

Studium

MLP

Studentenwohnreport 2023

Studierende in Wohnungsnot: Miet- und Nebenkosten explodieren

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich für Studierende im vergangenen Jahr drastisch verschlechtert. Nach dem Ende der Coronapandemie zieht die Zuwanderung wieder an, was den Druck auf den Mietwohnungsmarkt in Groß- und Universitätsstädten erhöht. Zudem ist Wohneigentum seit der Zinswende für immer mehr Menschen nicht bezahlbar, weshalb diese ebenfalls mit Studierenden um Mietwohnungen konkurrieren. Als Folge verzeichneten alle 38 untersuchten Hochschulstandorte im vergangenen Jahr deutliche Preissteigerungen – im Schnitt waren es 6,2%; Spitzenreiter ist Heidelberg mit 8%. Doch nicht nur die Kaltmieten werden teurer; insbesondere aufgrund steigender Energiepreise haben sich auch die Wohnnebenkosten extrem erhöht. Dies sind die Kernergebnisse des MLP Studentenwohnreports 2023, den der Finanzdienstleister in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) vorgestellt hat.

KALTMieten ERNEUT IN ALLEN STÄDTEN GESTIEGEN – AUCH NEBENKOSTEN MASSIV TEURER GEWORDEN

Die durchschnittlichen Kaltmieten, bereinigt um Qualität und Lage („Studentenwohnpreisindex“), sind an allen 38 untersuchten Hochschulstandorten weiter gestiegen. Im Schnitt lagen die Preise um 6,2% über dem Vorjahr. Damit sind das zweite Jahr in Folge alle Städte teurer geworden; im vergangenen Jahr lag der Preisanstieg bei 5,9%. Spitzenreiter bei den diesjährigen Steigerungen waren Heidelberg (8,0%), Oldenburg (6,8%) und Berlin (6,4%). Die geringsten Preiserhöhungen gab es in Chemnitz (1,0%), Jena (1,6%) und Regensburg (2,2%). Während der Coronapandemie im Jahr 2021 waren die Mieten in etlichen Städten noch gesunken – dieser positive Effekt ist längst verpufft. Grund hierfür ist unter anderem ein geringeres Wohnangebot bei gleichzeitig vieler-



orts steigender Nachfrage. Lediglich in Chemnitz wurden in den letzten 12 Monaten mehr Wohnungen und WG-Zimmer inseriert, alle anderen Standorte verzeichneten Rückgänge.

Doch nicht nur die Kaltmieten legten zu, sondern in besonderem Maße auch die Heizkosten. Durchschnittlich stiegen die Abschläge für Heizkosten seit Anfang des vergangenen Jahres um 43 %. Besonders hoch sind die gesamten monatlichen Abschlagszahlungen (umfassen neben den Heizkosten auch kalte Nebenkosten wie Hausmeisterdienst und kommunale Gebühren) in Frankfurt und Tübingen mit 4 Euro je Quadratmeter, in Chemnitz betragen sie hingegen weniger als 2,60 Euro. Die Politik hat auf diese Entwicklung mit Heizkostenzuschüssen und einer Einmalzahlung reagiert – allerdings handelt es sich hierbei nur um eine temporäre Entlastung.

Auch das Median-Einkommen der Studierenden kann mit den Kostenentwicklungen nicht Schritt halten – vielmehr stagnierte es in den vergangenen Jahren (2021: 988 Euro; 2018: 990 Euro). „Die Lebenswege junger Menschen sind zunehmend von finanziellen Beschränkungen geprägt – vor allem durch verteuerte Wohnkosten. Diese beeinflussen mitunter auch die Wahl des Studienfachs oder die Frage, ob sie überhaupt ein Studium beginnen sollten. Dabei können wir es uns in Zeiten großer Transformationen schlicht nicht leisten, unser akademisches Potenzial nicht voll auszuschöpfen. Um Deutschland zukunftsfest zu machen, brauchen wir gut ausgebildete Akademiker – sie sind oftmals die Architekten der Innovation“, sagt Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender der MLP SE.

STUDENTISCHE MUSTERWOHNUNG: FRANKFURT NEUER SPITZENREITER

In diesem Jahr hat Frankfurt München als teuersten Studienort abgelöst – allerdings denkbar knapp. Studentische Musterwohnungen kosten dort aktuell 696 Euro bzw. 695 Euro

Tab. 1 Hypothetische Mietkosten für eine studentische Musterwohnung (30 m²) und ein Muster-WG-Zimmer (20 m²) sowie die Preisentwicklung im vergangenen Jahr.

