

# STUDENTISCHES WOHNEN IN DEUTSCHLAND

EIN MARKTÜBERBLICK

von Savills Operational Capital Markets  
mit Beiträgen von Savills Research



# Studentisches Wohnen – eine Abgrenzung

AUTOR: MATTI SCHENK

**Wenn von modernen Wohnformen die Rede ist, schwirren viele Begriffe durch den Raum. So wird beispielsweise von Studentischem Wohnen, Mikrowohnen, Temporärem Wohnen oder auch von Co-Living gesprochen. Die Definition der einzelnen Begriffe wird in der Praxis nicht einheitlich verwendet und die einzelnen Wohnformen sind nicht immer klar voneinander abgrenzbar, sodass einige Begriffe auch synonym verwendet werden. Eine gute Orientierung bietet das Kompodium der Apartmentkonzepte.**

Unter Studentischem Wohnen verstehen wir bei Savills Apartmenthäuser, die auf die Bedürfnisse von Studierenden zugeschnitten sind und deren Bewohner dementsprechend ausschließlich oder überwiegend aus Studierenden bestehen. Im internationalen Kontext wird **Studentisches Wohnen** auch als *Purpose-Built Student Accommodation* oder kurz **PBSA** bezeichnet.

Sonstige Mikrowohnanlagen ähneln in ihren baulichen Merkmalen oft sehr stark den Studierendenwohnanlagen, verfügen aber in der Regel über etwas größere Apartments und teilweise weniger Gemeinschaftsflächen. Der Hauptunterschied besteht jedoch darin, dass die Zielgruppe breiter und damit die Bewohnerschaft heterogener ist und z.B. Young Professionals, Projektmitarbeiter, Pendler oder auch Studierende umfasst. Bei beiden Konzepten handelt es sich um wohnwirtschaftliche Konzepte. In Abgrenzung dazu umfassen die Begriffe *Temporäres Wohnen* und *Co-Living* auch gewerbliche Konzepte und werden insgesamt weniger eindeutig und kohärent verwendet.

## Studierendenzahlen lange Jahre im Höhenflug

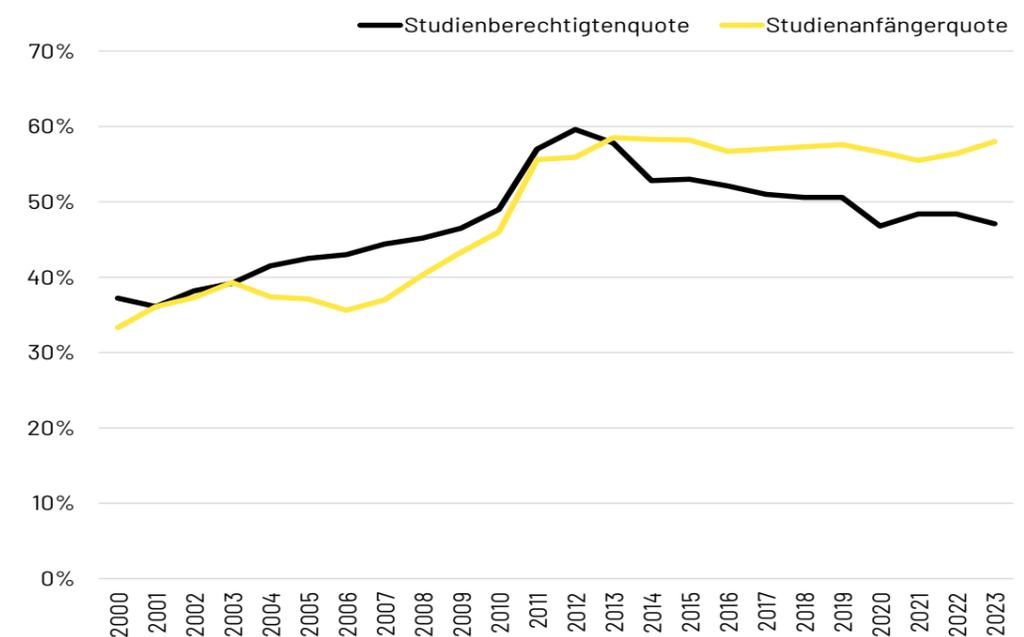
Der Markt für Studentisches Wohnen hat in den letzten Jahrzehnten eine beträchtliche Steige-

rung der Nachfrage erfahren. Vor allem ab dem Jahr 2008 strömten deutlich mehr Studierende an die deutschen Hochschulen. In den Anfangsjahren ließ sich dies auch auf die schrittweise Umstellung auf das Abitur nach zwölf Schuljahren in den meisten Bundesländern und die damit verbundenen doppelten Abiturjahrgänge sowie die Aussetzung der Wehrpflicht im Jahr 2011 zurückführen.

Doch nachdem die Auswirkungen dieser Sondereffekte verschwunden waren, setzte sich der Aufwärtstrend bei den Studierendenzahlen aufgrund der höheren Nachfrage nach akademischer Bildung und damit auf einen höheren Anteil junger Menschen an den Hochschulen weiterhin fort. So stieg die Studienberechtigtenquote im langfristigen Vergleich an: Während im Jahr 2000 lediglich 37,2 % aller Schulabsolventen eine Hochschulzugangsberechtigung erwarben, waren es im Jahr 2023 bereits 47,1 %, mit zuletzt leicht sinkender Tendenz. Auch die Studienanfängerquote, d.h. der Anteil der Schulabsolventen mit allgemeiner Hochschulreife oder Fachhochschulreife, die tatsächlich ein Studium aufnehmen, ist langfristig gestiegen und betrug 58,0 % im Jahr 2023. Im Jahr 2000 lag die Quote nur bei einem Drittel.



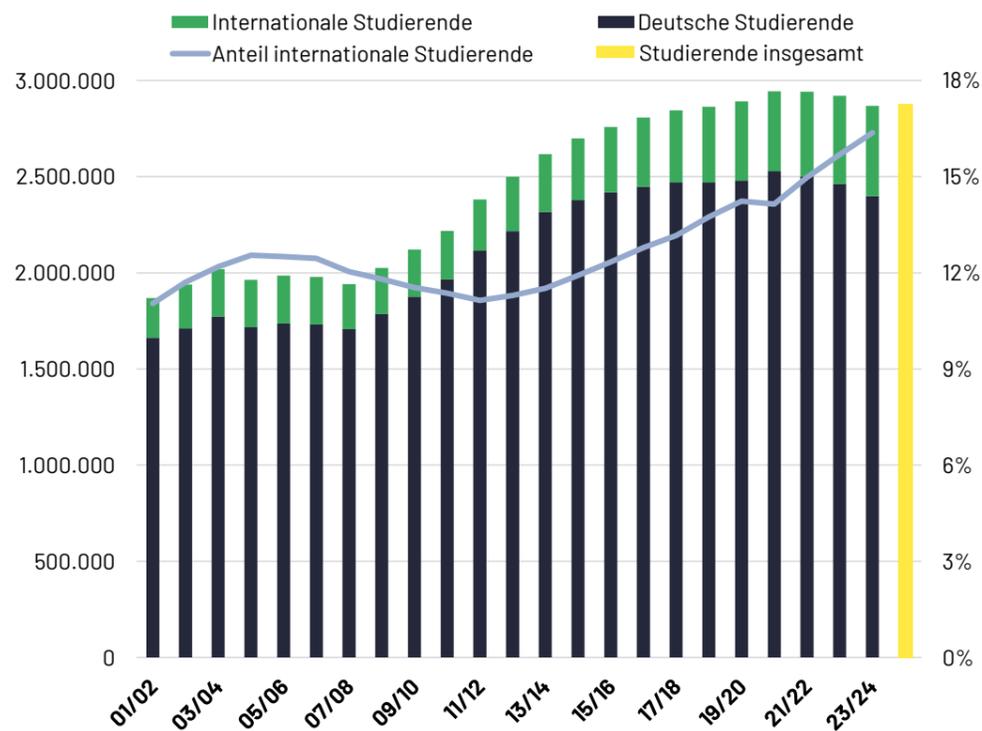
Studienberechtigten- und anfängerquote in Deutschland



