



September 2017

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

Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa veröffentlicht Neuauflage zum Scoring der Angebots- und Nachfragesituation im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen

Mit der Neuauflage des Scorings im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen wird ein aktueller und umfassender Überblick auf die Angebots- und Nachfragesituation in 69 ausgewählten Hochschulstandorten in Deutschland ermöglicht.

Wie in der Erstauflage aus 2016 finden dabei 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 und Bauvorhaben in allen wesentlichen Hochschulstädten Deutschlands.

Zudem werden in dem Scoring Angebot und Nachfrage valide und transparent gegenübergestellt, wodurch Marktpotenziale in den entsprechenden Hochschulstandorten sichtbar werden.

Wieder werden 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 immobilien-scout24.de, Erhebungen zu Einkommen und Mietzahlungsbereitschaft Studierender sowie den umfangreichen Recherchen von bulwiengesa zu mehr als 2.200 Studentenwohnhäusern in Deutschland stellen 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.

Die zukünftige Entwicklung der Studierendenzahlen sowie das momentane Angebot zeigen für viele Städte noch deutliche Angebotslücken im freifinanzierten Studentischen Wohnen

Die gemeinsame Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation steht für die Marktbedeutung einer Stadt im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen. Hier verteidigt die A-Stadt München ihren 1. Rang aus dem Vorjahr, gefolgt von der nächsten A-Stadt mit Frankfurt (Main) und der C-Stadt Heidelberg. Ebenfalls weit oben platziert sind Stuttgart, Karlsruhe und Darmstadt. 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, Dortmund und Hannover vorne. Dagegen lässt das Ergebnis in Bayreuth, Greifswald und Trier hohen Wettbewerbsdruck auf Seiten der entsprechenden Wohnraumanbieter vermuten.

Größte Gewinner im Vergleich zum Vorjahr sind einige kleinere Universitätsstädte mit großer akademischer Tradition

Innerhalb des Scorings gab es im Vergleich zur Erstauflage aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite sowie der Studierendenzahlen mehrere Positionswechsel. Die größten Profiteure dabei waren die Hochschulstandorte Halle (Saale), Magdeburg, Bochum, Berlin sowie Hamburg, die eine signifikante Verbesserung ihrer Marktbedeutung verzeichnen konnten.

Dagegen veränderten sich die Parameter sowie die momentane Marktsituation im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen in den Hochschulstädten Kaiserslautern, Passau, Wiesbaden, Bayreuth und Dortmund signifikant negativ, wodurch diese Standorte die stärksten Positionsverluste im Vergleich zum Vorjahr erlitten.

## Indikatoren, Datengrundlagen und Teilergebnisse

## Indikatoren zur Messung des Angebots im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen

**Wohnplätze für Studenten – Bestand**  
 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 2016/2017.

Datengrundlage: bulwiengesa

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 30.06.2017 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 2016/2017 gibt, desto höher ist der Scorewert des Indikators.

Den umfangreichsten Bestand weist bezogen auf die Zahl der Studierenden im WS 2016/2017 Bamberg mit 13,3 Plätzen je 100 Studierende auf, gefolgt von Ludwigsburg mit 8,5 und Regensburg mit 7,4. Dagegen gibt es in immerhin 19 Städten kein entsprechendes Wohnangebot für Studierende.

**Wohnplätze für Studenten – Projektiert**  
 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 2022. Umso mehr Wohnplätze voraussichtlich im Jahr 2022 je 100 Studierende angeboten werden, desto höher ist der Scorewert des Indikators.

Datengrundlage: bulwiengesa

Den umfangreichsten prognostizierten Bestand weist bezogen auf die Zahl der Studierenden im 2022 ebenfalls Bamberg mit 14,2 Plätzen je 100 Studierende auf, gefolgt von Potsdam mit 13,3 und Bayreuth mit 10,8. Dagegen gibt es wohl auch im Jahr 2022 in 9 Städten kein entsprechendes Wohnangebot für Studierende.

**Apartmentbestand**  
 Gemäß der 21. 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.

Datengrundlage: Statistische Landesämter, bulwiengesa

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, Göttingen und Bayreuth ab. Hier kommt immerhin auf jeden dritten 1-Personenhaushalt eine 1-Raumwohnung, während in Erfurt 19 1-Personenhaushalte auf eine 1-Raumwohnung treffen.

