

30.11.2020

In Hochschulstädten steigen in der Corona-Pandemie die Zimmerpreise – vor allem an Standorten mit bislang geringerem Anteil internationaler Studierender

- **Durchschnittspreis für ein WG-Zimmer steigt von 389 auf 400 Euro**
- **München (650 Euro) und der Landkreis München (550 Euro) sind weiterhin „einsame Spitzenreiter“, gefolgt von Frankfurt, Berlin, Stuttgart, Hamburg und Köln.**
- **Wegen mangelnder Alternativen (Auslandsaufenthalte, Praktika, Ausbildung etc.) hat die Studienplatznachfrage bundesweit zugenommen**
- **Trotz Online-Vorlesungen wollen viele Studierende weiterhin direkt am Hochschulort sein**
- **Wegbrechende Nebenverdienstmöglichkeiten erschweren das Studium bei steigenden Wohnkosten zusätzlich**
- **Geprüft wurden an 97 Hochschul-Standorten insgesamt 23 Kriterien, von Mieten über Studierenden-Zahlen bis zur Attraktivität im Ausland**

Im jetzt auch mit den Vorlesungen begonnenen Wintersemester 2020/2021 müssen Studierende erneut mehr Geld fürs Wohnen ausgeben. „Nicht trotz, sondern gerade wegen der Corona-Pandemie setzt sich der seit sechs Jahren andauernde Aufwärtstrend fort“, sagt Dr. Stefan Brauckmann, Direktor des Moses Mendelssohn Instituts (MMI). Die Wissenschaftler haben in Kooperation mit dem Immobilienportal WG-gesucht.de die Preise in allen 97 Hochschul-Standorten mit mindestens 5.000 Studierenden untersucht. Für Dr. Brauckmann ist das Ergebnis überraschend: „Da Seminare und Vorlesungen aktuell fast ausschließlich als digitale Veranstaltungen angeboten werden und zudem viele ausländische Studierende in ihren Heimatländern bleiben, haben wir eigentlich mit einem Rückgang der Nachfrage und Preise gerechnet. Doch mehrere Faktoren überlagern diesen Effekt und sorgen dafür, dass die durchschnittliche Miete für ein WG-Zimmer gestiegen ist, von 389 Euro im vergangenen Jahr auf nun 400 Euro¹.“ Preis-Spitzenreiter ist laut der Analyse von MMI und WG-gesucht.de München mit 650 Euro. Dort ist der Wohnungsmarkt auch am stärksten angespannt, vor Hamburg, Stuttgart, Frankfurt am Main (trotz diesmal leicht gesunkenem Preis), Köln und Berlin (siehe Anhang). Diese Wohnkosten der Studierenden wurde nun seit 2013 zum achten Mal vorgenommen. Ein Fokus lag diesmal auf den Folgen der Pandemie für das Studentische Wohnen.

MMI-Direktor Stefan Brauckmann kennt die Gründe für die überraschende Entwicklung. Der dämpfende Effekt durch Studierende, die wegen Online-Vorlesungen gar keine Wohnung mehr vor Ort suchen, wird durch andere Entwicklungen überlagert. „So nimmt die Zahl der Studierenden zu, weil es den Schulabsolventen wegen der Corona-Pandemie an planbaren Alternativen, wie Auslandsaufenthalten, Praktika oder Ausbildungsstellen mangelt. Viele junge Menschen wollen trotz der

¹ Nach Studierendenanzahl gewichteter Mittelwert. Alle deutschen Hochschulorte ab 5.000 Studierenden ohne Verwaltungshochschulen und reine Fernhochschulen.

