



MLP Studentenwohnreport 2020

In Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft



Finanzen verstehen. Richtig entscheiden.

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	3
ZUSAMMENFASSUNG	5
EINLEITUNG	7
STUDIERENDE UND WOHNUNGSMÄRKTE	9
DURCHSCHNITTLICHES MIETNIVEAU UND ENTWICKLUNG	19
STUDENTENWOHNPREISINDEX	26
MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG	34
WOHNSITUATION JUNGER AKADEMIKER	39
SCHLUSSFOLGERUNGEN	49
METHODIK	52
ABBILDUNGS-, TABELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS	54



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

finanziell werden Studierende von Corona gleich doppelt belastet: Die Pandemie führt zu erneut steigenden Mieten bei oftmals verschlechterter Einkommenssituation – dies zeigt der MLP Studentenwohnreport 2020.

Dem Anstieg der Mieten für studentisches Wohnen hat auch ein fast komplett online abgehaltenes Sommersemester nicht entgegengewirkt. Eine Erklärung für diesen zunächst überraschenden Befund: Andere Nachfragegruppen sind – auch Corona-induziert – in dieses Wohnsegment geströmt und konkurrieren nun verstärkt mit den Studierenden um ein immer noch zu geringes Angebot an Wohnungen.

Und die Lage ist für Studierende auch insofern prekärer geworden, als dass viele durch Corona auch noch ihre Nebenjobs verloren haben. Der vorherige leichte Anstieg des Nettoeinkommens von Studierenden fand durch den Lockdown und dessen wirtschaftliche Folgen ein Ende: Betroffen waren viele mit Nebenjobs beispielsweise im Servicebereich. Zwar gab es staatliche Hilfen für Studierende, aber diese erreichten bei Weitem nicht jeden oder sind auch nur als eine temporäre Unterstützung angelegt.

Die Miete ist – das erfahren wir in vielen Beratungen der von uns in Finanzfragen betreuten Studierenden – in der Regel der größte Block im studentischen Budget. Waren die Mietkosten schon vor der Pandemie für viele Studenten schwer zu stemmen, sind sie nun für immer mehr unbezahlbar geworden. Und das BAföG reicht bei Weitem nicht aus: Der Wohnzuschlag von 325 Euro pro Monat deckt in fast keinem

Fall die Miete einer studentischen Musterwohnung ab, mit der das IW die 30 untersuchten Standorte verglichen hat. Im Extrembeispiel München beläuft sich die Miete solch einer typischen Studentenwohnung auf inzwischen 724 Euro pro Monat.

Mehr denn je zeichnet sich deutlicher Handlungsbedarf ab – ansonsten ist mit einer erhöhten Anzahl von Studienabbrüchen zu rechnen. Denn mit zunehmender finanzieller Unsicherheit steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass junge Menschen ihr Studium nicht zu Ende führen. Es sind aber die vielen klugen Köpfe, die über ihren Studienabschluss den Grundstein für ihre berufliche Karriere legen – und damit auch die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg und Wohlstand unseres Landes stärken. Somit drängt sich ganz aktuell auch die Frage auf, ob die Politik im Rahmen ihres Corona-Konjunkturpakets die richtigen Prioritäten gesetzt hat. Mit Blick auf die Studierenden, konkret auf ihre Wohn- und Finanzsituation, sind Zweifel berechtigt. Anders ausgedrückt: Der akademische Nachwuchs und damit die Zukunft unseres Landes verdienen deutlich mehr Investitionen – in Krisenzeiten und darüber hinaus.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre des MLP Studentenwohnreports 2020.

Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender MLP SE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Corona-Pandemie ist das prägende Ereignis im Jahr 2020. Die Folgen der Pandemie erstrecken sich auf das gesamte gesellschaftliche, soziale und wirtschaftliche Leben – und natürlich sind auch die Hochschulen hiervon betroffen. Das gesamte Sommersemester 2020 wurde als Online-Semester durchgeführt, viele Studierende sind entsprechend gar nicht an ihren Studienort gezogen. Und auch das kommende Semester wird vielerorts vor allem virtuell stattfinden.

Vor diesem Hintergrund liegt es nahe zu vermuten, dass sich die Wohnsituation der Studierenden in diesem Jahr deutlich entspannt hat. Sinkt die Nachfrage nach kleinen Wohnungen und WG-Zimmern aufgrund fehlender Studierender, sollte dies auch Auswirkungen auf die Mieten haben. Tatsächlich zeigt der aktuelle Studentenwohnreport 2020 aber, dass sich der Markt keineswegs entspannt hat. Zwar hat die Dynamik etwas nachgelassen, aber in der überwiegenden Mehrzahl der betrachteten Märkte sind die Mieten gestiegen. Ursächlich dafür ist der nach wie vor große Mangel an günstigen Wohnungen in den zentralen Lagen der Großstädte. Die Studierenden haben zwar mitunter weniger nachgefragt, aber diese Lücke ist während der Corona-Pandemie anscheinend von anderen Nachfragern, wie etwa jungen Erwerbstätigen, aufgefangen worden. Außerdem haben möglicherweise Studierende, die bisher auf dem Wohnungsmarkt nicht erfolgreich waren, ihre Chance genutzt und eine Wohnung angemietet. Der Markt für studentisches Wohnen bleibt daher weiter angespannt.

Aufschlussreich ist aber nicht nur die Entwicklung der Mieten, die im Mittelpunkt dieses Reports stehen, sondern auch die Veränderungen der Angebote, die nun erstmals auch analysiert wurden. Wie sich

zeigt, entwickelte sich das Angebot an Mietinseraten in den betrachteten Standorten sehr unterschiedlich. So war das Wohnangebot kleiner Wohnungen in Relation zu den Studierendenzahlen im letzten Jahr zum Beispiel in Freiburg rückläufig, während es in Darmstadt deutlich zunahm. Zum Teil ist es also für Studierende nicht nur schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden, sondern es stellt sich auch als Herausforderung dar, überhaupt eine Wohnung besichtigen zu können. Dass jetzt auch die Anzahl der Angebote ausgewertet werden kann, liegt an dem Bezug der Inserate über die Value AG (ehemals Empirica-Systeme), die nicht nur eine größere Zahl der tatsächlich inserierten Angebote abbildet, sondern eben auch Aussagen über diese Angebotsanzahl erlaubt. Bedingt durch die Umstellung des Datenlieferanten sind allerdings Strukturbrüche zu den früheren Reports unvermeidlich, eine Vergleichbarkeit ist also nicht in jedem Fall gegeben. Hierauf wird im Anhang gesondert hingewiesen.

Auch wenn sich der Wohnungsmarkt nun trotz der Corona-Pandemie nicht entspannt hat, gibt es doch auch Faktoren, die sich mittel- bis langfristig positiv auf die Situation für Studierende auswirken könnten. Schließlich sollte der demografische Druck auf die Hochschulstandorte zukünftig abnehmen, außerdem schließt die Bautätigkeit vielerorts stärker Bedarfen auf. Allerdings kann es hier große lokale Unterschiede geben, und die Entwicklung ist keineswegs gesichert. In diesem Sinne bleibt es eine spannende Aufgabe, den Markt für studentisches Wohnen weiter zu beobachten.

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft



Zusammenfassung der Ergebnisse.

Der Markt für studentisches Wohnen in Deutschland bleibt angespannt. Trotz Corona-Pandemie mit Online-Semestern sind die Mieten weiter angestiegen, wenn auch etwas langsamer als im Vorjahr. Dies ist das zentrale Ergebnis des MLP Studentenwohnreports 2020.

Bei den durchschnittlichen Mieten für studentisches Wohnen, die um Qualitäten und Lagen bereinigt wurden (Studentenwohnpreisindex), gab es eine Preissteigerung an 29 der 30 untersuchten Hochschulstandorte. Besonders stark sind die Mieten in Bochum, Tübingen und Jena gestiegen – allerdings im Fall von Bochum und Jena ausgehend von einem niedrigen Niveau. Die einzige Ausnahme stellt Berlin dar, denn entgegen dem langjährigen Trend sind dort die Mieten zuletzt deutlich gesunken. Allerdings ist dies nicht auf einen Nachfragerückgang oder ein Anziehen der Bautätigkeit zurückzuführen, sondern vielmehr auf den eingeführten Mietende-



ckel. Dieser entlastet den Wohnungsmarkt allerdings nur scheinbar, was die in diesem Jahr erstmals analysierte Angebotssituation verdeutlicht. In Berlin sind die Angebote im letzten halben Jahr um fast 30 Prozent zurückgegangen – der mit Abstand stärkste Rückgang aller Standorte.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde gesondert die Entwicklung im vergangenen Quartal betrachtet – anhand einer studentischen Musterwohnung ist diese besonders gut nachvollziehbar. Für diese studentische Musterwohnung wurden unter anderem bei einer „normalen“ Ausstattungsqualität eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern und eine Lage in direkter Umgebung zur nächstgelegenen Hochschule unterstellt. Neben den reinen Mietkosten wurden auch Wohnnebenkosten in Höhe von 20 Prozent berücksichtigt, sodass die ausgewiesenen Mieten als Warmmieten zu verstehen sind.

Der teuerste Standort für Studenten bleibt München. Dort kostet die studentische Musterwohnung nun 724 Euro, darauf folgen Stuttgart, Freiburg, Frankfurt und Heidelberg. Besonders

günstig ist das Wohnen für Studierende hingegen in Magdeburg und Leipzig. Im zweiten Quartal 2020 – also in der Corona-Krise – sind die Preise der Musterwohnung in 27 von 30 untersuchten Hochschulstädten gestiegen, besonders in München und Freiburg. Dabei hatte es zum Jahresende 2019 zunächst noch so ausgesehen, als ob die Entwicklung stetig anziehender Mietpreise gestoppt wäre. Vieles spricht dafür, dass die durch das Online-Semester entstandene Nachfragerlücke nun von anderen Mietergruppen geschlossen wurde – und zwar durch Haushalte, die ohne die Corona-Auswirkungen auf ihre Einkommenssituation sonst eher andere Wohnungen nachfragen.

Neben dem angespannten Mietmarkt bleibt auch die finanzielle Situation vieler Studenten schwierig. Mit dem maximalen Wohnzuschlag beim BAföG können sich die Studierenden in 27 Städten die Musterwohnung nicht leisten. Dementsprechend sind viele auf zusätzliches Einkommen angewiesen. Coronabedingt hat aber eine Vielzahl ihre typischen Nebenjobs verloren. Dabei hatte sich vor dem Ausbruch

der Pandemie bei den durchschnittlichen Einkommen der Studierenden zunächst eine leichte Verbesserung gezeigt.

In der diesjährigen Sonderauswertung wurden zusätzlich die Einkommens- und die Wohnsituation junger Akademiker betrachtet. Viele junge Akademiker bleiben auch nach ihrem Abschluss in den Großstädten wohnen. Ihr Einkommen entwickelt sich deutlich dynamischer als das von jungen Menschen ohne akademische Ausbildung. Darüber hinaus zeigt sich, dass sie mit ihrer Wohnsituation insgesamt zufriedener sind – bereits als unter 30-Jährige. Auffällig ist zudem, dass grundsätzlich Haushalte in den eigenen vier Wänden glücklicher sind als Mieter. ■

Einleitung

Entwicklung in Unistädten: Konkurrenzkampf um bezahlbaren Wohnraum dauert an.



Bereits seit 2016 analysiert das Institut der deutschen Wirtschaft die Lage im Markt für studentisches Wohnen im Detail. Dieser Markt gilt als besonders angespannt, da erstens die Studierenden über nur wenig Einkommen verfügen und zweitens die Konkurrenz um günstige und kleine Wohnungen in zentralen Lagen besonders groß ist. Schließlich sind solche Wohnungen auch für junge Erwerbstätige, Fernpendler, Auszubildende, internationale Fachkräfte und Senioren interessant.

Im Zuge der Corona-Pandemie wird mancher Wohnungssuchende gehofft haben, dass sich der Markt etwas entspannt und die Nachfrage nachlässt, da z. B. viele Studierende aufgrund des vergangenen Online-Semesters nicht vor Ort

waren. Wie die Ergebnisse im Folgenden aber zeigen, sind die Mieten weiterhin in der Mehrzahl der untersuchten Städte ansteigend. Ursächlich hierfür dürfte die vorhandene Lücke an Wohnungen in zentralen Lagen sein. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass Nachfrager, die typischerweise teurere Wohnungen suchen, nun aufgrund der angespannten und unsicheren wirtschaftlichen Lage durch die Pandemie im nächstgünstigeren Segment nachfragen. Außerdem haben Studierende, die bislang vergeblich gesucht haben, vielleicht ihre Chance genutzt. Entsprechend ist es nur auf den ersten Blick überraschend, dass der Markt für studentisches Wohnen weiter angespannt ist.

Wie sich allerdings auch zeigt, differenziert sich der Markt weiter aus. Insgesamt wächst das Wohnpreisniveau an den Standorten grundsätzlich weiter und bestehende Unterschiede vergrößern sich. Dies bietet jedoch auch Chancen. So können beispielsweise Hochschulstandorte günstige Mieten regionalpolitisch als Standortvorteil nutzen. Dazu müssen aber über weitere Infrastrukturmaßnahmen die notwendigen



Voraussetzungen geschaffen werden; auch, um über den Studienabschluss hinaus ein attraktiver Arbeits- und Wohnstandort zu sein.

Betrachtet werden im Folgenden jeweils Wohnungen mit einfacher und mittlerer Ausstattung, mit Fokus auf Wohnungen kleiner 40 Quadratmeter, und in Nähe zur nächstgelegenen Universität oder Fachhochschule. Die analysierten Daten werden ab diesem Jahr von der Value AG (ehemals Empirica Systeme) bereitgestellt. Damit können nun insgesamt mehr Inse rate analysiert und auch deren zeitliche Quantität untersucht werden. Wie bislang geht die Analyse davon aus, dass die Studierenden keinen Wohnheimplatz bekommen und sich am freien Markt umschauchen müssen, was für die

meisten Studierenden, die zumindest für das Studium den Heimatort verlassen, häufig Realität sein dürfte. Insgesamt wird die Analyse für 30 Hochschulstandorte durchgeführt.

Neben dem eigentlichen Studentenwohnpreisindex, der die reine Preisentwicklung im Markt für studentisches Wohnen abbildet, werden ebenfalls Analysen zu Durchschnittsmieten und zu regional vergleichbaren Musterwohnungen durchgeführt. Aufgrund der Corona-Pandemie wird insbesondere die Entwicklung im vergangenen Halbjahr betrachtet, um mögliche Trendveränderungen zu erkennen. Als Sonderthema wird diesmal das Umzugsverhalten von Akademikern sowie deren Wohnsituation und Zufriedenheit betrachtet. ■

Studierende und Wohnungsmärkte

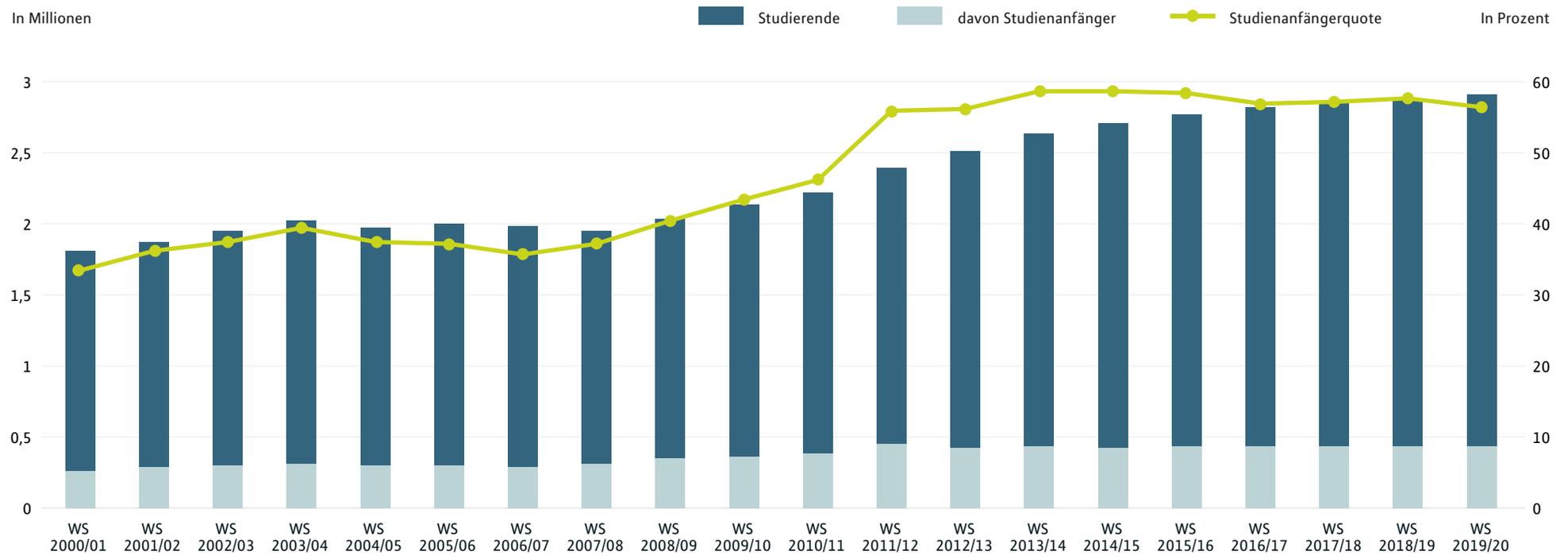
Große Hochschulstandorte wachsen weiter – bei oftmals rückläufigem Wohnangebot.

Bevor detailliert auf die Entwicklung der Mietwohnungsmärkte für studentisches Wohnen eingegangen wird, richtet sich der Blick zunächst auf die allgemeine Entwicklung der Studierendenzahlen, die für den Wohnungsmarkt von besonderer Relevanz sind.

