

Ein Mietpreisindex für studentisches Wohnen

Ein Gutachten für Deutsche Real Estate Funds Advisor

in Kooperation mit ImmobilienScout24

Felix Bauer
Deutsche Real Estate Funds Advisor
151 Avenue de la Faiencerie
L-1511 Luxembourg

Ansprechpartner:

Dr. Philipp Deschermeier
Björn Seipelt
Prof. Dr. Michael Voigtländer

Kontaktdaten Ansprechpartner

Dr. Philipp Deschermeier
Telefon: 0221 4981- 889
Fax: 0221 4981 99889
E-Mail: deschermeier@iwkoeln.de

Björn Seipelt
Telefon: 0221 4981- 664
Fax: 0221 4981
E-Mail: seipelt@iwkoeln.de

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Telefon: 0221 4981-741
Fax: 0221 4981 99889
E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
2 Methodik	5
3 Daten	6
4 Ergebnisse	8
5 Schlussfolgerungen und Ausblick	16
Tabellenverzeichnis	19
Abbildungsverzeichnis	19

Zusammenfassung

Immer mehr junge Menschen entscheiden sich nach ihrem Schulabschluss dazu, das elterliche Umfeld zu verlassen und ein Studium an einer deutschen Hochschule aufzunehmen. Die besondere Anziehungskraft der Großstädte sowie der typischen Universitätsstädte, mit hohem Studentenanteil an der Gesamtbevölkerung, spiegelt sich in einer zunehmenden Anspannung des Teilmarktes des studentischen Wohnens wider. Ein vielfältiges kulturelles Angebot, gute Infrastruktur und ein solider Arbeitsmarkt sind aber nicht nur für Studenten ausschlaggebende Faktoren für die Wahl solcher Standorte, sondern auch für junge Erwerbstätige, Senioren und Pendler. Die dadurch entstehende Konkurrenzsituation am Wohnungsmarkt, vor dem Hintergrund der Abkopplung der studentischen Einkommen von der generellen Einkommensentwicklung und steigender Mietpreise, führt zu der großen Herausforderung, die wachsende Zahl der Studenten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Die vorliegende Analyse zur Mietpreisentwicklung von Studentenwohnungen in elf ausgewählten Groß- und Universitätsstädten bildet einen Ansatz zur Schaffung von Markttransparenz für Investoren, Projektentwickler und die Wohnungswirtschaft als solche. Um das Marktgeschehen möglichst effizient abzubilden, wird bei der Berechnung der Mietpreisindizes auf ein hedonisches Verfahren zurückgegriffen, das sich in der Praxis weitestgehend als Standard durchgesetzt hat (Deschermeier et al., 2014b). Die Datenbasis für die Berechnung stammt von ImmobilienScout24 und umfasst Angebotsdaten für Wohnimmobilien sowie detaillierte Objektinformationen.

Die Anspannung im Markt für studentisches Wohnen resultiert in den elf beobachteten Städten in teils deutlichen Steigerungen der Mieten zwischen den Jahren 2010 und 2015. Allein in Berlin, wo ein Student 2010 noch 331 € für eine 30m²-Musterwohnung zahlen musste, wurden im letzten Jahr schon 386 € für dieselbe Wohnung fällig. Auch in Städten mit ohnehin hohem Mietniveau, wie beispielsweise München oder Stuttgart, sind mit 16,5 Prozent beziehungsweise 18,2 Prozent deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Grundsätzlich sind in den meisten der betrachteten Städte die Mieten im Markt für studentisches Wohnen stärker gestiegen als im Gesamtmarkt. Auch wenn sich in einigen Städten eine Stabilisierung der Entwicklung abzeichnet, wird sich der Druck im Markt, aufgrund anhaltender Zuwanderung und mäßiger Ausweitung der Bautätigkeit, wahrscheinlich noch weiter erhöhen, was weitere Preissteigerungen zur Folge hat.

1 Einleitung

Der Wechsel von der Schule an die Hochschule ist für viele junge Menschen auch mit der ersten eigenen Wohnung verbunden. Viele junge Menschen zieht es in die Großstädte oder begehrte Universitätsstädte, wo die Universitäten besonders gut und auch das außeruniversitäre Umfeld besonders vielfältig ist. Die Chance an diesen Standorten eine Wohnung zu finden, die sich Studenten leisten können, ist in den letzten Jahren aber gesunken. Dies liegt zum einen an den Studenten selbst. Die Zahl der Studierenden ist in den letzten fünf Jahren um über 20 Prozent gestiegen. Ursächlich hierfür sind die Abschaffung des Wehrdienstes und die Verkürzung der Schulzeit, die zu doppelten Jahrgängen an den Hochschulen führte, aber auch der steigenden Anteil an Abiturienten, die ein Studium aufnehmen. Mittlerweile sind 3,3 Prozent der Bevölkerung Studenten. Im Jahr 2000 waren es gerade einmal 2,2 Prozent.

Zum anderen ist aber auch die Konkurrenz durch Erwerbstätige, Senioren und Pendler gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße geht immer weiter zurück, die Zahl der Singlehaushalte steigt dagegen beständig an (Deschermeier/Henger, 2015). Gerade Einpersonenhaushalte zieht es aus Arbeitsmarktgründen in die Stadt, aber auch Senioren möchten bevorzugt dort wohnen, wo sie Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und medizinische Einrichtungen leicht erreichbar sind. Sowohl junge Erwerbstätige als auch Senioren verfügen durchschnittlich über höhere Einkommen und eine bessere Bonität, weshalb es Studenten umso schwerer haben, eine passende Wohnung zu finden.

Die Bautätigkeit kann derzeit mit der gestiegenen Wohnungsnachfrage nicht mithalten, weshalb die Mieten beständig steigen (Henger et al., 2015). Vieles spricht dafür, dass der Druck in dem Segment für studentisches Wohnen, also bei kleinen Wohnungen in zentralen Lagen und normaler Qualität, noch höher ist. Bislang fehlt es allerdings an einer wissenschaftlich fundierten Mietpreisbeobachtung für studentisches Wohnen. Diese Lücke soll im Folgenden geschlossen werden.

Basierend auf einem hedonischen Mietpreisindex (Deschermeier et al., 2014c) soll hier die Mietpreisentwicklung in elf ausgewählten Städten im Zeitraum von 2010 bis 2015 untersucht werden. Grundlage für die Berechnung der Indizes bildet eine Datenbank mit Angebotsdaten für Wohnimmobilien, die von ImmobilienScout24 bereitgestellt wurde. Im September 2016 sollen die Indizes aktualisiert und der Kreis der betrachteten Städte erweitert werden.

2 Methodik

Mieten lassen sich nicht einfach miteinander vergleichen, da jede Immobilie aufgrund ihres Alters, ihrer Ausstattung und Lage ein Unikat ist. Reine Durchschnittspreisvergleiche führen daher oft in die Irre, weil etwa die Qualitätsverbesserungen nicht berücksichtigt werden. Methodisch existiert eine Vielzahl an Verfahren zur Mietpreisbeobachtung, die diese Problematik adressieren (Voigtländer et al., 2013, 65ff), jedoch haben sich hedonische Verfahren (Lancaster, 1966; Rosen, 1974) als Standard etabliert (Deschermeier et al., 2014b).

Für den deutschen Wohnungsmarkt existieren verschiedene Indizes, die auf dieser Methode aufbauen. Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes ist ein prominentes Beispiel der amtlichen Statistik. ImmobilienScout24 berechnet mit Angebotsdaten die IMX-Index-Produktfamilie mit hedonischen Methoden. Die Indizes nutzen die auf der Internetplattform inse-

rierten Immobilienangebote. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht quartalsweise auf bundesweiter Ebene und auf Grundlage einer eigenen Transaktionsdatenbank mehrere vdp-Immobilienpreisindizes. Weitere Anwendung findet die hedonische Methode im Deutschlandindex der empirica AG oder im EPX hedonic der Hypoport AG (Demary, 2009; Meulen, Philipp an de et al., 2011; Deschermeier et al., 2014b).

