Werte schaffen mit Immobilien

QUADRUM Consult

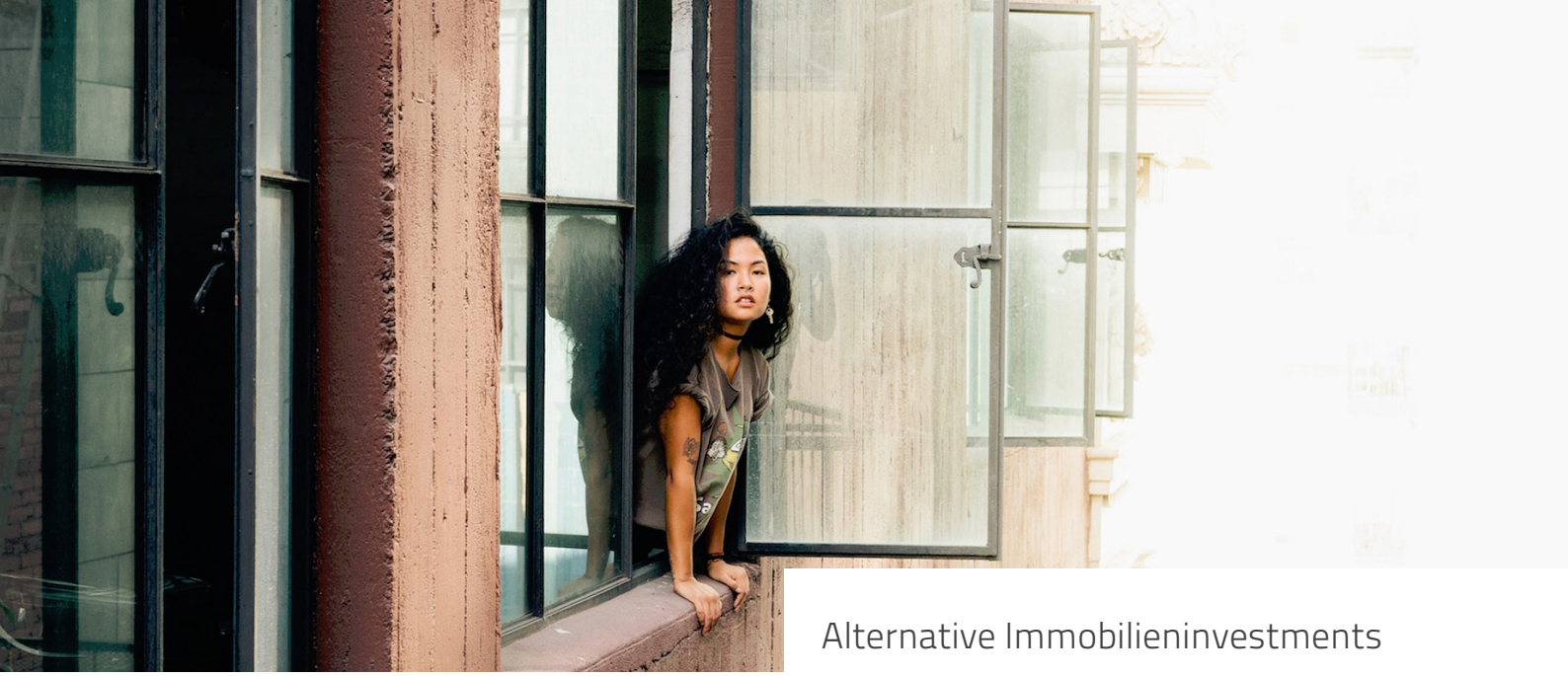
Factsheet

Alternative Immobilieninvestments

Studentenwohnungen

QUADRUM Consult

www.quadrum-consult.de



Alternative Immobilieninvestments

Studentenwohnungen

Vorwort

Studentenwohnungen werden immer begehrter und der Strom der wohnungssuchenden Studierenden wird auch in den nächsten Jahren nicht abnehmen. Bis zum Jahr 2020 werden rund 450.000 Studenten ein Studium in Deutschland aufnehmen - und alle benötigen eine Bleibe an ihrem Studienort. Anleger haben daher die Kapitalanlage Studentenwohnung für sich entdeckt und hoffen auf hohe Renditen.

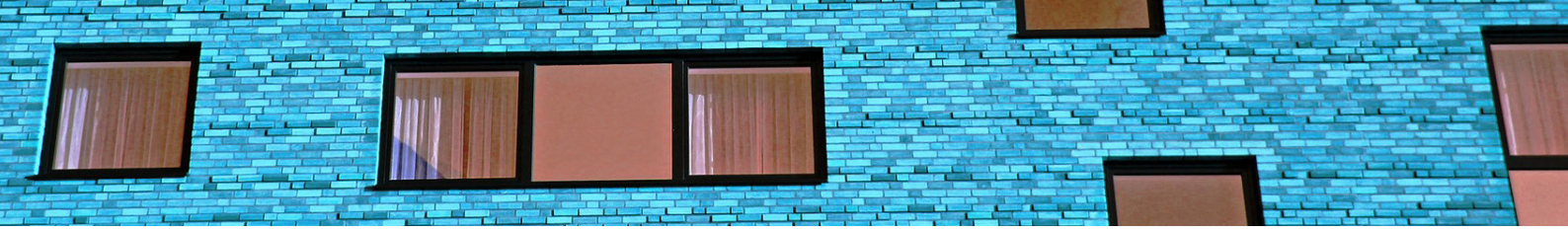
Der Anlageerfolg hängt bei Studentenwohnungen als Kapitalanlage von vielen verschiedenen Faktoren ab. Sowohl der Kaufpreis als auch die Monatsmiete, die verlangt werden kann, sind entscheidend, ebenso wie die Finanzierung der Immobilie und die Kosten der Verwaltung und Instandhaltung.

Um das Thema umfassender zu beleuchten, haben wir Ihnen in diesem Factsheet relevante Marktdaten, Analysergebnisse und Fachbeiträge zum Thema Studentenwohnen zusammengestellt. Damit möchten wir Ihnen einen Überblick über den Markt und dessen Entwicklung geben.

Anhand von wesentlichen Kennzahlen, Erfahrungen und praktischen Tipps von Branchenkennern werden die Vor- und Nachteile eines Investments im Bereich des studentischen Wohnens aufgezeigt. Wie bei allen Factsheets aus unserer Reihe „Alternative Immobilieninvestments" gilt auch hier, dass dies nur ein erster Einblick in den Markt sein kann. Bei einer geplanten Investitionen sollte im Vorfeld unbedingt eine ausführliche Beratung und Expertise von Marktkennern eingeholt werden.

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

Ihre QUADRUM Consult GmbH



Marktentwicklung - Studierende

Entwicklung der Studierendenzahlen

Die Zahl der Studierenden in Deutschland ist seit Mitte des 20. Jahrhunderts fast ununterbrochen angestiegen: Allein zwischen 1953 und 1983 hat sich ihre Zahl verzehnfacht (133 Tsd. zu 1,3 Mio.). Bis 2013 verdoppelte sich die Zahl der Studierenden noch mal auf über 2,6 Mio. Die immense Ausweitung der Studierendenzahlen wurde dadurch vorangetrieben, dass immer mehr Menschen einen akademischen Abschluss anstreben und die Zugangsmöglichkeiten zum Studium ausgebaut wurden. Insbesondere konnten Frauen ihre Beteiligung an akademischer Bildung stetig erweitern: noch in den 1950er Jahren war nur ein Fünftel der Studierenden weiblich, 2013 waren es mehr als die Hälfte.