Quelle Statistisches Bundesamt



### Entwicklung der Studierendenzahl in Deutschland



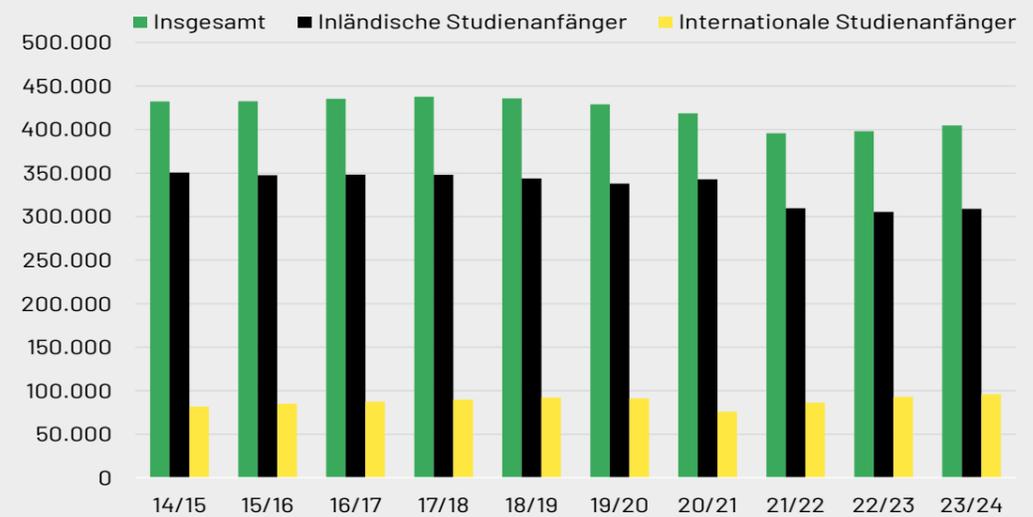
Quelle Statistisches Bundesamt

### Vorübergehend leicht rückläufige Studierendenzahlen bei anhaltender Internationalisierung

Nachdem die Zahl der Studierenden im Wintersemester 2020/21 mit etwa 2,94 Millionen ihren bisherigen Höhepunkt erreicht hatte, ist die Gesamtzahl der Studierenden in Deutschland leicht gesunken. Im Wintersemester 2024/25 waren über 2,87 Millionen Studierende an einer Hochschule in Deutschland eingeschrieben, was einem Rückgang um rund 73.000 gegenüber dem Spitzenwert entspricht. Dies verdeutlicht, dass der Rückgang der Studierenden-

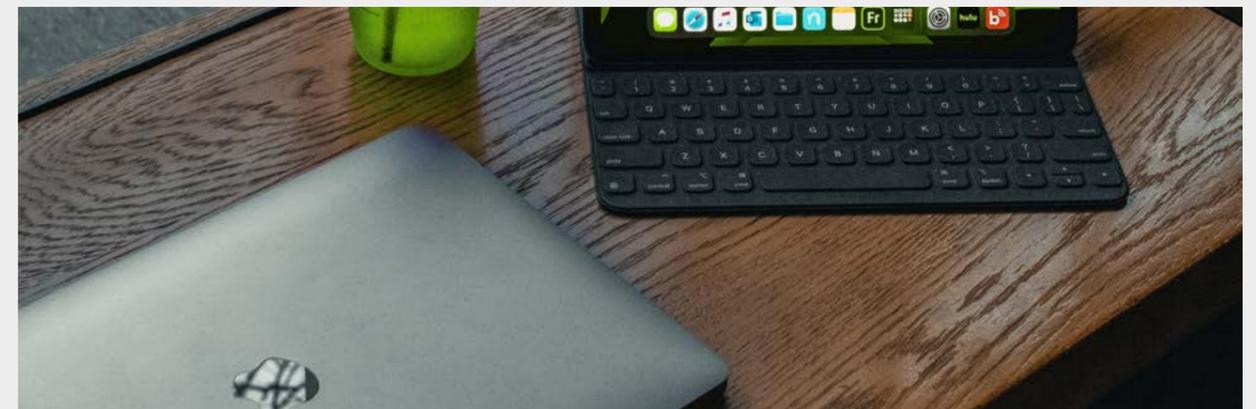
zahlen moderat ausfällt. Dieser Rückgang ist auf sinkende Studienanfängerzahlen in den letzten Jahren zurückzuführen. Im Wintersemester 2024/25 lag die Zahl der Studienanfänger um über 6 % niedriger als vor zehn Jahren. Zudem ist die Zahl der Absolventen gestiegen, was sich unter anderem durch Nachholeffekte der Pandemie erklären lässt.

### Anzahl der Studienanfänger in Deutschland



Quelle Statistisches Bundesamt

Während die Zahl der inländischen Studienanfängerinnen und -anfänger seit einigen Jahren rückläufig ist, steigt die Zahl der internationalen Studienanfängerinnen und -anfänger kontinuierlich an. Dieser langjährige Trend wurde nur im ersten Jahr der Pandemie unterbrochen, sodass sich im Jahr 2020 eine gegenläufige Entwicklung ergab. Insgesamt stieg die Zahl der internationalen Studierenden in den letzten zehn Jahren um 46 % auf rund 469.500 im Wintersemester 2023/24, wobei ihr Anteil an allen Studierenden mit 16,4 % den höchsten jemals in Deutschland verzeichneten Wert erreichte.



„Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Studierenden langfristig auf einem außerordentlich hohen Niveau liegen wird und damit ebenso die Nachfrage nach Studentischem Wohnen.“

”

**Laura Wetzel MRICS**  
Associate  
Residential Capital Markets,  
PBSA & Micro-Living

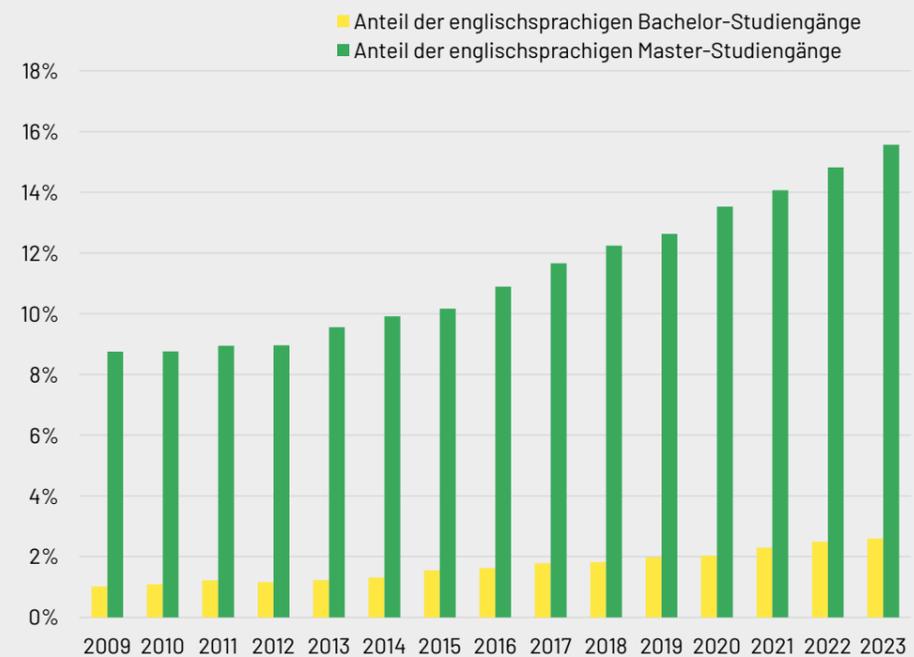


## Wieder steigende Studienanfängerzahlen in Sicht

Die Zahl der internationalen Studienanfänger und Studierenden dürfte unserer Meinung nach weiterwachsen, denn die deutsche Hochschullandschaft hat sich in den letzten Jahren spürbar internationalisiert und bietet inzwischen deutlich mehr englischsprachige Studiengänge an.

Außerdem sind die Lebens- und Studienkosten im Vergleich zu vielen Ländern immer noch gering und das Renommee der beispielsweise ingenieurwissenschaftlichen Studiengänge ist hoch.

### Anteil englischsprachiger Studiengänge in Deutschland



Quelle HRK-Hochschulkompass

Dies dürfte den demografisch bedingten Rückgang der inländischen Studienanfänger in den nächsten Jahren aber kaum ausgleichen können. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass mehr Studierende ihr Studium abschließen werden, sodass noch einige Semester lang mit leicht sinkenden Studierendenzahlen zu rechnen sein wird. Wir gehen aber davon aus, dass es sich hierbei um eine Übergangsphase handelt. So ist die Zahl der Studienanfänger im Wintersemester 2023/24 wieder leicht gestiegen, sogar bei den deutschen Studienanfängern. Die Kultusministerkonferenz rechnet in ihrer aktuellen Prognose mit ei-

nem leichten Rückgang der Studienanfängerzahlen bis zum Jahr 2026. In den Folgejahren soll die Zahl der Studienanfänger dagegen wieder ansteigen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Studierenden langfristig auf einem außerordentlich hohen Niveau liegen wird und damit ebenso die Nachfrage nach Studentischem Wohnen.