Der Vorteil der hedonischen Methode ist, dass diese die Preisentwicklung qualitätsbereinigt abbildet. Dies ist wichtig, da Immobilien heterogene Güter sind. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Lage, ihrer Größe, ihres Objektzustandes, der Qualität der Ausstattung und in unzähligen weiteren Merkmalen. Die gängigen Methoden zur Berechnung von Preisindizes, wie beispielsweise der Laspeyres-Index, der Paasche-Index oder der Fisher-Preis-Index (Sydsæter et al., 2000, 164) berechnen jedoch die Entwicklung der Preise für homogene, also vergleichbare, Güter. Dieses Problem adressiert die hedonische Methode mit Hilfe von Regressionsmodellen. Hierbei werden der Preis beziehungsweise die Miete durch die unterschiedlichen Merkmale der Immobilien erklärt und somit vergleichbar gemacht. Auf Grundlage von Dummy-Variablen für die Zeit kann ein hedonischer Index ermittelt werden. Dieses Vorgehen gilt als üblich bei Immobilien und ist in der Literatur als Zeit-Dummy-Methode bekannt (Triplet, 2006, 52).

Das vorliegende Gutachten zielt darauf ab, sowohl die Entwicklung der Mieten des studentischen Wohnens als auch die Preisentwicklung einer Musterwohnung für elf deutsche Groß- und Universitätsstädte abzubilden. Die Grundlage für diese Berechnungen bilden hedonische Preise, die sich aus dem folgenden Regressionsmodell ergeben:

$$M = \alpha X + \beta T + u$$

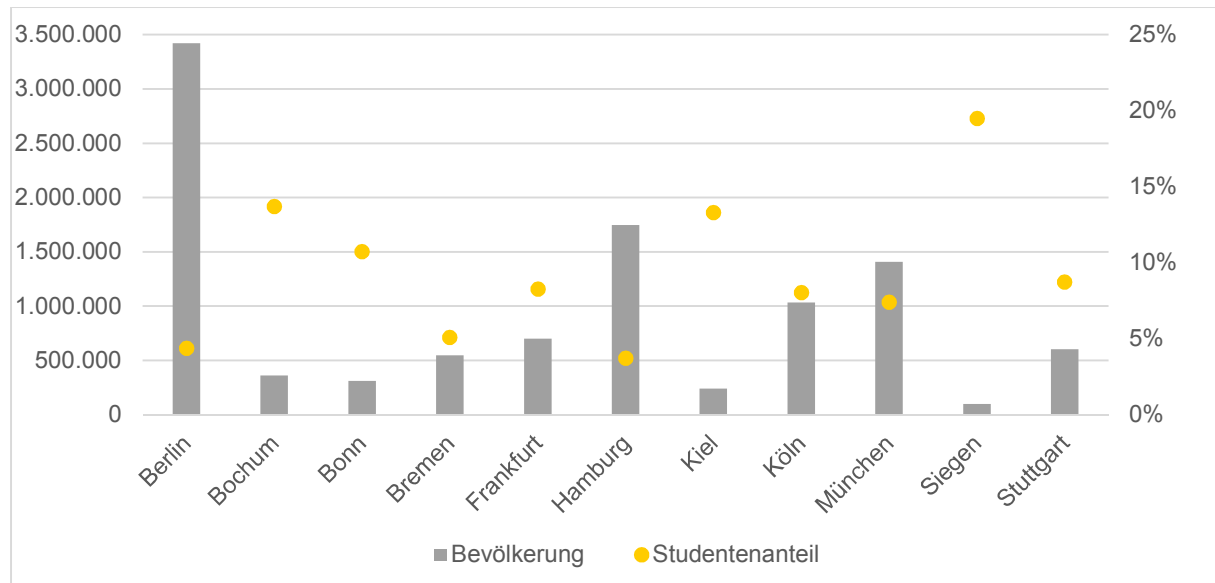
Hierbei markiert M einen Vektor für die Mieten der Inserate. Der Vektor X enthält die betrachteten Merkmale der Immobilien und der Vektor α die entsprechenden hedonischen Preise dieser Merkmale. Der Vektor T enthält Dummy-Variablen für die einzelnen betrachteten Zeitpunkte. Aus dem dazugehörigen Koeffizientenvektor β berechnen sich die hedonischen Indizes. Der Vektor u enthält die Fehlerterme des Regressionsmodells. Darauf aufbauend bildet das Produkt der geschätzten Werte der Vektoren α und β mit vorgegebenen Immobilienmerkmalen die Grundlage für die Berechnung der Miete einer studentischen Musterwohnung (vgl. Abschnitt 4).

3 Daten

Die Datenbasis für die Berechnung der Indizes entstammt der Internetplattform ImmobilienScout24 und umfasst Angebotsdaten für Wohnimmobilien. Diese beinhalten reguläre Wohnungen, Wohnen auf Zeit (Zwischenmieten) und Wohngemeinschaften (WGs). Die einzelnen Inserate enthalten neben den grundlegenden Eigenschaften einer Immobilie, wie bspw. Größe und Mietpreis, auch Informationen, die eine umfassende Charakterisierung ermöglichen. Zu diesen zählen unter anderem der Zustand oder die Lage eines Objektes und die Qualität der Ausstattung. Die Untersuchung umfasst insgesamt elf deutsche Groß- und Universitätsstädte. Neben den Millionenstädten Berlin, Hamburg, Köln und München beinhaltet der Datensatz zudem Inserate der Städte Bonn, Bochum, Bremen, Frankfurt, Kiel, Siegen und Stuttgart. Die Auswahl umfasst somit einerseits die Metropolen und andererseits auch kleinere Universitätsstädte. Die Entwicklung dieser kleineren Märkte ist neben der Entwicklung der Metropolen interessant, da dort das studentische Wohnen einen großen Teil des Wohnungsmarktes ausmacht. Hier sind besonders Städte wie Bonn oder Siegen mit einem Studentenanteil von mehr als 13 Prozent

beziehungsweise 19 Prozent hervorzuheben (vgl. Abbildung 1). Die Untersuchung umfasst Inserate von 2010 bis 2015, wobei die nachfolgenden Berechnungen auf halbjährlicher Basis erfolgen.

Abbildung 1 - Bevölkerung und Studentenanteil in ausgewählten Städten



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Statistisches Bundesamt

Um eine statistische Verzerrung der Ergebnisse durch unplausible und redundante Inserate sowie fehlende Objektinformationen zu minimieren, wird der Datensatz vor der Berechnung der Indizes bereinigt und aufbereitet. Im nächsten Schritt erfolgt eine Filterung des Datensatzes nach Inseraten, die für das studentische Wohnen relevant sind. Die Relevanz wird hier maßgeblich durch das verfügbare Einkommen von Studenten determiniert, sodass Objekte im Luxus-Segment und Inserate mit einer Warmzimmer-Miete oberhalb eines vorgegebenen Schwellenwertes bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden. Da aber ein Zimmer in München deutlich mehr kostet als beispielsweise in Bochum, ist der Schwellenwert kein fester Euro-Betrag, sondern betrachtet die Verteilung der einzelnen Städte. So werden 20 Prozent der Inserate deren pro-Zimmer-Miete am höchsten ist nicht in der Analyse berücksichtigt.

