

# Pressemitteilung

Berlin / Hamburg / Stuttgart, den 03.09.2018

## Wohnungssuche für Studierende zum Semesterstart schwieriger als je zuvor

**Moses Mendelssohn Institut ermittelt den Anspannungsindex für den studentischen Wohnungsmarkt / Vor allem in begehrten Hochschulstädten spitzt sich die Lage zu / In München wird für WG-Zimmer erstmals die 600 Euro-Preis Grenze erreicht / Auch in anderen Metropolen wie Hamburg, Stuttgart, Frankfurt, Köln oder Berlin verteuern sich Unterkünfte laut Zahlen von WG-Gesucht.de weiter / 96 Hochschul-Standorte mit jeweils mindestens 5000 Studierenden untersucht / Chemnitz am günstigsten mit 230 Euro WG-Miete / Geprüft wurden im Auftrag des Projektentwicklers GBI AG 23 Kriterien, von Wohnkosten über Studierenden-Zahlen bis zur Attraktivität im Ausland**

Die Wohnsituation für Studierende in Deutschland hat sich 2018 weiter verschlechtert. Vor allem in ohnehin begehrten Hochschulstädten ist es noch schwieriger geworden, eine passende und bezahlbare Unterkunft zu finden. Zu diesem Ergebnis kommt das Moses Mendelssohn Institut (MMI) in Kooperation mit dem Immobilienportal WG-Gesucht.de bei einer Untersuchung aller 96 Standorte mit mehr als 5000 Studierenden. Ermittelt wird für alle Standorte ein Anspannungs-Index des studentischen Wohnungsmarktes, mit maximal 100 möglichen Punkten. „Im Bundesschnitt stellten wir im sechsten Jahr der Untersuchung einen weiteren Anstieg des Index fest, von 37,7 auf 37,9 Punkte. Das ist ein neuer Höchstwert“, sagt Dr. Stefan Brauckmann, Direktor des Moses Mendelssohn Instituts: „Vor allem an Standorten, die ohnehin gefragt sind, spitzt sich die Lage zu.“ In Auftrag gegeben wurde die Analyse vom Immobilienentwickler GBI, der bereits seit einem Jahrzehnt auch führend im Bereich des studentischen Wohnens deutschlandweit aktiv ist

In den zehn Städten mit der ohnehin angespanntesten Wohnlage stieg der Scoring-Index besonders deutlich: von 69,1 auf 70,2 Punkte. In den Top-Studienorten wurde die Wohnungssuche noch komplizierter oder sie bleibt zumindest unverändert schwierig. „Hauptursache für diese Entwicklung ist die Mischung aus einer zunehmenden Nachfrage, steigenden Preisen und mangelndem Angebot in den gefragten Hochschul-Standorten“ so Dr. Brauckmann: „In vielen Städten sind die Grundstücks- und Immobilienpreise einfach zu hoch, um im privaten Segment noch Mieten darzustellen, die ins studentische Budget

passen. Und die finanzielle Förderung von Bund und Ländern ist dort bisher kaum ein ausreichender Anreiz, doch zu bauen.“

Besonders angezogen haben die WG-Mieten in München (von 570 auf 600 Euro), in Frankfurt (von 450 auf 480 Euro), in Hamburg und Stuttgart (jeweils von 420 auf 450 Euro) sowie in Köln und Berlin (jeweils von 400 auf 420 Euro). Diese Städte nehmen auch die vorderen sechs Scoring-Plätze ein. An Standorten wie Düsseldorf, Karlsruhe, Mannheim, Erlangen, Augsburg, Heilbronn, Osnabrück, Würzburg, Braunschweig, Reutlingen, Potsdam, Kassel und Flensburg ist es ebenfalls spürbar schwieriger geworden eine Wohnung zu finden. „Bemerkenswert ist die unterschiedliche Entwicklung in den Hochschulstädten“, erläutert Dr. Brauckmann: „Wir haben auf der einen Seite gefragte Standorte, in denen die Studierendenzahlen und die WG-Preise steigen, während deutlich günstigere Standorte trotz des Kostenvorteils weniger gefragt sind. Die Schere geht auseinander.“ Dort wo die Wirtschaft besonders gut läuft und viele Menschen zudem wegen der Attraktivität von Kultur- und Freizeitangebot in die Stadt ziehen, ist die Konkurrenz für die Studenten bei der Wohnungssuche besonders groß. Nicht nur Auszubildende, Trainees und Berufsanfänger suchen dort die klassische 1-2-Zimmer-Wohnung, sondern auch viele Menschen mit einem Zweit-Domizil in der Stadt. Hinzu kommt die deutlich gestiegene Attraktivität Deutschlands für internationale Gäste und Arbeitskräfte.

