

## Privatinvestoren entdecken das studentische Wohnen

**Fast 2,7 Millionen Studierende waren im Wintersemester 2014/15 an den deutschen Hochschulen eingeschrieben – ein neuer Rekord. Während die Studierendenzahlen stark angestiegen sind, wuchs die Zahl der Wohnheimplätze der Studentenwerke hingegen kaum. Stattdessen errichten immer mehr Privatinvestoren neue Studentenwohnanlagen. Jedoch stehen bei den Entwicklern nicht alle großen Hochschulstädte gleichermaßen im Fokus, wie aktuelle Deutschlandkarten belegen.**  
*Von Sebastian Henn, Matthias Pink und Matti Schenk*

Studentischer Wohnraum wird zunehmend knapper. Der Grund hierfür ist weniger in der deutlich gestiegenen Zahl der Studierenden als vielmehr in der Entwicklung der Wohnungsmieten zu sehen: Während die Mieten in den, gemessen an der Studierendenzahl, 30 größten deutschen Hochschulstädten (**Karte 3**) zwischen 2010 und 2014 im Durchschnitt um mehr als 16 Prozent angestiegen sind, erhöhte sich das durchschnittliche studentische Monatsbudget im gleichen Zeitraum nur um sieben Prozent auf derzeit etwa 900 Euro. In der Konsequenz können sich Studierende unter sonst gleichen Umständen immer weniger Wohnfläche leisten. Weil es aber nur verhältnismäßig wenige kleine Wohnungen gibt, um die Studierende zudem mit anderen sozialen Gruppen wie etwa Berufseinsteigern oder Pendlern konkurrieren, wird dieses Segment für sie zunehmend enger.

Abgesehen von Studenten-Wohngemeinschaften stellten bis vor wenigen Jahren hauptsächlich die Wohnheime der Studentenwerke Alternativen zum klassischen (freien) Wohnungsmarkt dar, die einen wichtigen Beitrag zur Deckung spezifischer studentischer Nachfrage nach kleinem Wohnraum leisteten. Vor allem aufgrund begrenzter finanzieller Ressourcen konnten diese Bestände allerdings nur geringfügig ausgebaut werden, sodass die Versorgungsquote (**Glossar**) mit öffentlich geförderten Wohnheimplätzen deutschlandweit in den vergangenen Jahren sukzessive auf unter zehn Prozent zurückging.

Studierende werden also zunehmend vom freien Wohnungsmarkt verdrängt, und ein immer größerer Teil von ihnen findet keinen Platz in den Wohnheimen der Studentenwerke. Private Investitionen waren in diesem Bereich noch bis vor einigen Jahren relativ gering: So gab es in den 30 größten deutschen Hochschulstädten im Jahr 2010 lediglich 12.000 Plätze privater Träger. Seitdem hat sich der Bestand auf etwa 25.000 Plätze verdoppelt. Unter Berücksichtigung aller aktuell in Bau und Planung befindlichen Objekte dürfte sich der Privatbestand bis 2020 auf mindestens 41.000 Plätze erhöhen. Zum Vergleich: Im Jahr 2014 belief sich der Bestand der gemeinnützigen Träger in den 30 größten deutschen Hochschulstädten auf etwas mehr als 134.000 Plätze; diesem Angebot stehen derzeit etwa 1,5 Mio. Studierende gegenüber.

Bei den Privatinvestoren stehen allerdings nicht alle Hochschulstädte gleichermaßen im Fokus (**Karte 1**). So erfolgen die umfangreichsten Planungen an privaten Wohnplätzen in Städten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten: Die drei Städte mit den größten Beständen sind München (3.850), Mainz (1.900) sowie Regensburg (1.830). An diesen Orten reicht das Budget der meisten Studenten, die alleine leben wollen, selbst für kleinste Mietwohnungen kaum noch aus. So liegt nach Berechnungen von SAVILLS die mit einem durchschnittlichen Studentenbudget erschwingliche Wohnungsgröße in München nur noch bei etwa 26 Quadratmetern (SAVILLS 2015b).

Angesichts der ausgeprägten Neubauaktivität werden private Betreiber zukünftig in vielen Städten einen deutlichen Marktanteil auf sich vereinen, wie aus **Karte 2** ersichtlich wird. Die größten Marktanteile haben Privatanbieter aktuell in den Städten Bremen (37 Prozent), Regensburg (34 Prozent), Frankfurt am Main (33 Prozent) und Mainz (knapp über 30 Prozent).

