



MLP-STUDENTENWOHNREPORT.DE

MLP Studentenwohnreport 2023

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	25
STUDENTENWOHNPREISINDEX	32
MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG	37
NEBENKOSTEN IM STUDENTISCHEN WOHNEN	44
SCHLUSSFOLGERUNGEN	54
METHODIK	56
ABBILDUNGS-, TABELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS	58



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich für Studierende im vergangenen Jahr drastisch verschlechtert: Sämtliche der 38 untersuchten Hochschulstandorte verzeichneten Preissteigerungen, ein Großteil davon deutliche – im Schnitt waren es 6,2 Prozent. Gleichzeitig verschärft sich der Konkurrenzdruck, da nach dem Ende der Corona-Pandemie die Zuwanderung wieder anzieht. Zudem ist Wohneigentum seit der Zinswende für immer mehr Menschen nicht bezahlbar, diese suchen stattdessen dann ebenfalls nach Mietwohnungen. Und nicht zuletzt – auch das zeigt der MLP Studentenwohnreport – wurden in den vergangenen zwölf Monaten deutlich weniger Wohnungen und WG-Zimmer inseriert als zuvor. Doch nicht nur die Kaltmieten stellen Studierende vor finanzielle Herausforderungen – auch die Nebenkosten sind seit Beginn des vergangenen Jahres deutlich angestiegen. Allein die Heizkosten haben um 43 Prozent zugelegt. In der Spitze müssen Studierende nun in Frankfurt und Tübingen für die Gesamtnebenkosten Abschlagszahlungen von 4 Euro je Quadratmeter stemmen. Deutlich günstiger sind dagegen Magdeburg (3,01 Euro) und Chemnitz (2,58 Euro). Nur über die Wohnnebenkosten lassen sich somit bei einer 30-Quadratmeter-Wohnung über 510 Euro im Jahr einsparen, wenn die Mieter nicht in Tübingen, sondern in Chemnitz studieren.

Wohin das alles führt? Hoffentlich nicht dazu, dass sich junge Leute künftig aufgrund der schwierigen Wohnsituation gegen ihren präferierten Studiengang oder gar grundsätzlich gegen die Aufnahme eines Studiums entscheiden. Denn eines können wir uns in Zeiten großer Transformationen, wie wir sie gerade erleben, gewiss nicht leisten: dass wir unser gutes akademisches Potenzial verspielen. Um Deutschland zukunftsfest zu machen, brauchen wir gut ausgebildete Akademiker – sie sind oftmals die Architekten der Innovation. Sie vertiefen sich in komplexe Themen, betreiben Forschung und generieren neue Ideen. Sie schaffen neue Verknüpfungen zwischen verschiedenen Fachrichtungen, denken interdisziplinär und eröffnen dadurch unbekannte Möglichkeiten. Es ist also höchste Zeit, unseren akademischen Nachwuchs wieder konsequenter in den Blick zu nehmen und die Rahmenbedingungen für ein Studium zu verbessern – dies gilt insbesondere für den Wohnungsmarkt.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre des MLP Studentenwohnreports 2023.

Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender MLP SE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Lage auf dem Wohnungsmarkt wird für Studierende immer verzweifelter. Bereits seit einem Jahrzehnt steigen die Mieten für studentisches Wohnen kontinuierlich an, doch zuletzt hat sich die Dynamik noch einmal verschärft. Zudem belasten nun auch steigende Energiepreise das monatliche Budget sowie die weiterhin hohen Verbraucherpreise, gerade auch für Lebensmittel. Die Einkommen der Studierenden wachsen nicht in der gleichen Geschwindigkeit, sodass eine eigene Wohnung und selbst ein WG-Zimmer an vielen Hochschulstandorten immer mehr zum Luxus für sie wird. Infolgedessen leben wieder deutlich mehr Studierende bei ihren Eltern. Somit steht zu befürchten, dass vermehrt ökonomische Restriktionen die Studienwahl beeinflussen, und nicht persönliche Neigungen oder bessere Studienmöglichkeiten an weiter entfernten Standorten. Angesichts der derzeit einbrechenden Bautätigkeit wird sich die Situation in den nächsten Jahren weiter verschärfen.

Umso wichtiger ist es, nun gegenzusteuern. Aufgrund der außergewöhnlichen Lage bedarf es eines schnellen und beherrzten Maßnahmenpaketes, um die Bautätigkeit anzukur-

beln. Dazu gehören neben steuerlichen Anreizen auch vermehrte Baulandausweisungen und eine Entbürokratisierung der Baunormen und Genehmigungsverfahren. Insbesondere für den Bau kleiner und günstigerer Wohnungen wären einfachere Vorgaben entscheidend.

Darüber hinaus sollten Studierende aber auch finanziell stärker unterstützt werden. Zwar ist das BAföG jüngst angepasst worden, aber die Erhöhungen konnten nicht einmal mit der Inflation mithalten. Nur rund jeder sechste Studierende profitiert derzeit vom BAföG – vor rund 10 Jahren war es noch jeder vierte. Und auch andere Maßnahmen wie der KfW-Studienkredit verpuffen aufgrund insgesamt unattraktiver Konditionen. Eine Folge ist, dass immer mehr Studierende auf eine Beschäftigung angewiesen sind, was tendenziell die Studiendauer verlängert und die Gesellschaft aufgrund fehlender Fachkräfte insgesamt belastet. Es gilt also, auch hier die Rahmenbedingungen zu überprüfen und zu verbessern.

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft



Zusammenfassung der Ergebnisse.



Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich für Studierende im vergangenen Jahr weiter verschlechtert. Da Wohneigentum immer teurer wird, suchen mehr Menschen Mietwohnungen, was die Konkurrenz in diesem Segment erhöht. Weiterhin zieht nach dem Ende der Corona-Pandemie die Zuwanderung wieder an, was den Druck auf den Mietwohnungsmarkt in Groß- und Universitätsstädten weiter steigert. Für Studierende, die nicht mehr bei ihren Eltern wohnen können, wird die Lage nochmals schwieriger. Denn nicht nur die Kaltmieten werden teurer, sondern auch die Wohnnebenkosten sind drastisch gestiegen. Angesichts der derzeit einbrechenden Bautätigkeit in Folge des Zinsanstiegs Anfang 2022 wird sich die Situation in den nächsten Jahren weiter verschärfen. Dies sind die Kernergebnisse des diesjährigen MLP Studentenwohnreports.

Über alle 38 untersuchten Standorte sind die Mieten qualitäts- und lagebereinigt um 6,2 Pro-

zent gestiegen. Ebenso stark fielen die Zuwächse bei WG-Zimmern und dem erstmals betrachteten Segment „Wohnen auf Zeit“ (WAZ) aus. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Dynamik damit noch einmal erhöht (Studentenwohnpreisindex 2022: +5,9 Prozent). Die stärksten Mietpreisanstiege verzeichneten Heidelberg (+8,0 Prozent), Oldenburg (+6,8 Prozent) und Berlin (+6,4 Prozent). Die geringsten Zuwächse weisen hingegen Regensburg (+2,2 Prozent), Jena (+1,6 Prozent) und Chemnitz (+1,0 Prozent) auf. Berücksichtigt man die letzten drei Jahre, ist der Mietpreisanstieg in Berlin mit +10,1 Prozent mit Abstand am stärksten.

Ursächlich für die insgesamt noch einmal stärker anziehenden Neuvertragsmieten ist der Rückgang der Angebote bei gleichzeitig vielerorts steigender Nachfrage. Nur in Chemnitz wurden in den letzten zwölf Monaten mehr Wohnungen und WG-Zimmer inseriert als im Vorjahr. An allen anderen Standorten gab es Rückgänge, in fünf Städten (Hamburg, Stuttgart, Magdeburg, Frankfurt und München) sank die Zahl der Inserate um 4 Prozent und mehr.



Nicht nur die Kaltmieten legten zu, sondern auch die Wohnnebenkosten. Durchschnittlich stiegen die in Anzeigen angegebenen Abschläge für Heizkosten um 43 Prozent. Besonders hoch sind die gesamten monatlichen Abschlagszahlungen in Frankfurt und Tübingen mit 4 Euro je Quadratmeter, in Chemnitz betragen sie hingegen weniger als 2,60 Euro.

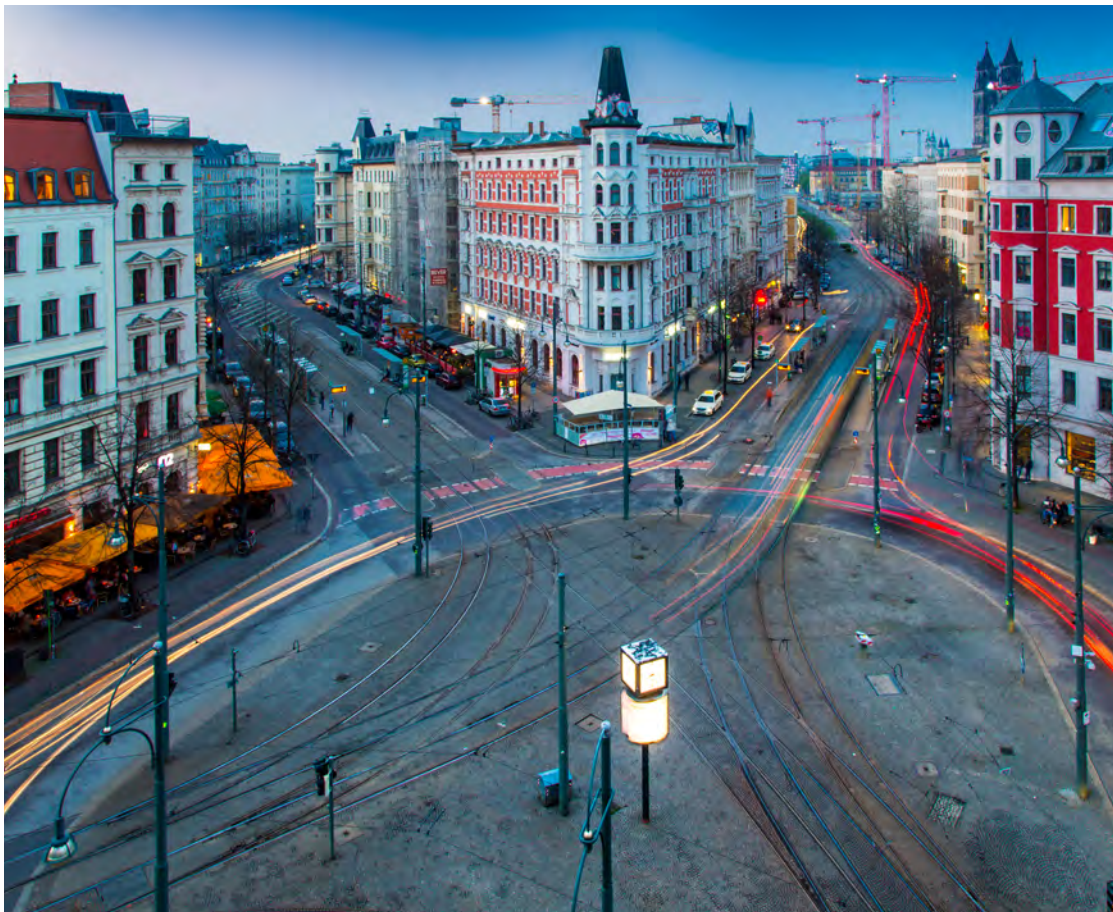
Frankfurt und München sind die teuersten Studienstandorte – hier muss für eine Musterwohnung mit 30 Quadratmetern eine Warmmiete von fast 700 Euro gezahlt werden. Nur

an 8 Standorten liegt die Miete für eine vergleichbare Wohnung noch bei weniger als 400 Euro.

Besonders herausfordernd ist für Studierende zudem, dass ihre Einkommen stagnieren. Auch von der BAföG-Reform im vergangenen Jahr profitieren nur wenige – denn insgesamt beziehen lediglich 16,7 Prozent der Studierenden diese Unterstützung. Alternativen, wie etwa der Bezug eines KfW-Studienkredits, stellen aufgrund des enormen Zinsanstiegs auf fast 8 Prozent auch keine attraktive Option mehr da. ■

EINLEITUNG

Studentisches Wohnen unter der Lupe.



Die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt haben sich im letzten Jahr deutlich verschlechtert. Der deutliche Zinsanstieg hat zahlreiche Investoren bewogen, sich aus dem Markt zurückzuziehen, und auch für private Käufer ist der Erwerb von Wohneigentum deutlich schwerer geworden. Der Rückgang der Nachfrage hat sich dämpfend auf die Immobilienpreise ausgewirkt, welche je nach Statistik seit Anfang 2022 um 5 bis 10 Prozent gesunken sind.

Hat sich die Lage für Studierende im Wohnungsmarkt deshalb verbessert? Sind auch die Mieten analog den Kaufpreisen in den Universitätsstädten gesunken? Leider ist das Gegenteil der Fall. Da Wohneigentum zunehmend unerschwinglich wird, suchen mehr Menschen eine Wohnung zur Miete, wodurch sich die Konkurrenz in die-

sem Wohnsegment weiter erhöht. Weil zudem die Bautätigkeit aufgrund des Zusammenspiels von höheren Zinsen und steigenden Baukosten drastisch zurückgeht, gleichzeitig aber nach der Corona-Pandemie die Zuwanderung – die zur Schließung der Fachkräftelücken dringend benötigt wird – wieder anzieht, ist der Druck im Mietwohnungsmarkt der Groß- und Universitätsstädte nun nochmals deutlich größer. Und für Studierende, die nicht bei mehr bei ihren Eltern wohnen, kommt es noch härter – denn nicht nur die Kaltmieten ziehen an, sondern auch die Wohnnebenkosten aufgrund der steigenden Energiepreise sowie steigender kommunaler Gebühren.

Der MLP Studentenwohnreport, der in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) entsteht, analysiert den Markt für studentisches Wohnen nun zum fünften 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 Reporten 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. Insgesamt wurden 38 Hochschulstandorte berücksichtigt. Für die bessere Übersichtlichkeit werden die sieben größten Städte in ausgewählten Abbildungen farblich hervorgehoben. Datenstand des Reports ist August 2023.

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 Angebots- und der Studierendenzahlen. Zusätzlich gibt es wie in jedem Jahr ein Sonderthema: Diesmal werden die Wohnnebenkosten im studentischen Wohnen gesondert betrachtet. ■



STUDIERENDE UND WOHNUNGSMÄRKTE

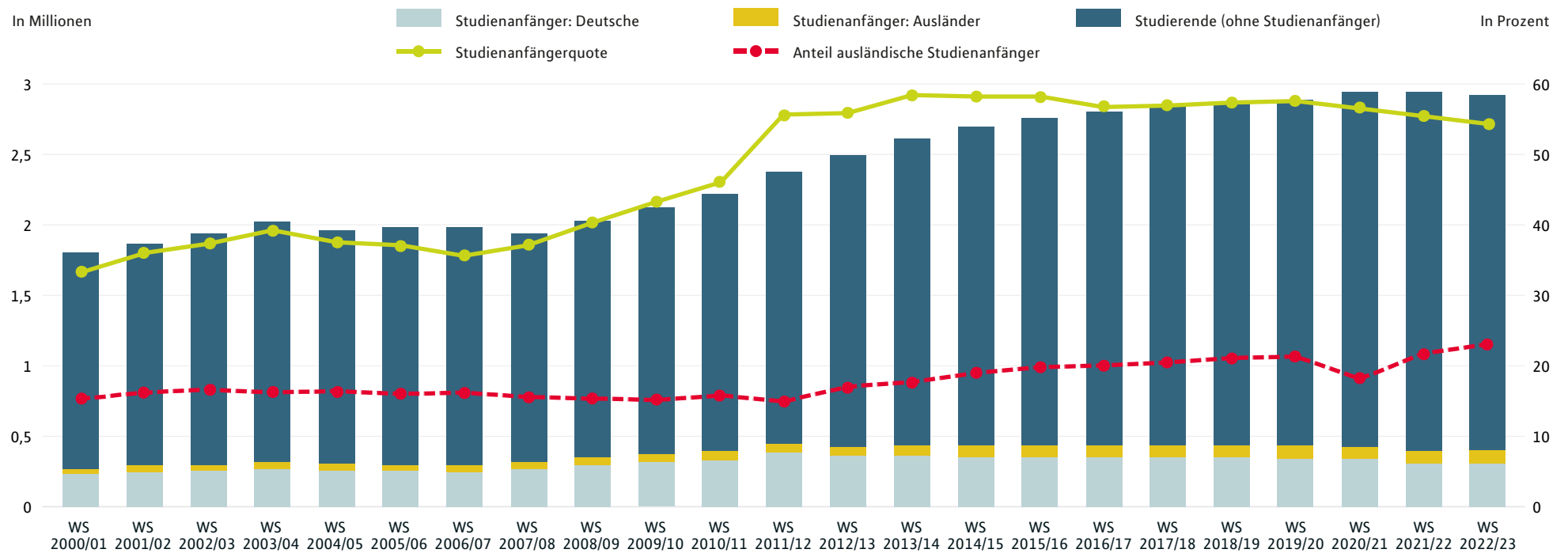
Steigende Nachfrage – bei deutlich weniger Wohnangeboten.



Die Mietpreisentwicklungen an den Hochschulstandorten sind eine Folge von Verschiebungen in der Nachfrage und im Angebot. Die Nachfrage ist insbesondere abhängig von der Studierendenzahl und dem Einkommen der Studierenden. Das Angebot wird durch die Zahl der inserierten Wohnungen in den entsprechenden Segmenten bestimmt. Im Folgenden richtet sich der Blick vor allem auf die Zahl der Studierenden und die Entwicklung der Angebote, denn beide Größen können auf Ebene der Städte betrachtet werden. Zusätzlich wird die Entwicklung der studentischen Einkommen auf Bundesebene betrachtet.

