



Assetklasse Student Housing auf dem Vormarsch in Kontinentaleuropa

Alternative Anlagekategorien erleben in der Immobilienwirtschaft einen Aufschwung. Jenseits der klassischen Anlageklassen Office, Industrial, Retail und Residential steigen die Investitionen in den sogenannten Nischensektoren. Betrachtet man diese diversen alternativen Anlageklassen, wird schnell deutlich, dass gegewärtig kaum ein Markt so viel Investoreninteresse auf sich zieht wie der des sog. Student Housing. Der Investmentmarkt für Studentenwohnheime wächst nun auch außerhalb der Kernmärkte USA und UK. Die Assetklasse Student Housing gilt als vergleichsweise stabil und ist durch weiter steigende Studentenzahlen und einen strukturellen Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Studenten in vielen europäischen Städten mit einem geringen Investmentrisiko verbunden. Die einzelnen Ausprägungen von Studentenwohnheimen (und Student Housing Märkten) unterscheiden sich hierbei von Land zu Land. Daher bietet sich eine nähere Betrachtung der verschiedenen Typen an. Im Folgenden stellt Catella Research eine Übersicht zu dieser aufstrebenden non-core Assetklasse dar.

Mikro-/Serviced oder Student housing?



Quelle: Catella Research 2017

Zunächst gilt es Student Housing von anderen ähnlichen Wohnformen abzugrenzen. Die Grenzen zwischen Mikro- und Serviced Apartments sowie Studentenapartments verwischen zunehmend, sodass eine Unterscheidung zwischen den einzelnen Typen für die weitere Betrachtung des Student Housing von Vorteil ist.

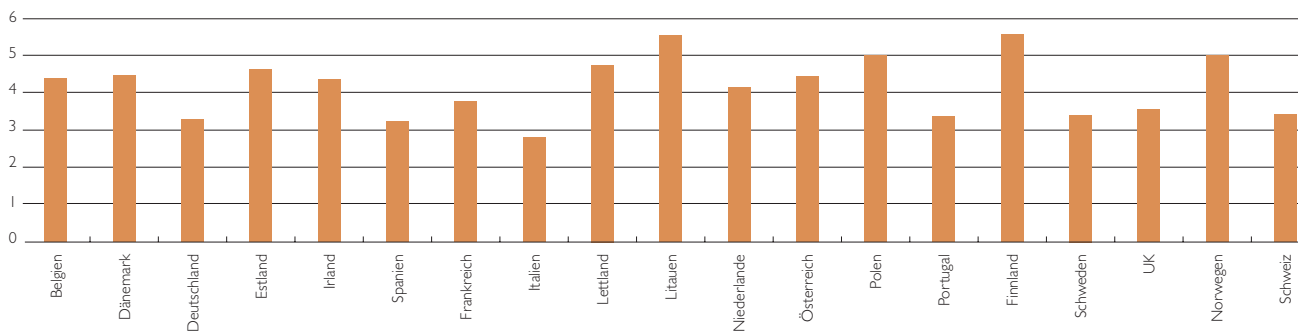
Serviced Apartments: Serviced Apartments sind in ihrer Struktur ähnlich wie Mikroapartments vollständig möblierte Kleinwohnungen, welche kurz- aber auch langfristig gemietet werden können. Der Service entspricht dabei einem typischen Hotelservice. Das bedeutet, es werden klassische Dienstleistungen, wie der Wechsel von Handtüchern und Bettwäsche, die tägliche Zimmerreinigung oder ein Frühstück angeboten.

Mikroapartments: Für den Wohnungstyp Mikroapartments/ Micro Living gibt es keine einheitliche Definition. Allgemein wird darunter eine kleine Wohnung mit einer Fläche von bis zu 35 Quadratmetern verstanden, welche meist vollständig möbliert und Teil einer größeren Apartmentanlage ist. Diese bietet zusätzlich noch Services wie Wäschedienst oder Postannahme an einer Rezeption an und beherbergt oftmals Ausstattungen wie einen Fitnessbereich oder einen Dachgarten.