Entfielen in den 30 größten Hochschulstädten im Jahr 2000 nur ca. sechs Prozent aller studentischen Wohnplätze auf Privatanbieter, so sind es heute bereits 16 Prozent. Bis zum Jahr 2020 wird ihr Marktanteil auf voraussichtlich rund 22 Prozent ansteigen. Auch hier variieren die zukünftigen Marktanteile privater Anbieter erheblich zwischen den einzelnen Hochschulstädten. Die Privatanbieter zielen vor allem auf den Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen am freien Wohnungsmarkt ab. Sie bauen daher Wohnanlagen (**Glossar**) mit in der Regel knapp 20 bis 25 Quadratmeter großen Einzelapartments (**Glossar**). Meistens sind diese Wohneinheiten voll möbliert und hochwertig ausgestattet. Zudem verfügen sie mehrheitlich über Bad und Kitchenette. Anhand dieser Charakteristika wird deutlich: Das durch die Privatanbieter geschaffene Angebot hat mit dem bisherigen Angebot der Studentenwerke nur wenig gemein und ist überwiegend dem hochpreisigen Segment zuzuordnen (**Glossar**). Tatsächlich werden von den in den 30 größten Hochschulstädten existierenden 25.000 Privatplätzen auch etwa 80 Prozent zu All-In-Mieten (**Glossar**) von mehr als 300 Euro pro Kopf und Monat angeboten. Etwa 10.000 Plätze, das sind 40 Prozent 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 von ihnen sogar für mehr als 450 Euro angeboten werden dürften. Die Privatanbieter zielen demnach klar auf Studierende mit überdurchschnittlichen Einkommen. Im Gegensatz dazu sind die Bestände der gemeinnützigen Träger zu etwa 85 Prozent dem unteren Preissegment von bis zu 300 Euro zuzuordnen (**Grafik 1**).

Die Konsequenz dieser Entwicklungen liegt auf der Hand: Mit privat finanzierten Studentenapartments entsteht in Deutschland vielerorts ein neues Teissegment des Wohnungsmarktes. Weil die Nachfrage im Hochpreissegment limitiert ist, bleibt abzuwarten, ob und in welcher Form die Privatanbieter ihr Angebot zukünftig auch auf das mittlere Preissegment ausdehnen werden (**Glossar**). Denn hier besteht nach wie vor ein massiver Engpass.