Die Zahl der Studierenden hat sich in den letzten Jahren bei etwa 2,9 Millionen eingependelt.

Entwicklung der Studierendenzahl und Studienanfängerquote



Quellen: Destatis (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

2-1

Davon sind knapp 400.000 (14 Prozent) Studienanfänger (*Abbildung 2-1*). Die Studienanfängerquote – also der Anteil eines Jahrgangs, der ein Studium aufgenommen hat – liegt in den letzten 10 Jahren stabil zwischen 55 und 58 Prozent. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei der Quote für das Jahr 2022 (54,7 Prozent) um einen vorläufigen Wert aus der Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes handelt. In den Jahren 2018 bis 2020 lag der final gemeldete Wert um 1,4 bis 1,8 Prozentpunkte über der Schnellmeldung, zuletzt jedoch mit 55,5 Prozent knapp darunter (Schnellmeldung: 55,8 Prozent). Es ist daher gut möglich, dass die Studienanfängerquote im Jahr 2022 auch wieder bei 55 Prozent liegen wird. Zum Vergleich: In den 2000er Jahren lag der Wert zwischen 33 und 43 Prozent.

Vor allem die vergangenen beiden Jahre zeigen, dass die rückläufige Anzahl deutscher Studienanfänger durch die Zunahme ausländischer Studienanfänger teilweise kompensiert wird. Im Wintersemester 2022/23 beträgt die Anzahl deutscher Studienanfänger 307.000 (Wintersemester 2019/20: 338.000) und die Anzahl aus-

ländischer Studienanfänger 92.000 (Wintersemester 2019/20: 91.000; zu Beginn der 2010er Jahre waren es lediglich 60.000 bis 80.000). Weiterhin wächst der Anteil ausländischer Studienanfänger. Mit Blick auf die Gesamtzahl der Studienanfänger betrug dieser im Wintersemester 2011/12 15 Prozent, stieg bis 2019/20 auf 21 Prozent, sank im Wintersemester 2020/21 pandemiebedingt kurzfristig auf 18 Prozent und liegt nun bei 23 Prozent. Diese Entwicklung ist wichtig als Antwort auf den Fachkräftemangel – doch kann dies gleichzeitig nur der erste Schritt sein. Vielmehr ist es gesamtgesellschaftlich wichtig, ausländischen Studierenden eine gute Bleibeperspektive zu bieten, um deren Potenzial für den Arbeitsmarkt zu nutzen.

Regional gibt es mit Blick auf die Entwicklung der Studierendenzahlen große Unterschiede (*Abbildung 2-2*). Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die regionalen Studierendenzahlen oftmals sehr volatil sind. Solche Schwankungen sind zum Teil auf Nachmeldungen oder Revisionen einzelner Hochschulen zurückzuführen. Daher wird neben dem Vorjahresvergleich auch die





jahresdurchschnittliche Veränderung der letzten drei und zwölf Jahre betrachtet. Zudem gab es im letzten Jahr eine Änderung in der Datenberichterstattung, die rückwirkend in der Auswertung berücksichtigt wurde.

Hohe Zuwächse sind oft auf Ansiedlungen von neuen Hochschulen zurückzuführen. Der Hochschulstandort Magdeburg verzeichnet beispielsweise zum Wintersemester 2022/23 eine Zunahme von 4.600 Studierenden (+27,1 Prozent) im

Vergleich zum Vorjahr. Dies ist auf die Sitzverlegung einer privaten Hochschule (Steinbeis) von Berlin nach Magdeburg im Jahr 2022 zurückzuführen (+5.000 Studierende). An der Universität Magdeburg hingegen ist die Anzahl der Studierenden im gleichen Zeitraum mit -300 (-2,4 Prozent) leicht rückläufig gewesen. Auch am Standort Heidelberg, der in den letzten drei Jahren nach Magdeburg den zweithöchsten Zuwachs an Studierenden verzeichnete (+5,5 Prozent pro Jahr) und im letzten Jahr den dritt-

höchsten Zuwachs (+2,0 Prozent), gibt es Ansiedlungen privater Hochschulen. Hier ist allerdings auch die Universität stetig gewachsen (+2,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr und +1,4 Prozent pro Jahr in den letzten drei Jahren).

Im Vorjahresvergleich weisen neben Magdeburg und Heidelberg auch Leipzig (+2,7 Prozent), Mannheim (+1,3 Prozent) sowie Nürnberg und Münster (jeweils +1,2 Prozent) überdurchschnittliche Zuwachsraten auf. Insgesamt zei-

gen sich regional sehr unterschiedliche Entwicklungen: 13 von 38 Standorte sind um mehr als 0,2 Prozent gewachsen, in sechs Standorten stagniert die Studierendenzahl weitgehend (-0,2 bis +0,2 Prozent) und an 19 Standorten hat die Studierendenzahl abgenommen. Besonders deutlich war der Rückgang in Chemnitz und Trier (jeweils -3,9 Prozent), Darmstadt (-3,2

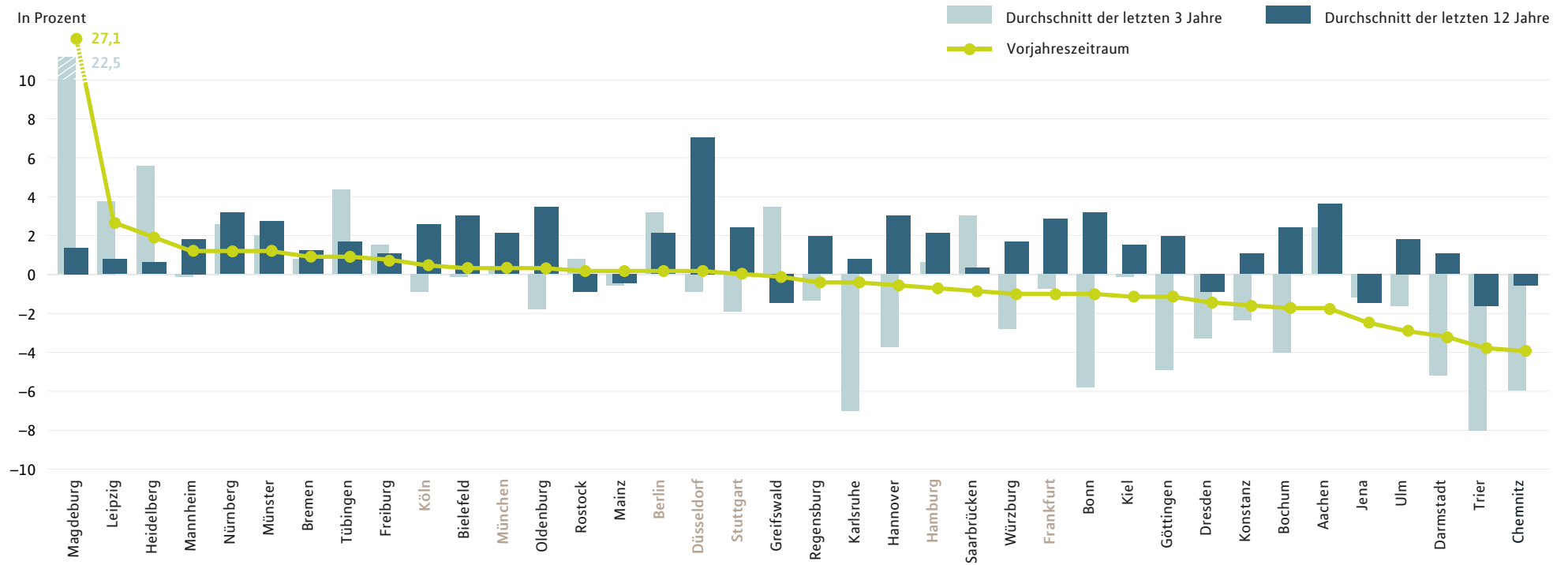
Prozent), Ulm (-2,9 Prozent) und Jena (-2,4 Prozent). Im mittelfristigen Vergleich der letzten drei Jahre (jahresdurchschnittliche Veränderung) folgen auf Magdeburg und Heidelberg die Hochschulstandorte Tübingen (+4,4 Prozent), Leipzig (+3,7 Prozent) und Greifswald (+3,4 Prozent). Greifswald ist nach Magdeburg und Leipzig der dritte ostdeutsche Standort

mit überproportionalem Wachstum. Er zeichnet sich unter anderem durch günstige Mieten und einen hohen Anteil an Medizinstudierenden aus. Die anderen ostdeutschen Standorte Chemnitz (-5,9 Prozent), Dresden (-3,3 Prozent) und Jena (-1,2 Prozent) weisen hingegen eher abnehmende Studierendenzahlen in den letzten drei Jahren auf. Diese Entwicklungen unterstreichen die zunehmende Differenzierung der Städte in Ostdeutschland. Stärker gefallen ist die Zahl der Studierenden allerdings in Trier (-8,0 Prozent) und Karlsruhe (-6,9 Prozent).

Veränderungen der Studierendenzahl sind ein wichtiger Faktor für die Nachfrage nach studentischem Wohnen. Allerdings ist zu beachten, dass Studierende auch mit anderen Gruppen wie jungen Erwerbstätigen, Auszubildenden, Fernpendlern oder Senioren um ähnliche Wohnungen konkurrieren. Daher ist ein Rückgang der Studierendenzahlen nicht gleichbedeutend mit einem Rückgang der Nachfrage. Vielmehr könnte dieser Effekt durch die Nachfrage anderer Gruppen überlagert werden.



Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort



Quellen: Destatis (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

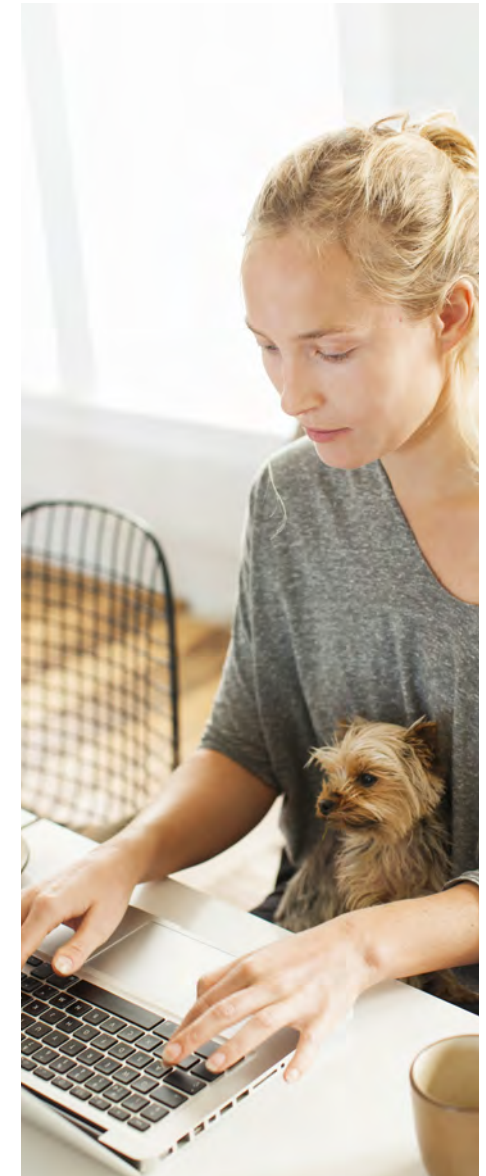
Neben der reinen Studierendenanzahl ist für die Nachfrage im studentischen Wohnsegment auch das Einkommen der Studierenden relevant. Dieses liegt allerdings nicht auf Ebene der Hochschulstandorte (Städte) vor, sondern nur aggregiert auf Bundesebene. **Abbildung 2-3** zeigt die Entwicklung der Nettoeinkommen für studentische Ein-Personen-Haushalte auf Basis des Sozioökonomischen Panels (SOEP), einer jährlichen repräsentativen Befragung von 20.000 Haushalten. Demnach haben sich die mittleren (Median-)Einkommen von 2019 bis 2021 zwar etwas erhöht, liegen aber nicht über dem Niveau von 2018. Die Durchschnittseinkommen sind zuletzt sogar gesunken.

Generell sind die Durchschnittseinkommen der Studierenden höher als die Median-Einkommen, da es in Ausnahmefällen mitunter erhebliche Zuverdienste oder gar feste Beschäftigungsverhältnisse gibt und diese mit starken Abweichungen nach oben verbunden sind. Weil aufgrund der Corona-Pandemie jedoch viele Studierende ihre Nebentätigkeiten zeitweise einschränken mussten, sanken die Durchschnittseinkommen

entsprechend. Die Daten aus dem SOEP liegen allerdings nur bis zum Jahr 2021 vor. Ein Blick in eine alternative Datengrundlage, das Ariadne Wärme- & Wohnen-Panel, deutet an, dass die Einkommen der Ein-Personen-Studentenhaushalte in den Jahren 2022 und 2023 steigen und im Mittel mittlerweile über 1.200 Euro pro Monat liegen sollten.

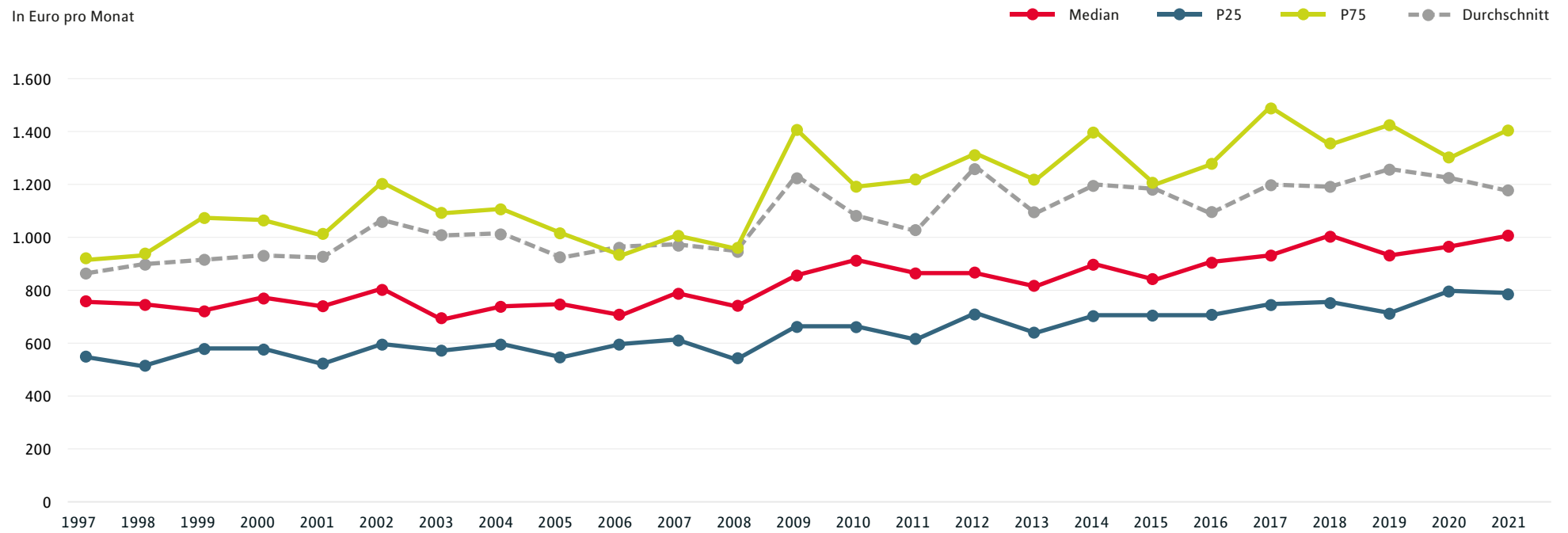
Beim Ariadne Wärme- & Wohnen-Panel handelt es sich ebenfalls um eine repräsentative Haushaltsbefragung, die jedoch einen besonderen Fokus auf Fragen der Energiewende legt (vgl. Frondel et al. 2021). Die Einkommen von Studentenhaushalten lassen sich anhand dieser Datenquelle aufgrund größerer Einkommenskategorien und geringerer Fallzahlen als beim SOEP jedoch nur grob ermitteln. Daher wird auf eine numerische Schätzung des Wertes verzichtet und dieser nicht in der Abbildung ergänzt.

Generell können die Einkommen der Studierenden leicht überschätzt werden. Untersuchungen zeigen, dass immer mehr Studierende zu Hause leben, was eine Reaktion auf die gestiegenen Mie-



Entwicklung der Nettoeinkommen von Studierenden

In Euro pro Monat



Quellen: SOEP v38, Institut der deutschen Wirtschaft

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

2-3

ten darstellt. Nur diejenigen mit entsprechend höherem Einkommen können sich noch eine eigene Wohnung leisten – und nur diese Ein-Personen-Haushalte werden vom SOEP und dem Ariadne Wärme- & Wohnen-Panel erfasst.

Die weitgehend stagnierenden Einkommen stehen scheinbar im Gegensatz zur Ausweitung des BAföGs im Jahr 2022 – schließlich wurde der Höchstsatz um fast sechs Prozent erhöht. Doch hat die Reform nicht dazu geführt, dass der Kreis der Begünstigten merklich steigt. Die Zahl der geförderten Studierenden ist 2022 zwar um 21.400 auf nun 489.000 gestiegen, doch dies entspricht nur einem Anteil von 16,7 Prozent an allen Studierenden (*Abbildung 2-4*). Noch 2012 profitierten immerhin 26,8 Prozent der Studierenden von der staatlichen Unterstützung. Angesicht der Inflation und Mietsteigerungen ist trotz erwartbarer Einkommensanstiege in den letzten beiden Jahren von einem erheblichen Realeinkommensverlust der Studierenden auszugehen.

