



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Studentenwohnreport 2022 – Erst Corona, nun Inflation: Studierende beim Wohnen und finanziell unter Druck

21.09.2022 Fachinformation

Nach einer kurzen Verschnaufpause aufgrund der Corona-Pandemie steigen die Mieten für Studentenwohnungen wieder – und zwar flächendeckend und mit deutlich mehr Dynamik als zuvor. Alle 38 untersuchten Hochschulstandorte verzeichneten im vergangenen Jahr deutliche Preissteigerungen: im Schnitt waren es 5,9 Prozent, in der Spitze gar 18,5 Prozent (Berlin). Die steigenden Wohnkosten schlagen sich auch in der Inflationsrate nieder – mangels finanzieller Rücklagen sind Studierende von den jüngsten Preissteigerungen nochmals stärker belastet als der Durchschnittshaushalt. Gleichzeitig haben sich ihre Einkommen nicht verbessert und auch die jüngste BAföG-Erhöhung kann nicht für generelle finanzielle Entlastung sorgen. Dies sind die zentralen Ergebnisse des MLP Studentenwohnreports 2022, den der Finanzdienstleister in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) am 21. September 2022 vorgestellt hat.

Mieten in allen Städten stark gestiegen – in der Spitze sogar zweistellige Wachstumsraten

Die durchschnittlichen Mieten, bereinigt um Qualitäten und Lagen („Studentenwohnpreisindex“), sind an allen 38 untersuchten Hochschulstandorten weiter gestiegen. Im Schnitt lagen die Preise um 5,9 Prozent über dem Vorjahr. Nach lediglich 1,5 Prozent im vergangenen Jahr – bedingt durch Verschiebungen im Wohnungsmarkt aufgrund der Pandemie – hat die Dynamik nun also stark angezogen. Spitzenreiter bei den Steigerungen waren Berlin (18,5 Prozent), Rostock und Leipzig (jeweils 12 Prozent). Die geringsten Preiserhöhungen gab es in Freiburg (3,1 Prozent), Frankfurt und Darmstadt (jeweils 3,5 Prozent). Vergangenes Jahr waren die Mieten in etlichen Städten sogar gesunken – diese Entwicklung ist nun spurlos verpufft.

Der teuerste Studienort bleibt München. Dort kostet eine studentische Musterwohnung aktuell 787 Euro, dicht gefolgt von Stuttgart (786 Euro) und mit etwas Abstand Berlin (718 Euro). Am günstigsten wohnen die Studierenden hingegen in den ostdeutschen Städten Chemnitz (224 Euro), Magdeburg (303 Euro) und Leipzig (383 Euro). Für die studentische Musterwohnung wurden bei einer „normalen“ Ausstattung unter anderem eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern und eine Lage in direkter Umgebung zur nächstgelegenen Hochschule unterstellt. Neben den reinen Mietkosten wurden auch Wohnnebenkosten in Höhe von 20 Prozent mit einkalkuliert; die ausgewiesenen Mieten sind also Warmmieten. Für den kürzlich erhöhten BAföG-Wohnzuschlag von maximal 360 Euro (zuvor 325 Euro) können sich Studierende einzig in Chemnitz und Magdeburg eine Musterwohnung leisten. Im Extrembeispiel München erhalten Studierende dafür gerade einmal eine Wohnung mit 17 Quadratmetern (Median-Kaltniete). „Durch den enormen Anstieg der Energiepreise verschiebt sich die Nachfrage in Richtung kleinerer und günstigerer Wohnungen. Zudem suchen viele Menschen, die bislang Eigentumswohnungen erwerben wollten, wegen starker Zinsanstiege nun nach Mietwohnungen. Dies hat zur Folge, dass sich die Konkurrenz im Markt für studentisches Wohnen weiter verschärft – mit entsprechenden Folgen für die Mietkosten und das Angebot“, erklärt Prof. Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft.

Studierende von Inflation besonders hart getroffen

Inflation wird durch den preislichen Vergleich von fest definierten Warenkörben gemessen. Obwohl sich ihre Warenkörbe deutlich unterscheiden, unterliegt die Inflationsrate von Studierenden einem ähnlichen Trend wie die eines durchschnittlichen Haushalts. Dennoch sind sie von den Preissteigerungen stärker belastet – denn Studierende konsumieren einen Großteil ihres Einkommens und sind nicht oder nur

unwesentlich in der Lage, ihre ohnehin geringen Sparquoten zugunsten des teurer gewordenen notwendigen Konsums weiter zu reduzieren. Noch dazu hat sich ihr Median-Einkommen in den letzten Jahren sogar leicht verschlechtert (2020: 950 Euro; 2018: 1.000 Euro). Hinzu kommt, dass sie von Maßnahmen wie dem Tankrabatt und dem 9-Euro-Ticket deutlich weniger profitieren konnten als die Gesamtbevölkerung, da sie beispielsweise durch das Semesterticket den Personennahverkehr bereits vergünstigt nutzen können. „Die Mietpreise für Studierende entwickeln sich schon seit einiger Zeit sehr rasant, nun verschärfen stark steigende Lebenshaltungskosten die Situation weiter. Dabei kommen viele nach der Corona-Krise und dem Wegfall zahlreicher Studierendenjobs finanziell gerade erst wieder auf die Beine. Punktuelle Entlastungen, etwa der Heizkostenzuschuss für BAföG-Empfänger oder Sonderzahlungen im Rahmen des dritten Entlastungspakets, sind nur ein Tropfen auf dem heißen Stein“, sagt Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender der MLP SE.

Über den MLP Studentenwohnreport

Der MLP Studentenwohnreport wird seit 2019 jährlich gemeinsam von MLP und dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) herausgegeben. Die Immobilienexperten des IW haben dafür Daten zum Mietmarkt für studentisches Wohnen analysiert. Der Finanzdienstleister MLP berät viele seiner Kunden bereits im oder kurz nach dem Studium. Diese Erfahrungen sind genau wie die hauseigene Expertise in der Standortanalyse bei Immobilien in den Report eingeflossen. Die analysierten Daten werden von der Value AG bereitgestellt. Im aktuellen Report wurde die Anzahl der untersuchten Städte von zuletzt 30 auf nun 38 erweitert, um die regionale Abdeckung zu verbessern und ein noch besseres Bild der studentischen Wohnsituation zu erhalten.

Report online: www.mlp-studentenwohnreport.de.