

# IW-DREF-Studentenwohnpreisindex

**Aktualisierte Ergebnisse für das 1. Halbjahr 2017**

## **Ein Gutachten für Deutsche Real Estate Funds Advisor**

**in Kooperation mit ImmobilienScout24**

Felix Bauer  
Deutsche Real Estate Funds Advisor  
151 Avenue de la Faiencerie  
L-1511 Luxembourg

### **Ansprechpartner:**

Dr. Philipp Deschermeier  
Björn Seipelt  
Prof. Dr. Michael Voigtländer

### **Kontaktdaten Ansprechpartner**

Dr. Philipp Deschermeier  
Telefon: 0221 4981-889  
Fax: 0221 4981 99-889  
E-Mail: [deschermeier@iwkoeln.de](mailto:deschermeier@iwkoeln.de)

Björn Seipelt  
Telefon: 030 27877-102  
Fax: 030 27877-150  
E-Mail: [seipelt@iwkoeln.de](mailto:seipelt@iwkoeln.de)

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
Telefon: 0221 4981-741  
Fax: 0221 4981 99-889  
E-Mail: [voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

Institut der deutschen Wirtschaft Köln  
Postfach 10 19 42  
50459 Köln

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Daten und Methodik</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Ergebnisse des IW-DREF Studentenwohnpreisindex</b> .....	<b>8</b>
<b>4 Schlussfolgerungen</b> .....	<b>17</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>21</b>

## Zusammenfassung

Das Studium ist für viele Schulabgänger so attraktiv wie nie, sodass in Folge dessen die Zahl der Studierenden einen neuen Höchststand erreicht hat. Ein vielfältiges Freizeitangebot, gute Verkehrs- und Digitalinfrastruktur sowie hervorragende Jobaussichten locken jedoch nicht nur Studenten in die deutschen Groß- und Universitätsstädte. Auch immer mehr junge Erwerbstätige, Auszubildende, Fernpendler und Senioren entdecken die Attraktivität des städtischen Lebens für sich. Der stetige Zuzug der verschiedenen Bevölkerungsgruppen hat in der Vergangenheit zu einer zunehmenden Konkurrenzsituation am Wohnungsmarkt und zu der jetzigen sozialpolitischen Herausforderung geführt, die wachsende Zahl der Studenten mit erschwinglichem Wohnraum zu versorgen.

Die aktualisierten Ergebnisse des IW-DREF-Studentenwohnpreisindex in Kooperation mit ImmobilienScout24 zeigen, dass Wohnen für Studenten immer teurer wird. Um ein repräsentatives Bild der Marktsituation für studentisches Wohnen zu zeichnen, umfasst die vorliegende Analyse 15 Groß- und Universitätsstädte über einen Zeitraum von 2010 bis einschließlich des ersten Halbjahres 2017. Es zeigt sich, dass ein immer kleineres Angebot und tendenziell höherwertigere Wohnungsausstattungen zu Mietpreisen führen, die am aktuellen Rand nochmals deutlich ansteigen. In Berlin sind die Mieten für Studierende seit Beginn der Betrachtung um mehr als 42 Prozent gestiegen. Neben Berlin hat die Mietpreisentwicklung gerade in Stuttgart, München und Bremen am aktuellen Rand nochmals deutlich an Dynamik hinzugewonnen. Setzt sich die aktuelle Entwicklung fort, dann werden Studenten in der bayrischen Landeshauptstadt bald mehr als 20 Euro für einen Quadratmeter Wohnraum zahlen müssen.

Neben der Preisentwicklung wird die Wohnkostenbelastung für eine typische 30 Quadratmeter große Studentenwohnung in der vorliegenden Studie errechnet. Während in München für die Musterwohnung 665 Euro fällig werden, zahlen Studenten in Leipzig mit 327 Euro sogar weniger als die Hälfte für die gleiche Wohnung. Im Vergleich mit allen betrachteten Städten zahlen Berliner Studenten derzeit eine allenfalls durchschnittliche Miete von 430 Euro, mussten in den vergangenen Jahren jedoch die höchsten Mietsteigerungen hinnehmen. Der stetige Zuzug in die Großstädte und die lediglich moderat ausgeweitete Bautätigkeit sind für die Studierenden ein schlechtes Signal, denn auch zukünftig dürften die Mieten weiter steigen.

## 1 Einleitung

Das Studieren ist in Deutschland für junge Leute so attraktiv wie nie. Eine hohe Flexibilität, eine zunehmende Internationalisierung durch die Bologna-Reform und gute Jobaussichten führen dazu, dass immer mehr Menschen ein Studium aufnehmen. Im Wintersemester 2016/2017 hat die Zahl der Studierenden nochmals um 1,7 Prozent zugelegt und erstmals die Schwelle von 2,8 Millionen überschritten. Besonders attraktiv ist das Studium in einer der deutschen Groß- und Universitätsstädte, die einen ohnehin hohen Studentenanteil aufweisen und darüber hinaus über ein großes Freizeit- und Kulturangebot verfügen. Die stetige Zunahme der Studentenzahlen sowie der Zuzug anderer Bevölkerungsgruppen aus dem In- und Ausland in den vergangenen Jahren in ebendiese Städte haben zu einer deutlichen Verschärfung der Konkurrenzsituation am Wohnungsmarkt geführt. Die Folge sind teils rasant steigende Wohnkostenbelastungen, die von manchen Teilen der Bevölkerung nicht mehr getragen werden können, sodass das Wohnen in bestimmten Stadtteilen für diese Bevölkerungsgruppen unerschwinglich ist.

In besonderem Maße sind Studenten von dieser Entwicklung betroffen, da ihr Einkommen weitestgehend abgekoppelt ist von der generellen Einkommensentwicklung. Die Versorgung der zunehmenden Anzahl von Studenten mit einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot stellt somit auch eine besondere sozialpolitische Herausforderung dar. Ein entsprechendes Wohnungsangebot umfasst vor allem kleine und einfache Wohnungen, die aber möglichst im Einzugsgebiet der Universität liegen. Studenten haben bezüglich ihrer Wohnungswünsche damit jedoch kein Alleinstellungsmerkmal. Vielmehr schätzen auch andere Gruppen das was hier unter dem Begriff „studentisches Wohnen“ beschrieben ist, wie zum Beispiel junge Erwerbstätige, Auszubildende, Fernpendler oder auch Senioren.

Auf der anderen Seite ist das Angebot an kleinen Wohnungen unterproportional gewachsen. Insgesamt wird in den Groß- und Universitätsstädten zu wenig gebaut, aber der Bau von kleinen Wohnungen fällt gegenüber der allgemeinen Bautätigkeit noch einmal zurück (Deschermeier et al., 2017). Besonders in Berlin ist in den vergangenen Jahren deutlich zu wenig gebaut worden, sodass nur rund 40 Prozent des tatsächlichen Wohnungsbedarfs in der Bundeshauptstadt durch Neubau gedeckt wurden. Um alleine diesen Wohnungsbedarf nachzuholen und den Wohnungsmarkt zu entspannen, müssten rund 45.000 Wohnungen in Berlin neu gebaut werden. Entsprechend steigen die Mietpreise für studentisches Wohnen weiter an, auch im ersten Halbjahr 2017.