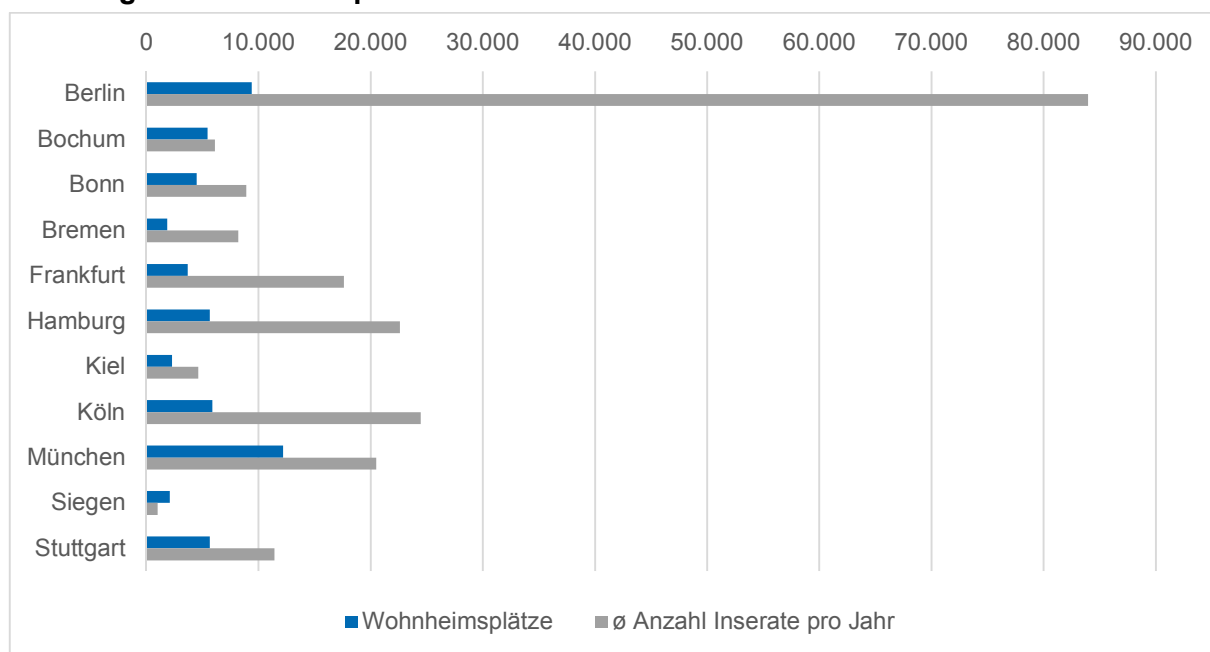
Die Lage einer Immobilie bestimmt ihren Wert und somit auch die Höhe der Miete. Da sämtliche Inserate georeferenziert sind, kann jedes Objekt exakt auf einer Karte verortet werden. Dies ermöglicht die Berechnung von Distanzen zu verschiedenen bedeutsamen Orten innerhalb einer Stadt, woraus die Erreichbarkeit der Immobilie und ihre Lage mit der hedonischen Methode bei der Indexberechnung bewertet werden kann. Auf Grundlage des Stadtstrukturmodells von Alonso (1964) wurden hierfür im ersten Schritt die sogenannten Central Business Districts (CBD) identifiziert (Deschermeier et al., 2014b). Die CBDs zeichnen sich durch eine erhöhte Dichte von Dienstleistern und Einzelhandel aus und bilden als ‚City‘ oder Zentrum den Kern einer Stadt. Aufgrund der Fläche und der Einwohnerzahl sowie der baulichen Struktur einzelner Städte schließt es sich nicht aus, dass mehrere CBDs über das Stadtgebiet verteilt auftreten können.

Ein für Studenten besonders wichtiger Lageparameter bildet die Entfernung zur jeweiligen Hochschule. In die Berechnung gehen alle Hochschulen mit einer Studierendenzahl von mehr

als 2.500 ein, um die Bedeutung von Hochschulen mit einer geringen Anzahl von Studierenden nicht zu überschätzen. Um den positiven Zusammenhang von Naherholungsgebieten auf Mietpreise (Miller, 2001) abzubilden, fließen außerdem die Distanzen zur nächstgelegenen Grünfläche beziehungsweise Park in die Analyse ein, die sich auf Grundlage der öffentlich zugänglichen Daten von OpenStreetMap ableiten. Darüber hinaus bilden die Entfernung zur Autobahn, zum ÖPNV und zum nächstgelegenen Bahnhof beziehungsweise Regionalbahnhof die Erreichbarkeit eines Inserates ab.

Ein wichtiger Faktor bei der Interpretation der Ergebnisse stellt die Repräsentativität des Datensatzes dar (Deschermeier et al., 2014b, 7). Da das Angebot an studentischem Wohnraum im hohen Maße durch staatliche Förderung beeinflusst wird und dieses Angebot nicht in die zugrundeliegende Datenbasis eingeht, bildet der berechnete Mietpreisindex für studentisches Wohnen die Entwicklung der Mieten durch private Anbieter ab. Abbildung 2 stellt den verfügbaren Plätzen in Studentenwohnheimen die durchschnittliche jährliche Anzahl an Inseraten gegenüber. Hier ist deutlich erkennbar, dass das private Angebot besonders in den Universitätsstädten wie Bochum, Bonn oder Siegen einem hohen Angebot an staatlich geförderten Studentenwohnungen gegenübersteht.

Abbildung 2 - Wohnheimplätze und durchschnittliche Anzahl der Inserate



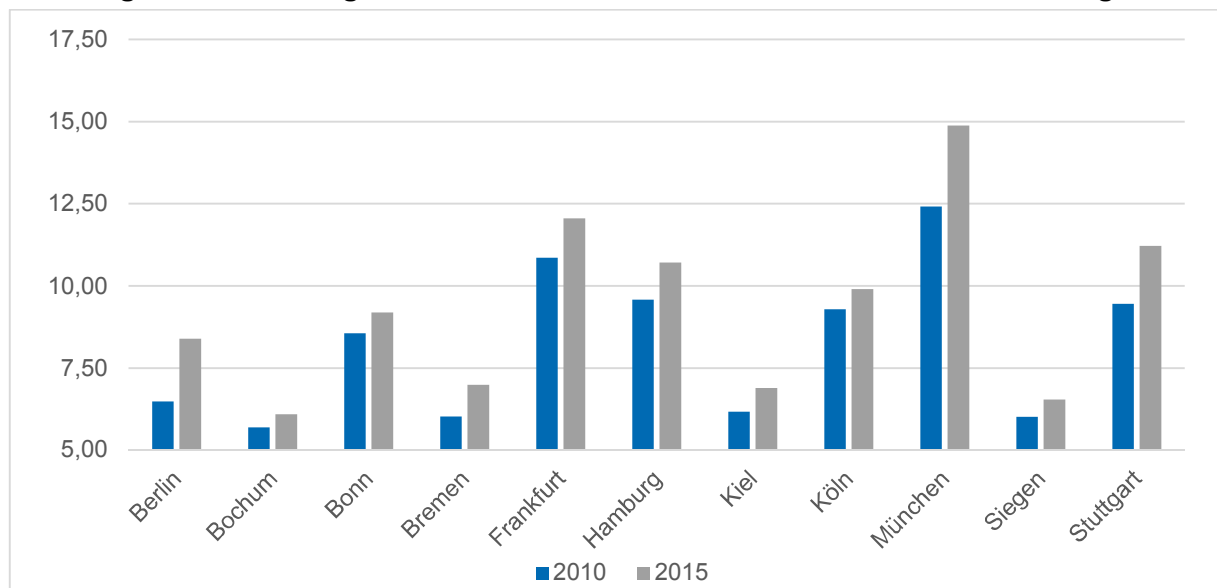
Quellen: ImmobilienScout24, Nau/Greve

4 Ergebnisse

Abbildung 3 zeigt die Entwicklung der Durchschnittsmieten für studentisches Wohnen in den elf betrachteten Städten für die Jahre 2010 bis 2015. Die Mietpreisniveaus sind in allen Städten deutlich gestiegen. Den größten relativen Anstieg von 29,6 Prozent verzeichnet Berlin. Jedoch liegt das Ausgangsniveau mit 6,48 € auch deutlich niedriger als in den anderen Metropolen. Das insbesondere bei jungen Erwachsenen positive Image der Stadt in Kombination mit guten Arbeitsmarktchancen bewirkt einen Einwohnerzuwachs der Hauptstadt über den Beobachtungszeitraum. So ist seit 2011 die Einwohnerzahl Berlins um knapp 4 Prozent gestiegen (Stin-