### Indikatoren, Datengrundlagen und Teilergebnisse

#### Apartmentangebote

Datengrundlage: immobilien-scout24.de

Die Wohnungssuche von Studierenden ist inzwischen stark von Onlineangeboten geprägt. Neben zielgruppenspezifischen Immobilienportalen, wie wg-gesucht.de, wg-suche.de, studenten-wg.de, easywg.de, studenten-wohnung.de oder studentenwohnungsmarkt.de ist insbesondere das Portal immobilien-scout24.de als Marktführer eine wichtige Datenquelle.

Der Indikator "Apartmentangebote" wertet die im Zeitraum Q3/2016 bis Q2/2017 auf immobilien-scout24.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.

Den größten Anteil dabei weist die Hochschulstadt Bayreuth auf, hier sind etwa 28 % der inserierten Wohnungen eine 1-Raumwohnung. Auch Greifswald (27 %), Marburg (27 %) und Passau (26 %) haben ein umfangreiches zielgruppenspezifisches und marktaktives Angebot an Apartments. Dagegen liegt der Anteil in den Hochschulstandorten Flensburg, Essen, Duisburg und Bochum nur bei je 5 %.

### 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 2016/2017 das wesentliche Kriterium dafür ist, ob eine Stadt überhaupt in das vorliegende Scoring aufgenommen wird (Mindestzahl 7.000 Studenten), weisen in quantitativer Sicht alle untersuchten Städte eine relevante studentische Wohnungsnachfrage auf. Studierende an Fernhochschulen sind hier grundsätzlich herausgerechnet.

Der Scorewert des Indikators "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 verstäderten Metropolregion (bspw. Ruhrgebiet, Rhein-Main oder Rhein-Neckar) befindet und mehrere Städte an ein öffentliches Nahverkehrsnetz angeschlossen sind. Auch weisen einige Universitäten (bspw. Universität Duisburg-Essen) Statistiken zu Studierenden nicht standortbezogen aus. In diesen Fällen wurden Abschätzungen zu Studierenden je Hochschulstandort vorgenommen.

Erwartungsgemäß werden die größten Hochschulstandorte Berlin (180.000), München (125.000), Hamburg (101.000), Köln (97.000) und Frankfurt (Main) (65.000) am besten bewertet, während in Cottbus und Heilbronn nur knapp mehr als 7.500 Personen 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 2008/2009 und dem Wintersemester 2016/2017. Insgesamt hat sich die Zahl der Studierenden insgesamt in den betrachteten 69 Städten um gut 576.000 bzw. im Mittel +34 % erhöht.

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

Den deutlichsten Zuwachs verzeichneten Düsseldorf (+105 %), Heilbronn (+96 %), Erlangen (+84 %), Dortmund (+74 %) und Wuppertal (+65 %). Rückläufige Studierendenzahlen mussten dagegen die Hochschulstädte Jena (-13 %), Greifswald (-13 %), Oldenburg (-8 %), Wiesbaden (-5 %) und Mainz (-5 %) hinnehmen.

### Indikatoren, Datengrundlagen und Teilergebnisse

#### Nachfrageprognose

Datengrundlage: bulwiengesa, destatis, Kultusministerkonferenz, FIBS-Institut, CHE-Institut

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. Gleichermaßen 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, Dresden, Konstanz, Hildesheim und Lüneburg ab, welche den höchsten positiven Saldo aller Hochschulstandorte aufweisen.

#### Mietzahlungsbereitschaft

Datengrundlage: 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, bulwiengesa

Gemäß 21. Sozialerhebung verfügten im Sommersemester 2016 die Studierenden der Bezugsgruppe „Fokus-Typ“ (nicht verheiratet, wohnt bzw. wirtschaftet alleine, hat noch keinen ersten Hochschulabschluss und ist in einem Vollzeit-Präsenz-Studium eingeschrieben) durchschnittlich über 918 Euro im Monat. Gegenüber 2012 stiegen ihre Einnahmen um 76 Euro bzw. 9,0 %, was unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklung des Verbraucherpreisindex einem realen Einnahmewachstum um rd. 6,0 % entspricht.