Auch die KfW-Studienkredite entfalten nur eine begrenzte Wirkung (*Abbildung 2-5*). Alle

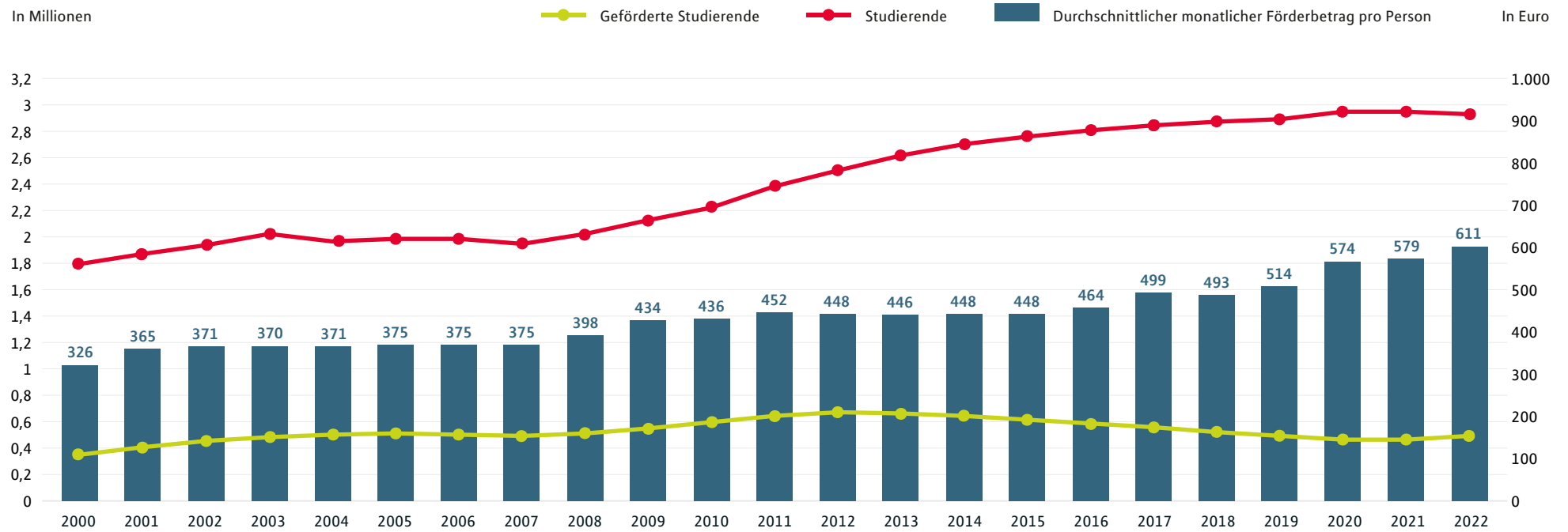
Studierenden – unabhängig von ihrem Einkommen oder Vermögen – können bei der KfW einen Studienkredit beantragen und sich bis zu 650 Euro monatlich auszahlen lassen. In den Jahren 2013 und 2014 haben jeweils über 33.000 Studierende einen Antrag gestellt, davon wurden jeweils rund 32.000 genehmigt. Absagen werden unter anderem dann erteilt, wenn die Höchststudiendauer (14 Semester) überschritten wurde oder an einer Berufsakademie studiert wird. In den Folgejahren ist die Zahl der Studienkredite jedoch merklich gefallen – bis zu einem vorläufigen Tiefpunkt von weniger als 19.000 Anträgen im Jahr 2019. Der Zins lag während dieser Zeit bei knapp unter 3 Prozent, während gleichzeitig die Zinsen für beispielsweise Immobilienfinanzierungen deutlich unter diesen Wert sanken.

Im ersten Pandemie-Jahr 2020 beantragten dann fast 43.000 Studierende den KfW-Studienkredit – vermutlich, um Einnahmeausfälle aufgrund der Lockdowns zu kompensieren. Außerdem hatte das Bildungsministerium Studierenden im Rahmen der Überbrückungs-



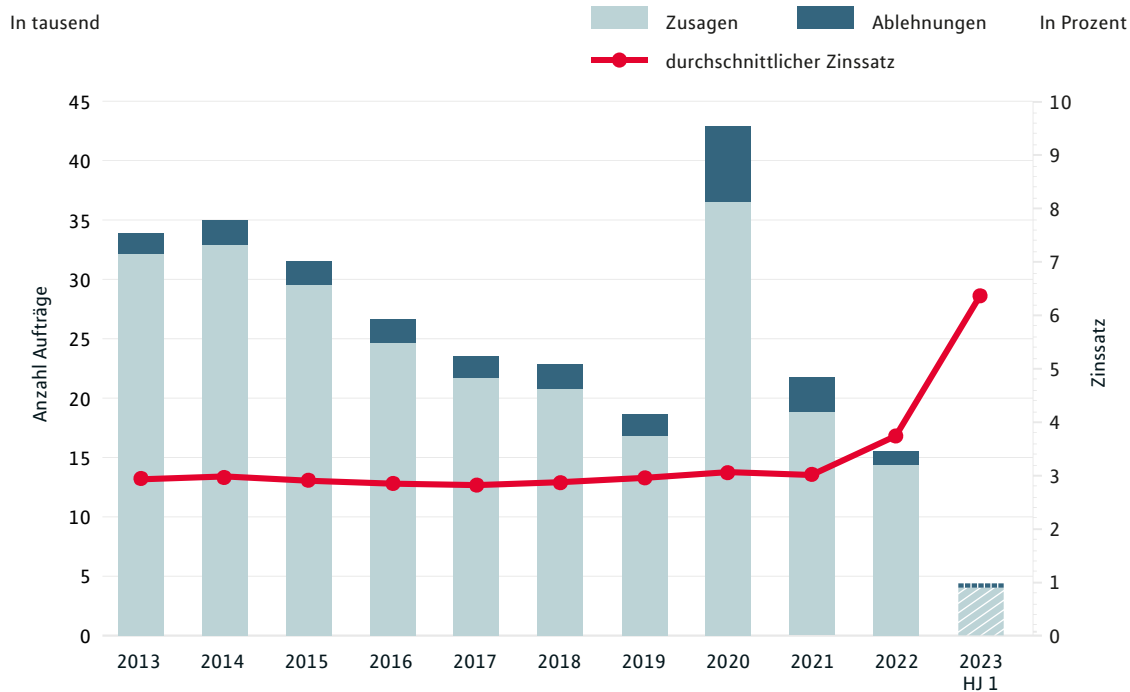
hilfe ein vorübergehend zinsloses Darlehen über die KfW ermöglicht, was die Attraktivität des Angebots damals weiter erhöhte. Seitdem ist die Antragszahl jedoch deutlich zurückgegangen, und im ersten Halbjahr 2023 wurden sogar nur rund 4.000 Zusagen erteilt. Ein wesentlicher Grund hierfür dürfte der enorme Anstieg des Durchschnittszinses auf 6,4 Prozent sein. Aktuell (drittes Quartal 2023) muss sogar ein Zins von 7,8 Prozent gezahlt werden. Die Zinsen richten sich nach Marktkonditionen, womit das Programm aber schlicht nicht attraktiv für Studierende ist. Eine zumindest moderate Zins-subsidierung könnte die Attraktivität des KfW-Studienkredits steigern und würde der politisch immer wieder vorgetragenen Bedeutung von Bildung Rechnung tragen.

Entwicklung BAföG-Förderbetrag und geförderte Personen



Quellen: Destatis (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

Nutzung des KfW-Studienkredits



Quellen: Deutscher Bundestag (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

2-5

Während die Studierendenzahl und die Einkommensentwicklung – unter Berücksichtigung der genannten Einschränkungen – einen Einblick in die Nachfrage nach studentischem Wohnen geben, liefert die Zahl der inserierten Wohnungen einen Hinweis auf das verfügbare Angebot. Hierbei sind jedoch verschiedene Teilmärkte zu beachten. Besonders im Fokus stehen in diesem Report kleine Wohnungen (weniger als 40 Quadratmeter), WG-Zimmer sowie – erstmals separat ausgewertet – das Segment Wohnen auf Zeit (WAZ). Bei WAZ handelt sich um Angebote, die nur über einen befristeten Zeitraum vermietet werden. Zumeist sind es möblierte Wohnungen, allerdings fallen mitunter auch möblierte WG-Zimmer in diese Kategorie.

Kleine Wohnungen und WGs bilden das typische studentische Wohnungsmarktsegment. WAZ-Angebote hingegen sind eine Ergänzung, die vor allem für ausländische Studienanfänger in angespannten Wohnungsmärkten relevant sein dürften. Zunehmend wird aber auch von anderen Studierenden berichtet, die aufgrund fehlenden Wohnraums auf diese Angebote zurückgreifen. Grundsätzlich richten sich WAZ-

Angebote aber vor allem an Fachkräfte, die temporär in einer anderen Stadt leben und dort übergangsweise eine Wohnung benötigen.

In **Abbildung 2-6** wird die Anzahl der Inserate im jeweiligen Teilmarkt ins Verhältnis zur Zahl der eingeschriebenen Studierenden gesetzt. Dabei werden Angebote aus dem zweiten Halbjahr 2022 und dem ersten Halbjahr 2023 berücksichtigt. Es zeigt sich, dass die hier betrachteten Teil-

märkte von unterschiedlicher Bedeutung für die Standorte sind. Um dies abzubilden, wird in **Abbildung 2-7** zusätzlich der Anteil am Gesamtmarkt (ohne hochwertige Angebote) dargestellt. In Chemnitz und Magdeburg etwa macht der Anteil des betrachteten Marktsegments für studentisches Wohnen nur etwa 13 Prozent des Gesamtmarktes aus, während es in Freiburg knapp 41 Prozent sind. Das heißt, in Chemnitz, Magdeburg oder auch Bochum ist es nicht unwahr-

scheinlich, dass Studierende auch auf größere Wohnungen ausweichen, während sie in Freiburg in starke Konkurrenz zu anderen Wohnungssuchenden treten wie Fernpendler mit Zweitwohnung und junge Erwerbstätige. Letzteres dürfte auch für die größten Städte Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt gelten.

Auffällig ist darüber hinaus, dass WAZ-Angebote vor allem in hochpreisigen Standorten relevant sind, in den günstigeren Standorten spielen sie dagegen eine untergeordnete Rolle. Insgesamt verdeutlichen die **Abbildungen 2-6 und 2-7** die Komplexität des Wohnungsmarktes für Studierende. Ein hoher Anteil an Angeboten für Studierende erscheint auf den ersten Blick vorteilhaft, kann aber letztlich auch auf die Nachfrage zahlreicher anderer Gruppen zurückzuführen sein. Ein kleines Angebot wiederum kann auch bedeuten, dass aufgrund des niedrigen Preisniveaus Studierenden auch größere Wohnungen zugänglich sind. Entsprechend ist nicht die absolute Verfügbarkeit von Wohnraum besonders relevant, sondern vor allem die Veränderung des Wohnungsangebots.



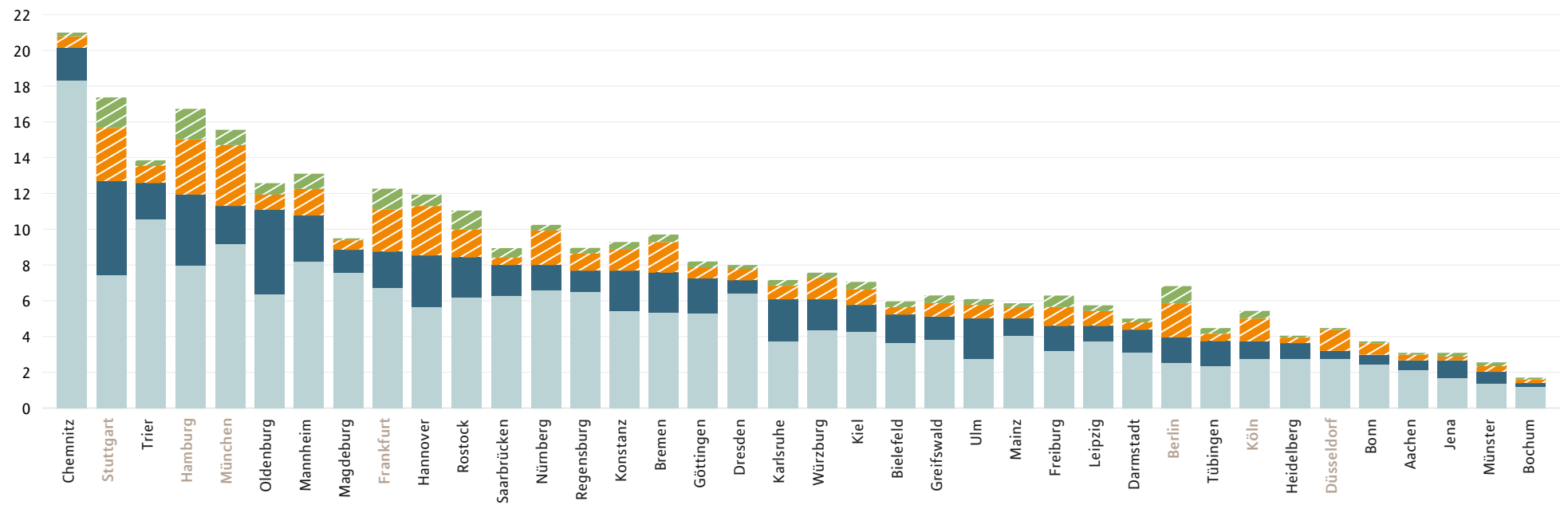
Anzahl der Wohnungsangebote im Wintersemester 2022/23

Angebote je 100 Studierende

Wohnungen kleiner als 40 m²
 WG

Wohnungen kleiner als 40 m² WAZ

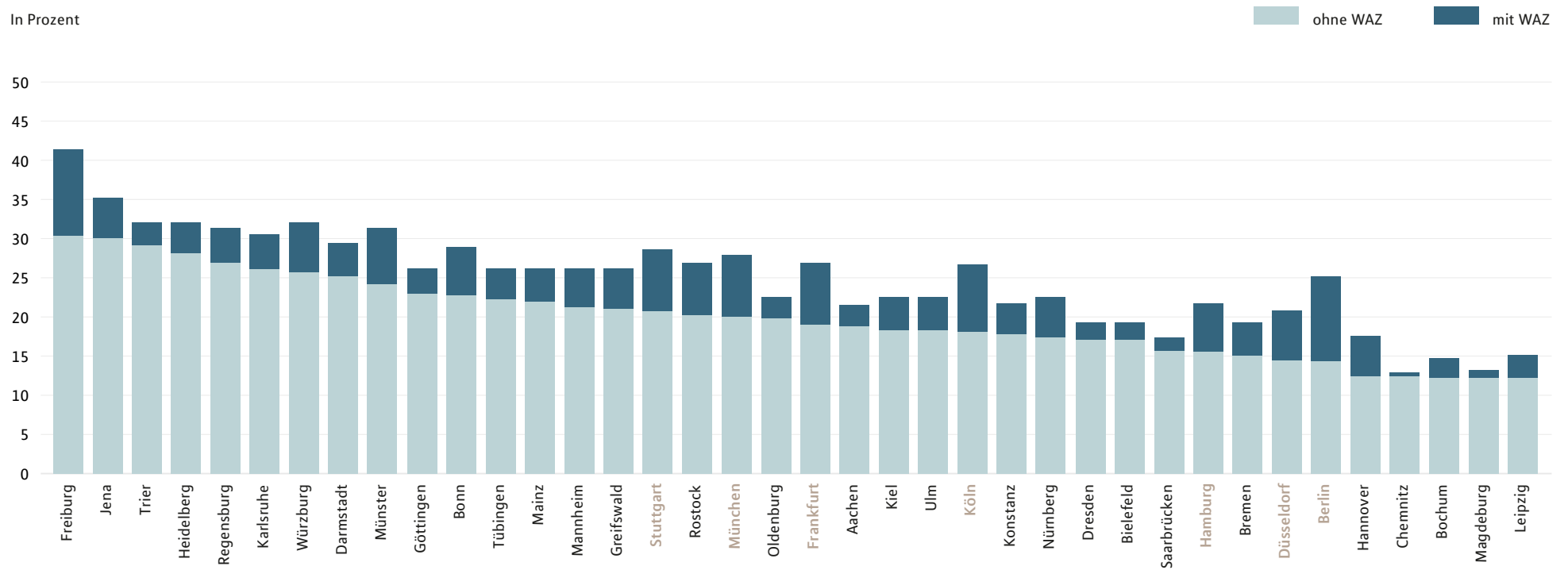
WG WAZ



Quellen: Destatis (2023), Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

Anteil studentischer Wohnsegmente am Gesamtmarkt im Wintersemester 2022/23

In Prozent



Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

2-7



Bereits im vergangenen Jahr hatte sich die Zahl der inserierten Angebote deutlich verkleinert, insbesondere die WG-Angebote waren teilweise klar rückläufig. Dieser Trend zu einem verkleinerten Angebot hat sich in den vergangenen zwölf Monaten nicht nur fortgesetzt, sondern sogar verstärkt. Nur in Chemnitz gab es einen Anstieg der Angebote im Segment für studentisches Wohnen, alle anderen Städten verzeichneten einen Rückgang. Besonders stark sind die Angebote in den größten deutschen Städten zurückgegangen, insbesondere in München mit 10 Prozent, in Frankfurt mit 5 Prozent und in Hamburg und Stuttgart mit je 4 Prozent. Auch Magdeburg zählt zu den stark rückläufigen Standorten, allerdings ausgehend von einem insgesamt größeren Angebot (siehe *Abbildung 2-8*).