Tatsächlich zeigt die vorliegende Aktualisierung des IW-DREF-Studentenwohnpreisindex, der erstmals vor zwei Jahren ermittelt wurde, einen be-

sonders starken Anstieg im letzten Halbjahr. Dieser resultiert zum einen aus dem weiterhin bestehenden Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, dürfte zum anderen aber auch auf Spezifika der Daten zurückzuführen sein. Gerade günstige Wohnungen werden zunehmend weniger inseriert, weil es genug Interessenten im Bekanntenkreis oder auf Wartelisten gibt. Wer sich also im Markt auskennt, hat durchaus die Chance günstigere Wohnungen anzumieten. Wer aber neu in eine Stadt zieht, wie die meisten Studienanfänger, ist auf öffentlich verfügbare Angebote angewiesen und wird entsprechend stärker belastet. Genau diese Perspektive nimmt der Studentenwohnpreisindex ein, weshalb auch keine Wohnheimmieten in die Berechnung einfließen.

Die Berechnung des IW-DREF-Studentenwohnpreisindex umfasst 15 deutsche Groß- und Universitätsstädte und erfolgt auf Basis von Inseraten der Onlineplattform ImmobilienScout24. Die Datengrundlage und die verwendete hedonische Methodik werden nachfolgend dargelegt. In Kapitel 3 sind die Ergebnisse der einzelnen Mietpreisindizes dargestellt. Um eine bessere Vergleichbarkeit der Ergebnisse zu ermöglichen, wird außerdem der monatliche Mietpreis einer hypothetischen Musterwohnung ermittelt. Das abschließende Kapitel umfasst einige Schlussfolgerungen und Implikationen für Politik und Immobilienwirtschaft.

## **2 Daten und Methodik**

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 es 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. Die Ergebnisse der ursprünglichen Studien werden für das erste Halbjahr 2017 aktualisiert.

Grundsätzlich liegt dem Verfahren die hedonische Hypothese zugrunde, die besagt, dass der Preis eines Gutes in funktionalem Zusammenhang zu seinen Eigenschaften steht (Brachinger, 2003, 2). Für die Anwendung dieses Konzepts auf dem Immobilienmarkt bedeutet dies, dass der Mietpreis einer Immobilie aus einer Kombination ihrer Eigenschaften wie Lage, Größe und Qualität zustande kommt. In der vorliegenden Studie wird der beschriebene Zusammenhang durch ein multiples Regressionsmodell formalisiert und geschätzt. Hierbei lassen sich die Regressionskoeffizienten als Schatten-

preise 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  $\alpha$  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  $\beta$ . Die Elemente des Vektors  $\beta$  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, 5). Der Vektor  $u$  beinhaltet die Fehlerterme der Regression.

Die Datengrundlage zur Berechnung der hedonischen Indizes bilden Inserate der Internetplattform ImmobilienScout24 und wg-suche.de. Diese beinhalten neben den (Angebots-)Mietpreisen auch umfassende Informationen zu den Immobilieneigenschaften, wie etwa der Ausstattung des Objekts, der Qualität und der Heizungsart. Auf Grundlage der standortgenauen Verortung der Mietinserate durch Georeferenzierung können dem Datensatz eigens generierte Lagevariablen hinzugefügt werden, die zusätzlich in das Regressionsmodell eingehen. Die Lage ist bekanntermaßen eine entscheidende Determinante der Miethöhe. Die aus der Georeferenzierung generierten Lagevariablen bilden die Zentralität und die Erreichbarkeit des jeweiligen Inserats ab.

Der gesamte Datensatz beinhaltet sämtliche Mietinserate für reguläre Mietwohnungen, Zwischenmieten und Wohngemeinschaften für den Zeitraum 2010 bis einschließlich des ersten Halbjahres 2017. Die Auswahl der Städte umfasst dabei neben den deutschen Metropolen Berlin, Hamburg, München und Köln auch typische Universitätsstädte wie Bonn, Bochum, Bremen, Frankfurt, Heidelberg, Jena, Kiel, Leipzig, Osnabrück, Siegen und Stuttgart. Vor der Berechnung der Mietpreisindizes werden die Daten einem standardisierten Bereinigungsverfahren unterzogen, um Ausreißer und unrealistische Inserate zu filtern. Um der Einkommens- und Bedarfssituation von Studenten gerecht zu werden, werden darüber hinaus alle Inserate in der Kategorie „Luxus“ und alle hochpreisigen Mietangebote<sup>1</sup> aus dem Datensatz gefiltert.

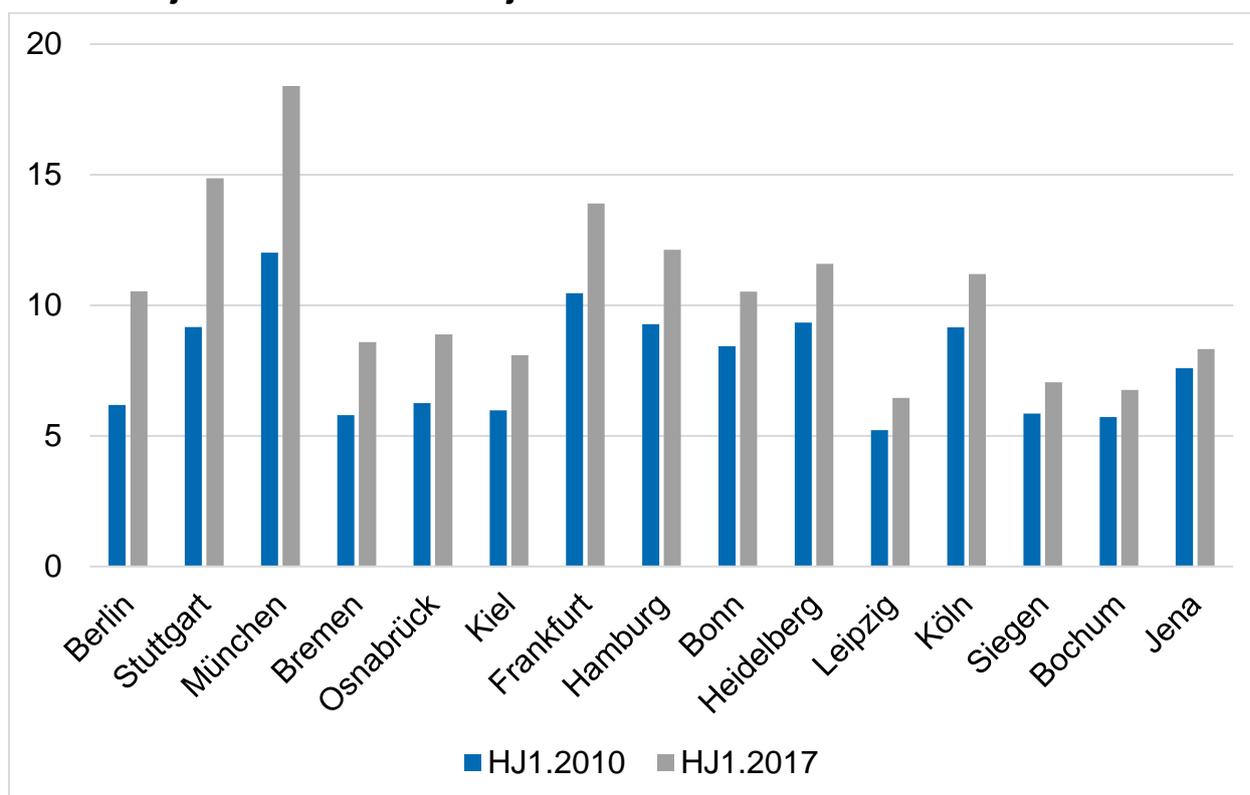
---

<sup>1</sup> Die teuersten 20 Prozent der Objekte in einem Beobachtungsjahr

### 3 Ergebnisse des IW-DREF Studentenwohnpreisindex

Der Markt für studentisches Wohnen in den deutschen Groß- und Universitätsstädten folgt seit 2010 einem anhaltenden Aufwärtstrend. Die durchschnittlichen Mietpreise sind seitdem auf breiter Basis gestiegen und insbesondere in den Metropolen müssen Studierende am aktuellen Rand deutlich mehr für das Wohnen bezahlen als noch vor einigen Jahren.