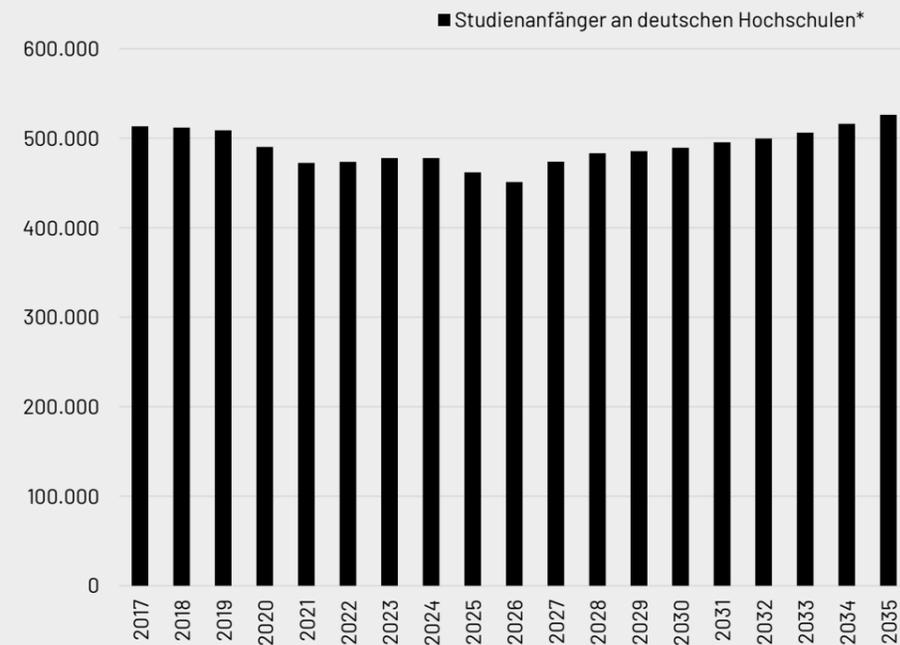
# Strukturell wachsende Nachfrage nach Studentischem Wohnen

Doch nicht nur die steigende Zahl an Studierenden hat dazu beigetragen, dass die Nachfrage gewachsen ist. Auch strukturelle Veränderungen der Ausbildungsbiografien haben ihren Beitrag geleistet. So hat die Umstellung vom Diplom- auf das Bachelor- und Mastersystem zu veränderten und fragmentierten Bildungsbiografien geführt. Zudem ist die Auslandsmobilität angestiegen, etwa durch Studienaufenthalte im Rahmen des Erasmus-Programms. Auch Praktika während des Studiums werden regelmäßig abseits des Wohn- bzw. Studienortes absolviert. Die heutige Generation Studierender erlebt während ihrer Ausbildungsphase somit häufigere Ortswechsel, wodurch die Nachfrage nach einfach buchbaren und flexibel nutzbaren Studierendenapartments gestiegen ist.

Am freien Wohnungsmarkt – traditionell der erste Anlaufpunkt für Studierende auf Wohnungssuche – sind die Optionen für Studierende währenddessen rar und teuer geworden. So stieg die durchschnittliche Angebotsmiete in den 30 größten Hochschulstädte im Mittel um 52 % innerhalb der letzten zehn Jahre. Bei Einzimmerwohnungen war das Plus mit 58 % noch etwas stärker. Die Zahl der inserierten Wohnungen nahm im gleichen Zeitraum um rund ein Viertel ab, obwohl die Einwohnerzahl der 30 Städte seit 2015 um 5 % stieg. Mittlerweile stehen im Durchschnitt der Top-30-Hochschulstädten nur noch 1,1 % der Wohnungen leer – in einigen Hochschulstädten ist die Leerstandsquote sogar auf unter 0,5 % gefallen.

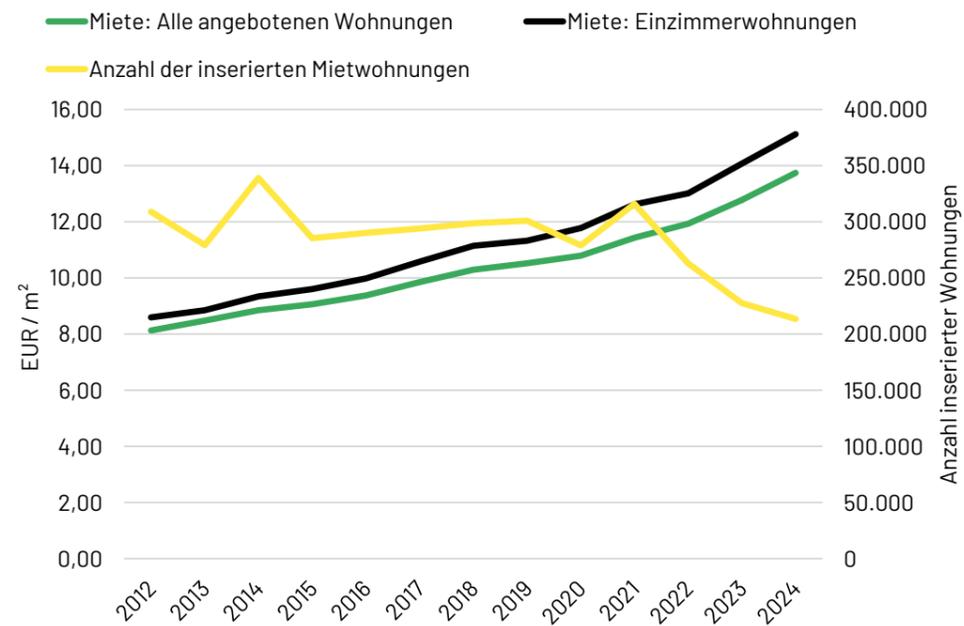


Prognostizierte Zahl der Studienanfänger in Deutschland



Quelle: Ständige Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland / \* prognostizierte Werte ab 2023

### Angebotsmieten\* und Zahl der inserierten Wohnungen in den Top-30-Hochschulstädten



Quelle VALUE Marktdaten / \* gesamtes Angebot (Bestand & Neubau)

Um die wenigen freien Wohnungen konkurrieren Studierende mit anderen und zumeist solventeren Nachfragegruppen wie beispielsweise Berufseinsteigern oder Pendlern. Für Studierende wird es daher zunehmend schwieriger, auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu finden. Besonders Studierende aus dem Ausland stoßen bei der Wohnraumsuche auf Hürden, da sie in der Regel noch nicht vor Ort sind, um an Besichtigungen teilzunehmen und darüber hinaus teilweise mit sprachlichen Barrieren konfrontiert sind. Ein Großteil der Mietwohnungen wird zudem unmöbliert angeboten, was angesichts der häufigeren Wohnortwechsel für viele Studierende einen Nachteil darstellt.