Pandemiebeschränkungen das Elternhaus verlassen und Erfahrungen am Hochschulort sammeln.“ Und so steigen die WG-Mieten in diesem Jahr relativ vor allem in Städten, in denen der Anteil der internationalen Studierenden bisher geringer ist. Denn hier ist der Preisdämpfungs-Effekt durch die ausbleibende internationale Wohnungsnachfrage weniger ausgeprägt. Als Beispiele nennt Dr. Brauckmann Lüneburg (von 350 auf 385 Euro), Kempten (von 330 auf 370 Euro) und Koblenz (von 310 auf 350 Euro). „Hier kommt eine solche Entwicklung überraschend“, so Dr. Brauckmann: „Im Schnitt sind in Städten mit geringer Internationalisierung der Hochschulen die Preise um 15 Euro beziehungsweise 4,1% gestiegen. An Hochschulorten mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil ausländischer Studierender hingegen haben sich die Preise zurückhaltender entwickelt. Diese sind jetzt nur 1% beziehungsweise fünf Euro höher als 2019.“

Die Analysten im MMI rechnen jedoch damit, dass sich die gegenwärtige Zurückhaltung bei ausländischen Studierenden wahrscheinlich bald umkehren wird. Denn in Deutschland sind die einschränkenden Maßnahmen noch weit geringer als in manchen anderen Ländern und das Gesundheitssystem relativ stabil.

Dass sich trotz Corona die Lage am studentischen Wohnungsmarkt nicht entspannt hat, zeigt eine weitere Beobachtung. Obwohl der Beginn des Wintersemesters vielerorts in den November verschoben worden ist, waren die typischen Effekte in den Märkten für kleinere Wohnungen und Zimmer in Wohngemeinschaften wie in den Vorjahren erkennbar: „Zu Beginn eines Wintersemesters stößt in einem sehr kurzen Zeitraum eine große Nachfrage auf ein begrenztes Angebot,“ erklärt Annegret Mülbaier, Sprecherin von WG-Gesucht.de, dem führenden Vermittlungsportal von Mietwohnungen und WG-Zimmern. „In der Zeit von März bis April haben wir wie viele andere Immobilienportale auch einen kurzfristigen Einbruch sowohl bei den Angeboten als auch bei der Nachfrage gesehen. Seit Mitte August beobachten wir eine Trendwende. Im September wurde mit 12,2 Millionen Besuchern das Vorjahresniveau auf WG-Gesucht.de sogar übertroffen.“

Zimmer in Wohngemeinschaften sind ein aussagekräftiger Indikator für die Entwicklung an den Studentischen Wohnungsmärkten: „WG-Zimmer liegen in der Regel preislich zwischen dem geförderten Wohnheimplatz und einer allein bewohnten Kleinwohnung. Mehr als ein Drittel der Studierenden (rund 37%), die nicht bei den Eltern wohnen, leben in einer Wohngemeinschaft². Bei den meisten Angeboten finden wir zudem eine faire Verteilung der realen Gesamtkosten (inklusive Strom und Internet) ohne Gewinnerzielungsabsicht der Mitbewohner vor. Die Angebotsdichte in Vergleich zu den Suchanfragen gibt uns darüber hinaus weitere Hinweise auf die Attraktivität bestimmter Lagen und Preisniveaus“, verdeutlicht Dr. Brauckmann: „Diese Ergebnisse lassen sich dann auf andere Teilsegmente des Studentischen Wohnens übertragen. Damit ist unser Modell sehr dicht am realen Marktgeschehen, anders als virtuelle Berechnungen, bei denen nur die allgemeinen Mietpreise von größeren Einheiten durch die Zahl der möglichen WG-Bewohner geteilt werden.“

Der seit der ersten deutschlandweiten Erhebung in 2013 vom MMI beobachtete Preisanstieg betrug insgesamt 23,5% oder 76 Euro. „Diese Werte liegen deutlich über der Teuerungsrate von durchschnittlich

² 37% laut 21. Sozialerhebung (BMBF 2017) Berechnet wurden deutsche Studierende, welche nicht bei Eltern/Verwandten wohnen.

1,4%³ im Jahr, und ca. 6,9% über die gesamte Zeitspanne betrachtet. Selbst in einer so extremen Situation wie der Corona-Pandemie setzt sich dieser Trend fort.“

Auffällig ist dabei: An den zehn Hochschulorten mit den angespanntesten Wohnungsmärkten muss mittlerweile mit Wohnkosten von über 500 Euro gerechnet werden. Hier studieren etwa 775.000 Personen. Das ist mehr als jeder vierte Studierende „Für Studierende, die auf BAföG oder einen Nebenverdienst angewiesen sind, wird dieses essenzielle Problem in Pandemie-Zeiten noch verschärft. Denn die Nebenverdienstmöglichkeiten etwa in der Gastronomie oder in Freizeit-Einrichtungen sind stark eingeschränkt. Hier muss dringend Abhilfe durch eine Ausweitung günstigerer Angebote sowie passgenaue Unterstützung der jungen Menschen geschaffen werden. Ansonsten entscheidet noch mehr als schon bisher das Elterneinkommen über den Hochschulort und die späteren Beschäftigungsperspektiven“, so Dr. Brauckmann.

