

IW-DREF-Studentenwohnpreisindex und Baubedarfe in deutschen Groß- und Uni- versitätsstädten.

Aktualisierte Ergebnisse für das 2. Halbjahr 2016.

Ein Gutachten für Deutsche Real Estate Funds Advisor

in Kooperation mit ImmobilienScout24

Felix Bauer
Deutsche Real Estate Funds Advisor
151 Avenue de la Faiencerie
L-1511 Luxembourg

Ansprechpartner:

Björn Seipelt
Prof. Dr. Michael Voigtländer

Kontaktdaten Ansprechpartner

Björn Seipelt

Telefon: 030 27877-102

E-Mail: seipelt@iwkoeln.de

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Telefon: 0221 4981-741

Fax: 0221 4981 99889

E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
2 Daten und Methodik	5
3 Ergebnisse des IW-DREF Studentenwohnpreisindex	7
4 Baubedarfe und Bautätigkeit in den ausgewählten Groß- und Universitätsstädten	15
5 Schlussfolgerungen	18
Tabellenverzeichnis	21
Abbildungsverzeichnis	21

Zusammenfassung

Mit dem IW-DREF Studentenwohnpreisindex in Kooperation mit ImmobilienScout24 werden Mieten für typische Studentenwohnungen in 15 ausgewählten Städten ausgewertet. Die Ergebnisse für das 2. Halbjahr 2016 zeigen, dass die Wohnkostenbelastung für Studenten weiter steigt. Insbesondere in Berlin, aber auch in Leipzig oder Köln hat die Preisdynamik noch einmal zugenommen. Neben den großen Metropolen steigen aber auch in kleineren Städten die Mieten für Studenten deutlich an. In Osnabrück haben sich beispielsweise die Mieten seit 2010 um 27 Prozent erhöht. Für eine typische Studentenwohnung mit einer Größe von 30 Quadratmetern müssen Leipziger Studenten rund 322 Euro ausgeben, während die Wohnkosten für die gleiche Wohnung in München mit 634 Euro fast doppelt so hoch ausfallen.

In dem vorliegenden Gutachten wurden auch die Gründe für die gestiegenen Mieten genauer betrachtet. Hierzu wurden die Ergebnisse des IW-Baubedarfsmodells der Bautätigkeit gegenübergestellt. Wie sich zeigt, fehlt es in den betrachteten Städten vor allem an 2- und 3-Raum-Wohnungen. Über alle Städte hinweg wurden nur rund ein Drittel der benötigten Wohnungen dieser Größe gebaut. Neben Berlin oder München werden auch in Städten wie Kiel, Osnabrück oder Heidelberg nur wenige Wohnungen in diesem Segment gebaut.

Anders sieht es dagegen bei Mikroapartments (1-Raum-Wohnungen) aus, hier wurde teilweise schon über den Bedarf gebaut. Dabei muss aber berücksichtigt werden, dass bei der Analyse des Baubedarfs nur Größen berücksichtigt werden können, jedoch keine Qualität und Lagen. Angesichts der starken Investitionen im hochwertigen Bereich legen die Daten eine Sättigung nahe. Auf der anderen Seite ist der Bedarf an kleinen und günstigen Wohnungen immer noch sehr hoch. Dies bietet sowohl für Projektentwickler als auch Investoren gute Chancen.

1 Einleitung

Für Studenten ist die Lage im Wohnungsmarkt besonders schwierig. Zum einen, weil sie aufgrund der Lage der Universitäten und Hochschulen auf Wohnstandorte in Städten angewiesen sind, die typischerweise einen angespannten Wohnungsmarkt haben. So sind die größten Universitäten in Berlin, München und Köln, wo die Mieten zuletzt stark angestiegen sind. Zum anderen konkurrieren die Studenten mit zahlreichen Gruppen wie Senioren, jungen Erwerbstätigen oder Fernpendlern, die über deutlich höhere Einkommen verfügen. Um die Entwicklung im Markt für studentisches Wohnen genauer zu erfassen, wurde der IW-DREF Studentenwohnpreisindex in Kooperation mit ImmobilienScout24 entwickelt, der die Entwicklung in 15 Universitätsstädten erfasst. Dabei werden in dem hedonischen Index nur solche Mietangebote betrachtet, die von ihrer Lage, Größe und Qualität von Studenten typischerweise nachgefragt werden. Vergangene Ergebnisse zeigten eine besonders starke Preisdynamik in diesem Markt, mit schnelleren Mietsteigerungen als im Gesamtmarkt (Deschermeier et al., 2016). In diesem Gutachten werden die Daten für das 2. Halbjahr 2016 aktualisiert.

Darüber hinaus werden in diesem Gutachten auch die Ursachen für die Preisentwicklung geprüft. Auf Basis des IW-Baubedarfsmodells wird der Baubedarf für die 15 Städte – differenziert nach der Zahl der Räume – der Bautätigkeit gegenübergestellt. Dieses Verfahren wurde bisher nur für die 7 Großstädte in Deutschland verwendet (Deschermeier et al., 2017). Die Ergebnisse sind nicht nur für Studenten interessant, sondern auch für Projektentwickler und Investoren. Der Markt für studentisches Wohnen ist mittlerweile ein viel beachteter Markt, in dem zahlreiche Fonds und Privatinvestoren engagiert sind (Savills Research, 2015). Die vorgestellten Ergebnisse dienen daher auch dazu, Knappheiten aufzuzeigen und somit Investitionschancen offenzulegen.

2 Daten und Methodik

Die methodischen Grundlagen der vorliegenden Studie orientieren sich je nach Untersuchungsgegenstand an vorangegangenen Studien. Zur Berechnung der Mietpreisindizes wird ein hedonisches Verfahren entsprechend Deschermeier et al. (2016) und Deschermeier/Seipelt (2016) genutzt, welches sich in der Immobilienmarktbeobachtung als gängiger Standard etabliert hat. Gegenüber der Betrachtung von reinen Durchschnittspreisen, ermöglicht die hier angewendete Methode der Heterogenität des Immobilienmarktes Rechnung zu tragen, um so eine unverzerrte Abbildung der Marktdynamiken durch eine Trennung von Preis- und Qualitätseffekt zu ermöglichen.

Grundsätzlich liegt dem Verfahren die hedonische Hypothese zugrunde, die besagt, dass der Preis eines Gutes in funktionalem Zusammenhang zu seinen Eigenschaften steht (Brachinger, 2003, 2). Für die Anwendung dieses Konzepts auf dem Immobilienmarkt bedeutet dies, dass der Preis bzw. die Nettokaltmiete pro Quadratmeter einer

Immobilie durch dessen Eigenschaften wie Lage, Größe und Qualität erklärt wird. In der vorliegenden Studie wird der beschriebene Zusammenhang durch ein multiples Regressionsmodell geschätzt. Hierbei werden sogenannte Schattenpreise der einzelnen Immobilieneigenschaften ermittelt, die den monetären Einfluss jeder Eigenschaft auf die Nettokaltmiete ausdrücken. Der interessierte Leser findet in Deschermeier/Seipelt (2016) eine detaillierte Beschreibung der Methodik und des angewendeten ökonometrischen Verfahrens.

