

**DREF**DEUTSCHE  
REAL ESTATE  
FUNDS

## **Studentisches Wohnen: Größter Investitionsbedarf in NRW Hoher Nachfrageüberhang in Düsseldorf, Dortmund, Köln und Essen**

- Erste umfassende Datenerhebung zum privaten Studentenwohnmarkt
- Ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage in München
- Neun von 15 Städten mit größtem Investitionsbedarf liegen in NRW
- 61.300 privat finanzierte studentische Wohneinheiten in den untersuchten 69 Städten

Luxemburg, 28. Juli 2016 – Nordrhein-Westfalen hat den größten Investitionsbedarf im Wohnsegment Studentisches Wohnen. Mit Düsseldorf, Dortmund, Köln, Bochum, Essen, Bielefeld, Wuppertal, Mönchengladbach und Bonn liegen gleich neun der 15 Städte mit dem höchsten Nachholbedarf im bevölkerungsreichsten Bundesland. Auch die Millionenstädte Berlin und Hamburg bieten attraktive Investitionspotentiale. In München hingegen ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage sehr ausgeglichen, wenn man die studentische Nachfrageklientel betrachtet.

Zu diesen Ergebnissen kommt ein Städte-Scoring, für das die bulwiengesa AG die Angebots- und Nachfragesituation in allen relevanten deutschen Universitätsstädten untersucht hat. Damit liegt erstmals eine ganzheitliche Datenlage für den privaten Studentenwohnmarkt in Deutschland vor.

„Es gab bisher kein einheitliches und valides Datenmaterial zur Angebots- und Nachfragesituation für den deutschen Markt für Studentisches Wohnen. Für uns als Investor ist das neben der Lage und der Bausubstanz des Objekts aber das entscheidende Investitionskriterium. Deshalb sind diese Daten auch ein weiterer Schritt, mit dem wir den deutschen Markt für studentisches Wohnen professionalisieren“, so Felix Bauer, CEO und CSO der Deutsche Real Estate Funds Advisor, die die Datenerhebung in Auftrag gegeben hat.

### **München mit größter Marktbedeutung**

Auch aus diesem Immobilienranking geht München als Sieger hervor. In der bayerischen Landeshauptstadt sind die Investments und die Nachfrage nach studentischem Wohnraum am höchsten. Damit hat München die größte Marktbedeutung. Gleichzeitig sorgt die hohe Aktivität privater Anbieter für ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Auf den weiteren Plätzen folgen Darmstadt, Regensburg, Frankfurt am Main und Heidelberg.

„Das Scoring ist ein wichtiger Gradmesser für Investitionsentscheidungen, weil es bisherige und geplante Investitionsaktivitäten mit der tatsächlichen Nachfrage kontrastiert. Dennoch hat jede Stadt ihre ganz eigenen Spezifika, die man als Investor beachten sollte“, so Felix Embacher, Bereichsleiter Residential Consulting von bulwiengesa.

„München und Frankfurt am Main bleiben trotz der intensiven Bautätigkeit und der Angebot-Nachfrage-Balance attraktive Investitionsstandorte. Schließlich wächst dort nicht nur die Bevölkerung, sondern die Nachfrage nach attraktivem, kleinteiligem Wohnraum per se. In Regensburg hingegen sollte der Markt für höherpreisige Studentenapartments durch die intensive Tätigkeit lokaler Bauträger langsam gesättigt sein. In Darmstadt fehlen aufgrund der bislang geringen Bauaktivität sogar noch zahlreiche Wohnheimplätze“, so Felix Embacher weiter.

**DREF**DEUTSCHE  
REAL ESTATE  
FUNDS

### **Düsseldorf mit höchstem Investitionsbedarf**

Von den 15 Städten mit dem größten Nachfrageüberhang liegen neun Städte in Nordrhein-Westfalen. Zu den Top-15 gehören aber auch die Millionenstädte Hamburg und Berlin. Angeführt wird das Ranking allerdings von Düsseldorf.

