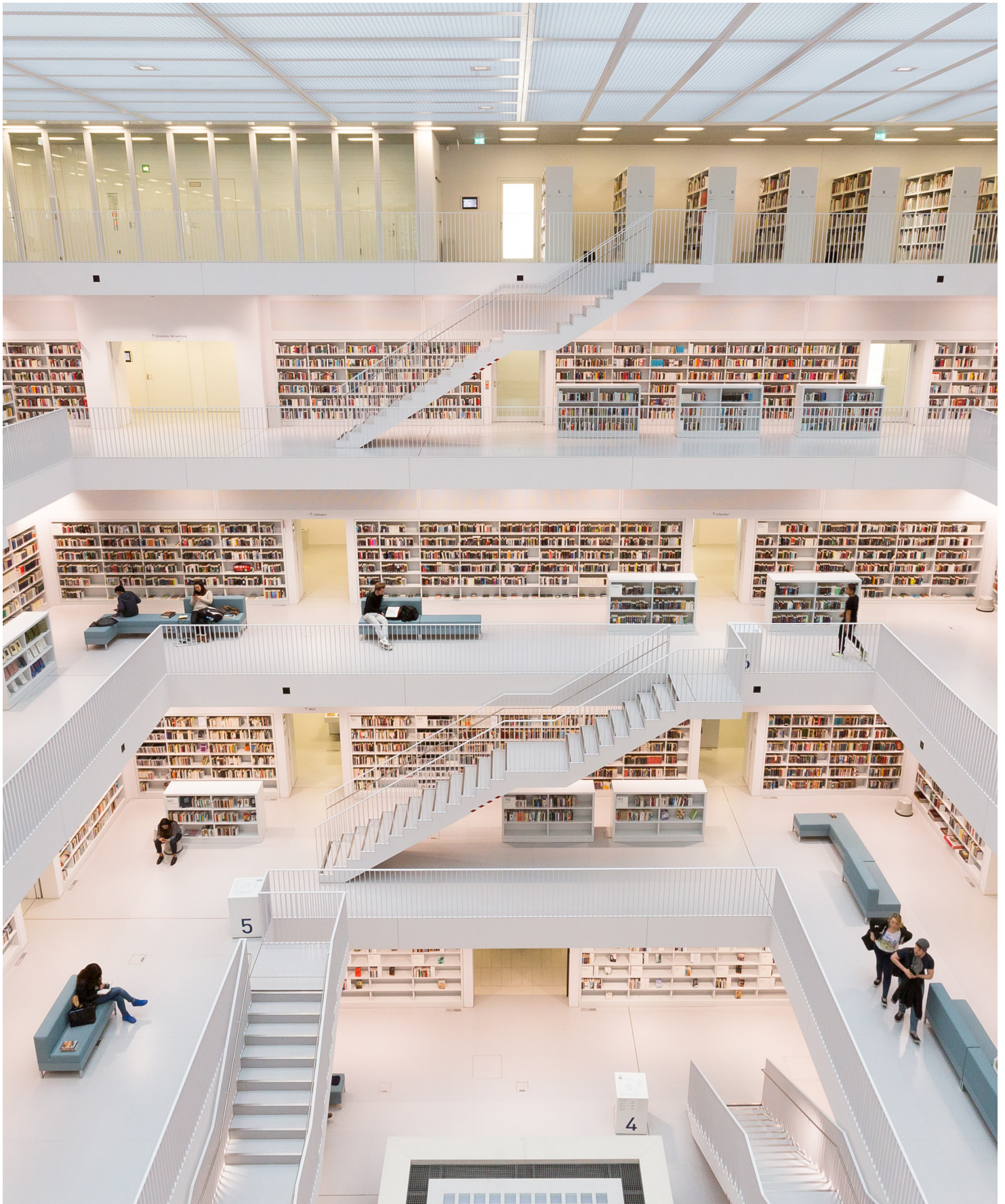


# Der Markt im Überblick



Angebot wächst langsamer • Marktvolumen von fast 9 Mrd. Euro • Markt ist fragmentiert



### Nische Studentenwohnen?

In den dreißig größten deutschen Hochschulstädten gibt es 238 Hochschulen mit zusammen rund 1,6 Mio. Studierenden. In den Top-30-Städten ist im Durchschnitt mehr als jeder sechste Einwohner ein Studierender. Dies verdeutlicht: Studentisches Wohnen ist zwar ein Nischensegment, doch vielerorts hat die Zielgruppe eine erhebliche Bedeutung am Wohnungsmarkt.

Der Markt für Studentisches Wohnen hat in den letzten zehn Jahren an Größe gewonnen. In den dreißig größten Hochschulstädten gab es noch nie so viele Studierende und Privatanbieter haben noch nie so viele Betten angeboten. Wir werfen einen Blick auf das bisher entstandene und noch geplante Angebot. Außerdem schätzen wir, wie groß der investierbare Bestand ist und in welchen Städten am meisten investiert werden kann. Wie hoch die Versorgungsquoten sind, haben wir ebenfalls näher untersucht.

Text: Matti Schenk

### Das Privatangebot wächst langsamer

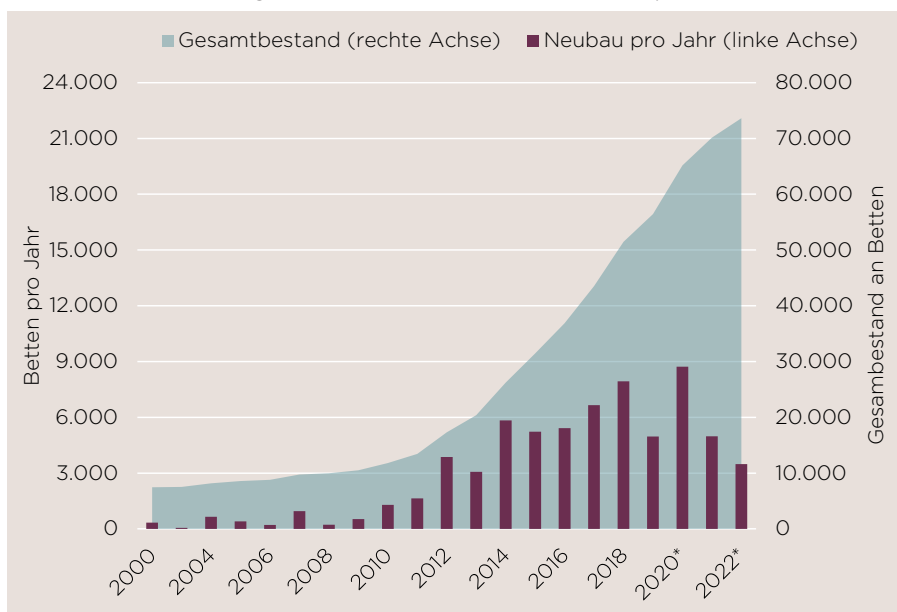
Blickt man am Studentenwohnungsmarkt auf die Entwicklung des Angebots von Privatanbietern, so kannte der Markt in den letzten Jahren nur eine Richtung: Nach oben! In den dreißig größten deutschen Hochschulstädten (gemessen an der Zahl der Studierenden) haben Privatanbieter seit dem Jahr 2010 über 45.000 Betten gebaut und ihr Angebot somit mehr als vervierfacht (Abb. 1). Mitte des Jahres 2019 verfügten die Privatanbieter über etwa 51.500 Betten und stellten über ein Viertel (27%) des Gesamtangebots. Weitere 21.800 private Betten werden voraussichtlich bis Ende des Jahres 2022 fertiggestellt (Stand Mitte 2019). Im gleichen Zeitraum werden gemeinnützige und öffentliche Träger wahrscheinlich nur rund 11.000 Betten fertigstellen, so dass der Marktanteil von Privatanbietern perspektivisch auf ein Drittel ansteigen dürfte.

