

Oberst, Christian; Voigtländer, Michael

Research Report

IW-Studentenwohnpreisindex 2018: Mietpreisunterschiede zwischen Hochschulstandorten weiten sich

IW-Report, No. 36/2018

Provided in Cooperation with:

German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Oberst, Christian; Voigtländer, Michael (2018) : IW-Studentenwohnpreisindex 2018: Mietpreisunterschiede zwischen Hochschulstandorten weiten sich, IW-Report, No. 36/2018, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/183189>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



IW-Report 36/18

IW-Studentenwohnpreisindex

2018

Mietpreisunterschiede zwischen Hochschulstandorten weiten sich
Christian Oberst / Michael Voigtländer

Köln, 08.10.2018

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
2 Methodik	5
3 Entwicklungen in den ausgewählten Hochschulstandorten	6
4 Entwicklung der Durchschnittsmieten	10
5 Ergebnisse des IW-Studentenwohnpreisindex	13
6 Mietkosten für eine Musterwohnung	17
7 Schlussfolgerungen	20
8 Literatur	21
Abstract	22
Tabellenverzeichnis	23
Abbildungsverzeichnis	24

JEL-Klassifikation:

C43 – Indexzahlen und Aggregation

E30 – Preise, Konjunkturschwankungen und –zyklen

R11 – Regionalökonomische Aktivitäten: Wachstum, Entwicklung und Wandel

R31 – Wohnungsangebot und -markt

Zusammenfassung

Die Zahl der Studenten ist seit 2010 um etwa 28 Prozent in Deutschland gestiegen, in manchen der betrachteten Hochschulstandorte lag der Zuwachs sogar bei 40 Prozent und mehr. Gleichzeitig hinkt die Bautätigkeit dem Einwohnerwachstum in vielen Städten hinterher, so dass der Markt für studentisches Wohnen angespannt ist. Der IW-Studentenwohnpreisindex zeigt für alle betrachteten Städte Mietpreisanstiege an. Bezogen auf 2010 haben die Mieten vor allem in München (+51 Prozent) und in Berlin (+67 Prozent) stark zugelegt. Auch im 1. Halbjahr 2018 sind die Mieten für studentisches Wohnen weiter gestiegen, besonders in Berlin mit einem Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr um 9,8 Prozent. Doch auch in Heidelberg, Frankfurt und Bamberg sind die Mieten mit über 6 Prozent zuletzt deutlich gestiegen.

Für eine Musterwohnung müssen Studenten in München am meisten zahlen, dort beträgt die Warmmiete 634 Euro in Monat. Der nächstteuerste Hochschulstandort ist Frankfurt mit 500 Euro pro Monat. Insgesamt zeigt die Analyse, dass die Streuung der Durchschnittsmieten zugenommen hat und insbesondere hochpreisige Angebote die durchschnittlichen Mieten nach oben ziehen.

Allerdings gibt es auch Hochschulstandorte, die deutlich günstiger sind. In sechs der achtzehn betrachteten Hochschulstandorte liegt der Preis für eine Musterwohnung bei unter 350 Euro, im Ruhrgebiet, in Magdeburg und in Leipzig sogar unter 300 Euro. Auch die Zuwachsraten bei den Mieten liegen in diesen Hochschulstandorten deutlich unter den Werten für Berlin, München oder Köln.

Mieten werden damit zunehmend wichtiger für die Hochschulwahl – und dieser Trend bietet Chancen für die regionale Entwicklung. Schließlich können starke Hochschulen abseits der Großstädte Wachstumsimpulse geben und damit gleichsam die angespannten Wohnungsmärkte der Großstädte entlasten.

1 Einleitung

Die Zahl der Studenten in Deutschland ist über die letzten Jahre deutlich gestiegen. Während im Wintersemester 2010/11 in Deutschland 2,22 Millionen Menschen studierten, waren es im Wintersemester 2017/18 bereits 2,84 Millionen – ein Plus von rund 28 Prozent. Hochschulen befinden sich vor allem in den Großstädten, in denen vielfach die Wohnungsmarktlage ohnehin angespannt ist. Dort wiederum konkurrieren Studenten nicht nur mit einer zunehmenden Anzahl anderer Studenten um die wenigen verfügbaren Wohnungen, sondern auch mit jungen Erwerbstätigen, Fernpendlern oder auch Senioren. Da Studenten in der Regel von der allgemeinen Einkommensentwicklung abgekoppelt sind, stellen gestiegene Wohnkosten eine besondere Belastung für Studenten dar. Vor diesem Hintergrund hat das IW bereits 2016 den Markt für studentisches Wohnen genauer untersucht (Deschermeier et al., 2016) und für eine Auswahl an Hochschulstandorten einen hedonischen Mietpreisindex berechnet. Ein solcher hedonischer Index bietet den Vorteil, dass Veränderungen in der Qualität und Lage von Immobilien herausgerechnet werden können, also tatsächlich nur der reine Preiseffekt ermittelt werden kann (Deschermeier/Seipelt, 2016). Die Daten für diese Analysen wurden von ImmobilienScout und dem Portal wg-suche.de bereitgestellt, die bei dem Thema studentisches Wohnen mit dem IW kooperieren.

Mit der vorliegenden Publikation werden die Ergebnisse des IW-Studentenwohnpreisindex für das erste Halbjahr 2018 aktualisiert. Im Vergleich zur letzten Publikation (Deschermeier et al., 2017) wurde die Auswahl der Hochschulstandorte jedoch geändert, um eine größere geografische Abdeckung zu erreichen. Darüber hinaus wurde das Ruhrgebiet als einheitliches Cluster betrachtet, da aufgrund der Nähe der Hochschulen zueinander Studenten vielfach auch außerhalb der engen Stadtgrenzen wohnen.

Der IW-Studentenwohnpreisindex verfolgt nicht das Ziel, die Wohnkosten vollumfänglich zu betrachten. Wohnheime, die häufig günstiger sind, werden nicht betrachtet, ebenso wenig Wohnungen, die nicht inseriert werden, aber häufig unter den Mietpreisen inserierter Wohnungen liegen. Wohnheime stehen oft nur einer begrenzten Zahl von Studierenden offen, und gerade um Wohnungen zu bekommen, die nicht inseriert werden, bedarf es eines guten Netzwerkes. Wir betrachten damit die Lage der Studenten, die eben nicht das Glück hatten, ein Wohnheimzimmer zu bekommen und die aufgrund von fehlenden Netzwerken, etwa weil sie von außerhalb der jeweiligen Metropolregion zuziehen, auf die verfügbaren Inserate angewiesen sind.

Zusätzlich zur Aktualisierung des IW Studentenpreisindex erfolgt in diesem Bericht auch eine Analyse der Streuung von Mietpreisen. Denn in einigen Städten weichen die Mieten für vergleichbare Wohnungen zunehmend voneinander ab. Nach der Darstellung der Methodik in Kapitel 2 werden zunächst in Kapitel 3 ausgewählte wohnungsmarktrelevante Entwicklungen für die untersuchten Hochschulstandorte abgebildet. Danach wird in Kapitel 4 die Entwicklung der Durchschnittsmieten mit besonderem Fokus auf die Streuung der Preise dargestellt. Im Kapitel 5 werden die aktualisierten Ergebnisse des IW-Studentenpreisindex dargestellt und in Kapitel 6 anhand von kalkulatorischen Mietpreisen für eine studentische Musterwohnung veranschaulicht. Die Untersuchung schließt mit einer Einordnung der Ergebnisse in den Schlussfolgerungen.

2 Methodik

Zur Berechnung der Mietpreisindizes wird das hedonische Verfahren genutzt, welches sich in der Immobilienmarktbeobachtung als gängiger Standard etabliert hat. Im Gegensatz zur Betrachtung von reinen Durchschnittsmieten ermöglicht es dieser Ansatz, die Heterogenität der einzelnen Wohnungen im Immobilienmarkt zu berücksichtigen, um so eine unverzerrte Abbildung der Entwicklung durch eine Trennung von Preis- und Qualitätseffekt zu ermöglichen. Das vorliegende Gutachten nutzt das in Deschermeier et al. (2016) sowie in Deschermeier / Seipelt (2016) vorgestellte Regressionsmodell zur Berechnung der einzelnen Indizes und zur Bestimmung der Mietkosten der Musterwohnung. Die Ergebnisse der ursprünglichen Studien werden für das erste Halbjahr 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 formalisiert und geschätzt. Hierbei lassen sich die Regressionskoeffizienten als Schattenpreise interpretieren, die den nicht unmittelbar beobachtbaren monetären Wert jeder Eigenschaft auf die Nettokaltmiete widerspiegeln. Aus der additiven Struktur des Regressionsmodells ergibt sich die berechnete Nettokaltmiete folglich aus der Summe aller Schattenpreise. Der funktionale Zusammenhang zwischen Mieten und den Eigenschaften der Wohnung ergibt sich aus folgendem hedonischen Regressionsmodell:

