



MLP Studentenwohnreport 2024: Studierende konkurrieren um immer weniger Wohnraum

Sinkende Bautätigkeit und steigende Kosten sorgen für Wohnungsknappheit

27.09.2024 Fachinformation

Die angespannte Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt verschärft sich weiter – vor allem für Studierende werden hohe Mieten und Wohnungsknappheit zunehmend zur existenziellen Bedrohung. So sind im vergangenen Jahr über alle 38 untersuchten Hochschulstandorte hinweg die Mieten im Schnitt um 5,1 Prozent angestiegen. Spitzenreiter ist Berlin mit 9,4 Prozent, dicht gefolgt von Leipzig mit 9,3 Prozent. Zu diesen Ergebnissen kommt der MLP Studentenwohnreport 2024, den der Finanzdienstleister in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) am 25. September 2024 vorstellte. BBU-Vorständin wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für den Report jedoch nur Portalmieten mit den bekannten statistischen Schwächen ausgewertet wurden. "Unsere Mitgliedsunternehmen haben auch oft spezielle Angebote für junge Menschen in der Ausbildung, beispielsweise die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin mit ihren Studi-Wohnen-Angeboten".

Die Bauzinsen sind zwar zuletzt leicht gesunken, aber immer noch so hoch, dass für viele Deutsche der Kauf von Wohneigentum unerschwinglich und die allgemeine Bautätigkeit stark rückläufig bleiben. Als Folge strömen immer mehr Personen auf den ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt und konkurrieren mit Studierenden um das schrumpfende Angebot. Dieser Druck führt unweigerlich zu Preissteigerungen. Die brisante Wohnungsmarktsituation stellt zunehmend auch ein Standortrisiko für Deutschland dar, schreckt sie doch möglicherweise internationale Studierende ab, die jedoch dringend zur Schließung der Fachkräftelücke benötigt werden.

Mieten erneut bundesweit angestiegen – bei weiter sinkendem Angebot

Die durchschnittlichen Kaltmieten, bereinigt um Qualität und Lage („Studentenwohnpreisindex“), sind an 37 von 38 untersuchten Standorten gestiegen und liegen im Schnitt um 5,1 Prozent über dem Vorjahresniveau. Der Blick auf die verschiedenen Hochschulstandorte zeigt, dass in Berlin (9,4 Prozent) und Leipzig (9,3 Prozent) die stärksten Anstiege zu verzeichnen waren. Die geringsten Zuwächse weisen hingegen Würzburg und Tübingen (beide 1,6 Prozent) auf; in Heidelberg stagniert das Mietniveau.

Einer der Gründe für die dynamische Preisentwicklung ist das vielerorts sinkende Wohnungsangebot: Wie bereits im Vorjahr hat sich die Zahl der inserierten Angebote insgesamt reduziert. An 29 der 38 untersuchten Standorte ist eine negative Entwicklung bei inserierten kleinen Wohnungen und WGs zu verzeichnen, besonders stark in Jena, Münster und Freiburg, wo diese um 20 Prozent und mehr zurückgegangen sind. Die Zahl der öffentlich inserierten Wohnungen sinkt insbesondere deswegen, weil aufgrund der schwierigen Lage am Wohnungsmarkt aktuell weniger Haushalte umziehen und viele Vermieter, die auf der Suche nach neuen Mietern sind, bereits im privaten Umfeld fündig werden. Es gibt jedoch auch einige Ausnahmen: So ist etwa das Angebot in Würzburg und Kiel (beide 11 Prozent), Rostock (13 Prozent) und überraschenderweise Berlin (30 Prozent) deutlich und gegen den Trend angestiegen.

Studentische Musterwohnung: Im Osten verhältnismäßig günstig

Nachdem im letzten Jahr kurzzeitig Frankfurt an die Spitze gerückt war, ist in diesem Jahr wieder München teuerster Studienort. Eine 30 Quadratmeter große studentische Musterwohnung kostet dort mittlerweile 807 Euro warm. Mit etwas Abstand folgen Berlin (678 Euro) sowie Frankfurt und Stuttgart (beide 674 Euro). In Ostdeutschland hingegen können Studierende immer noch deutlich preiswerter wohnen, insbesondere in Chemnitz und Magdeburg, wo eine Musterwohnung 263 bzw. 333 Euro pro Monat kostet.

Ab dem kommenden Wintersemester wird der BAföG-Wohnzuschlag im Höchstsatz von 360 auf 380 Euro erhöht. Doch für eine spürbare Entlastung sorgt diese Erhöhung nicht, reicht der Betrag doch einzig in Chemnitz und Magdeburg für eine studentische Musterwohnung aus. Über die Standorte hinweg zeigt sich zudem eine ausgeprägte Heterogenität bezüglich der Wohnfläche, die man theoretisch für den BAföG-Zuschuss bekommen könnte: In München sind es nur 15 Quadratmeter (Median-Kaltmiete), während der gleiche Betrag in Chemnitz für 63 Quadratmeter ausreicht. „Angesichts weiterhin

rückläufiger Baugenehmigungszahlen erscheint eine weitere Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt unausweichlich. Dies trifft vor allem die junge Generation, die zum ersten Mal auf Wohnungssuche ist und zudem häufiger umzieht. Die staatlichen Hilfen können mit den schnell steigenden Kosten nicht Schritt halten, zudem erhält nur ein kleiner Teil der Studierendenschaft diese Unterstützung. Sowohl aus sozialen als auch aus wirtschaftlichen Gründen braucht es daher dringend mehr Impulse für den Wohnungsbau“, betont Prof. Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft.

Steigende Wohnkosten zunehmend Risikofaktor für den Wirtschaftsstandort Deutschland

Als innovations- und forschungsstarker Wirtschaftsstandort ist Deutschland auf gut ausgebildete Akademiker angewiesen. Allerdings sorgt der demografische Wandel schon heute für eine eklatante Fachkräftelücke, die sich mit Eintritt der Babyboomer in den Ruhestand weiter vergrößern wird. Ein Teil der Lösung hierfür ist die gezielte Ausbildung internationaler Studierender. Zwischen dem Wintersemester 2012/13 und 2022/23 hat sich die Zahl der internationalen Studierenden an deutschen Hochschulen fast verdoppelt. Die deutliche Mehrheit kommt dabei aus Drittstaaten und studiert überproportional häufig im MINT-Bereich. „Die demografischen Herausforderungen und der internationale Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte nehmen an Schärfe weiter zu. Insofern müssen wir gerade auch internationalen Studierenden nicht nur exzellente Studienangebote machen, sondern gleichermaßen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erleichtern. Nur so bleibt Deutschland auch in Zukunft ein attraktiver Standort für akademische Talente“, sagt Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender der MLP SE.

Der gesamte Report (PDF), Schaubilder und weiterführende Materialien finden sich unter www.mlp-studentenwohnreport.de.

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 Kundinnen und 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.

Quelle: MLP SE; BBU