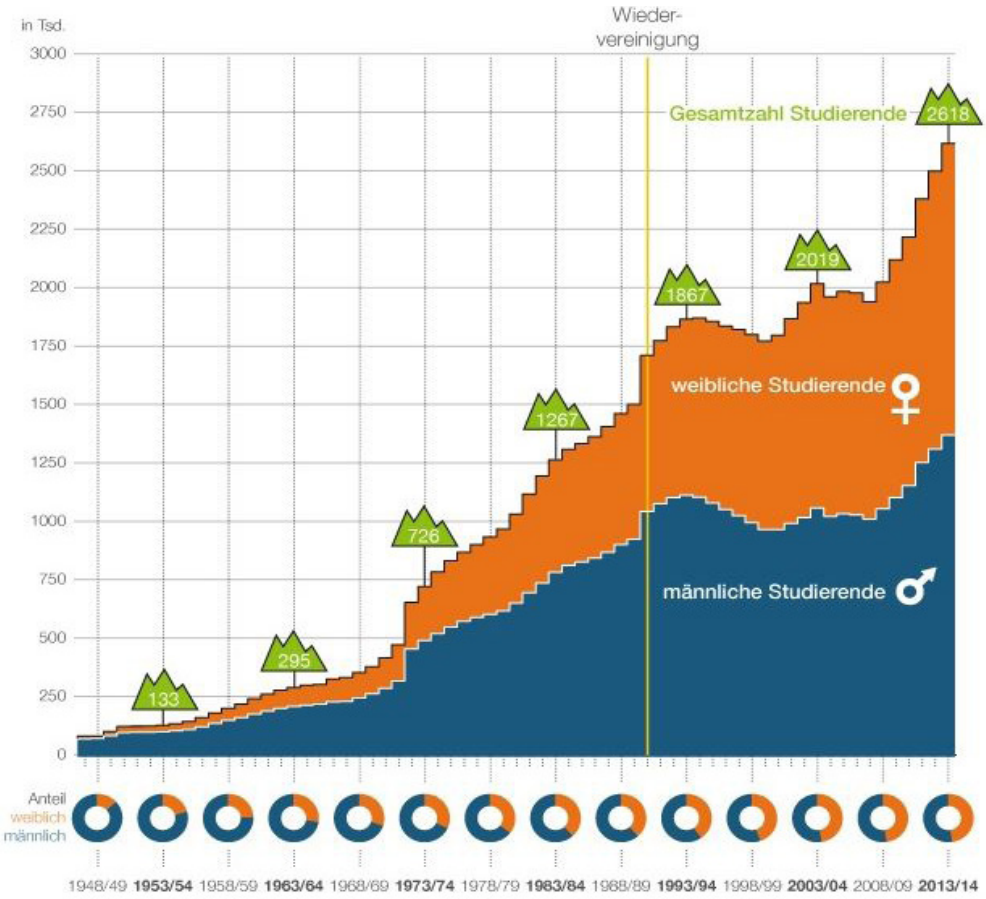


Abbildung: Wachsender Studentenberg - Entwicklung der Studierendenzahlen in Deutschland

Quelle: Bundeszentrale für politische Bildung
http://www.bpb.de/190350/wachsender-studentenberg-entwicklung-der-studierendenzahlen-in-deutschland

Anzahl der Studierenden in Deutschland

Die Statistik zeigt die Anzahl der Studierenden an Hochschulen in Deutschland vom Wintersemester 2002/2003 bis 2016/2017. Im Wintersemester 2016/2017 waren nach vorläufigen Ergebnissen 2,8 Millionen Studierende an deutschen Hochschulen immatrikuliert.

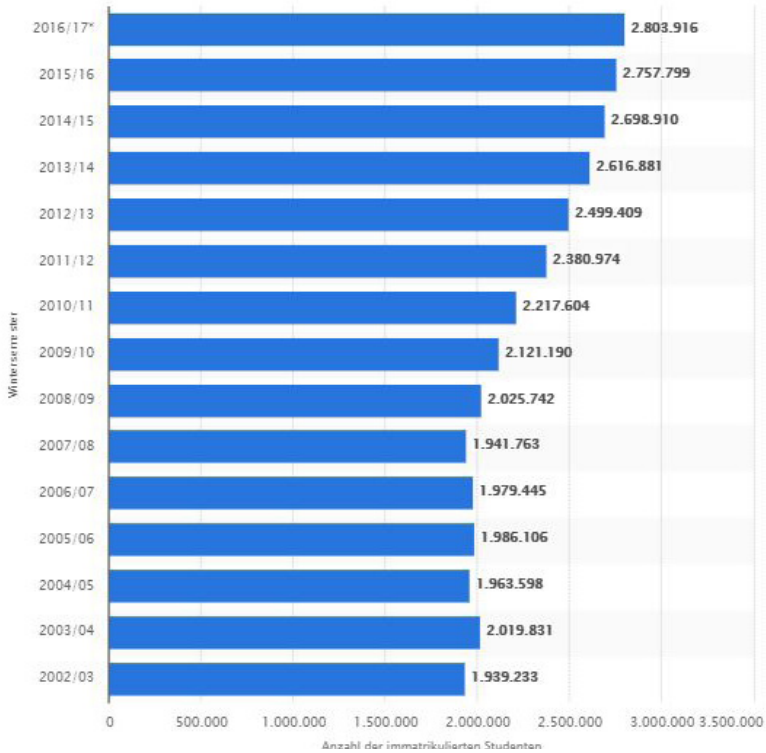
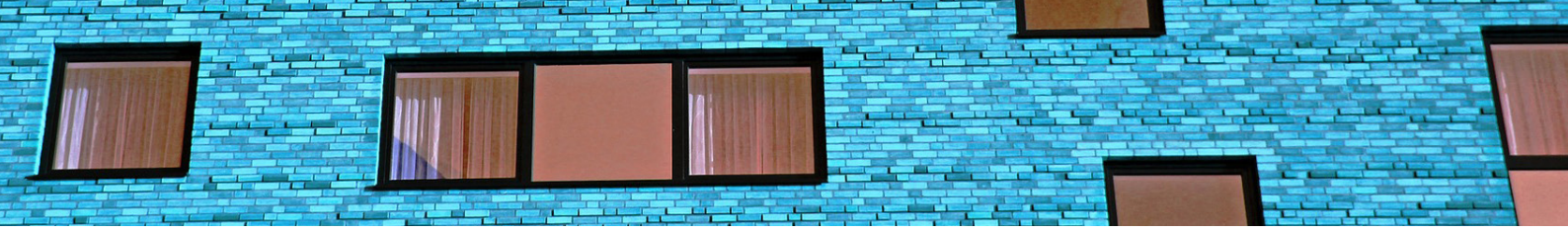


Abbildung: Anzahl der Studierenden an Hochschulen in Deutschland vom Wintersemester 2002/2003 bis zum Wintersemester 2016/2017

Quelle: © Statista 2017



Prognosen zur Studierendenzahlentwicklung

Aber wie sind die Prognosen für die nächsten Jahre – sowohl kurz- als auch langfristig –hinsichtlich der Entwicklung der Studierendenzahlen?

Allein aufgrund der demografischen Entwicklung ist langfristig wieder mit einem Rückgang der Studierendenzahlen zu rechnen, da die Anzahl der Studienanfänger rückläufig ist.

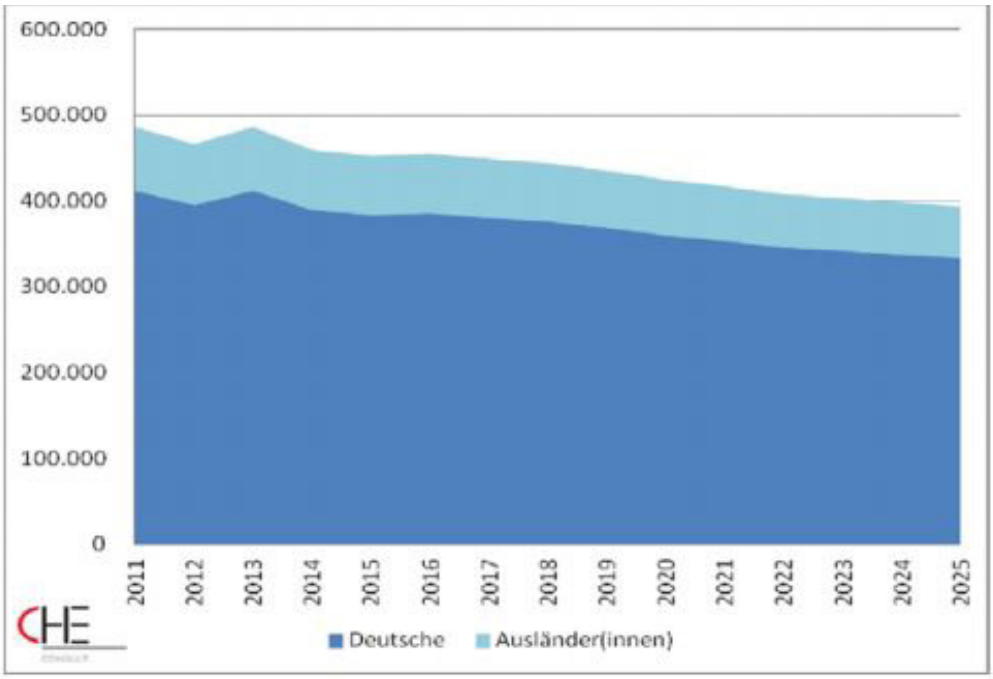


Abbildung: Entwicklung der Studienanfängerzahlen in Deutschland von 2011 bis 2025