# Angebot der Studierendenwerke kann mit Nachfragewachstum nicht mithalten

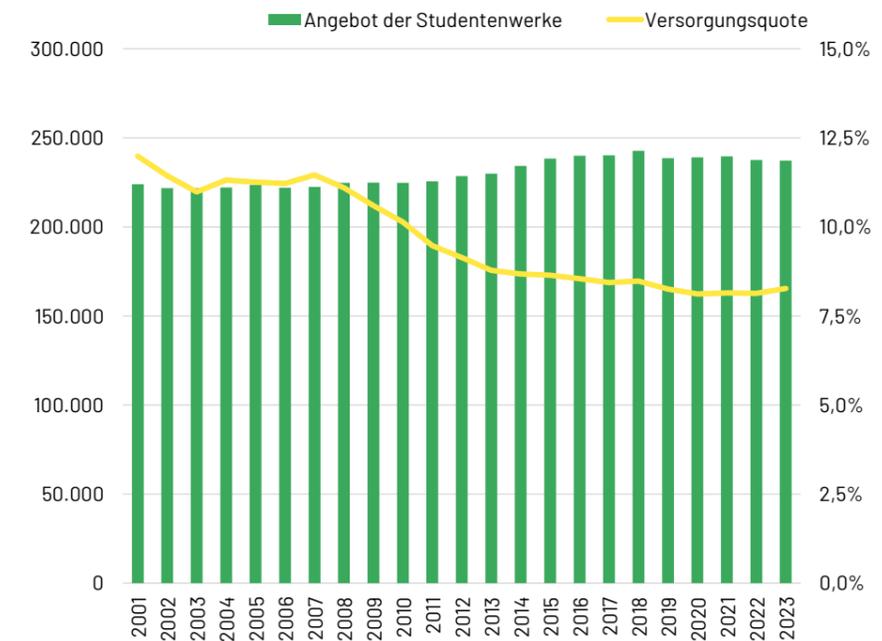
Mehr denn je besteht somit ein Bedarf an speziell auf die Bedürfnisse von Studierenden zugeschnittenen Wohnungsangeboten abseits des freien und schlecht zugänglichen Mietwohnungsmarktes. Anbieter von Studierendenwohnanlagen bedienen diesen Bedarf, indem sie kleine und in der Mehrzahl der Fälle möblierte Apartments anbieten. In vielen Wohnanlagen sind zudem Gemeinschaftsflächen vorhanden. Insbesondere professionelle privatwirtschaftliche Betreiber gewährleisten einfache und hürdenfreie Buchungsmöglichkeiten der Apartments mittels digitaler Angebote, was insbesondere für auswärtige bzw. internationale Studierende einen entscheidenden Mehrwert darstellt.

Jahrelang waren es in Deutschland gemeinnützige Anbieter und vor allem die Studierendenwerke, die Wohnraum in Studierendenwohnanlagen anbieten. Die Studierendenwerke sind halbstaatliche Einrichtungen, die Dienstleistungen für Studierende an Hochschulen und Universitäten bereitstellen. Der Wohnraum der Studierendenwerke ist relativ günstig: Ende 2022 lag er bundesweit im Durchschnitt bei 280 Euro pro Monat inklusive aller Kosten. Allerdings sind einige Objekte der Studierendenwerke in die Jahre gekommen und der Anteil an Einzelapartments mit eigenem Bad und eigener Küche ist vergleichsweise gering. Jedoch konnte das Angebot der Studierendenwerke

mit der schnell steigenden Zahl der Studierenden in keiner Weise mithalten. Während die Zahl der Studierenden in Deutschland zwischen 2001 und 2023 um rund eine Million gestiegen ist, haben die Studierendenwerke ihr Angebot im gleichen Zeitraum nur um rund 13.300 Betten erhöht. In der Folge ist die sogenannte Versorgungsquote in fast allen Hochschulstädten gesunken. Im Jahr 2023 lag die Zahl der Betten in öffentlich geförderten Wohnheimen bundesweit bei 237.215. Davon wurden rund 194.837 Betten von den einzelnen Studentenwerken verwaltet. **Dies entspricht einer durchschnittlichen Versorgungsquote von 8,3 %.** In den Städten mit mehr als 10.000 Studierenden reicht diese Versorgungsquote von 3,9 % in Koblenz bis 22,3 % in Heidelberg.

Im Vergleich zu reiferen Märkten für studentisches Wohnen ist die Versorgungsquote in Deutschland niedriger. So liegt die Versorgungsquote in Großbritannien bei 31 %, in Frankreich bei 16 % und in den Niederlanden bei 15 %. Geringere Versorgungsquoten finden sich hingegen in südeuropäischen Ländern wie Italien und Spanien. Allerdings ist zu betonen, dass sich die Wohnungsmärkte der einzelnen Länder sowie teilweise auch die Mobilität der Studierenden stark unterscheiden, sodass die Potenziale und Bedarfe im Bereich des studentischen Wohnens unterschiedlich hoch sind.

## Entwicklung des Angebots der Studierendenwerke (bundesweit)



**+ 13.302 Betten**  
**+ 999.980 Studierende**

Quelle Deutsches Studierendenwerk

- ■ ■ ■
- ■ ■ ■
- ■ ■ ■
- ■ ■ ■



Im Vergleich zu reiferen Märkten für studentisches Wohnen ist die Versorgungsquote\* in Deutschland mit 8,3 % niedriger. So liegt die Versorgungsquote in Großbritannien bei 31 %, in Frankreich bei 16 % und in den Niederlanden bei 15 %.

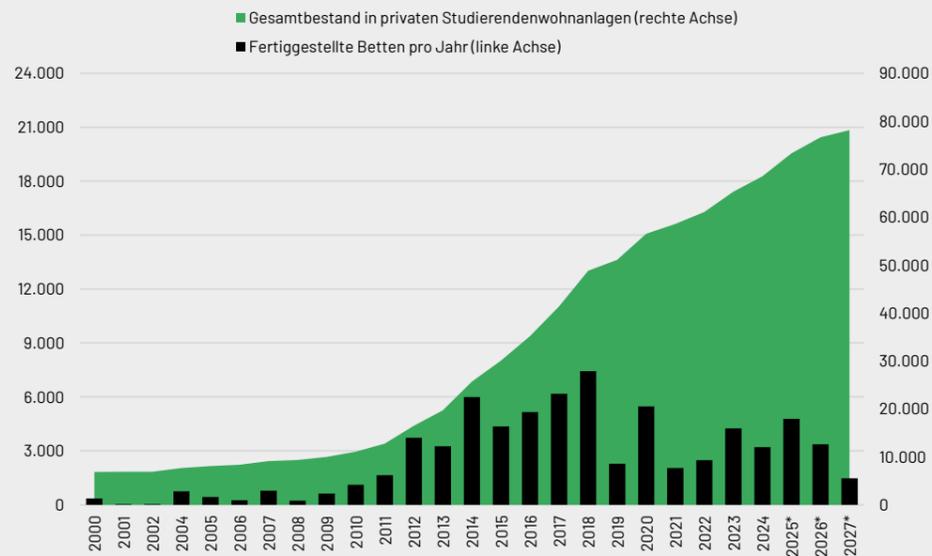
\* Verhältnis zwischen Studierenden und verfügbaren Studierendenapartments

## Stetes Wachstum des Privatangebots

Das Angebot privater Betreiber wuchs hingegen deutlich schneller und das Angebot in den deutschen Hochschulstädten wird weiter zunehmen. Ende 2024 gibt es in den 30 größten Hochschulstädten rund 68.500 Betten in privaten Studierendenwohnanlagen. Damit hat sich das private Angebot in den letzten fünfzehn Jahren mehr als verfünffacht. In den nächsten drei Jahren werden voraussichtlich rund 9.600 Betten hinzukommen. Während im Zuge der Zinswende und der gestiegenen Baukosten viele klassische Wohnbauprojekte verschoben oder gänzlich abgebrochen wurden, beobachten wir unter Entwicklern jüngst wieder ein steigendes Interesse an Studierendenwohnanlagen. Dazu tragen einerseits höhere erzielbare Quadratmetermieten bei, welche trotz der hohen Baukosten zur Rentabilität

von Projekten beitragen. Durch die hohe Standardisierung der kleinen Wohneinheiten lassen sich zudem Skaleneffekte und damit Effizienzsteigerungen gegenüber klassischen Miet- oder Eigentumswohnungsprojekten erzielen. Außerdem können Studierendenwohnanlagen aufgrund der vielen kleinen Einheiten von attraktiven KfW-Förderprogrammen profitieren und einige Bundesländer, wie zum Beispiel Bayern, stellen eigene Fördermöglichkeiten für Studentisches Wohnen bereit. Diese Aspekte können sich im aktuellen Marktumfeld beim Bieterwettbewerb um Grundstücke positiv auswirken. Somit kann unserer Meinung nach perspektivisch mit einer (wieder) anziehenden Dynamik beim Zubau von Studierendenwohnanlagen gerechnet werden.

### Entwicklung des Privatbestands in den Top-30-Hochschulstädten



Quelle Savills / \* Prognose

Die Mehrzahl der privaten Anbieter zielt auf das Preissegment mit Pauschalmietten von mindestens 500 Euro pro Monat und Bett ab. Die All-In-Mieten für voll möblierte Einzelapartments mit eigenem Bad und Küchenzeile beginnen aber inzwischen überwiegend bei 600 Euro im Monat und haben teilweise die Marke von 1.000 Euro im Monat durchbrochen. In den stark nachgefragten Märkten für Studentisches Wohnen sind Einzel-

apartments mittlerweile oft kleiner als 20 m<sup>2</sup>, was die hohen erzielbaren Quadratmetermieten in diesem Segment widerspiegelt. Insbesondere seit dem Ende der Pandemie beobachten wir starke Anstiege der Angebotsmieten in vielen Studierendenwohnanlagen. Laut einer Umfrage der Initiative Micro-Living rechnet ein Großteil der Privatanbieter in den nächsten Jahren mit weiteren Mietsteigerungen.