Die Datengrundlage zur Berechnung der studentischen Mietpreisindizes bildet eine Datenbank der Internetplattform ImmobilienScout24. Diese beinhaltet neben der aufgerufenen Nettokaltmiete als abhängige Variable auch umfassende Informationen zu den Immobilieneigenschaften, wie etwa der Ausstattung des Objekts, der Qualität und der Heizungsart sowie eigens generierte Lagevariablen. Die Lagevariablen bilden einerseits die Zentralität und andererseits die Erreichbarkeit des jeweiligen Inserats ab und quantifizieren somit wichtige Eigenschaften der Immobilie. Der gesamte Datensatz beinhaltet sämtliche Mietinserate für reguläre Mietwohnungen, Zwischenmieten und Wohngemeinschaften für den Zeitraum 2010 bis einschließlich 2016. Die regionale Abdeckung erfasst dabei neben den deutschen Metropolen Berlin, Hamburg, München und Köln auch kleinere Groß- und Universitätsstädte wie Bonn, Bochum, Bremen, Frankfurt, Heidelberg, Jena, Kiel, Leipzig, Osnabrück, Siegen und Stuttgart. Vor der Berechnung der Mietpreisindizes werden die Daten einem standardisierten Bereinigungsverfahren unterzogen. Um der Einkommens- und Bedarfssituation von Studenten gerecht zu werden, werden darüber hinaus alle Inserate in der Kategorie „Luxus“ und alle hochpreisigen Mietangebote¹ aus dem Datensatz gefiltert. Eine detaillierte Beschreibung der Daten sowie zur Methodik der Bereinigung und Ergänzung des Datensatzes findet sich ebenfalls in Deschermeier et al. (2016).

Zur Berechnung der Baubedarfe in der vorliegenden Studie wurde die Methodik des IW-Baubedarfsmodells herangezogen, welches den regionalen Baubedarf auf Kreisebene bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Auf Grundlage eines neuen Datenstandes wird das Modell ständig aktualisiert, sodass sich auch aktuelle Entwicklungen wie die Flüchtlingsbewegung in den Baubedarfen niederschlagen. Grundsätzlich besteht das Modell aus unterschiedlichen Komponenten, die sich schlussendlich zum gesamten Baubedarf aufsummieren. Den größten Anteil am gesamten Baubedarf besitzt der demografisch bedingte Baubedarf, der sich aus der demografischen Entwicklung ergibt. Um diesen zu berechnen, wird im ersten Schritt der individuelle altersabhängige Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum auf Basis des sozio-oekonomischen Panels (SOEP) bestimmt.

¹ Die teuersten 20 Prozent der Objekte in einem Beobachtungsjahr

Anschließend wird der altersabhängige Wohnflächenkonsum mit der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung bzw. der IW-Bevölkerungsprognose für die A-Städte kombiniert, sodass man den zukünftigen Wohnflächenkonsum bis 2030 nach Altersjahren erhält. Der kalkulierte Wohnflächenkonsum wird im folgenden Berechnungsschritt durch die jeweiligen Durchschnittsgrößen der neu errichteten Wohnungen in den jeweiligen Landkreisen dividiert, sodass sich der jeweilige Bedarf in Wohneinheiten ableitet. Um schlussendlich zum tatsächlichen Baubedarf zu gelangen, wird der kalkulierte Wohnungsbedarf im letzten Schritt der Berechnung um den Leerstand korrigiert, der eine natürliche Fluktuationsreserve von 2,5 Prozent überschreitet (Henger et al., 2015).

Neben dem demografisch bedingten Baubedarf wird das Modell darüber hinaus noch um den Ersatz- sowie Nachholbedarf ergänzt. Der Posten des Ersatzbedarfs ergibt sich aus den zu ersetzenden Wohnungsabgängen, die jährlich durchschnittlich etwa 0,18 Prozent des Bestands oder 71.000 Wohneinheiten ausmachen. Da im Folgenden aber die tatsächliche Bestandsveränderung betrachtet wird, entfällt die Berücksichtigung des Ersatzbedarfs. Entsprechend sind die ausgewiesenen Zahlen deutlich niedriger als in Deschermeier et. al. (2017) und können als notwendige Bestandsveränderung interpretiert werden.

Um abzuleiten, wie sich der Baubedarf bzw. die notwendige Bestandsveränderung entsprechend der Wohnformen aufgliedert, wird der aggregierte Baubedarf nach den präferierten Wohnformen der Haushalte differenziert. Die Differenzierung basiert auf den Daten des Sozio-oekonomischen Panels. Vor dem Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte in Groß- und Universitätsstädten, erscheint es sinnvoll lediglich die Haushalte zu betrachten, die bereits länger als ein Jahr in der derzeitigen Wohnung leben. Andernfalls würden ebenso neu hinzugezogene Haushalte berücksichtigt werden, die möglicherweise nicht ihre präferierte Wohnform wählen konnten, sondern in eine beliebige Wohnung gezogen sind, um einen erleichterten Zugang zum lokalen Wohnungsmarkt zu erhalten.

