

21<sup>st</sup>

# MARKTBERICHT

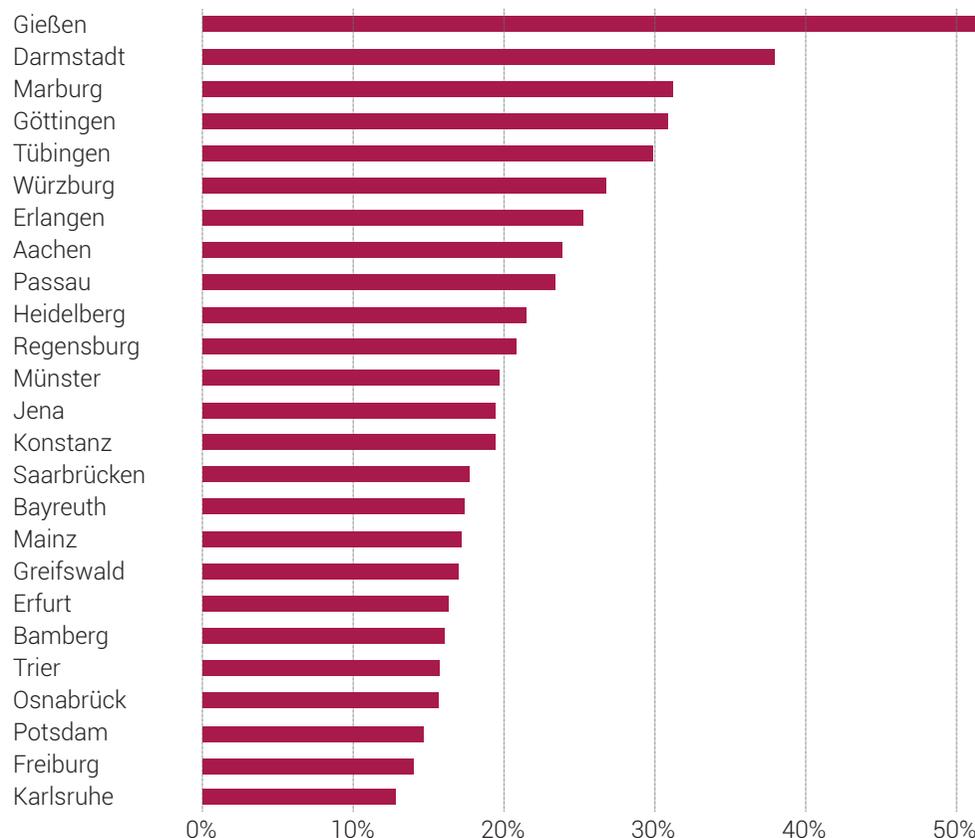
JANUAR | 2021

Immobilienmärkte deutscher Universitätsstädte

## In Gießen ist jeder zweite Einwohner Studierender

- Die Anzahl der Studierenden hat sich zwischen dem Wintersemester 2010/2011 und 2019/2020 um 30,0 Prozent auf knapp 2,9 Millionen erhöht. Mit einem Plus von 63 Prozent stieg dabei der Anteil von Studierenden aus dem Ausland besonders stark.
- Aussicht auf Jobchancen und bessere Bezahlung ließ die Studienanfängerquote in den vergangenen Jahren stark ansteigen, von 33,3 Prozent im Jahr 2000, über 46 Prozent im Jahr 2010 auf 57,6 Prozent im Jahr 2019.
- Für die Untersuchung in dieser Studie wurden die 25 Universitätsstädte mit dem höchsten Anteil Studierender im Verhältnis zur Einwohnerzahl ausgewählt. Da der Einfluss des hohen Studierendenanteils auf den Immobilienmarkt im Fokus steht, wurden die Städte mit einer Präsenzuniversität in die Analyse einbezogen und auch die Top-7-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart nicht als Universitätsstädte definiert. Sie dienen als Vergleichsgruppe.
- Die Stadt mit dem höchsten Anteil an Studierenden, gemessen an der gesamten Einwohnerzahl, ist Gießen (52,3%), gefolgt von Darmstadt (31,2%) und Marburg (30,9%).

