

Pressemitteilung

Berlin / Hamburg / Stuttgart, den 30.09.2019

Wohnungssuche für Studierende zum Semesterstart weiter extrem schwierig – Veränderter Exzellenz-Status vieler Hochschulen verändert die Nachfrage

Moses Mendelssohn Institut ermittelt für 98 Hochschul-Standorte Anspannungsindizes des studentischen Wohnungsmarktes / Durchschnittliche Kosten für ein WG-Zimmer steigen deutlich von 363 auf 389 Euro / In München zahlen Studierende mit 650 Euro 50 Euro mehr als im Vorjahr / In Hamburg spitzt sich die Lage auch aufgrund des neuen Exzellenz-Status der Universität zu / Deutliche Preissteigerung in Berlin von 420 auf 480 Euro / Geprüft wurden im Auftrag des Projektentwicklers GBI 23 Kriterien, von Wohnkosten über Studierenden-Zahlen bis zur Attraktivität im Ausland

Auch in diesem Jahr ist zum Start des Wintersemesters die Wohnsituation für Studierende in Deutschland deutlich angespannt. In den ohnehin begehrten Hochschulstädten, in denen die Mehrheit der mehr als 2,8 Millionen Studierenden wohnt, wurde die Suche nach der passenden Unterkunft im Vergleich zu 2018 sogar eindeutig schwerer. Zu diesem Ergebnis kommt das Moses Mendelssohn Institut (MMI) in Kooperation mit dem Immobilienportal WG-Gesucht.de bei einer Analyse aller 98 Standorte mit mehr als 5000 Studierenden. Beispielsweise erhöhten sich die Preise für WG-Zimmer in den untersuchten Uni-Städten binnen nur eines Jahres im Schnitt von 363 auf 389 Euro, also um rund 7 Prozent. An befragten Standorten ging es hier teilweise sogar um mehr als 10 Prozent nach oben, in Frankfurt von 480 auf 530 Euro, in Berlin von 420 auf 480 Euro und in Bonn von 363 auf 400 Euro. Selbst der Preis-Spitzenreiter München legte mit jetzt 650 statt 600 Euro für die durchschnittliche WG-Bleibe noch mal kräftig zu. „Einen solch deutlichen Aufwärtstrend bei den Kosten hatten wir nicht erwartet“, sagt Dr. Stefan Brauckmann, Direktor des Moses Mendelssohn Instituts: „Jetzt schlägt in solchen Städten nicht nur voll durch, dass diese bei jungen Menschen beliebt sind. Auch die Nachfrage anderer Gruppen macht Studierenden die Wohnungssuche schwer. Neben Auszubildenden, Trainees und Berufsanfängern suchen dort auch Business-Reisende, ausländische Arbeitskräfte oder Touristen die klassische 1-2-Zimmer-Wohnung.“ Hinzu kommen viele Menschen mit einem Zweit-Domizil in der Stadt. In Auftrag gegeben wurde die Analyse vom Immobilienentwickler GBI, der bereits seit rund einem Jahrzehnt führend im Bereich des studentischen Wohnens deutschlandweit aktiv ist.

Der Langzeit-Vergleich ist möglich, weil das Moses Mendelssohn Institut im siebten Jahr in Folge für alle Standorte mit mindestens 5000 Studierenden einen Anspannungs-Index des studentischen Wohnungsmarktes ermittelt. Im Bundesschnitt stellten die Wissenschaftler 2019 zwar einen kleinen Rückgang des Gesamt-Index fest, von 37,9 auf 37,6 Punkte – bei maximal möglichen 100 Punkten. Doch das liegt vor allem daran, dass sich die Wohnsituation für junge Menschen in den weniger begehrten Studienorten relativ entspannt hat, der Index sinkt hier von 17,8 auf 16,2 Punkte. „Für etwa die Hälfte der Studierenden, die allein in den 25 begehrtesten Hochschulstädten wohnen, wird es hingegen deutlich schwieriger, eine günstige Bleibe zu finden“, erläutert Dr. Brauckmann. Hier steigt der Anspannungs-Index trotz des bereits hohen Niveaus deutlich weiter, von 59,6 auf 61 Punkte. So entwickelt sich die Situation beim studentischen Wohnen auffallend auseinander. Dr. Brauckmann: „Je nach Hochschul-Standort erleben Wohnungssuchende zwei entgegengesetzte Welten.“ Dort wo die Wirtschaft 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 extrem groß. In den nur wenig gefragten Städten finden die jungen Leute die passende Bleibe sogar zu günstigen Preisen.

