

Schwerpunkt: Spezialitäten

Studentenapartments – ein nachhaltig interessantes Nischenprodukt

Weil doppelte Abiturjahrgänge und die Aussetzung der Wehrpflicht zu einem Anstieg der Studierendenzahlen führten, wurde an den Hochschulstandorten bereits der Wohnraum knapp. Darin sehen Projektentwickler, Fondsinstitute sowie private und institutionelle Investoren eine Chance und entdecken Studentenapartments als Anlageobjekt. Doch der Autor zeigt, dass sich für eine langfristige Investition nur wenige Hochschulstandorte eignen, weil bei ihnen das Vermietungsrisiko gering und die Mietrendite attraktiv ist. Zudem hängt die Akzeptanz der Wohnungen von ihrer Mikrolage, der technischen Ausstattung und nicht zuletzt dem Mietpreis ab. Auch deshalb sollten Investoren bedenken, dass Studentenapartments trotz des aktuell großen Anlageinteresses ein Nischenprodukt bleiben.

(Red.)

Selten sind Trends derart offensichtlich und zugleich so schwer zu konkretisieren. Selbst in der Hochschulforschung erfahrene Akteure wie die Kultusministerkonferenz (KMK), das Centrum für Hochschulentwicklung (CHE) oder das Statistische Bundesamt tun sich schwer damit, den künftigen Ansturm auf Universitäten und Fachhochschulen in Deutschland in Zahlen zu fassen. Zu komplex ist das Zusammenspiel der verschiedenen Einflussfaktoren, als dass daraus ein genauer Bedarf an studentischem Wohnraum abgeleitet werden kann.

Dass es einen Andrang geben wird und dass das Wohnungsangebot in deutschen Metropolen bereits jetzt unzureichend ist, ist allerdings unbestritten. Erst in einer Anfang dieses Jahres veröffentlichten Prognose korrigierte die KMK ihre Zahlen zu den Studienanfängern nach oben. Auch einer Untersuchung von CHE zufolge ist bis 2025 mit deutlich mehr Studienanfängern zu rechnen als bisher angenommen. Für Projektentwickler, die ihre Immobilien auch ohne

genaues Zahlenmaterial zu kalkulieren wissen, ist somit die Zeit günstig, um am Markt für studentisches Wohnen Präsenz zu zeigen.

Mehr Andrang an Universitäten und Hochschulen

Die Gewissheit über das „Mehr“ an Studenten – bei gleichzeitiger Ungewissheit über das „wie viel mehr“ – darf jedoch nicht dazu verleiten, Markt- und Standortanalysen zu vernachlässigen. Denn während es am Büroflächenmarkt beispielsweise nur einige wenige Einflussfaktoren wie die allgemeine und spezifische konjunkturelle Lage vor Ort oder die Entwicklung bei der Anzahl der Bürobeschäftigten zu analysieren gilt, ist die Marktanalyse bei Studentenwohnungen vielschichtiger.

So müssen auf der einen Seite standortunabhängige Faktoren und Trends wie die Höhe der Studienberechtigtenquote, der Zustrom ausländischer Studenten, die Studierneigung, die demografische Entwicklung sowie singuläre Aspekte wie die Abschaffung der Wehrpflicht mit lokalen standortabhängigen Faktoren auf der anderen Seite abgeglichen werden. Hier sind vor allem das Angebot von (kleinteiligen) Wohnungen am Standort und die Auswirkungen doppelter Abiturjahrgänge auf die jeweiligen Studienanfängerzahlen in den einzelnen Bundesländern zu nennen.

Laut Statistischem Bundesamt studierten im Wintersemester 2011/2012 an deutschen Hochschulen knapp 2,4 Milli-

onen Studenten, mehr als jemals zuvor. Studierende brauchen Platz zum Wohnen und Studieren – wenngleich nicht zwingend viel. Die Nachfrage nach kleinteiligem Wohnraum ist dementsprechend hoch und wird angesichts steigender Anfängerzahlen weiter wachsen.

