

Studentification in Deutschland – Das Beispiel Göttingen

Michael Mießner
Uni Göttingen

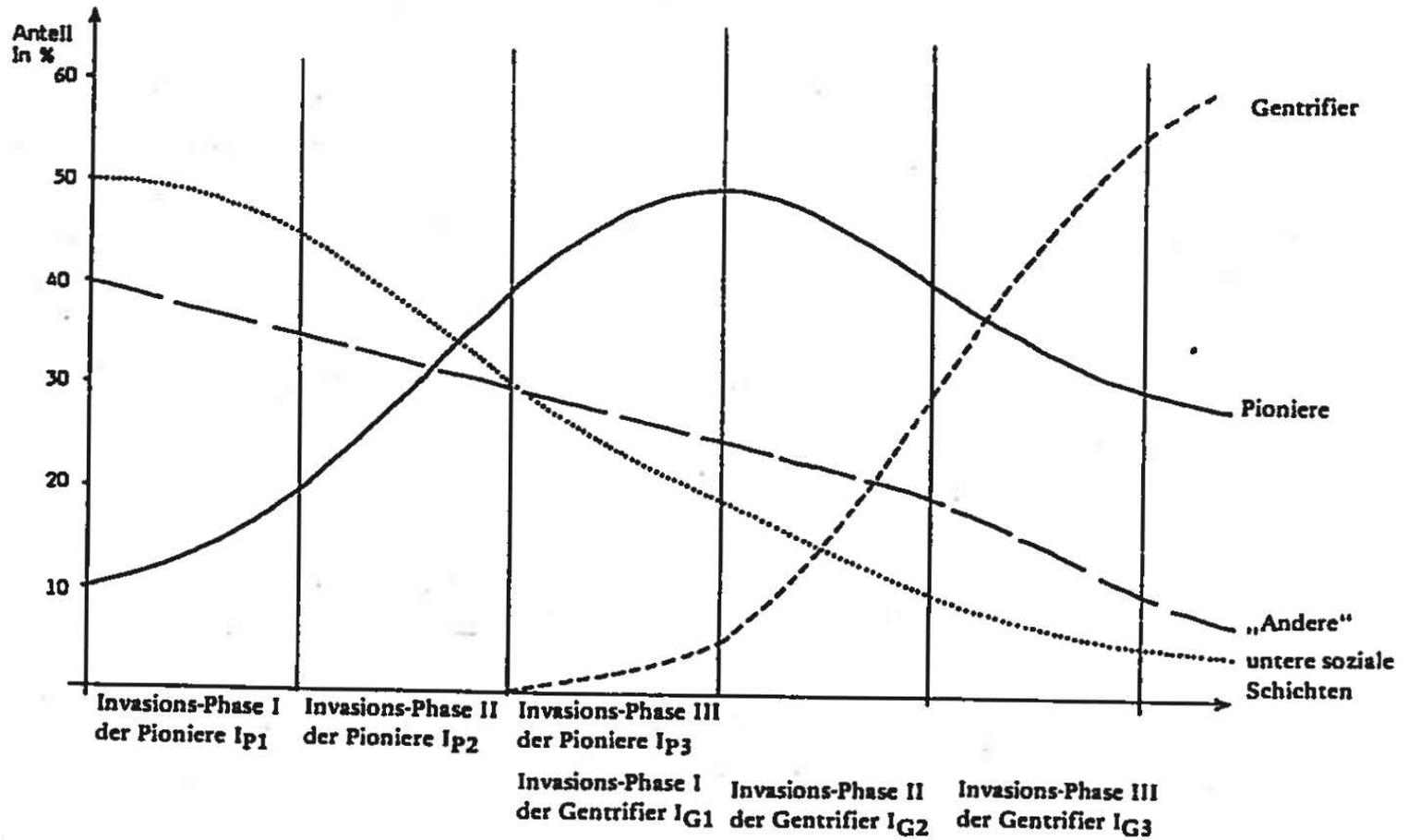
Gliederung

1. Gentrification – Studentification
2. Der Markt ist das Problem – und nochmal Gentrification 😊
3. Wie der Anlagedruck Universitätsstädte erreicht
4. *Studentification* in Deutschland: Das Beispiel Göttingen

Gliederung

1. **Gentrification – Studentification**
2. Der Markt ist das Problem – und nochmal Gentrification 😊
3. Wie der Anlagedruck Universitätsstädte erreicht
4. *Studentification* in Deutschland: Das Beispiel Göttingen

Gentrification



(Quelle: Dangschat 1988, S. 281)

Studentification

- Vorübergehende Bevölkerungszuwächse in Universitätsstädten, aufgrund Studierendenzuzug während des Semesters
- Da die Studierenden auf den Uni-Campi nicht mehr mit Wohnungen versorgt werden konnten, finden nun Rekommodifizierungsprozesse von formaligen Einfamilienhäusern statt

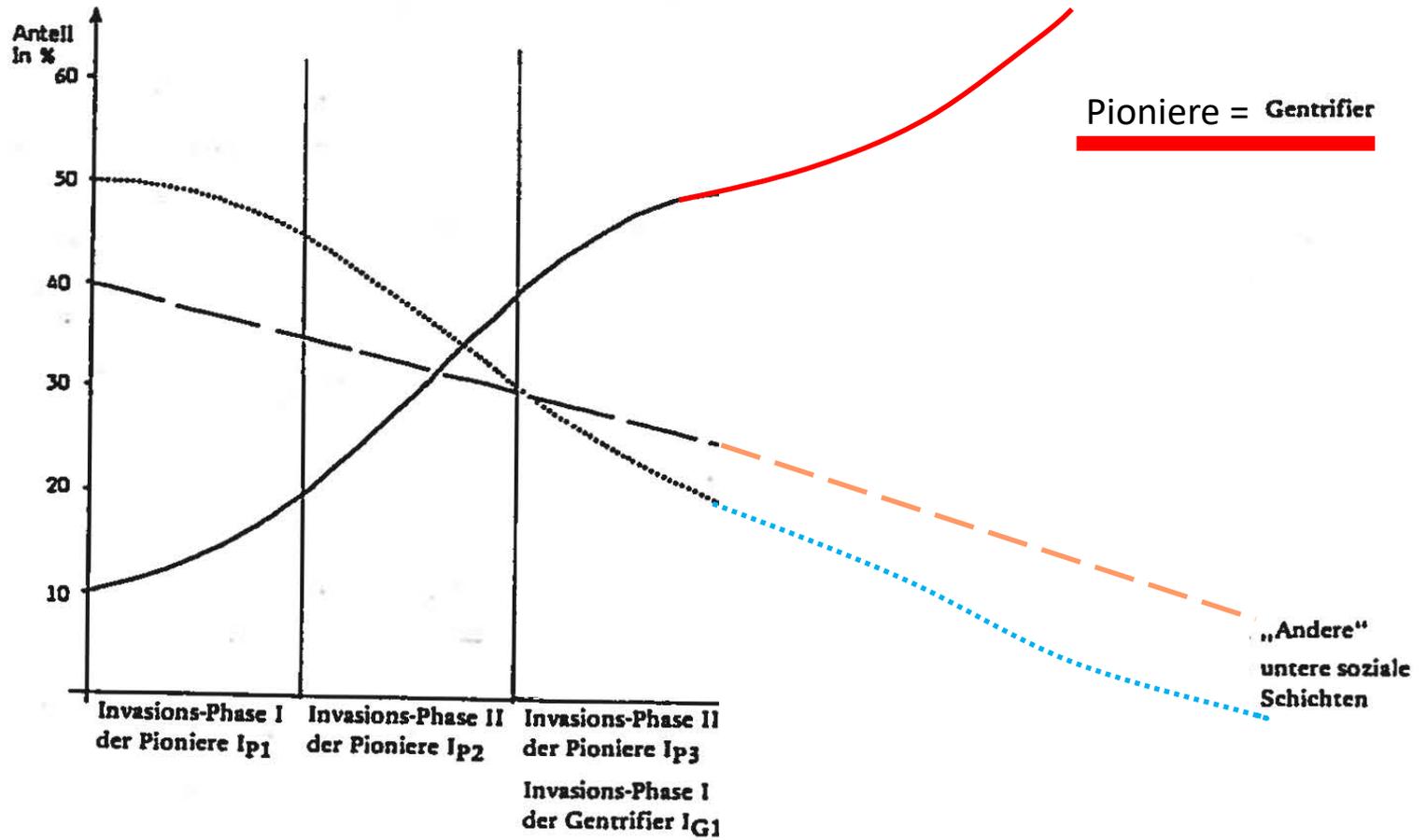
Smith, D. P. (2005): ‚Studentification‘: the gentrification factory?. In: Atkinson / Bridge (Hrsg.): Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism. London, Routledge, S. 72-86.

- Für Investor_innen, Projektentwickler_innen und Privateigentümer_innen haben dies als Anlagesphäre entdeckt: „[...] studenthood itself is now being effectively gentrified, with institutional investors identifying students as part of that group which possesses a ‚metropolitan habitus‘ and is hence willing to pay a premium for inner-city living“

Hubbard, P. (2009): Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: leading separate lives? In: Environment and Planning A, 41 Jg., S. 1903-1923.

