



DREF

DEUTSCHE
REAL ESTATE
FUNDS



bulwiengesa

Scoring

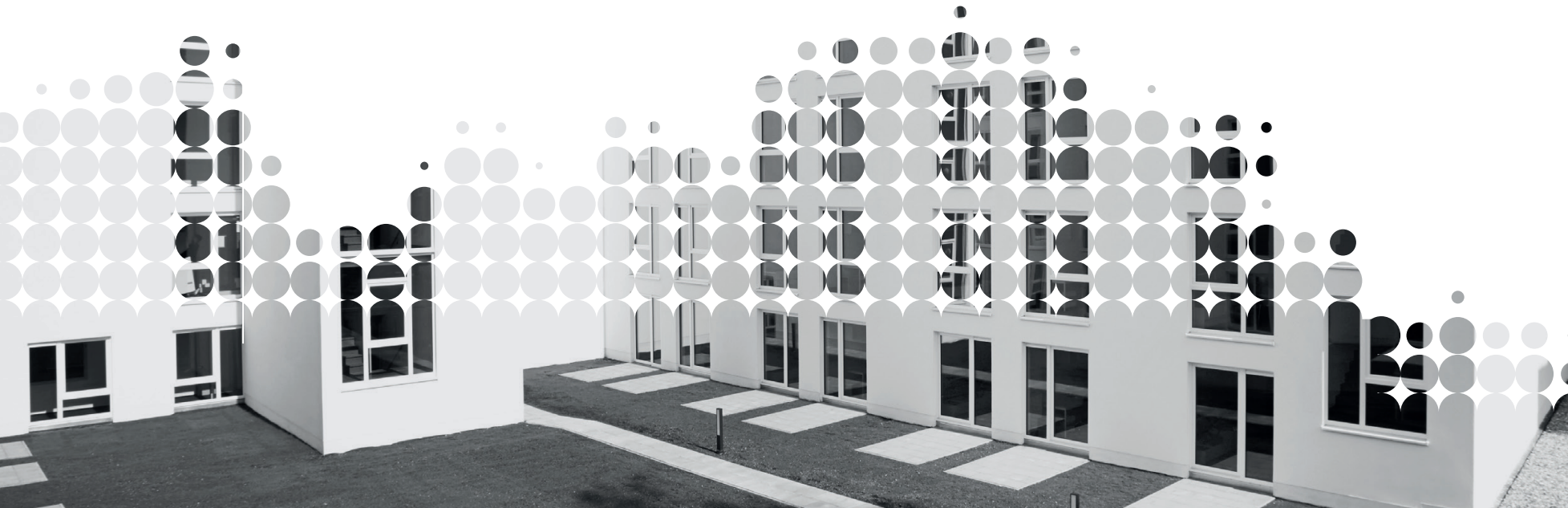
Angebot und Nachfrage

Studentisches Wohnen Deutschland

Juni 2016



Scoring der Angebots- und Nachfragesituation im Segment Studentisches Wohnen – 69 Städte im Fokus



Scoring Angebot und Nachfrage Studentisches Wohnen



Deutsche Real Estate Funds – Spezialist für Wohnimmobilieninvestments mit Fokus Studentenwohnen

Die Deutsche Real Estate Funds S.à r.l. (DREF) ist ein Spezialist für Wohnimmobilieninvestments insbesondere in den Bereichen Studentisches Wohnen und Micro Living. Dabei deckt die DREF die gesamte Wertschöpfungskette von der Auswahl der Objekte über die Finanzierung bis hin zum Bau und der Modernisierung und der anschließenden Verwaltung ab.

In den vergangenen Jahren hat DREF zahlreiche Projekte im Bereich der Entwicklung, Finanzierung, Modernisierung und des Managements von Studentenwohnhäusern realisiert. Inzwischen beläuft sich der Track Record – Einheiten, die bisher gekauft, gebaut, renoviert, verwaltet oder entwickelt wurden – auf knapp 4.000 Wohneinheiten. Damit ist DREF mit ihrer neu gegründeten Marke TWENTY FIRST student living einer der führenden privaten Anbieter in Deutschland.

Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa erstellt Scoring der Angebots- und Nachfragesituation im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen

Die DREF hat bulwiengesa mit der Erstellung des vorliegenden Scorings beauftragt, welches einen neuen Blick auf die Angebots- und Nachfragesituation im Segment frei finanziertes Studentisches Wohnen ermöglicht.

Dabei finden Indikatoren Anwendung, welche in dieser umfassenden Aufbereitung bislang nicht zur Verfügung standen, so beispielsweise der gesamte Bestand an studentischen Wohnplätzen sowie die zum Bearbeitungszeitpunkt bekannten Projekte in allen wesentlichen Hochschulstädten Deutschlands.