aer/Stachen, 2016, 3). Dem gegenüber steht eine vergleichsweise geringe Ausweitung des Wohnungsbestands um lediglich 1,3 Prozent seit 2010. Aus beiden Entwicklungen folgt eine relative Verknappung des Wohnungsangebots, weswegen der Anstieg der Wohnungsmieten die erwartete ökonomische Marktreaktion abbildet (Stinauer/Stachen, 2016, 4). Dagegen fiel der Anstieg in Bochum (+ 7,0 Prozent), Bonn (+ 7,3 Prozent) und Köln (+ 6,6 Prozent) der Durchschnittsmieten wesentlich moderater aus. Der teuerste Standort für Studenten bildet München. Sowohl 2010 (12,42 €) als auch 2015 (14,88 €) müssen Studenten in der bayerischen Landeshauptstadt deutlich tiefer in die Tasche greifen als anderenorts.

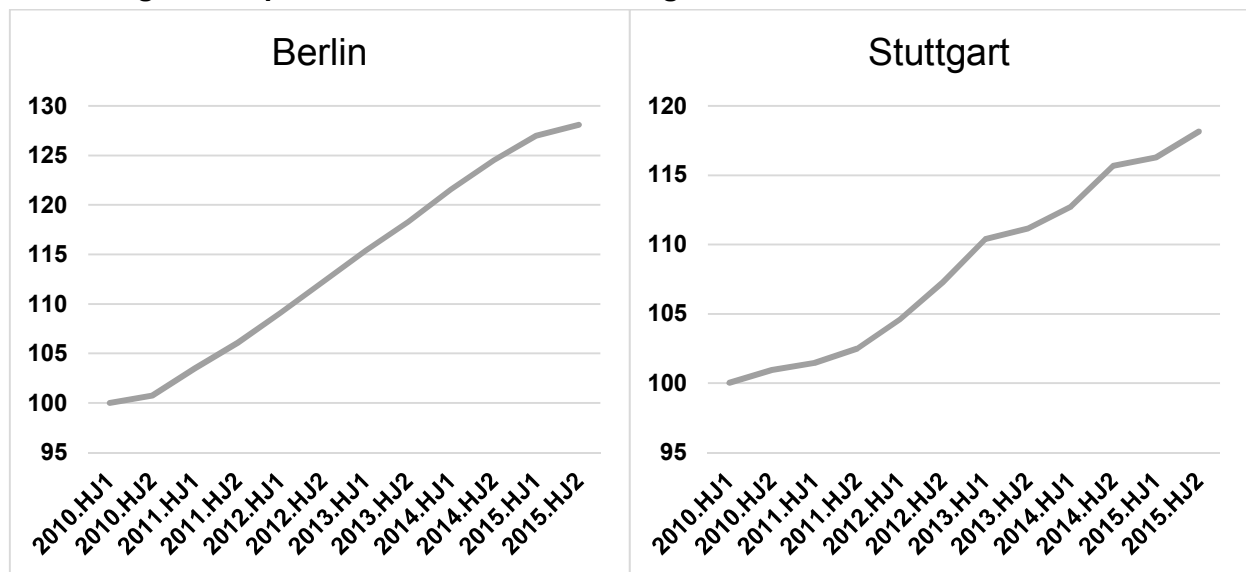
Abbildung 3 - Entwicklung der durchschnittlichen Mieten für Studentenwohnungen



Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Mietpreise in Berlin und Stuttgart als Indizes auf Basis des hedonischen Ansatzes. Mit Steigerungen von 28,1 Prozent in Berlin beziehungsweise 18,1 Prozent in Stuttgart sind die Mieten unter den betrachteten Städten am stärksten gestiegen. Die Differenz zwischen dem Anstieg der Durchschnittsmieten und des Indizes ergibt sich aus dem hedonischen Modell, da im Zuge der Indexberechnung der Preiseffekt vom Qualitätseffekt getrennt wird. Diese Trennung unterstreicht die methodischen Vorteile des hedonischen Ansatzes. Denn nicht zu jedem Beobachtungszeitpunkt ist die durchschnittliche Qualität der angebotenen Immobilien exakt gleich. Ökonomisch rechtfertigt eine höhere Qualität jedoch einen höheren Preis. Werden in einer Folgeperiode systematisch hochwertigere Immobilien inseriert als in der Vorperiode, dann ist mit einer höheren Durchschnittsmiete zu rechnen. Dieser Anstieg ist jedoch kein Preiseffekt (Verteuerung), sondern ein reiner Qualitätseffekt. Die hedonische Methode trennt beide Effekte effektiv, im Ergebnis verlaufen die Indizes deshalb meist unterhalb der Durchschnittspreise. Sowohl in Berlin als auch in Stuttgart ist der Anstieg der Mieten im jeweiligen Index ein Preiseffekt, der auf die Zunahme der jüngeren Bevölkerung, also auf einen Anstieg der Nachfrage, zurückzuführen ist. Allein zwischen März 2012 und März 2014 hat die Anzahl der Singlehaushalte in Stuttgart im Alter zwischen 18 und 29 Jahren um 5,0 Prozent zugenommen (Stein, 2014).