„Düsseldorf ist ein Paradebeispiel dafür, wie regulatorische Hürden die Immobilienentwicklung in einer Stadt hemmen können. Wenn man als Investor für jedes Apartment einen Stellplatz bereitstellen muss, sind viele Projekte einfach nicht finanzierbar. Vor allem wenn man als Investor modernen und bezahlbaren Wohnraum für Studenten schaffen will. Davon abgesehen ist diese Stellplatzregelung in Zeiten von Carsharing-Angeboten auch nicht mehr zeitgemäß“, so Felix Bauer.

### **Erste umfassende Studie zum privat finanzierten Studentenwohnmarkt**

bulwiengesa hat für diese Untersuchung alle deutschen Städte mit über 7.000 Studierenden unter die Lupe genommen, insgesamt sind das 69 Universitätsstädte. Damit die Daten belastbar sind, hat das Analysehaus neun Indikatoren mit einem individuellen Scorewert gebildet – vier auf der Angebots- und fünf auf der Nachfrageseite:

- Marktgröße (Anzahl der Studenten)
- Nachfrageentwicklung (Entwicklung Studentenzahlen seit WS 2007/2008)
- Nachfrageprognose (Prognose der Studentenzahlen bis 2030)
- Mietzahlungsbereitschaft (Anteil der Studenten mit einer Zahlungsbereitschaft >300 Euro)
- Apartmentnachfrage (Aufrufe eines Apartmentangebots je Tag und Angebot)
- Wohnplätze für Studenten im Bestand (Anzahl der Plätze in privat finanzierten Studentenwohnheimen je 100 Studenten)
- Wohnplätze für Studenten projiziert
- Apartmentbestand (Anzahl Einraumwohnungen ggü. Einpersonenhaushalte)
- Apartmentangebote (Anteil Apartments am gesamten Wohnungsangebot)

Für das Gesamtscore sind Angebots- und Nachfrageseite gleichgewichtet. Als Datenquelle hat bulwiengesa neben amtlichen Statistiken und CBRE-Ergebnissen auch eigene Berechnungen herangezogen.

### **Steigende Studentenzahlen in Frankfurt, München Potsdam und Rostock**

Die Zahl an Studierenden ist in den vergangenen Jahrzehnten auf immer neue Rekordhöhen geklettert. Laut den Daten von bulwiengesa ist die Zahl vom Wintersemester 2007/08 bis zum Wintersemester 2014/15 in den 69 Städten um 31 Prozent gestiegen. Den deutlichsten Zuwachs verzeichnen Heilbronn (+82 Prozent), Mönchengladbach (+67 Prozent), Düsseldorf (+63 Prozent) und Dortmund (+61 Prozent).

In jüngerer Zeit geht der steile Anstieg auf zwei Sondereffekte (doppelte Abiturjahrgänge sowie die Aussetzung der Wehrpflicht) und die generell höhere Studierneigung zurück. Hinzu kommt die Zunahme ausländischer Studenten. Langfristig wird sich die Zahl der Studienanfänger wohl auf einem etwas niedrigen Niveau einpendeln, – bis auf vier Ausnahmen: In Potsdam (+6,8 Prozent), München (+1,1 Prozent), Rostock (+1,0 Prozent) und Frankfurt am Main (+0,9 Prozent) wird die Zahl an Studienanfängern bis 2030 weiter steigen.

**DREF**DEUTSCHE  
REAL ESTATE  
FUNDS

### **Größte Zahlungsbereitschaft in Konstanz**

Ein weiterer Indikator für die Nachfragesituation ist die Mietzahlungsbereitschaft der Studierenden in eine Stadt. Erwartungsgemäß variiert dieser Indikator sehr stark: In ostdeutschen Hochschulstädten liegt sie deutlich unter den westdeutschen Großstädten oder traditionsreichen Universitätsstädten. An der Spitze liegt jedoch nicht München, sondern Konstanz. Dort würden 87 Prozent der Studierenden über 300 Euro für ihre Miete ausgeben. Auch in der Rhein-Main-Region (Mainz, Darmstadt, Frankfurt am Main und Wiesbaden) und in Stuttgart liegt diese Zahlungsbereitschaft bei über 80 Prozent.

