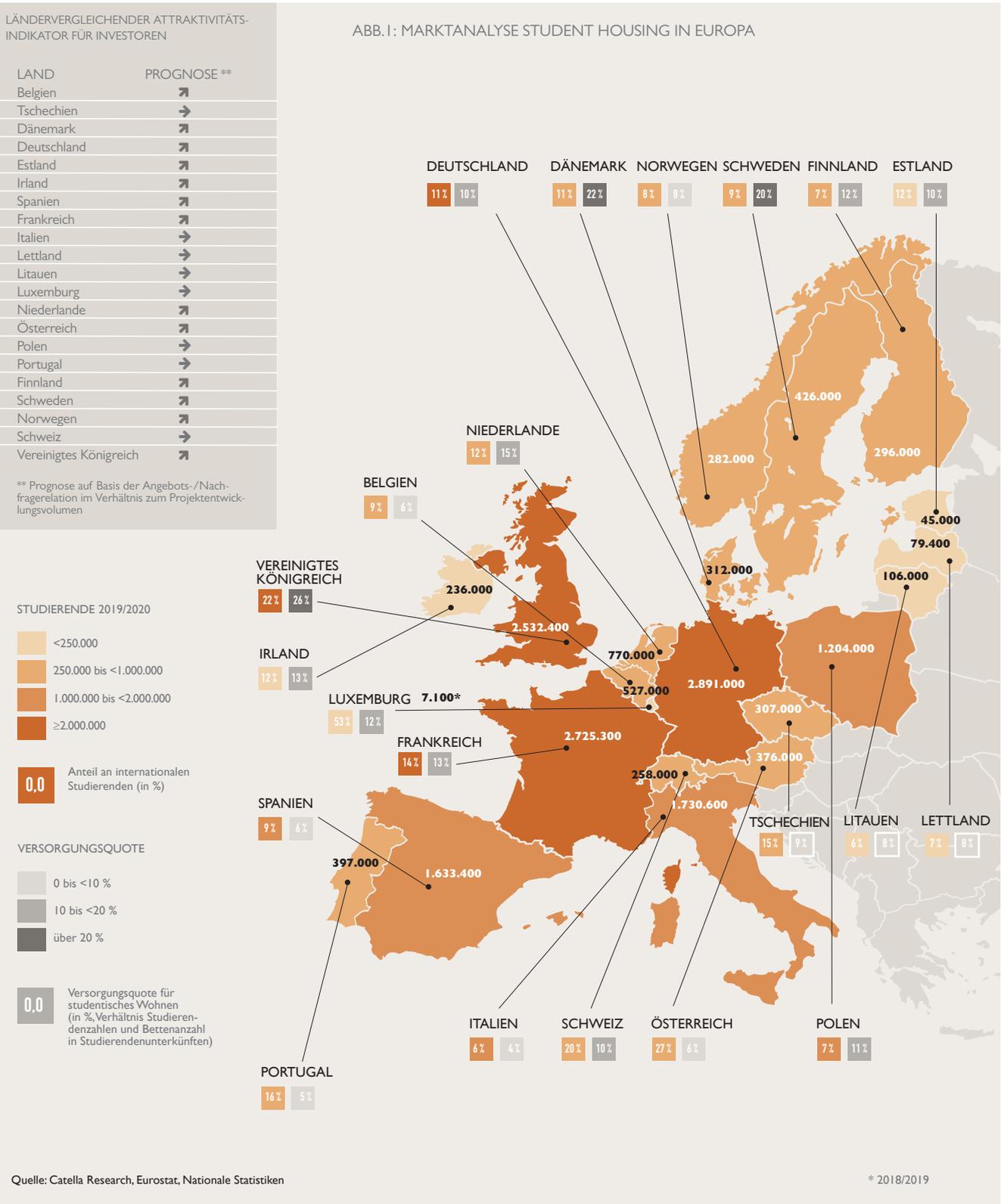


# Student Housing in Europa 2021

Die Assetklasse Student Housing ist aufgrund stetig steigender Studierendenzahlen und des größtenteils existierenden Unterangebots an bezahlbaren Studierendenunterkünften ein seit mehreren Jahren wachsender Investmentmarkt in Europa. Trotz der Veränderungen und Anpassungen im studentischen Alltag durch die COVID-19-Pandemie – Online-Hochschulbetrieb, Reisebeschränkungen, Verschiebung von Semesterterminen und -fristen, etc. – erwies sich der europäische Student Housing Markt bisher in der Krise als weitgehend widerstandsfähig: Die Nachfrage nach Studierendenunterkünften war 2020 in den meisten europäischen Ländern nicht wesentlich rückläufig und die Investitionsbereitschaft ist im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben.





