

FOX CAPITAL

Real Estate Finance · Real Estate Transactions · M&A · Corporate Finance

PRAXISLEITFADEN

Studentisches Wohnen verkaufen

Betreiber, Auslastung, FF&E und Struktur –
die Prüfliste für Student Housing.

Was Investoren bei Student Housing zuerst prüfen

Möblierung, Auslastung im Semesterzyklus, WBS-Fragen und Betreibervertrag entscheiden über den Faktor. Über 55 Prüfpunkte für Micro-Living und Student Housing.

- 01** Der Betreibervertrag ist der Kern
Pachtvertrag, Managementvertrag oder Eigenbetrieb – die Struktur bestimmt, ob ein Käufer Immobilienrisiko oder Betreiberrisiko kauft, und damit den Faktor.

- 02** Auslastung im Semesterzyklus zeigen
Monatswerte über 24 bis 36 Monate, inklusive der schwachen Sommermonate, Wiedervermietungsquote und Vorvermietung für das kommende Wintersemester.

- 03** Mieteinnahmen sauber aufschlüsseln
Kaltmiete, Möblierungszuschlag, Nebenkostenpauschale und Serviceentgelte werden von Käufern getrennt bewertet – Pauschalmieten müssen mietrechtlich haltbar sein.

- 04** Standortnachfrage belegen
Studierendenzahlen der Hochschulen, Angebot an Wohnheimplätzen, Entfernung zu Campus und ÖPNV, Konkurrenzprojekte in der Pipeline.

- 05** Möblierung und Abnutzung sind Capex
FF&E-Bestand, Alter, Ersatzzyklus und die vertragliche Zuordnung der Erneuerung gehören dokumentiert, sonst rechnet der Käufer konservativ.

- 06** Betriebskonzept prüfen lassen
Concierge, Reinigung, Community-Angebote, Waschsalon und digitale Buchungstrecke bestimmen Wiedervermietungsquote und Bewertungssicherheit.

- 07** Rechtliche Einordnung früh klären
Baurechtliche Nutzung als Wohnen oder Beherbergung, Zweckentfremdungssatzung, Stellplatzschlüssel und mögliche Belegungsbindungen.

- 08** Käuferkreis ist spezialisiert
Wenige institutionelle Investoren und spezialisierte Betreiber dominieren – die Ansprache muss zielgenau und diskret erfolgen, breite Streuung schadet.

Diese Fragen kommen im ersten Investorencall

Wer diese Antworten vorbereitet hat, verhandelt aus einer Position der Stärke.

- 01 Wie hoch ist die Auslastung im Jahresverlauf – auch in den Semesterferien?
- 02 Wie setzt sich die Miete pro Apartment zusammen, und ist die Pauschale rechtssicher?
- 03 Wer betreibt, zu welchen Konditionen, und wie lange läuft der Vertrag?
- 04 Wie hoch sind die nicht umlagefähigen Betriebs- und Servicekosten pro Einheit?
- 05 Wie alt ist die Möblierung, und wann steht der nächste FF&E-Zyklus an?
- 06 Wie entwickelt sich die Studierendenzahl am Standort, und was kommt an Konkurrenz?

Über 55 Prüfpunkte - gegliedert nach Themenblöcken

Diese Punkte klären wir mit dem Eigentümer, bevor ein Investor angesprochen wird. Die vollständige Fassung mit Erläuterungen erhalten Sie als PDF.

01 Objekt und Konzept

- ☐ Anzahl Apartments, Typen, Wohnflächen, Gemeinschaftsflächen
- ☐ Möblierungsstandard und Ausstattungsniveau je Kategorie
- ☐ Gemeinschaftsangebote: Lernräume, Fitness, Waschsalon, Fahrradstellplätze
- ☐ Baujahr, Bauqualität, letzte Renovierung
- ☐ Stellplätze und Mobilitätskonzept
- ☐ Abgrenzung zu Micro-Living und Serviced Apartments

02 Vermietung und Auslastung

- ☐ Monatliche Auslastung über 24 bis 36 Monate
- ☐ Vorvermietungsquote für das kommende Semester
- ☐ Durchschnittliche Mietdauer und Wiedervermietungsquote
- ☐ Mietstruktur: Kaltmiete, Möblierung, Nebenkosten, Service
- ☐ Rechtliche Belastbarkeit von Pauschal- und Staffelmieten
- ☐ Mietrückstände, Bürgschaften der Eltern, Kautionen
- ☐ Buchungs- und Vermarktungskanäle inklusive Kosten

03 Betreiber und Vertrag

- ☐ Betreibermodell: Pacht, Management, Eigenbetrieb
- ☐ Restlaufzeit, Optionen, Kündigungs- und Change-of-Control-Klauseln
- ☐ Pachthöhe, Umsatzbeteiligung, Indexierung, Sicherheiten
- ☐ Bonität und Track Record des Betreibers
- ☐ Leistungsabgrenzung und Instandhaltungsverteilung
- ☐ Personalstruktur vor Ort und Betriebsübergangsrisiken

04 Standort und Nachfrage

- ☐ Studierendenzahlen und Entwicklung der Hochschulen im Einzugsgebiet
- ☐ Angebot öffentlicher Wohnheimplätze und Wartelisten
- ☐ Entfernung zu Campus, ÖPNV, Nahversorgung
- ☐ Wettbewerbsobjekte im Bestand und in der Pipeline
- ☐ Mietniveau vergleichbarer Objekte je Apartment
- ☐ Internationaler Studierendenanteil und Austauschprogramme

05 Technik, FF&E und ESG

- ☐ FF&E-Inventarliste mit Alter und Restnutzungsdauer
- ☐ Ersatzzyklus und vertragliche Zuordnung der Erneuerung
- ☐ Zustand von Technik, Aufzügen, Brandschutz
- ☐ Energieausweis, Heizung, Verbrauchsdaten
- ☐ Digitale Infrastruktur: Zutritt, WLAN, Buchungssystem
- ☐ CRREM-Pfad und geplante energetische Maßnahmen

06 Recht, Struktur und Prozess

- ☐ Baurechtliche Nutzung: Wohnen oder Beherbergung
- ☐ Zweckentfremdungssatzung und lokale Auflagen
- ☐ Belegungsbindungen und Förderdarlehen
- ☐ Grundbuch, Lasten, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte
- ☐ Asset Deal oder Share Deal, Grunderwerbsteuer, Umsatzsteueroption
- ☐ Bestehende Finanzierung: Vorfälligkeit oder Übernahme
- ☐ Teaser, Datenraum, Zielkäuferliste, NDA-Prozess, Zeitplan

Erstgespräche sind bei uns grundsätzlich kostenfrei. Fox Capital · Frankfurt am Main
· fox@foxcapital.de · www.foxcapital.de