

Frankfurter Allgemeine  
**Meine Finanzen**

Studentenapartments als Geldanlage

## Einmal anders in Häuser investieren

Der Immobilienmarkt boomt, doch die Sorge um eine Preisblase hält viele Anleger zurück. Nun gibt es eine ungewöhnliche Alternative: Pflegeheime und Studentenzimmer versprechen hohe Renditen bei geringem Risiko.

10.06.2014, von DENNIS KREMER



© LISOWSKI, PHILIP

Im Studierzimmer

**D**ie Mitarbeiter der Bundesbank sind bekannt dafür, möglichst sachlich und unaufgeregt an die Dinge heranzugehen – Übertreibungen sind ihre Sache nicht. Kein Wunder also, dass auch ihr Monatsbericht aus dem Frühjahr eine denkbar unspektakuläre Überschrift trug: „Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland“.

Doch was da in nüchternem Deutsch zu lesen ist, ist dennoch spektakulär: Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland haben sich danach seit 2010

im Schnitt um nahezu 20 Prozent erhöht. Großstädte wie Hamburg, Berlin, München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf oder Stuttgart trifft dies besonders stark – allein im Jahr 2013 sind dort die Preise für Eigentumswohnungen im Schnitt um fast zehn Prozent gestiegen. All dies zeigt eines ganz klar: Deutschland steckt inmitten eines gewaltigen Immobilienbooms.

Zwei Fragen drängen sich da für den Anleger in Deutschland auf. Die erste lautet: Wie lässt sich an diesem starken Anstieg mitverdienen? Und die zweite: Wie groß ist die Gefahr, dass die Zugewinne sich am Ende vielleicht doch wieder in Luft auflösen und eine gewaltige Preisblase platzt? Die Bundesbank jedenfalls hält dies zumindest in einigen Ballungszentren für möglich.

Nun war das Vorhersagen von Blasen schon immer eine ziemlich schwierige Sache – mindestens genauso schwierig, wie derzeit in Deutschlands Großstädten den Kampf um eine der begehrten Eigentumswohnungen in Toplage zu gewinnen. Was also sollen Anleger da tun? Die Investition in Immobilien angesichts so vieler Unwägbarkeiten lieber gleich bleibenlassen?

### **Inmitten des Häuserhypes kaum beachtet**

Nicht unbedingt. Denn in diesen Tagen tut sich gerade für Privatanleger eine neue Investmentidee auf, mit der einher zwei große Versprechen gehen: zum einen das Versprechen, von Preisblasen möglichst nicht betroffen zu sein. Und zum anderen die Aussicht auf stattliche Renditen. Natürlich – so viel weiß jeder halbwegs intelligente Anleger da sofort – lassen sich hohe Erträge nur dann erzielen, wenn man gleichzeitig nicht unerhebliche Risiken auf sich nimmt. Aber andererseits ist die Entschädigung in Zeiten, in denen die EZB die Zinsen gerade auf ein neues Rekordtief gesenkt hat, ziemlich verlockend: Renditen von fünf Prozent und mehr.

Diese Erträge versprechen spezialisierte deutsche Anbieter wie GBI und INP auf einem recht ausgefallenen Weg zu erreichen – über die Investition in bestimmte Nischen des Immobilienmarktes, auf die inmitten des allgemeinen Häuserhypes bislang kaum jemand geachtet hat: in Studentenapartments und in Pflegeheime. Immobilien für junge Menschen am Beginn ihres Lebensweges also und Immobilien für alte Menschen an dessen Ende – ist dies nicht der größte Gegensatz, den man sich vorstellen kann? Eigentlich schon. Doch was zunächst nach ziemlichem Anlageunsinn klingt, erweist sich bei genauerem Hinsehen dann als weit weniger blöd als gedacht. Denn Immobilien für pflegebedürftige Menschen genauso wie Apartments für Studenten haben bei aller Verschiedenheit dann doch ein paar Gemeinsamkeiten, die sie vom Rest des Immobilienmarktes unterscheiden.

### **Die Ansprüche der Studenten sind gestiegen**

Die erste ist: Beide hängen weit weniger von den Gründen ab, die für einen Großteil des aktuellen Preisaufschwungs am Häusermarkt verantwortlich sind. Das ist zum einen die gute wirtschaftliche Lage: Viele Menschen haben Arbeit, verdienen gutes Geld und mischen darum mit beim Kampf um Wohnungen in bester Lage. Und zum anderen sind die Zinsen niedrig wie nie: Es war also nie günstiger, sich Geld für den Kauf einer eigenen Immobilie zu leihen. Zinsen allerdings können auch wieder steigen, die Konjunktur schnell wieder erlahmen.

