

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 56/0034/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
		Datum:	14.02.2017
		Verfasser:	
Berechnung eines Mietpreisindex für studentischen Wohnraum in Aachen			
Ratsantrag der Allianz für Aachen – Gruppe im Rat der Stadt Aachen Nr. 235/17 vom 02.01.2017			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.03.2017	WLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und verzichtet auf die Beauftragung zur Erstellung eines studentischen Mietpreisindexes.

Der Ratsantrag der Allianz für Aachen vom 02.01.2017 gilt als erledigt.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Erläuterungen:

Die Stadt Aachen gehört zu einer der Kommunen mit wachsenden Einwohnerzahlen. Dies ist neben der Zuwanderung unter anderem auch der Tatsache geschuldet, dass Aachen als Universitätsstadt einen hohen Anteil an Studenten beheimatet. Die Neuschaffung von Wohnraum kommt der Nachfrage derzeit nur bedingt nach. Aufgrund dessen kommt es auf dem Wohnungsmarkt zu Konkurrenzsituationen, was sich zweifelsfrei auf die Mietpreisentwicklung ausgewirkt hat.

Mit dem Antrag der Allianz für Aachen wird nunmehr angeregt, eine Berechnung eines Mietpreisindex für studentischen Wohnraum in Aachen zu erstellen. Hierzu soll kostenpflichtig ein Institut beauftragt werden.

Der Mietspiegel dient der Darstellung der Entwicklung der Mieten auf dem Aachener Wohnungsmarkt. Er unterscheidet die Wohnungen nach Baujahr, Ausstattungsmerkmalen und Wohnlagen und nicht nach Nutzergruppen. Der Wohnungsmarkt steht, mit Ausnahme der Studentenwohnheime, grundsätzlich allen Nutzergruppen gleichrangig zur Verfügung. Die Einführung eines Mietpreisindex für Studenten würde für eine zusätzliche Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt sorgen, die aus Sicht der Verwaltung vermieden werden sollte. Vielmehr muss es Ziel sein, eine Ausgewogenheit zwischen Angebot und Nachfrage anzustreben und die hierfür zur Verfügung stehenden wohnungspolitischen Maßnahmen für eine verstärkte Schaffung neuen Wohnraumes zu forcieren.

Die Verwaltung empfiehlt daher, derzeit von einer Erstellung eines Mietpreisindex für Studentenwohnungen abzusehen.

Anlage:

Anlage 1 - Ratsantrag der Allianz für Aachen - Gruppe im Rat der Stadt Aachen vom 02.01.2017

Allianz für Aachen

Gruppe im Rat der Stadt Aachen

Allianz für Aachen – Johannes Paul II Str. 1 – 52062 Aachen

Herrn Oberbürgermeister
Marcel Philipp

-Rathaus-

52058 Aachen

Eingang bei FB 01

02 Jan. 2017

No. 235/17

Markus Mohr u. Wolfgang Palm

Allianz für Aachen (AFA)
Verwaltungsgebäude Katschhof
Johannes-Paul-II-Str. 1
52062 Aachen

29. Dezember 2016

Berechnung eines Mietpreisindex für studentischen Wohnraum in Aachen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

wir beantragen im Rat der Stadt Aachen folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Aachen ermittelt einen Index zur Entwicklung der Mietpreisentwicklung studentischen Wohnraums in Aachen in Bezug auf die letzten 6 Jahre.

Begründung:

Die Entwicklung der Mietkosten für studentischen Wohnraum in deutschen Universitätsstädten hat sich in den letzten Jahren bundesweit verschlechtert. Als Gründe benennt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln die steigenden Studentenzahlen, die hauptsächlich auf die Großstädte gerichtete Einwanderung, sowie die zunehmende Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt durch eine wachsende Anzahl an Berufspendlern und Senioren.

Allianz für Aachen

Gruppe im Rat der Stadt Aachen

Auch in Aachen wird der Wohnungsmarkt durch knappen Wohnraum belastet. Die Stadtverwaltung führt aus, Bezug nehmend auf die Anfrage der Allianz für Aachen vom 11.11.2016, dass die aus dem Mietspiegel abgeleitete Quadratmeterpreisentwicklung einer „Normalwohnung“ in Aachen (3 Zimmer, mittlere Wohnlage) von 5,20€ im Jahr 2009 auf 6,18€ im Jahr 2015 gestiegen sei. Dies entspräche einer Steigerung von 18,8%.