Anders als im letzten Bericht gibt es bei den kleineren Wohnungen einen stärkeren Rückgang als bei den WG-Zimmern. Auch die Angebote für WAZ sind in den meisten Standorten rückläufig, jedoch gab es in diesem Segment – entgegen dem Trend – Zuwächse in zehn der betrachteten Städte. Diese können jedoch in keiner Stadt den Rückgang in den anderen Segmenten kompensieren.

Ursächlich für die Rückgänge der Angebote im studentischen Wohnen dürften vor allem die folgenden beiden Punkte sein:

- Aufgrund der im letzten Jahr stark gestiegenen Zinsen in Kombination mit weiter steigenden Baukosten ist die Bautätigkeit deutlich erlahmt. Viele Projektentwickler befürchten, dass sie ihre Neubauten am Markt nicht mehr platzieren können bzw. fangen aufgrund fehlender Vorverkäufe erst gar nicht mit dem Bau an. Im Jahr 2022 dürften viele bereits begonnene Projekte noch fertiggestellt worden sein, doch zunehmend fehlt es an Neubauten zum Verkauf bzw. zur Vermietung. Entsprechend sinkt auch das Angebot.

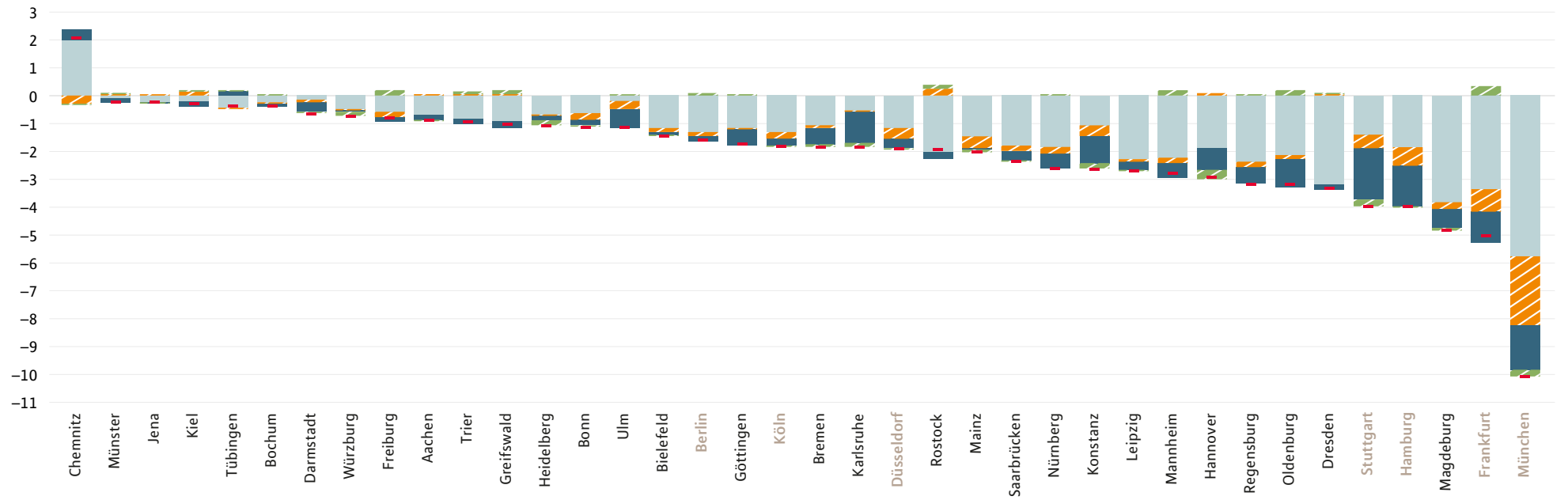
- Ebenfalls bedingt durch die Zinswende suchen viele Haushalte nicht mehr nach Wohnungen zum Kauf, sondern zur Miete. Damit hat sich die ohnehin schon starke Nachfrage nach Mietobjekten noch einmal verstärkt. Für Vermieter stellt sich damit an den meisten Standorten nicht die Frage, ob sie einen Mieter finden, sondern vielmehr, wie sie aus der Vielzahl an Bewerbungen auswählen sollen. Deshalb, und um Kosten einzusparen, greifen sie wieder zunehmend auf ihre eigenen Netzwerke (Bekannte, Social Media, schwarzes Brett in Vereinen etc.) zurück, um eine Wohnung zu vermieten. Größere Vermieter nutzen mitunter auch Wartelisten. Entsprechend erscheinen diese Angebote erst gar nicht in den gängigen Portalen.

In der Konsequenz verschlechtert die Reduktion der Angebote die Chance von Studierenden – vor allem von denjenigen, die aus einer anderen Region kommen und deshalb keine eigenen Netzwerke besitzen – eine passende Wohnung oder WG zu finden. ■

Veränderung der Wohnungsangebote im Wintersemester 2022/23

Angebote je 100 Studierende

■ Wohnungen kleiner als 40 m²
■ WG
 ▨ Wohnungen kleiner als 40 m² WAZ
 ▨ WG WAZ
 ■ Summe



Quellen: Destatis (2023), Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

DURCHSCHNITTLICHES MIETNIVEAU UND ENTWICKLUNG

Große Preisunterschiede zwischen Ost und West.



Bislang wurden die Rahmenbedingungen für den Markt für studentisches Wohnen dargelegt, nun folgt eine Übersicht der Mietpreisniveaus an den 38 betrachteten Hochschulstandorten für die relevanten Teilmärkte. Im Fokus stehen dabei die beiden für Studierende relevanten Wohnsegmente der kleinen Wohnungen (bis 40 Quadratmeter) sowie WG-Zimmer.

Beide Segmente sind im Vergleich zum Gesamtmarkt in der Regel teurer. 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 meist nur die individuell zur Verfügung stehende Fläche inseriert, es kommen jedoch noch Gemeinschaftsflächen hinzu. Daher ist ein direkter Vergleich der Kosten für ein WG-Zimmer mit den Kosten für eine kleinere Wohnung verzerrt. Außerdem wirkt sich bei beiden auch eine höhere Fluktuation auf die Mietpreise aus, da mögliche Leerstandszeiten bei der Kalkulation der Neuvertragsmieten berücksichtigt werden. Zu beachten ist zudem, dass Angebote mit hochwertiger Qualität hier weder beim Gesamtmarkt noch bei den Teilmärkten berücksichtigt wurden. Ergänzend werden in diesem Report erstmalig Werte für WAZ ausgewertet – sowohl für kleine Wohnungen als auch für WG-Angebote. Motiviert ist diese Sonderauswertung durch das insgesamt rückläufige Wohn-Angebot und die höhere Anzahl an ausländischen Studienanfängern.

Grundlage für die Auswertung sind die Median-Kaltmieten. 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 Entwick-

lungen 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 zunächst die Median-Mieten im ersten Halbjahr 2023 für kleine Wohnungen (unter 40 Quadratmeter) mit dem Gesamtmarkt und bildet dabei sowohl konventionelle als auch WAZ-Angebote ab. Sortiert sind die Standorte gemäß der Median-Miete für den Gesamtmarkt. Es folgt in **Abbildung 3-2** eine analoge Darstellung für WG-Angebote.

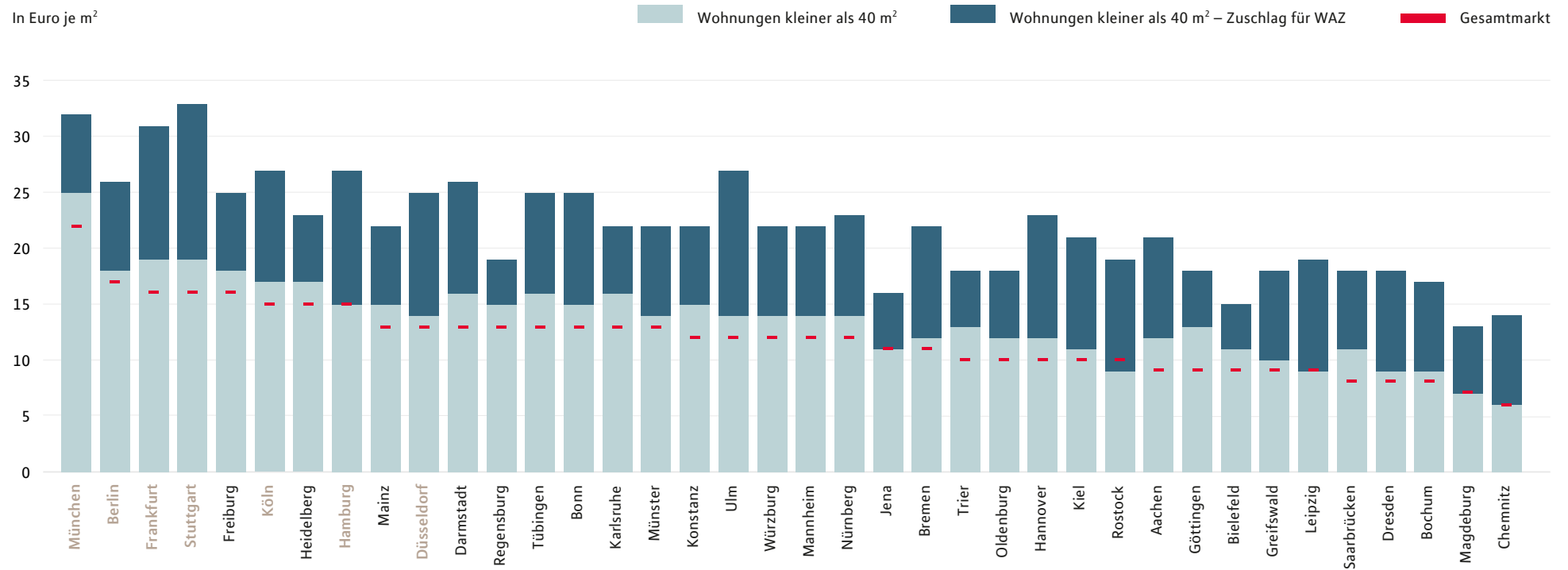
Für den Gesamtmarkt und kleine Wohnungen zeigt sich, dass das Mietpreisniveau in München mit Abstand am höchsten ist. Dort müssen im Mittel aller Wohnungen (ohne hochwertige Angebote) 22 Euro je Quadratmeter gezahlt werden, für kleine Wohnungen sind es sogar 25 Euro. Darauf folgen mit einem Preisniveau im Gesamtmarkt von 17 Euro pro Quadratmeter Berlin sowie Frankfurt, Stuttgart und Freiburg mit jeweils 16 Euro. Bei den kleinen Wohnungen liegen die Mieten in Stuttgart und Frankfurt mit 19 Euro etwas über dem Niveau von 18 Euro je Quadratmeter in Berlin. Deutlich teurer sind in diesen besonders hochpreisigen Standorten die Angebote auf Zeit – hier liegen die Aufschläge bei bis zu 14 Euro je Quadratmeter in Stuttgart.

Insgesamt sind die Aufschläge für WAZ mitunter beachtlich und übersteigen die sonst feststellbaren regionalen Unterschiede deutlich.

Weiterhin zeigt sich, dass kleine Wohnungen je Quadratmeter in der Regel teuer sind als größere Wohnungen. Im Mittel sind es etwa 2 Euro je Quadratmeter. Besonders hoch sind die Aufschläge in Göttingen, Karlsruhe und Tübingen mit mehr als 3 Euro. Rostock ist hingegen eine Ausnahme: Hier ist die Median-Miete der kleinen Wohnungen sogar etwa 1 Euro günstiger. Geringe bis keine Unterschiede gibt es an den anderen günstigeren Standorten (etwa Chemnitz, Magdeburg und Dresden). Auch in Hamburg und Berlin sind die Aufschläge für kleine Wohnungen relativ gering. Insgesamt gibt es nur noch sechs Standorte, in denen der Quadratmeterpreis für kleine Wohnungen noch unter 10 Euro liegt.

Abbildung 3-2 zeigt die Median-Mieten im ersten Halbjahr 2023 für WG-Angebote. Diese sind in der Regel je Quadratmeter 6 Euro teurer als kleine Wohnungen, wobei wie vorher erwähnt

Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Wintersemester 2022/2023

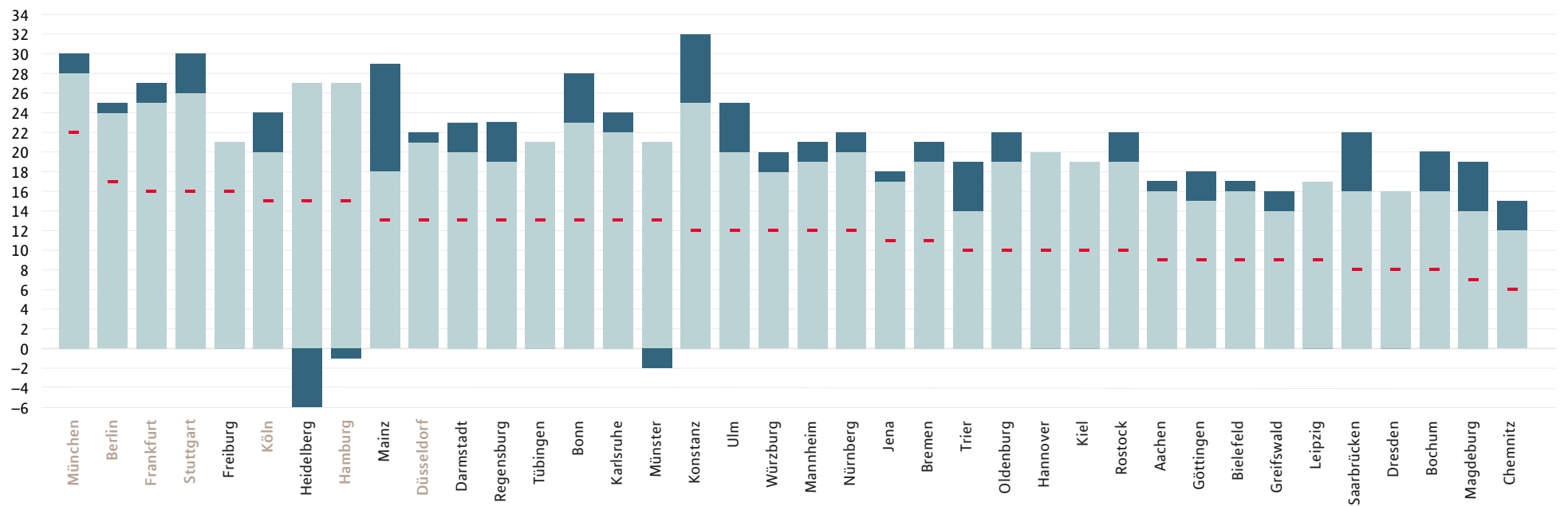


Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

Mittlere Angebotsmieten (Median) für WG-Angebote im Wintersemester 2022/2023

In Euro je m²

WG WG – Zuschlag für WAZ Gesamtmarkt



Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

Gemeinschaftsflächen noch hinzugezählt werden müssen. Besonders hoch ist die Differenz der Median-Mieten von WGs und kleinen Wohnungen in Hamburg, Konstanz und Rostock mit 10 bis 12 Euro zusätzlich je Quadratmeter. Hier ist zu vermuten, dass sich Wohngemeinschaften vor allem in angesagten Vierteln befinden und kleine Wohnungen häufiger in weniger gefragten Lagen. Besonders niedrig ist die Differenz in Trier, Mainz, München und Göttingen. Hier sollten die WG-Angebote eine besonders günstige Alternative sein.

Auch bei WGs gibt es in der Regel einen Aufschlag für WAZ-Angebote, allerdings fällt dieser deutlich geringer aus als bei kleinen Wohnungen. An drei Standorten ist WAZ sogar günstiger (Heidelberg, Münster und Hamburg) und an sechs Standorten geht der Aufschlag gegen null (Freiburg, Tübingen, Hannover, Kiel, Leipzig und Dresden).

