



# REAL ESTATE DEBT

07. April 2022 – In Zusammenarbeit mit Lenwood Capital

## WOHNEN IM BILDUNGS- UND ARBEITSZYKLUS

Bedarf an Wohnraum besteht in jeder Lebensphase des Menschen. Doch mit fortschreitendem Lebensweg ändern sich auch die Anforderungen an das Wohnen. Einen Abschnitt mit ganz eigenen Anforderungen stellen das Studium und der Beginn des Arbeitslebens dar. Dieser beinhaltet spezielle Herausforderungen, gleichzeitig lassen sich aus Sicht von Investoren jedoch auch attraktive Renditen erzielen.

### STUDENTISCHES WOHNEN

#### ZAHL DER STUDIERENDEN

Für das Wintersemester 2021/2022 konnte das Statistische Bundesamt einen Anstieg bei den Studierenden um 3.400 Studenten feststellen. Damit bleibt die Anzahl der Studierenden in Deutschland weiterhin auf einem hohen Niveau. Auch wenn ein Rückgang von 8% bei den Studienanfängern im Vergleich zu 2017 verzeichnet werden muss, ist dieser neben demographischen Entwicklungen insbesondere auf coronabedingte Sondereffekte zurückzuführen.

So nahm aufgrund der Pandemie die Zahl der Bildungsausländer im Jahr 2020 verglichen mit dem Vorjahr um 22% ab<sup>1</sup>. Wenngleich Prognosen schwierig sind und für den Herbst wieder eine Intensivierung der Pandemie möglich erscheint, sind gegenwärtig erste Lockerungen der bisher strengeren staatlich verordneten Maßnahmen erkennbar.



### STUDENTISCHER WOHNUNGSMARKT

Seit 2015 hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt für Studenten deutlich verändert. Vor 2015 standen Bestandsimmobilien für die Mehrheit der Transaktionen, in den letzten Jahren hingegen waren über 50% der registrierten Käufe Projektentwicklungen oder Umnutzungen (CBRE Marktreport). Dieser Faktor, kombiniert mit dem Rückgang der Anzahl der Studienanfänger, führt zu einer höheren Versorgungsquote auf den Märkten. Dabei ist allerdings zu beachten, dass im Jahr 2019 die durchschnittliche Versorgungsquote in den 30 größten Studentenstädten in Deutschland bei lediglich 11,9% lag<sup>2</sup>. Legt man die 21. Sozialerhebung zu Grunde, so gaben Studierende durchschnittlich 35% ihres Einkommens für Wohnkosten aus<sup>3</sup>. Die Marktlage erlaubt jedoch die Annahme, dass von Seiten der Studierenden diese Quote aufgrund der Wohnungsknappheit erhöht werden muss. Aus Investorensicht ist vor allem der Preisbereich ab 450 Euro monatlicher Miete von Interesse. Vermietungen in diesem Preissegment sollten – um auch die Zahlungssicherheit zu gewährleisten – vorrangig die Gruppe der Studenten mit einem monatlichen Einkommen von über 1.000 Euro anvisiert werden<sup>2</sup>. Die 21. Sozialerhebung schätzt auf Basis eigener Daten und des lokalen Einkommensniveaus für die 30 wichtigsten Hochschulstädte Deutschlands eine Quote von einem Drittel der Studierenden, die über ein derartiges Einkommen verfügen<sup>3</sup>.

Der 1999 angestoßene Bologna – Prozess hat insbesondere, wenn auch nicht ausschließlich, durch die Möglichkeit, nach dem Bachelor-Abschluss den Studiengang zu wechseln, die Bildungsmobilität in Europa erhöht. Mit dieser erhöhten Mobilität geht aber gleichzeitig auch eine kürzere Aufenthaltsdauer am Studienort und damit auch im individuellen Wohnraum einher. Gerade dadurch lohnt sich für Studierende oftmals das Anschaffen eigener Möbel nicht. Somit ist die Möblierung der Wohnheime mittlerweile ein bedeutender Treiber. Als unersetzbarer Faktor muss die Internetverbindung angesehen werden. Ist diese nicht in hinreichender Qualität gegeben, sinkt der Wert der Wohneinheiten erheblich. Eine stabile und schnelle Internetverbindung war schon vor der Corona – Pandemie essenziell, der Wert dieses Faktors hat sich in der Pandemie und der damit einhergehenden Veränderung der studentischen Lebensweise sogar noch weiter erhöht.