Neu an diesem Scoring ist, dass Angebot und Nachfrage auch erstmals valide und transparent gegenübergestellt werden können und damit Marktpotenziale sichtbar werden.



Scoring Angebot und Nachfrage Studentisches Wohnen



Alle Städte mit mindestens 7.000 Studierenden nach einer einheitlichen Methodik bewertet

Insgesamt neun Indikatoren finden zur Einwertung der spezifischen Angebots- und Nachfragesituation im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen Anwendung. Die einzigartige Kombination aus Indikatoren der amtlichen Statistik (bspw. zu Zahlen der Studierenden), Angebotsdaten von immobilienscout24.de, Erhebungen zu Einkommen und Mietzahlungsbereitschaft Studierender von CBRE sowie den umfangreichen Recherchen von bulwiengesa zu mehr als 1.800 Studentenwohnhäusern in Deutschland stellt einen validen Datenfundus dar.

Alle betrachteten Städte werden dabei nach einer einheitlichen Methodik bewertet, der angewandte Algorithmus berücksichtigt Angebot und Nachfrage im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen mit derselben Gewichtung.

Ergebnisse überraschen, zeigen aber für viele Städte noch deutliche Angebotslücken im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen

Die gemeinsame Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation steht für die Marktbedeutung einer Stadt im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen. Hier landet die A-Stadt München auf Rang 1, gefolgt von den C-Städten Darmstadt und Regensburg. Ebenfalls weit oben platziert sind Frankfurt (Main), Heidelberg und Freiburg (Breisgau). Damit schneiden auch einige kleinere Städte mit einer jahrhundertealten Prägung als Universitätsstädte ähnlich stark wie die besten A-Städte ab.

Wertet man dagegen das Ergebnis dahingehend aus, welche Städte noch den größten Nachholbedarf im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen aufweisen, liegen Düsseldorf und Hannover vorne. Dagegen lässt das Ergebnis in Greifswald, Bayreuth und Trier hohen Wettbewerbsdruck auf Seiten der entsprechenden Wohnraumanbieter vermuten.



Indikatoren, Datengrundlagen und Teilergebnisse

Indikatoren zur Messung des Angebots im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen

Wohnplätze für Studenten – Bestand

Datengrundlage: bulwiengesa

Ein Maß für die Versorgung der Studierenden mit Wohnraum ist die Anzahl der von bulwiengesa recherchierten Zahl an frei finanzierten Wohnplätzen für Studierende bezogen auf die Zahl der Studierenden im Wintersemester 2014/2015.

Dabei werden alle Studentenwohnhäuser mit mindestens 20 Wohnplätzen einberechnet, die nicht von Studentenwerken, anderen öffentlich geförderten Anbietern oder gemeinnützigen Trägern (bspw. kirchliche oder Wohlfahrtsverbände) betrieben werden und hinsichtlich des Wohnraumangebots eine marktfähige Qualität vermuten lassen. Als Bestand gelten Studentenwohnhäuser, die zum 31.12.2015 fertiggestellt sind und Wohnraum speziell für Studenten anbieten.

Der Indikator „Wohnplätze für Studenten – Bestand“ ist insofern ein Anzeichen dafür, wie stark sich Initiatoren mit kommerziellen Interessen bereits im Segment Studentisches Wohnen in einer Stadt engagiert haben. Umso mehr Wohnplätze es bezogen auf die Zahl der Studierenden im Wintersemester 2014/2015 gibt, desto höher ist der Scorewert des Indikators.

Den umfangreichsten Bestand weist bezogen auf die Zahl der Studierenden im WS 2014/2015 Bamberg mit 9,7 Plätzen je 100 Studierende auf, gefolgt von Greifswald mit 8,8 und Regensburg mit 6,8. Dagegen gibt es in immerhin 18 Städten kein entsprechendes Wohnangebot für Studierende.

Wohnplätze für Studenten – Projektiert

Datengrundlage: bulwiengesa

Dieser Indikator ermöglicht die Analyse des projektierten Angebots an studentischem Wohnraum. Ebenso wie bei dem Indikator „Wohnplätze für Studenten – Bestand“ sind für die Auswahl der Projekte Einschränkungen hinsichtlich des Initators und der Größe des Studentenwohnhauses vorgenommen. Der Fertigstellungshorizont der einbezogenen Projekte reicht bis ins Jahr 2020. Umso mehr Wohnplätze voraussichtlich im Jahr 2020 je 100 Studierende angeboten werden, desto höher ist der Scorewert des Indikators.