Abbildung 2-1 zeigt die Entwicklung der Studierendenzahlen in Deutschland seit 2000. Die abflachende Entwicklung der letzten Jahre setzt sich fort. Im Wintersemester (WS) 2019/20 waren in Deutschland laut dem Statistischen Bundesamt 2,89 Millionen Studierende eingeschrieben. Das sind zwar noch knapp 24.000 mehr als im Vorjahr, die Wachstumsrate ist jedoch mit 0,8 Prozent deutlich geringer als noch in den Jahren 2008 bis 2017, in denen jährliche Wachstumsra-



Entwicklung der Studierendenzahlen und Studienanfängerquote



Quellen: Statistisches Bundesamt (2020), Institut der deutschen Wirtschaft



ten der Studierendenzahlen von 1,8 bis 7,4 Prozent zu beobachten waren. Darüber hinaus ist die Studienanfängerquote – also der Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung des entsprechenden Alters – im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 1,1 Prozentpunkte auf 56,2 Prozent gesunken.

Für die Entwicklung im Jahr 2020 sind vor dem Hintergrund der Corona-Krise zudem Veränderungen beim Zuzug ausländischer Studierender möglich. Auch Veränderungen bei der Wahl des Studien- bzw. Wohnorts durch abnehmende Präsenzlehre und verstärktes Digitallehren sind sowohl kurz- als auch langfristig möglich. In den empirischen Schätzungen für den Studentenwohnpreisindex konnte jedoch – bis auf wenige Ausnahmen – keine abnehmende Bedeutung der Nähe zur Hochschule für die Bestimmung der Wohnungspreise beobachtet werden.

Nichtsdestotrotz ist nicht auszuschließen, dass künftig wieder mehr Studierende zu Hause wohnen werden und sich damit die Nachfrage nach studentischem Wohnen reduziert.

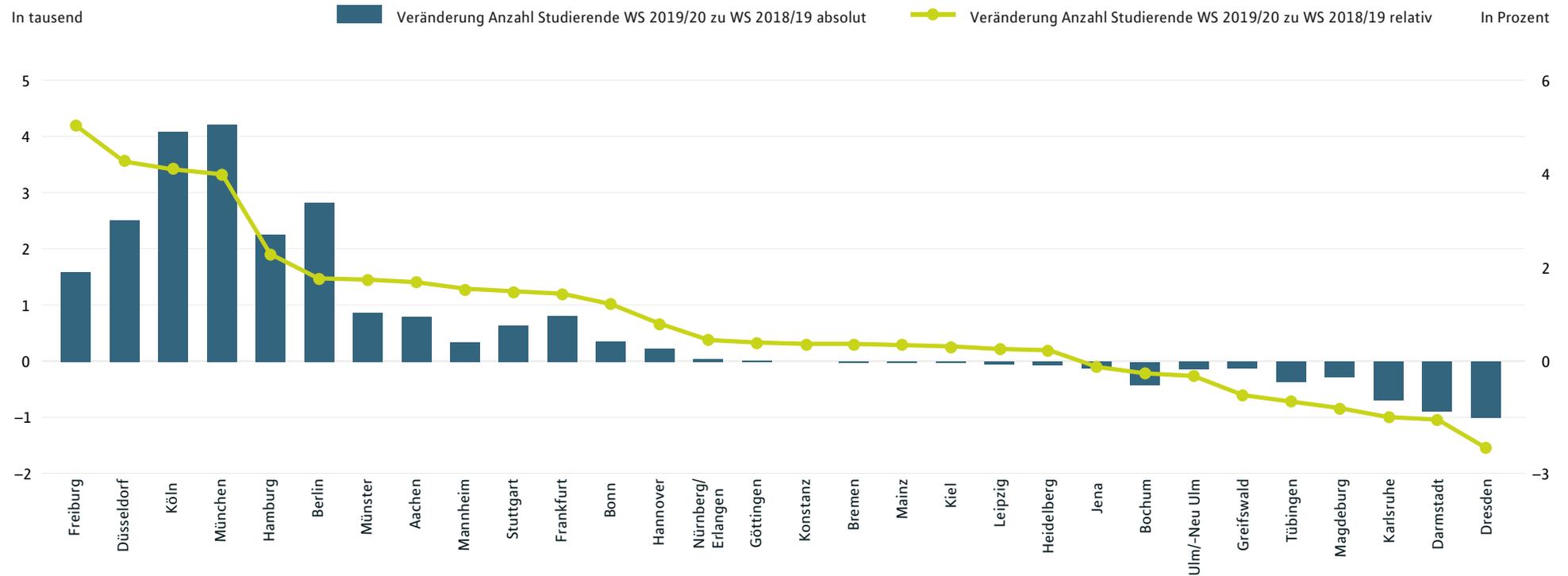
Schließlich könnte sich die Kombination aus den digitalen Potenzialen der Lehre und den hohen Kosten in den Universitätsstandorten als Auslöser eines strukturellen Wandels herausstellen. Dazu ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der demografischen Entwicklung das Potenzial an Studierenden ohnehin rückläufig ist (Voigtländer, 2017).

Auch wenn die Zahl der Studierenden insgesamt eher stagnierte, stellt sich die Entwicklung in den 30 in dieser Studie betrachteten Hochschulstandorten sehr unterschiedlich dar.

Verglichen wird in **Abbildung 2-2** jeweils die Zahl der Studierenden im WS 2018/19 und im WS 2019/20. In absoluten Zahlen gibt es die größten Anstiege in München und Köln. Hier ist die Studierendenzahl um mehr als 4.000 gestiegen, was einem Anstieg von etwa 4 Prozent entspricht. Darauf folgen Berlin, Düsseldorf und Hamburg mit etwa 2.000 bis 3.000 sowie Freiburg mit etwa 1.600 zusätzlichen Studierenden.

Relativ auf die Standortgrößen gesehen verzeichnet Freiburg mit 5 Prozent den stärksten

Entwicklung der Zahl der Studierenden zwischen dem Wintersemester 2018/19 und 2019/20



Quellen: Statistisches Bundesamt (2020e) sowie vorherige Ausgaben zitiert nach MLP Studentenwohnreport (2019), Institut der deutschen Wirtschaft

Anstieg der Studierendenzahl, gefolgt von Düsseldorf, Köln und München mit etwa 4 Prozent sowie Hamburg mit rund 2 Prozent. Moderate Anstiege der Studierendenzahl von etwa 1 bis 1,5 Prozent verzeichnen Berlin, Münster, Aachen, Mannheim, Stuttgart, Frankfurt und Bonn sowie Hannover mit 0,5 Prozent.

Andererseits ist vor allem in den ostdeutschen Standorten die Zahl der Studierenden im letzten Jahr gesunken. Gerade in Dresden ist der Rückgang mit fast tausend Studierenden (2,4 Prozent) stark ausgeprägt. Aber auch die westdeutschen Hochschulstandorte Darmstadt, Karlsruhe, Tübingen, Ulm und Bochum verzeichnen relevante Rückgänge. Gerade Darmstadt ist interessant, dessen Preisanstieg 2018–2019 im MLP Studentenwohnreport 2019 noch besonders hervorgehoben wurde. Der Rückgang der Studierendenzahlen in Darmstadt könnte gegebenenfalls auch als Reaktion auf die Wohnungsmarktsituation verstanden werden.

An den Hochschulstandorten Nürnberg/Erlangen, Göttingen, Konstanz, Bremen, Mainz, Kiel,



Leipzig und Heidelberg blieb die Studierendenzahl nahezu unverändert.

Vor allem die großen Hochschulstandorte wachsen. Von den sieben sogenannten A-Standorten sind vier stark wachsende und drei moderat wachsende Hochschulstandorte. Es bleibt abzuwarten, ob die kleineren Standorte es schaffen, durch Digitalisierung wieder aufzuholen oder ob gerade die großen Standorte davon weiter profitieren können.

Im letzten Jahr wies lediglich Freiburg als einziger mittelgroßer Standort ein deutliches Wachstum auf. Von den sechs betrachteten ostdeutschen Hochschulstandorten schrumpften nur Leipzig und Berlin nicht. Insgesamt zeigt sich, dass viele Hochschulstandorte allein aufgrund der Umlandwanderung gewachsen sind, deren Potenziale sich nun anscheinend vermindern oder weitestgehend ausgeschöpft sind. Große Standorte wachsen dagegen aufgrund internationaler und überregionaler Bedeutung weiter.

Erstmals in diesem Jahr kann auch die Zahl der Angebote betrachtet werden. Dabei wird zunächst in diesem Abschnitt die Veränderung des Verhältnisses aus Angeboten für kleine Wohnungen und Studierendenzahlen im Wintersemester 2019/20 gegenüber dem Vorjahreszeitraum analysiert (*Abbildung 2-3*). Dieses verdeutlicht, ob die Wohnungssuche für Studierende leichter oder schwerer geworden ist.

Besonders deutlich zurückgegangen ist das Wohnangebot je Student in Freiburg. Dort sind sowohl die Anzahl der Wohnangebote zurückgegangen als auch die Studierendenzahlen deutlich gestiegen. Der Rückgang des Wohnangebots je Student in Freiburg gilt insbesondere für das Angebot an kleinen Wohnungen. Von daher erscheint in Freiburg ein Preisanstieg besonders plausibel, der sich in den qualitätsbereinigten Daten vor allem im letzten Halbjahr mit 5,6 Pro-

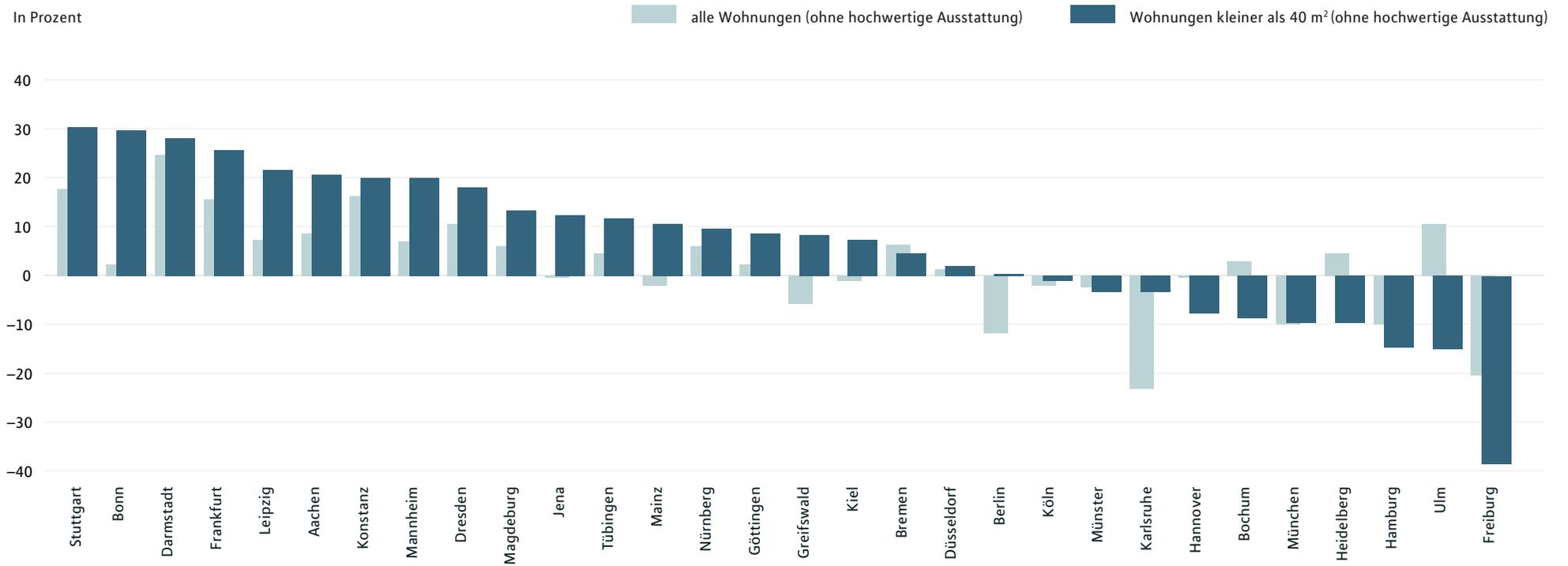
zent zeigt – im Jahresvergleich mit 1,9 Prozent jedoch relativ moderat ausfällt.

In zweierlei Hinsicht bemerkenswert ist auch die Situation in Ulm. Zum einen ist das Angebot kleiner Wohnungen je Student zurückgegangen, obwohl die Studierendenzahl leicht rückläufig ist. Das bedeutet, dass das Angebot an kleinen Wohnungen in Ulm also deutlich abgenommen hat. Zum anderen ist nur das Angebot kleiner Wohnungen je Student in Ulm zurückgegangen, während das Wohnangebot insgesamt gestiegen ist. Ähnliche Entwicklungsmuster gibt es auch in Heidelberg und Bochum.

Die veränderte Angebotsstruktur zeigt sich ebenso in der Entwicklung der Angebotsmieten, die im letzten Jahr laut Studentenwohnpreisindex in Ulm um 3,4 Prozent gestiegen sind, während die durchschnittlichen Mieten nur um 2,1 Prozent gestiegen sind. Auch in Bochum und Heidelberg lag die Preisentwicklung nach Studentenwohnpreisindex etwa 1 Prozentpunkt höher als die Entwicklung auf Basis der Durchschnittsmieten.



Veränderung der Wohnungsmarktangebote in Relation zu den eingeschriebenen Studenten zwischen dem Wintersemester 2018/19 und 2019/20



Quellen: Value AG (2020), Statistisches Bundesamt (2020), Institut der deutschen Wirtschaft

Ein Angebotsrückgang von kleinen Wohnungen (insbesondere 1-Zimmer Wohnungen) und eine Angebotszunahme von großen Wohnungen führt dazu, dass die Preisentwicklung anhand der Durchschnittskosten (ohne Berücksichtigung von Qualität und Lage) unterschätzt wird, da sich im aktuellen Wohnungsangebot weniger Wohnungen in einem teuren Segment wie 1-Zimmer Apartments befinden als noch im Vorjahr.

Aufgrund des Berliner Mietendeckels scheint es zunächst überraschend, dass in Berlin bei zunehmender Studierendenzahl das Angebot an kleinen Wohnungen stabil ist und nur das Wohnungsangebot aller Wohnungsgrößen rückläufig ist. Dabei ist zu beachten, dass die Angebotszahl in Berlin vor allem im zweiten Quartal 2020 eingebrochen ist – also genau in dem Zeitraum, der in Abbildung 2-3 mangels aktueller Studierendenzahlen nicht mitbetrachtet werden kann. Im Wintersemester 2019/2020 und insbesondere im vierten Quartal 2019 war das Angebot von kleinen Wohnungen in Berlin noch auf dem Niveau von Ende 2018. Im Gegensatz dazu hat sich das Wohnungsangebot je Student in Stuttgart, Bonn,

Darmstadt und Frankfurt deutlich verbessert. Während in Darmstadt das Wohnungsangebot je Student vor allem durch den Rückgang der Studierendenzahl besser wurde, ist die Anzahl der Wohnangebote je Student in Stuttgart, Bonn und Frankfurt trotz moderat steigender Studierendenzahl weiter gewachsen.

Insgesamt lassen sich die Hochschulstandorte in mehrere Entwicklungsgruppen einteilen, wobei die folgenden vier besonders auffällig sind:

- Die erste Gruppe umfasst mit Darmstadt, Dresden, Greifswald, Jena, Magdeburg und Tübingen Standorte mit abnehmenden Studierendenzahlen und zunehmenden Wohnungsangeboten. An diesen Standorten sind unter sonst gleichen Bedingungen stagnierende bis leicht sinkende Mietpreise zu erwarten.
- Die zweite Gruppe, bestehend aus Freiburg, Hamburg und München, weist zunehmende Studierendenzahlen und stark abnehmende Angebotszahlen auf. An diesen Standorten sind entsprechend steigende Mietpreise zu erwarten.

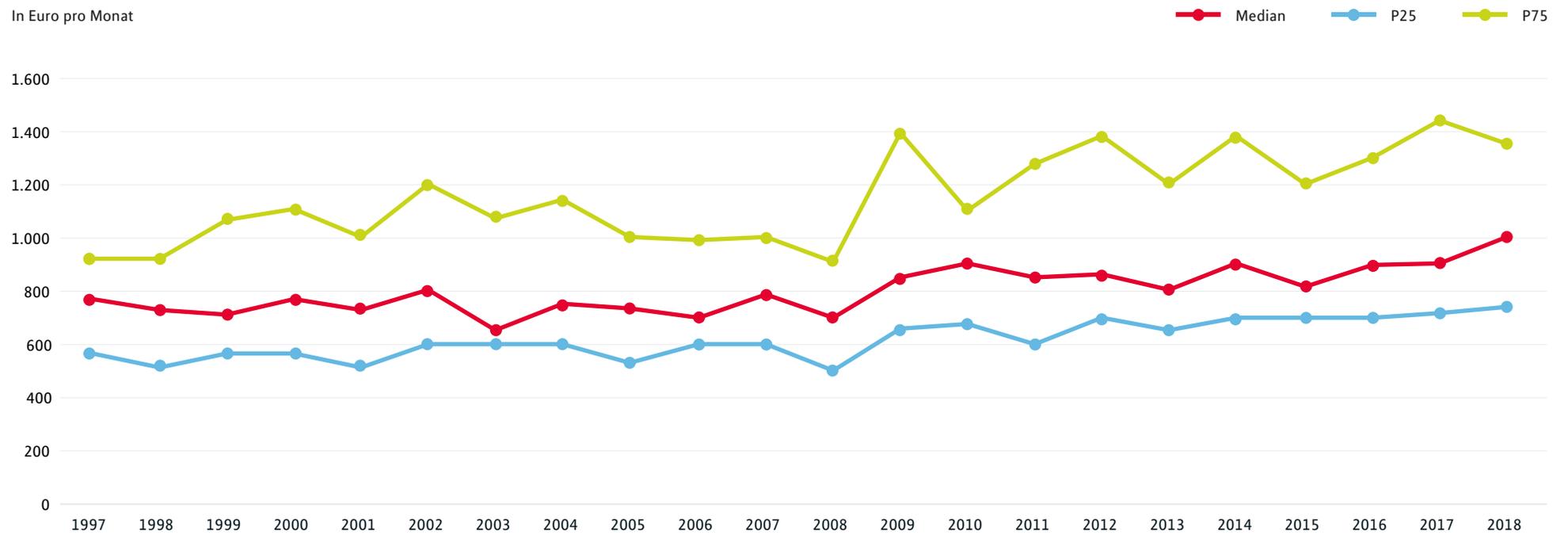
- Die dritte Gruppe mit Stuttgart, Bonn, Frankfurt, Aachen und Mannheim verzeichnet moderat steigende Studierendenzahlen und zunehmende Wohnungsangebote.
- Bochum, Ulm und Karlsruhe bilden eine vierte Gruppe mit abnehmenden Studierendenzahlen und abnehmenden Angebotszahlen, wobei in Bochum und Ulm das Angebot stark zurückgeht und in Karlsruhe lediglich moderat. Hinzu kommt Heidelberg mit stagnierender Studierendenzahl aber ebenfalls deutlich abnehmenden Angebotszahlen.

