

MLP Studentenwohnreport 2019

Wohnungsmarkt für Studierende spitzt sich weiter zu – Mieten überall auf Rekordniveau, Verschärfung vor allem in Großstädten

- Mieten erreichen in allen untersuchten 30 Hochschulstädten neue Rekorde – extreme Steigerung in Darmstadt, Frankfurt, Berlin und Konstanz
- Mehrheit der Studierenden verzeichnet stagnierendes Nettoeinkommen – Preisanstiege treffen diese besonders hart
- Wohnzuschlag im BAföG-Höchstsatz reicht in mehr als zwei Dritteln der Hochschulstädte nicht für studentische Musterwohnung, in München können sich Studierende davon nur 16 Quadratmeter (kalt) leisten

Wiesloch/Köln, 25. September 2019 – Der andauernde Preisanstieg für studentisches Wohnen findet kein Ende: Für eine studentische Musterwohnung sind Rekordstände in allen 30 untersuchten Hochschulstädten zu verzeichnen. Verschärft hat sich die Situation besonders in Großstädten. Die Mietsteigerungen haben sich in 27 der 30 untersuchten Hochschulstädte beschleunigt, in Darmstadt, Frankfurt am Main und Konstanz in extremem Ausmaß. Somit spitzt sich die Wohnsituation für die Vielzahl der Studierenden weiter zu. Ursächlich sind aber nicht nur die nochmals schneller steigenden Mieten selbst, sondern auch das seit Jahren stagnierende Nettoeinkommen der Mehrzahl der Studierenden. Insbesondere BAföG-Empfänger leiden unter den Mietpreisen – trotz jüngst angehobenem Wohnzuschlag: In mehr als zwei Dritteln der Hochschulstädte reicht selbst dessen Höchstsatz nicht für eine studentische Musterwohnung. Entsprechend wohnen inzwi-

Seite 1 von 7

Kontakt

Jana Schuppel

Tel +49 (0) 6222 • 308 • 2249

Fax +49 (0) 6222 • 308 • 1131

jana.schuppel@mlp.de

MLP SE

Alte Heerstraße 40

69168 Wiesloch

www.mlp-se.de

http://twitter.com/MLP_SE

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Tel +49 (0) 221 • 4981 • 741

voigtlaender@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft
Köln e. V.

Konrad-Adenauer-Ufer 21

50668 Köln

www.iwkoeln.de

schen mit 31 Prozent (2003: 22 Prozent) immer mehr Studierende in Wohngemeinschaften (WGs) oder zu 25 Prozent (2003: 22 Prozent) bei ihren Eltern. Dies sind die zentralen Ergebnisse des MLP Studentenwohnreports 2019, den der Finanzdienstleister in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) heute vorgestellt hat.

Seite 2 von 7

Studentische Musterwohnung: Mieten erreichen überall neue Rekorde
Durch den weiteren Anstieg der Mieten für studentisches Wohnen – im vergangenen Jahr waren es im Schnitt 4,6 Prozent – sind an allen 30 untersuchten Hochschulorten inzwischen Rekordstände erreicht. Dies zeigt eine Analyse der Preisentwicklung für eine studentische Musterwohnung, die die IW-Forscher verwenden, um verschiedene Städte besser vergleichen zu können. Dabei wird für eine 30 Quadratmeter große Wohnung, die 1,5 Kilometer von der Hochschule entfernt liegt und 1995 erbaut wurde, auch die gleiche Ausstattung unterstellt.

Einen Extremwert bei den Mietpreissteigerungen von 2018 auf 2019 erreichte die Musterwohnung in Darmstadt mit mehr als 8 Prozent, zugleich betrug die durchschnittliche jährliche Mietsteigerung dieser Vergleichsimmobilie seit 2010 dort 3,4 Prozent. Ähnlich ausgeprägt lässt sich dies auch in Frankfurt (8 Prozent bzw. 3,9 Prozent) und Konstanz (7 Prozent bzw. 2,9 Prozent) beobachten. In Berlin (7,4 Prozent bzw. 6,6 Prozent) und München (6,0 Prozent bzw. 5,5 Prozent) sind die Preise ebenfalls stark gestiegen, allerdings auf ähnlich hohem Niveau wie in den vergangenen Jahren. Insgesamt ist an 27 der 30 untersuchten Hochschulstädte eine Verschärfung der Preissteigerung festzustellen (vgl. Tabelle unten).