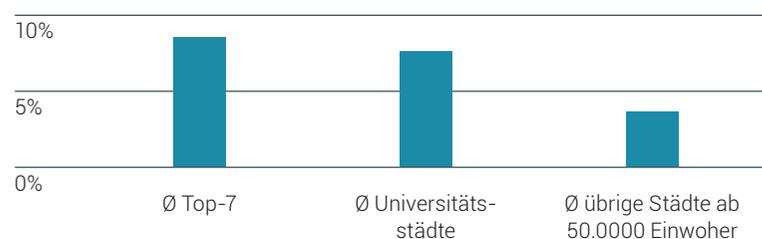
### Anteil Studierender an der Gesamtbevölkerung



Quelle: 21st Real Estate, Zeit Campus, CHE Centrum für Hochschulentwicklung gGmbH

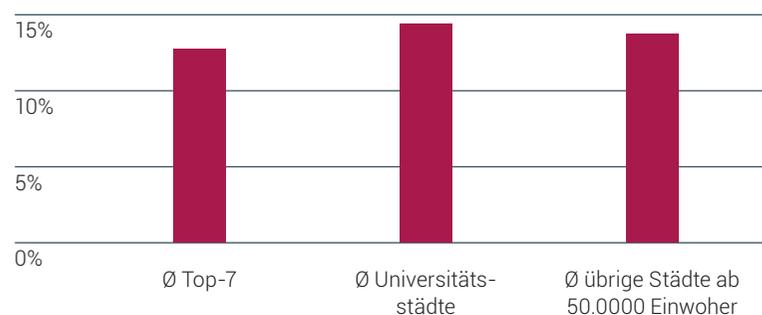
## Universitätsstädte mit stärkstem Plus bei Kaufkraft

### Bevölkerungsentwicklung seit 2011



Quelle: 21st Real Estate, Statistische Ämter des Bundes und der Länder (dl-de/by-2-0)

### Entwicklung der Kaufkraft seit 2011

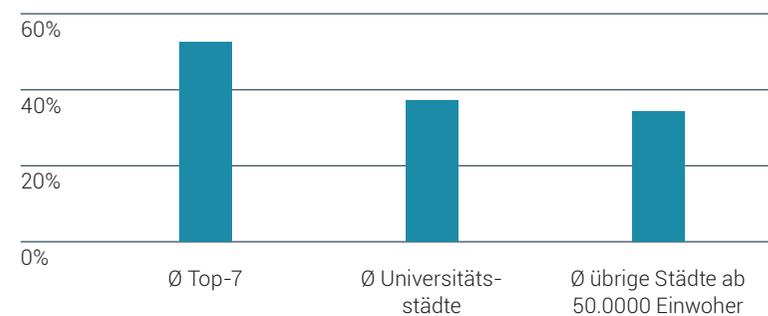


Quelle: 21st Real Estate, GfK SE

- Seit 2011 hat sich die Einwohnerzahl am stärksten in den Top-7-Städten erhöht. Sie weisen im Durchschnitt ein Plus von 8,5 Prozent auf.
- Die Universitätsstädte liegen mit einer Steigerung um 7,6 Prozent nur leicht darunter. Am größten fällt der Zuwachs in Gießen (18,1%), Potsdam (14,4%) und Regensburg (12,3%) aus.
- Die übrigen Städte ab 50.000 Einwohner weisen mit einer Steigerung um 3,6 Prozent die geringste Entwicklungsdynamik auf.
- Bei der Entwicklung der Kaufkraft seit 2011 weisen die Universitätsstädte den größten Sprung auf. Sie stieg im Durchschnitt um 14,4 Prozent an.
- In Konstanz (24,3%), Marburg (21,8%) und Trier (21,6%) fällt der Anstieg am größten aus.
- Die Top-7 kommen auf eine Steigerung um 12,7 Prozent, die übrigen Städte auf 13,7 Prozent.