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	München	80,0	76,0	+4,0
2	1	Hamburg	79,0	79,0	+0,0
3	3	Stuttgart	76,0	76,0	+0,0
4	4	Frankfurt am Main	73,5	75,5	-2,0
5	6	Köln	73,0	69,0	+4,0
6	5	Berlin	70,0	69,0	+1,0
7	9	Darmstadt	67,5	64,5	+3,0
8	7	Freiburg im Breisgau	66,5	67,5	-1,0
9	8	Tübingen (Tübingen, Rottenburg am Neckar)	65,5	64,5	+1,0
10	11	Düsseldorf	62,5	60,5	+2,0
11	13	Bonn	61,5	60,5	+1,0
12	14	Landkreis München (Garching, Ismaning, Oberschleißheim, Planegg)	60,0	60,0	+0,0
13	10	Konstanz	59,0	62,0	-3,0

³ Statistisches Bundesamt (Destatis) 2020: Verbraucherpreisindizes für Deutschland Jahresbericht 2019. Wohnungsmiete, einschl. Mietwert von Eigentümerwohnung 2013-2019, S. 42-44.

14	12	Mainz	58,5	60,5	-2,0
15	16	Aachen	58,0	57,0	+1,0
16	17	Erlangen	57,5	55,5	+2,0
17	15	Freising	57,0	60,0	-3,0
18	19	Heidelberg	54,0	55,0	-1,0
19	18	Karlsruhe	53,5	55,5	-2,0
20	24	Nürnberg	52,5	47,5	+5,0

Auswertung: Detail-Auswertungen sind zu allen 97 Hochschulstädten verfügbar. Bei gleicher Punktzahl entscheidet die Höhe der WG-Preise über die Reihenfolge.

Hinweis: Detail-Auswertungen sind zu allen Universitätsstädten verfügbar.

Kontakt: Ludwig Medien & Kommunikation, Tel.: +49 221-29219282, Mail: mail@ludwig-km.de

Über das Moses Mendelssohn Institut:

Die Untersuchung der Auswirkungen gesellschaftlichen Wandels auf unterschiedliche Immobilienmärkte, gehört zu den Kernaufgaben der Moses Mendelssohn Institut GmbH (MMI). Das MMI ist eine Forschungseinrichtung an der Hochschule für Wirtschaft, Technik und Kultur (hwtk) in Berlin. 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 über 12 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 Immobilienunternehmen vertrauen verstärkt auf die attraktive Nutzergruppe der Plattform.

WG-Gesucht.de wurde mehrfach als Testsieger ausgezeichnet, zuletzt 2020 vom Deutschen Institut für Service-Qualität und dem Nachrichtensender ntv als bestes Online-Portal im Bereich „WG-Portale“. Bei den Nutzern erreichen die Website www.wg-gesucht.de und die App überdurchschnittliche Treue- und Beliebtheitswerte (Quelle: Vergleich.org, Verbraucherwelt.de, Google Analytics).

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

Ludwig Medien & Kommunikation,

Tel.: +49 221-29219282, Mail: mail@ludwig-km.de

Anlage:

Gesamt-Scoring für 97 Hochschul- und Universitätsstädte in Deutschland mit mehr als 5.000 Studierenden

