

Lübeck

Marktanalyse

Wachstum fördern.

BONARD wurde 2007 gegründet und ist ein Unternehmen für Marktforschung, Investment Intelligence und Beratung, das sich auf vermietete Wohnimmobilien spezialisiert hat. Wir nutzen unser globales Wissen und unsere Verbindungen, um Kunden beim Wachstum in diesem dynamischen Markt zu unterstützen.

[Besuchen Sie unsere Website](#)



Unser Team und Bestand



4

Büros in Europa
und China



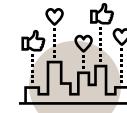
83

Spezialisten



800+

durchgeführte Projekte



260+

Märkte und Teilmärkte



14.000+

Einheiten



2.4 m

PBSA-Betten



RICS[®]

ESOMAR²⁴
Individual

PROJEKTAUFRAG

- BONARD wurde beauftragt, eine Machbarkeitsanalyse für studentisches Wohnen in Lübeck durchzuführen. Die Studie bietet eine vergleichende Analyse der Segmente Studentenwohnungen, Co-Living (Mikroapartments), Hotels und Serviced Apartments. Außerdem untersucht die Studie die Machbarkeit der beiden betreffenden Standorte für potenzielle Mietunterkünfte.
- **Die Analyse wurde im Juni 2025 aktualisiert, mit umfassenden Updates in allen wichtigen Bereichen, einschließlich:**
 - Bevölkerungsindikatoren für Lübeck (Folie 9)
 - Arbeitgeber und Trends (Folie 11)
 - Analyse und Prognose der Studentennachfrage (Folien 12–14)
 - Angebotssituation, Marktkennzahlen und Wettbewerbspositionierung (Folien 19, 21–23, 25)
 - Mietniveaanalyse und Preisempfehlungen (Folien 27–28, 32–33)
 - Marktübersichten und Standortbedingungen (Folien 38–39)
- Referenzzeitraum für die verwendeten Daten:
 - Nachfragedaten (Studentenpopulation) – 2023/2024
 - Angebotsdaten (Studentenunterkünfte, privater Mietmarkt) – Juni 2025
 - Angebotsdaten (Serviced Apartments, Co-Living) – Oktober 2021
 - Pipeline-Daten (Studentenwohnheime) – Juni 2025
 - Pipeline-Daten (Serviced Apartments, Co-Living) – Oktober 2021



PROJEKTZIELE

- Bereitstellung neutraler und aktueller Daten über die Stadt Lübeck in Form einer vergleichenden Analyse der Segmente Studentenwohnheime, Co-Living, Hotels und Serviced Apartments.

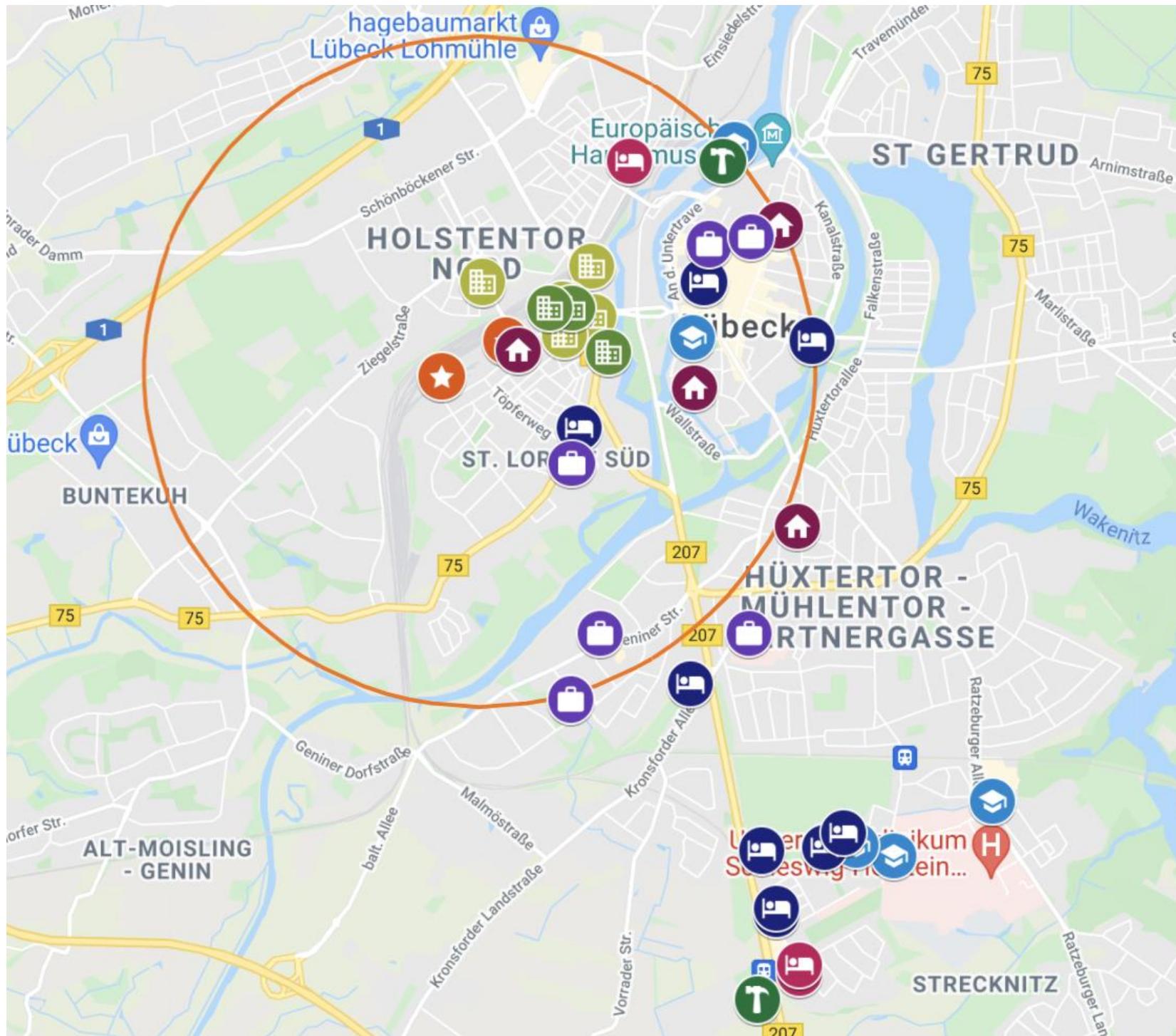
BONARD



STANDORTÜBERSICHT

STANDORTÜBERSICHT | STANDORTBEWERTUNG

5



- Standorte - Rioca & i Live
Am Güterbahnhof, 23558 Lübeck
- Umkreis
- Universitäten & Hochschulen
- Private Studentenwohnheime
- Nicht-private Studentenwohnheime
- Studentenwohnheime in Planung



Um auf die **interaktive Karte** zuzugreifen, die Daten zu Angebot und Nachfrage sowie verschiedene Einrichtungen in der Nähe der Projekte enthält, klicken Sie auf das Bild oder verwenden Sie den folgenden Link: <https://cutt.ly/TrQ4bsIA>

ÜBERSICHT ÜBER DEN STANDORT | BEWERTUNG DER LAGE

6



Standort - Entwicklungsprojekt i Live
Verladestraße 22-24, 23558 Lübeck



Lübeck Töpferweg **Bushaltestelle (Linie 6, 16)**
3 min zu Fuß



Rewe Supermarkt (Moislinger Allee 54, 23558 Lübeck)
8 min zu Fuß



Lübecker Altstadt (Einkaufen, Bars/Restaurants, Sightseeing)
15 Minuten zu Fuß



Musikhochschule Lübeck
15 min mit öffentlichen Verkehrsmitteln



Technische Hochschule Lübeck / Universität zu Lübeck **25-30 min** mit öffentlichen Verkehrsmitteln



Hauptbahnhof (Hbf)
8 min zu Fuß



25 min mit dem Zug zum Flughafen Lübeck

- Das Projekt befindet sich im **Stadtteil St. Lorenz Süd** von Lübeck. Dies ist ein **ruhiges Wohnviertel**, das sich zentral am Hauptbahnhof Lübeck befindet.
- Das Projekt ist Teil des **Baugebiets Güterbahnhof**, das zwischen 2022 und 2025 entwickelt wird.
- Die nächste Bushaltestelle ist **3 Minuten zu Fuß entfernt**. Der **Hauptbahnhof** ist in **8 Minuten** erreichbar.
- In der Nähe des Projekts gibt es nur eine Universität - die **Musikhochschule Lübeck (397 Studierende)**.
- Die größten Universitäten befinden sich **südlich der Stadt** und sind entweder mit dem Bus oder Zug erreichbar.
- Die Nordwestseite des potenziellen Objekts **grenzt an die Bahngleise**. Diese Lage könnte für zukünftige Bewohner **ungewohnten Lärm** mit sich bringen. Allerdings ist in Zukunft die Schaffung einer **Schallschutzwand** von Seiten der DB vorgesehen.

