



MLP-STUDENTENWOHNREPORT.DE

# MLP Studentenwohnreport 2024

In Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft.



Finanzen verstehen. Richtig entscheiden.

# Inhaltsverzeichnis

VORWORT	3
ZUSAMMENFASSUNG	5
EINLEITUNG	8
STUDIERENDE UND WOHNUNGSMÄRKTE	10
DURCHSCHNITTLICHES MIETNIVEAU UND ENTWICKLUNG	25
STUDENTENWOHNPREISINDEX	35
MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG	41
ENTWICKLUNG INTERNATIONALER STUDIERENDER IN DEUTSCHLAND	48
SCHLUSSFOLGERUNGEN	57
METHODIK	59
ABBILDUNGS-, TABELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS	61



## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Markt für studentisches Wohnen bleibt herausfordernd: Die Mietpreise steigen unaufhörlich und die Suche nach bezahlbarem Wohnraum gleicht einem Wettlauf mit zunehmend mehr Konkurrenz – etwa durch junge Erwerbstätige, die sich aufgrund der höheren Zinsen deutlich schwerer Wohneigentum leisten können oder wollen. Im Durchschnitt liegen die Wohnkosten um 5,1 Prozent über dem Vorjahr in den für Studierende typischen Wohnformen wie kleine Wohnungen, WG-Zimmer und möblierte Wohnungen auf Zeit. Gleichzeitig schrumpft das Angebot in diesen Segmenten weiter, was die ohnehin angespannte Lage zusätzlich verschärft.

Für internationale Studierende ist die Situation oft noch prekärer, denn anders als ihre deutschen Kommilitonen können sie in der Regel nicht auf das elterliche Zuhause zurückgreifen und sind daher auf den Mietmarkt angewiesen. Dabei sind sie nicht selten mit zusätzlichen Hürden konfrontiert, etwa sprachlichen Barrieren oder fehlenden lokalen Netzwerken. Das führt auch dazu, dass sie häufiger teure, möblierte und befristete Wohnangebote in Betracht ziehen müssen. Für viele internationale Studierende stellt dies eine enorme finanzielle Belastung dar, die nicht selten ihre akademischen Leistungen und

letztlich ihren Verbleib in Deutschland gefährdet. Diese Studierenden sind jedoch von großer Bedeutung für unsere Wirtschaft.

Insbesondere in den MINT-Fächern bieten sie enormes Potenzial für den Kampf gegen den Fachkräftemangel. In diesem Bereich gibt es bereits heute eine eklatante Fachkräftelücke, während sich wiederum überproportional viele internationale Studierende für ein MINT-Studium entscheiden. Viele von ihnen bleiben danach in Deutschland und leisten durch ihre Arbeit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung unseres Wohlstands. Angesichts der demografischen Herausforderungen und des scharfen internationalen Wettbewerbs um qualifizierte Fachkräfte ist es daher umso wichtiger, dass wir ihnen nicht nur exzellente Studienbedingungen bieten, sondern auch den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erleichtern. Nur so können wir sicherstellen, dass Deutschland auch in Zukunft ein attraktiver Standort für akademische Talente bleibt.

Ihr

**Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender MLP SE**

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, ist Deutschland auf die Zuwanderung ausländischer Fachkräfte angewiesen. Allein um das Erwerbspersonenpotenzial konstant zu halten, bedarf es einer Netto-Zuwanderung von fast 400.000 Erwerbspersonen jährlich. Deutschland steht dabei in großer Konkurrenz zu zahlreichen anderen Ländern, die ebenfalls zusätzliche Fachkräfte aus dem Ausland gewinnen möchten, weshalb es sich schwierig gestalten dürfte, die erforderliche Fachkräftezuwanderung zu erreichen.

Umso wichtiger ist es, junge Talente bereits möglichst früh nach Deutschland zu holen und sie hier auszubilden. Das Angebot der deutschen Hochschulen bietet dabei Potenziale für Win-Win-Situationen: So ist der Ruf der deutschen Hochschulen ausgezeichnet und für viele internationale Studierende sind sie besonders attraktiv aufgrund ihrer nicht vorhandenen Studiengebühren. Die Aussicht, dass ausländische Studierende dauerhaft in Deutschland bleiben, ist dabei umso wahrscheinlicher, wenn sie die Sprache lernen und das Studium erfolgreich abschließen. Die steigende Zahl ausländischer Studierender ist damit als sehr positiv einzuschätzen.

Ein wesentlicher Vorteil für ausländische Studierende in Deutschland wird aber zunehmend obsolet: die preisgünstige Versorgung mit Wohnraum. Noch vor einigen Jahren galt selbst Berlin als erschwinglich, auch viele westdeutsche Städte waren verhältnismäßig günstig. Mittlerweile hat jedoch nicht nur das Preisniveau kräftig angezogen, sondern generell wird das Angebot immer knapper und schwerer zugänglich. Zudem ist unvermeidbar, dass mit dem höheren Anteil ausländischer Studierender auch die Nachfrage nach Wohnraum steigt, denn anders als ihre deutschen Kommilitonen können sie in der Regel nicht bei ihren Eltern wohnen. Ohne eine Chance auf Zugang zu Wohnraum werden auf Dauer wieder deutlich weniger internationale Studierende nach Deutschland kommen.

Diese Perspektive zeigt, dass die Versorgung mit Wohnraum längst nicht nur ein sozialpolitisches Thema ist, sondern auch Wachstum kosten kann. Mehr Wohnraum zu schaffen – nicht nur für Studierende, sondern natürlich auch für alle anderen gesellschaftlichen Gruppen – sollte daher ein vorrangiges politisches Ziel sein.

**Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft**



# Zusammenfassung der Ergebnisse.



Der angespannte Wohnungsmarkt stellt Studierende weiterhin vor große Herausforderungen. Während die Mietpreissteigerungen während der Corona-Pandemie eine kleine Verschnaufpause einlegten, haben sie seitdem deutlich an Dynamik gewonnen und liegen im vergangenen Jahr mit einem Anstieg von 5,1 Prozent deutlich über dem Anstieg der Verbraucherpreise (2,2 Prozent).

Diese Entwicklung geht einher mit einem schrumpfenden Angebot an Mietwohnungen in den für Studierende geeigneten Segmenten – also kleinen Wohnungen, WGs und Wohnen auf Zeit – bei gleichzeitig weiterhin hoher bzw. steigender Nachfrage an den allermeisten Hochschulstandorten – auch von anderen Bevölkerungsgruppen. Grund dafür sind die immer noch hohen Bauzinsen, die Wohneigentum für viele unerschwinglich machen und diese zahlungskräftigeren Gruppen deshalb ebenfalls auf dem Mietmarkt nach Wohnungen suchen. Aufgrund der

stark rückläufigen Bautätigkeit wird sich die Lage am Wohnungsmarkt in Zukunft sogar noch weiter verschärfen. Enorm schwierig ist die Wohnungssuche für internationale Studierende, da diese nicht bei den Eltern wohnen können und deshalb auf den Mietmarkt angewiesen sind. Diese Gruppe muss daher häufig auf teure möblierte, zeitlich befristete Angebote zurückgreifen. Das sind die Kernergebnisse des diesjährigen Studentenwohnreports.

Über alle 38 untersuchten Standorte sind die Mieten qualitäts- und lagebereinigt um 5,1 Prozent gestiegen. Am stärksten stiegen die Preise dabei im Segment kleiner Wohnungen (unter 40 Quadratmeter; 5,7 Prozent), aber auch WG-Zimmer (4,4 Prozent) und kleine möblierte Wohnungen auf Zeit (4,7 Prozent) verzeichneten deutliche Zuwächse. Der Blick auf die verschiedenen Hochschulstandorte zeigt, dass Berlin (+9,4 Prozent) und Leipzig (+9,3 Prozent), wo auch schon in den Vorjahren überproportional starke Mietpreissteigerungen zu beobachten waren, die höchsten Steigerungsraten verzeichnen. Die geringsten Zuwächse weisen hingegen



Würzburg und Tübingen (beide 1,6 Prozent) sowie Heidelberg mit einer stagnierenden Entwicklung auf.

Einer der Gründe für die Preissteigerungen ist die vielerorts erhöhte Nachfrage gepaart mit einem Rückgang des Angebots. Der Markt für möblierte Wohnungen auf Zeit hat dabei an Bedeutung gewonnen und im Verhältnis zu

den übrigen Segmenten an fast allen Standorten zugelegt. Die Anzahl inserierter kleiner Wohnungen und WGs hat sich jedoch insgesamt reduziert: An 29 der 38 betrachteten Standorte ist das Angebot rückläufig. Eine bedeutsame Ausnahme ist Berlin – dort ist das Angebot kleiner Wohnungen deutlich um 30 Prozent gegen den allgemeinen Trend und überraschend gestiegen.



München, Berlin, Frankfurt und Stuttgart sind die teuersten Studienstandorte. Eine 30-Quadratmeter-Musterwohnung kostet in München mehr als 800 Euro warm; in Berlin, Frankfurt und Stuttgart müssen Studierende immer noch rund 680 Euro zahlen. Muster-WG-Zimmer mit 20 Quadratmetern sind im Vergleich zur Musterwohnung in Hamburg, Konstanz und Freiburg mit über 500 Euro besonders teuer. Günstig dagegen ist Chemnitz, wo eine Musterwohnung für rund 260 Euro und ein WG-Zimmer für rund 215 Euro zu haben sind. Grundsätzlich sind die Hochschulstandorte in Ostdeutschland immer noch deutlich preiswerter als in Westdeutschland.

Die BAföG-Wohnkostenpauschale erhöht sich zwar zum kommenden Wintersemester von 360 auf 380 Euro, reicht aber trotzdem nur an zwei Standorten – in Magdeburg und Chemnitz – für die Warmmiete einer Musterwohnung aus. Die kalkulatorische Wohnungsgröße, die man sich mit dem BAföG-Wohnkostenzuschlag in den unterschiedlichen Städten leisten kann, variiert stark: So würden die 380 Euro in München für lediglich 15 Quadratmeter (Nettokaltmiete) ausrei-

chen, während Studierende in Chemnitz für denselben Betrag eine 63-Quadratmeter-Wohnung anmieten könnten. Dieser Befund stellt die Sinnhaftigkeit des pauschalen Wohnkostenzuschusses infrage. Hinzu kommt, dass der Anteil der studentischen BAföG-Bezieher seit Jahren bei etwa 17 Prozent stagniert und für viele daher ohnehin keine Unterstützung darstellt.

Das ist besonders brisant, da Studierende, die einen eigenen Haushalt führen, laut einer aktuellen Meldung des Statistischen Bundesamts rund 54 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten aufbringen müssen – im Gegensatz zu lediglich 25 Prozent in der Gesamtbevölkerung. Aus der prekären Lage der Studierendenschaft entwickelt sich zunehmend ein Standortnachteil für Deutschland, schließlich schreckt die Lage am deutschen Wohnungsmarkt auch internationale Studierende ab, die jedoch für die Schließung der Fachkräftelücke dringend benötigt werden. Sowohl aus sozialen als auch aus wirtschaftlichen Gründen braucht es daher mehr Impulse für den Wohnungsbau, vor allem auch an den Hochschulstandorten. ■

## EINLEITUNG

# Massive Herausforderungen für Studierende bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum.



Studierende, die in diesem Wintersemester eine Wohnung suchen, stehen vor massiven Herausforderungen. Während in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund der Corona-Pandemie der Wohnungsmarkt etwas durchatmen konnte, ist der Druck seitdem noch stärker gestiegen. Zum einen liegt das am nach wie vor starken Zuzug in viele Städte, zum anderen daran, dass die höheren Zinsen seit 2022 die Nachfrage in den Mietwohnungsmarkt verlagert und die Bautätigkeit reduziert haben. Die Bundesregierung hat darauf zwar reagiert, doch es ist bereits abzusehen, dass die Maßnahmen die Wohnkostensteigerungen für Studierende nicht kompensieren können (siehe Kapitel 3, Durchschnittliches Mietniveau und Entwicklung). So wurde Anfang 2024 eine neue BAföG-Reform beschlossen, nach der

die Bedarfssätze um 5 Prozent und die Wohnkostenpauschale für Studierende von 360 auf 380 Euro erhöht werden. Die Änderungen sind ab dem kommenden Wintersemester wirksam. Bereits zwischen 2022 und 2023 war die Anzahl der geförderten Studierenden zwar um 12.000 (+2,5 Prozent) auf über 500.000 gestiegen – doch der Anteil der BAföG-geförderten Studierenden stagniert seit Jahren bei etwa 17 Prozent. Daher dürfte sich für viele Studierende, die keinen Wohnheimplatz finden oder nicht bei ihren Eltern wohnen können, die Situation am Mietwohnungsmarkt weiter verschärft haben.

Im Durchschnitt betrug die Mietpreissteigerung im letzten Jahr laut Studentenwohnpreisindex 5,1 Prozent. An 23 von 38 untersuchten Standorten fiel die Steigerung noch etwas höher aus, insbesondere in Berlin und Leipzig mit mehr als 9 Prozent. Da zudem die Bautätigkeit weiter zurückgeht, wird der Druck auf den Mietwohnungsmarkt in Groß- und Universitätsstädten in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter zunehmen.

Der MLP Studentenwohnreport, der in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) entsteht, analysiert den Markt für studentisches Wohnen nun zum sechsten Mal und baut auf den Vorarbeiten des IW auf. Zum Segment studentisches Wohnen zählen vor allem kleine Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmetern Wohnfläche sowie einfacher und mittlerer Ausstattung in der Nähe zu einer Universität oder Fachhochschule. Darüber hinaus werden WG-Zimmer berücksichtigt und zusätzlich separat dargestellt. Wie im letzten Jahr werden auch wieder kleinere möblierte Wohnungen auf Zeit (WAZ) berücksichtigt, die an Bedeutung gewinnen und mittlerweile insbesondere für zuziehende und internationale Studierende eine – wenn auch teure – Option darstellen. Wie in den Reports zuvor gilt die Prämisse, dass viele Studierende keinen Wohnheimplatz erhalten und sich am freien Markt umschauchen müssen – was für die meisten, die für das Studium den Heimatort verlassen, Realität ist. Insgesamt wurden 38 Hochschulstandorte berücksichtigt. Für die bessere Übersichtlichkeit werden die sieben größten Städte (in titan) sowie Städte in

Ostdeutschland (ohne Berlin; in grün) in den Abbildungen farblich hervorgehoben. Datenstand des Reports ist August 2024.

Kern des MLP Studentenwohnreports ist der Studentenwohnpreisindex, der die reine qualitätsbereinigte Mietentwicklung im Markt für studentisches Wohnen abbildet. Damit hebt sich der Report deutlich von anderen Studien ab, die zumeist nur Durchschnittsmieten wiedergeben. Ergänzt wird die Darstellung um Analysen zu Median-Mieten und zu regional vergleichbaren Musterwohnungen sowie zur Entwicklung der Angebote und der Studierendenzahlen. Zusätzlich gibt es wie in jedem Jahr ein Sonderthema: diesmal die Entwicklung der internationalen Studierenden in Deutschland. ■

## STUDIERENDE UND WOHNUNGSMÄRKTE

# Steigende Zahl an Studienanfängern, sinkendes Angebot bei inserierten Wohnungen.



**D**er Markt für studentisches Wohnen wird – nicht anders als der Gesamtwohnungsmarkt – durch Verschiebungen in Angebot und Nachfrage bestimmt: Die Nachfrage ist dabei insbesondere abhängig von der Studierendenanzahl, die sich, je nach Standort, zu einem gewissen Grad durchaus volatil darstellt. Hinzu kommt, dass Studierende auch mit anderen Gruppen – etwa jungen Erwerbstätigen, Auszubildenden oder Fernpendlern – konkurrieren, weshalb die reine Zahl der Studierenden nur einen ersten Anhaltspunkt für die Einschätzung der Nachfrage darstellt. Das Angebot bestimmt sich durch die Zahl der inserierten Wohnungen in den entsprechenden Segmenten. Alternative Wohnangebote, wie etwa Wohnheimplätze der Studierendenwerke

oder Kirchen, werden hier nicht betrachtet, da es für diese in der Regel Wartelisten gibt und ein zeitnaher Zugang damit nicht gegeben ist. Datengrundlage für die Wohnungsmarktanalysen sind die Immobilienmarktdaten der Value AG (vormals Empirica-Systeme).

Die Zahl der Studierenden in Deutschland lag in den letzten Jahren konstant bei etwa 2,9 Millionen, wovon rund 400.000 (14 Prozent) Studienanfänger sind (*Abbildung 2-1*). Im Vergleich zum Vorjahr ist die gemeldete Studierendenzahl etwas niedriger (-1,8 Prozent; 2,868 Millionen gegenüber 2,920 Millionen), während die Anzahl der Studienanfänger etwas gestiegen ist (+1,5 Prozent; 404.000 gegenüber 398.000). Die Studienanfängerquote – also der Anteil eines Jahrgangs, der ein Studium aufgenommen hat – liegt in den letzten zehn Jahren stabil zwischen 55 und 58 Prozent. Die letzte gemeldete Zahl für das Jahr 2022 ist 56,4 Prozent. Die Veröffentlichung der vorläufigen Werte aus der Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes wurde eingestellt, weshalb die neuen Werte zum Zeitpunkt der Erstellung des Reports nicht vorlie-

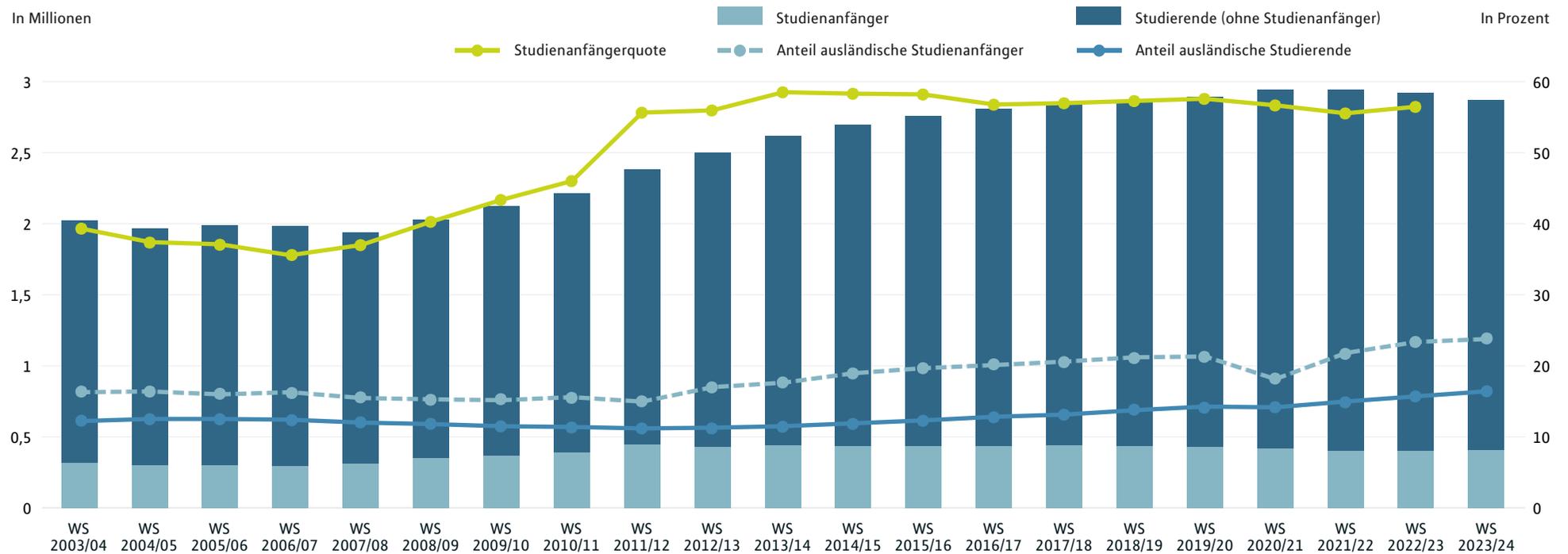
gen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Zahl für 2023 ebenfalls in diesem Rahmen bewegen wird.

