

Markt für Studentisches Wohnen





+/- 2 %

An den Universitäten war die Zahl der Studienanfänger im Wintersemester 2021/22 um 2 % niedriger als vor einem Jahr. An den Fachhochschulen war dagegen ein Anstieg um 2 % zu verzeichnen.

Auf dem Weg in die Reifephase

Text: Matti Schenk

Bei den Studierendenzahlen zeichnet sich eine Trendwende ab

Die Zahl der Studierenden in Deutschland ist während der COVID-19-Pandemie auf ein neues Rekordhoch gestiegen. Im Wintersemester 2021/22 waren nach vorläufigen Zahlen etwa 2,97 Millionen Studierende an einer deutschen Hochschule immatrikuliert. Grund für diesen Anstieg ist vor allem die geringe Zahl an Studienabschlüssen. Die Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger ging hingegen in den beiden Pandemie Jahren zurück. Sie war im Studienjahr 2021 rund 7 % niedriger als im Vergleich zum Jahr 2019 (Abb. 1). Während die Zahl der Studienanfänger und -anfängerinnen aus dem Inland sinkt, nimmt die Zahl derjenigen aus dem Ausland zu. Diese schon seit Jahren stattfindende Entwicklung wurde lediglich im ersten Pandemiejahr unterbrochen und hat 2020 zu gegenläufigen Entwicklungen geführt.

Insgesamt zeichnet sich bei der Studierendenzahl eine Trendwende ab: Nach dem Aufwärtstrend der letzten 20 Jahre ist in den nächsten Jahren mit leicht sinkenden Studierendenzahlen zu rechnen. Auch wenn die Zahl internationaler Studienanfängerinnen und -anfänger stark steigen würde, könnte dies den demografisch bedingten Rückgang bei inländischen Erstsemestern nicht ausgleichen. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass mehr Studierende ihr Studium abschließen. Eine steigende Studienanfängerquote könnte die Studierendenzahlen zwar stützen, doch in den letzten Jahren war diese sogar leicht sinkend. Schon heute sichtbare Arbeitskräfteengpässe in klassischen Ausbildungsberufen könnten zudem Ausbildungen attraktiver erscheinen lassen bzw. stärker vom Staat gefördert werden. Dies könnte sich langfristig negativ auf die Studienanfängerzahlen auswirken. Das betrifft auch die aktuelle Debatte um die Einführung einer [Wehr- oder einer](#)

[allgemeinen Dienstpflicht](#). Eine Einführung wäre mit einem einmaligen Negativeffekt bei den Studienanfängerzahlen verbunden.

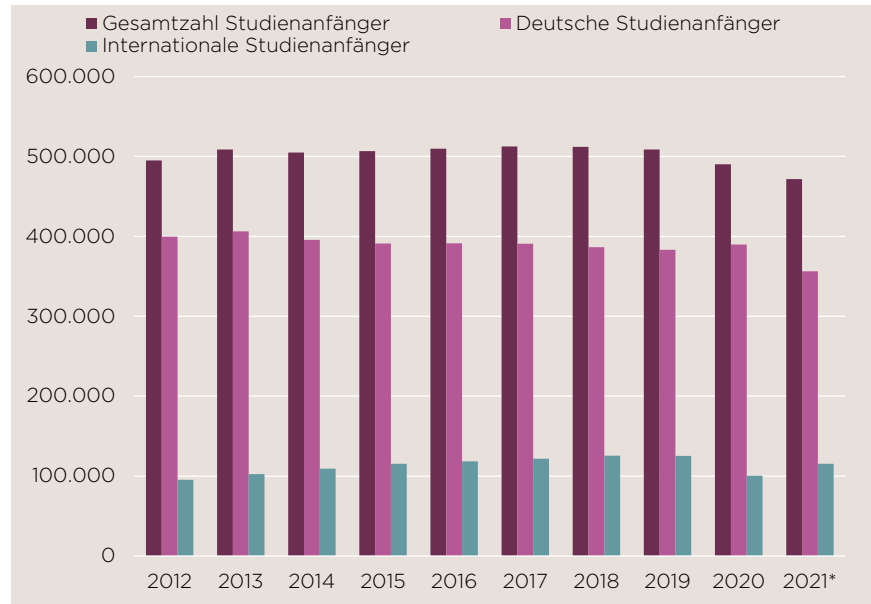
Wohnen zukünftig weniger Studierende am Studienort?

