

Analyse

Studentisches Wohnen - Teil 3: Die Überbauung

Juni 2015

Der Bauboom von privaten Studentenwohnanlagen findet fast ausschließlich im hochpreisigen Segment statt. Noch ist der Sättigungsgrad gering, steigt aber in den nächsten Jahren deutlich. In einigen Städten könnte es sogar zur Überbauung kommen.

Der Bau von privaten Studentenapartments boomt ...

Wie im zweiten Teil unserer Publikationsreihe zum studentischen Wohnen herausgearbeitet, hat sich der Bestand privat betriebener Studentenwohnanlagen in den 30 größten Hochschulstädten in den vergangenen fünf Jahren auf etwa 25.000 Plätze verdoppelt. Weitere knapp 20.000 Wohnplätze befinden sich in Bau oder Planung. Die in den vergangenen Jahren entstandenen und in den nächsten Jahren hinzukommenden Wohnungen haben dabei in der Mehrzahl Folgendes gemeinsam: Es handelt sich um hochwertig ausgestattete und voll möblierte Einzelapartments. Das hat – im wörtlichen Sinne – seinen Preis.

... und zwar vor allem im hochpreisigen Segment

Von den 25.000 existierenden Plätzen privater Träger werden etwa 80 % zu All-In-Mieten von mehr als 300 Euro pro Kopf und Monat angeboten. Etwa 10.000 Plätze, das heißt 40 % des Bestandes, kosten sogar mehr als 450 Euro monatlich. Die in Bau und Planung befindlichen Plätze werden voraussichtlich fast ausnahmslos mehr als 350 Euro kosten, wobei etwa drei Viertel zu Monatsmieten von mehr als 450 Euro angeboten werden dürften. Die Betreiber privater Studentenwohnanlagen zielen demnach klar auf Studierende

mit überdurchschnittlichem Einkommen ab. Sie agieren damit in einem Marktsegment, in dem die Studentenwerke und andere gemeinnützige Träger nicht aktiv sind. Deren Bestände sind zu etwa 85 % dem Preissegment bis 300 Euro monatlich zuzuordnen (siehe Abb. 1).

Nur 10 % der Studenten geben mehr als 450 Euro fürs Wohnen aus

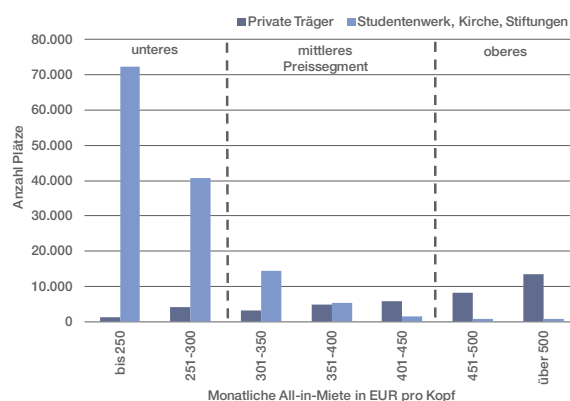
Obwohl der Bestand der privaten Betreiber bislang noch recht klein ist, stellt sich angesichts des rasanten Wachstums und der (zunehmenden) Fokussierung auf das Hochpreissegment die Frage, wie groß das Nachfragevolumen in diesem Teil des Marktes ist. Ausgehend von den tatsächlichen Mietausgaben der Studierenden lässt sich diese Frage wie folgt beantworten: Während in den 30 größten Hochschulstädten knapp 700.000 Studierende monatliche Mietausgaben inklusive aller Nebenkosten von weniger als 300 Euro haben, geben weitere etwa 620.000 Studenten zwischen 300 Euro und 450 Euro aus. Lediglich ca. 150.000 Studenten bzw. 10 % aller Studierenden zahlen mehr als 450 Euro Miete (zum methodischen Vorgehen zur Ermittlung des Nachfragevolumens siehe Box „Erläuterung der Methodik“).