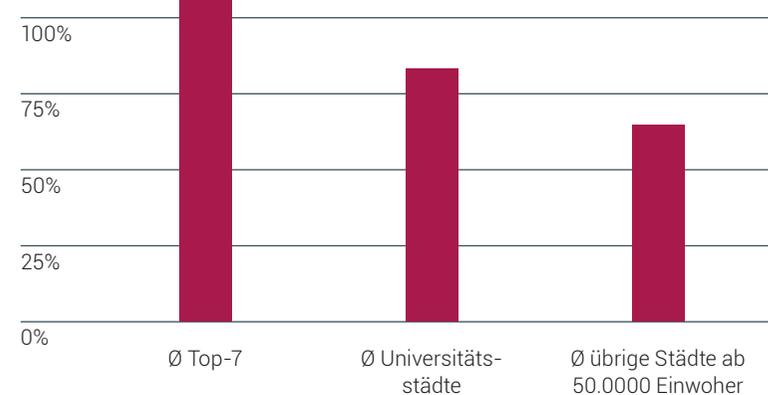
- Die Top-7 führen die Entwicklung der Angebotsmieten mit einem Plus von 52,5 Prozent seit 2011 mit Abstand an. Die Universitätsstädte und die übrigen Städte ab 50.000 Einwohner sind in ihren Steigerungsraten nahezu gleichauf mit einem Plus um 37,2 bzw. 34,3 Prozent.
- Unter den Top-7-Städten weist Berlin das stärkste Wachstum auf (72,2%), unter den Universitätsstädten liegen Potsdam (50,0%), Würzburg (47,8%) und Passau (47,5%) auf den vorderen Plätzen.
- Der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Wohneigentum in den Top-7-Städten hat sich mehr als verdoppelt. Wie bei der Mietentwicklung liegt Berlin auch bei den Preisen an der Spitze der Entwicklung mit einem Anstieg um 143,4 Prozent.
- Die Preisdynamik der Universitätsstädte liegt mit 83,1 Prozent zwar unter jener der Top-7, jedoch auch deutlich über dem Anstieg der übrigen Städte ab 50.000 Einwohnern, mit 64,6 Prozent.
- Unter den Universitätsstädten ist der Durchschnittspreis am stärksten in den bayerischen Gemeinden Passau (144,7%) und Erlangen (120,3%) angestiegen.

### Entwicklung Angebotsmieten seit 2011



Quelle: 21st Real Estate

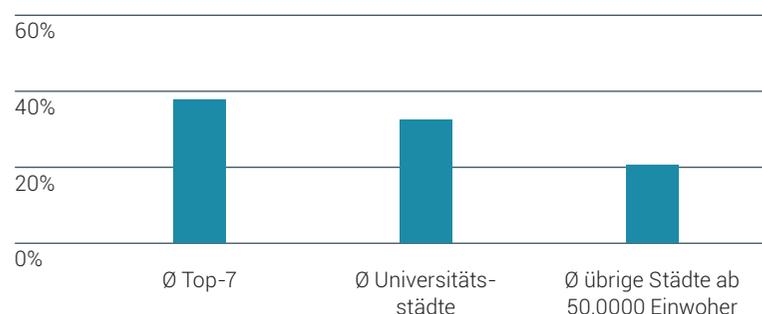
### Entwicklung Angebotspreise für Wohneigentum seit 2011



Quelle: 21st Real Estate

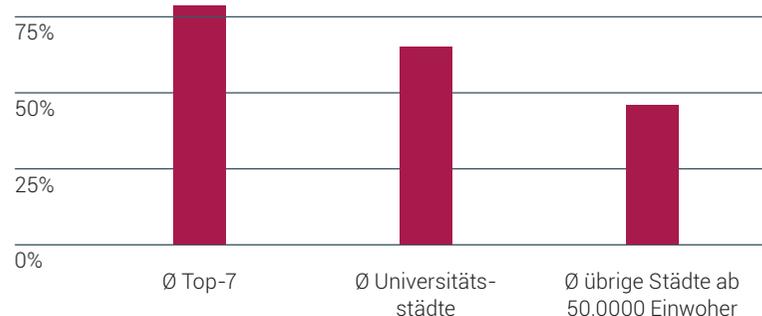
## Universitätsstädte nur knapp hinter den Top-7

### Entwicklung der Büromieten seit 2011



Quelle: 21st Real Estate

### Entwicklung der Einzelhandelsmieten seit 2011



Quelle: 21st Real Estate

- Die durchschnittliche Angebotsmiete für Büroimmobilien erhöhte sich in den Top-7-Städten mit einem Anstieg um 37,7 Prozent am stärksten, gefolgt von den Universitätsstädten mit 32,4 Prozent und den übrigen Städten ab 50.000 Einwohnern mit 20,6 Prozent.
- Die deutlichsten Steigerungen unter den Universitätsstädten konnten in Würzburg (53,1), Potsdam (51,3%) und Münster (47,9%) beobachtet werden.
- Auch bei der Entwicklung der Mieten im Einzelhandel ist eine deutliche Dreiteilung ersichtlich, mit den Top-7-Städten an der Spitze (78,5%), den Universitätsstädten (64,8%) und den übrigen Städten ab 50.000 Einwohner an letzter Stelle (45,9%).
- Mit einem Plus von knapp 219 Prozent weist Gießen das stärkste Mietpreiswachstum unter den Universitätsstädten auf. Die Stadt am Bodensee liegt damit sogar noch vor der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart, die die Top-7-Städte mit 120 Prozent anführt.