Während in den Vorjahren die rückläufige Anzahl deutscher Studienanfänger durch die Zunahme ausländischer Studienanfänger kompensiert wurde, sind im Wintersemester 2023/24 sowohl die Zahlen bei den deutschen als auch den internationalen Studienanfängern gestiegen (deutsche Studienanfänger +1,2 Prozent und ausländische +3,2 Prozent). Die Anzahl deutscher Studienanfänger beträgt knapp 309.000 und die Anzahl ausländischer Studienanfänger knapp 96.000; zu Beginn der 2010er Jahre waren es lediglich 60.000 bis 80.000.

Regional gibt es mit Blick auf die Entwicklung der Studierendenzahlen große Unterschiede (*Abbildung 2-2*). Die Erfahrung zeigt jedoch, dass gerade die jüngsten Zahlen zum letzten Wintersemester oftmals sehr volatil sind. Grund dafür sind etwa Nachmeldungen sowie die Einrichtung oder Einstellung von Studiengängen. Auch die Niederlassung neuer Hochschulen und deren



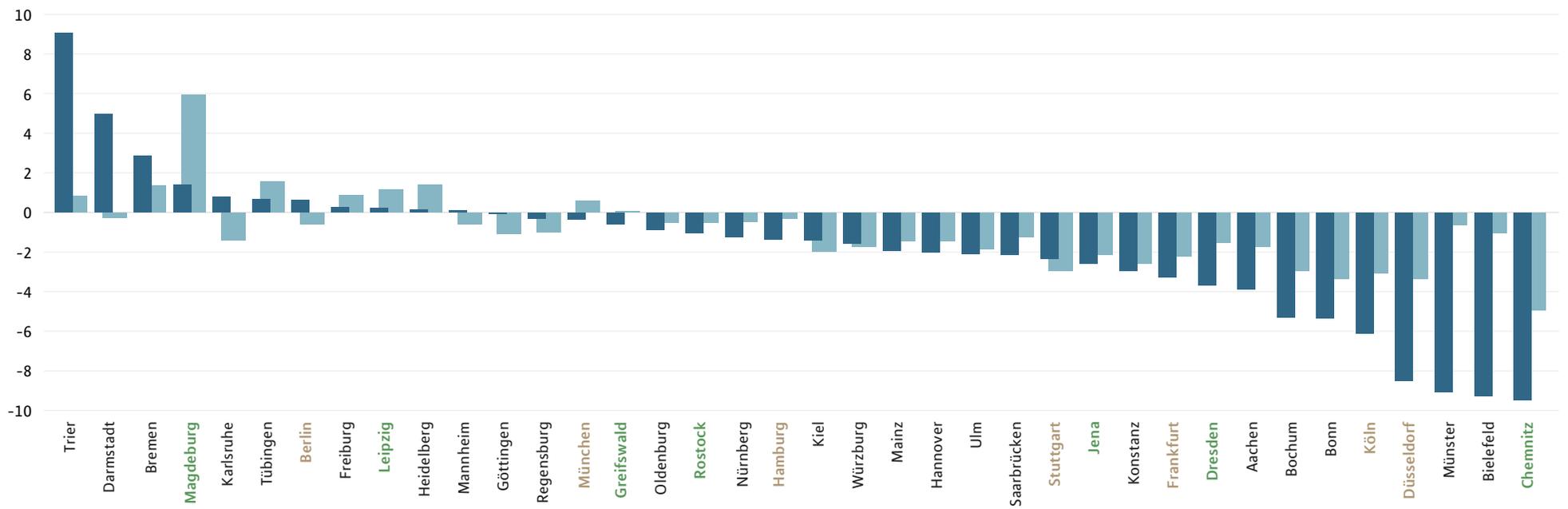
## Entwicklung der Studierendenzahl und Studienanfängerquote



Quellen: Destatis (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

## Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort

In Prozent

■ Vorjahreszeitraum    ■ Durchschnitt der letzten 3 Jahre


Quellen: Destatis (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

2-2



Berücksichtigung beeinflusst die Zahlen. Um die Volatilität etwas abzufangen, wird neben dem Vorjahresvergleich auch die jahresdurchschnittliche Veränderung der letzten drei Jahre betrachtet. Beim aktuellen Jahr wurden mögliche Änderungen in der Datenberichterstattung rückwirkend in der Auswertung berücksichtigt<sup>1</sup>. Eine Herausforderung besteht darin, die zunehmende Anzahl an heterogenen Institutionen an den Standorten zu berücksichtigen, wobei Bildungseinrichtungen, die an mehreren Stand-

orten oder standortunabhängig (z. B. Fernunis) lehren, nicht einbezogen werden.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Studierendenzahl in Trier mit +9,0 Prozent am stärksten gestiegen, nachdem sie dort in den Vorjahren noch gesunken war. Im Drei-Jahres-Vergleich ergibt sich daher nur ein jahresdurchschnittlicher Zuwachs von +0,8 Prozent pro Jahr. Auffällig in Trier ist, dass sich der negative Trend an der dortigen Universität fortsetzt (-4,7 Prozent im

Vergleich zum Vorjahreszeitraum), während die Fachhochschule (FH) in diesem Jahr einen deutlichen Anstieg von +41,1 Prozent verzeichnet, was einem Zuwachs von mehr als 1.900 Studierenden entspricht. Auf der Homepage der Hochschule Trier wird auf neue Studiengänge für das Wintersemester 2023/24 verwiesen, die möglicherweise zahlreiche neue Studierende angezogen haben. Auch in Darmstadt (+4,9 Prozent) und Bremen (+2,8 Prozent) sind die Studierendenzahlen zuletzt stark gestiegen.

Den höchsten Zuwachs der letzten drei Jahre verzeichnet Magdeburg mit einem durchschnittlichen Anstieg von 5,9 Prozent pro Jahr, was hauptsächlich auf die Sitzverlegung einer privaten Hochschule (Steinbeis) von Berlin nach Magdeburg im Jahr 2022 zurückzuführen ist

(+5.000 Studierende). Im aktuellen Zeitraum ist der Hochschulstandort Magdeburg ebenfalls um 1,4 Prozent gewachsen und gehört damit zu den sieben Standorten mit Zuwachsraten von mehr als 0,5 Prozent. Dieser Anstieg ist jedoch nicht auf die beiden berücksichtigten

Fachhochschulen am Standort zurückzuführen, da dort die Studierendenzahlen rückläufig waren. Vielmehr resultiert das Wachstum aus einem Anstieg der Studierendenzahl an der Universität Magdeburg um 15,3 Prozent, obwohl im Drei-Jahres-Vergleich ein durchschnittlicher Rückgang von -2,7 Prozent pro Jahr zu verzeichnen ist. Das Beispiel Magdeburg veranschaulicht damit gut die Volatilität der hochschul- und standortbezogenen gemeldeten Studierendenzahlen.

Neben Magdeburg sind in den letzten drei Jahren auch die Studierendenzahlen in Tübingen (+1,5 Prozent pro Jahr), Heidelberg (+1,4 Prozent), Bremen (+1,3 Prozent), Leipzig (+1,1 Prozent), Freiburg (+0,9 Prozent) und Trier (+0,8 Prozent) angestiegen. An 27 von 38 Standorten zeigen sich negative Entwicklungen der Studierendenzahlen mit Rückgängen von 0,5 Prozent pro Jahr und mehr. Besonders stark fällt der Rückgang in Chemnitz mit 4,9 Prozent aus. Diese Zahlen zusammen mit den insgesamt eher stagnierenden Studierendenzahlen in **Abbildung 2-1** deuten darauf hin, dass die Hochschulland-



schaft in Deutschland sich auch regional zunehmend ausdifferenziert und sich an vielen neuen Standorten wettbewerbsfähige Universitäten und Fachhochschulen etablieren.

Veränderungen der Studierendenzahl sind ein wichtiger Faktor für die Nachfrage nach studentischem Wohnen. Allerdings ist zu beachten, dass Studierende wie erwähnt mit anderen Gruppen wie jungen Erwerbstätigen, Auszubildenden, Fernpendlern oder Senioren um ähnliche Wohnungen konkurrieren. Daher ist ein Rückgang der Studierendenzahlen nicht automatisch gleichbedeutend mit einem Rückgang der Gesamtnachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Vielmehr könnte dieser Effekt durch die Nachfrage anderer Gruppen überlagert werden.

Neben der reinen Studierendenzahl ist für die Nachfrage im studentischen Wohnsegment auch das Einkommen der Studierenden relevant. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes Ende August 2024 liegt das Median-Einkommen von Studierenden mit eigener Haushaltsführung bei 867 Euro pro Monat (Datengrundlage EU-SILC,



2023, siehe Meldung des Statistischen Bundesamtes vom 28.08.2024). Die erhobenen Daten zeigen außerdem, dass für 41 Prozent Unterhaltszahlungen von Eltern etc. die wichtigste Einkommensquelle waren und für 36 Prozent die eigene Erwerbstätigkeit. Für gut 14 Prozent der Studierenden waren BAföG-Leistungen oder Stipendien die wichtigste Einkommensart. Im Jahr 2023 lag der durchschnittliche Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen für Studierende, die nicht mehr im Elternhaus wohnen, bei 54 Prozent – und damit deutlich über der Wohnkostenbelastung der Gesamtbevölkerung (25 Prozent). Zum Vergleich: Im letztjährigen MLP Studentenwohnreport ergab die Kalkulation des studentischen Einkommens einer vergleichbaren studentischen Gruppe auf Grundlage des Sozioökonomischen Panels (SOEP; v38) für das Jahr 2021 ein Median-Einkommen von knapp 1.000 Euro; der BAföG-Höchstsatz, inklusive Wohnpauschale, wird ab dem Wintersemester 2024/25 bei 992 Euro liegen<sup>2</sup>.

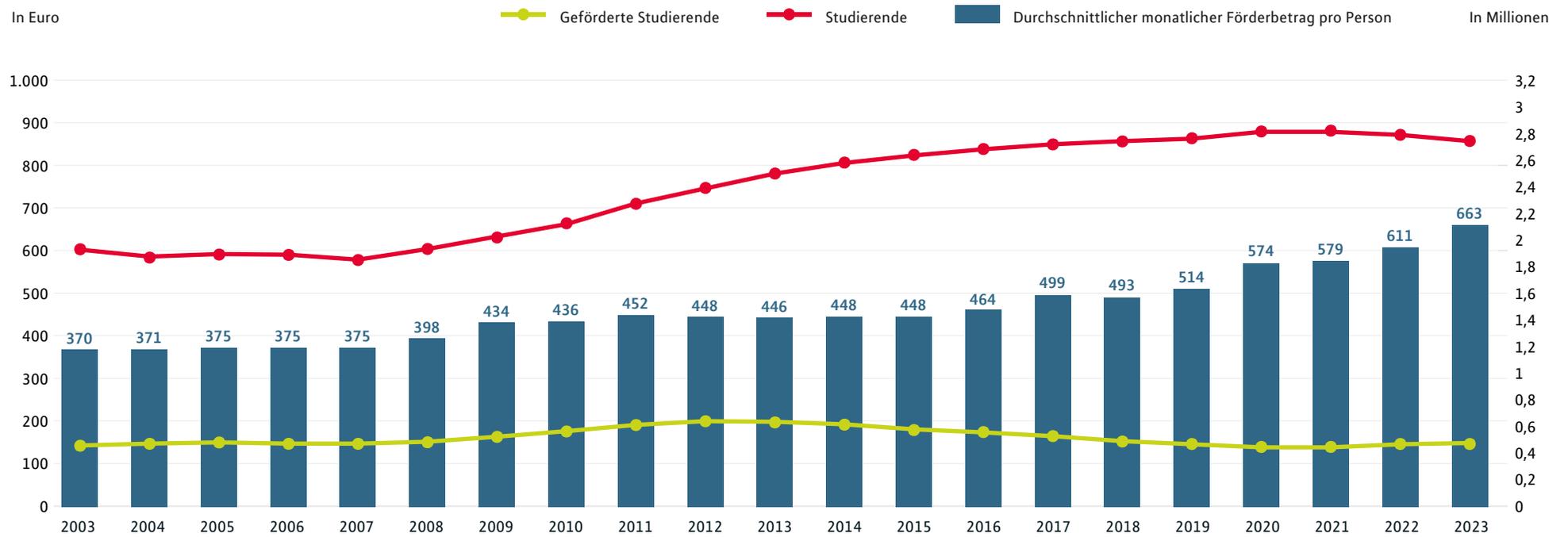
Nach Daten des Statistischen Bundesamtes bezogen im Jahr 2023 insgesamt 635.600 Personen



Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG). Das waren 5.400 Personen oder 0,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Von diesen Empfängern waren 501.400 (79 Prozent) Studierende, deren Anzahl im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 Prozent gestiegen ist. Der durchschnittliche monatliche Förderbetrag pro gefördertem Studierenden erhöhte sich auf 663 Euro, was einem Anstieg von 8,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht (*Abbildung 2-3*).

Obwohl somit sowohl der Förderbetrag als auch die Anzahl geförderter Studierender gestiegen sind, bei insgesamt leicht rückläufigen Studierendenzahlen, ist zu bezweifeln, dass die Förderung ausreicht. Der Förderbetrag ist zwar 29 Prozent höher als noch 2019, allerdings liegt der Anteil der geförderten Studierenden mit 17 Prozent weiterhin deutlich unter dem Niveau von 2009 bis 2012, als etwa 27 Prozent der Studierenden eine Unterstützung erhielten. Zudem

## Entwicklung BAföG-Förderbetrag und geförderte Personen



Quellen: Destatis (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

wird später gezeigt, dass der Wohnkostenzuschlag kaum ausreicht, um eine Wohnung zu finanzieren. Auf der anderen Seite sind die finanziellen Ausgaben für diese Förderung ebenfalls stark gestiegen und belaufen sich mittlerweile auf 2,8 Milliarden Euro (+16,7 Prozent zum Vorjahr, +46,5 Prozent im Vergleich zu 2019). Die bestehende Förderung ist damit bereits sehr kostenintensiv und kann in Anbetracht limitierter staatlicher Mittel trotz eigentlicher Notwendigkeit nicht unbegrenzt ausgeweitet werden. Umso wichtiger ist es daher, die vorhandenen Ressourcen gezielt und maximal wirkungsvoll einzusetzen.

Während die Studierendenzahl einen Einblick in die Nachfrage nach studentischem Wohnen gibt, liefert die Zahl der inserierten Wohnungen einen Hinweis auf das verfügbare Angebot. Hierbei sind verschiedene Teilmärkte zu beachten. Besonders im Fokus stehen in diesem Report kleine Wohnungen (weniger als 40 Quadratmeter), WG-Zimmer sowie das Segment Wohnen auf Zeit (WAZ). Hierbei handelt es sich um Angebote, die über einen befristeten Zeitraum

vermietet werden. In der Auswertung der WAZ-Angebote werden nur kleine möblierte Wohnungen (weniger als 40 Quadratmeter) berücksichtigt; WG-Anzeigen sind ausgeschlossen. Große Wohnungen auf Zeit (größer als 40 Quadratmeter) sowie unmöblierte Objekte auf Zeit werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Kleine Wohnungen und WG-Zimmer bilden das typische, frei zugängliche Segment des studentischen Wohnungsmarktes. WAZ-Angebote ergänzen dieses Angebot und sind besonders relevant für Studierende, die aus weiter entfernten Regionen zuziehen, also insbesondere für internationale Studienanfänger. Immer mehr Studierende berichten zudem, dass sie aufgrund des knappen Wohnraums auf diese Angebote zurückgreifen müssen. Grundsätzlich richten sich WAZ-Angebote jedoch eher an Fachkräfte, die temporär in einer anderen Stadt leben und dort für diese Zeit eine Wohnung benötigen.