Studentenwohnen

Vier Analysen, ein Thema

- Die ersten beiden Teile unserer Veröffentlichungsreihe zum studentischen Wohnen thematisierten die Verdrängung der Studenten vom freien Wohnungsmarkt und den daraus folgenden Bauboom von privaten Studentenapartments.
- Der vorliegende dritte Teil beschäftigt sich mit der Frage, ob es ausreichend Nachfrage für die in der Regel hochpreisigen Studentenapartments gibt.
- Der nächste und letzte Teil der Reihe beleuchtet den bevorstehenden Umbruch des Marktsegments.

ABB. 1
Bestehende und geplante Wohnplätze nach Miete*



Quelle: Savills / * in den 30 größten Hochschulstädten

Versorgungsquote im Hochpreissegment liegt derzeit bei 7 %, ...

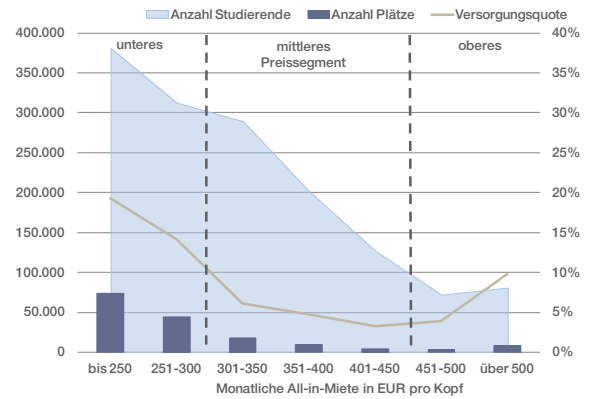
Stellt man diese Nachfrageverteilung dem derzeitigen Gesamtangebot an Studentenwohnungen gegenüber, so ergibt sich das in Abbildung 2 gezeigte Bild: Im niedrigpreisigen Segment ist das Nachfragevolumen zwar am größten, aufgrund der großen Bestände der Studentenwerke in diesem Preissegment wird allerdings auch eine Versorgungsquote von immerhin 17 % erreicht. Im mittleren Mietsegment von 301 Euro bis 450 Euro beträgt die Versorgungsquote nur 5 %. Im hochpreisigen Segment (über 450 Euro) liegt der Versorgungsgrad bei 7 %. Für die

momentane Wohnraumversorgung der Studierenden lässt sich folglich festhalten, dass über alle Mietpreissegmente hinweg eine Knappheit an studentischem Wohnraum besteht, wobei diese im mittleren Preissegment am stärksten ausgeprägt ist.

... steigt aber in den nächsten Jahren auf 15 %

An der Unterversorgung im mittleren Preissegment wird sich auch in einigen Jahren nichts geändert haben. Bezieht man die in Bau und Planung befindlichen Einheiten in die Betrachtung mit ein, so ändert sich die Versorgungsquote im unteren Preissegment mangels Projekten

ABB. 2 **Versorgungsquoten bei jetzigem Bestand an Wohnplätzen***



Quelle: Savills / * in den 30 größten Hochschulstädten

Erläuterung der Methodik

Bestimmung der Nachfrage-Angebots-Relation

Für die Berechnung der preissegmentspezifischen Sättigungsgrade in den 30 größten Hochschulstandorten wurden folgende Annahmen im Hinblick auf die Nachfrage getroffen:

- Sowohl für die studentischen Einkommen als auch für die Mietausgaben der Studierenden stammen die letzten bundesweit verfügbaren Daten aus der Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes aus dem Jahr 2012. Beide Werte - Einkommen und Mietausgaben - haben sich gegenüber der vorangegangenen Erhebung aus dem Jahr 2009 um 6 % erhöht. Um bei Angebot und Nachfrage jeweils das gleiche Bezugsjahr (2015) zugrunde legen zu können, wurde angenommen, dass Einkommen und Mieten in den vergangenen drei Jahren ebenfalls um 6 % gestiegen sind.
- Ausgehend von der in der Sozialerhebung 2012 angegebenen Verteilung der Studierenden auf die einzelnen Mietpreissegmente wurden - mit den nun um 6 % erhöhten Mietausgaben - für jeden einzelnen Studenten in den 30 Hochschulstandorten die individuellen Mietausgaben simuliert. Um die lokalen Unterschiede in der Miethöhe zu berücksichtigen, wurde mit entsprechenden Anpassungsfaktoren gearbeitet. Beispiel: Ein Student in Frankfurt hat laut Sozialerhebung 2012 durchschnittlich 13 % höhere Wohnkosten als im Bundesdurchschnitt. Entsprechend wurden die Mietausgaben Frankfurter Studierender um den Faktor 1,13 gegenüber dem bundesweiten Durchschnitt erhöht.
- Aus diesen Schritten ergibt sich für jede der 30 Städte eine individuelle Verteilung der Studierenden auf die einzelnen Mietpreiskategorien. Dies stellt das lokale Nachfragevolumen dar. Zu berücksichtigen ist dabei, dass alle Studierende einer Stadt in die Ermittlung des Nachfragevolumens eingeflossen sind. Das heißt, dass beispielsweise auch bei ihren Eltern lebende Studierende Teil des Nachfragevolumens sind. Auch sie kommen prinzipiell als Nachfrager am studentischen Wohnungsmarkt in Betracht.
- Das so ermittelte Nachfragevolumen jeder Stadt wurde zum derzeit bestehenden Angebot an Studentenwohnplätzen ins Verhältnis gesetzt. Daraus ergeben sich standortsspezifische Sättigungsgrade in den einzelnen Mietpreissegmenten. Auf dieselbe Weise wurde ein Sättigungsgrad ermittelt, wenn man auf der Angebotsseite neben dem Bestand auch alle in Bau und Planung befindlichen Plätze berücksichtigt.
- Die mit der gewählten Methode erzielten Ergebnisse dürften grundsätzlich ein realistisches Bild der lokalen Nachfrage in den einzelnen Mietpreissegmenten zeichnen. Bei der Interpretation dieses Nachfragevolumens sowie der ermittelten Sättigungsgrade sind jedoch zwei Dinge zu berücksichtigen: Erstens umfasst das Nachfragevolumen alle Studierenden einer Stadt, wohingegen auf der Angebotsseite nur explizit studentenspezifischer Wohnraum betrachtet wird. Eine Marktsättigung ist daher schon bei Sättigungsgraden von deutlich unter 100 % erreicht, da ein Teil der Studierenden auf Wohnungen am freien Wohnungsmarkt zurückgreifen kann. Zweitens bildet das Nachfragevolumen die tatsächliche Miethöhe der Studierenden, nicht jedoch deren Zahlungsbereitschaft ab. Es ist also denkbar, dass sich zumindest ein Teil des Nachfragevolumens mit der Bereitstellung eines entsprechend attraktiven Angebots in höhere Mietpreissegmente verschieben lässt.

gar nicht und im mittleren Segment nur marginal. Hier steigt sie von zuvor 5 % auf knapp 6 % an. Eine deutliche Veränderung ergibt sich dagegen im Hochpreissegment. Hier wird sich die Versorgungsquote gegenüber heute mehr als verdoppeln und 15 % erreichen (siehe Abb. 3). Von einer Sättigung ist der Markt für Studentenwohnungen auch im Hochpreissegment damit noch weit entfernt, wenngleich zwei Dinge zu bedenken sind.

Erstens fällt der Sättigungsgrad im absoluten Spitzensegment noch höher aus. Im Mietsegment ab 500 Euro liegt er bei 18 %, im rasch wachsenden Segment ab 600 Euro dürfte er jenseits der 20 % liegen - mangels Daten zum Nachfragenvolumen lässt er sich jedoch nicht genau bestimmen. Die Anbieter solcher Studentenapartments müssen folglich mehr als jeden fünften Studierenden, der bereits heute Mietausgaben in dieser Höhe hat, als Mieter für ihre Wohnanlagen gewinnen.

