

Studentisches Wohnen in Hamburg

Trends, Perspektiven & Herausforderungen



Quellen:

- StW Hamburg: Studierende auf dem Hamburger Wohnungsmarkt 2017
- CBRE Studentisches Wohnen 2018
- Savills Studentenwohnungsmarkt Deutschland, uni 2017
- Internet Recherche
- DSW Sozialerhebung

Gliederung

1. Die Wohnanlagen des Studierendenwerks Hamburg
2. Der studentische Wohnungsmarkt in Hamburg
3. Der studentische Wohnungsmarkt im Wandel
4. Das Studierendenwerk Hamburg und private Anbieter im Vergleich
5. Das Studierendenwerk Hamburg
 - 5.1 Was wir tun und wie wir finanzieren
 - 5.2 Neubauten und Modernisierungen
6. Erfolg für Studierende und Hochschulen – nur mit uns!



1. Die Wohnanlagen des Studierendenwerks



- Größter Anbieter möblierten Wohnraums in Hamburg
- 4.220 Plätze in 24 Wohnanlagen
- Faire und bezahlbare Mieten:
 - Möbliertes Standardzimmer: ca. **250 €** brutto warm
 - Grundsanierte Wohnanlagen: ca. **285 €** brutto warm
 - Neubauten: ca. **355 €** brutto warm



2. Der studentische Wohnungsmarkt in Hamburg

Studierende: ca. 86.000 / **Einwohner:** mehr als 1,8 Mio. und weiter steigend

Saisonale Nachfrage: zum Wintersemester ca. 12.000 StudienanfängerInnen

Anbieter:

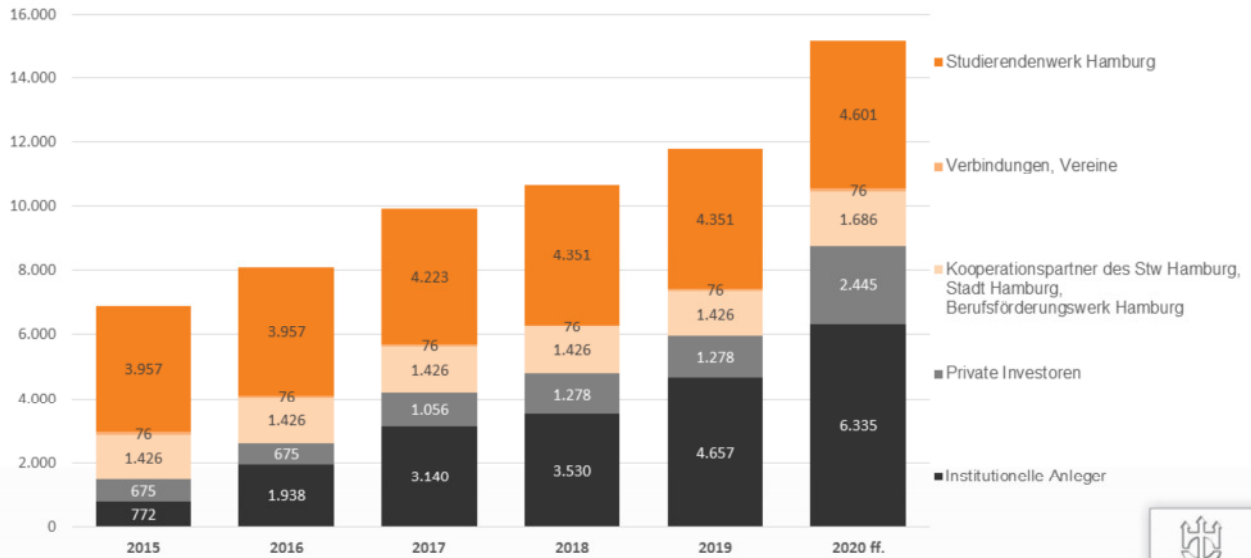
- Studierendenwerk Hamburg
- Gemeinnützige, konfessionelle oder ähnliche Träger
- Private und institutionelle Anleger

- **Gesamtkapazität steigt von 6.906 (2015) auf vrs. 15.143 Plätze (2020 ff.)**
- Ca. **85–90 % der Studierenden** nutzen den allgemeinen Wohnungsmarkt, auch hier kommt es zu Angebotswachstum, Mietsteigerungen und Nachfragekonkurrenz



2. Der studentische Wohnungsmarkt in Hamburg

Aufaddierte Platzanzahl der Bestands- und Neubauten laut Medienberichten (Stand März 2018)



3. Der studentische Wohnungsmarkt im Wandel

Phase 0: Studentenwerke und gemeinnützige Träger als „Monopolisten“ mit Sozialauftrag