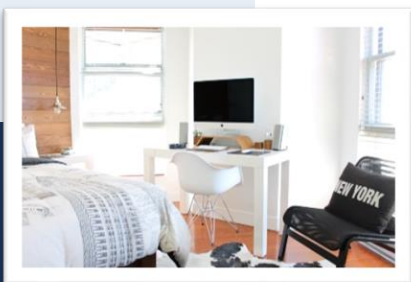
### MARKTTRENDS

Neben den Ansprüchen der Studierenden muss jedoch auch ihr oftmals geringes Budget berücksichtigt werden. Vor allem an diesem Punkt entsteht eine der zentralen Herausforderungen im Bereich studentisches Wohnen. Es muss eine Möglichkeit gefunden werden, die durch die hohen Grundstückspreise und das Konkurrieren mit anderen Projektentwicklern bzw. Nutzungsarten (auf den entsprechenden Flächen lassen sich neben Wohnheimen oft auch z.B. Eigen- oder Seniorenheime errichten) beeinflussten Investitionskosten mit für die jeweiligen lokalen Verhältnisse niedrigen Mieten zu kombinieren. Möglichkeiten, dies zu vereinen sind En-Suite oder Cluster Apartments, da diese im Vergleich zu herkömmlichen Modellen niedrigere Möblierungskosten und Flächengrößen realisieren können. Dabei sollte aber vermieden werden, als einzigen Punkt bei der Projektentwicklung auf einen niedrigen Mietpreis abzielen. Die Verbauung von hochwertigeren Materialien erhöht neben der Rendite in der ersten Mietergeneration auch die Renditen bei den nächsten Mietern und damit die Langlebigkeit des Projekts<sup>4</sup>. Dessen ungeachtet bleibt der Sektor ein sehr attraktives Investmentziel. In Anbetracht der aktuellen Unsicherheiten bietet das Studentische Wohnen ein defensives Investment mit einer geringen Korrelation mit der wirtschaftlichen Gesamtlage.

### WAS BEDEUTET CO – LIVING?

Die Formen, in denen Co – Living vorkommt, können sehr unterschiedlich sein. Gemeinsam haben sie, dass es sich um Wohnformen handelt, in denen das Leben mit nicht verwandten Menschen eine zentrale Rolle im Konzept einnimmt. Co – Living findet man verstärkt in urbanen Räumen. Zu den verschiedenen Varianten des Co – Livings können auch das Micro – Living oder das temporäre Wohnen gehören. Ebenso variieren die Wohnungsstrukturen. Es werden Einzel- oder Clusterwohnungen angeboten. Daher hängt es auch von der Wohnungsstruktur ab, welche Räume als Gemeinschaftsräume genutzt werden.

Die Zielgruppen sind hauptsächlich Studenten und Young Professionals. Durch die Entwicklungen am Wohnungsmarkt entscheiden sich jedoch zwischenzeitlich immer mehr Menschen für Co – Living Modelle.

