

Der studentische Wohnungsmarkt in Deutschland

Bestandsaufnahme für das Wintersemester 2022/23

Autoren:

Dr. Philipp Karl Seegers
Till Moritz Vater
Julia Menke
Stephan Hartmann

Köln/Maastricht
Oktober 2023



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung



2. Bundesweite Basisdaten
zum studentischen Wohnen



3. Mietpreis-Analyse auf regionaler/lokaler Ebene



4. Der studentische Mietbelastungsindex



5. Wohnformen im Vergleich



Einleitung

Das studentische Wohnen ist seit 2014 ein Forschungsschwerpunkt der Studienreihe Fachkraft 2030. Dabei werden aktuelle Preisentwicklungen beleuchtet und sowohl auf bundesweiter als auch auf regionaler Ebene analysiert. Um die hohe Dynamik des Mietmarktes in den Hochschulstandorten bestmöglich abbilden zu können, ist das Thema fester Bestandteil der halbjährlichen Fachkraft-Befragungen, an denen in der Regel etwa 12.000 bis 17.000 Personen aus ganz Deutschland teilnehmen.

Im Zentrum der vorliegenden Bestandsaufnahme für das Wintersemester 2022/23 steht unter anderem die Frage, ob (gut) bezahlbarer Wohnraum für Studierende angesichts der krisen- und kriegsbedingt gestiegenen Lebenshaltungskosten als knappes Gut bezeichnet werden muss. Dies jedenfalls deutet der Quadratmeterpreis für die studentische Warmmiete an, der bundesweit allein vom Untersuchungszeitraum WS 2021/22 zu WS 2022/23 – also binnen eines Jahres – um bemerkenswerte 10 Prozent gestiegen ist.

Doch auch im längeren Zeitverlauf zeigt sich das studentische Wohnen als eine finanzielle Herausforderung mit stark ansteigender Preisentwicklung. Standen zu Beginn der Datenerfassung 2014 noch studentische Quadratmeterpreise (warm) von bundesweit durchschnittlich 13,4 Euro zu Buche, lag der Wert zum Untersuchungszeitraum WS 2022/23 bei fast 19 Euro. Da dieses Plus von 42 Prozent zu weiten Teilen

nicht mit dem Faktor Inflationsanstieg begründet werden kann, wäre zunächst festzuhalten, dass das studentische Wohnen in der letzten Dekade per se und sukzessive teurer geworden ist. Und zwar auf einem Niveau, das das durchschnittliche studentische Monatsbudget stabil (hoch) mit einem Anteil von ungefähr 45 Prozent belastet hat (s. Diagramm Seite 4).

Über diesen einleitenden Datenausschnitt hinaus werden im Folgenden allgemeine bundesweite Basisdaten zum studentischen Wohnen dargestellt, flankiert durch regionale und lokale Vergleiche. Hinzu kommen eine Analyse zur Relevanz und zum Preisniveau unterschiedlicher Wohnformen sowie eine aktualisierte Berechnung zum Mietbelastungsindex, der studentisches Wohnen und Arbeiten anschaulich in Relation zueinander setzt.

Die insgesamt 22. Befragung zur Studienreihe Fachkraft 2030 wurde für das Wintersemester 2022/23 durchgeführt und im Zeitraum April 2023 erhoben. Teilgenommen haben bundesweit rund 16.000 Personen. Wie immer seit Start der Studienreihe im September 2012 fand die Online-Befragung in Kooperation mit dem Department of Labour Economics der Maastricht University statt. Hier wurden die Daten ausgewertet und auf ihre Plausibilität hin geprüft. Detaillierte Angaben zur Methodik finden sich in den unter www.jobvalley.com aufrufbaren Jahrespublikationen der Studienreihe.

Bundesweite Basisdaten zum studentischen Wohnen

Angesichts eines durchschnittlichen Quadratmeterpreises (warm) von bundesweit 18,93 Euro stellt sich vor allem die Frage, wie hoch im Untersuchungszeitraum die absolute Mietbelastung für Studierende ausgefallen ist. Der entsprechende Wert lag zum Wintersemester 2022/23 bei fast exakt 460 Euro pro Monat, was etwa 45 Prozent des im Durchschnitt verfügbaren Budgets der Studierenden entsprach.

