

Wohnen | 07.04.2016 | Lesezeit 2 Min.

Neuer Mietpreisindex für Studenten

In Metropolen wie Berlin, Hamburg und München oder auch in kleineren Universitätsstädten eine günstige Wohnung zu finden, wird für Studenten von Jahr zu Jahr schwieriger. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat einen Mietpreisindex entwickelt, der die zu erwartenden Kosten am Beispiel einer studentischen Musterwohnung für elf Uni-Städte ausweist.

Studenten haben es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer. Meist mit einem schmalen Budget ausgestattet, konkurrieren sie bei ihrer Suche nach einem Dach über dem Kopf nicht nur mit anderen Studenten. Vielmehr treten sie auch gegen jene Berufstätigen und Senioren an, die sich ebenfalls nur eine kleine Wohnung leisten können.

In den vergangenen Jahren hat sich die Situation zusätzlich verschärft, denn vor allem in den deutschen Groß- und Universitätsstädten sind die Mieten deutlich gestiegen. In Berlin zum Beispiel haben sich neu vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Zeitraum von 2007 bis 2015 um 30 Prozent verteuert, in Hamburg um 25 Prozent (vgl. iwd 32/2015).

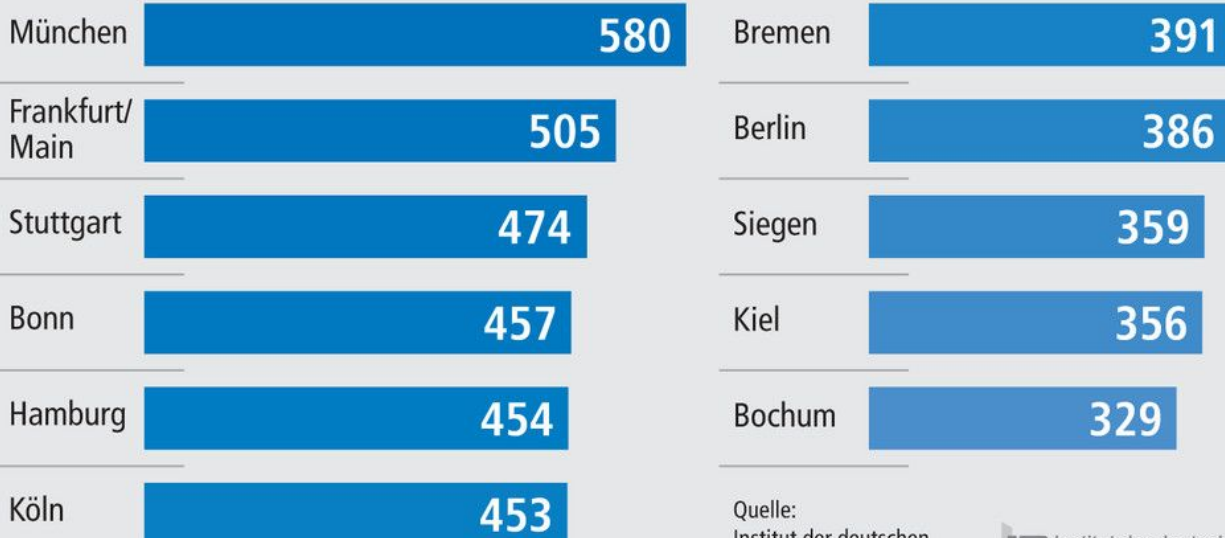
Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) wollte nun wissen, wie hoch die Mieten und der Mietpreisanstieg von Wohnungen ausfallen, die für Studenten infrage kommen. Deshalb hat das IW Köln in Kooperation mit der Deutschen Real Estate Funds und Immobilienscout24 auf Datenbasis der bekannten Internetplattform den studentischen Wohnungsmarkt in elf Städten mit einem speziellen Verfahren untersucht (Kasten).