### **Hohe Apartmentnachfrage in München**

Die Nachfrage nach Einraumwohnungen misst bulwiengesa mit den Klicks pro Laufzeittag eines Angebots auf Immobilienscout24.de. Dabei ist das Interesse sehr unterschiedlich: In Chemnitz wird ein Angebot im Schnitt nur zwölfmal angeklickt, in München über 500 Mal. Über alle 69 Städte hinweg liegt der Durchschnitt bei 120 Klicks pro Tag – und damit wesentlich höher als die Klicks für Wohnungen mit drei oder vier Räumen.

### **Angebotsüberhang in Greifswald, Bayreuth, Trier und Bamberg**

Der Gesamtbestand an privaten Studentenwohnplätzen in einer Stadt lässt Rückschlüsse zu, wie stark sich private Investoren dort bereits engagiert haben. Hier weisen zum Wintersemester 2014/2015 Bamberg (9,7 je 100 Studierenden), Greifswald (8,8 je 100 Studierenden) und Regensburg (6,8 je 100 Studierenden) den umfangreichsten Bestand auf. Das Volumen der bereits geplanten Projekte ist in Bamberg, Wiesbaden und Greifswald (jeweils >10 Einheiten je 100 Studenten bis 2020) am höchsten. Auch in Regensburg wird trotz des bereits bestehenden Angebotsüberhangs weiterhin intensiv investiert.

Im Kontrast dazu wird es bis 2020 in 30 Städten für Studenten kein privates Wohnangebot geben. Dabei handelt es sich um einige ostdeutsche Städte wie Chemnitz, Cottbus und Halle (Saale). Aber auch in traditionsreichen Universitätsstädten wie Lüneburg, Tübingen und Würzburg werden junge Akademiker auf Studentenwerke und den freien Wohnungsmarkt ausweichen müssen.

Das Scoring berücksichtigt auch den Bestand an Apartments im Vergleich zur Anzahl an Einpersonenhaushalten und den Anteil der Einraumwohnungen am gesamten Mietmarkt. Während in manchen Städten jede dritte inserierte Wohnung eine Einraumwohnung ist, liegt der Anteil in den Ruhrgebietsstädten wie Essen, Bochum und Duisburg bei nur 5 Prozent. Bundesweit stehen den 790.000 Einraumwohnungen 6,4 Mio. Einpersonenhaushalte gegenüber. In der aktuell stark expandierenden Hochschulstadt Heilbronn ist der Anteil mit 6,8 Prozent sehr gering, genauso wie in Berlin (7,0 Prozent) und Wiesbaden (6,8 Prozent).

### **Über die DREF**

Die Deutsche Real Estate Funds (DREF) ist ein Spezialist für Immobilieninvestments insbesondere im Bereich Studentisches Wohnen. Das Unternehmen deckt die gesamte Wertschöpfungskette von der Auswahl der Objekte über die Finanzierung bis hin zur Modernisierung und der anschließenden Verwaltung ab. Weitere Informationen zu DREF finden Sie unter: [www.dref.de](http://www.dref.de).

### **Über bulwiengesa**

Die bulwiengesa AG ist eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche in Kontinentaleuropa. Im Immobiliensegment Micro-Living ist bulwiengesa sehr stark als Gutachter und Marktanalyst tätig. Weitere Informationen finden Sie unter [www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de) und [www.rtwis.de](http://www.rtwis.de).



**DREF**

DEUTSCHE  
REAL ESTATE  
FUNDS

**Ansprechpartner für die Presse**

HERING SCHUPPENER

Tanja Dorr

069 92187467

Folker Dries

069 92187426

Email: [dref@heringschuppener.com](mailto:dref@heringschuppener.com)