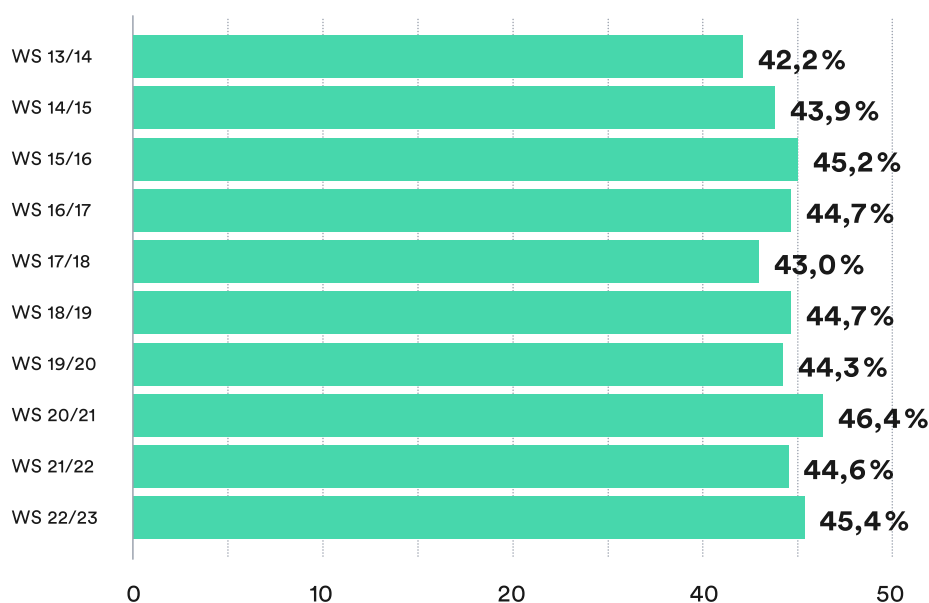
Welch erheblichen Einfluss die allgemein gestiegenen Lebenshaltungskosten – Stichwort Inflation – auf die jüngste Preisentwicklung am hochschulischen Mietmarkt hatten, zeigt indes der Direktvergleich zum Untersuchungszeitraum 2021/22. So ist der Quadratmeterpreis (warm) im bundesweiten Durchschnitt binnen dieses einen Jahres um fast 10 Prozent gestie-

gen, wohingegen das Plus bei der absoluten Mietbelastung bei 7 Prozent lag.

Diese Diskrepanz zeigt: Wo möglich, haben Studierende auf Wohnfläche verzichtet, um Kosten zu sparen. In der Folge hat sich die im Durchschnitt von Studierenden bewohnte Fläche von WS 2021/22 zu WS 2022/23 um rund 3 Prozent bzw. um etwa einen kompletten Quadratmeter verkleinert (von 28m² auf 27m²). Da vom Gros der in diesem Zeitraum unverändert gebliebenen Mietverhältnisse keinerlei statistisch messbare Größenveränderung ausgehen konnte, liegt als Rückschluss nahe, dass dieser „Spareffekt“ bei zwischen 2022 und 2023 frisch besiegelten Neumieten erheblich oberhalb der 3-Prozent-Marke lag.

Anteil studentische Warmmiete am monatlich verfügbaren Gesamtbudget im Zeitverlauf

(Wintersemester 2013/14 bis WS 2022/23)



Wie in der Einleitung bereits erwähnt, hat sich im längeren Zeitvergleich der Quadratmeterpreis (warm) seit Beginn der Datenerfassung im Jahr 2014 um rund 42 Prozent erhöht – von anfänglich 13,4 Euro pro Quadratmeter auf zuletzt fast 19 Euro. Folglich gab es im selben Zeitraum auch bei der absoluten monatlichen Mietbelastung erhebliche Anpassungen nach oben.

460 Euro. Das entspricht einem Plus von 36 Prozent. Interessanterweise hat sich der Anteil der studentischen Warmmiete am monatlich verfügbaren Gesamtbudget (aus Jobs, Unterstützung durch Eltern etc.) im selben Zeitraum kaum verändert bzw. ist im Zeitverlauf mit Werten rund um 45 Prozent gleich hoch geblieben (s. Diagramm auf Seite 4).

