



Klein, aber teuer: Blick in ein Studentenwohnheim in München

Foto Philip Lisowski

Rentable Investitionen in Studentenbuden

Bis zu 30 Euro Miete je Quadratmeter / Aber nicht jede Unistadt bietet sichere Chancen

mgo. FRANKFURT, 27. März. Denken Investoren daran, wie sie mit Immobilien Geld verdienen können, fallen ihnen zunächst Bürogebäude, Einkaufszentren und Wohnanlagen ein. Eventuell noch Hotels und Seniorenheime. Doch die üblichen Verdächtigen bekommen Konkurrenz: Im Trend sind spezielle Wohnformen. Private Anleger und institutionelle Investoren beteiligen sich zunehmend an Studentenapartments. Aktuell sprechen viele Argumente dafür, entscheidend ist jedoch, dass die Investitionsobjekte nicht nur in Zeiten außerordentlich hoher Nachfrage belegt sind, sondern dauerhaft gefragt bleiben.

Die Zahlen sprechen für sich: Rund 2,5 Millionen Studierende waren im Wintersemester 2012/2013 in deutschen Universitäten eingeschrieben – ein Plus von 27 Prozent im Vergleich zum Jahr 2001 mit damals 1,9 Millionen Studenten und so viel wie niemals zuvor. Noch höher war der Zuwachs der Erstsemester: Wie das Statistische Bundesamt ermittelte, stieg ihre Zahl seit 2001 um 50 Prozent auf knapp 519 000 – allerdings schon im Jahr 2011. Gründe dafür waren vor allem doppelte Abitur-Jahrgänge auf Grund der verkürzten Schulzeit und die Abschaffung von Wehrpflicht und Zivildienst. Im vergangenen Jahr waren es rund 493 000 Studienanfänger, immerhin der zweithöchste jemals ermittelte Wert. Diese Entwick-

lung verfolgen auch die Investoren von Studentenwohnheimen. „Die Zahl der Studierenden bleibt nicht dauerhaft auf so hohem Niveau“, sagt Dirk Hasselbring, Vorstand des Emissionshauses Hamburg Trust, das privaten Immobiliensparern die Beteiligung an einem Studentenhaus in Mainz über einen geschlossenen Immobilienfonds anbietet. „Anleger sollten daher ausschließlich in Universitätsstädten investieren, die auch in Zukunft viele Studierende anlocken.“

Aktuell bekommen Eigentümer in typischen Unistädten jede Bude belegt, die Quadratmetermiete ist kräftig gestiegen. In Heidelberg liegt sie im Schnitt bei 11,50 Euro, in Wiesbaden bei 10,50 Euro und in Freiburg bei 10,40 Euro. Weiterhin an der Spitze liegt München. Ohne Taxifahren, Kellnern oder regelmäßige Überweisungen der Eltern ist dort selbst ein Studentenapartment unerschwinglich. In einem Heim der Youniq AG, mit knapp 3800 Apartments in Bau oder Bewirtschaftung einer der Großen der Branche, kostet eine 18-Quadratmeter-Zelle monatlich 565,50 Euro – immerhin möbliert, inklusive Nebenkosten und Internet.

Bei Quadratmetermieten von mehr als 30 Euro werden leicht Begehrlichkeiten geweckt. Doch Youniq-Vorstandsmitglied Rainer Nonnengässer warnt die Branche: „Studentenapartments sind anspruchsvolle, verwaltungsintensive Spezialimmobilien. Ein professionelles Know-how bei

Betrieb und Management ist unbedingt erforderlich.“ Während Youniq diese Dienstleistungen selbst erledigt, verlassen sich andere auf Betreiber, die langfristige Mietverträge bis zu 30 Jahren unterschreiben. Beliebte sind die Studierendenwerke, die als Anstalten des öffentlichen Rechts nicht insolvent werden können. Das Fondshaus Hamburg wird in Kürze seinen zweiten Immobilienfonds mit einem Wohnheim zur Gestattung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) einreichen. Mieter der beiden Objekte in Darmstadt und Mainz ist wie beim Vorgängerfonds eine Einrichtung im Verbund der Moses Mendelssohn Stiftung, die sich seit mehr als 40 Jahren auf die Verwaltung von Studentenwohnheimen spezialisiert hat.

Trotz positiver Rahmendaten bleiben manche Experten skeptisch. Günter Vornholz ist Leiter Immobilien-Research der Deutschen Hypo und Professor für Immobilienökonomie an der privaten Hochschule EBZ Business School in Bochum. „Bei Uni-Standorten mit schlechtem Ruf und demographischen Schwächen sehe ich Probleme“, so Vornholz. Er rät Investoren dazu, auf die Drittverwendungsfähigkeit zu achten – was eng mit dem jeweiligen Standort und der Lage zusammenhängt. „Die Wohnungen sollten so gelegen sein, dass nicht nur die Hochschulen, sondern auch die Innenstädte gut angebunden sind.“