

# Happy St. Patrick's Day!



## „Studentenwohnen - Nachfrageüberhang & antizyklischer Charakter“

### St. Patrick's Day: Ein Blick auf die Festlichkeiten in Irland

#### In Kürze:

- Der Guinness Konsum am St. Patrick's Day in Irland hat aufgrund des starken Anstiegs der Studierendenzahl in den letzten zehn Jahren zugenommen. Bis 2030/2031 soll die Zahl der Studierenden um weitere 22 % ansteigen.
- Knappes Angebot: Auf zwei Studierende kommt nur ein Bett. Auf dem Wohnungsmarkt liegt die Leerstandsrate bei nur rd. 1,2 %.
- Der Investmentmarkt für studentisches Wohnen zeigt sich resilient und antizyklisch, nicht nur aufgrund der Festlichkeiten im Land, welche die ohnehin schon gute wirtschaftliche Entwicklung weiter stimulieren.

#### St. Patrick's Day Tradition

Am 17. März nehmen die Iren an bunten Paraden teil, tragen grüne Kleidung, trinken viel Guinness und das Kleeblatt-Zeichen ist überall zu finden. Woher kommt diese Tradition am irischen Nationalfeiertag?

St. Patrick's Existenz entstammt größtenteils Sagen und Mythen und ist bis heute nicht eindeutig geklärt. Einige Annahmen haben sich aber durchgesetzt, wie die, dass er das Christentum als Missionar nach Irland brachte. Er gilt damit als Nationalheiliger und für die Iren ist der St. Patrick's Day Ausdruck nationaler Identität. Der Sage nach verwendete St. Patrick ein dreiblättriges Kleeblatt, um den Iren die Heilige Dreifaltigkeit zu erklären. Der 17. März ist der Todestag des Nationalheiligen. Wer nicht an das Christentum glaubt, der beruft sich auf die Legende des irischen Kobolds. Um von diesen am St. Patrick's Day nicht gekniffen zu werden, trägt man nach irischer Tradition die Farbe Grün und bleibt damit für die Kobolde unsichtbar.

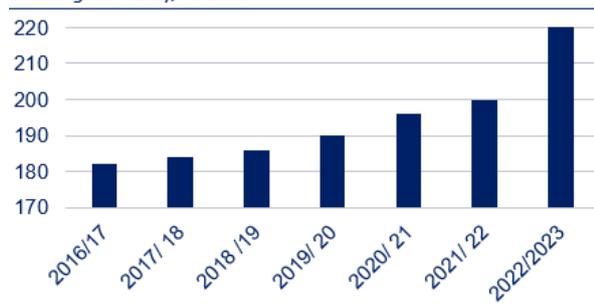
#### Irlands Vielfalt lockt immer mehr Studenten ins Land, doch das Angebot hält nicht Stand

Gefeiert wird am St. Patrick's Day nach irischer Tradition. Dabei wandern rund 13 Mio. Guinness Gläser über die Bartresen. Das ist fast dreimal so viel wie an anderen Tagen. Dies dürfte auch auf die hohe Anzahl von Studierenden zurückzuführen sein, die bekanntlich gute Abnehmer des irischen Bieres sind. Irland hat die höchste Studierendendichte in Europa, auf 1000 Einwohner kommen 37,9 Studierende. Somit ist es nicht verwunderlich, dass Irland in Europa die jüngste Bevölkerung hat.

In den letzten zehn Jahren ist die Anzahl der Studierenden an Irlands Universitäten (öffentlich & privat) um 24 % auf rd. 220.000 angestiegen (siehe Abbildung 1). Besonders internationale Studierende zelebrieren das Kultbier aus Irland, seit 2011 hat ihre Anzahl um rd. 140 % zugenommen. Damit machen sie rund 14 % aller Studierenden aus. Der Großteil kommt aus dem nicht EU-Ausland. Zu den Top drei Ländern zählen die USA, Indien und China. Dafür gibt es gute Gründe. Irland hat mehrere renommierte Universitäten. Im Ranking der OECD-Ländern steht das Land bei der Anzahl tertiärer Bildungseinrichtungen an dritter Stelle. Aber auch der kulturelle Aspekt kommt nicht zu kurz, globale Vielfalt, ein lebendiges Nachtleben und viel Gastfreundlichkeit bestimmen den Studierendenalltag.