In Zahlen: Während Studierende in Deutschland 2014 im Durchschnitt noch 338 Euro pro Monat für die Warmmiete bezahlten, lag der Beitrag zuletzt (WS 2022/23) bei besagten

Es folgt eine tabellarische Darstellung mit bundesweiten Basisdaten zum studentischen Wohnen für den letzten und drei vorangegangene Untersuchungszeiträume.

Ausgesuchte bundesweite Basisdaten zum studentischen Wohnungsmarkt im Zeitvergleich

	WS 22/23	WS 21/22	WS 18/19	WS 13/14
Quadratmeterpreis (warm)	18,9 €	17,2 €	14,6 €	13,4 €
Absolute Mietbelastung (warm)	460,0 €	429,9 €	377,3 €	337,9 €
Nebenkosten	123,6 €	115,0 €	91,6 €	81,5 €

Mietpreis-Analyse auf regionaler/lokaler Ebene

Auch was die Perspektive der Bundesländer betrifft, konnten für die absolute monatliche Mietbelastung (warm) der Studierenden erhebliche Unterschiede festgestellt werden. Höchstpreise waren im WS 2022/23 in den beiden Stadtstaaten Hamburg (524 Euro) und Berlin (510 Euro) zu zahlen, den beiden einzigen Landesvertretern mit Durchschnittspreisen jenseits der 500-Euro-Marke. Es folgt das Gros der Bundesländer in einem Preiskorridor von 400 bis 500 Euro, darunter das bevölkerungsreiche Nordrhein-Westfalen (462 Euro) und auch der dritte Stadtstaat im Bunde: Bremen mit einem Wert von monatlich rund 454 Euro.

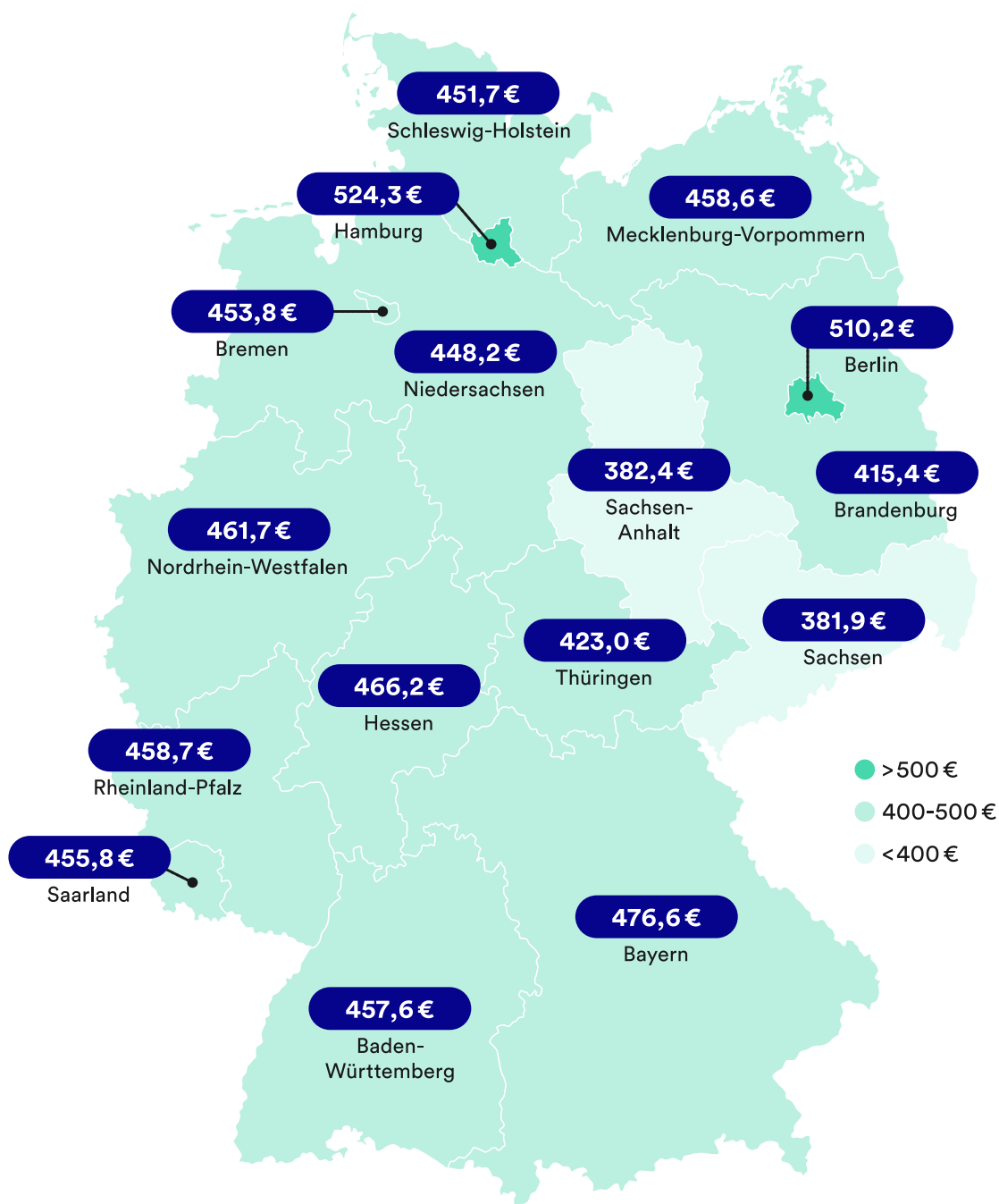
Dagegen liegen am unteren Ende der Skala zweimal Durchschnittspreise im Bereich von unter 400 Euro vor. Dies betrifft die ostdeutschen Flächenländer Sachsen und Sachsen-Anhalt mit einem Preisniveau von je knapp über 380 Euro. Zum Regionalvergleich: Brandenburg und vor allem Mecklenburg-Vorpommern liegen mit monatlich 415 und 459 Euro substantiell darüber. Betrachtet man Minimum und Maximum auf Länderebene, ergibt sich zwischen den beiden günstigsten Regionen Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie Hamburg ein Unterschied von fast 40 Prozent. Die Grafik auf der folgenden Seite stellt die Länderperspektive zum WS 2022/23 für die absolute studentische Warmmiete pro Monat im Detail dar.