Zweitens stehen den Studierenden, die 500 Euro und mehr pro Monat für ihre Wohnkosten aufwenden können, entsprechend viele Optionen am Wohnungsmarkt zur Verfügung. Mit anderen Worten: Nicht alle, die es sich leisten können, wollen in einem Studentenapartment leben.

In Frankfurt ist Markt-sättigung absehbar, ...

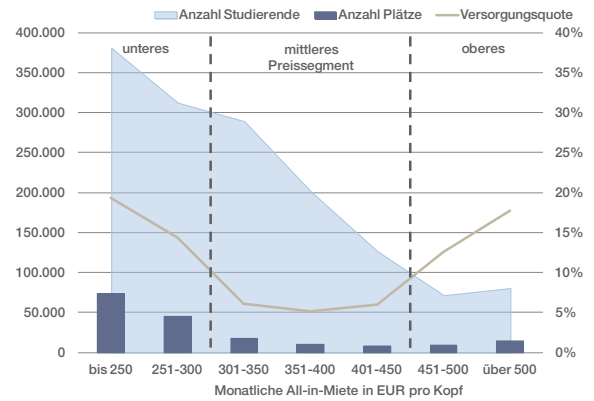
Hinzu kommt, dass das Angebotswachstum in einigen Städten wesentlich höher ausfällt als im Durchschnitt aller 30 Städte.

Ein Beispiel hierfür ist Frankfurt am Main. Nach Fertigstellung aller in Bau und Planung befindlichen Studentenwohnanlagen werden Privatanbieter nicht nur über einen größeren Bestand als das Studentenwerk verfügen, dieses Angebot entfällt zudem fast ausschließlich auf das Preissegment ab 450 Euro monatlich. Der Bestand in diesem Segment wird sich von heute etwa 1.100 Plätzen auf ca. 3.000 Plätze verdreifachen. Folglich steigt die Versorgungsquote im hochpreisigen Segment von heute 13 % auf dann 34 %. Betrachtet man nur das Segment ab 500 Euro, in dem in Frankfurt der weitaus größte Teil des Angebots entsteht, so erreicht die Versorgungsquote hier sogar 59 % (siehe Abb. 4). Bezogen auf die derzeitigen Mietausgaben Frankfurter Studierender müssen die Anbieter also bereits mehr als jeden zweiten Nachfrager für ihr Angebot gewinnen, womit eine Marktsättigung erreicht sein dürfte.

... und auch in einigen anderen Städten erreichen die Versorgungsquoten im Hochpreissegment bald hohe Werte

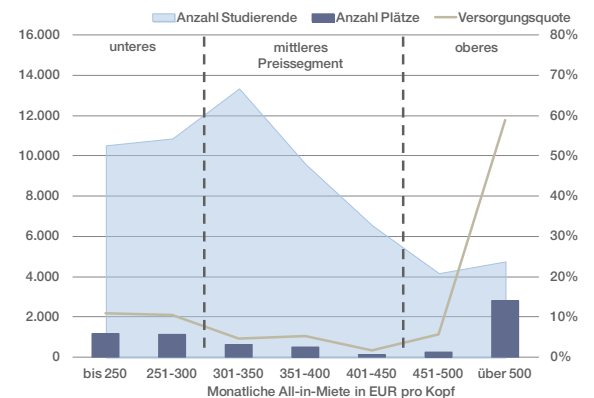
Auch in einigen anderen der 30 analysierten Städte werden die Sättigungsgrade auf recht hohe Werte ansteigen (siehe Tab. 1). Der mit Abstand höchste Sättigungsgrad wird mit 56 % in Regensburg erreicht. Bereits heute liegt er bei 48 % und damit wesentlich höher als in allen anderen Städten. Die Schwelle von

