

04/2014

# fin@nzwelt

Online-Magazin

Das Fachmagazin für Financial Intermediaries



Zukunft sichern

## Jetzt handeln!

www.finanzwelt.de

fin@nzwelt online

# Hier liegt die Zukunft

Die Zahl der Studenten ist in den vergangenen zehn Jahren enorm gestiegen. Im Wintersemester 2013/2014 studierten rund 2,6 Millionen junge Menschen an den 425 staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschulen. Über 508.000 davon hatten sich zu diesem Zeitpunkt erstmalig eingeschrieben. Eine Chance für das Asset Studenten-Immobilie.

Eine Prognose der Kultusministerkonferenz sieht für die nahe Zukunft keine Trendwende: „Entsprechend der vorliegenden Vorausberechnung ist davon auszugehen, dass die Zahl der Studienanfängerinnen und Studienanfänger an Universitäten und Fachhochschulen bundesweit von 507.000 im Jahr 2013 auf 497.000 im Jahr 2015 zurückgehen dürfte. Nach einem leichten Anstieg im Jahr 2016 auf 504.000 Studienanfänger ist ein allmählicher Rückgang zu erwarten. Dabei bleiben die Studienanfängerzahlen bis zum Ende des Prognosehorizonts bei deutlich über 450.000.“

In den nächsten Jahren haben wir es mit einer leichten Abschwächung der Jahrgänge bei gleichzeitigem Anstieg ausländischer Studienanfänger zu tun. Diese sind in den Schätzungen der Kultusministerkonferenz nicht enthalten. Die Studenten kommen überwiegend aus dem südeuropäischen und asiatischen Raum. Im Saldo bedeutet dies, dass auf absehbare Zeit nicht mit einem signifikanten Rückgang der Studierenden gerechnet werden kann und sich die Nachfrage nach Wohnraum auf sehr hohem Niveau halten wird.

**Eine der großen Herausforderungen der Städte mit Universitäten ist die Bereitstellung von studentischem Wohnraum.** Damit sind nicht x-beliebige „billige“ Unterkünfte gemeint,

sondern moderne, qualitativ hochwertige Apartments zu attraktiven Mietpreisen. Die Spanne reicht dabei von staatlich geförderten Wohnheimen (rund 230.000 Einheiten) über klassische Wohnungen, die mit mehreren Mietern belegt werden, bis hin zu hochmodernen Wohnanlagen, mit Fitnessräumen, Bibliotheken und Räumen für gemeinsame Unternehmen wie Sportübertragungen oder Geburtstagspartys. Ein klar zu erkennender Trend hierbei ist die zunehmende Nachfrage nach möblierten Einzimmerapartments. Einfach in der Anmietung, keine Investition in Möbel und die Hochschule in direkter Umgebung sowie Serviceleistungen wie Kioskbetrieb oder Paketannahme als Add-on.

**Ein weiterer Faktor für die hohe Nachfrage ist das hohe Alter von bestehenden Wohnheimen.** Diese seit vielen Jahren, zum Teil seit Jahrzehnten vorhandenen Häuser, haben zum Großteil noch Etageduschen, gemeinsame Toiletten und entsprechen schon seit längerem nicht mehr dem heute nachgefragten Wohnstandard. Laut einer Studie von CBRE wohnen zwei Drittel aller Studenten alleine oder wollen lieber in einem eigenen Apartment wohnen. Moderne studentische Wohnanlagen sind zum größten Teil als Einzimmerapartments ausgelegt. Diese vollausgestatteten Apartments ermöglichen es, sich schnell zu akklimatisieren, sich in der neuen Umgebung wohl zu fühlen und

sich auf das Studium zu konzentrieren. Unter Berücksichtigung aller vorhandenen Wohnungen, Heimplätze und Gemeinschaftsunterkünfte fehlen aktuell rund 400.000 Apartments für Studierende. Unter diesen Vorgaben entsteht aus der Assetklasse „studentische Wohnanlagen“ eine interessante Alternative zu den klassischen Wohninvestments. Mit Renditen für Neubauobjekte von 5,5 % an Top-Standorten und 6,5 % bis 7,0 % in kleineren Städten, sind sie dem normalen Wohnungsbau ertragsmäßig deutlich überlegen.

In der Vergangenheit stieg die Zahl der Studierenden unabhängig von wirtschaftlichen Entwicklungen, so dass der Cash-Flow der Wohnanlagen gegenüber vergleichbarer klassischer Wohnanlagen deutlich stabiler war. Verbindet man dies mit der Perspektive von signifikanten Mietsteigerungen in den nächsten Jahren, so ergibt sich ein stabiles, rentables und somit hochattraktives Investment.