Relevant ist in diesem Zusammenhang auch die Frage, was Studierende für ihre Mietzahlungen erhalten. Konkret: die Wohnfläche, die je Bundesland pro Person zur Verfügung steht. Im bundesweiten Durchschnitt handelt es sich hier um 27,1 Quadratmeter, wobei in Kapitel 2 bereits auf die Verringerung um rund einen Quadratmeter von Untersuchungszeitraum WS 2021/22 zu WS 2022/23 hingewiesen wurde.

Blickt man isoliert auf das zurückliegende Wintersemester, fällt auf, dass Maximum und Minimum bei den pro Person genutzten Quadratmetern die beiden norddeutschen Stadtstaaten Hamburg und Bremen bilden. Während Studierende in Hamburg für monatlich 524 Euro warm im Durchschnitt 25,4 Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung standen, waren es in Bremen – für „lediglich“ 454 Euro – ganze sechs Quadratmeter mehr (31,3 m²). Das entspricht einer Flächendifferenz von rund 23 Prozent. Bremen ist zugleich das einzige Bundesland, in dem die durchschnittliche studentische Wohnfläche im WS 2022/23 oberhalb von 30 Quadratmetern lag.

Absolute studentische Mietbelastung (warm)

(Je nach Bundesland, WS 2022/23)



© jobvalley/Maastricht University

Die teuersten und günstigsten Hochschulstandorte in Deutschland:

Bezogen auf die absolute monatliche Mietbelastung (warm) konnte für den Hochschulstandort München der bundesweit höchste Durchschnittspreis ermittelt werden. Dieser lag im WS 2022/23 bei rund 567 Euro, was im Vergleich zu 2019 ein erhebliches Plus von

rund 20 Prozent darstellt. Auch damals belegte München Platz 1 im Ranking der Hochschulstädte – mit einem Durchschnittspreis von etwa 480 Euro. Der Quadratmeterpreis lag zum WS 2022/23 in München bei durchschnittlich 25,4 Euro, was ebenfalls die Spitze der deutschen Hochschulstandorte bedeutet.

