

# Im Fokus Studentenwohnungsmarkt Deutschland

Juni 2017



## Zusammenfassung

Hoch der Studierendenzahl scheint erreicht - Angebotslücke bleibt vorerst bestehen

■ Mit ca. 2,8 Mio. hat die Zahl der Studierenden in Deutschland im Wintersemester 2016/17 einen neuen Höchststand erreicht. Dabei stieg die Zahl der ausländischen Studenten schneller als jene der einheimischen.

■ Das Ende des Wachstums ist jedoch absehbar. Knapp ein Drittel der 60 größten Hochschulstädte wies zuletzt stagnierende oder sinkende Studierendenzahlen auf.

■ Gleichwohl bleibt die Unterversorgung mit studentischem Wohnraum fast überall bestehen. Die Versorgungsquote liegt bei ca. 11 %.

■ Die Projektentwicklungsaktivität privater Investoren bleibt hoch und auf die großen Städte fokussiert. Folglich steigt die Versorgungsquote hier rasch an und erreicht im Mietsegment ab 500 Euro pro Monat teilweise Werte von mehr als 50 %.

■ Das rasche Bestandswachstum schafft Investmentopportunitäten, die zu steigenden Transaktionsvolumina führen. Dieses Jahr dürften erstmals mehr als 1 Mrd. Euro in das Segment fließen. Versicherungen sind zur größten Investorengruppe geworden.

„Der studentische Wohnungsmarkt in Deutschland hat das Pionierstadium hinter sich und erfährt eine Institutionalisierung. Gleichzeitig differenziert sich das Angebot weiter aus, bleibt aber hochpreisig.“

Matti Schenk, Research Germany

## Nutzermarkt

### Studierendenzahl erreicht neuen Rekord, Dynamik lässt nach

Im neunten Jahr in Folge ist Studierendenzahl im Wintersemester 2016/17 gestiegen. Über 2,8 Millionen Studierende waren zuletzt an einer der 426 staatlich anerkannten Hochschulen eingeschrieben. Dies waren nochmals 1,7 % mehr als im Vorjahreszeitraum, womit die Zuwachsrate allerdings die niedrigste seit zehn Jahren war. Innerhalb der vergangenen zehn Jahre stieg die Studierendenzahl in Deutschland insgesamt um 44 % bzw. um 862.500 an (siehe Abb. 1). Die aktuell erreichte Zahl könnte zugleich den Höhepunkt darstellen. Ein weiterer nennenswerter Anstieg erscheint jedenfalls unwahrscheinlich.

### Anzahl ausländischer Studierender steigt deutlich

Dass die Studierendenzahl zuletzt langsamer wuchs, ist vor allem eine Folge der geringeren Zunahme einheimischer Studierender. Die Zuwachsrate bei den ausländischen Studierenden befindet sich hingegen weiterhin auf einem hohen Niveau. Gegenüber dem Vorjahr stieg ihre Anzahl um 5,2 % auf nunmehr fast 358.000 an. Der Anteil ausländischer Studierender ist dadurch auf 12,8 % angestiegen – ein neuer Rekordwert. Da ein Studium in Deutschland im internationalen Vergleich weiterhin sehr günstig ist (siehe dazu auch unseren Report „World Student Housing 2016/17“) und zudem die Zahl englischsprachiger Studiengänge kontinuierlich zunimmt (aktuell über 1.100 englischsprachige Bachelor- und Masterprogramme), ist zu erwarten, dass Deutschland auch künftig überdurchschnittlich attraktiv für ausländische Studierende bleibt und eventuell noch an Anziehungskraft gewinnt.

### Immer mehr Städte mit rückläufigen Studierendenzahlen

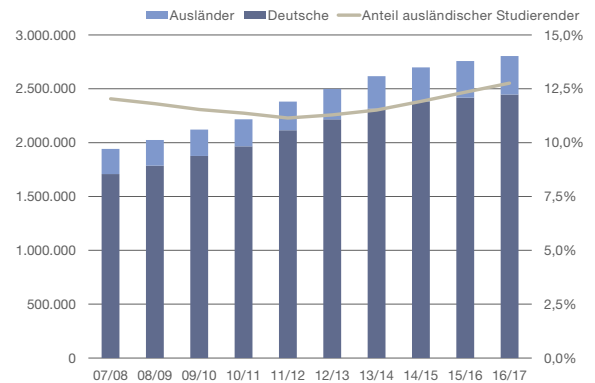
Vom anhaltenden Wachstum bei den Studierendenzahlen profitieren jedoch nicht alle Hochschulstädte gleichermaßen. Ein Blick auf die 60 Hochschulstädte mit mindestens 10.000 Studierenden zeigt, dass im Jahr 2015 (letzte verfügbare Zahl) 15 % dieser Städte einen Rückgang der Studierendenzahl verbuchten. Weitere 15 % wiesen stagnierende

Studierendenzahlen (von - 0,5 % bis + 0,5 %) auf. Nahezu ein Drittel aller größeren Hochschulstädte profitierte demnach nicht von dem Zuwachs der Studierendenzahl in Deutschland. Im Jahr zuvor galt dies nur für 20 % der Städte. Zu den Hochschulstädten mit rückläufigen Studierendenzahlen zählen vor allem kleinere Standorte wie etwa Trier, Greifswald oder Jena. Mit Dresden und Mainz verzeichneten aber auch zwei der 30 größten Hochschulstädte (gemessen an der Studierendenzahl) einen Rückgang. Bei all diesen Städten resultiert der Rückgang vor allem aus einer rückläufigen Zahl deutscher Studierender. Die Zahl ausländischer Studierender ging hingegen nur in drei Städten zurück (siehe Abb. 2). Insbesondere solche Hochschulstandorte, deren Studierende primär aus einem durch Bevölkerungsrückgang bzw. Überalterung geprägten Quellgebiet stammen, dürften zukünftig vermehrt sinkende Studierendenzahlen aufweisen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Städte mit rückläufigen Studierendenzahlen künftig steigt. Städte wie Heidelberg und Tübingen, deren Studierendenzahl bereits stagniert, dürften zeitnah ebenfalls von Rückgängen betroffen sein.