Den umfangreichsten prognostizierten Bestand weist bezogen auf die Zahl der Studierenden im 2020 ebenfalls Bamberg mit 11,2 Plätzen je 100 Studierende auf, gefolgt von Wiesbaden mit 10,4 und Greifswald mit 10,0. Dagegen gibt es wohl auch im Jahr 2020 in 30 Städten kein entsprechendes Wohnangebot für Studierende.

Indikatoren, Datengrundlagen und Teilergebnisse

Indikatoren zur Messung des Angebots im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen

Apartmentbestand

Datengrundlage: Statistische Landesämter, bulwiengesa

Gemäß der 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks leben etwa 2/3 aller Studierenden in Deutschland als Wohngemeinschaft, mit Partner und/oder Kind, zur Untermiete oder allein außerhalb des Elternhauses und auch nicht in einem Studentenwohnheim und sind insofern reguläre Mieter – wohl deutlich seltener Eigentümer – am freien Wohnungsmarkt. Insofern sind sie darauf angewiesen, dort auch ein adäquates, insbesondere kleinteiliges Wohnangebot vorzufinden. Zwar leben viele Studierende als Wohngemeinschaften in größeren Wohnungen, doch es ist anzunehmen, dass nicht für alle dies auch tatsächlich eine präferierte Wohnform ist.

Hinzu kommt, dass Studierende am freien Wohnungsmarkt stets in Konkurrenz zu anderen Wohnungsnachfragern stehen. Als übergreifende Nachfrageklientel werden in diesem Zusammenhang 1-Personenhaushalte gesehen, welche üblicherweise ebenfalls eher kleinere Wohnungen nachfragen.

Die Auswertung des Wohnungsbestands einer Stadt hinsichtlich der Zusammensetzung nach Wohnungsgrößen und die Kombination mit Daten zur Haushaltsstruktur ermöglichen Erkenntnisse dahingehend, ob der Wohnungsbestand einer Stadt auf Zielgruppen mit einem Bedarf an eher kleinen Wohnungen eingestellt ist.

Der Indikator „Apartmentbestand“ ist somit ein Quotient aus der Zahl der 1-Raumwohnungen und der Zahl der 1-Personenhaushalte in einer Stadt. Je größer der Quotient ist, umso höher ist der Scorewert des Indikators.

Am besten schneiden bei diesem Indikator Greifswald und Göttingen ab. Hier kommt immerhin auf jeden dritten 1-Personenhaushalt eine 1-Raumwohnung, während in Erfurt 19 1-Personenhaushalte auf eine 1-Raumwohnung treffen.

Apartmentangebote

Datengrundlage: immobilenscout24.de

Die Wohnungssuche von Studierenden ist inzwischen stark von Onlineangeboten geprägt. Neben zielgruppenspezifischen Immobilienportalen, wie wg-gesucht.de, wg-suche.de, studenten-wg.de, studenten-wohnung.de oder studentenwohnungsmarkt.de ist insbesondere das Portal immobilenscout24.de als Marktführer eine wichtige Datenquelle.

Der Indikator „Apartmentangebote“ wertet die im Zeitraum Januar bis Dezember auf immobilenscout24.de zur Miete inserierten 1-Raumwohnungen dahingehend aus, wie hoch deren Anteil an allen inserierten Mietwohnungen ist. Je höher deren Anteil ist, umso höher ist der Scorewert des Indikators.

Mit Abstand den größten Anteil weist Bayreuth auf, hier ist etwa jede Dritte inserierte Wohnungen eine 1-Raumwohnung. Auch Greifswald (27 %), Marburg (24 %) und Passau (23 %) haben ein umfangreiches zielgruppenspezifisches und marktaktives Angebot an Apartments. Dagegen liegt der Anteil in den Ruhrgebietsstädten Essen, Bochum und Duisburg nur bei je 5 %.

Indikatoren, Datengrundlagen und Teilergebnisse

Indikatoren zur Messung der Nachfrage im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen

Marktgröße

Datengrundlage: Statistische Landesämter

Die Zahl der Studierenden in einer Stadt definiert per se die quantitative Nachfrage nach studentischen Wohnangeboten. Da die Zahl der Studierenden im WS 2014/2015 das wesentliche Kriterium dafür ist, ob eine Stadt überhaupt in das vorliegende Scoring aufgenommen wird (Mindestzahl 7.000), weisen in quantitativer Sicht alle untersuchten Städte eine relevante studentische Wohnungsnachfrage auf. Studierende an Fernhochschulen sind hier grundsätzlich herausgerechnet.