Internationale Studierende wählen häufig Hochschulen mit Exzellenz-Status

Im Gesamt-Scoring ergibt sich nun für Hamburg der höchste Anspannungsfaktor, obwohl München diese Position die letzten Jahre innehatte und dort die Mieten auch diesmal gestiegen sind. „Unser Scoring ermittelt nicht nur, wie angespannt die Wohnsituation aktuell ist, sondern vor allem auch, wie sich diese künftig entwickelt“, erläutert Dr. Brauckmann. Und da wird der an Hamburg im Juli verliehene Exzellenz-Status für die Universität nach und nach Wirkung zeigen. Vor allem internationale Studierende würden sich bei der Wahl der Hochschule an solchen Auszeichnungen orientieren. „Und da in Hamburg schon jetzt kaum ein Zimmer zu bekommen ist, wird sich die zusätzliche Nachfrage, die jetzt langsam einsetzt, voll niederschlagen“, so Dr. Brauckmann. Auch die Anziehungskraft der Universität Bonn steigt künftig auf die gleiche Weise. „Was gut ist für die Attraktivität der Hochschule, verschärft in gleichem Maße das Unterbringungs-Problem.“ Das MMI konnte für die vergangenen Jahre einen erheblichen Effekt des Exzellenz-Status auf den Wohnungsmarkt beobachten. Deshalb wird auch ein gegenläufiger Einfluss durch den Verlust des Exzellenz-Status in Köln erwartet. Dort bedauert man den Verlust der Auszeichnung zwar. Doch der Trend einer immer schwereren Wohnungssuche der Studierenden könnte in Köln etwas abgebremst werden. „Leicht wird das Finden einer passenden Bleibe dort aber auch in den kommenden Semestern nicht sein“, so Dr. Brauckmann: „Dafür sorgen andere der 23 untersuchten Faktoren.“

Dass München jetzt von Hamburg beim Scoring überholt wurde, ändert nichts daran, dass es in der bayerischen Landeshauptstadt sehr schwierig und mit 650 Euro auch am teuersten ist, einen Platz in der Wohngemeinschaft zu ergattern. Ein Ausweichen auf das Umland hilft ebenfalls kaum. Der Landkreis München weist mit 600 Euro für das WG-Zimmer bundesweit die zweithöchsten Preise auf. Eine Ursache: Garching (TU), Ismaning (Angewandtes Management) oder Oberschleißheim (Tiermedizin) haben sich selbst zu größeren Uni-Standorten entwickelt, durch Auslagerungen der Münchener Hochschulen. Auch in vielen Mittelstädten ist es schwierig, eine Bleibe zu finden. Dort steigen die Preise

und Anspannungsfaktoren deutlich, etwa in Freiburg, Bonn, Erlangen, Wiesbaden, Ingolstadt, Gießen, Potsdam, Würzburg, Rosenheim, Bamberg, Bayreuth und Göttingen.

Beim neuen BAföG reicht die Wohnkosten-Pauschale nur in 36 Städten

Laut der Analyse des Moses Mendelssohn-Instituts auf Grundlage der Daten von WG-Gesucht.de stehen dem Preis-Spitzenreiter München mit 650 Euro WG-Miete die günstigsten Standorte Freiberg und Mittweida (Mittelsachsen) mit 210 Euro gegenüber. Insgesamt gibt es laut MMI-Studie 36 Standorte mit Wohnkosten von unter 325 Euro, dem neuen, gerade zum Semester-Start erhöhten Wohnzuschlag beim BAföG. Aber 62 Städte liegen über diesem Wert. Davon sind letztlich rund 1,8 Millionen beziehungsweise 75% der Studierenden betroffen. Und an 22 Standorten mit 970.000 Studierenden liegen die WG-Kosten sogar bei mindestens 400 Euro. Für viele Studierende dürfte die Situation noch schwieriger sein. Denn viele Studenten zahlen auch im kommenden Semester für ihre Unterkünfte noch mehr als die über das WG-Gesucht.de-Portal ermittelten Preise für Wohngemeinschaften. „WG-Zimmer sind nach geförderten Wohnheimen am preiswertesten. Wer aber in eine eigene Wohnung zieht, muss in allen Städten in der Regel erheblich mehr zahlen“, erläutert Annegret Mülbaier von WG-Gesucht.de.