Abbildung 4 - Mietpreisindizes Berlin und Stuttgart

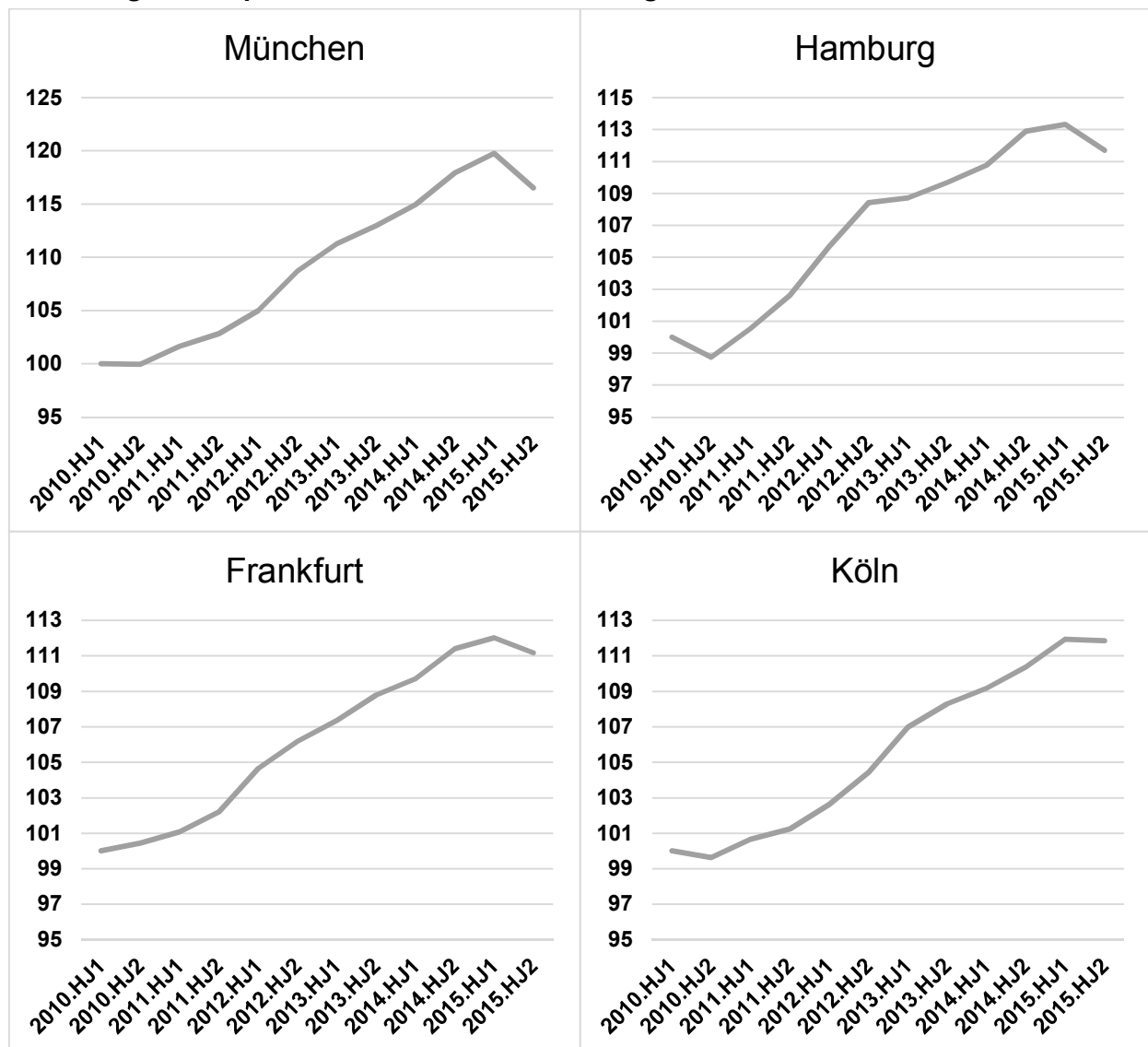


Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 5 zeigt neben der Entwicklung der Mietpreise für Studentenwohnungen in den Millionenstädten München, Hamburg und Köln ebenfalls die Entwicklung in Frankfurt. Denn alle vier Städte weisen einen ähnlichen Verlauf mit einem kräftigen und stetigen Wachstum bis zum ersten Halbjahr 2015 und einer annähernd stabilen Entwicklung am aktuellen Rand auf. An Deutschlands zweitgrößtem Hochschulstandort München ist das Mietpreisniveau bis zum ersten Halbjahr 2015 um 19,8 Prozent gestiegen, aber im zweiten Halbjahr um 3,2 Prozentpunkte gesunken und somit fällt der Rückgang etwas stärker aus, als in Hamburg, Köln oder Frankfurt. Mit Indexsteigerungen von 11,1 Prozent, 11,7 Prozent und 11,8 Prozent bis zum aktuellen Rand in Frankfurt, Hamburg und Köln waren sowohl der Anstieg, als auch die Korrektur hier weniger stark ausgeprägt als in München.

Eine denkbare Ursache für die sich auf hohem Niveau stabilisierenden Mieten in Köln und Frankfurt sowie die leicht sinkenden Mieten in München und Hamburg sind Ausweichreaktionen. Gerade die enorm hohen Mieten der bayerischen Landeshauptstadt veranlassen viele Familien mit mittleren oder geringen Einkommen dazu sich im Umland nach Wohnungen umzusehen (Schön/Hanke, 2015), weswegen sich der Markt auch in Kombination mit der ansteigenden Bautätigkeit für Studenten wieder etwas entspannt. Ob der Effekt auch auf die Mietpreisbremse zurückgeführt werden kann ist dagegen fraglich (Deschermeier et al., 2016). Die Regulierung der Neuvertragsmieten setzt schließlich Anreize für Vermieter beziehungsweise Investoren, ihre Mietwohnungen zunehmend an Selbstnutzer zu verkaufen (Deschermeier et al., 2014a). Allerdings ist nicht auszuschließen, dass einige Vermieter die inserierte Miete aufgrund der Mietpreisbremse niedriger ausweisen. Im Fall von Hamburg wären ebenfalls eine gesteigerte Bautätigkeit und ein entsprechend höheres Angebot als Ursache für den leichten Rückgang des Mietniveaus für Studentenwohnungen als Erklärung möglich.