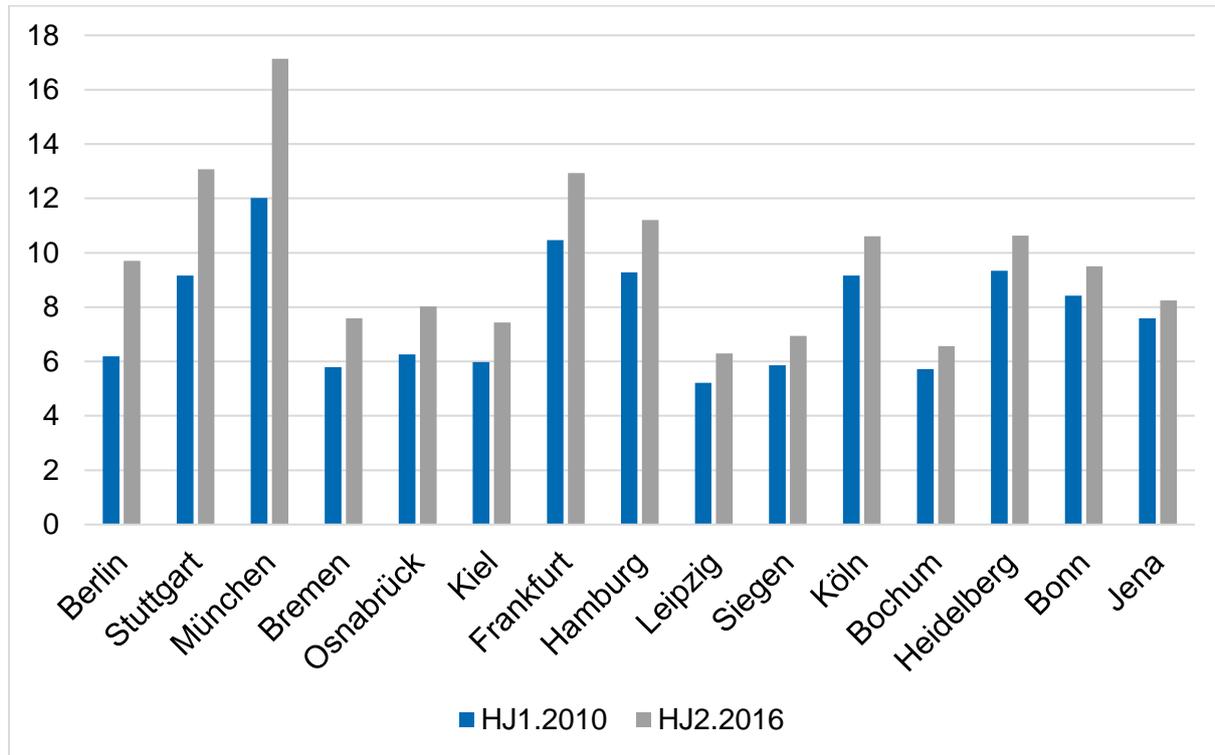
3 Ergebnisse des IW-DREF Studentenwohnpreisindex

Die Mietpreinsniveaus in den betrachteten Städten sind in der Tendenz deutlich gestiegen. Während das mittlere Mietniveau in den betrachteten Städten in 2010 noch unter 8 Euro lag, sind die Mieten mittlerweile um durchschnittlich rund 25 Prozent gestiegen. Somit werden derzeit fast 10 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter von den Vermietern verlangt. Für die differenzierte Betrachtung der Entwicklung einzelner Städte zeigt Abbildung 1 die durchschnittlichen Mieten für Studentenwohnungen im ersten Halbjahr 2010 und zweiten Halbjahr 2016 in Euro je Quadratmeter. Der stetige Zuzug bei moderater Ausweitung der Neubautätigkeit hat die Mieten in Berlin mit einem Plus von 57

Prozent am deutlichsten steigen lassen. Wenngleich die Entwicklung von einem vergleichsweise niedrigen Niveau von 6,19 Euro ausging, sind die Mieten im Betrachtungszeitraum damit auf einen Wert von 9,70 Euro geklettert.

Man könnte also von einem ‚Aufholen‘ der Mietpreise in Berlin gegenüber anderen Großstädten sprechen. Gleichzeitig haben jedoch die Mieten in München und Stuttgart, mit vergleichsweise hohen Ausgangsniveaus, ein ebenfalls rasantes Wachstum verzeichnen können. Bei einer Nettokaltmiete von 12,01 Euro in München und 9,16 Euro in Stuttgart im Jahr 2010 haben sich die Wohnkosten über den Betrachtungszeitraum jeweils um 43 Prozent verteuert. Somit kommt Stuttgart auf derzeit 13,08 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter und München auf den Spitzenwert der Betrachtungsgruppe von 17,14 Euro im zweiten Halbjahr 2016. Gleichzeitig zahlen Studierende in Bochum und Leipzig mit 6,57 Euro bzw. 6,29 Euro pro Quadratmeter die geringsten Nettokaltmieten und damit nur knapp mehr als ein Drittel der durchschnittlichen Mietkosten in München. Das geringste Wachstum der Mieten zwischen 2010 und 2016 konnte in Bonn und Jena beobachtet werden. Hier lagen die Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2016 um 13 bzw. 9 Prozent höher also noch 2010. Auch wenn die Mietpreisanstiege in beiden Städten unterdurchschnittlich ausfielen, liegen sie damit immer noch oberhalb des Anstiegs des allgemeinen Verbraucherpreisindex im selben Betrachtungszeitraum (Statistisches Bundesamt, 2017).

Abbildung 1 - Durchschnittlichen Mieten für Studentenwohnungen im ersten Halbjahr 2010 und zweiten Halbjahr 2016 (in Euro je Quadratmeter)



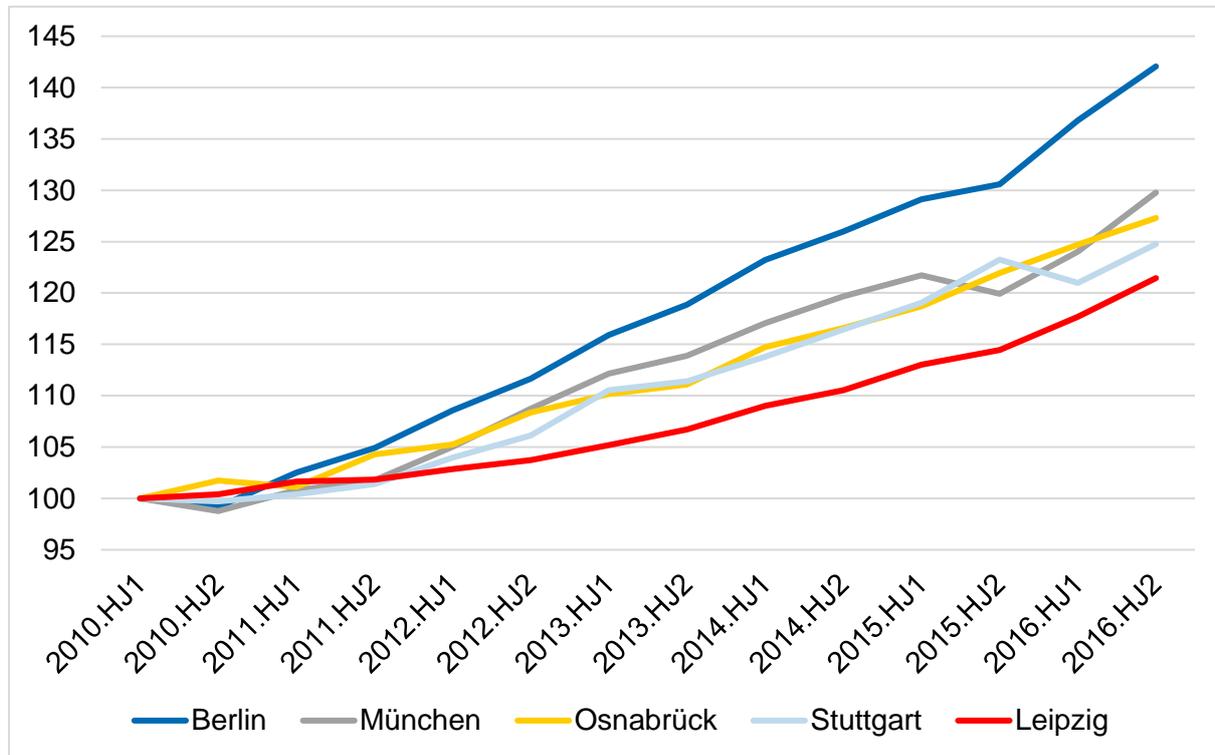
Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Um die Mietpreisdynamik genauer zu beleuchten und differenzierte Aussagen über die Entwicklung des studentischen Wohnungsmarktes treffen zu können, werden im Folgenden die um Qualitätseffekte bereinigten hedonischen Mietpreisindizes betrachtet. Hierzu zeigt Abbildung 2 die hedonischen Indizes für die Städte mit den größten Mietpreisanstiegen. Berlin ragt mit einem deutlichen Mietpreisanstieg von 42 Prozent zwischen 2010 und 2016 aus der Betrachtungsgruppe heraus. Deutlich dahinter liegen München, Osnabrück, Stuttgart und Leipzig mit Mietpreissteigerungen von 21 Prozent (Leipzig) bis 30 Prozent (München). Gerade in Berlin hat die gesamte Bevölkerung seit dem Zensus 2011 bis zum Jahr 2015 einen Zuwachs von rund 5,8 Prozent oder 200.000 Personen verzeichnen können. Gleichzeitig ist jedoch der Wohnungsbestand um lediglich 1,7 Prozent oder 30.900 Wohnungen gewachsen. Somit reflektiert der Verlauf des Preisindex die rasante demografische Entwicklung bei lediglich moderat gesteigener Bautätigkeit und somit die folgerichtige relative Verknappung am Wohnungsmarkt.