Die Neubautätigkeit privater Anbieter hat in den Jahren 2017 und 2018 neue Höchststände erreicht. Allein in diesen zwei Jahren kamen in Summe rund 14.600 neue Wohnplätze an den Markt. Für das Jahr 2020 kündigt sich die Fertigstellung von über 8.700 Plätzen an. In den darauffolgenden Jahren zeichnet sich allerdings eine deutlich niedrigere Zahl an Fertigstellungen ab. Der Markt dürfte somit bald in eine Phase des langsameren Wachstums übergehen.

### In einigen Städten ist die Neubau-Pipeline größer als der Bestand

Bei Betrachtung der regionalen Verteilung

Abb. 1 Entwicklung des Privatbestands in den Top-30-Städten



Quelle Savills / \* Prognose

des Angebots wird klar: Bei den Privatanbietern standen bislang vor allem die großen Hochschulstädte im Fokus. Alleine in Berlin und München beläuft sich ihr Bestand auf rund 12.600 Betten und macht damit ein Viertel des Privatangebots in den Top-30-Städten aus (Abb. 2).

Während die Bautätigkeit in Berlin weiter hoch bleibt, geht die Dynamik in München zurück. Die größten Pipelines gibt es neben Berlin in den Städten Hamburg, Aachen und Dortmund. In diesen drei Städten sind bis Ende 2022 weitere 5.900 Betten geplant, wobei vor allem Hamburg mit

fast 2.750 Betten hervorsticht. Stellt man die Pipeline dem bisher geschaffenen Privatangebot gegenüber, so wird das Angebot am stärksten in Dortmund, Düsseldorf und Hannover ausgeweitet. Die hohe Neubauaktivität in Städten wie Aachen, Dortmund oder Hannover zeigt, dass Privatanbieter ihr Engagement mittlerweile stärker auch auf Städte außerhalb der großen Metropolen ausweiten. Angesichts von teilweise mehr als 50.000 Studierenden handelt es sich hierbei allerdings auch um bedeutende Standorte in der deutschen Hochschullandschaft.



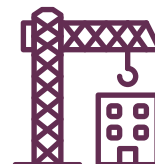
#### Berlin sticht hervor

Das größte Privatangebot gibt es in Berlin. Fast 6.400 Betten haben Privatanbieter hier im Bestand. Mehr als 4.000 Betten befinden sich in Bau oder in Planung.



#### Höchster Marktanteil in Kassel

In Kassel bieten Privatanbieter 47% aller bestehenden Betten an. Dies ist der höchste Marktanteil in den Top-30-Städten.



#### Bauboom in Dortmund

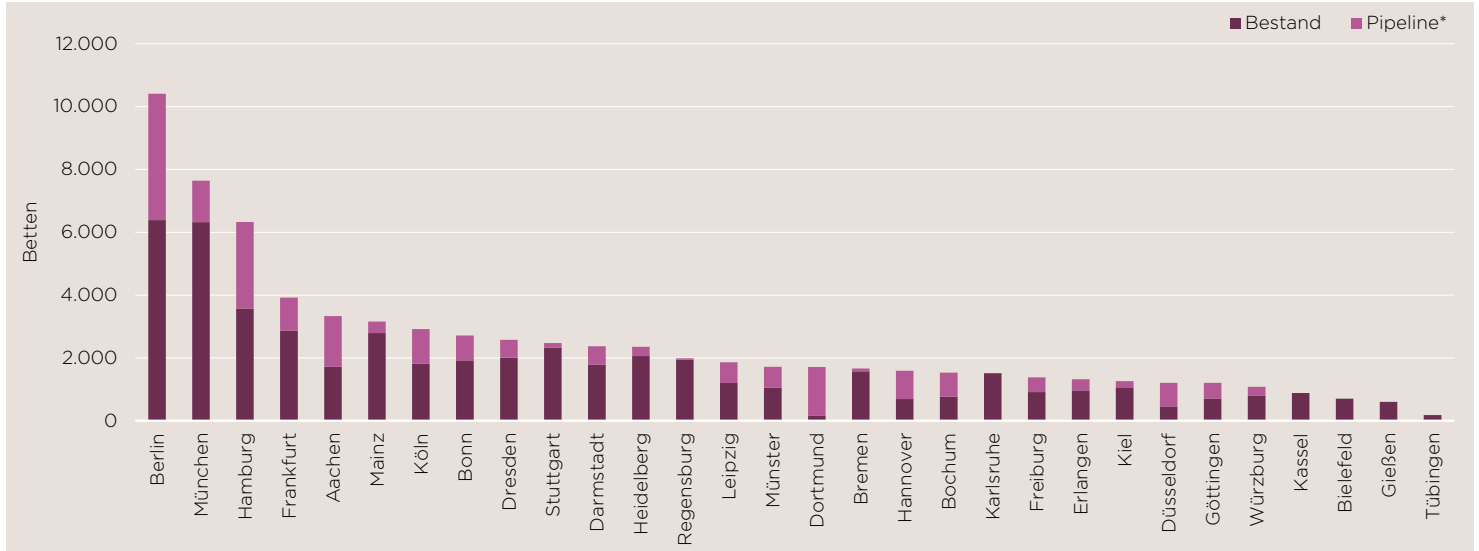
In Dortmund werden Privatanbieter bis Ende 2022 voraussichtlich etwa 1.550 neue Betten schaffen. Damit steigt das Privatangebot um mehr als das Neunfache.



### 92 % Einzelapartments

Die in Bau und in Planung befindlichen Betten von Privatanbietern werden voraussichtlich zu 92 % Einzelapartments sein. Im Bestand liegt der Anteil von Einzelapartments bei 67 %. Etwa 8 % der Betten entfallen auf unmöblierte Wohnungen und 7 % auf Doppelapartments. Zimmer in Wohngemeinschaften machen nur ca. 18 % des Privatbestands aus.