→ Verdrängung bisher ortsansässiger Bevölkerung

Studentification

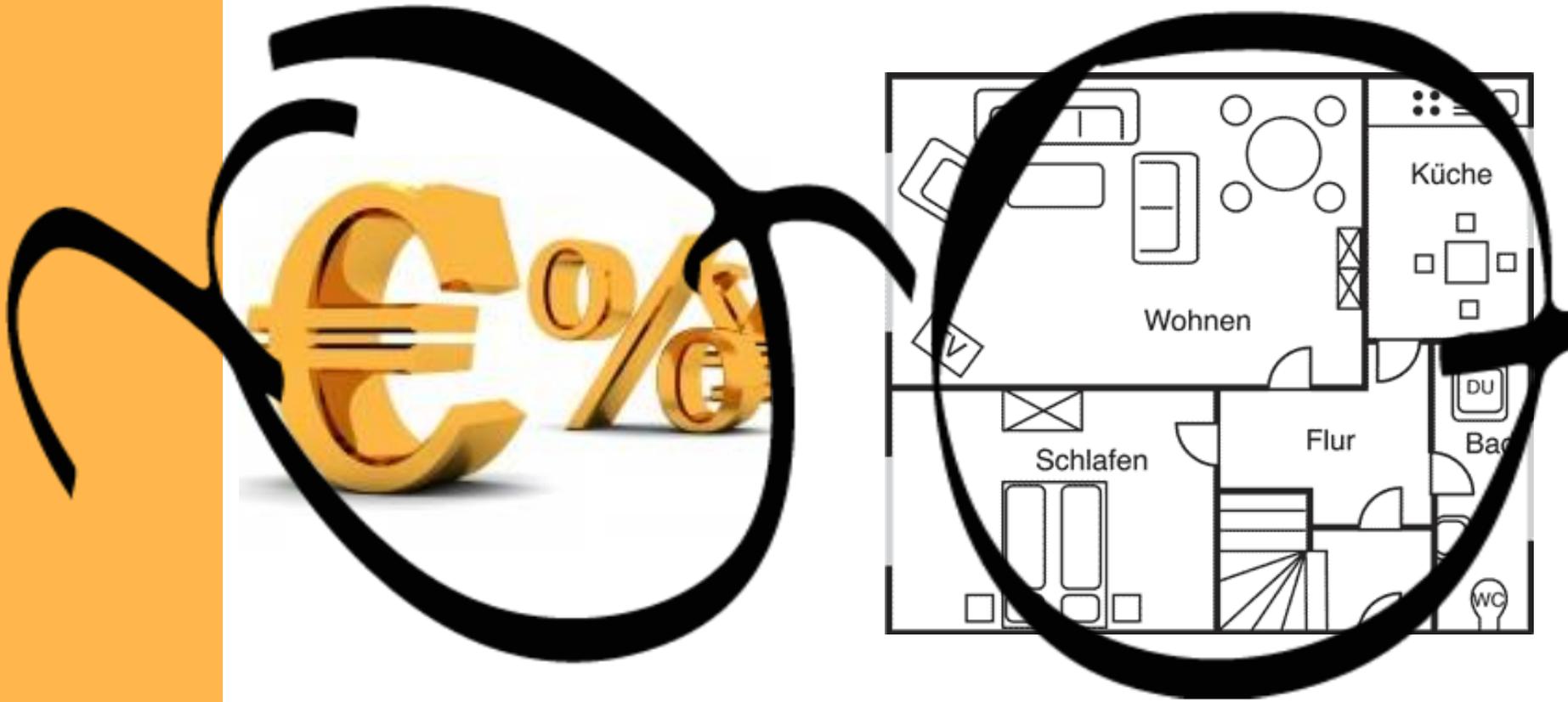


(Quelle: Dangschat 1988, S. 281; verändert)

Gliederung

1. Gentrification – Studentification
2. Der Markt ist das Problem – und nochmal Gentrification 😊
3. Wie der Anlagedruck Universitätsstädte erreicht
4. *Studentification* in Deutschland: Das Beispiel Göttingen

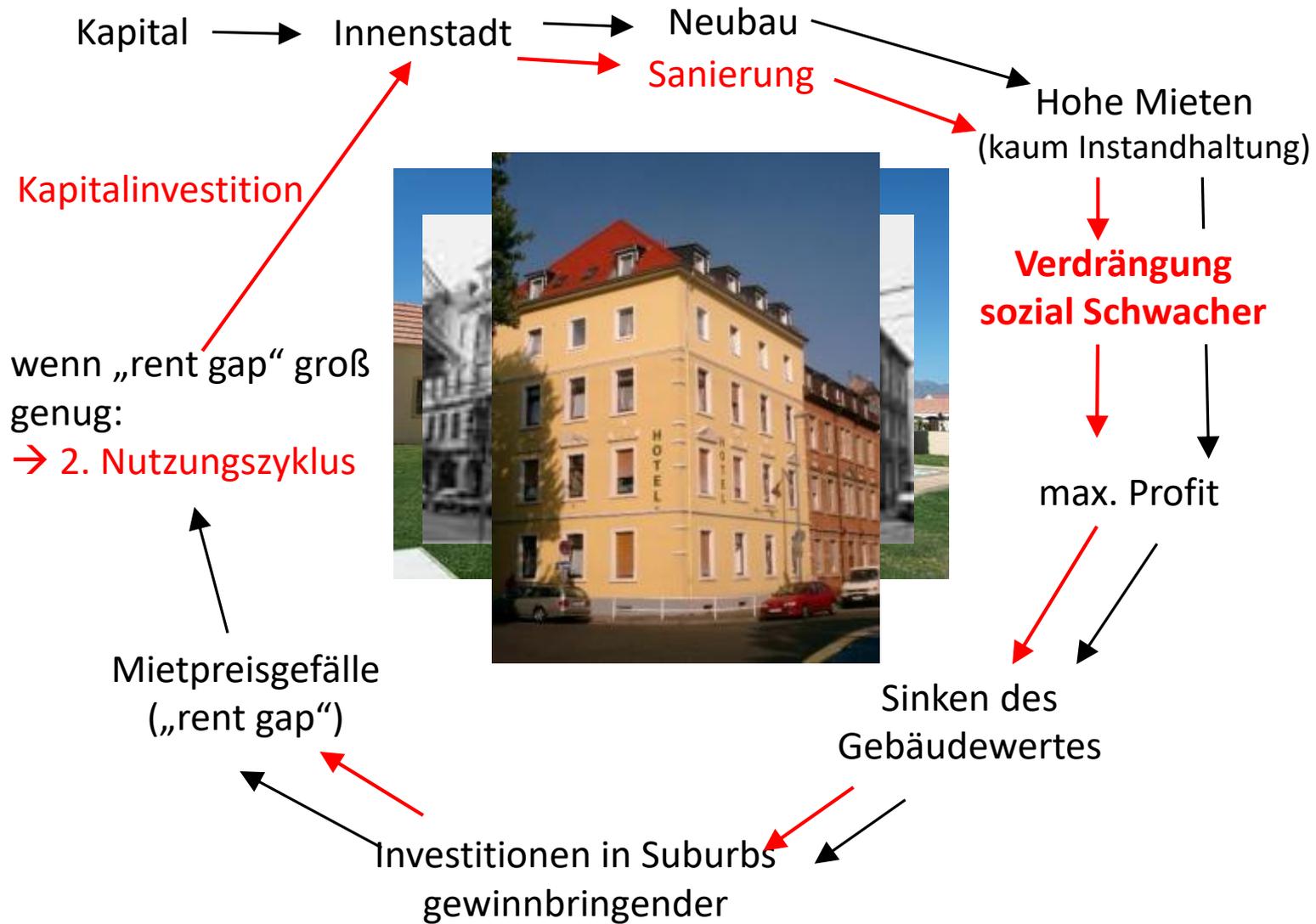
Der Wohnungsmarkt ist ein *Markt!*



- Investoren bauen um dann zu vermieten/verkaufen und damit Gewinn zu machen
- Nutzen einer Wohnung ist für sie nur Mittel zum Zweck
- Mietzins erträge müssen mit anderen Anlagen vergleichbar sein

- Viele Menschen können sich keine Wohnung kaufen, oder müssen sich dafür hoch verschulden
- Sie mieten

Gentrification II



N. Smith (1983): Toward a Theory of Gentrification

Gründe der aktuellen Zunahme der Wohnungsknappheit in Deutschland (I)

- Im Zuge der zunehmenden Finanzialisierung der Wirtschaft wurden auch in Deutschland seit Anfang der 1990er Jahre verschiedene Gesetze zur Finanzmarktliberalisierung durchgesetzt (Finanzmarktförderungsgesetze)
 - z.B. offene/geschlossene Immobilienfonds, REITS, Immobilien-AGs,

Fondsvermögen der deutschen offenen Immobilienfonds in Mio.€



Quelle: Heeg/Dörry 2009)

Gründe der aktuellen Zunahme der Wohnungsknappheit in Deutschland (I)

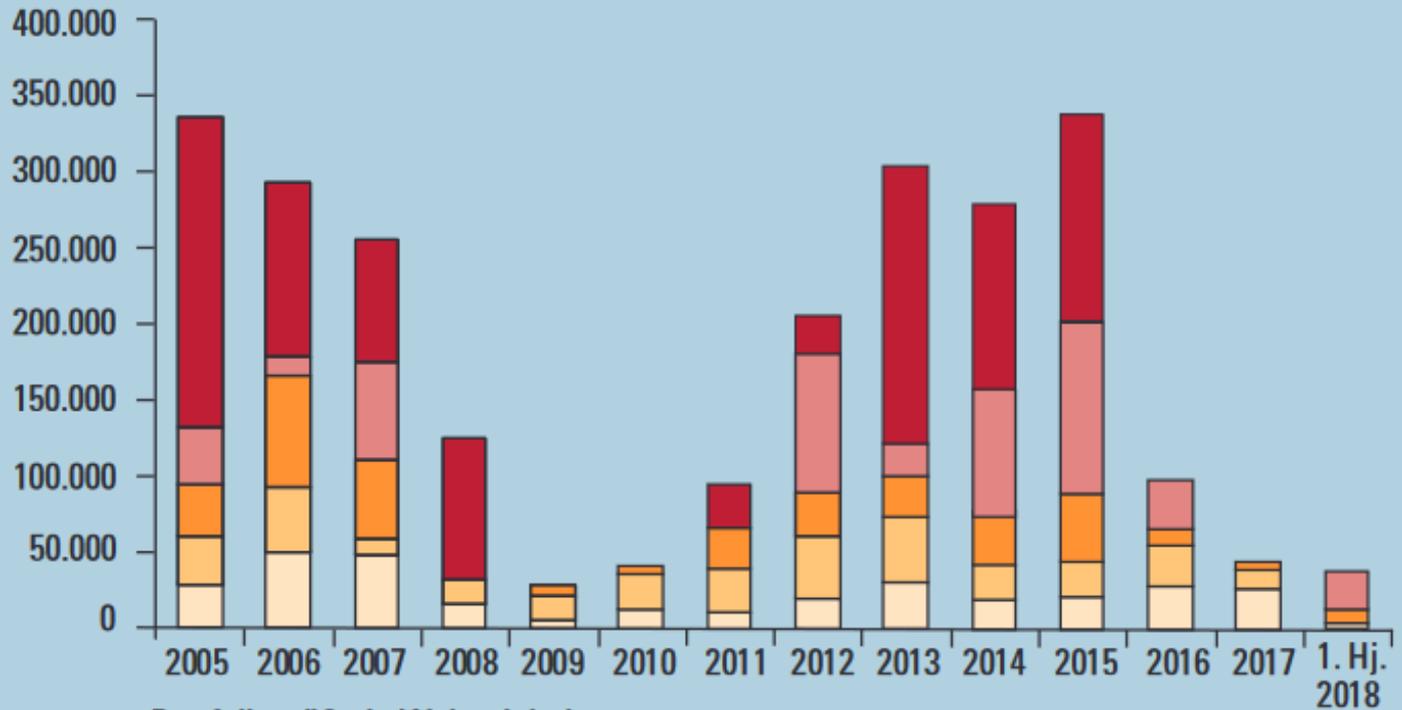
- Im Zuge der zunehmenden Finanzialisierung der Wirtschaft wurden auch in Deutschland seit Anfang der 1990er Jahre verschiedene Gesetze zur Finanzmarktliberalisierung durchgesetzt (Finanzmarktförderungsgesetze)
 - z.B. offene/geschlossene Immobilienfonds, REITS, Immobilien-AGs,
 - ausländische Investitionen in den Wohnungsmarkt wurden möglich
 - Wohnungsinvestitionen dem internationalen Verwertungsdruck stellen müssen
 - stärker von der weltweiten Konjunktur abhängig sind

