

Erschließung des Potenzials von Studentenwohnungen (PBSA) in Deutschland



Den hohen Bedarf decken – rechtliche Stolperfallen vermeiden

Der deutsche Markt für studentisches Wohnen (PBSA) gilt als der attraktivste PBSA-Markt für neue Investitionen in der EMEA-Region, da er die höchste ungedeckte Nachfrage nach PBSA in Europa aufweist. Das derzeitige Angebot von nur 330.000 Betten steht einer geschätzten offenen Nachfrage von 774.000 gegenüber.¹ Dies ist zehnmal höher als in Großbritannien, wodurch die relative Frühphase des Marktes deutlich wird. Laut aktuellen Untersuchungen zum PBSA-Markt in 43 ausgewählten deutschen Städten werden diese Städte bis Ende 2026 weiterhin unterversorgt sein.²

Das Marktungleichgewicht und der erhebliche ungedeckte Bedarf, insbesondere aufgrund der steigenden Zahl internationaler Studierender, der generellen Wohnungsknappheit und einer Verlagerung hin zu neuen Wohnkonzepten, wecken das Interesse von Investoren – noch verstärkt durch eine robuste betriebliche Performance und eine nachhaltige Wertsteigerung mit Renditen von bis zu 6%.³ Deutschland ist auch einer der attraktivsten Länder in Bezug auf die Regelungen für die Flächennutzungsplanung und die Richtlinien für Postgraduierten-Visa.

Gerne unterstützen wir Sie mit unserer anerkannten Marktexpertise bei dieser spannenden Investitionsmöglichkeit.

- Unsere Teams für Real Estate, Corporate, Finance und Tax arbeiten eng zusammen, um Lösungen für komplexe Unternehmensstrukturen rund um Investitionen in allen Immobilien-Anlageklassen zu bieten.
- Darüber hinaus sind wir eine der wenigen internationalen Anwaltskanzleien mit spezialisierten PBSA-Anwälten, die über Erfahrung, Marktkenntnisse und Fachwissen im regulatorischen Bereich verfügen.
- Die intensiven Geschäftsbeziehungen, die wir mit einigen der größten Marken im PBSA-Sektor sowie mit führenden globalen Investoren und Entwicklern auf dem Markt pflegen, verschaffen unserem Team eine einzigartige Perspektive und wichtige Einblicke bei der Beratung von Mandantinnen und Mandanten.

¹Quelle: JLL Research 2024 „German PBSA: Investing in the Future“, S. 11

²Quelle: BONARD Germany Webinar May 2024.

³Quelle: Savills, Spotlight: European Student Housing 2022
(https://www.savills.com/research_articles/255800/334907-0)