Student Housing: Der Wohnungstyp Student Housing ist ein sehr breit gefächert Begriff, für den es bisher europaweit keine allgemeingültige Definition gibt. Grundsätzlich lässt sich darunter jeder Wohnraum fassen, welcher ausschließlich von Studierenden bewohnt wird. Dabei kann es sich sowohl um eine kleine Einzimmerwohnung, als auch um eine große Fünf-Zimmerwohnung handeln, theoretisch ist jede Wohnungsform möglich. Für ein besseres Verständnis des Wohnungstyps lässt sich Student Housing in zwei verschiedene Untertypen gliedern: Zum einen gibt es **Wohnheime** und zum anderen den **unregulierten Markt**. Die Wohnheime können dabei privat, von der Hochschule selbst oder von einem Studentenwerk betrieben werden. Diese unterschiedlichen Betreiber führen auch zu einem sehr differierenden Dienstleistungsangebot in den jeweiligen Wohnheimen. Der unregulierte Markt bezeichnet beispielsweise Wohngemeinschaften in nichtstudentischen Wohnhäusern oder das Wohnen in Privateigentum. Gerade in dieser Gemengelage existiert eine hohe Wettbewerbsposition zum lokalen Wohnungsmarkt.

Serviced Apartments und Mikroapartments sind ebenfalls attraktive alternative Assetklassen, denen aktuell von Investoren Seite aber – aufgrund der Granularität der Angebotsstruktur – noch nicht so viel Aufmerksamkeit geschenkt wird, dennoch im Vergleich mit anderen potentiellen non-core Assets gut abschneiden. Der wesentliche Unterschied von Student Housing dabei ist, dass diese Wohnform meist exklusiv für Studierende vorgesehen ist. Die Mieten hierfür sind oftmals niedriger als in Serviced Apartments oder Mikroapartments, jedoch erhalten die studentischen Bewohner selten die gleiche Fülle an Dienstleistungen, wie die Bewohner in den anderen beiden Wohnformen.

ABB. 1: ANTEIL VON STUDENTEN AN GESAMTBEVÖLKERUNG NACH LAND IN %



Quelle: Catella Research 2017

Catella ist ein führender Spezialist im Immobilieninvestment, Fondsmanagement und Banking mit Aktivitäten in 12 europäischen Ländern. Die Gruppe generiert Umsätze von ca. EUR 200 Millionen und verwaltet Vermögen im Wert von EUR 16 Milliarden. Catella ist ein börsennotiertes Unternehmen an der Nasdaq Stockholm im MidCapSegment. Mehr dazu auf catella.com.

Ihre Ansprechpartner:

Dr. Thomas Beyerle
 thomas.beyerle@catella.de
 +49 (0)69 31 01 930 220

Peter Grønholt-Pedersen
 Peter.groenholt@catella.dk
 +45 (33) 93 75 93

Sean Nolan
 sean.nolan@catella.de
 +49 (0)69 31 01 930 275

Sophia Schnitzler
 sophia.schnitzler@catella.de
 +49 (0)69 31 01 930 274

Typologie von Studentenwohnheimen

Als Investitionsmöglichkeit bieten sich im Student Housing Wohnheime deutlich besser als der unregulierte Markt an. Dabei stellt sich die genauere Untersuchung von Studentenwohnheimen jedoch nicht so unkompliziert dar, wie es auf den ersten Blick erscheint. Catella Research differenziert grundsätzlich zwischen drei unterschiedlichen Typen von Wohnheimen:

- Wohnheime eines Studentenwerks,
- private Wohnheime oder
- Wohnheime der Universität.

Von diesen drei Typen kommen allerdings nur die Wohnheime aus dem privaten Sektor als Investitionsmöglichkeit infrage.