Gründe der aktuellen Zunahme der Wohnungsknappheit in Deutschland (I)

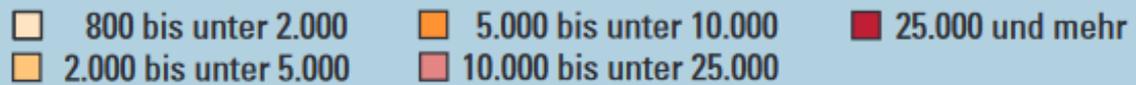
- Im Zuge der zunehmenden Finanzialisierung der Wirtschaft wurden auch in Deutschland seit Anfang der 1990er Jahre verschiedene Gesetze zur Finanzmarktliberalisierung durchgesetzt (Finanzmarktförderungsgesetze)
 - z.B. offene/geschlossene Immobilienfonds, REITS, Immobilien-AGs,
 - ausländische Investitionen in den Wohnungsmarkt wurden möglich
 - Wohnungsinvestitionen dem internationalen Verwertungsdruck stellen müssen
 - stärker von der weltweiten Konjunktur abhängig sind
 - Investitionen in 1990er Jahren zunächst im Büroimmobilienmarkt und weniger in Wohnungsimmobilen
 - In der Folge der Krise, werden Wohnungen wieder zunehmend als relativ stabile und sichere Anlage gesehen, die zwar nicht so große Rendite abwerfen, aber auch geringeres Risiko bedeuten (jedenfalls in guten Lagen)

Verkaufsfälle nach Portfoliogröße, 2005 bis 1. Hj. 2018

Anzahl Wohnungen



Portfoliogröße in Wohneinheiten



Anmerkung:

Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2018

Gründe der aktuellen Zunahme der Wohnungsknappheit in Deutschland (II)

- Möglichkeiten Profit zu steigern:
 - Mietsteigerungen im Bestand (am besten ohne Investitionen)
 - Aufwertung des Wohnbestands in den Bereichen, wo besonders hohe Mietpreissteigerungen noch möglich sind (in Beständen mit besonders geringen Mieten) → besonders profitabel
- Betroffen sind besonders die Bevölkerungsschichten, die ohnehin schon wenig Einkommen haben und in den Beständen mit vergleichsweise geringen Mieten wohnen
 - Diese Bevölkerungsschichten trifft dies besonders, da sie ohnehin bis zu 40% ihres geringen Einkommens für Miete ausgeben.
- Weitere Gründe für den steigenden Druck auf deutschen Immobilienmärkten:
 - Deutschland gilt international als sicheres Anlageland
 - Umbau des Sozialstaats hat eigenverantwortlichere Zukunftsabsicherung zur Folge (private Altersvorsorge, Immobilien)

Gliederung

1. Gentrification – Studentification
2. Der Markt ist das Problem – und nochmal Gentrification 😊
3. **Wie der Anlagedruck Universitätsstädte erreicht**
4. *Studentification* in Deutschland: Das Beispiel Göttingen



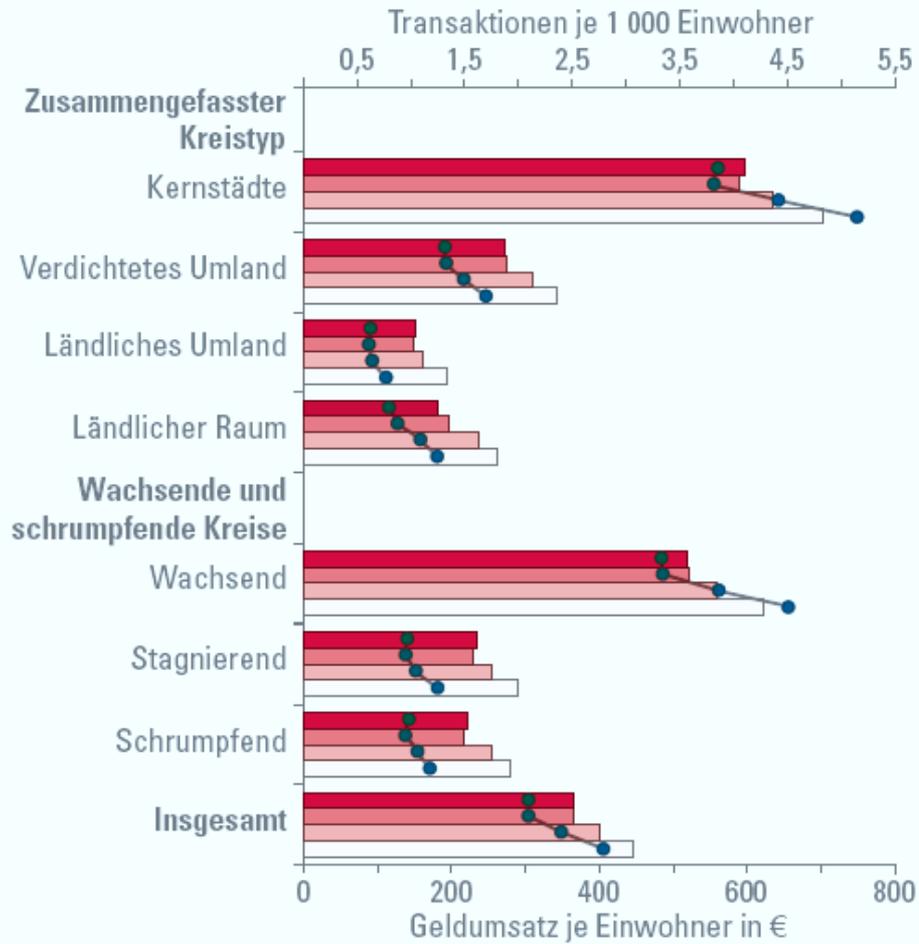
Die Miete ist
zu hoch!
Kiralár çok
yüksek



Gründe der aktuellen Zunahme der Wohnungsknappheit in Deutschland (III)

- Hintergrund dieser Entwicklung ist die jeweilige regionale Entwicklung, die tiefgreifende Spaltungen aufweist:
 - Metropolen/Großstädte (Frankfurt, München, Hamburg, Köln-Bonn, Berlin): gelten als sichere Anlagestandorte mit guten Renditechancen
 - Ländliche Räume & schrumpfende Städte (insbesondere in Ostdeutschland): gelten als wenig sichere Anlagestandorte mit sehr geringen Renditechancen
 - Mittel-/Universitätsstädte: gelten als verhältnismäßig sichere Anlagestandorte mit mittleren Renditechancen
- Großstädte (insbes. Innenstädte) stehen im Fokus der Anleger
- Aufgrund des großen Anlagedrucks und des damit verbundenen Sinkens der ‚rent gap‘ in den Metropolen werden kleine Großstädte und Mittelstädte (B- & C-Lagen-Städte) attraktiv für Investitionen
- Investitions- & Renditedruck steigt auch in B- und C-Lagen-Städten

Transaktionen und Geldumsätze für Eigentumswohnungen (inkl. Apartments und Erstverkäufe nach Umwandlung) 2007 bis 2010



Transaktionen je 1 000 Einwohner (Jahr)



Datenbasis: Gutachterbefragung des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse 2009 und 2011