### Angebot am freien Mietwohnungsmarkt wird immer knapper

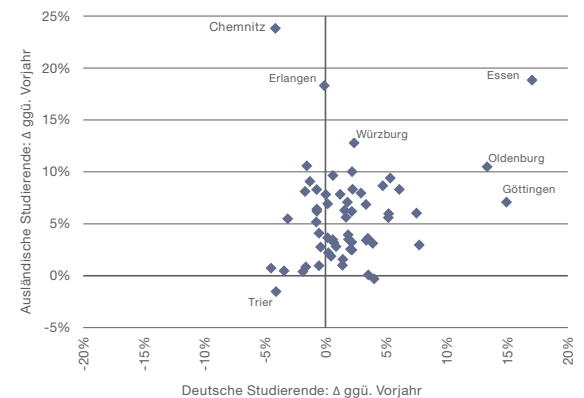
In Summe bestimmen in Deutschland aber weiterhin wachsende Studierendenzahlen das Geschehen und da das Angebotswachstum vielerorts nicht mithalten konnte, gestaltet sich die Wohnraumversorgung für viele Studierende immer schwieriger. Abzulesen ist dies unter anderem an durchschnittlichen Angebotsmieten in den 30 größten Hochschulstädten, die in den vergangenen fünf Jahren im Durchschnitt um 15,5 % auf 9,37 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen sind. Für kleine Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug der Mietanstieg 13,5 %, wobei die mittlere Nettokaltmiete mit 11,34 EUR/m<sup>2</sup> deutlich über dem generellen Mietniveau lag. Die steigenden Mieten haben zur Folge, dass sich Studierende im Durchschnitt immer weniger Wohnfläche leisten können. In Folge dessen hat sich die Zahl erschwinglicher Wohnungen in den Top-30-Städten von 2006 bis 2016 um ein Drittel auf nunmehr rund 1,15 Millionen verringert. Im

ABB. 1 **Studentenzahlen Anstieg auf mehr als 2,8 Mio. Studierende**



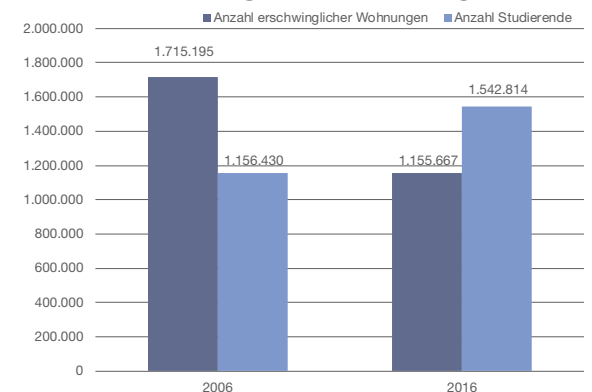
Quelle: Statistisches Bundesamt

ABB. 2 **Ausländische Studierende Flächendeckendes Wachstum\***



Quelle: Statistisches Bundesamt / \* Datenstand: Wintersemester 2015/16

ABB. 3 **Angebot am freien Wohnungsmarkt\* Zahl an erschwinglichen Wohnungen sinkt**



Quelle: Savills / \* in den 30 größten Hochschulstädten

## Nutzermarkt

gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Studierenden jedoch um ein Drittel auf zuletzt etwa 1,54 Millionen zu. Am freien Wohnungsmarkt hat sich das Kräftegleichgewicht folglich weiter zu Ungunsten der Studierenden verschoben (siehe Abb. 3).

### Zahl der Plätze in Studentenwohnanlagen steigt

Während das Angebot am freien Wohnungsmarkt immer knapper wird, nimmt das Angebot in Form von Studentenwohnanlagen kontinuierlich zu. Nach wie vor sind die Studentenwerke die größten Anbieter von studentischem Wohnen mit zusammen rund 114.000 Betten in den Top-30-Hochschulstädten. Andere gemeinnützige Träger wie etwa Kirchen und Stiftungen verfügen über etwa 22.800 Betten. Diese Träger und die Studentenwerke verfügen zudem über etwa 4.850 in Bau und Planung befindliche Wohnplätze. Deutlich dynamischer wächst jedoch das Angebot der privaten Akteure. Ihr Bestand in den Top-30-Städten beläuft sich aktuell auf knapp 38.500 Betten, womit sich ihr Angebot seit dem Jahr 2010 mehr als verdreifacht hat. Ein Abebben des Baubooms ist bislang nicht erkennbar. So befinden sich weitere 24.500 Betten in Bau oder in Planung, so dass der Bestand innerhalb der nächsten Jahre auf mindestens 63.000 Betten ansteigen dürfte (siehe Abb. 4). In einem Zeitraum von nur zehn Jahren wird sich das Privatangebot somit mehr als verfünffacht haben. Der deutsche Studentenwohnungsmarkt verändert sich dadurch tiefgreifend und vor allem sehr schnell.