Darüber hinaus gibt es weitere Gruppen mit Gemeinsamkeiten:

- Gruppe 5 mit Bremen, Kiel, Göttingen, Nürnberg und Mainz weist stagnierende Studierendenzahlen und leicht zunehmende Angebotszahlen auf. Weiterhin verfügen Leipzig und Konstanz über stagnierende Studierendenzahlen und zunehmende Angebotszahlen. An diesen Standorten würden wir auch eher von einer Entspannung am studentischen Wohnungsmarkt ausgehen.

Entwicklung der Nettoeinkommen von Studierenden für einen Einpersonenhaushalt

In Euro pro Monat



Quellen: SOEP v35, Institut der deutschen Wirtschaft

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

2-4

- Die letzte Gruppe umfasst Düsseldorf und Köln mit zunehmenden Studierendenzahlen und nahezu gleichbleibenden Angebotszahlen sowie Berlin und Münster mit leicht zunehmenden Studierendenzahlen und nahezu gleichbleibenden Angebotszahlen (in Berlin segmentspezifisch für kleine Wohnungen) sowie Hannover mit leicht zunehmenden Studierendenzahlen und abnehmenden Angebotszahlen.

Insgesamt zeigt diese Zusammenstellung einerseits, dass die Märkte sich teilweise sehr unterschiedlich entwickeln. Zum anderen wird aber auch deutlich, dass die Märkte eben nicht nur den direkten Einflüssen im Hochschulbetrieb unterliegen, sondern dass es weitere und vielfältige Einflussfaktoren gibt, die teilweise auch die Entwicklung im mittelbaren Hochschulgeschehen überlagern.

Wichtig für Studierende sind natürlich nicht nur das Angebot an Wohnungen und deren Preise, sondern auch das jeweilige Einkommen. Daher wurde wie schon im letzten Jahr die Einkommenssituation der Studierenden be-

trachtet (*Abbildung 2-4*). Dies geschieht auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels, einer jährlichen repräsentativen und umfangreichen Haushaltsbefragung, durchgeführt vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (Goebel et al., 2019). Konkret wurde die Entwicklung der Nettoeinkommen von Einperson-Studierendenhaushalten seit 1997 ausgewertet. Dargestellt werden das Median-Einkommen – also das Einkommen, das 50 Prozent über- und 50 Prozent unterschreiten –, sowie das Einkommen, das 25 Prozent unterschreiten (P25) und das Einkommen, das 75 Prozent unterschreiten (P75). 2018 hatte sich die Einkommenssituation für Studierende im mittleren Einkommensbereich zuletzt deutlich verbessert und stieg von 900 auf 1.000 Euro im Monat. Auch im unteren Einkommensbereich sind die Einkommen zuletzt um knapp 3 Prozent (20 Euro pro Monat) gestiegen.

Ende 2019 und zu Beginn des Jahres 2020 dürften die Werte in etwa in einer vergleichbaren Größenordnung gewesen sein. Unklar ist jedoch, inwieweit sich diese Werte im Zuge der

Corona-Krise verändert haben. Viele Studenten mit Nebenjobs in der Gastronomie und in anderen eher kontaktbasierten Wirtschaftsbereichen (wie z. B. im Bereich Events oder Messen) dürften besonders von den Eindämmungsmaßnahmen im Zuge der Corona-Krise betroffen sein und ihre Nebenjobs verlieren, die einen nicht unerheblichen Anteil an ihrem Einkommen haben. Dies bestätigt auch eine Umfrage des Personaldienstleisters Zenjob im Mai dieses Jahres, nach der 40 Prozent der Studierenden während des Lockdowns ihren Nebenjob verloren haben. Somit dürften viele ihre Wohnungen nicht mehr aus Eigenmitteln finanzieren können. Die Daten stehen aber leider nur zeitverzögert zur Verfügung (vermutlich erst in zwei bis drei Jahren). Nichtsdestotrotz ist es wichtig, diese veränderte Situation bei der Interpretation der weiteren Ergebnisse zu berücksichtigen. ■

Durchschnittliches Mietniveau und Entwicklung

BAföG reicht in vielen Städten nur für wenige Quadratmeter.



Im Folgenden wird nun die Mietpreisentwicklung an den 30 Hochschulstandorten dargestellt. Begonnen wird dabei mit der Analyse des durchschnittlichen Mietniveaus für kleine Wohnungen (kleiner als 40 Quadratmeter). Dazu werden die mittleren Mieten (Median) und nicht das arithmetische Mittel ausgewertet, da der Median robuster gegenüber Ausreißerwerten reagiert.

Aus statistischer Sicht sind Durchschnittsmieten und auch die robusteren Medianwerte problematisch, um Preisentwicklungen zu betrachten. Schließlich steigen Preise nicht nur, weil die Güter knapper geworden sind, sondern auch, weil sich etwa die Qualität verändert hat. Durchschnittsmieten erfassen somit beides, sowohl

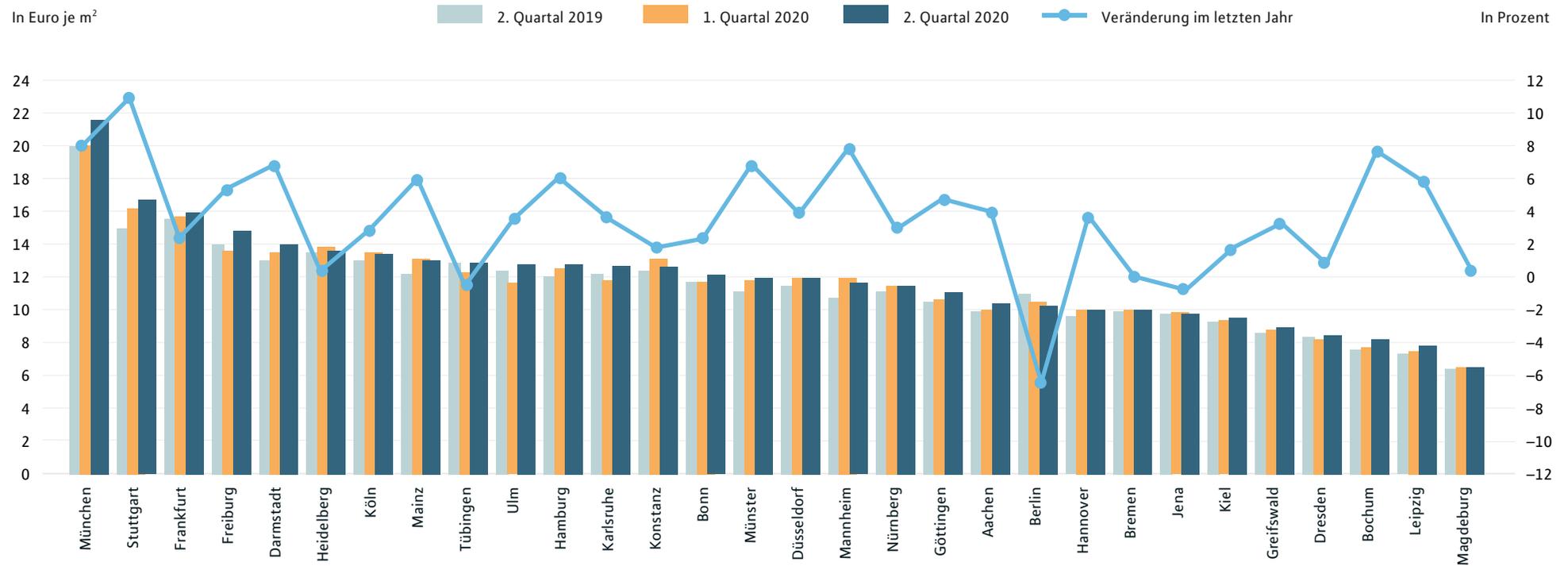
die veränderten Knappheiten als auch mögliche Qualitätsverbesserungen, weshalb sie Entwicklungen insgesamt überzeichnen können. Dennoch ist es sinnvoll, auch die Durchschnittsmieten zu betrachten, denn die Durchschnittsmieten stellen letztlich das am Markt verfügbare preislich bewertete Angebot dar. 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. Deutlich relevanter dürfte hingegen die Lage, insbesondere die Nähe zur Hochschule sein.

Abbildung 3-1 vergleicht das durchschnittliche Mietniveau (Medianwerte) und die Veränderung im letzten Jahr für kleine Wohnungen (unter 40 Quadratmeter). Vor dem Hintergrund der sich überlagernden Entwicklungen bzw. Dynamiken der Auswirkungen der Corona-Krise und weil an einigen Standorten 2019 möglicherweise ein Wendepunkt in der Preisentwicklung erreicht wurde, werden die mittleren Mietpreise (Median) im im zweiten Quartal 2019,

ersten Quartal 2020 und zweiten Quartal 2020 sowie die Veränderungen in Prozent im letzten Jahr verglichen. Besonders hoch sind die aktuellen Mietpreise mit 21,60 Euro je Quadratmeter in München, vor Stuttgart mit 16,70 Euro, Frankfurt mit 16,00 Euro und Freiburg mit 14,80 Euro. Demgegenüber stehen besonders niedrige Preise in Magdeburg mit 6,50 Euro, aber auch Leipzig mit 7,80 Euro, Bochum mit 8,20 Euro und Dresden mit 8,50 Euro.

Zur Einordnung bildet **Abbildung 3-2** in Ergänzung dazu die durchschnittliche Wohnungsgröße ab, die sich ein Studierender theoretisch anhand des Wohnkostenzuschlags nach dem reformierten BAföG-Satz leisten könnte. Demnach könnte sich ein Studierender in München lediglich eine 15 Quadratmeter große Wohnung leisten (2019 waren es noch 16 Quadratmeter), in Stuttgart und Frankfurt wären es etwa 20 Quadratmeter und in Freiburg knapp 22 Quadratmeter. In Magdeburg hingegen reicht es für knapp 50 Quadratmeter, in Leipzig und Bochum wären es etwa 40 Quadratmeter. Im Mittelfeld (mittlere 50 Prozent) der Standorte kön-

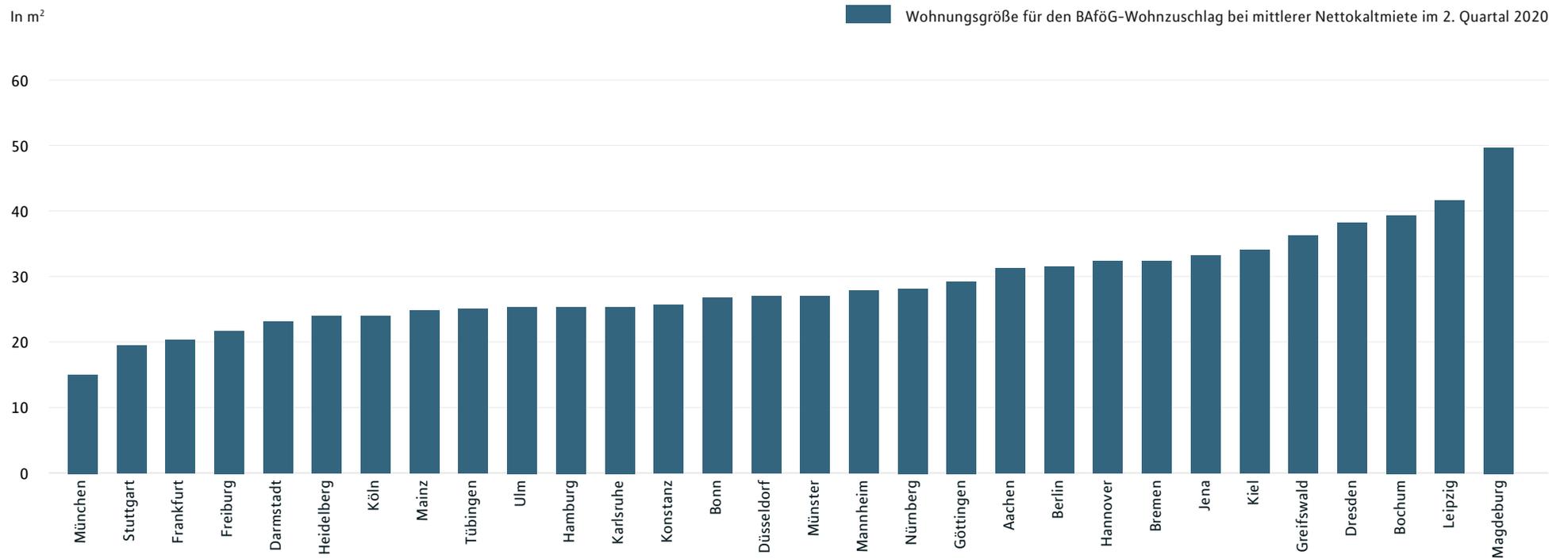


Mittlere Angebotsmieten (Median) für Wohnungen kleiner als 40 m²

Quellen: Value AG (2020), Institut der deutschen Wirtschaft

3-1

Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnzuschlag von 325 Euro



nen sich Studierende etwa 25 bis 32 Quadratmeter leisten. Weitere Kosten für Heizung, Strom und sonstige Nebenkosten sind für Studierende zusätzlich zu finanzieren. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass Wohnungen gerade in der Nähe der Hochschule und in Neubauten über den Durchschnittskosten liegen.

Ein Blick auf die in Abbildung 3-1 dargestellte Veränderungsrate der mittleren Mietpreise im letzten Jahr zeigt, dass die Mieten in Stuttgart mit 11,1 Prozent besonders stark gestiegen sind, gefolgt von München, Mannheim und Bochum mit jeweils 8 Prozent, wobei das Mietniveau dieser vier Standorte mit starken Preisanstiegen, ausgehend im zweiten Quartal 2019 von 7,60 Euro in Bochum (+0,60 Euro) über 10,80 Euro in Mannheim (+0,90 Euro) und 16,70 Euro in Stuttgart (+1,70 Euro) bis 21,60 Euro in München (+1,60 Euro) sehr unterschiedlich ist.

Im Gegensatz dazu sind die Median-Mieten in Berlin vom mittleren Niveau mit 11,00 Euro mit -6,5 Prozent (-0,70 Euro) besonders stark gesunken. Berlin stellt dabei eine Ausnahme dar.

KOMMENTAR: BAFÖG-ERHÖHUNG – JETZT ERST RECHT ERFORDERLICH!

Zum bevorstehenden Wintersemester wird das BAFöG, nach einer größeren Anpassung im vergangenen Herbst, zwar sehr leicht erhöht: Der Höchstsatz klettert von 853 Euro auf 861 Euro. Dennoch steht die Höhe des BAFöGs bei Studierenden und Experten weiterhin in der Kritik: Der Satz orientiert sich immer noch nicht an den steigenden Lebenshaltungskosten der Studierenden.

Diesen Eindruck bestätigt auch der Studentenwohnreport 2020: So reicht etwa der Wohnzuschlag von 325 Euro als Bestandteil des BAFöGs in beliebten, aber besonders teuren Universitätsstädten wie München oder Stuttgart im Schnitt nur für eine 15 bzw. 19 Quadratmeter große Wohnung – und zwar kalt, die Nebenkosten sind hier noch nicht berücksichtigt.

Um ihr Einkommen aufzustocken, üben viele Studenten deshalb einen Nebenjob aus – oftmals in der Gastronomie oder anderen Servicebereichen. Viele dieser Tätigkeiten sind nun Corona zum Opfer gefallen und die Studenten sorgen sich, wie sie unter anderem ihre Miete bezahlen sollen.

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung hält bislang mit zwei Instrumenten dagegen: einem kleinen Zinsnachlass beim Studienkredit der KfW-Bank und einem Notfonds über 100 Millionen Euro. Diese Angebote werden von vielen nachgefragt – das erleben wir auch in der Beratung von Studierenden: Die Anzahl der über uns beantragten KfW-Kredite sowie deren Höhe haben sich in den vergangenen Monaten im Vergleich zu den Vorjahren etwa verdreifacht. Doch trotz dieser Soforthilfen – gerade der Notfonds weist hohe bürokratische Hürden auf – ist mittlerweile deutlich geworden: Alles heilen und jedem helfen konnten sie natürlich nicht.

Deshalb stellt sich die Frage: Warum wird nicht das BAFöG angepackt – und zwar substanzvoll, mit einer deutlichen Erhöhung des Satzes und nicht nur mit einer leichten Verbesserung der Formalitäten. Denn eines zeigt unsere Erhebung ganz klar: Zumindest kurzfristig ist im Markt für studentisches Wohnen nicht mit Entspannung zu rechnen. ■



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

Als Gesprächspartner in allen Finanzfragen betreuen MLP Berater bundesweit mehr als 37.000 Studierende.

