



MLP Studentenwohnreport 2021

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	18
STUDENTENWOHNPREISINDEX	23
MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG	34
STUDIERENDE UND WAHLPROGRAMME	39
SCHLUSSFOLGERUNGEN	47
METHODIK	50
ABBILDUNGS-, TABELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS	52



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der MLP Studentenwohnreport untersucht wiederholt den Wohnungsmarkt an 30 großen Hochschulstandorten und die jüngsten Ergebnisse bedeuten für angehende Studierende vor allem eines: Ihre Wohnungssuche wird eine Herausforderung. Denn das ohnehin hohe Mietenniveau für studentisches Wohnen ist in vielen – wenn auch nicht mehr in allen – Städten nochmals gestiegen. Und selbst bei den spürbar sinkenden Mieten in Karlsruhe oder Stuttgart wurde zuvor bereits ein so hohes Preisniveau erreicht, dass die Studierenden sich auch dort weiterhin schwertun, eine für sie bezahlbare Unterkunft zu finden.

Zudem müssen sich Wohnungssuchende zukünftig auf noch mehr Konkurrenz einstellen: Mit zunehmender Normalisierung des gesellschaftlichen Lebens ist mit größeren Nachholeffekten zu rechnen – etwa durch Studierende, die ihren Studienstart wegen Corona aufgeschoben haben oder bislang aus dem Elternhaus heraus studiert haben. Gerade für Erstsemester mit begrenztem Budget und ohne Netzwerk am gewünschten Studienort wird es dann auf dem Wohnungsmarkt nochmals schwieriger.

Stichwort Budget – auch hier werden Studierende durch Corona empfindlich getroffen: Nachdem ihr Median-Nettoeinkommen in jüngerer Zeit bereits leicht gesunken ist, hat sich bei vielen die Erwerbssituation durch die Lockdowns nochmals erheblich verschlechtert. Auch die Einkommenseinbußen der Studierenden spiegeln wider, wie sehr unsere Wirtschaft von der Corona-Krise unvermittelt getroffen wurde.

Schon heute ist klar: Es wird Jahre dauern, bis die finanziellen Verluste und strukturellen Verwerfungen ausgeglichen sind. Um wieder vollständig in die Erfolgsspur zu kommen, sind Innovationen unverzichtbar! Denn die Pandemie hat uns besonders deutlich gezeigt, wo die Schwachstellen in unserem Land liegen – unter anderem im Bildungsbereich. Nun sind wir mehr denn je gefragt, mit neuen Ideen dagegenguzuhalten.

Unabhängig von den Corona-Folgen verlangen die großen Transformationsfelder unserer Zeit – allen voran der Klimawandel und die Digitalisierung – unserer Gesellschaft alles ab. Umso mehr brauchen wir kluge Köpfe. Folglich sind wir darauf angewiesen, dass unsere Hochschulen auch weiterhin talentierte junge Leute ausbilden und dafür fit machen, innovative Ideen hervorzubringen und eine entscheidende Rolle im bevorstehenden Wandel zu spielen. Wir können es uns in dieser herausfordernden Gemengelage schlicht nicht leisten, unser großes akademisches Potenzial nicht vollständig auszuschöpfen. Daher ist es auch nicht nachvollziehbar, weshalb die Politik die problematische Wohn- und Finanzsituation dieser Gruppe weitgehend ignoriert. Es ist längst überfällig, dass sie hier einen besseren Rahmen setzt!

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre des MLP Studentenwohnreports 2021.

Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender MLP SE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Studierende sind von der Corona-Pandemie besonders hart getroffen. Der Übergang zur Online-Lehre hat die meisten Hochschulen und Studierenden plötzlich und unvorbereitet getroffen. Die geforderte und notwendige räumliche Isolation hat Studierenden viel abverlangt und nicht nur das Lernen und die Vorbereitungen auf Prüfungen erschwert. Darüber hinaus gab es finanzielle Einbußen, weil Nebenjobs in der Gastronomie und der Veranstaltungsbranche weggefallen sind. Trotz dieser erheblichen Herausforderungen spielen Studierende in der medialen Debatte um die Folgen der Corona-Pandemie allenfalls eine untergeordnete Rolle. Und wie unsere Analyse der Wahlprogramme zeigt, werden Studierende auch in den Plänen der Parteien kaum berücksichtigt, auch nicht in Bezug auf ihre Wohnsituation – oder aber, die Vorschläge der Parteien erschweren sogar die zukünftige Wohnungssuche der Studierenden.

Studierende sind jedoch nicht nur eine relevante Wählergruppe mit knapp drei Millionen Wählern – sie sind auch für die Zukunft des Landes von entscheidender Bedeutung. Sie stellen die künftigen Leistungsträger und Leistungsträgerinnen des Landes dar, ihre Kreativität, ihre Innovationen und ihre Leistungsbereitschaft wird die Zukunft entschei-

dend prägen. Schon allein deswegen sollten die Rahmenbedingungen des Studiums und die spezifischen Probleme dieser Gruppe – etwa bei der Finanzierung und Wohnraumversorgung – viel stärker in den Fokus der gesellschaftlichen Debatte genommen werden.

Mit Blick auf den Wohnungsmarkt scheint sich die Lage zumindest kurzfristig nicht wesentlich weiter verschärft zu haben, doch dies sollte keinesfalls zum Anlass genommen werden, im Wohnungsbau nachzulassen. Im Gegenteil: Es ist damit zu rechnen, dass nach der Corona-Pandemie die Zahl der Umzüge sowie die internationale Zuwanderung wieder zunimmt und damit die Nachfrage in den Groß- und Universitätsstädten abermals anzieht. Daher müssen nach wie vor alle Anstrengungen darauf ausgerichtet werden, das Wohnungsangebot für Studierende zu erhöhen und die Hochschulstandorte zu stärken.

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft



Zusammenfassung der Ergebnisse.

Die Mieten für studentisches Wohnen sind zum Ende des Sommersemesters 2021 über alle 30 untersuchten Hochschulstandorte hinweg im Durchschnitt um 1,8 Prozent höher als im Vorjahr. In einer Sonderauswertung für WG-Zimmer zeigt sich, dass auch in diesem Segment die Mieten um 0,9 Prozent angestiegen sind. Kommend von einem hohen Preisniveau aufgrund der starken Steigerungsraten in den vergangenen Jahren bleibt die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Studierende also weiterhin schwierig, wenngleich die Dynamik zumindest vorerst etwas nachgelassen hat. Dies ist das zentrale Ergebnis des MLP Studentenwohnreports 2021.

Es gibt jedoch erhebliche regionale Unterschiede bei den Mietentwicklungen. So stiegen die Mieten im Vergleich zum Vorjahr in Freiburg um fast 6 Prozent, in Berlin um 5,4 Prozent und in Konstanz, Leipzig und Münster jeweils um mehr als 4 Prozent. In Stuttgart und in Karlsruhe hingegen sind die Mieten gegenüber dem Vorjahr um 2,6 und 1,4 Prozent gesunken. Ursächlich für die teilweise geringere Preisdynamik dürfte vor allem die Corona-Pandemie sein. Schließlich ist das Einwohnerwachstum in den Großstädten insgesamt niedriger, zudem haben etliche potenzielle Studierende den Beginn ihres Studiums hinausgezögert, was sich an der geringeren Studienanfängerzahl ablesen lässt. Eine Folge dieser Entwicklung ist auch eine deutliche Angebotsausweitung in einzelnen Märkten wie etwa Darmstadt, Stuttgart oder München.



Um die Preisentwicklung in den einzelnen Standorten besser vergleichbar zu machen, wurden eine studentische Musterwohnung sowie ein Muster-WG-Zimmer konzipiert. Für die studentische Musterwohnung wurden unter anderem bei einer „normalen“ Ausstattungsqualität eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern und eine Lage in direkter Umgebung zur nächstgelegenen Hochschule unterstellt. Analog dazu wurde ein Muster-WG-Zimmer mit einer Größe von 20 Quadratmetern entworfen. Die ausgewiesenen Mieten sind als Warmmieten zu verstehen und enthalten 20 Prozent Wohnnebenkosten.

Bemerkenswert ist die Entwicklung im Markt für WG-Zimmer. Dieses Marktsegment wird fast ausschließlich von Studierenden nachgefragt, weshalb es hier insgesamt eine geringere Dynamik gab. In nach wie vor besonders angespannten Märkten wie etwa in München sind jedoch auch überdurchschnittliche Mieterhöhungen in diesem Segment zu beobachten, was die große Interdependenz der Teilmärkte im Wohnungsmarkt unterstreicht. Der teuerste Standort für Studierende ist nach wie vor Mün-

chen, hier kostet eine Musterwohnung 802 Euro monatlich und ein Muster-WG-Zimmer 554 Euro. Darauf folgen Stuttgart (750 bzw. 440 Euro) und Köln (663 bzw. 398 Euro). In Dresden, Bochum, Greifswald, Leipzig und Magdeburg kostet eine Musterwohnung hingegen weniger als 400 Euro monatlich und der Preis für ein WG-Zimmer liegt bei unter 250 Euro.

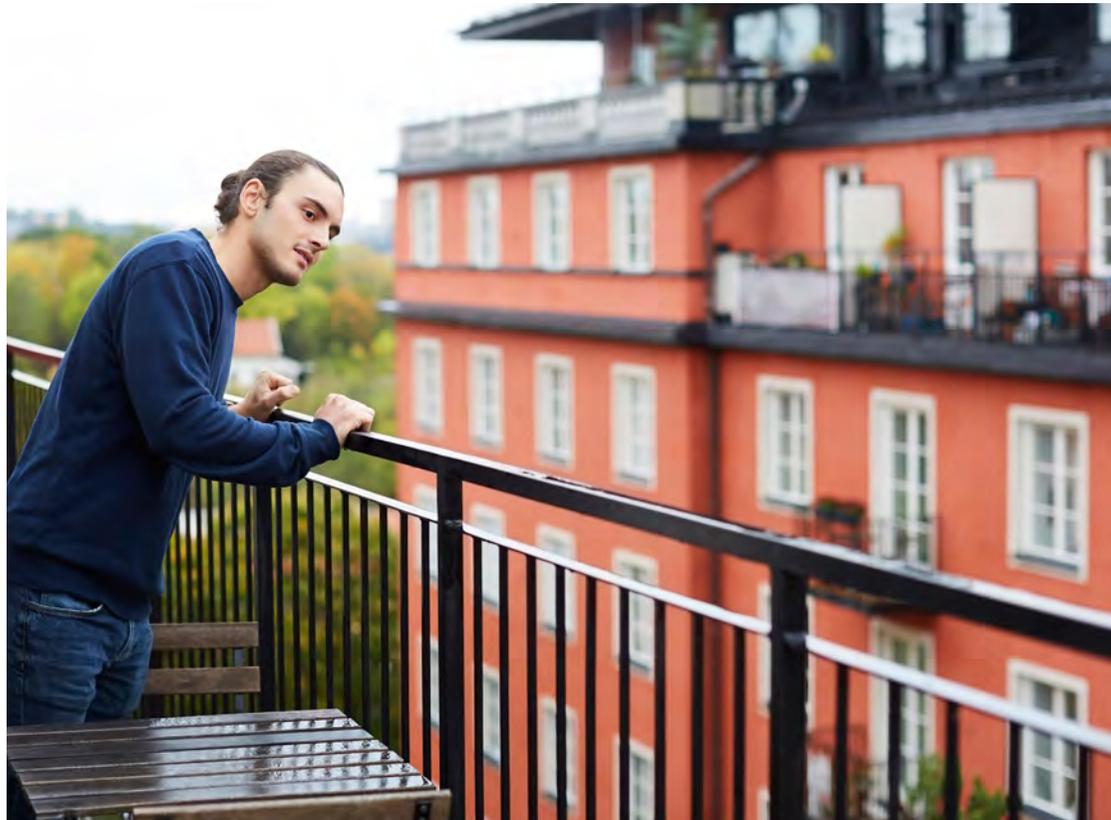
Auch wenn die Preissteigerungen im Markt für studentisches Wohnen zuletzt etwas weniger dynamisch waren, deutet viel darauf hin, dass es sich nur um ein vorübergehendes Phänomen handelt. Mit zunehmender Impfquote und Normalisierung des gesellschaftlichen Lebens wird auch die Mobilität junger Menschen wieder zunehmen. Somit ist von einer stärkeren Erhöhung der Studierendenzahlen im nächsten Jahr auszugehen, außerdem kann mit einer stärkeren arbeitsplatzbegründeten Zuwanderung in die Großstädte gerechnet werden. Zudem ist zu beachten, dass sich die finanzielle Situation der Studierenden eher negativ entwickelt hat – viele hatten Verdiensteinbußen wegen der Lockdowns, nachdem ihre Einkommen auch in den

Jahren zuvor schon stagnierten. Entsprechend sollte das Engagement für die Verbesserung des Angebots für studentisches Wohnen nicht nachlassen.

Die Analyse der Wahlprogramme zeigt jedoch, dass die Studierenden nicht im Fokus der Parteien stehen. Zwar sind sich alle betrachteten Parteien einig, dass es Flexibilisierungen beim BAföG geben soll – substantielle Verbesserungen finden sich aber kaum. Auch bezüglich der Wohnsituation gibt es wenig konkrete Vorstellungen. CDU/CSU und FDP fokussieren sich vor allem auf die Ausweitung des Wohnungsbaus, bleiben dabei aber vage. SPD, Bündnis 90/Die Grünen sowie Die Linke setzen hingegen auf schärfere Mietpreisregulierungen – was aufgrund einer weiteren Verknappung des Wohnangebots die Situation für studentische Wohnungssuchende sogar noch erheblich verschlechtern könnte, wie das Beispiel Berlin zeigt. ■

Einleitung

Wohnen in Universitätsstädten: Preisniveau weiterhin vielerorts sehr hoch.



Der Markt für studentisches Wohnen ist seit mindestens Ende der 2000er Jahre angespannt, die Mietsteigerungen sind hier besonders dynamisch. Für Studierende ist der Wohnungsmarkt dabei insbesondere deshalb herausfordernd, weil sie nur über wenig Einkommen verfügen und gleichzeitig die Konkurrenz um günstige und kleine Wohnungen in zentralen Lagen besonders groß ist. Schließlich sind solche Wohnungen auch für junge Erwerbstätige, Fernpendler, Auszubildende, internationale zuziehende Fachkräfte und Senioren interessant. Daran hat auch die Corona-Pandemie nichts geändert, wie schon die Ergebnisse des MLP Studentenwohnreports im letzten Jahr gezeigt haben. Mit Blick auf die aktuellen Ergebnisse ist allerdings festzustellen,



dass sich die Teilmärkte stärker ausdifferenzieren haben und zumindest in einigen Großstädten die Dynamik nicht wesentlich weiter anzieht – vor allem im Segment der WG-Zimmer. Allerdings könnte es sich dabei nur um eine temporäre „Verschnaufpause“ auf einem zuvor schon hohen Niveau handeln.

Im MLP Studentenwohnreport wird der Markt für studentisches Wohnen betrachtet. Hierzu zählen vor allem kleine Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmetern Wohnfläche und einfacher oder mittlerer Ausstattung sowie in der Nähe der Universität oder Fachhochschule gelegen. Darüber hinaus werden in diesem Report auch erst-

mals Mietniveau und -entwicklung von WG-Zimmern separat dargestellt. Die analysierten Daten werden seit zwei Jahren von der Value AG (ehemals Empirica Systeme) bereitgestellt. Wie in den Reports zuvor geht die Auswertung davon aus, dass die Studierenden keinen Wohnheimplatz bekommen und sich am freien Markt umschaufen müssen – was für die meisten Studierenden, die für das Studium den Heimatort verlassen, häufig Realität sein dürfte. Insgesamt wird die Analyse für 30 Hochschulstandorte durchgeführt.

Neben dem eigentlichen Studentenwohnpreisdex, der die reine qualitätsbereinigte Mietentwicklung im Markt für studentisches Wohnen

abbildet, werden ebenfalls Analysen zu Median-Mieten und zu regional vergleichbaren Musterwohnungen durchgeführt. Als Sonderthema werden diesmal mit Blick auf die anstehende Bundestagswahl die Wahlprogramme der Parteien ausgewertet – die Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt in den letzten Jahren bilden dafür ein interessantes Reallabor zur Bewertung der politischen Forderungen.

