

Seite: 104 bis 104
Ressort: BEILAGE MIPIM WOHNEN
Gattung: Zeitschrift
Jahrgang: 2016

Nummer: 10
Auflage: 12.027 (gedruckt) 9.233 (verkauft) 11.685 (verbreitet)
Reichweite: 0,04 (in Mio.)

Hohe Renditen mit Studenten

Hohe Rendite, Riesennachfrage, kaum Leerstand, sichere Mieteinnahmen – Studentenimmobilien gelten in Deutschland als todsicheres Investment. Doch zu viele Anleger, Betreiber und Projektentwickler setzen auf reiche Jungakademiker.

Studenten finden in Deutschland derzeit schwer eine bezahlbare Unterkunft. Bild: Youniq



Das ist doch mal ein Kompliment: „Deutschland ist aus unserer Sicht der interessanteste Markt für Studentenimmobilien in Europa“, sagt Jane Woodlock. Und weil dem so ist, will das britische Unternehmen Crosslane hierzulande kräftig Gas geben. Der Immobilienmanager plant, die Zahl seiner Betten in Deutschland bis zum Jahr 2020 von derzeit 500 auf 10.000 zu erhöhen. Im Fokus stehen dabei Großstädte wie Berlin, Hamburg, Köln und Frankfurt sowie Standorte mit besonders renommierten Universitäten wie Heidelberg, Münster, Bonn und Darmstadt. „Vor allem der Zustrom ausländischer Studierender treibt die ohnehin hohe Nachfrage nach Studentenimmobilien weiter an“, sagt Woodlock, Leiterin des deutschen Crosslane-Büros.

Zwar haben Projektentwickler und Investoren den deutschen Markt für Studentenimmobilien für sich entdeckt. So sind Akteure wie GBI, International Campus und Deutsche Real Estate Funds sehr rührig. Doch im Vergleich zu den angelsächsischen Märkten gibt es in Deutschland noch einiges an Entwicklungspotenzial. Laut Real Capital Analytics wurden 2014 fast neun Zehntel des globalen Transaktionsvolumens von 4,5 Mrd. Euro in den USA (2,2 Mrd. Euro) und in Großbritannien (1,8 Mrd. Euro) investiert. Gerade mal 232 Mio. Euro wurden in Deutschland in Studentenapartments gesteckt.

Dabei ist das Produkt lukrativ. Die erzielbaren Renditen variieren je nach Standort und Qualität der Wohnungen: Im Mittel konnten Ende 2014 in Europa 6,1% erzielt werden. Kein Wunder also, dass Studentenbuden für institutionelle Anleger eine echte Alternative zu anderen Assetklassen sind. Für Investoren und Betreiber hat studentisches Wohnen etwa gegenüber Büroimmobilien mehrere Vorteile. Durch die Konzentration auf eine Zielgruppe sei der Markt überschaubarer, sagt Lutz Dammasch, Geschäftsführer von Vegis Campus.

Infolge des relativ häufigen Nutzerwechsels könne zudem die Miete öfter und besser an das jeweilige Marktniveau angepasst werden. Und auch die Drittverwertung sei gegeben; eine Umnutzung zu altengerechtem Wohnen oder zu Mikrowohnheiten etwa für Pendler oder temporär angestellte Mitarbeiter sei problemlos möglich. Beim studentischen Wohnen ist die Nachfrage weniger den Wirtschaftszyklen ausgesetzt; die Praxis zeigt, dass die Zahl der Studenten in ökonomisch angespannten Phasen eher zu- als abnimmt.

Zurzeit ist der Bedarf in Deutschland riesig. Mit anhaltendem Run auf die Metropolen und dem Zustrom von Flüchtlingen ist bezahlbarer Wohnraum in vielen Uni-Städten ein knappes Gut.

In 39 von 87 deutschen Hochschulstandorten geht laut einer Studie des Entwicklers GBI für angehende Akademiker kaum noch was; in 19 Städten herrscht sogar akute Wohnungsnot. Die Studentenwerke, Träger öffentlicher Wohnheime, können den wachsenden Bedarf nicht decken. Beispiel Hamburg: Das Studierendenwerk betreibt in der Hansestadt 23 Wohnanlagen, in denen 3.950 Studierende ein Zimmer für eine Bruttomiete von 233 Euro bis 355 Euro monatlich beziehen können. Doch kurz vor Beginn des Wintersemesters standen 1.525 Namen auf der Warteliste. Ähnlich ist die Lage in München und Frankfurt, Freiburg und Aachen.

In diese Angebotslücke stoßen zunehmend private Anbieter. Relativ hohe Rendite, Riesennachfrage, kaum Leerstand, sichere Mieteinnahmen – ein todsicheres Investment. So gaben bei einer Online-Umfrage unter institutionellen Anlegern in Deutschland im Auftrag von Engel & Völkers Investment Consulting immerhin 11% der Befragten an, sie betrachten Studentenwohnhäuser als künftiges Anlageziel. Laut dem Hamburger Asset- und Investmentmanager MPC Capital ist studentisches Wohnen zurzeit das dynamischste Segment. Lange Zeit sei es nur eine Nische innerhalb des deutschen Immobilienmarkts gewesen, meint Rainer Nonnengässer von MPC Capital. Nun aber möchten „nicht nur nationale, sondern auch internationale Investoren in diesem recht jungen Marktsegment Fuß fassen“, berichtet der Manager. Doch fast alle bauen für reiche Studenten.

Angesichts der Vielzahl an laufenden Projekten im Hochpreissegment mit Mieten ab 450 Euro dürfte der Markt in einigen Städten wie Regensburg und Frankfurt bereits in wenigen Jahren gesättigt sein, warnt das Maklerhaus Savills. In Regensburg etwa liege der Sättigungsgrad bei teuren Buden schon heute bei 48%; in Erlangen liege dieser Wert inklusive Pipeline bei 39%. pdi

Wachsende Zielgruppe

Die Zahl der Studenten in Deutschland steigt seit Jahren. Mit Beginn des Wintersemesters 2015 waren fast 2,8 Mio. angehende Akademiker an den 424 deutschen Hochschulen eingeschrieben; das ist ein Zehntel mehr als noch vor zehn Jahren und ein Rekord. Experten gehen davon aus, dass im Jahr 2020 bis zu 485.000 junge Leute in Deutschland studieren werden. Immer mehr Studierende kommen aus dem Ausland; der Anteil liegt derzeit bei 12% – Tendenz steigend. Knapp 30% der angehenden Akademiker leben in einer Wohngemeinschaft, 23% wohnen weiter bei den Eltern und ein Zehntel im Studentenwohnheim. Der Rest sieht sich auf dem freien Markt um. Im Schnitt stehen einem Studenten in Deutschland mehr als 860 Euro monatlich zur Verfügung, ein Viertel der jungen Leute hat sogar mehr als 1.000 Euro in der Tasche. pdi

Ganzseiten-PDF: 104.pdf
Wörter: 777
Urheberinformation: (c) dfv Mediengruppe