### Versorgungsquote steigt moderat an

Trotz der umfangreichen Neubauaktivität wird die Versorgungsquote im Durchschnitt der Top-30-Städte nur moderat steigen. Während derzeit für rund 11 % aller Studierenden entsprechende Wohnplätze bei gemeinnützigen oder privaten Trägern zur Verfügung stehen, werden es in fünf Jahren voraussichtlich etwa 13 % sein (Annahme: konstante Studierendenzahl). Die derzeit höchsten Versorgungsquoten weisen die süddeutschen Standorte Heidelberg und Regensburg (jeweils 19 %) sowie Stuttgart und Tübingen auf (jeweils 18 %). Das relativ

geringste Angebot besteht dagegen in Kassel (4 %) sowie in Dortmund, Hannover und Köln (jeweils 6 %). Nach Vollendung aller uns bekannten Projekte wird jedoch die Stadt Leipzig mit 21 % über die höchste Versorgungsquote verfügen. Den zweiten Rang wird Heidelberg mit rund 20 % belegen, während sich Stuttgart, Mainz und Regensburg mit ca. 19 % den dritten Rang teilen.

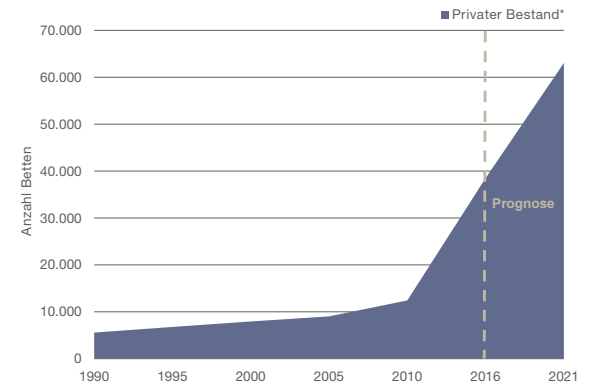
### Private Anbieter bauen ihre Marktanteile weiter aus

Im Zuge ihrer raschen Angebotsausweitung bauen private Anbieter ihre Marktanteile kontinuierlich aus. Während ihr Marktanteil in den 30 größten Hochschulstädten vor zwei Jahren noch bei 16 % lag, vereinen sie heute bereits 22 % aller studentischen Wohnplätze auf sich. In den nächsten fünf Jahren wird ihr Marktanteil wahrscheinlich auf knapp ein Drittel ansteigen. Die höchsten Marktanteile haben Privatanbieter aktuell in Darmstadt und Bremen (jeweils 39 %) sowie in Regensburg (38 %). Mittelfristig dürften private Anbieter jedoch in den Städten Berlin, Kassel, Frankfurt, Hamburg und Bremen die relativ größte Marktpräsenz haben – in all diesen Standorten wird ihr Marktanteil bis zum Jahr 2021 voraussichtlich auf deutlich über 40 % ansteigen (siehe Abb. 5). In Berlin werden private und gemeinnützige Träger perspektivisch sogar gleich große Angebote haben.

### Berlin und Hamburg sind die Hotspots für Entwickler

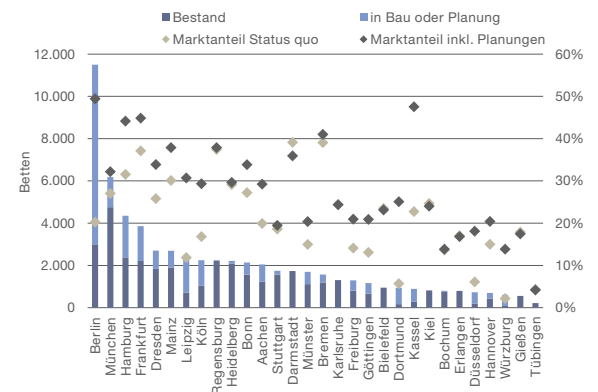
Die steigenden Marktanteile in Städten wie Berlin und Hamburg verdeutlichen, dass bei den privaten Anbietern weiterhin vor allem die Großstädte mit besonders angespannten Wohnungsmärkten im Fokus stehen. Die mit Abstand größte Pipeline weist Berlin auf, wo weitere 8.500 Betten das Privatangebot absehbar auf etwa 11.500 Betten ansteigen lassen dürften. Auf Rang zwei und drei folgen die Städte Hamburg und Frankfurt, wo rund 2.000 bzw. 1.650 Betten in Bau oder in Planung sind. Eine bemerkenswerte Pipeline von ebenfalls 1.650 Betten ist auch für Leipzig zu verzeichnen, womit die sächsische Großstadt sogar München übertrumpfen kann. Die bayerische Landeshauptstadt verfügt derzeit mit etwa 4.800 Betten über das größte

ABB. 4 **Private Studentenwohnungen Bauboom hält an**



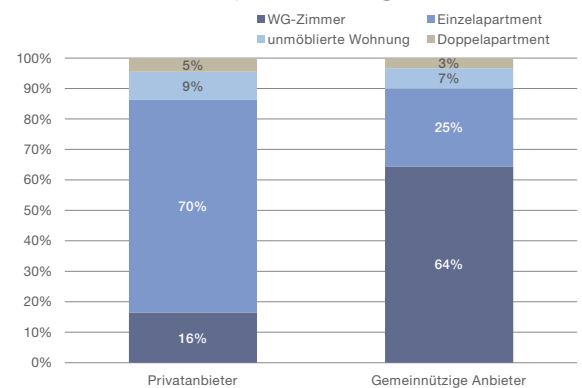
Quelle: Savills / \* in den 30 größten Hochschulstädten

ABB. 5 **Entwicklung des privaten Bestandes\* Fokus auf Großstädte**



Quelle: Savills / \* in den 30 größten Hochschulstädten

ABB. 6 **Wohnformen im Vergleich\* Es werden vor allem Einzelapartments gebaut**



Quelle: Savills / \* in den 30 größten Hochschulstädten (inkl. Pipeline)



## Nutzermarkt

Privatangebot – weitere 1.400 Betten befinden sich in Bau oder Planung.