### **Wohnkosten-Pauschale beim BaföG spiegelt reale Situation nicht wider**

Viele Studenten zahlen auch im kommenden Semester für ihre Unterkünfte sogar noch mehr als die über das WG-Gesucht.de-Portal ermittelten Preise für Wohngemeinschaften. „WG-Zimmer sind am preiswertesten. Wer in eine eigene Wohnung zieht, muss in allen Städten erheblich mehr zahlen. Denn bei der Suche nach 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen wird die Konkurrenz für Studierende immer stärker, etwa durch Job-Anfänger, Singles oder Pendler“, erläutert Annegret Mülbaier von WG-Gesucht.de. Laut der Analyse kosten die Zimmer in einer Wohngemeinschaft im bundesweiten Durchschnitt 363 Euro. Dem Preis-Spitzenreiter München, der die Schallmauer von 600 Euro WG-Miete jetzt erstmals erreichte, steht mit durchschnittlich 230 Euro in diesem Jahr Chemnitz als günstigster Standort der 96-Städte-Liste gegenüber. Daneben gibt es laut MMI-Studie nur vier weitere – ebenfalls in den neuen Bundesländern liegende – Städte, in denen die durchschnittlichen WG-Mieten bei höchstens 250 Euro liegen. Dies ist die laut BaföG-Satz angesetzte offizielle Wohnkostenpauschale. „Diese amtliche Zahl spiegelt die Situation gerade in nachgefragten Hochschulstädten in keiner Weise wider“, so Dr. Brauckmann. Auch Wohnheime der lokalen Studierendenwerke können nur wenig Abhilfe schaffen. Für nicht einmal jeden zehnten Studierenden (9,6 Prozent) steht eine subventionierte Unterkunft zur Verfügung. Deutlich unterdurchschnittliche Werte gibt es sogar in Städten, in denen die Anspannung des studentischen Wohnungsmarktes mit am größten ist, in Berlin (5,6 Prozent), Frankfurt (7,1 Prozent), Hamburg (7,4 Prozent) oder Köln (7,7 Prozent). Brauckmann: „In diesen Städten leiden die Studierenden somit bei der Wohnungssuche doppelt.“

Für die Studentenstädte-Analyse hat das Moses Mendelssohn Institut wie in den Vorjahren jeweils 23 Faktoren genau untersucht. Neben der Preis-Analyse gehören dazu beispielsweise die Entwicklung der Studierenden- und Erstsemester-Zahlen, die

Altersstruktur der Bewohner, die Quote geförderter Wohnheime, das sonstige Immobilienangebot sowie die Attraktivität von Universität und Stadt für in- bzw. ausländische Studierende.

Eindeutig sind die Präferenzen nicht nur bezogen auf die Wahl des Hochschul-Standorts, sondern auch bei der Entscheidung für konkrete Wohnlagen innerhalb der Stadt, wie die Detail-Analyse des MMI zeigt. „Studierende haben ganz genaue Vorstellungen von ihrem Lebensumfeld“, berichtet Dr. Brauckmann. Trotz eines gerade in den Hochschulstädten stark belasteten Budgets ziehen sie nicht automatisch in günstige Quartiere. Für eine entsprechende Lage mit gutem Angebot an Kneipen, Kultur und anderen passenden Freizeit-Angeboten sind sie bereit, bei Ausstattungsmerkmalen oder Größe der Wohnung Kompromisse einzugehen. Dr. Brauckmann erläutert: „Schon wenige hundert Meter Lage-Unterschied lassen die Studierenden zu anderen Entscheidungen kommen, hat unsere Untersuchung gezeigt.“ Entsprechend unterschiedlich entwickeln sich städteintern auch die Preise.

