

## Hohe Mietrenditen bei Studentenbuden

23.04.2014 - 11:58 | Quelle: BIALLO

### Immobilienkauf



#### Studentenwohnung kaufen

Eine Möglichkeit, dem Wohnungsmangel und den damit verbundenen hohen Mieten zu begegnen, ist der Erwerb einer Studentenwohnung. Eltern verhelfen auf diese Weise nicht nur ihren Kindern zu Wohnraum, sondern können zudem

attraktive Renditen einstreichen. Auch hier gilt:

Die Lage ist das A und O, damit sich das Objekt hoher Nachfrage erfreut, sagt Franz Lücke, Immobilienspezialist bei der ING-DiBa. Die Wohnung muss dabei nicht zwingend im Zentrum liegen, auch die Nähe zur Uni ist von Bedeutung. Ist der Zustand gut und die Ausstattung einwandfrei, erhöht das ebenfalls die Nachfrage nach dem Objekt.

Aussichtreich sind in erster Linie Investitionen in beliebten Uni-Städten. Das betrifft nahezu alle deutschen Großstädte aber auch klassische Uni-Orte, wie etwa Tübingen, Heidelberg, Marburg, Jena oder Münster. Kleinstädte, die lediglich über eine Fachhochschule verfügen und dazu in strukturschwachen Regionen beheimatet sind, eignen sich hingegen weniger für eine Kapitalanlage. Die Gefahr von Mietausfällen ist hier gegeben. In den meisten Uni-Städten wird allerdings allem Anschein nach der Zustrom von Studenten anhalten, wodurch sich die Wohnraumsituation nicht entspannen sollte. Die Experten der Kultusministerkonferenz rechnen bis 2020 mit mindestens 450.000 Neustudenten.

#### Vorteile der Studentenbude

Da die Gesamtmiete kleiner Wohnungen geringer ist, können Vermieter höhere Quadratmeterpreise erwirken. Dadurch erhöht sich die Mietrendite, die normalerweise über der von Familienwohnungen liegt. Außerdem verbessert der häufige Mieterwechsel die Position des Vermieters. Nach jedem Auszug kann der Eigentümer den Mietzins an die Preisentwicklung anpassen. Eltern, die sich einen Kauf überlegen, müssen gar nicht tief in die Tasche greifen, zum Teil gibt es schon für einen fünfstelligen Betrag Studentenapartments. Aus steuerlicher Sicht schadet ein hoher Kreditanteil am Kaufpreis nicht, denn die Schuldzinsen sind beim Fiskus absetzbar. Des Weiteren versüßen Abschreibungen der Immobilie und Steuerboni für anfallenden Sanierungs- und Erhaltungsaufwand den Kauf. In der Summe überwiegen die Ausgaben zunächst häufig die Mieteinnahmen. Dadurch entstehen sogenannte negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung – die Steuerschuld schwindet. Sobald die Wohnung abbezahlt ist, erhöhen zwar die Mieteinnahmen die eigenen Einkünfte, aber das Finanzamt greift nicht zu 100 Prozent zu.

Expertenschätzungen zufolge können Investoren bei Studentenwohnungen eine Mietrendite von vier bis fünf Prozent erwarten, manchenorts sogar von sechs Prozent. Die Berechnungen basieren auf der Jahreskaltmiete geteilt durch den Kaufpreis. Eine Wohnung, die 80.000 Euro gekostet hat erwirtschaftet eine Jahresmiete in Höhe von 3.200 Euro, die Rendite beläuft sich damit auf vier Prozent. Dazu kommen noch diverse Steuervorteile.

Die Ausgangslage könnte für potenzielle Investoren nicht besser sein. Baudarlehen sind derzeit historisch niedrig. Bei freien Kreditvermittlern wie Comdirect, Interhyp oder DTW Immobilienfinanzierung kommen Kreditnehmer bei zehnjähriger Laufzeit schon ab zwei Prozent Zinsen zum Zug. Filialbanken stellen rund zwei bis drei Zehntel mehr in Rechnung, so etwa die Santander Bank, die Deutsche Bank, Allianz Baufinanzierung und die PSD Bank Westfalen-Lippe.

Quelle: Biallo & Team GmbH