Darüber hinaus wird auch auf die Entwicklung der Studierendenzahlen und der Anzahl an Inseraten eingegangen. Insgesamt deutet sich an, dass sich die angespannte Situation auf dem studentischen Wohnungsmarkt zuletzt nicht wesentlich weiter verschärft hat – was sich an der gestiegenen Anzahl der Angebote als auch an der geringeren Dynamik der Mietentwicklung festmachen lässt. Allerdings könnte es sich um einen zeitlich begrenzten Effekt handeln, da die Corona-Pandemie dazu geführt hat, dass der Studienbeginn und Umzüge verschoben wurden. Möglich ist, dass die Mietpreisdynamik schnell wieder anzieht, wie im Schlusskapitel diskutiert wird. ■

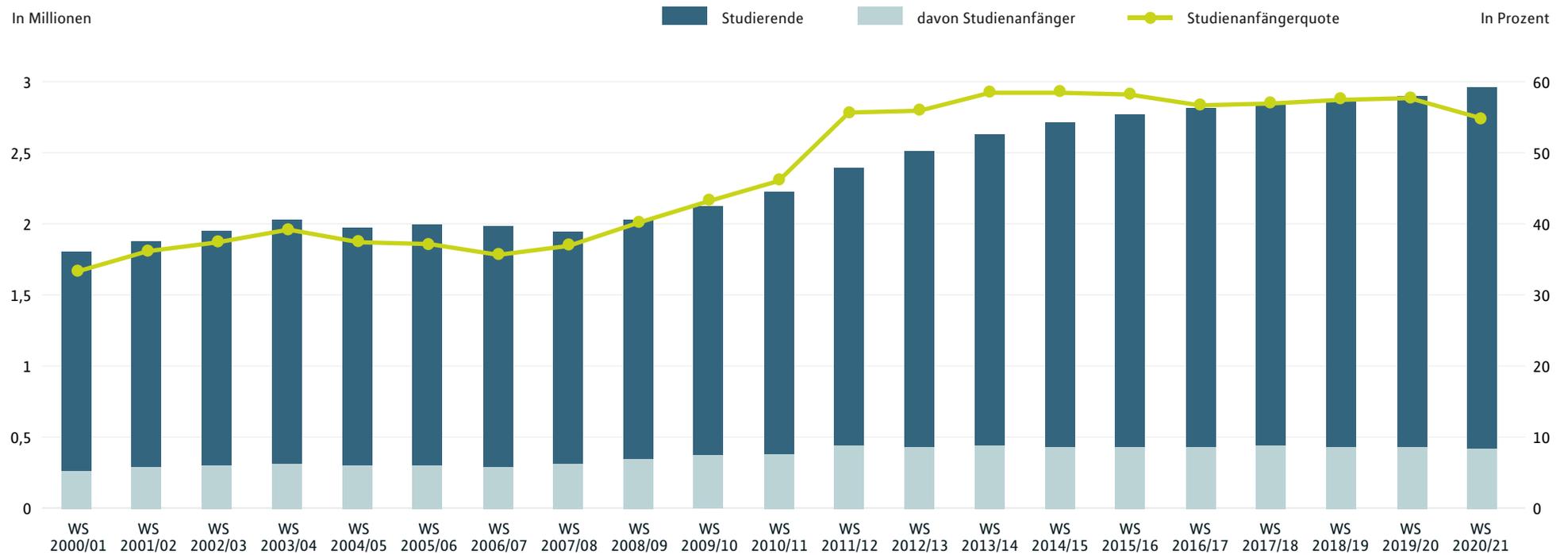
Studierende und Wohnungsmärkte

Bezahlbarer Wohnraum bleibt knapp – trotz oftmals erweitertem Angebot.

Die Zahl der Studierenden ist in den letzten 20 Jahren deutlich gestiegen. Besonders im Zeitraum 2008 bis 2012 gab es einen großen Sprung, wie *Abbildung 2-1* zeigt. Ursächlich hierfür waren vor allem doppelte Jahrgänge aufgrund verkürzter Schulzeiten und der Wegfall der Wehrpflicht sowie eine insgesamt höhere Studienneigung. Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren etwas abgeflacht, wobei im Wintersemester 2020/21 in Deutschland laut dem Statistischen Bundesamt 2,95 Millionen Studierende eingeschrieben waren (Destatis, 2021). Dies sind etwa 53.000 mehr als im Vorjahr, die Wachstumsrate stieg dementsprechend von 0,8 auf 1,8 Prozent. Gleichzeitig ist allerdings die Anzahl der Studienanfänger auf knapp 419.000 zurückgegangen, nach 429.000 im Wintersemester des Vorjahres. Zudem ist auch die Studienanfängerquote rückläufig, also der Anteil junger Menschen, die ein Studium aufnehmen. Die Quote beträgt nun 54,8 Prozent nach 57,6 Prozent im Vorjahr.



Entwicklung der Studierendenzahlen und Studienanfängerquote



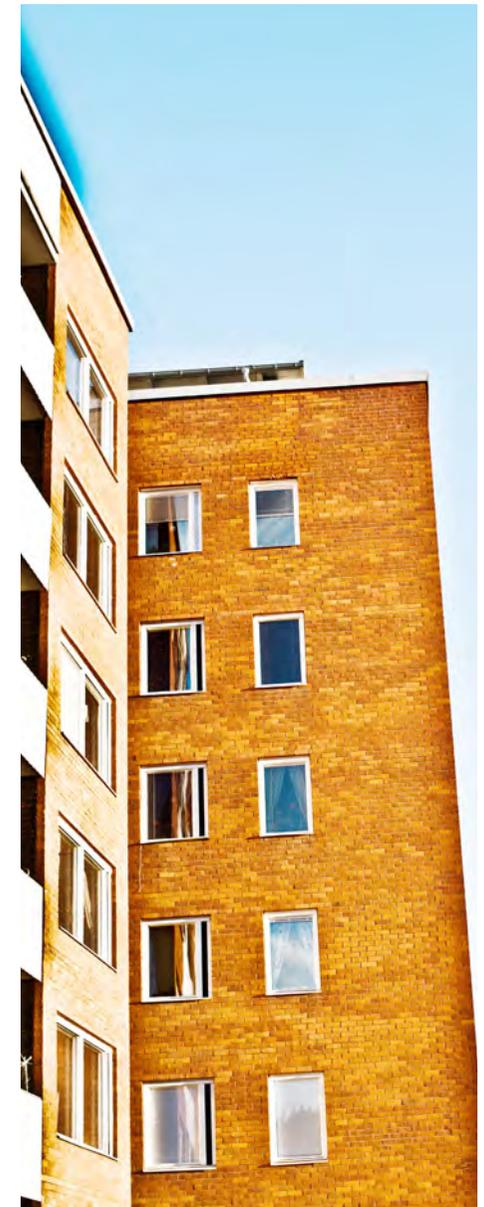
Quellen: Destatis (2021), Institut der deutschen Wirtschaft

2-1

Gründe für diese Entwicklungen können in der Unsicherheit vieler junger Menschen angesichts der Corona-Pandemie liegen. Aufgrund eingeschränkter Mobilität warten zumindest einige Studierende mit dem Eintritt in den Arbeitsmarkt, was sich auf die Studienzeit auswirkt. Auf der anderen Seite zeigen sich Abiturienten verhaltener, mit Aussicht auf Online-Vorlesungen und einen insgesamt schwierigeren Studienstart ein Studium aufzunehmen. Bestätigt wird diese Einschätzung durch die jüngsten Daten des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, das für 2020 ermittelt hat, dass es in der Altersgruppe 18–24 Jahre 9,1 Prozent weniger Umzüge gab als im Vorjahr (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, 2021). Dementsprechend dürfte es in naher Zukunft eine größere Dynamik geben, wenn nach dem Ende der Pandemie die Zahl der Studienanfänger auch wieder ansteigt und Umzüge nachgeholt werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass es sich bei der Studienanfängerquote um eine vorläufige Zahl handelt, die noch revidiert werden könnte. Erfahrungen aus dem letzten Jahr zeigen, dass gerade das letzte Betrachtungsjahr auf Basis der

vorläufigen Werte mit einer gewissen Unsicherheit behaftet ist. So wurde im Studentenwohnreport 2020 ein Rückgang der Studienanfängerquote im Jahr 2019 um 1,1 Prozentpunkte auf Basis der vorläufigen Berichte angegeben, wobei die revidierten Daten einen Anstieg um 0,3 Prozent aufzeigten. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich der vorläufig gemeldete Rückgang der Studienanfängerquote diesmal bestätigen sollte, wenn auch nicht unbedingt in Höhe von knapp 3 Prozent. Zudem ist zu beachten, dass die Zahl junger Menschen demografisch bedingt ab Mitte der 2020er Jahre rückläufig sein wird, sodass auch mit einem leicht rückläufigen Studierendenpotenzial zu rechnen ist – sofern dieser Rückgang nicht durch ausländische Studierende oder eine höhere Studienanfängerquote kompensiert wird.

Regional gibt es mit Blick auf die Studierendenzahlen sehr große Unterschiede. Von den 30 betrachteten Universitätsstädten sind in 25 die Studierendenzahlen gestiegen (*Abbildung 2-2*). Besonders stark haben sich die Studierendenzahlen an den Standorten Darmstadt (+3.500,



+7,7 Prozent), Dresden (+ 2.000, +5,2 Prozent) und Hamburg (+5.400, +4,9 Prozent) erhöht. Dies ist insofern überraschend, da Dresden und Darmstadt im Studentenwohnreport 2020 (Beobachtungszeitraum Wintersemester 2019/20 zu Wintersemester 2018/19) noch am stärksten geschrumpft waren.

Generell weisen die Jahreszahlen eine relativ große Volatilität auf, weshalb in diesem Report

auch die durchschnittliche jährliche Steigerungsrate der Studierendenzahlen der letzten 10 Jahre dargestellt wird. In diesem Zeitraum sind die Studierendenzahlen am stärksten in Düsseldorf gestiegen. Darüber hinaus gab es mit Hamburg, Aachen, Nürnberg, Frankfurt, Köln, Stuttgart, Hannover und Bonn weitere Standorte, in denen das Wachstum über 3,5 Prozent pro Jahr lag. Merkbar rückläufig war über den Gesamtzeitraum die Studierendenzahl nur in

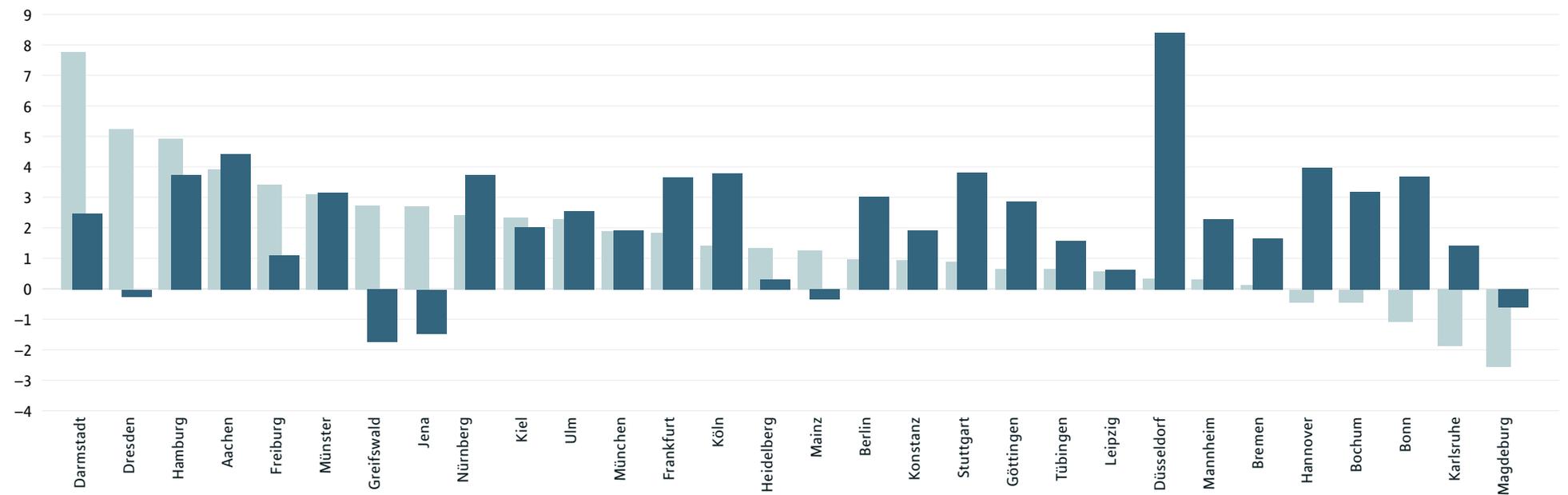
Jena, Greifswald und Magdeburg. Trotz günstiger Mieten schaffen es die überwiegend ostdeutschen Studienstandorte also nicht, mehr Studierende anzuziehen. Wesentlich hierfür dürfte sein, dass die Zahl der jungen Menschen in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern rückläufig ist und es nicht gelingt, junge Menschen aus den wachsenden westdeutschen Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten vom Studienangebot in Ostdeutschland außerhalb der Hauptstadtregion zu überzeugen. **Abbildung 2-2** zeigt zudem, dass vor allem die großen Hochschulstandorte in den letzten 10 Jahren stark gewachsen sind – also gerade jene Standorte, in denen Studierende mit zahlreichen anderen Gruppen wie jungen Erwerbstätigen, Fernpendlern oder Single-Haushalten um günstige und gut gelegene Wohnungen konkurrieren müssen.

Neben der Zahl der Studierenden wird auch die Zahl der inserierten Mietwohnungsangebote betrachtet. Erstmals wird dabei in diesem Jahr auch der Markt für WG-Zimmer separat betrachtet und mit dem Gesamtangebot (ohne



Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort

In Prozent

■ Veränderung zum Vorjahr
 ■ Durchschnittliche jährliche Veränderungsrate der letzten 10 Jahre


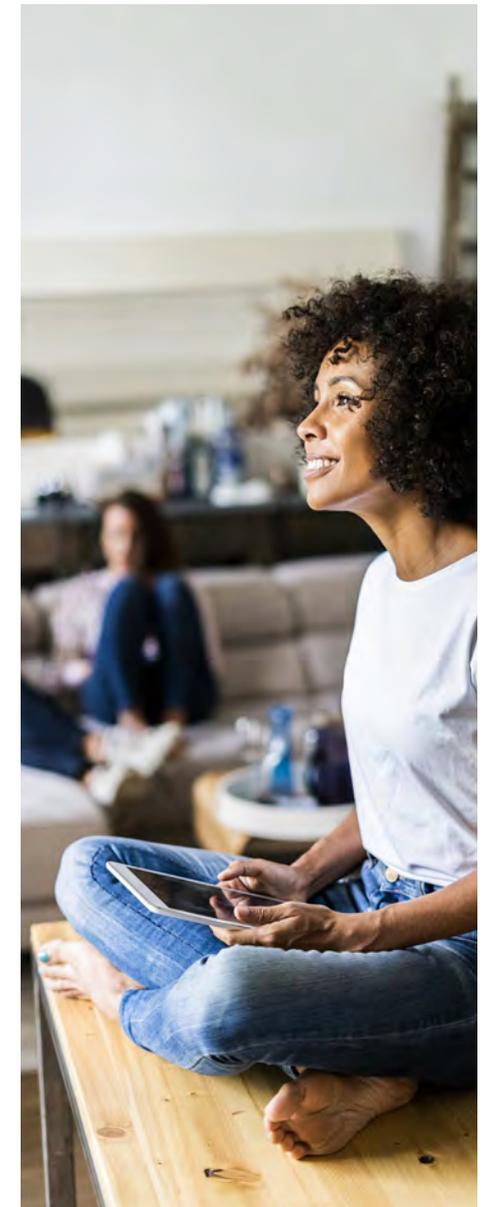
Quellen: Destatis (2021), Institut der deutschen Wirtschaft

2-2

Wohnungen mit hochwertiger Qualität) beziehungsweise mit den Angeboten kleiner Wohnungen (kleiner als 40 Quadratmeter) verglichen. Die Zahl der inserierten Wohnungen wird dabei ins Verhältnis zur Zahl der eingeschriebenen Studierenden gesetzt. Dabei wird die Situation im Wintersemester 2020/21 mit der im Vorjahreszeitraum (Wintersemester 2019/20) verglichen. Bei den Wohnungsangeboten werden entsprechend die Summen der Anzeigen aus dem vierten Quartal und dem ersten Quartal des Folgejahres berücksichtigt. Dies soll einen Überblick über die verfügbaren Wohnungen für Studierende geben. Allerdings muss beachtet werden, dass die Aussagekraft je nach Standort sehr unterschiedlich sein kann. So konkurrieren Studierende in den bevölkerungsreichsten Großstädten mit deutlich mehr Haushalten als etwa in typischen Universitätsstandorten wie Heidelberg, Tübingen, Münster oder Jena. Diese Konkurrenz zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen dürfte im Segment der kleinen, zumeist zentral gelegenen Wohnungen deutlich stärker ausgeprägt sein als bei den WG-Zimmern. Auch der Anteil der typischen Wohnangebote

für Studierende wie WG-Zimmer und kleine Wohnungen ist an den Wohnungsmärkten sehr unterschiedlich (*siehe Abbildung 2-3*). Erwartungsgemäß ist der Angebotsanteil typischer Studentenwohnungen in den typischen Universitätsstädten hoch und im Gegensatz dazu relativ gering in Großstädten mit verhältnismäßig niedrigem Studierendenanteil und vergleichsweise moderatem Mietniveau, siehe vor allem Leipzig, Magdeburg, Dresden und Hannover.