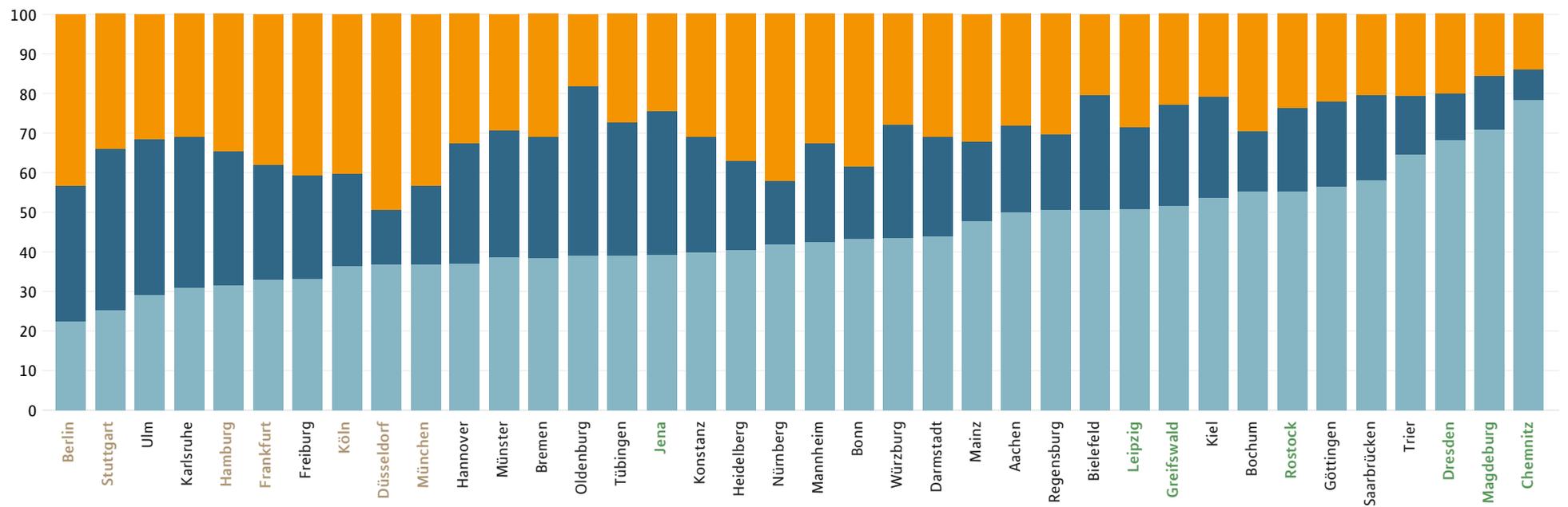
In **Abbildung 2-4** wird zunächst der Anteil der öffentlichen Angebote im Wintersemester 2023/24 nach Hochschulstandort gezeigt.

Anschließend zeigt **Abbildung 2-5** die Anteilsverschiebungen zwischen den Segmenten. In **Abbildung 2-4** ist deutlich zu erkennen, dass die drei betrachteten Teilmärkte (kleine Wohnungen, WG-Zimmer und möblierte Wohnungen auf Zeit) eine unterschiedlich hohe Relevanz für die jeweiligen Standorte haben. Kleine Wohnungen machen in Berlin und Stuttgart beispielsweise nur 22 bzw. 25 Prozent des Marktes aus. In den fünf anderen der sieben größten Städte liegt der Anteil hingegen zwischen 31 und 37 Prozent. Besonders hohe Anteile verzeichnen Chemnitz (78 Prozent), Magdeburg (71 Prozent), Dresden (68 Prozent) und Trier (65 Prozent). Auch Städte wie Saarbrücken, Göttingen, Rostock, Bochum und Kiel weisen höhere Werte zwischen 54 und 58 Prozent auf. Die übrigen mittleren Anteile kleiner Wohnungen liegen zwischen etwa 37 und 52 Prozent. Der Anteil an WG-Angeboten ist in der Regel in Städten mit einem geringen Anteil kleiner Wohnungen und mit einem generell höheren Mietpreisniveau größer. Ausnahmen bilden jedoch Düsseldorf, München und Köln, wo der WG-Anteil bei nur 14 bis 24 Prozent liegt, dafür aber der

### Anteile der Angebote studentischer Wohnsegmente im Wintersemester 2023/24

In Prozent

■ Wohnungen kleiner als 40 m<sup>2</sup>
■ Wohnungen kleiner als 40 m<sup>2</sup> WAZ möbliert
   
■ WG

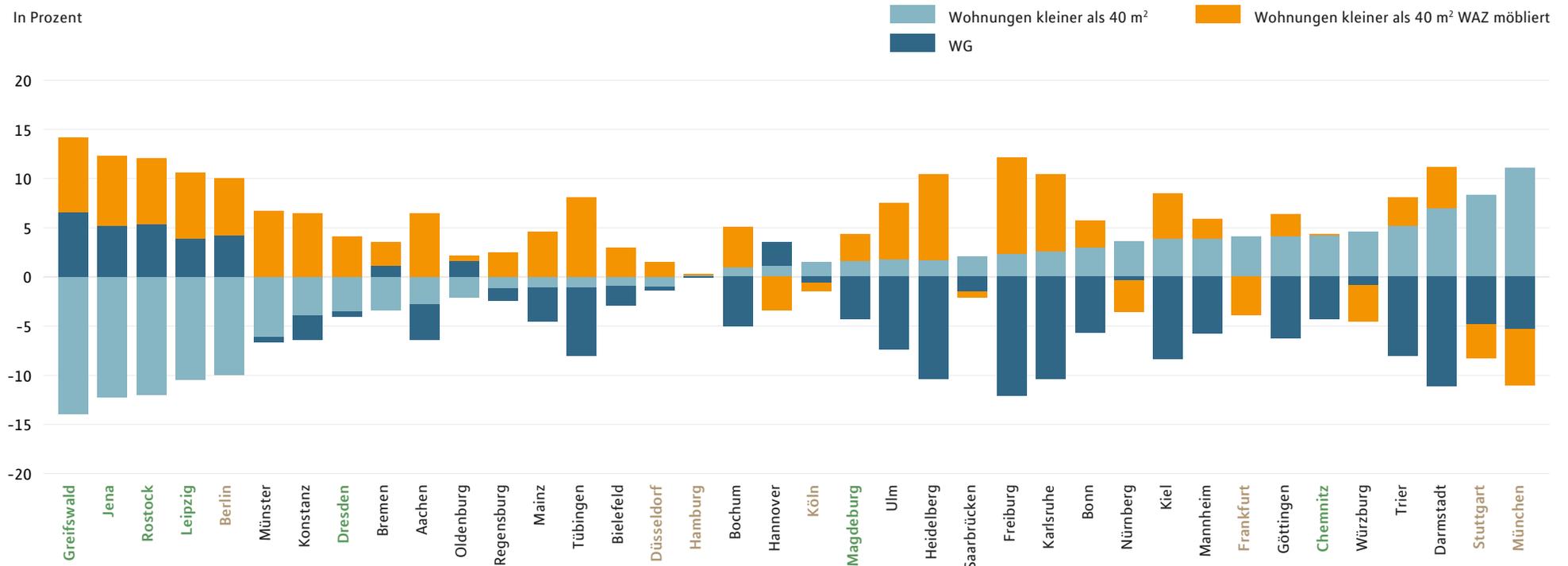


Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

2-4

Lesehilfe: Im Wintersemester 2023/24 entfallen in Berlin 22 Prozent des studentischen Wohnungsangebots auf kleine Wohnungen, 35 Prozent auf WGs und 43 Prozent auf möblierte kleine Wohnungen im Segment Wohnen auf Zeit (WAZ), was zusammen 100 Prozent ergibt. Im Gegensatz dazu entfallen in Chemnitz 78 Prozent auf kleine Wohnungen, 8 Prozent auf WGs und 14 Prozent auf WAZ-Angebote.

## Veränderung Anteile studentischer Wohnsegmente 2023/24 zum Vorjahreszeitraum



Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

2-5

Lesehilfe: Zum Wintersemester 2023/24 ist in Greifswald der Anteil an kleinen Wohnungen um 14,0 Prozentpunkte gesunken. Der aktuelle Anteil beträgt laut Abbildung 2-4 etwa 52 Prozent, lag zuvor also in 2022/23 bei etwa 66 Prozent. Im Gegenzug stieg in Greifswald der Anteil an WG-Angeboten um 6,5 Prozentpunkte auf 25,5 Prozent (vorher 19 Prozent) und der Anteil der WAZ-Angebote um 7,5 Prozentpunkte auf 23 Prozent (vorher 15 Prozent). Die Summe der Veränderung in den drei Segmenten (drei Balken) je Standort beträgt stets 0.

Anteil an WAZ-Angeboten Werte zwischen 40 und 49 Prozent erreicht – insbesondere Düsseldorf (49 Prozent) sticht hier hervor. Durch einen relativ hohen WG-Anteil und einen geringen WAZ-Anteil fallen hingegen Tübingen (34 Prozent), Jena (36 Prozent) und Oldenburg (43 Pro-

zent) auf. **Abbildung 2-5** zeigt die Veränderung der Angebotsanteile gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Insgesamt zeigt sich, dass der Markt für möblierte Wohnungen auf Zeit an Bedeutung gewonnen hat und im Verhältnis zu den übrigen Segmenten an fast allen Standorten

zugelegt hat. Dies kann sowohl auf die Nachfrage als auch das Angebot zurückzuführen sein. Aufgrund des Zuzugs internationaler Studierender, aber auch internationaler Arbeitskräfte und Fernpendler aus Deutschland, ist die Nachfrage nach solchen Wohnungen deutlich gestiegen. Für Anbieter wiederum ist das Segment aufgrund potenziell höherer Vermietungspreise attraktiv. Interessant ist, dass in einigen Märkten der Anteil der kleinen Wohnungen und in anderen hingegen der Anteil der WG-Zimmer rückläufig ist. Zu beachten ist aber, dass es sich hier nur um relative Verschiebungen handelt und die Daten im Kontext der gesamten Angebotsveränderung betrachtet werden müssen.

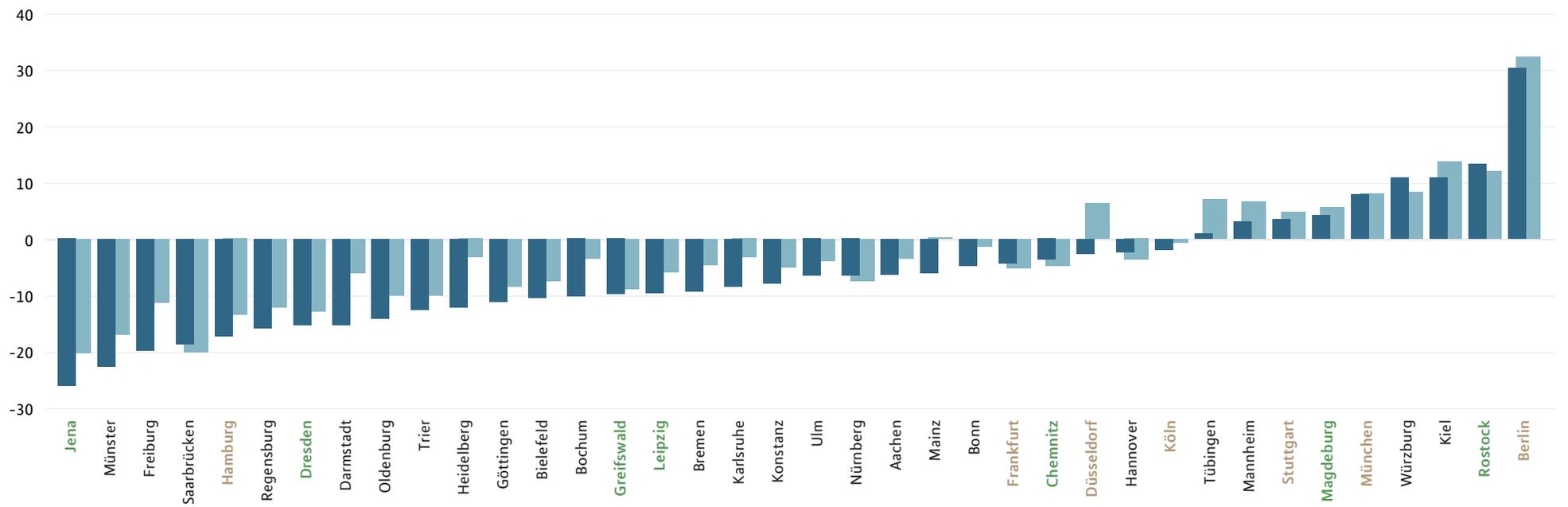
Wie sich die Zahl der Angebote gegenüber dem Vorjahreszeitraum verändert hat, zeigt **Abbildung 2-6**. Wie bereits im Vorjahr hat sich die Zahl der inserierten Wohnungsangebote insgesamt reduziert, auch unter Berücksichtigung der Angebote Wohnen auf Zeit. An 29 der 38 betrachteten Hochschulstandorte ist das Angebot an kleinen Wohnungen und WG-Zimmern rückläufig. In Jena, Münster und Freiburg ist



## Veränderung der Wohnungsangebote im Wintersemester 2023/24

In Prozent

2 Segmente: Wohnungen kleiner als 40 m<sup>2</sup> und WG      3 Segmente (inkl. möblierte kleine WAZ)



Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

2-6



dieses sogar um 20 Prozent und mehr zurückgegangen. Ursächlich für diesen Rückgang sind insbesondere zwei Gründe: Erstens ziehen angesichts der schwierigen Lage am Wohnungsmarkt weniger Haushalte um, da sie entweder keine passende Wohnung finden oder sich eine alternative Wohnung aufgrund der tendenziell höheren Neuvertragsmiete schlicht nicht leisten können. Dadurch sinkt automatisch auch die Zahl der inserierten Wohnungen. Zweitens ist es mit zunehmender Überschussnachfrage für Vermieter immer weniger zwingend, Wohnraum zu inserieren, zumal dies mit Kosten verbunden ist. Gerade bei verhältnismäßig günstigen Angeboten reicht oft schon ein Hinweis im privaten Umfeld, um einen passenden Mieter zu finden. Kommunale und genossenschaftliche Anbieter arbeiten ohnehin vor allem ihre Wartelisten ab. Auch dies reduziert das Angebot und macht es damit für Studierende ohne entsprechende Netzwerke noch schwieriger, eine passende Unterkunft zu finden.

Es gibt allerdings bedeutsame Ausnahmen. So ist die Zahl der inserierten kleinen Wohnungen

und WG-Zimmer insbesondere in Würzburg und Kiel (jeweils +11 Prozent), Rostock (+13 Prozent) und vor allem Berlin (+30 Prozent) deutlich und gegen den Trend gestiegen. Eine Ursache könnte sein, dass gerade in diesen Städten die Fluktuation deutlich höher ist, weil etwa ausländische Fachkräfte auch wieder wegziehen. Die Nettozuwanderung dort ist insgesamt positiv, da die signifikante Abwanderung durch eine noch stärkere Zuwanderung kompensiert wird – die Städte wachsen also stark. Möglicherweise haben insbesondere in Berlin Anbietergruppen ihr Angebotsverhalten geändert, ggf. auch aufgrund von Rabatten in Online-Portalen oder besonderen Services, wie dem Screening von Mietern. Die genauen Ursachen für die Angebotsausweitung in Berlin können im Rahmen der vorliegenden Untersuchung allerdings nicht analysiert werden. ■

DURCHSCHNITTLICHES MIETNIVEAU UND ENTWICKLUNG

# Ausgeprägte Heterogenität bei Mietkosten und verfügbarer Wohnfläche.



**B**islang wurden die Rahmenbedingungen für den Markt für studentisches Wohnen dargelegt, nun folgt eine Übersicht der Mietpreisniveaus an den 38 betrachteten Hochschulstandorten für die drei relevanten Teilmärkte. Im Fokus stehen dabei die für Studierende traditionell gefragten Wohnsegmente der kleinen Wohnungen (bis 40 Quadratmeter) und WG-Zimmer. Ergänzend wird das Segment von möblierten kleinen Wohnungen auf Zeit (WAZ) betrachtet, das weiter an Bedeutung gewonnen hat.

Alle drei Segmente sind im Vergleich zum Gesamtmarkt in der Regel teurer. Generell kosten kleine Wohnungen bei Vergleich des Quadratmeterpreises mehr, da die Fixkosten von Instal-

lationen wie für Bad und Küche auf eine kleinere Fläche verteilt werden. Zudem sind kleinere Wohnungen häufig in zentraleren und somit teureren Lagen zu finden. Bei WG-Zimmern wird zudem meist nur die individuell zur Verfügung stehende Fläche inseriert, es kommen jedoch noch Gemeinschaftsflächen hinzu. Daher ist ein direkter Vergleich der Kosten für ein WG-Zimmer mit den Kosten für eine kleinere Wohnung verzerrt, weshalb in diesem Jahr auch die Kosten je Wohneinheit für beide Segmente angegeben sind. Außerdem wirkt sich bei beiden Wohnformen auch eine höhere Fluktuation auf die Mietpreise aus, da mögliche Leerstandszeiten bei der Kalkulation der Neuvertragsmieten berücksichtigt werden. Zu beachten ist zudem, dass Angebote mit hochwertiger Qualität hier weder beim Gesamtmarkt noch bei den Teilmärkten berücksichtigt wurden.

Grundlage für die Auswertung sind die Medianmieten ohne Nebenkosten. Im Gegensatz zum häufig verwendeten arithmetischen Mittel ist der Medianwert robuster gegenüber Ausreißern. Aus statistischer Sicht sind Durchschnittsmie-



ten, selbst die robusteren Medianwerte, problematisch, wenn Preisentwicklungen für heterogene Güter wie Wohnungen über die Zeit analysiert werden sollen. Schließlich können Mieten nicht nur steigen, weil Wohnungen knapper geworden sind, sondern auch, weil sich etwa die Qualität verbessert hat oder es in einem Zeitraum deutlich mehr Angebote in einer besseren Lage gibt. Durchschnittsmieten erfassen beides, sowohl die veränderten Knappheiten als auch mögliche Qualitätsveränderungen, weshalb sie

Entwicklungen insgesamt verzerrt darstellen, wenn sich das Angebot strukturell verändert. Dennoch ist es sinnvoll, auch die Durchschnittsmieten auszuweisen, denn diese stellen letztlich das am Wohnungsmarkt verfügbare preislich bewertete Angebot dar. Gerade für Studierende, die als besonders preissensitiv gelten dürften, spielt es wahrscheinlich nur eine geringe Rolle, ob Wohnungen aufgrund besserer Ausstattung oder aufgrund von Knappheiten teurer werden – in jedem Fall bedeutet es höhere Wohnkosten.



**Abbildung 3-1** vergleicht zunächst die Median-Mieten im ersten Halbjahr 2024 für kleine Wohnungen (unter 40 Quadratmeter) mit dem Gesamtmarkt (ohne Angebote mit hochwertiger Qualität). Sortiert sind die Standorte gemäß der Median-Miete für kleine Wohnungen. Es folgt in **Abbildung 3-2** die kalkulatorische Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro in Relation zu den Quadratmeterpreisen kleiner Wohnungen – wobei die Neben- und Energiekosten hier noch nicht berücksichtigt sind – sowie in **Abbildung 3-3** eine Darstellung der Median-Mieten pro Wohneinheit.