Phase 1: Einzelne private Anbieter treten mit Angeboten für Studierende im gehobenen Segment auf (mit Renditeauftrag)

Phase 2: Immobilienwirtschaft entdeckt Studierende als neue Assetklasse im gehobenen Segment

Phase 3: Der Markt globalisiert und kapitalisiert sich; ausgeprägte Zweiteilung des Marktes

Phase 4: Annäherung/Überschneidung der Märkte und Zielgruppen



Ergänzung **Phase 3:**

Auftreten von:

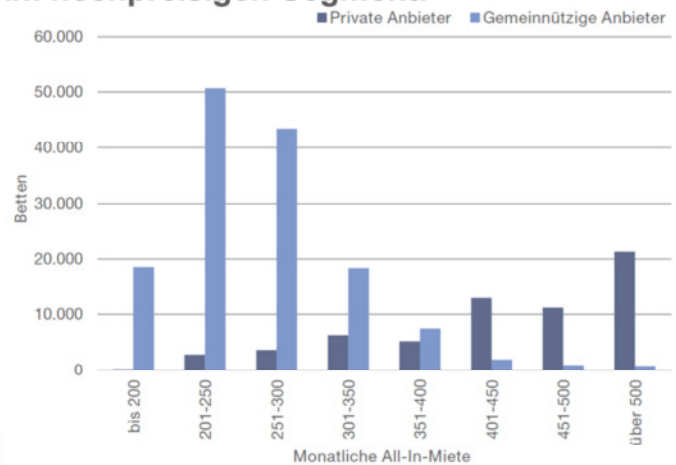
- (internationalen) Fonds
 - Versicherungen
 - Versorgungskassen
-
- Phase 4: bedeutet, dass private Anbieter mit ihren Angeboten auch unser Zielgruppe ansprechen werden

3. Der studentische Wohnungsmarkt im Wandel

Wesentliche Gründe für diese Entwicklung:

- ungünstige Renditen in anderen Anlageformen
- angespannter allgemeiner Wohnungsmarkt in Verbindung mit der Entwicklung der Studierendenzahlen
- zu wenig bezahlbarer Wohnraum in den Städten

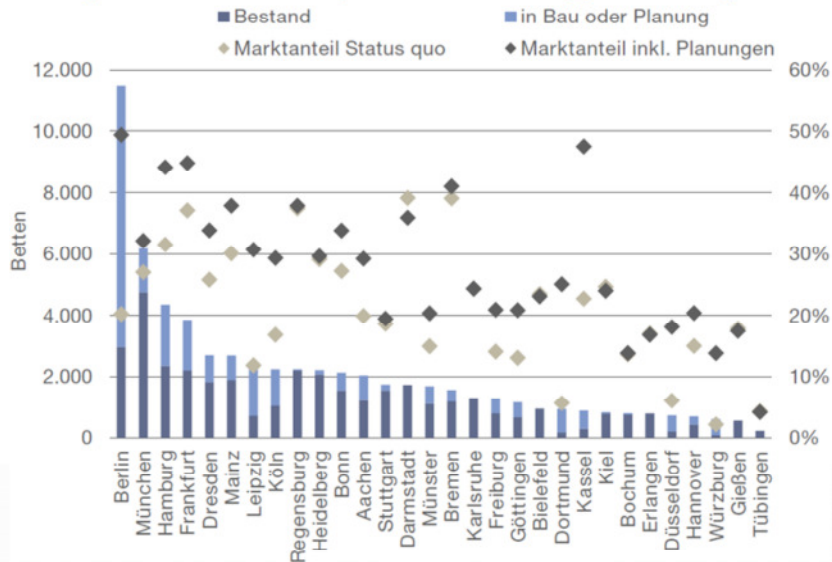
Private Anbieter bundesweit* im hochpreisigen Segment:



Quelle: Savills / * in den 30 größten Hochschulstädten (inkl. Pipeline)



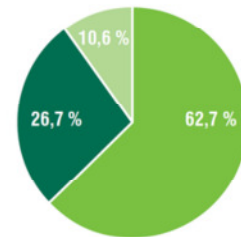
3. Der studentische Wohnungsmarkt im Wandel Expansion der privaten Angebote (Phase 3)



ANBIETERSTRUKTUR DER STANDORTE

Aktueller Bestand an Wohnheimplätzen bundesweit in %

■ Studentenwerk
■ private Anbieter
■ kirchlich/gemeinnützig



Quellen:
 Savills / in den 30 größten Hochschulstädten (inkl. Pipeline);
 CBRE: Studentisches Wohnen
 2018. Marktreport, S. 28-31.