So meldete das Statistische Bundesamt für das Studienjahr 2011/2012 auf Basis vorläufiger Zahlen knapp 517 000 Erstsemester – sechs Prozent mehr als 2009 von der KMK errechnet. Ging die KMK zu dieser Zeit noch für 2020 von etwa 407 000 neuen Studenten aus, ermittelte sie 2012 in ihrer Prognose 449 500 Studienanfänger für das Jahr 2020. Und auch neueste Berechnungen der CHE zeigen ein langfristiges „Studierendenplateau“. Erst im Jahr 2045 werden die Studierendenzahlen laut CHE wieder die Höhe von 2005 erreichen.

Die steigenden Studienanfängerzahlen gehen nicht nur auf die doppelten Abiturjahrgänge und die dadurch erhöhten Schulabgängerzahlen in vielen Bundesländern zurück. Nachdem 2011 in Bayern und Niedersachsen das 13. Schuljahr abgeschafft wurde, drängen 2012 und 2013 nun auch Abiturienten zweier Jahrgänge aus Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hessen und Nordrhein-Westfalen in die Hörsäle. Zusätzlich wurde die allgemeine Wehrpflicht ausgesetzt.

Momentan strömen zudem die Kinder der „Babyboomer“ in die deutschen Hochschulen. Gleichzeitig erwerben immer mehr junge Menschen eine Hochschulzugangsberechtigung, was mittel- und langfristig zu immer mehr Studienanfängern führen wird. Die demografische Entwicklung, dass es künftig weniger Menschen im Studierendentaler geben wird, wird für etliche Jahre durch die erhöhte Studierneigung überkompensiert.

Darüber hinaus gewinnt Deutschland mehr und mehr an Attraktivität bei ausländischen Studentinnen und Studenten. So stieg der Anteil an ausländi-

Der Autor

Horst Lieder

Vorsitzender des Vorstands,
International Campus AG, München



schen Studenten an den Studierenden insgesamt von 6,9 Prozent im Wintersemester 2000/2001 auf 8,3 Prozent im Wintersemester 2010/2011. Momentan erhoffen sich sicherlich nicht wenige Absolventen aus den europäischen Krisenländern einen Job zwischen Flensburg und Garmisch-Partenkirchen, nachdem sie hier studiert haben.

Eine Befragung von 14 000 Studierenden und Doktoranden im Ausland durch die Hochschulrektorenkonferenz (HRK) und den Deutschen Akademischen Austauschdienst (DAAD) zeigt die Beliebtheit des Hochschulstandorts Deutschland: 94 Prozent der Befragten bewerten deutsche Uniabschlüsse als gut bis sehr gut.

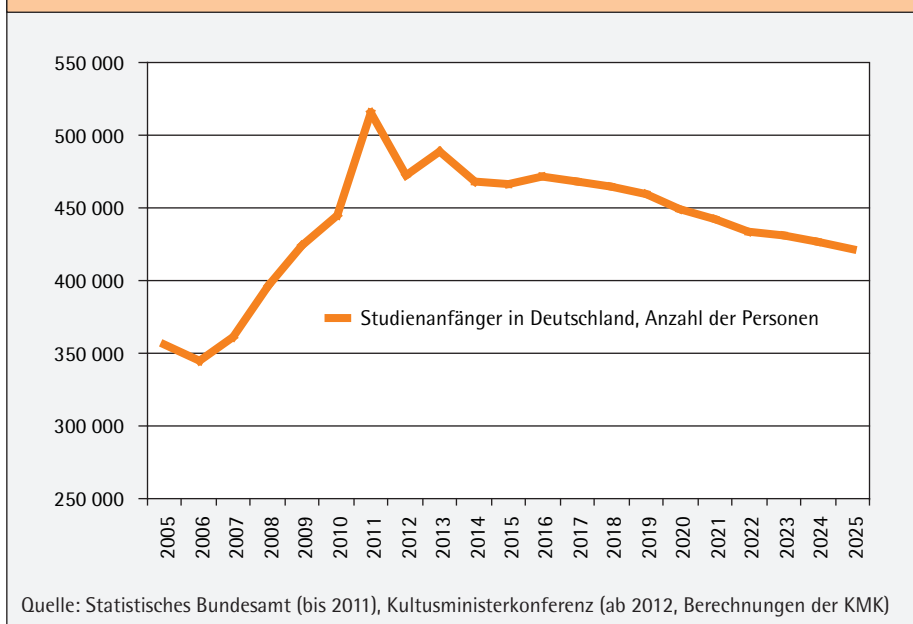
Die Forderung von Universitäten und Hochschulen, Studentenwerken, Lokalpolitikern und natürlich von den Studenten nach deutlich mehr (kleinteiligem) Wohnraum ist daher nicht aus der Luft gegriffen. Nach Schätzungen des Deutschen Studentenwerks (DSW) fehlen allein 25 000 Wohnheimplätze aktuell im Segment der Studentenwohnungen, wobei Studentenwohnheime aufgrund der öffentlichen Förderung eher dem – im besten Sinne – sozialen Wohnungsbau zuzurechnen sind.