Quelle: © CHE Consult Projektbericht: Modellrechnungen zur Entwicklung der Studienanfängerzahlen in Deutschland
http://www.kmk.org/fileadmin/Dateien/veroeffentlichungen_beschluesse/2005/2005_10_01-Studienanfaenger-Absolventen-2020.pdf

Marktentwicklung - Mieten

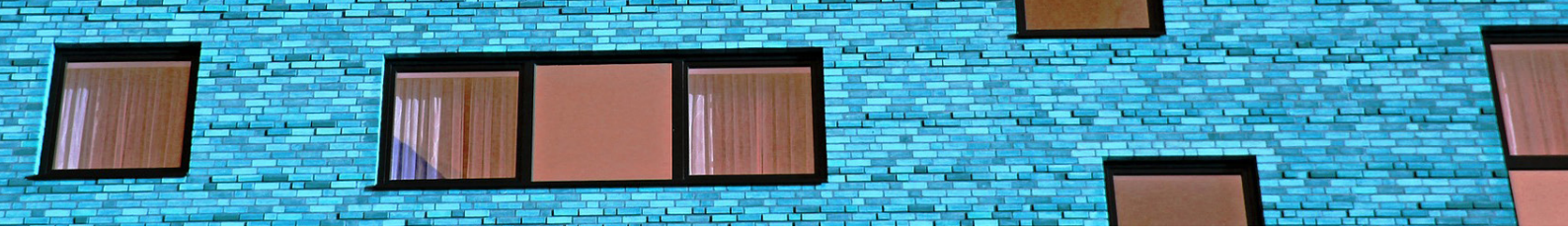
Wohnungspreise in Studentenstädten

Das Teuerste am Studium ist die Miete – zu diesem Schluss kam schon das Deutsche Studentenwerk in der 20. Sozialerhebung: Mit durchschnittlich 298 Euro verschlingen die Mietkosten rund ein Drittel des monatlichen studentischen Budgets. Doch das ist nur der Mittelwert für ganz Deutschland. Der „Mietpreis-Check Unistädte" des Internet-Portals Immowelt zeigt deutliche Preisunterschiede. Für ihre Studie hat die Immobilienbörse im Zeitraum von März bis August 2016 die Quadratmeterpreise von 58.200 Wohnungen in Städten mit mehr als 10.000 Studierenden verglichen.

In der Kategorie Singlewohnungen bis zu einer Größe von 40 m² sind München, Ingolstadt und Frankfurt am Main am teuersten. In München, der teuersten Unistadt, müssen Studenten im Durchschnitt 19,70 Euro pro Quadratmeter zahlen. Das entspricht einer Kaltmiete von 788 Euro – und dann kommen noch die Nebenkosten hinzu. Im Vergleich dazu ist eine gleich große Wohnung in Chemnitz geradezu günstig. Bei einem Quadratmeterpreis von 5,20 Euro/m² muss man mit 208 Euro Kaltmiete rechnen. Das entspricht in etwa einem Viertel der Kosten.

	Stadt	Euro/Quadratmeter
1.	Chemnitz	5,20
2.	Gelsenkirchen	5,90
3.	Cottbus	6,10
4.	Magdeburg	6,30
5.	Halle/Saale	6,50

Top 5 der günstigsten Singlewohnungen



Generell sind die Mietkosten in den süddeutschen Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern oder Rheinland-Pfalz deutlich höher als im Ruhrgebiet und im Osten. Das liegt vor allem daran, dass in den Großstädten Hamburg, München oder Köln die Nachfrage höher ausfällt als das Angebot.

	Stadt	Euro/Quadratmeter
1.	München	19,70
2.	Ingolstadt	15,00
3.	Frankfurt am Main	14,50
4.	Heidelberg	13,90
5.	Darmstadt	13,60

Top 5 der teuersten Singlewohnungen

Quelle: © UNICUM, Autor Romina Carolin Stork
https://abi.unicum.de/leben/wohnen/deutsche-unistaedte-der-mietpreis-vergleich-2016-lohnt-sich

Studentisches Wohnen: Entwicklung der Durchschnittsmieten

Die Abbildung (S. 8) zeigt die Entwicklung der Durchschnittsmieten für studentisches Wohnen in den elf betrachteten Städten für die Jahre 2010 bis 2015. Die Mietpreisniveaus sind in allen Städten deutlich gestiegen. Den größten relativen Anstieg von 29,6 Prozent verzeichnet Berlin. Jedoch liegt das Ausgangsniveau mit 6,48 € auch deutlich niedriger als in den anderen Metropolen. Das insbesondere bei jungen Erwachsenen positive Image der Stadt in Kombination mit guten Arbeitsmarktchancen bewirkt einen Einwohnerzuwachs der Hauptstadt über den Beobachtungszeitraum. So ist seit 2011 die Einwohnerzahl Berlins um knapp 4 Prozent gestiegen

Dem gegenüber steht eine vergleichsweise geringe Ausweitung des Wohnungsbestands um lediglich 1,3 Prozent seit 2010. Aus beiden Entwicklungen folgt eine relative Verknappung des Wohnungsangebots, weswegen der Anstieg der Wohnungsmieten die erwartete ökonomische Marktreaktion abbildet. Dagegen fiel der Anstieg in Bochum (+ 7,0 Prozent), Bonn (+ 7,3 Prozent) und Köln (+ 6,6 Prozent) der Durchschnittsmieten wesentlich moderater aus.

Der teuerste Standort für Studenten ist München. Sowohl 2010 (12,42 €) als auch 2015 (14,88 €) mussten Studenten in der bayerischen Landeshauptstadt deutlich tiefer in die Tasche greifen als anderenorts.

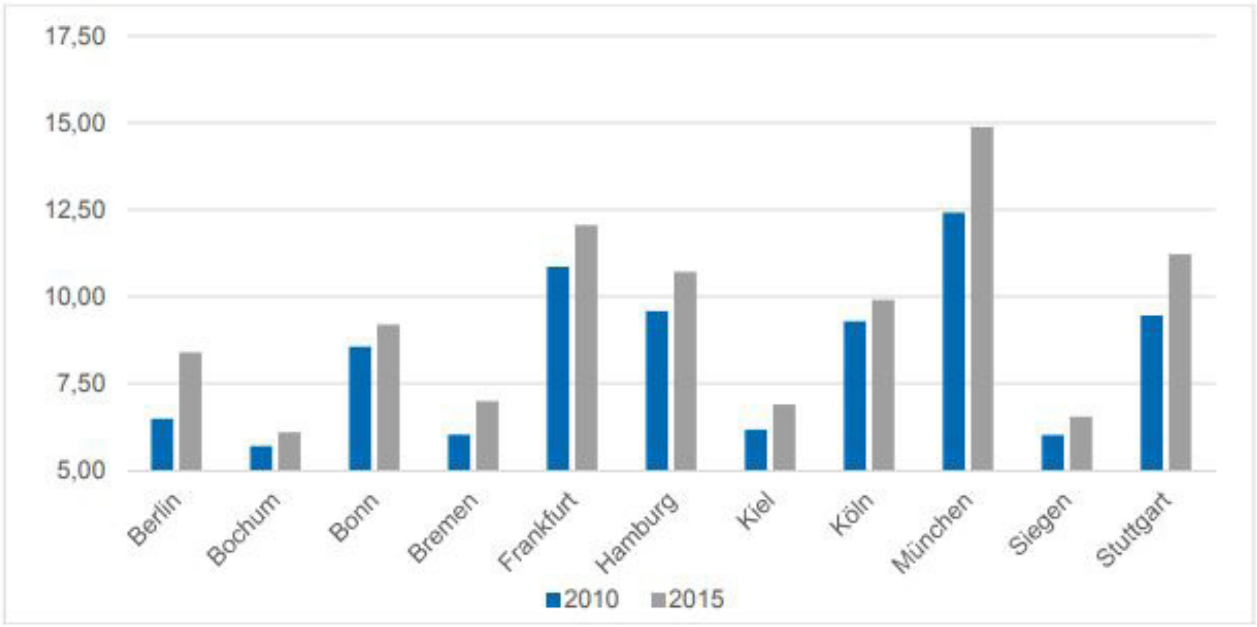
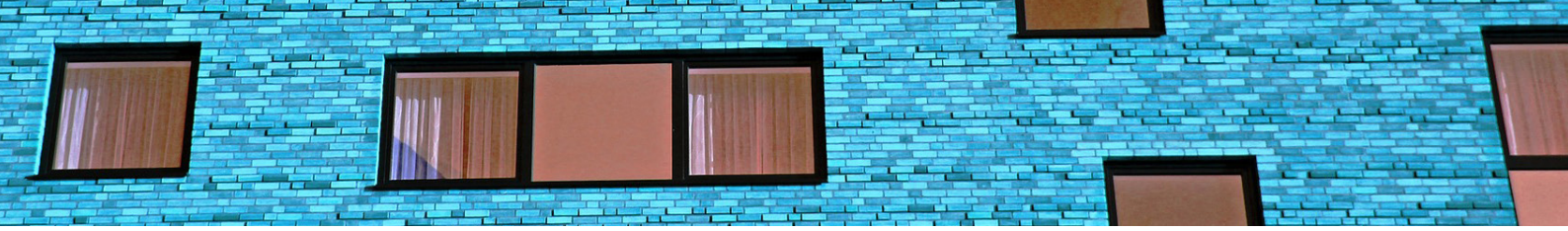