Private Angebote bundesweit:

- In Bau: 12.300
- In Planung: 19.500

Anstieg 2014 → 2017: + 83,8 %

3. Der studentische Wohnungsmarkt im Wandel Private Anbieter: am studentischen Bedarf vorbei

- Marktsättigung und **Überangebot im teuren Segment – preisgünstige Wohnungen fehlen**
- Die **durchschnittliche Miete für private Einzelapartments beträgt ca. 530 €:**
 - Das Spektrum reicht von 670 € in Freiburg bis 350 € in Gießen
 - München: 569 €
 - Berlin: 552 €
 - Hamburg: 531 €*
- Zielgruppe mit einem **Einkommen von mind. 1.300 €** (wenn der Mietanteil 40 % des Einkommens beträgt: ca. 10 % der Studierenden verfügen über dieses Einkommen, ca. 70 % der Studierenden haben weniger als 1.000 €**)
- Private bieten i.d.R. 1-Zimmerapartments an
- **Fazit: Mieten explodieren und grenzen aus – Angebot geht an Nachfrage vorbei!**

* Savills Research Deutschland (Hrsg.): Studentenwohnungsmarkt Deutschland, Juni 2017, S. 4.
** DZHW (Hrsg.): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016, S. 41.

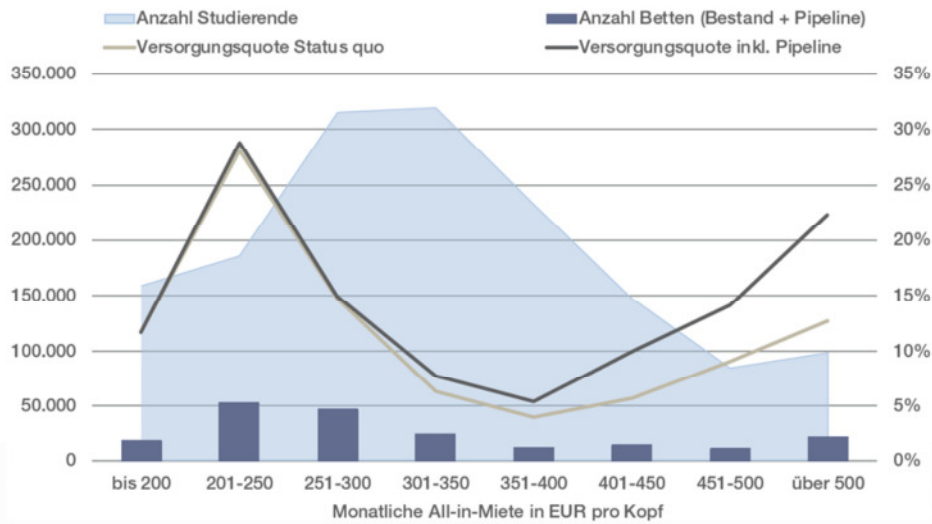


Ergänzung zu 1-Zimmerapartments:

Studierende leben aber:

- Allein
- in Partnerschaft (ca. 50 %)
- und in WGs
- und nicht ausschließlich in Einzelapartments

3. Der studentische Wohnungsmarkt im Wandel Private Anbieter: am studentischen Bedarf vorbei



Angebots-Nachfrage-Relation*

Im mittleren Preissegment ist und bleibt die Unterversorgung am größten

Quelle: Savills / * in den 30 größten Hochschulstädten



Zeigt, wo Investoren ansetzen werden, um Nachfrage zu generieren.

3. Der studentische Wohnungsmarkt im Wandel Zukunftsstrategien privater Anbieter (Phase 3–4)

Mieterbindung/-gewinnung:

- Semester-/Jahresverträge – Nachfragehoch zum WS ausgenutzt
- Betonung von Wohlfühlambiente und Community
- internationale Studierende

Von privaten Studierendenwohnanlagen zu temporärem Wohnen:

- Diversifikation der Zielgruppen und Angebote

Anpassung der Mieten und Raumangebote in Richtung Durchschnittsniveau:

- „Light Versionen“: günstigere Angebote mit geringerem Leistungsumfang (ab 400,00 €)
- WGs (Zweck-WG) werden als attraktiv angesehen mit geringem Risiko
- vereinzelter Einstieg in den öffentlich geförderten Wohnungsbau



Betonung von Wohlfühlambiente und Community

- emotionale und internationale Sprache
- „Fun-Faktor“
- zu Hause und Heimat bieten

Diversifikation der Zielgruppen:

- Studierende
- Young Professionals
- Pendler
- Berater
- Touristen
- Senioren usw.)