„Somit spiegelt diese neue Wohnpauschale bei der BAföG-Berechnung die Situation gerade in nachgefragten Hochschulstädten in unzureichender Weise wider“, so Dr. Brauckmann. Auch Wohnheime der lokalen Studierendenwerke schaffen nur wenig Abhilfe. Für nicht einmal jeden zehnten Studierenden (9,6 Prozent, unverändert zum Vorjahr) 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, zum Beispiel in Berlin mit 5,9 Prozent oder Frankfurt mit 6,9 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.

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	2	Hamburg	79,0	76,0	+3,0
2	1	München	76,0	79,0	- 3,0
3	3	Stuttgart	76,0	76,0	0,0
4	4	Frankfurt am Main	75,5	73,5	+2,0
5	6	Berlin	69,0	67,0	+2,0
6	5	Köln	69,0	73,0	-4,0
7	9	Freiburg im Breisgau	67,5	64,5	+3,0

8	8	Tübingen, Rottenburg (Neckar)	64,5	65,5	-1,0
9	7	Darmstadt	64,5	66,5	-2,0
10	10	Konstanz	62,0	61,0	+1,0
11	11	Düsseldorf	60,5	58,5	+2,0
12	12	Mainz	60,5	58,5	+2,0
13	13	Bonn	60,5	56,5	+4,0
14	-	Garching, Ismaning, Oberschleißheim, Planegg	60,0	-	neu
15	-	Freising	60,0	-	neu
16	15	Aachen	57,0	55,0	+2,0
17	18	Erlangen	55,5	48,5	+7,0
18	14	Heidelberg	55,0	55,0	0,0
19	16	Karlsruhe	54,5	53,5	+1,0
20	17	Mannheim	53,5	52,0	+1,5

Auswertung: Ohne Verwaltungshochschulen sowie reine Anbieter von Fernstudiengängen. Detail-Auswertungen sind zu allen 98 Hochschulstädten verfügbar. Bei gleicher Punktzahl entscheidet die Höhe der WG-Preise über die Reihenfolge.

Hinweis: Detail-Auswertungen sind zu allen Universitätsstädten verfügbar. Kontakt zu Ludwig Medien & Kommunikation, Tel.: +49 221-29219282, Mail: 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 für Co-Living, WG-Zimmer und Wohnungen. Mit 11,1 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. Auch professionelle Anbieter vertrauen verstärkt auf die Attraktivität der Plattform. 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

Anlage:

Gesamt-Scoring für 98 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	2	Hamburg	79,0	76,0	+3,0
2	1	München	76,0	79,0	- 3,0
3	3	Stuttgart	76,0	76,0	0,0
4	4	Frankfurt am Main	75,5	73,5	+2,0
5	6	Berlin	69,0	67,0	+2,0
6	5	Köln	69,0	73,0	-4,0
7	9	Freiburg im Breisgau	67,5	64,5	+3,0
8	8	Tübingen, Rottenburg	64,5	65,5	-1,0
9	7	Darmstadt	64,5	66,5	-2,0
10	10	Konstanz	62,0	61,0	+1,0
11	11	Düsseldorf	60,5	58,5	+2,0
12	12	Mainz	60,5	58,5	+2,0
13	13	Bonn	60,5	56,5	+4,0
14	neu	Garching, Ismaning, Oberschleißheim, Planegg	60,0	-	neu
15	neu	Freising	60,0	-	neu
16	15	Aachen	57,0	55,0	+2,0
17	18	Erlangen	55,5	48,5	+7,0
18	14	Heidelberg	55,0	55,0	0,0
19	16	Karlsruhe	54,5	53,5	+1,0
20	17	Mannheim	53,5	52,0	+1,5
21	28	Wiesbaden	51,5	45,5	+6,0
22	25	Ingolstadt	49,0	46,0	+3,0
23	22	Münster	49,0	47,0	+2,0
24	21	Nürnberg	47,5	47,0	+0,5
25	24	Marburg	47,5	46,5	+1,0
26	30	Augsburg	47,0	45,0	0,0
27	31	Bremen	47,0	45,0	+2,0
28	19	Regensburg	46,5	47,5	-1,0
29	20	Ulm	46,5	47,5	-1,0
30	36	Gießen	45,0	42,0	+3,0
31	27	Ludwigsburg	44,5	45,5	-1,0
32	46	Potsdam	44,5	38,0	+6,5
33	38	Würzburg	44,5	41,5	+3,0
34	29	Kiel	44,5	45,5	-1,0
35	45	Rosenheim	44,0	38,0	+6,0
36	23	Isny, Ravensburg, Weingarten	43,5	46,5	-3,0
37	34	Hannover	43,0	43,0	0,0
38	53	Bamberg	43,0	35,0	+8,0
39	40	Lüneburg	43,0	41,0	+2,0
40	32	Oldenburg (Oldenburg)	42,5	44,5	-2,0