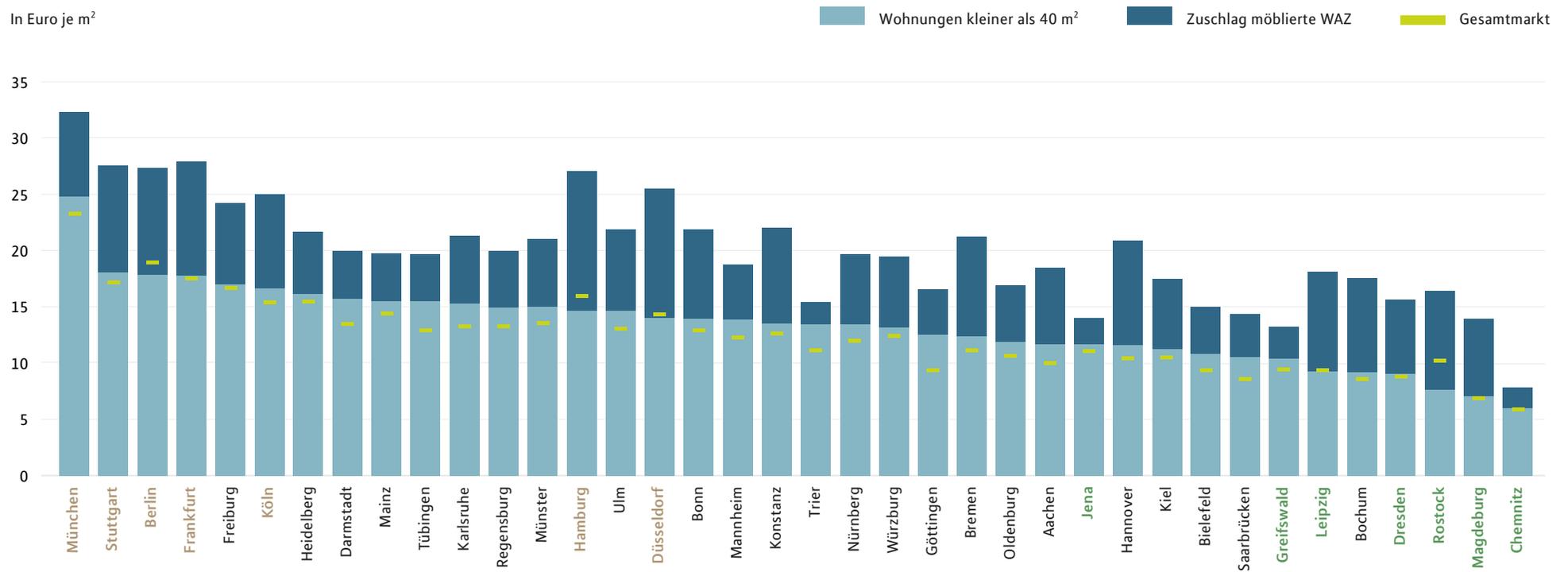
Die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Mieten je Quadratmeter werden in München aufgerufen, hier liegt die Nettokaltmiete für kleine Wohnungen bei fast 25 Euro je Quadratmeter. Darauf folgen Stuttgart, Berlin und Frankfurt mit einem Preisniveau von rund 18 Euro je Quadratmeter für kleine Wohnungen. Mit Leipzig, Bochum, Dresden, Rostock, Magdeburg und Chemnitz finden sich noch sechs Hochschulstandorte, bei denen das Mietpreisniveau für kleine Wohnungen bei unter 10 Euro

je Quadratmeter liegt. Grundsätzlich sind die Hochschulstandorte in Ostdeutschland immer noch deutlich günstiger als in Westdeutschland.

Deutliche Aufschläge müssen für möblierte Wohnungen (WAZ) gezahlt werden, insbesondere in den sieben größten deutschen Städten, in denen der Markt besonders angespannt ist. In München liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis mittlerweile bei über 32 Euro. Im Verhältnis zu kleinen Wohnungen ist der Aufschlag für WAZ vor allem in Düsseldorf und Hamburg überdurchschnittlich hoch. Besonders gering sind die Aufschläge für möblierte Wohnungen hingegen in Trier, Greifswald, Jena und Chemnitz.

Auf Basis der Durchschnittsmieten je Quadratmeter wird in **Abbildung 3-2** geprüft, wieviel Wohnraum sich Studierende leisten können, wenn sie ausschließlich den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro zur Verfügung haben. Dabei ist zu beachten, dass Nebenkosten hier noch nicht enthalten sind. Insgesamt verdeutlicht die Abbildung die große Heterogenität des

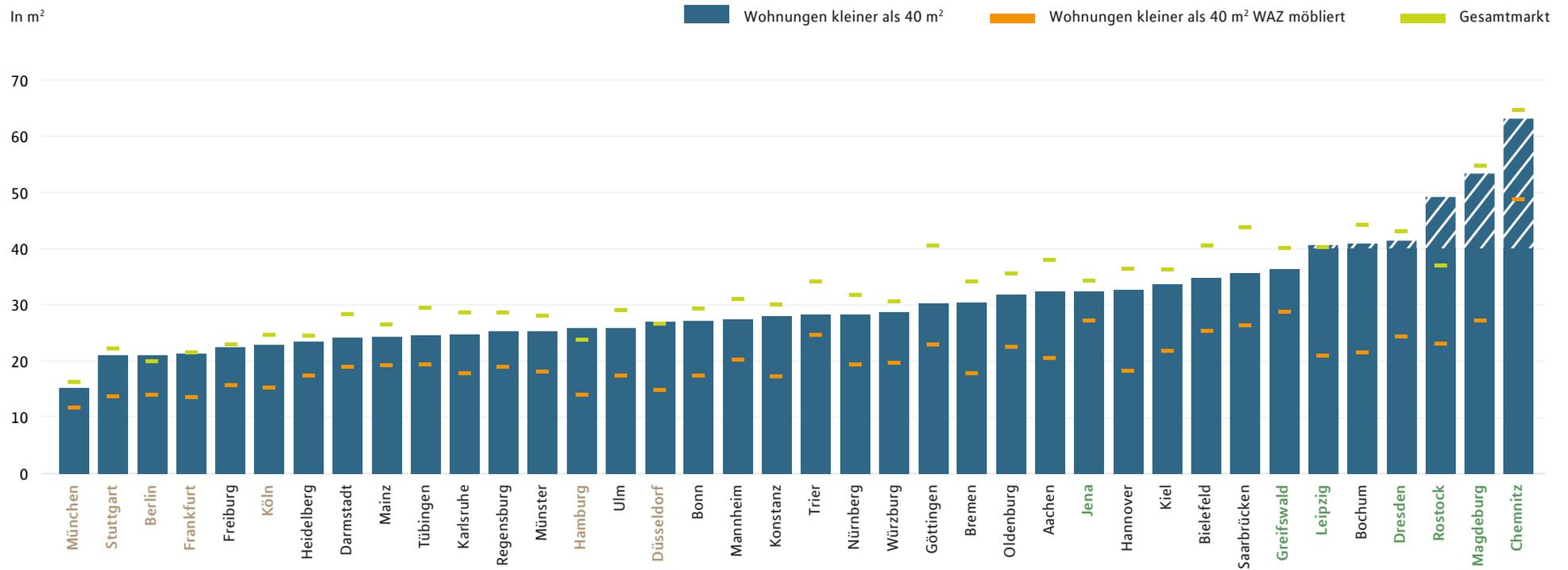
## Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2024

In Euro je m<sup>2</sup>

Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

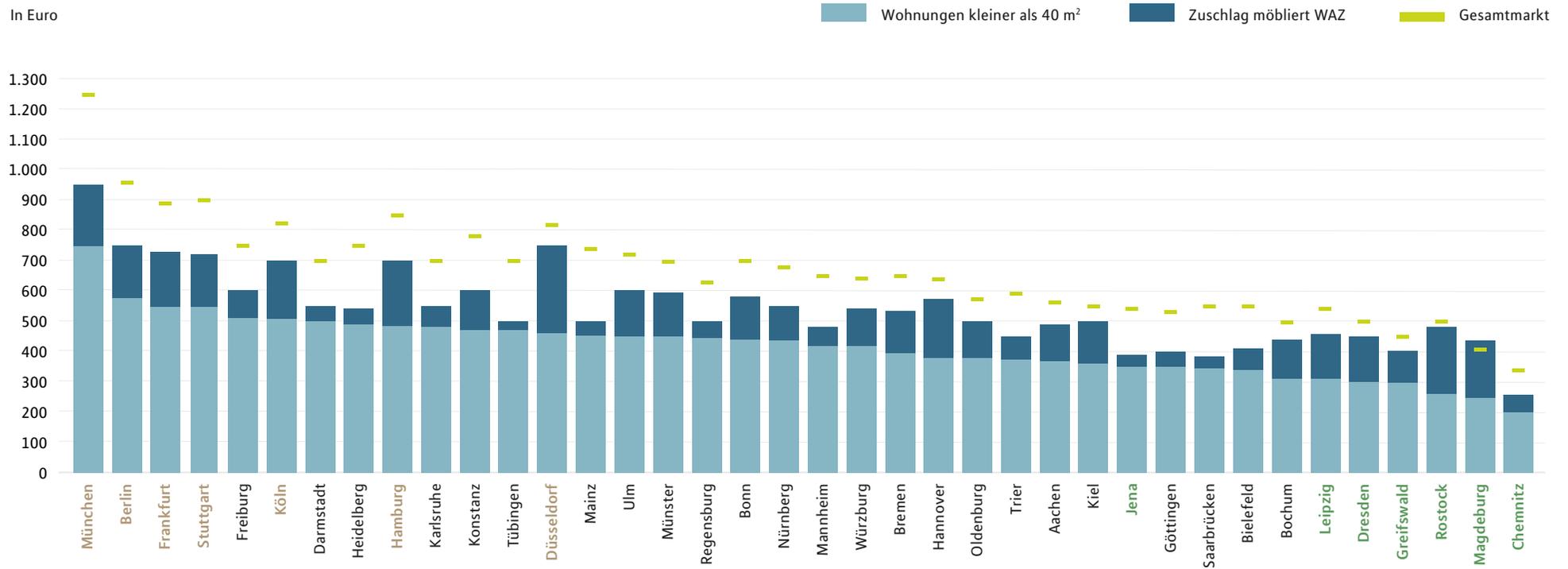
3-1

## Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro bei mittlerer Nettokaltmiete im Wintersemester 2023/24



Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

## Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2024 je Wohneinheit



Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

Wohnungsmarktes: Während der Wohnkostenzuschlag in München nur für rund 15 Quadratmeter (Nettokaltmiete) ausreichen würde, sind es in Chemnitz 63 Quadratmeter. Dieser Befund zieht die Sinnhaftigkeit eines pauschalen Wohnkostenzuschlags in Zweifel. An 22 der 38 Standorte erhält man für den Wohnkostenzuschlag weniger als 30 Quadratmeter. Betrachtet man nur möblierte Wohnungen, liegt die leistbare Fläche an 23 Standorten bei 20 Quadratmetern oder darunter. Diese Befunde legen nahe, dass der Wohnkostenzuschlag für viele Standorte zu niedrig bemessen ist.

Die **Abbildungen 3-1 und 3-2** zeigen, dass die Quadratmetermieten von kleinen Wohnungen häufig über dem Preis im Gesamtmarkt liegen. Dies kann den Eindruck erwecken, dass studentischer Wohnraum insgesamt teurer ist als im Gesamtmarkt. Tatsächlich liegen die Gesamtmieten je Wohneinheit aber unter denen des Gesamtmarktes, wie **Abbildung 3-3** zeigt. Dargestellt sind hier die durchschnittlichen Wohnungsmieten je Wohneinheit im Segment der kleinen Wohnungen und des Gesamtmarktes.

Dabei ändert sich die Rangfolge der Standorte kaum, allerdings rücken sie preislich zusammen. München ist auch hier mit durchschnittlich 750 Euro Nettokaltmiete für eine kleine Wohnung (unter 40 Quadratmeter) der mit Abstand teuerste Standort, Chemnitz mit 200 Euro der günstigste. Die geringeren Preisabstände deuten allerdings an, dass die Haushalte und die Märkte längst auf die Preisniveaus reagieren und Wohnungen an teuren Standorten

grundsätzlich etwas kleiner und an günstigeren Standorten größer sind.

Im Markt für möblierte Wohnungen ist das Bild insgesamt uneinheitlicher, was dafür spricht, dass dieser Markt in Summe jünger ist und sich noch weiter anpasst. Auch die Preise für die möblierten Wohnungen liegen noch unter dem Gesamtmarktniveau, was unterstreicht, warum diese Wohnungen von Studierenden als





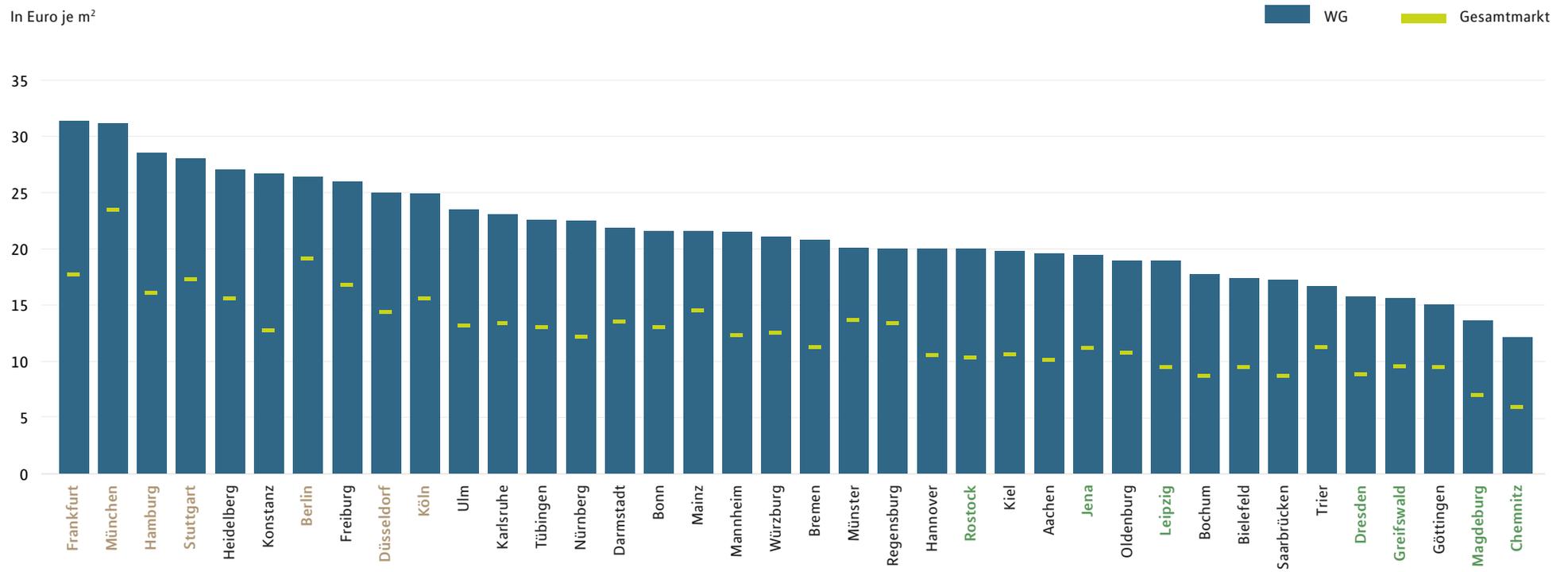
Alternative angesehen werden. Eine Ausnahme bildet Magdeburg. Diese lässt sich möglicherweise damit erklären, dass in Magdeburg das Segment Wohnen auf Zeit noch relativ klein ist (siehe *Abbildung 2-4*) und eher hochwertige Wohnungsqualität anbietet, während gleichzeitig das allgemeine Preisniveau relativ gering ist. Da hier nur die Median-Mieten berücksichtigt werden, können solche Qualitätsunterschiede die Darstellung verzerren. Der Aufschlag für möblierte Wohnungen auf Zeit sowie vermutlich für neuere Gebäude in bester Lage kann in Magdeburg die Kosteneinsparung durch Flächenreduzierung im Vergleich zum Gesamtmarkt nicht ausgleichen – allerdings wird dies nur in Magdeburg beobachtet.

Die *Abbildungen 3-4 und 3-5* zeigen die Median-Mieten je Quadratmeter und Gesamtmieten je Wohneinheit für WG-Zimmer. Bei WG-Zimmern liegt Frankfurt am Main knapp vor München – mit rund 31 Euro je Quadratmeter. Chemnitz ist wiederum mit 12 Euro je Quadratmeter der günstigste Standort. Insgesamt ist die Streuung der Quadratmeterpreise hier geringer als

bei den kleinen Wohnungen, was vor allem an den durchschnittlich höheren Quadratmeterpreisen der „günstigen“ Standorte liegt: Nur an 14 Standorten liegt der Quadratmeterpreis für WG-Zimmer unter 20 Euro.