**Abbildung 1 - Durchschnittsmieten (nettokalt) für deutsche Groß- und Universitätsstädte jeweils im ersten Halbjahr 2010 und 2017**



Quelle: IW Köln, ImmobilienScout24

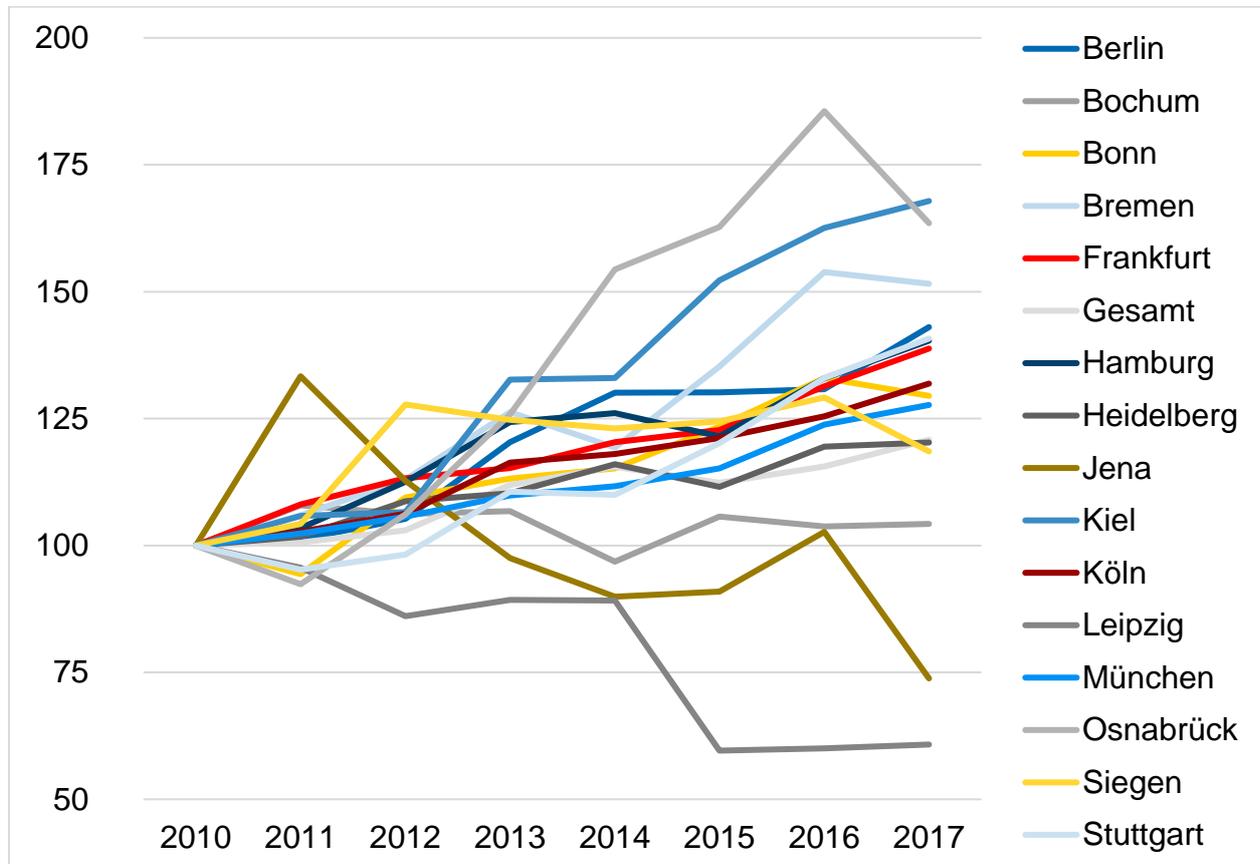
In Berlin ist die durchschnittliche Neuvertragsmiete (nettokalt) seit 2010 um mehr als 70 Prozent gestiegen und hat seit Beginn des Betrachtungszeitraums erstmals die Schwelle von 10 Euro je Quadratmeter überschritten (Abbildung 1). Wenngleich die Wachstumsraten in Stuttgart (+ 62,2 Prozent) und München (+ 53,1 Prozent) etwas geringer ausfallen, hat sich die Mietkostenbelastung für Studenten auch hier deutlich gesteigert. Sollte sich der Aufwärtstrend auch in Zukunft fortsetzen, wird am derzeit teuersten deutschen Mietwohnungsmarkt in München bald die Marke von 20 Euro je Quadratmeter überschritten werden. Derzeit werden hier 18,4 Euro je Quadratmeter fällig, womit München nochmals um rund ein Viertel teurer ist als der zweitteuerste Standort für Stu-

zenten in Stuttgart (14,9 Euro je Quadratmeter). Diese Entwicklung ist nicht ausschließlich auf einen Mangel im Wohnungsangebot zurückzuführen, sondern auch auf eine strukturelle Veränderung der Qualität der angebotenen Wohnungen. So ist der Anteil der möbliert angebotenen Wohnungen in Berlin und München seit 2010 um rund 7 Prozent auf 8,5 Prozent (Berlin) bzw. 18,2 Prozent (München) gestiegen. In Stuttgart ist der Anteil sogar um knapp mehr als 10 Prozent auf derzeit 17,4 Prozent gestiegen (siehe hierzu auch Abbildung 2).

Neben dem genannten Spitzentrio haben auch mit Bremen, Osnabrück und Kiel drei norddeutsche Universitätsstädte hohe Anstiege bei den Neuvertragsmieten zu verzeichnen. Während Studenten in Kiel (+ 35,3 Prozent) rund ein Drittel mehr Miete für einen Quadratmeter Wohnraum zahlen müssen, sind es in Bremen (+ 48,5 Prozent) nochmals rund halb so viel mehr als noch im Jahr 2010. In Osnabrück als kleinste der drei norddeutschen Städte beläuft sich der Mietpreisanstieg auf 42,9 Prozent. Vergleichsweise moderat fällt der Anstieg der Durchschnittsmieten in Jena aus. Waren in 2010 noch 7,6 Euro für einen Quadratmeter fällig, sind es im ersten Halbjahr 2017 mit 8,3 Euro lediglich rund 9,7 Prozent mehr. Anders als in den anderen Städten, wo die Mietentwicklung deutlich überproportional war, entspricht der Mietpreisanstieg in Jena in etwa der allgemeinen Preisentwicklung in Deutschland (Statistisches Bundesamt (DESTATIS), 2017). Bemerkenswert ist, dass die Mietpreise in Köln mit 22,3 Prozent zwar merklich aber dennoch unterdurchschnittlich gestiegen sind, obwohl die Rheinmetropole um rund 54.200 Personen (5,3 Prozent) deutlich an Bevölkerung zugenommen hat.

Aussagekräftiger für die Bewertung der Mietpreisentwicklung in den untersuchten Städten ist jedoch der Verlauf der Mietpreisindizes auf Grundlage des hedonischen Verfahrens. Dass eine Trennung zwischen Preis- und Qualitätseffekt nicht nur sinnvoll sondern notwendig ist, um die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes eindeutig und valide zu bewerten, zeigt Abbildung 2. Die Abbildung zeigt die Entwicklung des Anteils von inserierten Mietwohnungen, bei denen das Merkmal „Qualität der Ausstattung“ vom Anbieter mit „gehoben“ eingestuft wurde an allen angebotenen Wohnungen über die Betrachtungsjahre und für alle betrachteten Standorte. Gleichwohl die Einschätzung der Qualität des Angebots den subjektiven Eindrücken der Anbieter unterliegt, zeigt sich, dass die berichtete Angebotsqualität über die Zeit an fast allen Standorten deutlich zunimmt. Über alle Standorte hinweg stieg der Anteil um rund 21 Prozent; in Kiel sogar um 68 Prozent. Nutzt man einfache Durchschnittspreise, um die Entwicklung am Mietmarkt abzubilden, so lässt sich nicht eindeutig identifizieren, ob der Anstieg der Mieten der gesteigerten Qualität oder einer zunehmenden Wohnungsknappheit geschuldet ist.