Abb. 2 Privatangebot in den Top-30-Städten



Quelle Savills / \* bis einschließlich 2022

### Trotz Grundstücksknappheit kein Ausweichen in schlechtere Lagen

Nicht nur in den großen Metropolen, sondern auch in den meisten anderen Top-30-Hochschulstädten dürften Investoren jedoch vor der Schwierigkeit stehen, geeignete Baugrundstücke zu akquirieren. Da viele in Frage kommende Flächen auch für die Entwickler von Eigentumswohnungen attraktiv sind, ist der Bieterwettbewerb um die Grundstücke entsprechend intensiv. Dennoch ist ein Ausweichen auf schlechtere Mikrolagen nicht zu beobachten. Während sich im Bestand circa 12 % der Betten in unterdurchschnittlich attraktiven Wohnlagen befinden (gemessen an der durchschnittlichen Angebotsmiete im Vergleich zum Stadtdurchschnitt), sind es bei den in Bau und Planung befindlichen Betten voraussichtlich nur rund 8 % (Abb. 3). Der Anteil von Betten in stark überdurchschnittlichen Lagen dürfte sogar ansteigen. Verglichen mit dem Bestand entsteht das zukünftige Angebot vor allem häufiger in Lagen durchschnittlicher Qualität.

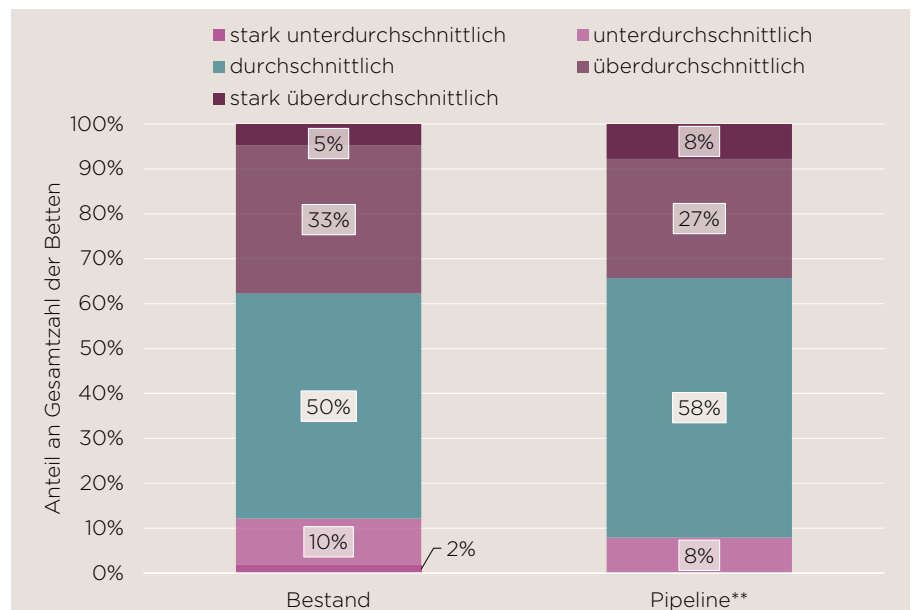
### Was wird gebaut? Kleinere Apartments in größeren Objekten

Gebaut werden weiterhin fast ausnahmslos vollmöblierte Einzelapartments. Bei den in Bau und Planung befindlichen privaten Studentenwohnanlagen werden voraussichtlich 92 % aller Plätze Einzelapartments sein. Im Bestand machen

Einzelapartments rund zwei Drittel des Privatangebots aus. Die Apartments werden seit dem Jahr 2016 im Trend kleiner. So ging die Durchschnittsgröße der neugebauten Einzelapartments zwischen den Jahren 2016 und 2019 um fast 18 % auf zuletzt 22,2 m<sup>2</sup> zurück. Bei der Größe der Wohnanlagen war in den vergangenen fünf Jahren kein eindeutiger Trend feststellbar. Es deutet sich aber an, dass zukünftige

Wohnanlagen im Durchschnitt größer werden. Während die in den letzten fünf Jahren gebauten Studentenwohnanlagen im Mittel etwa 185 Apartments umfassten, werden es bei den in Bau und Planung befindlichen Wohnanlagen voraussichtlich 223 Apartments sein.

Abb. 3 Privatangebot\* nach Qualität der Wohnlage



Quelle Savills / \* in den dreißig größten Hochschulstädten; \*\* bis einschließlich 2022

“ Die in Bau und Planung befindlichen Betten dürften zu rund zwei Dritteln zu All-In-Mieten von mehr als 500 Euro angeboten werden. Angesichts steigender Bau- und Grundstückskosten erscheint es unwahrscheinlich, dass zukünftig mehr Privatangebot zu niedrigeren Mieten entsteht. Auch der anhaltende Fokus auf Einzelapartments steht dem entgegen. ”

### Im Mietsegment unter 450 Euro geschieht wenig

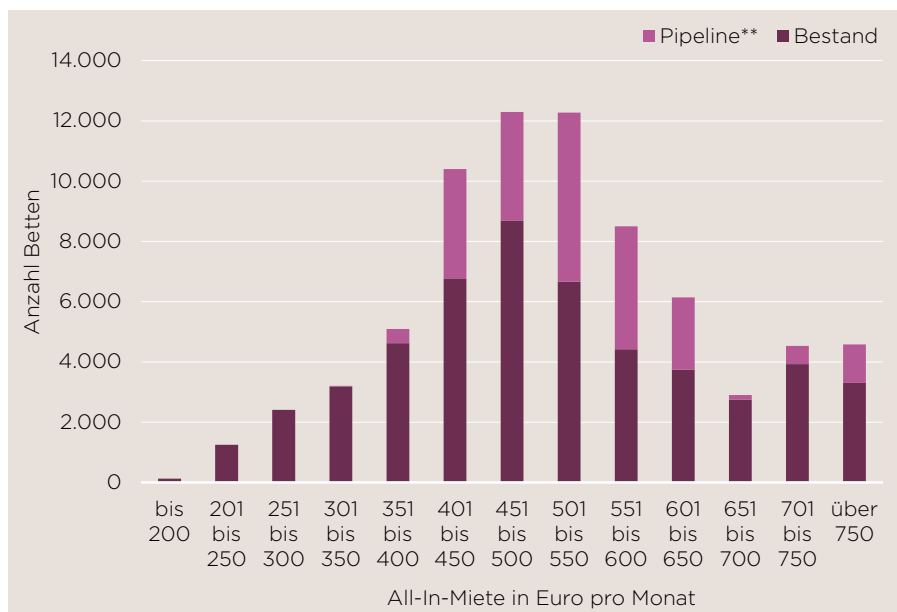
Bislang entfällt der Bestand der Privatanbieter zu etwa gleichen Teilen auf Angebote zu All-In-Mieten von mehr als 500 Euro im Monat und Bett und solchen, die maximal 500 Euro kosten. Gut ein Viertel (26 %) des Bestands kostet mehr als 600 Euro im Monat (Abb. 4). Bei den in Bau und Planung befindlichen Betten werden unserer Schätzung nach etwa zwei Drittel aller Betten zu All-In-Mieten von mehr als 500 Euro im Monat angeboten werden. Nur 19 % der geplanten Betten werden wahrscheinlich 450 Euro oder weniger kosten. Angebote mit vergleichsweise niedrigen All-In-Mieten werden unserer Einschätzung nach vor allem in Städten wie Bochum und Dortmund entstehen, wo die erzielbaren Mieten aufgrund der lokalen Marktgegebenheiten geringer als in anderen Städten sind. Ebenfalls in dieses Preissegment fallen geförderte Angebote, wie sie beispielsweise unter der Marke SMARTments student geplant sind. Angesichts steigender Grundstücks- und Baukosten erscheint es unwahrscheinlich, dass zukünftig ein größerer Anteil des Privatangebots in den niedrigeren Preissegmenten entsteht.