Deswegen ist es ein Vorteil, dass deutlich längerfristige Trends die Entwicklung von Pflegeheimen und Studentenapartments beeinflussen: Im ersten Fall ist es die zunehmende Alterung unserer Gesellschaft – bereits jetzt ist rund ein Fünftel der deutschen Bevölkerung älter als 65 Jahre. Gleichzeitig aber gibt es, um den zweiten Fall anzusprechen, in Deutschland einen nie dagewesenen Ansturm auf die Hochschulen. Eine Bewegung auf einem „Hochplateau“ nennt die Kultusministerkonferenz den Trend, der sich nach jüngsten Schätzungen mindestens bis 2025 fortsetzen wird: Jedes Jahr werden rund 500.000 neue Studenten an die Unis drängen, verstärkt auch durch zahlreiche ausländische Kommilitonen. Anders als früher wollen viele von ihnen nicht mehr in der klassischen Studenten-WG leben. „Die Ansprüche sind gestiegen, die Studenten bevorzugen heute meist ein Ein-Zimmer-Apartment“, sagt Reiner Nittka, Vorstand beim Immobilienentwickler GBI. Gerade in großen und beliebten Uni-Städten wie Frankfurt fehlt es aber oft an solchen Wohnungen – deswegen hat GBI dort im letzten Herbst eine Wohnanlage mit 131 Ein-Zimmer-Apartments für Studenten eröffnet.

### **Metropolen bieten mehr Sicherheit als kleine Uni-Städte**

Es gibt eine zweite Gemeinsamkeit, die die beiden gegensätzlichen Wohnformen des Pflegeheims und des Studentenapartments aus Sicht von Investoren so attraktiv macht: Beide bieten das, was Experten technisch ausgedrückt eine „hohe Einnahmesicherheit“ nennen. Konkret bedeutet dies: Mietausfälle sind kaum zu befürchten. Im Falle der Pflegeheime hat dies damit zu tun, dass Anbieter und Betreiber fest mit den Zahlungen des staatlichen Pflegegeldes kalkulieren können, die Pflegebedürftige erhalten. Und im Falle der Studenten sind es in der Regel die Eltern, die für die Miete ihrer Kinder aufkommen. Wegen dieser besonderen Konstellation kommt es hier viel seltener zu Ausfällen als bei normalen Mietverhältnissen.

Ganz automatisch zu einem Erfolg wird das Investment in spezielle Immobilien aber natürlich nicht. Viel hängt auch von der sogenannten Mikrolage ab, wie Immobilienexperten sich gerne ausdrücken. Damit ist nichts anderes als die unmittelbare Umgebung eines Objektes gemeint. Bei Pflegeheimen spielt mit Blick auf die Lage häufig die Meinung der Angehörigen die wichtigste Rolle: Für sie ist entscheidend, dass das Heim möglichst gut zu erreichen ist. Mindestens ebenso bedeutend ist, dass sie vor Ort auch Besorgungen machen können – fehlt es daran, fällt ein Pflegeheim bei ihnen meist durch.

Bei Studentenapartments kann die Mikrolage ebenfalls entscheidend sein: Möglichst in der Nähe des Campus zu wohnen ist den Studenten mindestens genauso wichtig wie kurze Wege zu Straßenbahn und Bus. Auch Supermarkt und Kneipen sollten möglichst nicht weit weg sein. Anders als bei Pflegeheimen, die nicht unbedingt in Großstädten entstehen müssen, sollte der Investor bei Studentenheimen jedoch auch im Auge haben: In Metropolen wie Berlin, Frankfurt, Köln, München und Hamburg lassen sich die Wohnungen auch gut vermieten, wenn die Studentenzahlen einmal weniger stark steigen sollten. Hier zu investieren ist daher bedeutend sicherer als in kleinen Uni-Städten.

## Geschlossene Immobilienfonds sind nichts für Angsthhasen

Wie aber macht man dies nun genau? Sowohl bei Pflegeheimen als auch bei Studentenzimmern kommen zwar gerade erst die ersten Angebote auf den Markt (*siehe Kästen*), aber schon jetzt zeichnet sich ab: Die Anbieter haben hier eine Anlageform wiederentdeckt, die zuletzt arg in Verruf gekommen war – geschlossene Immobilienfonds. In der Vergangenheit verloren die Anleger mit solchen Fonds öfter eine Menge Geld. Ein Grund dafür: Wer Anteile an einem geschlossenen Fonds erwirbt, beteiligt sich damit quasi unternehmerisch an der Finanzierung einer Immobilie – mit allen Chancen und Risiken. Das Geld ist dann langfristig gebunden (zehn Jahre sind keine Seltenheit), ein Anspruch auf Rückzug der angelegten Summe besteht genauso wenig wie ein Anrecht auf Zinszahlungen: Wird ein Haus also weniger stark vermietet als gedacht und am Ende gar zu einem schlechten Preis verkauft, hat der Anleger das Nachsehen.

Das klingt wenig verlockend, dennoch können Anleger mit Risikofreude ein Investment durchaus in Betracht ziehen. Denn die Bundesregierung hat die Vorschriften für die Fonds gerade erst härter gefasst: Nun kontrolliert die Aufsichtsbehörde Bafin die Fonds viel strenger. Sie dürfen jetzt nur noch in Ausnahmefällen in ein einziges Mietobjekt investieren – in der Regel müssen es nun mindestens drei Häuser sein. Das verringert das Risiko eines Totalausfalles.