## **Die Top 20-Städte im Anspannungs-Scoring**

(theoretische Höchstpunktzahl 100 Punkte; kreisfreie Städte und Kreise als Bewertungszonen)

Scoring-Rang	Vorjahr	Stadt	Punkte	Vorjahr	Veränderung
1	1	München	79,0	78,0	+1,0
2	2	Hamburg	76,0	76,0	0,0
3	3	Stuttgart	76,0	74,0	+2,0
4	5	Frankfurt am Main	73,5	70,5	+3,0
5	4	Köln	73,0	71,0	+2,0
6	9	Berlin	67,0	63,0	+4,0
7	8	Darmstadt	66,5	65,5	+1,0
8	7	Tübingen; Rottenburg (Neckar)	65,5	65,5	0,0
9	6	Freiburg im Breisgau	64,5	66,5	-2,0
10	10	Konstanz	61,0	61,0	0,0
11	13	Düsseldorf	58,5	55,0	+3,5
12	11	Mainz	58,5	58,5	0,0
13	12	Bonn	56,5	56,5	0,0
14	14	Heidelberg	55,0	55,0	0,0
15	15	Aachen	55,0	55,0	0,0
16	16	Karlsruhe	53,5	51,5	+2,0
17	17	Mannheim	52,0	49,0	+3,0
18	22	Erlangen	48,5	46,5	+2,0
19	18	Regensburg	47,5	48,5	-1,0
20	19	Ulm	47,5	48,5	-1,0

Auswertung: Ohne Verwaltungshochschulen sowie reine Anbieter von Fernstudiengängen. Detail-Auswertungen sind zu allen 96 Hochschulstädten verfügbar.

Hinweis: Detail-Auswertungen sind zu allen Universitätsstädten verfügbar. Kontakt zu Ludwig Medien & Kommunikation, Tel.: +49 221-29219282, Mail: [mail@ludwig-km.de](mailto:mail@ludwig-km.de)

## Über das Moses Mendelssohn Institut:

Die Moses Mendelssohn Institut GmbH (MMI) ist 2016 als GmbH gegründet worden. Alleinige Gesellschafterin ist die renommierte Moses Mendelssohn Stiftung unter dem Vorstand Prof. Dr. Julius H. Schoeps. Der Hauptsitz befindet sich in Berlin, mit Zweigstelle in Hamburg. Gegenstand des Unternehmens ist die Erstellung und Publikation von Gutachten sowie Studien zur Förderung wissenschaftlicher und kultureller Zwecke; hierbei insbesondere in den Forschungsgebieten der Stadt- und Regionalentwicklung, der Baugeschichte und des Denkmalschutzes, der Tourismus- und Verkehrswissenschaften sowie zur Analyse des gesellschaftlichen Wandels. Zu finden im Internet unter: <http://www.moses-mendelssohn-institut.de>

## Über WG-Gesucht.de:

WG-Gesucht.de ist das europaweit größte Portal zur Vermittlung von WG-Zimmern und Mietwohnungen. Als Pionier der Sharing Economy und des Co-Living hat WG-Gesucht.de das Anbieten und Finden von WG-Zimmern und Wohnungen im Internet einfach und populär gemacht. Mit 8,85 Millionen Besuchern monatlich ist der Marktführer die erste Anlaufstelle für die Suche nach einer WG oder der ersten eigenen Wohnung. Vermieter überzeugt die einfache und komfortable Nutzung der Seite sowie das Berufs- und Altersprofil der suchenden Nutzer, das sich zu mehr als 70 Prozent aus Studenten und berufstätigen Akademikern im Alter zwischen 20 und 40 Jahren zusammensetzt. WG-Gesucht.de wurde mehrfach als Testsieger ausgezeichnet und erreicht überdurchschnittliche Treue- und Beliebtheitswerte bei den Nutzern (Quelle: Vergleich.org, Verbraucherwelt.de, Google Analytics).