Die zwei anderen Standorte, an denen die Preise geringfügig gesunken sind, sind Jena mit $-0,8$ Prozent ausgehend von $9,80$ Euro ($-0,10$ Euro) und Tübingen mit $-0,6$ Prozent von $12,90$ Euro ($-0,10$ Euro).

Ein wesentlicher Grund für die Entwicklung der Mieten ist der Mietendeckel, der aber auch dazu führt, dass die Zahl der Angebote mit einem Baujahr vor 2014 deutlich gesunken ist (Voigtländer, 2020). Daraus ergibt sich insgesamt für das letzte Jahr ein vielfältiger Entwicklungskomplex: Die Mieten können sowohl an bisher günstigen als auch teuren Standorten



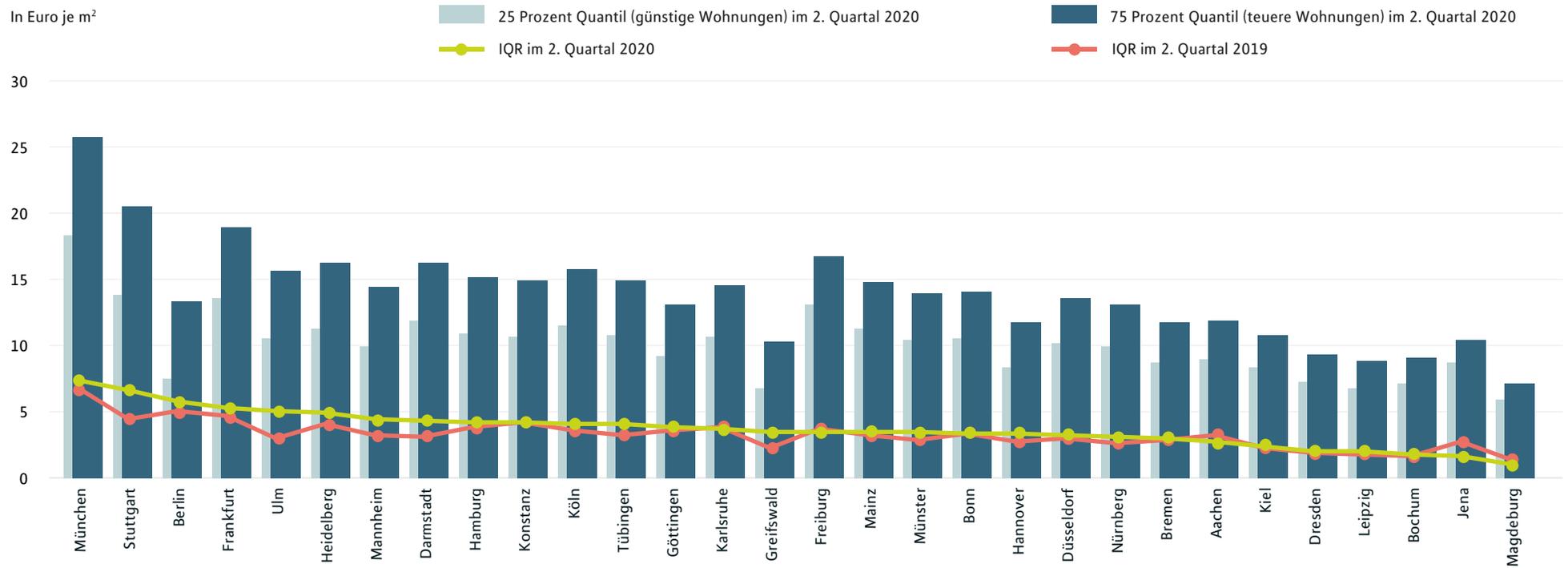
überproportional zunehmen, aber auch abnehmen – und Vergleiche von relativen und absoluten Zuwächsen könnten durchaus unterschiedliche Bilder ergeben. Deswegen wird in den nachfolgenden Kapiteln anhand des Studentenwohnpreisindex sowohl ein Vergleich relativer Wachstumszahlen als auch absoluter Zahlen anhand der Mieten für hypothetische Musterwohnungen vorgenommen.

Durchschnittsmieten bieten wie gesagt einen guten Überblick über den Markt, können aber durch besonders hohe Mieten verzerrt sein. Daher wird im Folgenden auch der sogenannte Interquartilsabstand gezeigt. Der Interquartilsabstand gibt die Differenz zwischen den Angeboten an, bei denen 25 Prozent der Angebote noch günstiger sind, und den Angeboten, bei denen 25 Prozent noch teurer sind.

Damit kann *Abbildung 3-3* entnommen werden, wie groß die Bandbreite der Angebote ist und in welchem Korridor sich jeweils 50 Prozent der Angebote bewegen. An Hochschulstandorten mit eher moderatem Mietpreisniveau ist auch

der Interquartilsabstand tendenziell relativ gering. Eine Ausnahme bildet Greifswald, was vermutlich auf die touristisch gute Lage an der Ostsee zurückzuführen ist. In München, Frankfurt, Stuttgart und Berlin ragt der Interquartilsabstand heraus, hier liegen die Werte über 5 Euro und auch im Vergleich zum Vorjahr gab es einen Anstieg. Dies deutet damit zum einen auf große Qualitätsunterschiede hin, zum anderen aber auch auf ein sehr differenziertes Preissetzungsverhalten der Vermieter.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass gerade in Großstädten wie München, Stuttgart, Berlin und Frankfurt sowie an kleineren aber relativ teuren Standorten wie Darmstadt und Konstanz die Wohnortlagen und damit verbundene Preisunterschiede wesentlich stärker ausdifferenziert sind als in kleineren, günstigeren oder homogeneren Städten wie etwa Magdeburg, Bochum, Kiel aber interessanterweise auch in Leipzig und Dresden. Gerade für Konstanz ergibt sich im Vergleich zum Vorjahresreport eine veränderte Bewertung der Streuung aufgrund des Wechsels der Datengrundlage. ■

Streuung der mittleren 50 Prozent der Angebotsmieten für Wohnungen kleiner als 40 m²

Quellen: Value AG (2020), Institut der deutschen Wirtschaft

Interquartilsabstand (IQR) = Differenz des 75 und 25 Prozent Quantils

3-3

Studentenwohnpreisindex

Mietpreise steigen fast überall – trotz Corona.

Der Nachteil bei der Betrachtung von Durchschnittsmieten ist, dass immer auch Veränderungen der Qualität und Lage enthalten sind. Um die reine Preisentwicklung zu messen, also unter der Fiktion gleichbleibender Qualität und Lage der Wohnungen, wird ein sogenanntes hedonisches Verfahren angewendet. Diese ökonometrische Methode erlaubt es, den Mietpreis einer Wohnung auf eine Vielzahl von Eigenschaften zurückzuführen, so dass dann ein Preisindex abgeleitet wird, der möglichst unabhängig ist von qualitativen Einflüssen. 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, um Dynamiken zwischen den verschiedenen Hochschulstandorten zu vergleichen.



Aufgrund des „Strukturbruchs“ durch die Corona-Krise wurden in der aktuellen Studie mit Halbjahres- und Quartalsentwicklung auch unterjährige Zeiträume ausgewertet. Darüber hinaus wurde aufgrund möglicher Präferenzverschiebungen in den letzten Jahren, insbesondere im letzten Halbjahr, das hedonische Modell jeweils für benachbarte Perioden separat geschätzt (sog. Adjacent-Period-Methode).

In dieser Variante des hedonischen Modells können sich die Einflüsse von Eigenschaften einer Immobilie über die Zeit verändern. So ist es etwa theoretisch möglich, dass die Nähe zur Universität oder zum Hauptbahnhof in den Jahren 2018 und 2019 einen signifikant erhöhenden Einfluss auf die Wohnungspreise hatte, während 2020 diese Lage keinen oder nur einen geringen Einfluss auf die Miete hat.

Auch wenn diese hier beispielhaft erwähnte hypothetische Entwicklung in dem untersuchten Zeitraum empirisch nicht bestätigt wird, ist es vorteilhaft, ein Modell zu haben, das solche dynamischen Veränderungen der Präfe-

renzstruktur über die Zeit abbilden kann.

Um jedoch weiterhin eine ausreichende Anzahl an Beobachtungen für alle untersuchten Standorte zu garantieren, werden die Regressions-schätzungen mit Kontrollvariablen jeweils über zwei Halbjahres-Zeiträume durchgeführt, mit Kontrollvariablen für das erste und dritte Quartal. Über die Indexierung der Wachstumswerte lässt sich dann eine Preisentwicklung im Zeitablauf darstellen.

Die Mietpreisentwicklung nach dem Studentenwohnpreisindex wird verglichen mit der Entwicklung der Durchschnittsmieten (Median) sowie der Veränderung der Angebotszahlen. Die Skalen der Entwicklungen von Angebotsmieten und Angebotsinseraten sind nicht direkt vergleichbar, da unter anderem die Anzahl an Inseraten deutlich volatiler ist. Nichtsdestotrotz kann ein Vergleich der jeweiligen Entwicklungsrichtungen von Mietpreisen und Angebotszahlen gerade in Zeiten teils drastischer Mietregulierungen – Stichwort: Mietendeckel in Berlin – und des (wirtschaftlichen) Abschwungs aufschlussreich sein.

Tabelle 4-1 fasst die Preisentwicklungen nach dem Studentenwohnpreisindex und der Durchschnittsmieten sowie die Veränderung der Angebotszahlen für alle 30 Hochschulstandorte jeweils über das letzte Jahr und vor dem Hintergrund der Corona-Krise nochmal speziell für das erste Halbjahr 2020 zusammen.

Im letzten Jahr sind nach dem Studentenwohnpreisindex in 29 der 30 betrachteten Märkte die Mieten gestiegen, lediglich in Berlin sind die Mieten gesunken. Qualitätsbereinigt lagen an 27 der 30 Standorte die Mietpreissteigerungen bei 1,5 Prozent und höher, bei der Hälfte der Standorte sogar bei 3,0 Prozent und höher.

Auffällig bei den Preisentwicklungen im letzten Jahr sind die Unterschiede zwischen dem Studentenwohnpreisindex und der Entwicklung der Durchschnittsmieten. Typischerweise liegen die Preissteigerungsraten nach dem Studentenwohnpreisindex etwas unter denen der Durchschnittsmieten, was auf eine verbesserte Qualität oder Lage des Wohnungsangebots zurückgeführt werden kann. Zum Beispiel werden mehr

Wohnungen in einem Neubau oder kürzlich modernisierte Wohnungen als noch zuvor angeboten, oder auch mehr Wohnungen in einem teureren Segment wie 1-Zimmer Apartments oder in einer besseren Lage, etwa in Nähe der Hochschule. In diesem Jahr ist dies bei etwa der Hälfte der Standorte zu beobachten.

Besonders stark ist diese Art von Qualitätsanstieg in Stuttgart, Mannheim und Mainz zu beobachten. An diesen Standorten sind die Mieten nach dem Studentenwohnpreisindex mit 2,6 bis 3,6 Prozent deutlich moderater gestiegen als nach Durchschnittspreisen mit knapp 8,5 Prozent. Im Gegensatz dazu fallen die Mietsteigerungen in Tübingen, Jena und Karlsruhe nach dem Studentenwohnpreisindex mit 4,3 bis 5,9 Prozent deutlich höher aus als die Entwicklung auf Basis von Durchschnittsmieten, welche leichte Preisrückgänge um 0,5 bis 2,7 Prozent anzeigen. Dies würde für eine Verschlechterung der angebotenen Wohnungsqualität sprechen oder ein vermehrtes Angebot in weniger nachgefragten Lagen. Auffällig ist zudem, dass an diesen drei Standorten die Angebotszahlen

um 8 bis 10 Prozent zurückgegangen sind – allerdings sind auch die Studierendenzahlen rückläufig. Dass der Studentenwohnpreisindex stärker steigt als die Durchschnittspreise, ist demnach auf eine insgesamt sinkende Qualität beziehungsweise eine überproportionale Zunahme an Wohnungsangeboten mit unterdurchschnittlichen oder günstiger bewerteten Qualitätseigenschaften zurückzuführen. Dabei ist zu bedenken, dass zur Qualität auch die Lageeigenschaften der Wohnungen zählen.

In der Tabelle ist neben der Preisentwicklung auch die Entwicklung der Angebotszahlen angegeben. Gerade wenn der Preis als Knappheitsmaß durch regulatorische Eingriffe wie etwa dem Mietendeckel in Berlin oder der Mietpreisbremse unterdrückt wird, ist es wichtig, einen weiteren Indikator für die Knappheit und Anspannung des Wohnungsmarktes zu haben.

So ist es nicht verwunderlich, dass in Berlin im letzten Halbjahr insbesondere die Durchschnittsmieten sinken (–5,7 Prozent), die Mietenkung unter Berücksichtigung der Qualität

jedoch etwas moderater ausfällt (–3,1 Prozent) und vor allem die Angebote an Wohnungen zurückgehen (–29,0 Prozent). Gerade Anbieter von qualitativ hochwertigen Wohnungen haben in Berlin einen finanziellen Anreiz, Wohnungen an Eigennutzer zu verkaufen. Entsprechend fällt es gerade Studierenden besonders schwer, eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt in Berlin zu finden. Trotz formal niedrigerer Mieten ist die Knappheit durch die Regulierung noch verschärft.

Der Korrelationskoeffizient zwischen dem Studentenwohnpreisindex und den Durchschnittsmieten, der den Zusammenhang zwischen beiden Variablen misst, ist positiv; in der kürzeren Halbjahresperspektive deutlich stärker mit 66 Prozent als in der Jahresperspektive mit 30 Prozent. In der Mehrzahl der Fälle überwiegt also der reine Preiseffekt die Veränderung der Preise infolge veränderter Qualität. Die Veränderung der Angebotszahlen ist stärker mit den Durchschnittskosten korreliert (37 Prozent im Jahr bzw. 31 Prozent im Halbjahr) als mit dem Studentenwohnpreisindex (7 bis 12 Prozent).

Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten, Durchschnittsmieten und Angebotszahlen

Tabelle 4-1 | 1

Hochschulstandort bzw. kreisfreie Stadt und Landkreis	Studentenwohnpreisindex im letzten		Mittlere Mietpreise im letzten		Angebote im letzten	
	Jahr	Halbjahr	Jahr	Halbjahr	Jahr	Halbjahr
Aachen	2,8%	0,4%	1,7%	-0,3%	4,1%	8,0%
Berlin	-5,0%	-4,7%	-6,1%	-5,7%	-20,8%	-29,0%
Bochum	5,7%	3,3%	4,5%	3,0%	-2,4%	-3,6%
Bonn	2,5%	1,8%	3,3%	2,8%	-2,9%	-8,3%
Bremen	1,9%	1,0%	0,0%	0,0%	11,1%	16,3%
Darmstadt	2,3%	0,0%	4,2%	3,0%	37,8%	19,2%
Dresden	1,5%	1,4%	0,8%	2,2%	13,2%	6,0%
Düsseldorf	3,7%	3,2%	4,3%	4,3%	-2,4%	-0,1%
Frankfurt am Main	1,6%	3,7%	1,7%	1,7%	15,4%	-4,7%
Freiburg	1,9%	5,6%	3,4%	1,8%	-21,1%	18,4%
Göttingen	4,4%	1,8%	6,6%	3,3%	15,9%	24,8%
Greifswald	3,5%	0,1%	3,4%	-5,6%	22,7%	4,4%
Hamburg	2,8%	2,4%	4,5%	2,9%	-13,4%	-3,5%
Hannover	3,8%	2,9%	3,2%	2,0%	-2,1%	4,9%
Heidelberg	3,1%	3,6%	2,1%	2,3%	-19,0%	2,5%

Quellen: Value AG (2020), Institut der deutschen Wirtschaft

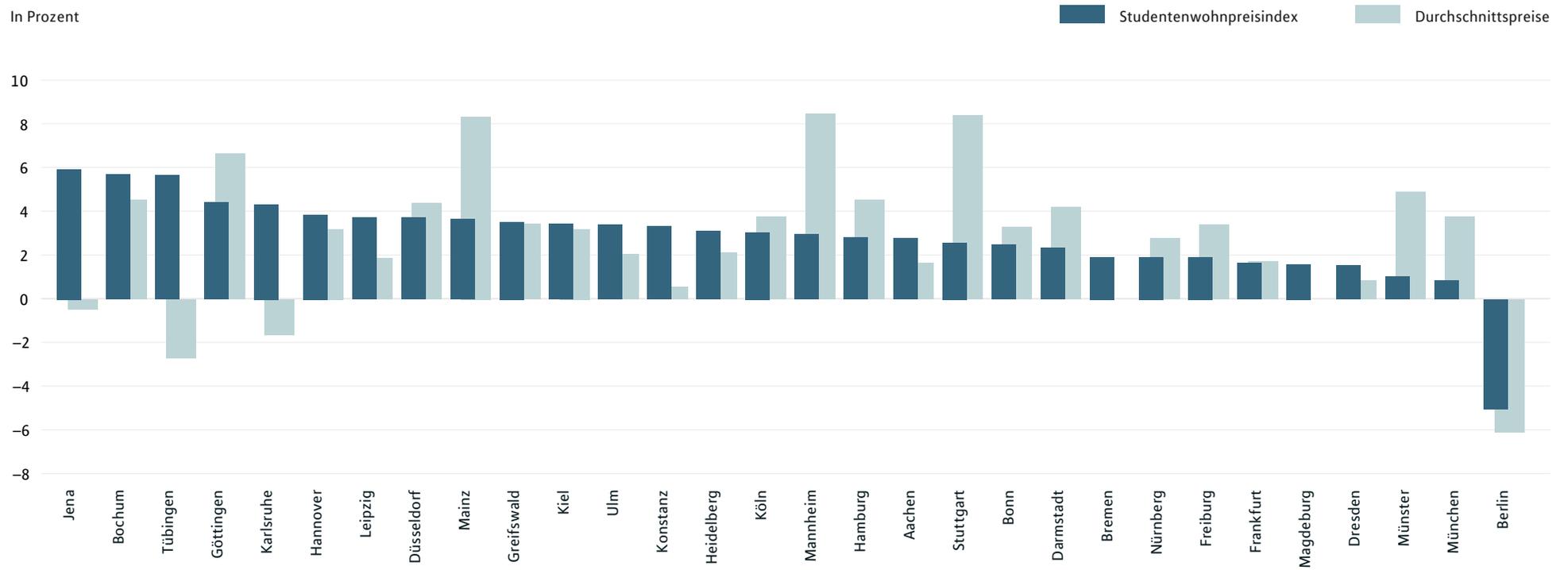
Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten, Durchschnittsmieten und Angebotszahlen