Neben Veränderungen bei der Studierendenzahl könnte sich zukünftig auch die Art des Studierens und damit des Studentischen Wohnens verändern. So fand während der Pandemie die Lehre fast ausschließlich online statt. Reine Onlinestudiengänge dürften in Deutschland aber die Ausnahme bleiben. Aktuell zielen etwa die [Forderungen des Hochschulverbands](#) darauf ab, dass die Präsenzlehre die übliche Form des Studierens bleiben wird. Eine [wissenschaftliche Studie des DZHW](#) kommt zu dem Schluss, dass den Studierenden vor allem der persönliche Kontakt zu Kommilitonen und Kommilitoninnen sowie Lehrenden fehlt. Die Studienzeit vor Ort und der persönliche Austausch dürften daher für die meisten Studierenden auch zukünftig unverzichtbar sein. Die Studie des DZHW zeigt aber

auch, dass digitale Lehrformate für einige Studierende während der Pandemie sinnvoll waren. Es ist sehr wahrscheinlich, dass virtuelle Lehrangebote als Ergänzung zur Präsenzlehre zukünftig eine größere Rolle spielen werden – eine Position, die auch der [Hochschullehrerbund](#) teilt.

Die Digitalisierung der Lehre und umfangreiche Onlineangebote könnten beeinflussen, welchen Wohnort Studierende während ihres Studiums wählen. Möglich ist, dass sie nur noch tageweise oder zu bestimmten Studienphasen zu ihrem Studienort fahren. Wie viele Studierende diese Art des hybriden Studierens wählen würden, lässt sich zurzeit nicht abschätzen. Diese Zielgruppe dürfte aber Unterkunftsarten mit höherer Flexibilität nachfragen. Ein Teil des Studentenwohnens könnte aus diesem Grund mit Serviced Apartments verschmelzen. Auch bleibt abzuwarten, ob renommierte Auslandshochschulen zukünftig reine Onlinestudiengänge anbieten und somit einen Teil der Nachfrage abgreifen. Auch wenn sich die Digitalisierung der

Abb. 1: Studienanfängerzahlen in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt / * vorläufige Ergebnisse

“Im Gegensatz zu den Vorjahren dürfte die Wohnungs- verfügbarkeit für Studierende in den kommenden Jahren nicht weiter abnehmen”

Hochschullehre bislang nicht messbar auf die Wohnpräferenzen von Studierenden auswirkt, ist das Risiko struktureller Nachfrageveränderungen im Vergleich zur Zeit vor der Pandemie größer geworden.

Auch am Wohnungsmarkt ändern sich die Vorzeichen

Auch beim Angebots-Nachfrage-Verhältnis an den Wohnungsmärkten zeichnet sich eine Trendumkehr ab. Zwar sind die Wohnungsmärkte der 30 größten Hochschulstädte noch weit von einer Entspannung entfernt, doch zum ersten Mal seit Jahren ist die Leerstandsrate im Jahr 2020 nicht weiter gefallen (Abb. 2). Zu vermuten ist, dass damit ein zyklischer Wendepunkt erreicht wurde und der Leerstand auch im Jahr 2021 leicht gestiegen ist. Die Mieten zeigen weiterhin einen Aufwärtstrend, aber mit geringerer Steigerungsrate. Blickt man auf die steigenden Baufertigstellungszahlen in vielen deutschen Städten und die zuletzt gesunkene Zuwanderung, so scheint sich das Angebots-Nachfrage-Verhältnis in den kommenden Jahren etwas zugunsten der Mieterinnen und Mieter zu verschieben. Sinken die Studienanfängerzahlen, werden die Wohnungsmärkte in den Hochschulstädten zusätzlich entlastet. Im Gegensatz zu den Vorjahren dürfte die Wohnungsverfügbarkeit für Studierende somit in den kommenden Jahren nicht weiter abnehmen.