### Marktanteil von Betreibern stagniert, wird aber wahrscheinlich steigen

Die Anbieterstruktur am Studentenwohnungsmarkt ist relativ stark fragmentiert. Zur Mitte des Jahres 2019 entfielen etwa 38 % aller privaten Betten auf Betreiberimmobilien, also rund 19.800 Betten (siehe Abb. 5). Die restlichen Betten entfallen auf Immobilien die ohne einen Betreiber bewirtschaftet werden. Zwar haben vor allem die überregional aktiven Betreiber (z. B. Youniq, THE FIZZ, Uninest, SMARTments student oder Staytoo) seit dem Jahr 2011 Marktanteile gewonnen, seit dem Jahr 2017 ist ihr Anteil am Privatbestand jedoch nicht weiter angewachsen.

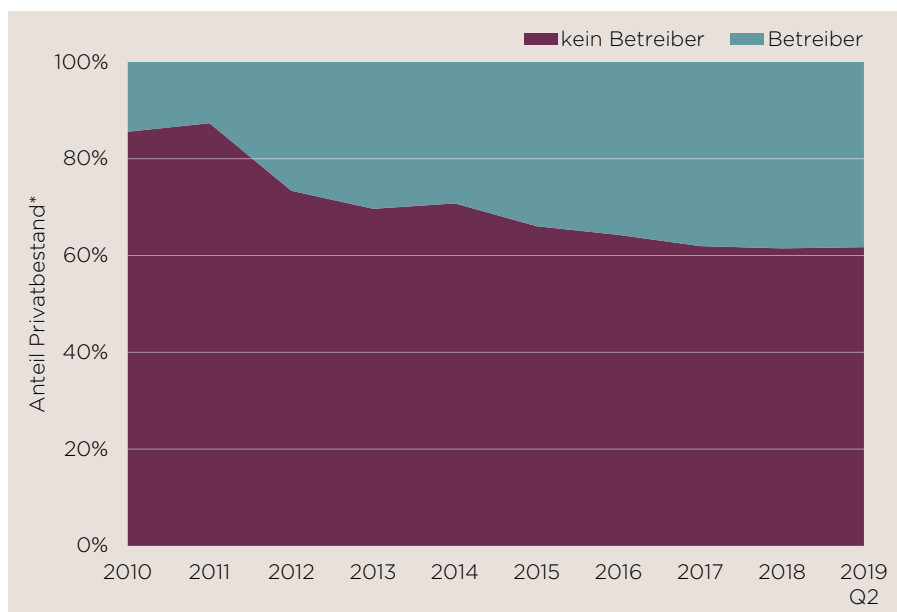
Die zehn größten Betreiber haben in den Top-30-Städten zusammen rund 13.700 Betten im Bestand. Die fünf größten Betreiber sind Corestate mit der Marke Youniq, GSA mit der Marke Uninest, International Campus mit der Marke THE FIZZ, FDS gemeinnützige Stiftung mit der Marke

Abb. 4 Privatangebot\* nach Miethöhe



Quelle Savills / \* in den dreißig größten Hochschulstädten; \*\* bis einschließlich 2022

Abb. 5 Marktanteil von Betreibern



Quelle Savills / \* in den dreißig größten Hochschulstädten

**18 %** Die fünf größten Betreiber verfügen über rund 18 % des gesamten Privatbestands in den Top-30-Städten.



### 36 % im Teileigentum

Mehr als ein Drittel des Marktvolumens von privaten Bestandsimmobilien entfällt auf Immobilien im Teileigentum. Ein erheblicher Teil des Bestands ist für institutionelle Investoren somit de facto nicht zu erwerben.

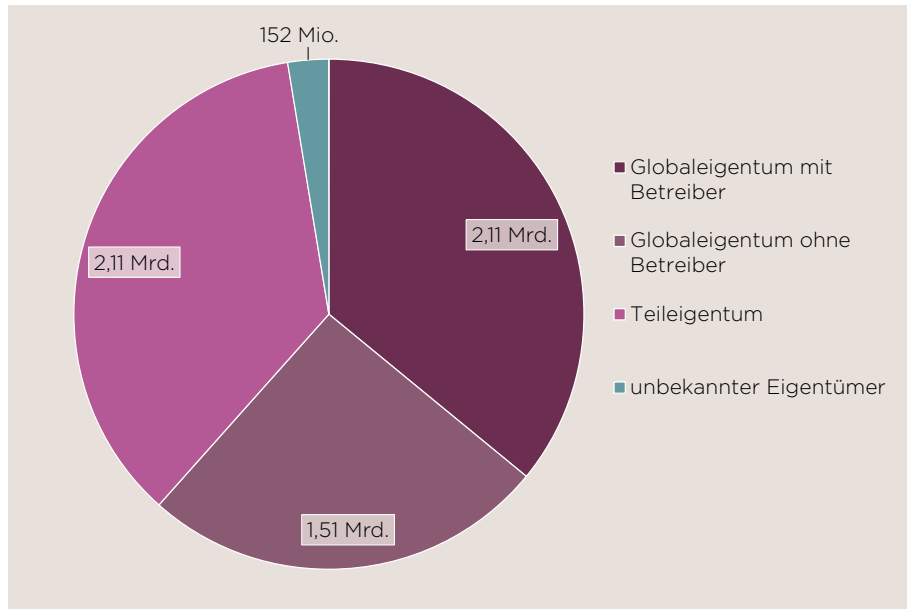
SMARTment student sowie Campus Viva mit der gleichlautenden Marke. Zusammen haben sie rund 9.200 Betten im Bestand und stellen somit 18 % des Privatangebots. Auch diese Zahl zeigt die Fragmentierung des Angebots. Zum Vergleich: In Großbritannien verfügen die fünf größten Betreiber über 52 % des Gesamtbestands (siehe auch [UK Operational Real Estate – The Sky’s The Limit?](#)).