Diversifikation der Angebote:

- Serviced Apartments
- Aparthotels

„Light Versionen“:

- En-suite Apartments (mit Nasszelle, mit Gemeinschaftsküche)
 - Cluster Apartments (mit Gemeinschaftsbad und -küche)
- CBRE S. 007

Sprache und Präsentation sind ansprechend, verstecken die hohe Miete, können wir was von lernen.

4. Studierendenwerk und private Anbieter im Vergleich

Mietkonditionen

	Mikro-Apartmenthaus „WOODIE“	SMARTments student	STUART Student Apartments	AviApartments Neuer Hühnerposten	THE FIZZ Hamburg Altona	96Rooms	Uninest Student Residence NAVALE	BH185 – Stud. Wohnen in Hamburg	Stud.-Apartments CAMPUS HAMBURG	Stw Hamburg
Günstigste Miete (€/Monat)	519,-	495,-	475,-	670,-	N/A	382,-	639,-	465,-	566,-	244,-
Teuerste Miete (€/Monat)	649,-	N/A	995,-	1.800,-	N/A	812,-	949,-	480,-	N/A	355,-
Aufnahmegebühr (≠ Kautions)	480,-	–	N/A	–	•	–	50,-	N/A	150,-	–
Mindestmietdauer (in Monaten)	12 M.	6 M.	6 M.	7 M.	6-12 M.	12 M.	12 M.	6 M.	N/A	–
Kündigungsfrist (in Monaten)	3 M.	3 M.	3 M.	N/A	3 M.	N/A	N/A	N/A	3 M.	6 W.
Einkommensnachweis/Bürgschaft	•	N/A	•	•	N/A	N/A	•	N/A	•	–
Endreinigungsgebühr (in €)	N/A	–	150,-	N/A	•	150,-	N/A	N/A	N/A	–
Staffelmiete	N/A	N/A	2% p.a.	N/A	3% p.a.	2% p.a.	N/A	N/A	N/A	–
Anzahl der Plätze insgesamt	371	373	372	353	777+	96	328	172	141	4.220
Anzahl der 1-Zimmerapartments	371	N/A	N/A	341	N/A	93	328	N/A	141	≈ 250
Jahr der Eröffnung	2017	2016	2014	2016	2019	2017	2017	N/A	2018	„1922“

• = vorhanden

– = nicht vorhanden

N/A = keine Informationen verfügbar



Soweit im Internet recherchierbar

4. Studierendenwerk und private Anbieter im Vergleich

Leistungsspektrum

	Mikro-Apartmenthaus „WOODIE“	SMARTments student	STUART Student Apartments	AviApartments Neuer Hühnerposten	THE FIZZ Hamburg Altona	96Rooms	Uninest Student Residence NAVALE	BH185 – Stud. Wohnen in Hamburg	Stud.-Apartments CAMPUS HAMBURG	Stw Hamburg
HausverwalterInnen/ -service	•	•	•	•	•	•	•	N/A	•	•
TutorInnen	–	•	–	–	–	–	–	–	–	•
ProtectorInnen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	•
Sozialmanagement	–	–	–	–	–	–	–	–	–	•
Gemeinschaftsräume	•	•	•	•	•	–	•	N/A	•	•
... Waschsalon	•	•	•	•	N/A	•	•	•	•	•
... Fitnessraum/Turnhalle	•/–	N/A	–	•***/–	N/A	–	N/A	N/A	–	•/•
... Lernraum/Musikraum	–	N/A	•/–	–	N/A	–	N/A	N/A	–	•/•
... Barraum	–	N/A	–	–	N/A	–	•	N/A	–	•
Ausstattung										
... Vollmöblierung	•*	•	•	•**	•	•*	•	•*	•	•
... Internet	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
KfW-Effizienzhausstandard	–	–	–	–	–	–	70	–	–	40

* Ohne Matratze

** Ohne Matratze, 2er-Apartments sind unmöbliert

*** gegen Bezahlung



* Ohne Matratze

** Ohne Matratze, 2er-Apartments unmöbliert

4. Studierendenwerk und private Anbieter im Vergleich



Stw Hamburg: Sophie-Schoop-Haus
maximal 356,50 € (brutto, möbliert)



Uninest Student Residences
ab 639,00 € (brutto, möbliert)
Kein Luxus – nur teuer!



5.1 Studierendenwerk Hamburg Was wir tun und wie wir finanzieren

Investieren in Neubau und Modernisierung!

- Ca. 100 Mio. € bis 2020 für wirklich bezahlbaren Wohnraum

Faire Mieten auf Dauer!