Der Scorewert des Indikator „Marktgröße“ wird umso höher gewertet, je mehr Studierende in einer Stadt immatrikuliert sind. Unschärfen ergeben sich dann, wenn ein Hochschulstandort überwiegend von pendelnden Studierenden besucht wird oder sich die Stadt in einer verstärkten Metropolregion (bspw. Ruhrgebiet, Rhein-Main oder Rhein-Neckar) befindet und mehrere Städte an ein öffentliches Nahverkehrsnetz angeschlossen sind.

Erwartungsgemäß werden die größten Hochschulstandorte Berlin (157.000 Studierende), München (112.000), Köln (83.000), Hamburg (70.000) und Frankfurt (59.000) am besten bewertet, während in Landau und Cottbus nur knapp mehr als 7.000 studieren.

Nachfrageentwicklung

Datengrundlage: Statistische Landesämter

Die Entwicklung der Zahl der Studierenden ist ein wichtiger Indikator, um die Dynamik der studentischen Wohnungsnachfrage zu messen. Ausschlaggebend ist hierfür der Zeitraum zwischen dem Wintersemester 2007/2008 und dem Wintersemester 2014/2015. Insgesamt hat sich die Zahl der Studierenden insgesamt in den betrachteten 69 Städten um gut 450.000 bzw. im Mittel +32 % erhöht.

Der Scorewert des Indikators „Nachfrageentwicklung“ wird umso höher gewertet, je stärker der Anstieg im Betrachtungszeitraum ausfiel.

Den deutlichsten Zuwachs verzeichneten Heilbronn (+82 %), Mönchengladbach (+67 %), Düsseldorf (+63 %) und Dortmund (+61 %). Rückläufige Studierendenzahlen mussten dagegen Jena (-10 %), Rostock und Lüneburg (je -9 %), Wiesbaden (-5 %) sowie Leipzig und Braunschweig (je -2 %) hinnehmen.

Indikatoren, Datengrundlagen und Teilergebnisse

Indikatoren zur Messung der Nachfrage im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen

Nachfrageprognose

Datengrundlage: bulwiengesa, destatis

Hinsichtlich der erwarteten Entwicklung der Zahl der Studienanfänger gibt es verschiedene Prognosen der Kultusministerkonferenz, des CHE-Instituts sowie des Forschungsinstituts für Bildungs- und Sozialökonomie (FIBS). Einig sind sich alle Herausgeber dahingehend, dass der aktuelle Rekordwert bei der Zahl der Studienanfänger auf gesamtdeutscher Ebene mittelfristig nicht zu halten sein wird und eine rückläufige Entwicklung bis zum Prognosehorizont 2025 bzw. 2030 einsetzen wird. Da alle diese Prognosen nur auf der Ebene der Bundesländer Aussagen treffen, sind sie für das vorliegende Scoring nur bedingt hilfreich.

Insofern errechnet sich die in diesem Scoring angewandte Nachfrageprognose aus der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (der 15 bis 30 Jährigen) der bulwiengesa AG, welche eng an die aktuellste Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes angelehnt ist.

Der Scorewert des Indikators „Nachfrageprognose“ wird umso höher gewertet, je größer der relative Zuwachs an Studienanfängern bis 2030 (bzw. je geringer der erwartete relative Rückgang) ist.

Unschärfen ergeben sich insbesondere dann, wenn ein Hochschulstandort mit öffentlichen oder privaten Mitteln deutlich ausgebaut werden soll, dies aber noch nicht statistisch messbar ist. Gleichmaßen werden mögliche Schließungen von Hochschulen zwar auch Auswirkungen auf die Zahl der Studierenden bzw. Studienanfänger und damit auf die studentische Wohnungsnachfrage haben. Die Nachfrageprognose ist im Rahmen des vorliegenden Scorings aber unbeeinflusst von derartigen Entscheidungen, um ein einheitliches Messverfahren zu gewährleisten.

Am besten schneiden bei diesem Indikator Potsdam, München, Frankfurt (Main) und Magdeburg ab, welche als einzige Städte hier einen positiven Saldo aufweisen.

Indikatoren, Datengrundlagen und Teilergebnisse

Indikatoren zur Messung der Nachfrage im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen

Mietzahlungsbereitschaft

Datengrundlage: CBRE Marktreport Studentisches Wohnen 2014/ 2015, 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, bulwiengesa

Sogenannte „Normalstudierende“ verfügen gemäß der 20. Sozialerhebung im Sommersemester 2012 über durchschnittlich 864 Euro im Monat und wenden davon durchschnittlich 298 Euro monatlich für Miet- und Nebenkosten auf. Damit belasten diese Ausgaben mit rd. 34 % das studentische Budget weitaus am stärksten.