Natürlich muss die Rechnung deswegen nicht sicheraufgehen. Ängstliche Anleger sollten von geschlossenen Immobilienfonds darum lieber die Finger lassen. Allen anderen jedoch bieten sie zumindest die Chance, zu bekommen, was in Zeiten niedriger Zinsen attraktiv ist wie nie – auskömmliche Renditen.

## Die Angebote im Detail

---

### Pflegeimmobilien

**Die Anbieter:** Einige wenige Firmen haben sich auf die Finanzierung von Pflegeheimen spezialisiert. Dazu gehören das Unternehmen Immac als einer der erfahrensten Anbieter genauso wie die Firma INP Holding in Hamburg.

**Die Standorte:** Die Firma INP bietet Anlegern derzeit beispielsweise die Möglichkeit, sich an einem Pflegeheim im nordrhein-westfälischen Coesfeld zu beteiligen. Immac dagegen wird voraussichtlich im Juli mit einem neuen Fonds an den Markt gehen: Dieser wird in drei unterschiedliche Pflegeimmobilien in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Hessen investieren - in welchen Städten genau, hat das Unternehmen noch nicht bekanntgegeben. Bevor Anleger einsteigen, sollten sie aber vor allem eines prüfen: Wie hoch ist der Anteil der Einzelzimmer in der jeweiligen Pflegeeinrichtung? Liegt er im Vergleich zu Doppelzimmern bei mehr als 75 Prozent, ist das ein guter Wert: Doppelzimmer sind sowohl bei den Bewohnern der Pflegeheime als auch bei Angehörigen heutzutage ziemlich unbeliebt. In Coesfeld liegt die Einzelzimmer-Quote bei mehr als 80 Prozent.

**Die Mindestanlage:** Ein bisschen Geld müssen Anleger für das Investment schon zur Verfügung haben. Beträge zwischen 10.000 Euro (Immac) und 20.000 Euro (INP) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags von manchmal fünf Prozent sind üblich. Zudem ist das Geld für einen Zeitraum zwischen zehn und 15 Jahren gebunden. Aufgrund dieses langen Zeitraums sollten Anleger möglichst nicht mehr als fünf Prozent ihres freien Vermögens in geschlossene Fonds investieren. Bei einem Anlagebetrag von 10 000 Euro sollten sie also mindestens 200.000 Euro übrig haben.

**Die Renditechance:** Renditen zwischen 5,5 Prozent und 6,25 Prozent im Jahr werden üblicherweise versprochen. Bei noch höheren Werten sollten Anleger misstrauisch werden.

## Studentenapartments

**Die Anbieter:** Der Markt für studentisches Wohnen ist hart umkämpft. Viele Firmen wie iLive, Mercurius Real Estate und der Entwickler GBI bieten Anlegern an, innerhalb eines Wohnkomplexes in einzelne Studentenapartments zu investieren. Um die Vermietung kümmert sich in der Regel ein eigens dafür zuständiger Betreiber. Geschlossene Fonds, in die sich dann auch mit geringeren Summen investieren lässt, wollen Anbieter wie GBI gemeinsam mit Fondsgesellschaften im Spätsommer auf den Markt bringen.

**Die Standorte:** Der Fonds der Firma GBI, so viel steht bereits fest, wird in Studentenapartments in Köln, Frankfurt und Mannheim investieren. Auch die übrigen Firmen konzentrieren sich mit ihrem Angebot in der Regel auf die großen Universitätsstädte wie Frankfurt, Köln oder Hamburg. Denn vor allem hier zieht es einen Großteil der neuen Studenten hin - ein Zustrom, der auch für die kommenden Jahre als recht sicher erscheint. Anders sieht dies bei kleineren Studentenstädten beispielsweise in Ostdeutschland aus: Eine Beteiligung an Apartments in solchen Regionen ist darum eher nicht zu empfehlen.

**Die Mindestanlage:** Die Beträge können mitunter ziemlich hoch ausfallen. Mindestens 10.000 Euro zuzüglich eines Ausgabeaufschlags müssen Anleger in aller Regel investieren - zehn Jahre und länger ist das Geld dann üblicherweise gebunden. Bei dem neuen GBI-Fonds, der für diesen Sommer geplant ist, sind voraussichtlich sogar 50.000 Euro Mindesteinsatz Bedingung. Auch hier gilt: Wenn Anleger einen so hohen Betrag nicht für längere Zeit entbehren können, sollten sie auf das Investment lieber verzichten.

**Die Renditechance:** Renditen zwischen vier und 5,5 Prozent versprechen seriöse Anbieter im Jahr. Bei deutlich höheren Sätzen gilt: Finger weg! Hinter einem solchen Angebot könnten Betrüger stecken.

Quelle: F.A.S.