### Fokussierung auf Einzelapartments hält an

Im Zusammenhang mit der steigenden Bedeutung privater Anbieter kommt es auch zu Verschiebungen bei den angebotenen Wohnformen. Während gemeinnützige Träger wie die Studentenwerke zu 65 % Einzelzimmer in Wohn- oder Flurgemeinschaften anbieten, ist das Angebot der Privatanbieter von Einzelapartments geprägt. Bislang handelt es sich bei 59 % aller fertiggestellten privaten Wohnplätze um solche möblierten Kleinwohnungen mit eigenem Bad und Kitchenette. Bei weiteren 6 % handelt es sich um Doppelapartments und bei rund 22 % um unmöblierte Kleinwohnungen. Noch größer fällt die Dominanz von Einzelapartments bei den in Bau und Planung befindlichen privaten Wohnanlagen aus – hier werden zu 87 % Einzel- und zu 2 % Doppelapartments errichtet. Nach Vollendung der bislang geplanten Wohnanlagen dürften rund 70 % des Privatbestandes Einzelapartments sein (siehe Abb. 6). Im Durchschnitt sind diese Einzelapartments je nach Standort etwa 18 bis 22 m<sup>2</sup> groß, während Doppelapartments im Mittel 40 m<sup>2</sup> umfassen. Auch die Studentenwerke bauen mittlerweile zu 70 % Einzelapartments. Eine der wenigen Ausnahmen vom Trend zu mehr Einzelapartments stellt die Linie „THE FIZZ Basic“ von International Campus dar. Dabei handelt es sich um sogenannte Cluster-Flats, also Einzelzimmer mit eigenem Bad, jedoch mit Gemeinschaftsküche. Diese in Großbritannien bereits sehr verbreitete Wohnform könnte geeignet sein, um als Privatanbieter auch in das mittlere Preissegment vorzustoßen.

### Angebot entsteht weiterhin vor allem im gehobenen Preissegment

Derzeit schöpfen die privaten Akteure mit den in der Mehrzahl hochwertig ausgestatteten Einzelapartments allerdings noch das Nachfragepotenzial im gehobenen Mietpreissegment ab. Während die Studentenwerke und andere gemeinnützige Träger qua ihres gesetzlichen bzw. selbstaufgelegten Auftrags günstige Wohnplätze anbieten, wird etwa die Hälfte des bislang geschaffenen Privatangebots zu 48 % zu All-In-Mieten von

mindestens 450 Euro pro Monat angeboten. Die in Bau und Planung befindlichen Privatplätze dürften sogar zu etwa zwei Dritteln in diesem Preisbereich liegen, während nur 13 % der Plätze für weniger als 400 Euro angeboten werden dürften. Damit gibt es auch weiterhin preislich nur wenige Überschneidungen zwischen gemeinnützigen und privaten Anbietern (siehe Abb. 7). Gemein ist beiden Akteursgruppen jedoch eine fehlende Angebotsausweitung im Preissegment von 350 bis 400 Euro.

### Freiburg und Frankfurt sind am teuersten, Bielefeld und Gießen am günstigsten

Die höchsten durchschnittlichen All-In-Mieten für private Studentenapartments werden in den Städten Freiburg (ø 670 EUR pro Monat), Frankfurt (ø 632 EUR) und München (ø 569 EUR) erzielt. Bemerkenswert ist, dass die in Berlin aufgerufenen All-In-Mieten mit durchschnittlich 552 Euro fast an das Münchener Niveau heranreichen. In Kassel, Bielefeld und Gießen sind die Apartmentmieten im Privatsegment im Vergleich der Top-30-Städte am niedrigsten (siehe Abb. 8). Im Vergleich zum Vorjahr sind die All-In-Mieten für Einzelapartments in rund 80 % der Fälle konstant geblieben, in den meisten anderen Fällen um 1 % bis 5 % gestiegen.

### Geringstes Angebot im mittleren Preissegment

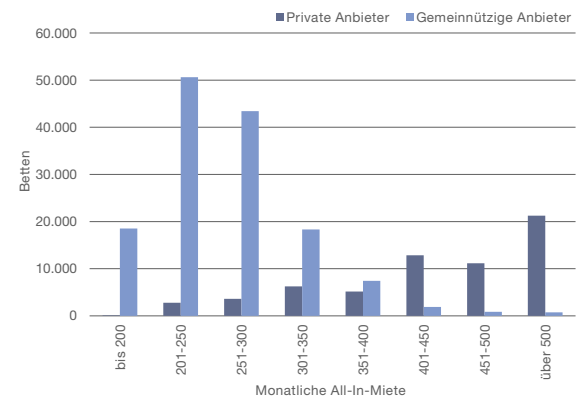
Die Fokussierung der privaten Anbieter auf das Mietpreissegment ab 450 Euro und die gleichzeitige Konzentration der gemeinnützigen Träger auf Wohnplätze bis 350 Euro hat vor allem im dazwischenliegenden Preissegment zu einer erheblichen Unterversorgung mit studentischem Wohnraum geführt. Während in Summe der Top-30-Städte in dem Preissegment zwischen 250 und 450 Euro etwa 17.800 Wohnplätze zur Verfügung stehen, beträgt das errechnete Nachfragepotenzial hier knapp 380.000 Studierende. Damit kann nur für rund 4,7 % aller Studierenden ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt werden. Auch unter Einbeziehung der in Bau und in Planung befindlichen Objekte dürfte die Versorgungsquote auf nur 7,2 % steigen und damit die niedrigste aller Preisklassen bleiben (siehe Abb. 9). Gleichwohl ist anzunehmen, dass sich die Studierenden in diesem