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

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

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

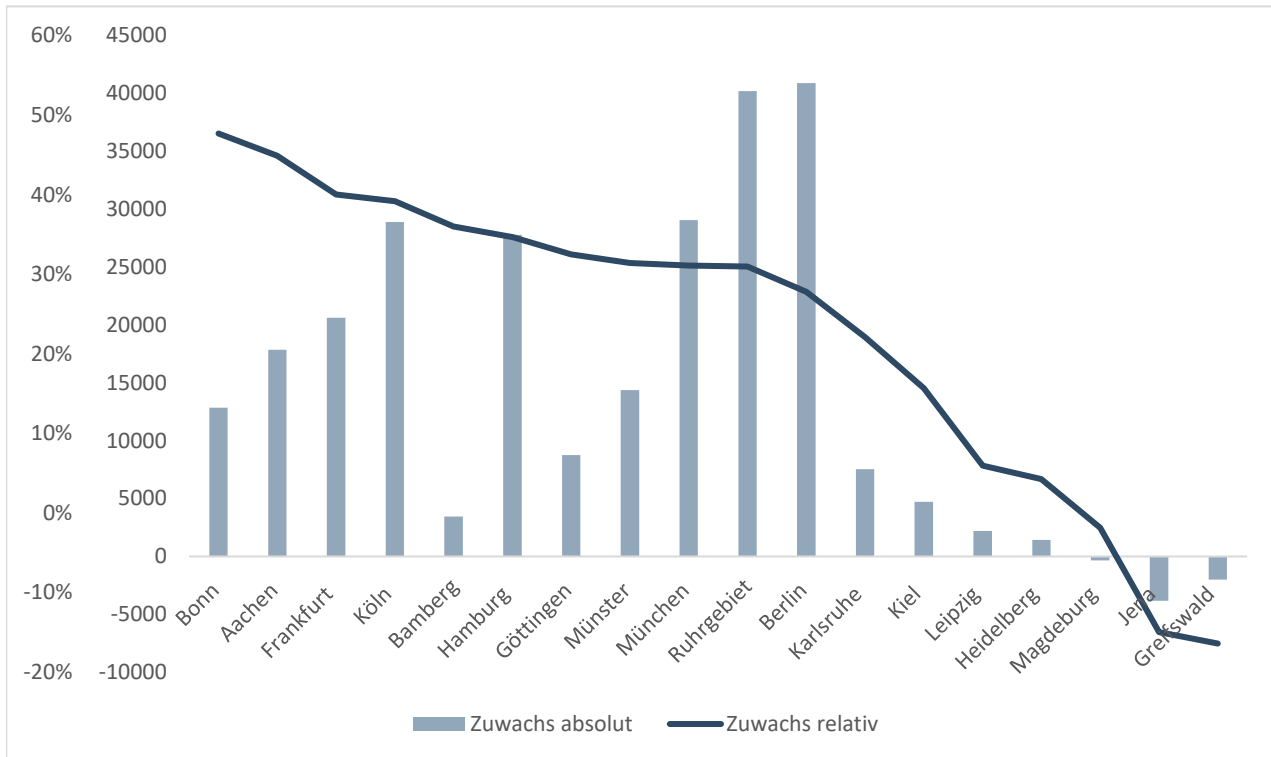
Der gesamte Datensatz beinhaltet sämtliche Mietinsserate für reguläre Mietwohnungen, Zwischenmieten und Wohngemeinschaften für den Zeitraum 2010 bis einschließlich des ersten Halbjahres 2018. Die Auswahl der Städte umfasst dabei neben den deutschen Metropolen Berlin, Hamburg, München und Köln auch typische Universitätsstädte wie Bonn, Heidelberg, Jena, Münster, Kiel, Leipzig, Münster, Karlsruhe und Magdeburg. Vor der Berechnung der Mietpreisindizes werden die Daten einem standardisierten Bereinigungsverfahren unterzogen, um Ausreißer und unrealistische Insserate zu filtern. Um der Einkommens- und Bedarfssituation von Studenten gerecht zu werden, werden darüber hinaus alle Insserate in der Kategorie „Luxus“ und alle hochpreisigen Mietangebote¹ aus dem Datensatz gefiltert.

3 Entwicklungen in den ausgewählten Hochschulstandorten

Die Zahl der Studenten ist in Deutschland insgesamt stark gestiegen, allerdings gibt es deutliche regionale Unterschiede. Abbildung 3-1 zeigt die Entwicklung der Studentenzahlen in den betrachteten Hochschulstandorten. Bemerkenswert ist, dass nicht alle Hochschulstandorte gewachsen sind. So haben die ostdeutschen Hochschulstandorte Jena, Magdeburg und Greifswald heute weniger Studierende als noch vor 7 Jahren. Besonders stark zugenommen hat die Anzahl der Studenten dagegen in Berlin und im Ruhrgebiet sowie in München, Köln und Hamburg, was mitunter an der Größe der Standorte liegt. Relativ gesehen zur Standortgröße ragen vor allem Bonn und Aachen hervor, sowie der bisher „kleinere“ Hochschulstandort Frankfurt am Main, wo die Studierendenzahlen jeweils um mehr als 40 Prozent gewachsen sind. Doch auch an den anderen Standorten sind die Zahlen mitunter deutlich gestiegen.

¹ Die teuersten 20 Prozent der Objekte in einem Beobachtungsjahr.

Abbildung 3-1: Entwicklung der Zahl der Studierenden zwischen dem Wintersemester 2010/11 und 2017/18



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW

Um einen ersten Indikator für die Anspannung im Wohnungsmarkt zu gewinnen, wird im Folgenden die Bautätigkeit betrachtet. Es ist davon auszugehen, dass neben dem Bau von Wohnheimplätzen vor allem der Bau kleinerer Wohnungen entlastend auf den studentischen Wohnungsmarkt wirkt. Auch wenn Studierende in der Regel keine Neubauten beziehen, kann das vergrößerte Angebot in dem Segment der ein bis drei Zimmerwohnungen ihre Chancen auf eine Wohnung vergrößern. Die Bestandsveränderung in diesem Segment im Zeitraum 2011 bis 2016 wird dem Bevölkerungswachstum gegenübergestellt. Je mehr Wohnungen je zusätzlichem Einwohner gebaut worden sind, desto größer ist das verfügbare Angebot für Wohnungssuchende. Diese Darstellung des Wirkungszusammenhangs ist hier stark vereinfacht, da etwa Leerstände nicht einbezogen werden, aber nichtsdestotrotz gibt es einen ersten Einblick in die Wohnungsverorgung in den betrachteten Städten.

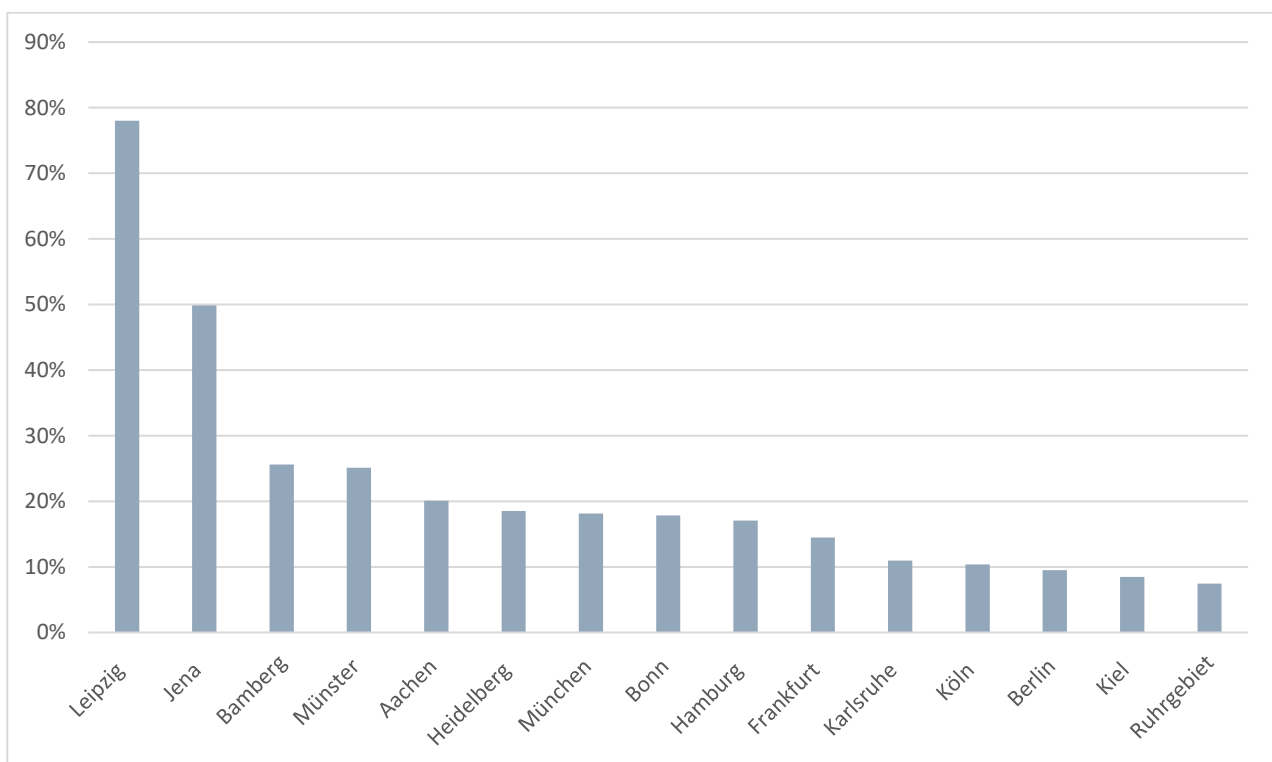
Tatsächlich stehen nicht für alle Städte Daten zur Veränderung des Wohnungsbestands und des Bevölkerungswachstums zur Verfügung, Greifswald und Göttingen fehlen. Außerdem wurde Magdeburg ausgeklammert, da hier der Bestand rückläufig ist – eine Maßnahme, um den Leerstand zu reduzieren. Nichtsdestotrotz wächst Magdeburg, ebenso wie alle anderen in Abbildung 3-2 gelisteten Städte.