ÜBERSICHT DER STANDORTE | ENTFERNUNG ZU DEN HOCHSCHULEN

7

ENTFERNUNG VOM OBJEKT ZU DEN HOCHSCHULEN

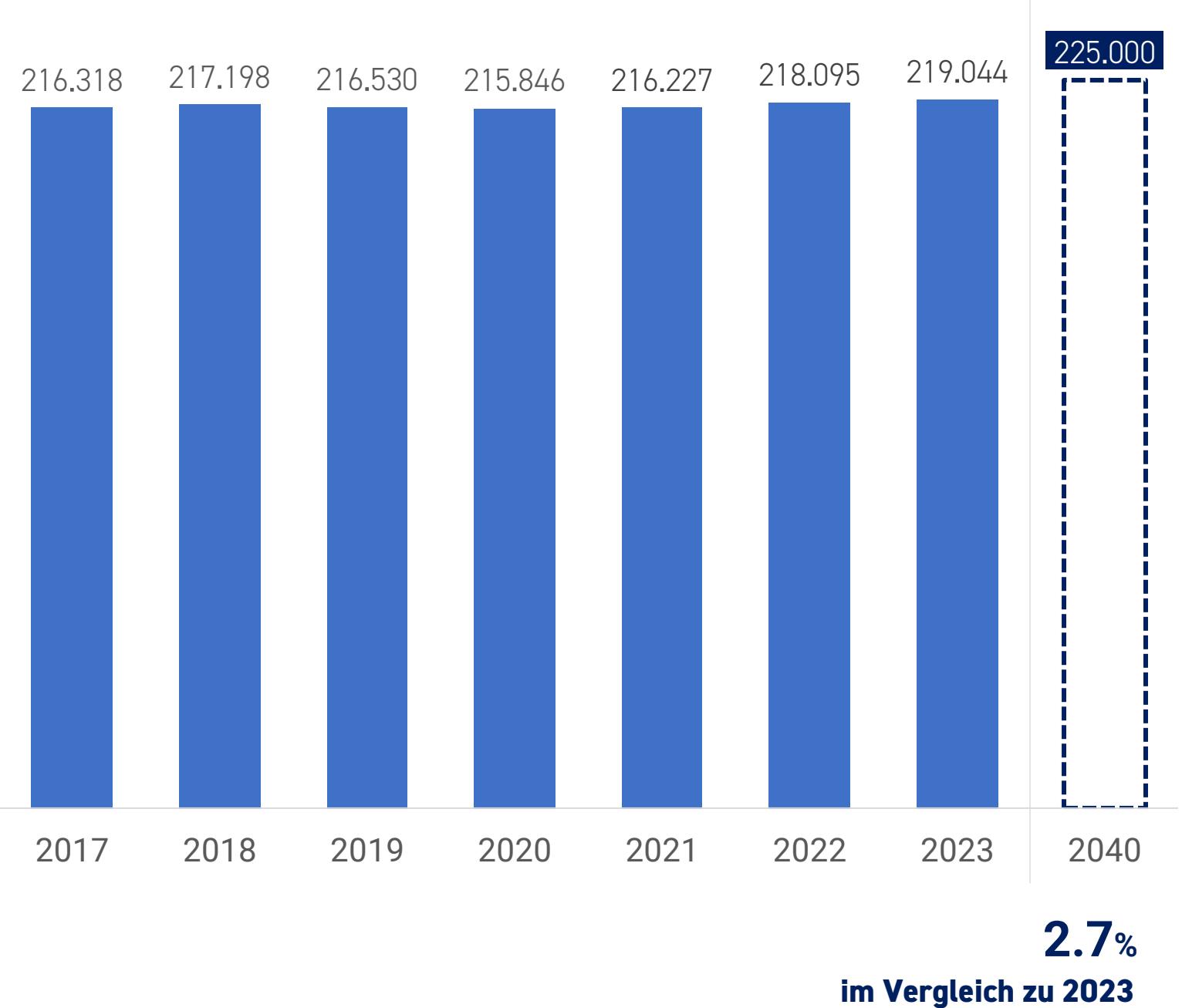
 Lübecker Universitäten	 Adresse	 Fahrt	 ÖPNV
Universität zu Lübeck	Ratzeburger Allee 160, 23562 Lübeck	15-17 min	25-30 min
Technische Hochschule Lübeck	Mönkhofer Weg 239, 23562 Lübeck	14-16 min	25-30 min
Musikhochschule Lübeck	Große Petersgrube 21, 23552 Lübeck	6-10 min	14-16 min
Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung Fachbereich Bundespolizei	Ratzeburger Landstrasse 4 23562 Lübeck	20-30 min	35-40 min
Akademie für Hörakustik	Bessemerstraße 3, 23562 Lübeck	12-15 min	27-35 min
IU Internationale Hochschule	Willy-Brandt-Allee 31C, 23554 Lübeck	10 min	20-25 min
Duale Hochschule Schleswig-Holstein (DHSH)	Guerickestraße 6 - 8, 23566 Lübeck	20 min	32 min

Quelle: Google Maps; BONARD, 2025.