Tabelle 4-1 | 2

Hochschulstandort bzw. kreisfreie Stadt und Landkreis	Studentenwohnpreisindex im letzten		Mittlere Mietpreise im letzten		Angebote im letzten	
	Jahr	Halbjahr	Jahr	Halbjahr	Jahr	Halbjahr
Jena	5,9%	2,2%	-0,5%	-0,7%	-8,0%	1,6%
Karlsruhe	4,3%	3,9%	-1,6%	3,8%	-10,2%	9,3%
Kiel	3,4%	2,4%	3,2%	3,6%	8,8%	19,0%
Köln	3,0%	2,6%	3,7%	3,7%	-5,7%	-3,9%
Konstanz	3,3%	1,5%	0,5%	3,9%	26,7%	16,8%
Leipzig	3,7%	2,4%	1,9%	1,2%	11,9%	-2,7%
Magdeburg	1,6%	0,6%	0,0%	0,1%	-7,9%	-16,7%
Mainz	3,6%	2,2%	8,3%	2,0%	15,4%	-4,2%
Mannheim	2,9%	0,7%	8,4%	1,6%	4,6%	0,3%
München	0,8%	4,5%	3,8%	3,8%	-9,0%	-5,9%
Münster	1,0%	-0,9%	4,9%	2,5%	18,3%	39,6%
Nürnberg	1,9%	1,6%	2,8%	1,8%	3,9%	-0,9%
Stuttgart	2,6%	3,6%	8,3%	3,6%	16,0%	6,9%
Tübingen	5,6%	4,5%	-2,7%	5,4%	-8,8%	-4,3%
Ulm	3,4%	4,6%	2,1%	2,6%	-14,3%	-5,0%

Quellen: Value AG (2020), Institut der deutschen Wirtschaft

Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten und Durchschnittsmieten im letzten Jahr



Quellen: Value AG (2020), Institut der deutschen Wirtschaft

EXKURS: STANDORTANALYSE UND -PROGNOSE FÜR JENA

Standort Jena – viel Bewegung im Wohnungsmarkt.

Während die explodierenden Mieten in München schon seit Jahren die Schlagzeilen dominieren, fallen auch immer wieder andere Standorte durch extreme Entwicklungen auf. Die Mieten in Jena beispielsweise haben allein im vergangenen Jahr um rund sechs Prozent zugelegt – mehr als an jedem anderen untersuchten Standort. Woher kommt diese Entwicklung und wird sie sich in den nächsten Jahren fortsetzen? Dazu wertet der Finanzdienstleister MLP umfassende Standortanalysen für seine Kunden aus.

Wirtschaftliche Entwicklung und Kappungsgrenze treiben die Preise.

Zusammen mit Dresden und Leipzig hat Jena den Strukturwandel in Ostdeutschland am besten bewältigt und ist zu einem Hotspot für Hoch- und Zukunftstechnologien geworden. Das unterstreichen auch die sehr hohe Akademikerquote (fast 40 Prozent) und die für Ostdeutschland unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote. Neben der guten wirtschaftlichen Entwicklung, die als Anziehungsfaktor für die Bevölkerung wirkt, sind insbesondere die Studenten verantwortlich für eine hohe Wohnungsnachfrage. Nachdem die Studentenzahlen zuletzt stagnierten, ist aufgrund umfassender Baumaßnahmen für die Erweiterung des Uni-Campus künftig mit einem erneuten Anstieg zu rechnen. Ein wesentlicher Faktor für die jüngsten Preisanstiege dürfte auch die seit Januar 2020 geltende Kappungsgrenze sein – sie schreibt laut Thüringer Kappungsgrenzenverordnung für Jena vor, dass ein Vermieter die Miete in einem bestehenden Mietverhältnis drei Jahre lang um nicht mehr als 15 Prozent anheben darf. Dennoch sind die Mieten zuletzt auffällig stark gestiegen – was darauf hindeuten kann, dass bei Neuvermietungen aufgrund der eingeschränkten Erhöhung von Bestandsmieten besonders hohe Preise angesetzt wurden.

Prognose	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Demografie und Arbeitsmarkt									
Bevölkerung in tausend	110,9	110,9	111,0	111,2	111,5	111,9	112,2	112,5	113,2
Zahl der Haushalte in tausend	63,7	64,0	64,4	64,8	65,3	65,8	66,3	66,8	67,4
Arbeitslosenquote in Prozent	5,6	5,2	6,1	5,7	5,5	5,3	5,2	5,1	5,1
Wohnungen									
Baufertigstellungen	523	295	508	441	437	420	444	431	431
Baugenehmigungen	383	182	478	358	379	377	414	401	411

Quelle: MLP, Scope Investor Services GmbH

Wohnungsmarkt bleibt angespannt.

In Jena wird sich der Anstieg der Einwohnerzahl und insbesondere der Zahl der Haushalte voraussichtlich auch in den kommenden Jahren fortsetzen, denn neben der positiven Wirtschaftsentwicklung zieht die Stadt mit ihren Ausbildungs- und Studienangeboten viele junge Leute an und treibt somit die Urbanisierung weiter voran. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch und das Angebot an Wohnungen in guten Lagen knapp. Dementsprechend ist auch in den kommenden Jahren mit einer recht stabilen Nachfrage zu rechnen. Die Kappungsgrenze wird zudem für hohe Preise bei Neuvermietungen sorgen. Unter Berücksichtigung der erwarteten geringen Neubautätigkeit ist deshalb davon auszugehen, dass die Mieten mittelfristig weiter steigen werden. ■



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

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

Abbildung 4-1 zeigt die unterschiedlichen Entwicklungen im letzten Jahr. Zum einen gibt es Standorte, an denen die Mieten insgesamt deutlich steigen (Bochum, Göttingen, Hannover, Düsseldorf und Mainz). Zum anderen gibt es Standorte, an denen die Mieten den Durchschnittswerten nach zwar sinken, die bewertete Qualität jedoch umso stärker abnimmt (Jena, Tübingen, Karlsruhe).

Das sind Standorte, an denen die Wohnungssituation für Studierende nur scheinbar günstiger



wird, die Mieten für kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern jedoch überproportional steigen. Und mit Berlin gibt es einen Standort, an dem die Mieten eindeutig sinken – wobei sich die Situation für Studierende auch hier nur augenscheinlich verbessert, da deutlich weniger Wohnungen angeboten werden.

Zudem gibt es Hochschulstandorte, an denen die Durchschnittsmieten steigen, aber auch die bewertete Qualität überproportional angestiegen ist (Freiburg, München, Frankfurt und Münster). An 22 von 30 Standorten haben sich die Mieten verhältnismäßig moderat um 1,5 bis 4,0 Prozent erhöht. Die Rangfolge der qualitätsbereinigten Mietpreisentwicklung im letzten Jahr mit Jena und Bochum an der Spitze sowie Berlin und München am Ende stellt das gewohnte Bild der Mietentwicklungen aus den 2010er Jahren auf den Kopf.

Allerdings zeigen sich für das zweite Halbjahr 2019 und das erste Halbjahr 2020 gänzlich unterschiedliche Entwicklungen. Diese deuten auf den Strukturbruch durch die Corona-Pandemie hin.

Auffällig ist jedoch, dass gerade in den sehr hochpreisigen Großstädten wie München und Frankfurt, aber auch in Freiburg und Leipzig die Mieten wieder moderat ansteigen. Lediglich Tübingen fällt durch eine relativ starke Preisbereinigung und ein sinkendes Angebot auf, während sich Münster durch eine besonders hohe Zunahme an Angeboten auszeichnet. Für Freiburg ist dabei die besonders hohe Zunahme an Studierenden im Wintersemester 2019/20 zu bedenken.

Die unterschiedlichen Preisdynamiken zwischen dem Vorjahr und dem ersten Halbjahr 2020 könnten auf einen Trendwechsel im Wohnungsmarkt hindeuten, der in Zukunft stärker beobachtet werden sollte. Allerdings muss sich dieses Bild erst noch bestätigen. Trotz dieser möglichen strukturellen Verschiebungen zwischen den Standorten zeigen die insgesamt gestiegenen Mieten, dass sich die Studierenden nach wie vor in überwiegend sehr angespannten Märkten bewegen müssen. ■

Mietkostenvergleich Musterwohnung

Steigende Kosten für studentische Musterwohnung werden auch durch Corona nicht ausgebremst.



Die Preisentwicklung ist ein guter Indikator, um die Veränderungen in den jeweiligen Märkten beurteilen zu können – allerdings werden Niveau- und Strukturunterschiede vernachlässigt. Schließlich können etwa günstige Standorte trotz starker Preissteigerung günstiger sein als solche mit geringer Preissteigerung, wenn das Ausgangsniveau sehr unterschiedlich ist.

Daher wird im Folgenden das ökonometrische Modell genutzt, um eine hypothetische Miete für eine studentische Musterwohnung zu kalkulieren. Dies suggeriert, dass an allen Standorten eine identische Wohnung vorhanden ist, die in exakt gleicher Distanz zur Universität liegt. Der einzige Unterschied ist dann die Stadt, in der

die Wohnung steht, sodass die Unterschiede als Stadtprämie verstanden werden können.

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

Neben den reinen Mietkosten werden auch Wohnnebenkosten in Höhe von 20 Prozent berücksichtigt, sodass die ausgewiesenen Mieten als Warmmieten zu verstehen sind. Der Anteil

der Nebenkosten wurde standortübergreifend einheitlich angenommen, da diese zum Teil vom individuellen Verbrauch beziehungsweise dem der Hausgemeinschaft abhängig sind und die Informationsqualität in den Angeboten zum Teil stark variiert.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die geschätzten Mietpreise für die Musterwohnungen statistisch weniger robust sind als die indexierte Preisentwicklung (da hier deutlich mehr geschätzte Koeffizienten und deren Standardfehler berücksichtigt werden müssen).

Die Werte dienen daher in erster Linie zur Illustration der ökonometrischen Ergebnisse. 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 1-Zimmer-Wohnungen in Gebäuden aus den 2000er Jahre gibt, sondern nur ältere Gebäude oder größere Wohnungen, in denen Studierende in Wohngemeinschaften leben.

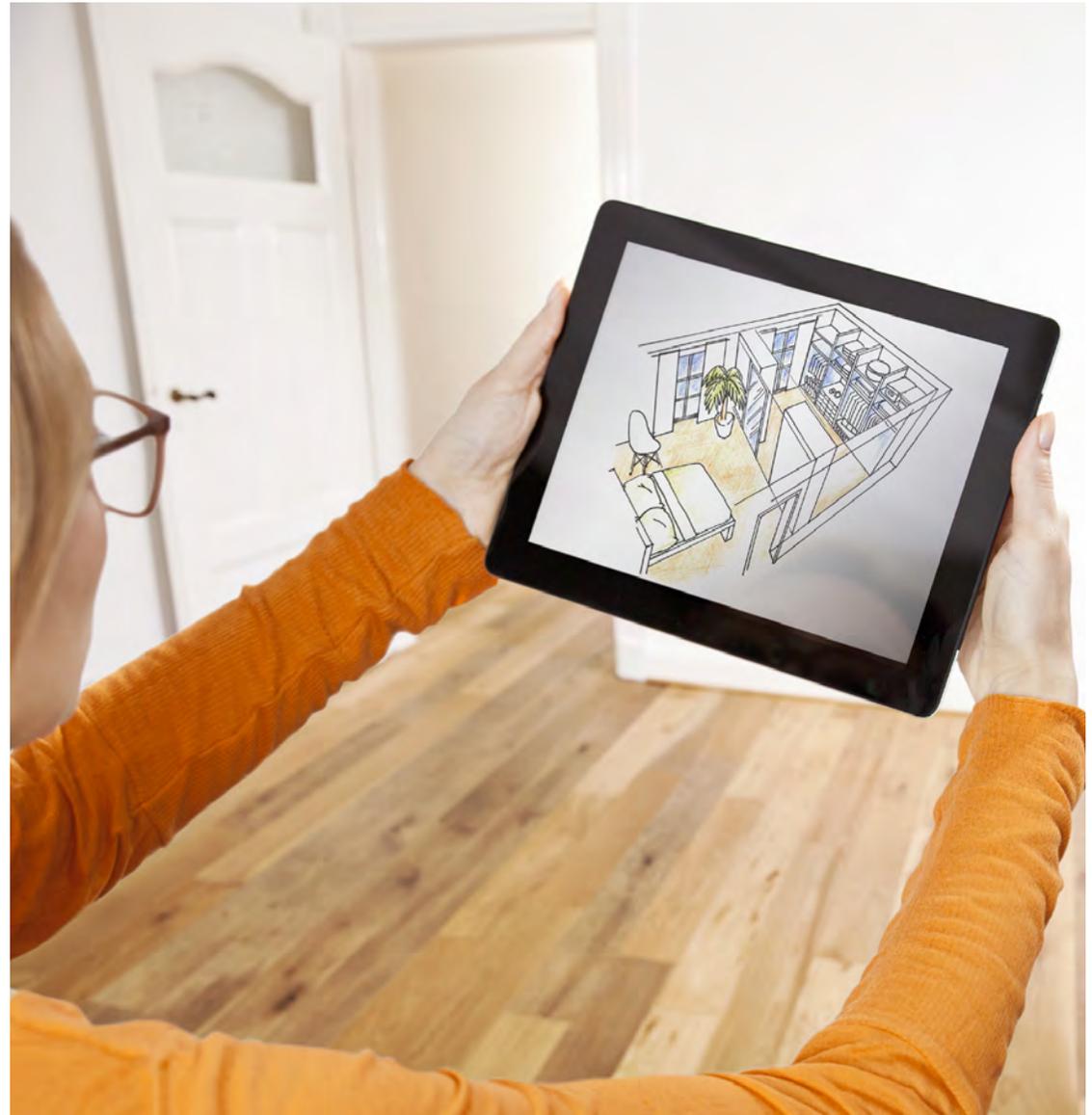


Abbildung 5-1 zeigt das aktuelle Niveau und die Veränderung der Mietkosten für die Musterwohnungen im letzten Jahr. Den höchsten Preis für die Musterwohnung muss man wie in den Vorjahren in München bezahlen: Dort beträgt die Monatsmiete mittlerweile 724 Euro.

In München ist der Preis insbesondere im zweiten Quartal 2020 überraschend stark gestiegen, nachdem sich Ende 2019 zunächst stagnierende Preise auf hohem Niveau abzeichneten. Stuttgart ist mit 562 Euro am zweit teuersten, gefolgt von Freiburg mit 550 Euro sowie Frankfurt am Main und Heidelberg mit 508 Euro.

An 14 Standorten liegt der Preis für die Musterwohnung zwischen 414 und 500 Euro, an neun Standorten zwischen 313 und 400 Euro. Nur in Magdeburg und Leipzig sollte die kleine Musterwohnung in Universitätsnähe noch für unter 300 Euro zu finden sein. In Bochum, ein Standort mit grundsätzlich vergleichbarem Mietniveau, ist die Musterwohnung in Hochschulnähe jedoch deutlich teurer. Die kalkulatorische Mie-

te der Musterwohnung liegt hier bei 365 Euro. Dies erscheint mit Blick auf die Studie aus dem Vorjahr widersprüchlich, es sei jedoch auf die andere Datenbasis und auch etwas andere Berechnungsmethode hingewiesen. Außerdem ist in Bochum im letzten Jahr das durchschnittliche Mietenniveau insgesamt deutlich gestiegen (siehe Abbildung 3-3) und gerade das Segment der kleinen Musterwohnung ist überproportional teuer und besonders stark gestiegen.

Der Vergleich der Auswertungen deutet darauf hin, dass es in Bochum im Vergleich zu Leipzig und Magdeburg für Studierende besonders lohnend ist, sich gemeinsam eine größere Wohnung zu teilen – sofern sich die Vermieter darauf einlassen.