Nach München gibt es in Frankfurt am Main, Hamburg, Freiburg und Berlin vier weitere Städte, in denen die studentische Mietbelastung (warm) zum Untersuchungszeitraum WS 2022/23 bei über 500 Euro lag. Zugleich bewegte sich in diesen Städten der Quadratmeterpreis für die Warmmiete in einem Korridor von 22,8 bis 20,9 Euro – also deutlich unterhalb des Wertes aus München.

Am anderen Ende des Spektrums konnten für Halle (Saale) und Dresden mit monatlich 358 und 364 Euro die absolut gesehen günstigsten

Mietbelastungen in Deutschland gemessen werden (bei einer Stichprobengröße oberhalb n=100). Weitere Vertreter mit durchschnittlichen Warmmieten unterhalb von 400 Euro fanden sich lediglich in Jena und Kassel.

Was den durchschnittlichen Quadratmeterpreis betrifft, liegen für Halle (Saale) und Erfurt mit Werten von knapp über 14 Euro die bundesweit günstigsten Bedingungen vor. Zum Vergleich: Der Abstand zu München beträgt rund 11,4 Euro, was einem Unterschied von über 80 Prozent (!) entspricht.

Durchschnittliche Warmmiete pro Quadratmeter im Zeitverlauf – bundesweit und bevölkerungsreichste Städte Deutschlands

Semester	Bundesweit	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt/Main
WS13/14	13,4€	12,5€	15,8€	17,9€	15,0€	16,3€
WS14/15	13,2€	12,7€	16,2€	17,5€	14,3€	15,9€
WS15/16	13,9€	13,8€	16,7€	18,8€	15,4€	17,0€
WS16/17	14,3€	14,3€	16,7€	19,2€	15,2€	17,1€
WS17/18	14,6€	15,1€	17,8€	19,7€	15,9€	18,4€
WS18/19	15,1€	15,7€	18,8€	19,8€	15,8€	18,1€
WS19/20	15,5€	16,3€	19,5€	21,1€	16,3€	18,8€
WS20/21	16,4€	17,7€	19,9€	22,1€	17,0€	18,9€
WS21/22	17,2€	18,6€	19,4€	23,0€	18,1€	19,8€
WS22/13	18,9€	20,9€	21,6€	25,4€	18,8€	22,8€
Seit WS13/14	+ 42 %	+ 67 %	+ 37 %	+ 42 %	+ 25 %	+ 40 %

4 Der studentische Mietbelastungsindex

Um zu überprüfen, in welchem Verhältnis der Anstieg der Wohnkosten zur studentischen Lohnentwicklung steht, bietet sich der Bezug auf den sogenannten Mietbelastungsindex an. Dieser wird im Rahmen des Fachkraft-Projektes ebenfalls seit 2014 ermittelt und gibt an, wie viele Stunden nebenerwerbstätige Hochschülerinnen und Hochschüler pro Monat arbeiten müssen, um sich die eigene Miete leisten zu können – in Abhängigkeit vom Verdienstniveau pro Stunde einerseits und den zu zahlenden Monatsmieten (warm) andererseits. Beide Werte bilden den Index.