Abbildung: Entwicklung der durchschnittlichen Mieten für Studentenwohnungen

© ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Quelle: Ein Mietpreisindex für studentisches Wohnen, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2016)
https://www.iwkoeln.de/studien/gutachten/beitrag/philipp-deschermeier-bjoern-seipelt-michael-voigtlaender-ein-mietpreisindex-fuer-studentisches-wohnen-276823



Vergleich: Studentisches Wohnen ist teurer als die übrigen Mieten

Die Mieten für Studentenwohnungen sind damit insgesamt gestiegen, und sie steigen auch schneller als für den Gesamtmarkt. So lag die Mietpreissteigerung für Berlin insgesamt zwischen 2010 und 2015 bei 24,5 Prozent, im für Studenten relevanten Marktsegment dagegen bei 28,1 Prozent. Auch in den meisten anderen Städten liegt die durchschnittliche Mietpreissteigerung für studentisches Wohnen über dem Marktdurchschnitt. Lediglich in Frankfurt und Köln entwickelte sich der Markt für studentisches Wohnen unterdurchschnittlich bzw. parallel zum Gesamtmarkt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Studenten in der Regel von der allgemeinen Einkommensentwicklung abgekoppelt sind, sodass sie die Preissteigerungen besonders hart treffen. Hinzu kommt noch ein weiteres Problem für Studenten: Der Markt wird zunehmend enger. In Städten wie Köln, Berlin, Frankfurt und Stuttgart hat sich die Zahl der inserierten Wohnungen teilweise um mehr als ein Drittel reduziert, in München sogar noch deutlich stärker. Immer mehr Wohnungen werden über Wartelisten oder über informelle Netzwerke vergeben, was es Studenten deutlich erschwert, eine Wohnung zu finden.

Stadt	Gesamtmarkt	Studentisches Wohnen
Berlin	24,5%	28,1%
Bochum	4,7%	6,5%
Bonn	10,5%	11,0%
Bremen	10,6%	13,4%
Frankfurt	11,7%	11,1%
Hamburg	10,8%	11,7%
Kiel	12,6%	13,2%
Köln	11,8%	11,8%
München	12,7%	16,5%
Siegen	6,9%	7,6%
Stuttgart	15,6%	18,1%

Abbildung: Mietpreisentwicklung im Gesamtmarkt und im Teilmarkt des studentischen Wohnens

© F+B, ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

Quelle: Ein Mietpreisindex für studentisches Wohnen, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2016)

Der Bedarf in deutschen Universitätsstädten

Für Studenten wird es in Deutschland immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden. Das zeigt der Studentenwohnpreisindex des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) und der Deutschen Real Estate Funds (DREF) in Kooperation mit ImmobilienScout24. Die Mieten steigen rasant, weil zu wenige passende Wohnungen gebaut werden. (…)

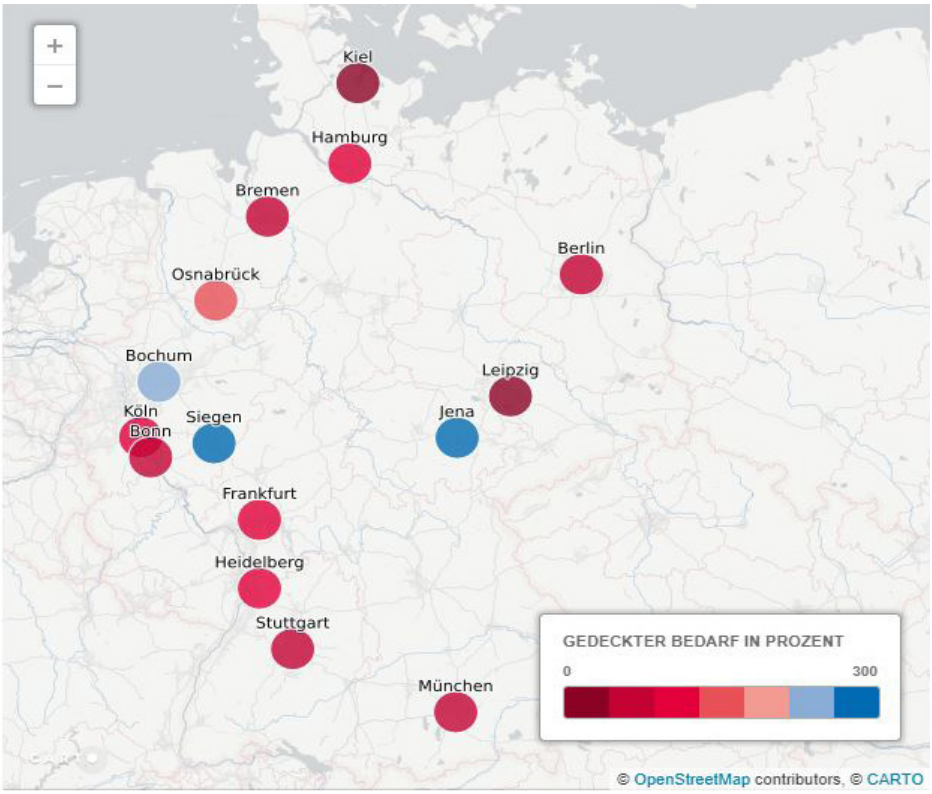
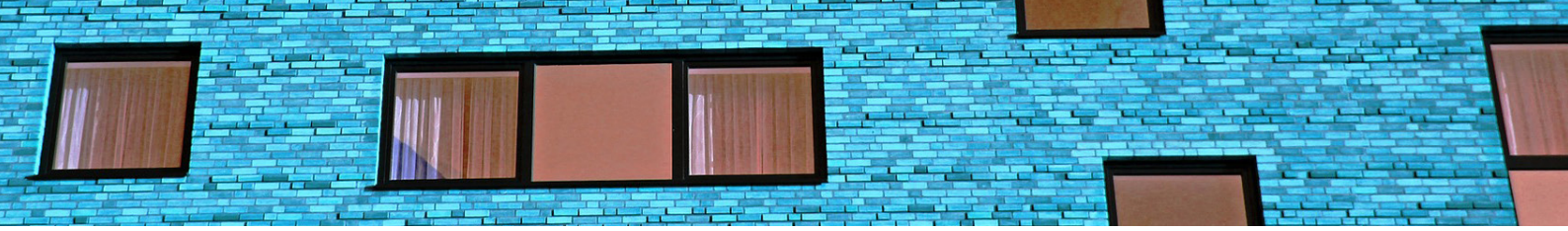


Abbildung: Gedeckter Bedarf an Studentenwohnungen in Prozent (Verhältnis von tatsächlicher und notwendiger Bestandsveränderung 2011 bis 2015)



Und die Mieten steigen weiter, da nach wie vor zu wenige Wohnungen gebaut werden. In den 15 betrachteten Städten wurde zwischen 2011 und 2015 nur rund die Hälfte der benötigten Wohnungen errichtet – in Berlin, Stuttgart und München waren es nur 40 Prozent. Besonders problematisch: In den Metropolen fehlt es an WG-tauglichen und bei Studenten beliebten Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Nur knapp ein Drittel der in diesem Segment nachgefragten Wohnungen wurde tatsächlich gebaut, in Bremen lag der Wert unter 20 Prozent.

Ein Ende der Preisspirale ist in den kommenden Jahren nicht zu erwarten, die Metropolen werden weiter wachsen.