Ähnlich verhält es sich in der ‚Schwarmstadt‘ Leipzig mit einem Anstieg des hedonischen Index von rund 21 Prozent seit 2010. Ein attraktives Ausbildungs- und Universitätsangebot sowie ein niedriges Ausgangsniveau der Mieten stellen auch hier bedeutende Standortfaktoren dar. Infolgedessen ist die Bevölkerung in der Altersgruppe der

18 bis 35 Jährigen im Zeitraum zwischen 2011 und 2015 mit 12,4 Prozent merklich gestiegen. Komplementär hierzu ist die Leerstandsquote bis 2014 um knapp 5 Prozent und damit deutschlandweit am stärksten gesunken (BBSR).

Abbildung 2 - Hedonische Mietpreisindizes für Berlin, München, Osnabrück, Stuttgart und Leipzig (2010.HJ1 = 100)



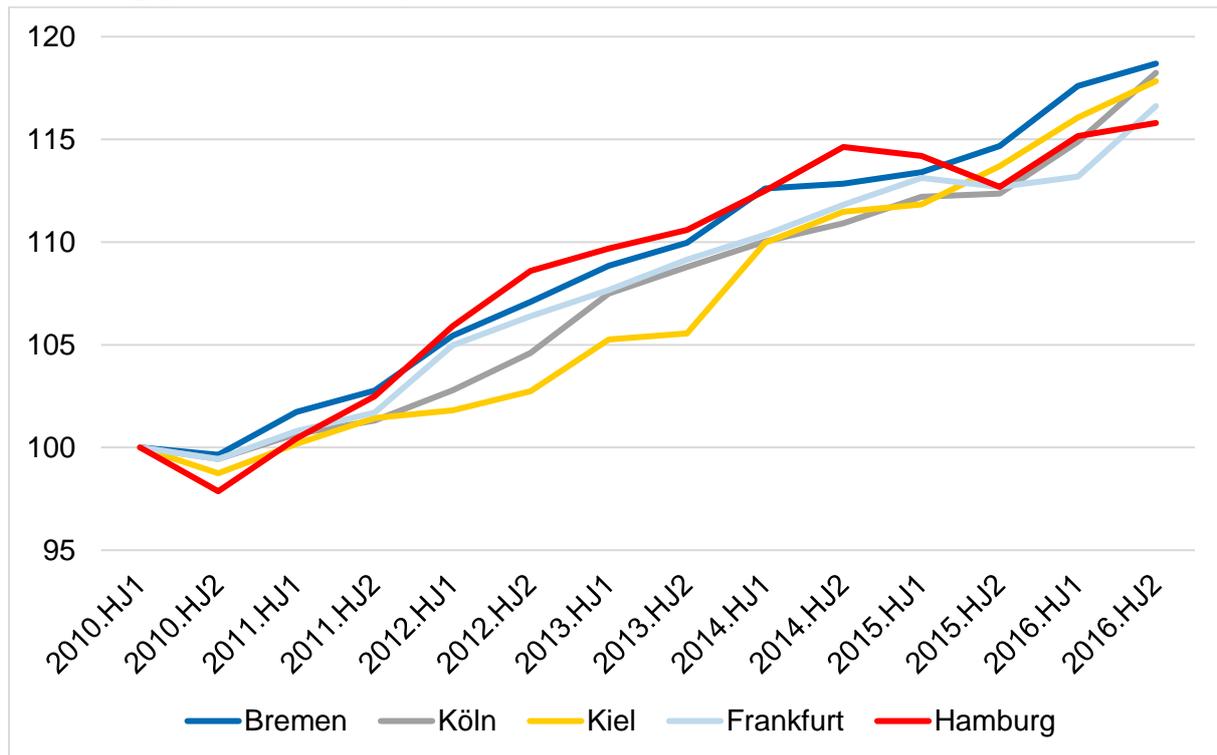
Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die Indizes der Metropolen Hamburg, Köln, und Frankfurt sowie der Großstädte Bremen und Kiel verlaufen nach einem weitestgehend einheitlichen Wachstumspfad und weisen vergleichsweise moderate Wachstumsraten auf. Abbildung 3 zeigt den Verlauf der hedonischen Preisindizes für die Städte mit durchschnittlichem Wachstum zwischen 2010 und 2016. Die Wachstumsraten befinden sich in einer Spannweite von rund 16 Prozent in Hamburg bis knapp weniger als 19 Prozent in Bremen. Erwähnenswert ist der merkliche Anstieg der Mieten in den betrachteten Städten seit dem zweiten Halbjahr 2015. Während Hamburg bis zum aktuellen Rand ein Plus von 3,1 Prozent aufweist, sind die Mieten in Köln mit 5,9 Prozent deutlich gestiegen.

