

### Studentisches Wohnen in Deutschland

Chancen und Herausforderungen für den deutschen Markt

#### Die Entscheider von morgen

Studierenden sind die Entscheider von morgen und morgen wird sicherlich nicht mehr wie heute sein. In dem beständigen Wandel des 21. Jahrhunderts bedarf es kreativer Köpfe, die im Team arbeiten und sich flexibel auf neue Rahmenbedingungen einstellen können.

Deshalb sollte es ein Anliegen von Politik und Wirtschaft sein, die in der Ausbildung Befindlichen zu fördern und für diese ein optimales Umfeld für erstklassige Bildung zu schaffen, das Innovation und interdisziplinären sowie interkulturellen Austausch begünstigt. Zu diesen Rahmenbedingungen zählt unter anderem auch einen Rückzugsort zu haben, eine Wohnung, die bezahlbar ist und sich nicht zu abgelegen befindet, sodass der Tag nicht mit stundenlangem Herumfahren verbracht werden muss.

Gerade in den deutschen Hochschulstandorten mit überregionaler und internationaler Anziehungskraft stellt sich die Situation jedoch gerade sehr problematisch dar. Zu WG- und Wohnungsbesichtigungen wird man in Berlin beispielsweise nur noch eingeladen, wenn man innerhalb weniger Stunden nach Online-Stellung eines Inserates eine Antwort versendet. Die Besichtigungen sind meist Massenbesichtigungen und die Wahrscheinlichkeit eine Wohnung über den freien Wohnungsmarkt zu finden verschwindend gering. Gleichzeitig ist das Budget begrenzt und wie soll ein Studierender bei einem Vollzeitstudium Sicherheiten durch ein festes Einkommen bieten? Dann doch lieber nicht nach Berlin, sondern eher in eine kleinere Stadt auch

wenn hier die Universität nicht die gleichen Vernetzungsmöglichkeiten bietet?

#### 40% Wachstum in 10 Jahren

Nach dem stetigen Anstieg der Studierendenzahlen zwischen 2008 und 2018 um +40% sind mittlerweile 2,8 Millionen Studierende an deutschen Hochschulen immatrikuliert. Auch wenn diese Zahl mittlerweile stagniert (+0,1% Wachstum gegenüber dem Wintersemester 2017/18) wächst die Anzahl ausländischer Studierender (+4,9% Wachstum gegenüber dem Wintersemester 2017/18) nach wie vor deutlich. Und mit steigender Tendenz trägt dies zum weiteren Zuwachs der Immatrikulationszahlen in Deutschland bei.<sup>1</sup>

Besonders attraktiv sind hierbei die überregional und international bekannten Hochschulstandorte und insbesondere die deutschen Millionenstädte, in denen ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot vorhanden ist. Aktuell sind 70% der Studierenden in 50 Hochschulstandorten und 20% der Studierenden in den Millionenstädten eingeschrieben. Laut einer Sozialerhebung des BMBF (2016) wohnen dabei in 38% der Fälle die Nachfragenden in Einzimmerwohnungen oder Zweizimmerwohnungen zur Miete.<sup>2</sup> Genau das ist jedoch das Segment, für das es gerade in den Metropolen, in denen Wohnraum ohnehin schon knapp ist, eine hohe Konkurrenz in Form von Pendlern, Azubis, Einpersonenhaushalten, etc. gibt.

Mehr als die Hälfte der Haushalte in Metropolen sind mittlerweile Ein-Personenhaushalte. Dagegen haben nur 20% der Wohnungen in

---

<sup>1</sup> Vgl. Savills, Markt, 2019, S. 7.

<sup>2</sup> Vgl. BMBF, Studierende in Deutschland, 2016, S. 20.  
24. Januar 2020  
Seite 1 von 4

Millionenstädten eine Zimmergröße von einem oder zwei Zimmern.<sup>3</sup> Durch diesen Nachfrageüberhang steigen die Preise auch im für Studenten relevanten Segment für Wohnraum beständig, zwischen 2018 und 2019 um +7% in den deutschen Hochschulstandorten.<sup>4</sup> In der Konkurrenz um die ohnehin schon knappen Wohnungen haben Studierende zusätzlich den Nachteil, dass sie im Gegensatz zu Pendlern oder arbeitstätigen Einpersonenhaushalten ein geringes Budget, in 55% der Fälle in Höhe von 600-1.000 € pro Monat, aufweisen und deswegen von steigenden Mieten besonders betroffen sind.

