

18.09.2024

- Pressemitteilung -

Studentische Wohnkosten haben sich stabilisiert. Dennoch müssen Studierende zu Beginn des Wintersemesters mit 489 € pro Monat rechnen. Preise sind um 3,6% (17 €) gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

- **Alle 88 deutschen Hochschulstandorten mit über 5.000 Studierenden (ohne Fern- und Verwaltungshochschulen) wurden berücksichtigt.**
- **7 Städte zum Semesterstart im Vergleich zum Sommersemester wieder im Rahmen der auf 380€ angepassten BAföG-Wohnkostenpauschale.**
- **75% der Studierenden sind jedoch in einer der 66. Städte eingeschrieben, wo nicht einmal ein gewöhnliches Zimmer in einer Wohngemeinschaft unterhalb der Wohnkostenpauschale liegt.**
- **37 Standorte mit mehr als 1,3 Millionen Studierenden: Nahezu keine Zimmer im BAföG-Rahmen.**
- **Dringender Appell: Mehr budgetorientierte Wohnungen und Wohnheimplätze benötigt.**

Der Trend zu massiven Steigerungen der Wohnkosten für Studierende und Auszubildende scheint zunächst gebrochen, dennoch verharren die Preise auf einem sehr hohen Niveau. Dies geht aus einer aktuellen Analyse des Moses Mendelssohn Institutes in Kooperation mit dem Portal WG-Gesucht.de hervor.

Dr. Stefan Brauckmann kommentiert: „Nach dem Auslaufen der Covid-19-Pandemie und dem Angriff Russlands auf die Ukraine, sind die Wohnkosten extrem gestiegen. Jetzt können wir eine Erholungsphase erkennen. Allerdings bleibt die Lage für Studierende weiterhin angespannt, insbesondere in Bezug auf die Verfügbarkeit budgetorientierten Wohnraums in den besonders nachgefragten Hochschulstädten“.

Die Auswertung umfasste alle Hochschulstandorte in Deutschland mit mindestens 5.000 Studierenden (ohne Fern- und Verwaltungshochschulen). Hier sind etwa 90,5% aller rund 2,7 Millionen Studierenden in Deutschland eingeschrieben. Zu Beginn des Wintersemesters 2024/2025 müssen Studierende im Durchschnitt etwa 17€ mehr für ein WG-Zimmer zahlen als zu Beginn des letzten Wintersemesters. Gegenüber dem Sommersemester 2024 sind die Preise durchschnittlich um 10€ (1,9%) gestiegen. Nachdem die Preisentwicklung in den letzten Semestern deutlich oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate lag, ist langsam eine Preisstabilisierung auf hohem Niveau zu erkennen.

Moses Mendelssohn Institut GmbH

Fasanenstraße 3, 10623 Berlin

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg | HRB 178704 B | USt-IdNr. DE307056873

Geschäftsführender Direktor: Dr. Elke-Vera Kotowski, Dr. Stefan Brauckmann **Wissenschaftlicher Beirat:** Prof. Dr. Julius H. Schoeps (Vorsitz)

Fürstlich Castell'sche Bank, Credit-Casse AG | IBAN: DE74 7903 0001 1003 3302 00 | BIC: FUCEDE77XXX

Die Wohnkostenpauschale nach BAföG wurde zu Beginn des Semesters von 360€ auf 380€ erhöht. Damit lassen sich jetzt in mehr Städten als noch im vergangenen Sommersemester durchschnittliche WG-Zimmer finanzieren. Die Anzahl der Standorte, in denen ein durchschnittliches WG-Zimmer oberhalb der aktuellen WG-Wohnkostenpauschale liegt, sank von 73 auf 66. Bezogen auf die Verteilung der Studierenden ergibt sich das 75% der Studierenden in einer Stadt eingeschrieben sind, wo bereits ein gewöhnliches WG-Zimmer über der Wohnkostenpauschale liegt.

In 37 untersuchten Standorten lassen sich selbst im günstigen Segment (1. Quartil) keine Angebote unterhalb der Wohnkostenpauschale finden. Dieser Wert konnte durch die Anpassung zwar ebenfalls reduziert werden. Dennoch sind immer noch mehr als die Hälfte der Studierenden (1.379.000) in Deutschland in diesen Städten eingeschrieben.