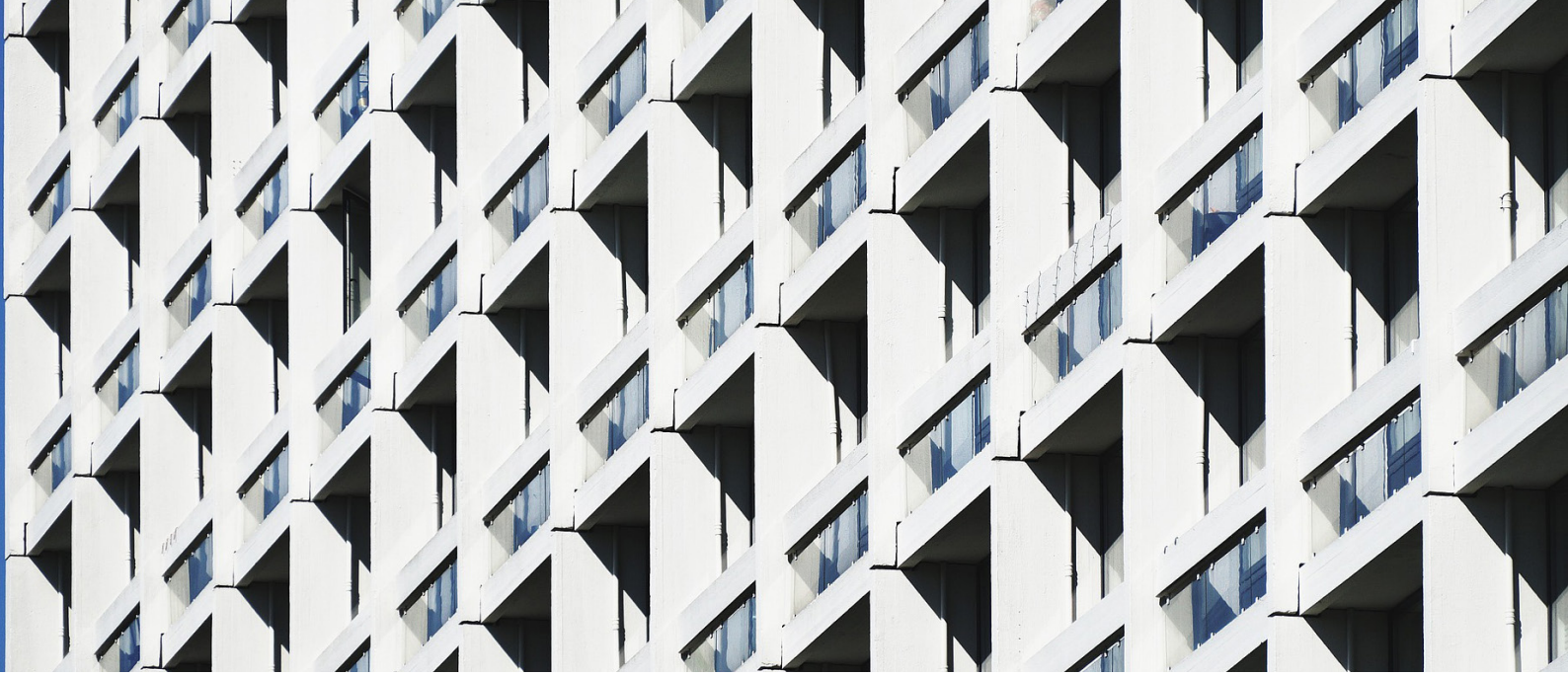
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln
https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/studentenwohnungen-deutschland-baut-zu-wenig-und-falsch-334377

Was Studentenwohnungen für Investoren attraktiv macht

Während die Zahl der Studenten in den vergangenen Jahren stieg, bleibt das Angebot der öffentlichen Wohnheime gering. Doch der Anteil privater und institutioneller Investoren in diesem Segment steigt kontinuierlich. Dafür gibt es gute Gründe.
Die Universitäten und Hochschulen in Deutschland haben mit rund 2.806.000 eingeschriebenen Studentinnen und Studenten zum Wintersemester 2016/2017 das neunte Rekordjahr in Folge verzeichnet. Die Studierendenzahl wuchs gegenüber dem Wintersemester 2015/2016 erneut um 1,8 Prozent, was jedoch die niedrigste Zuwachsrate seit zehn Jahren war. Das Immobiliendienstleistungs-Unternehmen Savills rechnet künftig nicht mit einem weiteren Anstieg. Die Zahl der Städte mit rückläufigen Studierendenzahlen werde zunehmen. Wachsen werde allerdings die Gruppe ausländischer Studierender. Sie erreiche mit 358.000 im Wintersemester 2016/2017 einen neuen Spitzenanteil von 12,8 Prozent an allen Studierenden.

Weniger Wohnraum für mehr Studenten

Parallel zum Anstieg der Studierendenzahlen verknappte sich jedoch laut Savills der verfügbare Wohnraum für Studenten: Während im Jahr 2006 in den 30 größten Hochschulstädten Deutschlands noch ein Angebot von über 1,7 Millionen Wohnungen mit erschwinglichen Mietpreisen 1,1 Millionen Studierenden zur Verfügung stand, waren es im Jahr 2016 nur noch 1,1 Millionen Wohnungen für über 1,5 Millionen Studierende. Gleichzeitig verbleibe die Versorgungsquote durch öffentliche und private Wohnheimplätze in denselben Städten auf einem geringen Niveau von heute elf Prozent. Auch in den nächsten fünf Jahren wachse die Bettenversorgung durch Wohnanlagen nur geringfügig auf 13 Prozent.



Angebotsmangel treibt Mieten

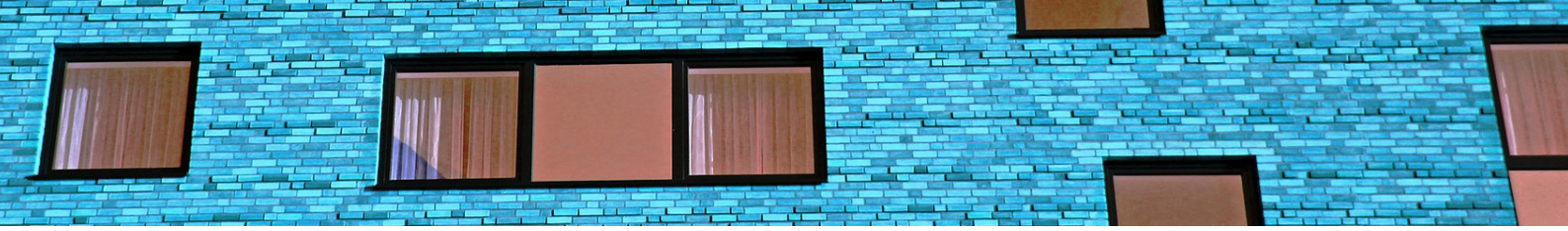
„Die zunehmende Knappheit geht einher mit stark steigenden Mieten, wodurch Investoren in die Assetklasse Studentenwohnen gelockt werden. Bereits 2016 wurden in Deutschland Studentenwohnanlagen für fast eine dreiviertel Milliarde Euro gehandelt – mehr als das Transaktionsvolumen in den Jahren 2009 bis 2015 zusammen. 2017 wird aller Voraussicht nach die Milliardengrenze geknackt", so Michael Gail, Associate Director Investment bei Savills Deutschland.

Der Wohnungsmarkt für Studenten ändere sich vor allem durch private Investoren. Zwar seien nach wie vor die Studentenwerke mit insgesamt rund 114.000 Betten in den Top-30-Hochschulstädten der größte Anbieter, doch würden private Träger ihr Angebot mit einem derzeitigen Bestand von knapp 38.500 Betten und weiteren 24.500 in Bau oder Planung ausbauen.

„Vor zehn Jahren gab es weniger als 10.000 Betten. Mit den aktuellen Neubauprojekten, die in den nächsten Jahren fertiggestellt werden, wird sich das Angebot in privaten Wohnanlagen auf mindestens 63.000 Betten mehr als verfünffacht haben. Damit erreichen einzelne Hochschulstädte neue Rekordwerte in der Versorgungrate von studentischem Wohnraum durch Privatanbieter", sagt Matti Schenk, Senior Consultant Research bei Savills Deutschland.