Eine regional ausdifferenzierte Erhebung zu Einkommen und Mietzahlungsbereitschaften von Studierenden liegt von CBRE mit dem Marktreport Studentisches Wohnen 2014/2015 vor. Darin wurden in insgesamt 61 Städten Studierende befragt.

Basierend auf diesen beiden Datenquellen und mittels Interpolation fehlender Werte über die Kaufkraft errechnet bulwiengesa den Anteil derjenigen Studierenden, die bereit sind, monatlich mindestens 300 Euro für Miet- und Nebenkosten auszugeben. Je höher deren Anteil an allen Studierenden einer Stadt ist, umso höher wird der Scorewert des Indikators „Mietzahlungsbereitschaft“ gewertet.

Am höchsten sind die Anteile demnach in Konstanz (87 %) sowie Frankfurt (Main) und Stuttgart (je 86 %), wohingegen in Chemnitz und Cottbus nur je gut ein Drittel der Studierenden bereit ist, entsprechende Mietzahlungen zu leisten.

Apartmentnachfrage

Datengrundlage: immobilien Scout24.de

Der Indikator „Apartmentnachfrage“ wertet die im Zeitraum Januar bis Dezember auf immobilien- scout24.de zur Miete inserierten 1-Raumwohnungen dahingehend aus, wie oft diese pro Tag von Usern angeklickt wurden. Insofern steht dieser Indikator stellvertretend für die Nachfrage nach Apartments. Je öfter die eingestellten Inserate aufgerufen wurden, desto höher wird der Scorewert des Indikators „Apartmentnachfrage“ gewertet.

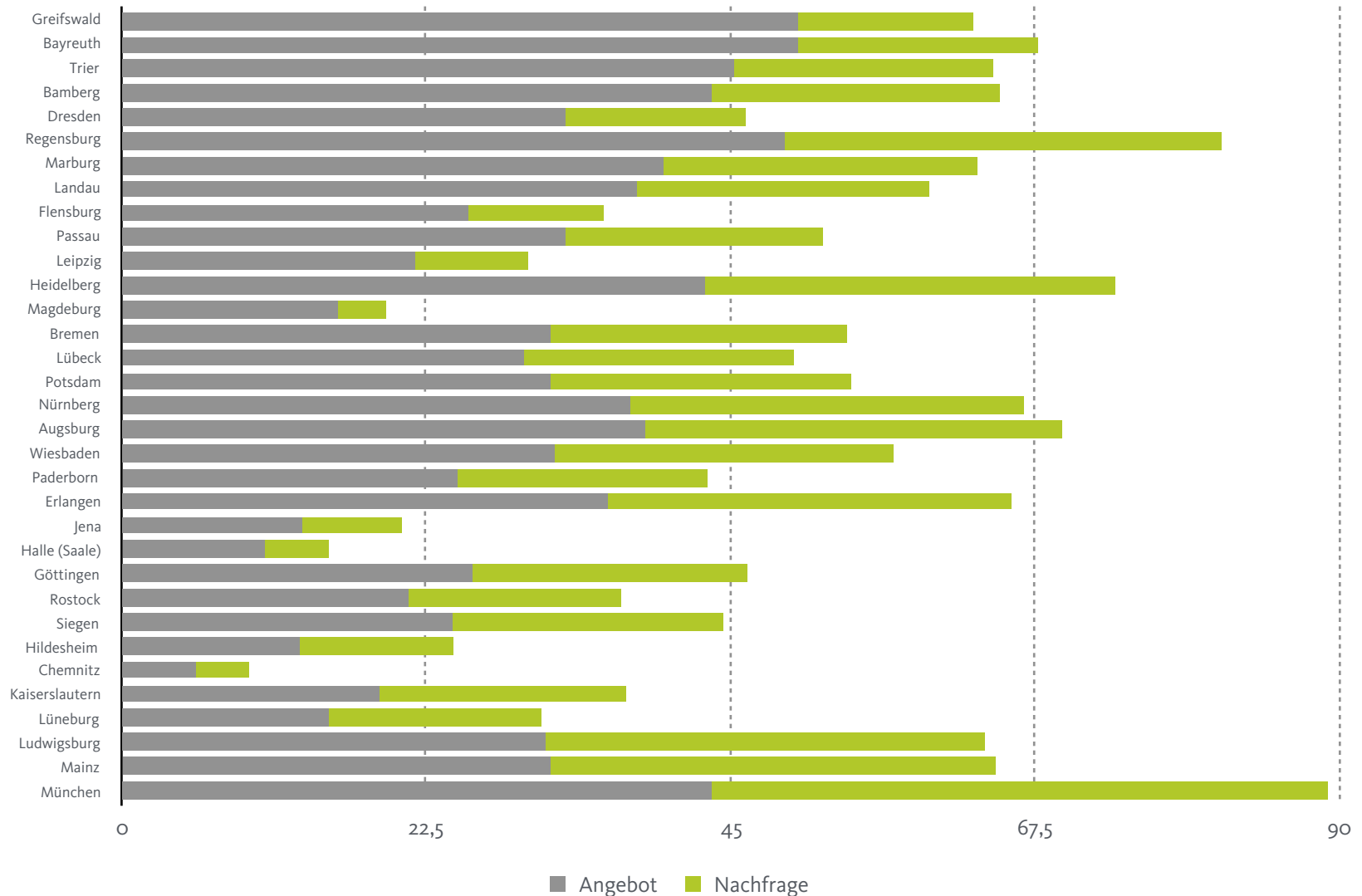
Mit weitem Abstand liegen hier München (Ø 500 Aufrufe pro Tag) und Stuttgart (Ø 406) weit vor den anderen Städten. Auf dem dritten Rang ist Köln (Ø 322), gefolgt von Hannover (Ø 304). Das untere Ende markieren Chemnitz (Ø 12) und Greifswald (Ø 20).