Eine mögliche Erklärung für den deutlichen Anstieg in 2016 könnte die Mietpreisbremse sein. Mit der Einführung der Wohnungsmarktregulierung in den Metropolen waren Vermieter möglicherweise sensibilisiert die Mietforderungen moderat zu halten, sodass es zu einer kurzzeitigen Stagnation der Preisentwicklung zwischen dem zweiten Halbjahr 2014 und dem zweiten Halbjahr 2015 kam. Nachdem sich die Nachfrage aber noch wei-

ter erhöht hat und weder Mieter noch Vermieter die Mietpreisbremse augenscheinlich nicht berücksichtigen, sind die Mietpreisforderungen insgesamt wieder kräftig gestiegen. Der sprunghafte Anstieg der Mieten bedeutet also lediglich ein ‚Aufholen‘ der verpassten Mietsteigerungen und somit die Rückkehr der Indizes auf den vormaligen Wachstumspfad.

Abbildung 3 - Hedonische Mietpreisindizes für Bremen, Köln, Kiel, Frankfurt und Hamburg (2010.HJ1 = 100)

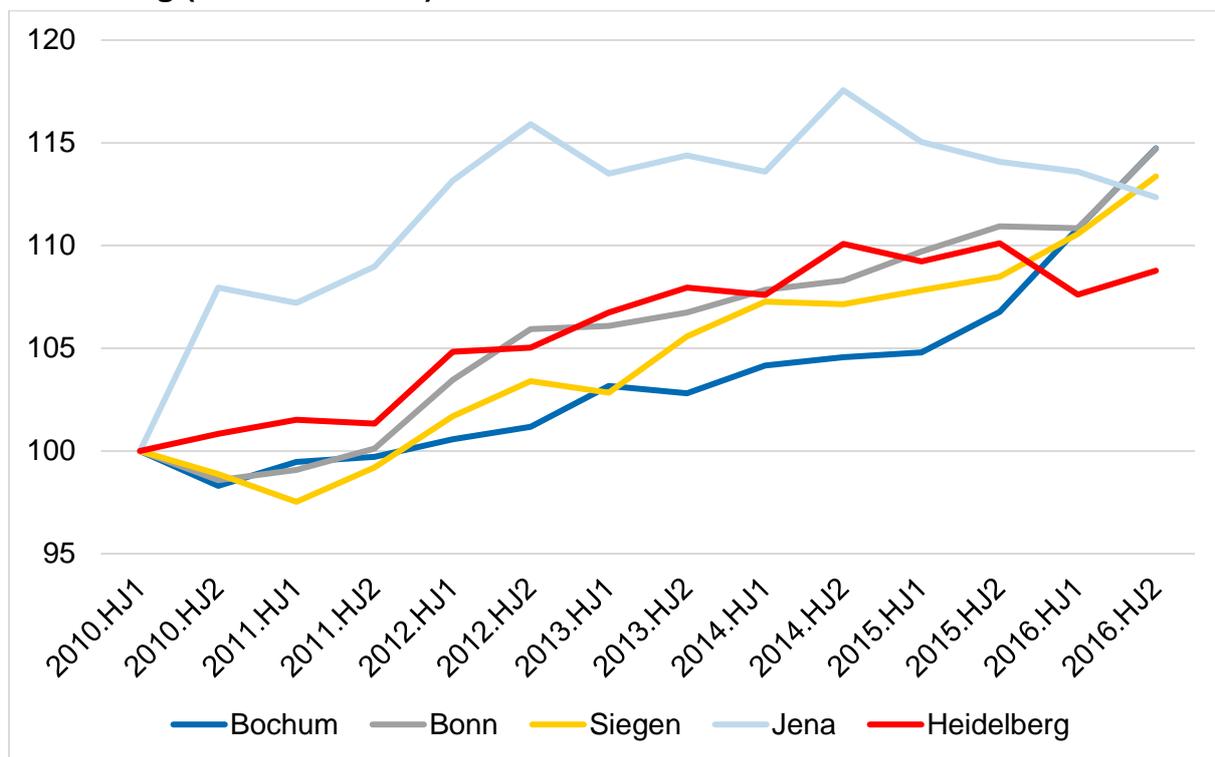


Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 4 zeigt die hedonischen Preisindizes für die vergleichsweise kleineren Universitätsstädte Bochum, Bonn, Siegen, Jena und Heidelberg. Die Steigerung der Angebotsmieten fällt in den betrachteten Städten mit rund 9 Prozent in Heidelberg bis knapp 15 Prozent in Bochum unterdurchschnittlich aus. Die Wachstumspfade folgen außerdem einem deutlich uneinheitlicherem Schema als in den vorangegangenen Abbildungen. Während sich Bochum, Bonn und Siegen über den gesamten Betrachtungszeitraum moderat entwickeln und am aktuellen Rand eine deutliche Preissteigerung aufweisen, zeichnen sich die Indizes in Jena und Heidelberg durch eine Seitwärtsbewegung seit 2014 aus. Darüber hinaus fällt auf, dass die Entwicklung in Jena geprägt ist durch eine deutlich höhere Volatilität. Dies ist möglicherweise auf die verhältnismäßig geringe Fallzahl von knapp mehr als 4.000 Beobachtungen zurückzuführen.

Die teils deutlichen Anstiege der Mietpreisindizes von 3,8 Prozent in Bonn bis 8 Prozent in Bochum im Laufe des aktuellsten Beobachtungsjahres deuten auf eine merkliche Zunahme der Anspannung im studentischen Wohnungsmarkt hin. Gerade in Bochum ist dies auf gestiegene Studierendenzahlen bei gleichzeitig kaum merklicher Ausweitung des für Studenten relevanten Mietwohnungssegments zurückzuführen. Gerade im Segment der überproportional häufig nachgefragten 1-Raum-Wohnungen hat sich der Bestand zwischen 2011 und 2015 um gerade einmal 18 Prozent ausgeweitet.

Abbildung 4 - Hedonische Mietpreisindizes für Bochum, Bonn, Siegen, Jena und Heidelberg (2010.HJ1 = 100)