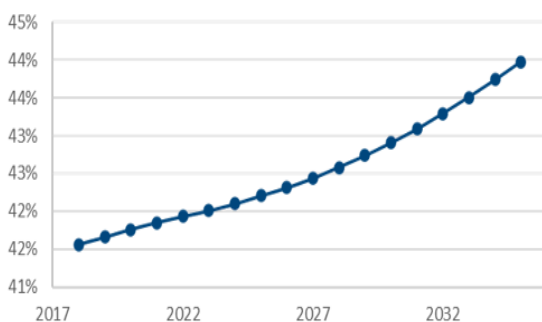


Der Hauptgrund für Co – Living ist sicherlich die Bezahlbarkeit. Seit dem Ende der Finanzkrise sind in weiten Teilen Europas die Immobilienpreise und damit auch die Mieten stärker angestiegen als die Löhne. Dieser Trend lässt sich auch in Deutschland beobachten. Eine Studie des Statistikportals Statista, die auf der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und Marktdaten des Immobilienportals Immowelt basiert, ermittelte, dass von 2009 bis 2019 die Mietpreise in der Hauptstadt um das Dreifache des Lohnanstiegs zugelegt haben. In München liegt der Anstieg der Mietpreise beim Doppelten des Lohnanstiegs<sup>5</sup>. Allerdings gilt dieser Trend nicht deutschlandweit. Es gibt auch Städte, in denen das Wachstum der Löhne das der Wohnungsmieten im genannten Zeitraum übertrifft. Beispiele hierfür sind vor allem in den neuen Bundesländern zu finden, aber auch z.B. in Hagen oder Gelsenkirchen<sup>6</sup>. Jedoch selbst in den Regionen, in denen sich das Verhältnis aus Löhnen und Mieten zu Ungunsten der Mieter entwickelt hat, gibt es starke Unterschiede, inwieweit Haushalte durch die Entwicklung am Immobilienmarkt belastet sind. Die Mikrozensus – Unterstichprobe zu Einkommen und Lebensbedingungen aus dem Jahr 2020 zeigt: es sind vor allem die Alleinlebenden und die Alleinerziehenden, die von den hohen Mietpreisen am stärksten belastet sind. Beide Gruppen geben im Durchschnitt über 37% ihres Einkommens für Wohnkosten aus<sup>7</sup>. Hinzu kommen die gestiegenen Anforderungen in der Kreditvergabe. Diese erschweren insbesondere Erstkäufern den Zugang zum Immobilienmarkt<sup>8</sup>.

## AKTUELLE MARKTSITUATION

Das statistische Bundesamt erwartet einen weiteren Anstieg der Einpersonenhaushalte um 4% auf 44% bis 2040<sup>9</sup>. Damit werden im Jahr 2040 insgesamt 19 Millionen Ein-Personenhaushalte in Deutschland erwartet. Dieser Trend wird zusätzlich durch die fortschreitende Urbanisierung in Deutschland unterstützt. Damit werden weitere Investitionen in einen heute schon unterversorgten Markt erforderlich. Vergleicht man die Zahl der 1-2 Zimmer Apartments mit der Zahl der 1-2 Personenhaushalte 2018, findet man in München und Frankfurt eine Unterversorgung von über 70%. Selbst in Berlin, wo es bereits ein größeres Angebot im Bereich Co – Living gibt, lag die Unterversorgung bei 34%<sup>10</sup>.

Anteil von Ein-Personenhaushalten

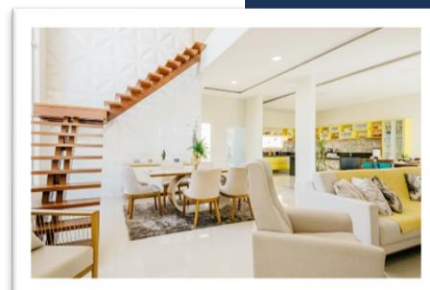


Quelle Grafik: CBRE, CBRE Europe Co-Living report, 2020; JLL, European Coliving Index, 2019

## AUSBLICK

Bei beiden vorgestellten Wohnformen handelt es sich um unterversorgte Märkte, die ein steigendes Investitionsvolumen anziehen. Diese defensiven Investments versprechen eine attraktive Rendite und bieten im aktuellen weltpolitischen Geschehen eine mit anderen Kapitalanlagen vergleichsweise unkorrelierte Anlagemöglichkeit. Abzuwarten bleibt welchen Einfluss sich ändernde Rahmenbedingungen wie z.B. die in Zeiten der Pandemie verringerte Präsenzquote an Universitäten auf die diese Wohnkonzepte haben und wie nachhaltig sich diese zeigen.