Für Miet- und Nebenkosten wendeten diese Studierenden im Sommersemester 2016 im Mittel 323 Euro für Miete einschließlich Nebenkosten auf (+29 Euro bzw. +9,9 %). Damit belasten diese Ausgaben mit rd. 39 % das studentische Budget weitaus am stärksten, aber nur etwas stärker als noch 2012 (38 %).

Basierend auf der 21. Sozialerhebung und mittels Interpolation 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.

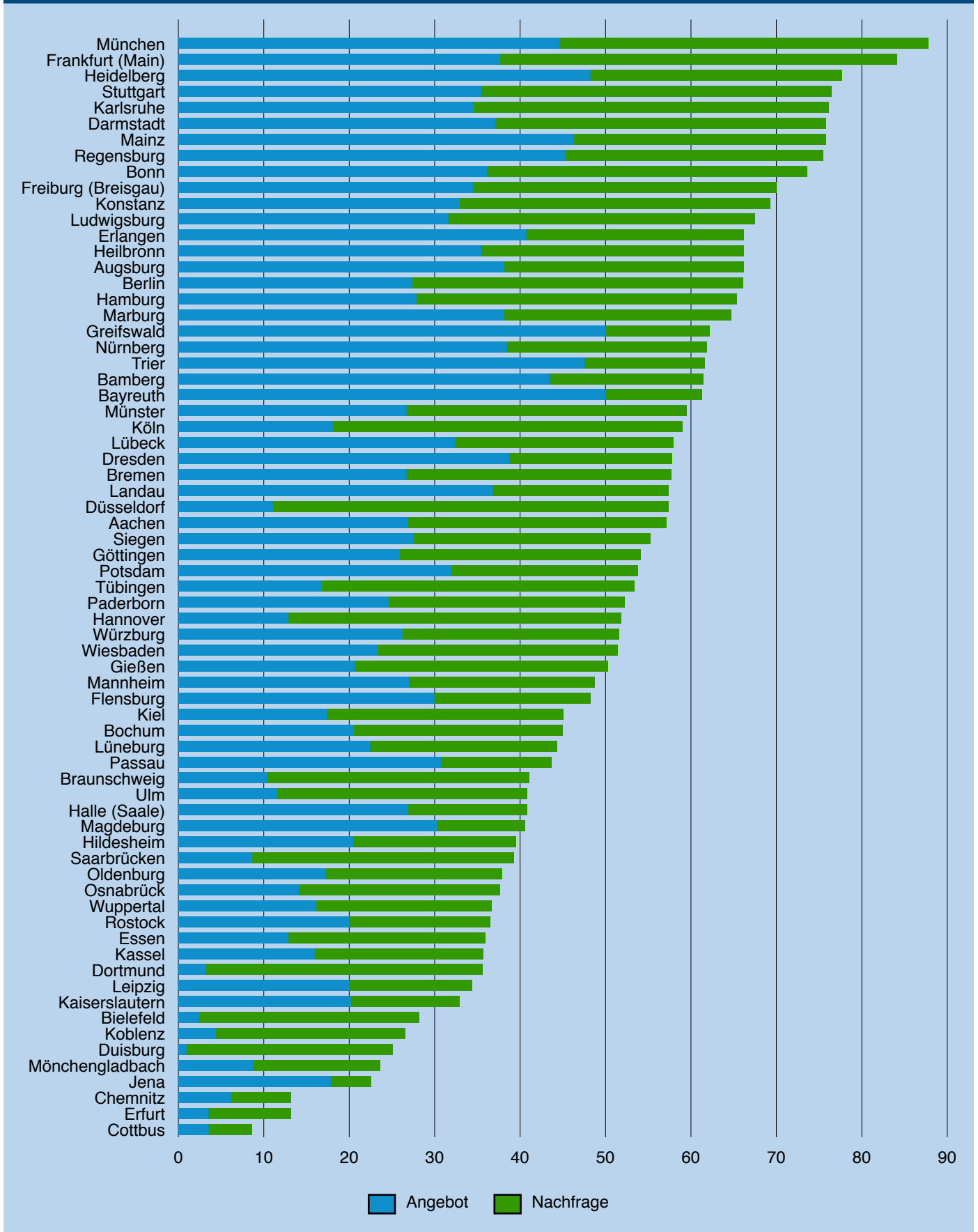
#### Apartmentnachfrage

Datengrundlage: immobilien-scout24.de