Wer studentischen Wohnraum erfolgreich am Markt positionieren will, muss sich die Studierendenbrille aufsetzen. Zwar sind die Finanzen bei Studentinnen und Studenten im Vergleich zum Rest der Bevölkerung knapp, jedoch ist „Zeit“ mittlerweile eine mindestens ebenso knappe Ressource. Bachelor- und Masterstudiengänge sind durchorganisiert, sodass einerseits nur wenig Zeit für die Wohnungssuche bleibt und andererseits der studentische Alltag problemlos und „professionell“ gestaltet sein will. Voll ausgestattete Apartments, noch dazu in zentraler Lage und mit guter Verkehrsanbindung, helfen Zeit zu sparen.

Wohnwünsche einer speziellen Zielgruppe

Eine Online-Befragung von Immobilien Scout 24 vom Dezember vergangenen Jahres belegt, dass für 82 Prozent beziehungsweise 74 Prozent der befragten 1 100 Studenten die Verkehrsanbindung und die Nähe zur Universität bei der Entscheidung für eine Studentenwohnung ausschlaggebend ist. Gute Einkaufsmöglichkeiten im Wohnumfeld

Abbildung 1: Studienanfänger in Deutschland 2005 bis 2025



finden 72 Prozent der Befragten besonders wichtig. Beim Wohnungstyp favorisiert über ein Drittel der befragten Studenten eine eigene Wohnung, weitere 31 Prozent bevorzugen eine gemeinsame Wohnung mit dem Partner oder der Partnerin. Investoren sollten darauf achten, dem auch Rechnung zu tragen.

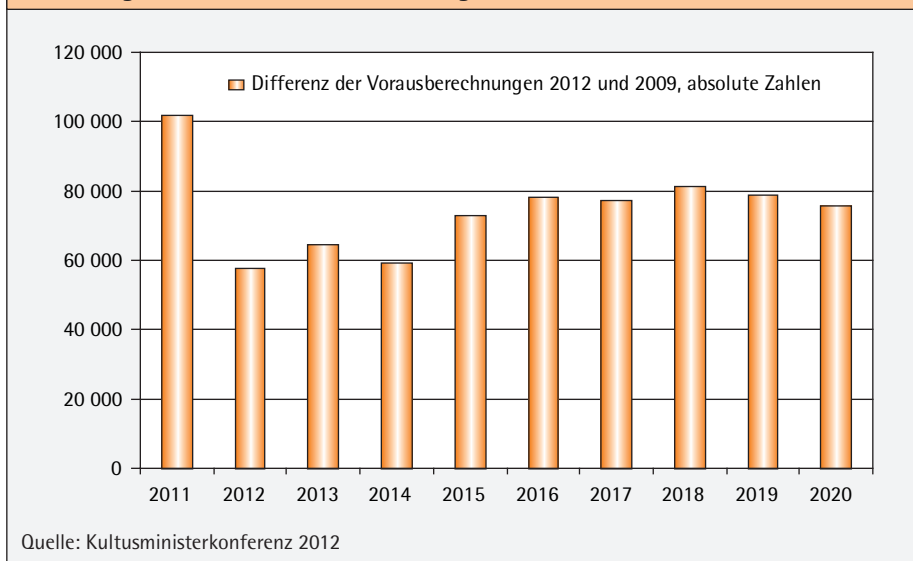
chen Einnahmen der Studenten zwischen 2007 bis 2009 bei 812 Euro – ein Plus von 15,5 Prozent in zehn Jahren. Aktuell ist davon auszugehen, dass etwa 30 Prozent der Studierenden über 1 000 Euro und mehr pro Monat verfügen.