**Letztlich gilt für studentische Wohnanlagen, was für alle anderen Immobilieninvestitionen auch gilt:** Lage, Lage, Lage. Liegen sie in Hochschulnähe, besteht eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem und ist Urbanität in fußläufiger Entfernung zu finden, handelt es sich um eine klare 1A-Lage. Die Frage der Nachnutzung stellt sich nicht. Eine Universität oder Hochschule mit zum Teil 10.000, 15.000 oder gar

über 20.000 Studenten, ist eine Institution, die ihren Standort nicht verlagert. Hier gibt es keinen Vorstand, der ein Sparprogramm erlässt und 30 % der Mitarbeiter entlässt, kein Rationalisierungsprogramm, das 5.000 Arbeitsplätze ins Ausland verlagert. Eine Universität ist eine Universität und bleibt eine Universität und das über viele Generationen zum Teil über Jahrhunderte hinweg. Die Hochschule ist ein Bestandteil der Stadt, der Region und wird dort verbleiben und mit ihr die Studenten – und diese brauchen bezahlbaren, modernen Wohnraum in der Nähe zur Hochschule.

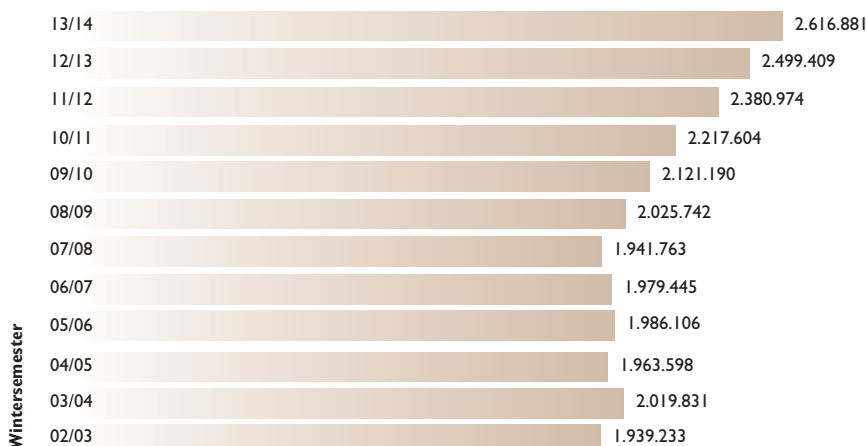
Als Investment mit einer systemisch höheren Fluktuation ist darauf zu achten, dass die eingesetzte Verwaltung auch den speziellen Anforderungen studentischen Wohnraums entspricht. Die normale Immobilienverwaltung dürfte damit überfordert sein. Hier sind Spezialisten gefragt, die sich auf die Bedürfnisse der Studenten und deren Anforderungen eingestellt haben. Dazu zählt auch ein Betreuer, Concierge oder Ansprechpartner vor Ort. Wenn dies noch durch einen Service-Kiosk abgerundet wird und die Wohnanlage an einen Car-Sharing-Pool angeschlossen ist, braucht man sich über eine Auslastung der Immobilie oder eine alternative Nutzung keine Gedanken zu machen.

**Ein weiterer Trend ist in den letzten Jahren parallel zum Wachstum in den Studentenzahlen entstanden.** Immer mehr Arbeitnehmer suchen Unterkünfte für eine längerfristige, aber nicht dauerhafte Unterbringung in prosperierenden Städten. Dazu gehört zum Beispiel der Berufspendler mit Wohnsitz für die Familie im Grünen oder Mitarbeiter, die für zeitlich befristete Projekte einen Standortwechsel vollziehen. Auch der Auszubildende von heute beginnt seinen Berufseinstieg nicht unbedingt am Wohnort der Eltern. Ein Ausbildungsplatz in einer anderen Stadt ist heute immer mehr der Standard – Flexibilität ist gefragt und gefordert. Auch dies ist eine Anforderung an den Wohnungsmarkt und steigert die Attraktivität und langfristige Nachfrage nach studentischem Wohnraum. ■

Hans J. Bär,

CEO Financial Solutions St. Gallen AG

**Anzahl der Studierenden an Hochschulen in Deutschland vom Wintersemester 2002/2003 bis 2013/2014**



Quelle: Statistisches Bundesamt © Statista 2014

Foto: © Keifl/Kedinski - Fotolia.com