Preissegment am häufigsten am freien Wohnungsmarkt versorgen. So fallen die durchschnittlichen WG-Mieten laut der empirica-Preisdatenbank in dieses Preissegment und liegen momentan beispielsweise bei etwa 438 Euro in Frankfurt und 400 Euro in Hamburg.

### Im höchsten Preissegment steigt Versorgungsquote am schnellsten

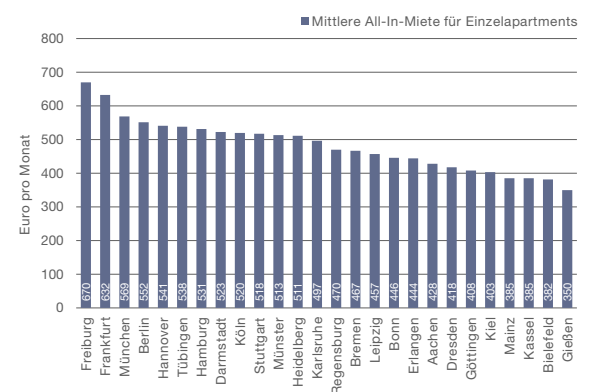
Studierende mit geringerem Budget dürften hingegen auch am freien Wohnungsmarkt kaum bezahlbares Angebot finden und sind auf günstige Wohnheimplätze der gemeinnützigen Träger angewiesen. Für immerhin jeden fünften Studierenden der untersten beiden Budgetklassen

ABB. 7 **Angebot nach Preisklassen\***  
Zweiteilung des Marktes verfestigt sich



Quelle: Savills / \* in den 30 größten Hochschulstädten (inkl. Pipeline)

ABB. 8 **Mieten für private Einzelapartments**  
Freiburg und Frankfurt an der Spitze



Quelle: Savills

## Nutzermarkt

existiert am studentischen Wohnungsmarkt ein adäquates Angebot (bis 250 Euro Miete). In keinem anderen Preissegment ist die Versorgungsquote höher. Ebenfalls überdurchschnittlich hoch ist die Versorgungsquote inzwischen im obersten Mietpreissegment, das heißt ab 500 Euro pro Monat. Zudem ist das Wachstum hier am stärksten. Unter Einbeziehung aller in Bau und Planung befindlichen Plätze dürfte die Versorgungsquote von aktuell 13 % auf 22 % ansteigen. Damit wird im gehobenen Preissegment bald für mehr als ein Fünftel der potenziellen Nachfrager ein entsprechendes Angebot geschaffen sein, wohlgerne unter der Annahme, dass auch alle diese Nachfrager in einer Studentenwohnanlage wohnen möchten. In Städten wie Leipzig oder Frankfurt dürfte die Versorgungsquote in diesem Preissegment sogar auf deutlich über 50 % ansteigen.

### Weitere Zielgruppen geraten in den Blick

Nachdem sich das Konzept moderner Studentenapartments – gemessen an der Auslastungsquote – bislang als erfolgreich erwiesen hat, nehmen immer mehr Anbieter auch andere Zielgruppen wie etwa Berufseinsteiger, Pendler oder auch Projektmitarbeiter und Expatriates in den Blick. Auch diese Gruppen suchen bevorzugt kleine Wohnungen, die am freien Wohnungsmarkt kaum verfügbar sind. Daher ist es für viele Anbieter mit Kompetenzen in Bau und Betrieb von studentischen Mikroapartmentanlagen

nur folgerichtig, ihr Angebot auf diese Zielgruppen auszuweiten, zumal diese in der Regel eine höhere Zahlungsbereitschaft als Studierende haben. Dementsprechend wird das Angebot an Studentenapartments immer häufiger um Angebote für Berufstätige ergänzt werden. Beispiele hierfür sind beispielsweise die Mikroapartmentanlagen der i Live Holding, die SMARTments business und SMARTments living der GBI AG oder auch die geplanten Produktlinien THE FIZZ Young Professionals und THE FIZZ Short Stay von International Campus. Dabei ist zu beobachten, dass die Grenzen zwischen wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Konzepten weiter verschwimmen. Es zeichnet sich ab, dass Studentenwohnanlagen und Mikroapartmentanlagen für andere Zielgruppen jeweils Teilsegmente einer übergeordneten Nutzungskategorie werden: dem Temporären Wohnen.

## Die private Studentenwohnanlage

### Charakteristika im Überblick

Private Studentenwohnanlagen sind ein relativ neuer Immobilientyp am deutschen Immobilienmarkt. Im Folgenden stellen wir einige ihrer Charakteristika und typische Kennzahlen vor.

#### ■ Planungsrecht:

Studentenwohnanlagen sind im Bau- und Planungsrecht als Wohnen klassifiziert und daher in der Regel nur in Wohn- und Mischgebieten zulässig.