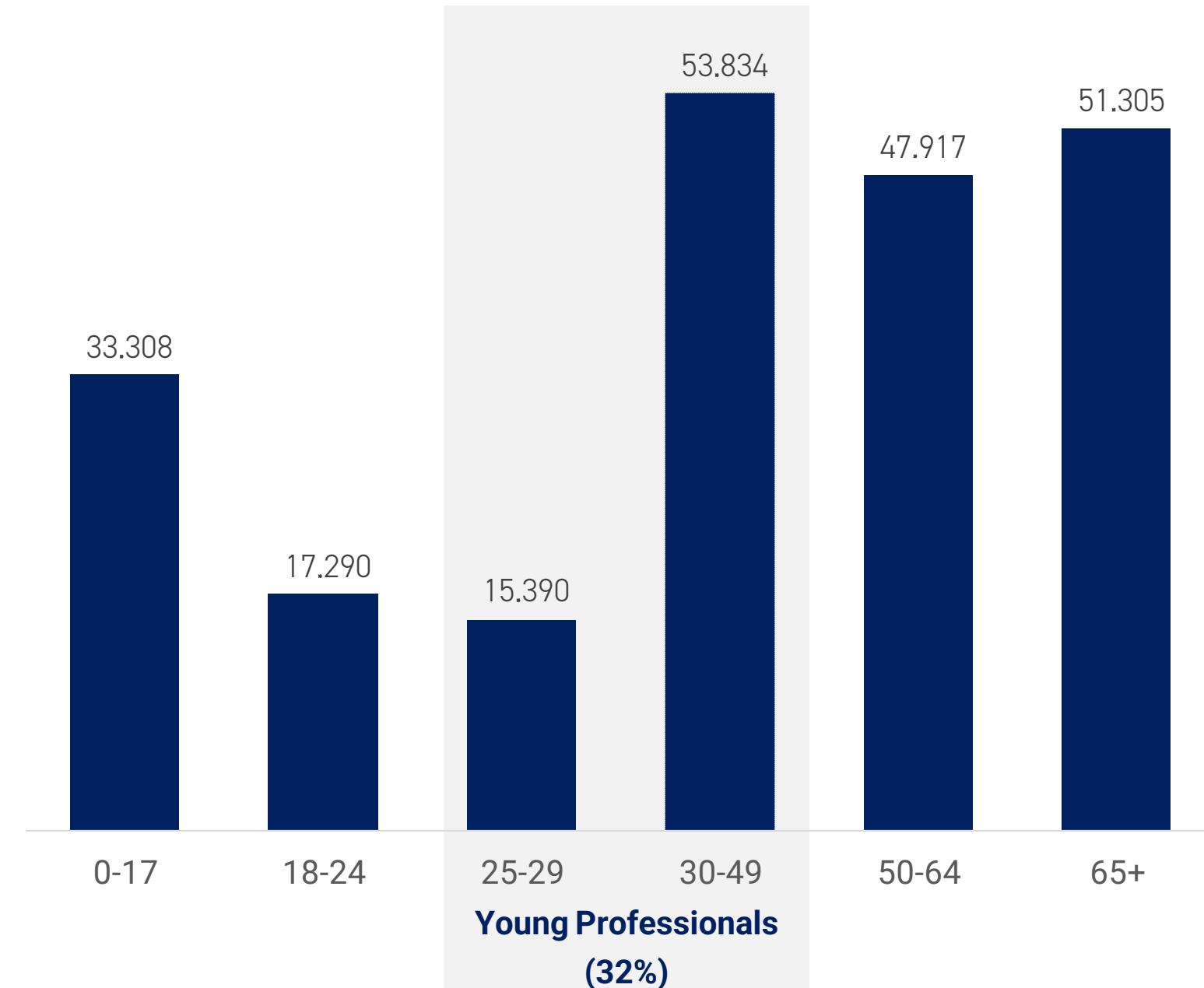


NACHFRAGEINDIKATOREN

Gesamtbevölkerung und Prognose

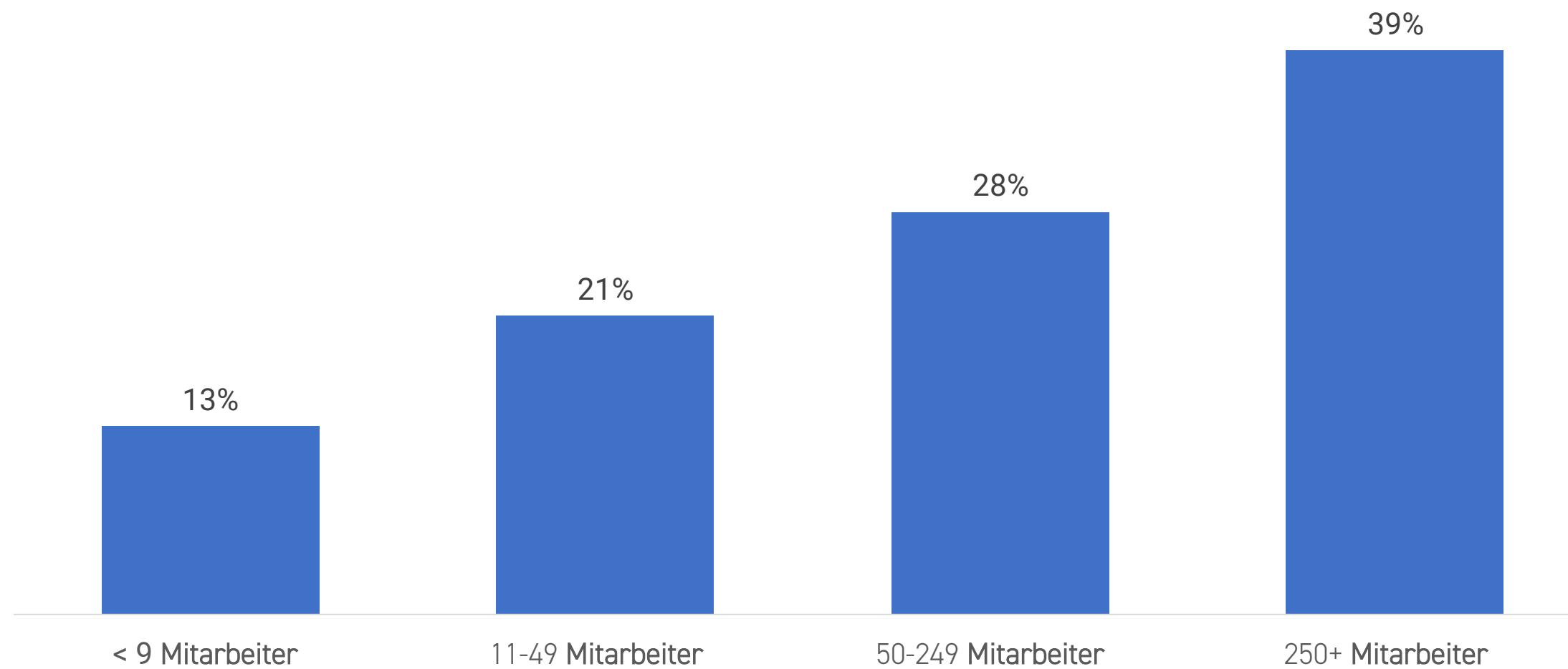


Bevölkerung nach Alter



Quelle: region.statistik-nord.de, 2025

Beschäftigung nach Unternehmensgröße

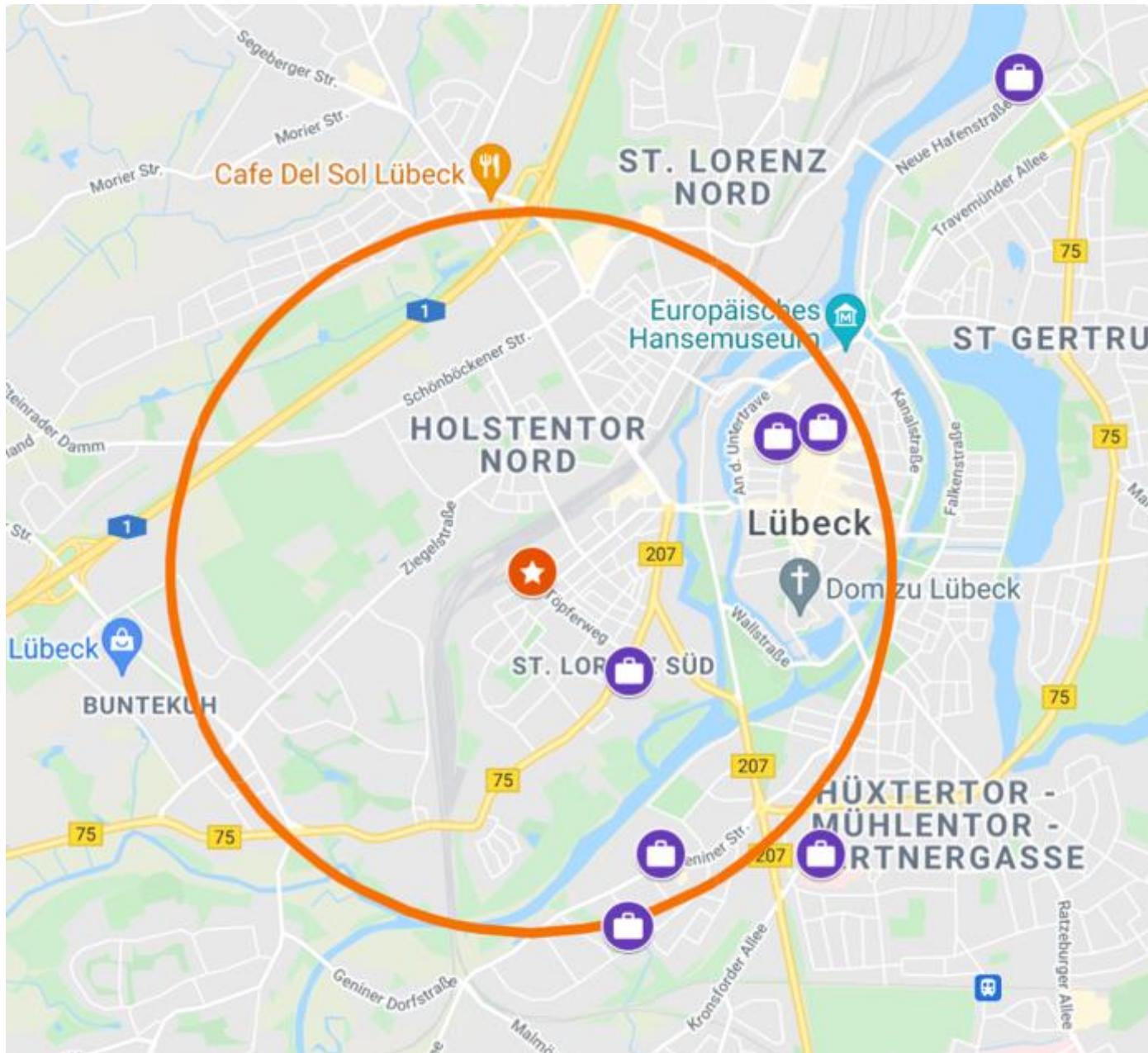


Die Gesamtzahl der Beschäftigten beträgt **99.053**

Quelle: region.statistik-nord.de, 2025

GRÖSSTE ARBEITGEBER | LÜBECK TRENDS

11



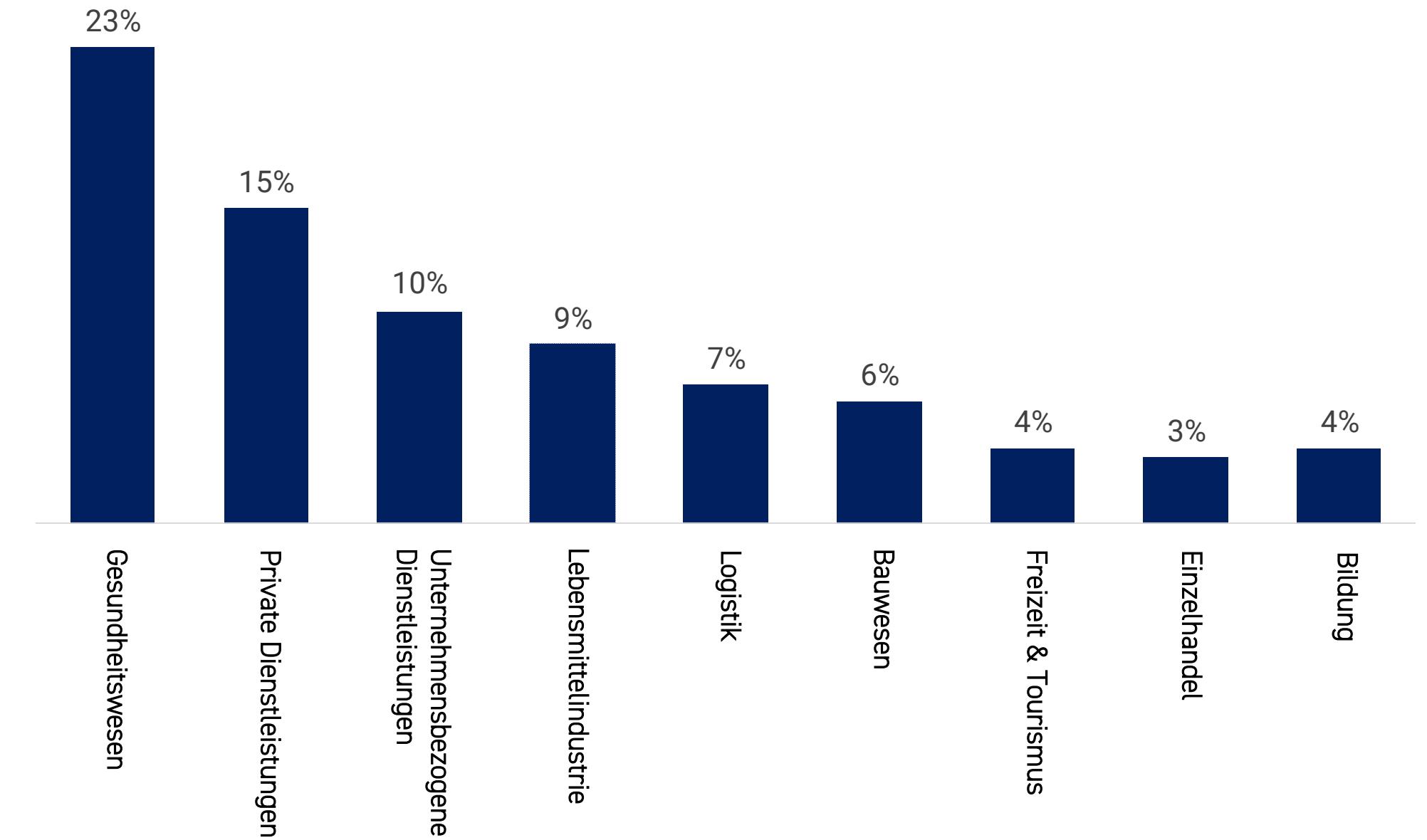
Standort

Umkreis

Hauptarbeitgeber

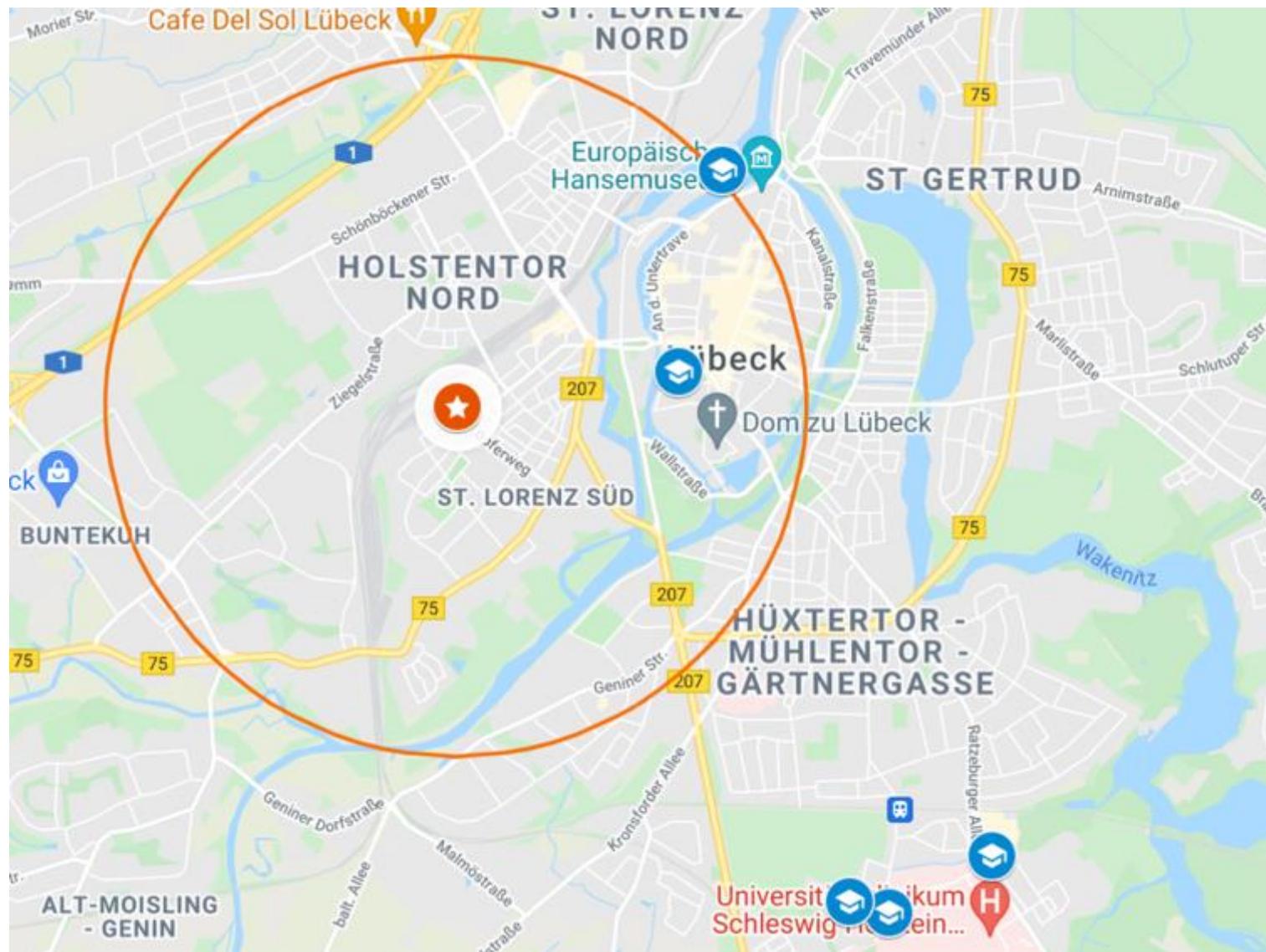
Quelle: zutun.de; Industry report Lübeck. Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, 2025

Anteil der Beschäftigten nach Branche, Lübeck 2021



STUDENTENNACHFRAGE | ÜBERBLICK ÜBER DIE STUDENTENPOPULATION

12



Standort



Umkreis



Universitäten und Hochschulen

Hinweis: Anzahl der mobilen einheimischen Studenten – Angabe der Anzahl der Studenten, die kumulativ an den jeweiligen Universitäten und Hochschulen in einer bestimmten Stadt eingeschrieben sind, die innerhalb ihres Herkunftslandes eingeschrieben sind und aus einer anderen Stadt/Region als der Stadt kommen, in der sie studieren.