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

Scoring-Rang	Vorjahr	Stadt	Punkte	Vorjahr	Veränderung
1	2	München	80,0	76,0	+4,0
2	1	Hamburg	79,0	79,0	+0,0
3	3	Stuttgart	76,0	76,0	+0,0
4	4	Frankfurt am Main	73,5	75,5	-2,0
5	6	Köln	73,0	69,0	+4,0
6	5	Berlin	70,0	69,0	+1,0
7	9	Darmstadt	67,5	64,5	+3,0
8	7	Freiburg im Breisgau	66,5	67,5	-1,0
9	8	Tübingen (Tübingen, Rottenburg am Neckar)	65,5	64,5	+1,0
10	11	Düsseldorf	62,5	60,5	+2,0
11	13	Bonn	61,5	60,5	+1,0
12	14	Landkreis München (Garching, Ismaning, Oberschleißheim, Planegg)	60,0	60,0	+0,0
13	10	Konstanz	59,0	62,0	-3,0
14	12	Mainz	58,5	60,5	-2,0
15	16	Aachen	58,0	57,0	+1,0
16	17	Erlangen	57,5	55,5	+2,0
17	15	Freising	57,0	60,0	-3,0
18	19	Heidelberg	54,0	55,0	-1,0

19	18	Karlsruhe	53,5	55,5	-2,0
20	24	Nürnberg	52,5	47,5	+5,0
21	20	Mannheim	51,5	53,5	-2,0
22	23	Münster	51,0	49,0	+2,0
23	22	Ingolstadt	49,0	49,0	+0,0
24	26	Augsburg	49,0	47,0	+2,0
25	28	Regensburg	48,5	46,5	+2,0
26	21	Wiesbaden	47,5	51,5	-4,0
27	27	Bremen	46,5	47,0	-0,5
28	30	Gießen	46,0	45,0	+1,0
29	38	Hannover	46,0	43,0	+3,0
30	33	Würzburg	45,5	44,5	+1,0
31	29	Ulm	44,5	46,5	-2,0
32	32	Potsdam	44,5	44,5	+0,0
33	41	Oldenburg (Oldenburg)	44,5	42,5	+2,0
34	25	Marburg-Biedenkopf (Marburg)	44,0	47,5	-3,5
35	34	Kiel	43,5	44,5	-1,0
36	35	Rosenheim	43,0	44,0	-1,0
37	40	Lüneburg	43,0	43,0	+0,0
38	31	Ludwigsburg	41,5	44,5	-3,0
39	50	Esslingen (Esslingen, Nürtingen)	41,5	36,5	+5,0
40	36	Ravensburg (Isny, Ravensburg, Weingarten)	41,5	43,5	-2,0
41	37	Rhein-Sieg-Kreis (Alfter, Bad Honnef, Hennef, Rheinbach, St. Augustin)	41,0	43,0	-2,0

42	39	Bamberg	41,0	43,0	-2,0
43	47	Vechta	39,5	37,5	+2,0
44	42	Osnabrück	39,0	40,0	-1,0
45	44	Reutlingen	38,5	38,5	+0,0
46	46	Braunschweig	38,5	37,5	+1,0
47	49	Essen	38,0	37,0	+1,0
48	51	Heilbronn	37,5	36,5	+1,0
49	45	Kassel	37,0	38,0	-1,0
50	54	Passau	37,0	34,5	+2,5
51	56	Paderborn	37,0	34,0	+3,0
52	71	Lübeck	36,5	27,5	+9,0
53	48	Flensburg	36,0	37,0	-1,0
54	52	Bayreuth	36,0	36,0	+0,0
55	43	Wetteraukreis (Friedberg)	35,0	39,0	-4,0
56	55	Kempten (Allgäu)	35,0	34,0	+1,0
57	53	Landau in der Pfalz	34,0	35,0	-1,0
58	58	Göttingen	34,0	33,5	+0,5
59	59	Trier	34,0	33,0	+1,0
60	57	Bochum	33,0	34,0	-1,0
61	61	Bielefeld	33,0	31,5	+1,5
62	60	Deggendorf	32,5	32,5	+0,0
63	62	Pforzheim	31,0	31,0	+0,0
64	64	Rheingau-Taunus-Kreis (Idstein, Oestrich-Winkel, Geisenheim)	31,0	29,0	+2,0
65	65	Dresden	31,0	29,0	+2,0

66	67	Leipzig	31,0	29,0	+2,0
67	69	Koblenz	31,0	28,0	+3,0
68	63	Dortmund	30,5	30,5	+0,0
69	66	Jena	30,0	29,0	+1,0
70	72	Fulda	29,5	25,5	+4,0
71	79	Ostalbkreis (Aalen, Schwäbisch Gmünd)	29,5	22,0	+7,5
72	68	Saarbrücken	27,5	28,0	-0,5
73	neu	Duisburg	27,5	neu	+27,5
74	73	Siegen-Wittgenstein (Siegen)	26,0	25,5	+0,5
75	80	Soest (Soest Lippstadt)	25,5	20,5	+5,0

Bei gleicher Punktzahl entscheidet die Höhe der WG-Preise über die Reihenfolge.

