

# Studenten willkommen

Wohnungen für Studierende versprechen hohe Renditen. Der Erfolg hängt vor allem vom Standort ab.

Christian Hunziker  
Berlin

Mindestens 47 000 Apartments für Studierende werden in deutschen Universitätsstädten gebraucht. Dies zumindest sagt ein Marktbericht des Immobilienberatungsunternehmens CBRE. Gemeint sind damit nicht karge Zimmer in Studentenwohnheimen, sondern schicke Apartments mit eigenem Bad, die von privaten Unternehmen betrieben werden.

Hintergrund der hohen Nachfrage ist der Run auf Universitäten: „In den vergangenen Jahren waren die Prognosen zu den Studentenzahlen immer zu pessimistisch“, sagt Matthias Pink, Research-Chef beim Immobilienberatungsunternehmen Savills. Die Zahl von derzeit 2,5 Millionen Studierenden werde weiter steigen, ist auch Horst Lieder überzeugt, Vorstand der auf die Entwicklung und das Betreiben von Studentenwohnanlagen spezialisierten International Campus AG – „nicht zuletzt durch Studierende aus dem Ausland, die von der Gebührenfreiheit des Studiums und den guten Jobaussichten in Deutschland angelockt werden“.

Hinzu kommt, dass das Wohnungsangebot in vielen deutschen Groß- und Universitätsstädten knapp geworden ist. Und Studenten sind nun mal „in engen Wohnungsmärkten nicht Vermieters Liebling“, wie es Lutz Wiemer, Mitglied der Geschäftsführung des Emissionshauses Hamburg Trust, ausdrückt.

Ein **Wachstumsmarkt** nennt deshalb Martin Haller, Spezialist für Immobilienrecht bei der internationalen Rechtsanwaltskanzlei DLA Piper, das Geschäft mit Studentenapartments. Kein Wunder, dass auch Privatanleger an den damit verbundenen Chancen teilhaben möchten. Eine Möglichkeit besteht darin, ein einzelnes Apartment im Teileigentum zu erwerben. So vermarktet zum Beispiel die Pantera AG in der Nähe der Freien Universität Berlin gut 200 speziell auf Studenten zugeschnittene Kleinwohnungen. Trotz des hohen Quadratmeterpreises von rund 4 400 Euro (inklusive Möblierung) verspricht Pantera-Chef Michael Ries eine Mietrendite von rund fünf Prozent - kalkuliert auf Basis der beachtlichen Miete von 17,80 Euro pro Quadratmeter.

Eine solche Direktinvestition ist nach Einschätzung von Horst Lieder von International Campus vor allem für Anleger sinnvoll, die den Standort sehr gut kennen - weil sie selbst in der entsprechenden Stadt leben oder weil sie Erfahrungen mit der Wohnungssuche für ihre studierenden Kinder gemacht haben.

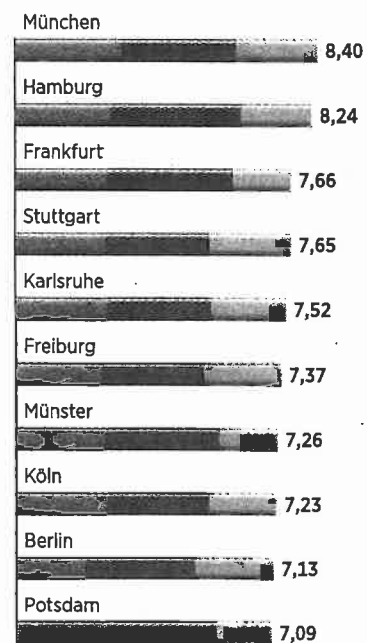
Wer lieber indirekt investiert, kann dies über geschlossene Fonds tun. Meist stellen die Emissionshäuser dabei eine jährliche Ausschüttung von etwas über fünf Prozent in Aussicht. 5,3 Prozent sind es bei einem Fonds von Hamburg Trust, der in ein großes Studentenwohnheim in Mainz investiert.

Das Besondere: Betreiber ist nicht ein privates Unternehmen, sondern das Studierendenwerk Mainz. Entsprechend sind die Zimmer mit etwa 16 Quadratmeter kleiner, aber mit einer Monatsmiete von gut 300 Euro auch deutlich günstiger als die der privaten Konkurrenten, die in der Regel deutlich über 400 Euro (inklusive aller Nebenkosten) verlangen. „Uns geht es um bezahlbares Wohnen“, sagt Lutz Wiemer von Hamburg Trust. „Und da fühlen wir uns beim Studierendenwerk am wohlsten.“

## Die besten Unistädte

Standorte mit größtem Potenzial für langfristige Investitionen in Studentenapartments, Gesamtpktz. Standortrating

■ Sozioökonomie  
■ Wohnungsmarkt  
■ Hochschule



Gewichtung: Sozioökonomie 35 %; Wohnungsmarkt 40 %; Hochschulsumfeld 25 %

Handelsblatt

Quelle: CBRE

Dass die Erfahrung und die Qualität des Betreibers für den Erfolg einer Studentenwohnanlage mitentscheidend sind, betont auch Reiner Nittka, Vorstand der GBI AG, die zu Beginn des Wintersemesters ein modernes Studentenwohnheim in Hamburg eröffnet hat.

In **Städten**, die neben einer hohen Studentenquote auch ein höheres Mietpreisniveau aufweisen und in denen zudem das Angebot an Ein- und Zweizimmerwohnungen unterdurchschnittlich ist, sieht Nittka „die besten Marktchancen für unser Produkt“. Einem Marktbericht von CBRE zufolge bieten München, Hamburg und Frankfurt am Main die besten Investitionschancen für hochwertige Studentenunterkünfte (siehe Grafik).

Doch droht angesichts des großen Interesses an Studentenapartments nicht die Gefahr, dass ein Überangebot aufgebaut wird? Horst Lieder von International Campus winkt ab: Ein Vergleich mit Großbritannien zeige, dass in Deutschland noch viel Bedarf bestehe. Allerdings nicht überall: „Das Entscheidende“, betont Lieder, „wird sein, den richtigen Investitionsstandort zu finden.“