Abbildung 5 - Mietpreisindizes München, Hamburg, Frankfurt und Köln

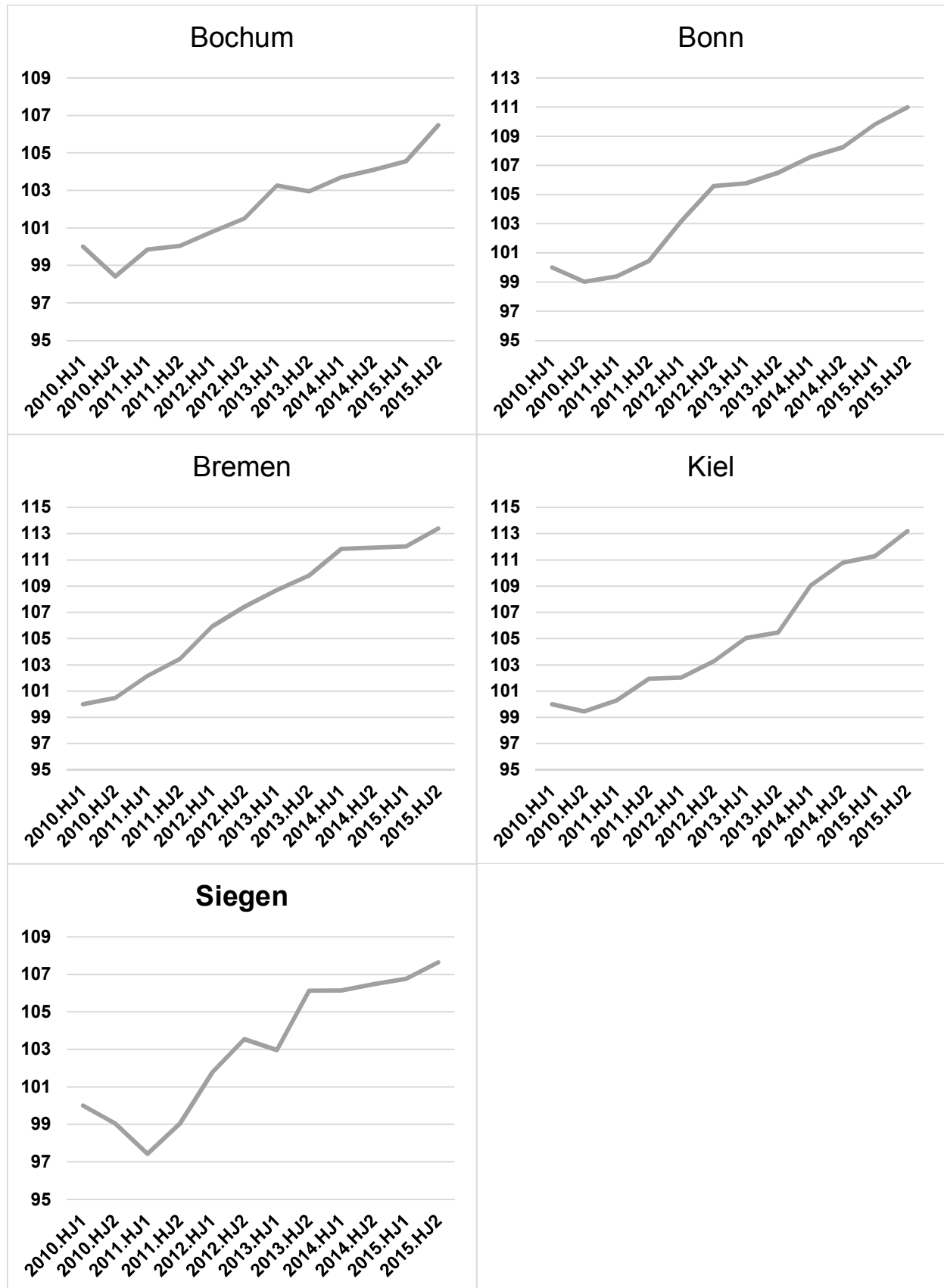


Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die Entwicklung in den Städten Bochum, Bonn, Bremen, Kiel und Siegen, die in Abbildung 6 dargestellt ist, folgt einem weitaus weniger systematischen Muster und zeigt im Fall von Kiel oder Siegen einen deutlich volatileren Verlauf. Die Mietpreissteigerungen in Bremen und Kiel liegen mit 13,4 Prozent beziehungsweise 13,2 Prozent am aktuellen Rand am höchsten unter diesen Städten. In beiden Städten wächst das Angebot von Wohnraum nicht proportional zum Bevölkerungswachstum, sodass der Anstieg der Mieten die zunehmende Anspannung im Mietwohnungsmarkt widerspiegelt (Wichmann et al., 2015; Szameitat et al., 2015).

In Bonn, dessen Marktgebiet sich teils mit dem Mietwohnungsmarkt in Köln überschneidet (KSK-Immobilien, 2015), sind die Mieten für studentisches Wohnen im Betrachtungszeitraum um 11,0 Prozent gestiegen. Auch hier steht eine Zunahme der Bevölkerung von 3,7 Prozent zwischen 2009 und 2013 einer niedrigen Bautätigkeit gegenüber.

Abbildung 6 - Mietpreisindizes Bochum, Bonn, Bremen, Kiel und Siegen

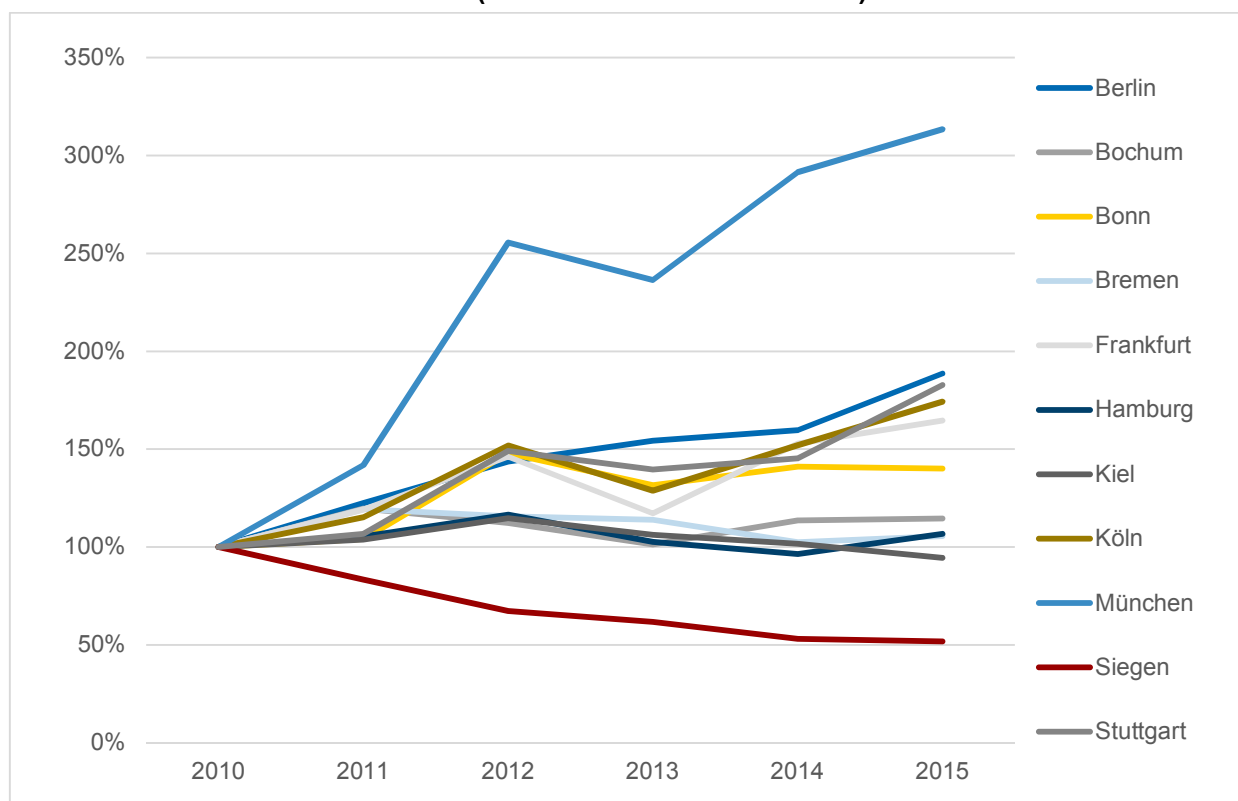


Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

In Bochum und Siegen fällt die Entwicklung der Angebotsmieten für Studentenwohnungen mit einem Anstieg von 6,5 Prozent beziehungsweise 7,6 Prozent vergleichsweise moderat aus. Einerseits kann durch die gute Ausstattung an Wohnheimsplätzen in Relation zur durchschnittlichen Anzahl an Inseraten pro Jahr, das relativ hohe Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum die erhöhte Nachfrage kompensieren, sodass die Mietpreise trotz eines relativ hohen Studentenanteils in den Städten lediglich unterdurchschnittliche Aufschläge aufweisen. Andererseits ist die moderate Entwicklung auf die stagnierenden beziehungsweise leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen in beiden Städten zurückzuführen (Höbel/Krüger, 2014; Loke et al., 2014).

Mit Blick auf die Mietpreisdynamik im Teilmarkt des studentischen Wohnens und die durchweg gestiegenen Mieten ist eine weitere Anspannung des betrachteten Marktes erkennbar. In Städten wie Köln, Berlin, Frankfurt, Stuttgart und München ist die Zahl der inserierten Wohnungen von 2010 bis 2015 kontinuierlich zurückgegangen und hat sich in diesem Zeitraum teilweise um mehr als ein Drittel reduziert. Das geringere Angebot trifft durch den gleichzeitigen Anstieg der Studienanfängerzahlen auf eine höhere Nachfrage, sodass mehr Studenten um eine geringere Anzahl an Wohnungen konkurrieren. Abbildung 7 zeigt die Entwicklung des Anteils der Studienanfänger an der Anzahl der Angebotsinserate. In fast allen betrachteten Städten, mit Ausnahme von Kiel und Siegen, wird deutlich, dass der Markt zunehmend enger wird und es für Studenten immer schwieriger wird erschwinglichen Wohnraum zu finden. Gerade in München sehen sich Studenten, aufgrund eines deutlich zurückgegangenen Angebots, mit einer deutlich angespannteren Konkurrenzsituation um bezahlbaren Wohnraum konfrontiert.