## **Glossar**

**All-In-Miete:** monatliche Miete inklusive aller weiteren Kosten wie z. B. Nebenkosten, Strom, Internet

**Apartment:** möblierte Wohneinheit mit eigenem Bad und Kitchenette

**Mittleres Preissegment:** All-In-Mieten von 301 Euro bis unter 450 Euro

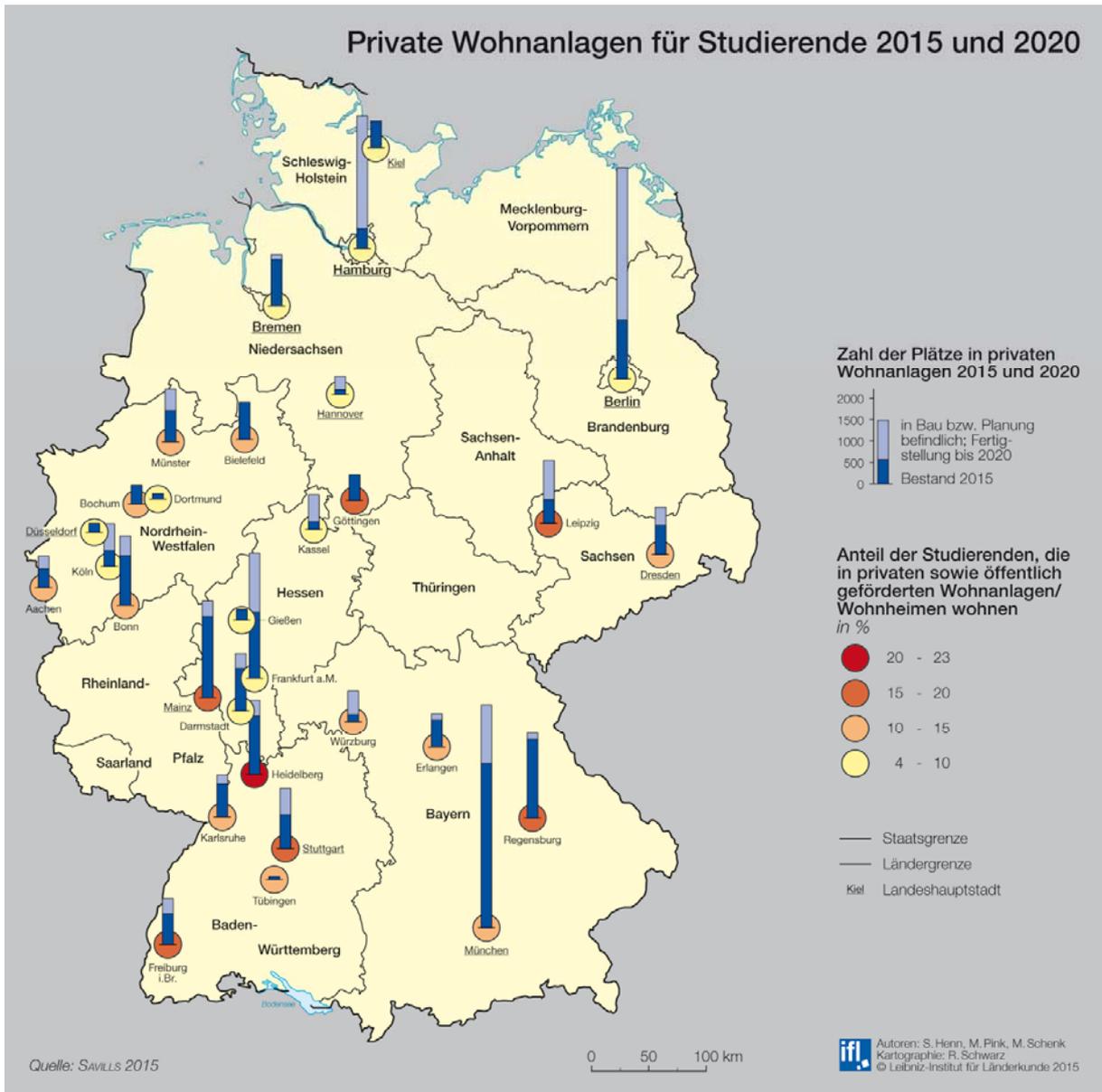
**Oberes Preissegment:** All-In-Mieten von über 450 Euro

**Studentenwohnanlage:** Wohnanlage ausschließlich bzw. vorwiegend für Studierende (die bestehenden und geplanten privaten Wohnanlagen haben im Mittel 187 Wohnplätze).

