

## Noch trotz des Studiwohnen der Krise

Das Investoreninteresse bleibt hoch, doch für Entwickler wird es immer schwieriger, bezahlbare Projekte für Studenten oder Wochenpendler anzugehen. Entsprechend könnte der Neubau in den kommenden Jahren ins Stocken geraten.

**D**er Investmentmarkt für studentisches Wohnen und Mikroapartments floriert auch inmitten weltwirtschaftlicher Krisen. Nach einer Analyse der Marktbeobachter von CBRE wurden im ersten Halbjahr 2022 auf dem Investmentmarkt satte 760 Mio. Euro umgesetzt. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Plus von 11%. Und auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Halbjahre in Höhe von 620 Mio. Euro war keine Hürde.

Besonders hervor sticht das zweite Quartal mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 410 Mio. Euro. Ein stärkeres Quartal gab es seit Ende 2017 nicht mehr. „Am deutschen Investmentmarkt für studentisches Wohnen und Mikroapartments können wir eine Zurückhaltung der Investoren aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten bisher nicht beobachten“, urteilt deshalb Sebastian Schütte, Senior Director Residential Investment bei CBRE.

Besonders im Fokus der Investoren stehen laut CBRE Neubauprojekte. Der Anteil der Forward-Deals am Transaktionsvolumen sei im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund zehn Prozentpunkte auf 80% gestiegen. Treiber der Entwicklung seien „die verstärkten ESG-Anforderungen an Betreiber und Eigentümer. Des Weiteren steigen die Stu-

dentenzahlen wieder, was ebenfalls den Bedarf an Unterkünften zunehmen lässt. Insbesondere Studenten aus dem Ausland sind die Zielgruppe vieler Objekte, aber auch Wochenpendler und Berufstarter, die in den großen Städten kaum Angebote auf dem traditionellen Wohnungsmarkt finden“, erklärt Jirka Stachen, Director Research bei CBRE.

Fraglich ist allerdings, wie sehr der Markt auch in den kommenden Jahren noch mit solchen fragten Neubauprojekten versorgt wird. Aus zahlreichen Richtungen sind Klagen darüber zu vernehmen, dass derzeit laufende Projekte zwar noch fertiggestellt werden würden, der Neubau in den kommenden Jahren insgesamt aber durchaus ins Stocken geraten könnte.

Der Immobilienentwickler GBI etwa betont den Willen zu weiterem Neubau, gesteht aber auch ein, dass es immer schwieriger werde, Projekte zu entwickeln, die zum begrenzten Budget der Zielgruppe passen. Deshalb werde es wichtig, eine neue finanzielle Förderung zu ermöglichen. Die ist - das ist die gute Nachricht - vom Bund bereits angedacht (lesen Sie dazu mehr in „Förderprogramm ‚Junges Wohnen‘ steht ab 2023 in den Startlöchern“, IZ 32/22). Ohne dieses werde es weniger Bauvorhaben für neue



bezahlbare Wohnungen für Studierende geben, prognostiziert GBI. Details zum angeordneten Förderprogramm sind noch nicht bekannt, beim Entwickler hofft man aber auf ein bundesweit einheitliches System mit Zuschüssen für den Bau oder den Erwerb.

### GBI hofft auf ein neues Förderprogramm

Zudem sei es angesichts des veränderten Umfelds wichtig, dass Investoren ihre Renditeerwartung anpassen. GBI sieht in einer Cash-on-Cash-Rendite von 2% p.a. über zehn Jahre bei 100% Eigenkapital ein realistisches Szenario. Nach der Kalkulation des Entwicklers könnten Investoren nur dann mit einer Ausschüttungsrendite von 2,5% rechnen, wenn bei einer Finanzierung

(Loan-to-Value, LTV: 50%) zu einem Zinssatz von 2,5% die Erwerbskosten um 14% beziehungsweise bei einer Finanzierung zu 2% um 7% sinken. Da dies im aktuellen Umfeld nicht realistisch sei, bleibe nur, die Ansprüche zu senken, kein Fremdkapital aufzunehmen und auf sinkende Zinsen in der Zukunft zu vertrauen.

Trotz der Unsicherheiten, die die nahe Zukunft bereithält, sieht der Entwickler GBI kein zurückgehendes Interesse vonseiten der Investoren, sondern verspricht sich von der gewachsenen Bedeutung von ESG-Kriterien einen ebenfalls wachsenden Interessentenkreis. Das deckt sich mit den Beobachtungen von CBRE. Bei den Investoren überwiege der Optimismus, heißt es im Halbjahresbericht

In Paderborn hat GBI für die hauseigene Marke Smartments 231 Einheiten mit Förderung realisiert. So bleiben die Kosten für die Bewohner niedrig. Quelle: Stefan Albrecht

der Marktbeobachter. Und am wachsenden Bedarf für die Unterkünfte aufseiten der Nutzer und Mieter hegt ohnehin niemand einen Zweifel.

Entsprechend der Stimmungslage der Investoren blicken die Marktbeobachter für das restliche Jahr optimistisch in die Zukunft. „Für das Gesamtjahr ist durchaus ein Transaktionsvolumen jenseits der 1,5-Mrd.-Euro-Marke denkbar – was zuletzt 2017 erreicht wurde“, sagt Schütte. **Robin Göckes**