Abbildung 2-3 zeigt auch, dass die Spanne der verfügbaren typischen Studentenwohnungen in Relation zu den Studierenden sehr unterschiedlich ist. In einigen Standorten wie etwa Darmstadt, Tübingen, Jena oder Bochum liegt das Verhältnis bei zwei angebotenen kleinen Wohnungen und WG-Zimmern je 100 Studierende, in anderen Standorten sind es dagegen mehr als sechs. Auffällig ist, dass gerade in den größten Großstädten das Verhältnis günstiger ist als in den verhältnismäßig kleineren Städten, allerdings haben gerade dort Studierende viele Konkurrenten. Bei einem Standort wie Bochum ist darüber hinaus zu berücksichtigen,



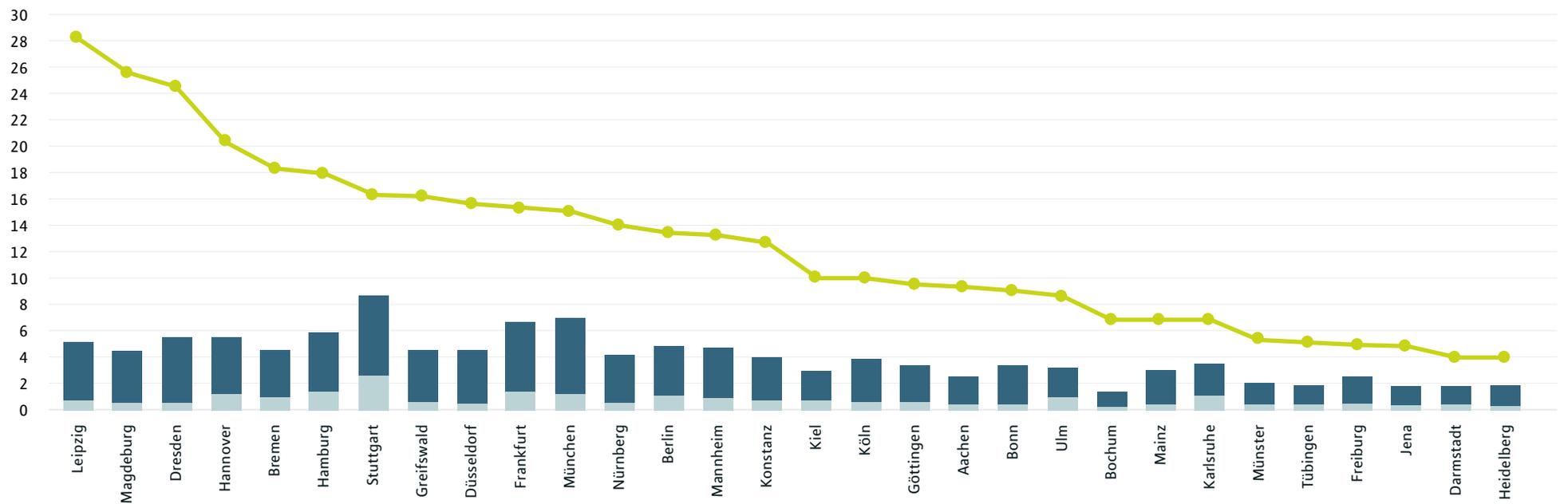
Anzahl der Wohnungsangebote im Wintersemester 2020/21

Angebote je 100 Studierende

Anzahl WG-Angebote

Anzahl Angebote kleiner Wohnungen (kleiner als 40 m²)

Anzahl alle Wohnangebote (ohne hochwertige Qualität)



Quellen: Destatis (2021), Value AG (2021), Institut der deutschen Wirtschaft

2-3



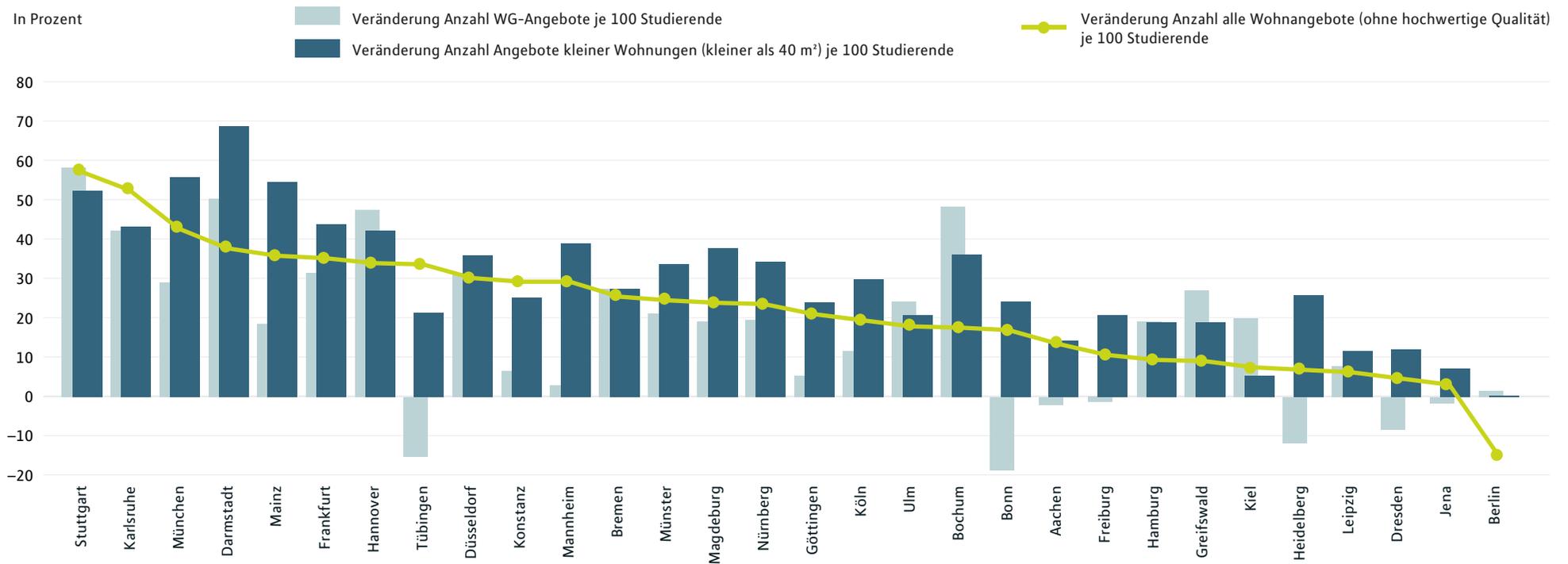
dass Studierende leicht auf angrenzende Städte ausweichen können. Zudem ist zu beachten, dass in einigen Städten, wie zum Beispiel Magdeburg oder Leipzig, das Angebot abseits klassischer Studierendenwohnungen (kleine Wohnungen, WG-Zimmer) so groß ist, dass aufgrund des moderaten Preisniveaus auch diese Wohnungen nachgefragt werden. Für den Standortvergleich sollte jedoch auch die relative Veränderung in den Blick genommen werden.

Insgesamt erfreulich für Studierende ist, dass an fast allen Standorten die Zahl der Angebote gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist (*siehe Abbildung 2-4*). Insbesondere in den süddeutschen Großstädten Stuttgart, Karlsruhe und München gab es einen deutlichen Anstieg der inserierten Wohnungen, gerade in Stuttgart hat sich dies auch unmittelbar auf die Mietentwicklung ausgewirkt. Doch auch in vielen anderen Städten gab es einen Sprung bei den Angeboten. Die Angebotsanstiege im Vergleich zum Vorjahr sind zum Teil auf die Corona-Pandemie zurückzuführen, denn gerade im ersten Jahr der Pandemie gab es kaum Umzüge und nur eine eingeschränkte Mobilität. Allerdings ist die Zahl der Inserate auch im Vergleich zur Zeit vor der Corona-Pandemie höher, was zumindest vorläufig für eine gewisse Entspannung des Wohnungsmarktes spricht – wobei das Niveau der Anzeigen je Studierendem nach wie vor niedrig ist. Auffällig ist dabei, dass an vielen Standorten die Angebotszahl kleiner Wohnungen überproportional stark gestiegen ist, insbesondere in Darmstadt, Mainz und München.

Einen Sonderfall stellt Berlin dar – hier ist im Vergleich zum Vorjahr die Zahl der Inserate rückläufig. Dies ist vor allem auf den Mietendeckel zurückzuführen, denn dieser hat zu einer deutlichen Reduktion des Angebots geführt (vgl. auch Kapitel 6). Nachdem der Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt wurde, steigt die Zahl der angebotenen Mietwohnungen wieder, das ursprüngliche Niveau ist aber noch nicht erreicht.

Eine Besonderheit zeigt sich darüber hinaus im Hinblick auf den Markt für WG-Zimmer. In diesem Segment gab es relevante Rückgänge an Angeboten in den Universitätsstandorten Tübingen, Bonn, Aachen, Heidelberg und Dresden. Und auch an den meisten anderen Standorten ist das Wachstum zumindest weniger ausgeprägt als im Markt für kleinere Wohnungen. Dies stärkt die These, dass viele Studierende etwas länger studieren und sich daher die Zahl der Angebote in diesem oft nur von Studierenden genutzten Segment verhaltener entwickelt. ■

Veränderung der Wohnungsangebote im Wintersemester 2020/21 zum Vorjahressemester



Quellen: Destatis (2021), Value AG (2021), Institut der deutschen Wirtschaft

Durchschnittliches Mietniveau und Entwicklung

Studentischer Wohnraum deutlich teurer als der Durchschnitt.

Im Folgenden wird die Mietpreisentwicklung an den 30 Hochschulstandorten dargestellt. Als Besonderheit in diesem Jahr werden auch hier die Angebote für WG-Zimmer separat betrachtet. Begonnen wird mit der Analyse des durchschnittlichen Mietniveaus für kleine Wohnungen (kleiner als 40 Quadratmeter). Dazu werden die Median-Mieten und nicht das arithmetische Mittel ausgewertet, da der Median robuster gegenüber Ausreißerwerten reagiert. Aus statistischer Sicht sind Durchschnittsmieten und selbst die robusteren Medianwerte jedoch problematisch, um Preisentwicklungen zu vergleichen. Schließlich können Mieten nicht nur deswegen steigen, weil Wohnungen knapper geworden sind, sondern auch, weil sich etwa die Qualität verbessert hat.



Durchschnittsmieten erfassen beides, sowohl die veränderten Knappheiten als auch mögliche Qualitätsveränderungen, weshalb sie Entwicklungen insgesamt verzerrt darstellen, wenn sich das Angebot strukturell ändert. Dennoch ist es sinnvoll, auch die Durchschnittsmieten zu betrachten, denn diese stellen letztlich das am Wohnungsmarkt verfügbare preislich bewertete Angebot dar. Gerade für Studierende, die als besonders preissensitiv gelten dürften, spielt es wahrscheinlich nur eine geringe Rolle, ob Woh-

nungen aufgrund besserer Ausstattung oder aufgrund von Knappheiten teurer werden – in jedem Fall bedeutet es höhere Wohnkosten. Deutlich relevanter dürfte hingegen sein, ob das Angebot oder die Mieten in Nähe zur Hochschule steigen.

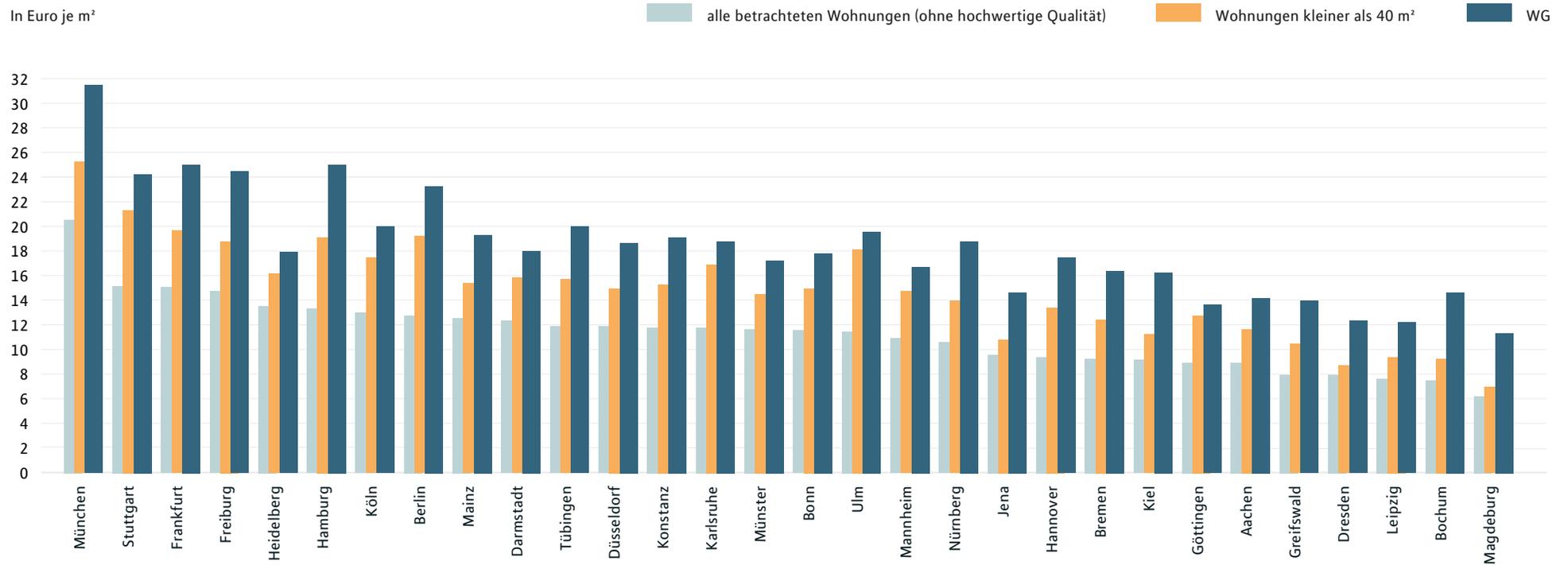
Abbildung 3-1 vergleicht die Median-Mieten im zweiten Quartal 2021 für alle inserierten Wohnungen ohne hochwertige Qualität, für WG-Angebote und für kleine Wohnungen (unter 40

Quadratmeter) an allen 30 betrachteten Hochschulstandorten. Im Gegensatz zur Auswertung der Studierenden- und Angebotszahlen können bei den Angebotsmieten aktuellere Daten mit Stand 30.06.2021 ausgewertet werden. Sortiert sind die Standorte in *Abbildung 3-1* gemäß der Median-Miete für alle betrachteten Wohnungsangebote. Wenig überraschend ist das Mietpreisniveau in München mit Abstand am höchsten, darauf folgen Stuttgart, Frankfurt, Freiburg, Heidelberg und Hamburg. Am unteren Ende finden sich mit Greifswald, Dresden, Leipzig und Magdeburg gleich vier ostdeutsche Universitätsstandorte sowie Bochum.

Auffällig sind die mitunter hohen Aufschläge für kleine Wohnungen und auch WG-Zimmer. Generell kosten kleine Wohnungen mehr, da die Fixkosten von Installationen wie Bad und Küche auf eine kleinere Fläche verteilt werden. Zudem sind kleinere Wohnungen häufig in zentraleren und somit teureren Lagen. Bei WG-Zimmern wird in der Regel nur die individuell zur Verfügung stehende Fläche inseriert, es kommen aber noch Gemeinschaftsflächen hinzu. Darüber



Mittlere Angebotsmieten (Median) nach Wohnungstyp im 2. Quartal 2021



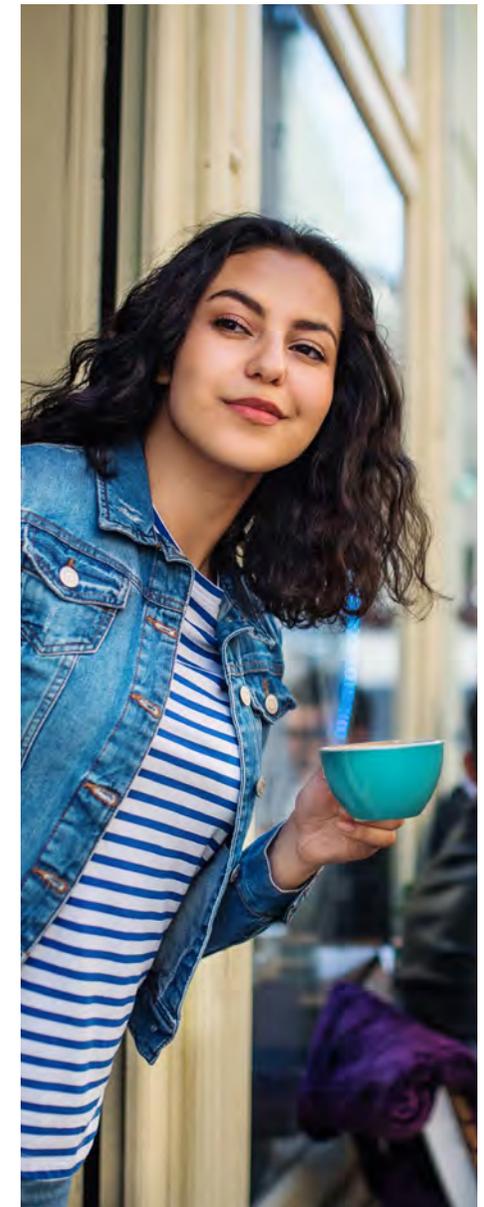
Quellen: Value AG (2021), Institut der deutschen Wirtschaft

hinaus wirkt sich auch eine höhere Fluktuation auf die Mietpreise aus, da mögliche Leerstandszeiten berücksichtigt werden. Zu den Städten mit besonders hohen Aufschlägen für kleine Wohnungen und WG-Zimmer gehören neben Hamburg und Berlin auch Städte wie Ulm und Tübingen. Dies deutet einerseits auf eine sehr hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen hin, zeigt zum anderen aber ebenso einen besonderen Angebotsmangel an. Auch Bochum, ein vergleichsweise günstiger Standort, sticht bei den WG-Zimmer-Preisen hervor. Allerdings sind gerade dort nur wenige WG-Zimmer annonciert (*vgl. Abbildung 2-3*), da in verhältnismäßig entspannten Märkten oft eher ganze Wohnungen vermietet werden.