Beim Co – Living ist der zentrale Wachstumsmotor die Bezahlbarkeit. Sollte sich der Wohnungsmarkt entspannen und die Zahl der Menschen, die auf derartige Wohnkonzepte aus finanziellen Gründen angewiesen ist, wird sich zeigen, ob die Menschen diese Wohnkonzepte auch bei nun wieder vorhandenen Alternativen wählen oder sich der Bedarf verringern wird.





## Disclaimer Rechtliche Hinweise

Diese Marketingmitteilung im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes wird ausschließlich zu Informations-zwecken zur Verfügung gestellt und ist nicht als persönliche Anlageberatung oder Empfehlung oder Auf-forderung zum Kauf, Verkauf oder Halten eines Finanzinstruments oder zur Übernahme einer Anlagestrategie zu verstehen. Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen und Aussagen geben die aktuelle Einschätzung zum Erscheinungsdatum wieder. Die vorliegenden Informationen stellen keine vollständige Analyse aller wesentlichen Fakten in Bezug auf ein Land, eine Region oder einen Markt dar. Sofern Aussagen über Marktentwicklungen, Renditen, Kursgewinne oder sonstige Vermögenszuwächse sowie Risikokennziffern getätigt werden, stellen diese lediglich Prognosen dar, für deren Eintritt wir keine Haftung übernehmen. Insbesondere sind frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Vermögenswerte können sowohl steigen, als auch fallen. Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; teilweise unter Rückgriff auf Informationen Dritter. Einzelne Angaben können sich insbesondere durch Zeitablauf, infolge von gesetzlichen Änderungen, aktueller Entwicklungen der Märkte ggf. auch kurzfristig als nicht mehr oder nicht mehr vollumfänglich zutreffend erweisen und sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben wird daher keine Gewähr übernommen. Die Angaben gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Soweit steuerliche oder rechtliche Belange berührt werden, sollten diese vom Adressaten mit seinem Steuerberater bzw. Rechts-anwalt erörtert werden. Anlagen in Finanzinstrumente sind sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Der Umgang mit Interessenskonflikten in der HAGIM ist unter <https://www.ha-gim.com/rechtliche-hinweiserechtliche-hinweise> im Internet veröffentlicht. Die enthaltenen Informationen richten sich nur an Professionelle Kunden bzw. Geeignete Gegenparteien. Dieses Informationsdokument richtet sich weder an US-Bürger noch an Personen mit ständigem Wohnsitz in den USA, noch darf es in den USA verbreitet werden.

### Quellen:

- 1) Statistisches Bundesamt (2021): Zahl der Studierenden im Wintersemester 2021/2022 auf Vorjahresniveau, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21\\_538\\_21.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21_538_21.html), Stand 03.2022
- 2) Savills Research (2019): Der Markt im Überblick – Studentisches Wohnen in Deutschland, 12.2019
- 3) E. Middendorf et al.: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016, [https://www.dzhw.eu/pdf/sozialerhebung/21/Soz21\\_hauptbericht\\_barrierefrei.pdf](https://www.dzhw.eu/pdf/sozialerhebung/21/Soz21_hauptbericht_barrierefrei.pdf), Stand 03.2022
- 4) CBRE Deutschland (2018): CBRE Marktreport studentisches Wohnen 2018
- 5) Matthias Janson (2021): Wo Mieten stärker steigen als die Löhne, <https://de.statista.com/infografik/25715/entwicklung-von-wohnungsmieten-und-bruttoloehnen-in-staedten/>, Stand 03.2022
- 6) Matthias Janson (2021): Wo Löhne stärker steigen als Mieten, <https://de.statista.com/infografik/25977/entwicklung-von-wohnungsmieten-und-bruttoloehnen/>, Stand 03.2022
- 7) Statistisches Bundesamt (2020): Gesellschaft und Umwelt – Wohnen, [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html), Stand 03.2022
- 8) CBRE EMEA Research Team (2020): Europe Co – Living Report
- 9) Statistisches Bundesamt (2020): 2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen, 2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen - Statistisches Bundesamt (destatis.de), Stand 03.2022
- 10) CORESTATE Capital Group (2019): Micro Living Overview, 07.2019