Dass sich die Wohnwünsche der Studenten aus rein finanzieller Sicht realisieren lassen, dokumentieren die Zahlen zu den monatlichen Einnahmen. Wie die 19. Sozialerhebung des DSW und des Hochschul-Information-Systems (HIS) von 2009 zeigt, haben Studenten immer mehr Geld zur Verfügung. Waren sie zur Jahrtausendwende noch auf rund 700 Euro angewiesen, lagen die monatli-

Geeignete Städte und Lagen

Wer als Projektentwickler angemessenen studentischen Wohnraum anbieten will, ist gut beraten, die lokalen Märkte im Voraus genau zu analysieren. Zwar werden für 2015 knapp 2,8 Millionen Studierende prognostiziert, jedoch sind die Entwicklungen mit Blick auf die Bevölkerung, die Studentenzahlen und das

Abbildung 2: Zusätzliche Studienanfänger in Deutschland 2011 bis 2020



Wohnungsangebot sehr divergent. Jede der 64 Universitäts- und Hochschulstädte in Deutschland mit mehr als 7 000 Studenten verfügt aus Investorensicht über ein spezifisches Chancen- und Risikoprofil. So geht beispielsweise München in einer im Frühjahr dieses Jahres publizierten Studie des Marktforschungsinstituts Bulwien-Gesa in Zusammenarbeit mit der International Campus AG als Sieger hervor. Hier bieten sich für Investoren die größten Chancen und das geringste Risiko.

Die bayrische Landeshauptstadt brilliert mit der höchsten Punktzahl im Städteranking, das sich auf 18 Variablen wie die erzielbare All-In-Miete, das Durchschnittseinkommen der Studenten, die Marktgröße, die Wohnheimplatzdichte, den Wohnungsleerstand und die am Investmentmarkt erreichbaren Vielfacher sowie Bevölkerungsprognosen stützt.

Doch die Isarmetropole ist nicht die einzige Stadt mit Potenzial. Nach München folgen mit Hamburg, Frankfurt am Main, Berlin, Köln und Hannover fünf weitere Großstädte, die mit ihrem Chancen-/Risikoprofil überzeugen. Auch Freiburg, Bremen, Mainz, Jena und Bayreuth erweisen sich als durchaus attraktiv und chancenreich. Hingegen sind Investitionen in studentischen Wohnraum in Städten wie Chemnitz, Cottbus, Kaiserslautern, Hildesheim und Halle an der Saale überproportional mit Risiken behaftet.

Konzept, Mikro- und Makrolage

Vor dem Hintergrund steigender Studentenzahlen – laut der KMK-Prognose bis 2025 wird die Spitze der Studienanfängerzahlen 2013 mit knapp 490 000 Menschen erreicht – sollte die Anlageklasse studentisches Wohnen in Deutschland, ähnlich wie in den USA oder Großbritannien, als ernsthafte Investmentchance angesehen werden. Wichtigste Voraussetzung für den Erfolg eines Investments ist, dass das Konzept stimmt und zum Standort passt.

Grundlage des Konzepts für studentischen Wohnraum müssen genaue Bedarfsanalysen sein. So gehören beispielsweise besondere Serviceangebote wie Seminarräume für Gruppenarbeit, Cooking-Areas für mindestens zehn Personen oder ein Concierge, der Pakete annimmt, wenn man in der Vorlesung ist, heute mit zum Anspruch.

Darüber hinaus kommt es bei Studentenapartments auf die Professionalität des Betreibers an. Anders als bei Büro- oder klassischen Wohnimmobilien müssen häufigere Mieterwechsel berücksichtigt werden. Hierzu bedarf es eines gut aufgestellten Vermietungsteams, das gerade in den Hoch-Zeiten vor Semesterstart und nach Semesterende zügig agiert. Letztlich spielt aber der Mikrostandort die tragende Rolle. Denn überall dort, wo kleinteiliger Wohnraum nicht ausreichend vorhanden ist, sind öffentliche und private Investoren stärker gefragt denn je.