#### ■ Klassifikation als Studentenwohnheim:

Erfüllt eine Studentenwohnanlage bestimmte Kriterien, so kann diese rechtlich als Wohnheim klassifiziert werden. Laut § 549 Abs. 3 BGB gelten für Studentenwohnheime diverse Paragraphen des deutschen Mietrechts nicht. Neben einer Fokussierung auf Studierende muss im Kern eine hohe Mieterfluktuation gewährleistet sein. Dafür muss ein Belegungskonzept praktiziert werden, dass

1. an studentischen Belangen ausgerichtet ist,
2. eine Rotation nach abstrakt-generellen Kriterien praktiziert und
3. die Dauer der Mietverhältnisse zeitlich begrenzt.

#### ■ Baukosten:

Laut BKI-Baukostenatlas betragen die Baukosten (ohne Grundstückskosten) im Mittel 2.230 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Spanne liegt zwischen 1.810 und 2.780 Euro.

#### ■ Objektgröße:

Private, neu gebaute Studentenwohnanlagen weisen in der Regel eine Durchschnittsgröße von etwa 200 Apartments auf. Damit sich der Betrieb rechnet, gelten 150 Wohneinheiten bei vielen Betreibern als Mindestgröße.

#### ■ Art der Zimmer:

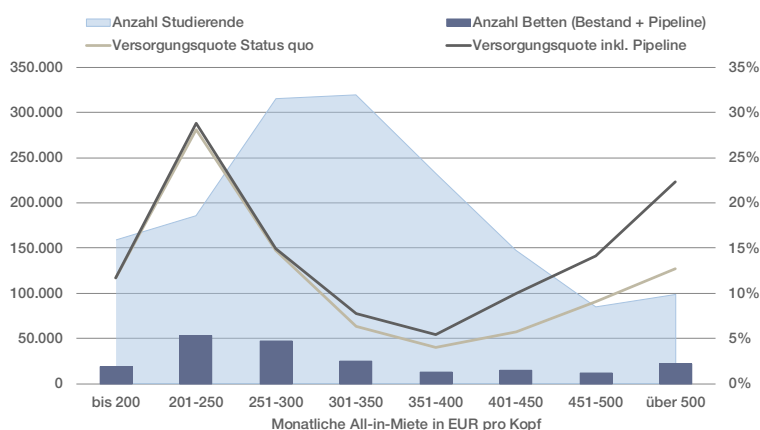
In neuen Objekten werden fast ausnahmslos möblierte Apartments mit eigenem Bad und Kitchenette angeboten. Beim größten Teil dieser Apartments handelt es sich um Einzelapartments, vereinzelt auch um Doppelapartments. Die typische Größe der Einzelapartments liegt zwischen 18 und 22 m<sup>2</sup>. Andere Wohnformen, zum Beispiel Zimmer in Wohngemeinschaften, kommen vor, sind aber sehr selten.

#### ■ Gestaltung der Mietverträge:

In der Regel werden All-In-Mieten aufgerufen, die sämtliche Kosten inkludieren. Die typische Mindestmietdauer beträgt 1 Semester bzw. 6 Monate.

ABB. 9

### Angebots-Nachfrage-Relation\* Im mittleren Preissegment ist und bleibt Unterversorgung am größten



Quelle: Savills / \* in den 30 größten Hochschulstädten

## Investmentmarkt

### Am Investmentmarkt steht ein Rekordjahr bevor

Mit dem Wachstum des Angebots an privaten Studentenwohnanlagen geht auch eine zunehmende Aktivität am Investmentmarkt einher. Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland Studentenwohnanlagen für fast eine dreiviertel Milliarde Euro gehandelt und damit fast fünfmal so viel wie im Jahr zuvor. Das Transaktionsvolumen im Jahr 2016 war damit größer als in den Jahren 2009 bis 2015 zusammen. Im ersten Quartal des Jahres 2017 wechselten Objekte für etwa 218 Mio. Euro den Eigentümer und damit ein- und einhalb mal so viel wie im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Angesichts des starken Jahresauftakts sowie der Vielzahl an bereits im Verkaufsprozess oder in der Vermarktungsvorbereitung befindlichen Objekten ist davon auszugehen, dass das Transaktionsvolumen im laufenden Jahr erstmals die Marke von einer Milliarde Euro überschreitet (siehe Abb. 10). Da die Neubauaktivität weiterhin hoch ist, wird der investierbare Bestand weiter wachsen und somit für zusätzliches Angebot am Investmentmarkt sorgen.

### Portfolio-Transaktionen maßgeblich für Umsatzschub verantwortlich

Mit einem Anteil von circa 61 % am Transaktionsvolumen trugen Ankäufe von Portfolios maßgeblich zum Erreichen des bisherigen Rekordergebnisses am Investmentmarkt bei. Der größte Verkauf im letzten Jahr war der Erwerb eines Portfolios von vier „THE FIZZ“-Objekten durch ein Konsortium aus Allianz und CBRE Global Investors. Beim zweitgrößten Abschluss handelte es sich um den Erwerb des Headquarter-Portfolios durch die britische Global Student Accommodation Group (GSA). Die drittgrößte Transaktion war schließlich der Verkauf eines Pakets aus vier deutschen und einer österreichischen Immobilie an einen von Corestate und der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) aufgelegten Spezialfonds. Auch im laufenden Jahr werden erneut einige größere Portfolios den Eigentümern wechseln.

### Gehandelte Objekte nicht älter als fünf Jahre oder noch im Bau

Das relativ geringe Alter des Marktes für private Studentenwohnanlagen spiegelt sich in der Struktur der gehandelten Immobilien wider. Zwar dominierten im vergangenen Jahr Bestandsobjekte mit einem Anteil von rund 60 % des Transaktionsvolumens das Marktgeschehen, jedoch wurden diese Objekte fast ausnahmslos ab dem Jahr 2012 errichtet bzw. umgewandelt. Im ersten Quartal des laufenden Jahres entfielen mehr als vier Fünftel des Transaktionsvolumens auf Projektankäufe.