Studentenwerke: Bei ihnen liegt die Zuständigkeit für soziale, wirtschaftliche und kulturelle Belange der Studierenden in Zusammenarbeit mit meist mehreren Hochschulen. Neben den diversen anderen Aufgabenbereichen gehört die Koordination von studentischen Wohnheimen zu den Hauptaufgaben. Verwaltungsorganisatorisch wird hierbei eng mit den zugehörigen Hochschulen zusammengearbeitet. In Frankreich gibt es beispielsweise 28 große regionale Studentenwerke (CROUS), in Deutschland sogar 58 mit insgesamt ca. 184.000 Betten. Für Investoren ist diese Betreiberstruktur meist eher unattraktiv.

Private Studentenwohnheime: Die Trägervereine von privaten Studentenwohnheimen sind meist von Privatgesellschaften finanziert. Es werden weitergehende Serviceleistungen und luxuriösere Ausstattungen als bei denen des Studentenwerkes angeboten, allerdings zu höheren Mietpreisen. Aufgrund dessen ist diese Art von Studentenwohnheimen bei Investoren beliebter.

Uni-managed housing: Dieses Modell beschreibt Wohnraum, der komplett von der jeweiligen Hochschule verwaltet wird und ist u. a. in UK oder Spanien zu finden. Die Wohnheime befinden sich meist in unmittelbarer Nähe zum Campus sind und vor allem für Erst- und Zweitsemester (Freshman) vorgesehen. Ab dem zweiten Hochschuljahr erfolgt der Umzug in andere studentische Wohnformen.

Das „perfekte“ Studentische Wohnen

Eine Immobilie muss einige Anforderungen erfüllen, wenn sie für die Nutzung als Student Housing geeignet sein soll. Dabei richten sich die spezifischen Anforderungen in erster Linie nach den Bedürfnissen der Zielgruppe. Das bedeutet, die Apartment- oder Zimmergröße sollte effizient in Funktion, Mietpreishöhe und Zimmergröße sein. Dabei gilt grundsätzlich die Investorensichtweise: auf einer relativ kleinen Wohnfläche kann ein überdurchschnittlicher Quadratmeterpreis bzw. Ertrag erzielt werden, als bspw. im Vergleich mit unreguliertem Wohnungsmarkt. Hinzu kommt ein weiteres Infrastruktur-bündel, welches auf die Zielgruppe Studierende zugeschnitten ist: ein voll möblierter Wohnraum, optimalerweise mit eigener kleinen Küchenzeile und zusätzlichen Ausstattungen wie einen Wäschekeller, ein Fahrradraum und ein Gemeinschafts- oder Partyraum. Entscheidend ist außerdem die Lage der Immobilie. Studenten brauchen eine gute Anbindung an den ÖPNV, da sie im europäischen Durchschnitt kaum über ein eigenes Auto verfügen. Zudem sind die Nähe zur Hochschule und die Nähe zu einem Stadtzentrum mit Einkaufs- und Ausgahmöglichkeiten wichtig. Optimal sind dann noch nahegelegene Grünflächen für die Freizeitgestaltung, dies spielt jedoch eine untergeordnete Rolle im Vergleich zu den anderen Lage-Faktoren.

In Abbildung zwei werden die idealen Eigenschaften einer Immobilie für die Nutzung als Student Housing noch einmal zusammengefasst dargestellt. Die durchschnittliche Mietdauer im Student Housing beträgt verglichen mit anderen Wohnsegmenten eine eher kürzere Zeit, abhängig von der Studiumsdauer oder den Auslandsaufenthalten während des Studiums. Der Vorteil hierbei liegt in einer flexibleren Anpassungsmöglichkeit der Mietpreise an die aktuellen Marktentwicklungen.