* Die Zahl ist eine Hochrechnung basierend auf der Gesamtstudentenpopulation und dem Prozentsatz der mobilen einheimischen Studenten im Bundesland Schleswig-Holstein.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025; shanghairanking, timeshighereducation.com, topuniversities.com

WICHTIGE FAKTEN (2023/2024)



Anzahl der Universitäten und Hochschulen: **7**

Anzahl der lokal weltweit gerankten Universitäten und Hochschulen: **0**

Gesamtzahl der Studenten: **13.718**

Anzahl der einheimischen Studenten: **12.170**

davon geschätzte Anzahl der mobilen einheimischen Studenten: **4.827***

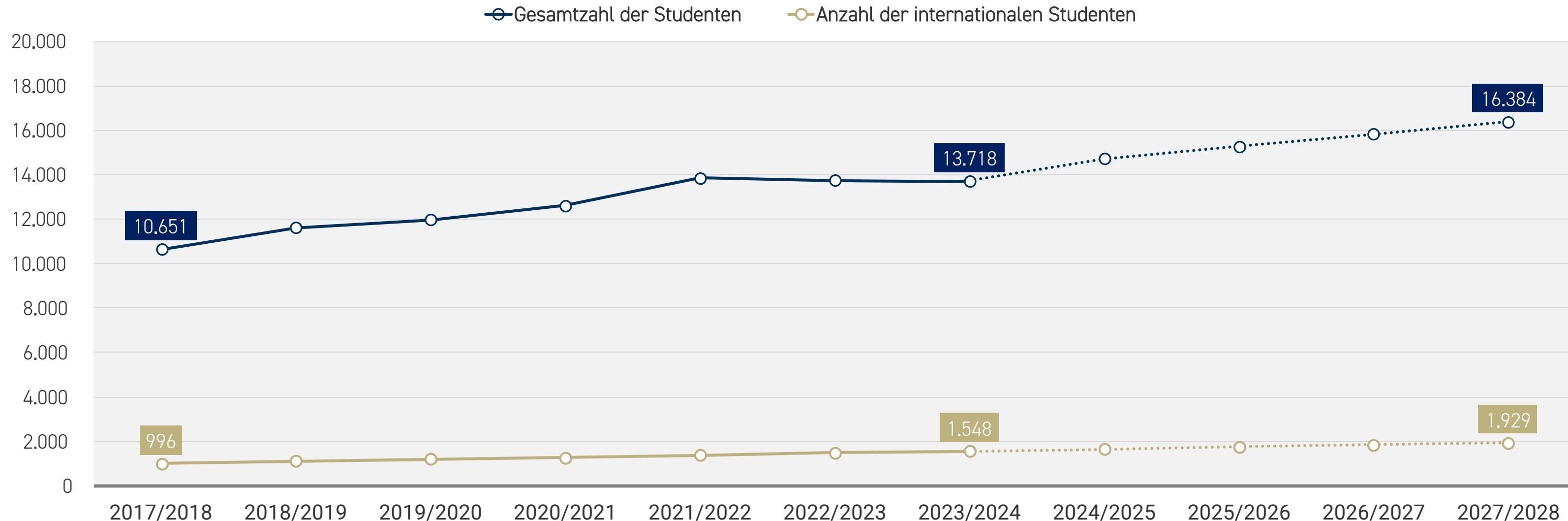
Anzahl der internationalen Studenten: **1.548**

Gesamtzahl der Studenten innerhalb des 2 km Radius: **424**

Anzahl der einheimischen Studenten: **227**

davon geschätzte Anzahl der mobilen einheimischen Studenten: **90**

Anzahl der internationalen Studenten: **197**



Hinweis: Die Zahlen für 2023/2024 stellen die neuesten verfügbaren Daten dar. Die Daten stellen eine Prognose dar - eine rein mathematische Berechnung unter Verwendung der Methode des Exponential Triple Smoothing, basierend auf vollständigen historischen quantitativen Daten.