Scoring Angebot und Nachfrage Studentisches Wohnen



DREF

DEUTSCHE
REAL ESTATE
FUNDS

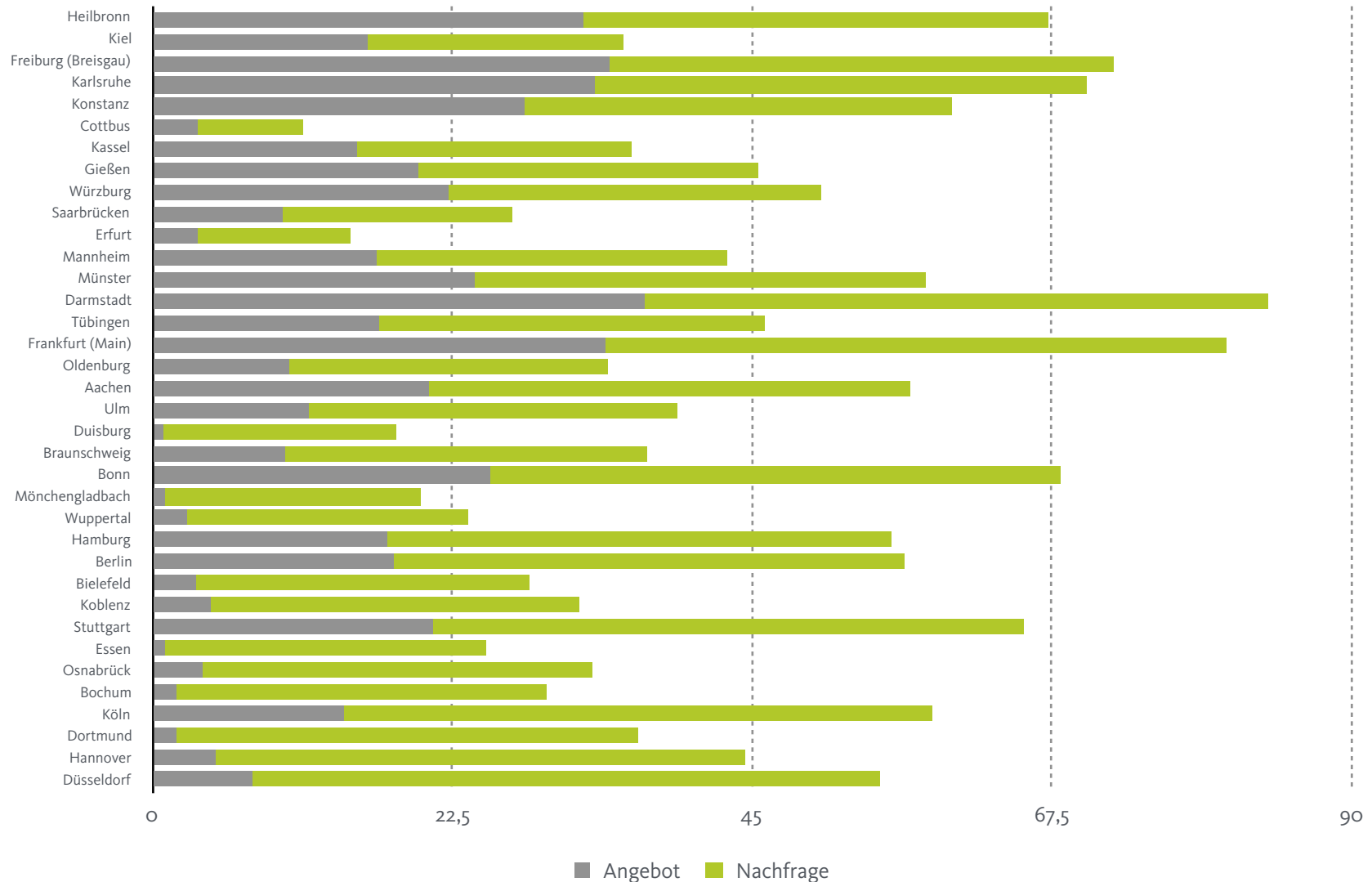


Scoring Angebot und Nachfrage Studentisches Wohnen



DREF

DEUTSCHE
REAL ESTATE
FUNDS

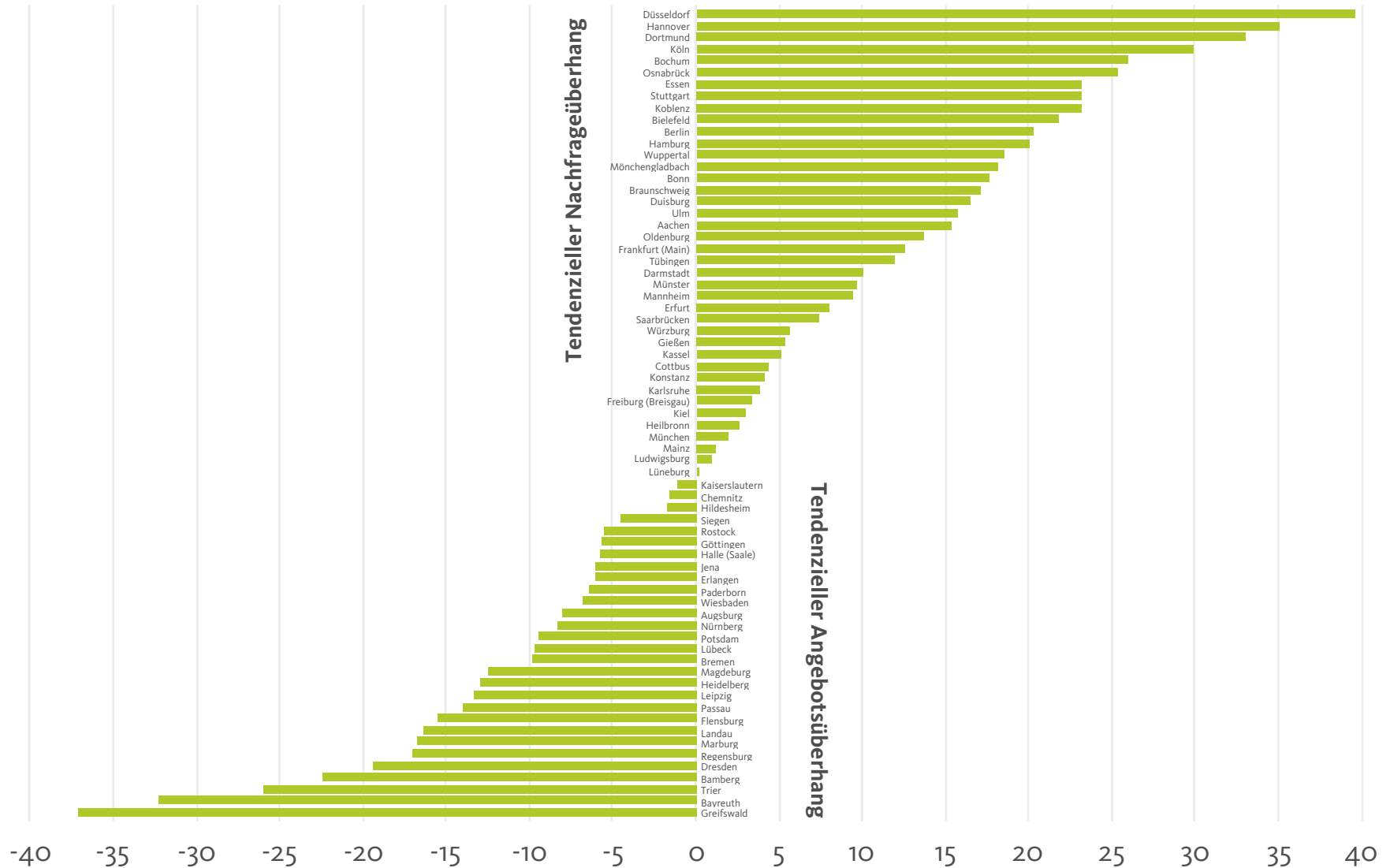


Scoring Angebot und Nachfrage Studentisches Wohnen



DREF

DEUTSCHE
REAL ESTATE
FUNDS



Scoring Angebot und Nachfrage Studentisches Wohnen

Scoring-Indikatoren im Überblick

Bezug	Indikator	Definition	Einheit	Bezugsjahr	Gewichtung	Datenquelle
Indikatoren Angebot	Wohnplätze für Studierende – Bestand	Anzahl der frei finanzierten Wohnplätze mit Fertigstellungsjahr bis 2015 in Gebäuden mit ≥ 20 Wohnplätzen bezogen auf die Zahl der Studierenden im WS 2014/2015	absolut	2015	20 %	bulwiengesa
	Wohnplätze für Studierende – Pipeline	Anzahl der frei finanzierten Wohnplätze mit Fertigstellungsjahr bis 2020 in Gebäuden mit ≥ 20 Wohnplätzen bezogen auf die prognostizierte Zahl an Studierenden im Jahr 2020	absolut	2020	10 %	bulwiengesa
	Apartmentbestand	Quotient aus der Zahl der 1-Raumwohnungen und der Zahl der 1-Personenhaushalte	%	2014	10 %	Statistische Landesämter, bulwiengesa
	Apartmentangebote	Anteil der inserierten 1-Raumwohnungen an allen Wohnungsangeboten auf immobilien-scout24.de	%	2015	10 %	immobilien-scout24.de