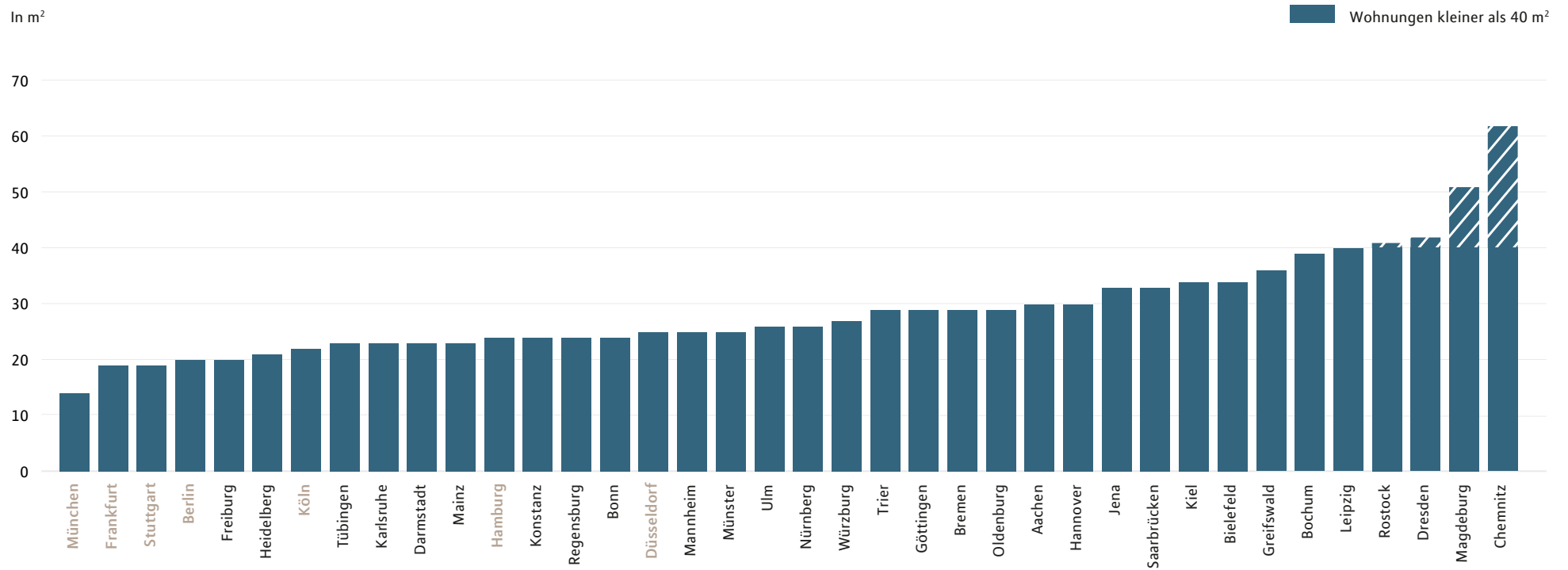
Abschließend wird in diesem Kapitel die Median-Miete in **Abbildung 3-3** in Relation zum BAföG-Wohnkostenzuschlag gesetzt. BAföG-Bezieher

erhalten einen Betrag von maximal 360 Euro zusätzlich, wenn sie nicht mehr zu Hause leben. Ausgehend von diesem Betrag wird gezeigt, welche Wohnungsgröße sich Studierende damit leisten können. Die Abbildung fokussiert sich auf Angebote von kleinen Wohnungen ohne WAZ. Zudem sind hier Nebenkosten sowie Qualitäts- und Lageunterschiede noch nicht berücksichtigt, dies erfolgt in den folgenden Kapiteln. Nichtsdestotrotz vermittelt die Abbildung,

wie unterschiedlich sich die Situation für Studierende an den verschiedenen Hochschulstandorten darstellt. In München reicht der Betrag von 360 Euro gerade einmal für 14 Quadratmeter (bzw. 11 Quadratmeter WAZ oder ein WG-Zimmer von 13 Quadratmetern), in Chemnitz dagegen für die vierfache Wohnfläche. An drei Standorten genügt der BAföG-Wohnkostenzuschlag nicht für eine 20-Quadratmeter-Wohnung. ■



Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 360 Euro bei mittlerer Nettokaltmiete im Wintersemester 2022/23



Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

STUDENTENWOHNPREISINDEX

Mieten steigen überall an – im Gleichschritt mit der hohen Inflationsrate.

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 qualitativ vergleichbarer 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 Preis-





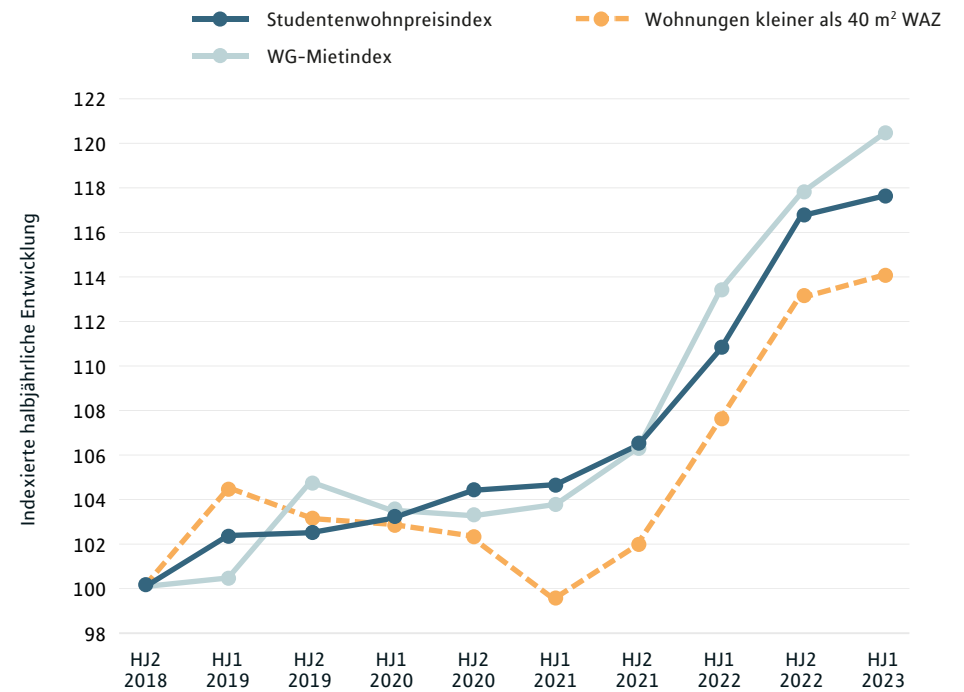
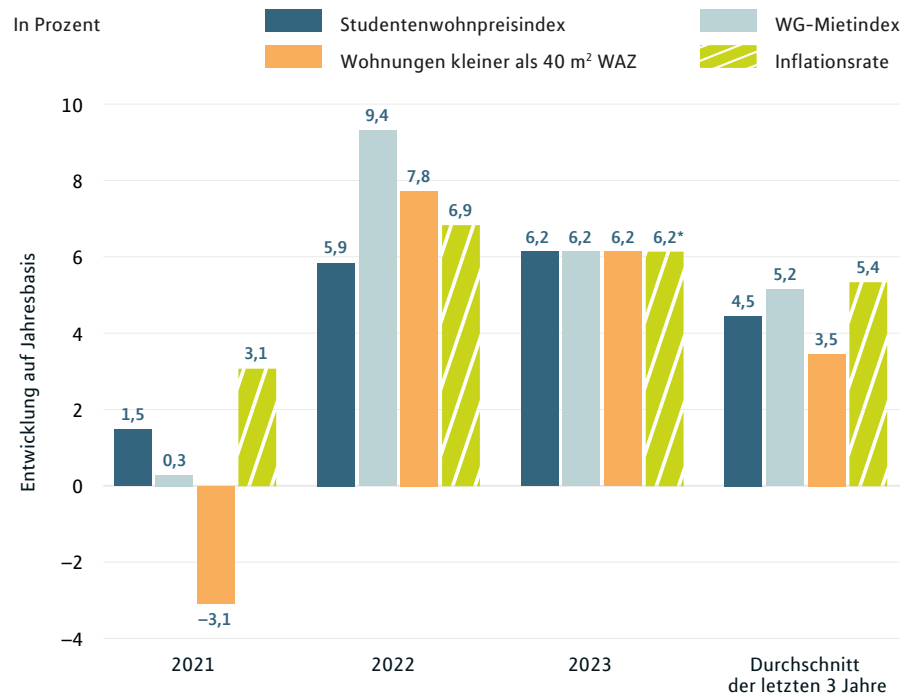
effekte durch qualitative Veränderungen des Angebots herausgerechnet werden. Eine genauere Beschreibung dieses Ansatzes findet sich im Anhang. Der hedonische Preisindex, im Folgenden Studentenwohnpreisindex genannt, ist ein geeigneter Indikator, um die Preisentwicklung im Zeitablauf zu verfolgen. Darüber 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 unter Hinzunahme von standortfixen Effekten zusammen ausgewertet werden. Die Auswertung zeigt eine Veränderung der Mieten von 6,2 Prozent im letzten Jahr (Angebote ab dem zweiten Halbjahr 2022 bis zum Ende des ersten Halbjahres 2023, im Folgenden kurz 2023) zum Vorjahreszeitraum. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum 2022 betrug die Mietsteigerung 5,9 Prozent. Die Mietpreisentwicklung sollte weiterhin vor dem Hintergrund gesehen werden, dass sich die finanzielle Belastung für Studierende bereits durch gestiegene Verbraucherprei-

se in Höhe von ebenfalls 6,2 Prozent im vergangenen Jahr erhöht hat. Zusätzlich wurde bereits gezeigt, dass die Einkommen – zumindest für einen Großteil der Studierenden – nicht mit der Mietentwicklung Schritt halten. Auffällig ist, dass sich alle drei hier betrachteten Segmente – alle Wohnungen, WGs und kleine Wohnungen WAZ – in den letzten zwölf Monaten im Gleichschritt mit der Inflationsrate bewegt haben.

Unterschiede zeigen sich in den Halbjahresentwicklungen, die rechts in der Abbildung gezeigt werden. Während sich die Entwicklungen nach Studentenwohnpreisindex und von kleinen Wohnungen WAZ im letzten Halbjahr merklich abschwächten (im Vergleich zum vorherigen Halbjahr), sind die WG-Mieten kontinuierlich gestiegen. Die Entwicklungen seit 2021 zeigen, dass coronabedingte Effekte – also Mietsenkungen aufgrund fehlender Nachfrage – erst teilweise wieder aufgeholt wurden. So weist WAZ im Durchschnitt der letzten drei Jahre die geringste Mietsteigerung auf (allerdings ausgehend von einem höheren Preisniveau).

Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 38 Standorte



Quelle: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft *Stand Juli 2023

Im Gegensatz zum zusammengefassten Modell werden die Preisauf- und -abschläge im regionalen Modell standortspezifisch berechnet. **Abbildung 4-2** zeigt die qualitätsbereinigte standortspezifische Mietpreisentwicklung für alle 38 Standorte für die letzten zwölf Monate sowie den Durchschnitt der letzten drei Jahre. Spitzenreiter im vergangenen Jahr war Heidelberg mit einer Steigerungsrate von 8,0 Prozent, das Schlusslicht bildete Chemnitz mit 1,0 Prozent. Insgesamt zeigt sich ein gemischtes Bild. In ei-

nigen hochpreisigen Hochschulstandorten wie etwa Hamburg oder Regensburg scheint sich die Mietpreisentwicklung etwas abzuschwächen, andere hochpreisige Standorte wie Frankfurt, Berlin oder Konstanz verzeichnen weiterhin starke Zuwächse. Mietpreisveränderungen werden hier zum einen durch besonders dynamische Veränderungen der Nachfrage bestimmt, zum anderen aber auch durch Aufholeffekte aufgrund sehr schwacher oder auch sehr starker Effekte in den Vorjahren.

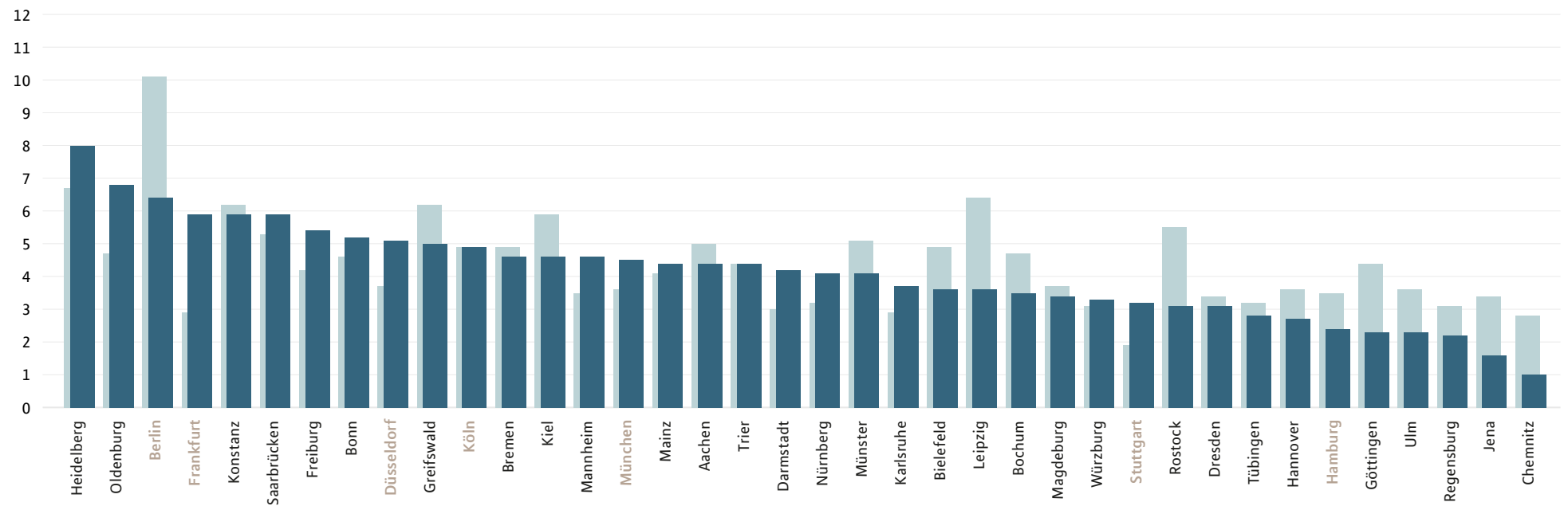
Mit Blick auf die vergangenen drei Jahre zeigt sich, dass die Standorte mit der am schnellsten wachsenden Bevölkerung (Berlin und Leipzig) auch die Standorte mit den höchsten Mietsteigerungen sind (10,1 Prozent bzw. 6,4 Prozent). Weitere 18 Standorte weisen über diesen Zeitraum ein jährliches Mietpreiswachstum von 4 Prozent und mehr auf, in nur einer Stadt (Stuttgart) sind es weniger als 2 Prozent. ■



Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten

In Prozent

■ Studentenwohnpreisindex: Entwicklung im letzten Jahr
■ Studentenwohnpreisindex: Entwicklung der letzten 3 Jahre (annualisiert)



Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG

Spitzenreiter Frankfurt und München – Chemnitz und Magdeburg 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 begrenzt, da das Preisniveau nicht angezeigt wird. Und auch die Median-Mieten sind für einen Niveauvergleich 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 ökonomische Modell genutzt, auf dessen Grund-

lage mit identischen Eigenschaften 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 unmittelbarer 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 Werten früherer MLP Studentenwohnreporte ist nicht möglich, da sie letztlich auf unterschiedliche ökonomische Schätzungen zurückzuführen sind. Unter anderem

unterscheiden sich die Daten einiger Kontrollvariablen. So wird in diesem Jahr aufgrund einer Änderung in der Geodatenquelle im ökonomischen Modell die Nähe zu allen Hochschulgebäuden in der Stadt abgebildet und nicht mehr nur zu ausgewählten zentralen Hochschulgebäuden. Dadurch werden Campusstandorte außerhalb der Stadtzentren stärker berücksichtigt, was vor allem in Städten mit relevanten Zweit- oder Drittstandorten der Hochschule am Stadt-

rand preisdämpfend wirken kann. Auch die Bewertung der Qualitätseigenschaften kann sich über die Zeit ändern.

Darüber hinaus werden in diesem Report im Gegensatz zu den Vorjahren standortspezifische Nebenkosten berücksichtigt (vor allem in Frankfurt und Tübingen sind diese hoch). Details dazu finden sich im folgenden Kapitel. Die kalkulierten Mieten der Musterwohnungen dienen lediglich zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Mietpreinsniveaus an den untersuchten Standorten – der statistisch wesentlich robustere Indikator zur Erfassung der Entwicklung ist die qualitätsbereinigte Preisentwicklung in Prozent.

Die typische hypothetische Musterwohnung besitzt bei einer „normalen“ Ausstattungsqualität eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern (ergänzend wurden in diesem Report Wohnungen mit 20 und 40 Quadratmetern betrachtet), befindet sich im zweiten Stockwerk, liegt in direkter Umgebung zur nächstgelegenen Hochschule (Fachhochschule oder Universität), in durchschnittlicher Entfernung zum Hauptbahnhof und ande-



ren Bahnstationen, und das Gebäude wurde in den 2000er Jahren erbaut. Neben den reinen Mietkosten werden diesmal auch ortsspezifische Wohnnebenkosten berücksichtigt, sodass die ausgewiesenen Mieten als Warmmieten zu verstehen sind.

In **Abbildung 5-1** werden die kalkulatorischen Mieten für die Musterwohnung mit den Größen 20, 30 und 40 Quadratmeter mit den Mieten eines Muster-WG Zimmers (20 Quadratmeter) verglichen. Nach dem Ariadne Wärme- & Wohnen-Panel liegt die mittlere Wohnfläche von Studierenden, die zur Miete wohnen, im Jahr 2022 bei 32 Quadratmeter. Die Mieten verstehen sich inklusive der Wohnnebenkosten, der Datenstand ist das zweite Quartal 2023. In fast allen Fällen sind die WG-Zimmer teurer als die kleinsten Wohnungen, was jedoch an den zusätzlichen Gemeinschaftsflächen in den WGs liegen dürfte. Mit knapp 700 Euro finden sich die teuersten 30-Quadratmeter-Wohnungen in München und Frankfurt. Diese beiden Städte ragen gegenüber allen anderen Städten heraus. Frankfurt ist vor allem auch wegen seiner hohen Wohnnebenkosten besonders teuer. Danach fol-

gen, je nach betrachteter Wohnungsgröße, Stuttgart, Bonn, Darmstadt, Freiburg und Nürnberg. In 16 der Standorte – und damit fast der Hälfte – muss für eine 30-Quadratmeter-Wohnung eine Warmmiete von mehr als 500 Euro gezahlt werden, in nur acht Standorten liegt die Miete für diese Wohnung bei unter 400 Euro. Besonders günstig sind die Mieten in Magdeburg und Chemnitz. Wer in München statt in Chemnitz wohnt, muss fast das Zweieinhalbfache hierfür bezahlen. Doch nicht nur ostdeutsche Standorte sind deutlich günstiger – auch die westdeutschen Städte Bochum, Göttingen, Bielefeld und Saarbrücken weisen relativ günstige Mieten auf.