Die Entwicklung der Mieten. Der Wohnungsmarkt für Studenten besteht im IW-Gutachten aus allen Wohnungen, die nicht in der Kategorie „Luxus“ angeboten werden und nicht zu den 20 Prozent der teuersten Wohnungen gehören. An dieser Elle gemessen, haben sich die Mieten in den elf untersuchten Städten recht unterschiedlich entwickelt (Grafik):

In Berlin sind die Mieten am stärksten gestiegen – allein zwischen dem ersten Halbjahr 2010 und dem zweiten Halbjahr 2015 um 28 Prozent. Den geringsten Anstieg verzeichnete in diesem Zeitraum mit knapp 7 Prozent Bochum.

Wie viel eine Studentenbude kostet

Warmmiete für ein Einzimmerapartment mit 30 Quadratmetern im zweiten Halbjahr 2015 in Euro



Quelle:
Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Zweistellige Teuerungsraten gab es aber nicht nur in den Millionenstädten Berlin, Hamburg, München und Köln. Auch in vergleichsweise kleinen Städten wie Kiel mit rund 240.000 Einwohnern oder Stuttgart mit gut 600.000 Einwohnern mussten Studenten innerhalb weniger Jahre Mietsteigerungen von bis zu 18 Prozent verkraften.

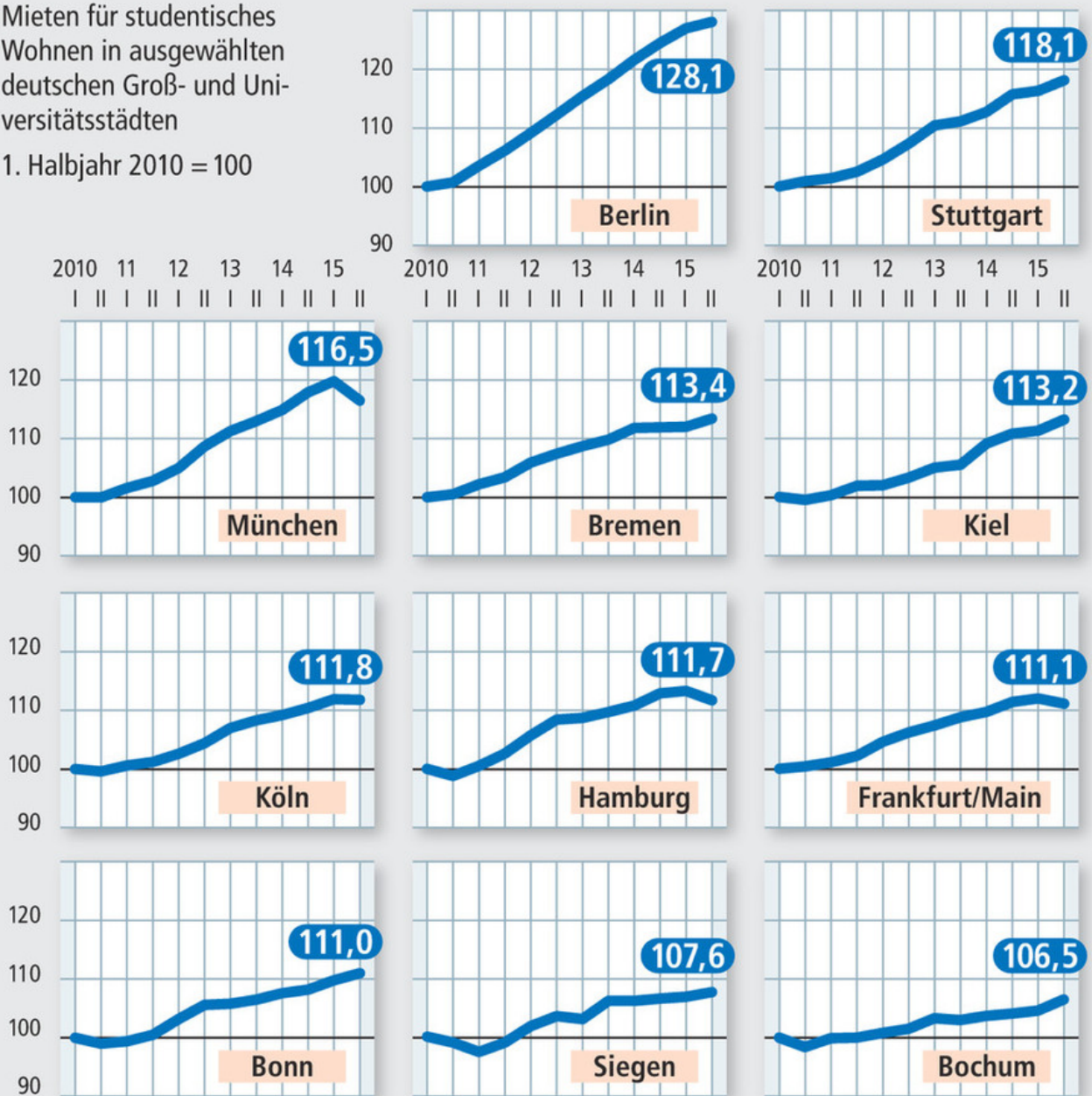
Das Mietniveau. Die Entwicklung der Mieten sagt jedoch noch nichts über das Mietniveau aus. Um die elf Städte in dieser Hinsicht vergleichbar zu machen, haben die IW-Wissenschaftler eine Musterwohnung für Studenten definiert: 30 Quadratmeter, unmöbliert, aber mit Einbauküche, Baujahr 1995, normale Ausstattungsqualität, inklusive Nebenkosten wie Strom und Heizung und in einem Umkreis von 1,5 Kilometern zur Uni gelegen. Wer eine solche Wohnung findet, muss je nach Stadt unterschiedlich tief in die Tasche greifen (Grafik):