Rate privater Anbieter steigt

In den Top-30-Hochschulstädten sei der Anteil des Bettenangebots in privater Trägerschaft von 2014 bis heute von 16 auf 22 Prozent gestiegen. Bis 2021 rechnet Savills in den Städten Berlin, Kassel, Frankfurt, Hamburg und Bremen mit einem Marktanteil privater Anbieter von 40 Prozent und mehr. Doch wachse das Angebot insgesamt langsam, da sich private Investoren auf das gehobene Preissegment fokussieren würden. Etwa die Hälfte ihrer bislang existierenden Wohnangebote würden All-in-Mieten von mindestens 450 Euro pro Monat fordern. Das liege auch daran, dass Einzelappartments auch für andere Zielgruppen mit einer höheren Zahlungsbereitschaft wie ausländische Studierende, Pendler, Berufseinsteiger und Expatriates attraktiv seien. Gerade für Auslandsstudenten, die nicht vor Ort sind und nur für wenige Monate eine Wohnung suchen, hätten es auf dem traditionellen Wohnungsmarkt schwer.



Studentisches Wohnen lockt institutionelle Investoren

Die hohe Nachfrage nach studentischem sowie kleinem, temporärem Wohnraum in Deutschland werde die Investmentaktivität in dieser Assetklasse auch weiterhin auf einem hohen Niveau halten. Bereits im vergangenen Jahr hat laut Savills eine Institutionalisierung eingesetzt: Es investieren immer mehr Versicherungen (35 Prozent am Transaktionsvolumen) oder Spezialfonds von beispielsweise Versorgungskassen (23 Prozent am Transaktionsvolumen).

Die Spitzenrenditen der Assetklasse liege mit vier Prozent in den Top-sieben-Metropolen immer noch deutlich über denen klassischer Anlagen wie etwa Mehrfamilienhäusern (3,1 Prozent).

„Im Zuge der hohen Investorennachfrage sind die Renditen jedoch bereits 2016 unter Druck geraten. Fünf Prozent oder mehr, wie sie 2014 und früher gängig waren, sind heute am Markt kaum mehr zu verzeichnen. Auch im weiteren Jahresverlauf ist mit einer anhaltenden, moderaten Renditekompression zu rechnen", sagt Gail.

Quelle: Cash Online
https://www.cash-online.de/immobilien/2017/studentenwohnungen-investoren/380865https://www.cash-online.de/immobilien/2017/studentenwohnungen-investoren/380865

Studentenwohnungen – Ein sinnvolles Immobilien-Investment?

Mieten von 500 Euro für ein WG-Zimmer: Das ist der Alltag in den gefragten Universitätsstädten. Dort war Wohnraum schon immer knapp und begehrt, die doppelten Abiturjahrgänge haben das Problem in den letzten Jahren weiter verschärft. (…)

Wohnraum in den begehrten Unistädten ist jedoch nicht nur wegen der vielen Studierenden gefragt und damit teilweise so teuer wie in den Metropolen, was beispielsweise auf Heidelberg zutrifft. Die Standorte punkten auch mit vielfach hervorragenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, beispielsweise mit einer hohen Akademikerdichte aufgrund vieler Forschungseinrichtungen, die sich wegen der Hochschulen am Standort befinden. Dies sorgt für eine überdurchschnittliche Kaufkraft vor Ort, was auch der örtlichen Wirtschaft zugutekommt.

Beste Bedingungen also, um als Immobilieninvestor auf Studentenwohnungen zu setzen? Ja und nein. Es kommt zum einen darauf an, was man unter Studentenwohnungen konkret versteht. Dies kann sowohl ein winziges und möbliertes 1-Zimmer-Apartment sein als auch eine geräumige Dreizimmerwohnung mit WG-tauglichem Grundriss. Zum anderen ist der Standort entscheidend – sowohl die Stadt an sich als auch die Mikrolage.

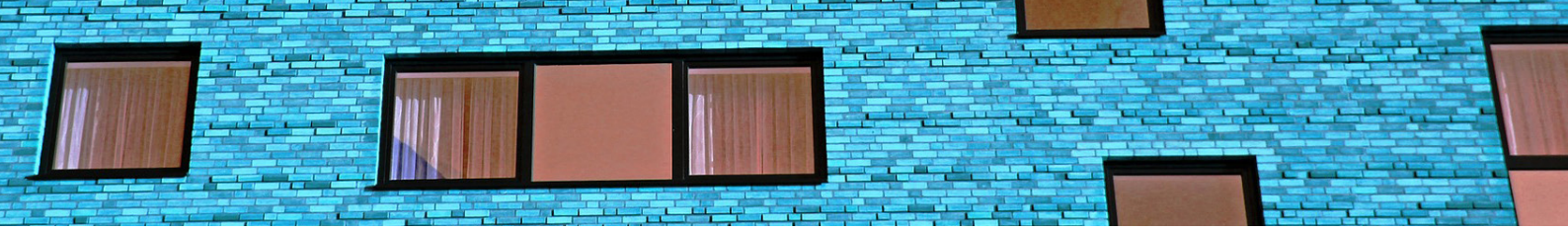
Möblierte Studenten-Apartments

Bauträger entdecken das Marktsegment Studenten-Apartments zunehmend für sich. Sie werben mit schlüsselfertigen und schick eingerichteten Studios, die mit muffigen Studentenbuden in den Wohnheimen der Studentenwerke rein gar nichts mehr gemeinsam haben. Im Schnitt sind die Quadratmeterpreise laut einer Analyse des Magazins „Finanztest" sehr hoch, so dass die stolzen Kaltmieten von 16 bis 20 Euro je Quadratmeter unterm Strich zu einer eher bescheidenen Rendite führen. Hinzu kommen die Kosten für den Mietpool, dem Anleger meist für mindestens drei oder fünf Jahre beitreten müssen, damit eventuelle Mietausfälle auf alle Eigentümer umgelegt werden können. Dafür werden um die sechs Prozent der Mieteinnahmen eingezogen. Hinzu komme die hohe Rücklage für neue Möbel, die nach rund zehn Jahren fällig seien, geben die Tester zu bedenken. Wer in eine solche Immobilie investiert, legt sich gleich doppelt auf eine bestimmte Zielgruppe fest, was sich als Nachteil erweisen könnte: Da die Wohnungen teuer sind, kommen sie nur für Studenten infrage, die genug Geld mitbringen.

Zudem rücken die geburtenschwachen Jahrgänge nach und der nachfragesteigernde Effekt der doppelten Abiturjahrgänge wird auslaufen. Inwieweit sich rückläufige Studentenzahlen auf die einzelnen Unistandorte auswirken, hängt vom Ruf der Hochschulen ab: Ist das Renommee der örtlichen Hochschulen hoch genug, bleibt der Standort dennoch gefragt und die Zahl der Studenten geht nicht zurück. Schwieriger ist dies für andere Hochschulstandorte zu beurteilen.

Eigentumswohnung

Flexibler bleibt, wer eine Wohnung kauft, die den Ansprüchen von Studenten möglichst nahe kommt. Das kann entweder eine kleine Ein- bis Zweizimmerwohnung sein. Oder eine größere mit WG-tauglichem Grundriss. Wichtig ist hierbei die Lage: Je näher an den Hochschulen, desto besser. Außerdem bevorzugen Studenten urbane Quartiere mit vielen Cafés und Sportmöglichkeiten sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Wer an Studenten vermietet, hat den Vorteil, dass die Wohnungen häufiger den Mieter wechseln, so dass die Miete öfter nach oben angepasst werden kann. Allerdings geht dies auch mit einem höheren Verwaltungsaufwand einher. Wer sich nicht allzusehr auf die Zielgruppe „Studenten" festlegen will, sollte bei der



Kaufentscheidung überlegen, für welche Zielgruppen die Wohnung alternativ infrage käme. In Frankfurt etwa können dies beispielsweise Pendler sein, die übers Wochenende zu ihren Familien heimfahren. Wer diese zusätzlich ansprechen will, sollte bei der Standortwahl auf eine gute Anbindung zum Fernverkehr achten.

Standort prüfen

Nicht jede Unistadt bietet automatisch rosige Perspektiven. Es kommt also darauf an, die Spreu vom Weizen zu trennen. Eine Hochschule allein macht noch keinen attraktiven Standort, auch die wirtschaftliche Lage der Stadt spielt eine Rolle, insbesondere angesichts der Tatsache, dass die Zahl der Studierenden künftig zurückgehen wird und der Wettbewerb unter den Hochschulen damit zunimmt. Größere Chancen im Rennen um die schrumpfende Zahl von Studierenden haben die Eliteunis mit exzellentem Ruf. Städte wie Heidelberg und Aachen dürften auch künftig viele Studierende anziehen.