Als Universitätsstadt in der derzeit (Stand 31.10.2016) 44.032 Personen zwischen 18 und 25 Jahren gemeldet sind, sind Preisentwicklungen besonders im Segment des sogenannten studentischen Wohnraums interessant. Mit dem Studentenwohnpreisindex hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln konkrete Zahlen zur Situation der Mietkosten und Mietkostenentwicklung von Studentenwohnungen in ausgewählten Universitätsstädten vorgelegt. Das IW Köln verwendet diesbezüglich ein modernes methodisches Verfahren, den hedonischen Mietpreisindex, um Mietpreisentwicklungen in genanntem Segment anhand einer standardisierten exemplarisch definierten Studentenmusterwohnung messen zu können.

Auf der Grundlage des hedonischen Verfahrens lassen sich unter Berücksichtigung des funktionalen Zusammenhangs einer Immobilie, sowie der Trennung von Qualitäts- und Preiseffekten eine genauere Abbildung der entsprechenden Preisentwicklung vornehmen als durch die Betrachtung der Durchschnittspreisentwicklung. Diese ist zudem fehleranfällig und führt zu strukturellen Verzerrungen der Ergebnisse.

Von den bundesweiten Trends zur Akademisierung und der steten Zuwanderung ist auch die Stadt Aachen berührt. Die etwaigen Ergebnisse einer Untersuchung sind für Aachen zur Standortbewertung und -entwicklung relevant.

Die Allianz für Aachen regt an, das Institut der deutschen Wirtschaft Köln seitens der Stadtverwaltung Aachen zwecks Berechnung eines entsprechenden Index für Aachen zu beauftragen. Ein entsprechendes Angebot liegt im Anhang vor. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 3.984,50 Euro (zzgl. Mehrwertsteuer).

Allianz für Aachen

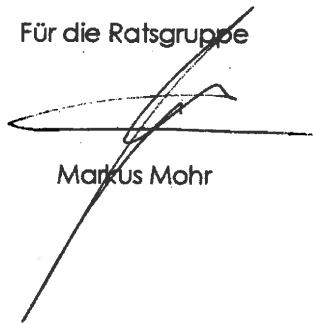
Gruppe im Rat der Stadt Aachen

Mit freundlichen Grüßen

Markus Mohr

Wolfgang Palm

Für die Ratsgruppe

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned over the text 'Für die Ratsgruppe' and 'Markus Mohr'.

Markus Mohr

Ein Mietpreisindex für studentisches Wohnen in Aachen

Projektvorschlag für Allianz für Aachen

Frederic Höfer

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte

Köln, 5. Dezember 2016

Kontaktdaten Ansprechpartner

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Telefon: 0221 4981-741
Fax: 0221 4981-99741
E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund	4
2	Inhalt der Studie	4
3	Leistungsfähigkeit des Anbieters	5
4	Profil der vorgesehenen Projektmitarbeiter	5
5	Zeit- und Kostenplan	7
6	Unterschriften	7

1 Hintergrund

Wohnungen für Studenten stehen in den letzten Jahren verstärkt im öffentlichen Fokus. Bedingt durch die doppelten Abiturjahrgänge sowie die insgesamt steigenden Studentenzahlen ist die Nachfrage nach kleinen, für Studenten geeignete Wohnungen deutlich angestiegen. Dabei konkurrieren die Studenten oftmals mit vielen anderen Kleinhaushalten wie jungen Erwerbstätigen, Fernpendlern oder auch Seniorenhaushalten, die ebenfalls günstigen Wohnraum in den begehrten Großstädten und Universitätsstädten suchen. Rund 80 bis 90 Prozent der Studenten sind auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen, da Studentenwohnheime nur wenigen Studierenden offenstehen. In der Folge sind die Wohnkosten für Studenten gestiegen.