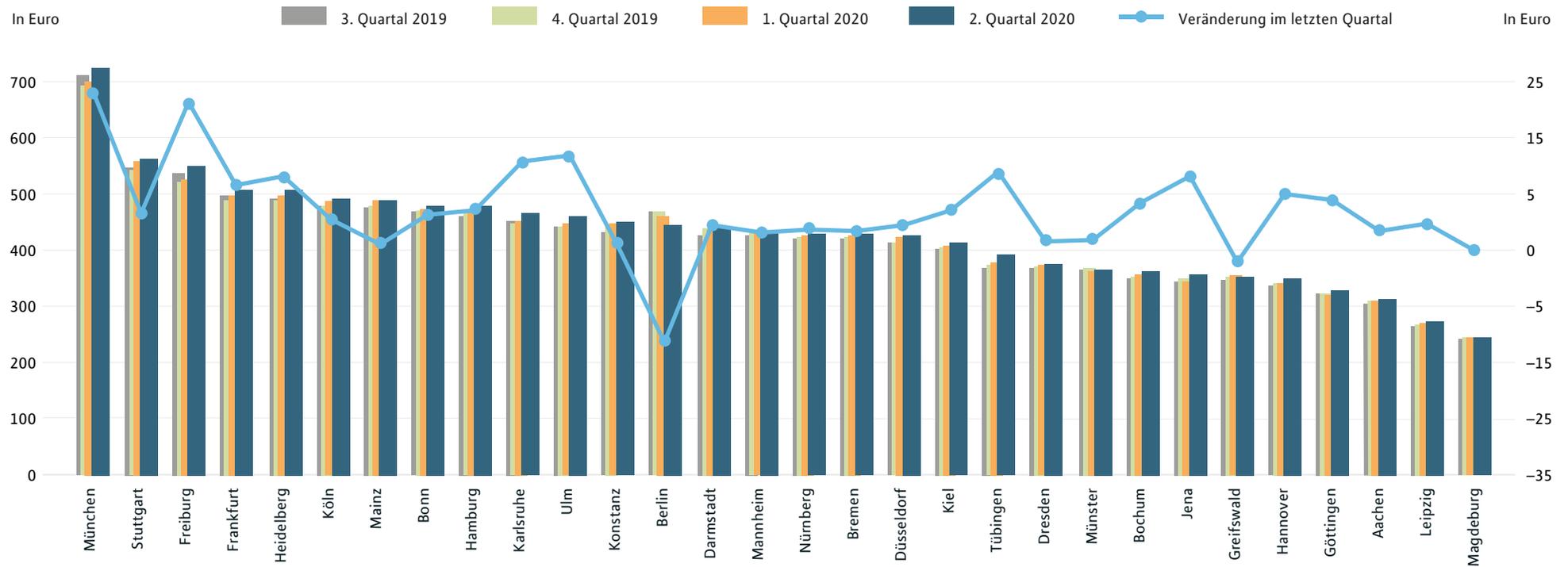
Im letzten Quartal – also seit Beginn der Corona-Krise in Europa – sind die Preise der Musterwohnung besonders in München und Freiburg gestiegen, nachdem es zunächst so schien, als wenn die Entwicklung stetig steigender Mietpreise in der zweiten Jahreshälfte 2019 gestoppt würde. Auch

in Frankfurt, Heidelberg, Karlsruhe, Ulm, Tübingen und Jena sind die Preise für die Musterwohnung im letzten Quartal deutlich gestiegen.

Tatsächlich gesunken sind die Mieten nur in Berlin, jedoch nicht aufgrund eines Nachfrage-rückgangs im Zuge der Corona-Krise sondern wie zuvor diskutiert aufgrund der Mietenregulierung. Ansonsten gibt es weitgehend stagnierende Mieten der Musterwohnungen in Greifswald, Magdeburg, Münster, Dresden, Mannheim, Konstanz und Mainz.

Abbildung 5-2 veranschaulicht die Ergebnisse der Musterwohnungen in einer Karte. Es zeigt sich, dass auch im Jahr 2020 die Mieten für studentische Musterwohnungen im Süden besonders hoch sind. Bei den Veränderungen im Zuge der Corona-Krise ist auffällig, dass vor allem an südlichen Standorten die Preise stiegen, während sich im Westen und Norden tendenziell nur geringfügig Veränderungen zeigten. ■

Vergleich der hypothetischen monatlichen Kosten für eine studentische Musterwohnung

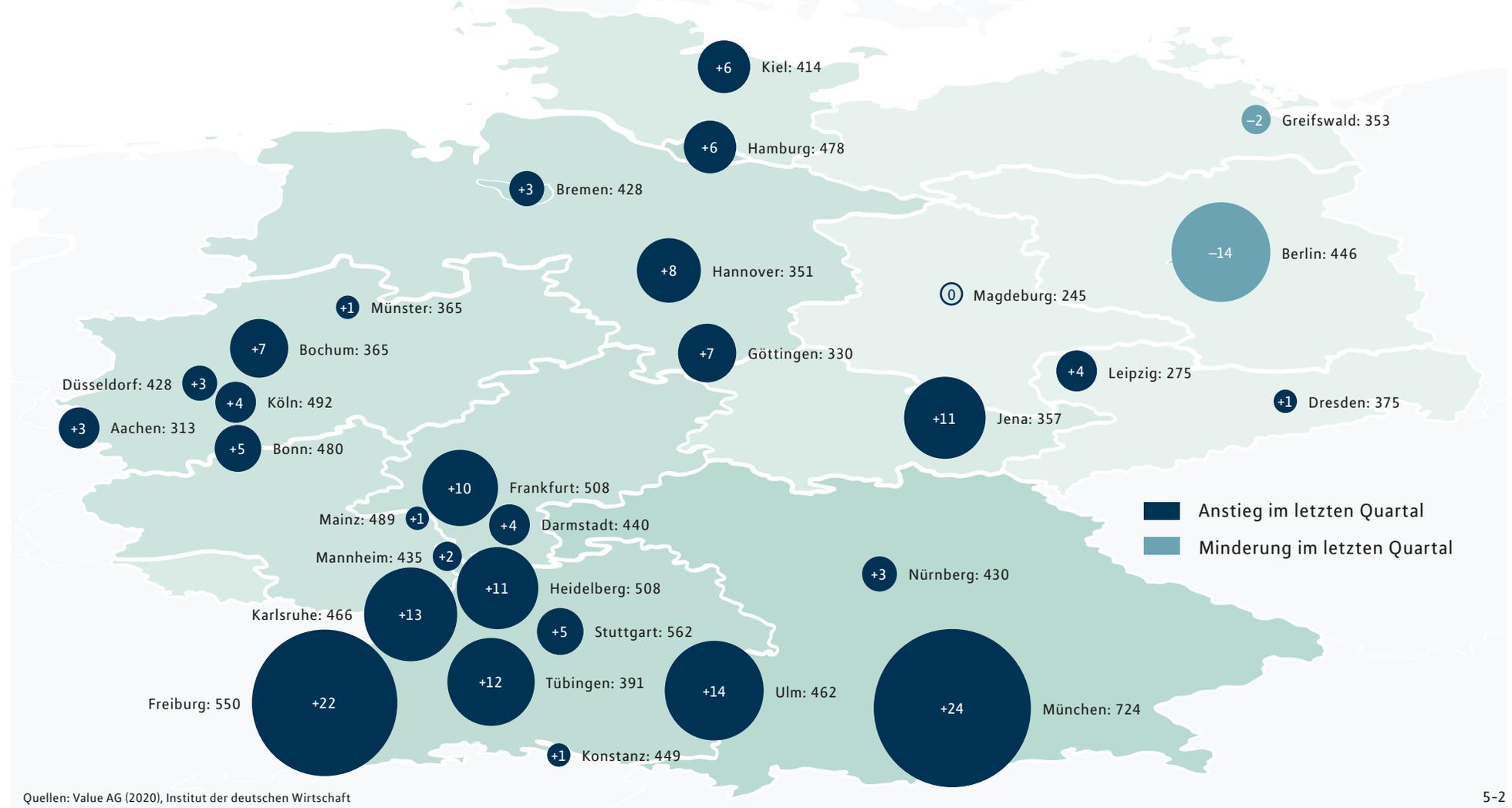


Quellen: Value AG (2020), Institut der deutschen Wirtschaft

5-1

Hypothetische monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung und Veränderung im zweiten Quartal 2020 („Corona-Effekt“)

In Euro



Wohnsituation junger Akademiker

Akademiker schon in jungen Jahren mit hoher Wohnzufriedenheit.



Der MLP Studentenwohnreport beleuchtet eingehend den Markt für studentisches Wohnen in 30 ausgewählten Städten. Doch wie leben junge Akademiker nach dem Abschluss? Wie entwickeln sich ihre Einkommen und ihre Wohnsituation? Und bleiben sie tendenziell am Studienort oder ziehen sie um? Im Folgenden wird versucht, auf diese Fragen Antworten zu finden.

Eine wesentliche Datenquelle stellt hierbei das SOEP (sozio-oekonomisches Panel) dar. Das SOEP ist eine repräsentative Längsschnitterhebung der Personen und Haushalte in Deutschland. Die Daten werden im jährlichen Turnus seit 1984 für Westdeutschland und seit 1990 für die gesamte Bundesrepublik er-

hoben (Goebel et al., 2019). Jedes Jahr werden rund 15.000 Haushalte und mehr als 25.000 Personen befragt. Die aktuellen Daten stammen aus dem Jahr 2018 (Welle 35–SOEP v35).

Akademiker wohnen städtisch

Der Anteil an Akademikern unter den Beschäftigten variiert innerhalb Deutschlands stark. Am höchsten ist er in Heidelberg (42,9 Prozent), Jena (38,4 Prozent), München (35,7 Prozent), Darmstadt (35,5 Prozent) und Erlangen (34,2 Prozent) – am geringsten ist der Anteil hingegen in den Kreisen Wittmund (5,6 Prozent), Freyung-Grafenau (5,9 Prozent), Cloppenburg (6,0 Prozent), Eifelkreis Bitburg-Prüm (6,2 Prozent) und Dingolfing-Landau (6,3 Prozent).

Wie **Abbildung 6-1** zeigt, ist der Anteil der Akademiker unter den Beschäftigten in den kreisfreien Städten höher als in den Landkreisen. Es zeigen sich verschiedene Cluster, in denen relativ viele Akademiker beschäftigt sind. Diese konzentrieren sich meist um ein Metropolzentrum herum, so zum Beispiel um München, Stuttgart, Mannheim/Heidelberg, Frankfurt

oder Berlin. Aber auch die kreisfreien Städte im Osten der Republik heben sich von den ländlichen Regionen deutlich ab. Die Wirtschaftsstruktur in den kreisfreien Großstädten, die häufig vom Dienstleistungssektor und Bürobeschäftigung dominiert ist, bedingt diese regionale Verteilung zum Teil.

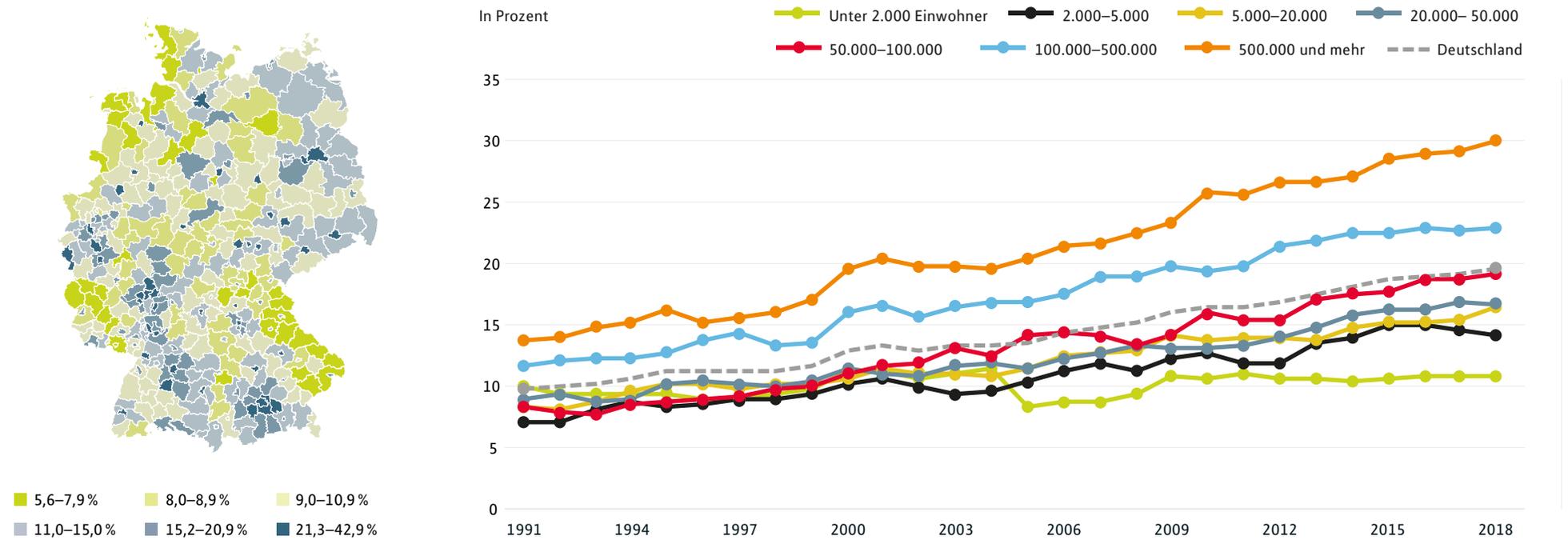
Der Anteil der Akademiker variiert nicht nur regional stark, sondern hat sich auch über die Zeit deutlich verändert. In **Abbildung 6-1** ist rechts die Entwicklung des Anteils der Personen mit einem Hochschulabschluss an der Gesamtbevölkerung dargestellt. Deutschlandweit hat sich dieser Anteil seit 1991 von 10 Prozent auf 19 Prozent fast verdoppelt. Am geringsten und gleichzeitig konstant über die Zeit ist der Anteil der Akademiker in den kleinsten Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern. Dort gehören lediglich 10 Prozent der Bevölkerung zu den Akademikern. Der Anteil der Akademiker steigt zudem mit der Größe der Gemeinde an. In den größten Gemeinden mit mehr als 500.000 Einwohnern haben 30 Prozent der Einwohner einen akademischen Abschluss, dort waren es

Mitte der 2000er Jahre nur 20 Prozent. Mit der Ausnahme der kleinsten Gemeinden, die meist ländlich geprägt sind, zeigt sich die zunehmende Akademisierung der Bevölkerung über alle Gemeindegrößenklassen hinweg.

Einkommenssituation junger Akademiker

In den Groß- und Universitätsstädten sind die Kosten für die Neuvertragsmieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Das trifft insbesondere die hochmobile Gruppe der Studierenden. Deren Einkommenssituation ist häufig angespannt. Ihr Einkommen speist sich häufig zu einem nicht unerheblichen Teil aus dem elterlichen Geldbeutel. Laut Erhebungen des Deutschen Studentenwerks bedeutet die finanzielle Unterstützung der Eltern für 29 Prozent der Studierenden die Haupteinnahmequelle. Das bedeutet, dass die Gesamteinnahmen aus dieser Quelle die Summe aller anderen Einnahmen übersteigen. Für 10 Prozent ist Haupteinnahmequelle das BAföG und für 23 Prozent der eigene Verdienst aus Erwerbstätigkeit (Deutsches Studentenwerk, 2019). Die Studienzeit findet jedoch irgendwann ein Ende und mit dem Abschluss

Anteil der Akademiker nach Wohnort



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, SOEP v35, Institut der deutschen Wirtschaft

beginnt das Erwerbsleben. Die Arbeitslosenquote für Akademiker liegt schon seit Jahren unter 3 Prozent, was einer Vollbeschäftigung entspricht (Bundesagentur für Arbeit, 2019). Die vielversprechenden Beschäftigungschancen gut ausgebildeter Akademiker zeigen sich nicht nur im geringen Teil an Arbeitslosen, sondern auch in relativ hohen Einkommen.

Abbildung 6-2 zeigt die Einkommenssituation der Akademiker im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Altersgruppen sowie die Verteilung der Einkommen innerhalb der Gruppe der Akademiker nach deren Alter. Die Einkommen wurden mittels der neuen OECD-Skala äquivalenzgewichtet. Hierbei wird das gesamte monatliche Haushaltsnettoeinkommen durch die bedarfsgewichtete Zahl der Haushaltsmitglieder geteilt. Der erste Erwachsene hat den Faktor 1, jedes weitere Haushaltsmitglied über 14 Jahren den Faktor 0,5, Kinder unter 14 Jahren den Faktor 0,3. Ein Haushalt mit zwei Erwachsenen muss demnach nur über das 1,5-fache des Einkommens eines Einpersonenhaushalts verfügen, um statistisch dasselbe Einkommen zu

beziehen. Das Einkommen wurde hier auf Basis des im SOEP standardmäßig erhobenen „Income Screener“ als Messung des Haushaltsnettoeinkommens bestimmt.

Das mittlere Einkommen (Median) der Akademiker liegt mit 42 Prozent deutlich über dem der Nichtakademiker. Akademiker verfügten im Jahr 2018 über ein mittleres monatliches Nettoäquivalenzeinkommen von rund 2.333 Euro und Nichtakademiker über ein Einkommen von 1.654 Euro. Auch in jungen Jahren fällt die Differenz in den Einkommen bereits zu Gunsten der Akademiker aus. Bei den bis 30-Jährigen liegt das mittlere Einkommen der Akademiker bei 1.944 Euro, das der Nichtakademiker bei 1.533 Euro – ein Vorteil von 27 Prozent. Zwischen 40 und 50 Jahren liegt das Verhältnis bei plus 50 Prozent (1.167 Euro für Nichtakademiker und 2.500 Euro für Akademiker). In den Rentenjahren verringern sich die mittleren Einkommen entsprechend. In *Abbildung 6-2* ist die Verteilung der Einkommen für die Akademiker innerhalb der jeweiligen Altersgruppen dargestellt. Die linke *Abbildung* zeigt die Verteilung

der Einkommen als Boxplot. Die mittlere vertikale Linie zeigt jeweils den Median, die farbigen Boxen geben die Verteilung der Einkommen der mittleren 50 Prozent der Akademiker in der jeweiligen Altersgruppe an.