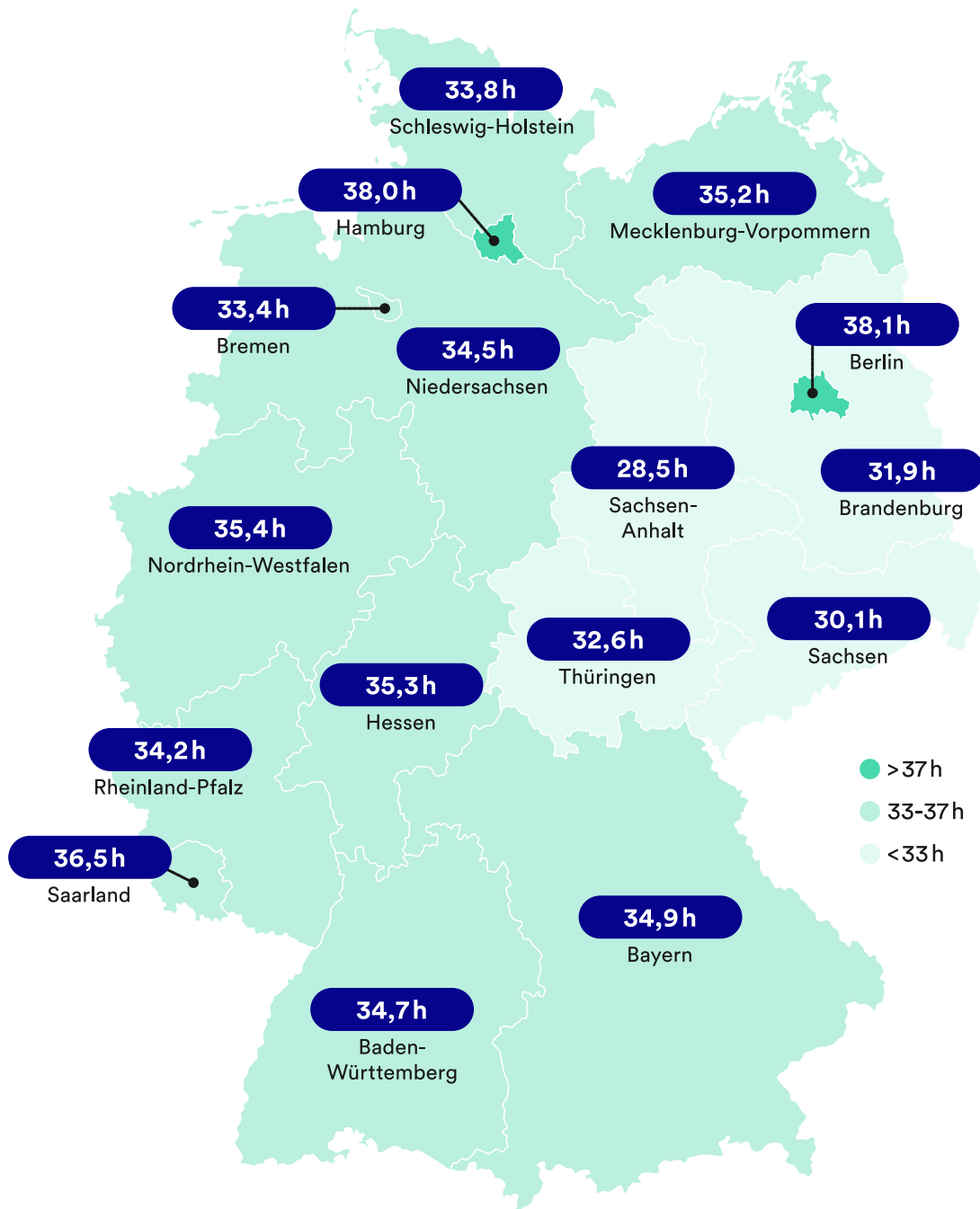
Im WS 2022/23 mussten Studierende bundesweit fast 35 Stunden pro Monat arbeiten, um den exakten Gegenwert zur zu zahlenden Warmmiete zu erwirtschaften. Interessant ist hier vor allem der Blick in die Regionen bzw. aufs Lokale, da er zeigt, welchen Zeitvorteil tendenziell günstige Hochschulstandorte ihren Studierenden bieten können.

Zum Vergleich: In München mussten Studierende im WS 2022/23 theoretisch 40,1 Stunden pro Monat arbeiten, um sich die Miete leisten zu können. Das bedeutet Platz 1 der deutschen Hochschulstandorte, gefolgt von Frankfurt am Main (39,9 h), Berlin (38,1 h) und Hamburg, wo der Wert bei exakt 38 Stunden lag.

Dem gegenüber steht vor allem der Standort Halle (Saale), wo Studierende im selben Untersuchungszeitraum lediglich 26,4 Stunden Arbeit für die Warmmiete „investieren“ mussten. Also annäherungsweise zwei Vollzeittage weniger pro Monat als in München. Auch in Dresden und Jena lagen die ermittelten Werte mit 28,9 und 29,2 Stunden unterhalb der 30-Stunden-Marke und vor allem substantiell niedriger als in den hochpreisigen Hotspots der Republik. Zudem fällt auf, dass der Mietbelastungsindex in München im Vergleich zum Untersuchungszeitraum WS2021/22 nochmals um rund 1 Prozent gestiegen ist. In Halle an der Saale, dem bundesweiten Gegenpol, ist er im selben Zeitraum hingegen um fast 16 gesunken.