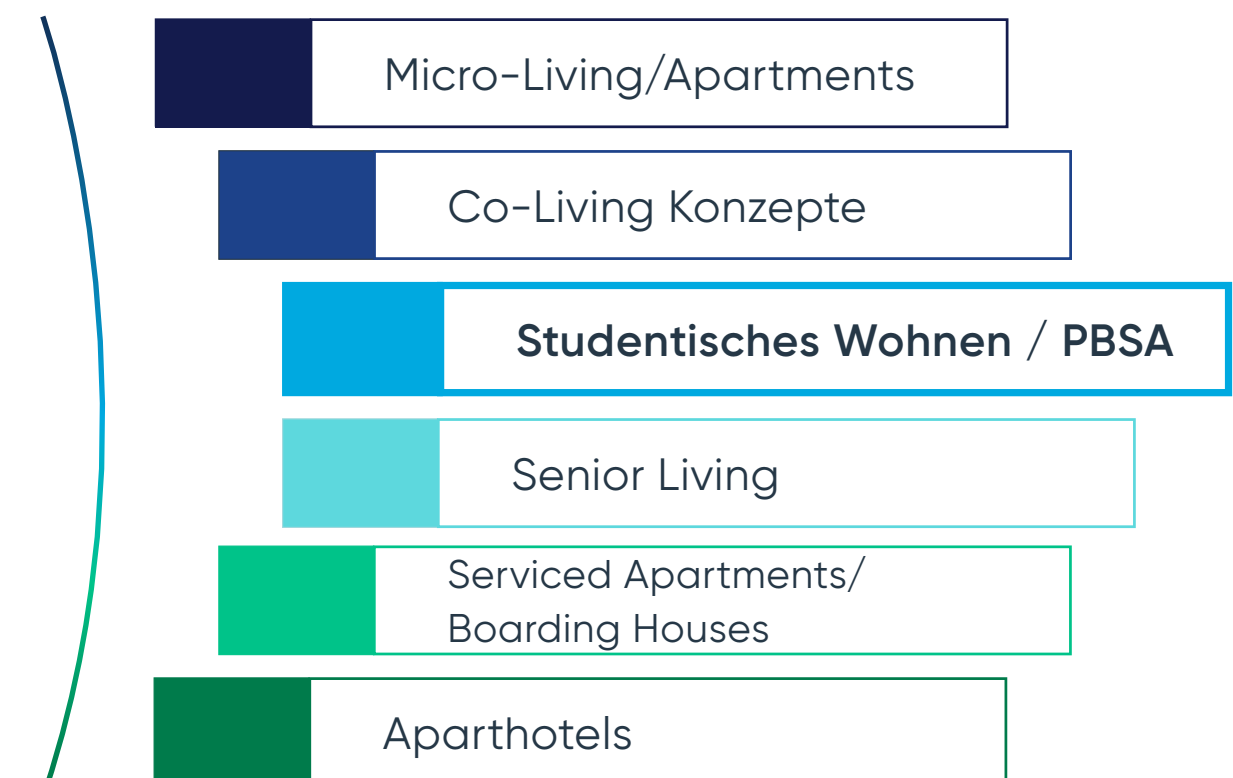
Definition PBSA

Wörtlich übersetzt bedeutet Purpose-built Student Accomodation (PBSA) Zweckgebundene Studentenunterkünfte (PBSA) – vereinfacht gesagt Studentisches Wohnen. Studentisches Wohnen in Deutschland bezieht sich auf Wohnimmobilien, die speziell entworfen und gebaut werden, um den Wohnbedarf von Studierenden zu decken. Diese Unterkünfte können entweder staatlich gefördert sein – über die sogenannten Studierendenwerke – oder privat betrieben werden.

Staatlich geförderte Studierendenwohnheime sind gemeinnützig und zielen darauf ab, Studierenden wirtschaftliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Unterstützung zu bieten. Sie stehen Studierenden verschiedener Hochschulen innerhalb einer Stadt zur Verfügung. Private Studierendenwohnheime können auch von anderen Nutzergruppen wie Auszubildenden, Berufstätigen, Expats oder internationale Gäste ansprechen. Häufig werden hybride Mixed-use Wohnkonzepte wie Co-Living oder Micro-Living genutzt. Dennoch sind sie in erster Linie für Studierende konzipiert, die die Hauptzielgruppe bleiben.

New-Living Concepts

Fokus: Wohnen / Residential



Fokus: Gewerbliche Nutzung

Die aktuelle Situation auf dem deutschen PBSA-Markt / Markt für Studentisches Wohnen

Herausforderungen auf dem Markt

Der private Wohnungsmarkt, der in Deutschland traditionell das Hauptsegment für die Bereitstellung von Wohnraum für Studierende ist, sieht sich aufgrund steigender Mieten und einer sinkenden Zahl an Neubauten mit einem beispiellosen Nachfrageüberhang konfrontiert. Infolgedessen wird es auch für Studierende immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Trotz dieser wachsenden Nachfrage hat die Angebotsseite Mühe, Schritt zu halten. In Deutschland gibt es derzeit nur knapp über 100.000 private PBSA Betten³, das entspricht weniger als einem Drittel der insgesamt verfügbaren Plätze in Studierendenwohnheimen. Die meisten davon sind öffentlich geförderte Unterkünfte, die von den Studierendenwerken verwaltet werden und meist recht alt, schlecht finanziert und daher von unzureichender Qualität sind.

Investitionsmöglichkeiten

Aufgrund dieser bisher nicht gedeckten Nachfrage und bestimmter Vorteile wie staatlicher Finanzierung und Fördermöglichkeiten sowie vorteilhafter Mietregelungen bieten sich Investoren hier erhebliche Chancen. Obwohl der deutsche PBSA-Markt ein erhebliches Wachstumspotenzial aufweist, lassen sich die Marktbedingungen aufgrund der historisch bedingten Unterschiede in der Entwicklung und den Angebotsstrukturen nicht direkt mit etablierteren Märkten wie dem in Großbritannien vergleichen.