## STUDENT HOUSING VOR DER COVID-19-PANDEMIE

- In den letzten Jahren stetiges Wachstum von Studierenden-zahlen weltweit
- Insbesondere der Anteil an international mobilen Studierenden ist im letzten Jahrzehnt deutlich angestiegen (größtes Wachstum an mobilen Studierenden aus China und Indien)
- Folge dieser stärkeren internationalen Studierendenmobilität: Höhere Nachfrage nach Studierendenunterkünften und wachsender Student Housing Markt
- Investitionsvolumen im Bereich Student Housing ist weltweit zwischen 2014 und 2019 um 135 % gestiegen
- USA und UK sind aufgrund der Vielzahl an international renommierten Universitäten die beliebtesten Länder für internationale Studierende

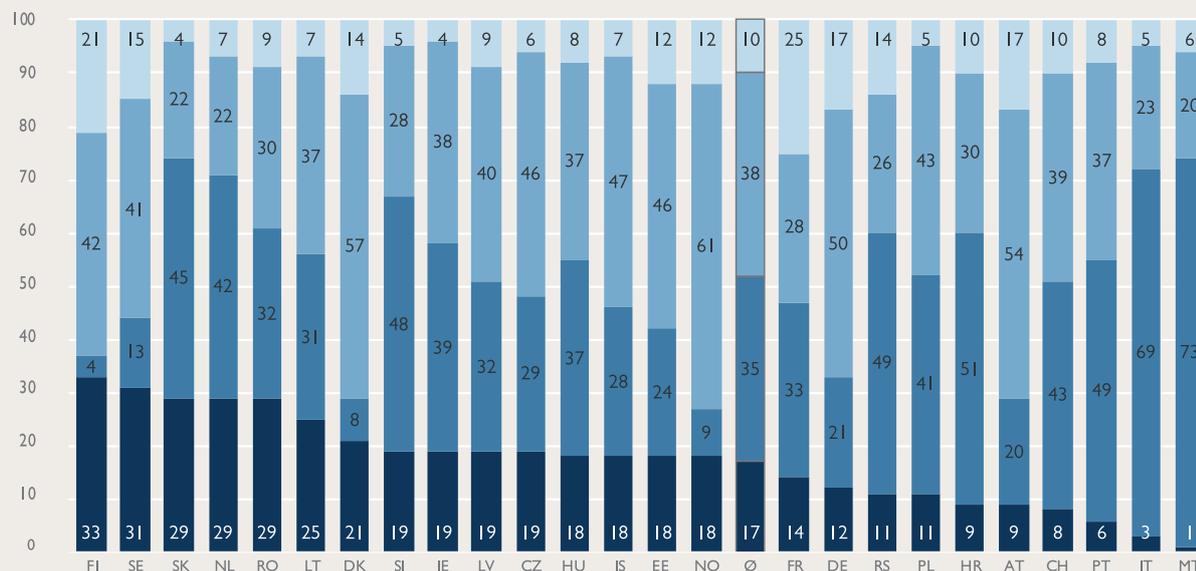
## STUDENT HOUSING WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE

- Mit dem Ausbruch der Pandemie mussten Hochschuleinrichtungen ihren Campus schließen, Folge: Umstellung auf Online-Hochschulbetrieb bzw. auf hybride Lehrveranstaltungen
- Einerseits konnten internationale Studierende teilweise nicht in ihre Heimatländer zurückkehren und sind in ihren Unterkünften geblieben, andererseits sind im Wintersemester 20/21 weniger internationale mobile Studierende nach Europa gekommen
- Doch die Mobilität unter Studierenden ist deutlich zurückgegangen, Visa wurden zeitweilig nicht ausgestellt, Anzahl an Studierendenvisa hat deutlich abgenommen: Länder die stärker von internationalen Studierenden abhängig sind, sind stärker betroffen
- 2020/21: Aufgrund der Reisebeschränkungen und dem erhöhten Infektionsrisiko haben einige internationale mobile Studierende ihren Start ins Studium verschoben; doch insbesondere in Europa haben im letzten Jahr mehr Schulabgänger als in den Jahren zuvor eine Hochschulzugangsberechtigung erreicht
- Auslastungen der Studierendenunterkünfte sind 2020 etwas zurückgegangen: Europaweiter Zimmerbelegungsrückgang lag bei rund 10 %. In UK hat aufgrund der Reisebeschränkungen die Belegung stark abgenommen, andere Länder, etwa Frankreich und Spanien, haben weniger starke Auswirkungen zu spüren bekommen. Das Studierendenwerk in Deutschland meldete im Juli 2020 ein Belegungsniveau zwischen 90 und 95 %.
- Städte mit einem Unterangebot an Studierendenunterkünften zeigen sich in der Krise widerstandsfähig
- Auswirkungen der Pandemie auf die Studierendenzahlen sind noch nicht genau messbar; jedoch verhält sich die Nachfrage im Student Housing Bereich im Gegensatz zu anderen Wohnformen antizyklisch. In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass in Krisenzeiten die Studierendenzahlen und somit die Nachfrage nach Studierendenunterkünften angestiegen sind, da aufgrund der angespannten und unsicheren Arbeitsmarktlage als Alternative ein Studium gewählt wird oder länger studiert wird, um den Eintritt in die Arbeitswelt hinauszuzögern.

## WOHSITUATION VON STUDIERENDEN IN EUROPA

- Wohnen bei den Eltern oder mit einer/mehreren Person(en) sind die am häufigsten vertretenen Wohnsituationen von Studierenden in Europa
- Im europäischen Durchschnitt wohnen rd. 17 % aller Studierenden in einer Studierendenunterkunft und rd. 10 % wohnen allein
- Insbesondere in den Nordischen Ländern (Finnland, Schweden, Dänemark und Norwegen) ist der Anteil an Studierenden, die bei den Eltern wohnen, sehr gering. Dahingegen liegt der Anteil an Studierenden, welche in einer Studierendenunterkunft leben, über dem europäischen Durchschnitt
- Gründe für die unterschiedlichen Wohnsituationen von Studierenden sind vielseitig: Kulturelle, traditionelle und institutionelle Faktoren, Wohnraumverfügbarkeit und -preise, Unterschiede hinsichtlich des Einkommens, der Beschäftigung, der Unterstützung durch die Eltern und der jeweiligen familiären Situation

ABB. 2: WOHSITUATION VON STUDIERENDEN (ANTEIL DER STUDIERENDEN, IN %, AUSGEWÄHLTE EUROPÄISCHE LÄNDER)



Quelle: Catella Research, EUROSTUDENT VI, 2016-2018

■ Studierendenunterkunft ■ Bei den Eltern ■ Mit einer/mehreren Person(en) ■ Alleine

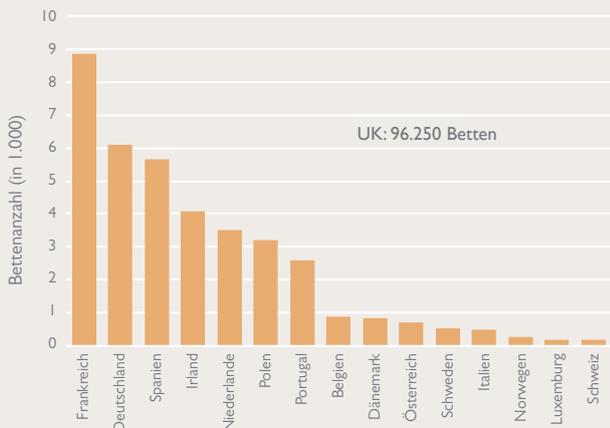
ABB. 3: GRÖSSTE TRANSAKTIONEN IN EUROPA ZWISCHEN JAN'19 UND MÄR'21 (ALLE TRANSAKTIONEN)

	RANKING	DATUM	NAME	STANDORT	PREIS (IN MIO. €)
PORTFOLIO DEALS	1	Mai'20	IQ Student Accomodation Portfolio	UK	5.540,0
	2	Nov'19	Liberty Living Portfolio	UK	2.205,6
	3	Aug'19	Vita UK Student Housing Portfolio	UK	658,7
	4	Dez'19	Student Castle Portfolio	UK	525,7
	5	Feb'20	Harrison IRE Student Housing Portfolio	Irland	400,0
	6	Jan'21	Project Harmony (2 von 8 Objekten)	UK	362,8
	12*	Nov'20	Urbania ESP Student Housing Portfolio	Spanien	145,0
	13*	Okt'19	Uhub POR Student Housing Portfolio	Portugal	130,0
SINGLE DEALS	1	Mär'19	Paul St East	London, UK	186,6
	2	Dez'19	Point Campus	Dublin, Irland	171,0
	3	Nov'20	Cannon Park Student Housing	Coventry, UK	124,1
	4	Mai'19	Lancaster Circus	Birmingham, UK	116,3
	5	Jun'20	Aura Liverpool	Liverpool, UK	111,2
	7*	Sep'19	Leonardo Da Vinci Residence	Madrid, Spanien	106,8
	8*	Jul'20	Bryggen Campus	Kopenhagen, Dänemark	99,3