Am teuersten ist die Musterwohnung in München mit 580 Euro, am günstigsten kommen Studenten in Bochum weg – mit 329 Euro zahlen sie rund 40 Prozent weniger.

Wohnraum für Studenten: Der Berlin-Zuschlag

Mieten für studentisches Wohnen in ausgewählten deutschen Groß- und Universitätsstädten

1. Halbjahr 2010 = 100



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Ein kleiner Trost für alle, die in der Hauptstadt studieren wollen: Trotz des starken Mietpreisanstiegs in den vergangenen fünf Jahren ist die Musterwohnung in Berlin mit 386 Euro nach wie vor gut 30 Prozent günstiger als die in München. Und auch in den Millionenstädten Hamburg und Köln sowie in Bonn, Stuttgart und Frankfurt ist das studentische Wohnen deutlich teurer als in der Hauptstadt.

Studentisches Wohnen

Das IW-Gutachten untersucht den studentischen Wohnungsmarkt in den elf Städten Berlin, Bochum, Bonn, Bremen, Frankfurt/Main, Hamburg, Kiel, Köln, München, Siegen und Stuttgart. Ausgewertet werden ausschließlich Inserate der Internetplattform Immobilienscout24, die für Studenten überhaupt infrage kommen – ausgeschlossen sind zum Beispiel jene Wohnungen, deren Ausstattung mit „Luxus“ angegeben wird. Stattdessen werden nur Angebote bis zu einem bestimmten Mietpreis berücksichtigt. Und weil zum Beispiel ein Zimmer in Hamburg mehr kostet als ein Zimmer in Siegen, ist dieser Schwellenwert kein fester Euro-Betrag, sondern es werden für alle elf Städte die jeweils 20 Prozent der Angebote mit den höchsten Mieten außen vor gelassen.

Der studentische Mietpreisindex des IW Köln basiert – wie bei Immobilien üblich – auf einem hedonischen Verfahren. Diese Bewertungsmethode bereinigt die Entwicklung der Mieten um die – nur schwer zu vergleichenden – Qualitätsunterschiede der Wohnungen. Dazu gehören die Lage, das Baujahr und die Größe der Wohnung, die Anzahl der Zimmer und der Zustand des Objekts.

Kernaussagen in Kürze:

- In Berlin sind die Mieten am stärksten gestiegen – allein zwischen dem ersten Halbjahr 2010 und dem zweiten Halbjahr 2015 um 28 Prozent. Den geringsten Anstieg verzeichnete in diesem Zeitraum mit knapp 7 Prozent Bochum
- Am teuersten ist die Musterwohnung in München mit 580 Euro, am günstigsten kommen Studenten in Bochum weg – mit 329 Euro zahlen sie rund 40 Prozent weniger.