Eine günstige Alternative zur Mietwohnung ist der Bezug eines Studierendenwohnheims. Aktuell leben 12% der Studierenden in solchen Wohnheimen, die zum Großteil öffentlich gefördert von Studentenwerken, von ungefähr 10% von Kirchen/Gemeinnützigen sowie von zirka 25% von privaten Anbietern angeboten werden.<sup>5</sup>

Der Anteil der privatwirtschaftlich betriebenen Wohnheimplätze nahm dabei gerade in den letzten Jahren deutschlandweit durchschnittlich sehr stark um 83,3% zu. Gründe hierfür sind unter anderem die hohe Nachfrage nach Studierendenwohnheimen im Speziellen und die Nachfrage nach Wohnungen im Segment Ein- und Zweiraumwohnungen im Allgemeinen, die beispielsweise in München - eine Stadt mit sehr hohem Nachfragedruck - zu einer Leerstandskennziffer in Studierendenwohnheimen von durchschnittlich 0,2% geführt haben.<sup>6</sup>

Dieses geringe Leerstandrisiko zum einen gepaart mit hohen Renditen durch die Möglichkeit die Wohnheime als Serviced Apartments hochpreisig auszugestalten zum anderen hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass eine Vielzahl von nationalen und internationalen Akteuren auf den Markt für

Studentisches Wohnen hinzugekommen sind. Hierzu zählen unter anderem Corestate (Youniq), GSA (Uninest) und International Campus (THE FIZZ).

### Das mittlere Preissegment wird attraktiv

Die zumeist hochpreisigen Wohnheimplätze bedienen die Nachfrage der Studierenden mit einem Budget über 1.000 € im Monat, die sich All-In-Mieten von 450 € aufwärts leisten können. Da dieses Budget nur ca. 31% der Studierenden zur Verfügung steht ist zu vermuten, dass bald ein Umschwung hin zum mittelpreisigen Segment stattfinden wird, in dem es weniger Konkurrenz und eine breitere Nachfrage gibt.<sup>7</sup>

Insgesamt werden auch in Zukunft, insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten der Millionenstädte, Studierendenwohnheime sowohl von Investierenden als auch von Nutzenden stark nachgefragt werden. Eine Chance besteht hierbei darin mit der Errichtung von Studierendenwohnheimen im mittelpreisigen Segment die dortige Nachfrage abzugreifen und den Wohnungsmarkt zu entlasten.

Mit der Erschließung dieses Segments wird es dabei eine Herausforderung für die Investierenden sein, innovative Lösungen zu finden um den weiterhin steigenden Baukosten, den gleichzeitig wachsenden Anforderungen der Endnutzenden sowie Stakeholder und den sich verschärfenden Bauvorschriften zu begegnen.

Lösungen können dabei nur bedarfsgerecht im engen Austausch mit den Beteiligten erarbeitet werden. Sei es beispielsweise, dass man Grundstückskosten über konzeptgebundene Grundstücksvergaben oder die Baukosten über modulares Bauen senkt. Sei es,

<sup>3</sup> Vgl. MMIG, Studentisches Wohnen, 2019, S. 13.

<sup>4</sup> Diese Preissteigerungen werden über die Mietsteigerungen von WG-Zimmern approximiert.

<sup>5</sup> Vgl. MMIG, Studentisches Wohnen, 2019, S. 15.

<sup>6</sup> Stand 2015, Berlin weist als Vergleich eine Leerstandskennziffer von 1,2% auf.

<sup>7</sup> Vgl. CBRE, Marktreport, 2018, S. 30.

dass man Grundrisse kreativ und nutzerorientiert gestaltet und beispielsweise Gemeinschaftsflächen zusammenlegt. Wenn bedarfsgerecht und drittverwendungsfähig gebaut wird können qualitative Wohnheime entstehen, die mit wachsender Urbanisierung nicht nur kurz- und mittelfristig, sondern auch langfristig ein wertvolles Asset für den Eigentümer oder die Eigentümerin und einen Mehrwert für ihre Umgebung darstellen.

### **Ihr Kontakt zu SNPC:**

E.: [office@snpc.de](mailto:office@snpc.de)

T.: 030 8906 930

## Literaturverzeichnis

Bundesministerium für Bildung und Forschung (2016): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016, in: [https://www.bmbf.de/upload\\_files-tore/pub/21.\\_Sozialerhebung\\_2016\\_Zusammenfassung.pdf](https://www.bmbf.de/upload_files-tore/pub/21._Sozialerhebung_2016_Zusammenfassung.pdf), zuletzt abgerufen am: 23.01.2020, 2016.

CBRE GmbH (2018): Studentisches Wohnen 2018, Marktreport, Berlin, 2018.

Moses Mendelssohn Institut GmbH (2019): Studentisches Wohnen in Deutschland Hochschustädte Scoring 2019, Alster Werk Medien Service GmbH, Hamburg, 2019.

Savills Research (2019): Der Markt im Überblick, Studentisches Wohnen Deutschland, in: [savills.de/research](http://savills.de/research), zuletzt abgerufen am 23.01.2020, 2019.