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

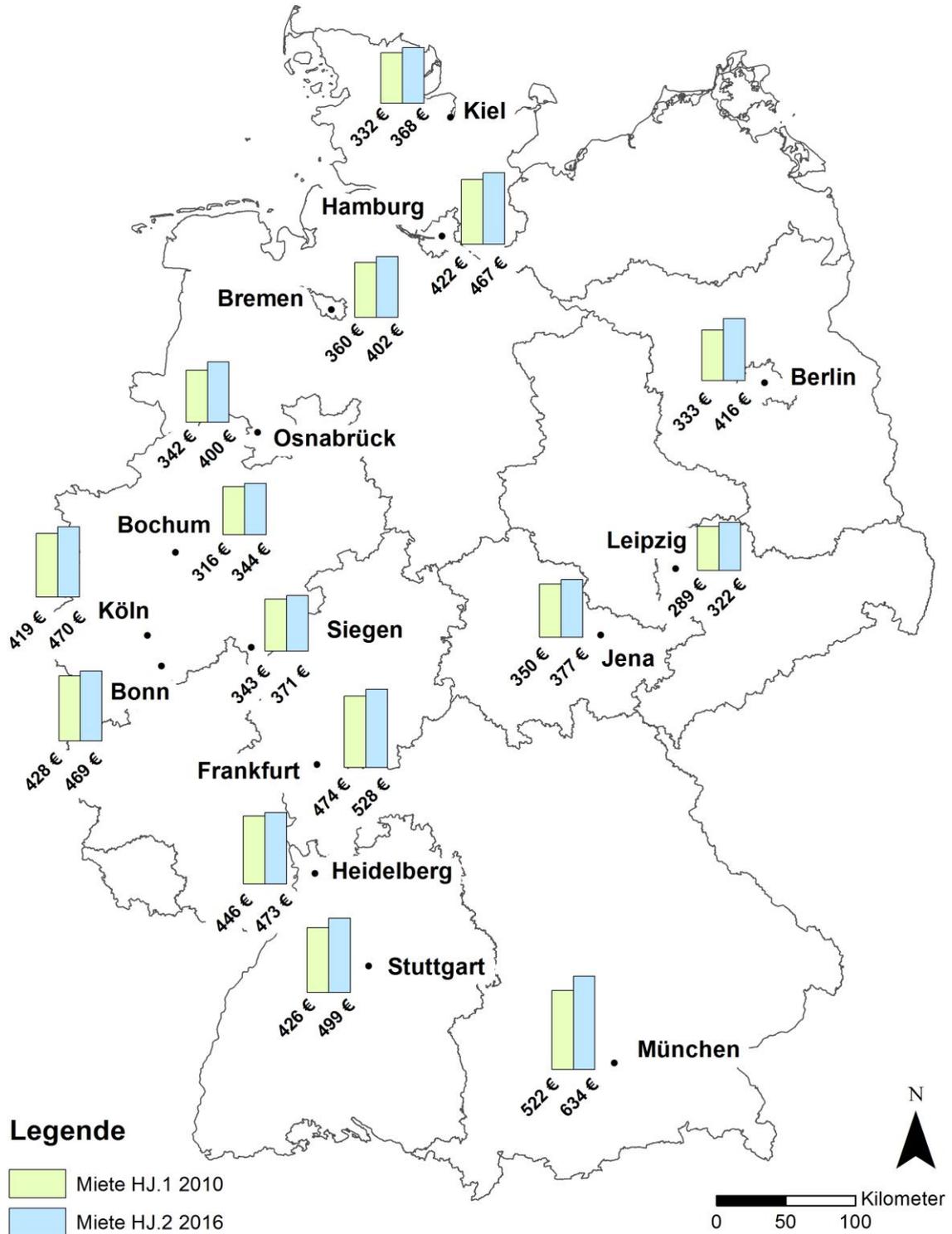
Für die bessere Vergleichbarkeit der Mietpreisänderungen und um die Ergebnisse besser zu veranschaulichen, wird das ökonometrische Modell genutzt und eine hypothetische Miete für eine studentische Musterwohnung errechnet. Die hypothetische Musterwohnung besitzt bei einer ‚normalen‘ Ausstattungsqualität eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern, liegt in 1,5 Kilometern Entfernung zur nächstgelegenen Universität und wurde 1995 erbaut². Neben den reinen Mietkosten werden auch Wohnnebenkosten berücksichtigt, sodass die ausgewiesenen Mieten als *All-Inclusive-Mieten* zu verstehen sind. Im Rahmen der Wohnnebenkosten sind Kosten für Strom, Rundfunkbeiträge, Te-

² Weitere Ausstattungsmerkmale: Einbauküche: Ja; Möbliert: Nein; Heiz- und Nebenkosten berücksichtigt: Ja

lefon sowie Internet und sonstige wohnungsnaher Kosten berücksichtigt. Eine detaillierte Aufstellung der definierten Wohnungsspezifikationen und Wohnnebenkosten findet sich in Deschermeier et al. (2016).

Abbildung 5 zeigt die hypothetischen monatlichen Mietzahlungen für eine studentische Musterwohnung in den 15 betrachteten Städten im ersten Halbjahr 2010 und im zweiten Halbjahr 2016. Es zeigt sich, dass zu Beginn der Betrachtung im Jahr 2010 in den deutschen Groß- und Universitätsstädten noch merklich geringere Mieten von den Studenten gezahlt werden mussten. Während Leipziger Studenten 289 Euro für die 30-Quadratmeter-Musterwohnung aufbringen mussten, wurden in München für die gleiche Wohnung schon 522 Euro fällig. In der für Studenten besonders attraktiven Bundeshauptstadt Berlin wurden 2010 mit 333 Euro noch vergleichsweise moderate Mieten von den Studierenden verlangt. Bis zum aktuellen Beobachtungszeitpunkt im zweiten Halbjahr 2016 hat sich die Situation auf den studentischen Mietwohnungsmärkten jedoch merklich verschärft. Auch wenn Leipzig in der Spitzengruppe der Mietpreisanstiege liegt (siehe Abbildung 2) und bei jungen Menschen immer größere Beliebtheit erlangt, ist die Stadt auch in 2016 mit 322 Euro Miete noch der günstigste Standort. Mit diesem gewichtigen Standortvorteil ausgestattet, scheint die Attraktivität Leipzigs ungebrochen. Bei anhaltendem Zuzug in der Zukunft stellt sich somit die Frage, wie lange dies noch so bleibt. Auf der anderen Seite der Preisskala steht abermals München. Nach einem ebenfalls deutlichen Anstieg der Mieten über den Betrachtungszeitraum fällt der hypothetische Mietpreis mit 634 Euro fast doppelt so hoch aus wie in Leipzig. Bei einem durchschnittlichen studentischen Einkommen von 881 Euro (Middendorff et al., 2012, 192) wird somit ein Großteil des Einkommens für das Wohnen aufgewendet. Um in Berlin, das den größten Preisanstieg zu verzeichnen hatte, eine Wohnung von 30 Quadratmeter anzumieten, müssen Studierende am aktuellen Rand bereits 416 Euro und damit deutlich mehr als noch in 2010 zahlen.

Abbildung 5 - Monatliche Mietpreise der studentischen Musterwohnung im 1. Halbjahr 2010 und im 2. Halbjahr 2016



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

4 Baubedarfe und Bautätigkeit in den ausgewählten Groß- und Universitätsstädten

Starke Mietpreisentwicklungen resultieren vor allem aus einem Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage. Die Nachfrage nach Wohnungen ist in den letzten Jahren stark gestiegen, da die Wanderungen in die Städte zugenommen haben (Deschermeier, 2016). Dabei ist nicht nur die Zahl der Studenten stark gestiegen, sondern es hat auch ein überproportional starker Aufbau von Arbeitsplätzen stattgefunden, wie auch die Auswertung von Bendel/Voigtländer (2016) anhand der Büroarbeitsplätze zeigt. Auch langfristig wird von einer Fokussierung der wirtschaftlichen Aktivität in Städten ausgegangen (Voigtländer, 2017).