Der Wettbewerb dürfte intensiver werden

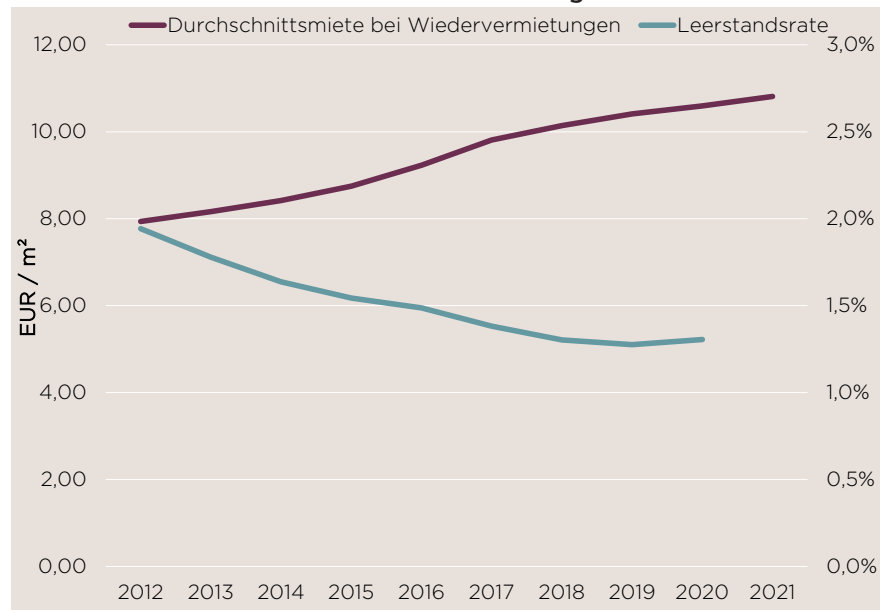
Für Investierende von Studierendenwohnanlagen heißt das: Die Phase nahezu perfekter Rahmenbedingungen für Anbieter Studentischen Wohnens läuft sukzessive aus – nach Jahren gesteigener Studierendenzahlen und einer immer schwierigeren Wohnraumversorgung an den freien Wohnungsmärkten. Gleichzeitig wird das Angebot in den Top-30-Hochschulstädten weiter anwachsen. Ende 2021 gab es in den 30 größten Hochschulstädten etwa 66.100 Betten in privatwirtschaftlichen Studierendenwohnanlagen. Das Privatangebot hat sich damit in den letzten zehn Jahren fast vervierfacht (Abb. 3). In den kommenden drei Jahren dürften circa 16.300 Betten hinzukommen.

Neben den Privatanbietern haben in den letzten Jahren auch die Studierendenwerke und andere gemeinnützige Anbieter Studierendenwohnanlagen gebaut. 2021 lag die Versorgungsquote in den

Top-30-Hochschulstädten bei durchschnittlich 14,2 %. Laut der [Initiative Micro-Living](#) lag die bundesweite Auslastung von Studierenden- und Mikrowohnanlagen im Oktober 2021 bei durchschnittlich 86 %. Das waren sieben Prozentpunkte weniger als im Januar 2020. Von dem kurzfristigen externen Schock in Form der COVID-19-Pandemie dürfte sich der Markt wahrscheinlich bald

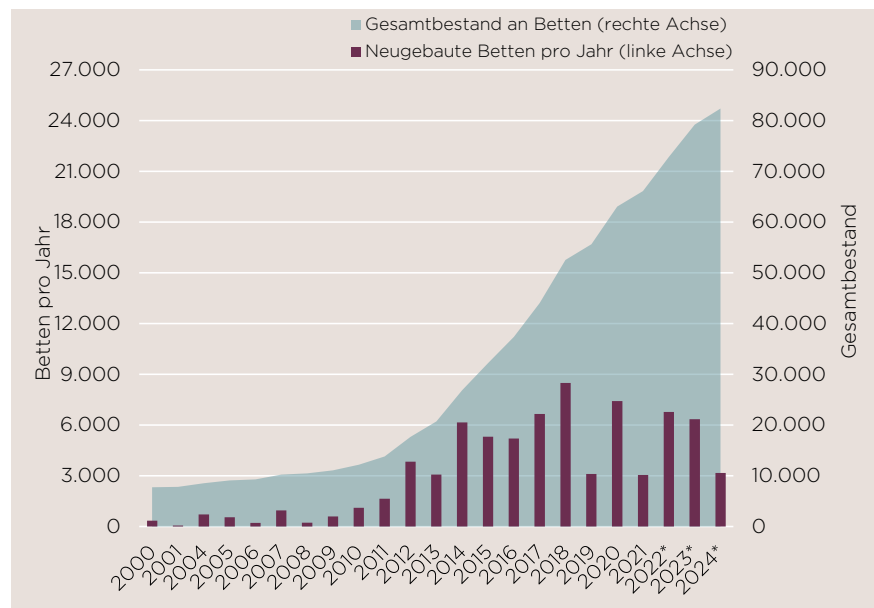
erholen. Die eingeleitete Trendwende auf der Nachfrageseite wird bei wachsendem Angebot allerdings dazu führen, dass sich das Angebots-Nachfrage-Verhältnis langfristig weiter zugunsten der Studierenden verschieben wird. Ein intensiverer Wettbewerb zwischen den Wohnanlagen dürfte die Folge sein. Angesichts der im Langfristvergleich weiterhin hohen