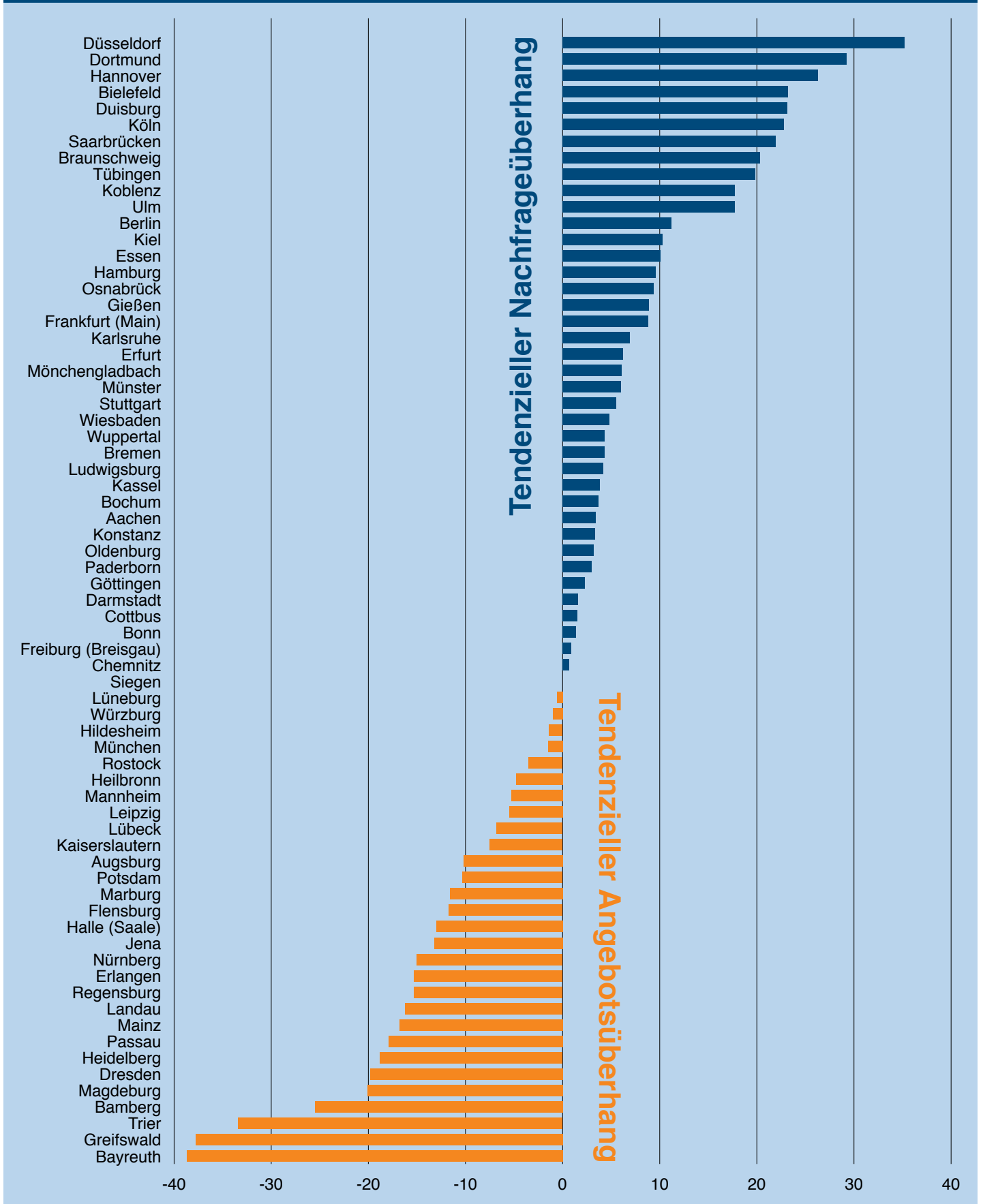
Der Indikator "Apartmentnachfrage" wertet die im Zeitraum Q3/2016 bis Q2/2017 auf immobilien-scout24.de zur Miete inserierten 1-Raumwohnungen dahingehend aus, wie oft diese pro Tag von Usern angeklickt wurden. Insofern steht dieser Indikator stellvertretend für die Nachfrage nach Apartments. Je öfter die eingestellten Inserate aufgerufen wurden, desto höher wird der Scorewert des Indikators "Apartmentnachfrage" gewertet.