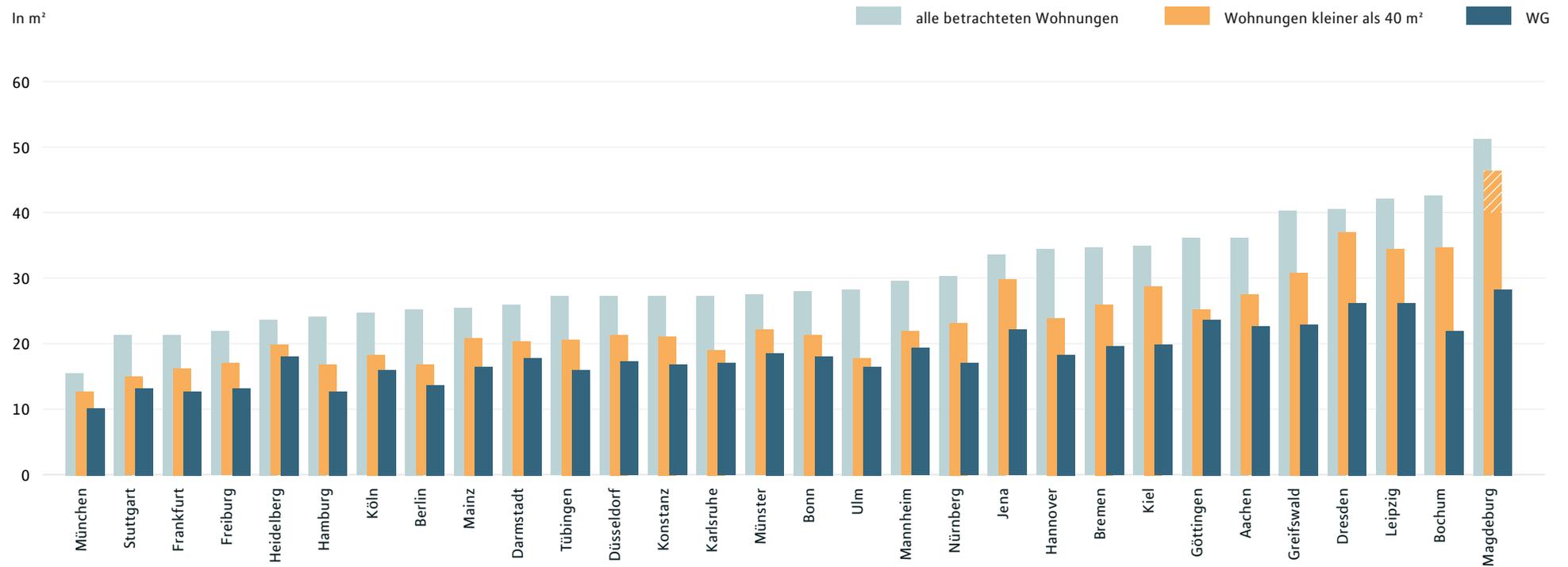
Bezieher von BAföG erhalten im Rahmen der Höchstförderung einen Betrag von 325 Euro zusätzlich, wenn sie nicht mehr zu Hause leben. Ausgehend von diesem Betrag wurde in *Abbildung 3-2* visualisiert, welche Wohnungsgröße sich Studierende damit leisten könnten. Dies unterstreicht, wie unterschiedlich sich die Lage für Studierende an den verschiedenen Hoch-

schulstandorten darstellt. In München reicht der Betrag von 325 Euro gerade einmal für ein WG-Zimmer von 10 Quadratmetern, in Magdeburg dagegen für fast die dreifache Wohnfläche. An neun von 30 Standorten wäre eine kleine Wohnung mit 20 Quadratmeter nicht leistbar, an sieben Standorten könnten dagegen Wohnungen mit mehr als 28 Quadratmetern bezahlt werden – wobei hier allerdings nur die Nettokaltmiete auf dem Preisniveau für kleine Wohnungen (unter 40 Quadratmetern) betrachtet wird. Nichtsdestotrotz zeigt dieser Vergleich, welche Bedeutung die Studienstandortwahl für die finanzielle Lage der Studierenden hat.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass BAföG nur von einem kleinen Teil der Studierenden bezogen wird – aktuell sind es knapp 16 Prozent. Zudem ist die Zahl der Förderberechtigten rückläufig, was allerdings mit der geringeren Zahl der Studienanfänger korrespondiert. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die überwiegende Zahl der Studierenden ihre Wohnkosten aus anderen Finanzierungsquellen stemmen muss. ■



Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnzuschlag von 325 Euro bei mittlerer Nettokaltmiete im 2. Quartal 2021



Quellen: Value AG (2021), Institut der deutschen Wirtschaft

Studentenwohnpreisindex

Mietpreise steigen vielerorts weiter an, allerdings mit nachlassender Dynamik.



Unterschiedliche Mietpreise und Mietveränderungen an den Standorten können zum Teil auf unterschiedliche Angebotsstrukturen nach Qualität und Lage und deren Veränderungen zurückzuführen sein. Gerade vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie ist es an den Wohnungsmärkten sowohl zu Verschiebungen in der Angebotsstruktur als auch zur Neubewertung von Objekt- und Lageeigenschaften gekommen. Um die qualitätsbereinigte Mietentwicklung zu messen, also unter der Fiktion gleichbleibender Qualitäts- und Lageanteile der Wohnungen, wird ein sogenanntes hedonisches Verfahren angewendet. Diese ökonometrische Methode erlaubt es, den Mietpreis einer Wohnung auf eine Vielzahl von Eigenschaften zurückzuführen, sodass dann ein

Preisindex abgeleitet wird, in dem Preiseffekte durch qualitative Veränderungen des Angebots herausgerechnet werden. So sind etwa Wohnungen im Neubau, kleinere Wohnungen aber auch WG-Angebote je Quadratmeter teurer als andere Wohnungen. Wenn dann der Anteil dieser eher teuren Wohnungen im Angebot überproportional steigt, steigen auch die Durchschnitts- und Medianmieten, selbst wenn die Mieten vergleichbarer Objekte gleichbleiben. Eine genauere Beschreibung dieses Ansatzes findet sich im Anhang. Der hedonische Preisindex, im Folgenden Studentenwohnpreisindex genannt, ist ein geeigneter Indikator, um die Preisentwicklung im Zeitablauf zu verfolgen. Darüber hinaus ist er auch geeignet, Dynamiken zwischen den verschiedenen Hochschulstandorten zu vergleichen.

Aufgrund des vermuteten „Strukturbruchs“ durch die Corona-Krise werden in diesem Report, wie schon im Studentenwohnreport 2020, die hedonischen Modelle jeweils für zwei benachbarte Halbjahre separat geschätzt. In dieser Variante des hedonischen Modells können sich die Einflüsse von Eigenschaften auf die Mieten einer Immobilie über die Zeit verändern und mögliche Präferenzverschiebungen im Zeitverlauf abbilden. So zeigt sich etwa, dass im Durchschnitt der Preisaufschlag für WG-Zimmer mit Beginn der Pandemie im ersten Halbjahr 2020 deutlich abgenommen hat – von etwa 10 auf 1 Prozent – während andere Qualitäts- und Lageeffekte wie etwa der durchschnittliche Preisaufschlag für kleine Wohnungen (weniger als 40 Quadratmeter) stabil bei etwa 20 Prozent liegt (*siehe Abbildung 4-1, rechts*). Es ist daher notwendig, ein hedonisches Preismodell anzuwenden, das dynamische Veränderungen der Bewertung von Qualitätseigenschaften über die Zeit abbilden kann. Um eine ausreichende Anzahl an Beobachtungen für alle untersuchten Standorte zu garantieren und robuste Regressionsschätzungen durchführen zu können, werden immer die



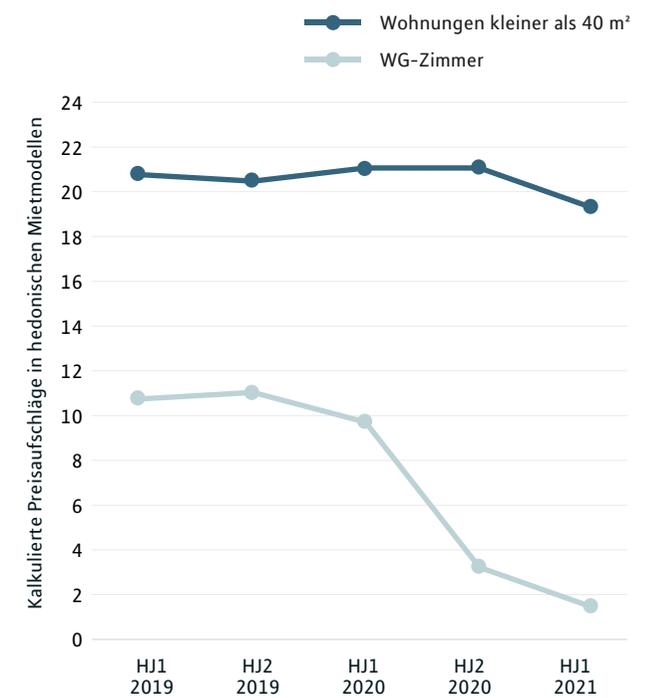
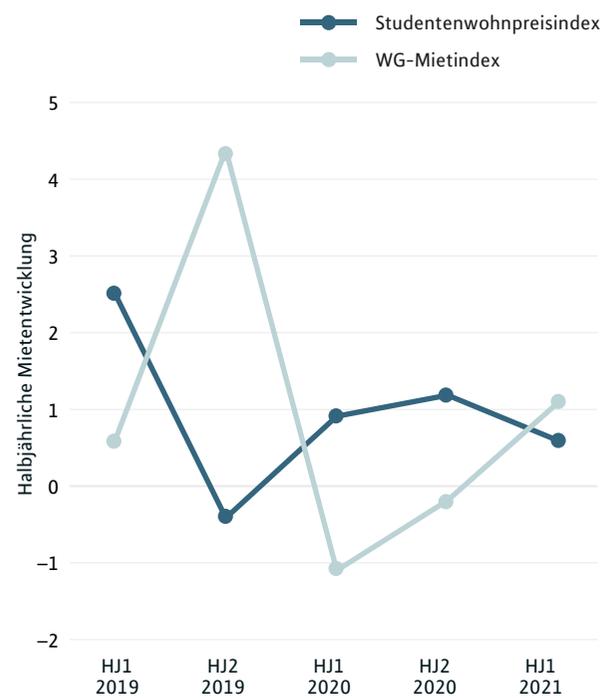
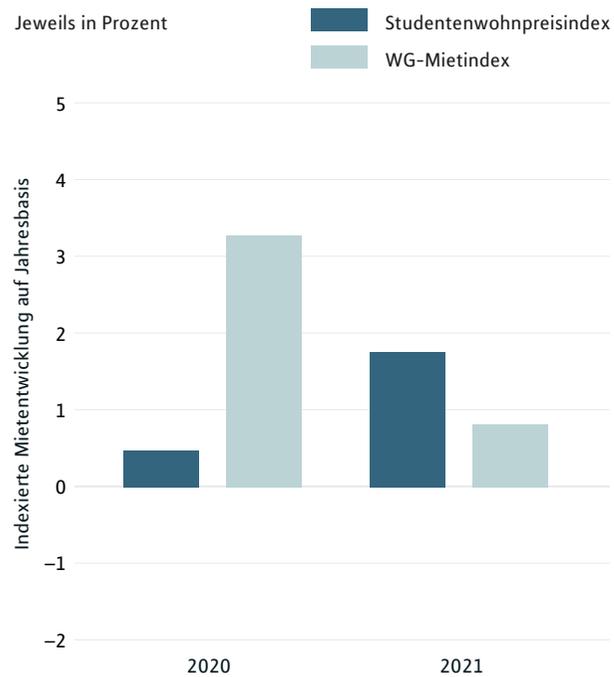
Daten eines Jahres (zwei Halbjahre) in einer Regression ausgewertet (jeweils mit Kontrollvariablen für das erste und dritte Quartal). Auf eine darüber hinausgehende unterjährige Auswertung wird jedoch verzichtet. Die Anzahl der ausgewerteten Angebote im letzten Jahr reicht von knapp 2.500 für Jena bis knapp 53.000 für Berlin. Über eine Indexierung lässt sich dann die Preisentwicklung im Zeitablauf darstellen und Kennzahlen für die Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten im letzten Jahr berechnen. Analog zum Studentenwohnpreisindex wird im diesjährigen

MLP Studentenwohnreport eine Sonderauswertung zur Entwicklung der WG-Angebote berechnet, im Folgenden WG-Mietindex genannt.

In *Abbildung 4-1* werden zunächst die Ergebnisse eines zusammengefassten hedonischen Mietmodells dargestellt, in dem die Angebote aller 30 Standorte zusammen ausgewertet werden (unter Hinzunahme von standortfixen Effekten). Die Auswertung zeigt eine Veränderung der Mieten zwischen dem Ende des ersten Halbjahres 2021 und dem ersten Halbjahr 2020

Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 30 Standorte

Jeweils in Prozent



Quellen: Value AG (2021), Institut der deutschen Wirtschaft

4-1

von 1,8 Prozent. Im Vorjahreszeitraum (erstes Halbjahr 2019 zu erstem Halbjahr 2020) betragen die Mietsteigerungen nur 0,5 Prozent. Die Mietentwicklung allgemein ist somit im zweiten Corona-Jahr wieder etwas angestiegen, allerdings war die Mietentwicklung im ersten Halbjahr 2021 mit 0,6 Prozent schwächer als noch im zweiten Halbjahr 2020 mit 1,2 Prozent.

Bei den berücksichtigten Preiseffekten fällt auf, dass der kalkulatorische Preisaufschlag für WG-Zimmer vor der Corona-Pandemie bei 10 bis 11 Prozent lag und mittlerweile auf 1,3 Prozent gefallen ist, während der kalkula-

torische Preisaufschlag für kleine Wohnungen (weniger als 40 Quadratmeter) stabil bei etwa 20 Prozent liegt. Auch die Preisaufschläge für die Nähe zur Universität und zum Hauptbahnhof sind weitestgehend konstant. Lediglich der kalkulatorische Preisaufschlag für die Nähe zur nächsten Bahnhaltestelle ist geringfügig gesunken. In einer standortbezogenen Betrachtung fällt auf, dass die Preisaufschläge für kleine Wohnungen insbesondere in Ulm, Hamburg, Hannover und Karlsruhe mit über 20 Prozent besonders hoch sind. Gerade in Ulm, aber auch in Darmstadt, Stuttgart, Bremen und Freiburg, sind die Preisaufschläge für kleine Wohnungen

in den letzten beiden Jahren zurückgegangen. Gestiegen sind hingegen die Preisaufschläge für kleine Wohnungen in Tübingen und Göttingen.

Im deutlich kleineren Teilmarkt der WG-Zimmer sind nach dem zusammengefassten WG-Index-Modell die Angebotsmieten zum Ende des ersten Halbjahres 2020 im Vergleich zum Vorjahr mit 0,9 Prozent nur halb so stark gestiegen wie im Gesamtmarkt. Im Vorjahr waren es noch 3,3 Prozent, allerdings aufgrund der hohen Anstiege im zweiten Halbjahr 2019. Die schwächere Entwicklung der WG-Angebote deckt sich mit der Beobachtung der abgenommenen Preisaufschläge für WG-Angebote und zeigt eine wichtige Verschiebung in der Angebotsstruktur auf. Der Teilmarkt der WG-Zimmer macht etwa 7 Prozent des insgesamt betrachteten Wohnangebots aus (entsprechend der Anzahl an Angeboten in der Value AG Marktdatenbank). Die stärkste Abnahme von Preisaufschlägen für WG-Zimmer verzeichnen im letzten Jahr Darmstadt und Stuttgart mit -6 Prozent, gefolgt von Karlsruhe, Düsseldorf, Bonn und Köln mit -4 Prozent. Hier ist es besonders attraktiv für Stu-



dierende, eine WG-Wohnung in Erwägung zu ziehen, um Mietkosten zu sparen.

Es zeigt sich, dass die Entwicklungen der verschiedenen Teilmärkte höchst unterschiedlich, aber mitnichten unabhängig voneinander sind. Vermutet werden kann, dass im Zuge der Corona-Pandemie die kleinen Wohnungen an den Hochschulstandorten weiterhin stark nachgefragt wurden – und zwar auch von nicht-studentischen Wohnungssuchenden. Das könnten insbesondere Fernpendler, junge Erwerbstätige und auch ältere Bewohner sein, für die kleine (Zweit-)Wohnungen attraktiv sind. Hingegen hat die Nachfrage nach WG-Zimmern, die deutlich stärker von den Studierendenzahlen abhängt (und dem Preisniveau am Standort), deutlich nachgelassen.

Die standortbezogenen Mietpreisentwicklungen an den 30 Standorten werden nach dem Studentenwohnpreisindex und WG-Mietindex verglichen sowie mit der Veränderung der Angebotszahlen je Studierender im vorherigen Wintersemester. Die Skalen der Entwicklungen von Angebotsmieten und Angebotsinseraten

sind nicht direkt vergleichbar, weil unter anderem die Anzahl an Inseraten deutlich volatiler und der Betrachtungszeitraum etwas früher und kürzer ist, da die Studierendenzahlen nur für das Wintersemester veröffentlicht/berücksichtigt wurden. Nichtsdestotrotz kann ein Vergleich der jeweiligen Entwicklungsrichtungen von Mietpreisen und Angebotszahlen gerade in Zeiten teils drastischer Maßnahmen und Ideen zu Mietregulierungen aufschlussreich sein.