Herausragend sind Leipzig und Jena. In Leipzig ist der Bestand kleiner Wohnungen um rund 47.000 zwischen 2011 und 2016 gewachsen, dem stehen rund 61.000 zusätzliche Einwohner gegenüber, weshalb die Quote hier mit knapp 80 Prozent sehr hoch ist. Insgesamt ist der Wohnungsbestand allerdings nur um 21.000 Wohnungen gestiegen, was dafür spricht, dass viele

große Wohnungen in kleine Wohnungen aufgeteilt wurden. Auch in Jena ist die Quote mit fast 50 Prozent sehr groß. Geht man davon aus, dass typischerweise ein Haushalt aus 2 Personen besteht, steht rechnerisch jedem zusätzlichen Haushalt eine neue Wohnung gegenüber. Anders sieht das Verhältnis von Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung in Berlin aus, wo die Quote unter 10 Prozent liegt. Ebenso in Kiel und dem Ruhrgebiet, wo die Quote sogar noch geringfügig kleiner ist als in Berlin. Zumindest im Ruhrgebiet gibt es aber noch größere Leerstände.

Abbildung 3-2: Verhältnis des Wachstums der 1 bis 3-Zimmer Wohnungen und des Bevölkerungswachstums

2011 bis 2016



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW

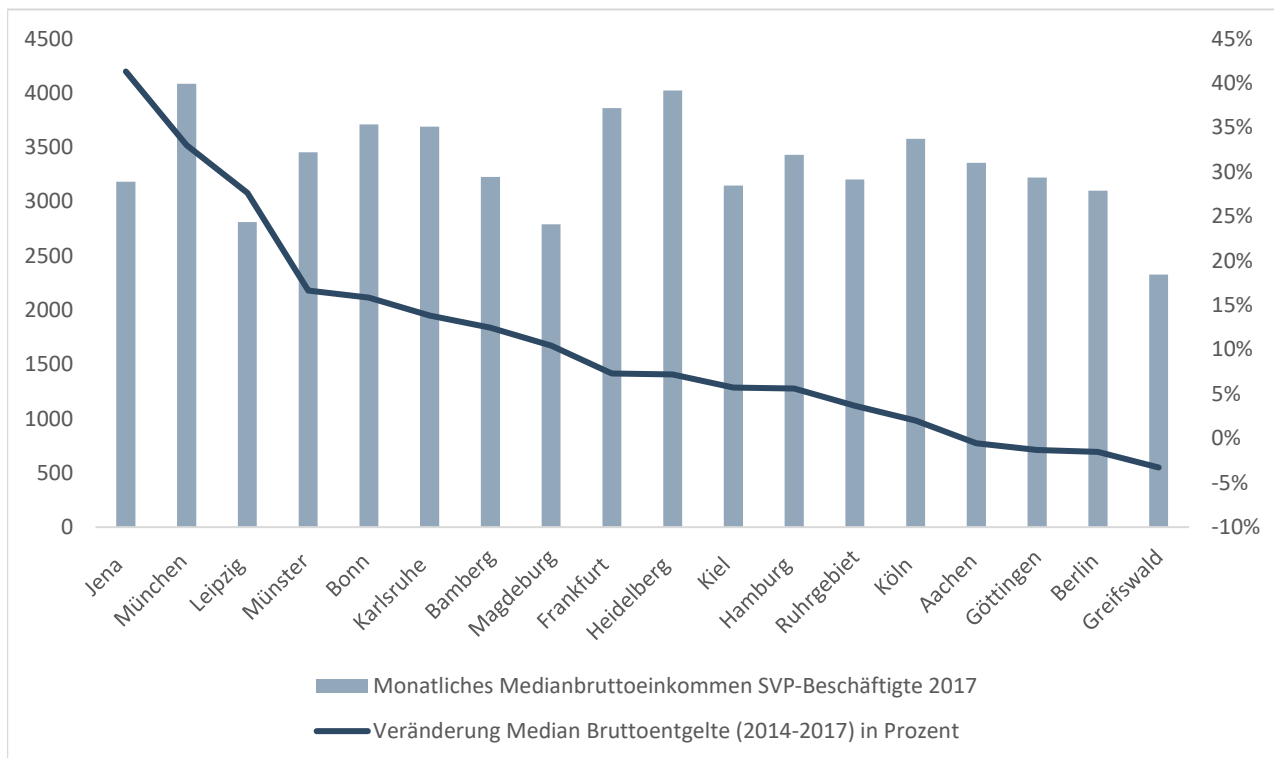
Nicht nur das Verhältnis von Bautätigkeit und Einwohnerentwicklung ist wichtig für die Entwicklung der Mieten, sondern auch die Einkommensentwicklung. Typischerweise steigt die Wohnungsnachfrage mit dem Einkommen, so dass bei steigenden Einkommen auch mit höheren Mieten zu rechnen ist.

Die betrachteten Hochschulstandorte unterscheiden sich sowohl beim Niveau der durchschnittlichen Höhe der Bruttolöhne, als auch bei deren Entwicklung. In München und Heidelberg liegen die Bruttolöhne durchschnittlich über 4.000 Euro pro Monat, in Leipzig, Magdeburg und Greifswald dagegen deutlich unter 3.000 Euro pro Monat. In Bezug auf Greifswald ist aber zu berücksichtigen, dass Greifswald Teil des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist, so dass in der Stadt Greifswald selbst die Löhne vermutlich höher sind. Die Daten der Bundesagentur für Arbeit liegen aber nur auf Kreisebene vor. Bemerkenswert sind die sehr unterschiedlichen Zuwächse. Neben München sind die Löhne seit 2014 vor allem in Jena und Leipzig kräftig gestiegen, was

für einen steigenden Anteil gut bezahlter sozialversicherungspflichtig Beschäftigte spricht. Überraschend weist Berlin keine Steigerung der Median-Einkommen auf, trotz insgesamt deutlicher Ausweitung der Beschäftigung und einem vermehrten Aufbau bei hochqualifizierten Arbeitsplätzen (Bendel/Voigtländer, 2016). Die Mehrheit der Arbeitnehmer konnte hier scheinbar nicht profitieren.

Abbildung 3-3: Bruttoeinkommen und deren Veränderung

Median der Bruttolöhne sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Ende 2017 und deren prozentuale Veränderung seit 2014



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IW

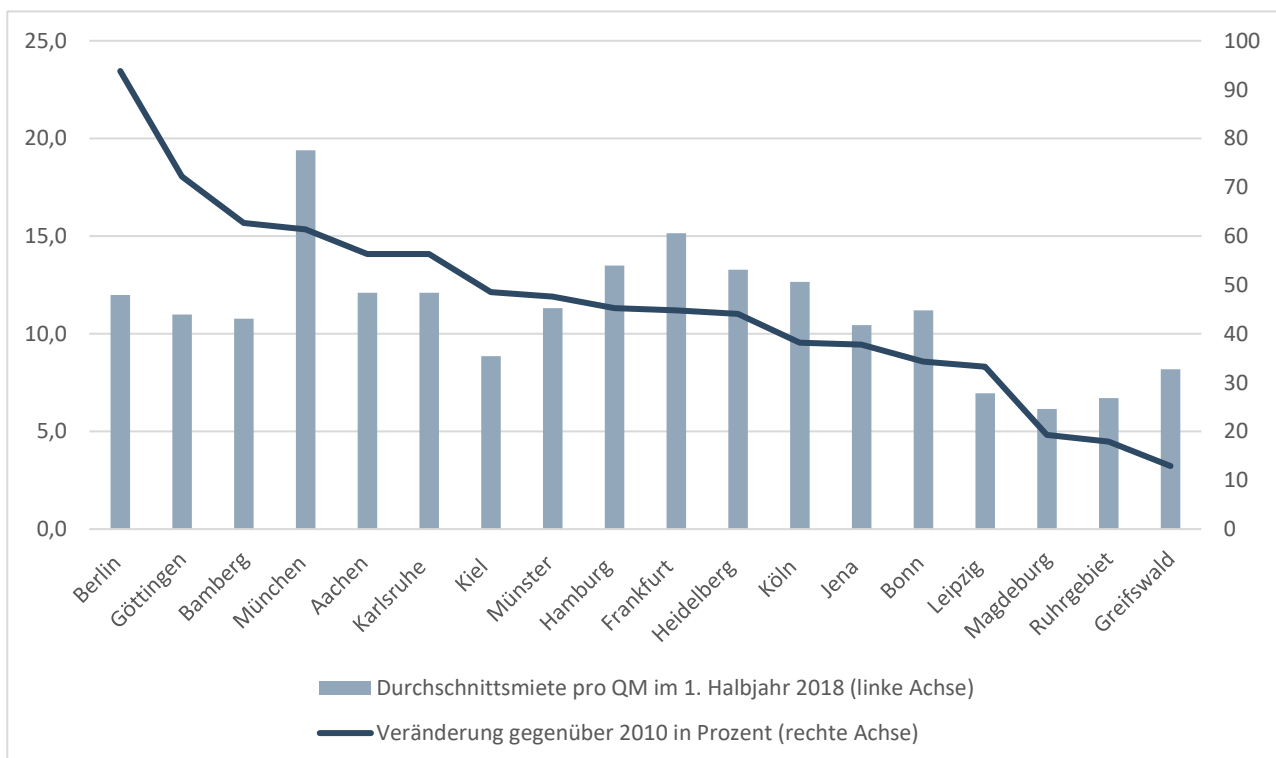
Aufgrund der Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt ist davon auszugehen, dass es für Studenten umso schwerer ist, je stärker Einkommensniveau und -entwicklung der übrigen Nachfrager ausfallen. Gleichsam spielt auch die Bautätigkeit im Verhältnis zur Einwohnerentwicklung und der Entwicklung der Studentenzahlen eine Rolle. Von daher ist gerade München ein Standort, an dem die Wohnkosten der Studenten besonders hoch sind. Bei Standorten wie Leipzig oder Jena steht hingegen dem Angebotsanstieg eine sehr dynamische, aber vom Niveau her geringe Einkommensentwicklung gegenüber.