**Abbildung 2 - Entwicklung des Anteils der Mietinsserate im Qualitätssegment 'gehoben' (2010 = 100)**



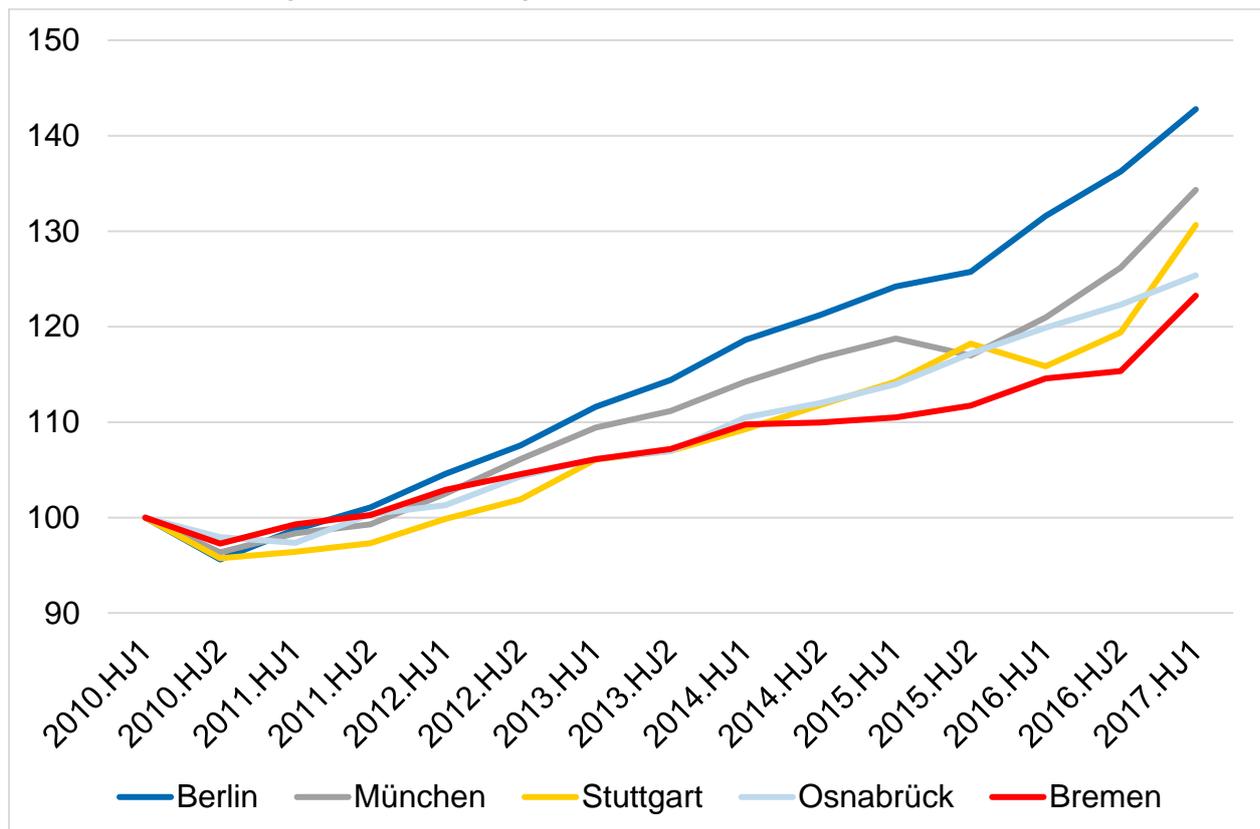
Quelle: IW Köln, ImmobilienScout24

Abbildung 3 zeigt die Entwicklung der hedonischen Mietpreisindizes für den Markt des studentischen Wohnens in Berlin, München, Stuttgart, Osnabrück und Bremen. Auch hier nimmt Berlin mit einer Mietpreissteigerung von knapp 43 Prozent seit dem ersten Halbjahr 2010 den Spitzenplatz ein<sup>2</sup>. Bedingt durch den stetigen Zuzug und die lediglich moderate Bautätigkeit in der Hauptstadt hat hier die Mietpreisentwicklung im Laufe der vergangenen beiden Jahre nochmals deutlich an Dynamik zugenommen. Die merkliche Differenz zwischen den Preissteigerungen bei den Durchschnittsmieten und den hedonischen Indizes ist auf die skizzierte Trennung von Preis- und Qualitätseffekt zurückzuführen, denn die Qualität von vielen umfassend modernisierten oder neu gebauten Wohnungen ist höher und rechtfertigt somit auch eine höhere Miete. Dies ist ein Qualitätseffekt und keine Verteuerung des Wohnungsmarktes, auch wenn es für Studenten de facto eine zusätzliche Belastung darstellt, dass sie hochwertigere Wohnungen mieten müssen. Auch in Stuttgart und Bremen sind die Mieten im Laufe des letzten Halb-

<sup>2</sup> Die Aktualisierung der hedonischen Funktion durch die Nutzung eines weiteren Datenpunktes führt zur Revision der Mietpreisentwicklungen aus vorangegangenen Veröffentlichungen.

jahres nochmals merklich gestiegen. Die Zahlen belegen, dass die Knappheit weiter zunimmt. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass die Preisentwicklung auf Immobilienportalen auch überschätzt werden kann. Schließlich ist eine Inserierung von günstigen Wohnungen im aktuellen Marktumfeld kaum notwendig, da sich schnell neue Mieter finden.