Table 4-1 fasst entsprechend die ermittelten Preis- und Angebotsentwicklungen für alle 30 Hochschulstandorte über das letzte Jahr zusammen. Nach dem Studentenwohnpreisindex sind die Mieten im letzten Jahr an 19 der 30 betrachteten Standorte gestiegen (0,4 bis 5,9 Prozent), davon an acht Standorten stärker als die Inflationsrate im Juni von 2,3 Prozent (gegenüber dem Vorjahresmonat). Besonders stark sind die Mieten im letzten Jahr in Freiburg (5,9 Prozent), Berlin (5,4 Prozent), Konstanz (4,2 Prozent), Leipzig (4,2 Prozent) und Münster (4,1 Prozent) gestiegen sowie in Kiel (3,1 Prozent) und Aachen (3,0 Prozent). An sechs Stand-

orten stagnieren die Mieten (–0,2 bis 0,3 Prozent) und an den drei Standorten Frankfurt (–0,7 Prozent), Nürnberg und Düsseldorf (jeweils –0,5 Prozent) sind die Mieten leicht gesunken.

Nur an zwei von 30 Standorten sind die qualitätsbereinigten Mieten deutlicher gesunken, und zwar in Stuttgart (–2,6 Prozent) und Karlsruhe (–1,4 Prozent). An diesen beiden Standorten ist zudem die Angebotszahl deutlich gestiegen (*siehe Abbildung 4-2*). Außerdem ist wie im Vorjahr die Ausnahmesituation und -entwicklung in Berlin zu beachten, diesmal nur unter umgekehrten Vorzeichen. Nachdem im letzten Report im Jahr 2020 die Mieten nur in Berlin gesunken waren, sind sie dort in diesem Jahr mit 5,4 Prozent besonders deutlich gestiegen (nur in Freiburg stiegen die Mieten stärker). In Berlin sind die Mieten insbesondere im ersten Halbjahr 2021 gestiegen, nachdem das Bundesverfassungsgericht entschieden hatte, dass der Berliner Mietendeckel ungültig ist. Vor allem diese Entscheidung erklärt die Berliner Entwicklung gegen den allgemeinen Trend und das bei leicht abnehmender Angebotszahl je Student.

Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten und Angebotszahlen im Vergleich zum Vorjahr

Tabelle 4-1

Standorte	Studenten- wohnpreisindex 2021	WG- Mietindex 2021	Veränderung Angebote je Studierender		Standorte	Studenten- wohnpreisindex 2021	WG- Mietindex 2021	Veränderung Angebote je Studierender	
			Insgesamt	nur WG				Insgesamt	nur WG
Aachen	3,0 %	0,0 %	14 %	-2 %	Jena	0,4 %	11,4 %	3 %	-1 %
Berlin	5,4 %	5,5 %	-15 %	2 %	Karlsruhe	-1,4 %	-9,2 %	53 %	42 %
Bochum	1,9 %	8,3 %	18 %	48 %	Kiel	3,1 %	3,9 %	8 %	20 %
Bonn	2,6 %	3,3 %	17 %	-19 %	Köln	1,6 %	4,5 %	20 %	12 %
Bremen	0,1 %	-5,1 %	26 %	28 %	Konstanz	4,2 %	-2,5 %	29 %	7 %
Darmstadt	0,2 %	0,6 %	38 %	51 %	Leipzig	4,2 %	6,7 %	7 %	8 %
Dresden	1,9 %	3,0 %	5 %	-8 %	Magdeburg	1,2 %	0,8 %	24 %	19 %
Düsseldorf	-0,5 %	-3,6 %	30 %	32 %	Mainz	1,0 %	-1,8 %	36 %	19 %
Frankfurt	-0,7 %	-0,5 %	36 %	32 %	Mannheim	0,1 %	4,2 %	29 %	3 %
Freiburg	5,9 %	4,0 %	11 %	-1 %	München	0,1 %	1,1 %	43 %	29 %
Göttingen	1,2 %	-3,3 %	21 %	6 %	Münster	4,1 %	1,8 %	25 %	21 %
Greifswald	1,9 %	-7,0 %	9 %	27 %	Nürnberg	-0,5 %	7,7 %	24 %	20 %
Hamburg	1,9 %	-0,8 %	10 %	19 %	Stuttgart	-2,6 %	-3,4 %	58 %	59 %
Hannover	1,0 %	-1,7 %	34 %	48 %	Tübingen	-0,2 %	-6,3 %	34 %	-15 %
Heidelberg	0,3 %	0,8 %	7 %	-12 %	Ulm	1,5 %	2,9 %	18 %	24 %

Quellen: Value AG (2021), Institut der deutschen Wirtschaft

Grundsätzlich zeigt sich, dass die Mieten vor allem an den Standorten stagnierten oder leicht zurückgingen, an denen das Angebot deutlich gestiegen ist. Der Zusammenhang ist in **Abbildung 4-2** dargestellt. Zu der Gruppe von Standorten mit stagnierenden Mietentwicklungen mit überproportionaler Angebotsausweitung zählen mit Stuttgart, Karlsruhe, München, Darmstadt, Frankfurt, Tübingen, Düsseldorf, Mannheim, Bremen und Nürnberg immerhin ein Drittel der betrachteten Standorte. Hingegen sind die Mieten an den Standorten mit relativ geringer Angebotsausweitung wie Köln, Ulm, Bochum, Bonn, Aachen, Greifswald, Hamburg, Kiel, Dresden und Leipzig weiter gestiegen. Die besondere Entwicklung Berlins wurde bereits erläutert. Im Mittelfeld liegen Göttingen und Magdeburg sowie Hannover und Mainz mit geringen Mietsteigerungen von etwa einem Prozent bei durchschnittlicher Angebotsausweitung. Ebenfalls im Mittelfeld mit stagnierender Mietpreisentwicklung, jedoch nur geringer Angebotsausweitung, liegen Jena und Heidelberg. Auffällig stark in Relation zur Angebotsentwicklung sind die Mieten in Freiburg, Münster und Konstanz gestiegen.



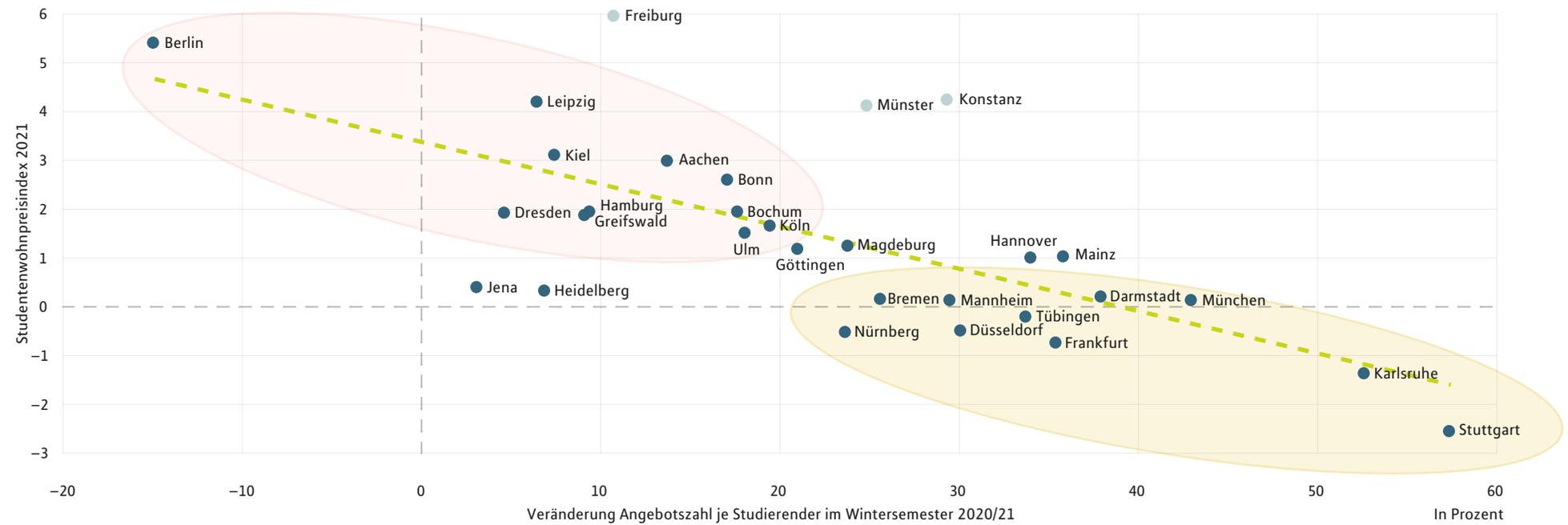
Die Trendumkehr in der Miet- und Angebotsentwicklung in Berlin im Vergleich zum letztjährigen Studentenwohnreport war vor dem Hintergrund des Berliner Mietdeckels zu erwarten. Das Berliner Experiment zum Mietendeckel wird im Kapitel 6 noch ausführlicher diskutiert. Allerdings sind auch die anderen sechs Standorte mit überproportionalen Mietpreisanstiegen von mehr als 3 Prozent im letzten Report nicht besonders aufgefallen. Freiburg lag auf Rang 24 von 30, Münster sogar auf Rang 28 und lediglich Leipzig lag mit Rang sieben im oberen Drittel des Miet-

entwicklungsrankings. Der Standort Karlsruhe, der in diesem Jahr zu den beiden Universitätsstädten mit sinkendem Mietniveau gehört, lag im letzten Report auf Rang fünf.

Um die volatilere Entwicklung seit Pandemiebeginn besser einordnen zu können, wird in **Abbildung 4-3** die Veränderung der qualitätsbereinigten Mieten nach Studentenwohnpreisindex im letzten Jahr mit der annualisierten Entwicklung der letzten zwei Jahre verglichen. Die Auflistung der Standorte ist dabei nach der Entwicklung der

Mietpreis- und Angebotsentwicklung

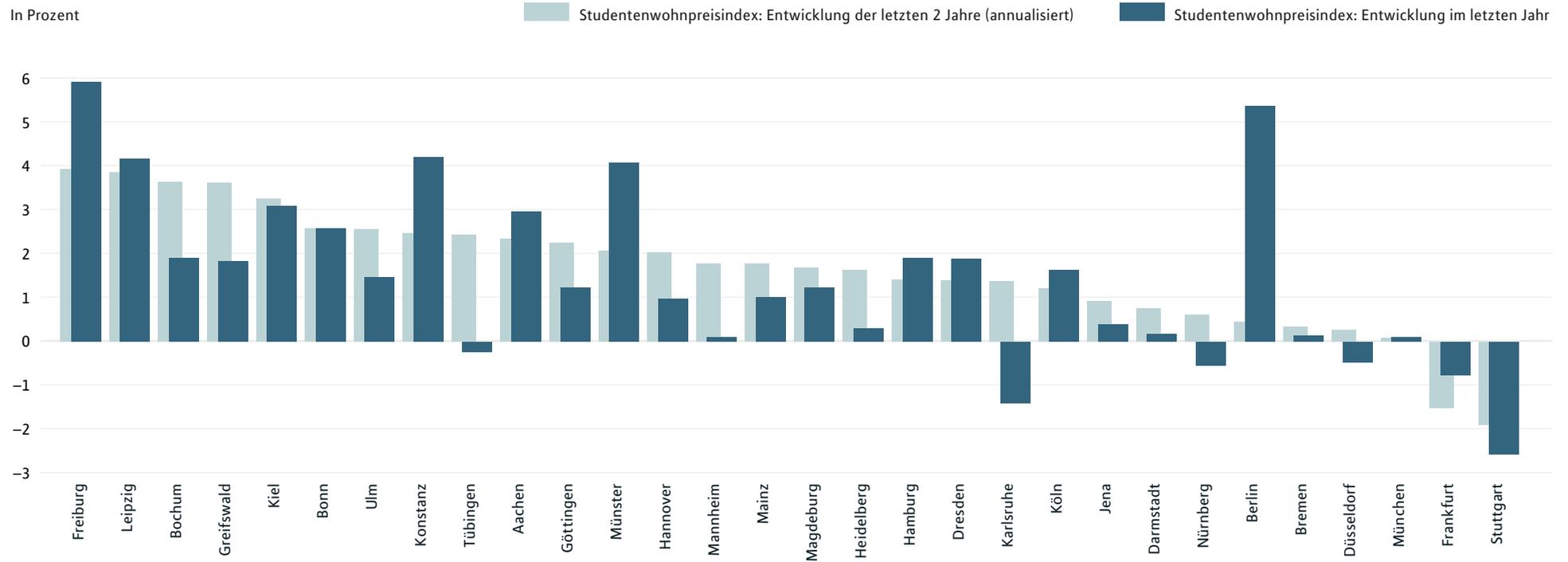
In Prozent



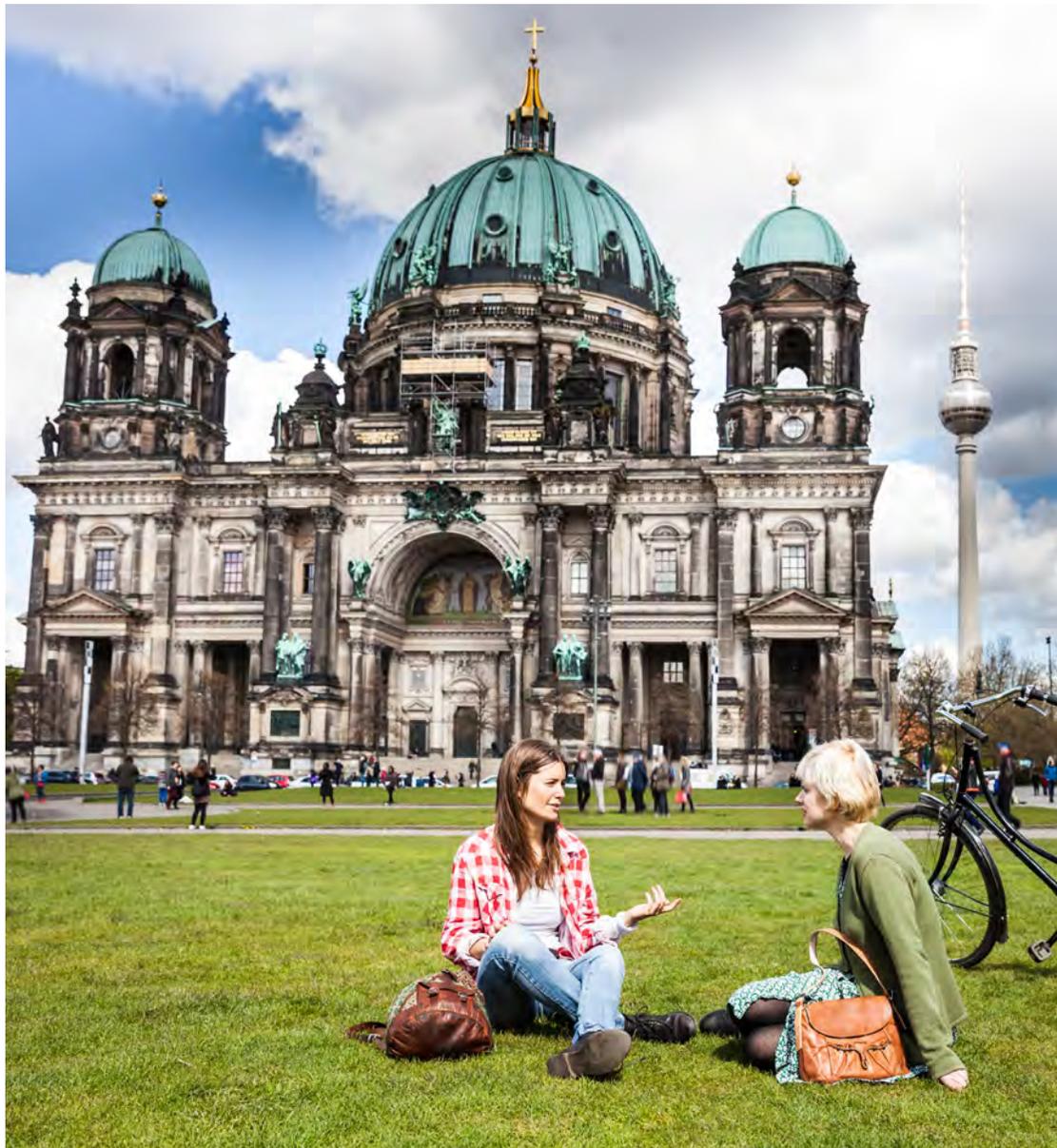
Quellen: Value AG (2021), Institut der deutschen Wirtschaft

4-2

Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten



Quellen: Value AG (2021), Institut der deutschen Wirtschaft



letzten zwei Jahre sortiert. Seit Pandemiebeginn sind die Mieten überproportional stark in Freiburg, Leipzig, Bochum, Greifswald und Kiel gestiegen, wobei in Bochum und Greifswald die Dynamik im letzten Jahr wieder etwas nachgelassen hat. Auffällig ist, dass es mit Ausnahme von Freiburg Standorte mit unterdurchschnittlichem Mietniveau sind. Im Gegensatz dazu zeigen sich an den überdurchschnittlich teuren Standorten Stuttgart und Frankfurt sowie in München und Düsseldorf stagnierende bis leicht sinkende Mieten. Vor allem in Stuttgart ist jedoch das Angebot zuletzt stark gestiegen (in Relation zum Zeitpunkt vor der Pandemie) und die Preisniveaus sind nach wie vor hoch.

Vergleicht man die Entwicklung im letzten Jahr mit der durchschnittlichen jährlichen Entwicklung seit Pandemiebeginn, zeigen sich überproportional starke Mietanstiege vor allem in Berlin und in Freiburg, Konstanz und Münster. Stark nachlassende Preisentwicklungen verzeichnen Tübingen, Mannheim, Heidelberg und Karlsruhe. Gerade hier ist jedoch fraglich, wie nachhaltig die nachlassende Mietentwicklung ist. ■

EXKURS: STANDORTANALYSE UND -PROGNOSE FÜR LEIPZIG

Standort Leipzig – viel Potenzial für Wachstum.