4 Entwicklung der Durchschnittsmieten

Zur Bewertung der Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt sind Durchschnittsmieten in der Regel stark eingeschränkt geeignet, da sie auch Veränderungen von Qualitäten beinhalten. Gerade für Studenten sind die Durchschnittsmieten dennoch aussagekräftig, da sie letztlich den zu zahlenden Mietpreis widerspiegeln und für Studenten qualitative Verbesserungen häufig weniger gewichtig sind in der Wohnungswahl.

Die Durchschnittsmieten für studentisches Wohnen sind über alle Städte hinweg seit 2010 gestiegen, allerdings mit sehr unterschiedlichen Zuwachsraten. Während die Durchschnittsmieten in Berlin in den letzten acht Jahren um 93 Prozent (8,6 Prozent pro Jahr) zugelegt haben, sind es in Greifswald nur 13 Prozent (1,5 Prozent pro Jahr) und im Ruhrgebiet 17 Prozent (2,0 Prozent pro Jahr). Trotz des stark überdurchschnittlichen Preisanstiegs liegen die Preise in Berlin mit etwa 12,00 Euro pro QM noch unter den Preisen in den vergleichbaren Großstädten Frankfurt, Hamburg und Köln mit 15,20 Euro, 13,50 Euro und 12,70 Euro pro QM. Vom Niveau her am teuersten ist aber eindeutig München, hier liegt die Durchschnittsmiete der inserierten Wohnungen bei 19,40 Euro pro QM – und das, obwohl die teuersten 20 Prozent der Angebote herausgenommen wurden. Gerade kleine Wohnungen weisen aber sehr hohe Mieten pro Quadratmeter auf. Hinzu kommt, dass gerade in München kaum mehr Wohnungen inseriert werden. Besonders günstig sind hingegen Magdeburg, das Ruhrgebiet und Leipzig mit unter 7,00 pro QM. Die geringe Preiszunahme in Greifswald scheint im Vergleich mit diesen Niedrigpreisstandorten nachvollziehbar.

Abbildung 4-1: Durchschnittsmieten im 1. Halbjahr 2018 und Entwicklung seit 2010

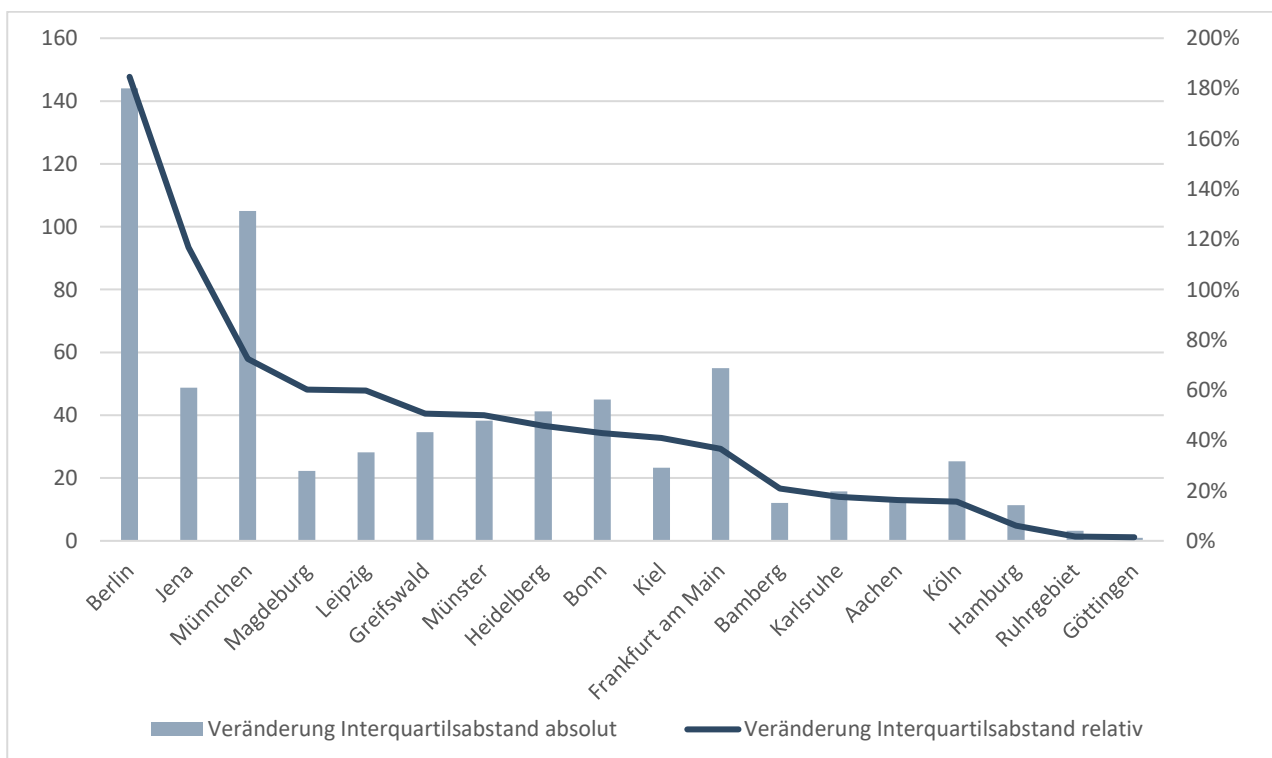


Quelle: ImmobilienScout24, IW

Im Weiteren wird die Verteilung der Durchschnittsmieten betrachtet. Hierzu wird der Interquartilsabstand angegeben, der die Spannweite zwischen dem oberen Preis der 25 Prozent günstigsten und dem unteren Preis der 25 Prozent teuersten Angeboten misst. In anderen Worten: die mittleren 50 Prozent der Angebote liegen in dem in Tabelle 4-1 angegebenen Bereich, je 25 Prozent der Angebote sind günstiger und 25 Prozent sind teurer. Für diese Auswertung wurden die Nettokaltmieten nicht pro Quadratmeter berechnet, sondern die Nettokaltmiete pro Wohnung / Zimmer, die eine Größe zwischen 10 und 35 Quadratmeter hat. Schließlich werden viele Studenten, gerade in angespannten Wohnungsmärkten, nicht sehr wählerisch hinsichtlich der genauen Größe der Wohnung sein können. Die Zahlen in Tabelle 4-1 und Abbildung 4-1 verdeutlichen, dass es in den meisten Städten deutliche Verschiebungen der Mietenverteilung nach oben gegeben hat. In Berlin, Leipzig, Göttingen, München und Bamberg liegt der Wert für die 25 Prozent günstigsten Wohnungen im Jahr 2018 bereits über oder auf dem gleichen Niveau, zu dem 2010 die 25 Prozent teuersten Wohnungen vermietet wurden. Darüber hinaus ist der Interquartilsabstand, also die Differenz zwischen den beiden Werten, in einigen Fällen kräftig angestiegen. In Berlin ist der Interquartilsabstand von 78 Euro auf 222 Euro gestiegen, auch in Bonn, Frankfurt und München gab es kräftige Zuwächse. Dies bestätigt, dass vor allem das Angebot an teuren und hochwertigeren Wohnungen stark gestiegen ist, was eben auch die Durchschnittsmieten nach oben zieht. Eine Besonderheit stellt das Ruhrgebiet dar. Im Vergleich zu den Durchschnittsmieten pro QM sind die Preise relativ hoch, was dafür spricht, dass das Angebot an besonders kleinen Wohnungen und WG-Zimmern im Vergleich zu anderen Städten begrenzt ist. Dafür haben sich die Werte über die acht Jahre aber kaum verändert.

4-2: Streuung der mittleren 50 Prozent der Angebotsmieten

Veränderung des Interquartilsabstands zwischen 2010 und 2018 (siehe auch Tabelle 4-1)



Quelle: ImmobilienScout24, IW

Tabelle 4-1: Streuung der Angebotsmieten anhand von Interquartilsabstände (IQR)

Angegeben ist jeweils das untere (25 Prozent) und obere Quartil (75 Prozent) der Nettokaltmiete für Wohnungen / Zimmer von 10 QM bis 35 QM, die Interquartilsabstände (IQR), sowie die Veränderung des IQR.