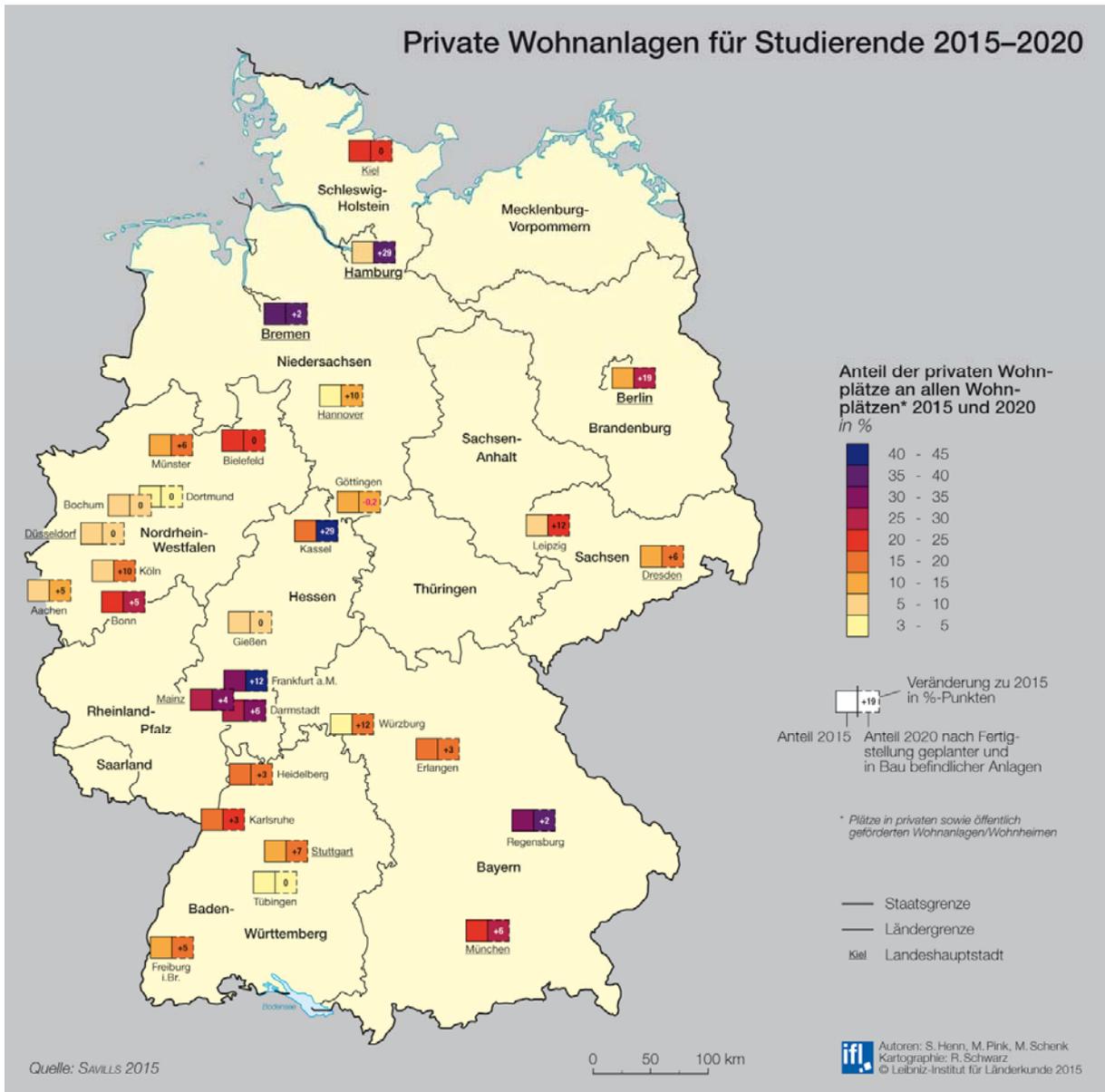
**Unteres Preissegment:** All-In-Mieten bis 300 Euro