Bei den in Bau und Planung befindlichen privaten Unterkünften beträgt der Anteil von Betreibern voraussichtlich 43 %, was circa 9.360 Betten entspricht. Durch Ankäufe von Investoren mit eigener Betreiberplattform könnte der Anteil jedoch höher ausfallen. Es erscheint daher wahrscheinlich, dass die Betreiber in den kommenden drei Jahren wieder Marktanteile gewinnen werden.

### Marktvolumen von knapp neun Milliarden Euro, doch nicht alles ist zugänglich

Die relativ starke Fragmentierung der Anbieterstruktur führt dazu, dass Investoren in Deutschland nur recht selten großvolumige Portfolios erwerben oder sich an einer Plattform beteiligen können. Der Aufbau eines größeren Immobilienbestands dürfte daher meistens über verschiedene Einzeltransaktionen erfolgen. Um abschätzen zu können, wieviel Kapital sich in Studentenwohnanlagen investieren lässt, haben wir die Größe und Struktur des investierbaren Bestands näher beleuchtet. Nach unserer Schätzung haben alle

Abb. 6 Marktvolumen des Privatbestands in den Top-30-Städten\*

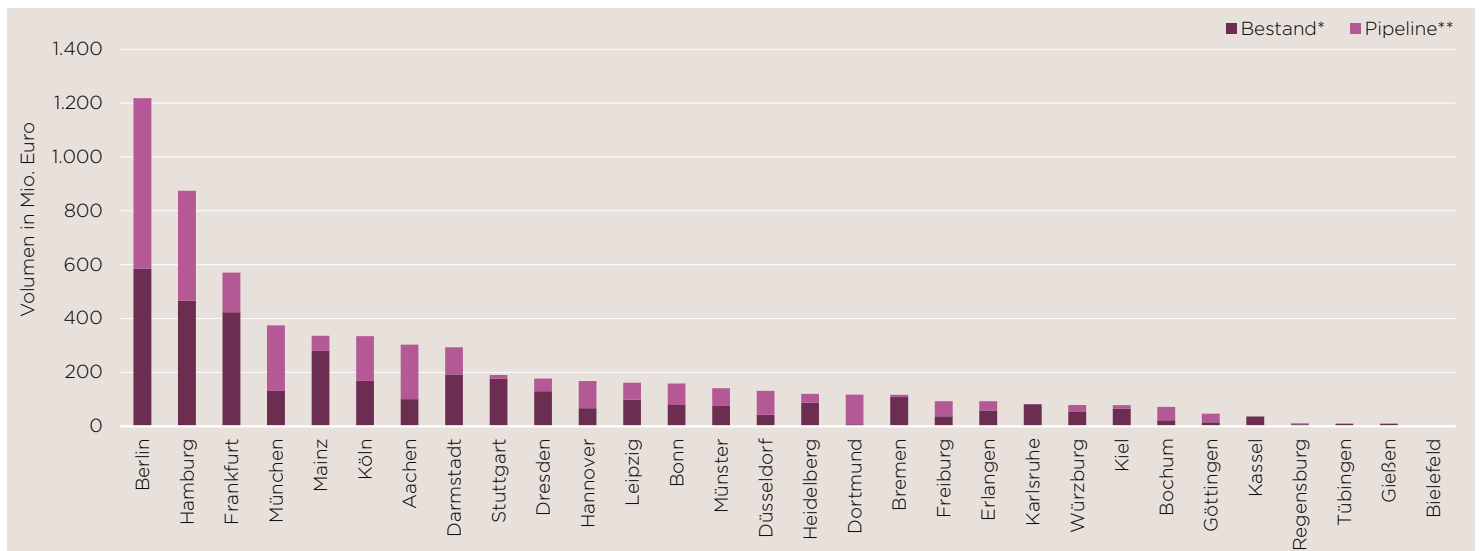


Quelle Savills / \* ohne Pipeline

bestehenden und in Bau und Planung befindlichen privaten Studentenwohnanlagen in den Top-30-Städten derzeit ein Marktvolumen von etwa 8,7 Mrd. Euro, wobei der Bestand rund 5,9 Mrd. Euro wert ist. Hiervon wiederum entfallen etwa 2,1 Mrd. Euro auf Objekte, die sich im Teileigentum befinden (Abb. 6). Diese scheiden für institutionelle Investoren in der Regel als Kaufoption aus.

Das Volumen von Objekten im Globaleigentum beläuft sich auf etwa 3,6 Mrd. Euro. Hiervon entfallen 57 % auf Objekte mit einem Betreiber. Das Volumen pro Wohnplatz ist bei den Betreiberimmobilien im Durchschnitt um 41 % höher als bei Objekten ohne Betreiber. Dies liegt zum einen daran, dass sich Betreiber auf die großen und in der Regel teureren Universitätsstädte konzentrieren

Abb. 7 Für institutionelle Investoren relevantes Marktvolumen in den Top-30-Städten



Quelle Savills / \* nur Globaleigentum; \*\* bis einschließlich 2022

“ Während bei den Betreiberimmobilien rund 45 % des Bestands in überdurchschnittlich attraktiven Wohnlagen liegen, sind es bei Immobilien ohne Betreiber nur rund 31 %. ”

und zum anderen an einer besseren Lagequalität ihrer Wohnanlagen. Während bei den Betreiberimmobilien rund 45 % des Bestands in überdurchschnittlich attraktiven Wohnlagen liegen, sind es bei Immobilien ohne Betreiber nur rund 31 % (jeweils nur Objekte im Globaleigentum). Die in Bau und Planung befindlichen Immobilien dürften in Summe ein Volumen von etwa 2,8 Mrd. Euro haben. Die Mehrzahl dieser Objekte dürfte für einen Globalverkauf vorgesehen sein. Damit beläuft sich das für institutionelle Investoren relevante Marktvolumen auf schätzungsweise 6,4 Mrd Euro.