Am teuersten ist die Musterwohnung in München, die monatliche Warmmiete beträgt dort 717 Euro. Darauf folgen Stuttgart mit 542 Euro und Frankfurt mit 505 Euro. In 14 weiteren Städten sind für die Musterwohnung immer noch zwischen 400 und 459 Euro monatlich zu zahlen. Die drei günstigsten Städte sind hingegen Magdeburg (251 Euro), Leipzig (278 Euro) und Bochum (287 Euro). „Nicht nur Studierende suchen kleine Wohnungen in guten Lagen, sondern auch junge Erwerbstätige, Fernpendler oder Senioren – daher ist der Preisdruck in diesem Segment besonders hoch“, sagt Prof. Dr. Michael Voigtländer, Immobilienexperte am IW.

Seite 3 von 7

Stagnierende Nettoeinkommen verschärfen Wohnsituation vieler Studierender

Das Nettoeinkommen von Studierenden ist im Mittel in den vergangenen Jahren stagniert. Es liegt bei 900 Euro pro Monat. Einzig die 25 Prozent einkommensstärksten Studierendenhaushalte konnten ihre Einkommen weiter steigern (um 36 Prozent seit 2010). Damit können nur sie die seit 2010 erfolgten Mietsteigerungen in 26 der betrachteten 30 Standorte kompensieren. Die finanzielle Belastung von Studierenden mit durchschnittlichem und geringem Einkommen ist hingegen deutlich gestiegen – ihre seit Jahren stagnierenden bzw. nur leicht steigenden Nettoeinkommen können mit der Mietpreisentwicklung nicht Schritt halten.

Jüngst erhöhter Wohnzuschlag gleicht Preissteigerungen nicht aus
Der zum Wintersemester 2019/2020 gestiegene Wohnzuschlag als Bestandteil des BAföGs, der nun im Falle einer Höchstförderung 325 Euro beträgt, kann den Wohnkostenanstieg in der Mehrzahl der betrachteten 30 Hochschulstädte nicht kompensieren: In mehr als zwei Dritteln dieser Städte reicht selbst der Höchstsatz nicht für die Miete der studentischen Musterwohnung aus.

Seite 4 von 7

Wird nur die Wohnfläche betrachtet, könnten sich Studierende vom Wohnzuschlag im bundesweiten Schnitt ein 32 Quadratmeter großes Apartment leisten – allerdings ohne Berücksichtigung der Nebenkosten, die zusätzlich finanziert werden müssen. Die Spreizung ist aber auch hier sehr groß: In München wäre eine Wohnfläche von nur 16 Quadratmetern finanzierbar, in Stuttgart wären es lediglich 21. In Magdeburg hingegen würde der Wohnzuschlag für mehr als 50 Quadratmeter reichen.

Studierende reagieren auf diese zunehmende Verschärfung im Mietmarkt, indem sie seltener allein wohnen und stattdessen häufiger WGs bilden oder im Elternhaus bleiben. Lebten 2003 erst rund 22 Prozent in einer WG, sind es nun mehr als 30 Prozent. Parallel ist der Anteil der bei den Eltern wohnenden Studierenden im selben Zeitraum von 22 auf 25 Prozent gestiegen. „Die Mietpreise sollten weder über die Aufnahme eines Studiums entscheiden, noch die Wahl regional und damit oft auch fachlich einschränken. Denn für den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Deutschland ist das Ausschöpfen unseres akademischen Potenzials immens wichtig. Ortsgebundene

Wohnkostenzuschläge beim BAföG könnten zur Lösung beitragen“, sagt Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender von MLP.

Seite 5 von 7

Über den MLP Studentenwohnreport

Der MLP Studentenwohnreport, den MLP und das IW seit 2019 gemeinsam herausgeben, ist aus dem IW-Studentenwohnpreisindex hervorgegangen, den das IW seit 2016 regelmäßig erstellt hat. Die Immobilienexperten des IW haben dafür Daten zum Mietmarkt für studentisches Wohnen analysiert. Der Finanzdienstleister MLP berät viele seiner Kunden bereits im Studium. Diese Erfahrungen sind genau wie die hauseigene Expertise in der Standortanalyse bei Immobilien in den Report eingeflossen. Die analysierten Daten werden von ImmobilienScout24 und wg-suche.de bereitgestellt.