* FCAGR: Prognostizierte jährliche Wachstumsrate.

Quelle: Basierend auf eigenen Desktop- und Primärforschungen über HEI's in Lübeck. Die Zahl ist eine Extrapolation basierend auf der Gesamtstudentenpopulation und dem Prozentsatz der einheimischen Studenten an 5 Institutionen.

Wachstumstrend

- Die Anzahl der Studierenden in Lübeck setzt ihren stetigen Wachstumstrend fort. Die Gesamtzahl der Studierenden erreichte **13.718** im Jahr 2023/2024 und soll bis 2027/2028 auf **16.384** steigen, was einer prognostizierten Wachstumsrate (FCAGR) von **4,5 %** entspricht. Internationale Studierende wachsen sogar noch schneller mit einer Wachstumsrate von **5,7 %** und machen nun **11,3 %** der gesamten Studierendenschaft aus.

IU Internationale Universität

- Die IU Internationale Universität ist nun vollständig in Lübeck tätig und bietet Programme in **Architektur, Sozialarbeit und Wirtschaftsinformatik** an. Der Campus bietet flexible **duale Studien- und myStudium-Formate**, die den Studierenden ermöglichen, je nach Bedarf zwischen Präsenz- und virtueller Teilnahme zu wechseln.

Aktuelle Infrastruktur- und akademische Entwicklungen

- Die **Zentralbibliothek der Universität** wurde im Dezember 2023 nach umfangreicher Modernisierung wiedereröffnet und bietet **500 Arbeitsplätze**, Gruppenräume, Schallschutz, Konferenzräume und barrierefreien Zugang.
- Die **TH Lübeck** hat 2024 eine neue Kooperation mit dem **Holon Institute of Technology** in Israel gestartet. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit werden Austauschprogramme in unterschiedlichen Fachbereichen von **Elektrotechnik bis Data Science** angeboten. Zudem organisieren die Hochschulen interdisziplinäre Projektwochen – 2024 nahmen Studierende aus drei Fakultäten an Workshops zu Themen wie der Entwicklung von **KI-Chatbots und Solaranlagenplanung** teil.

Wirtschaftliche Integration

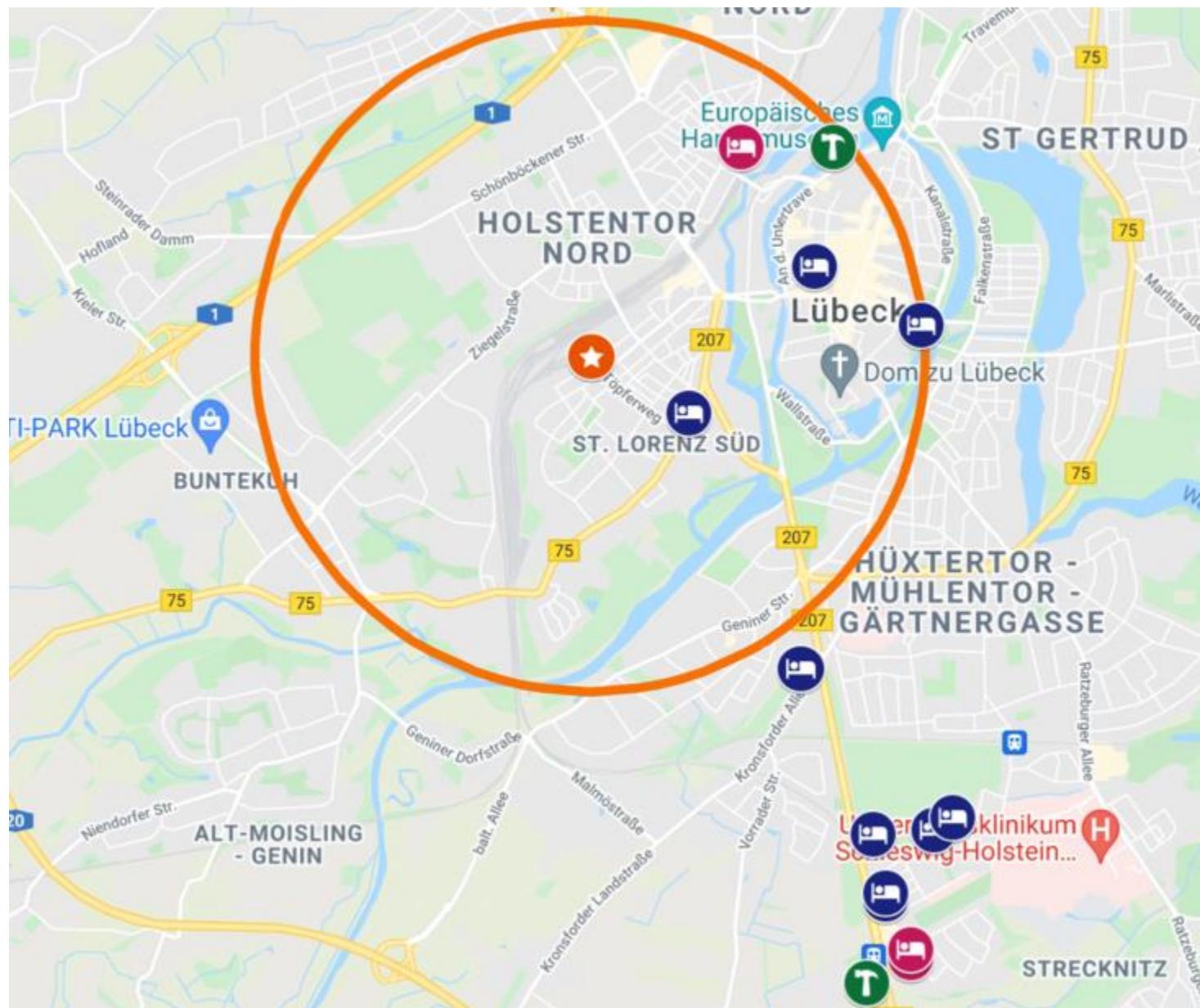
- Lübeck** hat sich zu einem interessanten Standort für Zukunftsbranchen, Handel und Dienstleistungen entwickelt und bietet Absolvent*innen vielfältige **Karrierechancen in den Bereichen Tourismus, Seehandel, Logistik und der Lebensmittelindustrie**. Der **UNESCO-Weltkulturerbestatus** der Stadt und die Nähe zur **Ostsee** erhöhen zusätzlich ihre Attraktivität für Studierende und Angestellte.

Quelle: Universität zu Lübeck, 2024; TH Lübeck, 2024; IU Internationale Hochschule, 2024; Studentenwerk Schleswig-Holstein, 2024; Stadt Lübeck (luebeck.de), 2024; CHE Hochschulranking 2024/2025; BONARD, 2025