Abb. 2: Leerstand und Mieten an den Wohnungsmärkten*



Quelle: Bulwiengesa, CBRE- empirica Leerstandsindex / * ungewichteter Durchschnitt der 30 größten Hochschulstädte

Abb. 3: Entwicklung des Privatbestands in den Top-30-Hochschulstädten



Quelle: Savills / * Prognose



41 Mio. Euro

Die Transaktionen von Studierendenwohnanlagen hatten im Jahr 2021 im Median ein Volumen von ca. 41 Mio. Euro. Im Mittel umfassten die Transaktionen 199 Apartments.

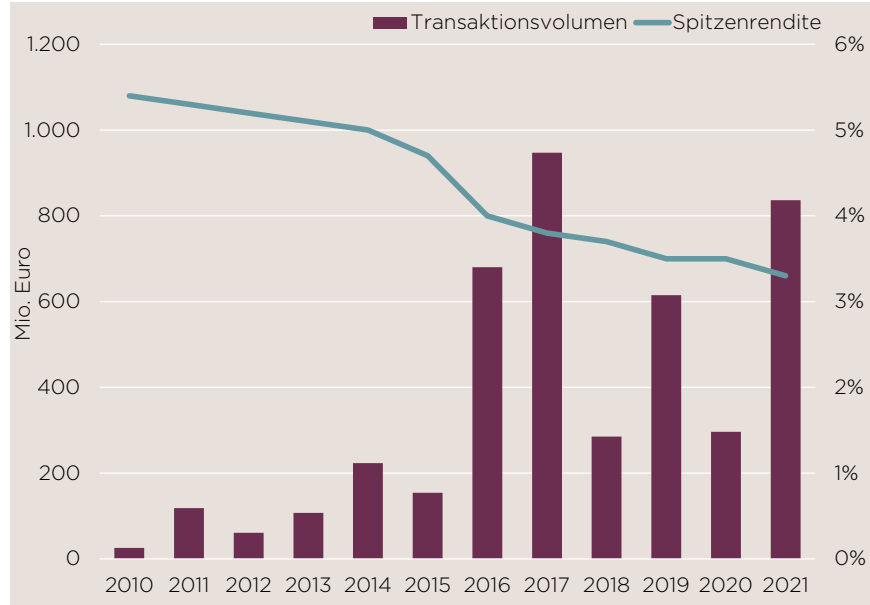
Studierendenzahlen, der fortwährenden Angebotsknappheit am Wohnungsmarkt sowie des derzeitigen Ausgangsniveaus bei der Versorgungsquote erwarten wir keine verbreiteten erheblichen Auslastungsschwierigkeiten bei Studierendenwohnanlagen. Für Wohnanlagen dagegen, die Defizite bei der Lage- oder Preis-Leistungs-Qualität haben und die bisher vor allem vom deutlichen Nachfrageüberhang profitierten, könnte es zukünftig schwieriger sein, die angestrebte Auslastung oder entsprechende Mieten zu erzielen.

Hohes Transaktionsvolumen und fallende Renditen

Mit dem wachsenden Angebot an privaten Studierendenwohnanlagen wächst auch der investierbare Bestand für Immobilieninvestoren. Nachdem das Transaktionsvolumen 2020 pandemiebedingt eingebrochen war, hat sich der Markt im letzten Jahr wieder deutlich belebt. Mit einem Volumen von circa 840 Millionen Euro wurde das bislang zweithöchste Ergebnis erzielt (Abb. 4).

Auffällig ist, dass sich das Transaktionsvolumen auf wenige Investoren konzentriert: Im letzten Jahr waren lediglich zwei Investoren für mehr als zwei Drittel des Ankaufsvolumens verantwortlich. Insgesamt gab es Ankäufe von zwölf Investoren und damit in etwa so viele wie in den Jahren 2018 und 2019. Unter den Käufern waren im letzten Jahr fünf, die zum ersten Mal am deutschen Investmentmarkt für Studierendenwohnanlagen in Erscheinung traten. Auch 2020 gab es fünf Akteure, die zum ersten Mal als Käufer auftraten. Gleichzeitig kam ein knappes Dutzend von Investoren, die in den Vorkrisenjahren 2018 und 2019 noch Studierendenwohnanlagen für ein insgesamt mindestens zweistelliges Millionenvolumen gekauft haben, in den letzten beiden Jahren nicht als Käufer zum Zuge. Bei vielen Investoren dürfte das angestrebte Zielvolumen noch nicht erreicht sein. Auch mit Blick auf die neuen Akteure am Markt hat dies zu intensiven Bieterverfahren um gut positionierte Immobilien geführt.