Indikatoren Nachfrage	Marktgröße	Anzahl der Studierenden im WS 2014/2015	absolut	2014	10 %	Statistische Landesämter
	Nachfrageentwicklung	Entwicklung der Zahl an Studierenden vom WS 2007/2008 bis WS 2014/2015	%	2007-2014	10 %	Statistische Landesämter
	Nachfrageprognose	Veränderung der Zahl der Studienanfänger vom WS 2014/2015 bis 2030	%	2014-2030	10 %	bulwiengesa, destatis
	Mietzahlungsbereitschaft	Anteil der Studierenden mit einer Zahlungsbereitschaft ≥ 300 Euro pro Monat	%	2014	10 %	CBRE, Dt. Studentenwerk, bulwiengesa
	Apartmentnachfrage	Anzahl der Klicks pro Tag je inserierter 1-Raumwohnungen auf immobilien-scout24.de	absolut	2015	10 %	immobilien-scout24.de

Summary

Angebot und Nachfrage Studentisches Wohnen



- Untersucht wird das Angebot und die Nachfrage im Segment frei finanziertes Studentisches Wohnen für 69 Städte
- Bewertet wird dies mit einem einheitlichen Algorithmus für alle untersuchten Städte.
- Erstmals kann damit die Angebotsseite, welche sich vor allem aus gebäudescharfen Informationen zu bestehenden und geplanten Studentenwohngebäuden speist, sehr valide dargestellt werden.