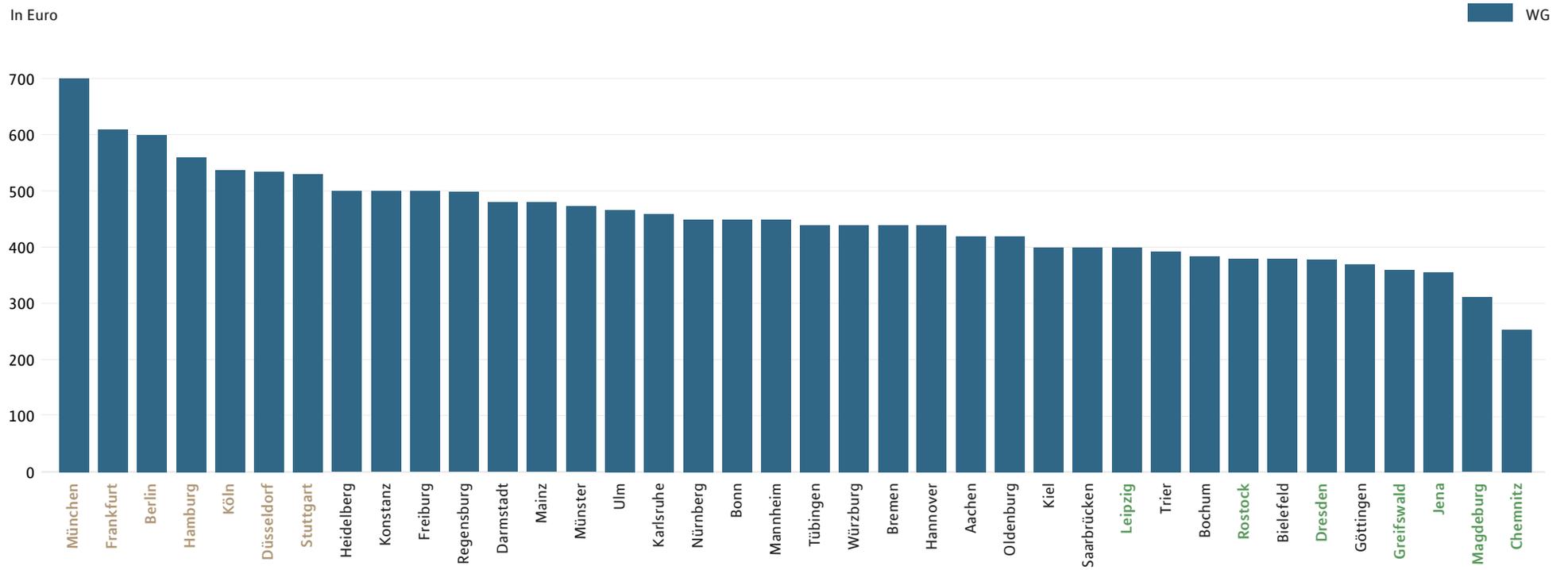
Betrachtet man die Mieten von WG-Zimmern je Wohneinheit, ist München wieder mit Abstand der teuerste Standort mit 700 Euro je WG-Zimmer. Darauf folgen die übrigen sechs der sieben größten Städte in Deutschland mit einer Preisspanne von 530 bis 611 Euro. Dahinter liegen mit Mieten in Höhe von 450 Euro bis 500 Euro je WG-Zimmer Standorte in Süddeutschland sowie sehr beliebte Universitätsstädte wie Münster und Bonn. WG-Mieten unter 400 Euro finden sich mit Ausnahme der ostdeutschen Universitätsstädte nur noch in Trier, Bochum, Bielefeld und Göttingen. Ähnlich wie bei den kleinen Wohnungen ist die Streuung bei den Mieten je Wohneinheit insgesamt kleiner als bei Betrachtung der Quadratmeterpreise, d. h. auch hier passen sich die Flächen an das Preisniveau an. ■

## Mittlere Angebotsmiete (Median) für WG-Angebote im Jahr 2024



Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

## Mittlere Angebotsmieten (Median) für WG-Angebote im Jahr 2024 je Zimmer



Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

## STUDENTENWOHNPREISINDEX

# Kosten für studentisches Wohnen steigen fast überall an – mitunter massiv.

Die Entwicklung der Durchschnittsmieten hängt nicht nur von der Preisentwicklung ab, sondern auch von der Zusammensetzung des Angebots. Steigt in einem Markt der Anteil gut ausgestatteter oder zentral gelegener Immobilien, so steigen auch die Durchschnittspreise, was aber nicht unbedingt mit einer wirklichen Verteuerung qualitativ vergleichbarer Angebote einhergeht. Um die qualitätsbereinigte Mietentwicklung zu messen, also unter der Prämisse gleichbleibender Qualitäts- und Lageanteile der Wohnungen, wird ein sogenanntes hedonisches Verfahren angewendet. Diese ökonometrische Methode erlaubt es, den Mietpreis einer Wohnung auf eine Vielzahl von Eigenschaften zurückzuführen, sodass ein Preisindex abgeleitet werden kann, in dem Preis-





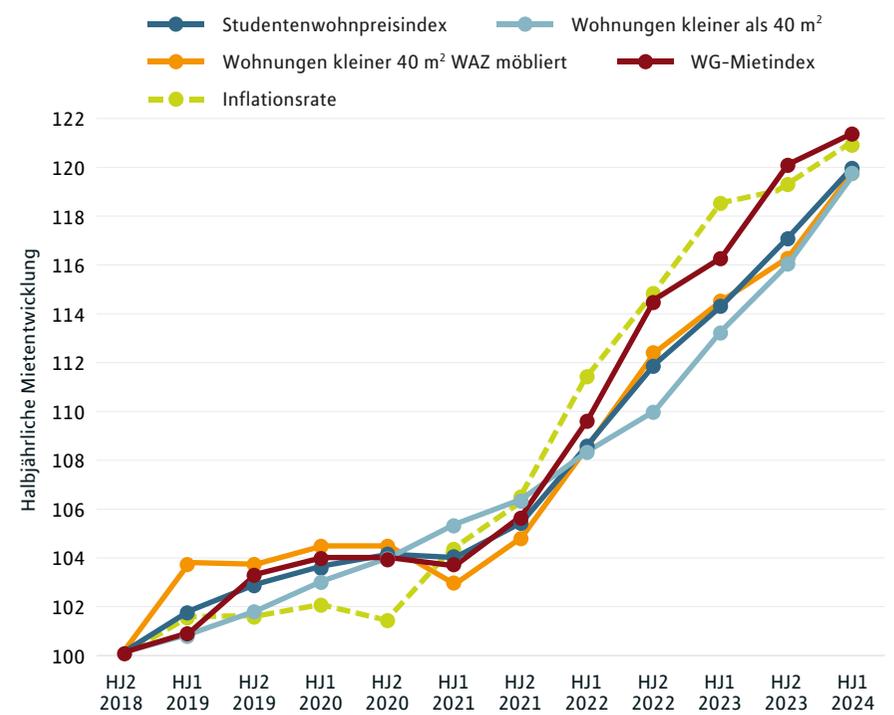
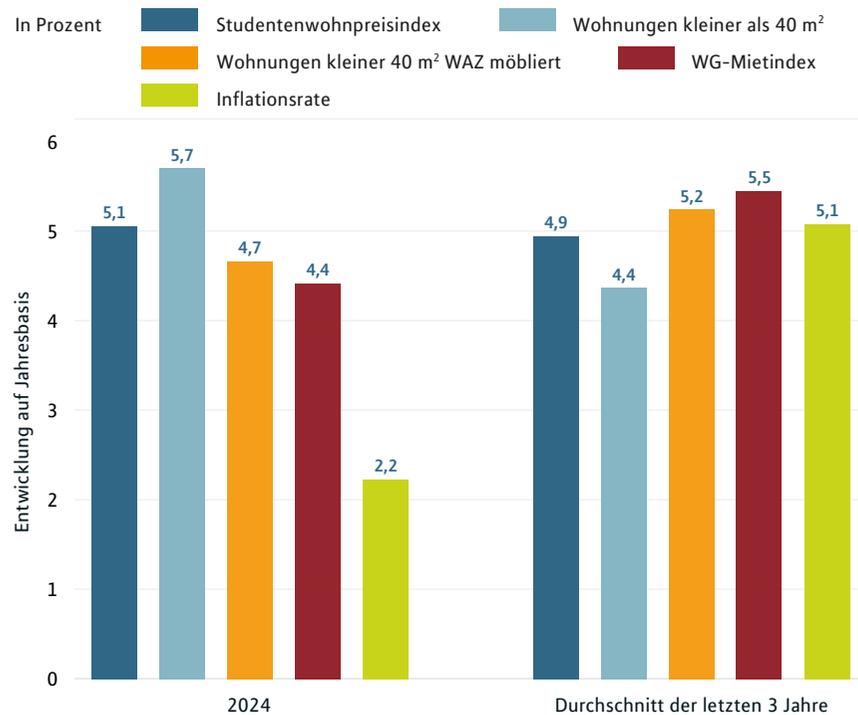
effekte durch qualitative Veränderungen des Angebots herausgerechnet werden. Eine genauere Beschreibung dieses Ansatzes findet sich im Anhang. Der hedonische Preisindex, im Folgenden Studentenwohnpreisindex genannt, ist ein geeigneter Indikator, um die Preisentwicklung im Zeitablauf zu verfolgen. Darüber hinaus ist er auch geeignet, Dynamiken zwischen den verschiedenen Hochschulstandorten zu vergleichen.

In *Abbildung 4-1* werden zunächst die Ergebnisse eines zusammengefassten hedonischen Mietmodells dargestellt, in dem die Angebote aller 38 Standorte unter Hinzunahme von standortfixen Effekten ausgewertet werden. Die Auswertung zeigt eine Veränderung der Mieten von 5,1 Prozent im letzten Jahr (Angebote ab dem zweiten Halbjahr 2023 bis zum Ende des ersten Halbjahres 2024, im Folgenden kurz 2024) zum Vorjahreszeitraum. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum 2023 betrug die Mietsteigerung 5,2 Prozent<sup>3</sup>. Während die Inflationsrate im aktuellen Zeitraum auf 2,2 Prozent zurückgegangen ist (2023 lag sie noch bei 6,4 Prozent), bleibt die Mietentwicklung

im frei zugänglichen studentischen Wohnsegment weiterhin hoch und übersteigt die Inflationsrate deutlich um knapp 3 Prozentpunkte. Besonders stark sind die Mieten für kleine Wohnungen gestiegen (+5,7 Prozent), während die Mieten für WG-Zimmer (+4,4 Prozent) und WAZ (+4,7 Prozent) etwas weniger stark zulegt, jedoch von einem höheren Niveau aus starteten und ebenso deutlich stärker als die Verbraucherpreise anzogen. Zu beachten ist, dass die WG-Mieten in den Vorjahren überproportional stark gestiegen waren.

Auffällig ist, dass sich alle drei hier betrachteten Segmente (kleine Wohnungen, WGs und kleine möblierte Wohnungen auf Zeit) sowie die Verbraucherpreise in den letzten drei beziehungsweise fünf Jahren im Jahresdurchschnitt näherungsweise gleich stark verändert haben. Die während der Pandemie beobachtete Preisdämpfung ist nun wieder kompensiert. Bei anhaltend geringer Neubautätigkeit ist aber damit zu rechnen, dass die Neuvertragsmieten auch auf längere Sicht stärker steigen werden als die Verbraucherpreise. Unterschiede in den Ent-

## Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 38 Standorte



Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

wicklungen nach Halbjahren ab der zweiten Jahreshälfte 2018 werden im rechten Teil der **Abbildung 4-1** dargestellt.

Im Gegensatz zum zusammengefassten Modell werden die Preis- auf- und -abschläge im regionalen Modell standortspezifisch berechnet. **Abbildung 4-2** zeigt die qualitätsbereinigte standortspezifische Mietpreisentwicklung für alle 38 Standorte für die letzten zwölf Monate sowie den Durchschnitt der letzten drei Jahre.

Berlin und Leipzig führen sowohl im Jahresvergleich als auch im Drei-Jahres-Vergleich die Liste der Mietsteigerungen an. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die Mieten in Berlin um 9,4 Prozent und in Leipzig um 9,3 Prozent. Über die letzten drei Jahre betragen die durchschnittlichen jährlichen Mietsteigerungen in Berlin 7,9 Prozent und in Leipzig 6,5 Prozent. Im vergangenen Jahr sind die Mieten auch in Greifswald (+8,1 Prozent) und Bochum (+7,6 Prozent) überproportional stark gestiegen. Im Gegensatz dazu war die Mietentwicklung in Tübingen, Würzburg, Ulm, Rostock und

Oldenburg mit etwa 2 Prozent auffallend moderat. Heidelberg, das im letzten Report noch die stärkste Mietpreissteigerung aufwies, stagniert nun. Gerade bei kleineren Märkten vollziehen sich Preisentwicklungen oft in Sprüngen. An den anderen 28 Standorten stiegen die Mieten zwischen 2,5 und 6,9 Prozent.

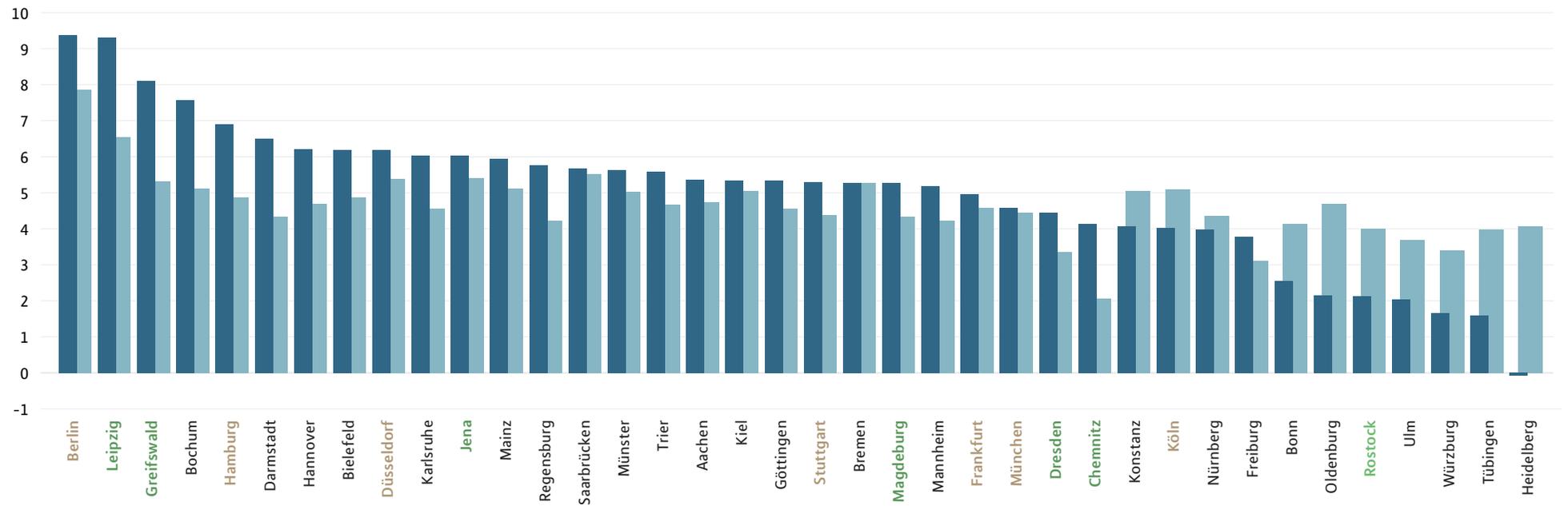
An 27 von 38 Standorten sind die Mieten im Jahr 2024 stärker gestiegen als im Jahresdurchschnitt der letzten drei Jahre, was die zunehmende Marktanspannung unterstreicht. Zur besseren Einordnung der Entwicklung der Mieten für studentisches Wohnen ist in **Abbildung 4-3** die Entwicklung der Mieten nach dem Studentenwohnpreisindex in den letzten drei Jahren im Kontext des Ausgangsniveaus der Median-Mieten dargestellt. In der Mitte zeigt sich eine breite Punktwolke, was unterstreicht, dass viele Standorte trotz unterschiedlicher Ausgangsniveaus eine ähnliche Entwicklung bei der Mietpreisentwicklung aufweisen. In Leipzig und Berlin ist im Vergleich zu den anderen Standorten hingegen eine deutlich höhere Mietdynamik zu beobachten. Setzt Berlin die

Entwicklung fort, könnte langfristig auch das Niveau von München erreicht werden. Leipzig hingegen könnte sich in das zentrale Cluster eingruppiert, in dem vor allem die sieben größten Städte sowie süddeutsche Universitätsstädte vertreten sind. Trotz der ausgeprägten Aufholprozesse Berlins sollte München angesichts der durchschnittlichen Mietpreissteigerungen seine Spitzenposition ohne relative Strukturverschiebungen auch in Zukunft noch lange behalten. Chemnitz scheint dagegen den Anschluss an die Preisniveaus- und -entwicklungen anderer Standorte zu verlieren, und auch in Freiburg scheint das hohe Ausgangsniveau die Mietdynamik zu verringern; sprich, es zeigt sich ein Anpassungstrend zum Preisniveau vergleichbarer Standorte. Auch Magdeburg, Rostock und Dresden behalten aufgrund nur durchschnittlicher Mietpreisentwicklungen den preislichen Abstand zu den anderen Standorten bei und bleiben damit für Studierende verhältnismäßig günstige Alternativen. ■

## Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten

In Prozent

■ Studentenwohnpreisindex: Entwicklung im letzten Jahr  
■ Studentenwohnpreisindex: Entwicklung der letzten 3 Jahre (annualisiert)

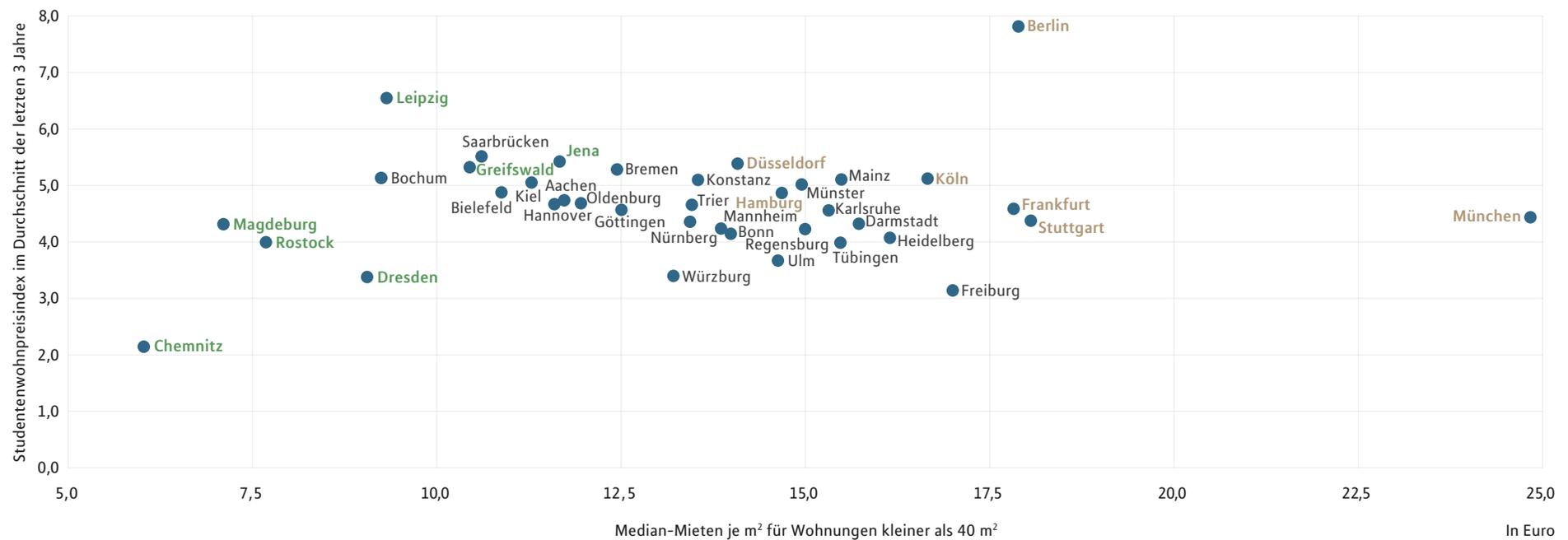


Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

4-2

## Entwicklung des Studentenwohnpreisindex nach Preisniveau

In Prozent



Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft

4-3

Lesehilfe: Die X-Achse (horizontal) zeigt die Median-Miete im 1. Halbjahr 2024 in Euro pro Quadratmeter (vgl. Abbildung 3-1, hellblaue Balken). Auf der Y-Achse (vertikal) ist die jahresdurchschnittliche qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklung (also der Studentenwohnpreisindex) der letzten drei Jahre abgebildet (vgl. Abbildung 4-2, hellblaue Balken). In München beträgt der Quadratmeterpreis aktuell im Mittel knapp 25 Euro und der jahresdurchschnittliche Anstieg der letzten drei Jahre lag bei 4,4 Prozent.