Einflussfaktoren⁴

- Geringes Risiko eines Angebotsüberschusses aufgrund geringer Neubau-Pipeline
- Hohe Belegungsraten und dynamische Mietpreise führen zu einer hervorragenden operativen Performance von PBSA
- Als relativ neue Anlageklasse wird die ESG-Konformität bei PBSA-Produkten besonders berücksichtigt
- Hohe Eintrittsbarrieren im privaten Wohnsektor aufgrund geringer Fluktuation und Verfügbarkeit, insbesondere für Studierende
- Die wachsende Zahl internationaler Studierender und der Bedarf an flexibel anpassbaren Wohnmöglichkeiten treiben die Nachfrage nach sofort bezugsfertigen Wohnmöglichkeiten in die Höhe
- Unzureichende Qualität des bestehenden Angebots von Studierendenwohnungen
- Attraktive Anreize im Rahmen der KfW-Förderprogramme, auch für kleinformative Wohnkonzepte

Deutschland bietet investitionsfreundliche rechtliche und regulatorische Rahmenbedingungen für PBSA / Studentisches Wohnen

Die rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen für PBSA / Studentisches Wohnen sind in Deutschland im Vergleich zu anderen Assetklassen im Immobilienbereich recht vorteilhaft. Die wesentlichen Aspekte sind:

Öffentliche Förderung

- Die Schaffung von studentischem Wohnraum wird vom deutschen Staat gefördert
 - Ein Sonderprogramm im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wird von der Bundesregierung mit einem Budget von 500 Mio. pro Jahr aufgelegt.
 - Die Bundesländer sind für die Finanzierungsprogramme und deren Umsetzung zuständig. Die individuellen Anforderungen sind daher länderspezifisch (z. B. gewährt Hamburg zinsgünstiger Darlehen mit einem Anfangszinssatz von 1,0 %, einmalige und laufende Zuschüsse über einen Zeitraum von 30 Jahren bei Begrenzung der Nettokaltmiete und Festlegung von Anforderungen an die Haushaltsgröße und die Haushaltsfläche)
 - Ziel: Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende
 - Potenzielle Anwendung: Expansion, Neubau oder Umwandlung neuer Wohnheimplätze
- Deutschland fördert klimafreundliches und energieeffizientes Bauen im Allgemeinen auch durch zinsgünstige Darlehen seiner Förderbank KfW.

Öffentliche Raumordnung und Bauleitplanung

- Grundsätzlich ist PBSA in jedem Baugebiet zulässig, das eine Wohnnutzung zulässt, soweit – nach einer Einzelfallprüfung – das Vorhaben nicht unzumutbar für die benachbarte Nutzung ist.
- Bebauungspläne können die Miethöhe nicht begrenzen, sondern nur Gebiete für Wohnzwecke mit besonderen Bedürfnissen, wie z. B. Studierendenwohnungen, reservieren.

³Source: JLL Research 2024 „German PBSA: Investing in the Future“, p. 3

⁴JLL Research 2024 „German PBSA: Investing in the Future“, S. 4

Mietverträge

- Kurzzeitwohnformen und Studierendenwohnheime sind von den meisten der eher strengen Mieterschutzbestimmungen generell ausgenommen. Entscheidend ist, dass das Betreiberkonzept/Nutzungskonzept den gesetzlichen Anforderungen entspricht.
- Ein weiterer Vorteil von PBSA besteht darin, dass die Vereinbarung einer All-in-Miete / Pauschalmiete anders als im privaten Mietsektor grundsätzlich zulässig ist. Dennoch kann eine solche All-in-Miete auch steuerrechtlich tragfähig sein.
- Die Vermietung von PBSA gilt als Wohnnutzung und ist daher von der Umsatzsteuer befreit, während andere kurzfristige Vermietungskonzepte in der Regel der Umsatzsteuer unterliegen. Aus umsatzsteuerlicher Sicht kann es vorteilhafter sein, ein eher hybrides Konzept anzubieten, das der Umsatzsteuer unterliegt.
- Der digitale Abschluss von Mietverträgen ist möglich und attraktiv, erfordert aber dennoch oft die Einrichtung einer qualifizierten elektronischen Signatur.