Auch was die Bundesländer-Perspektive betrifft, konnten im Durchschnitt erhebliche Zeitunterschiede festgestellt werden. Spitzenreiter ist hier Berlin mit besagten 38,1 Stunden pro Monat vor Hamburg (38,0 h). Dagegen mussten Studierende in Sachsen-Anhalt lediglich 28,5 Stunden Arbeit in die Warmmiete investieren. Und auch Sachsen liegt angesichts eines Wertes von 30,1 Stunden gut einen Vollzeittag pro Monat unterhalb der bundesweiten Spitze.

Studentischer Mietbelastungsindex im Wintersemester 2022/23 (In Arbeitsstunden pro Monat)



Wohnformen im Vergleich

Außerdem wurde analysiert, welche Wohnformen im studentischen Umfeld am beliebtesten sind bzw. vorherrschen. Unterschieden wird dabei nach folgenden Kriterien: Wohnhaft (1) bei Eltern/Verwandten, (2) in einer eigenen Wohnung, (3) im Studentenwohnheim, (4) in einer Wohngemeinschaft oder (5) zur Untermiete.

Bundesweit gesehen zeigt sich, dass im Wintersemester 2022/23 die Wohngemeinschaft die von Studierenden am häufigsten genutzte Wohnform war. Im Direktvergleich mit den weiteren Varianten liegt folgendes Bild vor:

1. Wohngemeinschaft (29,6 %)
2. Eigene Wohnung (25,7 %)
3. Studentenwohnheim (21,9 %)
4. Bei Eltern/Verwandten (18,3 %)
5. Zur Untermiete (4,5 %)

Interessant sind in diesem Zusammenhang die Verschiebungen in der jüngeren Vergangenheit, wobei vor allem die Wohnform „Studentenheim“ hervorsticht. Noch im Untersuchungszeitraum 2019 spielte sie mit anteilig 15,5 Prozent im Gesamtvergleich eher eine untergeordnete Rolle. Prozentual hat sich dies angesichts der für das Wintersemester 2022/23 gemessenen 21,9 Prozent klar geändert.

Umgekehrt ist es bei der Wohnform „Bei Eltern/Verwandten“, wo sich der Anteil zwischen beiden Erhebungen von 24,5 Prozent (2019) auf nunmehr 18,3 Prozent reduziert hat. Interessanterweise wird damit deutlich, dass ein Relevanzschub des heimischen (und vermeintlich günstigen) Schlafplatzes zuletzt trotz des allgemein gestiegenen Niveaus der **Verbraucherpreise** ausgeblieben zu sein scheint – jedenfalls für die bundesweite Betrachtung. Weitaus differenzierter wird das Bild allerdings, wenn man in die Regionen blickt.

Beispiel 1: „Bei Eltern/Verwandten“

Mit anteilig 24,9 Prozent führend ist diese Wohnform in Baden-Württemberg, gefolgt vom Saarland (23,1 %) und Hamburg, wo der Anteil mit 21,2 Prozent ebenfalls recht deutlich über dem bundesweiten Vergleichswert liegt. Im krassen Gegensatz dazu liegt der Wert im letztplatzierten Bundesland Mecklenburg-Vorpommern bei gerade einmal 3,6 Prozent (!). Auch in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Brandenburg blieben die Quoten im Untersuchungszeitraum deutlich unter der 10-Prozent-Marke.

Beispiel 2: Wohngemeinschaft

Die bundesweit meistgenutzte Wohnform erfreut sich auch auf Länderebene flächendeckend großer Beliebtheit. Gut zu erkennen vor allem daran, dass statistische Ausreißer wie das zuvor genannte Mecklenburg-Vorpommern (Bereich „Bei Eltern/Verwandten“) hier nicht vorkommen. Stattdessen liegt die Quote für die WG in keinem Bundesland unter den 23,6 Prozent, die für Thüringen gemessen wurden. An der Spitze des Tableaus ist hingegen Niedersachsen, wo 39,0 Prozent aller Studierenden in einer Wohngemeinschaft leben. Damit liegt das Bundesland knapp vor Platz 2, den mit einem Anteil von 38,6 Prozent Sachsen-Anhalt belegt. Das Saarland folgt mit 34,6 Prozent auf Rang 3.