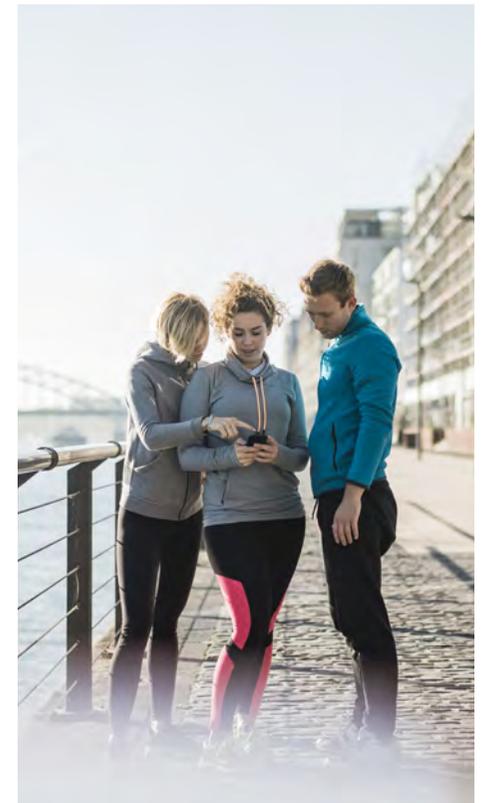
## MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG

# Musterwohnung in München kostet über 800 Euro – im Osten bleibt es günstiger.

Aus statistischer Sicht ist der Studentenwohnpreisindex der geeignete Ansatz, um Veränderungen der Mieten an den Standorten zu vergleichen. Für Studierende, die auf Wohnungssuche sind und die Wohnkosten zwischen den Studienstandorten vergleichen möchten, ist die Aussagekraft jedoch begrenzt, da das Preisniveau nicht angezeigt wird. Und auch die Median-Mieten sind für einen Niveauvergleich nur eingeschränkt nutzbar, da die Werte durch Unterschiede in der Lage (z. B. Nähe zur Hochschule oder Bahnhof) oder Qualitätseigenschaften verzerrt sind. Aus diesen Gründen wird die Darstellung um die Ermittlung des Preises für eine studentische Musterwohnung ergänzt. Hierzu wird das ökonomische Modell genutzt, auf dessen Grund-

lage für eine Musterwohnung mit identischen Eigenschaften eine hypothetische Miete kalkuliert wird. Dies suggeriert, dass an allen Standorten eine identische Wohnung in gleicher Lage vorhanden ist. Der einzige Unterschied ist dann die Stadt, in der die Wohnung liegt, sodass die Unterschiede als Stadtprämie verstanden werden können.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die geschätzten Mietpreise für die Musterwohnungen statistisch weniger robust sind als die indexierte qualitätsbereinigte Preisentwicklung (da hier deutlich mehr geschätzte Koeffizienten und deren Standardfehler berücksichtigt werden müssen). Außerdem kann es sein, dass diese Musterwohnung an manchen Standorten gar nicht existiert.



Zum Beispiel könnte es theoretisch sein, dass es in unmittelbarer Hochschulnähe gar keine Ein-Zimmer-Wohnungen in Gebäuden aus den 2000er Jahren gibt, sondern nur ältere Gebäude oder größere Wohnungen, in denen Studierende in Wohngemeinschaften leben. Auch ein direkter Vergleich mit den Werten früherer MLP Studentenwohnreporte ist nicht möglich, da sie letztlich auf unterschiedliche ökonomische Schätzungen zurückzuführen sind. Unter anderem unterscheiden sich die Daten einiger Kontrollvariablen. Auch die Bewertung der Qualitätseigenschaften kann sich über die Zeit ändern. Die kalkulierten Mieten der Musterwohnungen dienen lediglich zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Mietpreiseniveaus an den untersuchten Standorten – der statistisch wesentlich robustere Indikator zur Erfassung der Entwicklung ist die qualitätsbereinigte Preisentwicklung in Prozent.

Die typische hypothetische Musterwohnung besitzt bei einer „normalen“ Ausstattungsqualität eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern (alternativ wird in diesem Report auch eine Muster-

wohnung mit 20 Quadratmetern betrachtet), befindet sich im zweiten Stockwerk, liegt in direkter Umgebung zur nächstgelegenen Hochschule (Fachhochschule oder Universität), in durchschnittlicher Entfernung zu Bahnstationen und Bahnhöfen, und in einem Gebäude, das in den 2000er Jahren erbaut wurde. Neben den reinen Mietkosten werden, wie schon im letzten Jahr, ortsspezifische Wohnnebenkosten berücksichtigt, sodass die ausgewiesenen Mieten als Warmmieten zu verstehen sind. Hierzu

wurden die Werte aus der letztjährigen Sonderauswertung zum Thema Nebenkosten genutzt.

In *Abbildung 5-1* werden die kalkulatorischen Mieten für die Musterwohnung (20 und 30 Quadratmeter) mit den Mieten eines Muster-WG-Zimmers (20 Quadratmeter) verglichen. Verschiedene Auswertungen zeigen, dass die durchschnittliche Wohnfläche von Studierenden, die selbst zur Miete wohnen, bei etwa 30 Quadratmetern liegt (unter anderem nach dem



Ariadne-Wohn- & Wärmepanel fürs Jahr 2022, zitiert nach MLP 2023). Die kalkulierten Mieten verstehen sich inklusive der Wohnnebenkosten, der Datenstand ist das zweite Quartal 2024. In allen Fällen sind die WG-Zimmer teurer als die kleinsten Wohnungen, was jedoch an den zusätzlichen Gemeinschaftsflächen in den WGs liegen dürfte. Mit über 800 Euro finden sich die teuersten 30-Quadratmeter-Wohnungen in München. Mit knapp 590 Euro ist in München auch das Muster-WG-Zimmer am teuersten. Es folgen bei den Musterwohnungspreisen (30 Quadratmeter) Berlin, Frankfurt und Stuttgart mit knapp 680 Euro und Muster-WG-Zimmer-Preisen von 535 Euro in Frankfurt und knapp 515 in Berlin und Stuttgart.

Im Gegensatz dazu ist Chemnitz mit einer Miete von 263 Euro für die 30-Quadratmeter-Musterwohnung und 215 Euro für ein WG-Zimmer besonders günstig. An zweiter Stelle steht Magdeburg, wo die Miete für eine Musterwohnung 333 Euro und für ein WG-Zimmer 268 Euro beträgt. In den anderen Städten liegen die Mieten für die Musterwohnung zwischen 418 Euro in

Bochum und 645 Euro in Köln. Für WG-Zimmer variieren die Mieten von 320 Euro in Dresden bis 484 Euro in Köln. Hervorzuheben ist, dass die Mieten für WG-Zimmer in Hamburg, Konstanz und Freiburg über 500 Euro liegen und damit im Verhältnis zur Musterwohnung deutlich teurer sind.

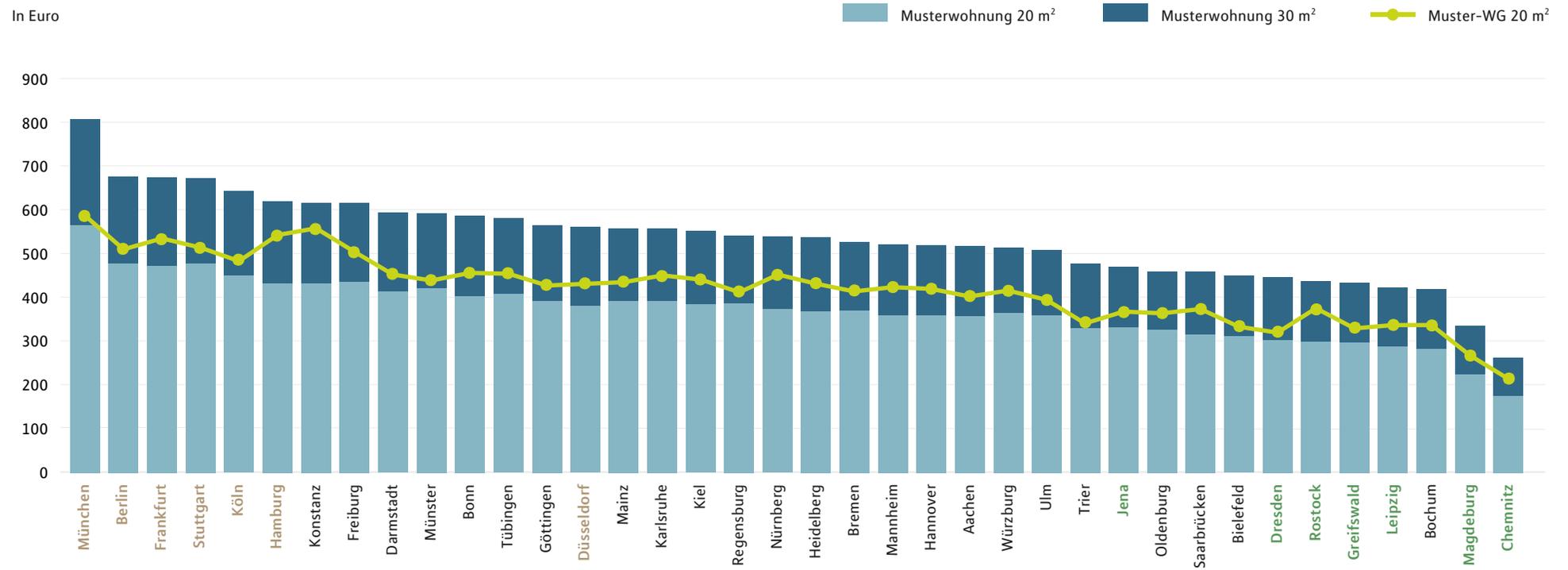
Die in diesem Jahr erhöhte BAföG-Wohnkostenpauschale von 380 Euro reicht damit für die kalkulierte Warmmiete einer Musterwohnung nur an zwei Standorten (Magdeburg und Chemnitz) aus. Wenn man nur die Kaltmieten betrachten würde, wären es immerhin 11 von 38 Standorten (die ostdeutschen Standorte ohne Berlin, sowie Bielefeld, Bochum, Oldenburg und Saarbrücken mit kalkulierten Kaltmieten für die Musterwohnung zwischen 186 Euro in Chemnitz bis 374 in Jena). Die Sonderauswertung aus dem vergangenen Jahr hat jedoch gezeigt, dass verschiedene geopolitische Faktoren dafür sorgen können, dass die Energiekosten und damit die warmen Nebenkosten sprunghaft ansteigen können; unabhängig von geopolitischen Krisen haben sich zuletzt zudem die



kalten Betriebskosten ebenfalls stark erhöht. Wohnnebenkosten stellen also mitunter eine zusätzliche deutliche Belastung für Studierende dar, wenn sie sie nicht durch die BAföG-Unterstützung abdecken können.

*Abbildung 5-2* veranschaulicht die Ergebnisse der Musterwohnungen in einer Karte. Die Größe des Kreises stellt dabei die Zahl der Studierenden am jeweiligen Standort dar und die Einfärbung die Höhe der Miete. Auf diese Weise werden vor allem die regionalen Unterschiede besonders deutlich. In *Tabelle 5-1* werden zudem noch alle wichtigen Kennzahlen des studentischen Wohnens im Überblick dargestellt. ■

### Vergleich der hypothetischen monatlichen Kosten für studentische Musterwohnungen und ein Muster-WG-Zimmer



Quellen: Value AG (2024), Institut der deutschen Wirtschaft



## Wichtige Kennzahlen des studentischen Wohnungsmarkts im Überblick

Standort	Studentenwohnpreisindex		Musterwohnung 30 m <sup>2</sup>		Muster-WG 20 m <sup>2</sup>	
	2024	Durchschnitt der letzten 3 Jahre	Warmmiete in Euro	Kaltmiete in Euro	Warmmiete in Euro	Kaltmiete in Euro
Aachen	5,4	4,7	517	411	402	331
Berlin	9,4	7,9	678	565	511	436
Bielefeld	6,2	4,9	450	353	334	269
Bochum	7,6	5,1	418	309	337	264
Bonn	2,5	4,1	585	469	457	379
Bremen	5,3	5,3	526	424	413	345
Chemnitz	4,1	2,1	263	186	215	163
Darmstadt	6,5	4,3	594	481	452	376
Dresden	4,4	3,4	446	336	320	247
Düsseldorf	6,2	5,4	560	453	432	360
Frankfurt	4,9	4,6	674	554	535	455
Freiburg	3,8	3,1	614	511	504	435
Göttingen	5,3	4,5	565	469	428	364
Greifswald	8,1	5,3	434	335	330	264
Hamburg	6,9	4,9	620	513	542	471
Hannover	6,2	4,7	518	411	420	349
Heidelberg	-0,1	4,1	538	425	431	355
Jena	6,0	5,4	471	374	369	304
Karlsruhe	6,0	4,6	557	456	450	382
Kiel	5,3	5,0	552	445	442	370
Köln	4,0	5,1	645	532	484	409
Konstanz	4,1	5,1	616	512	558	489
Leipzig	9,3	6,5	423	329	338	275
Magdeburg	5,3	4,3	333	243	268	208
Mainz	5,9	5,1	558	451	435	364
Mannheim	5,2	4,2	520	418	423	355
München	4,6	4,4	807	690	588	510
Münster	5,6	5,0	593	488	439	369
Nürnberg	4,0	4,3	541	439	453	385
Oldenburg	2,1	4,7	459	357	363	295
Regensburg	5,8	4,2	541	443	412	347
Rostock	2,1	4,0	437	339	375	310
Saarbrücken	5,7	5,5	458	366	373	311
Stuttgart	5,3	4,4	674	572	514	446
Trier	5,6	4,7	477	383	342	279
Tübingen	1,6	4,0	582	462	455	375
Ulm	2,0	3,7	507	413	395	332
Würzburg	1,6	3,4	514	418	416	352

## EXKURS: STANDORTANALYSE UND -PROGNOSE FÜR BERLIN



### Standort Berlin – wachsende Metropole

Während München oder Frankfurt schon seit Jahren zu Deutschlands teuersten Städten zählen, galt Berlin bis vor kurzem noch als vergleichsweise günstig – doch das hat sich geändert. Die Mieten dort haben im vergangenen Jahr um rund 9 Prozent zugelegt – damit ist Berlin Spitzenreiter unter allen 38 untersuchten Hochschulstandorten. Woher kommt diese Entwicklung und wird sie sich in den kommenden Jahren fortsetzen? Dazu wertet der Finanzdienstleister MLP umfassende Standortanalysen für seine Kunden aus.

Berlin ist die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und zählt momentan etwa 3,8 Millionen Einwohner. Der Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung beträgt rund 5,3 Prozent. In den vergangenen fünf Jahren verzeichnete die Stadt ein bemerkenswertes Bevölkerungswachstum von 3,9 Prozent. Treibende Kraft sind dabei in erster Linie die hohen Zuzüge, aber auch die konstant positive Geburtenrate der letzten Jahre trägt zum Wachstum bei. Bis zum Jahr 2035 wird ein weiteres Wachstum der Einwohnerzahl um 4,4 Prozent erwartet und ein Anstieg der Haushaltsanzahl um 3,1 Prozent prognostiziert.

### Arbeitsmarkt und Universitäten treiben die Menschen in Berlins Zentrum und Umland

Impulsgeber dieser Entwicklung ist unter anderem die stark ausgeprägte Wissenschafts- und Forschungsinfrastruktur. Mehr als 40 Universitäten und Hochschulen bilden rund 200.000 Studierende aus. Die dominanten Wirtschaftszweige sind unternehmensnahe Dienstleistungen, der Bereich Technologie, Medien und Kommunikation, der Einzelhandel sowie das Gesundheits- und Sozialwesen. Als Regierungssitz und Bundeshauptstadt spielt auch die Öffentliche Verwaltung eine wichtige Rolle.

### Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Der hohe Zuzug der vergangenen Jahre hat sich auch auf die durchschnittlichen Mieten sowohl im Neubau als auch im Bestand ausgewirkt, die deutlich angestiegen sind. Hinsichtlich der prozentualen Preissteigerungen der letzten fünf Jahre liegt Berlin bei der Mietentwicklung an der Spitze der sieben größten deutschen Städte. Das aktuelle Mietniveau im Neubau wird nur von München getoppt. Der Anteil am monatlichen Haushaltseinkommen, der für die Kaltmiete aufgebracht werden muss, ist in Berlin mit 34,2 Prozent am höchsten unter den „Top-7-Städten“.

Das starke Bevölkerungswachstum bei vergleichsweise geringer Neubautätigkeit und stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird auch weiterhin für große Nachfrage auf dem Berliner Immobilienmarkt sorgen. Daher werden die Mieten und Immobilienpreise voraussichtlich auch in den kommenden Jahren noch weiter ansteigen. ■



### Der Autor |

Marc-Philipp Unger ist Vorstand für die Immobiliensparte im MLP Konzern.

MLP stellt seinen Kunden ein breites Angebot an Immobilien als Kapitalanlage zur Verfügung und berät sie auch bei der Finanzierung.

ENTWICKLUNG INTERNATIONALER STUDIERENDER IN DEUTSCHLAND

# Deutschland ist beliebt bei Internationals – Wohnungssuche für sie besonders herausfordernd.

**O**bwohl innerhalb der europäischen Union ein Diskriminierungsverbot gilt, ist es nicht selbstverständlich, dass Personen aus dem außereuropäischen Ausland Zugang zu deutschen Hochschulen haben. Vielmehr ist dies eine bewusste politische Entscheidung, die ursprünglich getroffen wurde, um die Internationalisierung der Wissenschaft zu fördern und Entwicklungshilfe zu leisten. Andere Länder investieren teilweise auch in die Ausbildung internationaler Studierender, um Kapitalzuflüsse aus dem Ausland und Wirtschaftsleistung zu generieren. Insbesondere gilt das für Australien und Neuseeland, wo die Anteile der internationalen Studierenden vor den mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einreisebeschränkungen mit 28 bzw. 21 Prozent im Jahr





2019 innerhalb der OECD nach Luxemburg am höchsten waren (siehe *Abbildung 6-1*). Dabei unterhalten die australischen Universitäten teilweise sogar Zweigstellen in anderen Ländern (Deloitte Access Economics, 2015). Für den Erfolg dieses Geschäftsmodells ist es maßgeblich, dass die Ausgaben für die Ausbildung der internationalen Studierenden durch Studiengebühren gedeckt werden, was in Deutschland nicht der Fall ist. Lediglich in Baden-Württemberg gilt an den staatlichen Hochschulen flächendeckend eine Studiengebühr von 1.500 Euro pro Semester für Drittstaatsangehörige, was bei weitem nicht kostendeckend ist, und in Bayern können die Hochschulen eigenständig Gebühren von Drittstaatsangehörigen erheben.