<https://www.wg-gesucht.de/>

## Für weitere Informationen, Städte-Auswertungen, Interview-Anfragen und Bildmaterial:

Wolfgang Ludwig, Ludwig Medien & Kommunikation

Tel.: +49 221-29219282, Fax: +49 221-29219283, Mobil: +49 171 – 93 35 134;

Mail: [mail@ludwig-km.de](mailto:mail@ludwig-km.de)

## Anlage:

## **Gesamt-Scoring für 96 Hochschul- und Universitätsstädte in Deutschland mit mehr als 5000 Studierenden**

(theoretische Höchstpunktzahl 100 Punkte; kreisfreie Städte und Kreise als Bewertungszonen)

Scoring-Rang	Vorjahr	Stadt	Punkte	Vorjahr	Veränderung
1	1	München	79,0	78,0	+1,0
2	2	Hamburg	76,0	76,0	0,0
3	3	Stuttgart	76,0	74,0	+2,0
4	5	Frankfurt am Main	73,5	70,5	+3,0
5	4	Köln	73,0	71,0	+2,0
6	9	Berlin	67,0	63,0	+4,0
7	8	Darmstadt	66,5	65,5	+1,0
8	7	Tübingen; Rottenburg (Neckar)	65,5	65,5	0,0
9	6	Freiburg im Breisgau	64,5	66,5	-2,0
10	10	Konstanz	61,0	61,0	0,0
11	13	Düsseldorf	58,5	55,0	+3,5
12	11	Mainz	58,5	58,5	0,0
13	12	Bonn	56,5	56,5	0,0
14	14	Heidelberg	55,0	55,0	0,0

15	15	Aachen	55,0	55,0	0,0
16	16	Karlsruhe	53,5	51,5	+2,0
17	17	Mannheim	52,0	49,0	+3,0
18	22	Erlangen	48,5	46,5	+2,0
19	18	Regensburg	47,5	48,5	-1,0
20	19	Ulm	47,5	48,5	-1,0
21	20	Nürnberg	47,0	47,0	0,0
22	26	Münster	47,0	46,0	+1,0
23	30	Isny; Ravensburg, Weingarten	46,5	44,5	+2,0
24	23	Marburg	46,5	46,5	0,0
25	25	Ingolstadt	46,0	46,0	0,0
26	35	Alfter; Bad Honnef; Hennef; Rheinbach; Sankt Augustin	46,0	42,0	+4,0
27	28	Ludwigsburg	45,5	45,5	0,0
28	29	Wiesbaden	45,5	45,5	0,0
29	31	Kiel	45,5	44,0	+1,5
30	32	Augsburg	45,0	43,0	+2,0
31	21	Bremen	45,0	47,0	-2,0
32	24	Oldenburg	44,5	46,5	-2,0
33	36	Heilbronn	43,5	41,5	+2,0
34	33	Hannover	43,0	43,0	0,0
35	49	Osnabrück	43,0	36,5	+6,5
36	27	Gießen	42,0	46,0	-4,0
37	37	Esslingen; Nürtingen	41,5	41,5	0,0
38	41	Würzburg	41,5	39,5	+2,0
39	38	Vechta	41,5	41,5	0,0
40	39	Lüneburg	41,0	41,0	0,0
41	34	Essen (mit Universität Duisburg-Essen)	40,5	42,5	-2,0
42	40	Trier	40,0	40,0	0,0
43	45	Braunschweig	39,5	37,5	+2,0
44	48	Reutlingen	38,5	36,5	+2,0
45	43	Rosenheim	38,0	38,0	0,0
46	55	Potsdam	38,0	34,0	+4,0
47	44	Paderborn	38,0	38,0	0,0
48	42	Friedberg	37,0	39,0	-2,0
49	53	Kassel	37,0	35,0	+2,0
50	59	Flensburg	37,0	33,0	+4,0
51	50	Landshut	36,0	36,0	0,0
52	56	Rheine; Steinfurt	36,0	34,0	+2,0
53	47	Bamberg	35,0	37,0	-2,0
54	46	Landau in der Pfalz	34,0	37,0	-3,0
55	61	Bochum	34,0	32,0	+2,0
56	57	Passau	33,5	33,5	0,0
57	58	Kempten	33,0	33,0	0,0
58	64	Pforzheim	33,0	31,0	+2,0
59	52	Bayreuth	33,0	35,0	-2,0
60		Idstein, Oestrich- Winkel, Geisenheim	32,0	o. B.	-
61	63	Aalen; Schwäbisch Gmünd	32,0	31,0	+1,0