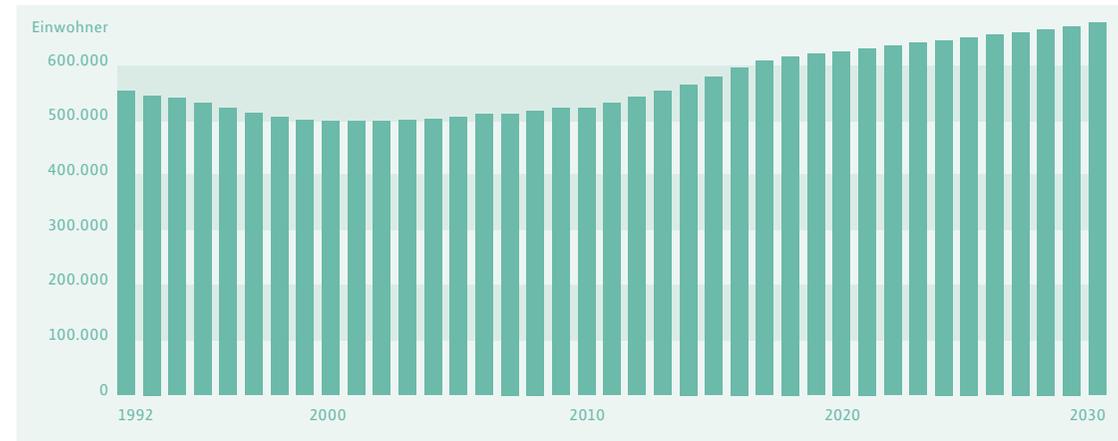
Hohe Wohnkosten sind in westdeutschen Großstädten wie München, Frankfurt oder Köln längst an der Tagesordnung. Der Osten ist hingegen für sein aktuell noch moderates Mietniveau bekannt. Dass das nicht unbedingt so bleiben muss, zeigt der Blick auf die Mietentwicklungen. Insbesondere in Leipzig ist die Dynamik groß – die Preissteigerungen lagen zuletzt bei rund vier Prozent im Jahr. Woher kommt diese Entwicklung und wird sie sich in den nächsten Jahren fortsetzen? Dazu wertet der Finanzdienstleister MLP umfassende Standortanalysen für seine Kunden aus.

Leipzig kommt in Schwung.

Leipzig ist nach Berlin die größte Stadt in Ostdeutschland und weist eine lange Tradition als Handels- und Messestadt sowie Bildungs- und Kulturmetropole auf. Zudem ist die Stadt ein bekanntes Tourismusziel und ein traditionsreicher Universitätsstandort mit aktuell zwölf Universitäten bzw. Hochschulen. Gemeinsam mit der Nachbarstadt Halle (Saale) bildet Leipzig den Ballungsraum Leipzig-Halle, der mit über einer Million Einwohnern zu den wirtschaftsstärksten Räumen im Osten zählt.

Nach Bevölkerungsrückgängen in den 1980er und 1990er Jahren durch Abwanderungen in die westlichen Bundesländer und Suburbanisierungseffekte wächst Leipzig seit 2000 wieder; 2019 sind fast 600.000 Einwohner registriert. Hintergrund dieser Entwicklung ist insbesondere der überaus positive Wanderungssaldo der vergangenen Jahre. Die Universität sowie die positiven ökonomischen Rahmenbedingungen spielen dabei eine wichtige Rolle. In Leipzig leben überdurchschnittlich viele junge Menschen zwischen 15 und 29 Jahren, vor allem junge Kreative zieht es in die Stadt. Bis 2030 wird ein weiterer Bevölkerungszuwachs auf ca. 641.000 Einwohner prognostiziert.

Bevölkerungsprognose für Leipzig bis 2030



Quellen: MLP, Scope Investor Services GmbH

Attraktive Rahmenbedingungen sorgen für erhöhte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Dass die Stadt sich steigender Beliebtheit erfreut, zeigt sich auf dem Wohnungsmarkt insbesondere in Form von Miet- und Kaufpreissteigerungen. Die Sanierung von Altbauwohnungen, die im Eigentumssegment lange Zeit den Ton angab, wird immer mehr durch Wohnungsneubau ergänzt. Zudem ziehen große Unternehmen wie BMW, Amazon oder DHL weitere Dienstleister und Mitarbeiter an und erhöhen die Attraktivität für Studenten. Dies begünstigt auch die Nachfrage nach zentrumsnahem und zum Teil möbliertem Wohnraum, für die ein entsprechendes Angebot geschaffen wird. Die Verfügbarkeit von Flächen insbesondere auf Umnutzungsarealen erweist sich in diesem Zusammenhang als vorteilhaft und perspektivträchtig. ■



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.

Mietkostenvergleich Musterwohnung

Mieten für studentische Musterwohnung im Süden deutlich höher als im Osten.

Die qualitätsbereinigte Mietentwicklung anhand des Studentenwohnpreisindex ist der wesentliche Indikator im Report, um relative Veränderungen der Mieten und damit der Wohnungsmarktsituation beurteilen zu können. Am Beispiel von Stuttgart und Leipzig lässt sich jedoch leicht zeigen, dass die reine prozentuale Mietentwicklung Niveau- und Strukturunterschiede vernachlässigt. So dürfte die Wohnungssuche in Stuttgart trotz sinkender Mieten im letzten Jahr (-3 Prozent) bei steigendem Angebot (+58 Prozent) aufgrund des hohen Preisniveaus (Median-Miete von kleinen Wohnungen zuletzt über 21 Euro je Quadratmeter) für Studierende finanziell schwieriger sein als etwa in Leipzig mit überproportional stark steigenden Mieten (+4 Prozent) bei geringer Angebots-





ausweitung (+7 Prozent), jedoch ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Mietniveau (Median-Miete kleiner Wohnungen unter 10 Euro je Quadratmeter). 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 sich die Wohnung befindet, sodass die Unterschiede als Stadtprämie verstanden werden können. 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. Außerdem kann es sein, dass es diese Musterwohnung an manchen Standorten gar nicht gibt. Zum Beispiel könnte es theoretisch sein, dass es in unmittelbarer Hochschulnähe gar keine Ein-Zimmer-Wohnungen in Gebäuden aus den 2000er Jahre gibt, sondern nur ältere Gebäude oder größere Wohnungen,

in denen Studierende in Wohngemeinschaften leben. Auch ein direkter Vergleich mit den Ergebnissen früherer MLP Studentenwohnreports ist nicht immer möglich, da sich die Datenquellen zum Teil unterscheiden (bis 2019 Daten von ImmoScout24, seit 2020 Daten der Value AG, in diesem Jahr jedoch inklusive der Zusatzerhebung WG-Zimmer; auch das empirische hedonische Preismodell wird den aktualisierten Daten entsprechend angepasst). Die kalkulierten Mieten-Werte der Musterwohnungen dienen daher in erster Linie zur Illustration der ökonometrischen Ergebnisse und zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Mietpreisniveaus an den untersuchten Hochschulstandorten.

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

kosten 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.

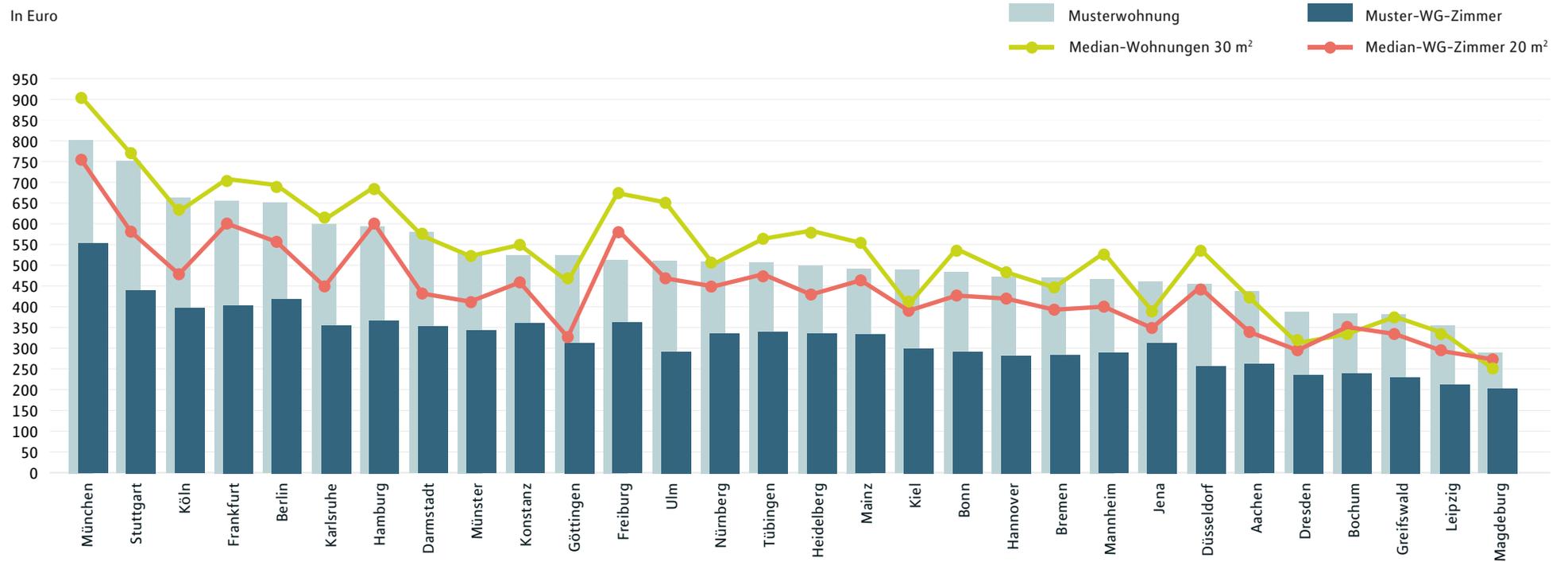
In **Abbildung 5-1** werden die kalkulatorischen Mieten für die Musterwohnung (30 Quadratmeter, inkl. 20 Prozent Nebenkosten) mit den Mieten eines Muster-WG-Zimmers (20 Quadratmeter, inkl. 20 Prozent Nebenkosten) verglichen, jeweils im zweiten Quartal 2021. Die Musterwohnungen sind 40 bis 76 Prozent teurer als die WG-Zimmer. Mit etwa 800 Euro ist eine studentische Musterwohnung in München am teuersten, gefolgt von Stuttgart mit 750 Euro (trotz sinkender Mieten). An dritter Stelle folgt Köln mit etwa 665 Euro noch vor Frankfurt und Berlin mit 650 bis 655 Euro. Leipzig ist trotz überproportional gestiegener Mieten mit 355 Euro der zweit-



günstigste Standort, nur Magdeburg ist noch günstiger (289 Euro). Zum Vergleich sind in **Abbildung 5-1** auch die vergleichbaren Median-Mieten abgebildet, um die Bewertung des hedonischen Modells zu zeigen. In der Regel führen die gesetzten Annahmen für Musterwohnung und Muster-WG-Zimmer zu Preisabschlägen im Vergleich zu Durchschnittswoh-

nungen – mit einigen Ausnahmen, vor allem mit Blick auf Kiel, Dresden, Jena, Göttingen und Bochum. **Abbildung 5-2** veranschaulicht die Ergebnisse der Musterwohnungen in einer Karte. Es zeigt sich, dass nach wie vor die Mieten für studentische Musterwohnungen im Süden besonders hoch sind und im Osten mit Ausnahme von Berlin besonders niedrig. ■

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



Quellen: Value AG (2021), Institut der deutschen Wirtschaft

Studierende und Wahlprogramme

Politik hat die Nöte der Studierenden kaum im Blick.

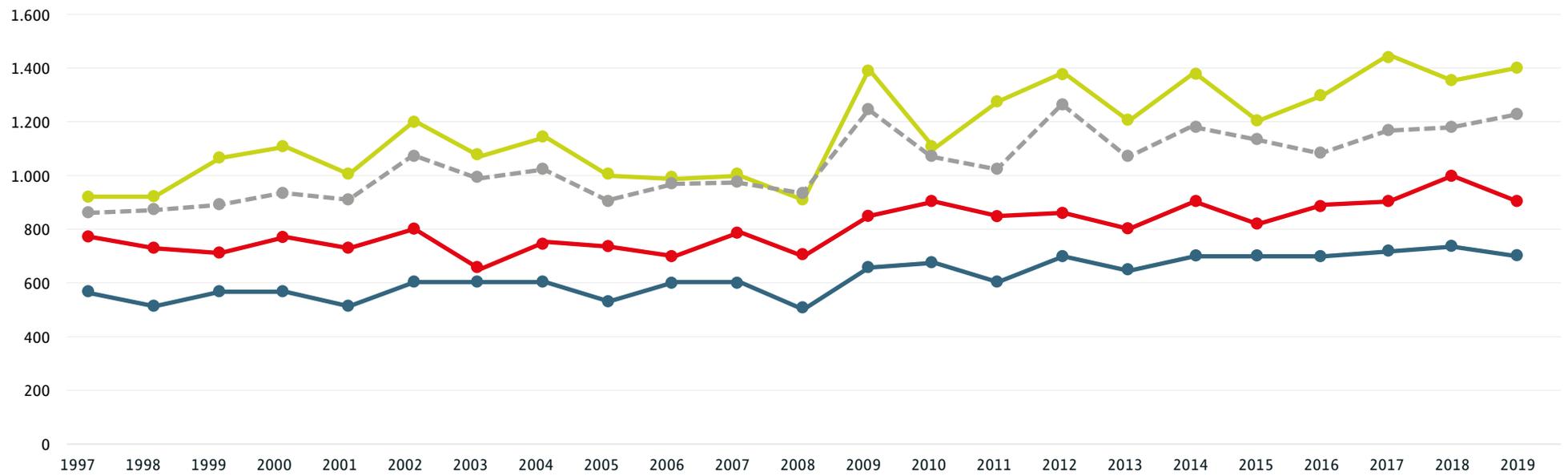


Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Studierende sind allgemein schwierig: Sie verfügen in der Regel nur über geringe eigene finanzielle Mittel und müssen zumeist in den angespannten und überdurchschnittlich teuren Wohnungsmärkten in den Groß- und Universitätsstädten Wohnungen oder WG-Zimmer anmieten. Die Coronapandemie hat die Lage insofern verschärft, als dass sich die Einkommenssituation häufig verschlechtert hat, zudem kaum finanzielle Reserven vorliegen und gleichzeitig die Mieten weiter hoch geblieben oder sogar weiter gestiegen sind. *Abbildung 6-1* zeigt die Entwicklung der verfügbaren Einkommen der Studierenden bis 2019, also vor der Pandemie. Demnach konnten die 25 Prozent einkommensstärksten Studierendenhaushalte ihr Einkommen steigern. Das Median-Einkommen der Studierenden und auch das

Entwicklung der Nettoeinkommen von Studierenden für einen Einpersonenhaushalt

In Euro pro Monat

Median P25 P75 Durchschnitt



Quellen: SOEP v36, Institut der deutschen Wirtschaft

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

6-1

Einkommen der 25 Prozent einkommensärmsten Haushalte ist im Jahr 2019 jedoch gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Die Daten für das Jahr 2020 liegen noch nicht vor, doch eine Studie von Beznoska et al. (2020) zeigt, dass vor allem geringfügig Beschäftigte Einkommenseinbußen verzeichnen mussten. Demnach sind die verfügbaren Einkommen bei Haushalten im 1. Dezil (10 Prozent der einkommensärmsten Haushalte) und mit geringfügiger Beschäftigung um fast 5 Prozent gesunken, im 2. und 3. Dezil jeweils um rund 2 Prozent. Studierende, die einer Beschäftigung nachgehen, werden typischerweise in diesen Einkommensdezilen zu finden sein. Hinzu kommt, dass gerade geringfügig Beschäftigte häufig Tätigkeiten nachgehen, die in besonderer Weise von Lockdowns betroffen waren – etwa in der Gastronomie oder im Tourismus. Und nach einer Befragung von Becker und Lörz (2020) von knapp 28.600 Studierenden Ende des Sommersemesters 2020 (15. Juni bis 18. August) hat sich für insgesamt 37 Prozent der erwerbstätigen Studierenden die Erwerbssituation im Zuge der Corona-Pandemie verschlechtert.



Angesichts dieser besonderen Lage der Studierenden und der anstehenden Bundestagswahl wurde im Folgenden geprüft, inwiefern die Parteien auf die herausfordernde Situation der Studierenden Antworten finden. Dazu wurden die Wahlprogramme der Parteien vor allem hinsichtlich der Vorschläge zur finanziellen Ausstattung der Studierenden geprüft sowie auf Vorschläge zur Verbesserung der Wohnsituation. Betrachtet wurden dabei nur die Parteien, bei denen eine spätere Regierungsbeteiligung – etwa aufgrund von bereits bestehenden Landesregierungen – realistisch erscheint.

1. *Finanzielle Unterstützung*

Alle Parteien beschäftigen sich in ihren Wahlprogrammen mit dem BAföG und möglichen Anpassungen. Dabei zeigen sich auch starke Übereinstimmungen aller Parteien. So setzen sich FDP, SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke explizit für ein stärker elternunabhängiges BAföG ein, bei CDU/CSU wird dies nur für ältere Studierende genannt. Außerdem findet sich in fast allen Programmen der Vorschlag, das Kindergeld direkt an Studierende auszuzahlen. Darüber hinaus gibt es aber Unterschiede bezüglich der Gestaltung des BAföG. Im heutigen System ist eine Hälfte ein Zuschuss, die an-

dere ein Kredit. CDU/CSU möchten es bei diesem System belassen, wollen aber sicherstellen, dass eine Rückzahlung auch leistbar ist. Die FDP will dagegen statt des bisherigen Systems ein zinsloses Darlehen einführen, das nur bei entsprechender Leistungsfähigkeit zurückgezahlt werden muss. SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke wollen dagegen ein vollständiges Zuschussystem. Größte Einigkeit besteht dahingehend, dass der Kreis der Empfänger erweitert werden soll, und dass die bisherigen Altersgrenzen zu restriktiv sind. Insgesamt zeigt sich über alle Parteien hinweg, dass eine größere Flexibilität des BAföG angestrebt wird.