Trotz der großen Bedeutung des Marktes für Studentenwohnungen – ein Markt mit rund 2,6 Millionen Nachfragern – gibt es kein regelmäßiges Monitoring der Marktentwicklung. Dies ist sowohl für die Studenten problematisch, die sich über die für sie wesentlichen Kosten informieren wollen, als auch für Investoren, die gerne dort bauen möchten. Und nicht zuletzt ist auch die Politik auf der Suche nach Informationen zu diesem gesellschaftlich wichtigen Markt.

Das IW Köln hat diese Lücke für nun mittlerweile 15 Universitätsstädte in Deutschland geschlossen. Im Zuge des hier avisierten Projektes soll ein Index für Aachen erstellt werden.

2 Inhalt der Studie

Für die Kurzstudie im Umfang von ca. 5 bis 7 Seiten für Aachen können wir uns folgende Gliederung vorstellen:

1. Einleitung
2. Definition von Studentenwohnungen
3. Erstellung eines hedonischen Mietpreisindex für Aachen
 - a. Datenbasis
 - b. Methodik
 - c. Ergebnisse für den Zeitraum 2010 bis 2016
4. Schlussfolgerungen

In der Einleitung soll die aktuelle Situation des deutschen Wohnungsmarktes mit einem besonderen Fokus auf studentisches Wohnen beleuchtet und die Problemstellung erläutert werden. Im 2. Kapitel wird der Markt für Studentenwohnungen dann skizziert. Im 3. Kapitel wird dann der hedonische Preisindex für Aachen erstellt. Nach einer kurzen Darstellung der Daten und der Methodik werden die Ergebnisse vorgestellt. In den Schlussfolgerungen werden die Ergebnisse dann einsortiert.

Als Datenbasis dienen Inserate von Immobilienscout24. Das Immobilienportal verfügt nach wie vor über die größte Anzahl von Mietinseraten in Deutschland und hat bereits seine Unterstützung für das Projekt signalisiert.

3 Leistungsfähigkeit des Anbieters

Das **Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln)** ist ein privates, nicht kommerzielles Forschungsinstitut in der Rechtsform des eingetragenen Vereins. Es wird getragen von Arbeitgeberverbänden, Wirtschaftsverbänden und Unternehmen. Auf wissenschaftlicher Grundlage erarbeitet es Analysen und Stellungnahmen zu allen Fragen der Wirtschafts- und Sozialpolitik, des Bildungs- und Ausbildungssystems sowie des Arbeitsmarktes. Kennzeichnend für die IW-Arbeit ist die enge Verknüpfung von wissenschaftlicher Analyse und zielgruppenorientierter Öffentlichkeitsarbeit. Mit seinen Aufgabenschwerpunkten nimmt das IW Köln eine besondere Stellung unter den Forschungsinstituten in Deutschland ein.

Für die Forschungsarbeit verfügt das IW Köln über umfangreiche Dienste und Einrichtungen, beispielsweise über eine der größten Bibliotheken der Bundesrepublik in Privatbesitz. Die Bibliothek umfasst 210.000 Monographien, deren Zugänge seit 1998 elektronisch erfasst sind. Darüber hinaus werden fast 600 wissenschaftliche Periodika, Zeitschriften und Zeitungen des In- und Auslandes bezogen sowie Sonderarchive zu den Bereichen Verbänden und Gewerkschaften gepflegt. Dazu kommt ein statistisches Archiv, das über sämtliche Veröffentlichungen der deutschen amtlichen Statistik sowie alle wichtigen Daten internationaler Organisationen (z. B. UN, OECD und EU) verfügt.

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln führt seit Jahren Forschungsprojekte in Zusammenarbeit mit nationalen und internationalen Partnern durch. Zurzeit werden im IW rund 40 Projekte durchgeführt. Auftraggeber und Projektpartner sind Bundes- und Landesministerien, die Europäische Union, Stiftungen, Wirtschaftsorganisationen und Unternehmen.

Der Wissenschaftsbereich des IW Köln gliedert sich in elf Kompetenzfelder. Mit dem **Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte** hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln ein Forschungszentrum für die Untersuchung des Immobilienmarktes aufgebaut. Ein wesentliches Ziel des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte ist es, die Wechselwirkungen zwischen dem Immobilienmarkt, dem Finanzmarkt und der Gesamtwirtschaft zu untersuchen. Darüber hinaus stehen die strukturellen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft, wie der Klimawandel oder die demografische Entwicklung, im Mittelpunkt der Forschung.