**Abbildung 3 - Hedonische Mietpreisindizes für Berlin, München, Stuttgart, Osnabrück und Bremen (2010.HJ1 = 100)**

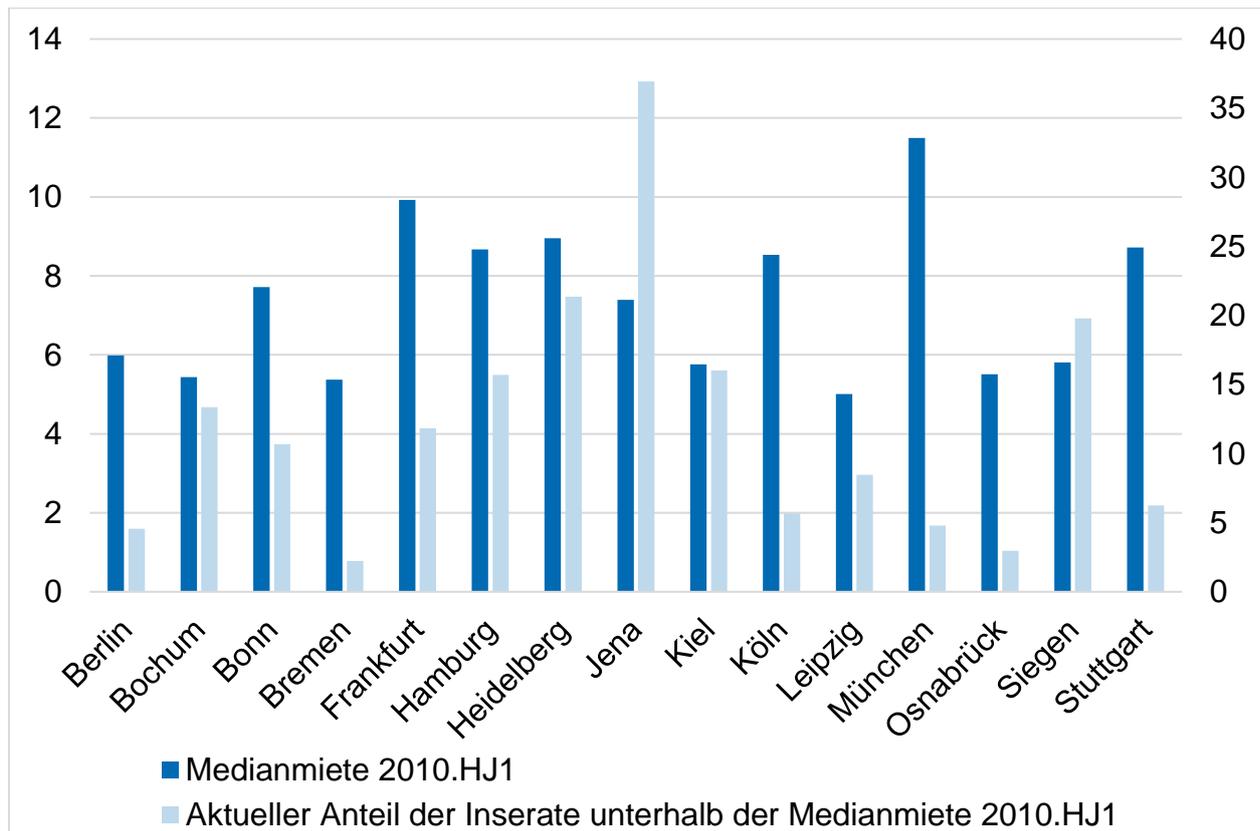


Quelle: IW Köln, ImmobilienScout24

Diesen sogenannten „Klüngelmarkt“ können die Indizes nicht abbilden. Ein Indiz hierfür ist die Verfügbarkeit erschwinglicher Wohnungen auf dem Mietmarkt. Abbildung 4 zeigt hierzu die Entwicklung des Anteils der Inserate in Relation zur Medianmiete aus dem ersten Halbjahr 2010 sowie die jeweiligen Medianmieten. Korrespondierend zur Entwicklung der Mieten wird deutlich, dass kaum noch Wohnraum unterhalb der früheren Medianmieten für Studierende angeboten wird. Gerade am aktuellen Rand werden in vielen Städten nochmals deutlich weniger Wohnungen unterhalb des mittleren Mietniveaus aus dem ersten Halbjahr 2010 angeboten, was auch an der merklich zugenommenen Dynamik der Mietpreise während des vergangenen Jahres sichtbar wird. Hinzu wird zunehmend über „Lock-in“-Effekte berichtet, die dazu führen, dass die Fluktuation

sinkt (Fabricius, 2016). Gerade für zugezogene Studenten stellt dies ein Problem dar, denn sie verfügen in der Regel über keine „Insider-Kontakte“, weshalb sie in der Regel deutlich mehr zahlen müssen als Studenten, die sich schon länger im Markt bewegen oder gute Kontakte haben.

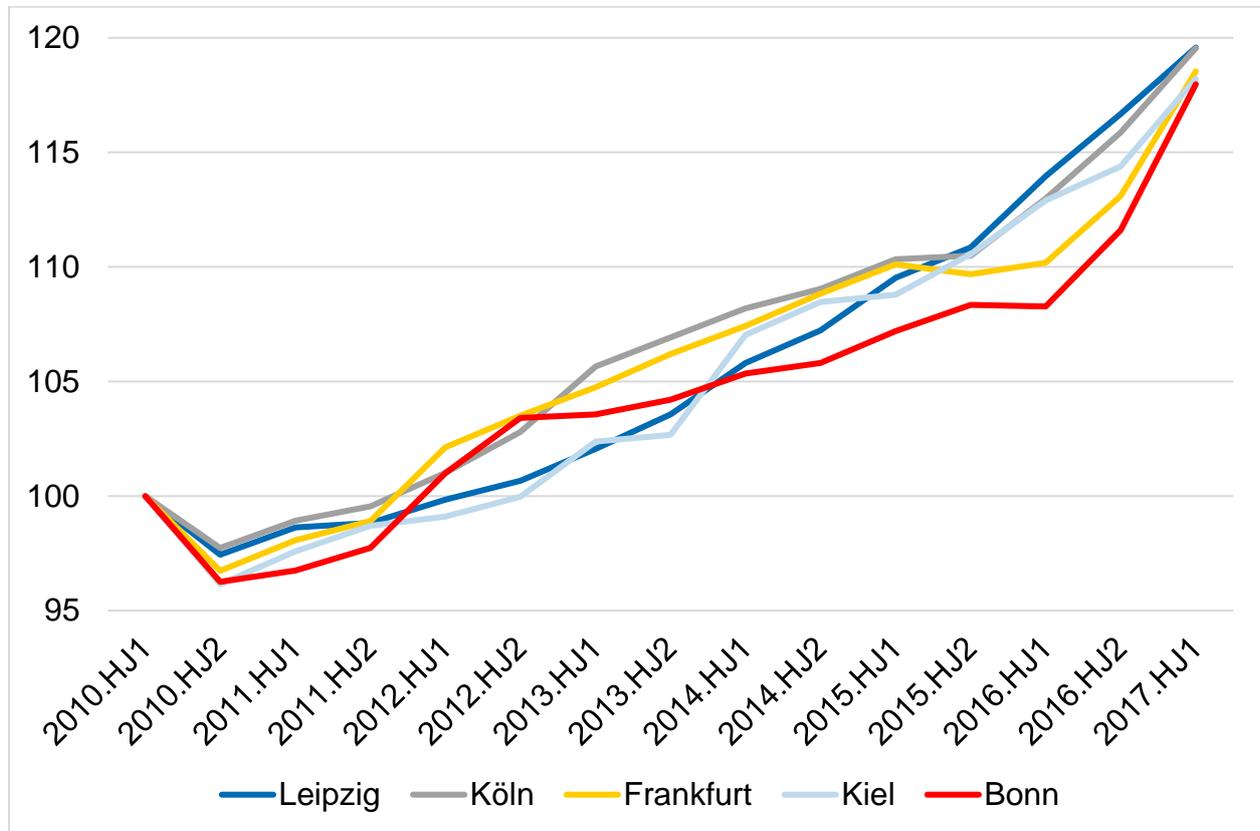
**Abbildung 4 - Medianmieten aus 2010.HJ1 und Aktueller Anteil der Inserate unterhalb der Medianmiete 2010.HJ1**



Quelle: IW Köln, ImmobilienScout24

Abbildung 5 zeigt die hedonischen Mietpreisindizes für Leipzig, Köln, Frankfurt, Kiel und Bonn. Alle abgebildeten Indizes weisen mit Blick auf die Spitzengruppe ein vergleichsweise moderates Wachstum und einen weitestgehend ähnlichen Verlauf auf. Lediglich in Frankfurt und Bonn zeigt sich, dass der Markt im Laufe des vergangenen Jahres nochmals merklich enger geworden ist und die Mieten deutlich angezogen haben. Nach einem kurzzeitigen krisenbedingten Rückgang hat sich die Beschäftigung in der Finanzbranche in Frankfurt am aktuellen Rand stabilisiert. Personalabbau durch Profitabilitätsmaßnahmen und Digitalisierung werden möglicherweise vom bevorstehenden Brexit kompensiert, sodass auch zukünftig die Nachfrage nach Wohnungen hoch bleiben wird (Helaba Landesbank Hessen-Thüringen, 2017).