Hinweis: Detail-Auswertungen sind zu allen Hochschulstädten verfügbar

Auflistung aller Städte und Kreise mit weniger angespanntem Wohnungsmarkt

(in alphabetischer Reihenfolge):

Chemnitz, Coburg, Cottbus, Detmold (zu Kreis Lippe), Erfurt, Frankfurt/Oder, Freiberg (zu Mittelsachsen), Furtwangen (zu Schwarzwald-Baar-Kreis), Gelsenkirchen, Gummersbach (Oberbergischer Kreis), Halle/Saale, Hildesheim, Ilmenau (Ilm-Kreis), Kaiserslautern, Krefeld, Lemgo (in Kreis Lippe), Magdeburg, Mittweida (zu Mittelsachsen), Mönchengladbach, Wismar (Nordwestmecklenburg), Rostock, Greifswald, Villingen-Schwenningen (zu Schwarzwald-Baar-Kreis), 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 22. 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 19 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 34 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 22 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.“

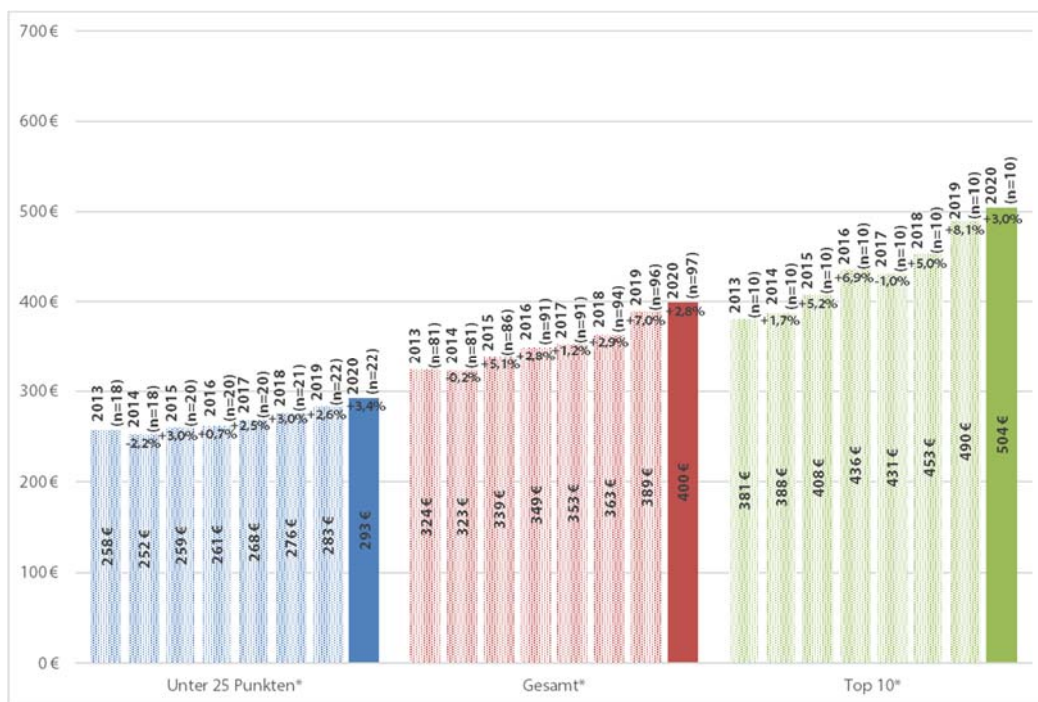


Abbildung 1 – Nach Studierendenzahlen gewichtete Durchschnittswerte für Zimmer in Wohngemeinschaften