Der gesamte Report (PDF), Schaubilder und weiterführende Materialien finden sich unter www.mlp-studentenwohnreport.de.

Mietkosten für eine studentische Musterwohnung

Seite 6 von 7

Stadt	Entwicklung 2018-2019 in Prozent	Entwicklung 2010-2019 in Prozent pro Jahr	Mietkosten für Musterwohnung 2019 in Euro
Darmstadt	8,3	3,4	458
Frankfurt	8,0	3,9	505
Berlin	7,4	6,6	400
Konstanz	7,0	2,9	456
München	6,0	5,5	717
Ulm	5,0	3,3	402
Stuttgart	5,0	5,3	542
Tübingen	5,0	2,9	459
Nürnberg	5,0	4,7	430
Karlsruhe	4,9	3,3	418
Göttingen	4,9	4,0	372
Hannover	4,8	4,3	354
Düsseldorf	4,7	3,4	404
Köln	4,6	3,6	459
Bochum	4,6	2,4	287
Mannheim	4,6	3,6	390
Freiburg	4,5	3,6	451
Mainz	4,4	3,2	437
Leipzig	4,1	3,9	278
Greifswald	3,9	1,8	291
Heidelberg	3,9	2,7	443
Münster	3,9	3,3	392
Dresden	3,8	3,5	302
Kiel	3,7	3,2	333
Bonn	3,5	2,9	424
Hamburg	3,5	3,3	423
Jena	3,1	2,6	323
Aachen	3,0	3,0	362
Magdeburg	1,4	2,4	251
Bremen	1,0	3,4	326
Durchschnitt	4,6	3,5	403

Über MLP

Seite 7 von 7

Die MLP Gruppe ist der Partner in allen Finanzfragen – für private Kunden genauso wie für Firmen und institutionelle Investoren. Mit fünf Marken, die in ihren Märkten jeweils führende Positionen einnehmen, bieten wir ein breites Leistungsspektrum:

- MLP: Gesprächspartner in allen Finanzfragen
- FERI: Investmenthaus für institutionelle Investoren und große Privatvermögen
- DOMCURA: Assekuradeur mit Fokus auf privaten und gewerblichen Sachversicherungen
- TPC: Spezialist im betrieblichen Vorsorgemanagement für Unternehmen
- DEUTSCHLAND.Immobilien: Marktplatz für Anlageimmobilien

Ausgangspunkt in allen Bereichen sind die Vorstellungen unserer Kunden. Darauf aufbauend stellen wir ihnen ihre Optionen nachvollziehbar dar, so dass sie selbst die passenden Finanzentscheidungen treffen können. Bei der Umsetzung greifen wir auf die Angebote aller relevanten Produkthanbieter zurück. Grundlage sind wissenschaftlich fundierte Markt- und Produktanalysen. Manfred Lautenschläger und Eicke Marscholke haben MLP 1971 gegründet. Bei MLP sind mehr als 1.900 selbstständige Kundenberater und knapp 1.700 Mitarbeiter tätig.

Über das Institut der deutschen Wirtschaft (IW)

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt und es sich zur Aufgabe gemacht hat, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern. IW-Wissenschaftler forschen in elf Kompetenzfeldern zu allen relevanten wirtschaftlichen Themen von A wie Arbeitsmarkt bis Z wie Zuwanderung. In drei Forschungsgruppen entwickelt das IW methodisches Wissen wie Big-Data- und Mikrodatenanalysen. Das Institut ist ein eingetragener Verein, die Mitglieder sind rund 110 Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände in Deutschland sowie Einzelunternehmen, die die wissenschaftliche und publizistische Arbeit finanzieren. Das IW hat seine Zentrale in Köln und unterhält Büros in Berlin und Brüssel. Zum Institut gehören vier Tochterfirmen: die IW Medien, die IW Consult, die IW JUNIOR und die IW Akademie.