62	66	Jena	32,0	30,0	+2,0
63	62	Dresden	32,0	32,0	0,0
64	60	Bielefeld	31,5	32,5	-1,0
65	68	Lübeck	30,5	28,5	+2,0
66	67	Deggendorf	30,5	29,5	+1,0
67	54	Fulda	30,5	34,5	-4,0
68	69	Dortmund	30,5	28,5	+2,0
69	51	Göttingen	30,0	36,0	-6,0
70	-	Gummersbach	29,5	o. B.	-
71	-	Soest, Lippstadt	29,5	o. B.	-
72	70	Siegen	29,5	28,5	+1,0
73	71	Koblenz	29,0	28,0	+1,0
74	65	Leipzig	29,0	31,0	-2,0
75	72	Saarbrücken	29,0	27,0	+2,0

Auswertung: Ohne Verwaltungshochschulen sowie reine Anbieter von Fernstudiengängen. \* o. B.: ohne Bewertung beim Scoring des Vorjahres, da Zahl der Studierenden noch unter 5000;

Hinweis: Detail-Auswertungen sind zu allen Hochschulstädten verfügbar. Kontakt zu Ludwig Medien & Kommunikation, Tel.: +49 221-29219282, Mail: [mail@ludwig-km.de](mailto:mail@ludwig-km.de)

## **Auflistung aller 21 Städte und Kreise mit wenig angespanntem Wohnungsmarkt**

(in alphabetischer Reihenfolge):

**Chemnitz, Coburg, Cottbus, Erfurt, Frankfurt (Oder), Halle (Saale), Hildesheim, Hochsauerlandkreis (Meschede), Ilm-Kreis (Ilmenau), Kaiserslautern, Krefeld, Kreis Lippe (Detmold, Lemgo), Magdeburg, Mittelsachsen (Freiberg, Mittweida), Mönchengladbach, Nordwestmecklenburg (Wismar), Rostock, Schwarzwald-Baar-Kreis (Furtwangen, Villingen-Schwenningen), Vorpommern-Greifswald (Greifswald), Wolfenbüttel, Wuppertal**

### **Erläuterung der Punkte-Stände:**

- Diese Hochschul- und Universitätsstädte in der letzten Gruppe haben Anspannungswerte von unter 25 Punkten. In der aktuellen Studie sind es 21. Das Mietniveau liegt zudem unter 277 Euro für ein WG-Zimmer. „In diesen Städten müssen sich die Studierenden weniger Sorgen über die Wohnsituation machen“, erläutert Dr. Stefan Brauckmann, Direktor des Moses Mendelssohn Instituts: „Zwar ist nicht garantiert, dass jeder Studierende sofort seine Traum-Wohnung am gewünschten Standort findet, doch bezogen auf den nationalen Vergleich, ist die Anspannungslage kaum problematisch.“ Eine ausdifferenzierte Platzierung dieser Städte gibt es in diesem Segment nicht.
- Ergab die Studie Anspannungs-Werte zwischen 25 bis unter 35 Punkten – das war 22 Mal der Fall – , ist es für Studierende zwar nicht einfach, passende Unterkünfte zu finden, vor allem bei innerstädtischen Nachfrage-Schwerpunkten und zu Beginn eines Semesters. Bei einer Berücksichtigung des stadtweiten Angebots ist die Lage aber meist nicht akut problematisch.
- Im Bereich von 35 bis 50 Punkten – im Scoring fallen darunter 36 Universitätsstädte – muss die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Studierende aufgrund einiger riskanter Faktoren genau im Auge behalten werden. Kurzfristig mögliche Entwicklungen können dafür sorgen, dass der Anspannungsfaktor schnell in den kritischen Bereich steigt.

- Besonders kritisch ist die Lage laut MMI-Direktor Dr. Stefan Brauckmann bei den 17 Städten, die eine Anspannungs-Punktzahl von mehr als 50 erreichen. „Da sind zusätzliche Angebote auf dem Wohnungsmarkt in spürbarem Umfang dringend notwendig, um die Situation zu entschärfen“, so Analyst Dr. Brauckmann. „Je weiter vorne die Städte im Scoring platziert sind, desto größer ist der Handlungsbedarf. Es geht darum, Wohnraum im Budget der Zielgruppe zu schaffen, ohne dabei die Aspekte Lage und Ausstattung aus den Augen zu verlieren.“