Die Bautätigkeit kann mit der starken Nachfrageexpansion scheinbar nicht mithalten. Ausgehend vom IW Baubedarfsmodell finden sich in Tabelle 1 die notwendigen Bestandsveränderungen in Wohneinheiten für die 15 Städte im Zeitraum 2011 bis 2015. Im Gegensatz zu früheren Berechnungen fehlen bei der Ermittlung der notwendigen Bestandsveränderungen die Ersatzbedarfe. Außerdem wurde hier anders als in Deschermeier et. al. (2017) die notwendige Bestandsveränderung zurückgerechnet.

Tabelle 1 – Jährliche notwendige Bestandsveränderung zwischen 2011 und 2015

	Gesamt	1 Raum	2 Raum	3 Raum	4 Raum	5 u. mehr Räume
Berlin	19.222	974	4.141	6.011	3.488	4.607
Hamburg	9.908	509	2.147	3.094	1.794	2.364
Köln	5.073	266	1.108	1.582	914	1.203
Stuttgart	3.400	182	750	1.063	610	795
Frankfurt	5.918	312	1.285	1.843	1.075	1.403
München	12.853	678	2.810	4.018	2.322	3.025
Osnabrück	515	28	116	161	90	119
Heidelberg	1.127	67	263	352	194	250
Kiel	1.187	66	269	371	208	272
Bochum	225	11	49	70	40	54
Bonn	1.703	90	375	531	305	403
Jena	401	22	90	126	71	92
Leipzig	3.072	161	675	966	552	718
Siegen	80	3	14	22	17	24
Bremen	2.158	109	469	675	388	517

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

In den meisten Städten waren die Baubedarfe relativ gleichmäßig verteilt, wobei neben dem Bedarf an 3-Raum Wohnungen vor allem auch die für Studenten besonders relevanten 2-Raum-Wohnungen aufgrund der sozio-demografischen Struktur benötigt werden. Relativ gering ist dagegen der Baubedarf an 1-Raum-Wohnungen, die allerdings ebenfalls für Studenten besonders relevant sind.

Gleicht man nun diese Bedarfe mit der tatsächlichen Bestandsveränderung zwischen 2011 und 2015 ab, erhält man ein sehr differenziertes Bild über den Wohnungsmangel.

Tabelle 2 - Verhältnis von tatsächlicher Bestandsveränderung und notwendiger Bestandsveränderung in den 15 ausgewählten Städten (in Prozent)

	Gesamt	1 Raum	2 Raum	3 Raum	4 Raum	5 u. mehr Räume
Berlin	40%	73%	33%	27%	43%	55%
Hamburg	59%	57%	45%	51%	71%	73%
Köln	58%	37%	35%	43%	86%	81%
Stuttgart	41%	83%	33%	28%	38%	61%
Frankfurt	59%	190%	30%	35%	70%	80%
München	43%	49%	53%	39%	53%	31%
Osnabrück	77%	85%	24%	35%	90%	178%
Heidelberg	66%	459%	30%	25%	58%	64%
Kiel	27%	27%	18%	14%	21%	57%
Bochum	100%	18%	80%	35%	94%	227%
Bonn	49%	-39%	55%	45%	52%	67%
Jena	148%	628%	117%	91%	109%	173%
Leipzig	40%	147%	34%	22%	12%	67%
Siegen	254%	1971%	94%	163%	193%	224%
Bremen	54%	294%	13%	12%	14%	124%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

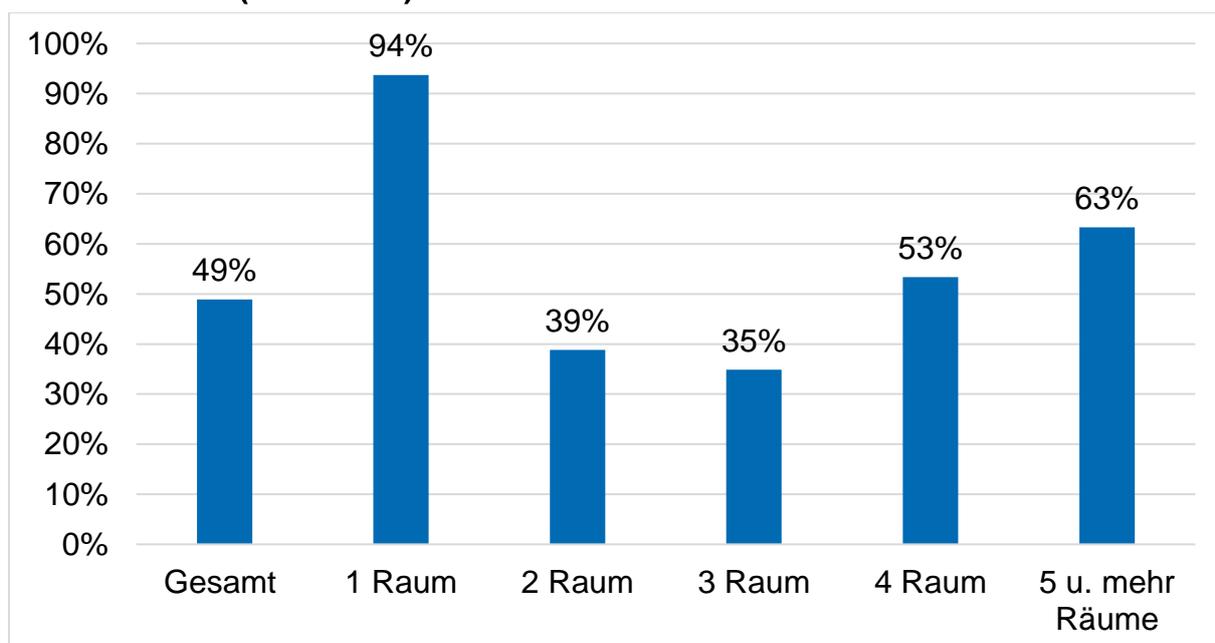
Insgesamt wurde in vielen Städten deutlich zu wenig gebaut. Dies gilt insbesondere für Berlin, Stuttgart und München, wo nur rund 40 Prozent des Bedarfs gebaut wurde. Überraschend ist die geringe Bautätigkeit aber vor allem in Kiel, wo nur 27 Prozent des Bedarfs errichtet wurde. In drei Städten wurde dagegen sogar über den Bedarf gebaut, entsprechend ist die schwächere Preisdynamik in Bochum, Jena und Siegen auch erklärlich. Über alle Standorte hinweg wurden aber lediglich 49 Prozent des gesamten Wohnungsbedarfs durch neu geschaffenes Angebot gedeckt. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass einem gesamten jährlichen Bedarf von rund 66.800 zu-

sätzlichen Wohneinheiten lediglich 32.700 zusätzliche Wohneinheiten auf der Angebotsseite gegenüberstehen. Die teils massiven Preissteigerungen spiegeln somit die erwartete ökonomische Reaktion auf die erhebliche Verknappung des Wohnraums wider.