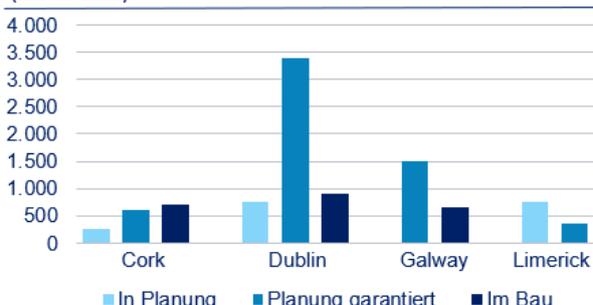
Die englische Sprache ist ein weiterer großer Pluspunkt. Damit zieht es Studierende aus aller Welt auf die grüne Insel. Demensprechend steht dem Arbeitsmarkt eine Vielzahl gut ausgebildeter Fachkräfte zur Verfügung. Bis 2030/2031 wird ein weiterer Zuwachs der Studierendenzahl von mehr als 20 % erwartet (Quelle: Department of Education, Knight Frank). Damit dürfte auch der Bierkonsum am St. Patrick's Day in den nächsten Jahren weiter ansteigen.

Abbildung 1: Studierendenzahl in Irland (Tertiärer Bildungsbereich), in Tsd.



Datenquelle: CBRE, Grafik: Real I.S. AG

Abbildung 2: Pipeline für Studierendenwohnen in Irland (Stand 2023)



Datenquelle: CBRE, Grafik: Real I.S. AG

In dem Maße wie der Guinness Konsum am St. Patrick's Day zugenommen hat, konnte das Angebot an studentischem Wohnraum allerdings in den letzten Jahren nicht mithalten. In Irlands größten vier Städten (Dublin, Cork, Limerick und Galway) kommen aktuell zwei Studenten auf ein Bett. Abbildung 2 zeigt zwar einen Anstieg der Bautätigkeit, allerdings deckt diese mit zusätzlichen 2.300 Betten in Irland weiterhin nicht die hohe Nachfrage. Gleichzeitig ist das Angebot im Land sehr ungleich verteilt, rund 50 % der Entwicklungen konzentrieren sich auf Dublin.

## Resilient und antizyklisch zeigt sich der irische Markt für studentisches Wohnen

Die starke Dynamik im Vermietungsmarkt zeigt sich auch im Investmentmarkt: Seit 2019 hat sich die Assetklasse als Teilsegment des Wohnsektors stark entwickelt, was sich in einem deutlichen Anstieg des Investitionsvolumens widerspiegelte. 2022 lag das Investitionsvolumen bereits mehr als vier Mal höher als in 2018 und dies in einem anhaltend schwierigen Marktumfeld. Die Assetklasse beweist damit hohe Resilienz. Aufgrund ihres antizyklischen Charakters und höheren Renditen als beim klassischen Wohnen, eignet sich studentisches Wohnen als ideale Assetklasse zur Diversifikation innerhalb eines Wohnportfolios. Auch in der Investorenumfrage von CBRE aus dem Jahr 2023 zeigt sich die Attraktivität der Assetklasse: Zum zweiten Mal in Folge wurde Studierendenwohnen als beliebteste alternative Assetklasse gekürt.

Am 17. März werden sich also wieder eine Vielzahl an Studenten in den Straßen tummeln, traditionell im grünen Outfit, im Kobold-Kostüm oder als Kleeblatt verkleidet, und das kulturelle Erbe mit Paraden, Festivals oder bei einigen Guinness auf Kneipentouren feiern. Bis 2030/31 dürfte sich der Guinness-Konsum am St. Patrick's Day nochmal um ein Vielfaches erhöhen und die Pub-Betreiber dürften sich über steigende Umsätze freuen. Die eh schon gute wirtschaftliche Entwicklung im Land dürfte dadurch weiter profitieren.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

## Ihre Ansprechpartnerin

Luca Gudewill  
Real I.S. AG  
Research und Investitionsstrategie  
[luca.gudewill@realisaq.de](mailto:luca.gudewill@realisaq.de)

## Disclaimer

*Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.*