- Die Nachfrageseite wird über die Zahl der Studierenden in einer Stadt, deren Entwicklung seit 2007, der Prognose der Studienanfänger bis 2030 sowie der Mietzahlungsbereitschaft modelliert.
- Daten des freien Wohnungsmarktes, sowie soziodemographische Kennziffern fließen sowohl auf der Angebots- wie auch auf der Nachfrageseite in das Scoring ein.
- München geht gefolgt von Darmstadt, Regensburg, Frankfurt (Main) und Heidelberg als Gesamtsieger hervor.
- Das untere Ende bilden Chemnitz, Cottbus, Erfurt, Halle (Saale), Duisburg und Magdeburg
- Den größten Nachfrageüberhang weisen Düsseldorf, Hannover, Dortmund, Köln und Bochum auf. Hier sind also noch die größten Potenziale für Initiatoren im Segment freifinanziertes studentisches Wohnen.
- In Greifswald, Bayreuth, Trier, Bamberg und Dresden herrscht dagegen tendenziell ein Angebotsüberhang im Segment frei finanziertes Studentisches Wohnen.
- Die Ergebnisse des Scorings bedeuten nicht, dass Investments in Städten mit tendenziellem Nachfrageüberhang Selbstläufer sind und auch nicht dass in Städten mit tendenziellem Angebotsüberhang keine Investments mehr getätigt werden sollten, sondern dass intensives Marktresearch für jede Investitionsentscheidung unablässig ist.



DREF

DEUTSCHE
REAL ESTATE
FUNDS