Quelle: Catella Research, RCA

\* die größten Transaktionen außerhalb von UK & Irland

ABB. 4: TRANSAKTIONEN IN EUROPA 2019-2020, NACH BETTENANZAHL



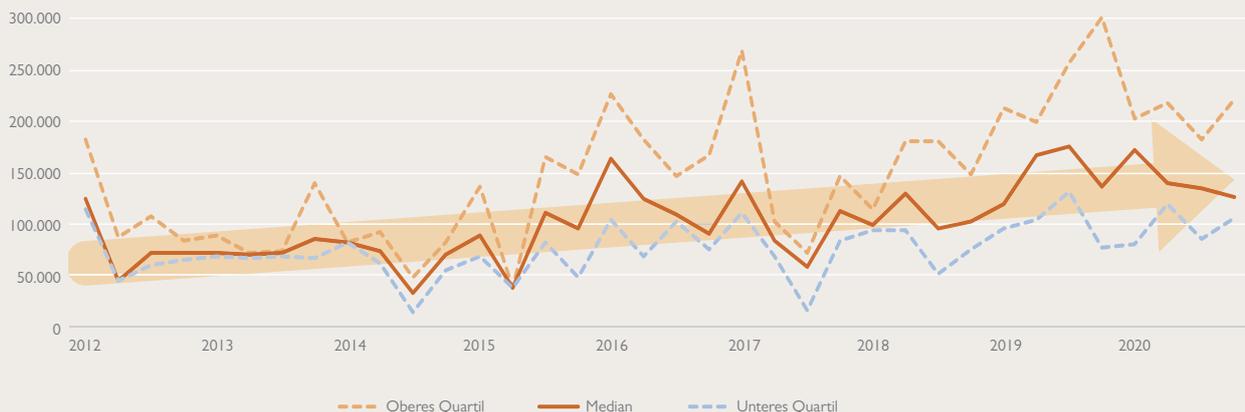
Quelle: Catella Research, RCA

### TRANSAKTIONEN IN EUROPA

- Spitzenreiter Transaktionen Student Housing Markt in Europa – Volumen und Bettenanzahl: UK (rd. 96.250 Betten)
- Weitere aktive europäische Student Housing Märkte in den letzten zwei Jahren (Transaktionen nach Bettenanzahl): Frankreich (rd. 9.000 Betten), Deutschland (rd. 6.100) und Spanien (rd. 5.700)
- Assetklasse Student Housing verzeichnete in den letzten 10 Jahren ein stetiges Wachstum, die Durchschnittspreise pro Einheit (d. h. pro Zimmer) sind seit 2012 gestiegen
- Durchschnittlicher Preis pro Einheit 2020: rd. 144.000 €
- Investitionen Student Housing 2020: Hohe Bereitschaft vs. Stagnation Investitionen



ABB. 5: TRANSAKTIONEN STUDENT HOUSING – ENTWICKLUNG PREIS PRO EINHEIT, EUROZONE (2012-2020, IN EUR)