## Betreiberlandschaft

Nach Jahren des steten Wachstums hat sich mittlerweile eine recht vielfältige Betreiberlandschaft mit diversen großen und bundesweit tätigen Betreiberplattformen herausgebildet. Das Gros der Betreiber ist entweder mit einem Projektentwickler oder einem Immobilieninvestor assoziiert. Zu den größten privaten Betreibern von Studentenwohnheimen in Deutschland gehören International Campus mit der Marke THE FIZZ, die FDS Gemeinnützige Stiftung mit Felixx student, TPG mit der Marke Home & Co, GSA mit der Marke Yugo, Cresco mit den Marken Neon Wood und Tannhaus, Mondial Campus, die Entwickler und Betreiber i Live und

Base Camp mit den gleichnamigen Marken sowie 360 Operator by Capital Bay mit der Marke Staytoo. Weitere namhafte private Unternehmen, die auf dem Markt aktiv sind, sind unter anderem Campus Viva, FU.Life und Cube Life. Einige Eigentümer verwalten größere Portfolios, ohne eine eigene Marke zu haben, wie zum Beispiel Catella Real Estate, PATRIZIA und Commerz Real. Die Bayerische Versorgungskammer (BVK) hat ihre eigenen Studierendenwohnanlagen in „Die Zimmerei“ umbenannt, während die Immobilien von Union Investment unter der Marke Urban Base vermarktet werden.

## Hohe Auslastungsquoten sorgen für stabile Einnahmen

Selbst während der COVID-19-Pandemie zeigte sich der Markt für Studentisches Wohnen in Deutschland bemerkenswert stabil. Da die meisten Hochschulen den Vorlesungsbetrieb im Wintersemester 2020/21 weitgehend eingestellt hatten, sind einige Studierende bis auf Weiteres nicht an ihren Studienort gezogen. Vor allem viele internationale Studienanfänger mussten aufgrund von Reisebeschränkungen in ihren Heimatländern bleiben, was zu einem Nachfragerückgang in einigen Studierendenwohnanlagen führte.

Nach Angaben der Initiative Micro-Living sank die durchschnittliche Belegungsquote im Frühjahr 2021 auf 86 %. Mit dem Ende der Pandemie und den damit verbundenen Lockerungen konnte jedoch ein starker Anstieg der Nachfrage beobachtet werden. So lag der Vermietungsstand im Oktober 2024 im Durchschnitt bei 95 % und damit höher als vor Beginn der Pandemie. Unseren Beobachtungen zufolge sind viele gut positionierte Wohnanlagen komplett oder bis auf wenige Apartments vollvermietet.



## UMNUTZUNG

### DIE LÖSUNG FÜR DIE STEIGENDE NACHFRAGE NACH MIKROAPARTMENTS?

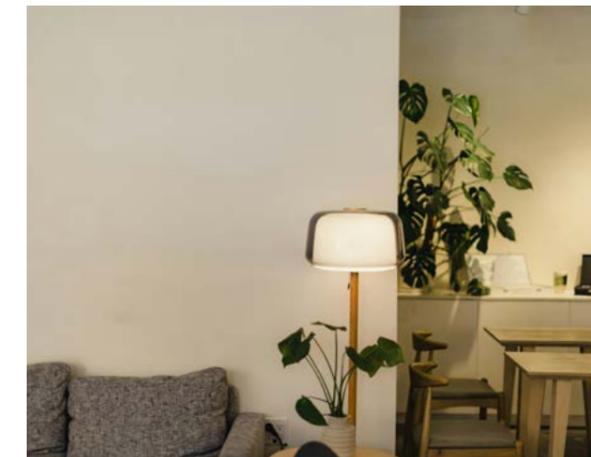
In den vergangenen Jahren ist der Büroleerstand in den deutschen Großstädten spürbar angestiegen. Aktuell liegt die Leerstandsquote in Frankfurt am Main bei 12,3 %, in München bei 7,5 % und in Berlin bei 6,8 %. Besonders betroffen sind dabei Bestandsgebäude, die bereits leer stehen und perspektivisch nur schwer am Markt zu platzieren sind – in vielen Fällen klassische Beispiele sogenannter *stranded assets*.

Gleichzeitig lässt sich eine anhaltend hohe Nachfrage nach kleinteiligen Wohnformen beobachten, etwa in Form von Mikroapartments oder Studentischem Wohnen. Angesichts dieser Entwicklung erscheint es naheliegend, sich intensiver mit den Potenzialen zur Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen auseinanderzusetzen.

#### Geplante Büro-Neubauten werden zunehmend in Wohn- oder Mischnutzungen überführt...

Auch Entwickler von Büro-Neubauten denken vermehrt über alternative Nutzungskonzepte nach, da eine reine Büroentwicklung im Hinblick auf den zukünftigen Exit mit potenziellen Risiken verbunden ist. Vor diesem Hintergrund werden derzeit alternative Nutzungsmöglichkeiten geprüft und weiterverfolgt.

Immer häufiger ziehen Projektentwickler in Erwägung, ursprünglich als Büroimmobilien konzipierte Vorhaben nicht wie geplant umzusetzen, sondern stattdessen **alternative Nutzungskonzepte** wie **Wohnnutzung, Micro-Living oder Studentisches Wohnen (PBSA)** zu realisieren.



Das Spannungsfeld zwischen ungenutztem Bürobestand und wachsender Nachfrage nach urbanem Wohnraum bietet eine vielversprechende Grundlage für innovative Umnutzungsperspektiven.

Eine aktuelle Studie von Bulwiengesa beziffert ein Potenzial von 150.000 Wohnungen in den Top-7-Städten durch die Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum. Dieses Potenzial erscheint beachtlich, erfordert jedoch eine differenzierte Betrachtung, insbesondere im Hinblick auf die spezifischen Anforderungen des Mikrowohnens bzw. Studentischen Wohnens.

Umnutzung bietet viele Chancen, bringt jedoch ebenso neue Herausforderungen mit sich. Eigentümer und Projektentwickler sehen sich dabei mit einer Vielzahl komplexer Fragestellungen konfrontiert, insbesondere im Hinblick auf die Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Vorhaben.

Im Zuge von Umnutzungsprojekten stehen u.a. die folgenden **Fragestellungen** im Fokus:

- Eignet sich die Bestandsimmobilie bzw. die geplante Entwicklung für eine Umnutzung?
- Ist eine Nutzungsänderung im Rahmen des geltenden Bebauungsplans zulässig?
- Entspricht der Standort den Anforderungen der neuen Zielgruppe (Studierende, Young Professionals etc.)?
- Ist eine Umnutzung wirtschaftlich tragfähig und rentabel?
- Bestehen Fördermöglichkeiten für die erforderlichen Umbaumaßnahmen?
- Wird ein Betreiber benötigt und wie lässt sich ein geeigneter Betreiber ausfindig machen?

**Wir unterstützen Sie gern bei der Prüfung und Realisierung Ihres Vorhabens.**

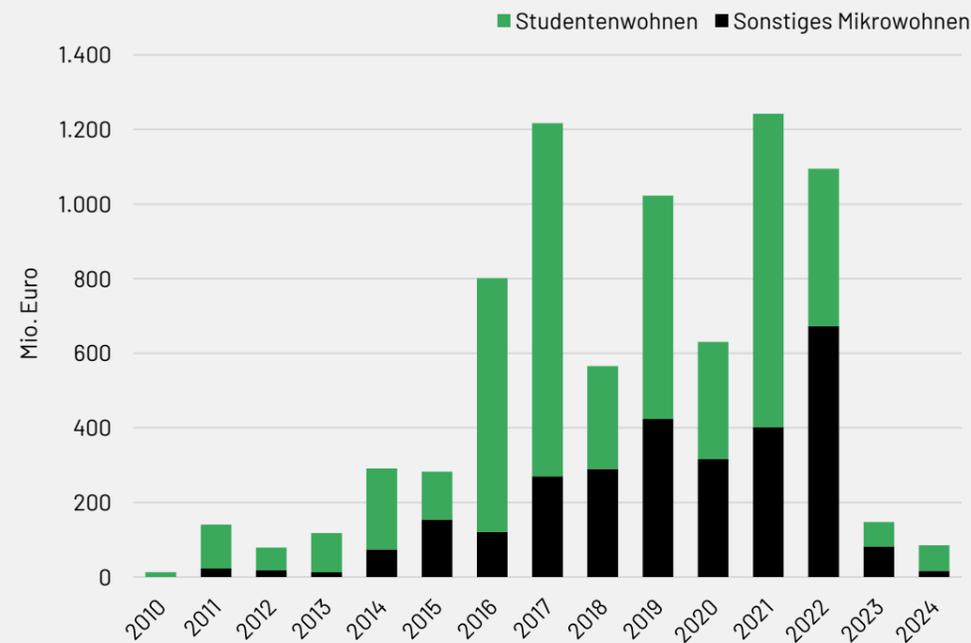
# Im Trend steigendes Transaktionsvolumen bis zur Zinswende