## Mainz und Potsdam sind attraktivste Universitätsstandorte

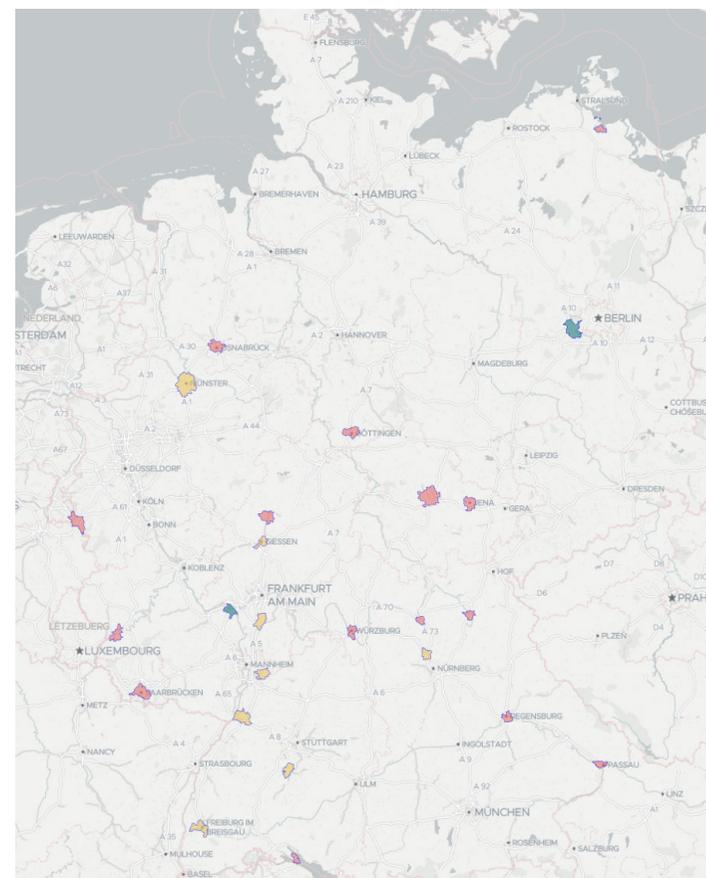
Mit dem Real Estate Location Analytics-Tool RELAS von 21st Real Estate können deutschlandweit Lagen auf Knopfdruck analysiert und bewertet werden. Um eine Bewertung der 25 Universitätsstädte nach Ihrem Potenzial für Student Living-Projekte vorzunehmen, wurde dazu ein Makroprofil erstellt, das sich u.a. aus den folgenden Makroscores zusammensetzt:

- Anbindung an den Bahnverkehr
- Mietwachstum im Bereich Wohnen (2, 5 und 8 Jahre)
- Preiswachstum im Bereich Wohnen (2, 5 und 8 Jahre)
- Nähe zu Supermärkten, Bäckereien, Shopping Centern
- Nähe zu Fitnessstudios, Banken, Tankstellen, Gastronomie
- Nähe zu Krankenhäusern und Apotheken

Die Kombination der sechs Makroscores ergibt ein Makroprofil, wobei für jede Gemeinde automatisiert ein Indexwert zwischen 0 und 100 errechnet wird. Das Makroprofil wird ausschließlich auf die 25 Universitätsstädte bezogen und die Ergebnisse in die Kategorien A (höchste Punktzahlen) bis C (niedrigste Punktzahlen) eingeteilt. Das Ergebnis ist auf der rechts stehenden Karte ersichtlicht. Die Städte Mainz und Potsdam haben die höchste Punktzahl bei der Kombination der Scores erreicht und weisen damit die höchste Übereinstimmung mit dem individuellen Profil sowie das größte Potenzial für Student Living-Projekte auf.

### Makroprofil Universitätsstädte

- A** sehr gut
- B** gut
- C** okay

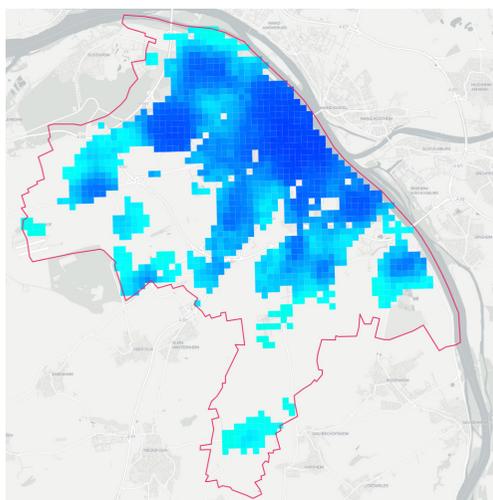


In einem nächsten Schritt ermöglicht das Real Estate Location Analytics-Tool RELAS Auswertungen auf einer kleinräumigeren Kachel-Ebene von 200x200 Metern. Analog zum Makroprofil kann durch individuelle Kombination verschiedener Indikatoren (Mikroscores) ein Mikroprofil erstellt werden, das Aufschluss darüber gibt, welche Kacheln innerhalb einer Gemeinde oder eines Stadtteils am stärksten dem selbstgewählten Set aus Kriterien entsprechen. Für die kleinräumige Analyse der beiden am besten auf das Makroprofil passenden Universitätsstädte Potsdam