Quelle: Catella Research, RCA

## ANFORDERUNGEN UND ERFOLGS-FAKTOREN STUDENT HOUSING PROJEKTENTWICKLUNGEN

- Makrostandort: Großstädte, Universitätsstädte, Städte mit Einrichtungen aus dem tertiären Bildungsbereich
- Mikrostandort:
  - o Räumliche Nähe zu Bildungs-/Hochschuleinrichtungen und/oder zum Stadtzentrum
  - o Im Umfeld/in der Nachbarschaft: Nahversorgungseinrichtungen (Supermarkt, Bäcker, Kiosk, ...), gastronomische Angebote (Cafés, Bars, ...), Naherholungsflächen, Sportplätze, etc.
  - o Fußläufige ÖPNV-Anbindung
- Konzept und Gestaltung des Hauses an den Standort und an die Zielgruppe anpassen: Individueller Stil, ansprechendes Design, wertige und nachhaltige Ausstattung (niedrige Lebenszykluskosten), „Wohnerlebnis“ schaffen
- Architektur und Innenarchitektur wirken sich auf das Wohlbefinden, die Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Studierenden aus: Nachhaltige und durchdachte Objekt- und Raumelemente integrieren (z. B. natürliches Licht und Belüftung)
- Nationale Ausprägungen hinsichtlich Apartmentmerkmale: z. B. in Deutschland Durchschnittsfläche Einzelzimmer zwischen 20 und 24 m<sup>2</sup>, in UK gibt es noch viele Cluster Flats, in Spanien viele Doppelzimmer
- Nach-/Umnutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeit gewährleisten (gilt sowohl für Flächen als auch für die Ausstattung)
- Gemeinschaftsflächen: Freizeit- und Sportangebote im Umfeld sollten bereits im Planungsprozess erfasst und analysiert werden, damit zusätzliche Angebote in der Studierendenunterkunft das bereits Vorhandene ergänzen und nicht am Bedarf vorbeigeplant wird
- Berücksichtigung Spannungsverhältnis zwischen Nachfrage und Bezahlbarkeit

## WICHTIGSTE ANFORDERUNGEN UND MASSNAHMEN STUDIERENDENUNTERKÜNFTE ZU COVID-19-ZEITEN

- Schnelle und beständige Internetverbindung
- Genügend Platz und Abstand in Lern- und Aufenthaltsräumen gewährleisten, da nur eingeschränkte Möglichkeiten auf dem Campus
- Fokus auf Einzelzimmer: Mehrbettzimmer werden z. T. als Einzelzimmer umgenutzt
- Erhöhte Frequenz Reinigungs- und Desinfizierungsmaßnahmen der Räumlichkeiten
- Einführung allgemeiner Infektionsschutz- und Sicherheitsmaßnahmen

## ASSETKLASSE STUDENT HOUSING

### PRO

- Märkte in Europa sind größtenteils unterversorgt
- Trend Sharing-Gesellschaft und Wohnen auf dem Campus (angelsächsische Studienkultur)
- Hohe Standardisierung möglich
- Antizyklischer Sektor
- Planbarer Einkommensstrom aufgrund von Semester- oder Jahreslaufzeiten der Mietverträge
- Diversifiziertes Erlösmodell (zusätzliche Services/ Dienstleistungen)
- Europaweiter Anstieg des Angebots an ETP (English Taught Programmes)
- Stetiges Wachstum an international mobilen Studierenden
- Anstieg an Schulabschlüssen und Hochschulzugangsberechtigungen
- Erwartung Zunahme M&A aufgrund von wachsendem Wettbewerb

### CONTRA

- Hohe Mieterfluktuation und je nach Konzept „Überbrückungsmonate“ in den Semesterferien/ z. T. Sommerleerstände
- Hoher Managementanteil
- Betreiberisiko
- Zunehmender Wettbewerb
- Inflation der Bau- und Grundstückskosten
- Investorenspektrum sehr heterogen: Private Equity vs. Öffentliche Hand

### PROGNOSEN

- Städte, in denen der Student Housing Markt angespannt ist und welche ein Unterangebot an Unterkünften aufweisen, werden sich als widerstandsfähiger gegenüber der COVID-19-bedingten Krise herausstellen
- Anstieg an in- und ausländischen Einschreibungen für das nächste Wintersemester 2021/22 sind zu vermuten (Gründe: Höhere Zahl an Hochschulzugangsberechtigungen 2020, Verschiebung Start ins Studium)
- Sobald die Reisebeschränkungen gelockert werden, wird auch die internationale Studierendenmobilität wieder zunehmen
- COVID-19 kurzfristige „Unterbrechung“ eines langfristigen Wachstums im Bereich Student Housing

➔ **Studierendenmobilität und Nachfrage nach Unterkünften werden zum nächsten akademischen Jahr 2021/22 erneut zunehmen**

#### Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 13 Ländern. Der Konzern hat zum Ende des vierten Quartals 2020 ein verwaltetes Vermögen von rund 13 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Mehr unter [catella.com](https://www.catella.com)

#### Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle  
[thomas.beyerle@catella.de](mailto:thomas.beyerle@catella.de)  
 +49 30 310 193-220

Marianne Kohl  
[marianne.kohl@catella.de](mailto:marianne.kohl@catella.de)  
 +49 30 310 193-275