Angebotsmieten Wohnungen 2015

Erst- und Wiedervermietungsmieten
(Angebotsmieten nettokalt) 2015 in € je m²



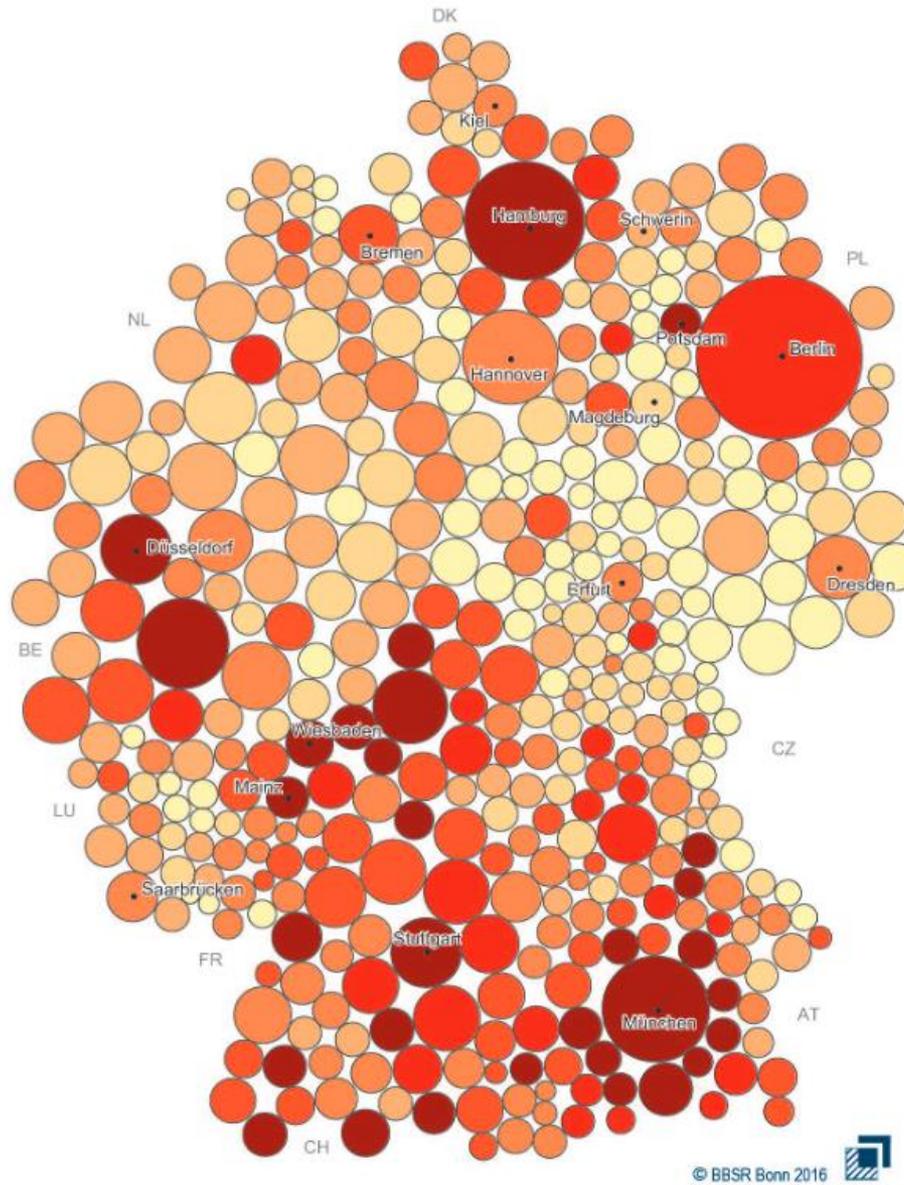
Die Größe der Gebiete verhält sich proportional zu ihrer Einwohnerzahl: 1mm² in der Karte repräsentiert ca. 10.000 Einwohner.



Methode: Pseudo-Dorling

Datenbasis: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung,
IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: Kreise, 31.12.2014

Bearbeitung: M. Burgdorf, A. Schürt



© BBSR Bonn 2016

Gliederung:

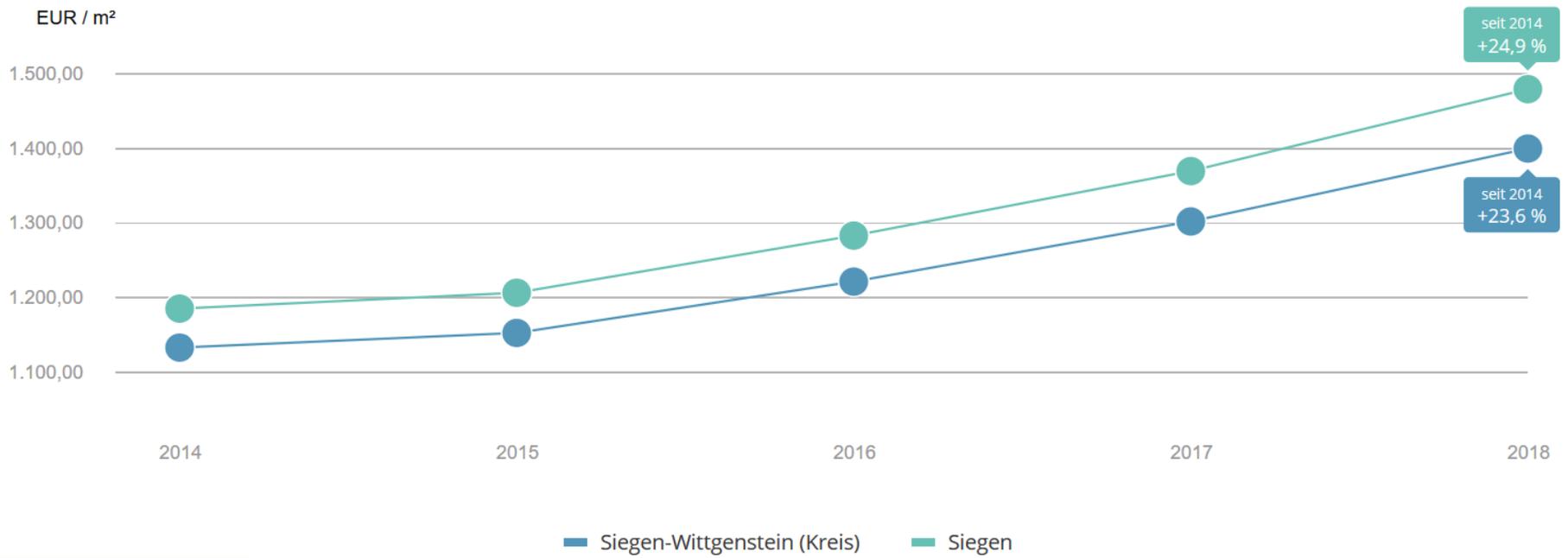
I Einführung

II Der Wohnungs-
markt

III Entwicklungen in
Deutschland

VI Entwicklungen in
Göttingen

IV Politische Hand-
lungsalternativen

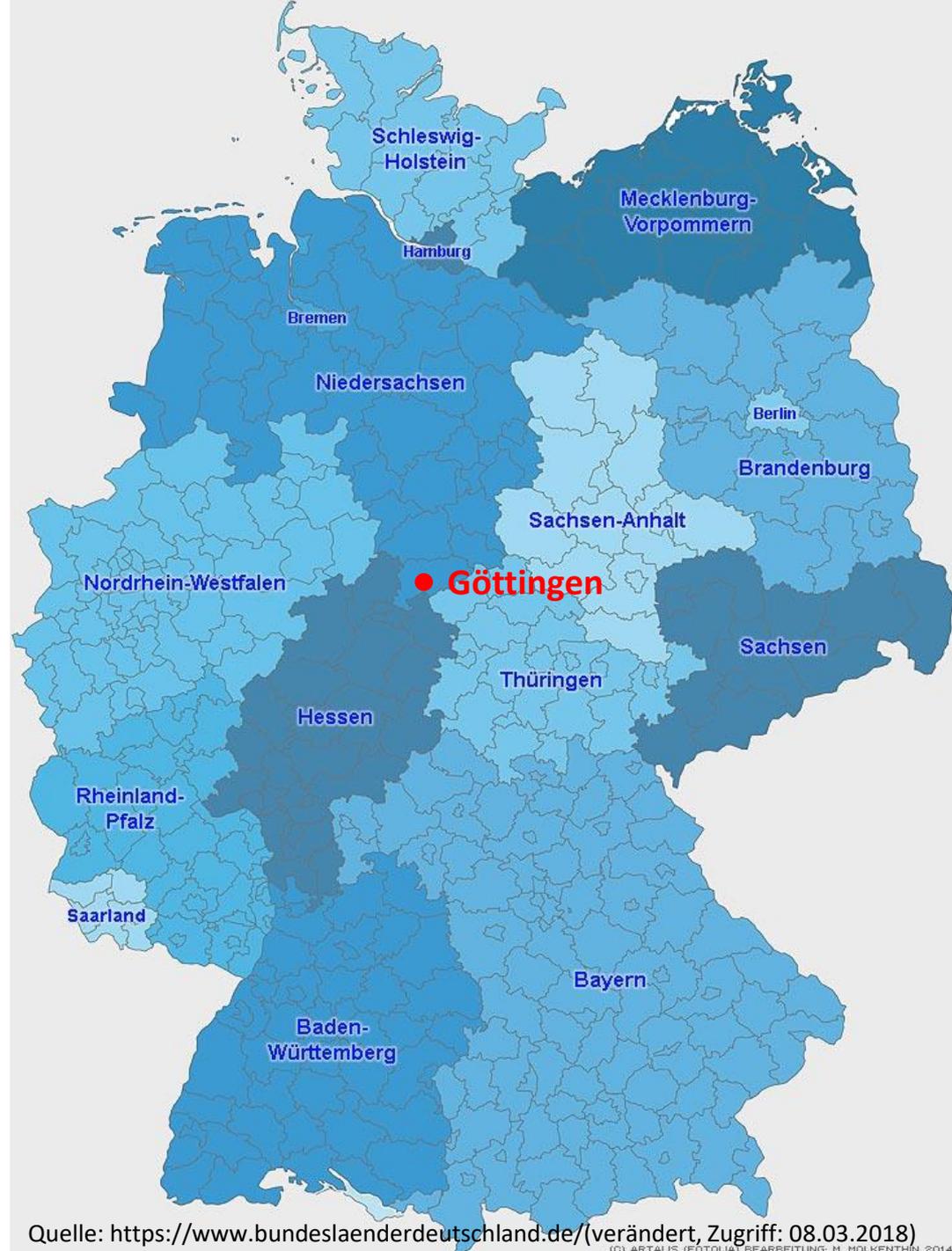


Gliederung

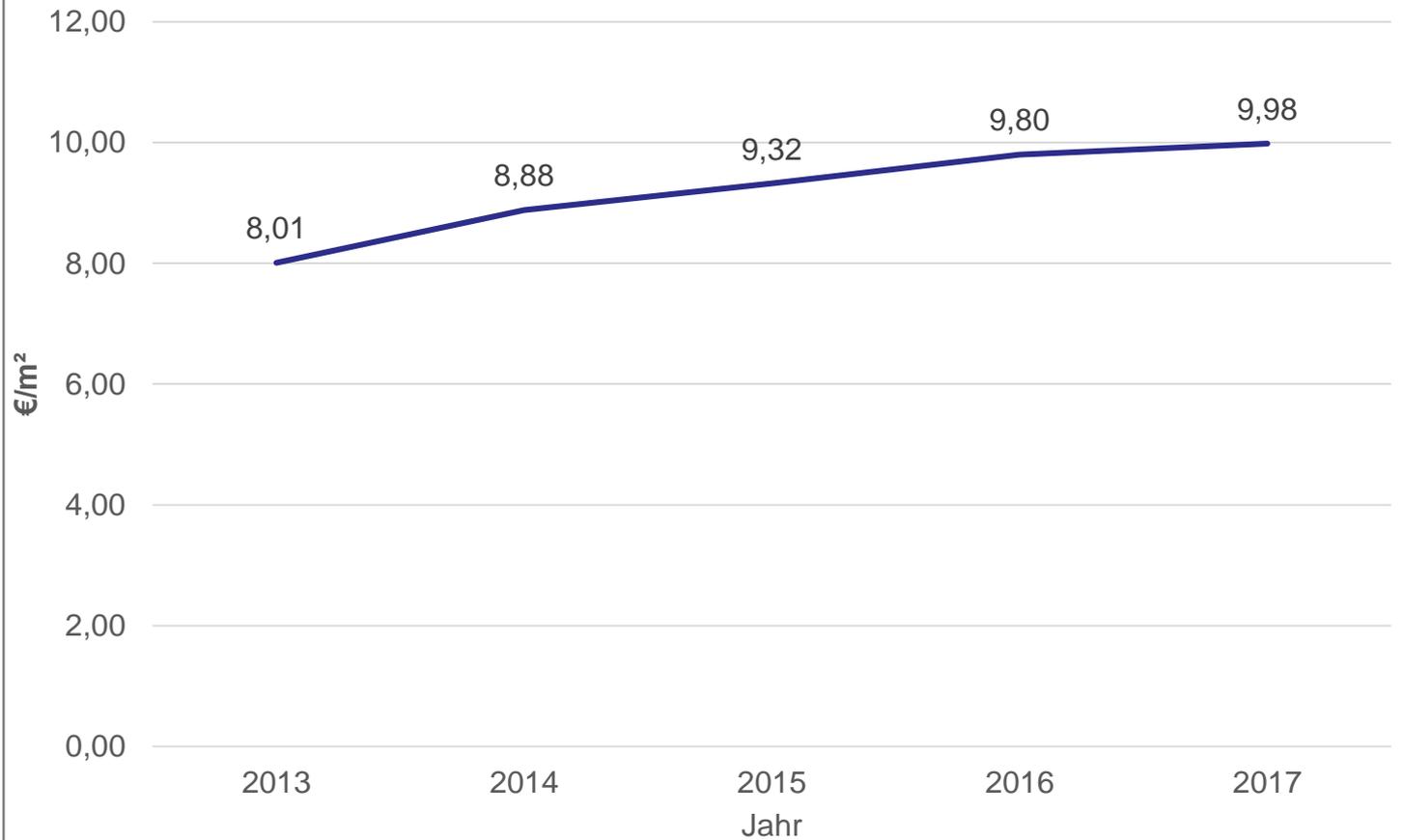
1. Gentrification – Studentification
2. Der Markt ist das Problem – und nochmal Gentrification 😊
3. Wie der Anlagedruck Universitätsstädte erreicht
4. ***Studentification* in Deutschland: Das Beispiel Göttingen**

(Universitätsstadt) Göttingen:

- 134.212 Ew. (2016), davon 22.103 Studierende
- Oberzentrum in Südniedersachsen
- Leicht unterdurchschnittliche Wirtschaftsleistung (überdurchschnittliche Steigerung)



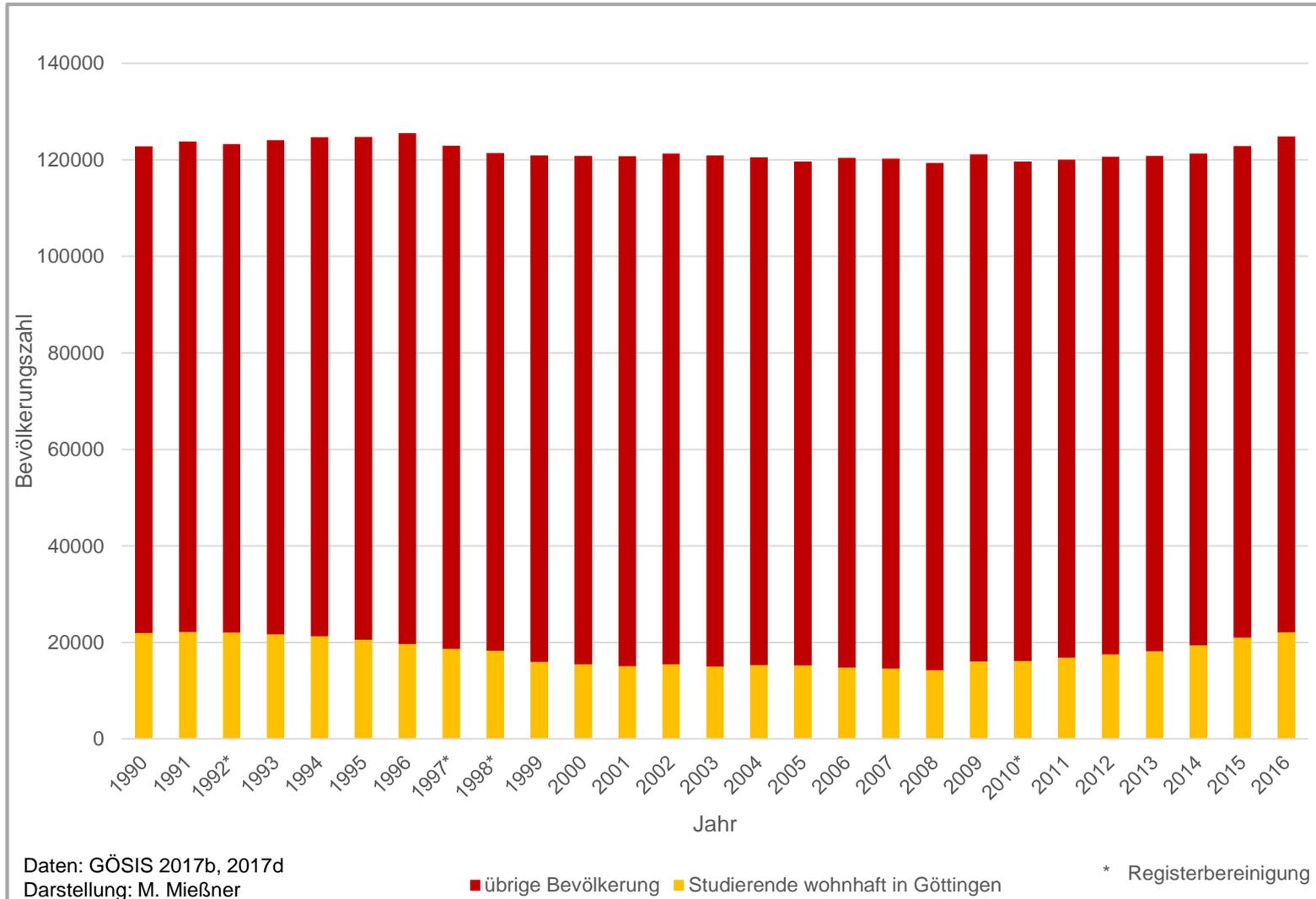
Angebotsmietpreis Göttingen 2013-2017



Grafik: M. Mießner
Daten: Göttingen: eigene Erhebung & Wieland 2013

Studentification in Göttingen

- Bevölkerungsentwicklung leicht positiv



Gliederung:

I Studentification

II Studentification in Deutschland

III Beispiel Göttingen

IV Fazit

Studentification in Göttingen

- Bevölkerungsentwicklung leicht positiv
- Wohnheimplatzversorgung durch Studentenwerk 2016: 20 %
Eigene Berechnungen nach Göttinger Statistisches Informationssystem (2017): Tabellen IS 055.60/2016 & IS 056.01/2016
- Studentisches Wohnen wird als Anlage begehrt
 - hauptsächlich sind lokale Investoren aktiv, die den Standort kennen und/oder Immobilien als Anlageobjekte und/oder zur Altersvorsorge nutzen
 - überregionale und internationale Investoren drängen auf den Göttinger Markt (ADLER Real Estate, Delta-Bau, EBR-Projektentwicklungs-GmbH, HTTP Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Triton Development)

Gliederung:

I Studentification

II Studentification in
Deutschland

III Beispiel Göttingen

IV Fazit

Studentification in Göttingen

- Studierende als Mieter_innen interessant:
„[...] Was extrem gefragt ist, ist grade in den Universitätsstädten alles was mit dem studentischen Wohnen zu tun hat, das ist sowohl auf <<ehh>> Endnutzersicht, sozusagen also aus studentischer Sicht ((lachend)) als auch aus Investorensicht extrem gefragt, es gibt viele Investoren, die **händeringend** Objekte suchen, die eben studentisches Wohnen beinhalten[...]“
(I1, 2015)
- „[Wir sind] sehr, sehr stark auf Studenten orientiert“
(HV1, 2014)
- Gründe
 - „Masse“ vorhanden (HV1, 2014) → standardisierte Apartments
 - Studentischer Markt gilt als „überhitzter Markt“ → es können „sehr hohe Mieten erzielt“ werden (HV 1, 2014)

Gliederung:

I Studentification

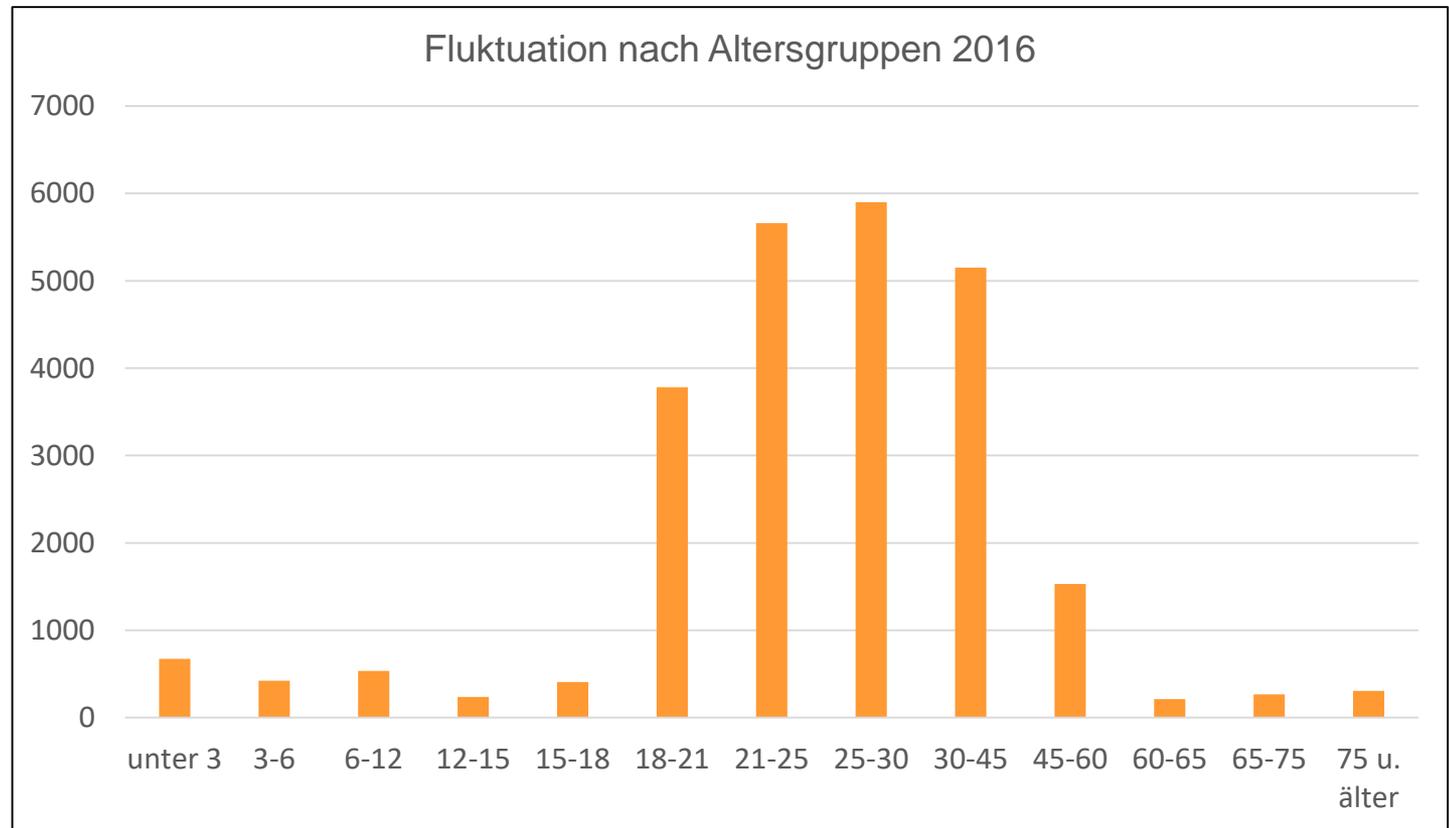
II Studentification in
Deutschland

III Beispiel Göttingen

IV Fazit

Studentification in Göttingen

- „gewisse Fluktuation ermöglicht regelmäßige Mietpreisanpassungen“ (Immobilienscout24 (2013); ähnlich: IM 1 (2015), HV 1 (2014))



Eigene Darstellung nach Göttinger Statistisches Informationssystem (2017): Tabelle IS 026.10/2016

Gliederung:

I Studentification

II Studentification in
Deutschland

III Beispiel Göttingen

IV Fazit

Studentification in Göttingen

- „gewisse Fluktuation ermöglicht regelmäßige Mietpreisanpassungen“ (Immobilienscout24 (2013); ähnlich: IM 1 (2015), HV 1 (2014))
- Mietpreissteigerungen trotz allgemein stagnierender Einkommen (IM 4 (2014), PE 1 (2015)):
 - Göttinger Studierende geben ca. 40% des verfügbaren EK für Miete (Miete, inkl. NK, Telefon, Internet) aus (eigene Erhebungen 2013, 2014, 2015, 2016) – mit steigender Tendenz
 - Bundesdurchschnitt 2014: 27% (Nettokaltmiete + NK) (Statista 2016)
- Hohe Renditen mit studentischem Wohnen (IM 5 (2016))

Gliederung:

I Studentification

II Studentification in
Deutschland

III Beispiel Göttingen

IV Fazit

- Studierende werden wegen der hohen Mieten bevorzugt
- Homogene BewohnerInnenschaft erstrebenswert:
 - Ein privater Vermieter erläutert, dass er hauptsächlich an Studierende, junge AkademikerInnen und teilweise junge Geschäftsleute vermietet (PV 1 (2014))
 - Der Vermieter hat „es ganz bewusst vermieden einen Mix aus kleinen und großen Wohnungen in einem Haus zu machen, [um eine] homogene Zusammensetzung der Mieter“ sicherzustellen (PV 1 (2014))
 - Das vermeide Konflikte, „die leicht entstehen, wenn verschiedene Gruppen aufeinander treffen“ (PV 1 (2014), ähnlich: HV 1 (2014))
- TransferleistungsempfängerInnen, kinderreichen Familien und Menschen mit Migrationshintergrund fällt es schwer, den gewünschten Wohnraum zu finden (IM 3 (2014), PV 1 (2014)).
 - Ca. 60 % bis 70 % der EigentümerInnen möchte diese Bevölkerungsgruppen nicht in ihren Mietwohnungen wohnen lassen (IM 3 (2014)).

Gliederung:

I *Studentification*

II *Studentification in Göttingen*

III Warum Göttingen?

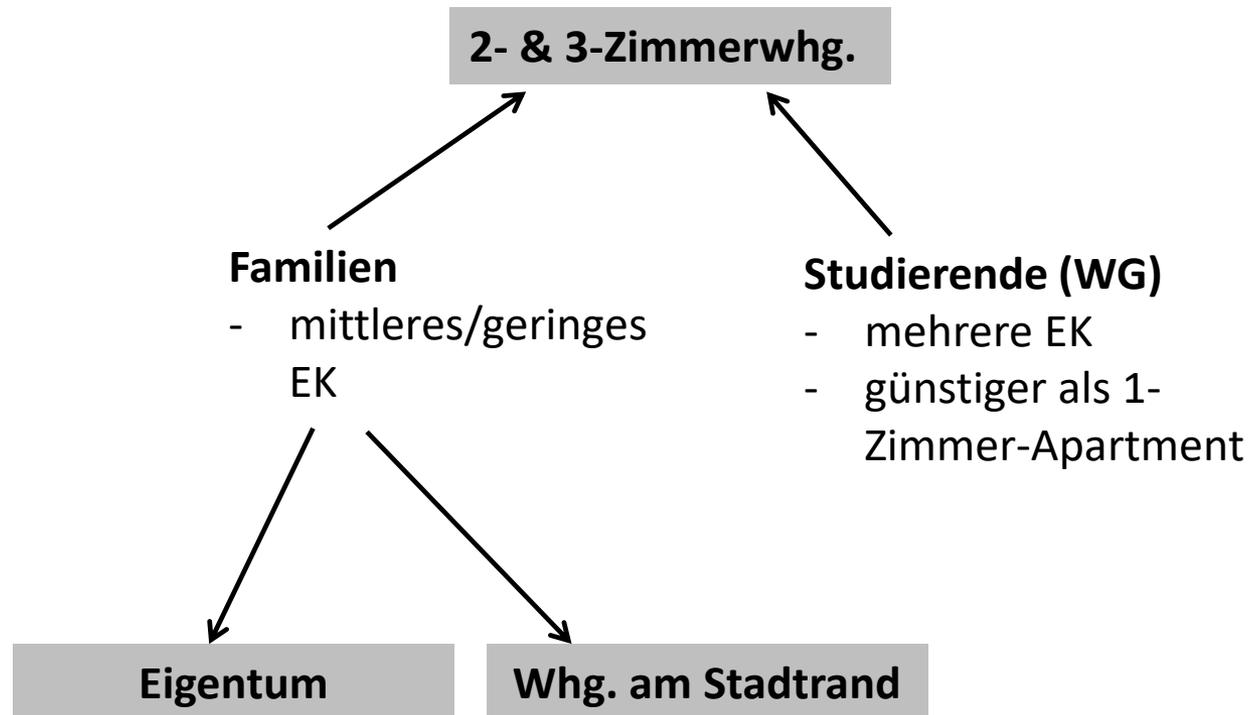
IV Entwicklungen in Göttingen

V Wie Rendite steigern?