| Stadt | Mietkosten für eine Musterwohnung 2023 in Euro | Studentenwohnpreisindex 2023 | Mietkosten für ein WG-Zimmer 2023 in Euro | WG-Index 2023 |
|---------------------|--|------------------------------|---|------------------------------|
| Frankfurt | 696 | 5,9 % | 494 | 9,1 % |
| München | 695 | 4,5 % | 480 | 6,5 % |
| Stuttgart | 616 | 3,2 % | 456 | -4,4 % |
| Bonn | 598 | 5,2 % | 457 | -0,6 % |
| Darmstadt | 571 | 4,2 % | 418 | 8,8 % |
| Freiburg | 570 | 5,4 % | 438 | 14,6 % |
| Nürnberg | 559 | 4,1 % | 428 | 7,1 % |
| Karlsruhe | 554 | 3,7 % | 431 | -0,8 % |
| Ulm | 542 | 2,3 % | 421 | -4,2 % |
| Berlin | 539 | 6,4 % | 401 | 7,0 % |
| Heidelberg | 524 | 8,0 % | 409 | 2,0 % |
| Düsseldorf | 517 | 5,1 % | 382 | -10,1 % |
| Regensburg | 516 | 2,2 % | 411 | 11,8 % |
| Köln | 515 | 4,9 % | 363 | 11,5 % |
| Hamburg | 511 | 2,4 % | 420 | 5,6 % |
| Mainz | 506 | 4,4 % | 383 | 5,8 % |
| Konstanz | 491 | 5,9 % | 440 | 3,8 % |
| Würzburg | 466 | 3,3 % | 365 | 5,7 % |
| Kiel | 464 | 4,6 % | 367 | -5,1 % |
| Oldenburg | 463 | 6,8 % | 365 | -1,3 % |
| Münster | 456 | 4,1 % | 351 | 7,8 % |
| Rostock | 452 | 3,1 % | 361 | 16,9 % |
| Mannheim | 434 | 4,6 % | 317 | 1,1 % |
| Tübingen | 433 | 2,8 % | 335 | 4,1 % |
| Trier | 431 | 4,4 % | 338 | -1,2 % |
| Hannover | 427 | 2,7 % | 326 | 5,3 % |
| Jena | 426 | 1,6 % | 339 | 4,5 % |
| Aachen | 413 | 4,4 % | 303 | 5,4 % |
| Bremen | 412 | 4,6 % | 339 | 6,9 % |
| Dresden | 400 | 3,1 % | 286 | 6,2 % |
| Greifswald | 396 | 5,0 % | 295 | 20,4 % |
| Bochum | 389 | 3,5 % | 294 | 14,9 % |
| Bielefeld | 387 | 3,6 % | 294 | 2,8 % |
| Leipzig | 384 | 3,6 % | 301 | 7,8 % |
| Göttingen | 377 | 2,3 % | 267 | 6,3 % |
| Saarbrücken | 363 | 5,9 % | 289 | 3,4 % |
| Chemnitz | 294 | 1,0 % | 254 | 8,2 % |
| Magdeburg | 282 | 3,4 % | 238 | 9,4 % |
| Durchschnitt | 476 | 6,2 % (gewichtet) | 365 | 6,2 % (gewichtet) |

pro Monat. Dahinter folgen mit etwas Abstand Stuttgart (616 Euro) und Bonn (598 Euro). Am günstigsten wohnen Studierende in den ostdeutschen Städten Magdeburg (282 Euro) und



Chemnitz (294 Euro). Es handelt sich hierbei um Warmmieten; dafür wurden im diesjährigen Report erstmalig standortspezifische Wohnnebenkosten ermittelt und in die Berechnung miteinbezogen (in vorherigen Untersuchungen pauschal mit 20 % angesetzt). Für die studentische Musterwohnung wurden außerdem bei einer „normalen“ Ausstattung unter anderem eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern und eine Lage in direkter Umgebung zur nächstgelegenen Hochschule unterstellt.

Für den BAföG-Wohnzuschlag von maximal 360 Euro können sich Studierende einzig in Chemnitz und Magdeburg eine Musterwohnung leisten. Im Extrembeispiel München erhalten Studierende dafür gerade einmal eine Wohnung mit 14 Quadratmetern (Median-Kaltniete). „Angesichts der derzeit einbrechenden Bautätigkeit wird sich die Situation in den nächsten Jahren weiter verschärfen. Umso wichtiger ist es, nun mit einem schnellen und beherzten Maßnahmenpaket gegenzusteuern. Dazu gehören

neben steuerlichen Anreizen auch vermehrte Baulandausweisungen und eine Entbürokratisierung der Baunormen und Genehmigungsverfahren. Insbesondere für den Bau kleinerer und günstigerer Wohnungen wären einfachere Vorgaben entscheidend“, erklärt Prof. Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft (IW).

ÜBER STUDENTENWOHNREPORT

Der MLP Studentenwohnreport wird seit 2019 jährlich gemeinsam von MLP und dem IW herausgegeben. Die Immobilienexperten des IW haben dafür Daten zum Mietmarkt für studentisches Wohnen analysiert. Der Finanzdienstleister MLP berät viele seiner Kunden bereits im oder kurz nach dem Studium. Diese Erfahrungen sind genau wie die hauseigene Expertise in der Standortanalyse bei Immobilien in den Report eingeflossen. Die analysierten Daten werden von der Value AG bereitgestellt.