Zuwanderungsgesetz

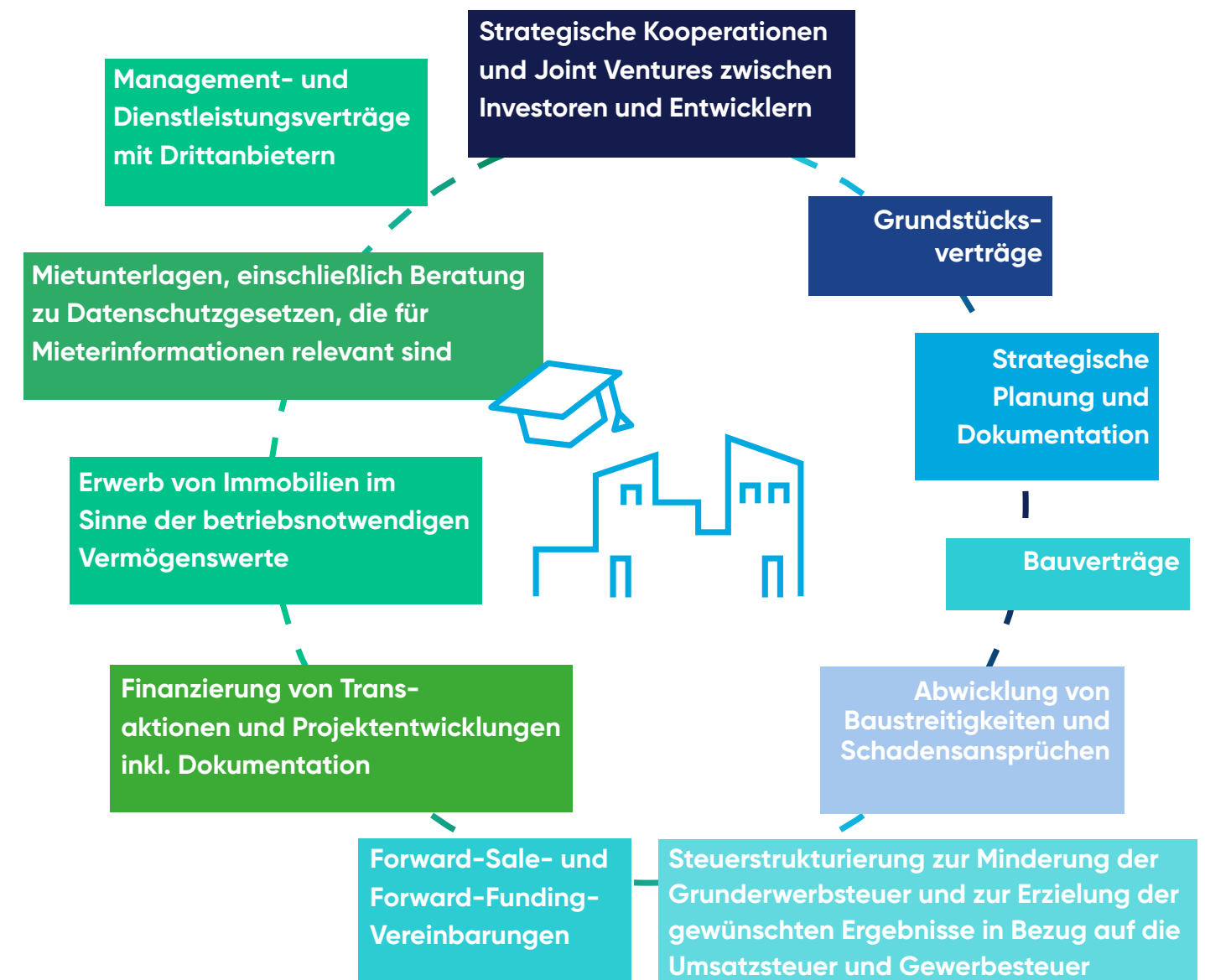
- Deutschland hat kürzlich eine Reihe neuer Anreize eingeführt, um mehr internationale Studierende anzuziehen und die Bindung ausländischer Absolventen zu fördern. Wenn man dann bedenkt, dass der Brexit viele internationale Studierende dazu veranlasst, aufgrund der inzwischen sehr hohen Studiengebühren im Vereinigten Königreich auf das europäische Festland und insbesondere nach Deutschland zu wechseln, ist es nicht verwunderlich, dass die Zahl der internationalen Studierenden in Deutschland in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 5,3 % gestiegen ist.

Bei der Ausarbeitung von Verträgen wie Bauverträgen oder Forward-Sale-Forward-Funding-Vereinbarungen legen wir für Sie besonderen Fokus auf die folgenden Aspekte.