ABB. 2:
DIE IDEALE EUROPÄISCHE DNA EINER STUDENT HOUSING IMMOBILIE



Quelle: Catella Research 2017

Bei der Betrachtung der Bedürfnisse der Zielgruppe und den entsprechenden Anforderungen an die Immobilie, fällt auf, dass es auch andere Zielgruppen gibt, die für die Immobilie grundsätzlich infrage kommen würden, wie beispielsweise Senioren. Sie brauchen ebenfalls meist keinen großen Raum zum Wohnen, sondern legen mehr Wert auf die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt oder einem Versorgungszentrum sowie eine nahe gelegene Grünfläche. Auch ein Gemeinschaftsraum hat für Senioren eine große Bedeutung, um soziale Kontakte mit den anderen Bewohnern zu pflegen. Das heißt, die Nachnutzung eines Studentenwohnheims als Seniorenwohnheim wäre grundsätzlich durchaus möglich. Auch für andere Zielgruppen wie Berufseinsteiger, Pendler oder Touristen könnte die Gestaltung der Immobilie von Vorteil sein, sodass auch hier eine Nachnutzung möglich erscheint.

Konzeptidee: Kaktus Towers, Kopenhagen

Das mit Beteiligung von Catella zur Zeit in Planung stehende Projekt der Kaktus Towers in Kopenhagen verbindet viele der genannten Anforderungen idealtypisch. Dabei wird ein mehrstöckiges Baukonzept verfolgt, welches für Studentenwohnheime meist untypisch ist. Zwei Wohntürme mit 78,3 m und 63,7 m sollen entstehen, die mit 15 Wohnungen pro Stockwerk insgesamt 495 Wohnungen schaffen. Die fast zylindrisch aufgebauten Wohntürme sind dabei hochwertig gestaltet mit Einzimmerapartments, die alle einen Balkon besitzen, der bis zu 10 m² groß sein kann, und Fitnessstudios, Cafés etc. Der Gebäudekomplex liegt zudem noch in der Nähe zu zwei Universitäten, dem Stadtzentrum und besitzt dazu noch Ausblicke über die Kopenhagener Wasserfront.

Marktanalyse Student Housing in Europa 2017

Entwicklung der Studentenzahlen von 2003 bis 2016

- Rückläufiges Studentenwachstum
- Studentenwachstum ab 0 – 10%
- Studentenwachstum ab 10 – 25%
- Studentenwachstum ab 25%

- 297 Anzahl Zimmer in Tausend
- Prognose Entwicklung Markt Student Housing

DEUTSCHLAND
Höchste absolute Studentenzahl Europa; günstig für internationale Studierende; Studentenwerk als halböffentlicher Betreiber

297 ↗

DÄNEMARK
Sehr hohe Nachfrage, vor allem in und um Großstädte; Lage der Wohnheime bisher vorrangig in Innenstadt

32,5 ↗

NORWEGEN
Große Menge universitärer Wohnraum; sonst freier Wohnungsmarkt

23,4 ↗

SCHWEDEN
Höchster Anteil Studierende in Student Housing; hohe noch ungesättigte Nachfrage

75,9 ↗

FINNLAND
Qualitativ hochwertige Studentenwohnheime; hoher Anteil Studenten in Wohnheimen

81,0 →

ESTLAND
Zwei-Zimmer-Wohnungen von Universität; freier Wohnungsmarkt sättigt Nachfrage

11,4 →

NIEDERLANDE
Konversion von Bürogebäuden zu Student Housing; Schnell wachsender Markt aufgrund hoher Zahl internationaler Studierende; Trend: Student Hotel

119 ↗

BELGIEN
Kaum universitärer Wohnraum; freier Wohnungsmarkt sättigt hohe Nachfrage („Kots“); Restriktionen für internationale Studierende

53,9 →

UK
Zweitgrößter Investmentmarkt (nach USA); steigende Investitionen im Umland von London; Trend zu Sanierung bestehender Objekte statt Neubau; sehr hohe Mietpreise für SH

438 ↗

IRLAND
Stark wachsende Studentenzahlen; hohe Nachfrage; bisher größtenteils universitäre Wohnheime