Was die Mietpreise (warm) der einzelnen Wohnformen betrifft, ist im Untersuchungszeitraum WS 2022/23 mit einem durchschnittlichen Monatsbeitrag von 548 Euro die „Eigene Wohnung“ am teuersten gewesen. Gefolgt von „Zur Untermiete“ und der „Wohngemeinschaft“, wo rund 510 respektive 440 Euro gemessen wurden. Hier der tabellarische Überblick über alle fünf untersuchten Wohnformen – getrennt nach absoluter Mietbelastung, Quadratmeterpreisen (beides warm) und Wohnfläche.

Ausgesuchte Basisdaten zu studentischen Wohnformen für das Wintersemester 2022/23

	Miete absolut (warm)	Quadratmeterpreis (warm)	Wohnfläche
Eigene Wohnung	547,7 €	17,6 €	35,6 m ²
Wohngemeinschaft	439,7 €	18,4 €	25,9 m ²
Studentenwohnheim	379,2 €	21,5 €	20,1 m ²
Zur Untermiete	509,6 €	17,0 €	36,8 m ²
Bei Eltern/Verwandten*	440,8 €	—	—

*Für die Variante „Bei Eltern/Verwandten“ konnte lediglich ein monatlicher Mietbeitrag ermittelt werden. Offen ist, ob es sich bei dem hier in Anspruch genommenen Raum im Einzelfall um das „alte“ Kinderzimmer oder etwa eine Einliegerwohnung im Haus von Eltern oder Verwandten handelt.

© jobvalley/Maastricht University

Fazit:

Das studentische Wohnen ist seit Beginn der Datenerfassung durch diese Studienreihe von stetigen, teils deutlichen Preisanstiegen geprägt. Lag der bundesweite Durchschnittswert für die Warmmiete zu Beginn (WS 2013/14) noch bei 338 Euro, standen zum WS 2022/23 rund 460 Euro zu Buche. Dies entspricht – binnen knapp einer Dekade – einem Plus von 36 Prozent.

Allerdings zeigen die Daten auch, dass das monatlich verfügbare Budget der Studierenden (Job, Bafög, Unterstützung der Eltern etc.) in diesem Zeitraum durch die Mietausgaben relativ konstant mit anteilig 45 Prozent belastet wurde. Eine substanzielle Mehrbelastung durch die zuletzt allgemein gestiegenen Lebenshaltungskosten konnte damit für den Aspekt Miete nicht nachgewiesen werden.

Mit Blick auf die Mietpreise einzelner Hochschulstandorte wurden in der Spitze – konkret in München – 25,4 Euro (warm) aufgerufen. Und damit rund 80 Prozent (!) mehr als in den beiden günstigsten Standorten: Halle (Saale) und Erfurt mit je knapp über 14 Euro.

Was das Verhältnis von Miete zu studentischen Arbeitsstunden betrifft, wurde zum wiederholten Mal ein Index ermittelt. Dieser drückt aus, dass Studierende im WS 2022/23 bundesweit rund 35 Arbeitsstunden pro Monat "investieren" mussten, um sich die eigene Warmmiete leisten zu können. Auch hier gibt es regional beträchtliche Unterschiede: Während in Berlin und Hamburg 38,1 respektive 38,0 Stunden gemessen wurden, mussten Studierende in Sachsen-Anhalt rund 28,5 Stunden arbeiten.

Herausgegeben von:

jobvalley, eine Marke der Studitemps GmbH
Im Mediapark 4a
50670 Köln

www.jobvalley.com

und

Maastricht University
Tongersestraat 53
6211 LM Maastricht

www.maastrichtuniversity.nl

Planung, Erhebung und redaktionelle Umsetzung:

Constata UG
Konrad-Adenauer-Platz 3
53225 Bonn

www.constata.de

Redaktion:

Julia Menke
Stephan Hartmann

Datenerhebung und -auswertung:

Dr. Philipp Karl Seegers
Till Moritz Vater

Kontakt:

s.hartmann@constata.de