Betrachtet man die einzelnen Segmente, sind die Abweichungen zwischen notwendiger und tatsächlicher Bestandsveränderung teilweise sehr groß, was insbesondere an kleinen Fallzahlen liegt. Negative Zahlen entstehen, wenn die Bestände aufgrund von Rückbau oder Wohnungsumgestaltungen insgesamt sogar reduziert wurden, wie im Fall von Bonn bei den 1-Raum-Wohnungen.

Alles in allem zeigt sich, dass in vielen Städten vor allem 2- und 3-Raum-Wohnungen fehlen. Dies zeigt auch Abbildung 5, in der das Verhältnis von tatsächlicher und notwendiger Bestandsveränderung über alle Städte dargestellt ist. Daher erklärt sich auch, warum die Mieten vor allem auch für studentisches Wohnen besonders stark steigen. Auf der anderen Seite deuten die Zahlen an, dass der Markt für 1-Raum-Wohnungen teilweise auch schon gesättigt zu sein scheint, etwa in Jena, Leipzig, Siegen oder auch Heidelberg. Mit 94 Prozent ist hier die Quote über alle Städte sehr hoch. Allerdings werden in der Analyse nur Größen berücksichtigt, aber keine Lagen und Qualitäten. Die starken Mietpreissteigerungen in Leipzig scheinen daher vor allem auf einem Mismatch der Qualitäten im Bestand zurückzuführen sein, da die Bautätigkeit verhältnismäßig hoch war.

Abbildung 6 - Aggregierter Anteil des gedeckten Wohnungsbedarfs zwischen 2011 und 2015 (in Prozent)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Auffällig ist, dass in Städten mit insgesamt zu geringer Bautätigkeit vor allem große Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser gebaut wurden. Zu nennen sind hier zum Beispiel Hamburg, Köln oder auch Osnabrück. Mit 63 Prozent ist das Verhältnis relativ hoch. Der Grund für die insgesamt zu geringe Bautätigkeit ist vor allem der Mangel an Bauland (Voigtländer, 2015). Ist das Baulandangebot begrenzt, errichten Projektentwickler vor allem solche Wohnungen, bei denen die Margen hoch sind – also große und hochwertige Wohnungen. Durch eine Verbreiterung des Baulandangebots könnten damit auch andere Segmente verstärkt bedient werden.

Der Vergleich von notwendiger und tatsächlicher Bestandsveränderung ist aber nicht nur für Projektentwickler aufschlussreich, sondern vor allem für Investoren. Dort wo der Mangel besonders groß ist, werden die Preise typischerweise weiter steigen. Neben den so genannten A-Städten bieten daher auch Städte wie Kiel, Osnabrück oder Bonn Chancen auf weitere Wertsteigerungen.

5 Schlussfolgerungen

Der Markt für studentisches Wohnen weist in vielen Städten keine nachlassende Dynamik auf, sondern vielmehr hat sich die Mietpreisdynamik sogar verstärkt. Was für Investoren ein gutes Signal ist, bedeutet für viele Studenten eine weiter steigende Wohnkostenbelastung.

Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem die zu geringe Bautätigkeit, gerade auch bei 2-Raum-Wohnungen. Nur durch eine starke Ausweisung von mehr Bauland wird sich die Lage entspannen. Da die Ausweisung neuer Flächen jedoch politisch schwierig und zeitaufwändig ist, und da die Nachfrage weiter steigt, werden die Mieten auch in den nächsten Jahren vielerorts weiter zulegen.

Der Markt für studentisches Wohnen bleibt daher für Investoren interessant. Allerdings sollte der Kauf von Mikroapartments (1-Raum-Wohnungen) angesichts der teilweise schon starken Bewegungen in diesem Segment sorgsam geprüft werden. Gerade Luxusapartments könnten aufgrund des gestiegenen Angebots und der begrenzten Zahlungsfähigkeit vieler Studenten zu einem Renditerisiko werden. Einfachere Wohnungen, etwas größere Wohnungen und WG-taugliche Wohnungen scheinen in vielen Märkten derzeit die besseren Chancen zu bieten.

Literatur

BBSR, Wohnungsleerstände 2014 (Abschätzung),

https://twitter.com/bbsr_bund/status/686911216099397636

Bendel, Daniel / **Voigtländer**, Michael, 2016, Entwicklung der Bürobeschäftigung in deutschen Städten, IW-Report, Nr. 28, Köln

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

Deschermeier, Philipp, 2016, Die Großstädte im Wachstumsmodus. Stochastische Bevölkerungsprognosen für Berlin, München und Frankfurt am Main bis 2035, IW-Report, Nr. 38, Köln

Deschermeier, Philipp / **Henger**, Ralph / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2017, Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage. Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, Köln

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

Deschermeier, Philipp / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael – Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016, Ein Mietpreisindex für studentisches Wohnen, Köln

Henger, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015, Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, IW policy paper, Nr. 24, Köln

Middendorff, Elke / **Apolinarski**, Beate / **Poskowsky**, Jonas / **Kandulla**, Maren / **Netz**, Nicolai, 2012, Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012. 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung, Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, Nr. 20, **Bundesministerium für Bildung und Forschung**, Berlin

Savills Research, 2015, Studentisches Wohnen. Teil 4: Der Umbruch, Studentisches Wohnen, Nr. 4

Statistisches Bundesamt, 2017, Verbraucherpreise,

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucher>

[preisindizes/Tabellen_/VerbraucherpreiseKategorien.html](#) [28.3.2017]

Voigtländer, Michael, 2017, Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Jährliche Baubedarfe im Zeitraum 2011 bis 2015.....	15
Tabelle 2 - Verhältnis von tatsächlicher Bestandsveränderung und Baubedarfen in den 15 ausgewählten Städten	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Durchschnittlichen Mieten für Studentenwohnungen im ersten Halbjahr 2010 und zweiten Halbjahr 2016	9
Abbildung 2 - Hedonische Mietpreisindizes für Berlin, München, Osnabrück, Stuttgart und Leipzig	10
Abbildung 3 - Hedonische Mietpreisindizes für Bremen, Köln, Kiel, Frankfurt und Hamburg.....	11
Abbildung 4 - Hedonische Mietpreisindizes für Bochum, Bonn, Siegen, Jena und Heidelberg	12
Abbildung 5 - Monatliche Mietpreise der studentischen Musterwohnung im 1. Halbjahr 2010 und im 2. Halbjahr 2016	14
Abbildung 6 - Aggregierter Anteil des gedeckten Wohnungsbedarfs zwischen 2011 und 2015	17