33,5 ↗

FRANKREICH
Geringe Anzahl inländischer Investoren, daher geringerer Wettbewerb; protektionistischer Markt; ca. 60% von öffentlichen Studentenwerk CROUS organisiert

275 →

SPANIEN
Sinkende Studentenzahlen; Wohnheime hauptsächlich von Universität oder kirchlichen Trägern, viele kleinere private Anbieter von SH

90 →

PORTUGAL
Begrenzter Markt mit vereinzelt privaten Anbietern; größere Universitäten bieten Wohnraum an

14,0 →

ITALIEN
Große Menge universitärer Wohnraum; sonst freier Wohnungsmarkt

34,0 ↘

SCHWEIZ
Wenige Studentenwohnheime; halböffentliche Anbieter bestimmen bestehenden Markt; hohe Mietpreisen

30,8 ↗

ÖSTERREICH
Hohe Wachstumsraten Studentenzahlen; private Anbieter bestimmen Markt; hohe Nachfrage durch freien Wohnungsmarkt gedeckt

60,8 ↗

POLEN
Stark wachsender Markt; sehr hohe Studentenzahl und steigende Zahl internationaler Studenten

135 ↗

LITAUEN
Zwei-Zimmer-Wohnungen von Universität; freier Wohnungsmarkt sättigt Nachfrage

46,4 →

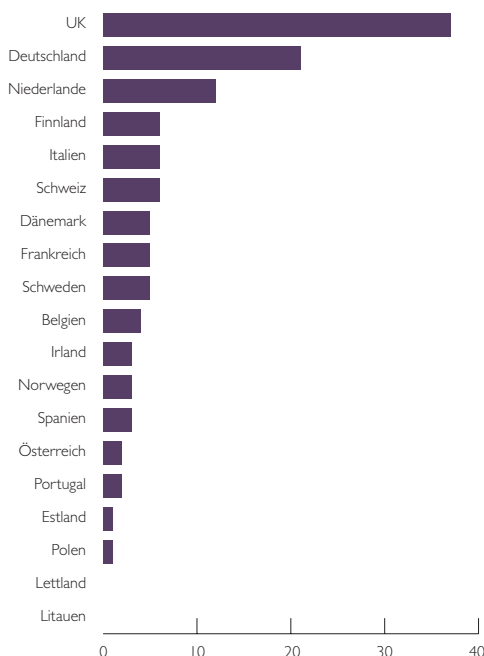
LETTLAND
Geringer Anteil universitärer Wohnheime; freier Wohnungsmarkt sättigt Nachfrage

22,5 →



In ganz Europa ist eine insgesamt positive Entwicklung im Bereich Student Housing zu erkennen. Ein besonders starker prozentualer Anstieg bezüglich der Studentenentwicklung in den letzten Jahren messen wir in Österreich (+65%), in der Schweiz (+50%), den Niederlanden (+33%) und in Belgien (+31%). Absolut hat jedoch Deutschland die höchste Studierendenzahl in Europa (2,7 Millionen). Der bisher größte europäische Markt (und weltweit zweitgrößte hinter den USA) für Student Housing ist gleichwohl in Großbritannien, hier ist die Entwicklung der Assetklasse im Vergleich zu Kontinentaleuropa um einige Jahre voraus ist. Der zweitgrößte Markt existiert in Deutschland (297.000 Studierende in Wohnheimen), der drittgrößte in Frankreich (275.000). Schweden hat relativ gesehen den höchsten Anteil von Studierenden in Wohnheimen, während beispielsweise in Italien fast die Hälfte der Studierenden noch im Elternhaus wohnt. Insgesamt lässt sich in Europa zudem der Trend zu einer stark ansteigenden Zahl internationaler Studierender feststellen. Besonders aus dem asiatischen und amerikanischen Raum kommen mehr und mehr Studierende nach Europa, da hier in den meisten Ländern die Studienkosten vergleichsweise gering sind und die angebotenen Kurse auf Englisch immer zahlreicher werden. Der Markt ist weiterhin von einer hohen Dynamik geprägt, wie am Beispiel Spanien zu erkennen ist: der Markt für Studentenwohnheime regeneriert sich nach Jahren von sinkenden Studentenzahlen und ökonomischer Krise.