VI Ursachen für Verdrängung

Studentification in Göttingen

- Insbesondere 2- & 3-Zimmerwohnungen sind sehr gefragt



Gliederung:

I Studentification

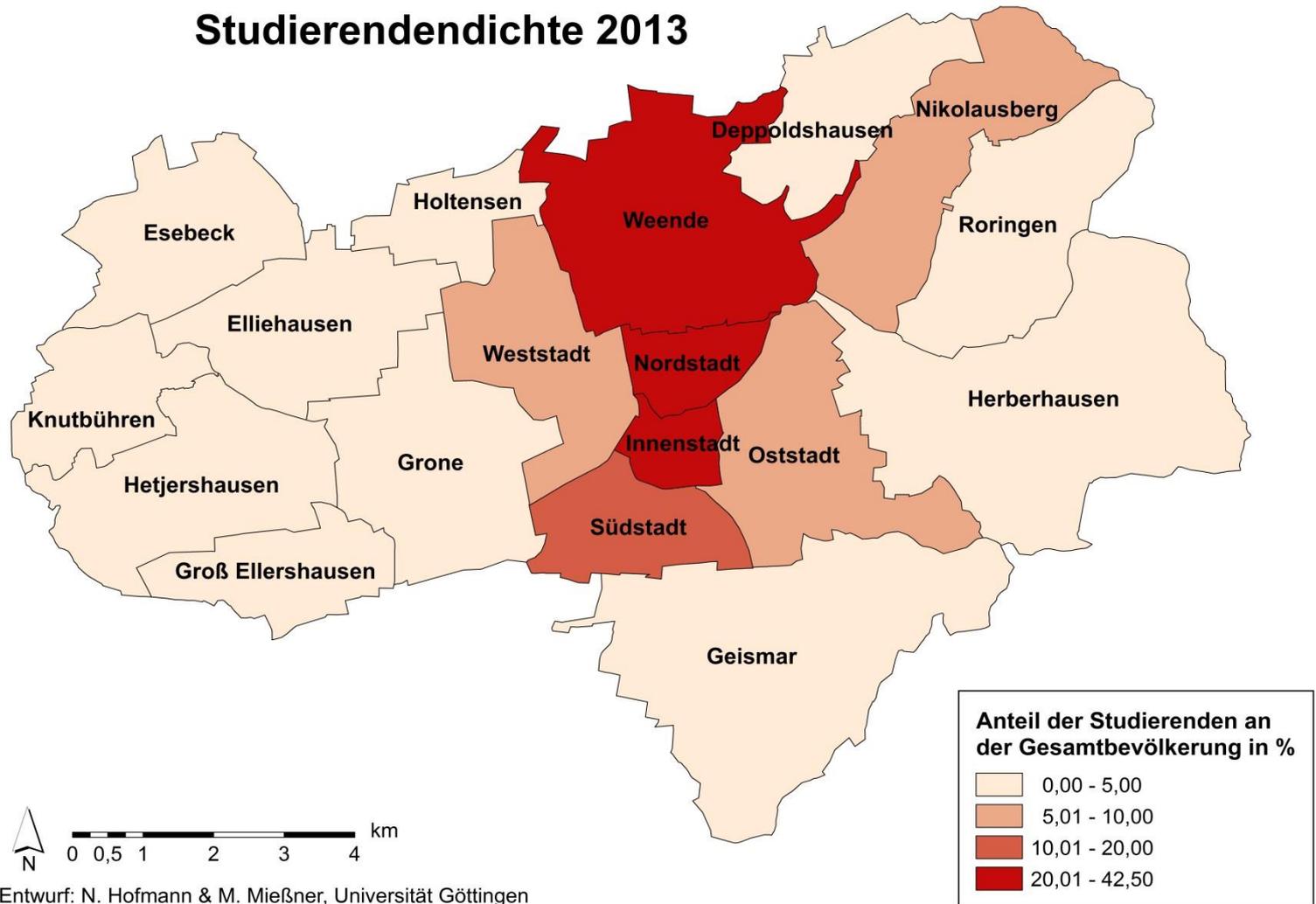
II Studentification in
Deutschland

III Beispiel Göttingen

IV Fazit

Stadt Göttingen

Studierendendichte 2013



Entwurf: N. Hofmann & M. Mießner, Universität Göttingen
Daten: GÖSIS (2014)

Gliederung:

I Studentification

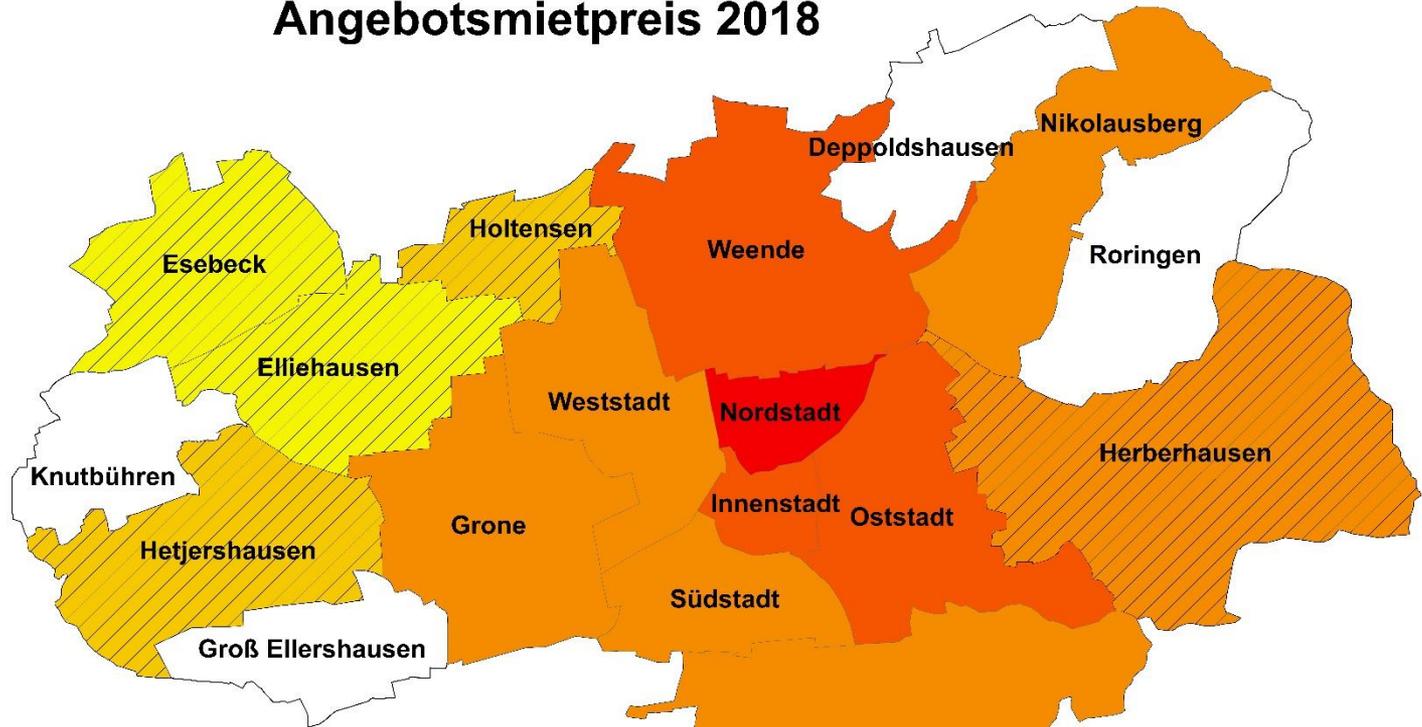
II Studentification in Deutschland

III Beispiel Göttingen

IV Fazit

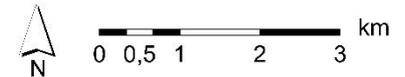
Stadt Göttingen

Angebotsmietpreis 2018



Mietpreis in €/m²

5,14 - 7,00	/// geringe Fallzahl
7,01 - 8,50	keine Angebote
8,51 - 10,00	
10,01 - 11,00	
11,01 - 12,55	



Kartografie: M. Mießner, Universität Göttingen
Daten: eigene Erhebung

Gliederung:

I Studentification

II Studentification in Göttingen

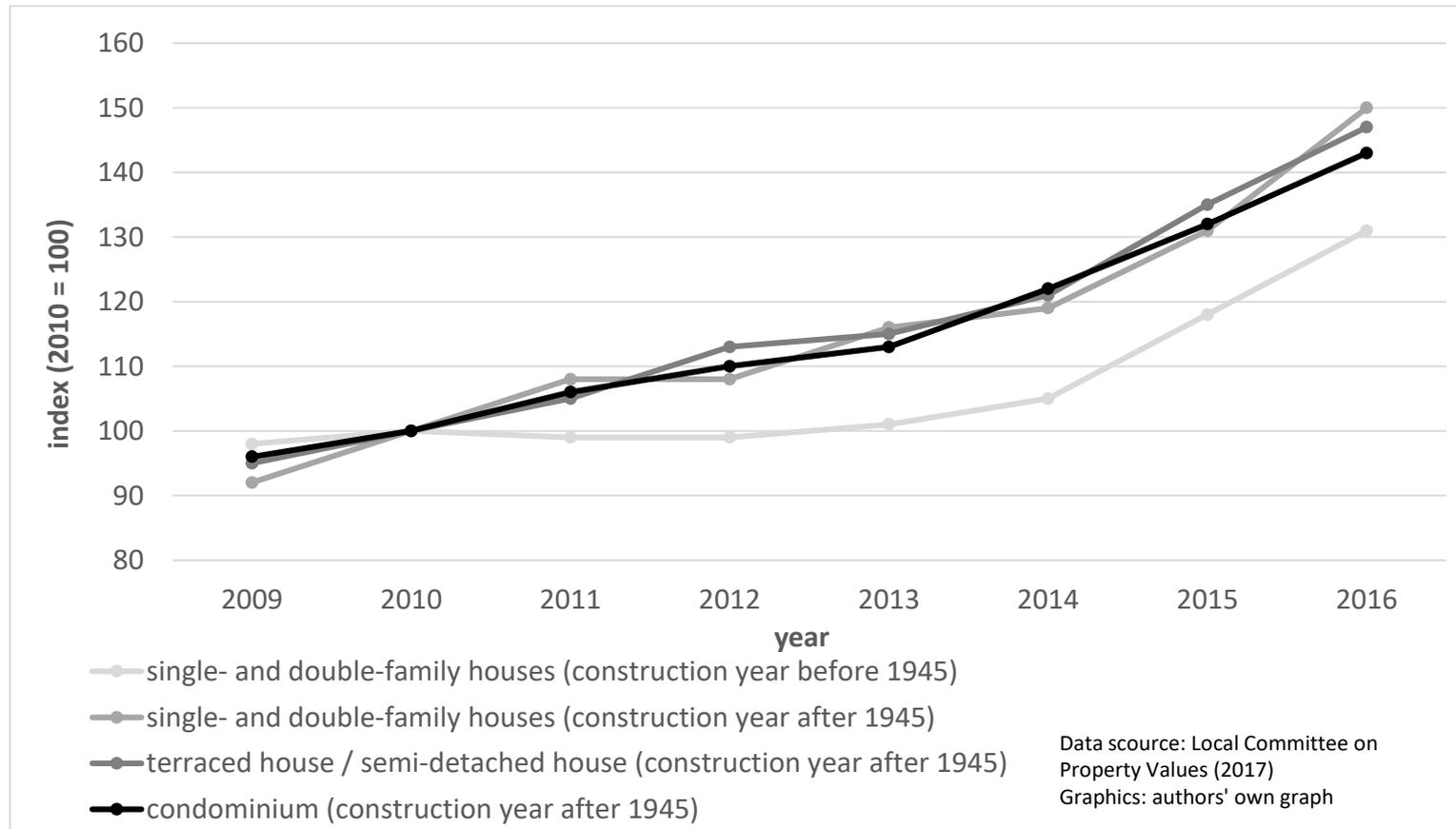


Figure 1: Price development for residential property in the city of Goettingen between 2009 and 2016