- 30-jährige Miet- und Zweckbindung

Angebote: vielfältig und bedarfsgerecht!

- Für Singles, Paare, studentische Familien, Masterstudierende, DoktorandInnen, Azubis, MitarbeiterInnen...
- Mit „mehrWert“ – Freizeitgestaltung und Community, zahlreiche Services
- Mit Sicherheit: Start und Integration erleichtern, Krisen meistern
- Mitwirken & Mitverantworten: Selbstverwaltung und soziales Lernen
- Internationale Community und Diversity

Vom Wohnheim zum Wohnen: Neue Wohn- und Finanzierungsformen

- Flexibel nutzen (neue Zielgruppen und Bedarfe) – günstig bauen (z. B. weniger Gemeinschaftsflächen)
- Vernetzung mit Stadtteil- und Quartiersentwicklung („soziale Durchmischung“)



Ca. 100 Mio. € bis 2020 für wirklich bezahlbaren Wohnraum:

- Ca. 65 Mio. € für Neubauten für 650–700 Studierende
- Ca. 30 Mio. € für umfassende Modernisierungen
- Weiterer Ausbau durch Verdichtung und Integration des Wohnens in die Campuserwicklungen

5.1 Studierendenwerk Hamburg Was wir tun und wie wir finanzieren

**1. und 2. Förderweg:
Optionen für studentisches Wohnen?**

The image displays four brochures from IFB Hamburg, arranged in a staggered, overlapping manner. Each brochure has a white background with an orange header and footer. The top header contains the text 'INNOVATION UMWELT & ENERGIE WIRTSCHAFT WOHNRAUM' and a small icon of a building. The bottom footer contains the IFB HAMBURG logo and the text 'Hamburgische Investitions- und Förderbank'. The brochures are:

- Top-left:** 'Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende' - Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende (04/14 ab 1. Januar 2015)
- Bottom-left:** 'Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende' - Förderrichtlinie für energetische Modernisierung, Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende (04/14 ab 1. Januar 2015)
- Top-right:** 'Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg' - Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg (04/14 ab 1. Januar 2015)
- Bottom-right:** 'Neubau von Mietwohnungen 2. Förderweg' - Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg (04/14 ab 1. Januar 2015)

STUDIENWERK HAMBURG

- Förderrichtlinien in Hamburg (Investitions- und Förderbank)
- Vorbild für Bund-/Länderförderung?
- Ergänzung durch Landesmittel wenn vorhanden

5.2 Studierendenwerk Hamburg Neubau des Sophie-Schoop-Hauses

- Bezug: September 2017
- KfW-Effizienzhausstandard 40
- 266 Plätze, davon 70 für Azubis

Investitionsvolumen: ca. 24 Mio. €:

- IFB-Darlehen ca. 10,50 Mio. €
(Zins: anfänglich 1,2 % p.a.)
- IFB-Zuschuss ca. 0,35 Mio. €
- KfW (0,75 % p.a.) ca. 7,15 Mio. €
- Eigenmittel Stw 25 % ca. 6,40 Mio. €



5.2 Studierendenwerk Hamburg Neubau des Helmut-Schmidt-Studierendenhauses



- Bezug: Wintersemester 2018/19
- 128 Plätze
- Umweltzeichen Stufe Gold der Hafencity Hamburg (Passivhausstandard)



5.2 Studierendenwerk Hamburg Modernisierung des Rudolf-Laun-Hauses

- Wiedereröffnung Oktober 2018
- KfW-Effizienzhausstandard 85
- 182 Plätze

Investitionsvolumen: ca. 8,2 Mio. €:

- Darlehen der Hausbank
- Eigenmittel Stw ca. 25 %
- IFB-Förderung
(→ 2,73 Mio. € nicht rückzahlbarer Betriebszuschüsse über 10 Jahre)



6. Erfolg für Studierende und Hochschulen – nur mit uns!

Denn nur wir ermöglichen mit unseren Angeboten:

- Bildungsgerechtigkeit und Chancengleichheit
- Integration und Bildungsaufstieg von Studierenden mit Migrations- oder Fluchthintergrund
- bezahlbaren Wohnraum als Korrektiv zur Mietspirale
- Studentischen Wohnraum als Beitrag zum sozialen Wohnungsbau und somit zur Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes
- Internationalisierung der Hochschulstandorte
- Nutzung des Bildungspotentials für Gesellschaft und Unternehmen



Partner der Studierenden und Hochschulen



...alles auf einen Blick
...alles aus einer Hand

www.studierendenwerk-hamburg.de

„... damit Studieren gelingt!“