### Ausländische Käufer dominieren den Markt

Der schnell wachsende Studentenwohnungsmarkt stößt nicht nur bei in-, sondern auch bei ausländischen Investoren auf ein reges Interesse. So zeichneten ausländische Käufer im vergangenen Jahr für etwa 60 % des Transaktionsvolumens verantwortlich (siehe Abb. 11). Zu den aktivsten ausländischen Käufern zählten zuletzt unter anderem GSA, Catella Capital und Axa Investment Managers.

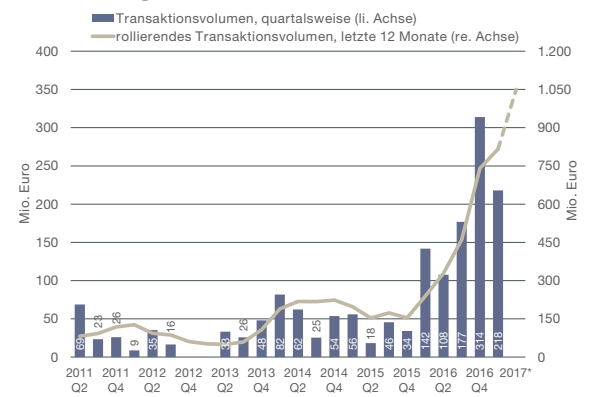
### Institutionalisierung der Marktteilnehmer

Die steigende Liquidität des Investmentmarkts für Studentenwohnanlagen hat auf Seiten der Investoren zu einer weiteren Institutionalisierung geführt. So waren im vergangenen Jahr erstmals Versicherungen mit einem Anteil von fast 35 % des Transaktionsvolumens die aktivste Käufergruppe. Weitere 23 % entfielen auf Spezialfonds, bei denen ebenfalls vor allem Versicherungen und Versorgungskassen zu den Investoren zählen. Ein großer Teil des Bestands privater Studentenwohnanlagen ist damit von den Projektentwicklern bzw. Betreibern in die Portfolios institutioneller, langfristig agierender Investoren gewandert. Diese Entwicklung dürfte sich fortsetzen.

### Starkes Engagement auch von Gewerbeimmobilieninvestoren

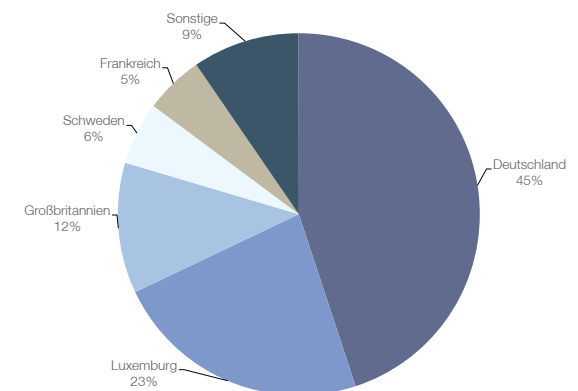
Bei vielen Akteuren, die erstmals in deutsche Studentenwohnanlagen investiert haben bzw. entsprechende Investitionspläne hegen, handelt es sich um Akteure,

ABB. 10 **Transaktionsvolumen Neues**  
Rekordergebnis zeichnet sich ab



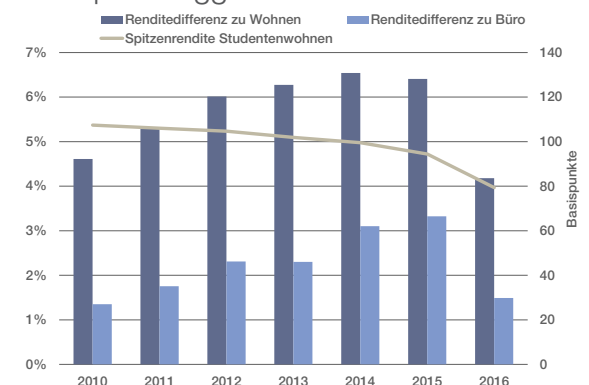
Quelle: Savills

ABB. 11 **Käuferherkunft\*** Starkes Engagement von ausländischen Investoren



Quelle: Savills / \* in den letzten 5 Jahren

ABB. 12 **Spitzenrendite Studentenwohnen**  
Risikoprämie ggü. Wohnen sinkt



Quelle: Savills

## Investmentmarkt

die bislang vornehmlich am Gewerbeimmobilienmarkt aktiv waren. Beispiele hierfür sind etwa die Ankäufe seitens der Allianz oder von Commerz Real. Neben den guten Fundamentaldaten des Studentenwohnungsmarktes, der steigenden Liquidität und der zunehmenden Markttransparenz dürfte auch der erhebliche Anlagedruck bei gleichzeitiger Produktknappheit in den etablierten Nutzungsarten Büro oder Einzelhandel zu einem Ausweichen in das Nischensegment Studentenwohnen führen. Zudem bieten Studentenwohnanlagen im Vergleich zu anderen Nutzungsarten immer noch eine vergleichsweise hohe Rendite.