Stabile Cash-Flows und weniger Vermietungsrisiko

Aufgrund der hohen Nachfrage an studentischem Wohnraum ist die Vollvermietung zu produkt- und marktkonformen Mieten an den richtigen Standorten und Mikrolagen auf jeden Fall gewährleistet, denn sie ist nicht konjunkturabhängig. Schließlich strömen Studenten sowohl in wirtschaftlichen Boomphasen als auch in Zeiten wirtschaftlichen Abschwungs an die Universitäten und Hochschulen. Floriert die Wirtschaft, sind gut ausgebildete Studenten ohnehin gefragt und in der Rezession haben gerade junge Menschen mit einem Hochschulabschluss die besten Möglichkeiten am Arbeitsmarkt. Auch bietet ein Hochschulstudium im Falle einer konjunkturellen Flaute für viele eine Überbrückungsmöglichkeit.

Hinzu kommt, dass es so gut wie kein Mietausfallrisiko gibt, weil in aller Regel Kautionen und Bürgschaften der Eltern als Sicherungsinstrumente zum Einsatz kommen. Selbst die in Studentenapartments natürlich höhere Fluktuation – verstärkt durch die von der Bologna-Reform forcierten höheren Flexibilität und Mobilität von Studierenden – stellt sich nicht als Nachteil, sondern als Vorteil dar. Denn die durch Fluktuation erzeugten Belegungszyklen erlauben flexiblere Mietpreisanpassungen als bei normalem Wohnraum. Die höhere Mobilität der Studierenden sorgt auch dafür, dass Wohnraum schneller vermietet werden kann. Für Investoren ergeben sich dadurch ein geringeres Vermietungsrisiko und ein weniger volatiler Cash-Flow.

Die höhere Fluktuation stellt natürlich entsprechende Anforderungen an ein professionelles Management, über das die mit der Fluktuation vorhandenen

Nachteile im Bereich Instandhaltung aber auch beherrscht werden können.

Selbst wenn die Studentenzahlen 2045 wieder fallen – wer auch immer das heute genau sagen kann! – wird es für die Studentenwohnhäuser neueren Typs kein „Thema Drittverwendung“ geben; sie wurden in der richtigen Stadt, in der richtigen Lage gebaut. Vollvermietete Wohnhäuser für Studierende zu produkt- und marktkonformen Bedingungen werden auch in Zukunft weiter nachgefragt werden.

Objekte in Peripherielagen und/oder Universitätsstädten, die ihren Status als beliebter Hochschulstandort nicht halten können, werden eventuell mit Problemen zu kämpfen haben, die Überlegungen zu einer Drittverwendungsfähigkeit nahe legen. Denkbare wären dann etwa bauartbedingt problemlose Umwandlungen von Studentenapartments in 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen oder in Boarding-Häuser, sofern es der Markt hergibt.

Drittverwendung – ein wirkliches Kriterium?

Gerade die von Projektentwicklern favorisierten Zimmergrößen der Einzelapartments von 18 bis zirka 35 Quadratmetern sind heutzutage besser vermietbar als früher. Denn der Trend zu Single-Haushalten prägt unsere Gesellschaft. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wird sich der Anteil der Einpersonenhaushalte gegenüber allen anderen Haushaltsgrößen in ganz Deutschland bis 2030 um rund acht Prozent auf dann 43 Prozent erhöhen.

Was spricht also für eine eigene Anlageklasse „studentisches Wohnen“? Studentenapartments sind Gegenstand einer gegenwärtig und wohl auch in Zukunft hohen Nachfrage seitens der Zielgruppen. Es existiert bereits ein Investorenmarkt mit Publikumsfonds, Einzelinvestoren/Family Offices und so weiter. Nachdem jetzt auch institutionelle Anleger, direkt oder indirekt, national oder international, beginnen, in studentisches Wohnen zu investieren, kann man von einer neuen Anlageklasse sprechen. Bei allen Vorzügen: Studentenapartments werden wegen der Relation der Anzahl studentischer Nutzer im Verhältnis zur gesamt nach Wohnraum nachfragenden Bevölkerung ein – dafür aber nachhaltig interessantes – Nischenprodukt bleiben.