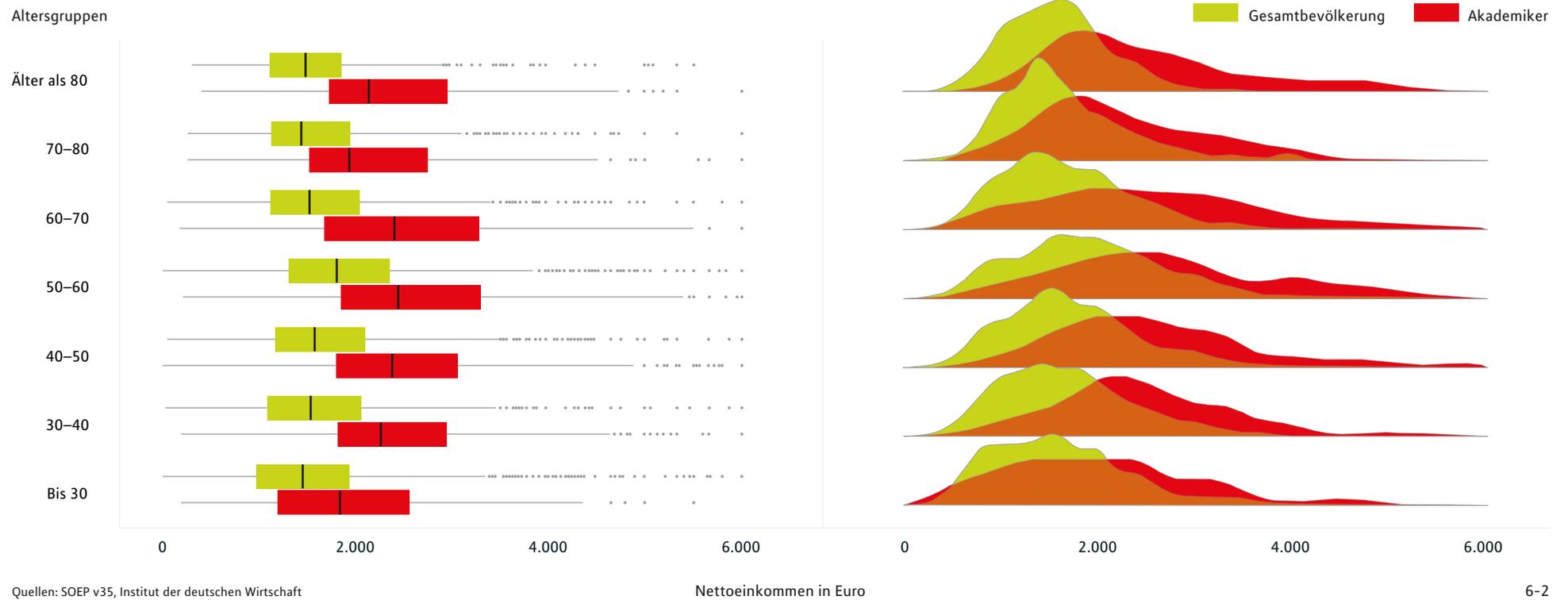
Das Studium macht sich also mit Blick auf die monatlichen Einkommen für die Akademiker bezahlt. Im Folgenden wird illustriert, wie sich die Wohn- und Haushaltssituation der Akademiker im Lebensverlauf gestaltet und von den Nichtakademikern unterscheidet.

Wohndauer und Wohneigentumsstatus

Die Mobilität von jungen Studierenden ist besonders hoch. Mit Beginn des Studiums wechseln die Studierenden häufig den Wohnort und verlassen das Haus der Eltern. Laut einer Erhebung des Centrums für Hochschulentwicklung wohnt ein Viertel der Studierenden bei den Eltern, der Rest in eigenen Wohnungen, die meisten davon zur Miete (Berghoff/Hachmeister, 2019).

Nach Abschluss eines Hochschulstudiums wohnen junge Akademiker (bis 30 Jahre) mit

Einkommensituation von Akademikern im Vergleich zur Gesamtbevölkerung



32 und 28 Prozent zum größten Teil in Mehrfamilienhäusern mit neun und mehr Wohnungen beziehungsweise fünf bis acht Wohnungen (*Abbildung 6-3*), nur rund 18 Prozent wohnen in freistehenden Einfamilienhäusern und 11 Prozent in Reihen- oder Doppelhäusern. In dieser Altersgruppe beträgt die mittlere Wohndauer lediglich zwei Jahre: 50 Prozent dieser Akademiker sind also erst innerhalb der letzten zwei Jahre umgezogen (*Abbildung 6-4*, linke Seite).

Für Nichtakademiker liegt die Wohndauer im Mittel bereits bei vier Jahren. Auch die Spanne innerhalb der Altersgruppe unterscheidet sich nach oben hin deutlich. Das Viertel der Akademiker, welches am längsten in der jeweiligen Wohnung wohnt, beginnt bei fünf Jahren, für Nichtakademiker liegt diese Grenze bei zwölf Jahren. Dies lässt vermuten, dass ein großer Teil der jungen Akademiker den Studienabschluss zum Anlass nimmt, die Wohnung zu wechseln. Diese Umzüge stehen häufig in Verbindung mit der Aufnahme einer ersten Beschäftigung und natürlich bietet das erste Einkommen auch finanzielle Freiräume, die unter anderem eine

Wohnung mit besserer Ausstattung und in einer besseren Lage erschwinglicher machen als noch zu Studienzeiten.

Für die jungen Akademiker ist der Traum vom Eigenheim häufig noch in weiterer Ferne als für Nichtakademiker, da diese früher mit dem Ansparen des Eigenkapitals für den Immobilienerwerb anfangen konnten. Der Anteil der Akademiker bis 30 Jahre, die in einer Eigentumsimmobilie wohnen, liegt dennoch bei rund einem Fünftel, wobei hier ein Teil noch in den elterlichen vier Wänden wohnt. Bei den Nichtakademikern wiederum ist der Anteil mit 38 Prozent in dieser Altersgruppe fast doppelt so hoch. Hierbei sind mehrere überlagernde Effekte zu berücksichtigen: Zu den Nichtakademikern gehören auch Studierende ohne Abschluss, von denen ein Teil noch bei den Eltern wohnt sowie Personen in nichtakademischer Ausbildung, die ebenfalls häufig noch bei den Eltern wohnen.

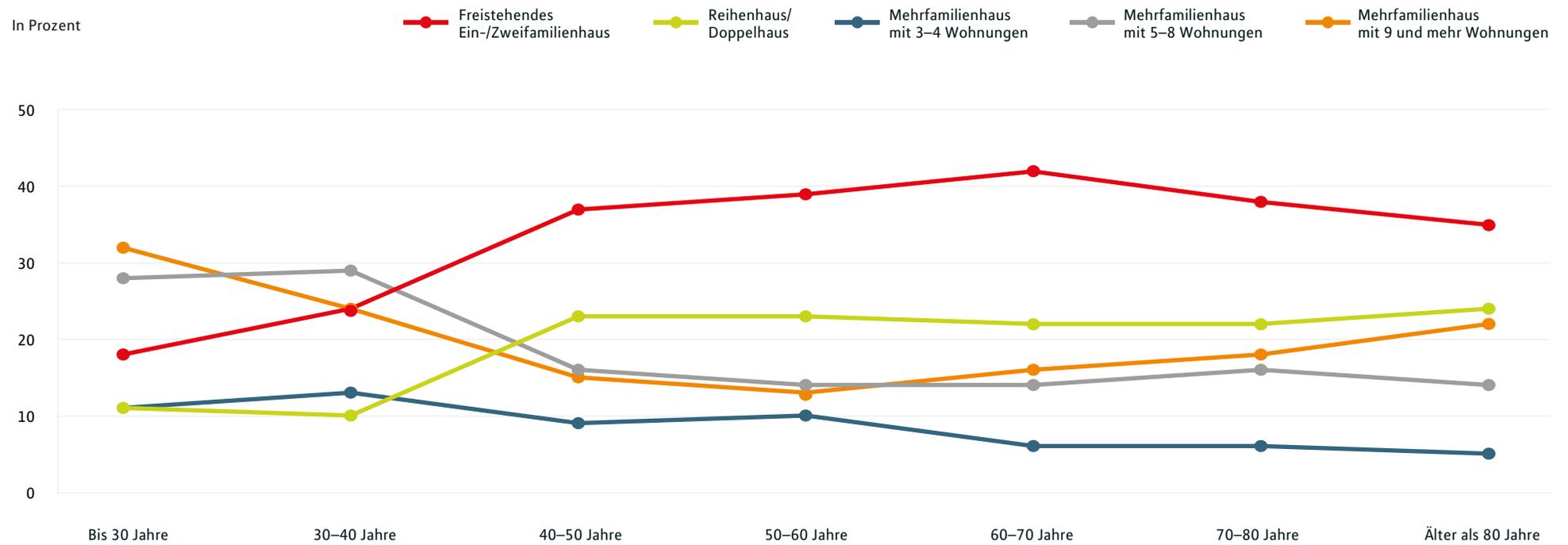
Dennoch beginnen Nichtakademiker in der Regel früher mit der Wohneigentumsbildung als Akademiker, die länger in Ausbildung sind

(Sagner/Voigtländer, 2019). Im Lebensverlauf kehrt sich dieses Verhältnis um und Akademiker wohnen häufiger in den eigenen vier Wänden als Nichtakademiker (*Abbildung 6-4*, rechte Seite). Unter den 40- bis 50-Jährigen zum Beispiel wohnen 59 Prozent der Akademiker und 49 Prozent der Nichtakademiker im Eigenheim, unter den 60- bis 70-Jährigen sogar 69 Prozent der Akademiker und 59 Prozent derjenigen ohne Hochschulabschluss.

Mit dem Anstieg der Wohneigentumsquote im Lebensverlauf verändert sich auch die Wohnform. Selbstgenutztes Wohneigentum wird in Deutschland typischerweise in Form eines freistehenden Einfamilienhauses oder Reihenhauses erworben. Dies zeigt sich auch innerhalb der Gruppe der Akademiker.

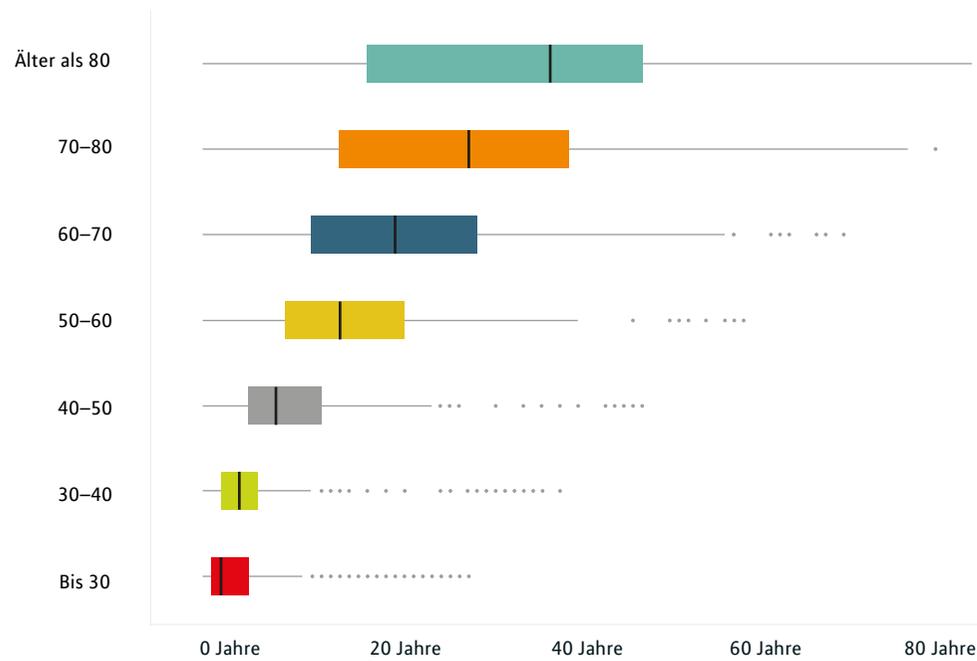
Während in jungen Jahren noch recht wenige in freistehenden Häusern wohnen, liegt der Anteil unter den 40- bis 60-Jährigen bereits bei knapp 40 Prozent, ein weiteres Fünftel wohnt in einem Reihen- oder Doppelhaus. Mit der Wahl der Wohnform verändert sich auch die

Bewohnter Häusertyp der Akademiker

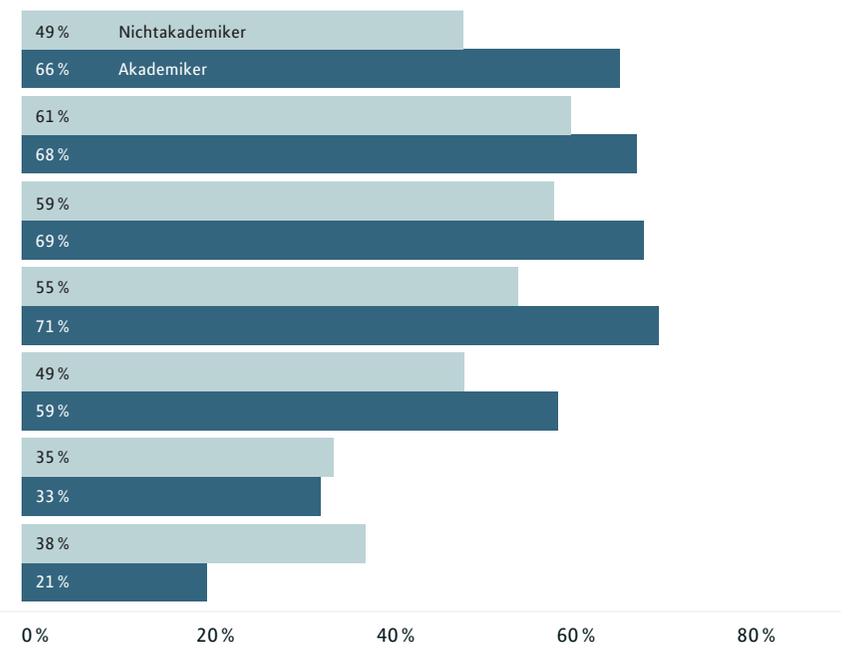


Wohndauer von Akademikern

Altersgruppen



Anteil mit Eigentumsimmobilie



Sesshaftigkeit. Die mittlere Wohndauer liegt unter den Akademikern im Alter zwischen 30 und 40 noch bei vier Jahren und auch bei Nichtakademikern nur bei fünf Jahren. Sie erhöht sich mit dem Alter jedoch kontinuierlich und die Umzugsmobilität nimmt ab.

Subjektive Wohnungszufriedenheit

Zur Evaluation der Wohnsituation können, neben oben erläuterten objektiven Merkmalen, auch Selbsteinschätzungen herangezogen werden. Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation ist ein komplexes Maß und im Wesentlichen durch die Ausstattung der Wohnung, deren Lage und die Kosten-Nutzen-Relation, also dem Verhältnis aus Preis und Ausstattung, bestimmt. Große Wohnungen mit guter Ausstattung und in zentraler Lage sind in der Regel deutlich teurer, was jedoch keine geringere Zufriedenheit mit der Wohnung bedingt, da diese Kosten direkt mit den besseren Wohnungsattributen aufgewogen werden.

Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist unter den Akademikern leicht höher als unter den Nichtakademikern. Im Durchschnitt bewerten

Akademiker ihre eigene Zufriedenheit mit der Wohnsituation mit 8,0 Punkten (auf einer Skala von 0 „ganz und gar unzufrieden“ bis 10 „ganz und gar zufrieden“). Nichtakademiker kommen im Durchschnitt auf einen leicht geringeren Wert von 7,8 Punkten.

Die höhere Wohnungszufriedenheit der Akademiker zeigt sich auch über die verschiedenen Altersklassen hinweg, wie **Abbildung 6-5** zeigt. Die Zufriedenheit mit den eigenen vier Wänden ist dabei maßgeblich von der Eigentumsform abhängig. Sowohl Akademiker als auch Nichtakademiker sind durchschnittlich im Eigenheim deutlich zufriedener mit ihrer Wohnsituation als das jeweilige Pendant der Mieter.

Die höhere Zufriedenheit der Eigentümer lässt sich in Teilen durch die bessere Ausstattung der Eigentumsimmobilie hinsichtlich Größe, aber auch Gärten und Balkone sowie der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zurückführen. Doch auch unter den Eigentümern und Mietern sind Akademiker zufriedener als Nichtakademiker. Hier spielt möglicherweise

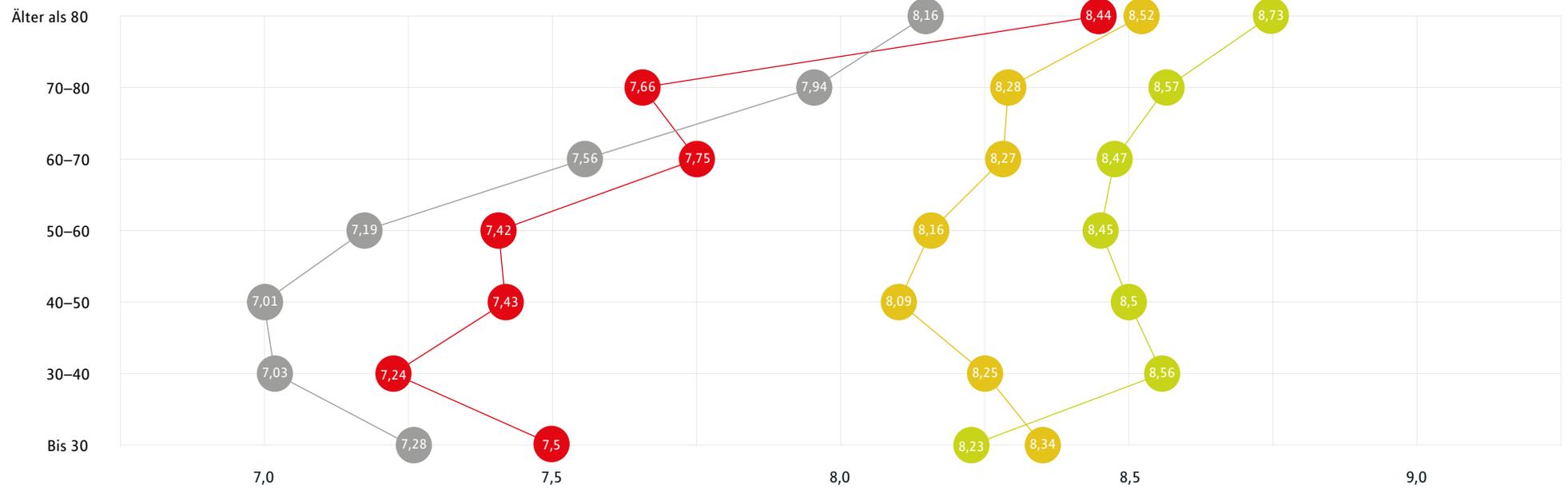
das Einkommen und die damit verbundene Erschwinglichkeit größerer und besser ausgestatteter Wohnungen eine zentrale Rolle.