BONARD



ANGEBOTSANALYSE



i Live-Standort

Private Studentenwohnheime

Studentenwohnheime in Planung

Nicht private Studentenwohnheime

Quelle: BONARD, 2025

*PBSA: Zweckgebundene Studentenunterkunft

WICHTIGE FAKTEN 2025



Anzahl der Studentenwohnheime: **11**

Davon private Studentenwohnheime: **4**

Davon wettbewerbsfähig: **1**

Anzahl der Betten in Studentenwohnheimen: **930**

Davon Betten in privaten Studentenwohnheimen: **316**

Anzahl der Wohnheime / Betten in Planung: **3 / 518**

INNERHALB DES UMKREISES

Anzahl der Studentenwohnheime: **4**

Davon private Studentenwohnheime: **1**

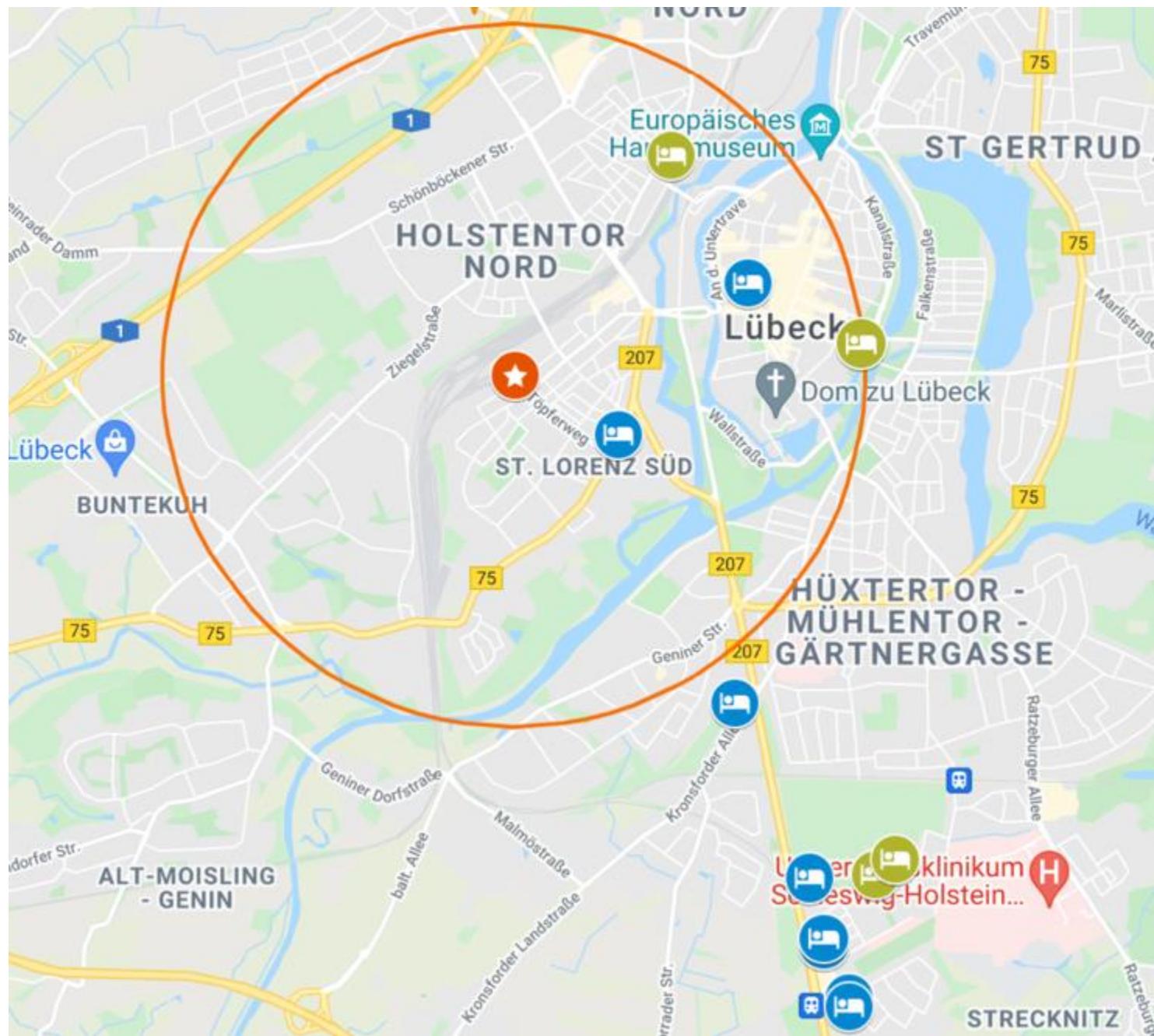
Anzahl der Betten in Studentenwohnheimen: **194**

Davon Betten in privaten Studentenwohnheimen: **54**

Anzahl der Wohnheime / Betten in Planung: **1 / 64**

P B S A | ANGEBOTENE SERVICES UND EINRICHTUNGEN

17



4 Einrichtungen oder weniger



5-10 Einrichtungen

Quelle: BONARD, 2025

BONARD

Angebotene Einrichtungen	% des gesamten PBSA-Angebots	Im Mietpreis enthaltene Services	% unter allen PBSA-Angeboten
Waschraum	83%	Mehrwertsteuer (sofern relevant)	100%
Fahrradabstellplatz	83%	Internet	100%
Autoparkplatz	67%	Nebenkosten	100%
Multifunktionsraum	42%	Wechsel von Bettwäsche / Handtüchern	25%
Außenbereich	42%		
Küche	33%		
Game Zone	8%		

Um auf die interaktive Karte mit Daten zu grundlegenden Einrichtungsdetails in Lübeck zuzugreifen, klicken Sie auf das Bild oder verwenden Sie den folgenden Link:
<https://cutt.ly/TrQ4bsIA>

P B S A A N G E B O T | B E R E I T S T E L L U N G S R A T E 2 0 2 5 / 2 0 2 8

PBSA BEREITSTELLUNGSRATE

Aktuelle Versorgungslage

Gesamtzahl der Studierenden (2023/2024)	13.718
Anzahl inländischer Studierender (2023/2024)	12.170
Davon geschätzte mobile inländische Studierende (2023/2024)	4.827
Anzahl internationaler Studierender (2023/2024)	1.548
Gesamtzahl der verfügbaren Betten (2025)	930
Davon in privaten Wohnheimen	316
Netto-Versorgungsrate (2025)	14.6%
Benchmark-Versorgungsrate für Lübeck	90%
Aktueller Fehlbestand an Betten	4.808

Zukünftiger Ausblick

Gesamtzahl der Studierenden (2027/2028)	16.384
Anzahl der inländischen Studierenden (2027/2028)	14.454
Davon geschätzte mobile inländische Studierende (2027/2028)	5.733
Anzahl der internationalen Studierenden (2027/2028)	1.929
Gesamtzahl der geplanten Betten bis Ende 2028	454
Davon private Betten	334
Netto-Versorgungsrate im Jahr 2028	18.1%
Benchmark-Versorgungsrate für Lübeck	90%
Prognostizierter Fehlbestand an Betten	5.512

Gestützt auf umfangreiches internes Wissen und Erfahrung hat BONARD **individuelle Benchmark-Werte für die Netto-Versorgungsrate** in großen Städten Europas berechnet. Diese Werte dienen als Grundlage zur Bestimmung des gesamten erforderlichen PBSA-Bestands (zweckgebundener studentischer Wohnraum) in jeder Stadt, um ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage im Sektor zu erreichen.

Die Benchmark-Netto-Versorgungsrate steht für den maximalen Anteil internationaler und mobiler inländischer Studierender in einer Stadt, die unter den aktuellen Marktbedingungen bereit wären, in PBSA zu wohnen. Dieser Indikator berücksichtigt Faktoren wie die Qualität des bestehenden PBSA-Bestands (Alter, Ausstattung, Eigentümerstruktur), Auslastungsquoten, sowie die Beschaffenheit des lokalen Wohnungsmarkts. Zusätzlich fließen Erkenntnisse aus mehreren von BONARD durchgeföhrten Studierendenbefragungen in die Berechnung ein.

Für Lübeck wurde die **Benchmark-Netto-Versorgungsrate auf 90 %** festgelegt. Im Juni 2025 lag die tatsächliche Netto-Versorgungsrate jedoch bei nur **14,6 %** und soll **bis Ende 2028 auf 18,1 % steigen**. Trotz des **prognostizierten Wachstums der Studierendenzahl** wird die Stadt weiterhin mit einem **erheblichen Mangel von über 5.512 Betten** konfrontiert sein. Dies unterstreicht den anhaltenden und dringenden Bedarf an der Entwicklung neuer studentischer Wohnprojekte in Lübeck, um die wachsende Nachfrage zu decken und die Lücke im Wohnraumangebot zu schließen.

Hinweis: Netto-Versorgungsquote: Gesamtzahl der Betten im Vergleich zur Summe der inländischen mobilen und internationalen Studierenden. Netto-Versorgungsquote Benchmark bei 90 %: Der Benchmark für Lübeck, der den maximalen Anteil internationaler und inländischer mobiler Studierender in einer Stadt darstellt, die unter den aktuellen Marktbedingungen bereit sein sollten, in der PBSA zu wohnen; er wird für jede Stadt individuell auf der Grundlage der Branchenkenntnisse und Erfahrungen von BONARD sowie einer gründlichen Analyse berechnet. Für die Berechnungsgrundlage 2028 berücksichtigen wir nur Pipeline-Projekte mit einem bekannten Eröffnungstermin bis Ende 2028. Falls der geplante Eröffnungstermin „noch nicht bekannt gegeben wurde“, werden diese Projekte aus der Berechnungsgrundlage ausgeschlossen.

Quelle: Basierend auf eigenen Desktop- und Primärrecherchen zu Hochschulen in Lübeck. Die Pipeline-Daten stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen wie den Websites von PBSA-Betreibern, Makler- und Beratungsressourcen, Pressemitteilungen, Regierungsbehörden, kommunalen Einrichtungen, Stadtplanungsämtern usw.

PBSA ANGEBOT | MARKTSÄTTIGUNGS-BENCHMARK

19

	Lübeck	Dortmund	Potsdam	Leipzig*
Gesamtanzahl der Studierenden (2023/2024)	13.718	49.733	29.154	40.606
Gesamtanzahl der inländischen Studierenden (2023/2024)	12.170	42.274	23.237	35.442
davon geschätzte Anzahl der mobilen inländischen Studierenden (2023/2024)	4.827	9.123	19.045	16.887
Anzahl der internationalen Studierenden (2023/2024)	1.548	7.459	5.917	5.164
Gesamtanzahl der Betten (2025)	930	4.244	4.473	7.293
Gesamtanzahl der Betten in privaten Unterkünften (2025)	316	1.523	1.950	1.916
Netto-Versorgungsrate im Jahr 2025	14.6%	25.6%	17.9%	33.1%
Benchmark der Netto-Versorgungsrate	90%	71%	69%	84%
Aktueller Mangel im Gesamtbestand (Anzahl der Betten)	4.808	7.469	12.748	11.230

Hinweis:* Die letzten verfügbaren Versorgungsdaten für Leipzig sind aus dem Jahr 2024

Quelle: BONARD, 2025 basierend auf eigenen Desktop- und Primärforschungen über Hochschulen. Pipeline-Daten wurden über öffentlich zugängliche Ressourcen wie Websites von PBSA-Betreibern, Makler- und Beratungsressourcen, Pressemitteilungen, Regierungsstellen, kommunale Einrichtungen, Stadtplanungsbüros usw. bezogen.