Trotz der weitgehenden Gebührenfreiheit kann sich die Ausbildung internationaler Studierender auch für Deutschland auf längere Sicht wirtschaftlich rechnen. So ist das Land vor dem Hintergrund des Ausscheidens der geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer in zunehmendem Maß auf Fachkräfte aus dem Ausland angewiesen, um die Leistung der Wirtschaft und

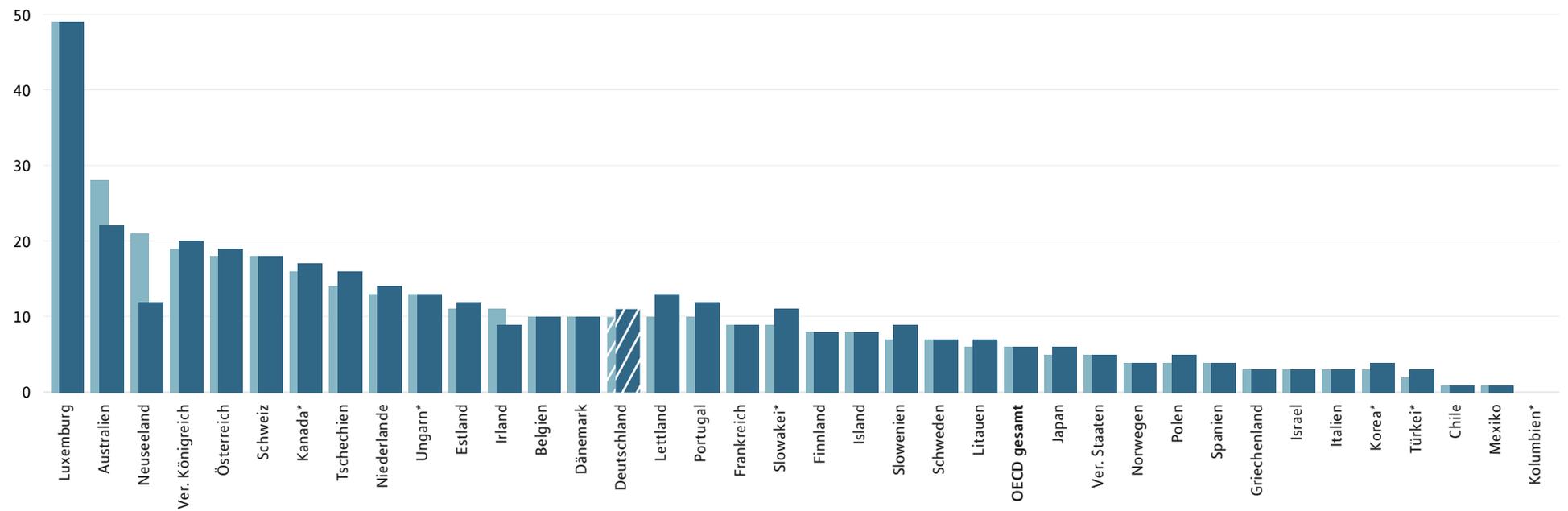
den Wohlstand der Bevölkerung zu erhalten. Gleichzeitig ist der Kreis der wanderungsbereiten Personen, die mit ihrem Bildungshintergrund Fachkraftstellen besetzen können, weltweit sehr begrenzt und diese werden zudem auch von anderen Ländern umworben. Daher sollten Personen aus dem Ausland gezielt bereits in Deutschland ausgebildet werden, um eine ausreichende Zahl an Fachkräften zu erreichen. Dazu haben das Bundesbildungsministerium und der Deutsche Akademische Austauschdienst erst im Jahr 2023 eine großangelegte Initiative gestartet, mit der Zugang, Bildungserfolg und der langfristige Verbleib internationaler Studierender gezielt gefördert werden sollen. Noch bis in die 2000er Jahre hinein war ein Verbleib nach Abschluss des Studiums gar nicht erwünscht und erfolgreiche Absolventinnen und Absolventen aus dem Ausland hatten kaum die Möglichkeit, einen Aufenthaltstitel zur Erwerbstätigkeit zu erhalten.

Inwieweit die internationalen Studierenden heute über ihren Abschluss hinaus langfristig im Land bleiben, lässt sich mit den verfügbaren Da-

## Anteil internationaler Studierender in den OECD-Ländern

In Prozent

2019 2021



Quelle: OECD (2023)

6-1

ten nicht genau feststellen. Zwei Untersuchungen von der OECD (2022) und dem Statistischen Bundesamt (Weißmann/Eberle, 2023) kommen allerdings übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass sich rund 46 Prozent der mit einer Aufenthaltserlaubnis zum Studium nach Deutschland gekommenen Personen zehn Jahre später immer noch hier aufhalten. Dies dürfte ausreichen, damit die im Land bleibenden internationalen

Studierenden die staatlichen Ausgaben für die hochschulische Ausbildung durch ihre Steuern und Sozialabgaben refinanzieren. Dabei positionieren diese sich am Arbeitsmarkt grundsätzlich auch sehr ähnlich wie im Inland geborene Akademiker, wohingegen die wirtschaftliche Lage bei den mit Hochschulabschluss zugewanderten Personen etwas schlechter ist. Dies lässt sich mit Unterschieden im Bildungssystem er-

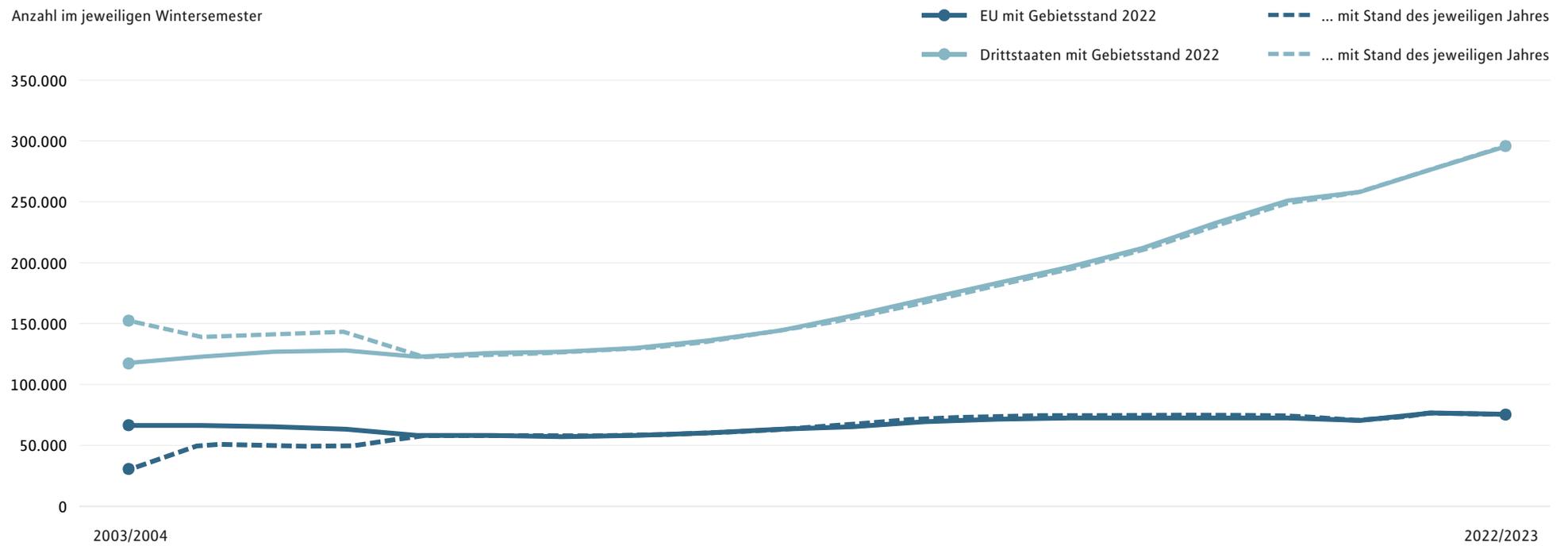
klären: So werden in anderen Ländern Berufe wie Krankenpflegekräfte hochschulisch ausgebildet, während sie in Deutschland der beruflichen Bildung zugeordnet und damit tendenziell niedriger bezahlt sind (Geis-Thöne, 2024).

Trotz der Corona-Pandemie ist die Zahl der internationalen Studierenden an den deutschen Hochschulen zwischen dem Wintersemester 2012/2013 und dem Wintersemester 2022/2023 etwa um den Faktor 1,8 gestiegen, wie *Abbildung 6-2* zeigt. Dies geht vorwiegend auf eine verstärkte Zuwanderung aus den außereuropäischen Drittstaaten zurück, wohingegen bei den anderen EU-Ländern teilweise auch gegenläufige Entwicklungen zu beobachten sind. Insbesondere gilt dies für Bulgarien und Polen, von wo nach dem Fall des Eisernen Vorhangs zeitweise sehr viele junge Menschen zur hochschulischen Ausbildung nach Deutschland gekommen waren. Indien sticht mit rund 42.600 internationalen Studierenden im Wintersemester 2022/2023 als Herkunftsland besonders stark heraus. Noch im Wintersemester 2009/2010 lag dieser Wert mit 3.800 bei weniger als einem Zehntel. Dass gerade



## Entwicklung der internationalen Studierenden in Deutschland

Anzahl im jeweiligen Wintersemester



Quelle: Statistisches Bundesamt (2024)

aus Indien so viele Personen zum Studium nach Deutschland kommen, ist gleichzeitig naheliegend und beachtlich. Naheliegend ist es, weil auf Indien mit 1,4 Milliarden Einwohnern etwa ein Sechstel der Weltbevölkerung entfällt. Ähnlich groß ist nur noch China, das bei der Zahl der internationalen Studierenden in Deutschland auf dem zweiten Platz liegt. Gleichzeitig herrscht in Indien mit einer starken Bildungsexpansion bei weiter wachsender Bevölkerung eine günstige Ausgangslage für eine qualifizierte Auswanderung. Allerdings ist es nichtsdestotrotz bemerkenswert, dass sich immer mehr junge Talente aus Indien für Deutschland als Zielland entscheiden, da in der angelsächsischen Welt bereits seit langem starke indischstämmige Communities existieren und die gebildeten Schichten in Indien in der Regel über sehr gute Englischkenntnisse verfügen. Noch mehr als für die Studierenden gilt dies für die fertig ausgebildeten hochqualifizierten Erwerbsmigranten, bei denen eine ähnliche Entwicklung zu beobachten ist.

Dass ein großer Teil der internationalen Studierenden aus demografisch starken, außereuropä-



ischen Drittstaaten nach Deutschland kommt, ist ein wichtiger Pluspunkt im Hinblick auf die Fachkräftesicherung, da die anderen EU-Mitgliedsländer ebenfalls in zunehmendem Maß vom demografischen Wandel betroffen sind. Deswegen ist für die nächsten Jahre von dort nicht mehr mit einer starken Zuwanderung nach Deutschland zu rechnen. Dabei wurde die erwerbsbezogene Zuwanderung nach Deutschland in der letzten Dekade sehr stark von

Personen aus den neuen EU-Mitgliedsländern getragen (Geis-Thöne, 2020). Dennoch dürften insbesondere im hochschulischen Umfeld auch weiterhin größere Migrationsbewegungen innerhalb der EU stattfinden, die allerdings kaum noch den stark einseitigen Charakter haben werden, der für einen substanziellen Nettobeitrag zur Fachkräftebasis notwendig ist. Diese Migrationsbewegungen lassen sich vor dem Hintergrund von Freizügigkeit und Diskrimi-



nierungsverbot innerhalb der EU auch kaum steuern. So müssen die Bürgerinnen und Bürger der anderen EU-Länder bei der Studienplatzvergabe grundsätzlich gleichbehandelt werden wie die Inländer. Lediglich ein Nachweis über ausreichende Kenntnisse der deutschen Sprache kann von ihnen zusätzlich eingefordert werden. Allerdings haben sie in den ersten Jahren in Deutschland keinen Zugang zum BAföG, da die Personenfreizügigkeit formal nur bei einem gesicherten Lebensunterhalt gilt.

Hingegen gilt für Studienbewerber aus Drittstaaten ein vollkommen anderer institutioneller Rahmen. So nehmen diese bei der Vergabe von Plätzen in zulassungsbeschränkten Studiengängen grundsätzlich nicht an den regulären Auswahlverfahren teil; für sie wird stattdessen ein Sonderkontingent von in der Regel fünf Prozent zur Verfügung gestellt. Je nachdem, wie sich das Verhältnis zwischen den Studieninteressenten aus Drittstaaten und aus dem In- und EU-Ausland darstellt, kann dies sowohl eine Schlechter- als auch eine Besserstellung bedeuten. Entspricht die Hochschulzugangsberechtigung nicht vollstän-

dig den deutschen Standards, können Studienbewerber aus Drittstaaten zunächst eine entsprechende Nachqualifizierung an speziell hierfür eingerichteten Studienkollegs erhalten. Beachtlich ist, dass diese Unterstützungsinfrastruktur bereits in einer Zeit geschaffen wurde, als eine Rückkehr der internationalen Studierenden nach ihrem Abschluss der gewünschte Normalfall war. Für ihren Aufenthalt in Deutschland benötigen Studierende aus Drittstaaten grundsätzlich einen entsprechenden Aufenthaltstitel. Für dessen Vergabe gelten insgesamt sehr liberale rechtliche Regeln. Allerdings gibt es eine wichtige Einschränkung: So muss vor der Einreise nachgewiesen werden, dass der Lebensunterhalt in Deutschland durch ausreichende finanzielle Mittel gesichert ist. Dies ist für junge Menschen aus ärmeren Familien in Ländern mit niedrigem Einkommensniveau häufig nur schwer möglich, auch wenn sie in ihrer schulischen Laufbahn besonders leistungsstark waren.

Viele Studierende aus dem Ausland belegen Fächer im Bereich Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik (MINT).

So lag hier der Ausländeranteil unter den Studierenden im Wintersemester 2022/2023 bei 21,9 Prozent im Vergleich zu nur 13,9 Prozent im Bereich Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften und 11,1 Prozent in den übrigen Fachbereichen. Auch ist die absolute Zahl der ausländischen Studierenden im MINT-Bereich mit einer Zunahme um 114.000 (oder 93,7 Prozent) zwischen den Wintersemestern 2012/2013 und 2022/2023 sehr viel stärker gestiegen als in den anderen Fachbereichen, wo lediglich ein Plus von insgesamt 62.100 Studierenden oder 38,6 Prozent verzeichnet wurde (Geis-Thöne, 2024). Dieser starke Fokus auf den MINT-Bereich hat zwei Gründe. Zum einen ist eine solche Ausbildung in Deutschland für Personen aus dem Ausland besonders attraktiv, da die erworbenen Qualifikationen überall auf der Welt nahezu gleichermaßen eingesetzt werden können und die deutschen Hochschulen mit Blick auf die Qualität der Ausbildung einen sehr guten Ruf genießen. Zum anderen entscheiden sich immer weniger junge Menschen aus dem Inland für ein MINT-Studium – entsprechend bleiben Kapazitäten frei, die auch außerhalb



der Sonderkontingente bei den zulassungsbeschränkten Studiengängen an Drittstaatsangehörige vergeben werden können.

Differenziert man nach Bundesländern, lag der Anteil der internationalen Studierenden im Wintersemester 2022/2023 in Berlin mit 20,5

Prozent am höchsten, gefolgt von Brandenburg mit 19,1 Prozent und Sachsen mit 16,3 Prozent (DAAD/DZWH, 2024). Hier spielen mehrere, teilweise gegenläufige Faktoren zusammen. Einer ist, dass internationale Studierende in der Regel Hochschulen bevorzugen, die international renommiert sind und deren Standorte ihnen eine

besonders hohe Lebensqualität versprechen. Dies ist typischerweise in den großen Städten der Fall. Ein zweiter ist, dass sie an der betreffenden Hochschule auch einen Studienplatz bekommen müssen, was umso leichter ist, je weniger Personen aus dem Inland sich dort bewerben. Diese entscheiden sich wiederum tendenziell seltener für Hochschulen in ländlicheren Gebieten. Zudem ist die fachliche Ausrichtung der Hochschulen von Bedeutung und die internationalen Studierenden sind vor allem dort sehr stark vertreten, wo diese einen technischen Schwerpunkt haben. So kann es durchaus vorkommen, dass sich auch an einigen Hochschulstandorten in ländlicheren Gebieten vergleichsweise viele internationale Studierende finden. Allerdings ist davon auszugehen, dass sie hier nur selten langfristig sesshaft werden und nach ihrem Studienabschluss eher in die großen Städte weiterwandern, sofern sie in Deutschland bleiben. Daher sollte der mögliche Beitrag der Ausbildung internationaler Studierender an diesen Hochschulen zur Fachkräftesicherung in den jeweiligen Regionen auch nicht überschätzt werden.

Eine spezielle Gruppe sind die Personen ohne Abschlussabsicht in Deutschland, deren Anteil an den internationalen Studierenden insgesamt mit 7,5 Prozent im Sommersemester 2022 eher überschaubar war (Geis-Thöne, 2024). Diese kommen typischerweise im Rahmen von Austauschprogrammen ins Land, die auch Aufenthalte von Deutschen an den Herkunftsuniversitäten vorsehen. So ergibt sich im Hinblick auf die benötigten Studienplätze in der Regel mehr oder minder ein Nullsummenspiel. Beim Wohnraum ist dies anders, da mit dem Weggang zum Austauschstudium ins Ausland nicht in jedem Fall eine Wohngelegenheit frei wird, die mit einem anderen Studierenden belegt werden kann. Hier unterscheiden sich die internationalen Studierenden auch grundsätzlich von den Studierenden aus dem Inland, da sie in jedem Fall eine eigene Wohngelegenheit benötigen, wohingegen letztere unter Umständen auch weiterhin im elterlichen Haushalt leben können. So dürfte die zunehmende Zahl internationaler Studierenden auch zu einer strukturellen Änderung beim Bedarf an studentischem Wohnen führen.