Dr. Brauckmann kommentiert die Zahlen: *"Die Anhebung der BAföG-Wohnkostenpauschale hat in einigen Städten für eine Entlastung gesorgt. Leider sind die regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte eher noch stärker ausgeprägt. Dies bedeutet, dass viele junge Menschen in der Ausbildungsphase kein preislich passendes Angebot am Hochschulstandort finden können. Der Geldbeutel der Eltern sollte nicht darüber entscheiden wer, wie gut, an welchem Standort in Deutschland studiert oder eine berufliche Ausbildung macht."*

Annegret Mülbaier von WG-Gesucht.de ergänzt: *„Auch wenn sich die Wohnkosten stabilisieren, bleibt die Konkurrenz um freien Wohnraum groß. Durch detaillierte Profile und klare Vorqualifikationen können sich Suchende professionell präsentieren. Das hilft Vermietenden, schneller die passende Person zu finden, und verbessert die Chancen für Studierende, auch in schwierigen Märkten ein Zimmer zu ergattern. Denn jeder Studierende hat ein Recht auf bezahlbaren Wohnraum.“*

Beispielhaft für die Preisentwicklung sind folgende Zahlen der nach Studierendenzahlen größten Hochschulstädte im Zeitraum von Wintersemester 2023/2024 bis Wintersemester 2024/2025:

- Berlin: von 650€ auf 650€
- München: von 750€ auf 790€
- Köln: von 570€ auf 600€
- Hamburg: von 600€ auf 620€

Nach den erheblichen Preisturbulenzen in den letzten Jahren konnten sich in Berlin die Preise auf dem hohen Niveau zu stabilisieren. In den anderen Millionenstädten ist immer noch ein teilweise weit überdurchschnittlicher Preisanstieg feststellbar. Nach wie vor gibt es eine Unsicherheit bei den Kaltmieten sowie der weiteren Entwicklung von Neben- und Betriebskosten. Projektleiter Dr. Brauckmann betont: *„Auch in diesem Wintersemester hat sich wieder gezeigt, dass die vergleichsweise günstigen Angebote sehr schnell wieder aus dem Netz genommen wurden. Personen die erst sehr spät eine Zulassung zum Studium bekommen oder sich nicht vor Ort um eine Unterkunft kümmern können, weil zum Beispiel noch kein Visum erteilt wurde, unterliegen einem größeren Marktdruck“.*

Zur Stabilisierung insgesamt kann jedoch aus Perspektive des Moses Mendelssohn Institutes nur eine Ausweitung des Angebotes an budgetorientierten Wohnungen und Wohnheimplätzen

beitragen. Dies wird im erforderlichen Maßstab nur durch öffentliche Förderprogramme für den preis- und belegungsgebundenen Wohnraum möglich sein. Außerdem sollten die Wohnkostenpauschalen an die regionalen Realitäten angepasst werden. *„An vielen Standorten wird deutlich, dass selbst gemeinnützige Träger, wie die Studierendenwerke, in den mit öffentlicher Förderung errichteten Neubauwohnheimen nur schwer Endkundenpreise anbieten können, die innerhalb der neuen BAföG-Wohnkostenpauschale liegen. Es ist daher dringend notwendig, sowohl die Subjekt- als auch die Objektförderung anzupassen und durch verschiedene Maßnahmen die Baukosten zu senken.“*

Rückfragen für weitere Informationen, Interviews, Bildmaterial richten Sie bitte an:

Projektleiter Dr. Stefan Brauckmann

040/37502263 beziehungsweise Presse-FM@moses-mendelssohn-institut.de

Projekthintergrund

Seit 2011 untersucht das Team um Dr. Stefan Brauckmann die Wohnungsmärkte für Studierende und Auszubildende in Deutschland. Große Aufmerksamkeit erlangt das Hochschulstädtescoring, welches seit 2013 jährlich zum Wintersemester veröffentlicht wird. Hier werden alle Hochschulstandorte in Deutschland berücksichtigt, die mehr als 5.000 Studierende (exkl. reine Fernstudienanbieter, Verwaltungshochschulen) aufweisen. Die räumlich-administrative Betrachtungsebene ist im Regelfall die Ebene der Kreise beziehungsweise kreisfreien Städte.

Kernelement dieser laufenden Marktbeobachtung ist die Preisentwicklung bei Wohngemeinschaften (WG's). In enger Zusammenarbeit mit dem Portal WG-Gesucht.de werden Inserate mit Angeboten und Suchanfragen ausgewertet.