ABB. 3 Versorgungsquoten inkl. in Bau und Planung befindlicher Plätze*



Quelle: Savills / * in den 30 größten Hochschulstädten

ABB. 4 Versorgungsquoten in Frankfurt nach Fertigstellung der Pipeline



Quelle: Savills

TAB. 1

Angebot und Nachfrage im Hochpreissegment in den 30 größten Hochschulstädten

| | Nachfrage-volumen | Sättigung Bestand | Sättigung inkl. Pipeline | | Nachfrage-volumen | Sättigung Bestand | Sättigung inkl. Pipeline | | Nachfrage-volumen | Sättigung Bestand | Sättigung inkl. Pipeline |
|------------|-------------------|-------------------|--------------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Aachen | 4.100 | 0 % | 7 % | Erlangen | 1.200 | 27 % | 39 % | Kiel | 2.000 | 0 % | 0 % |
| Berlin | 18.000 | 6 % | 26 % | Frankfurt | 9.000 | 13 % | 34 % | Köln | 18.600 | 2 % | 5 % |
| Bielefeld | 1.400 | 0 % | 0 % | Freiburg | 2.700 | 8 % | 21 % | Leipzig | 700 | 0 % | 0 % |
| Bochum | 3.300 | 3 % | 3 % | Gießen | 1.600 | 1 % | 1 % | Mainz | 5.000 | 9 % | 16 % |
| Bonn | 3.200 | 11 % | 27 % | Göttingen | 1.300 | 0 % | 0 % | München | 22.300 | 15 % | 21 % |
| Bremen | 2.700 | 12 % | 12 % | Hamburg | 14.100 | 2 % | 12 % | Münster | 4.400 | 10 % | 10 % |
| Darmstadt | 5.000 | 9 % | 16 % | Hannover | 3.000 | 0 % | 12 % | Regensburg | 2.000 | 48 % | 56 % |
| Dortmund | 4.200 | 0 % | 0 % | Heidelberg | 3.600 | 19 % | 30 % | Stuttgart | 3.900 | 3 % | 10 % |
| Dresden | 800 | 0 % | 32 % | Karlsruhe | 3.100 | 8 % | 14 % | Tübingen | 2.200 | 1 % | 1 % |
| Düsseldorf | 6.300 | 0 % | 0 % | Kassel | 1.100 | 0 % | 0 % | Würzburg | 1.400 | 0 % | 0 % |

Quelle: Savills / Lesebeispiel: In Bonn geben 3.200 Studenten über 450 Euro Warmmiete aus. Dieses Nachfragenvolumen ist derzeit zu 11 % gedeckt. Inklusive Pipeline steigt die Sättigung auf 27 %.

30 % werden neben Regensburg und Frankfurt in den kommenden Jahren noch Erlangen (39 %), Dresden (32 %) und Heidelberg (30 %) erreichen bzw. überschreiten. Insgesamt werden die Versorgungsquoten im Hochpreissegment in 17 der 30 Städte in den kommenden Jahren ansteigen.

Studenten ziehen offenbar lieber in WG als mehr Miete zu zahlen

Der Anbieterwettbewerb um zahlungskräftige Studierende wird also deutlich zunehmen. Inwieweit es lokal gar zu einer Überbauung kommt, hängt ganz maßgeblich davon ab, wie hoch die Zahlungsbereitschaft der Studierenden für die angebotenen Apartments ausfällt. Fakt ist: Die tatsächlichen Mietausgaben der Studierenden inklusive aller Nebenkosten belaufen sich auf durchschnittlich 34 % ihrer monatlichen Einnahmen und sind damit etwas niedriger als bei nicht-studentischen Haushalten mit vergleichbaren Einkommen. Die sich daraus ergebende Frage, ob Studierende bereit sind, einen größeren Anteil ihrer monatlichen Einkünfte für das Wohnen auszugeben, ist wohl eher mit Nein als mit Ja zu beantworten. Darauf deutet jedenfalls die Tatsache hin, dass der Anteil der in Wohngemeinschaften lebenden Studierenden in den