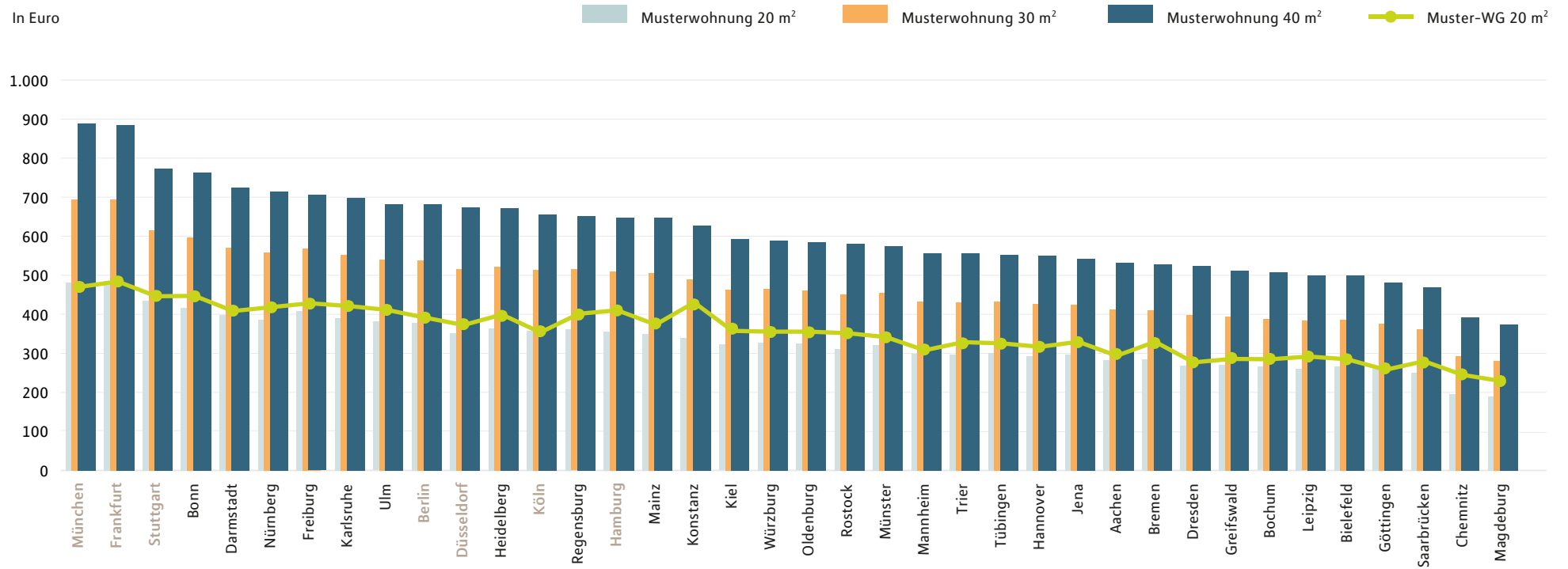
Bei den WG-Mieten liegt die Spannbreite zwischen 494 Euro in Frankfurt und 238 Euro in Magdeburg. Grundsätzlich sind die WG-Mieten mit der Miete der Musterwohnung eng korreliert, das heißt hohe Preise der Musterwohnung gehen mit hohen WG-Mieten einher. Allerdings sind die Abweichungen weniger stark als bei den Wohnungen. An den sehr teuren Standorten sind die WG-Zimmer also relativ gesehen günstiger als Wohnungen, in den günstigen



Standorten dagegen teurer. In einzelnen Universitätsstädten wie Bremen, Hamburg oder Konstanz zeigen sich besonders hohe Aufschläge für WG-Zimmer.

Abbildung 5-2 veranschaulicht die Ergebnisse der Musterwohnungen in einer Karte. Die Größe des Kreises stellt dabei die Anzahl der Studierenden am Standort dar, die Einfärbung die Höhe der Miete. Auf diese Weise werden vor allem die regionalen Unterschiede besonders deutlich. ■

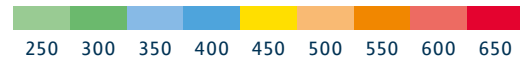
Vergleich der hypothetischen monatlichen Kosten für studentische Musterwohnungen und ein Muster-WG-Zimmer



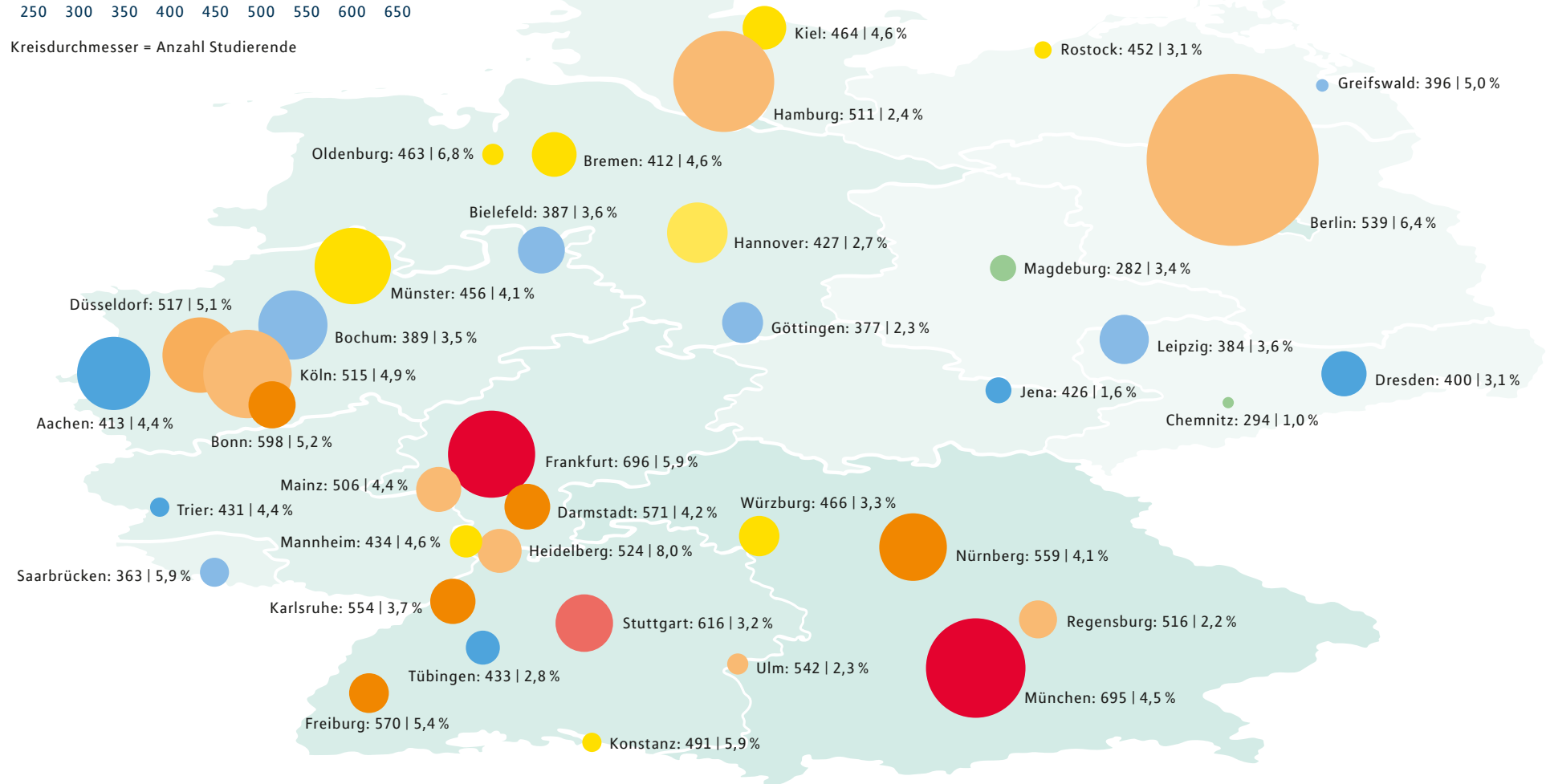
Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

Hypothetische monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung (30 m²) und Studentenwohnpreisindex

Kosten in Euro und nach Farbe:



Kreisdurchmesser = Anzahl Studierende



Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

Wichtige Kennzahlen des studentischen Wohnungsmarkts im Überblick

Standorte	Studentenwohnpreisindex in Prozent		Musterwohnung 30 m ²		WG-Index in Prozent		Muster-WG 20 m ²	Standorte	Studentenwohnpreisindex in Prozent		Musterwohnung 30 m ²		WG-Index in Prozent		Muster-WG 20 m ²
	2023	Durchschnitt der letzten drei Jahre	Miete in Euro	Abschlag Nebenkosten in Euro	2023	Durchschnitt der letzten drei Jahre	Miete in Euro		2023	Durchschnitt der letzten drei Jahre	Miete in Euro	Abschlag Nebenkosten in Euro	2023	Durchschnitt der letzten drei Jahre	Miete in Euro
Aachen	4,4	5,0	413	106	5,4	5,6	303	Kiel	4,6	5,9	464	107	-5,1	2,3	367
Berlin	6,4	10,1	539	113	7,0	8,0	401	Köln	4,9	4,9	515	113	11,5	9,0	363
Bielefeld	3,6	4,9	387	97	2,8	5,3	294	Konstanz	5,9	6,2	491	104	3,8	2,8	440
Bochum	3,5	4,7	389	109	14,9	13,1	294	Leipzig	3,6	6,4	384	94	7,8	7,9	301
Bonn	5,2	4,6	598	116	-0,6	5,1	457	Magdeburg	3,4	3,7	282	90	9,4	7,6	238
Bremen	4,6	4,9	412	102	6,9	6,4	339	Mainz	4,4	4,1	506	107	5,8	8,8	383
Chemnitz	1,0	2,8	294	77	8,2	-0,4	254	Mannheim	4,6	3,5	434	102	1,1	3,1	317
Darmstadt	4,2	3,0	571	113	8,8	7,3	418	München	4,5	3,6	695	117	6,5	5,3	480
Dresden	3,1	3,4	400	110	6,2	4,2	286	Münster	4,1	5,1	456	105	7,8	6,6	351
Düsseldorf	5,1	3,7	517	107	-10,1	-3,8	382	Nürnberg	4,1	3,2	559	102	7,1	6,3	428
Frankfurt	5,9	2,9	696	120	9,1	4,8	494	Oldenburg	6,8	4,7	463	102	-1,3	3,3	365
Freiburg	5,4	4,2	570	104	14,6	5,8	438	Regensburg	2,2	3,1	516	98	11,8	9,1	411
Göttingen	2,3	4,4	377	96	6,3	3,8	267	Rostock	3,1	5,5	452	98	16,9	10,6	361
Greifswald	5,0	6,2	396	99	20,4	8,3	295	Saarbrücken	5,9	5,3	363	92	3,4	4,4	289
Hamburg	2,4	3,5	511	107	5,6	3,5	420	Stuttgart	3,2	1,9	616	102	-4,4	-0,8	456
Hannover	2,7	3,6	427	107	5,3	3,0	326	Trier	4,4	4,4	431	94	-1,2	5,0	338
Heidelberg	8,0	6,7	524	113	2,0	7,2	409	Tübingen	2,8	3,2	433	120	4,1	5,0	335
Jena	1,6	3,4	426	97	4,5	10,9	339	Ulm	2,3	3,6	542	94	-4,2	3,0	421
Karlsruhe	3,7	2,9	554	101	-0,8	-0,2	431	Würzburg	3,3	3,1	466	96	5,7	8,1	365

EXKURS: STANDORTANALYSE UND -PROGNOSE FÜR MAGDEBURG

Standort Magdeburg – Stadt im Wandel.

Während hohe Wohnkosten in München niemanden mehr überraschen, fallen auch immer wieder andere Standorte durch spannende Entwicklungen auf – bei Magdeburg etwa sind es die verhältnismäßig günstigen Mietkosten. Woher kommt das niedrige Preisniveau und wird es sich in den nächsten Jahren fortsetzen? Dazu wertet der Finanzdienstleister MLP umfassende Standortanalysen für seine Kunden aus.

Magdeburg, die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts, hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Studienort entwickelt. Die hervorragenden Bildungseinrichtungen ziehen zahlreiche Studierende aus dem In- und Ausland an. Die steigende Studierendenzahl führt zu einer Verjüngung bestimmter Stadtviertel, mit mehr Cafés, Kneipen und kulturellen Angeboten. Die Stadt blickt auf eine lange Kulturhistorie zurück, war Kaiserpfalz und Hansestadt. Derzeit durchläuft Magdeburg einige städtebauliche Veränderungen, etwa durch die inzwischen fertiggestellte Untertunnelung der Innenstadt oder den Abriss und Neubau des sogenannten „Blauen Blocks“.

Einwohnerzahl steigt nach Rückgang mittlerweile an.

In Magdeburg leben rund 240.000 Einwohner. Die Stadt verzeichnete seit der Wende aufgrund des schwierigen Strukturwandels von einer Industrie- zu einer Dienstleistungsmetropole einen vergleichsweise hohen Bevölkerungsrückgang. Der Trend wurde 2005 gestoppt und positive Wanderungssaldos sorgten für Einwohnerzuwächse. Im Vergleich zum Bundesland, der Region und im Deutschlandvergleich ist der Anteil der 15- bis 29-Jährigen überdurchschnittlich hoch. Dies lässt sich unter anderem auf die etwa 17.000 Studierenden zurückführen. Die Haushaltsstruktur ist von tendenziell kleinen Haushalten geprägt, Einpersonenhaushalte sind im Vergleich zum Bundesland stark überdurchschnittlich vertreten. Der Bau der geplanten Chipfabrik von Intel wird sich positiv auf die Wirtschaft insgesamt auswirken und zu weiterem Zuzug führen.

Prognose	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wohnungen												
Baugenehmigungen	1.549	1.271	1.667	1.462	1.240	1.234	1.234	1.157	1.162	1.139	1.129	1.117
Baufertigstellungen	941	366	1.156	1.090	708	664	723	641	639	629	620	604
Demografie und Arbeitsmarkt												
Zahl der Haushalte in tausend	132,5	131,7	130,6	132,2	132,7	132,7	132,5	132,1	131,7	131,2	130,7	130,2
Bevölkerung in tausend	237,7	236,2	235,2	239,2	241,2	242,3	242,9	243,3	243,5	243,7	243,8	244,0
Arbeitslosenquote in Prozent	7,4	8,1	7,4	7,4	8,0	8,1	7,2	6,8	6,5	6,2	6,1	5,9

Quelle: MLP, Scope Investor Services GmbH

Weitere Preissteigerungen im Wohnungsmarkt wahrscheinlich.

Die Wohnungsmieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren kontinuierlich zugelegt. Aktuell führen Zinsanstieg, Baustoffknappheit, Energiepreissteigerung und Personalknappheit zu Unsicherheiten bei den Entwicklern – und bremsen auch in Magdeburg die Baudynamik. Jedoch wurde im Jahr 2021 ein Rekordhoch bei den Fertigstellungszahlen erreicht, welches vor allem der hohen Fertigstellungsrate bei Mehrfamilienhäusern zuzuschreiben ist. Die Genehmigungszahlen lagen 2021 ebenfalls auf einem Rekordhoch, sodass zukünftig mit einer erhöhten Bautätigkeit zu rechnen ist. 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 Magdeburg auch künftig von tendenziell steigenden Mieten und Immobilienpreisen ausgegangen werden. ■



Der Autor |
Marc-Philipp Unger
ist Vorstand für die Immobilien-
sparte im MLP Konzern.

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

NEBENKOSTEN IM STUDENTISCHEN WOHNEN

Abschlagszahlungen seit letztem Jahr massiv teurer, insbesondere durch hohe Energiekosten.

Der MLP Studentenwohnreport hat sich in der Vergangenheit vor allem auf die Nettokaltmieten konzentriert, da sich diese besonders dynamisch entwickelt haben. Die Nebenkosten hingegen, die sich aus den kalten Nebenkosten und den Heizkosten zusammensetzen, waren relativ konstant – wobei es auch hier große regionale Unterschiede gab.

Die kalten Nebenkosten ergeben sich aus der Bewirtschaftung der Immobilie: Sie umfassen unter anderem anteilige Kosten an Versicherungen, Reinigungen der Treppenhäuser, mitunter die Wartung von Aufzügen sowie die kommunalen Gebühren. Die kommunalen Gebühren werden durch die Gemeinden bestimmt, Beispiele sind die Abfall- und Straßenreinigungs-





gebühren oder die Grundsteuer. Die Heizkosten ergeben sich durch die Kosten für Heizung und teilweise für Warmwasser.

Mit dem Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine haben sich die Kosten für fossile Energien massiv erhöht, was sich auch auf die Bewirtschaftungskosten von Wohnungen auswirkt. Daher widmet sich das diesjährige Sonderthema der Entwicklung der Wohnnebenkosten, sowohl mit Blick auf ganz Deutschland als auch die ausgewählten Hochschulstandorte. Die Politik hat auf diese Entwicklung durchaus reagiert und Studierende über Heizkostenzuschüsse oder eine Einmalzahlung unterstützt. Allerdings können diese Leistungen die vermutlich dauerhaft höheren Wohnnebenkosten allenfalls temporär abfedern.