	Unteres Quartil 25 % (2010)	Oberes Quartil 75 % (2010)	IQR (2010)	Unteres Quartil 25 % (2018)	Oberes Quartil 75 % (2018)	IQR (2018)	Veränderung IQR	Veränderung IQR in %
Aachen	190	270	80	250	343	93	13	16
Bonn	245	350	105	300	450	150	45	43
Köln	275	438	163	350	538	188	25	16
Münster	220	297	77	285	400	115	38	50
Ruhrgebiet	288	470	182	290	475	185	3	2
Kiel	183	240	57	235	315	80	23	41
Hamburg	264	453	189	350	550	200	11	6
Greifswald	197	265	68	181	284	103	35	51
Berlin	192	270	78	338	560	222	144	185
Magdeburg	155	192	37	176	235	59	22	60
Leipzig	158	205	47	205	280	75	28	60
Jena	208	250	42	220	310	91	49	117
Göttingen	175	245	70	249	320	71	1	1
Frankfurt	300	450	150	395	600	205	55	37
Heidelberg	260	350	90	314	445	131	41	46
Karlsruhe	230	320	90	294	400	106	16	18
München	350	495	145	500	750	250	105	72
Bamberg	220	278	58	310	380	70	12	21

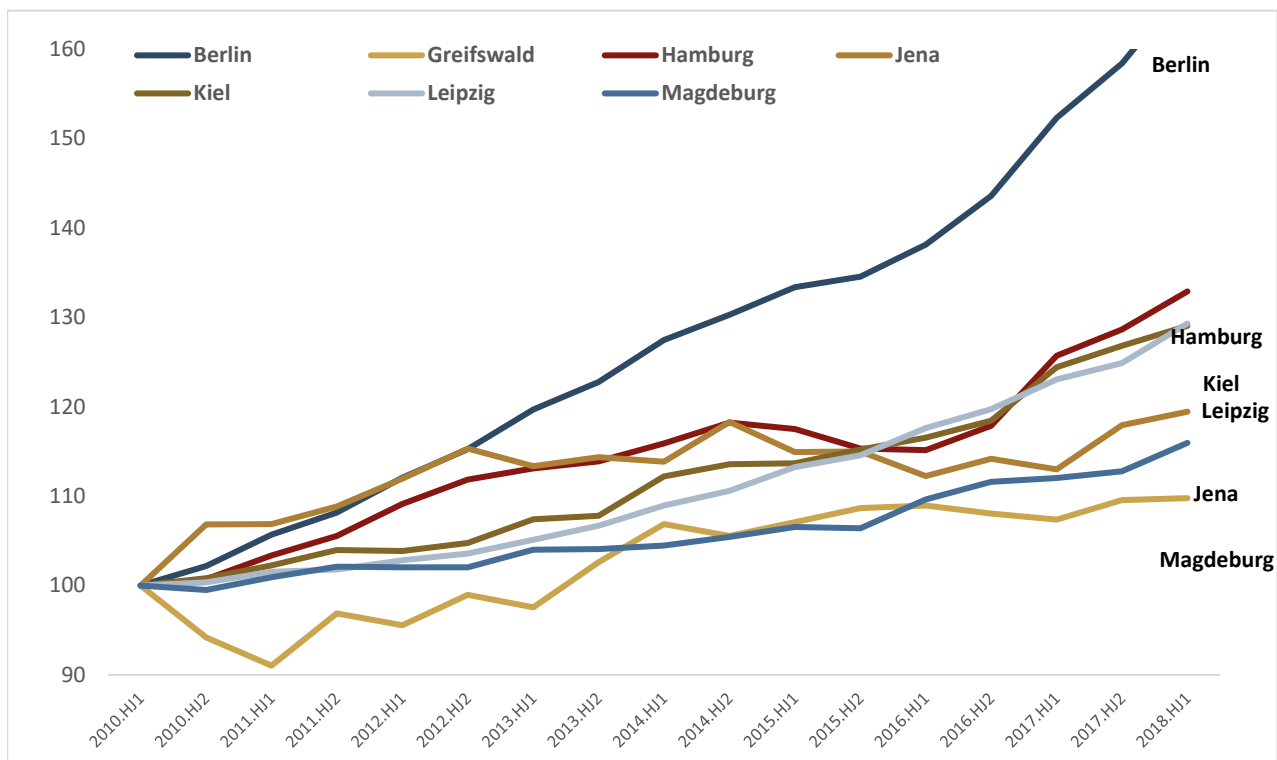
Quelle: ImmobilienScout24, IW

5 Ergebnisse des IW-Studentenwohnpreisindex

Im Folgenden werden die Ergebnisse des IW-Studentenwohnpreisindex dargelegt, der die Entwicklung der um Qualitäten und Lagen bereinigten Mieten für studentisches Wohnen abbildet und damit die reinen Preiseffekte veranschaulicht. Um die Darstellung übersichtlich zu halten, werden die Ergebnisse geografisch getrennt illustriert, namentlich nach den Regionen Nord-Ost, West und Süd (siehe Abbildung 5-1, 5-2 und 5-3). Der IW-Studentenwohnpreisindex bildet die Preisentwicklung im Vergleich zum Basisjahr 2010 (1. Halbjahr) ab. Bereits im Jahr 2010 bestehende Niveauunterschiede sind nicht abgebildet.

5-1: Ergebnisse IW-Studentenwohnpreisindex für die Region Nord-Ost

IW-Studentenwohnpreisindex, 1/2010=100



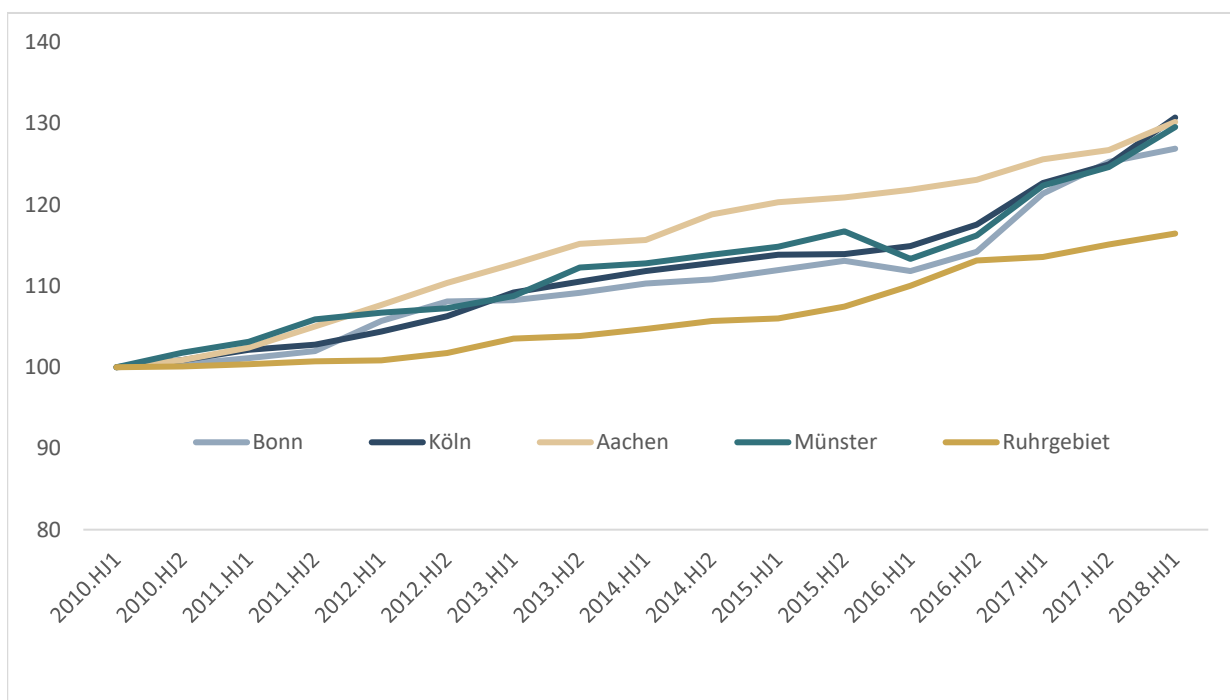
Quelle: IW

In der Region Nord-Ost ragt vor allem die Entwicklung in Berlin heraus. Hier sind die Mieten qualitätsbereinigt um 67 Prozent seit 2010 gestiegen, das entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von 6,6 Prozent. Die Preisanstiege sind 2016 besonders hoch, gegenüber dem Vorjahr 2017 gab es z. B. in 2018 einen Anstieg um 9,7 Prozent. Trotz verstärkter regulatorischer Eingriffe, wie etwa der Mietpreisbremse oder dem Milieuschutz, steigen die Mieten gerade bei kleinen Wohnungen immer weiter – insbesondere aufgrund der im Verhältnis zur Einwohnerentwicklung zu geringen Bautätigkeit im Bereich kleiner Wohnungen. Mit Zuwächsen von jeweils 29 Prozent (3,2 Prozent pro Jahr) ist die Steigerung in Kiel und in Leipzig zwar beachtlich, aber deutlich moderater als in der Bundeshauptstadt. Auffällig ist, dass die deutliche Ausweitung des Angebots in Leipzig nur einen scheinbar geringen Effekt auf die Mieten hatte, was aber angesichts des Wegfalls größerer Wohnungen in Folge von Aufteilungen erklärlich wird. Ange-

sichts des weiteren Zuzugs nach Leipzig ist damit auch von weiteren Mietpreisanstiegen auszugehen. Nur um 10 bis 17 Prozent (1,2 bis 2,0 Prozent pro Jahr) sind die Mieten in Greifswald, Magdeburg und Jena gestiegen. Hier könnte die Entwicklung aber künftig weiter auseinandergehen. Während der starke Angebotseffekt in den letzten Jahren die Mieten in Jena konstant gehalten hat, könnten künftig weitere Einkommensanstiege bei nachlassender Bautätigkeit die Mieten treiben. Auch in Magdeburg könnten solche Einkommensanstiege die Mieten verteuern, vermutlich jedoch mit einer geringeren Dynamik.