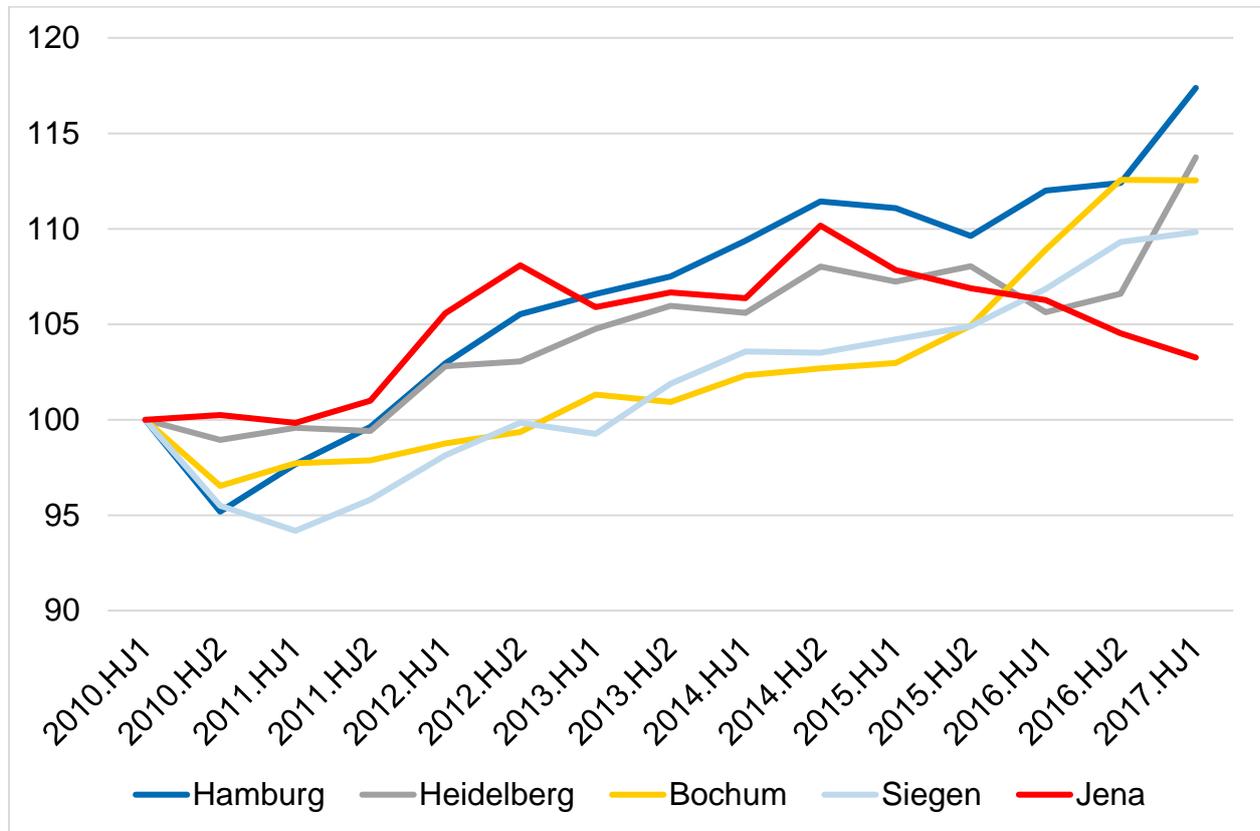
**Abbildung 5 - Hedonische Mietpreisindizes für Leipzig, Köln, Frankfurt, Kiel und Bonn (2010.HJ1 = 100)**



Quelle: IW Köln, ImmobilienScout24

Für Studenten bedeutet dies, dass sie es auch in Zukunft schwer haben werden erschwingliche Wohnungen in der Mainmetropole zu finden, da sie häufig in Konkurrenz zu Berufspendlern oder Senioren stehen, wobei diese Gruppen bessere finanzielle Möglichkeiten aufweisen. Gleichwohl sich mit der Veröffentlichung des Vorhabens ein erster Bürgerprotest formiert hat, ist die Planung eines neuen Frankfurter Stadtteils nur folgerichtig und begrüßenswert, um den lokalen Wohnungsmarkt zu entlasten und der breiten Bevölkerung Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

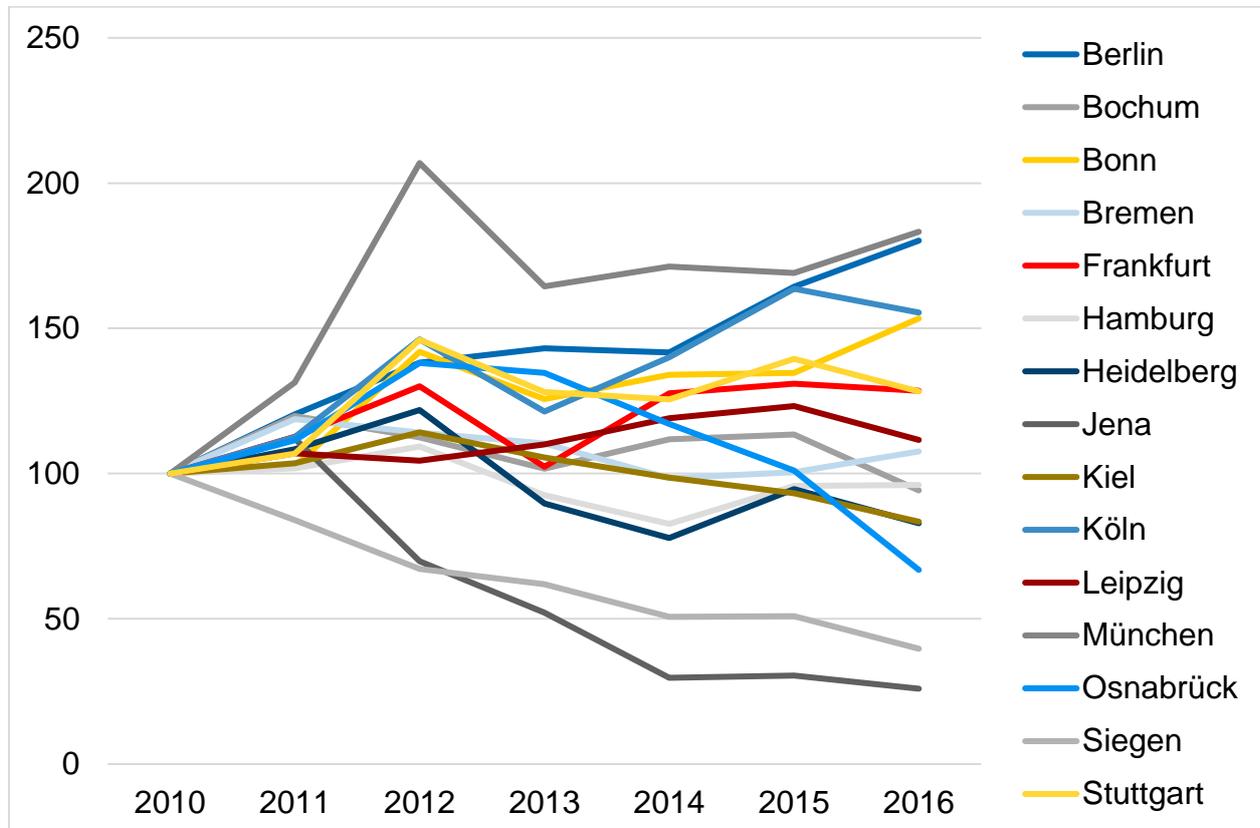
**Abbildung 6 - Hedonische Mietpreisindizes für Hamburg, Heidelberg, Bochum, Siegen und Jena (2010.HJ1 = 100)**