### Berlin und Hamburg bieten institutionellen Investoren das größte Marktvolumen

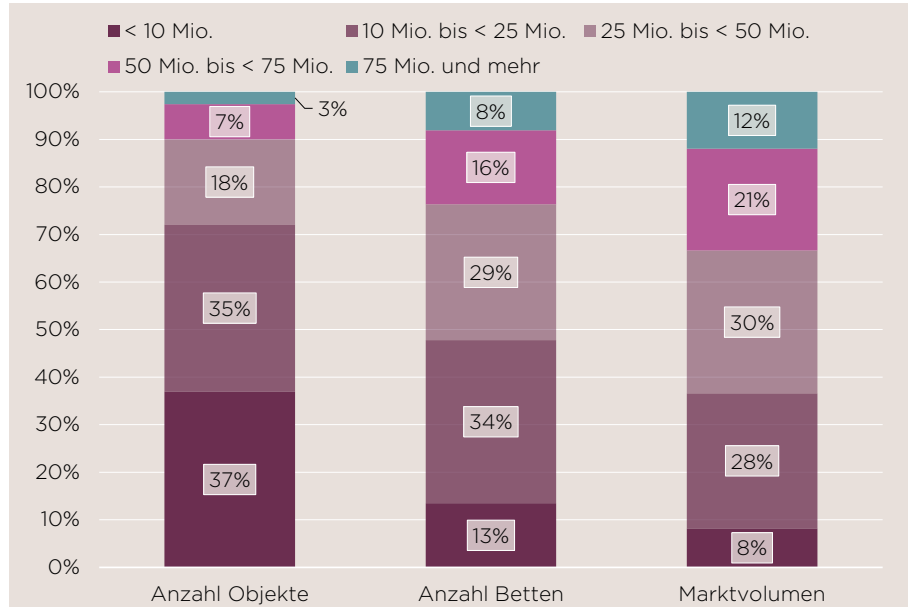
Das Marktvolumen ist noch stärker auf einige wenige Städte konzentriert als die Zahl der Betten. So weisen Berlin und Hamburg die mit Abstand größten Marktvolumina für institutionelle Investoren auf. Die Bestandsimmobilien in diesen Städten haben zusammen ein Marktvolumen von schätzungsweise 1,05 Mrd. Euro. Die in Bau und Planung befindlichen Immobilien dürften ein Volumen von rund 1,04 Mrd. Euro haben. Damit entfällt auf die beiden größten deutschen Städte etwa ein Drittel des für institutionelle Investoren relevanten Marktvolumens aller Top-30-Städte (Abb. 7).

In Frankfurt am Main dürfte sich der investierbare Markt auf etwa 570 Mio. Euro belaufen. Danach folgen München, Köln, Mainz, Aachen und Darmstadt. In diesen Städten bewegen sich die Volumina zwischen 290 Mio. und 370 Mio. Euro. Obwohl München derzeit mit über 6.300 Betten den größten Privatbestand hat, ist der für institutionelle Investoren relevante Markt vergleichsweise klein. Dies liegt daran, dass 84 % aller Betten auf Objekte im Teileigentum entfallen. Nur in Regensburg ist der Anteil mit 93 % noch höher. Auch bei den in Bau und in Planung befindlichen Objekten ist in München davon auszugehen, dass diese überwiegend im Teileigentum veräußert werden.

### Wenigen großvolumigen Objekten stehen viele kleine gegenüber

Der investierbare Markt konzentriert sich

Abb. 8 Marktsegmentierung nach Objektvolumen\*



Quelle Savills / \* nur private Bestandsobjekte im Globaleigentum und Pipeline bis einschließlich 2022

nicht nur auf wenige Städte, sondern auch auf vergleichsweise wenige Objekte. So haben nur etwa 30 Privatimmobilien ein Volumen von mindestens 50 Mio. Euro. Diese machen allerdings etwa ein Drittel des Volumens aus (Abb. 8). Gleichzeitig haben etwa 115 Objekte ein Volumen von weniger als 10 Mio. Euro. Die Bestandsimmobilien im Globaleigentum und die Immobilien in der Pipeline haben im Median ein Volumen von 14,2 Mio. Euro, wobei die Spannweite von niedrigen einstelligen Millionenbeträgen bis auf über 120 Mio. Euro reicht.

### Wem gehört was?

Ein Teil der für institutionelle Investoren in Frage kommenden Objekte befindet sich bereits im Eigentum von Endinvestoren. Die zehn größten Eigentümer von Bestandsobjekten in den Top-30-Städten verfügen in Summe über etwa 14.600 Betten. Zu den größten Eigentümern zählen GSA, Catella, Corestate sowie Joint Ventures aus Allianz und CBRE Global Investors bzw. aus TPG Real Estate Partners und Round Hill Capital. Insgesamt konnten wir 35 Eigentümer identifizieren, die ein Bestandsimmobilienportfolio von mindestens 200 Betten haben. Nur

sieben Investoren konnten nach unserer Kenntnis bislang ein Bestandsportfolio von mindestens 1.000 Betten aufbauen.

Von den in Bau und Planung befindlichen Betten befinden sich bereits etwa 6.900 Betten in der Hand von Endinvestoren. Hier stechen vor allem Base Camp, welches seine Immobilien für einen eigenen Fonds entwickelt, sowie Commerz Real hervor. Diese beiden Akteure sind Eigentümer von jeweils einer vierstelligen Zahl an in Bau und Planung befindlichen Betten. Zu den Endinvestoren, die sich über Forward-Transaktionen bereits einen Teil der Pipeline gesichert haben, zählen beispielsweise Corestate, Axa Investment Managers, Catella, Patrizia, Mondial, Union Investment, KanAM Grund und DWS. Die Auswahl der Akteure verdeutlicht, dass das Nischensegment Studentenwohnen eine Institutionalisierung erfahren hat und das Interesse vieler großer Kapitalsammelstellen auf sich zieht.

Insgesamt wurden am deutschen Immobilieninvestmentmarkt in den letzten zehn Jahren Studentenwohnanlagen für circa 2,94 Mrd. Euro gehandelt.

**14,2 Mio.** Eine Studentenwohnanlage eines Privatanbieters in den Top-30-Städten hat im Median ein Volumen von 14,2 Mio. Euro.



**14,8 %**

Im Wintersemester 2018/19 lag der Anteil ausländischer Studierender im Durchschnitt der Top-30-Städte bei 14,8 %. Ihre relative Bedeutung stieg somit zum achten Mal in Folge an.

Etwa 2,49 Mrd. Euro bzw. 85 % des Volumens entfielen dabei auf Immobilien in den Top-30-Städten.

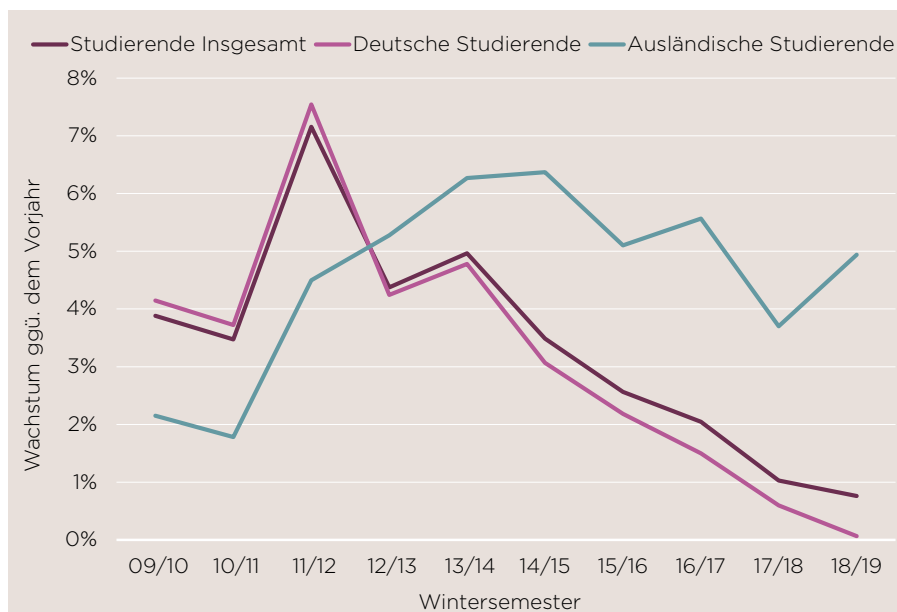
### Das Angebot wächst weiter - Die Nachfrage auch?