Seit 2022 wird regelmäßig zu Beginn des Sommersemesters eine Sonderauswertung zu den WG-Angebotspreisen in den Hochschulstädten veröffentlicht.

In der Angebotsstichprobe werden grundsätzlich Angebote bestehender Wohngemeinschaften mit einer Gesamtgröße von 2 bis 3 Personen berücksichtigt, wo ein Zimmer unbefristet und nicht als Tauschangebot zur Verfügung gestellt wird. Bei den Werten handelt es sich um Warmmieten, welche überwiegend bereits Kosten für Strom, Internet sowie in den gemeinschaftlich genutzten Räumen die Möblierung und technische Ausstattung enthalten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Zimmerpreise auf bereits länger bestehenden Verträgen beruhen und daher unabhängiger von aktuellen Preisschwankungen im Bereich von Neuverträgen sind.

Diese „Standard-WG's“ sind ein guter Indikator für den gesamten studentisch geprägten Wohnungsmarkt. Sie spiegeln die durchschnittlich verfügbaren Wohnkostenbudgets an einem Hochschulort. So haben Studierende, die in Partnerschaft zusammenleben vermutlich ähnliche Kosten. Personen, die in einem Wohnheim unterkommen haben in der Regel geringere Kosten, während junge Menschen, die eine Wohnung alleinnutzen, statistisch gesehen mit höheren Kosten rechnen müssen.

In einer Studie des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW Brief 1/2023) wurde festgestellt, dass die vom Moses Mendelssohn Institut ermittelten jährlichen Preissteigerungen für WG-Mieten eine 99-prozentige Vorhersage der tatsächlichen Ausgabensteigerungen zwischen 2016 und 2021 auf Basis der Befragungen der Sozialerhebung ermöglichen. Dies untermauert die enge Verbindung der Stichprobe mit der Marktrealität.

In der Auswertung des Moses Mendelssohn Institutes werden als empirische Quantile das 1. Quartil ($p=0,25$), der Median ($p=0,5$) und das 3. Quartil ($p=0,75$) ausgewiesen. Bei dem Durchschnittswert für Deutschland handelt es sich um einen nach Anzahl der Studierenden gewichteten Wert. Hierfür werden die Medianwerte der einzelnen Städte mit der Anzahl der Studierenden vor Ort multipliziert und die Summe aller Städte durch die Anzahl der Studierenden dividiert.

Über das Moses Mendelssohn Institut

Das Moses Mendelssohn Institut (MMI) mit Standorten in Berlin und Hamburg ist eine Einrichtung der Moses Mendelssohn Stiftung und ein Forschungsinstitut an der VICTORIA | Internationale Hochschule. Die Schwerpunkte im Moses Mendelssohn Institut liegen auf den Bereichen „Immobilienforschung“ und „Jüdisches Kulturerbe“.

In der Immobilienforschung werden vor allem mögliche Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels auf unterschiedliche Immobilienmärkte untersucht, insbesondere aus den Bereichen Wohnungswirtschaft sowie gewerblicher Beherbergungskonzepte mit einem regionalen Fokus auf den deutschsprachigen Raum. Bedingt durch die enge Verzahnung mit der Moses Mendelssohn Stiftung ist die Erforschung und Vermittlung Jüdischen Kulturerbes ein besonderes Anliegen. Hierbei ergeben sich immer wieder Schnittmengen zu Immobilien und konkreten Orten.

Als Auftraggeber des MMI fungieren öffentliche Stellen, Stiftungen und Verbände ebenso wie Immobilienunternehmen, Investoren und Finanzinstitute. Zu finden im Internet unter:

<https://moses-mendelssohn-institut.de>



Über WG-Gesucht.de

WG-Gesucht.de gehört zu den führenden Marktplätzen für Wohnungen, WG-Zimmer und Co-Living.

Es bietet sowohl privaten als auch gewerblichen Anbietern eine ideale Plattform für die schnelle Vermietung von Wohnraum.

Der mehrfache Testsieger überzeugt durch eine hohe Benutzer- und Kundenfreundlichkeit.

Diese Qualität wurde erneut beim Deutschen App-Award von n-tv und dem Deutschen Institut für Service-Qualität bestätigt.

WG-Gesucht.de wurde 2024 als beste Immobilienportal-App ausgezeichnet.

<https://www.wg-gesucht.de>

WG-GESUCHT.de