Besonders relevant für Studierende ist die Frage der Höhe des BAföG. Heute liegt der Höchstsatz bei 861 Euro monatlich. Bei CDU/CSU und auch bei der SPD finden sich keine Aussagen zu einer Anpassung der Höhe. Konkret ist dagegen Die Linke, die das BAföG pauschal auf 1.200 Euro monatlich erhöhen will. Bei der FDP ist auch keine Maximalhöhe angegeben, doch es wird der Eindruck erweckt, dass die Studierenden hier flexibel den Kreditrahmen anpassen können.

Anpassung des BAföG – Pläne der Parteien

Tabelle 6-1

Partei	Programm
CDU/CSU	<ul style="list-style-type: none"> Flexibilisierung und Erweiterung des Nutzerkreises des BAföG, Bezug auch nach dem 35. Lebensjahr oder für berufliche Weiterbildung Bei älteren Beziehern elternunabhängige Einkommens- und Vermögensprüfung
SPD	<ul style="list-style-type: none"> Aufhebung der Altersgrenzen im BAföG, Erweiterung des Kreises der Bezieher Rückkehr zum Vollzuschuss im BAföG Auszahlung des Kindergelds an Studierende
Bündnis 90/ Die Grünen	<ul style="list-style-type: none"> Grundsicherung für Studierende, die sich aus einem Garantiebtrag in Höhe des Kindergelds (Auszahlung an Studierende) und einem einkommensabhängigen Bedarfszuschuss zusammensetzt, der auch Wohnkosten berücksichtigt Entwicklung eines Weiterbildungs-BAföG Perspektivisch Gewährung von Zuschüssen unabhängig vom Einkommen der Eltern
FDP	<ul style="list-style-type: none"> Elternunabhängiges Baukasten-BAföG: 200 Euro für jeden Studierenden (statt Kindergeld), weitere 200 Euro bei ehrenamtlichen Tätigkeiten; außerdem zinsloses Darlehen, das erst bei höherem Einkommen zurückgezahlt werden muss; Förderung entsprechend der Regelstudienzeit plus zwei Semester Midlife-BAföG für Weiterbildungen in Höhe von 1.000 Euro im Jahr; außerdem Möglichkeiten, Geld steuerfrei für Weiterbildungen zu sparen
Die Linke	<ul style="list-style-type: none"> Elternunabhängiges, rückzahlungsfreies BAföG in Höhe von 1.200 Euro Regelmäßige und automatische Anpassung des BAföG-Fördersatzes an die steigenden Lebenshaltungskosten Abschaffung der Altersgrenze beim BAföG, Verlängerung der Bezugsdauer

Quellen: Wahlprogramme der Parteien

Allerdings muss der Kredit später bei entsprechendem Einkommen zurückgezahlt werden. Bei Bündnis 90/Die Grünen sollen die Studierenden in eine neue Garantieabsicherung eingebunden werden, eine Unterstützung über den Garantiebetrug hinaus würde sich nach dem individuellen Bedarf richten. Da perspektivisch Studierende unabhängig vom Einkommen der Eltern unterstützt werden sollen, würde dies vielen Studierenden zugutekommen. Allerdings ist dies im Wahlprogramm von Bündnis 90/Die Grünen noch sehr offen formuliert, gerade auch vor dem Hintergrund erheblicher Finanzierungskosten für den öffentlichen Haushalt. Interessant an dem Vorschlag von Bündnis 90/Die Grünen zum BAföG ist, dass auch die unterschiedlichen Lebenshaltungskosten Berücksichtigung finden würden, vor allem in Form unterschiedlicher Mieten. Tatsächlich ist es verwunderlich, dass ansonsten keine der anderen Parteien eine Differenzierung des BAföG nach dem Studienort vorschlägt, obwohl doch die Mietkosten an den Studienstandorten erhebliche Unterschiede aufweisen. Zumindest eine Differenzierung ähnlich wie beim Wohngeld, wo zumindest sechs Mietstufen

unterschieden werden, erscheint naheliegend – jedenfalls solange die Ausbildungsqualität nicht als gleichwertig angesehen werden kann.

2. „Bezahlbares“ Wohnen

Der Wohnungsmarkt allgemein und vor allem „bezahlbares“ Wohnen spielen im Bundestagswahlkampf eine wichtige Rolle. Alle Parteien haben dieses Themengebiet in ihren Wahlprogrammen aufgegriffen. Dabei gibt es zwei grundsätzliche Stoßrichtungen: Während CDU/CSU und FDP vor allem auf die Ausweitung des Wohnungsbaus setzen, möchten Bündnis 90/Die Grünen, die SPD und die Linkspartei zusätzlich die Mietwohnungsmärkte stärker regulieren.

Es ist allgemeiner Konsens, dass eine Ausweitung des Wohnungsbaus erforderlich ist, um die nach wie vor enorme Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten zu bedienen. Die Konzepte hierzu bleiben aber vage. Erstaunlich ist, dass es kaum Ansätze gibt, um gezielt Wohnungen für Studierende zu ermöglichen. Insbesondere spielt das Thema Wohnheime fast keine Rolle in den Wahlprogrammen,

außer bei der SPD und Die Linke. Bei der SPD findet sich ein einziger Satz, in dem in Aussicht gestellt wird, mehr Wohnheimplätze zu schaffen. Die Linke greift das Thema auf und fordert, den Hochschulbau wieder auf die Bundesebene zu verlagern und ein Sonderprogramm zum Bau von Wohnheimplätzen aufzulegen. Hilfreich für Studierende könnten die Ansätze von FDP und Bündnis 90/Die Grünen sein, die den Dachausbau in den Fokus nehmen wollen. Gerade Dachwohnungen sind typischerweise kleine Wohnungen, die auch für Studierende leistbar und bewohnbar sein könnten. Doch auch diese Konzepte bleiben letztlich vage und dürften nur begrenzte Wirkungen auf das Mietniveau und die Angebotssituation entfalten.

Im Vergleich zu den eher vagen Konzepten zum Wohnungsbau sind die Ideen der Parteien ziemlich konkret bezüglich einer stärkeren Mietpreisregulierung. Die SPD fordert ein Mietmoratorium in angespannten Wohnungsmärkten, worunter sie einen zeitlich befristeten Mietstopp versteht. Darüber hinaus möchte die SPD ebenso wie Bündnis 90/Die Grünen

die Mietpreisbremse entfristen. Bündnis 90/Die Grünen wollen dies auch mit einer Reform der Mietspiegel verknüpfen, nach der der Betrachtungszeitraum der Mietspiegel von bisher sechs auf 20 Jahre erweitert wird. Dies würde de facto dazu führen, dass auch die Mietpreisbremse zu einem Mietpreisstopp führt. Noch weitreichender sind die Forderungen der Linkspartei, die einen bundesweiten Mietendeckel nach Berliner Vorbild fordert. Neben einem Mietenstopp beinhaltet dies auch eine Absenkung der Mieten.

Auf den ersten Blick erscheinen Mietenregulierungen vorteilhaft für Studierende, da ja gerade auch der MLP Studentenwohnreport zeigt, wie stark die Mieten für Studierende in den letzten Jahren gestiegen sind. Dennoch könnten insbesondere solche Regulierungen die Wohnungssuche für Studierende noch weiter erschweren. Schließlich belegen die umfangreichen Erfahrungen mit Mietenstopps, dass sie zu einer Einschränkung des Mietwohnungsangebots führen (vgl. Turner und Malpezzi, 2003 oder Diamond et al., 2019). Da die Mieten unterhalb des Marktniveaus liegen, erhöht sich die Nachfrage – das

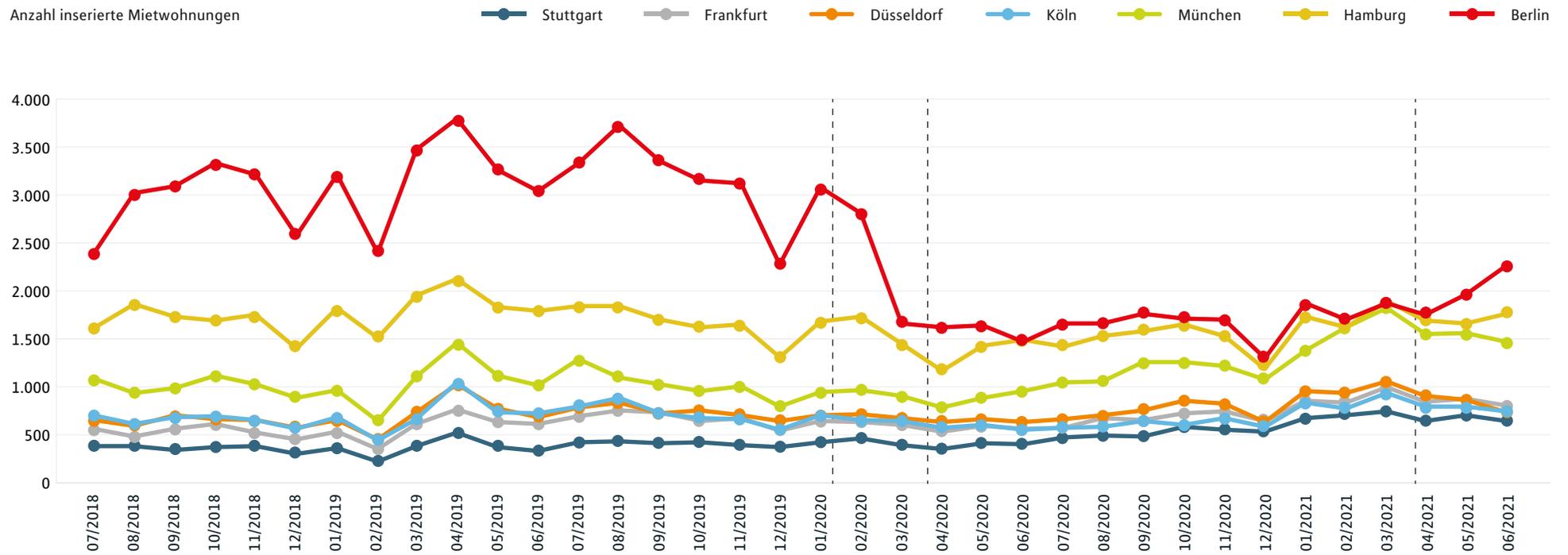
heißt, die Konkurrenz um die Wohnungen wird noch stärker. Zudem verkaufen einige Vermieter ihre Wohnungen an Selbstnutzer, sodass der Markt kleiner wird. Andere vermieten nicht mehr öffentlich, sondern aufgrund der hohen Nachfrage nur noch über Empfehlungen oder persönliche Verbindungen. Dies kommt denen zugute, die über ein großes Netzwerk verfügen. Für Studierende wird somit der Zugang zum Wohnungsmarkt noch schwieriger, da sie typischerweise eine geringe Bonität und eine kürzere Mietlaufzeit als andere Bewerber aufweisen. Zudem verfügen Studierende, gerade wenn sie in eine andere Stadt ziehen, über keine oder wenige Beziehungen.

Dieser Effekt auf das Angebot lässt sich auch am Berliner Wohnungsmarkt bei der Einführung des Mietendeckels beobachten. **Abbildung 6-2** zeigt die Entwicklung der Angebote in den sieben größten Städten für Wohnungen, die vor 2014 gebaut worden sind.

Der Berliner Mietendeckel war im Juni 2019 angekündigt worden, unmittelbar in der Folge wur-



Entwicklung der Zahl der inserierten Mietwohnungen mit Baujahr vor 2014 in ausgewählten Städten



Quellen: Value AG (2021), Institut der deutschen Wirtschaft

30.01.2020: Beschluss Berliner Mietendeckel | 22.03.2020: Erster Lockdown in Deutschland | 25.03.2021: BVerfG erklärt Mietendeckel für ungültig

de bereits das Wohnangebot deutlich reduziert. Nach der Umsetzung des Mietendeckels im Februar 2020 gab es dann weitere Rückgänge. Erst seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts im März 2021, das den Mietendeckel für nichtig erklärt hat, gab es wieder einen Anstieg der Angebote. In den anderen vergleichbaren Städten mit teilweise deutlich kleineren Märkten hat sich das Angebot dagegen insbesondere seit Anfang 2020 stärker entwickelt, die Zahl der Angebote lag in den kleineren Städten Hamburg und München bis zur Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels gleichauf mit dem Angebot in Berlin. Mietpreis-

stopps nutzen vor allem Bestandsmietern, die ihre Wohnung nicht wechseln wollen – allerdings auch nur so lange, wie sich die Qualität aufgrund rückläufiger Investitionen nicht verschlechtert. Studierende gehören dagegen typischerweise zu den Wohnungssuchenden, für sie sind Regulierungen eher eine Belastung bei der Suche. Somit muss insgesamt festgestellt werden, dass die geplanten politischen Initiativen die Wohnungsver-sorgung der Studierenden nicht oder kaum verbessern, sondern eher zu einer Verschärfung der aktuell schon angespannten Situation auf dem Markt für studentisches Wohnen führen würden.

Als Fazit der Auswertung der Wahlprogramme ist festzuhalten, dass alles in allem die Lage Studierender für die Parteien nur eine untergeordnete Rolle spielt. Zwar stellen sie Anpassungen bei der finanziellen Unterstützung in Aussicht, die Pläne bleiben aber in den meisten Fällen eher vage und vorsichtig formuliert. Bezüglich des Wohnungsangebots wird nur Die Linke konkret und setzt sich für Förderungen von Wohnheimen durch die Bundesebene ein. Ansonsten bleibt noch der Vorschlag von Bündnis 90/Die Grünen, beim BAföG die unterschiedlichen Lebenshaltungskosten (inklusive der Miete) zu berücksichtigen. Gleichzeitig möchten sie wie SPD und Linke den Mietwohnungsmarkt stärker regulieren, um für günstigere Mieten zu sorgen. Dieser Ansatz wird allerdings voraussichtlich zu einer weiteren Verknappung des Mietangebots führen und die Studierenden somit nicht entlasten. CDU/CSU und FDP setzen vor allem auf die Ausweitung des Wohnungsbaus, bleiben aber vage. Insgesamt ist mehr als fraglich, inwieweit die nächste Bundesregierung die Lage der Studierenden und insbesondere deren Wohnungssituation explizit in den Fokus nimmt und für Verbesserungen sorgen wird. ■

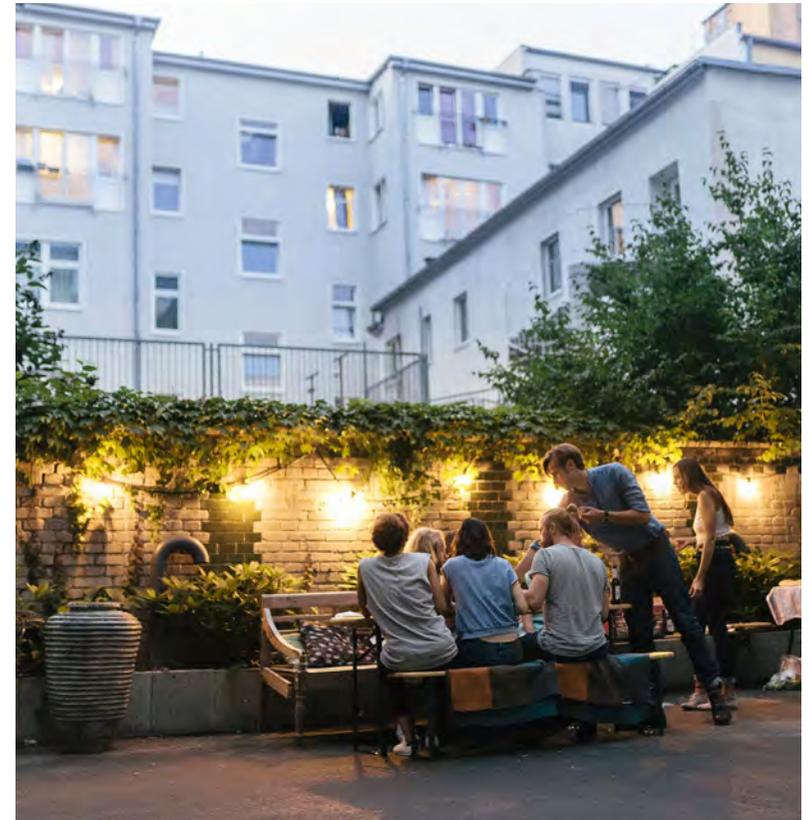


Schlussfolgerungen

Keine Kehrtwende im Wohnungsmarkt – weitere Verschärfungen zeichnen sich bereits ab.

Die Mieten für studentisches Wohnen sind in den vergangenen zwölf Monaten größtenteils weiter gestiegen. Insbesondere in Freiburg, Leipzig und Konstanz gab es kräftige Mietsteigerungen. Auch in Berlin stiegen die Mieten, jedoch vor allem bedingt durch Nachholeffekte in Folge des Verbots des Mietendeckels. Allerdings gibt es auch einige Standorte, in denen die Mieten zuletzt sogar rückläufig waren, wie etwa Karlsruhe und Stuttgart. Hier ist auch das Angebot sehr stark gestiegen, sodass sich die Situation für Studierende insgesamt verbessert hat – wenngleich die Mieten vor allem in Stuttgart immer noch deutlich über dem Durchschnitt liegen.