Quelle: https://meine-bank-vor-ort.de/studentenwohnungen-ein-sinnvolles-immobilieninvestment/

Wohnungsnot der Studenten macht Investoren reich

Investoren mischen den Markt mit Studentenwohnungen auf und verdienen prächtig daran. 40 Prozent Mietsteigerung in Berlin binnen weniger Jahre beweisen das. Ein Ende der Preisspirale ist nicht in Sicht. (…)

Auf die öffentlichen Wohnheime der Studierendenwerke können junge Leute nicht mehr bauen. Kamen 1991 noch rund 15 Prozent der 1,8 Millionen Studenten dort unter, sind es heute, bei 2,8 Millionen Studierenden, weniger als zehn Prozent. Rund 40 Prozent der Studenten wohnen allein oder mit Partner in einer privaten Wohnung; sie ist zur wichtigsten Wohnform aufgestiegen. Der Rest wohnt in Wohngemeinschaften (WGs) oder im Elternhaus.

Auch wenn Sondereffekte wie die hohe Nachfrage doppelter Abiturjahrgänge auslaufen, bleibt die Wohnungsnachfrage auf Dauer groß. Deutschland wird bei Studenten aus aller Welt immer beliebter, die Zahl der Studenten aus dem Ausland hat sich seit 1998 mehr als verdoppelt. Zusätzlich drängen auch Berufseinsteiger, Singles, alleinstehende Senioren und Touristen in den Wohnraum mit kleiner Fläche. Einige Projektentwickler sprechen daher lieber von Mikroapartments als von Studentenwohnungen. Das klingt weniger nach Zimmerwirtin und muffiger Absteige und taugt besser für die Werbung.

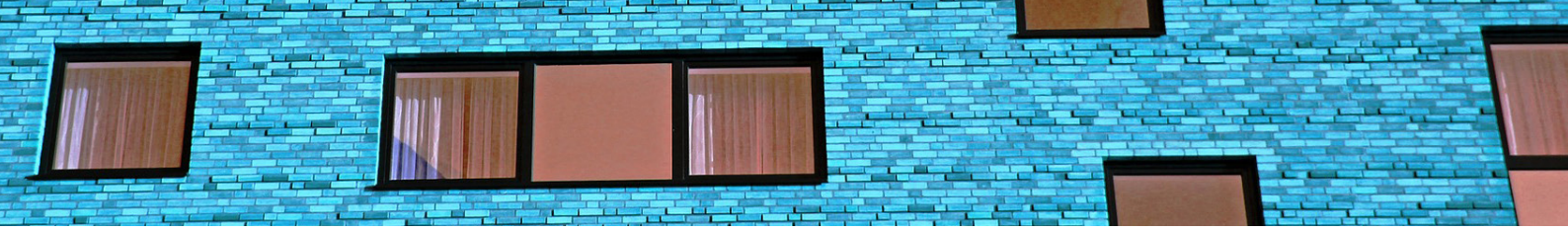
Der Trend zur Kleinraumwohnung schlägt sich in den Zahlen bereits deutlich nieder. In Berlin sind die Mieten typischer Studentenwohnungen – 30 Quadratmeter, Einbauküche und nah an der Uni gelegen – seit 2010 um 42 Prozent gestiegen, hat

das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln errechnet. Im Schnitt liegt die Quadratmetermiete nun bei knapp zehn Euro, vor Betriebs- und Heizkosten, versteht sich. In München werden über 17 Euro fällig. Weil viel zu wenig gebaut werde, sei „ein Ende der Preisspirale in den kommenden Jahren nicht zu erwarten". Vor allem für WGs geeignete Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen fehlen.

Investoren wollen dabei sein. Zwar machen die häufigen Mieterwechsel mehr Arbeit als bei anderen Wohnimmobilien. Dafür lasse sich aber auch die Miete häufiger erhöhen, schreibt die Maklerfirma JLL unumwunden in einer Studie. Weil die meisten Studentenwohnungen möbliert sind, greife zudem die Mietpreisbremse nicht. Und das Investment sei unabhängig von Wirtschaftszyklen, weil es in wirtschaftlich angespannten Zeiten oft sogar mehr junge Leute an die Uni zieht.

Unter dem Strich steht eine höhere Rendite als bei Wohnimmobilien, Büros oder Ladenlokalen. Für die sieben größten Studentenstädte hält Immobiliendienstleister Savills noch gut vier Prozent netto für realistisch. Dieses Jahr dürfte erstmals über eine Milliarde Euro neu in solche Wohnanlagen fließen. Profiinvestoren greifen zu. Die Württembergische Lebensversicherung etwa kaufte jüngst ein entstehendes Wohnheim mit 207 Apartments in Köln-Raderberg, die Axa Versicherung sicherte sich ein im Bau befindliches Wohnheim mit 135 Apartments in Essen, die Fondsgesellschaft Commerz Real kaufte ein geplantes Wohnheim mit 111 Apartments in Düsseldorf-Derendorf. Mit knapp 20 Millionen Euro Investition soll es den Grundstock eines Fonds für Profiinvestoren bilden. Mittelfristig soll der sieben bis zehn Wohnheime für 250 bis 300 Millionen Euro umfassen. (…)

Damit eine Studentenwohnung zum Renditebringer wird, muss neben dem Preis auch die Lage stimmen. „Mehr als 30 Minuten mit Fahrrad oder Nahverkehr dürfen es auf keinen Fall zur Uni und ins Stadtzentrum sein", sagt Brauckmann. Der britische Fondsverwalter Crosslane kauft in Deutschland sogar nur Apartments in maximal 15 Minuten Radentfernung zur Uni. Er will bis zu sechs Prozent Rendite pro Jahr schaffen. Möglich soll das sein, weil die Briten nie schlüsselfertig kaufen, sondern selbst bauen oder renovieren und die Wohnanlagen mit mindestens 150 Einheiten durch eine Tochter betreiben. Ihr Crosslane Student Real Estate Fund ist für Privatanleger gemacht, die schon mit 100 Euro einsteigen können. (…)



Auch Crowdinvesting-Plattformen im Internet wie Bergfürst, Zinsland oder Zinsbaustein trommeln für die Geldanlage in Wohnheimen und locken mit fünf bis sechs Prozent Zins. Sie bündeln kleine Investitionen. Wenn alles gut geht, bekommen Anleger ihr Geld zurück, wenn das Wohnheim gebaut ist. Hier investieren sie aber nicht direkt in Immobilien, sondern in Nachrangdarlehen, die bei Problemen kaum abgesichert sind. Sammelt der Anbieter weniger als 2,5 Millionen Euro ein, wird er von der Prospektpflicht befreit. Häufig fehlen dann wichtige Informationen. Für Anleger sei es nahezu unmöglich, solche Offerten selbst zu beurteilen, sagt Nicolaus Thiele-Dohrmann, Chef des Hamburger Analysehauses alpha-assets.

Quelle: Wirtschaftswoche
http://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/immobilien-wohnungsnot-der-studenten-macht-investoren-reich/19691858.html

Vor- und Nachteile: Investieren in Studentenwohnungen

Die Zahl der Studierenden wächst. Laut Daten des Immobilien-Dienstleisters Savills waren zum Wintersemester 2016/17 mit 2,806 Millionen Studenten so viele junge Menschen an Universitäten in Deutschland eingeschrieben wie niemals zuvor.

Das zieht auch eine wachsende Problematik bei der Wohnsituation in Hochschul- und Universitätsstädten nach sich, denn die Nachfrage nach geeigneten Wohnmöglichkeiten ist extrem hoch und es kommt zu einem Nachfrageüberhang. Laut den Daten von Savills gab es 2006 in den 30 größten deutschen Uni-Städten noch ein Angebot von rund 1,7 Millionen preisgünstigen Mietwohnungen. 2016 waren es – trotz der größeren Anzahl an Studenten – nur noch 1,1 Millionen. Die Wohnheimplätze sind derweil relativ konstant auf geringem Niveau geblieben.

Der Wohnraum in Unistädten wird also immer knapper – und Studentenwohnungen somit zum interessanten Investitionsobjekt im Immobiliensektor. „Die zunehmende Knappheit geht einher mit stark steigenden Mieten, wodurch Investoren in die Anlageklasse Studentenwohnen gelockt werden", so Michael Gail, stellvertretender Direktor Investment bei Savills Deutschland. Auch der Immobilien-Dienstleister CBRE bestätigt diesen Trend. Laut einer CBRE-Datenanalyse aus Juli 2017 hat sich das Transaktionsvolumen bei Studentenwohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verdoppelt. Vor allem institutionelle Investoren entdecken die Anlageklasse für sich, doch auch für Privatanleger kann sich der Kauf einer Studentenwohnung lohnen. Doch was macht – abgesehen von der großen Nachfrage – diese Immobilienart so interessant? Und wo liegen die Fallstricke?