Quelle: IW Köln, ImmobilienScout24

In Abbildung 6 ist die Entwicklung der Mietpreise für Hamburg, Heidelberg, Bochum, Siegen und Jena durch die hedonischen Indizes dargestellt. Die Indizes in den verschiedenen Städten verlaufen teils sehr unterschiedlich. Während die Mieten in Hamburg und Heidelberg im vergangenen Halbjahr ähnlich steile Anstiege zeigen wie in vielen anderen Groß- und Universitätsstädten, ist die Entwicklung in Bochum, Siegen und Jena uneinheitlich. Nach deutlichen Anstiegen in der Vergangenheit folgen die Mieten in Bochum und Siegen am aktuellen Rand einer Seitwärtsbewegung – in Jena setzen sie sogar einen anhaltenden Abwärtstrend fort. Besonders in Jena und Siegen ist dies auf ein deutlich ausreichendes Wohnungsangebot zurückzuführen. Während in Berlin und München in den vergangenen Jahren rund 80 bzw. 83 Prozent mehr Studienanfänger um eine Mietwohnung konkurrierten, sind es in Siegen rund 60 Prozent weniger – in Jena sogar 74 Prozent weniger (siehe Abbildung 7). Ein stagnierender oder sinkender Mietpreis spiegelt somit lediglich die für Studenten vorteilhafte Marktentwicklung eines ausreichenden Wohnungsangebots wider.

**Abbildung 7 - Entwicklung des Anteils der Studienanfänger an der Anzahl der Angebotsinserterate (2010 = 100)**

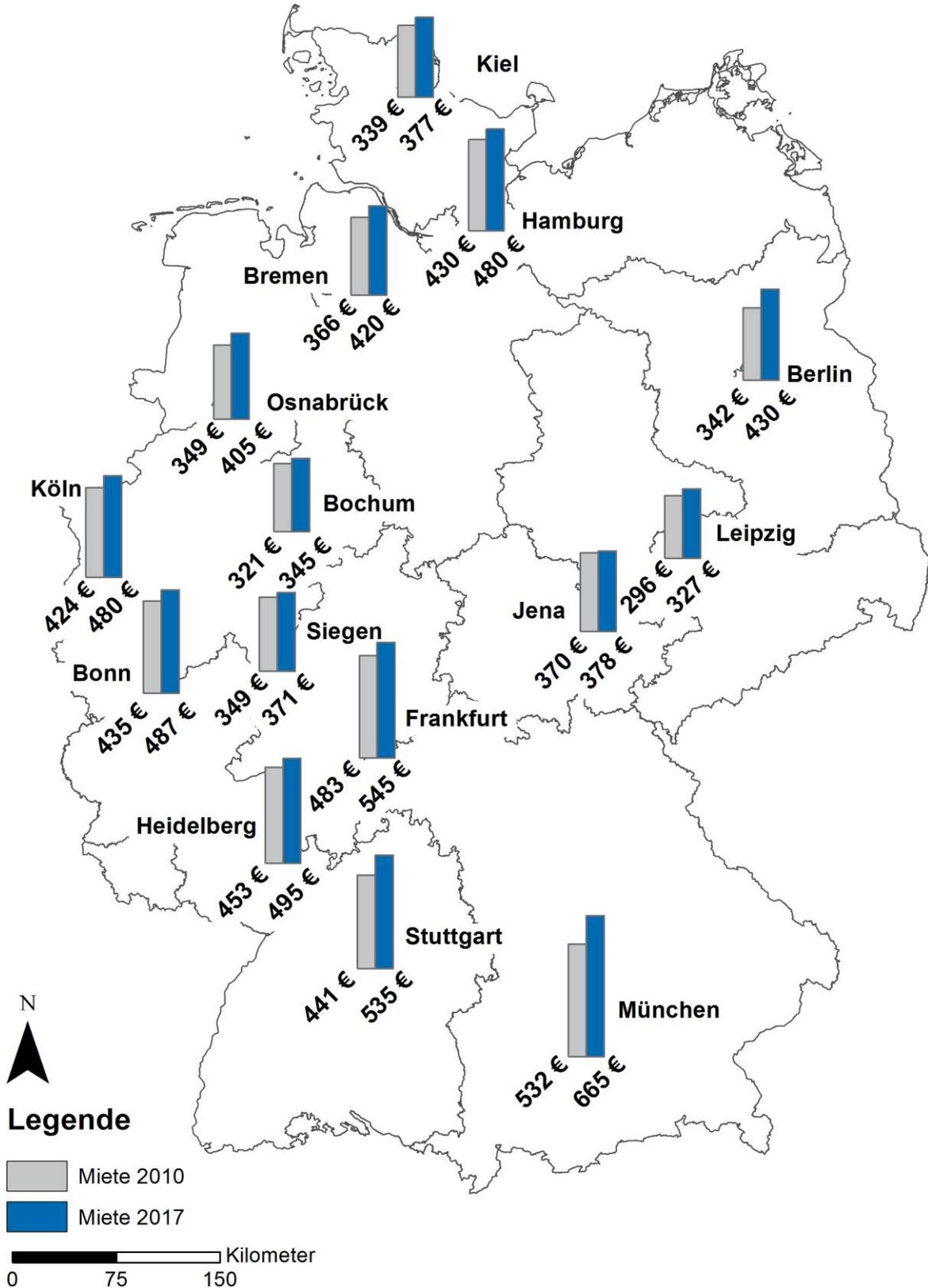


Quelle: IW Köln, ImmobilienScout24

Zur besseren Vergleichbarkeit der Mietkostenbelastung für Studenten in den unterschiedlichen Städten zeigt Abbildung 8 die monatlichen Mietpreise einer studentischen Musterwohnung jeweils im ersten Halbjahr 2010 und 2017. Die monatlichen Mietpreise werden durch das hedonische Regressionsmodell in Kombination mit einem vordefinierten Datensatz generiert, der die hypothetischen Ausstattungsmerkmale einer typischen Studentenwohnung beinhaltet. Die hypothetische Musterwohnung besitzt eine ‚normale‘ Ausstattung, eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern, liegt in 1,5 Kilometern Entfernung zur nächstgelegenen Universität und wurde im Jahr 1995 erbaut. Außerdem verfügt die Wohnung über eine Einbauküche, ist darüber hinaus jedoch nicht weiter möbliert. Da ebenfalls Heiz- und Nebenkosten sowie sonstige Wohnnebenkosten<sup>3</sup> berücksichtigt wurden, kann die ausgewiesene Miete als *All-Inclusive*-Miete verstanden werden.

<sup>3</sup> Hierunter fallen Rundfunkbeiträge, Stromkosten, Internet und Telefongebühren sowie Sonstiges in Höhe von insgesamt 72,50 Euro. Eine detaillierte Aufschlüsselung findet sich in Deschermeier / Seipelt (2016)

**Abbildung 8 - Monatliche Mietpreise der studentischen Musterwohnung im 1. Halbjahr 2010 und im 1. Halbjahr 2017**



Quelle: IW Köln, ImmobilienScout24

Abbildung 8 veranschaulicht die Entwicklung der Mietpreise und unterstreicht insbesondere die Niveauunterschiede zwischen den betrachteten Standorten. Es wird deutlich, dass Studenten aktuell deutlich mehr für das Wohnen ausgeben müssen als noch vor sieben Jahren. Während es 2010 noch in acht Städten möglich war auf 30 Quadratmetern für unter 400 Euro zu wohnen, sind es im 2017 nunmehr fünf Städte mit abnehmender Tendenz. Unter allen betrachteten Universitätsstandorten ist München sowohl 2010 als auch 2017 der teuerste. Derzeit müssen Studenten hier 665 Euro monatlich für ein 30 Quadratmeter großes Apartment zahlen. Leipziger Studenten hingegen wohnen mit einem monatlichen Mietpreis von 327 Euro für das gleiche Apartment deutlich günstiger. Damit ist Leipzig der günstigste unter allen betrachteten Groß- und Universitätsstädten. Wenngleich das Mietniveau in Berlin derzeit allenfalls durchschnittlich ist, ist der relative Anstieg der Apartmentmiete hier am höchsten. Während Studenten in der Hauptstadt 2010 noch 342 Euro zahlen mussten, werden 2017 schon 430 Euro für die gleiche Wohnung fällig.