5-2: Ergebnisse IW-Studentenwohnpreisindex für die Region West

IW-Studentenwohnpreisindex: 1/2010=100

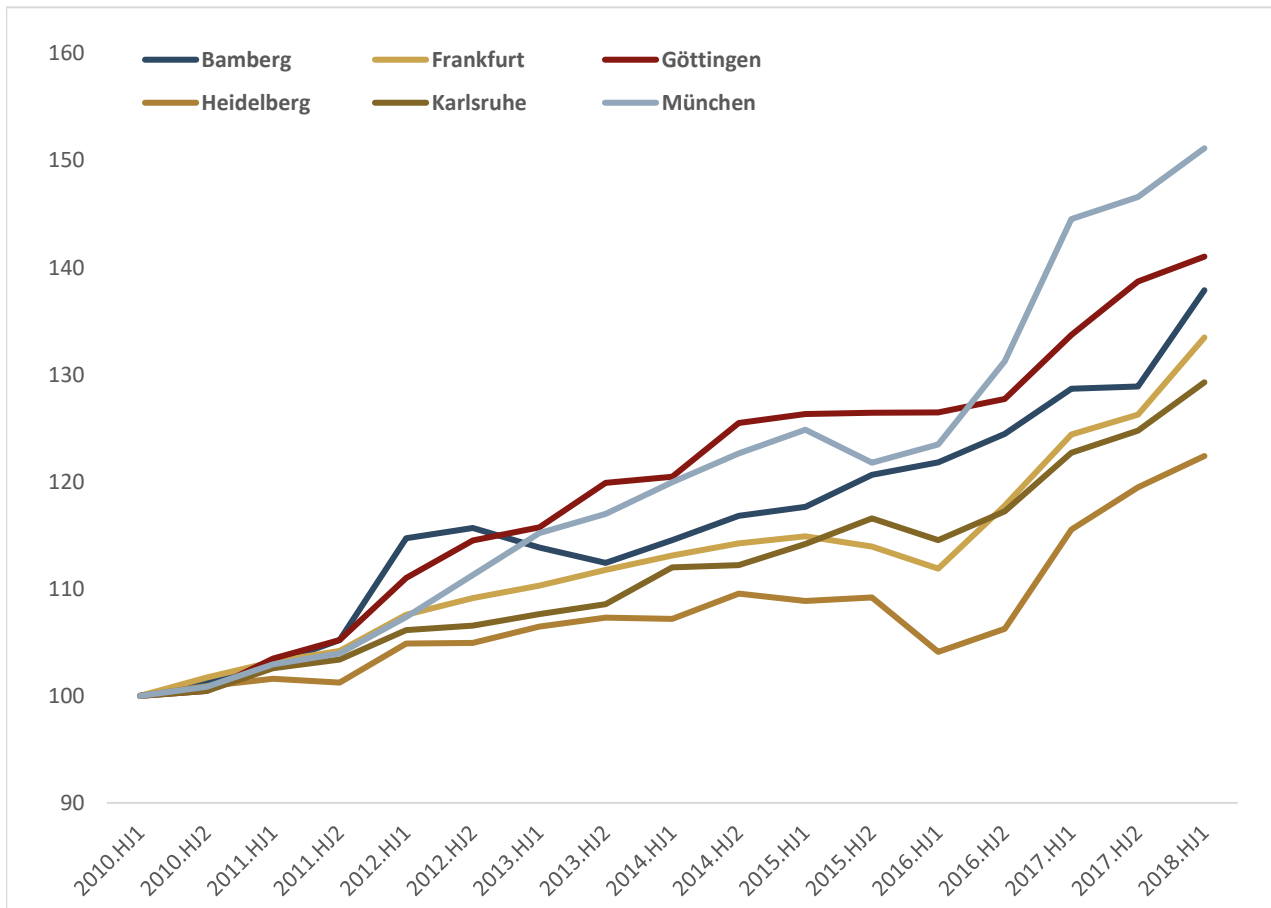


Quelle: IW

Relativ synchron entwickelt sich die Region West. In Bonn, Münster, Aachen und Köln sind die Mieten seit 2010 jeweils um gut 30 Prozent (3,3 Prozent pro Jahr) gestiegen. Auffällig ist aber die unterschiedliche Dynamik: Während die Mieten in Aachen relativ konstant steigen, sind die Mieten in den anderen drei Städten vor allem seit 2016 gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Mieten für studentisches Wohnen vor allem in Münster (+5,8 Prozent) und Köln (+6,5 Prozent) deutlich gestiegen. Langsamer steigen dagegen die Mieten im Ruhrgebiet, seit 2010 beträgt der Zuwachs lediglich 16 Prozent (1,9 Prozent pro Jahr).

5-3: Ergebnisse IW-Studentenwohnpreisindex für die Region Mitte-Süd

IW-Studentenwohnpreisindex, 1/2010=100



Quelle: IW

Stärker ausdifferenziert ist die Mietentwicklung in Süddeutschland (inkl. Göttingen). Erwartungstreu sind die Mieten in München besonders stark gestiegen. Seit 2010 sind die Mieten in München um über 50 Prozent (5,3 Prozent pro Jahr) gestiegen, gegenüber dem Vorjahr liegt der Zuwachs aber mit 4,6 Prozent unter dem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs. Überraschend ist, dass traditionelle Universitätsstädte wie Göttingen und Bamberg ebenfalls ein starkes Wachstum aufweisen, seit 2010 sind die Mieten in Göttingen um 41 Prozent (4,4 Prozent) gestiegen und in Bamberg um 38 Prozent (4,1 Prozent pro Jahr), allerdings ausgehend von einem geringeren Niveau. Für diese Entwicklung ist vor allem die gestiegene Zahl der Studenten relevant. In Heidelberg, Karlsruhe und Frankfurt sind die Mieten zwischen 22 und 33 Prozent (2,5 und 3,6 Prozent) gestiegen. Zuletzt hat die Mietpreisdynamik insbesondere in Bamberg und Frankfurt stark zugenommen.

In Tabelle 5-2 sind die Ergebnisse des IW-Studentenwohnpreisindex noch einmal tabellarisch zusammengefasst worden.

Tabelle 5-1: Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten und Durchschnittsmieten

IW-Studentenwohnpreisindex und Durchschnittsmieten, jeweils Veränderung der Mieten in Prozent im 1. Halbjahr 2018 gegenüber dem 1. Halbjahr 2010 bzw. 2017

	Qualitätsberei- nigte Mieten (Basisjahr 2010)	Qualitätsberei- nigte Mieten (Basisjahr 2017)	Durchschnitts Mieten (Basis- jahr 2010)	Durchschnitts Mieten (Basis- jahr 2017)
Aachen	29,5	5,4	56,3	13,0
Bamberg	37,9	7,2	62,7	15,8
Berlin	67,3	9,8	93,8	11,1
Bonn	26,9	4,5	34,3	2,3
Frankfurt	33,5	7,3	44,8	10,4
Göttingen	41,0	5,5	72,2	7,9
Greifswald	9,8	2,2	12,9	13,9
Hamburg	32,9	5,7	45,3	7,3
Heidelberg	22,4	6,0	44,0	11,7
Jena	19,4	5,7	37,8	13,7
Karlsruhe	29,3	5,4	56,3	13,0
Kiel	29,0	3,7	48,5	6,0
Köln	30,7	6,6	38,2	10,9
Leipzig	29,3	5,1	33,3	6,4
Magdeburg	16,0	3,5	19,3	5,7
München	51,2	4,6	61,4	4,4
Münster	29,6	5,9	47,6	11,9
Ruhrgebiet	16,5	2,5	17,9	3,0

Quelle: ImmobilienScout24, IW

6 Mietkosten für eine Musterwohnung

Für die bessere Vergleichbarkeit der Mietpreisänderungen und um die Ergebnisse zu veranschaulichen, wird das ökonometrische Modell genutzt und eine hypothetische Miete für eine studentische Musterwohnung errechnet. Die hypothetische Musterwohnung besitzt bei einer ‚normalen‘ Ausstattungsqualität eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern, liegt in 1,5 Kilometern Entfernung zur nächstgelegenen Universität und wurde 1995 erbaut. Neben den reinen Mietkosten werden auch Wohnnebenkosten berücksichtigt, sodass die ausgewiesenen Mieten als Warmmieten zu verstehen sind. Eine detaillierte Aufstellung der definierten Wohnungsspezifikationen und Wohnnebenkosten findet sich in Deschermeier et al. (2016).

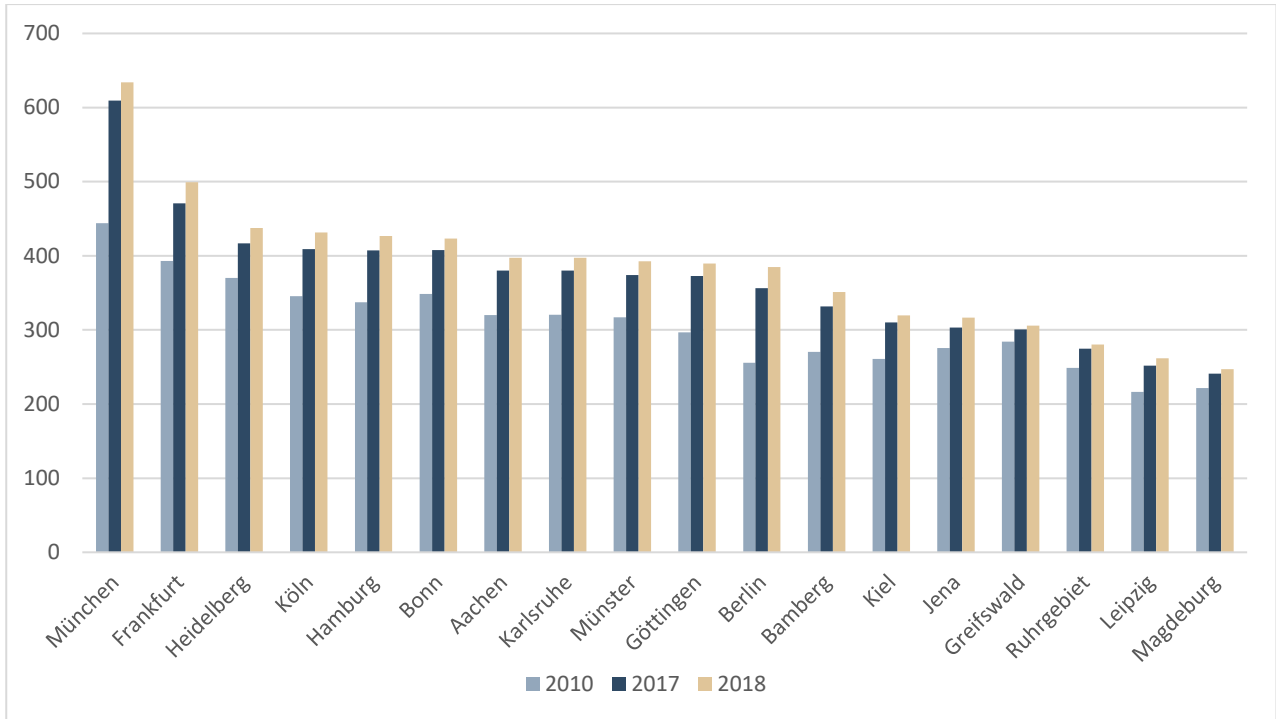
Abbildungen 6-1, 6-2 und 6-3 zeigen die hypothetischen monatlichen Mietzahlungen für eine studentische Musterwohnung bzw. Zimmer in den betrachteten Städten im Jahr 2010, 2017 und 2018 jeweils im ersten Halbjahr. Es zeigt sich, dass zu Beginn der Betrachtung im Jahr 2010 in den deutschen Groß- und Universitätsstädten noch merklich geringere Mieten von den Studenten gezahlt werden mussten. Während in 2010 Leipziger und Magdeburger Studenten eine 30-Quadratmeter-Musterwohnung für etwa 220 Euro angeboten wurde, waren es für die gleiche Wohnung in München schon knapp 450 Euro. In der besonders im medialen Fokus stehenden Bundeshauptstadt Berlin wurden 2010 mit knapp 260 Euro noch vergleichsweise moderate Mieten von den Studierenden verlangt. Berlin verzeichnete im Untersuchungsraum jedoch mit einer Zunahme von fast 130 Euro, allein fast 29 Euro davon im letzten Jahr, die höchste prozentuale Mietsteigerung. Dennoch, in 2018 liegen die Angebote für die Musterwohnung in Berlin immer noch bei unter 400 Euro und damit auf dem Niveau von Frankfurt im Jahr 2010 – und daher ist die zu Beginn gezeigte ungebrochene Attraktivität Berlins für Studierende nachvollziehbar.