Aus Sicht von Investoren versprechen Studierendenwohnanlagen somit stabile und im Trend steigende Mieteinnahmen, wodurch sie als Investmentprodukte zunehmend gefragt sind. In der Tat hat der Immobilieninvestmentmarkt für Studierendenwohnanlagen in den letzten fünfzehn Jahren signifikant an Größe und Bedeutung gewonnen. Im Zuge des Wachstums des privatwirtschaftlichen Angebots nahm auch die Größe des investierbaren Bestands sukzessive zu. Auch aufgrund der strukturellen Unterversorgung und der insgesamt guten Fundamentaldaten zog der Markt zunehmend das Interesse institutioneller Immobilieninvestoren an.

In den Jahren 2018 bis 2022 belief sich das Transaktionsvolumen von Studierendenwohnanlagen auf durchschnittlich 490 Millionen Euro pro Jahr. Noch Anfang der 2010er Jahre lag das Volumen in der Regel bei weniger als 100 Millionen Euro pro Jahr.

Neben reinen Studierendenwohnanlagen haben sich auch Mikrowohnkonzepte etabliert, die zusätzlich weitere Zielgruppen wie Berufseinsteiger, Projektmitarbeiter oder Pendler ansprechen. Solche Mikrowohnanlagen kamen in den Jahren 2018 bis 2022 auf ein durchschnittliches Transaktionsvolumen von 453 Mio. Euro pro Jahr. Der Einbruch des Transaktionsgeschehens in den Jahren 2023 und 2024 - sowohl bei Studierenden als auch sonstigen Mikrowohnanlagen - ist maßgeblich den Folgen der Zinswende geschuldet und dürfte nach unserer Lesart ein temporäres Phänomen darstellen. Außerdem mangelte es zuletzt akut an Angebot, das hinsichtlich Lage und Objektmerkmalen zu den Suchprofilen der meisten Investoren entsprach. So waren zuletzt kaum Core- oder Core-Plus-Objekte im Angebot.

## Transaktionsvolumen von Studierenden- und Mikrowohnanlagen



Quelle Savills

Es wurden und werden fast ausnahmslos Immobilien mit privatwirtschaftlichen Anbietern gehandelt, wohingegen Immobilien der Studierendenwerke oder von gemeinnützigen und kirchlichen Anbietern nur sehr selten verkauft werden. Dies liegt maßgeblich an der Eigentümerstruktur dieser Bestände und der fehlenden Zugänglichkeit für Immobilieninvestoren.

In den letzten zehn Jahren entfielen rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens von Studierendenwohnanlagen auf Einzelobjektverkäufe, sodass Portfoliotransaktionen bis dato eine eher untergeordnete Rolle spielen als beispielsweise am institutionellen Wohninvestmentmarkt. Dies liegt auch an der im Vergleich weiterhin geringen Marktgröße und am Umstand, dass sich viele Investoren noch in der Phase ihres Portfolioaufbaus befinden. Das relativ junge Alter des deutschen Marktes für privatwirtschaftliche Studierendenwohnanlagen führt dazu, dass ein signifikanter Teil der gehandelten Immobilien neuwertig ist.

In den letzten zehn Jahren wurden 42 % des Transaktionsvolumens als Forward-Transaktion durchgeführt. Auch bei den Bestandsbauten war ein Großteil der gehandelten Objekte jünger als zehn Jahre. Im Zuge der Zinswende und den damit verbundenen Herausforderungen bei vielen Projektentwicklern hat sich der Fokus zahlreicher Investoren deutlich auf bereits in Betrieb befindliche, junge Bestandsbauten verschoben. Insbesondere solche Objekte sind aber nur selten im Angebot, weil die Investoren ihre beabsichtigte Haltedauer oftmals noch nicht erreicht haben und viele Objekte bereits vor Fertigstellung per Forward-Transaktion veräußert wurden. Im Laufe des Jahres 2024 sowie im ersten Halbjahr 2025 konnten wir allerdings feststellen, dass die Bereitschaft unter Investoren, Forward-Ankäufe zu tätigen, wieder angestiegen ist.

Im Hinblick auf das Transaktionsvolumen nach Standorten waren Berlin, Hamburg und Frankfurt die mit Abstand umsatzstärksten Städte. In den vergangenen zehn Jahren fanden hier jeweils Transaktionen für mehr als einer halben Milliarde Euro statt. In diesen Städten finden sich zugleich auch die größten privatwirtschaftlichen Bestände an Studierendenwohnanlagen. Obwohl in München ebenfalls ein umfangreiches privatwirtschaftliches Angebot besteht, fällt das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt hier spürbar ab. Dies liegt daran, dass in München, wie auch in einigen anderen süddeutschen Städten, in der Vergangenheit ein überproportional hoher Anteil der Objekte im Teileigentum an private Kleinanleger veräußert wurde. Weil im Zuge der Zinswende der Absatz von Eigentumswohnungen an private Kapitalanleger einbrach, nehmen wir ein gewisses Umschwenken zu Globalverkäufen auch im Süden der Republik wahr. Daraus können sich angesichts der vielfach sehr guten Fundamentaldaten dieser Städte Opportunitäten für Investoren ergeben.

Insgesamt fällt auf, dass sich unter den Top-Investmentstandorten fast ausnahmslos Hochschulstädte mit mindestens 30.000 Studierenden befinden. Dies spiegelt wider, dass diese Standorte eine kritische Nachfragegröße am Nutzermarkt aufweisen und entsprechend im Fokus von Projektentwicklern und Investoren stehen. Obwohl es auch mittelgroße und kleinere Städte mit attraktiven Fundamentaldaten für Studierendenwohnanlagen gibt, spielen diese bislang am professionellen Immobilieninvestmentmarkt nur eine untergeordnete Rolle. Neben der vergleichsweise geringen Größe der investierbaren Bestände ist gerade institutionellen Investoren das Liquiditätsrisiko solcher Standorte oft zu hoch. Zudem lassen sie sich gegenüber teilweise internationalen Anlegern schwieriger erklären.

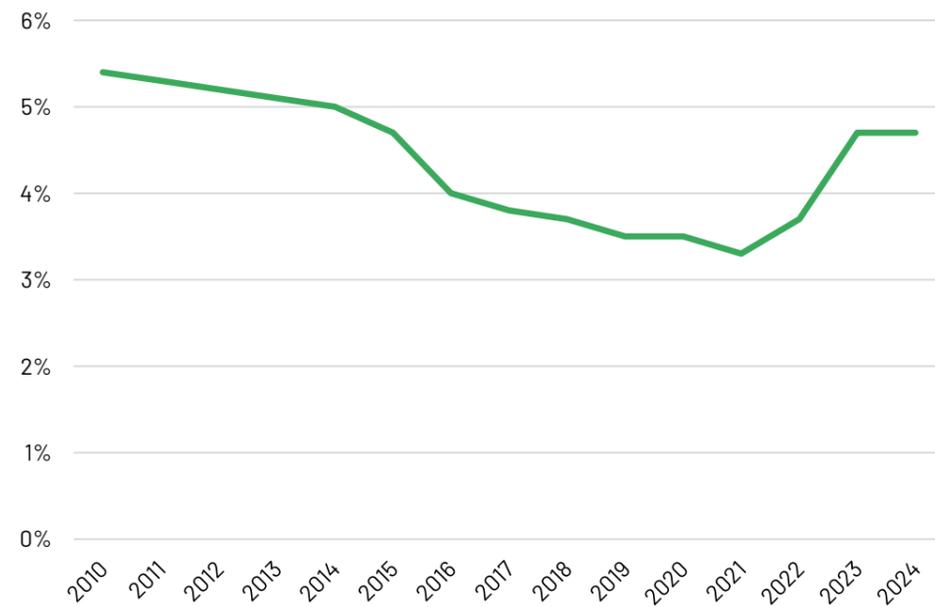


## Spitzenrenditen zuletzt stabil

Im Zuge der gestiegenen Nachfrage unter institutionellen Investoren sowie vor dem Hintergrund der Nullzinsphase sanken auch die Spitzenrenditen für Studierendenwohnanlagen im Verlauf der 2010er Jahre kontinuierlich. Nachdem die Spitzenrendite für Objekte in den Top-6-Immobilienmärkten im Jahr 2010 noch bei 5,4 % lag, ging sie bis zum ersten Quartal 2022 auf 3,7 % zurück. Diese Renditekompression von 170 Basispunkten fiel damit etwas stärker aus als bei klassischen Mehrfamilienhäusern (-156 Basispunkte). Dies legt nahe, dass diese Entwicklung nicht nur zinsgetrieben war, sondern sich ebenfalls durch eine strukturelle Komponente – in Form der überproportional gewachsenen Nachfrage – erklären lässt. Mit der Zinswende ab Mitte des Jah-