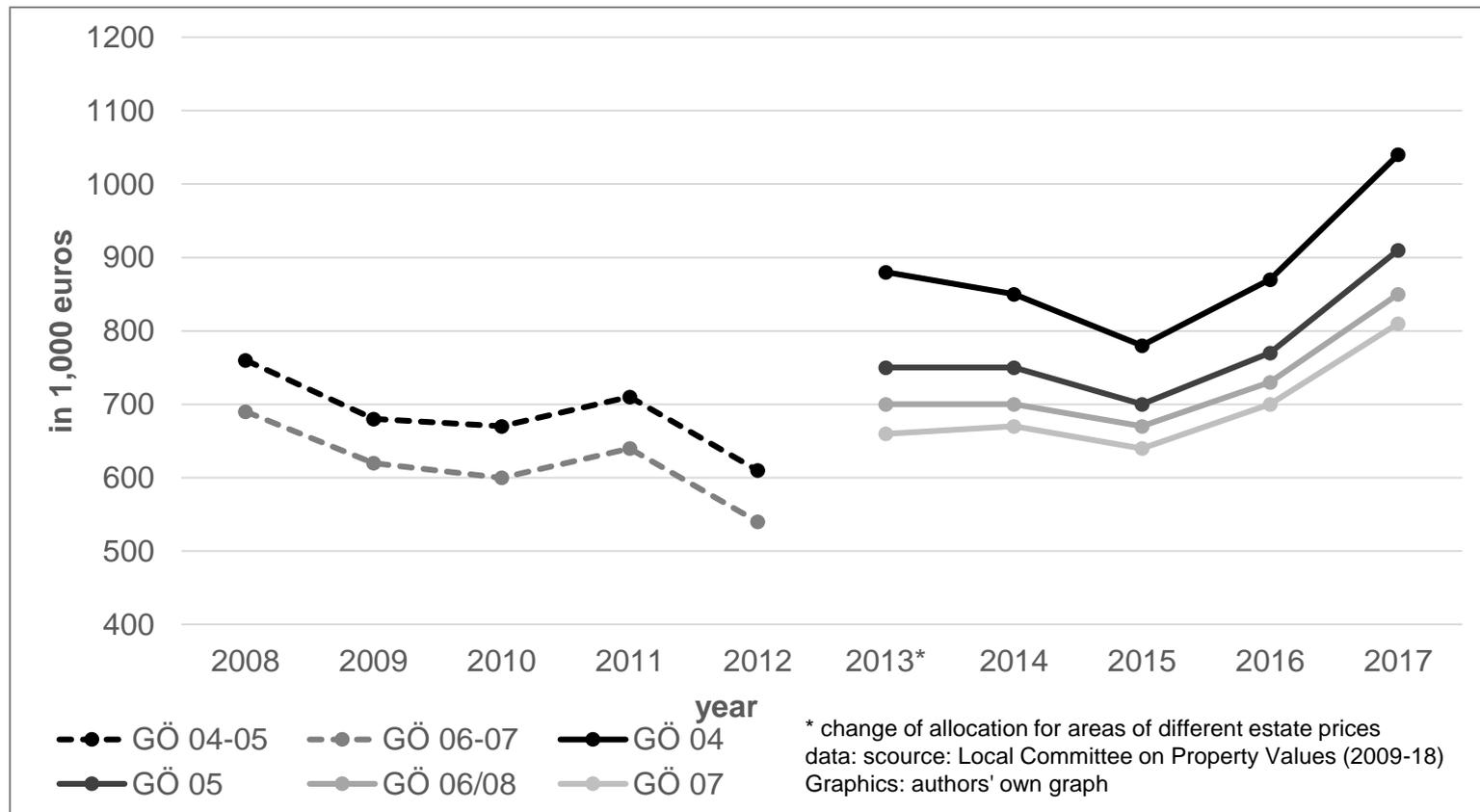


Figure 2: Price development for single- and double-family houses in different areas of real estate prices in the county of Goettingen (city of Goettingen excluded) between 2008 and 2017

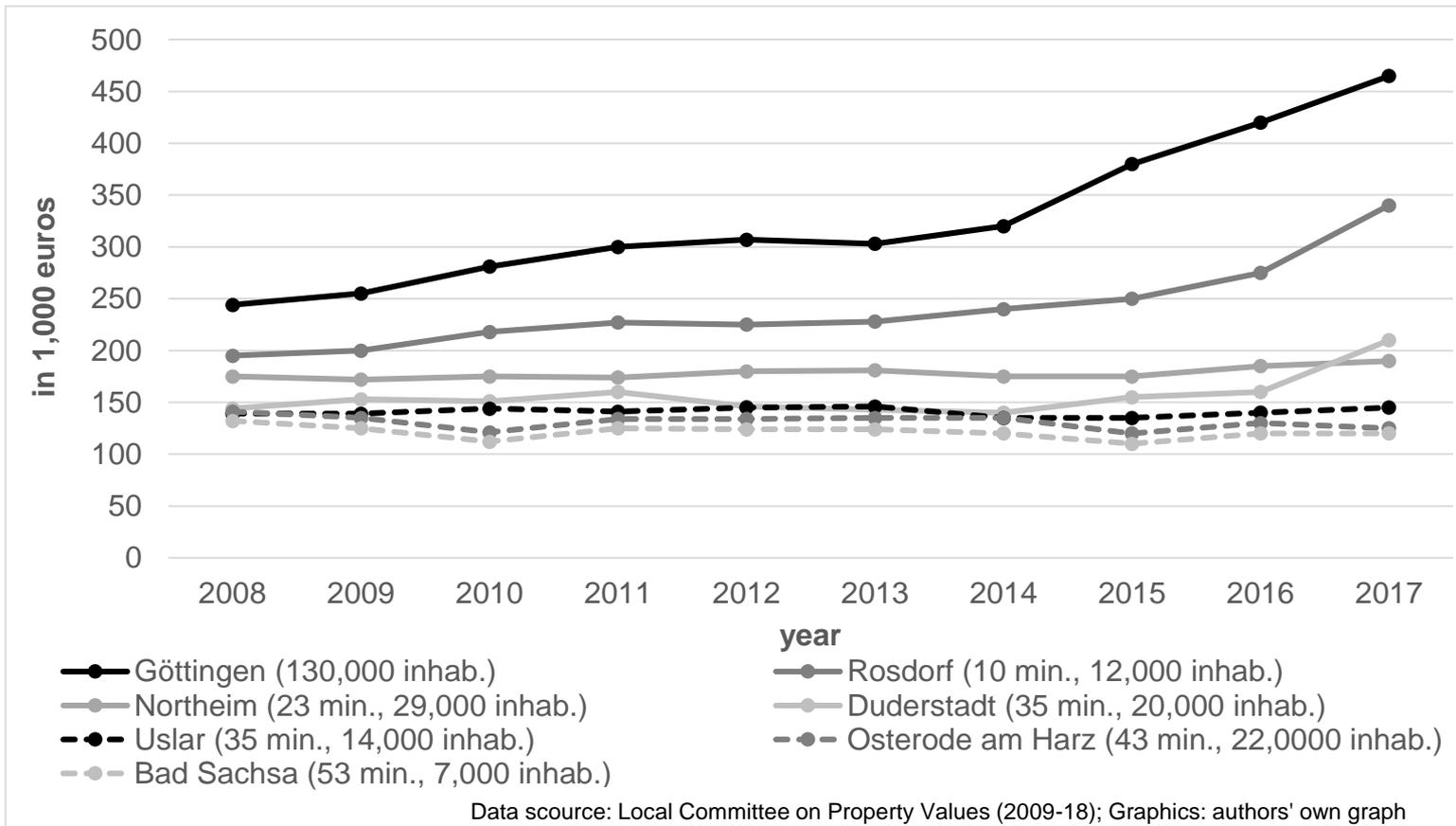


Figure 4: Price development for single- and double-family houses in Göttingen and its surrounding third-tier cities in the southern part of Lower Saxony between 2008 and 2017

Fazit

- Marktförmige Wohnraumversorgung ist das Problem!
- Finanzgetriebener Anlagedruck dekliniert sich Städte-Hierarchie hinunter
- Nicht nur Groß- & Finanzinvestoren sind ein Problem
- Studierende als solche sind nicht das Problem:
- Studierende sind interessantes Mieter_innenklientel, weil:
 - ... die hohe Fluktaion Mietpreissteigerungen ermöglicht
 - ... Studierende einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben
 - ... Wohngemeinschaften höhere Mieten ermöglichen als Familien
 - ... die Standardisierung der Wohnversorgung möglich ist
- Sozialräumliche Verdrängungsprozesse nehmen in Uni-Städten (wie Göttingen) nicht die Form von klassischen Gentrifizierungsprozessen sondern von Studentification an
- Entwicklungen in den Städten haben auch folgen für das Umland → Verallgemeinerung von Gentrifizierungsprozessen

Gliederung:

I Studentification

II Studentification in
Deutschland

III Beispiel Göttingen

IV Fazit

**Vielen Dank
für die
Aufmerksamkeit**

Blog: www.stadtentwicklunggoettingen.wordpress.com