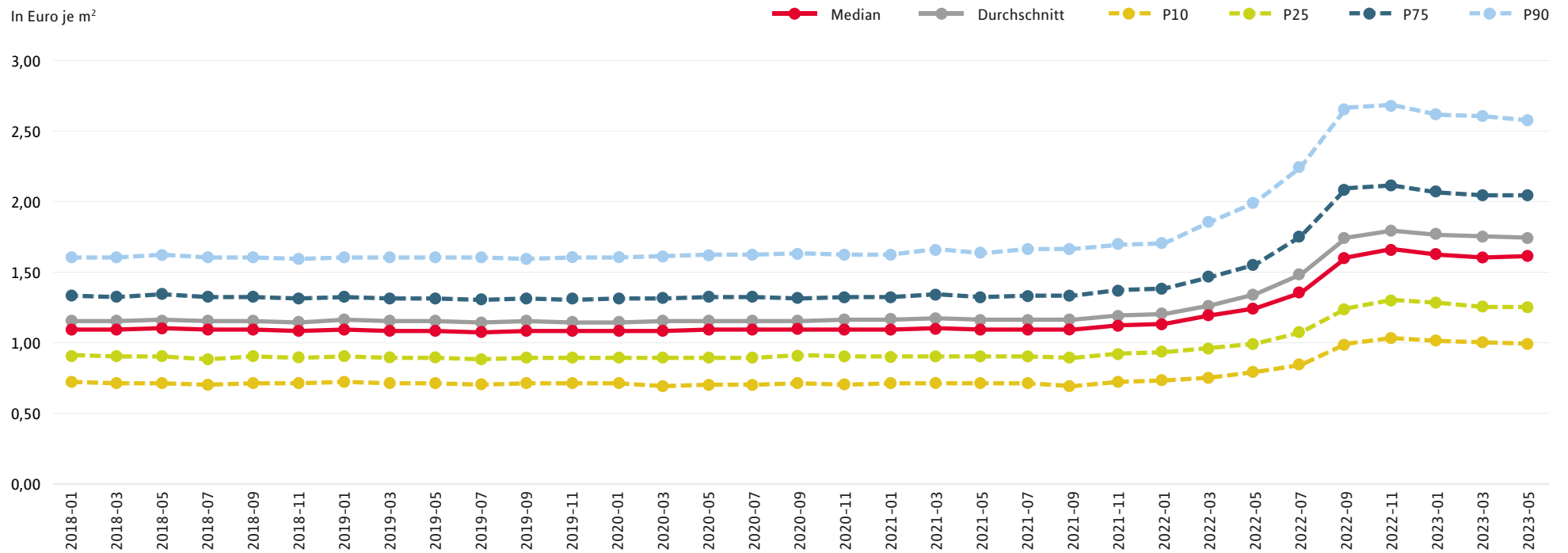
In Deutschland gibt es keine umfassende amtliche Statistik, die flächendeckende und regional nach Segmenten differenzierte Mietdaten über die Zeit bereitstellt. Dasselbe gilt für die Wohnnebenkosten.

Abbildung 6-1 zeigt die Entwicklung der inserierten Abschlagszahlungen für Heizkosten. Neben den Median- und Durchschnittswerten werden auch die zum jeweiligen Zeitpunkt günstigsten sowie die teuersten 10 und 25 Prozent der Inserate abgebildet.

Bis zum Winter 2021/22 zeigt sich, dass die Abschlagszahlungen über einen langen Zeitraum nahezu unverändert blieben. Im Durchschnitt lagen die Heizkosten bei circa 1,20 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für die günstigsten 10 Prozent der Wohnungen waren 70 Cent üblich, für die teuersten 10 Prozent war es mit 1,64 Euro mehr als das Doppelte. Bei einer Wohnfläche von 30 Quadratmetern hätte dies jährliche Heizkosten von 252 Euro für die günstigsten und 590 Euro für die teuersten 10 Prozent der Wohnungen bedeutet.

Zwischen Januar 2022 und Juni 2023 sind die durchschnittlichen Abschlagszahlungen für die Heizkosten dann stark gestiegen. *Tabelle 6-1* zeigt diese Entwicklung prozentual und in absoluten Preisen je Quadratmeter sowie für eine 30

Entwicklung der Abschlagszahlungen für Heizkosten im studentischen Wohnen



Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

P10 und P25: 10 bzw. 25 Prozent der günstigsten Inserate | P75 und P90: 25 bzw. 10 Prozent der teuersten Inserate

6-1

Quadratmeter große Wohnung. Durchschnittlich müssen Mieter bei den Heizkosten im studentischen Wohnen mit 52 Cent mehr je Quadratmeter Wohnfläche kalkulieren als vor Kriegsbeginn im Jahr 2022. Das entspricht bei einer 30 Quadratmeter großen Wohnung monatlichen Mehrkosten von 15,72 Euro bzw. jährlich 188,64 Euro. Gehört die Wohnung zu den 10 Prozent mit den höchsten Heizkosten, ist mit jährlichen Mehrkosten von 316,19 Euro zu rechnen.

Im besonderen öffentlichen Fokus stehen derzeit die Heizkosten von Wohnungen, die mit fossilen Energieträgern beheizt werden. **Abbildung 6-2** zeigt die prozentuale Veränderung der Abschlagszahlungen je Quadratmeter Wohnfläche für die fossilen Energieträger Gas und Öl. Es zeigt sich, dass Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, stärkere Anpassungen bei den Abschlagszahlungen erfahren haben als der Durchschnitt aller Wohnungen aus dem Bereich des studentischen Wohnens. Im Juni 2023 lagen die Abschlagszahlungen bei einer Gasheizung noch 28 Prozent über dem Vorjahreswert. Bei mit Öl beheizten Wohnungen wurden sie um 12 Pro-

Preisadjustierungen bei Abschlagszahlungen für Heizkosten im studentischen Wohnen zwischen Januar 2022 und Juni 2023

	Median	Durchschnitt	P10	P25	P75	P90
In Prozent	41	43	36	33	45	51
In Euro je m ²	0,46	0,52	0,26	0,31	0,63	0,88
30 m ² -Wohnung: Mehrkosten pro Monat in Euro	13,84	15,72	7,94	9,26	18,91	26,35
30 m ² -Wohnung: Mehrkosten pro Jahr in Euro	166,07	188,64	95,29	111,18	226,87	316,19

Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

Tabelle 6-1

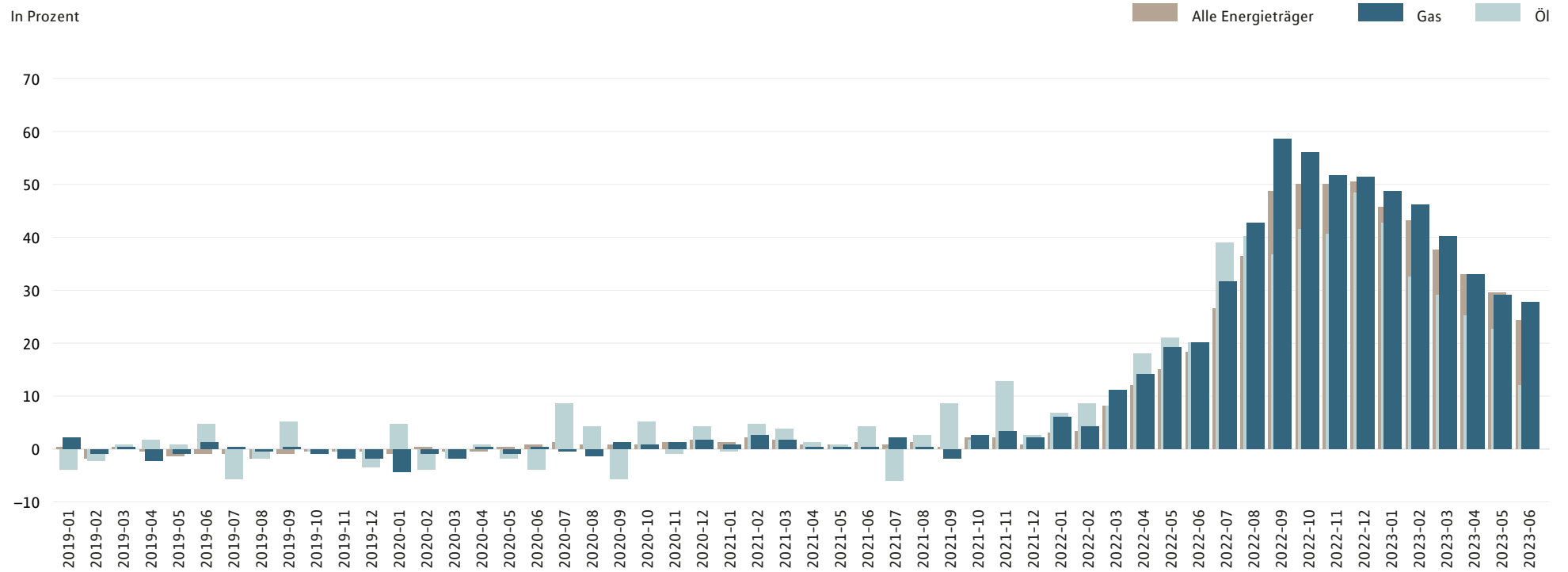
Preisadjustierungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für Heizkosten bei verschiedenen Energieträgern im studentischen Wohnen zwischen Januar 2022 und Juni 2023

	Alle Energieträger	Gas	Öl	Unbekannt
In Prozent	43	47	30	42
In Euro je m ²	0,52	0,55	0,39	0,52
30 m ² -Wohnung: Mehrkosten pro Monat in Euro	15,72	16,56	11,60	15,55
30 m ² -Wohnung: Mehrkosten pro Jahr in Euro	188,64	198,77	139,16	186,60

Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

Tabelle 6-2

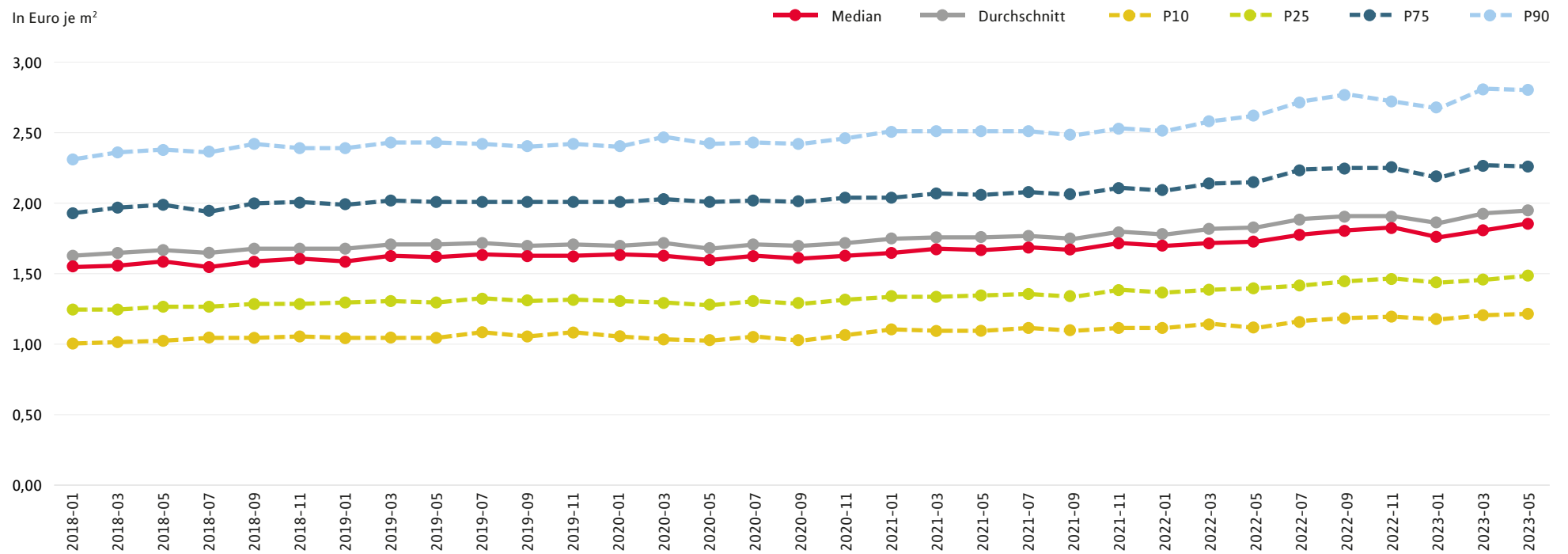
Energieträger im studentischen Wohnen: Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen zum Vorjahresmonat



Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

6-2

Kalte Nebenkosten im studentischen Wohnen: Entwicklung der Abschlagszahlungen



Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

P10 und P25: 10 bzw. 25 Prozent der günstigsten Inserate | P75 und P90: 25 bzw. 10 Prozent der teuersten Inserate

6-3



zent nach oben angepasst. Die Veränderungen gegenüber dem Vorkriegszeitraum fallen nochmals deutlich höher aus, wie **Tabelle 6-2** zeigt.

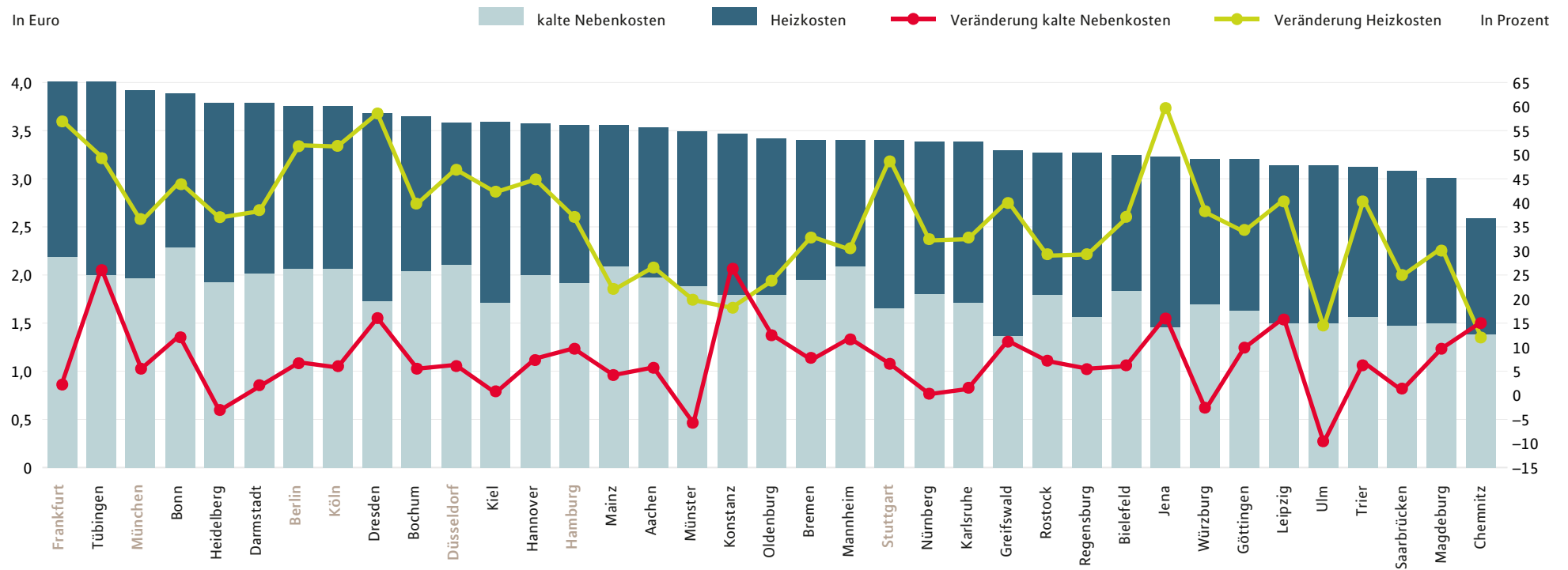
Auch in absoluten Zahlen wurden die Abschlagszahlungen für Mietwohnungen, die mit Gas beheizt werden, stärker nach oben angepasst als im Gesamtdurchschnitt; sie wurden im Juni 2023 im

Vergleich zum Januar 2022 um 55 Cent je Quadratmeter teurer. Mietern einer 30 Quadratmeter großen Wohnung wird damit das Signal gegeben, mit Mehrkosten von 16,56 Euro pro Monat zu kalkulieren. Für ein Jahr entspricht dies 198,77 Euro, die zusätzlich aufgebracht werden müssten. **Tabelle 6-2** fasst die Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für verschiedene Energieträger

zwischen Januar 2022 und Juni 2023 zusammen. Neben den Heizkosten stellen auch die kalten Nebenkosten einen essenziellen Bestandteil der Wohnnebenkosten dar. Sie sind in Teilen ebenfalls von gestiegenen Energiepreisen betroffen, so zum Beispiel im Falle des Gemeinschaftstroms, der über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt wird. Aber auch die allgemein hohe Inflationsrate und gestiegene Lohn- und Materialkosten erhöhen diesen Kostenpunkt. Insgesamt zeigt sich bei den kalten Nebenkosten eine gewisse Kontinuität in den Preisanstiegen, wie **Abbildung 6-3** zeigt. Im studentischen Wohnen lagen die kalten Nebenkosten zuletzt bei monatlich durchschnittlich 1,93 Euro je Quadratmeter und waren damit 4 Prozent teurer als im Vorjahresmonat.

Das Niveau der kalten Nebenkosten und Heizkosten sowie deren Veränderung für 37 Hochschulstandorte findet sich in **Abbildung 6-4**. Es wurden alle auch in den übrigen Kapiteln betrachteten Standorte berücksichtigt bis auf Freiburg, da hier zu wenig auswertbare Daten mit Nebenkostenangaben vorlagen. Bei den Verände-

Regionaler Vergleich der Wohnnebenkosten



Quellen: Value AG (2023), Institut der deutschen Wirtschaft

rungen wurden die mittleren Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter im zweiten Quartal 2023 mit dem ersten Quartal 2022 verglichen – so soll ein Vergleich mit dem Niveau vor den starken Energiepreisanstiegen ermöglicht werden. Aufgrund der Beobachtungszahlen wurde auf lokaler Ebene auf Quartalsdaten Bezug genommen. Weiterhin wurden nur Regionen berücksichtigt, in denen mindestens 25 Inserate je Quartal ausgewertet werden konnten.