4 Profil der vorgesehenen Projektmitarbeiter

Vom **Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln)** sind die folgenden Mitarbeiter aus dem **Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte** für das Forschungsvorhaben vorgesehen:

Prof. Dr. rer. pol. Michael Voigtländer, geboren 1975 in Leverkusen; Studium der Volkswirtschaftslehre in Münster und Köln; von 2000 bis 2005 wissenschaftlicher Assistent am Wirtschaftspolitischen Seminar der Universität zu Köln, Lehrstuhl Prof. Dr. J. Eekhoff; seit Oktober 2005 im Institut der deutschen Wirtschaft Köln und seit Januar 2008 Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte. Darüber hinaus ist er seit 2011 Honorarprofessor für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg. Außerdem ist er Dozent für Immobilienökonomie an der ebs, der irebs, der Bergischen Universität Wuppertal und der Akademie deutscher Genossenschaften.

Referenzprojekte:

- „Wohngeldreform 2014/2015 – Mikrosimulationsrechnungen zur Leistungsverbesserung des Wohngeldes“, im Auftrag von Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
- „Konsequenzen veränderter Finanzierungsbedingungen für die Bauwirtschaft“, im Auftrag von Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR)
- „Die Folgen der Mietpreisbremse – Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin“, im Auftrag von ImmobilienScout24
- „Mietpreisentwicklung von Gewerbeimmobilien in deutschen Großstädten“, im Auftrag von ImmobilienScout24
- „Handwerk- und Energiewende im Gebäudesektor“, im Auftrag von Schwäbisch Hall Stiftung
- „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013 – Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“, gemeinsam mit IREBS und ZEW im Auftrag von DV und gif
- „Soziale Absicherung des Wohnens – Bestandsaufnahme und Wirkungsanalyse des Wohngeldes“, im Auftrag des BBSR und BMVBS
- „Perspectives of German Open Ended Funds“, im Auftrag von INREV
- „Energetische Sanierung: Herausforderungen für private Eigentümer“, im Auftrag von Haus & Grund Deutschland
- „Wohngebäudesaniererbefragung 2010: Hintergründe und Motive zur energetischen Sanierung des Wohnbestandes“, im Auftrag der KfW Bankengruppe

Dr. Philipp Deschermeler, geboren 1981 in Heidelberg; Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität Mannheim. Von 2007 bis 2013 wissenschaftlicher Mitarbeiter und Promotion an der Universität Mannheim am Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie (Prof. Gans); seit Dezember 2013 Referent im Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte und seit 2014 Leiter des Arbeitskreises „Bevölkerungswissenschaftliche Methoden“ der Deutschen Gesellschaft für Demographie e. V. (DGD).

Referenzprojekte:

- „IW-Immobilien-Stimmungsindex“, im Auftrag von Deutsche Asset & Wealth Management
- „Die Folgen der Mietpreisbremse – Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin“, im Auftrag von ImmobilienScout24
- „Mietpreisbeobachtung von Gewerbeimmobilien in deutschen Großstädten“, im Auftrag von ImmobilienScout24
- „Die Bedeutung der Langfristfinanzierung durch Banken – Vorteile und zukünftige Herausforderungen“, im Auftrag des Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)
- „Kaufkraftstromanalyse der Metropolregion Rhein-Neckar“, im Auftrag der IHK Rhein-Neckar
- „Wanderungsmotivanalyse der Stadt Mannheim“, im Auftrag der Stadt Mannheim und der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft GBG

5 Zeit- und Kostenplan

Für das Projekt ist Dauer vom 1. Januar bis 31. Januar 2017 vorgesehen. Die Gesamtkosten für dieses Projekt betragen **3.984,50 Euro** zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Kostenkalkulation
Personalkosten	3.523,50 EUR
Sachgemeinkosten und Miete	461,00 EUR
Gesamtkosten	3.984,50 EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

6 Unterschriften

Köln, den 5. Dezember 2016



Dr. Hans-Peter Fröhlich
Stellvertretender Direktor



Dr. Hubertus Bardt
Leiter Wissenschaft