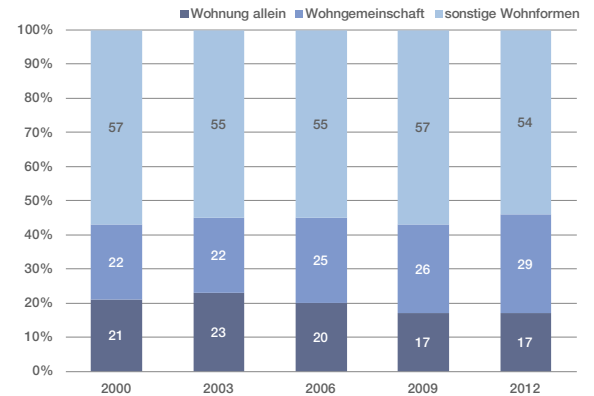
vergangenen Jahren stetig gestiegen ist, wohingegen der Anteil der allein in einer Wohnung lebenden Studenten kontinuierlich zurückging (siehe Abb. 5). Offenbar entscheiden sich die Studierenden im Umfeld steigender Wohnkosten lieber für die Wohngemeinschaft als Wohnform, statt ihr Mietbudget zu erhöhen und sich (weiterhin) die Vorzüge einer eigenen Wohnung zu leisten.

Den Anbietern droht ein Verdrängungswettbewerb

Und noch etwas spricht dafür, dass zumindest in einigen Städten eine Überbauung im Hochpreissegment droht: Die bisher in Deutschland aktiven privaten Betreiber von Studentenwohnanlagen sind allesamt noch recht klein und verfügen zumeist nur über einige wenige hundert Plätze. Entsprechend groß dürfte der Wachstumsdruck sein, schließlich ist das Schaffen einer überregionalen Marke und Plattform ein ganz wesentliches Element vieler Konzepte. Hinzu kommen erhebliche Skalenvorteile, zum Beispiel bei den Anschaffungskosten des Mobiliars oder dem Betrieb der Wohnanlagen. Dieser Druck wird noch größer werden, denn weitere – vor allem ausländische – Akteure stehen kurz vor dem Eintritt in den hiesigen Markt. Damit steht dem studentischen

ABB. 5

Gewählte Wohnformen deutscher Studierender

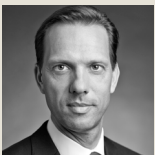


Quelle: Deutsches Studentenwerk

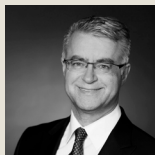
Wohnungsmarkt in Deutschland ein Umbruch bevor, denn das Hochpreissegment ist für alle diese Akteure nicht groß genug. Wie dieser Umbruch aussehen könnte, damit setzen wir uns im nächsten und letzten Teil unserer Analysereihe auseinander.

Savills Deutschland

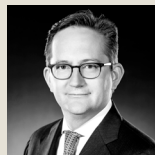
Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an



Marcus Lemli
CEO Germany
+49 (0) 69 273 000 12
mlemli@savills.de



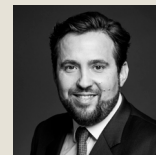
Andreas Wende
Investment
+49 (0) 40 309 977 110
awende@savills.de



Marcus Mornhart
Office Agency
+49 (0) 69 273 000 70
mmornhart@savills.de



Karsten Nemecek
Corp. Finance - Valuation
+49 (0) 30 726 165 138
knemecek@savills.de



Drazenko Grahovac
Corp. Finance - Valuation
+49 (0) 30 726 165 140
dgrahovac@savills.de



Matthias Pink
Research
+49 (0) 30 726 165 134
mpink@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 27.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills Immobiliendienstleister mit rund 160 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent.

Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills.
© Savills Juni 2015