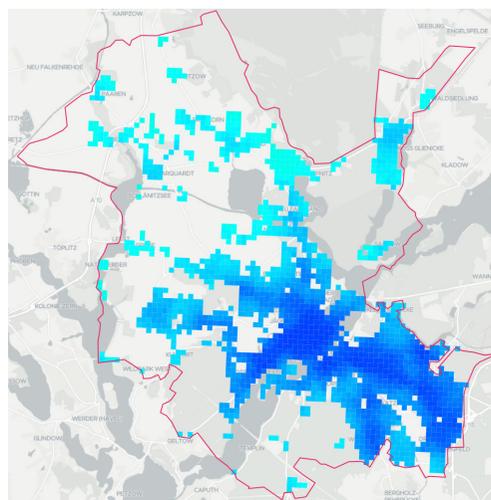
und Mainz wurde ein Mikroprofil mit den folgenden acht Mikroscores erstellt:

- Feierabendaktivitäten
- Nahversorgung
- Urbanität
- ÖPNV-Anbindung
- Fitnessstudios
- Grünflächen
- Bibliotheken
- Universitäten

Mikroprofil Mainz



Mikroprofil Potsdam



In Mainz ist ersichtlich, dass neben den klassischen Innenstadtlagen, wie Altstadt und Neustadt, auch Kacheln in dezentraleren Lagen, wie Gonsenheim, Finthen, Mom bach und Bretzenheim, hohe Übereinstimmungen mit dem Anforderungsprofil aufweisen.

Ein ähnliches Bild zeigt die Analyse für Potsdam. Auch hier erreichen nicht nur die zentralen Lagen der Potsdamer Innenstadt hohe Indexwerte für das Mikroprofil, sondern auch Kacheln in eher randstädtischen Stadtteilen, wie Babelsberg oder Waldstadt.

21st Real Estate gehört seit der Gründung im Jahr 2016 zu den innovativsten PropTechs in Europa. Wir haben uns das Ziel gesetzt, den Transaktionsprozess von Immobilien zu digitalisieren. Dazu bieten wir digitale Lösungen für Markt-, Standort- und Investitionsentscheidungen und entwickeln neuartige, webbasierte Software-Lösungen, mit denen Anwender unter anderem:

- automatisiert und auf Knopfdruck Lagen analysieren, bewerten und zielgruppenorientierte Standorteinschätzungen durchführen können,
- die Marktüblichkeit von Mieten deutschlandweit, adressgenau und bis auf Einheitenebene in Abhängigkeit von Baujahr, Größe und Ausstattungsstandard ermitteln können,
- anhand individuell erstellbarer Profile Standorte für spezifische Investitionsstrategien identifizieren und
- die Performance von Immobilienportfolios analysieren können.

Dies ermöglicht Investoren, Bauträgern, Asset Managern, Banken, Bewertern und Bestandshaltern eine schnellere und zugleich fundierte Entscheidungsfindung – auch aus dem Homeoffice oder von unterwegs.

#### LAGEANALYSE



#### OBJEKTANALYSE



#### PORTFOLIOANALYSE



#### CONSULTING



## IHR ANSPRECHPARTNER

**Amar Eskef**

Head of Data Science

E-Mail: [info@21re.de](mailto:info@21re.de)



21st Real Estate GmbH | Bouchéstraße 12 | 12435 Berlin

[www.21re.de](http://www.21re.de)

### **Disclaimer**

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf externen Daten sowie eigenen Auswertungen der 21st Real Estate GmbH. Bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen und Berechnungen sowie der Auswahl der Datenquellen wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe zur Einschätzung und ersetzen nicht eine standortspezifische Immobilienmarktanalyse. Auch für detaillierte Bewertungen, Projektentwicklungen und Investitionsprojekte ersetzen die Daten dieser Studie nicht eine projektspezifische Standort- und Marktanalyse. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der 21st Real Estate GmbH.