Mit weitem Abstand liegt hier München (Ø 465 Aufrufe pro Tag) an der Spitze vor den weiteren Städten. Es folgen Freiburg (Breisgau) auf Position zwei (Ø 374), Köln auf dem dritten Rang (Ø 333), Ludwigsburg auf Position vier (Ø 328) sowie Stuttgart auf Platz fünf (Ø 321). Das untere Ende markieren Dresden (Ø 20), Cottbus (Ø 16) und Chemnitz (Ø 8).

Scoring: Angebot und Nachfrage Studentisches Wohnen Deutschland



Scoring: Potenzial für Investments in Studentisches Wohnen



Scoring-Indikatoren im Überblick

Bezug	Indikator	Definition	Einheit	Bezugs-jahr	Gewich-tung	Datenquelle
<b>Indikatoren Angebot</b>	Wohnplätze für Studierende – Bestand	Anzahl der frei finanzierten Wohnplätze mit Fertigstellung bis 30.06.2017 in Gebäuden mit $\geq 20$ Wohnplätzen bezogen auf die Zahl der Studierenden im WS 2016/2017	absolut	2017	20 %	bulwiengesa
	Wohnplätze für Studierende – Pipeline	Anzahl der frei finanzierten Wohnplätze mit Fertigstellungsjahr bis 2022 in Gebäuden mit $\geq 20$ Wohnplätzen bezogen auf die prognostizierte Zahl an Studierenden im Jahr 2020	absolut	2022	10 %	bulwiengesa
	Apartmentbestand	Quotient aus der Zahl der 1-Raumwohnungen und der Zahl der 1-Personenhaushalte	%	2015	10 %	Statistische Landesämter, bulwiengesa
	Apartmentangebote	Anteil der inserierten 1-Raumwohnungen an allen Wohnungsangeboten auf immobilien-scout24.de	%	2016/2017	10 %	immobilien-scout24.de
<b>Indikatoren Nachfrage</b>	Marktgröße	Anzahl der Studierenden im WS 2016/2017	absolut	2016	10 %	Statistische Landesämter
	Nachfrageentwicklung	Entwicklung der Zahl an Studierenden vom WS 2008/2009 bis WS 2016/2017	%	2008-2016	10 %	Statistische Landesämter
	Nachfrageprognose	Veränderung der Zahl der Studienanfänger vom WS 2016/2017 bis 2030	%	2016-2030	10 %	bulwiengesa, destatis
	Mietzahlungsbereitschaft	Anteil der Studierenden mit einer Zahlungsbereitschaft $\geq 300$ Euro pro Monat	%	2016	10 %	Dt. Studentenwerk, bulwiengesa
	Apartmentnachfrage	Anzahl der Klicks pro Tag je inserierter 1-Raumwohnungen auf immobilien-scout24.de	absolut	2016/2017	10 %	immobilien-scout24.de

Summary

- Untersucht wird das Angebot und die Nachfrage im Segment freifinanziertes 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 2008, 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 Frankfurt (Main), Heidelberg, Stuttgart und Karlsruhe als Gesamtsieger hervor.
- Das untere Ende bilden Cottbus, Erfurt, Chemnitz, Jena und Mönchengladbach.
- Den größten Nachfrageüberhang weisen Düsseldorf, Dortmund, Hannover, Bielefeld und Duisburg auf. Hier sind also noch die größten Potenziale für Investoren im Segment freifinanziertes Studentisches Wohnen vorzufinden.
- In Bayreuth, Greifswald, Trier, Bamberg und Magdeburg 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.

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Scoring der Angebots- und Nachfrageseite im Segment freifinanziertes studentisches Wohnen vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewährleistung für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.

Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Das Scoring ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet.

ANSPRECHPARTNER

Felix Embacher (Bereichsleiter bulwiengesa AG)  
embacher@bulwiengesa.de

Peter Barisic  
barisic@bulwiengesa.de