Abbildung 7 - Entwicklung des Anteils der Studienanfänger an der Anzahl der Angebotsinserate von ImmobilienScout 24 (normiert auf das Jahr 2010)



Quellen: Statistisches Bundesamt, ImmobilienScout24

Für eine bessere Vergleichbarkeit und Veranschaulichung der Ergebnisse, wird im Folgenden eine studentische Musterwohnung definiert. Die unterstellten Eigenschaften dieser Wohnung sind in Tabelle 1 dargestellt. Diese Merkmale werden mit den Ergebnissen des hedonischen Modells bewertet, um den Mietpreis der Musterwohnung zu bestimmen. Bei einer Wohnfläche von 30 m² und einer normalen Ausstattungsqualität befindet sich die Wohnung in 1,5 km Entfernung zur Universität. Für die Distanzen zu den anderen relevanten Orten, wie bspw. dem Zentrum oder dem nächstgelegenen Bahnhof, werden die durchschnittlichen Entfernungen aller inserierten Objekte zu ebendiesen Orten angenommen. Neben den aufgeführten Merkmalen wird ein Warenkorb definiert, der nicht in den Nebenkosten im engeren Sinne enthalten ist, jedoch den Ausgaben für das Wohnen zugerechnet werden muss. Hierunter fallen neben den Kosten für Strom, Internet und Telefon auch der Rundfunkbeitrag sowie sonstige Kosten.

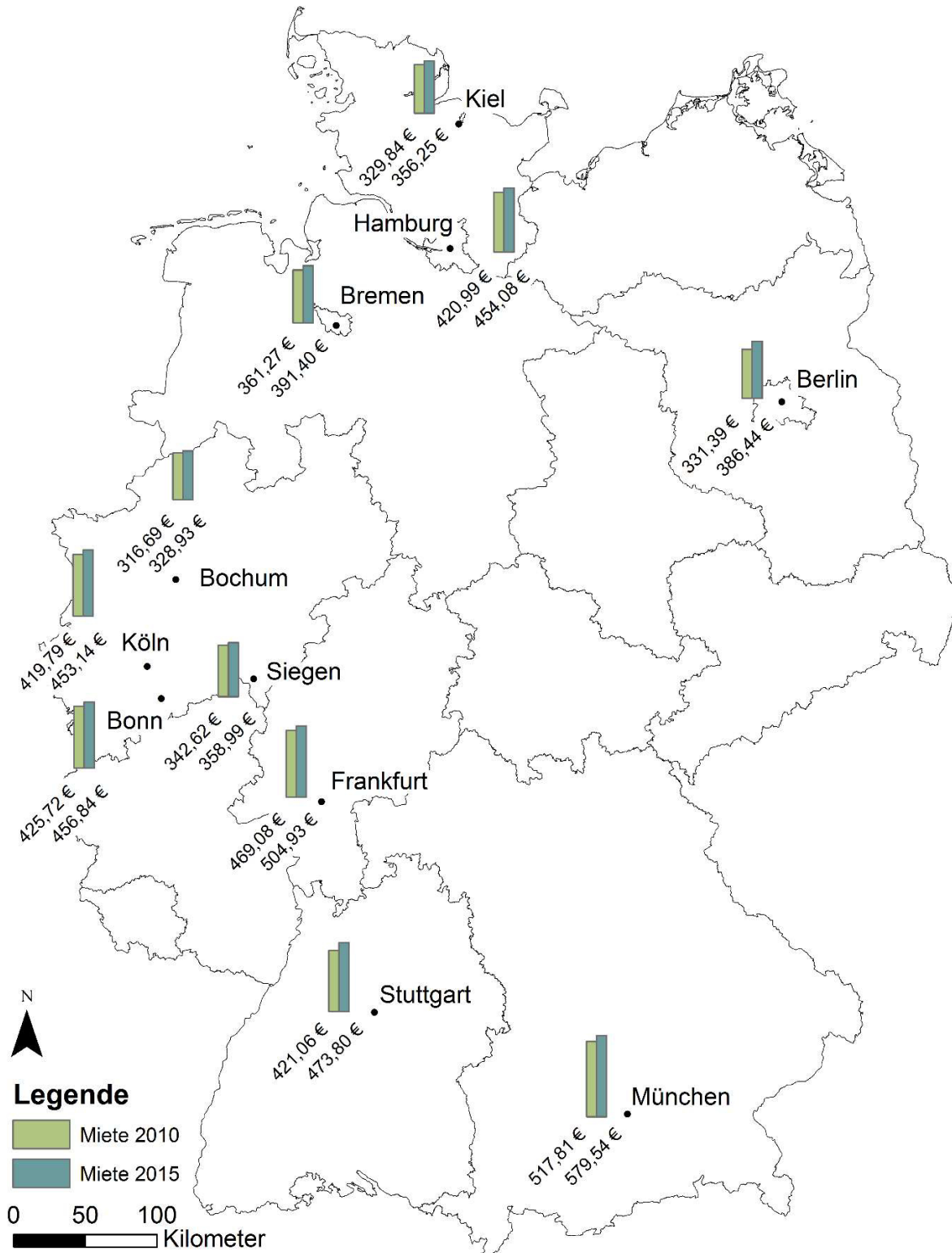
Tabelle 1 - Definition einer studentischen Musterwohnung

Wohnfläche	30 m ²
Baujahr	1995
Entfernung zur Universität	1,5 km
Ausstattungsqualität	Normal
Einbauküche	Ja
Möbliert	Nein
Heiz- und Nebenkosten berücksichtigt	Ja
Warenkorb Nebenkosten:	
• Strom	20 €
• GEZ (Rundfunkbeitrag)	17,50 €
• Internet & Telefon	25 €
• Sonstiges	10 €

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 8 zeigt, welche Miete ein Student für die Musterwohnung in den betrachteten elf Städten in den Jahren 2010 und 2015 hätte zahlen müssen. Im Jahr 2010 musste ein Student am günstigsten Standort der Untersuchung in Bochum lediglich 316,69 € ausgeben, wohingegen er in München für die gleiche Wohnung 517,81 € zahlen musste. Am größten deutschen Universitätsstandort Berlin war die Miete in 2010 mit 331,39 € vergleichsweise günstig. Fünf Jahre später sind die Mieten in Bochum nur geringfügig gestiegen, sodass die Miete von 328,93 € erneut den geringsten Wert unter den betrachteten Städten darstellt. München bleibt über den Beobachtungszeitraum der teuerste Standort für die Musterwohnung. Die Miete in der bayerischen Landeshauptstadt beträgt 579,54 € und somit nur knapp unter 600 €. In Berlin, wo die Mieten prozentual am stärksten gestiegen sind, musste ein Student im Jahr 2015 bereits 386,44 € für die Musterwohnung ausgeben. Trotz des relativ hohen Anstiegs bleibt die Hauptstadt somit in absoluten Zahlen im Jahr 2015 ein vergleichsweise günstiger Standort für Studenten. Wesentlich teurer sind beispielsweise Frankfurt (504,93 €) oder Stuttgart (473,80 €).