- Sicherstellung der Einhaltung der vereinbarten Spezifikationen, einschließlich ESG-KPIs.
- Kontrollen in Bezug auf die Form der Baudokumentation und die Identität des Hauptauftragnehmers und des Fachteams.
- Zeitplan für die Übergabe (einschließlich relevanter Meilensteine und der Folgen von Verzögerungen), wobei die potenziellen Auswirkungen von Verzögerungen auf die anfängliche Vermarktung von Wohn- und Gewerbeeinheiten und die Belegungsraten zu berücksichtigen sind.

Full-Service-Rechtsberatung, speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten

Unser Real-Estate-Team bei Taylor Wessing verfügt über umfassende Erfahrung und fundiertes Fachwissen, um Sie bei Ihren Vorhaben auf dem deutschen PBSA-Markt zu begleiten. Unsere Beratungsleistungen decken den gesamten Lebenszyklus von Transaktionen und Projekten im Bereich des studentischen Wohnens ab und gewährleisten eine reibungslose Abwicklung von der Planung und dem Bau bis zur Fertigstellung und Vermietung oder zum Verkauf.





Das Team von Taylor Wessing ist interdisziplinär und erfahren und verfolgt pragmatische Ansätze.

Mandantin, Real Estate, Chambers Germany 2025



Mein Team bei Taylor Wessing bietet ein hohes Maß an juristischer Expertise, Gründlichkeit und Schnelligkeit

Mandantin, Real Estate, Chambers Germany 2025



Hier steht der Mandant an erster Stelle: Immer erreichbar, immer hilfsbereit, immer lösungsorientiert.

Mandantin, Real Estate, The Legal 500 Deutschland 2025



Herausragende Expertise und praxisnahe Beratung auf Augenhöhe.

Mandantin, Real Estate, The Legal 500 2024



Das Team verfügt über ein breit gefächertes Fachwissen, umfassende Erfahrung und sehr gute Verhandlungsfähigkeiten

Mandantin, Real Estate, Chambers Europe 2024



Praxisorientiert, pragmatisch, lösungsorientiert, im persönlichen Umgang großartig, innovative Ansätze für komplexe Probleme

Mandantin, Real Estate, The Legal 500 2024

Ihr Hauptkontakt



Dr. Daniel Graske

Salary Partner, Hamburg
Real Estate
+49 40 36803-378
d.graske@taylorwessing.com

Ihr PBSA-Team in Deutschland



Dr. Lars Hagen

Salary Partner, Frankfurt/Hamburg
Real Estate
+49 69 97130-308
l.hagen@taylorwessing.com



Laura Stechno

Senior Associate, Munich
Real Estate
+49 89 21038-140
l.stechno@taylorwessing.com



Josefin E. Nagel, MLE.

Salary Partnerin, Hamburg
Real Estate & Construction
+49 40 36803-446
j.nagel@taylorwessing.com



Julian C. Ludwig

Salary Partner, Frankfurt
Tax
+49 69 97130-261
j.ludwig@taylorwessing.com



Dr. Kris Breudel, LL.M.

Senior Associate, Berlin
Public Planning
+49 30 885636-189
k.breudel@taylorwessing.com



Hier klicken! Ihr One-Stop-Shop

1.250+ Anwältinnen und Anwälte

300+ Partnerinnen und Partner

27 Büros

17 Jurisdiktionen

Belgien	Brüssel
China	Peking* Hongkong Shanghai*
Deutschland	Berlin Düsseldorf Frankfurt a.M. Hamburg München
Frankreich	Paris
Großbritannien	Cambridge Liverpool London
Irland	Dublin
Niederlande	Amsterdam Eindhoven
Österreich	Wien
Polen	Warschau
Slowakei	Bratislava
Südkorea	Seoul**
Tschechien	Prag Brunn*
Ukraine	Kiew
Ungarn	Budapest
USA	Silicon Valley* New York*
VAE	Dubai

* Repräsentanzen ** Assoziierte Büros

© Taylor Wessing 2025

Diese Publikation stellt keine Rechtsberatung dar. Die unter der Bezeichnung Taylor Wessing tätigen Einheiten handeln unter einem gemeinsamen Markennamen, sind jedoch rechtlich unabhängig voneinander; sie sind Mitglieder des Taylor Wessing Vereins bzw. mit einem solchen Mitglied verbunden. Der Taylor Wessing Verein selbst erbringt keine rechtlichen Dienstleistungen. Weiterführende Informationen sind in unserem Impressum unter taylorwessing.com/de/legal/regulatory-information zu finden.

taylorwessing.com

TaylorWessing