							VERMÖGENS-KLASSE	TYP	GEPLANTE ERÖFFNUNG	ANZAHL DER ANGEgivenEN BETTEN IM BAU
IM BAU										
IN PLANUNG										
ADRESSE	NAME (ENTWICKLER/ ANBIETER)									
Verladestraße 22-24, 23558 Lübeck	i Live Lübeck		Studentenwohnheim	Privat		2027				334
Bornkamp & Schärenweg, 23560 Lübeck	Noch nicht bekannt gegeben		Studentenwohnheim	Nicht-Privat		2026				120
Willy-Brandt-Allee, 23554 Lübeck	Noch nicht bekannt gegeben	Studentenwohnheim Mehrzweck	Nicht-Privat	Noch nicht bekannt gegeben						64

ES IST KEIN ZUKÜNTIGES ANGEBOT FÜR CO-LIVING BEKANNT

Quelle: BONARD, 2025

AUSGEWÄHLTE PRIVATE STUDENTENWOHNHEIME | KONKURRENTENPROFIL

21

DETAILS

Name: Alte Schule Lübeck

Klasse: PBSA

Anbieter: Flora Colora

Standort: Schwartauer Allee 44, 23554 Lübeck

Betten: 54

Eröffnungsjahr: 2020

Zielgruppe: Studenten

Zimmerarten: Einzelzimmer

Durchschnittlich angepasste Miete*

Einzelzimmer: € 670

In der Miete enthalten: Nebenkosten, Internet

Einrichtungsmerkmale: Außenbereich, Waschraum, Fahrradabstellplatz, Parkplatz, Küche

***Durchschnittlich angepasste Miete** – Durchschnittlich angepasster Preis pro Person, inklusive Mehrwertsteuer und Nebenkosten, ohne Verpflegung.

Quelle: BONARD, 2025; Flora Colora, 2025



AUSGEWÄHLTE PRIVATE STUDENTENWOHNHEIME | KONKURRENTENPROFIL

22

DETAILS

Name: Boardinghouse I

Klasse: PBSA

Anbieter: VIG Lübeck

Standort: Maria-Mitchell-Straße 2-4, 23562 Lübeck

Betten: 126

Eröffnungsjahr: renoviert im Jahr 2024

Zielgruppe: Studenten

Zimmertypen: Einzelzimmer mit eigenem Bad, Einzelstudio

Durchschnittlich angepasste Miete*

Einzelzimmer mit eigenem Bad/Einzelstudio: € 445

In der Miete enthalten: Nebenkosten

Einrichtungen des Projekts: Waschraum, Fahrradabstellraum, Parkplatz

***Durchschnittlich angepasste Miete** – durchschnittlich angepasster Preis pro Person, einschließlich Mehrwertsteuer und Nebenkosten, ohne Verpflegung.

Quelle: BONARD, 2025; VIG Lübeck, 2025



AUSGEWÄHLTE PRIVATE STUDENTENWOHNHEIME | KONKURRENTENPROFIL

23

DETAILS

Name: Hansekai

Klasse: PBSA

Anbieter: Medico Bau GmbH

Standort: An d. Untertrave 14-16, 23552 Lübeck

Betten: 50

Eröffnungsjahr: 2022

Zielgruppe: Studenten, junge Berufstätige

Zimmertypen: Einzelzimmer

angepasste Miete*

Einzelzimmer: € 419

In der Miete enthalten: Nebenkosten

Einrichtungen der Residenz: Küche, Waschmaschine pro Wohnung, Sicherheitsmaßnahmen (Schließsystem und jede Wohnung hat eine Videosprechanlage)

***Durchschnittlich angepasste Miete** – durchschnittlich angepasster Preis pro Person, einschließlich Mehrwertsteuer und Nebenkosten, ohne Verpflegung.

Quelle: BONARD, 2025; Medico Bau GmbH, 2025





MIETNIVEAUS

BONARD

MIETNIVEAUS

25

Mindestmiete

Höchstmiete

Durchschnittsmiete

EINZELZIMMER



MONATLICHE MIETE

€ 670

€ 545

€ 419

€ 390

€ 316

€ 268

EINZELSTUDIO



€ 828

€ 541

€ 380

€ 374

€ 338

€ 284

Private
PBSAs
n=2*

Nicht-private
PBSAs
n=3*

Private
PBSAs
n=2*

Nicht-private
PBSAs
n=3*

PRM
(n=11)

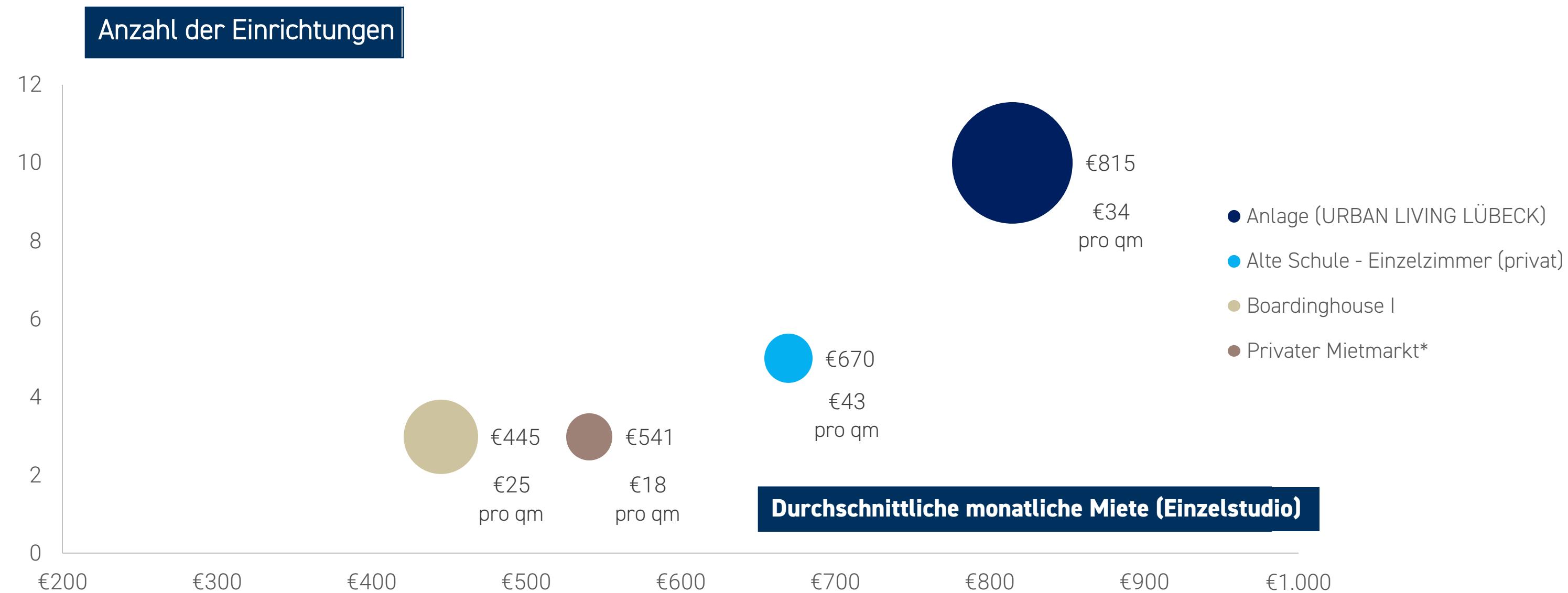
* Kleine Stichprobengröße

Hinweis: Angepasste durchschnittliche Monatsmieten pro Einheit: angepasst, um Nebenkosten einzuschließen, ohne Verpflegung.

Quelle: BONARD, basierend auf eigener Forschung, 2025, immobilienscout24, 2025.

AUSGEWÄHLTE PRIVATE STUDENTENWOHNHEIME | VORGESCHLAGENE WETTBEWERBSPOSITIONIERUNG

Die Größe der Blase repräsentiert die Größe der PBSA in Bezug auf die Anzahl der angebotenen Zimmer



* Die Anzahl der Betten wird indikativ angezeigt, damit sie auf der Karte sichtbar ist.

Durchschnittliche monatliche Miete – durchschnittlich angepasster Preis pro Person einschließlich Mehrwertsteuer und Nebenkosten, ohne Verpflegung.

Quelle: BONARD, 2025; Einzelne PBSAs, 2025

BONARD



MIETPREISE

ZUSAMMENFASSUNG | EMPFOHLENE PREISE

28

Die Preisgestaltung wird für ein hochwertiges Produkt mit einem breiten Angebot an Einrichtungen vorgeschlagen.
Die Mieten beinhalten Nebenkosten, Heizung und Internet.

I LIVE (PBSA) - MONATLICHE MIETE - STUDENTEN

		2025	2027	2029	2031
Einzelstudio	Min	€780	€855	€910	€970
	Max	€850	€930	€985	€1.015
Doppelstudio	Min	€900	€980	€1.050	€1.120
	Max	€960	€1.070	€1.130	€1.170

*Hinweis: Die vorgeschlagenen Preisspannen sind Einstiegspreise. Wir empfehlen, mit einem etwas niedrigeren Preisbereich in den Markt einzutreten, um Kunden anzuziehen und im ersten Jahr eine volle Auslastung zu erreichen.