Insgesamt deuten die Daten darauf hin, dass die Dynamik der Mietpreissteigerungen etwas nachlässt – allerdings auf einem hohen Ausgangsniveau, nachdem in den letzten Jahren in vielen Städten starke Wachstumsraten verzeichnet wurden. Weiterhin muss die Entwicklung auch im Kontext der Einkommen der Studierenden gesehen werden. Gerade Studierende hatten häufig damit zu kämpfen, dass wegen der Corona-Pandemie ihre Nebenjobs



in Gastronomie und Tourismus weggefallen sind, sodass die Einkommensentwicklung oftmals negativ war. Hinzu kommt, dass es sich bei der nun zu beobachtenden Verlangsamung der Mietersteigerungen wahrscheinlich nur um ein temporäres Phänomen handelt.

Die Corona-Pandemie hatte viele Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft, eine davon war die geringere Mobilität. Dies zeigt sich hier im Report an der geringeren Zahl der Studienanfänger sowie an der Tendenz, das Studienende hinauszuzögern. Doch es zeigt sich auch insgesamt an den Wanderungen. Das Bevölkerungswachstum der sieben größten deutschen Städte war 2020 deutlich geringer als in den Vorjahren, Stuttgart hat sogar eine leicht rückläufige Bevölkerung. Dies hängt vor allem mit der fehlenden internationalen Zuwanderung zusammen, die deutlich zurückgegangen ist (vgl. Sagner/Voigtländer, 2021). Mindestens drei Gründe sprechen aber dafür, dass die Großstädte bald wieder dynamischer wachsen werden.

Erstens verläuft die Wanderung zwischen den Großstädten und den Umlandgemeinden typischerweise in Wellen. Zwischen 1991 und 2002 war der Binnenwanderungssaldo aus Sicht der Großstädte immer negativ, zwischen 2003 und 2013 immer positiv und bereits seit 2014 ist er durchgehend negativ. Dies hängt vor allem auch mit der Preisentwicklung zusammen. In den 1990er Jahren waren die Preise sehr stark gestiegen, auch aufgrund der starken Zuwanderung in die Großstädte. In der Folge suchten die Haushalte nach Alternativen im Umland. Als dann die Preise zunehmend stagnierten und sich das Angebot in den Großstädten erweiterte, zogen wieder mehr Menschen in die Großstädte. Mitte des letzten Jahrzehnts drehte sich die Lage wieder, denn die hohen Mieten und Preise setzten erneut Anreize, auch ins Umland zu gehen. Bedingt durch die Corona-Pandemie ist damit zu rechnen, dass in den nächsten Jahren ebenfalls wieder mehr Menschen ins Umland ziehen, weil dort der Wohnungsmarkt größere Wohnungen bietet und viele Haushalte aufgrund der Zunahme mobilen Arbeitens seltener ins Büro pendeln müssen. Allerdings darf

auch nicht übersehen werden, dass der Wegzug ins Umland vor allem für Familien attraktiv ist. Für junge Menschen und allgemein kleine Haushalte wird die Stadt auch künftig aufgrund des breiteren kulturellen Angebots, der Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zu anderen Menschen attraktiv bleiben. Sollte sich der Markt in den Großstädten wieder entspannen, würde eine neue Welle der Zuwanderung beginnen.

Es bleibt aber zweitens fraglich, ob sich eine solche Entspannung überhaupt einstellt. Derzeit ist die internationale Wanderung gering, da Reisen und Umzüge nur unter erheblichen Restriktionen möglich sind. Dennoch sind auch im letzten Jahr über eine Million Menschen nach Deutschland zugewandert – und es könnten bald wieder mehr werden. Die Corona-Pandemie hat die gesamte Weltbevölkerung getroffen, doch die Folgen sind sehr ungleich verteilt. Generell scheinen die Industrieländer besser durch die Krise zu kommen, da sie ihre Bevölkerung schneller impfen können. Die prekäre Lage in Indien oder Brasilien verdeutlicht, welche große Probleme ärmere Länder mit der Corona-Pandemie haben.

Doch auch innerhalb der EU werden sich die Ökonomien in Folge der Krise ungleich verteilen. Dies lässt sich unter anderem anhand der Jugendarbeitslosigkeit (bei Unter-25-Jährigen) zeigen. In Deutschland ist die Arbeitslosigkeit in dieser Gruppe zwischen Oktober 2019 auf Oktober 2020 nur moderat von 5,7 Prozent auf 6,0 Prozent gestiegen, in der EU insgesamt hingegen nach Daten von Eurostat von 14,9 Prozent auf 17,5 Prozent. In Schweden, Irland, Portugal, Spanien oder Bulgarien lag der Anstieg bei über 5 Prozentpunkten. Die OECD (2020) rechnet aus diesen beiden Gründen – unterschiedliche Dynamik bei Impfungen und unterschiedliche wirtschaftliche Betroffenheit – mit einem baldigen Anstieg der internationalen Wanderungen. Deutschland könnte dann aufgrund des nach wie vor hohen Fachkräftebedarfs wieder zu den bevorzugten Zielländern werden, wovon wiederum in besonderer Weise die Großstädte profitieren würden.

Dass auch zukünftig vor allem Großstädte von Zuwanderung profitieren, hängt drittens vor allem mit wirtschaftlichen Strukturverschiebun-

gen zusammen. Tendenziell werden in der Industrie aufgrund von Fortschritten in der Automatisierung weniger Arbeitskräfte gebraucht. Dafür werden im Dienstleistungsbereich und in wissensintensiven Branchen mehr Beschäftigte benötigt. Hierfür bieten Großstädte die idealen Voraussetzungen (vgl. Moretti, 2012). Tatsächlich ist gerade für Innovationen der direkte Austausch oft entscheidend, räumliche Nähe wird auch weiterhin von großer Bedeutung sein.

Möglicherweise kann sich der Kreis um die Großstädte erweitern, weil ein Teil der Kommunikation auch über Video-Konferenzen erfolgen kann. Dass jedoch die räumliche Nähe für die Zusammenarbeit komplett verzichtbar wird, ist kaum zu erwarten. Entsprechend werden die Großstädte auch weiterhin als Wohnstandort eine wichtige Rolle spielen.

Insgesamt ist also davon auszugehen, dass es keine Kehrtwende beim Wachstum der Großstädte geben wird. Die Großstädte bleiben sowohl für die inländische Bevölkerung als auch für internationale Zuwanderer attraktiv. Für Studierende könnte sich die Lage also schnell

deutlich verschärfen – unter anderem dann, wenn auch die jungen Menschen wieder in die Städte drängen, die die Studienaufnahme coronabedingt kurzfristig verschoben haben und in den letzten Semestern wegen des Online-Unterrichts noch aus dem Elternhaus heraus studiert haben. Umso wichtiger ist es, die Anstrengungen zur Erweiterung des Angebots fortzuführen und zu verstärken. ■

Methodik des Studentenwohnpreisindex

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

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

Grundsätzlich liegt dem Verfahren die hedonische Hypothese zugrunde, die besagt, dass der Preis eines Gutes in funktionalem Zusammenhang zu seinen Eigenschaften steht (Brachinger, 2003). Für die Anwendung dieses Konzepts auf dem Immobilienmarkt bedeutet dies, dass sich der Mietpreis einer Immobilie aus einer Kombination ihrer Eigenschaften wie Lage, Größe und Qualität zusammensetzt. In der vorliegenden Studie wird der beschriebene Zusammenhang durch ein multiples Regressionsmodell formalisiert und geschätzt. Hierbei lassen sich die Regressionskoeffizienten als Schattenpreise interpretieren, die den nicht unmittelbar beobachtbaren monetären Wert jeder Eigenschaft auf die Nettokaltmiete widerspiegeln. Aus der additiven Struktur des Regressionsmodells ergibt sich die berechnete Nettokaltmiete folglich aus der Summe aller Schattenpreise. Der funktionale Zusam-

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

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

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

Die Datengrundlage zur Berechnung der hedonischen Indizes bilden die Immobilienmarktdaten der Value AG (vormals 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. Neben WG-geeigneten Wohnungen wird in diesem Jahr auch die spezifische Sonderauswertung der Value AG von WG-Angeboten mitberücksichtigt. Auf Grundlage der standortgenauen Verortung der Mietinsetrate 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
Hinweise: Die Studienanfängerquote gibt den Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung des entsprechenden Geburtsjahres an. Bei den Studierendenzahlen gibt es geringfügige Abweichungen der Studierendenzahlen zu vorherigen MLP Studentenwohnreporten, die auf die unterschiedlichen Datenstände der Abfragen bei Destatis zurückzuführen sind. Bei der Studienanfängerquote für 2020 handelt es sich um einen vorläufigen Wert.
- 2-2 | Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort** S. 13
Hinweise: Studierende an den Universitäten und größeren Fachhochschulen am Standort.
- 2-3 | Anzahl der Wohnungsangebote im Wintersemester 2020/21** S. 15
- 2-4 | Veränderung der Wohnungsangebote im Wintersemester 2020/21 zum Vorjahressemester** S. 17
- 3-1 | Mittlere Angebotsmieten (Median) nach Wohnungstyp im 2. Quartal 2021** S. 20
- 3-2 | Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnzuschlag von 325 Euro bei mittlerer Nettokaltmiete im 2. Quartal 2021** S. 22
Hinweis: Für Wohnungen in Magdeburg kleiner 40 m² ergibt sich mit 47 m² eine kalkulatorische Wohnungsgröße, die die definierte Wohnungsgröße der Kategorie übersteigt. Hier ist ein Wechsel in eine größere Wohnung wahrscheinlich oder es können vom BAföG-Wohnzuschlag auch Wohnnebenkosten bezahlt werden.
- 4-1 | Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 30 Standorte** S. 25
Hinweis: Halbjahresentwicklung im Vergleich zum vorherigen Halbjahr, kalkulierte Preisaufschläge zusammen mit vorherigem Halbjahr. Geschätzt mit der Methode der Kleinsten Quadrate für alle Angebote an den 30 untersuchten Standorten. Weitere Kontrollvariablen für das erste und dritte Quartal, Distanzen zur Hochschule, Hauptbahnhof und nächste Bahnhofstehle, Besonderheiten Neben- und Heiz-

kosten, Zimmeranzahl, Etage, Etagenzahl Gebäude, Baujahr, weitere Eigenschaften wie Altbau, Parken, Keller, Küche, besonders lange Angebotslaufzeit sowie standortfixe Effekte berücksichtigt.

- 4-2 | Mietpreis- und Angebotsentwicklung** S. 30
Hinweise: Korrelationskoeffizient von -0,68.
- 4-3 | Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten** S. 31
- 5-1 | Vergleich der hypothetischen monatlichen Kosten für eine studentische Musterwohnung (30 m² Einzelapartment) und ein Muster-WG-Zimmer (20 m²)** S. 37
Hinweis: Aufgrund leicht veränderter Bewertung im empirischen Modell ist ein direkter Vergleich mit den Ergebnissen des MLP Studentenwohnreport 2020 nicht möglich.
- 5-2 | Hypothetische monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung und ein Muster-WG-Zimmer** S. 38
- 6-1 | Entwicklung der Nettoeinkommen von Studierenden für einen Einpersonenhaushalt** S. 40
- 6-2 | Entwicklung der inserierten Mietwohnungen mit Baujahr vor 2014 in ausgewählten Städten** S. 45

TABELLE

- 4-1 | Entwicklung der Zahl der inserierten Mietwohnungen mit Baujahr vor 2014 in ausgewählten Städten** S. 28
Hinweise: Veränderung im letzten Jahr bei den beiden Preisindizes steht für die Veränderung zwischen dem zweiten Quartal 2021 zum zweiten Quartal 2020, die Veränderung der Angebote je Studierender bezieht sich auf den Vergleich des Wintersemesters 2020/21 zum Vorjahreszeitraum.
- 6-1 | Anpassung des BAföG – Pläne der Parteien** S. 42

LITERATUR

- Becker, Karsten / Lörz, Markus, 2020, Studieren während der Corona-Pandemie: Die finanzielle Situation von Studierenden und mögliche Auswirkungen auf das Studium, (DZHW Brief 09|2020). Hannover: DZHW. https://doi.org/10.34878/2020.09.dzhw_brief, Stand 17.08.2021
- Beznoska, Martin / Niehues, Judith / Stockhausen, Maximilian, 2020, Stabil durch die Krise? Verteilungsfolgen der Corona-Pandemie – eine Mikrosimulationsanalyse, IW-Report, Nr. 65, Köln
- Brachinger, Hans Wolfgang, 2003, Statistical Theory of Hedonic Price Indices, Freiburg
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, 2021, Weniger Umzüge während der Pandemie, Pressemitteilung vom 11.8.2021 [2021-08-11-Weniger-Umzuege-waehrend-der-Pandemie-Junge-Erwachsene-am-staerksten-betroffen.pdf](https://www.bibb.bund.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/08/11-weniger-umzuege-waehrend-der-pandemie-junge-erwachsene-am-staerksten-betroffen.pdf) (bund.de), Stand 27.08.2021
- Cominos, Harry / Rambaldi, Alicia / Rao, D.S. Prasada, 2007, Hedonic Imputed Housing Price Indices from a Model with Dynamic Shadow Prices Incorporating Nearest Neighbour Information, School of Economics, University of Queensland, Australia, <http://ideas.repec.org/p/qld/uqcepa/24000.html>
- Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn, 2016, Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 3, S. 59–76
- Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2016, Ein Mietpreisindex für studentisches Wohnen, Köln, <http://www.iwkoeln.de/studien/gutachten/beitrag/philipp-deschermeier-bjoern-seipelt-michael-voigtlaender-ein-mietpreisindex-fuer-studentisches-wohnen-276823>
- Diamond et al., 2019, The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality. Evidence from San Francisco, in: American Economic Review, 109. Jg., Nr. 9, S. 3365–3394

- Henger, Ralph / Herbst, Tobias / Salostowitz, Peter, 2018, Neuer Index für Industrieimmobilien zeigt Rekordjahr 2017, IW-Kurzbericht, Nr. 16, Köln
- MLP Studentenwohnreport (2020) in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft, <https://mlp-se.de/redaktion/mlp-se-de/studentenwohnreport-microsite/2020/report/mlp-studentenwohnreport-2020.pdf>, Stand 17.08.2021
- Moretti, Enrico, 2012, The New Geography of Jobs, New York
- Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2020, Gewerbemieten trotzten bislang der Corona-Pandemie, IW-Kurzbericht, Nr. 89, Köln
- OECD, 2020, International Migration Outlook 2020, Paris
- Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Accentro Wohnkostenreport 2021, Berlin
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2021a, GENESIS-Online, Tabelle: 21311-0001: Studierende: Deutschland, Semester, Nationalität, Geschlecht, Stand: 17.08.2021
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2021b, GENESIS-Online, Tabelle: 21311-0010: Studienanfänger: Deutschland, Semester, Nationalität, Geschlecht, Stand: 17.08.2021
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2021c, GENESIS-Online, Tabelle: 21381-0003: Studienanfängerquote: Deutschland, Jahre, Geschlecht Studierende: Deutschland, Semester, Nationalität, Stand: 17.08.2021
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2021d, Bildung und Kultur, Studierende an Hochschulen – Vorbericht – Wintersemester 2020/2021, https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/schnellmeldung-ws-vorl-5213103218004.pdf?__blob=publicationFile, Stand 17.08.2021
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2020e, Bildung und Kultur, Schnellmeldungsergebnisse der Hochschulstatistik zu Studierenden und Studienanfänger/-innen – vorläufige Ergebnisse – Wintersemester 2020/2021, S. 11, https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/schnellmeldung-ws-vorl-5213103218004.pdf?__blob=publicationFile, Stand 17.08.2021
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2021e, Bildung und Kultur – Studierende an Hochschulen – Wintersemester 2019/2020, Fachserie 11 Reihe 4.1, Stand 17.03.2020, https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/studierende-hochschulen-endg-2110410207004.pdf?__blob=publicationFile, Stand 17.08.2021
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2021e, Bildung und Kultur – Studierende an Hochschulen – Wintersemester 2019/2020, Fachserie 11 Reihe 4.1, Stand 17.03.2020, https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/studierende-hochschulen-endg-2110410207004.pdf?__blob=publicationFile, Stand 17.08.2021
- Statistisches Bundesamt, Destatis, 2021f, Bildung und Kultur – Studierende an Hochschulen – Vorbericht – Wintersemester 2020/2021, Fachserie 11 Reihe 4.1, Stand 17.03.2021, https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/studierende-hochschulen-vorb-2110410218004.pdf?__blob=publicationFile, Stand 17.08.2021
- SOEP v36, SOEP Daten 1984-2019, DOI: [10.5684/soep.core.v36eu](https://doi.org/10.5684/soep.core.v36eu)
- Triplet, Jack E., 2006, Handbook on hedonic indexes and quality adjustments in price indexes. Special application to information technology products, Paris
- Turner, Bengt / Malpezzi, Stephen, 2003, A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control, in: Swedish Economic Policy Review, 10. Jg., S. 11–56
- Value AG, 2021, Empirica-Systeme Marktdatenbank, <https://www.value-marktdaten.de/>, Stand 17.08.2021

MLP Finanzberatung SE

Alte Heerstraße 40

69168 Wiesloch

Tel 06222 • 308 • 8310

mlp-studentenwohnreport.de

September 2021