Die höchsten Abschlagszahlungen für Heizkosten wurden in Tübingen (2,00 Euro), Dresden (1,95 Euro) und München (1,94 Euro) angegeben. Im Mittel der betrachteten Studentenstädte wurden 1,61 Euro veranschlagt. Am niedrigsten waren die Abschlagszahlungen in Chemnitz (1,20 Euro), Mannheim (1,30 Euro) und Bielefeld (1,40 Euro).

Die kalten Nebenkosten sind in der Regel in größeren Städten höher als in ländlichen Gemeinden. Neben dem allgemein höheren Preisniveau in den Großstädten und den damit zum Beispiel höheren Personalkosten für Hausmeister oder ähnliche Dienstleistungen ist auch der

Objekttyp entscheidend. In Großstädten finden sich typischerweise mehr Wohnungen in großen Mehrfamilienhäusern. In diesen wird häufig ein Hausmeister- und Straßendienst beschäftigt, die Gartenpflege wird von Unternehmen übernommen, es gibt häufiger einen Aufzug. Diese Nebenkostenpunkte fallen in ländlichen Regionen, mit einem größeren Anteil kleinerer Gebäude, seltener an. In Zweifamilienhäusern übernimmt häufig eine der beiden Parteien die Gar-

tenpflege und Straßenräumarbeiten, ein Aufzug ist im Regelfall nicht vorhanden.

Posten, die auf kommunaler Ebene bestimmt werden, tragen einen großen Teil zur Erklärung der regionalen Differenzen in der Höhe der kalten Nebenkosten bei. So sind diese in Nordrhein-Westfalen, Hessen und Berlin besonders hoch. Hohe Grundsteuersätze werden hier an die Mieter weitergegeben. Die Kombination der



beiden angesprochenen Kostenpunkte erklärt, warum die teuersten Kreise hinsichtlich der kalten Nebenkosten auffällig häufig urbane Regionen in Nordrhein-Westfalen und Hessen sind.

Am höchsten sind die kalten Nebenkosten in Bonn (2,29 Euro), Frankfurt (2,19 Euro) und Düsseldorf (2,11 Euro). Deutlich geringer fallen sie in ostdeutschen Universitätsstädten aus; in Leipzig sind es 1,50 Euro, in Jena 1,46 Euro und in Chemnitz 1,38 Euro.

Die höchsten Wohnnebenkosten fallen mit 4 Euro je Quadratmeter in Frankfurt und Tübingen an, darauf folgen mit rund 3,90 Euro München und Bonn. Deutlich günstiger sind dagegen Saarbrücken (3,08 Euro), Magdeburg (3,01 Euro) und Chemnitz (2,58 Euro). Allein über die Wohnnebenkosten sparen Mieter somit bei einer 30-Quadratmeter-Wohnung über 510 Euro im Jahr, wenn sie nicht in Tübingen, sondern in Chemnitz studieren. An den meisten Standorten sind die monatlichen Wohnnebenkosten in den letzten zwölf Monaten zwischen 35 und 70 Cent pro Quadratmeter gestiegen.

Besonders stark fiel der Anstieg in Tübingen mit über einem Euro aus, daneben sind die Wohnnebenkosten auch in Dresden und Jena stark angestiegen. Wenig verändert haben sie sich hingegen in Münster und Ulm – hier könnten Vermieter aber möglicherweise die Abschlagszahlungen mit Zeitverzug noch erhöhen.

Obwohl in Frankfurt die Wohnnebenkosten besonders hoch sind, liegt ihr Anteil an der Gesamtmiete eher im Mittelfeld, was durch die hohen Nettokaltmieten bedingt ist. Generell ist daher der Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete im Süden und in westdeutschen Großstädten kleiner als in ostdeutschen oder kleineren Universitätsstädten. Das hohe Nettokaltmietenniveau in diesen Regionen sorgt dafür, dass obwohl die Nebenkosten teilweise über dem Bundesmittel liegen, der Nebenkostenpunkt weniger stark ins Gewicht fällt. In weiten Teilen Ostdeutschlands und ländlichen Regionen mit geringem Nettokaltmietenniveau machen die Nebenkosten mehr als ein Drittel der Gesamtmiete aus. Im Mittel aller untersuchten Städte sind es knapp 25 Prozent, in den größten Städten deutlich weniger.

Im studentischen Wohnen spielt die „zweite Miete“, also die Wohnnebenkosten, damit eine wichtige Rolle. Sie bieten enormes Einsparpotenzial, denn können diese Kostenpunkte reduziert werden, werden Mieter direkt entlastet. Den größten Hebel bei den Heizkosten bieten neben der individuellen Verbrauchsreduktion der Mieterhaushalte energetische Gebäudesanierungen. Die kalten Nebenkosten wiederum lassen sich nur sehr eingeschränkt über den individuellen Verbrauch reduzieren. Hier sind insbesondere die Kommunen gefragt, Ineffizienzen abzubauen und somit die Kosten für Mieter zu senken. Gerade in Regionen, in denen das Nettokaltmietenniveau in den vergangenen Jahren deutlich angezogen hat, ist jede Einsparung bei den Wohnnebenkosten ein wichtiger Schritt hin zu erschwinglicherem Wohnen. Für Studierende gilt es, diesen Kostenfaktor bei der Wahl einer Wohnung verstärkt zu berücksichtigen, da vor allem die Energiepreise aufgrund der CO₂-Bepreisung weiter dynamisch steigen können. ■

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Lage der Studierenden wird sich weiter verschlechtern, Politik ist gefordert.

Die Lage für Studierende im Wohnungsmarkt war bereits in den 2010er Jahren schwierig. Schon damals konnte das Angebot nicht mit der Nachfrage mithalten, und die Mietsteigerungen übertrafen die Einkommenssteigerungen teilweise deutlich. In einem kurzen Zeitfenster während der Corona-Pandemie schien sich der Markt für studentisches Wohnen etwas zu entspannen, da es weniger Konkurrenz um zentrale und kleine Wohnungen gab. Diese Phase währte jedoch nur kurz und bereits im vergangenen Jahr legten die Mieten wieder kräftig zu, als nach den Lockdowns die Nachfrage wieder anzog und mehr Menschen nicht nach Wohneigentum, sondern nach Mietwohnungen suchten.



Über die letzten zwölf Monate hat sich die Lage dann noch einmal verschärft. Die Neuvertragsmieten sind um über 6 Prozent gestiegen, sowohl bei kleinen Wohnungen als auch bei WG-Zimmern. Zusätzlich haben – vor allem bedingt durch höhere Energiepreise – die Wohnnebenkosten um über 40 Prozent zugelegt. In der Konsequenz müssen bereits für WG-Zimmer an den meisten Standorten mehr als 300 Euro im Monat gezahlt werden, in den besonders hochpreisigen Standorten deutlich mehr. Gleichzeitig stagnieren die Einkommen, sodass eine eigene Wohnung für viele Studierende zunehmend unerreichbar ist.

Das Frustrierende an der Situation ist, dass es in den nächsten Jahren tendenziell noch schwieriger werden wird. Einerseits braucht Deutschland Fachkräfte und ausländische Studierende, weshalb die Nachfrage nach Wohnraum in den Groß- und Universitätsstädten anziehen wird. Andererseits steckt das Land in der Wohnungsbaukrise, da Neubaukosten und Zinsniveau nicht mehr zusammenpassen. Weil die Bautätigkeit gerade deutlich zurückgeht, wird sich der Mangel an Wohnraum noch vergrößern – womit weitere kräftige Mietsteigerungen unausweichlich werden.

Was bedeutet das für Studierende? Sie sollten nicht nur die Qualität der Studiengänge prüfen, sondern auch die Lage im lokalen Wohnungsmarkt – denn es zeigen sich weiterhin große preisliche Unterschiede zwischen den Standorten. Neben den ostdeutschen Hochschulstandorten weisen auch einige westdeutsche Städte wie Bochum oder Saarbrücken deutliche Kostenvorteile auf.

Gefordert ist aber vor allem die Politik. Insgesamt müssen die Bedingungen für den Wohnungsbau deutlich verbessert werden. Hierzu gehören neben der vermehrten Ausweisung von Bauland an den Hochschulstandorten in der aktuellen Situation auch steuerliche Anreize für Investoren. Darüber hinaus bedarf es einer spezifischen Unterstützung der Studierenden. Mit dem Programm „Junges Wohnen“ hat die Politik bereits einen Schritt in die richtige Richtung unternommen, doch es bedarf auch einer stärkeren Subjektförderung. Schließlich profitieren auch nach der BAföG-Reform nur wenige Studierende von dieser Maßnahme und auch der KfW-Studienkredit entfaltet aufgrund unattraktiver Konditionen nicht die gewünschte Wirkung. ■



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 ein Regressionsmodell in Anlehnung an Deschermeier/Seipelt (2016) zur Berechnung der einzelnen Indizes und zur Bestimmung der Mietkosten der Musterwohnung. Aufgrund möglicher Präferenzverschiebungen über die Zeit wurde das hedonische Regressionsmodell jedoch für benachbarte Perioden separat geschätzt (eine Vorgehensweise, die auch bei anderen Immobilienindizes des IW zur Anwendung kommt, siehe auch Triplett, 2006).

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 den 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:

$$M = X\alpha + \beta T + u$$

Der $n \times 1$ Vektor M notiert hierbei sämtliche Mietpreise einer Grundgesamtheit von n Beobachtungen. Der Parametervektor α 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.

In diesem Gutachten wurde die Georeferenzierung der Hochschulnähe über OpenStreetMap aktualisiert. Die Nähe zu Hochschulgebäuden wird über die Features „amenity“ und „university“ zuordnet, wodurch die Georeferenzierung besser die dezentralen und polyzentrischen Hochschulstandorte abbilden kann. ■

Verzeichnisse

ABBILDUNGEN

2-1 Entwicklung der Studierendenzahl und Studienanfängerquote	S. 10
Hinweise: Die Studienanfängerquote gibt den Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung des entsprechenden Geburtsjahres an. Bei den Daten kann es geringfügige Abweichungen zu vorherigen MLP Studentenwohnreporten geben, die auf die unterschiedlichen Datenstände bei den Abfragen bei Destatis zurückzuführen sind. Bei der Studienanfängerquote für das Wintersemester 2022/23 handelt es sich um den vorläufigen Wert der Schnellmeldung.	
2-2 Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort	S. 14
Hinweise: Studierende an den Universitäten und größeren Fachhochschulen am Standort. Der MLP Studentenwohnreport beinhaltet in den vorherigen Ausgaben die Daten aus der Destatis Fachserie 11 Reihe 4.1 – Studierende an Hochschulen, welche letztmalig für das Wintersemester 2021/2022 veröffentlicht wurde. Im aktuellen Report wurde auf die Destatis (2023a) Tabellen 21311 umgestellt, über die Auswahl standortbezogener Hochschulen. Bei der Auswertung zeigten sich mitunter Unterschiede, sodass die Daten auch rückläufig für die vorherigen Jahre aus der Destatis (2023a) stammen.	
2-3 Entwicklung der Nettoeinkommen von Studierenden	S. 16
2-4 Entwicklung BAföG-Förderbetrag und geförderte Personen	S. 18
2-5 Nutzung des KfW-Studienkredits	S. 19
Hinweis: Jahr 2023 handelt es sich um den Stand vom 12. Juli 2023.	
2-6 Anzahl der Wohnungsangebote im Wintersemester 2022/23	S. 21
2-7 Anteil studentischer Wohnsegmente am Gesamtmarkt im Wintersemester 2022/23	S. 22
Hinweis: Bei den Daten kann es geringfügige Abweichungen zu vorherigen MLP Studentenwohnreporten geben, die auf die unterschiedlichen Datenstände bei den Abfragen bei Destatis zurückzuführen sind.	

2-8 Veränderung der Wohnungsangebote im Wintersemester 2022/23	S. 24
3-1 Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Wintersemester 2022/23	S. 28
3-2 Mittlere Angebotsmieten (Median) für WG-Angebote im Wintersemester 2022/23	S. 29
3-3 Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 360 Euro bei mittlerer Nettokaltmiete im Wintersemester 2022/23	S. 31
Hinweis: Für Wohnungen kleiner als 40 m ² ergibt sich an einigen Standorten eine kalkulatorische Wohnungsgröße, die die definierte Wohnungsgröße der Kategorie übersteigt (Chemnitz, Magdeburg, Dresden und Rostock). Hier ist ein Wechsel in eine größere Wohnung wahrscheinlich oder es können vom BAföG-Wohnkostenzuschlag auch Wohnnebenkosten bezahlt werden.	
4-1 Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 38 Standorte	S. 34
Hinweise: WG in diesem Jahr ohne WG-WAZ. Bei den Indexwerten (sowie den Musterwohnungen) handelt es sich um Werte aus ökonomischen Schätzungen. Angebotswerte, Umgebungsdaten wie Nähe zu Hochschulgebäuden und Wirkungszusammenhänge aus den vorherigen Jahren können sich geringfügig verändern, z. B. wenn ein Angebot im aktuellen Zeitraum neu eingestellt wurde.	
4-2 Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten	S. 36
5-1 Vergleich der hypothetischen monatlichen Kosten für studentische Musterwohnungen und ein Muster-WG-Zimmer	S. 40
Hinweis: Ein direkter Vergleich der hypothetischen Mietzahlungen mit den Ergebnissen vorheriger MLP Studentenwohnreporte ist nicht möglich.	

5-2 Hypothetische monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung (30 m²) und Studentenwohnpreisindex	S. 41
6-1 Entwicklung der Abschlagszahlungen für Heizkosten im studentischen Wohnen	S. 46
6-2 Energieträger im studentischen Wohnen: Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen zum Vorjahresmonat	S. 48
6-3 Kalte Nebenkosten im studentischen Wohnen: Entwicklung der Abschlagszahlungen	S. 49
6-4 Regionaler Vergleich der Wohnnebenkosten	S. 51

TABELLEN

5-1 Wichtige Kennzahlen des studentischen Wohnungsmarkts im Überblick	S. 42
Hinweise: Studentenwohnpreisindex 2023 und WG-Index berücksichtigen die Veränderung der Mieten zwischen Angeboten 2023 (1. Hj. 2023 sowie 2. Hj. 2022) im Vergleich zu 2022 (1. Hj. 2022 und 2. Hj. 2021). Veränderung jeweils unter Berücksichtigung von Qualitäts- und Lageunterschieden in Prozent. Die jahresdurchschnittliche Entwicklung der letzten drei Jahre betrachtet den Zeitraum 2023 (1. Hj. und 2. Hj. Vorjahr) zu 2020 (1. Hj. und 2. Hj. Vorjahr).	
6-1 Preisanpassungen bei Abschlagszahlungen für Heizkosten im studentischen Wohnen zwischen Januar 2022 und Juni 2023	S. 47
6-2 Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für Heizkosten bei verschiedenen Energieträgern im studentischen Wohnen zwischen Januar 2022 und Juni 2023	S. 47

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>

Deschermeier, Philipp/Seipelt, Björn, 2016, Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 3, S. 59–76

Deutscher Bundestag (2023): Schulden von KfW-Studienkreditnehmenden und BAföG-Darlehensnehmenden. Drucksache 20/7817, Stand: 25.07.2023
<https://dserver.bundestag.de/btd/20/078/2007817.pdf>

Frondel, Manuel/Kaestner, Kathrin/Pahle, Michael/Schwarz, Antonia Singhal, Puja/Sommer, Stephan, 2021, Hintergrund: Das Wärme- & Wohnen-Panel zur Analyse des Wärmesektors, Gutachten des Ariadne Kopernikus-Projekts „Die Zukunft unserer Energie“ im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung, Berlin

Statistisches Bundesamt, Destatis, 2023a, GENESIS-Online, Tabelle: 21311-0001: Studierende: Deutschland, Semester, Nationalität, Geschlecht, Stand: 07.08.2023

Statistisches Bundesamt, Destatis, 2023b, GENESIS-Online: Studierende an Hochschulen – Vorbericht – Stand: 07.08.2023
https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/studierende-hochschulen-vorb-2110410238004.pdf?__blob=publicationFile

Statistisches Bundesamt, Destatis, 2023c, GENESIS-Online: Tabelle: 21381-0002: Studienanfängerquote (Hochschulzugangsberechtigung): Deutschland, Jahre, Geschlecht, Stand: 22.08.2023

Statistisches Bundesamt, Destatis, 2023d, GENESIS-Online: Studienanfänger/-innen im 1. Hochschulse semester nach Bundesländern, Stand: 07.08.2023
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Tabellen/studierende-erstes-hs-bundeslaender.html>

Statistisches Bundesamt, Destatis, 2023e, GENESIS-Online, Schnellmeldungsergebnisse der Hochschulstatistik zu Studierenden und Studienanfänger/-innen – vorläufige Ergebnisse – Stand: 07.08.2023
https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/schnellmeldung-ws-vorl-5213103238004.pdf?__blob=publicationFile

Statistisches Bundesamt, Destatis, 2023f, GENESIS-Online, Tabelle: 21411-0001: BAföG – Geförderte Personen und finanzieller Aufwand: Deutschland, Jahre, Personenkreis, Stand: 12.08.2022

SOEP v38, SOEP Daten 1984–2021 (v38), DOI: 10.5684/soep.core.v38eu, Stand: 18.07.2023

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

Value AG, 2023, Empirica-Systeme Marktdatenbank, Stand: 01.08.2023
<https://www.value-marktdaten.de>



MLP Finanzberatung SE
Alte Heerstraße 40
69168 Wiesloch

mlp-studentenwohnreport.de



Finanzen verstehen. Richtig entscheiden.