res 2022 kam es wie in allen anderen Immobilien-nutzungsarten auch bei Studierendenwohnanlagen zu einem Anstieg der Anfangsrenditen. Gegen Ende 2024 lag die Spitzenrendite im Mittel der Top-Investmentstandorte nach unserer Einschätzung bei 4,7 % und blieb im Jahresverlauf stabil. Angesichts der geringen Transaktionsaktivität in den letzten beiden Jahren ist die verfügbare Transaktionsevidenz im Vergleich zu anderen Nutzungsarten jedoch weiterhin begrenzt. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Spitzenrenditen auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt seit geraumer Zeit ihren Boden gefunden haben. So waren die Spitzenrenditen in nahezu allen Nutzungsarten im Jahr 2024 über mindestens drei Quartale hinweg stabil.

### Spitzenrendite für Studierendenwohnanlagen



Quelle Savills

## Ausblick: Steigende Aktivität am Investmentmarkt in Sicht

Wir gehen davon aus, dass es im Laufe des Jahres 2025 wieder zu mehr Verkäufen von Studierendenwohnanlagen kommen wird und sich damit auch die Transaktionsevidenz verbessert, was zukünftige Transaktionen erleichtern dürfte. So beobachten wir zum einen, dass die Zahl der Verkaufsvorbereitungen zugenommen hat, sodass mehr Angebot auf den Markt gelangen dürfte. Dabei handelt es sich nach unserer Beobachtung sowohl um Bestandsobjekte, teilweise mit Value-Add-Potenzial, als auch um Neubauobjekte, die im Rahmen von Forward-Transaktionen veräußert werden sollen.

Zum anderen hat auf der Nachfrageseite das Interesse inländischer und internationaler Investoren an Studierendenwohnanlagen tendenziell weiter zugenommen. Dies ist neben den guten Fundamentaldaten vor allem auf höhere erzielbare Mieten und schnellere Mietanpassungszyklen als bei klassischen Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Gemäß einer [Investoren-umfrage von Savills in Zusammenarbeit mit der Class Foundation](#) zählt Deutschland zu den beliebtesten Zielländern für internationale Investoren im Bereich Studentisches Wohnen. Dabei erwarten die Befragten in den nächsten Jahren eine Zunahme des Kapitals, das nach Anlagemöglichkeiten in dem Sektor sucht. Aktuell verzeichnen wir in Deutschland neben der Nachfrage risikoaverser Investoren nach Core- und Core-Plus-Immobilien auch ein hö-

heres Interesse an der Beteiligung an Entwicklungspipelines durch Joint Ventures mit Projektentwicklern. Da nun wieder vermehrt geeignete Produkte auf den Markt kommen, dürften sich für ankaufwillige Investoren vermehrt Opportunitäten ergeben.

Dem Sektor dürfte auch in den kommenden Jahren zupasskommen, dass eine große Zielgruppe an den Wohnungsmärkten kein passendes Angebot findet – einerseits, weil freie Mietwohnungen insgesamt rar bleiben dürften und andererseits, weil es flexibel buchbare und möblierte kleine Apartments abseits des Studierenden- und Mikrowohnens kaum gibt. Nicht nur Studierende werden auf die Angebote in wohnwirtschaftlichen Apartmentanlagen setzen, sondern auch Young Professionals, Expats und Projektmitarbeiter sowie Fernpendler. All diese Gruppen zieht es aus dem In- und Ausland in die Universitätsstädte, denn hier entstehen auch zukünftig die wissensintensiven und gut bezahlten Arbeitsplätze. Studierenden- und Mikrowohnanlagen schaffen diesbezüglich ein zusätzliches und auf die Bedürfnisse ihrer Zielgruppen abgestimmtes Angebot und bereichern somit den Wohnungsmarkt einer Stadt. Dieser langfristige Makrotrend spiegelt sich auch in den strategischen Überlegungen internationaler Investoren wider, die dieses Marktsegment zunehmend als festen Bestandteil ihrer Anlagestrategie betrachten.



„Wir gehen davon aus, dass es im Laufe des Jahres 2025 wieder zu mehr Verkäufen von Studierendenwohnanlagen kommen wird und sich damit auch die Transaktionsevidenz verbessert.“