Innerhalb der Gruppe der Akademiker bewerten die bis 30-Jährigen ihre Wohnsituation am schlechtesten – im Durchschnitt mit 7,65 Punkten. Dennoch vergeben auch hier bereits knapp 40 Prozent einen Wert zwischen 8 und 10 Punkten. Die durchschnittliche Zufriedenheit steigt mit dem Alter kontinuierlich an. Unter den 40- bis 50-jährigen Akademikern liegt diese bereits bei 8,07 Punkten, Akademiker im Alter von 80 Jahren und mehr vergeben im Durchschnitt sogar einen Wert von 8,64, mehr als 50 Prozent einen Wert von 8 und mehr Punkten. ■

Subjektive Wohnzufriedenheit

Altersgruppen

● Akademiker zur Miete ● Akademiker im Eigentum ● Nichtakademiker zur Miete ● Nichtakademiker im Eigentum



Quellen: SOEP v35, Institut der deutschen Wirtschaft

Durchschnittliche Zufriedenheit | 0 = ganz und gar unzufrieden, 10 = ganz und gar zufrieden

6-5

Schlussfolgerungen

Viel Bewegung im Wohnungsmarkt – langfristige Auswirkungen von Corona bleiben abzuwarten.

Auch im letzten Jahr sind die Preise für studentisches Wohnen angestiegen, wenn auch etwas langsamer als zuletzt. Dies ist insofern überraschend, als durch die Corona-Pandemie die Nachfrage insgesamt zurückgegangen ist – etwa weil viele Studierende im Online-Semester waren und erst gar nicht an ihren Hochschulort gezogen sind. Tatsächlich scheint es aber so, als sei die Nachfrage nach günstigen und kleinen Wohnungen in zentraler Lage so groß ist, dass auch der Wegfall einzelner Nachfragegruppen wie ausländischer Studierender den Preisanstieg nicht aufhalten kann. Ursächlich hierfür ist die über viele Jahre aufgebaute sehr große Knappheit an neuen Wohnungen, die letztlich dazu führt, dass die Preise trotz rückläufiger Nachfrage



weiter anziehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass viele Haushalte, die ansonsten vielleicht teurere Wohnungen nachfragen würden, aufgrund der Corona-Pandemie nun in den günstigen Bereich des studentischen Wohnens ausgewichen sind. In diesem Sinne könnte das Segment des studentischen Wohnens, gerade im Bereich günstiger Bestandswohnungen, noch auf längere Sicht hinaus preislich weiter anziehen.

Allerdings ist nicht auszuschließen, dass es durch die Corona-Krise noch langfristig wirkende Struktureffekte geben kann und sich die Märkte noch stärker ausdifferenzieren. So zeigte sich vor der Corona-Krise, dass gerade in den Großstädten die Preise nicht mehr so stark angezogen haben, während im Umland beziehungsweise in kleineren Städten die Preise insgesamt stärker gestiegen sind. Dieser Effekt hat sich mehr oder weniger umgekehrt – das heißt, nun gab es gerade im ersten Halbjahr 2020 wieder stärkere Mietsteigerungen in den Großstädten wie München, Frankfurt und Stuttgart und eine weniger dynamische Entwicklung in den meisten kleineren Universitätsstädten – mit den

nennenswerten Ausnahmen Freiburg, Ulm und Tübingen. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass an den meisten klassischen Universitätsstandorten mittlerer Größe die Studierenden eine größere Bedeutung für die Nachfrage haben als in Großstädten wie München oder Stuttgart – und dass sich die Nachfrage in den Großstädten vor allem auf kleine Wohnungen konzentriert, während im Umland größere Wohnungen gesucht werden. Noch ist es jedoch zu früh, grundlegende Veränderungen des Wohnungsmarktes aufgrund der Corona-Krise auszumachen. Vielmehr bleibt abzuwarten, wie nachhaltig sich der Wohnungsmarkt aufgrund der jetzt grassierenden Pandemie verändern wird.

Darüber hinaus muss auch berücksichtigt werden, dass allein demografisch gesehen der Markt für studentisches Wohnen mittelfristig eine Veränderung erfahren wird, was sich ebenfalls lokal sehr unterschiedlich auswirken kann. Bereits jetzt ist erkennbar, dass die Zahl der Studierenden nicht mehr so dynamisch wächst wie noch vor einigen Jahren. Spätestens Mitte der 2020er Jahre, wenn die Zahl der 20- bis

30-Jährigen aufgrund der fehlenden Geburten insgesamt zurückgeht, ist auch mit einem deutlicheren Effekt auf die Nachfrage zu rechnen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass bis dahin auch die Bautätigkeit in den meisten Städten weiter anzieht. Insofern können Studierende zumindest mittelfristig auf eine Entspannung im Markt hoffen. Inwiefern diese Entspannung auch noch dadurch unterstützt wird, dass aktuell mehr Akademiker in die Umlandgemeinden ausweichen, weil die Pendelstrecke in die Großstadt aufgrund von Homeoffice-Regelungen nun auch länger ausfallen dürfte, wird eine der ganz spannenden Forschungsfragen der nächsten Jahre sein.

Eine große Unbekannte bleibt aber die Zuwanderung, vor allem auch die internationale Zuwanderung. So ist es durchaus möglich, dass Deutschland besser durch die Corona-Krise kommt als andere Volkswirtschaften und so wiederum viele Fachkräfte anzieht, die die Wohnungsnachfrage (in vielen Städten) bereichern. Kurzum: Die aktuelle Robustheit des Marktes für studentisches Wohnen sollte we-

der als Beleg dafür genommen werden, dass die Mietpreisdynamik sich langfristig fortsetzt, noch sollte angesichts der demografischen Herausforderungen und des möglichen Digitalisierungsschubes davon ausgegangen werden, dass sich die Wohnraumversorgung für Studierende ohnehin verbessert. Vielmehr ist es notwendig, den Markt weiterhin genau zu beobachten und bei allen Aktivitäten lokale Unterschiede zu berücksichtigen, die sehr ausgeprägt sein können. Die nächsten Ausgaben des MLP Studentenwohnreports werden dabei wichtige Hilfestellungen geben und die Richtung der Entwicklungen genau verfolgen und analysieren. ■

JEL-Klassifikation:

C43 – Indexzahlen und Aggregation

E30 – Preise, Konjunkturschwankungen
und -zyklen

R11 – Regionalökonomische Aktivitäten:
Wachstum, Entwicklung und Wandel

R31 – Wohnungsangebot und -markt

Methodik des Studentenwohnpreisindex

Zur Berechnung der Mietpreisindizes wird das hedonische Verfahren genutzt, welches sich in der Immobilienmarktbeobachtung als gängiger Standard etabliert hat. Im Gegensatz zur Betrachtung von reinen Durchschnittsmieten ermöglicht dieser Ansatz, die Heterogenität der einzelnen Wohnungen im Immobilienmarkt zu berücksichtigen, um so eine unverzerrte Abbildung der Entwicklung durch eine Trennung von Preis- und Qualitätseffekt zu ermöglichen. Das vorliegende Gutachten nutzt das in Deschermeier et al. (2016) sowie in Deschermeier/Seipelt (2016) vorgestellte Regressionsmodell zur Berechnung der einzelnen Indizes und zur Bestimmung der Mietkosten der Musterwohnung. Aufgrund möglicher Präferenzverschiebungen über die Zeit wurde das hedonische Regressionsmodell jedoch für benachbarte Perioden separat geschätzt (Adjacent-Period-Methode, Triplett, 2006, die auch beim Industrieimmobilienindex IWIP, vgl. Henger et al., 2018, und beim Gewerbeimmobili-

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

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

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

siert und geschätzt. Hierbei lassen sich die Regressionskoeffizienten als Schattenpreise interpretieren, die den nicht unmittelbar beobachtbaren monetären Wert jeder Eigenschaft auf die Nettokaltmiete widerspiegeln. Aus der additiven Struktur des Regressionsmodells ergibt sich die berechnete Nettokaltmiete folglich aus der Summe aller Schattenpreise. Der funktionale Zusammenhang zwischen Mieten und den Eigenschaften der Wohnung ergibt sich aus folgendem hedonischen Regressionsmodell:

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

Der $n \times 1$ Vektor M notiert hierbei sämtliche Mietpreise einer Grundgesamtheit von n Beobachtungen. Der Parametervektor a beinhaltet die Schattenpreise aller Immobilieneigenschaften, die im Vektor X enthalten sind. Um die Entwicklung der Mietpreise über die Zeit abzubilden, beinhaltet die Regressionsgleichung darüber hinaus Zeit-Dummy-Variablen T und ei-

nen 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 Emprica-Systeme). 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 über Openstreetmap können dem Datensatz eigens generierte Lagevariablen hinzugefügt werden, die zusätzlich in das Regressionsmodell eingehen. Die Lage ist bekanntermaßen eine entscheidende Determinante der Miethöhe. Die aus der Georeferenzierung generierten Lagevariablen bilden die Zentralität und die Erreichbarkeit des jeweiligen Inserats ab. ■

Verzeichnisse

ABBILDUNGEN

2-1 Entwicklung der Studierendenzahlen und Studienanfängerquote	S. 10
Hinweis: Die Studienanfängerquote gibt den Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung des entsprechenden Geburtsjahres an. Bei den Studierendenzahlen gibt es geringfügige Abweichungen zum MLP Studentenwohnreport 2019, die auf den unterschiedlichen Datenstand der Abfragen bei Destatis zurückzuführen sind. Bei den Werten für das WS 2019/20 handelt es sich um vorläufige Werte ohne Angabe zu den Studienanfängern. Daher wurde der Anteil Studienanfänger für das WS 2019/20 auf Basis des Vorjahresanteils geschätzt.	
2-2 Entwicklung der Zahl der Studierenden zwischen dem Wintersemester 2018/19 und 2019/20	S. 12
2-3 Veränderung der Wohnungsmarktangebote in Relation zu den eingeschriebenen Studenten zwischen dem Wintersemester 2018/19 und 2019/20	S. 15
2-4 Entwicklung der Nettoeinkommen von Studierenden für einen Einpersonenhaushalt	S. 17
3-1 Mittlere Angebotsmieten (Median) für Wohnungen kleiner als 40 m²	S. 21
3-2 Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnzuschlag von 325 Euro	S. 22
3-3 Streuung der mittleren 50 Prozent der Angebotsmieten für Wohnungen kleiner als 40 m²	S. 25
4-1 Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten und Durchschnittsmieten im letzten Jahr	S. 31
Hinweis: Aufgrund unterschiedlicher Datenquellen und des angepassten empirischen Modells ist ein direkter Vergleich mit den Ergebnissen des MLP Studentenwohnreport (2019) nicht möglich. Durch den Methodenwechsel auf ein sogenanntes Adjacent-Modell wird dies jedoch in Zukunft möglich sein.	

5-1 Vergleich der hypothetischen monatlichen Kosten für eine studentische Musterwohnung	S. 37
Hinweis: Aufgrund unterschiedlicher Datenquellen und des angepassten empirischen Modells ist ein direkter Vergleich mit den Ergebnissen des MLP Studentenwohnreport (2019) nicht möglich. Durch den Methodenwechsel auf ein sogenanntes Adjacent-Modell wird dies in Zukunft jedoch möglich sein.	
5-2 Hypothetische monatlichen Kosten für eine studentische Musterwohnung und Veränderung im letzten Quartal („Corona-Effekt“)	S. 38
6-1 Anteil der Akademiker nach Wohnort	S. 41
6-2 Einkommenssituation von Akademikern im Vergleich zur Gesamtbevölkerung	S. 43

6-3 Bewohnter Häusertyp der Akademiker	S. 45
6-4 Wohndauer von Akademikern und Anteil mit Eigentumsimmobilie	S. 46
6-5 Subjektive Wohnzufriedenheit	S. 48

TABELLE

4-1 Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten, Durchschnittsmieten und Angebotszahlen	S. 29
Hinweis: Veränderung im letzten Jahr steht für den Vergleich der Preise im zweiten Quartal 2020 zum zweiten Quartal 2019, im letzten Halbjahr für einen Vergleich der Preise im zweiten Quartal 2020 zum vierten Quartal 2019. In Abgrenzung zu Abbildung 2-3 wird hier bei der Angebotsveränderung ein abweichender Zeitraum betrachtet und die Angebotszahl nicht in Relation zu den veränderten Studentenzahlen gesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Datenquellen und des angepassten empirischen Modells ist ein direkter Vergleich mit den Ergebnissen des MLP Studentenwohnreport (2019) nicht möglich. Durch den Methodenwechsel auf ein sogenanntes Adjacent-Modell wird dies jedoch in Zukunft möglich sein.	

LITERATUR

- Berghoff, Sonja / Hachmeister, Cort-Denis, 2019, Studentisches Wohnen 2003 und 2018. Wo Studierende unterkommen – gestern und heute, Gütersloh
- Brachinger, Hans Wolfgang, 2003, Statistical Theory of Hedonic Price Indices, Freiburg
- Bundesagentur für Arbeit, 2019, Akademikerinnen und Akademiker, Nürnberg
statistik.arbeitsagentur.de/DE/Statischer-Content/Statischen-Themen-im-Fokus/Berufe/Generische-Publikationen/Broschuere-Akademiker.pdf
 (07.07.2020)
- 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
ideas.repec.org/p/qld/uqcepa/24000.html
- Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn, 2016, Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 3, S. 59–76
- Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2016, Ein Mietpreisindex für studentisches Wohnen, Köln
iwkoeln.de/studien/gutachten/beitrag/philipp-deschermeier-bjoern-seipelt-michael-voigtlaender-ein-mietpreisindex-fuer-studentisches-wohnen-276823
- Deutsches Studentenwerk, 2019, Ermittlung der Lebenshaltungskosten von Studierenden: Aktualisierte Berechnung anhand der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks. Endbericht einer Studie für das Deutsche Studentenwerk
studentenwerke.de/sites/default/files/fibs_dsw_studientischer_warenkorb_2018_190108.pdf
 (07.07.2020)

- Goebel, Jan et al., 2019, The German Socio-Economic Panel (SOEP), in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, 239. Jg., Nr. 2, S. 345–360
- Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2019, Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report, Nr. 27, Köln
- Henger, Ralph / Herbst, Tobias / Salostowitz, Peter, 2018, Neuer Index für Industrieimmobilien zeigt Rekordjahr 2017, IW-Kurzbericht, Nr. 16, Köln
- MLP Studentenwohnreport (2019)
mlp-se.de/redaktion/mlp-se-de/studentenwohnreport-microsite/2019/report/mlp-studentenwohnreport-2019.pdf
- Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2020, Gewerbemieten trotz Corona-Pandemie, IW-Kurzbericht Nr. 89.
- Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019, Sozio-ökonomische Determinanten der Wohneigentumsbildung. Einflussfaktoren bei der Begründung von selbstgenutztem Wohneigentum, IW-Gutachten, Köln
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2020a, GENESIS-Online, Tabelle: 21311-0001: Studierende: Deutschland, Semester, Nationalität, Geschlecht, Stand: 13.08.2020
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2020b, Hochschulen Studierende nach Bundesländer
destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Tabellen/studierende-insgesamt-bundeslaender.html;jsessionid=8BD9338292F1B1001AB519D5867D2E5.internet8722
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2020c, GENESIS-Online, Tabelle: 21381-0003: Studienanfängerquote: Deutschland, Jahre, Geschlecht Studierende: Deutschland, Semester, Nationalität. Stand: 13.08.202
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2020d, Bildung und Kultur, Schnellmeldungsergebnisse der Hochschulstatistik zu Studierenden und Studienanfänger/-innen – vorläufige Ergebnisse – Wintersemester 2019/2020.
destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/schnellmeldung-ws-vorl-5213103208004.pdf?__blob=publicationFile
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2020e, Bildung und Kultur – Studierende an Hochschulen – Vorbericht – Wintersemester 2019/2020, Fachserie 11 Reihe 4.1, Stand 13.03.2020
destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/studierende-hochschulen-vorb-2110410208004.pdf?__blob=publicationFile
- SOEP v35.
diw.de/de/diw_01.c.703950.de/soep.v35.html
- Triplet, Jack E., 2006, Handbook on hedonic indexes and quality adjustments in price indexes. Special application to information technology products, Paris
- Value AG, 2020, Empirica-systeme Marktdatenbank.
empirica-systeme.de/
Stand 18.08.2020
- Voigtländer, Michael, 2017, Three Risks for the German Residential Property, IW-Report, 23/2017, Köln
- Moretti, Enrico, 2013, The New Geography of Jobs, Boston
- Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2018a, Die Erschwinglichkeit von Wohnraum. Analyse für alle deutschen Kreise, IW-Gutachten, Köln
- Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2018b, Es geht auch günstiger: Vorbild Niederlande, IW-Kurzbericht, Nr. 60, Köln
- Statistisches Bundesamt, 2019, Studierende an Hochschulen – Vorbericht – Fachserie 11 Reihe 4.1 – Wintersemester 2018/2019
- Voigtländer, Michael, 2017, Three Risks for the German Residential Property, IW-Report, 23/2017, Köln

MLP Finanzberatung SE

Alte Heerstraße 40

69168 Wiesloch

Tel 06222 • 308 • 8310

mlp-studentenwohnreport.de