Das große Interesse institutioneller Investoren dürfte nicht nur aus dem Wachstum der investierbaren Bestände herrühren, sondern auch an den aus Eigentümersicht attraktiven Fundamentaldaten liegen. Während in den Top-30-Hochschulstädten das Privatangebot in den letzten zehn Jahren um rund 45.000 Betten gewachsen ist, nahm die Zahl der Studierenden im gleichen Zeitraum um fast 406.000 zu. Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum dürfte so hoch sein wie noch nie. Im Wintersemester 2018/19 gab es in den dreißig Städten etwa 1,6 Mio. Studierende. Dies waren 0,8 % mehr als ein Jahr zuvor. In den vorangegangenen fünf Jahren betrug das jährliche Wachstum allerdings noch durchschnittlich 2,5 % (Abb. 9).

Getragen wird das Wachstum fast ausschließlich von ausländischen Studierenden. Während die Zahl der deutschen Studierenden mittlerweile stagniert (+ 0,1 % bzw. 904 Studierende ggü. Wintersemester 2017/18), stieg die Zahl ausländischer Studierender weiterhin deutlich an (+ 4,9 % bzw. 11.165 Studierende). Bei den deutschen Studierenden dürfte die Entwicklung in den kommenden Jahren von einer Stagnation in einen Rückgang übergehen. Da dieser Effekt durch eine größere Zahl ausländischer Studierender wahrscheinlich nur zum Teil ausgeglichen werden kann, ist damit zu rechnen, dass die Studierendenzahlen in den nächsten Jahren nicht weiter steigen.

Allerdings gibt es hinsichtlich der Entwicklung der Studierendenzahlen deutliche Unterschiede zwischen den Hochschulstädten. Während die Studierendenzahlen in Bonn, Düsseldorf und Hannover im Jahresvergleich erneut anstiegen, gingen sie in Dortmund sowie in Erlangen, Freiburg, Heidelberg und Karlsruhe bereits zurück (Tab. 1).

**Abb. 9** Wachstum der Studierendenzahl in den Top-30-Städten



Quelle Statistisches Bundesamt

### Wo gibt es die niedrigsten Versorgungsquoten?

Obwohl die Studierendenzahlen langsamer wachsen und das Angebot zunimmt, steigt die Versorgungsquote im Durchschnitt der Top-30-Städte mittelfristig nur gering an. Stellt man den Bestand aller Anbieter Studentischen Wohnens, das heißt der privaten sowie gemeinnützigen und sonstigen Anbieter, der aktuellen Studierendenzahl gegenüber, so beträgt die Versorgungsquote in den Top-30-Städten derzeit 11,9 %. Nach Vollendung der Pipeline und unter der Annahme einer konstanten Studierendenzahl, dürfte diese perspektivisch auf 14,0 % ansteigen. Die höchsten Versorgungsquoten werden mittelfristig Heidelberg (23 %), Mainz und Stuttgart (jeweils 21 %) aufweisen (Abb. 10). Am geringsten bleibt die Versorgung voraussichtlich in Kassel (6 %), Düsseldorf und Köln (jeweils ca. 8 %).

Für die meisten Privatanbieter kommt allerdings nur ein Teil der Studierenden als Mieter in Frage. So werden mehr als zwei

Drittel der bestehenden und geplanten Betten für All-In-Mieten von mindestens 450 Euro pro Monat angeboten. Basierend auf den Ergebnissen der 21. Sozialerhebung gaben Studierende im Durchschnitt 35 % ihrer Einnahmen für Wohnkosten aus. Unter der Prämisse, dass Studierende durchaus bereit oder auf Grund der Wohnungsknappheit auch gezwungen sind ihre Wohnkostenquote zu erhöhen, dürften Studierende mit monatlichen Einnahmen von mindestens 1.000 Euro die Kernzielgruppe der Privatanbieter sein.

Der Anteil der Studierenden, die über entsprechende Einnahmen verfügen, variiert regional sehr stark und wurde von uns für jede der Top-30-Hochschulstädte anhand der Ergebnisse der letzten Sozialerhebung und des lokalen Einkommensniveaus geschätzt. Im Durchschnitt der Top-30-Städte hat wahrscheinlich rund ein Drittel aller Studierenden derart hohe Einnahmen. Stellt man dieser Zahl an Studierenden die bestehenden und geplanten Betten im Preissegment ab 450 Euro gegenüber, dürfte



#### 56 % in den Top-30

In den dreißig größten Hochschulstädten gab es im Wintersemester 2018/19 circa 1,6 Mio. Studierende. Das waren etwa 56 % aller Studierenden in Deutschland.



#### Mehr als ein Fünftel

Ausländische Studierende stellen in drei der Top-30-Städte mindestens ein Fünftel aller Studierenden. Diese Städte sind Aachen, München und Berlin.



#### Mindestens 1.000 Euro

Unserer Schätzung nach dürfte in Düsseldorf und München jeweils mindestens jeder zweite Studierende Einnahmen von 1.000 Euro oder mehr haben.

# 14 von 30 In fast jeder zweiten der Top-30-Städte wird die Versorgungsquote im Preissegment ab 450 Euro All-In wahrscheinlich bei unter 10% bleiben.

die rechnerische Versorgungsquote im Durchschnitt der Top-30-Städte mittelfristig circa 11 % betragen.

Wie in Abbildung 10 zu sehen ist, nehmen wir an, dass die Versorgung im Preissegment ab 450 Euro in drei Städten auf mindestens 20 % ansteigt: In Leipzig, Mainz und Dresden ist das Angebot, welches um die in Frage kommenden Studierenden konkurriert, relativ groß. Auch in Freiburg und Heidelberg wird die Versorgungsquote mit nahezu 20 % auf ein vergleichsweise hohes Niveau steigen.