Wie in 2010 sind Magdeburg, Leipzig und das Ruhrgebiet auch in 2018 die drei preisgünstigsten Hochschulstandorte und verzeichneten mit 11 bis 21 Euro lediglich einen geringfügigen Preisanstieg. Überraschend ist, dass jedoch nur das Ruhrgebiet hohe Zuwächse bei der Studierendenzahl verzeichnet, Leipzig noch moderat wächst und in Magdeburg die Studentenzahl sogar geringfügig gesunken ist. Mit Preisen allein kann diese Entwicklung natürlich nicht erklärt werden, dennoch scheint vor allem das Ruhrgebiet die niedrigen Wohnkosten als Standortvorteil bei der Entwicklung der Hochschulen nutzen zu können.

Auf der anderen Seite der Preisskala steht abermals München mit mittlerweile etwa 635 Euro für die Musterwohnung. Damit ist der hypothetische Mietpreis in München etwa doppelt so hoch wie der in Kiel mit 320 Euro und immerhin noch um gut 25 Prozent teurer als am zweit teuersten Standort Frankfurt. Es stellt sich in München daher die Frage, wie lange steigende Mietpreise und steigende Studentenzahlen noch möglich sind. Zumindest bei den prozentualen Preisanstiegen verzeichnete München im letzten Jahr mit etwa 4 Prozent einen nahezu moderaten Preisanstieg. Absolut bedeutet dies für die Musterwohnung in München im Vergleich zum Vorjahr jedoch immer noch ein Anstieg um knapp 25 Euro und das ist absolut gesehen der dritthöchste Anstieg von den ausgewählten Hochschulen. Nur Berlin und Frankfurt verzeichneten mit knapp 29 Euro höhere Preissteigerungen bei der Musterwohnung. Zum Vergleich, im Ruhrgebiet und Greifswald lag die Zunahme jeweils unter 6 Euro, in Magdeburg bei 6,20 Euro und selbst in Leipzig und Kiel betrug sie weniger als 10 Euro für die Musterwohnung.

Abbildung 6-1: Mietkosten für eine Musterwohnung

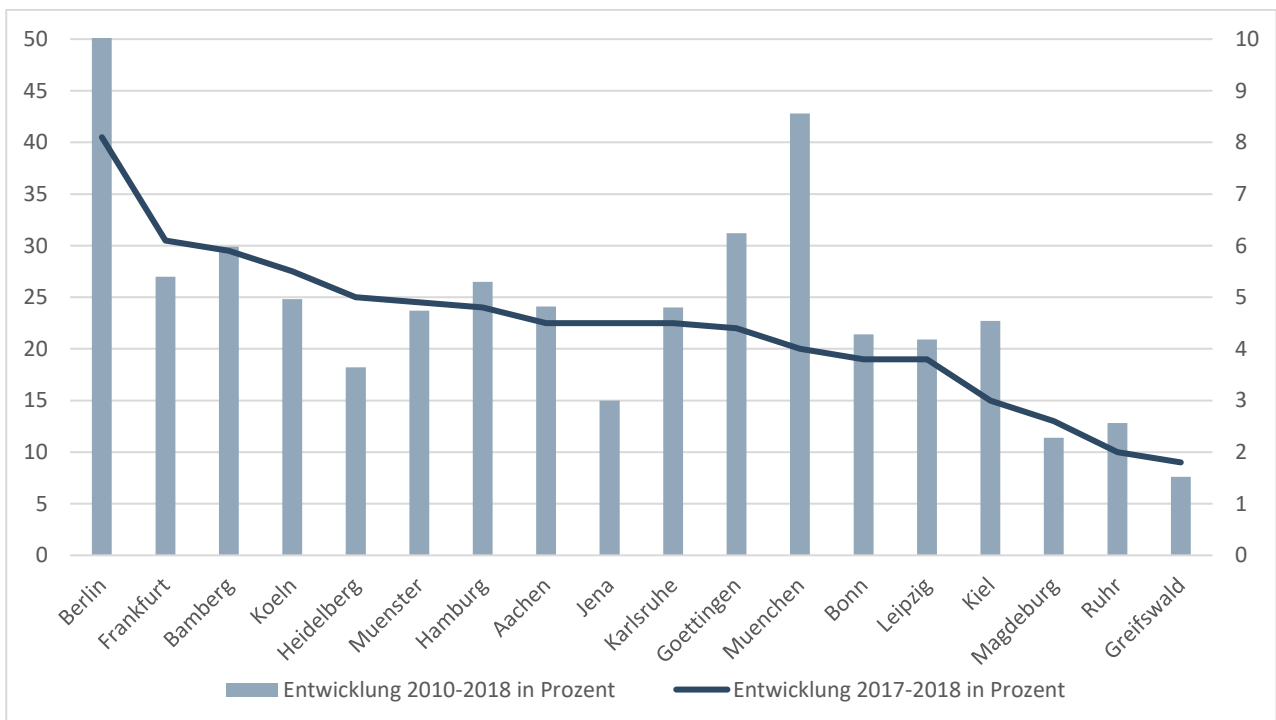
Vergleich hypothetischen monatlichen Mietzahlungen für eine studentische Musterwohnung in 2010, 2017 und 2018



Quelle: IW

Abbildung 6-2: Entwicklung der Mietkosten für eine Musterwohnung

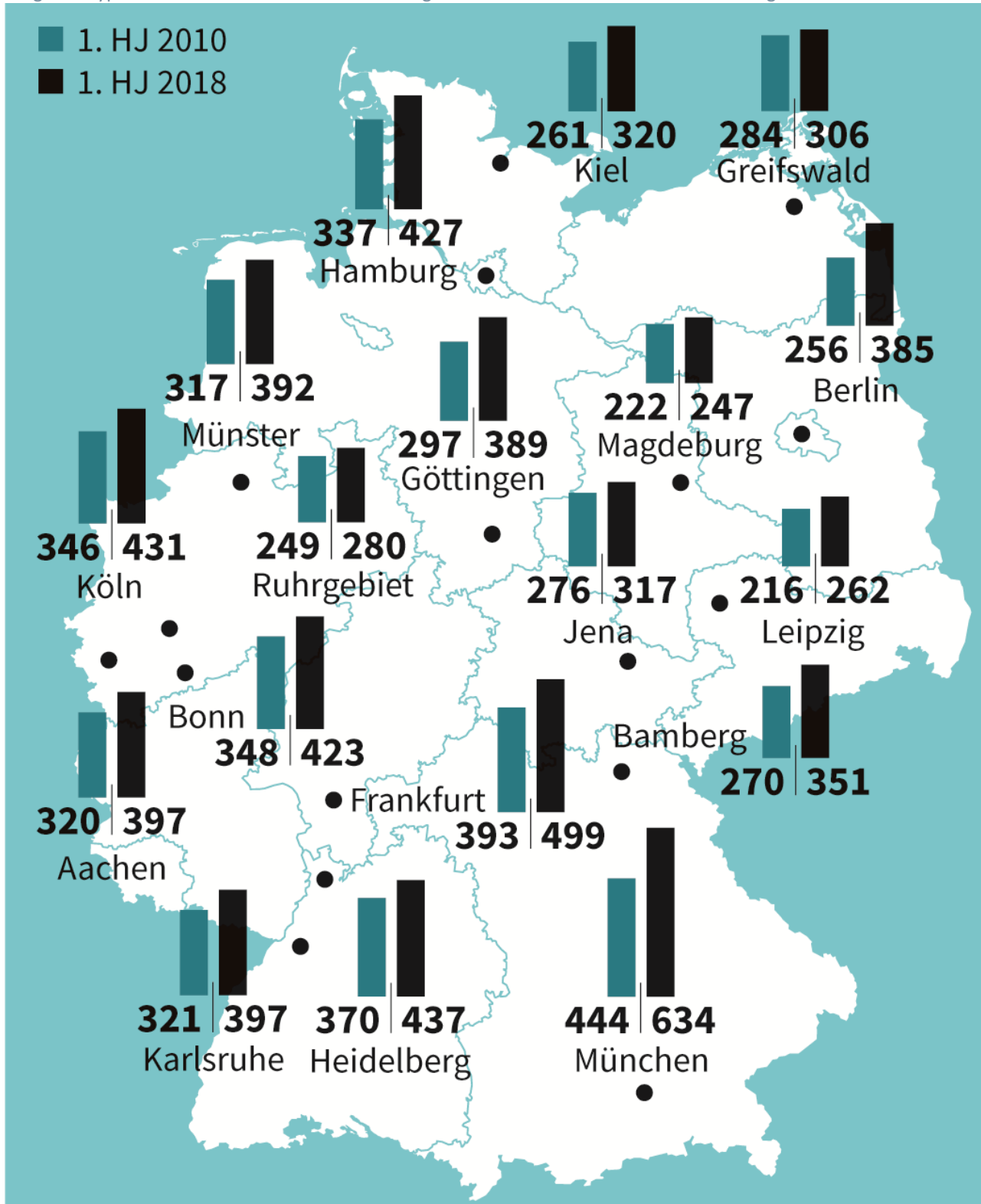
Preissteigerung der hypothetischen monatlichen Mietzahlungen für eine studentische Musterwohnung in 2018