ÜBERLEGUNGEN ZU DEN MIETPREISEN IM NEUEN STANDORT BASIEREN AUF

- Lage des Objekts
- Preise in privaten PBSAs in Lübeck
- Aktuellste Mietpreise auf dem privaten Mietmarkt in der Stadt

Quelle: BONARD, 2025

BONARD



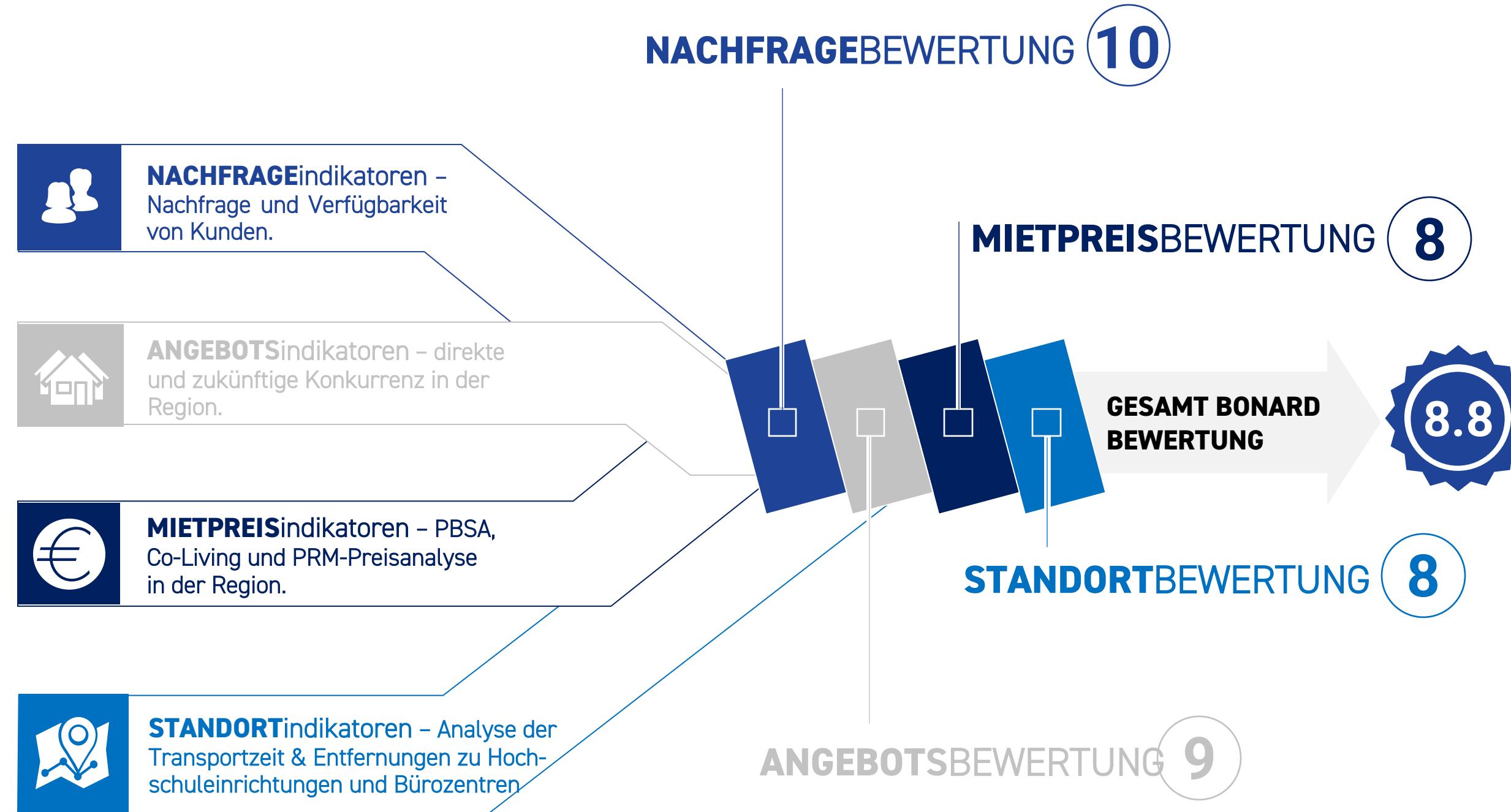
ZUSAMMENFASSUNG

VORTEILE

- Lübeck ist eine wichtige norddeutsche Stadt mit fast 14.000 Studenten. Die Gesamtzahl der Studenten wird voraussichtlich mit einer jährlichen **Wachstumsrate von +4,54% (bis 2027/2028) wachsen, wobei internationale Studenten mit einer höheren Wachstumsrate von +5,66% zunehmen.**
- **Es gibt einen erheblichen Mangel an Studentenwohnungen, da die Bereitstellungsrraten weit hinter dem Bedarf zurückbleiben** (14,6% gegenüber dem Benchmark für Nettoberitstellungsrate von 90% für Lübeck). Der Gesamtangef auf dem Markt beträgt **4.808 Betten im Jahr 2025.**
- **Es gibt ein wettbewerbsfähiges privates Studentenwohnungsangebot. Das Angebot an PBSA wird hauptsächlich von nicht-privaten Betreibern präsentiert (7 von 11 sind nicht-privat).** Der größte nicht-private Betreiber ist das Studentenwerk mit 549 Betten an vier Standorten, was fast 60% aller verfügbaren Betten in Lübeck darstellt. Privat betriebene PBSA sind von eher schlechter Qualität, **ohne internationale Betreiber in der Pipeline.** Der nächste private Wettbewerber ist die "Alte Schule".
- **Das Urban Living Lübeck befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, was eine hervorragende Gelegenheit bietet, nahezu jeden interessanten Ort in Lübeck schnell zu erreichen.** Der Standort wird nicht nur für Studierende, sondern auch für junge Berufstätige und Touristen attraktiv sein.

i LIVE (MICRO-LIVING) ASSET-BEWERTUNG | PRODUKTRATING

31



Quelle: BONARD, 2025

DEFINITIONEN

- **HEI:** Hochschuleinrichtung.
- **Gesamtzahl der Studierenden:** Anzahl der Studierenden (Vollzeit und Teilzeit), die kumulativ an den jeweiligen Universitäten und Hochschulen in einer bestimmten Stadt eingeschrieben sind.
- **Anzahl der inländischen Studierenden:** Anzahl der Studierenden (Vollzeit und Teilzeit), die kumulativ an den jeweiligen Universitäten und Hochschulen in einer bestimmten Stadt eingeschrieben sind und innerhalb ihres Herkunftslandes eingeschrieben sind.
- **Anzahl der inländischen mobilen Studierenden:** Angabe der Anzahl der Studierenden, die kumulativ an den jeweiligen Universitäten und Hochschulen in einer bestimmten Stadt eingeschrieben sind, innerhalb ihres Herkunftslandes eingeschrieben sind und aus einer anderen Stadt/Region als der Stadt kommen, in der sie studieren.
- **Anzahl der internationalen Studierenden:** Anzahl der Studierenden (Vollzeit und Teilzeit), die kumulativ an den jeweiligen Universitäten und Hochschulen in einer bestimmten Stadt eingeschrieben sind, die eine nationale oder territoriale Grenze zum Zweck der Bildung überschritten haben und jetzt außerhalb ihres Herkunftslandes eingeschrieben sind.
- **Durchschnittspreis vs. angepasster Preis:** Preis pro spezifischem Zimmertyp, wie er ggü. dem Endkunden beworben wird (veröffentlicht auf PBSA-Webseiten oder durch Anbieter über Mystery Shopping bereitgestellt). Die enthaltenen Leistungen im Preis variieren je nach Anbieter erheblich (z. B. Einbeziehung/Ausschluss von Mehrwertsteuer, Nebenkosten und Verpflegung). Um diese Unterschiede auszugleichen, passen wir die Preise für einen sinnvollen Vergleich an; z. B. wenn der Preis keine Nebenkosten beinhaltet, fügen wir diesen Betrag dem Basispreis hinzu. Wenn der Endpreis eine Verpflegung beinhaltet (die normalerweise einen erheblichen Teil des Preises ausmacht), wird dieser Betrag von der monatlichen Miete abgezogen.
- **Privat betriebene Unterkunft:** Eine PBSA-Einrichtung, die von einem privaten (kommerziellen) Unternehmen oder einer Einzelperson betrieben wird. Für Preisvergleiche wurden auch Stiftungen in diese Kategorie einbezogen. Diese Kategorie schließt öffentliche, religiöse und universitätseigene Wohnheime sowie andere nicht-kommerzielle Anbieter aus.
- **PBSA:** Purpose based student accommodation - Zweckgebundene Studentenunterkunft.
- **PRM:** Privater Mietwohnungsmarkt.
- **Young Professionals:** Eine Person in den Dreißigern oder Vierzigern, die in einen Beruf ausübt oder im Angestelltenbereich tätig ist.
- **FCAGR:** Forecast Compund Growth Rate – Prognostizierte durchschnittliche jährliche Wachstumsrate.