**Versorgungsquote:** Relation von Wohnplätzen zur Studierendenzahl

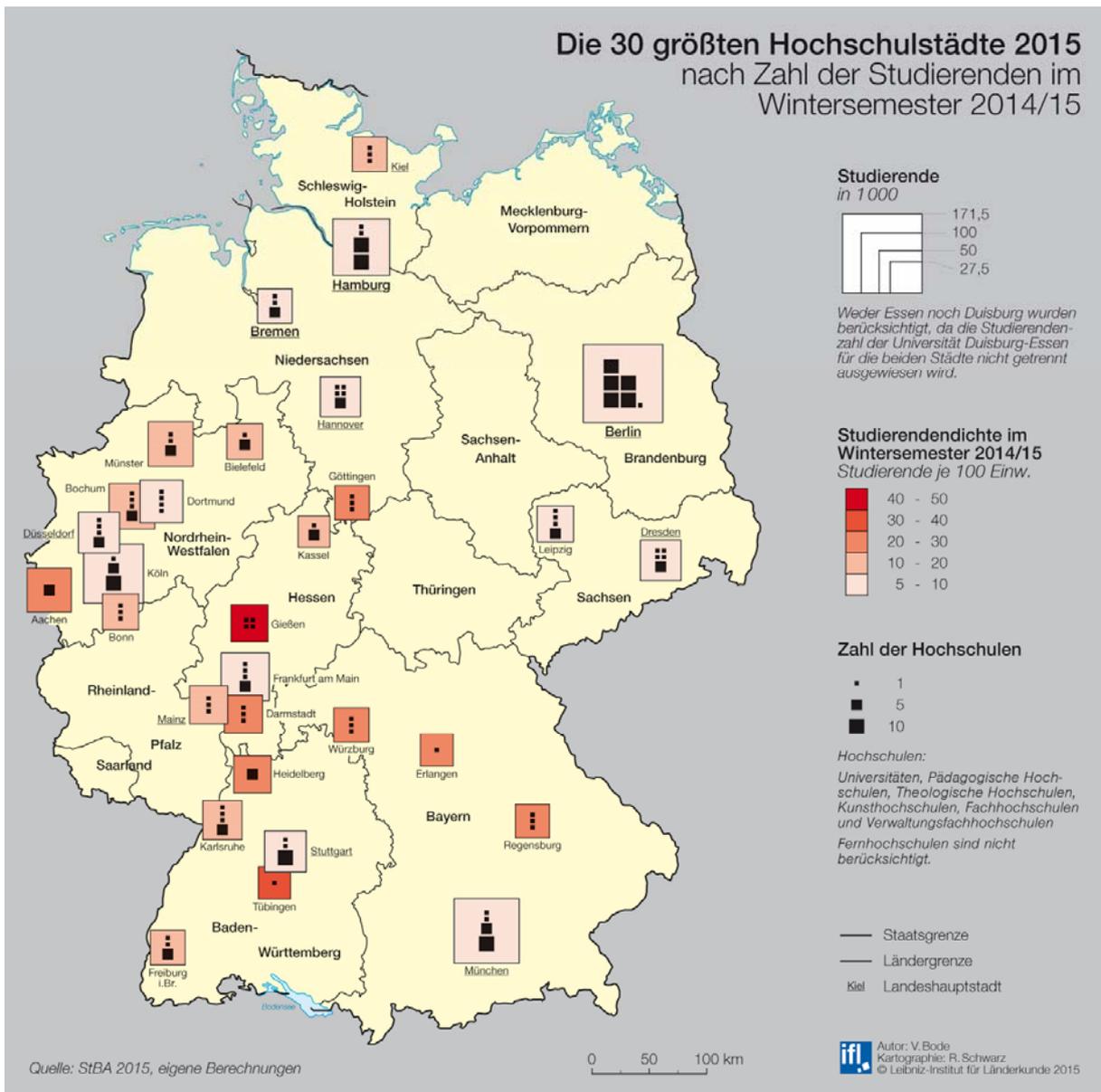
# Karte 1



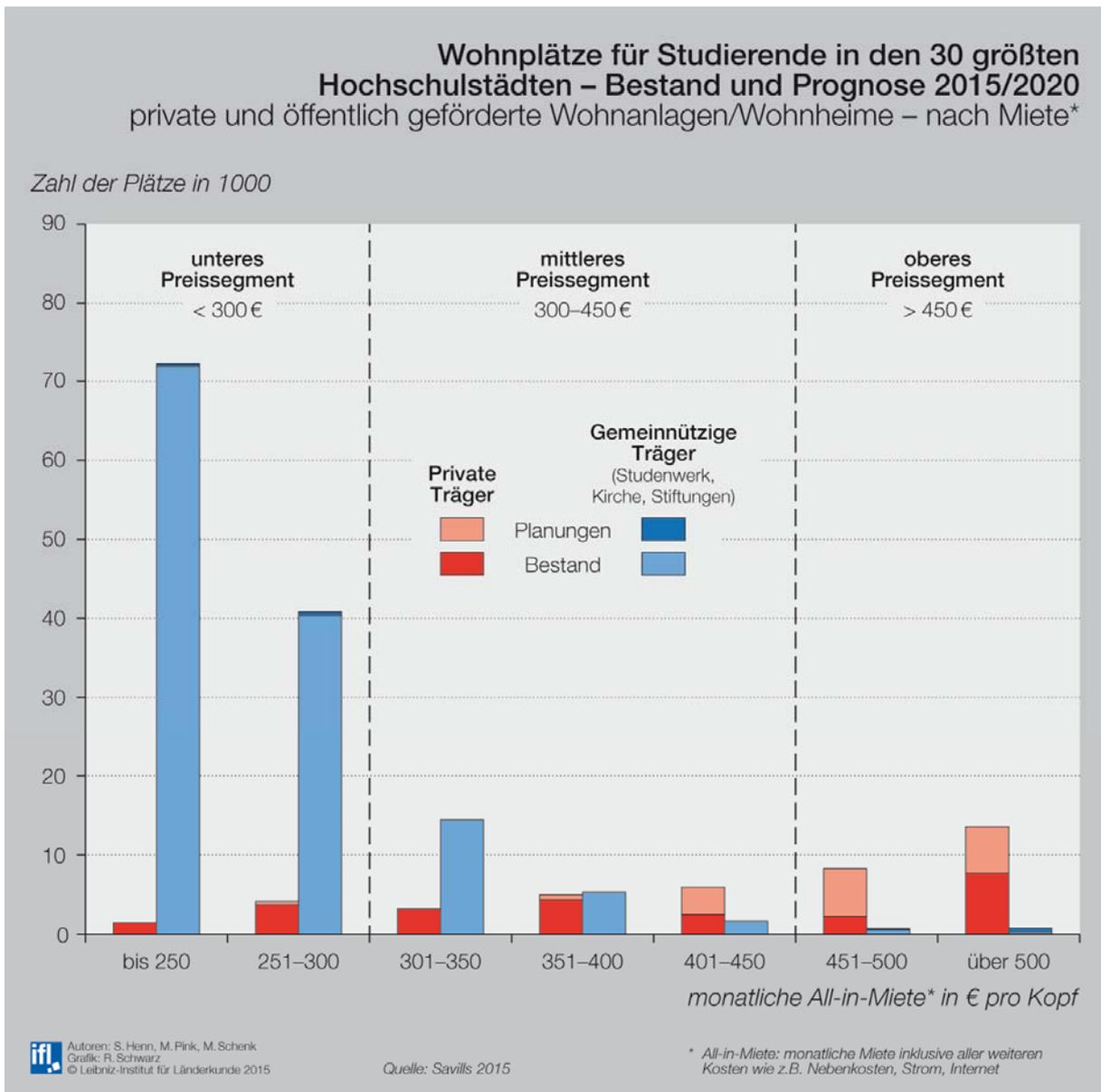
## Karte 2



### Karte 3



# Grafik 1



## Quellen

SAVILLS (2015a): Studentisches Wohnen. (Teil 1: Verdrängung, Teil 2: Der Bauboom, Teil 3: Die Überbauung, Teil 4: Der Umbruch). URL: <http://www.savills.de/deutsche-marktberichte/analysen.aspx>  
Abrufdatum: 26.10.2015.

SAVILLS (2015b): Marktbericht Studentenwohnungsmarkt Deutschland Juli 2015 URL: <http://www.savills.de/deutsche-marktberichte/wohnungsmarktberichte.aspx>  
Abrufdatum: 26.10.2015.

StBA (Statistisches Bundesamt) (Hrsg.) (2015): Bildung und Kultur. Studierende an Hochschulen Wintersemester 2014/2015. Fachserie 11 Reihe 4.1. Wiesbaden.

### Zitierweise

Henn, Sebastian; Pink, Matthias u. Matti Schenk (2015): Privatinvestoren entdecken das studentische Wohnen. In: Nationalatlas aktuell 9 (12.2015) 11 [10.12.2015]. Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL).  
URL: [http://aktuell.nationalatlas.de/studentisches\\_Wohnen.11\\_12-2015.0.html](http://aktuell.nationalatlas.de/studentisches_Wohnen.11_12-2015.0.html)

## Autoren



### **Prof. Dr. Sebastian Henn**

Friedrich-Schiller-Universität Jena  
Institut für Geographie  
Lehrstuhl Wirtschaftsgeographie  
Löbdergraben 32  
07743 Jena

Tel.: (03641) 9-48830  
E-Mail: [sebastian.henn@uni-jena.de](mailto:sebastian.henn@uni-jena.de)



### **Matthias Pink M.Sc. Wirtschaftsgeographie**

Savills Immobilien Beratungs-GmbH  
Director / Head of Research Germany  
Hardenbergstraße 27  
10623 Berlin

Tel.: (030) 726 165 134  
E-Mail: [mpink@savills.de](mailto:mpink@savills.de)



### **Dipl.-Geogr. Matti Schenk**

Savills Immobilien Beratungs-GmbH  
Consultant Research  
Hardenbergstraße 27  
10623 Berlin

Tel.: (030) 726 165 128  
E-Mail: [mschenk@savills.de](mailto:mschenk@savills.de)