Quelle: IW

Abbildung 6-3: Übersicht zu Mietkosten Musterwohnung

Vergleich hypothetischen monatlichen Mietzahlungen für eine studentische Musterwohnung in 2010 und 2018



Quelle: iwd

7 Schlussfolgerungen

Die Lage für Studenten im Wohnungsmarkt hat sich seit dem vergangenen Jahr nicht verbessert – im Gegenteil, die meisten Standorte verzeichneten Preissteigerungen von etwa 4 bis 5 Prozent, wie die Aktualisierung des IW-Studentenwohnpreisindex zeigt. Besonders stark gestiegen ist dieser in Berlin, dort lag die Mietsteigerung bei 9,8 Prozent für vergleichbare Wohnungen. Allerdings konnte auch gezeigt werden, dass Berlin damit im Vergleich zu anderen Großstädten immer noch günstig ist. Schließlich sind auch in Frankfurt, Köln und Hamburg die Mietpreise weiter gestiegen. Gerade München ist beim Preisniveau den anderen Standorten längst enteilt und nähert sich Quadratmeter Preisen um die 20 Euro an. Neben den Metropolen hat sich die Preislage vor allem auch in vielen traditionellen Universitätsstädten verschärft. In Heidelberg, Bonn, Aachen und Karlsruhe liegen die kalkulierten Preise für die Musterwohnung bei etwa 400 Euro und höher. Das sind Preise, die im Jahr 2010 nur in Frankfurt und München gefordert wurden. Auch für Bamberg und Göttingen wurden starke Preisanstiege dargelegt. Die Wohnkosten sind daher an vielen Standorten deutlich angestiegen und für Studenten ohne gut bezahlte Nebenjobs oder elterliche Unterstützung kaum zu tragen. Für Entspannung wird an diesen Hochschulstandorten nur der Bau neuer Wohnungen sorgen, der aber trotz einiger Zuwächse immer noch dem Einwohnerzuwachs hinterherhinkt

Aber es gibt auch andere Entwicklungen, zwei der 18 betrachteten Standorte verzeichnen Mietensteigerungen die nur der Entwicklung der Inflationsrate entsprechen. Das waren das Ruhrgebiet und Greifswald. Relativ niedrig waren die Preissteigerungen in 2018 ansonsten noch in Magdeburg und Kiel (bis 3 Prozent). In Kiel, Jena und Greifswald bleiben die Mieten für eine Musterwohnung im Jahr 2018 knapp über 300 Euro; im Ruhrgebiet, Leipzig und Magdeburg liegen sie sogar unter 300 Euro. Zumindest im Ruhrgebiet ging dies auch mit einer deutlichen Zunahme der Studentenzahlen einher. Dies verdeutlicht, dass potenzielle Erstsemester zunehmend Alternativen prüfen – und dies bietet auch Chancen für die Regionalentwicklung. In der Regionalökonomie wird die besondere Bedeutung der Hochschulen zunehmend hervorgehoben (vgl. Moretti, 2013). Hochschulen wirken dabei in zweifacher Hinsicht: Zum einen bilden sie Fachkräfte aus, die oftmals auch in der Region bleiben, zum anderen stoßen sie Innovationen an, die den Unternehmen in der Region Wettbewerbsvorteile sichern können. In Deutschland gibt es zahlreiche Regionen, die einen erheblichen Fachkräftebedarf haben, wo aber die Mieten deutlich moderater sind (vgl. Risius et. al., 2018). Die Region um Jena ist so ein Beispiel, aber auch Oberfranken mit Bamberg oder auch Südwestfalen, angrenzend an die zahlreichen Universitäten im Ruhrgebiet, bieten sehr gute Beschäftigungsperspektiven. Die dort ansässigen Hochschulen profitieren von ihren wettbewerbsfähigen Mieten und können über die Gewinnung zusätzlicher Studenten der Region neue Impulse geben. Nur geringe Mieten reichen allerdings nicht aus. Es bedarf auch einer intakten Infrastruktur und natürlich einer qualitativ hochwertigen Hochschule, um nachhaltig zu wirken. Und es bedarf der Information der Abiturienten über Studienmöglichkeiten abseits der großen Metropolen und überlaufener Universitätsstandorte. Gelingt es aber, die Standortwahl von Studenten stärker als bisher zu diversifizieren, können nicht nur Wachstumsimpulse in bislang unterdurchschnittlich wachsenden Regionen gesetzt, sondern auch die Wohnungsmarktlage in den Metropolen entspannt werden.

8 Literatur

Bendel, Daniel / Voigtländer, Michael, 2016, Entwicklung der Bürobeschäftigung in deutschen Städten, IW-Report, Nr. 28, Köln

Brachinger, Hans Wolfgang, 2003, Statistical Theory of Hedonic Price Indices, Freiburg

Cominos, Harry / Rambaldi, Alicia / Rao, D.S. Prasada, 2007, Hedonic Imputed Housing Price Indices from a Model with Dynamic Shadow Prices Incorporating Nearest Neighbour Information, School of Economics, University of Queensland, Australia

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

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2017, IW-DREF-Studentenwohnpreisindex. Ein Gutachten für Deutsche Real Estate Funds Advisor, IW-Gutachten, Köln

Moretti, Enrico, 2013, The new Geography of Jobs, Boston

Risius, Paula / Schuster, Florian / Voigtländer, Michael, 2018, Wohnen und Arbeiten in Deutschland, IW-Kurzbericht 52/2018

Abstract

Since 2010 the number of students has increased by about 28 percent, in some of the examined university locations the number of students even increased by more than 40 percent. At the same time construction activity is trailing below population growth in many cities, which led to shortages on the student accommodation market. The IW student housing price index shows for all examined cities a rise in rents. With reference to the base year of 2010 rents have risen particularly in Munich (+51 percent) and Berlin (+67 percent). Also in the first half-year of 2018 rents for student housing continued to increase, particularly in Berlin with a rent increase by 9.8 percentage compared to the previous year. But also in Heidelberg, Frankfurt and Bamberg rents increase significantly in the recent year by more than six percent.

For an exemplary model apartment students have to pay most in Munich, where the rent including heat is 634 Euro per month. The second most expensive university location is Frankfurt with 500 Euro per month. Overall the analysis shows that specifically the spread of average rents increased and particularly high-priced offers driving the average rent prices up.

However, there are still some university locations, which are clearly less expensive. In six of eighteen examined university locations is the price for an exemplary model apartment below 350 Euro, in the Ruhr area, in Magdeburg and in Leipzig even below 300 Euro. Also growth rates for rents are at these university locations well below the values for Berlin, Munich or Cologne.

The rent level is becoming an increasingly important factor for the choice of university – and this trend offers opportunities for regional development. After all, strong university outside major cities may provide growth impulses and at the same time eases the tensed housing market situation in major cities.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4-1: Streuung der Angebotsmieten anhand von Interquartilsabstände (IQR)	12
Tabelle 5-1: Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten und Durchschnittsmieten	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung

Abbildung 3-1: Entwicklung der Zahl der Studierenden zwischen dem Wintersemester 2010/11 und 2017/18.....	7
Abbildung 3-2: Verhältnis des Wachstums der 1 bis 3-Zimmer Wohnungen und des Bevölkerungswachstums	8
Abbildung 3-3: Bruttoeinkommen und deren Veränderung.....	9
Abbildung 4-1: Durchschnittsmieten im 1. Halbjahr 2018 und Entwicklung seit 2010	10
4-2: Streuung der mittleren 50 Prozent der Angebotsmieten	11
5-1: Ergebnisse IW-Studentenwohnpreisindex für die Region Nord-Ost	13
5-2: Ergebnisse IW-Studentenwohnpreisindex für die Region West	14
5-3: Ergebnisse IW-Studentenwohnpreisindex für die Region Mitte-Süd	15
Abbildung 6-1: Mietkosten für eine Musterwohnung	18
Abbildung 6-2: Entwicklung der Mietkosten für eine Musterwohnung	18
Abbildung 6-3: Übersicht zu Mietkosten Musterwohnung.....	19