Insgesamt stellen internationale Studierende für den deutschen Arbeitsmarkt eine große Chance dar, denn so werden dringend benötigte Fachkräfte – gerade auch im naturwissenschaftlichen und technischen Bereich – hier ausgebildet und bereits gesellschaftlich integriert. Insofern gibt es starke Anreize, die Zahl der internationalen Studierenden weiter zu erhöhen. Allerdings stellt die Wohnraumversorgung auch hier einen zunehmenden Engpassfaktor dar: denn umso schwieriger der Zugang zu Wohnraum wird, desto weniger wahrscheinlich möchte jemand aus dem Ausland ein Studium in Deutschland aufnehmen. Zudem sollte auch ein Verdrängungswettbewerb zwischen inländischen und ausländischen Studierenden im Wohnungsmarkt vermieden werden. Insofern unterstreicht die sehr erfreuliche Entwicklung der Zahl internationaler Studierender in Deutschland die Notwendigkeit, das Wohnungsangebot endlich deutlich zu steigern. ■

## SCHLUSSFOLGERUNGEN

# Wohnungsmangel kann Wirtschaftswachstum kosten, ganzheitliche Maßnahmen dringend nötig.

Die Wohnungssuche für Studierende ist weiterhin äußerst schwierig, unter anderem, weil sich die Wohnkosten immer noch deutlich schneller entwickeln als die staatlichen Hilfen, von denen ohnehin nur ein kleiner Teil der Studierenden profitiert. Trotz deutlich geringerer Inflationsrate sind auch in den letzten 12 Monaten die Mieten laut dem Studentenwohnpreisindex um mehr als 5 Prozent gestiegen, während sich an vielen Hochschulstandorten das Angebot weiter reduziert hat. Vielerorts müssen bereits für ein WG-Zimmer mehr als 400 Euro monatlich gezahlt werden, für kleine Wohnungen in der Spitze sogar 600 Euro und mehr. Erschwerend kommt hinzu, dass eine Verschärfung der Situation unausweichlich scheint. In An-



betracht der rückläufigen Baugenehmigungszahlen – bedingt durch den simultanen Baukosten- und Zinsschock – ist es absehbar, dass die Bautätigkeit deutlich abnehmen wird. Das ifo-Institut rechnet mittlerweile mit nur noch 250.000 Wohnungen in diesem Jahr, 200.000 Wohnungen im Jahr 2025 und noch weniger 2026. Gleichzeitig wachsen die Städte aber weiter, denn die Arbeitskräftenachfrage der Unternehmen ist groß. Die Konkurrenz im Wohnungsmarkt nimmt damit zu, was die Mieten noch weiter in die Höhe treibt.

Unweigerlich wird dies dazu führen, dass noch mehr junge Menschen wohnortnah studieren, damit sie bei ihren Eltern wohnen können – was nicht nur Frust auslösen wird, sondern auch bedeutet, dass zumindest teilweise nicht das Studium absolviert wird, das für die individuelle Entwicklung am besten wäre. Dies wird Wirtschaftswachstum kosten – genauso, wie wenn ausländische Studierende oder internationale Fachkräfte aufgrund fehlender Wohnraumversorgung gar nicht erst nach Deutschland kommen. Grundsätzlich trifft fehlender Wohnraum

vor allem die junge Generation, schließlich tritt diese zum ersten Mal in den Wohnungsmarkt ein und zieht häufiger um. Jugendbefragungen zeigen, dass die Sorgen um die Wohnungsverfügbarkeit bei der jungen Generation besonders ausgeprägt sind und daraus eine hohe Unzufriedenheit mit der Politik resultiert.

Sowohl aus sozialen wie aus wirtschaftlichen Gründen braucht es daher mehr Impulse für den Wohnungsbau. Doch bislang geht es nur mit „Trippelschritten“ in die richtige Richtung. So wird nach der Baunovelle, einer Reformierung des Baugesetzbuches, zwar die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockungen und Ausbauten erleichtert, aber es fehlt die Möglichkeit, schneller Bauland auszuweisen. Auch die Möglichkeiten seriellen Bauens werden aufgrund von zu wenig Bauland und überbordender Bürokratie bislang kaum genutzt. Angesichts der sich zuspitzenden Lage reichen kleine Schritte längst nicht mehr aus – vielmehr bedarf es einer konzertierten Aktion von Bund, Ländern, Kommunen und Wirtschaft, um im Wohnungsbau den Schalter umzulegen. ■



# Methodik des Studentenwohnpreisindex

Zur Berechnung der Mietpreisindizes wird das hedonische Verfahren genutzt, welches sich in der Immobilienmarktbeobachtung als gängiger Standard etabliert hat. Im Gegensatz zur Betrachtung von reinen Durchschnittsmieten ermöglicht dieser Ansatz, die Heterogenität der einzelnen Wohnungen im Immobilienmarkt zu berücksichtigen, um so eine unverzerrte Abbildung der Entwicklung durch eine Trennung von Preis- und Qualitätseffekt zu ermöglichen. Das vorliegende Gutachten nutzt ein Regressionsmodell in Anlehnung an Deschermeier/Seipelt (2016) zur Berechnung der einzelnen Indizes und zur Bestimmung der Mietkosten der Musterwohnung. Aufgrund möglicher Präferenzverschiebungen über die Zeit wurde das hedonische Regressionsmodell jedoch für benachbarte Perioden separat geschätzt (eine Vorgehensweise, die auch bei anderen Immobilienindizes des IW zur Anwendung kommt, siehe auch Triplett, 2006).

Grundsätzlich liegt dem Verfahren die hedonische Hypothese zugrunde, die besagt, dass der Preis eines Gutes in funktionalem Zusammenhang zu seinen Eigenschaften steht (Brachinger, 2003). Für die Anwendung dieses Konzepts auf den Immobilienmarkt bedeutet dies, dass sich der Mietpreis einer Immobilie aus einer Kombination ihrer Eigenschaften wie Lage, Größe und Qualität zusammensetzt. In der vorliegenden Studie wird der beschriebene Zusammenhang durch ein multiples Regressionsmodell formalisiert und geschätzt. Hierbei lassen sich die Regressionskoeffizienten als Schattenpreise interpretieren, die den nicht unmittelbar beobachtbaren monetären Wert jeder Eigenschaft auf die Nettokaltmiete widerspiegeln. Aus der additiven Struktur des Regressionsmodells ergibt sich die berechnete Nettokaltmiete folglich aus der Summe aller Schattenpreise. Der funktionale Zusammenhang zwischen Mieten und den Eigenschaften der Wohnung ergibt sich aus folgendem hedonischen Regressionsmodell:

$$M = Xa + \beta T + u$$

Der  $n \times 1$  Vektor  $M$  notiert hierbei sämtliche Mietpreise einer Grundgesamtheit von  $n$  Beobachtungen. Der Parametervektor  $a$  beinhaltet die Schattenpreise aller Immobilieneigenschaften, die im Vektor  $X$  enthalten sind. Um die Entwicklung der Mietpreise über die Zeit abzubilden, beinhaltet die Regressionsgleichung darüber hinaus Zeit-Dummy-Variablen  $T$  und einen zugehörigen Koeffizientenvektor  $\beta$ . Die Elemente des Vektors  $\beta$  bilden hierbei die Änderung des Preises relativ zur Basisperiode ab und können mittels einer Transformation direkt in den hedonischen Mietpreisindex überführt werden (Cominos et al., 2007). Der Vektor  $u$  beinhaltet die Fehlerterme der Regression.

Die Datengrundlage zur Berechnung der hedonischen Indizes bilden die Immobilienmarktdaten der Value AG (vormals Empirica-Systeme). Diese beinhalten neben den (Angebots-)Mietpreisen

auch umfassende Informationen zu den Immobilieneigenschaften, wie etwa der Ausstattung des Objekts, der Qualität und der Heizungsart. Neben WG-geeigneten Wohnungen wird auch die spezifische Sonderauswertung der Value AG von WG-Angeboten mitberücksichtigt. Auf Grundlage der standortgenauen Verortung der Mietinsserate durch Georeferenzierung über OpenStreetMap können dem Datensatz eigens generierte Lagevariablen hinzugefügt werden, die zusätzlich in das Regressionsmodell eingehen. Die Lage ist bekanntermaßen eine entscheidende Determinante der Miethöhe. Die aus der Georeferenzierung generierten Lagevariablen bilden die Zentralität und die Erreichbarkeit des jeweiligen Inserats ab. ■

#### QUELLEN:

Brachinger, Hans Wolfgang, 2003, *Statistical Theory of Hedonic Price Indices*, Freiburg

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn, 2016, Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, in: *IW-Trends*, 43. Jg., Nr. 3, S. 59–76

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

# Verzeichnisse

## ABBILDUNGEN

2-1   Entwicklung der Studierendenzahl und Studienanfängerquote	S. 12
Hinweise: Die Studienanfängerquote gibt den Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung des entsprechenden Geburtsjahres an. Bei den Daten kann es geringfügige Abweichungen zu vorherigen MLP Studentenwohnreporten geben, die auf die unterschiedlichen Datenstände bei den Abfragen bei Destatis zurückzuführen sind. Die vorläufigen Werte der aktuellen Studienanfängerquote aus der Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes wurden eingestellt und sind daher nicht mehr abgebildet.	
2-2   Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort	S. 13
Hinweise: Der Standort Bremen versteht sich inklusive Bremerhaven, München umfasst sowohl die Stadt als auch den Landkreis und Nürnberg ist aufgrund der dortigen Fachhochschule mit Erlangen zusammengefasst. In Magdeburg ist seit der Sitzverlegung im Jahr 2022 die private Steinbeis-Hochschule angesiedelt.	
2-3   Entwicklung BAföG-Förderbetrag und geförderte Personen	S. 18
2-4   Anteile der Angebote studentischer Wohnsegmente im Wintersemester 2023/24	S. 20
2-5   Veränderung Anteile studentischer Wohnsegmente 2023/24 zum Vorjahreszeitraum	S. 21
2-6   Veränderung der Wohnungsangebote im Wintersemester 2023/24	S. 23
3-1   Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2024	S. 28
3-2   Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro bei mittlerer Nettokaltmiete im Wintersemester 2023/24	S. 29
3-3   Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2024 je Wohneinheit	S. 30

3-4   Mittlere Angebotsmiete (Median) für WG-Angebote im Jahr 2024	S. 33
3-5   Mittlere Angebotsmieten (Median) für WG-Angebote im Jahr 2024 je Zimmer	S. 34
4-1   Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 38 Standorte	S. 37
Hinweise: WAZ nur für möblierte Objekte mit einer Wohnfläche unter 40 Quadratmetern. Bei den Indexwerten (sowie später den Musterwohnungen) handelt es sich um Werte aus ökonometrischen Schätzungen. Angebotswerte, Umgebungsdaten wie Nähe zu Hochschulgebäuden und Wirkungszusammenhänge aus den vorherigen Jahren können sich geringfügig verändern, z.B. wenn ein Angebot im aktuellen Zeitraum neu eingestellt wurde.	
4-2   Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten	S. 39
4-3   Entwicklung des Studentenwohnpreisindex nach Preisniveau	S. 40
5-1   Vergleich der hypothetischen monatlichen Kosten für studentische Musterwohnungen und ein Muster-WG-Zimmer	S. 44
5-2   Hypothetische monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung (30 m <sup>2</sup> ) und Studentenwohnpreisindex	S. 45
6-1   Anteil internationaler Studierender in den OECD-Ländern	S. 50
Hinweise: Für die mit Sternchen markierten Länder liegen nur Daten für ausländische Studierende vor, also Studierende ohne deutsche Staatsangehörigkeit. Internationale Studierende definieren sich im Gegensatz dazu durch ihre grenzüberschreitende Mobilität. 2021 waren in vielen Ländern die Grenzen weitgehend geschlossen, was den Zugang internationaler Studierender zu den Hochschulen erheblich erschwert hat – besonders in Australien und Neuseeland, wo die Werte für 2021 die normale Lage nicht widerspiegeln. Daher werden in der Abbildung zum Vergleich auch die Anteile für 2019, dem letzten Zeitpunkt vor der Pandemie, mit angegeben. Neuere international vergleichbare Zahlen liegen noch nicht vor.	

6-2   Entwicklung der internationalen Studierenden in Deutschland	S. 52
---	-------

## TABELLEN

5-1   Wichtige Kennzahlen des studentischen Wohnungsmarkts im Überblick	S. 46
Hinweise: Studentenwohnpreisindex 2024 und WG-Index berücksichtigen die Veränderung der Mieten zwischen Angeboten 2024 (1. Hj. 2024 sowie 2. Hj. 2023) im Vergleich zu 2023 (1. Hj. 2023 und 2. Hj. 2022). Veränderung jeweils unter Berücksichtigung von Qualitäts- und Lageunterschieden in Prozent. Die jahresdurchschnittliche Entwicklung der letzten drei Jahre betrachtet den Zeitraum 2024 (1. Hj. und 2. Hj. Vorjahr) zu 2021 (1. Hj. und 2. Hj. Vorjahr).	

## LITERATUR

Cominos, Harry/Rambaldi, Alicia/Rao, D.S. Prasada, 2007, Hedonic Imputed Housing Price Indices from a Model with Dynamic Shadow Prices Incorporating Nearest Neighbour Information, School of Economics, University of Queensland, Australia  
<http://ideas.repec.org/p/qld/uqcepa/24000.html>

DAAD/DZHW, 2024, Wissenschaft weltoffen kompakt 2024: Daten und Fakten zur Internationalität von Studium und Forschung in Deutschland und weltweit, Stand: 03.06.2024  
[https://www.wissenschaft-weltoffen.de/content/uploads/2024/04/Kompaktflyer\\_WWO\\_dt\\_barrierefrei.pdf](https://www.wissenschaft-weltoffen.de/content/uploads/2024/04/Kompaktflyer_WWO_dt_barrierefrei.pdf)

DAAD/DZHW, 2023, Wissenschaft weltoffen 2023: Daten und Fakten zur Internationalität von Studium und Forschung in Deutschland und weltweit, Stand: 03.06.2024  
[https://www.wissenschaft-weltoffen.de/content/uploads/2023/09/wiwe\\_2023\\_web\\_bf\\_de.pdf](https://www.wissenschaft-weltoffen.de/content/uploads/2023/09/wiwe_2023_web_bf_de.pdf)

Deloitte Access Economics, 2015, The value of international education to Australia, Stand: 03.06.2024  
<https://internationaleducation.gov.au/research/research-papers/Documents/ValueInternationalEd.pdf>

Geis-Thöne, Wido, 2020, Über eine Million erwerbsorientierte Zuwanderer in 10 Jahren. Eine Auswertung der Wandlungsmotive nach Deutschland zugezogener Personen, IW-Report, Nr. 29, Köln

Geis-Thöne, Wido, 2024, Fachkräftesicherung durch Zuwanderung an die Hochschulen, IW-Report, Nr. 22, Köln

OECD, 2023, Education at a Glance 2023: OECD Indicators, OECD Publishing, Paris

OECD, 2022, International Migration Outlook 2022, Stand: 27.03.2024  
[https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/international-migration-outlook-2022\\_30fe16d2-en](https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/international-migration-outlook-2022_30fe16d2-en)

SOEP v38, SOEP Daten 1984–2021 (v38), DOI: 10.5684/soep.core.v38eu, Stand: 18.07.2023

Statistisches Bundesamt, 2024, GENESIS-Online Datenbank, Stand: 21.03.2024  
<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>

Statistisches Bundesamt, versch. Jg., Bildung und Kultur: Studierende an Hochschulen versch. Jg., Fachserie 11 Reihe 4.1, Wiesbaden

Statistisches Bundesamt, 2024, Die Hälfte der Studierenden mit eigener Haushaltsführung hat weniger als 867 Euro im Monat zur Verfügung. Pressemitteilung Nr. N044 vom 28. August 2024, Stand: 29.08.2024  
[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/08/PD24\\_N044\\_62.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/08/PD24_N044_62.html)

Value AG, 2024, VALUE Marktdatenbank, Stand: 10.08.2024  
<https://www.value-marktdaten.de>

Weißmann, Sarah/Eberle, Jan, 2023, Akademische Fachkräfte aus dem Ausland – Verbleibquoten von internationalen Studierenden und Personen mit Blue Card, Stand: 27.03.2024  
[https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2023/04/akademische-fachkraefte-042023.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2023/04/akademische-fachkraefte-042023.pdf?__blob=publicationFile)

## FUSSNOTEN

1 Der MLP Studentenwohnreport beinhaltet in den vorherigen Ausgaben die Daten aus der „Destatis-Fachserie 11, Reihe 4.1 – Studierende an Hochschulen“, welche letztmalig für das Wintersemester 2021/2022 veröffentlicht wurde. Seit dem Jahr 2022/23 wurde Destatis auf Daten standortbezogener Hochschulen umgestellt. Für die 38 betrachteten Standorte werden die Meldungen der einzelnen Bildungseinrichtungen addiert, so werden in Berlin zum Beispiel in diesem Jahr 31 Institutionen berücksichtigt und in Chemnitz eine.

2 Aufgrund der fehlenden Aktualisierung des SOEP enthält der diesjährige MLP Studentenwohnreport keine Angaben zur Entwicklung der Einkommen von Studierenden.

3 In MLP (2023) noch 6,2 Prozent. Die Schätzung wurde aufgrund von Datenbereinigungen angepasst. Ein möglicher Grund für die Abweichung könnte sein, dass vor allem neu inserierte teure Angebote im Nachhinein als Doubletten identifiziert wurden. Zudem wurde in diesem Jahr die Segmententeilung vereinfacht, wodurch vor allem größere WAZ-Angebote aus der Betrachtung fallen. Nichtsdestotrotz ist die Abweichung ungewöhnlich hoch.

## HERAUSGEBER

MLP Finanzberatung SE

In Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Wiesloch, 25. September 2024

## AUTOREN

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
 Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik,  
 Finanz- und Immobilienmärkte  
 Tel 0221 • 4981 • 741  
 voigtlaender@iwkoeln.de

Dr. Christian Oberst  
 Senior Economist für Wohnungspolitik und  
 Immobilienökonomik  
 Tel 0221 • 4981 • 889  
 oberst@iwkoeln.de

Dr. Wido Geis-Thöne  
 Senior Economist für Familienpolitik und Migrationsfragen  
 Tel 0221 • 4981 • 705  
 geis@iwkoeln.de



MLP Finanzberatung SE  
Alte Heerstraße 40  
69168 Wiesloch

[mlp-studentenwohnreport.de](https://mlp-studentenwohnreport.de)



Finanzen verstehen. Richtig entscheiden.