Abbildung 8 - Mietpreise Musterwohnung in den Jahren 2010 und 2015



Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

5 Schlussfolgerungen und Ausblick

Die Mieten für Studentenwohnungen sind damit insgesamt gestiegen, und sie steigen auch schneller als für den Gesamtmarkt. So lag die Mietpreissteigerung für Berlin insgesamt zwischen 2010 und 2015 bei 24,5 Prozent, im für Studenten relevanten Marktsegment dagegen bei 28,1 Prozent. Auch in den meisten anderen Städten liegt die durchschnittliche Mietpreissteigerung für studentisches Wohnen über dem Marktdurchschnitt. Lediglich in Frankfurt und Köln entwickelte sich der Markt für studentisches Wohnen unterdurchschnittlich bzw. parallel zum Gesamtmarkt (vgl. Tabelle 2). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Studenten in der Regel von der allgemeinen Einkommensentwicklung abgekoppelt sind, sodass sie die Preissteigerungen besonders hart treffen. Hinzu kommt noch ein weiteres Problem für Studenten: Der Markt wird zunehmend enger. In Städten wie Köln, Berlin, Frankfurt und Stuttgart hat sich die Zahl der inserierten Wohnungen teilweise um mehr als ein Drittel reduziert, in München sogar noch deutlich stärker. Immer mehr Wohnungen werden über Wartelisten oder über informelle Netzwerke vergeben, was es Studenten deutlich erschwert, eine Wohnung zu finden.

Tabelle 2 - Mietpreisentwicklung im Gesamtmarkt und im Teilmarkt des studentischen Wohnens

Stadt	Gesamtmarkt	Studentisches Wohnen
Berlin	24,5%	28,1%
Bochum	4,7%	6,5%
Bonn	10,5%	11,0%
Bremen	10,6%	13,4%
Frankfurt	11,7%	11,1%
Hamburg	10,8%	11,7%
Kiel	12,6%	13,2%
Köln	11,8%	11,8%
München	12,7%	16,5%
Siegen	6,9%	7,6%
Stuttgart	15,6%	18,1%

Quellen: F+B, ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Der Druck für Studenten wird wahrscheinlich sogar noch weiter steigen. Schließlich wachsen die Großstädte weiter, die Bautätigkeit kann aber kaum mithalten. Und gerade junge Erwerbstätige zieht es in die Großstädte, die mit Studenten um günstige und zentrale Wohnlagen konkurrieren. Der Markt für Studentenwohnungen bleibt damit für Investoren hochinteressant. Allerdings ist es fraglich, ob die mittlerweile vielfach gebauten hochwertigen Mikroapartments tatsächlich von Studenten akzeptiert werden. Schließlich liegt die durchschnittliche Miete solcher privaten Wohnanlagen oftmals deutlich über dem hier bestimmten Marktmietpreis, auch inklusive der Nebenkosten. Private Studentenwohnheime, die sich preislich zwischen den öffentlichen Wohnheimen und dem privaten Markt positionieren, dürften dagegen besser akzeptiert werden. Dabei ist schließlich auch zu berücksichtigen, dass die Zahl der Studenten in vielen Städten bald ihren Höhepunkt erreicht haben dürften und sich in den 2020er Jahren die Entwicklung wieder moderieren dürfte.

Literatur

- Alonso**, William 1964, Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent, Cambridge, Mass
- Demary**, Markus, 2009, Hedonische Immobilienpreisindizes - Verfahren und Beispiele, in: IW-Trends, 36. Jg., Nr. 3, S. 91–104
- Deschermeier**, Philipp / **Haas**, Heide / **Hude**, Marcel / **Voigtländer**, Michael, 2014a, Die Folgen der Mietpreisbremse - Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin, IW policy paper, Nr. 17, **Institut der deutschen Wirtschaft Köln**, Köln
- Deschermeier**, Philipp / **Haas**, Heide / **Hude**, Marcel / **Voigtländer**, Michael, 2016, A first analysis of the new German rent regulation, in: International Journal of Housing Policy, S. 1–23
- Deschermeier**, Philipp / **Henger**, Ralph, 2015, Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum, in: IW-Trends, 42. Jg., Nr. 3, S. 21–39
- Deschermeier**, Philipp / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2014b, Ein hedonischer Mietpreisindex für Gewerbeimmobilien, in: IW-Trends, 41. Jg., Nr. 2, S. 59–73
- Deschermeier**, Philipp / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2014c, Mietpreisentwicklung von Gewerbeimmobilien in deutschen Großstädten, in: IW-Trends, 41. Jg., Nr. 3, S. 91–104
- Henger**, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015, Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, IW policy paper, Nr. 24, Köln
- Höbel**, Regina / **Krüger**, Carolin, 2014, Wohnungsmarktkonzept. für die Stadt Siegen, **Abteilung Stadtentwicklung**, Siegen
- KSK-Immobilien**, 2015, Marktbericht 2015, Köln
- Lancaster**, Kelvin J., 1966, A New Approach to Consumer Theory, in: The journal of political economy, 74. Jg., Nr. 2, S. 132–157
- Loke**, Wolfgang / **Kleine**, Klaus / **Köllner**, Susanne, 2014, Wohnungsmarktbericht Bochum 2014, **Stadtplanungs- und Bauordnungsamt**, Bochum
- Meulen, Philipp an de** / **Bauer**, Thomas K. / **Micheli**, Martin / **Schmidt**, Torsten / **Kiefer**, Michael / **Wilke**, Lars-Holger / **Feuerschütte**, Sven, 2011, Ein hedonischer Immobilienpreisindex auf Basis von Internetdaten 2007–2011, RWI Projektbericht, Essen
- Miller**, Andrew Ross, 2001, Valuing Open Space: Land Economics and Neighborhood Parks, Boston
- Nau**, Petra / **Greve**, Cornelia, 2015, Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2015, **Deutsches Studentenwerk**, Berlin
- Rosen**, Sherwin, 1974, Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition, in: Journal of Political Economy, 82. Jg., Nr. 1, S. 34–55

Schön, Katrin / Hanke, Jessica, 2015, Wohnungsmarktbarometer 2015, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München

Stein, Ulrich, 2014, Mietspiegel 2015/2016 erschienen, in: Statistik und Informationsmanagement, 73. Jg., Nr. 12, S. 334–335

Stinauer, Julius / Stachen, Jirka, 2016, Residential City Profile Berlin. 2. Halbjahr 2015, Berlin

Sydsæter, Knut / Strøm, Arne / Berck, Peter, 2000, Economists' Mathematical Manual, Berlin, New York

Szameitat, Renate / Lehnert, Stefan / Lüde, Jannis von / Madauß, Johanna, 2015, Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030 für die Hansestadt Bremen, Bremen

Triplett, Jack E., 2006, Handbook on hedonic indexes and quality adjustments in price indexes. Special application to information technology products, Paris

Voigtländer, Michael, et al., 2013, Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013. Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, Zeitschrift für Immobilienökonomie, Nr. 2013, Berlin

Wichmann, Birte / Sittel, Emilie / Naeve, Eyk-Röttger / Richter, Lutz, 2015, Wohnungsmarktbeobachtung, Dezernat für Soziales, Gesundheit, Wohnen und Sport, Kiel

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Definition einer studentischen Musterwohnung	14
Tabelle 2 - Mietpreisentwicklung im Gesamtmarkt und im Teilmarkt des studentischen Wohnens	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Bevölkerung und Studentenanteil in ausgewählten Städten.....	7
Abbildung 2 - Wohnheimplätze und durchschnittliche Anzahl der Inserate	8
Abbildung 3 - Entwicklung der durchschnittlichen Mieten für Studentenwohnungen.....	9
Abbildung 4 - Mietpreisindizes Berlin und Stuttgart.....	10
Abbildung 5 - Mietpreisindizes München, Hamburg, Frankfurt und Köln.....	11
Abbildung 6 - Mietpreisindizes Bochum, Bonn, Bremen, Kiel und Siegen.....	12
Abbildung 7 - Entwicklung des Anteils der Studienanfänger an der Anzahl der Angebotsinserate von ImmobilienScout 24 (normiert auf das Jahr 2010).....	13
Abbildung 8 - Mietpreise Musterwohnung in den Jahren 2010 und 2015.....	15