ABB. 3:
ANZAHL DER STÄDTE MIT TOP-UNIVERSITÄTEN PRO
LAND NACH QS-RANKING* 2016/17



*basierend auf den 400 Spitzenplätzen des QS World University Ranking 2016/17
Quelle: Catella Research 2017

Aufstrebende alternative Assetklasse

Student Housing erlebt europaweit als Anlage zurzeit besonders einen starken Aufschwung, da bestimmte Charakteristika dieser Assetklasse und die Prognosen für die Zukunft sehr attraktiv für Investoren sind. Die Nachfrage für diese Wohnform verhält sich im Gegensatz zu den klassischen Wohnformen antizyklisch zur wirtschaftlichen Entwicklung. Das heißt, während einer rezessiven Phase steigt die Nachfrage tendenziell, da wegen der sinkenden Chancen auf eine Anstellung die Einschreibungen an den Hochschulen steigen. Doch auch während einer wirtschaftlichen Hochkonjunktur ist durch den strukturellen Wohnraummangel für Studierende, besonders in den Großstädten, eine hohe Nachfrage sicher. Die vergleichsweise kurze Mietdauer ermöglicht zudem eine flexible Anpassung der Mieten an die Marktentwicklung.

Diese verschiedenen Eigenschaften des Student Housing ermöglichen ein besonders niedriges Risiko für Investoren. Der Trend auf dem Arbeitsmarkt verschärft immer weiter den Fokus auf akademische Qualifikationen. Zudem steigen jährlich die Abiturientenquoten. Diese beiden Entwicklungen führen zu einem stabilen Anstieg der Einschreibungen pro Semester. Auch wächst weiterhin der Anteil der ausländischen Studierenden, insbesondere aus dem asiatischen Raum. Dies ist vor allem den meist niedrigen Studiengebühren und der Internationalisierung der Lehrveranstaltungen in Europa zu zuschreiben. All diese Trends lassen die Assetklasse Student Housing auch gerade für langfristige Investitionen außerordentlich attraktiv werden.

ABB. 4:
TOP 20 DER STUDENT HOUSING FONDS IN EUROPA
NACH INVESTITIONSVOLUMEN 2015 – 2017 IN EURO

FONDS	VOLUMEN IN MIO. EURO
1. CPP Investment Board	1.995,7
2. LetterOne	934,2
3. GIC	812,4
4. Goldman Sachs	744,4
5. Temasek Holdings	566,8
6. Oaktree	359,2
7. Deutsche Real Estate Funds	210,8
8. Bayerische Versorgungskammer	200,0
9. Starwood Capital Group	140,8
10. Catella Real Estate AG	97,8
11. Rikshem	76,0
12. Sampension	60,5
13. Rabobank Pensioenfonds	41,9
14. Global Securities House	27,6
15. Union Investment	25,8
16. Cheyne Capital	21,2
17. Henley Property Investments	21,2
18. Blackstone	18,5
19. Griffin	15,5
20. SP Fund	7,0

Quelle: Catella Research 2017
Stand: 01.02.2017

Fokus USA

Die USA haben weltweit den mit Abstand größten Markt für Student Housing. Hier leben aktuell 20,7 Millionen Studenten. Ein weiterer Anstieg der Einschreibungen wird für die Zukunft prognostiziert. Dabei wird der Markt für Student Housing fast ausschließlich vom privaten Sektor bespielt. Entscheidend hierfür ist auch die hohe Zahl der Studenten, die in Verbindungshäusern wohnen, da fast die Hälfte aller Studenten (etwa 9 Millionen) Studentenverbindungen zugehörig ist. Die Spitzenrendite für Student Housing ist mit 6,1% hinter Australien (7,0%) die höchste weltweit.