### Fallende, aber immer noch attraktive Anfangsrenditen

Im Zuge der hohen Investorennachfrage im Studentenwohnungsmarkt sind aber auch hier die Renditen zuletzt deutlich unter Druck geraten. Aktuell werden für neugebaute Studentenwohnanlagen in einer der Top-7-Städte Brutto-Multiplikatoren vom 19 bis 22-fachen der Nettajahresmiete gezahlt. Zum Ende des Jahres 2016 lag die Spitzenrendite (Netto) für eine Studentenwohnanlage im Durchschnitt der Top-7-Städte bei 4,0 %. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre sind die Nettoanfangsrenditen damit um 120 Basispunkte gefallen. Allein im

letzten Jahr fielen die Renditen um 70 Basispunkte. Dennoch liegen die Renditen im Studentenwohnen noch deutlich über den Anfangsrenditen von klassischen Mehrfamilienhäusern, welche zuletzt im Mittel bei 3,1 % lagen (siehe Abb. 13). Im weiteren Jahresverlauf ist mit einer anhaltenden moderaten Renditekompression zu rechnen. Auch dies ist eine Folge der zunehmenden Institutionalisierung des Marktes.

TAB. 1

### Die größten Transaktionen der letzten zwölf Monate im Überblick\* Fünf Portfolio- und fünf Einzelobjektverkäufe an sehr heterogenes Käuferfeld

Datum	Objekt / Portfolio Standort(e)	Anzahl Einheiten	Volumen (Mio. Euro) ↓	Käufer	Verkäufer
Dez 16	Portfolio (13 Objekte in Europa, u.a. Bremen)	6.484	ca. 540	Liberty Living	Blackstone
Dez 16	THE FIZZ Teilportfolio u.a. Frankfurt, Darmstadt	1.238	unveröffentlicht	Allianz, CBRE Investors, International Campus AG	International Campus AG
Mai 16	Headquarter Portfolio u.a. Frankfurt, Münster	988	unveröffentlicht	Global Student Accomodation (GSA)	Devario Invest
Okt 16	Portfolio (4 Objekte) u.a. Frankfurt, Mainz	1.247	unveröffentlicht	Bayerische Versorgungskammer (BVK), Corestate Capital	Corestate Capital
Aug 16	Portfolio (2 Objekte) Bremen, Freiburg	686	unveröffentlicht	Württembergische Lebensversicherung	International Campus AG
Feb 17	Dresden	289	unveröffentlicht	AXA Investment Managers	unveröffentlicht
Jan 16	Neuer Hühnerposten Hamburg	353	unveröffentlicht	AviaRent Capital Management S.à.r.l.	unveröffentlicht
Mrz17	Berlin	425	ca. 41	Catella Real Estate	HOMEPOINT
Jul 16	Mainz	251	ca. 40	Catella Real Estate	P+B Planen und Bauen GmbH & Co. KG
Jul 16	Bonn	250	unveröffentlicht	Deutsche Real Estate Funds Advisor S.A.R.L. (DREF)	unveröffentlicht

Quelle: Savills / \* dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

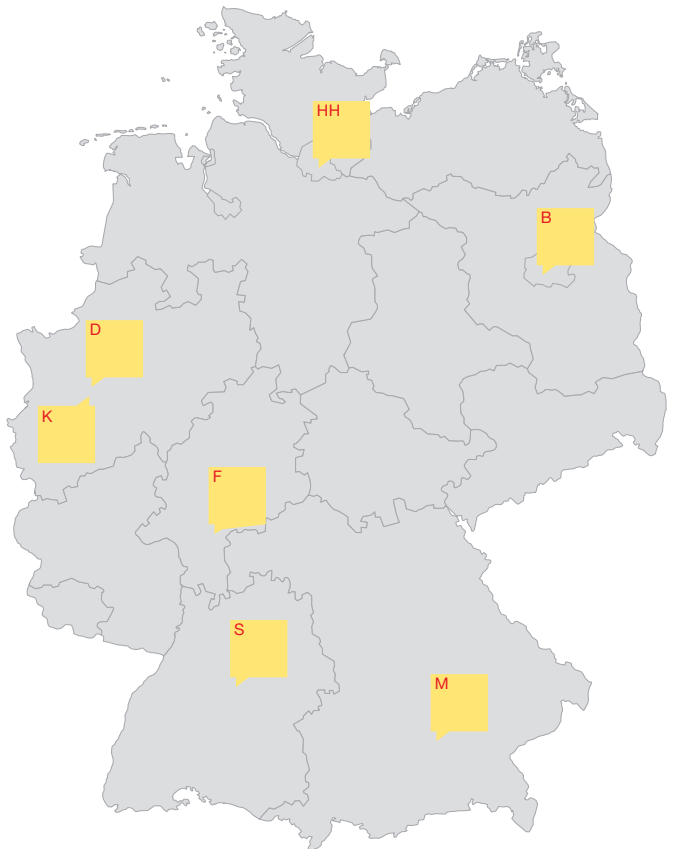
# Savills Deutschland

In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent. Savills bietet seinen Kunden heute Expertise und Markttransparenz in folgenden Bereichen an:

## Unsere Dienstleistungen

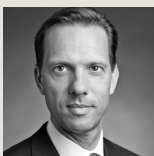
- » Investment
- » Agency
- » Portfolio Investment
- » Debt Advisory
- » Valuation

[www.savills.de](http://www.savills.de)



## Savills' Team

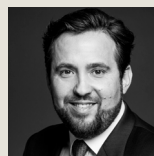
Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an



**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



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



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



**Marcus Roberts**  
Student Investment  
+44 (0) 20 7016 3799  
mroberts@savills.com



**Matthias Pink**  
Research  
+49 (0) 30 726 165 134  
mpink@savills.de



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

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 700 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 31.500 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent.

Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills.  
© Savills Juni 2017