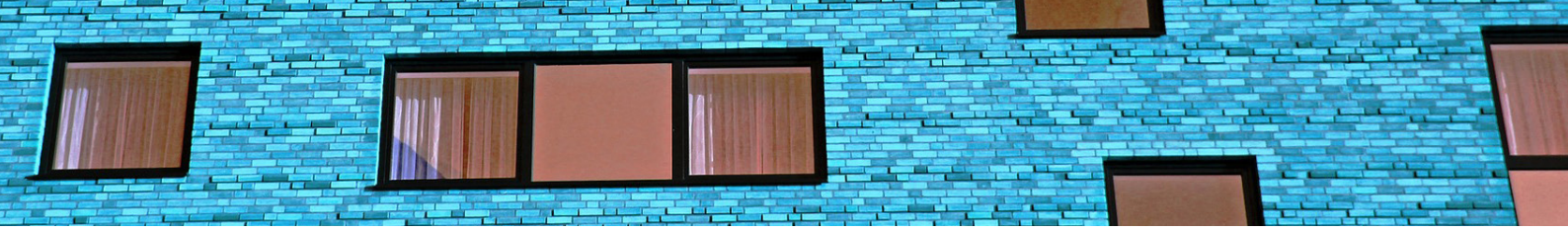
Gute Vermietbarkeit und Chance auf hohe Renditen

Kleine Apartments mit einem oder zwei Zimmern sind für viele Studenten besonders attraktiv, da sie im Vergleich zu anderen Wohnungen bezahlbarer sind und mehr Privatsphäre bieten als ein WG-Zimmer. Für die Eigentümer ist es daher entsprechend leicht, neue Mieter zu finden. Es kommt zwar im Vergleich zu anderen Wohnimmobilien relativ häufig zu einem Mieterwechsel, aber da in jedem Semester neue Studenten in die Uni-Städte ziehen, ist eine gute Vermietbarkeit gewährleistet. Zudem sind kleine Wohnungen außer für Studenten auch für Berufsanfänger und Rentner attraktiv. Sollte die Wohnung zwischen zwei Mietverträgen tatsächlich für einige Wochen leer stehen, wäre auch eine Zwischenvermietung via AirBnB denkbar. Viele große Uni-Städte sind schließlich auch beliebte Reiseziele.

Zusätzlich gelten Studentenwohnungen als renditestarke Anlage – selbst innerhalb des Immobilienbereichs. Laut CBRE besteht bei der Assetklasse die Chance auf signifikante Preissteigerungen, die in der Vergangenheit im Vergleich zur ortsüblichen Entwicklung teilweise einen dynamischeren Verlauf zeigten. Und auch die Untersuchungen von Savills ergaben, dass die Spitzenrenditen der Anlageklasse mit 4,0 Prozent in den Top-7-Metropolen noch deutlich über denen klassischer Anlagen wie etwa Mehrfamilienhäusern liegen, die Renditen in Höhe von 3,1 Prozent erbringen. Für eine solche Rendite ist es allerdings wichtig, in welcher Lage sich die Immobilie befindet. Studentenwohnungen in Universitäts- oder Zentrumsnähe sind dabei natürlich beliebter als solche in abgelegeneren Stadtteilen.

Vermieter müssen bei Vermietung an Studenten Risiken einkalkulieren

Neben den zahlreichen Vorteilen birgt ein direkter Kauf von Studentenapartments als Investitionsobjekt allerdings auch ein paar Nachteile. Wie beim Kauf von anderen Immobilien auch müssen laufende Kosten eingerechnet werden, die unterschiedlich hoch ausfallen können. Als Vermieter ist man beispielsweise für eventuell notwendige Renovierungen oder Instandhaltungsmaßnahmen verantwortlich, für die zusätzliche Ausgaben anfallen, die die Rücklagen übersteigen können. Sollte der – als Student meist in Sachen Haushaltsführung noch



recht unerfahrene – Bewohner selbst für Schäden verantwortlich sein – etwa weil sich durch unzureichende Lüftung Schimmel im Bad gebildet hat oder bei einer Party die Wände beschädigt wurden – kann zwar die Kaution einbehalten werden, sollten die Kosten zur Beseitigung der Schäden diese jedoch übersteigen und der ehemalige Mieter sich uneinsichtig zeigen, muss entweder ein langwieriges und teures Gerichtsverfahren angestrengt werden, oder die Zusatzkosten müssen aus eigener Tasche bezahlt werden.

Hinzu kommt, dass studentische Mieter in den meisten Fällen nur über ein niedriges Einkommen verfügen oder lediglich von ihren Eltern monatlich Geld erhalten. Sie sind daher meist keine solventen Mieter, und es kann zu Mietausfällen kommen. Durch eine Bürgschaft der Eltern kann dieses Problem jedoch verringert werden. In einigen Fällen übernehmen auch die Eltern direkt die Mietzahlungen für den studierenden Nachwuchs, so dass das Risiko für Mietausfälle weiter sinkt.

Alternative Möglichkeiten, in Studentenwohnungen zu investieren

Statt über einen direkten Kauf in Studentenwohnungen zu investieren und sich mit den Nachteilen der Vermieterrolle zu belasten, können Anleger auch über einen Immobilienfonds von der Assetklasse profitieren. Neben einigen geschlossenen Immobilienfonds, die sich ausschließlich auf Studentenwohnungen konzentrieren, haben auch einige offene Immobilienfonds Studentenapartments oder Studentenwohnheime neben anderen Wohn- und Gewerbeimmobilien in ihrem Portfolio. Diese Möglichkeit eignet sich daher besonders für Anleger mit kleinem Budget oder ohne Erfahrung als Vermieter, die ihr Investment zudem etwas streuen wollen. Wer hingegen nur in einer ganz bestimmten Uni-Stadt Wohnungen erwerben möchte, muss in den meisten Fällen wohl selbst tätig werden.

Quelle: Anlegen in Immobilien
http://www.anlegen-in-immobilien.de/vor-und-nachteile-investieren-in-studentenwohnungen/

Das sagen Branchenkenner

Sowohl durch die steigenden Transaktionszahlen als auch durch die stetig wachsende Nachfrage aufgrund kontinuierlich steigender Studierendenzahlen wird Student Housing auch für die Zukunft an Bedeutung als Assetklasse gewinnen.

Dr. Thomas Beyerle, Head of Research, Catella Research

Der Markt für Studentenwohnungen bleibt daher für Investoren attraktiv.

Felix Bauer, CEO, Deutsche Real Estate Funds (DREF)

Vor dem Hintergrund eines klaren Trends zu Wachstum zeigt der Student Housing Sektor in den einzelnen europäischen Märkten unterschiedliche Entwicklungs-Stadien und -Geschwindigkeiten.

Philip Hillman, Chairman of Alternatives, Jones Lang LaSalle (JLL)

Die Apartments kommen mit allem, was heute zum Standard gehört.

Thomas Groth, Geschäftsführer, Groth Gruppe

Factsheet Alternative Immobilieninvestments: Studentenwohnungen

Ausgabe 11/2017

Dieses Dokument, dessen Texte, Grafiken und sonstigen Inhalte genießen Schutz nach dem Urheberrechtsgesetz (UrhG). Die QUADRUM Consult GmbH ist Inhaberin der ausschließlichen Nutzungsrechte gemäß § 31 Abs. 3 Satz 1 UrhG. Deshalb sind ohne vorherige Einwilligung der QUADRUM Consult GmbH Kopieren und Nachdruck verboten.

Die Texte und Abbildungen stammen aus den jeweils unter dem Artikel angegebenen Quellen. Die Urheberrechte liegen ausschließlich bei den Autoren der genannten Quellen.

Alle Markennamen, Warenzeichen und eingetragenen Warenzeichen von Drittfirmen, die in diesem Dokument genannt werden, sind Eigentum Ihrer rechtmäßigen Eigentümer. Sie dienen hier nur der Beschreibung bzw. der Identifikation der jeweiligen Firmen, Produkte und Dienstleistungen.

Für die Richtigkeit der Angaben aus Quellen von Drittfirmen übernimmt die QUADRUM Consult GmbH keine Gewähr.

Fotografien: © Pixabay

QUADRUM Consult GmbH
Düsseldorfer Str. 12
D-45481 Mülheim an der Ruhr
Telefon 0208 30 99 72 32
Mobil 1579 23 51 966
Mail info@quadrum-consult.de
www.quadrum-consult.de