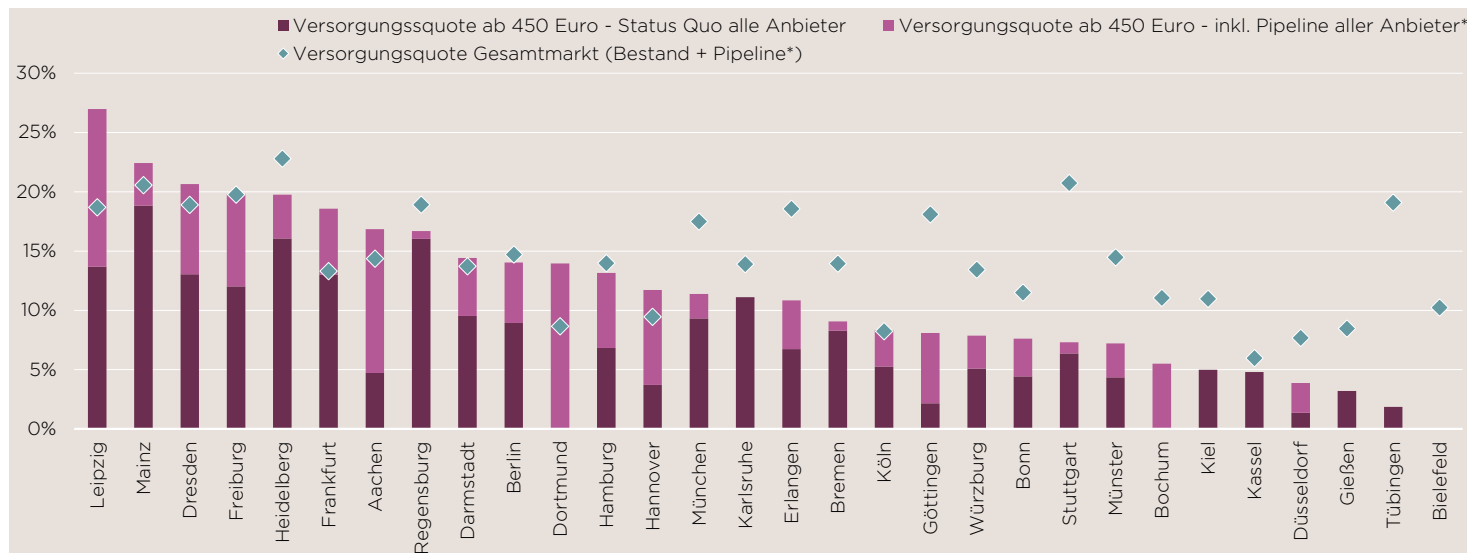
In 14 Städten wird die geschätzte Versorgungsquote dagegen auch nach Vollendung der Pipeline weniger als 10 % betragen. Hierzu zählen Städte, die ein vergleichsweise niedriges Mietniveau am klassischen Wohnungsmarkt aufweisen, wie etwa Bochum und Bielefeld. In diesen Städten ist es für Studierende folglich leichter, eine bezahlbare Wohnung zu bekommen als in anderen Hochschulstädten. Privatanbieter dürften somit Schwierigkeiten haben, All-In-Mieten von 450 Euro und mehr zu realisieren. Allerdings finden sich unter den 13 Städten auch die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster und Stuttgart. In diesen Städten dürften überdurchschnittlich viele Studierende Einnahmen von mehr als 1.000 Euro haben und die Wohnungsmärkte sind angespannt. Die Angebotslücke in diesen Städten erscheint auf den ersten Blick somit relativ groß.

**Tab. 1** Entwicklung der Studierendenzahlen in den Top-30-Städten

Stadt	Anzahl Studierende			Stadt	Anzahl Studierende		
	WS 2018/19	Δ ggü. Vorjahr	Δ letzte 5 Jahre		WS 2018/19	Δ ggü. Vorjahr	Δ letzte 5 Jahre
Aachen	58.115	+ 0,9 %	+ 10,2 %	Hamburg	84.650	+ 1,2 %	+ 5,5 %
Berlin	188.031	+ 1,8 %	+ 9,8 %	Hannover	49.377	+ 3,2 %	+ 13,0 %
Bielefeld	38.110	- 0,2 %	+ 9,3 %	Heidelberg	34.442	- 1,9 %	- 3,9 %
Bochum	58.804	+ 1,1 %	+ 4,6 %	Karlsruhe	40.846	- 2,0 %	- 1,5 %
Bonn	59.824	+ 7,5 %	+ 38,0 %	Kassel	31.380	+ 2,9 %	+ 14,2 %
Bremen	33.546	- 1,0 %	+ 3,5 %	Kiel	35.440	+ 1,6 %	+ 8,2 %
Darmstadt	40.702	- 0,1 %	+ 2,4 %	Köln	101.831	+ 0,5 %	+ 5,3 %
Dortmund	51.708	- 3,5 %	+ 4,4 %	Leipzig	38.550	+ 0,1 %	+ 7,4 %
Dresden	39.011	+ 0,2 %	- 13,0 %	Mainz	37.231	+ 0,1 %	- 5,5 %
Düsseldorf	58.396	+ 4,8 %	+ 28,1 %	München	114.099	+ 1,3 %	+ 1,6 %
Erlangen	28.538	- 1,7 %	- 1,6 %	Münster	60.945	+ 1,4 %	+ 11,2 %
Frankfurt	67.586	+/- 0,0 %	+ 8,5 %	Regensburg	31.998	- 0,7 %	+ 2,3 %
Freiburg	32.123	- 1,9 %	- 1,4 %	Stuttgart	48.345	- 1,3 %	+ 7,0 %
Gießen	40.055	- 0,1 %	+ 8,0 %	Tübingen	27.205	- 0,4 %	- 3,1 %
Göttingen	35.606	- 0,2 %	+ 10,1 %	Würzburg	34.388	- 1,1 %	+ 2,3 %

Quelle Statistisches Bundesamt

**Abb. 10** Versorgungsquoten im Preissegment ab 450 Euro All-In-Miete



Quelle Savills / \* bis einschließlich 2022



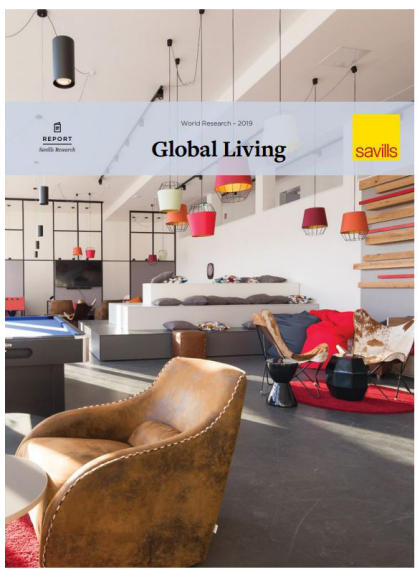
# Lesen Sie von uns auch:



Temporäres Wohnen -  
Befristet, klein und teuer?



Global Student Housing  
Investment



Global Living



Branded Residences



## Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

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

**Michael Gail**  
Investment  
+49 (0) 89 427 292 213  
mgail@savills.de

**Draženko Grahovac**  
Corp. Finance - Valuation  
+49 (0) 30 726 165 140  
dgrahovac@savills.de

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

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