Abb. 4: Transaktionsvolumen und Spitzenrenditen



Quelle Savills

Dementsprechend ging die Spitzenrendite im letzten Jahr auf 3,3 % zurück. Bei Objekten mit Generalmietern der öffentlichen Hand wurden sogar schon niedrigere Renditen erzielt, allerdings werden solche Immobilien äußerst selten gehandelt. Insgesamt rechnen wir bei Spitzenobjekten mit einer weiteren leichten Renditekompression.

Der Blick auf die Details wird wichtiger

Unser Fazit: Der deutsche Markt für Studentisches Wohnen geht nach einer jahrelangen Boomphase in eine Reifephase über. Es dürfte zudem zu einem intensiveren Wettbewerb kommen. Gründe hierfür sind der Negativtrend bei den Studienanfängerzahlen, eine gewisse Lageentschärfung auf den freien Wohnungsmärkten und ein wachsendes Angebot an Studierendenwohnanlagen. Eine detaillierte Analyse von Städten und Mikrolagen wird vor diesem Hintergrund immer wichtiger. Ein möglicher Ansatz

wäre hier, sich auf Hochschulen mit wachsenden Studienanfängerzahlen wie die RWTH Aachen zu fokussieren. Auch ein stärkerer Fokus auf Fachhochschulen und deren Studierende erscheint angesichts des [aktuell anhaltenden Wachstumstrends](#) ebenfalls lohnenswert. Am Investmentmarkt wird wahrscheinlich weiterhin sehr viel Kapital in Wohnimmobilien fließen. Studierendenwohnanlagen dürften aufgrund ihres Renditevorteils gegenüber Mehrfamilienhäusern eine gefragte Alternative bleiben. Die perspektivisch (leicht) steigenden Risiken werden möglicherweise bei einigen sehr risikoaversen Investierenden zu größerer Zurückhaltung führen. Bereits am Markt etablierte Bestandsimmobilien könnten im Vergleich zu Projektentwicklungen von einer steigenden Risikoaversion profitieren.

Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter



8.600 Betten

Mit ca. 8.600 Betten hat Berlin den deutschlandweit größten Privatbestand.



Versorgungsquote

Kassel, Dortmund und Köln haben mit jeweils weniger als 8 % die niedrigsten Versorgungsquoten der Top-30-Städte.



81 %

In 2021 entfielen 81 % des Transaktionsvolumens auf deutsche Käufer. Im Mittel der vorherigen fünf Jahre waren es nur 50 %

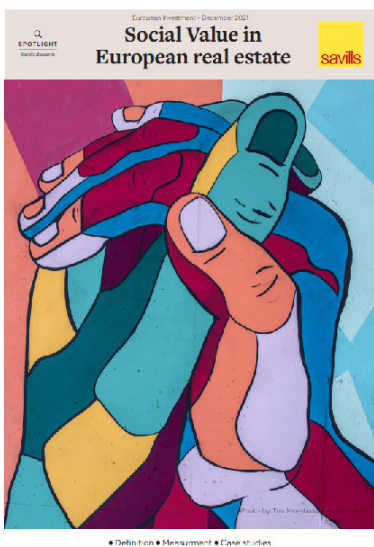
Lesen Sie von uns auch:



European Student Housing



European Multifamily



Social Value in European real estate



Ausblick Immobilienmarkt Deutschland



Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Marcus Lemli
CEO Germany
+49 (0) 69 273 000 12
mlemli@savills.de

Karsten Nemecek
Corp. Finance - Valuation
+49 (0) 30 726 165 138
knemecek@savills.de

Florian Gust
Corp. Finance - Valuation
+49 (0) 30 726 165 191
fgust@savills.de

Alexander Bräul
Operational Capital
Markets - Residential
+49 (0) 69 237 000 32
abraeul@savills.de

Matti Schenk
Research
+49 (0) 30 726 165 128
mschenk@savills.de