#### **4 Schlussfolgerungen**

Die vorliegenden aktualisierten Ergebnisse des IW-DREF-Studentenwohnpreisindex zeigen, dass sich der Aufwärtstrends bei den Mietpreisen fortsetzt und am aktuellen Rand teilweise sogar noch an Dynamik hinzugewinnt. Damit bestätigen sich ähnliche Ergebnisse, die ebenfalls eine Zuspitzung der Wohnungsknappheit in den Universitätsstädten widerspiegeln, aber auf anderen Datengrundlagen beruhen (Hein, 2017, 2017a). Hinzu kommt, dass die nicht-öffentliche Vergabe von Mietwohnungen auf dem „Klüngelmarkt“ zugenommen hat und außerdem immer mehr möblierte Wohnungen angeboten werden. Somit werden nicht nur immer weniger Mietwohnungen im studentischen Wohnungsmarkt angeboten, sondern auch immer weniger preisgünstige Wohnungen.

Daher müssen Studenten auch künftige mit steigenden Mieten rechnen. Während die Studierendenzahlen allenfalls moderat ansteigen werden, dürfte der generelle Zuzug in die Groß- und Universitätsstädte ungebremst weitergehen (Deschermeier, 2016). Gleichzeitig gerät die Bautätigkeit ins Stocken. Während 2016 noch fast ausreichend viele Baugenehmigungen ausgestellt wurden, um den prognostizierten Wohnungsbedarf zu decken, ist die Zahl am aktuellen Rand wieder rückläufig (Statistisches Bundesamt (DESTATIS), 2017a).

Um zukünftigen Studenten Zugang zu erschwinglichem Wohnraum in Universitätsnähe zu ermöglichen, ist die Politik gefordert, Voraussetzungen für ein ausreichendes Angebot zu schaffen. Die dringlichste Maßnahme vor diesem Hintergrund ist die Bereitstel-

lung von mehr Bauland für den Wohnungsbau (Voigtländer, 2017). Darüber hinaus müssen die Kapazitäten der Bauämter an den erhöhten Baubedarf angepasst werden, sodass eingereichte Bauanträge ohne lange Wartezeiten bearbeitet und schlussendlich in konkrete Bauvorhaben umgesetzt werden können. Da der Wohnungsbau einen langen Vorlauf hat und kurzfristige Nachfrageüberhänge nicht zeitnah ausgeglichen werden können, sind Maßnahmen gefragt, die schneller wirken. Eine Option wäre es, die Mietdauer in Wohnheimen grundsätzlich auf ein Jahr zu begrenzen und bevorzugt Studienanfängern zur Verfügung zu stellen. Damit könnten insgesamt mehr Studenten von Wohnheimplätzen profitieren und dann innerhalb des ersten Jahres ohne lange Anfahrtswege in Kauf nehmen zu müssen, nach Alternativen suchen. Hinzu kommt, dass während eines solchen „Übergangsjahres“ persönliche Kontakte geknüpft werden können, die, aufgrund der skizzierten Problematik, für die Wohnungssuche hilfreich sein können.

Generell müssen die Studenten künftig aber vermehrt die Wohnungsmarktsituation in die Auswahl der Studienorte einbeziehen. Schließlich zeigt der Vergleich der Städte, dass es gewaltige Preisunterschiede gibt. Nichtsdestotrotz sind die Großstädte gefordert. Gerade bei Betrachtung der innerstädtischen Ebene wird deutlich, dass die Durchmischung von Wohnquartieren zu deren Attraktivität beiträgt. Steigt die Wohnkostenbelastung in Stadtvierteln auf ein kritisches Maß, zählen Studenten zu denjenigen, die als erstes davon betroffen sind und unter Umständen gezwungen sind, in andere Stadtviertel abzuwandern. Nur durch die konsequente Ermöglichung von mehr Neubau in den Städten können solche sozialen Spannungen vermindert werden.

## 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, Nr. WP012007, School of Economics, University of Queensland, Australia

**Deschermeier**, Philipp, 2016, Die Großstädte im Wachstumsmodus. Stochastische Bevölkerungsprognosen für Berlin, München und Frankfurt am Main bis 2035, IW-Report, Nr. 38, Köln

**Deschermeier**, Philipp / **Henger**, Ralph / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2017, Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land, IW-Kurzbericht, Nr. 44, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 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 – Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016, Ein Mietpreisindex für studentisches Wohnen, Köln

**Fabricius**, Michael, 2016, Millionen Mieter leiden unter „Lock-in-Effekt“, <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article155156412/Millionen-Mieter-leiden-unter-Lock-in-Effekt.html>

**Hein**, Sebastian, 2017a, Immobilienmarktdaten und Analyst: Neue Updates Q1-2017, <https://www.empirica-systeme.de/2017/04/06/immobilienmarktdaten-und-analyst-neue-updates-q1-2017/> [29.9.2017]

**Hein**, Sebastian, 2017, Microliving in Germany – gross rents in the hot spots, <https://www.empirica-systeme.de/2017/08/08/microliving-in-germany-gross-rents-in-the-hot-spots/> [29.9.2017]

**Helaba Landesbank Hessen-Thüringen**, 2017, Finanzplatz Frankfurt. In der Pole-Position für Brexit-Banker, Helaba Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt (Main)

**Statistisches Bundesamt** (DESTATIS), 2017a, Genehmigte Wohnungen von Januar bis Juli 2017: – 6,6 % gegenüber Vorjahreszeitraum, Pressemitteilung vom 20.09.2017, [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/09/PD17\\_331\\_31111.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/09/PD17_331_31111.html) [29.9.2017]

**Statistisches Bundesamt** (DESTATIS), 2017, Verbraucherpreise, [https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen\\_/VerbraucherpreiseKategorien.html](https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen_/VerbraucherpreiseKategorien.html) [29.9.2017]

**Voigtländer**, Michael, 2017, Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Durchschnittsmieten (nettokalt) für deutsche Groß und Universitätsstädte jeweils im ersten Halbjahr 2010 und 2017 .....	8
Abbildung 2 - Entwicklung der Anteils der Mietinserate im Qualitätssegment 'gehoben' (2010 = 100) .....	10
Abbildung 3 - Hedonische Mietpreisindizes für Berlin, München, Stuttgart, Osnabrück und Bremen (2010.HJ1 = 100) .....	11
Abbildung 4 - Medianmieten aus 2010.HJ1 und Aktueller Anteil der Inserate unterhalb der Medianmiete 2010.HJ1 .....	12
Abbildung 5 - Hedonische Mietpreisindizes für Leipzig, Köln, Frankfurt, Kiel und Bonn (2010.HJ1 = 100).....	13
Abbildung 6 - Hedonische Mietpreisindizes für Hamburg, Heidelberg, Bochum, Siegen und Jena (2010.HJ1 = 100) .....	14
Abbildung 7 - Entwicklung des Anteils der Studienanfänger an der Anzahl der Angebotsinserate (2010 = 100) .....	15
Abbildung 8 - Monatliche Mietpreise der studentischen Musterwohnung im 1. Halbjahr 2010 und im 1. Halbjahr 2017 .....	16