41	26	Alfter, Bad Honnef, Hennef, Rheinbach, Sankt Augustin	40,0	46,0	-6,0
42	35	Osnabrück	40,0	43,0	-3,0
43	48	Friedberg	39,0	37,0	+2,0
44	44	Reutlingen	38,5	38,5	0,0
45	49	Kassel	38,0	37,0	+1,0
46	43	Braunschweig	37,5	39,5	-2,0
47	39	Vechta	37,5	41,5	-4,0
48	50	Flensburg	37,0	37,0	0,0
49	41	Essen	37,0	40,5	-3,5
50	37	Esslingen, Nürtingen	36,5	41,5	-5,0
51	33	Heilbronn	36,5	43,5	-7,0
52	59	Bayreuth	36,0	33,0	+3,0
53	54	Landau in der Pfalz	35,0	34,0	+1,0
54	56	Passau	34,5	33,5	+1,0
55	57	Kempten (Allgäu)	34,0	33,0	+1,0
56	47	Paderborn	34,0	38,0	-4,0
57	55	Bochum	34,0	34,0	0,0
58	69	Göttingen	33,5	30,0	+3,5
59	42	Trier	33,0	40,0	-7,0
60	66	Deggendorf	32,5	30,5	+2,0
61	64	Bielefeld	31,5	31,5	0,0
62	58	Pforzheim	31,0	33,0	-2,0
63	68	Dortmund	30,5	30,5	0,0
64	60	Idstein, Oestrich-Winkel, Geisenheim	29,0	32,0	-3,0
65	62	Jena	29,0	32,0	-3,0
66	74	Leipzig	29,0	29,0	0,0
67	73	Koblenz	28,0	29,0	-1,0
68	52	Rheine, Steinfurt	28,0	36,0	-8,0
69	65	Lübeck	27,5	30,5	-3,0
70	63	Dresden	27,0	32,0	-5,0
71	75	Saarbrücken	26,0	27,0	-1,0
72	67	Fulda	25,5	30,5	-5,0
73	72	Siegen	25,5	29,5	-4,0
74	77	Rostock	25,0	23,0	+2,0

Auswertung: Ohne Verwaltungshochschulen sowie reine Anbieter von Fernstudiengängen. * neu: ohne Bewertung beim Scoring des Vorjahres; Bei gleicher Punktzahl entscheidet die Höhe der WG-Preise über die Reihenfolge.

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

Auflistung aller 24 Städte und Kreise mit wenig angespanntem

Wohnungsmarkt

(in alphabetischer Reihenfolge):

Chemnitz, Coburg, Cottbus, Erfurt, Frankfurt (Oder), Gelsenkirchen, Halle (Saale), Hildesheim, Hochsauerlandkreis (Meschede), Ilm-Kreis (Ilmenau), Kaiserslautern, Krefeld, Kreis Lippe (Detmold, Lemgo), Magdeburg,

**Mittelsachsen (Freiberg, Mittweida), Mönchengladbach,
Nordwestmecklenburg (Wismar), Oberbergischer Kreis (Gummersbach),
Ostalbkreis Aalen (Schwäbisch Gmünd), Schwarzwald-Baar-Kreis
(Furtwangen, Villingen-Schwenningen), Kreis Soest (Soest, Lippstadt), ,
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 24. Das durchschnittliche Mietniveau liegt zudem unter 290 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 21 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 32 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 21 Städten und Kreise, 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.“