**Florian Gust MRICS**  
 Director  
 Operational Capital Markets  
 PBSA & Micro-Living

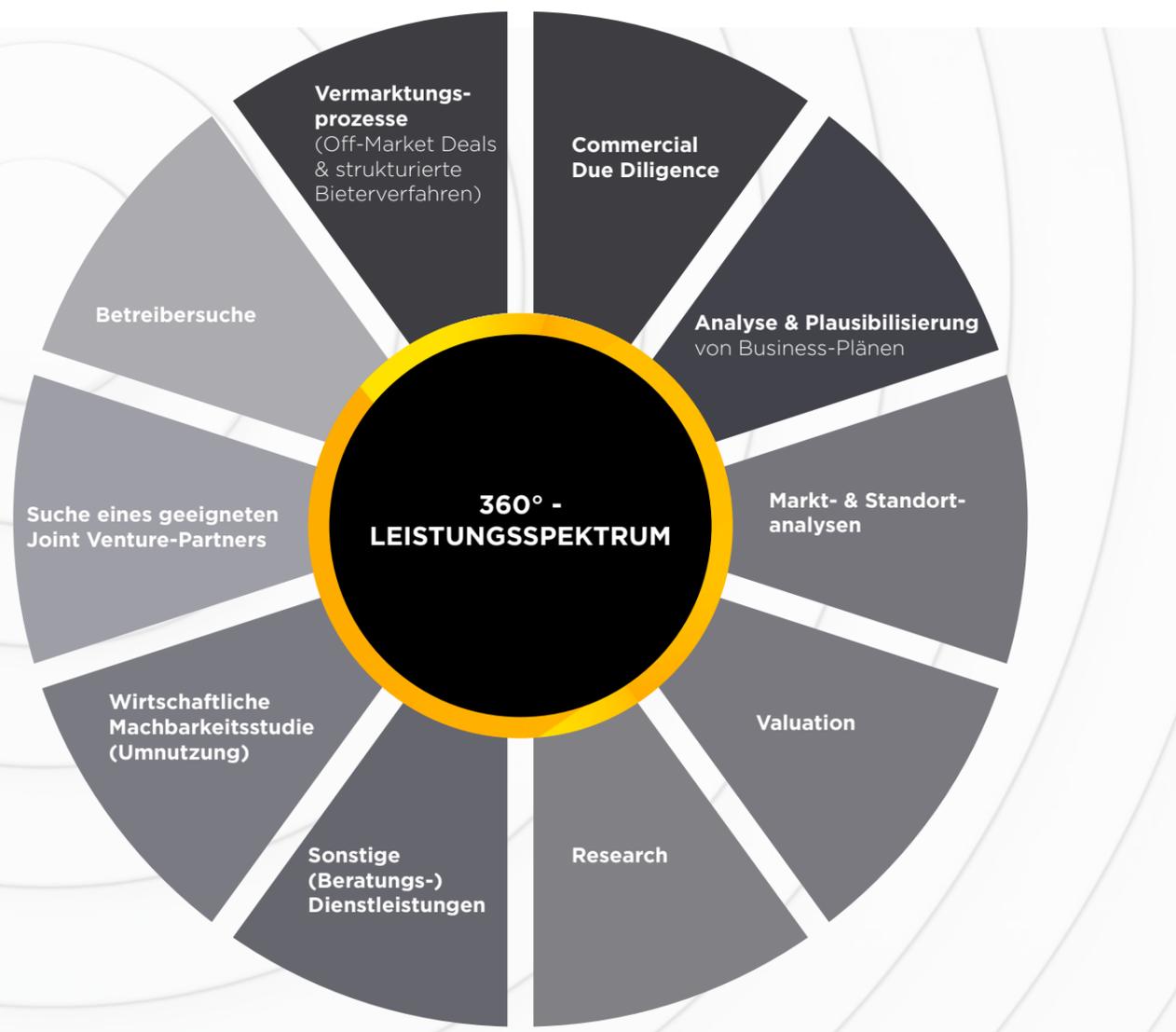


# Unser 360°-Beratungsansatz

## Expertise im Bereich Studentisches Wohnen (PBSA) & Micro-Living bei Savills

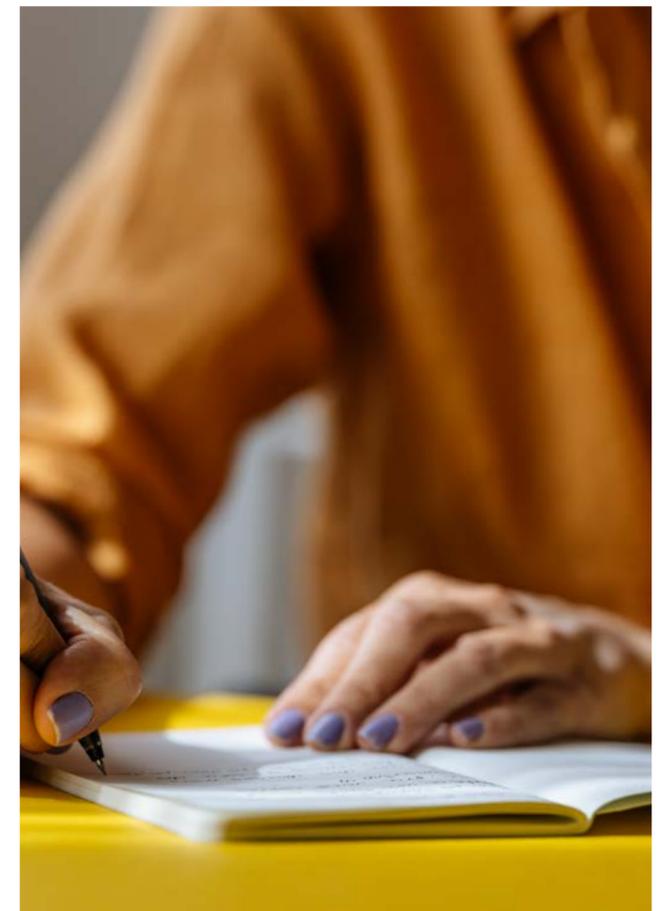
Wir bieten sämtlichen Marktteilnehmern wie Entwicklern, Investoren, Betreibern, Kreditgebern, Universitäten und öffentlichen Einrichtungen umfassende Kenntnisse und eine ganzheitliche Beratung, die sich über den gesamten Lebenszyklus der Immobilien erstreckt. Hierzu gehören neben der Transaktionsberatung auch eine Vielzahl von weiteren Services.

Neben unserem großen nationalen Netzwerk verfügen wir mit dem Marktführer Savills UK über ein breites internationales Netzwerk von Entwicklern und Betreibern, die sich am deutschen Immobilienmarkt für Studentischen Wohnraum etablieren wollen.



## Unsere Services

- 
**Verkauf - Vermarktung mit Savills**  
 Ob Off-Market Deal der strukturiertes Bieterverfahren, Grundstück, Einzelasset oder Portfolio, Bestand oder Forward – wir finden den richtigen Käufer und begleiten Sie bis zum Kaufvertragsabschluss
- 
**Betreibersuche**  
 Dank unseres starken Netzwerks finden wir einen passenden Betreiber und begleiten die Verhandlungen bis hin zum Vertragsabschluss
- 
**Bewertung**  
 Unsere qualifizierten Experten aus dem Valuation-Team führen für Sie Bewertungen nach nationalen und internationalen Bewertungsstandards durch für Einzelassets, Portfolios, Projektentwicklungen, Grundstücke und verschiedene (Umnutzungs-) Szenarien.
- 
**Commercial Due Diligence**  
 Wir analysieren den Markt für Sie.
- 
**Kapitalbeschaffung / JV-Strukturierung**  
 Wir finden Ihren geeigneten Joint-Venture-Partner.
- 
**Research**  
 Wir bei Savills sind die Marktexperten für Studentisches Wohnen und Mikroapartmentanlagen. Neben unserem vielfältigen Beratungsangebot beobachten wir mit unserer eigenen Research-Abteilung den Markt genau und bieten allen Marktakteuren fundiertes Know-How.
- 
**Sonstige (Beratungs-)Dienstleistungen**  
 Sie haben ein spezielles Anliegen? Sprechen Sie uns gerne direkt an und wir finden eine Lösung.
- 
**Markt- & Standortanalysen**  
 Potenziale und Trends frühzeitig erkennen und Analyse der spezifischen Lagekriterien – inkl. Konkurrenzanalyse.
- 
**Business-Plan-Analyse**  
 Wir plausibilisieren die Annahmen Ihres Business-Plans dank unserer umfassenden Branchenkenntnis.
- 
**Identifikation & Einschätzung von Umnutzungspotenzialen**  
 Wir analysieren die wirtschaftliche Machbarkeit Ihres Projekts – Umnutzungen von Büros, Hotels und sonstigen Nutzungen zu PBSA / Micro-Living.



# Meet the Savills Team

## MANAGEMENT



**DRAŽENKO GRAHOVAC MRICS**  
CEO Savills Deutschland  
Head of European Valuation



**KARSTEN NEMECEK CFA**  
Deputy CEO  
Capital Markets

## RESEARCH



**MATTI SCHENK**  
Associate Director

## VALUATION



**DESIRÉE VON HOLT MRICS/HYPZERT F**  
Associate

## OPERATIONAL CAPITAL MARKETS (OCM) GERMANY

### RESIDENTIAL



**MARCO HÖGL MRICS**  
Director  
Head of Residential



**ALEXANDER BRÄUL MRICS**  
Director



**JULIUS SOMMER**  
Associate Director



**MAX-F. FREY**  
Associate

### PBSA & MICRO-LIVING



**FLORIAN GUST MRICS**  
Director



**LAURA WETZEL MRICS**  
Associate

### PBSA-EXPERTISE BEI SAVILLS

Dank unseres starken Netzwerks, national und international mit Savills UK, begleiten wir Sie optimal am deutschen Markt für Studentisches Wohnen und Mikrowohnen.

### OCM EUROPE



**MARCUS ROBERTS MRICS**  
Head of Europe Investment & Development



**DOMINIC ORCHARD MRICS**  
Associate Director



**SID HUSSAIN CFA**  
Associate Director



**SEBASTIAN KLINGBERG MRICS**  
Surveyor



# IHRE ANSPRECHPARTNER



## Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Hardenbergstraße 27  
10623 Berlin

**Florian Gust** MRICS  
Director  
Operational Capital Markets,  
PBSA & Micro-Living

E. fgust@savills.de  
M. +49 172 377 28 64

**Karsten Nemecek** CFA  
Deputy CEO  
Capital Markets

E. knemecek@savills.de  
M. +49 172 377 28 71

**Laura Wetzel** MRICS  
Associate  
Residential Capital Markets,  
PBSA & Micro-Living

E. lwetzel@savills.de  
M. +49 172 399 76 13

**Matti Schenk**  
Associate Director  
Research

E. mschenk@savills.de  
M. +49 172 377 28 60

### Disclaimer

Wir helfen Menschen, ihre Immobilienziele zu verwirklichen. Und das seit über 160 Jahren. An der Londoner Börse gelistet, über 40.000 Beraterinnen und Berater in mehr als 70 Ländern: Mit Savills bekommen Sie weltweit fundierte Expertise zu Gewerbe- und Wohnimmobilien. In Deutschland ist Savills mit mehr als 450 Mitarbeitenden in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten 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.

### Konzept & Layout

### Fotos & Infografiken



Savills  
unsplash  
gettyimages