

Immobilien, Geschlossene Fonds, DAS INVESTMENT Artikel, Topnews

Geschlossene Fonds entdecken Studentenwohnheime

Doppelter Abiturjahrgang und keine Wehrpflicht - für Studenten wird der Wohnungsmarkt zum Problem. Der Finanzmarkt hilft und entdeckt den Charme von 22 Quadratmetern

Der gemeine Student hat kein üppiges Budget. Darum gibt es Studentenwohnheime, die für kleines Geld ein Dach über dem Kopf bieten. Für durchschnittlich 200 Euro sind die Plätze der bundesweit 58 Studentenwerke zu haben.

Die Sache hat allerdings einen Haken, denn es gibt nur rund 181.000 Plätze, aber insgesamt rund 2,2 Millionen Studierende. Bis 2015 kommen laut Kultusministerkonferenz allein wegen der Verkürzung der Schulzeit von 13 auf 12 Jahre 275.000 Studienanfänger hinzu. Und die träumen angesichts des meist spartanischen Ambientes nicht unbedingt von dieser Wohnform: So gaben bei der 19. Sozialerhebung von Hochschulinformationssystem (HIS) und Studentenwerk nur 8 Prozent der Studenten an, in einem Wohnheim leben zu wollen.

Andererseits fehlt für die eigene Wohnung auf dem freien Markt oftmals das nötige Kleingeld. Nicht unbedingt preiswert, aber komfortabel sind Apartments privater Betreiber. Sie sind meist zentral gelegen, komplett möbliert und keineswegs altbacken.

So heuerte etwa der Börsenneuling Youniq den Stararchitekten Matteo Thun an, um den Studentenapartments den richtigen Schliff zu verpassen. So viel Design samt Waschküche, W-Lan und Fitnessraum kostet allerdings teils deutlich mehr, als Studenten im Schnitt für Wohnraum bezahlen. Für 28 Quadratmeter in Karlsruhe berechnet Youniq beispielsweise 430 Euro - immerhin 154 Euro mehr. Nur wenige Euro über dem Durchschnitt liegt die Youniq-Miete in Leipzig: 23 Quadratmeter kosten dort 245 Euro.

"Erst seit etwa drei, vier Jahren ist der Markt überhaupt ein Thema, mit dem sich Institutionelle und Privatinvestoren beschäftigen", sagt Andreas Groß, Analyst für Hotel- und Spezialimmobilien beim Immobilien-Beratungsunternehmen Dr. Lübke.

Er begründet das zunehmende Interesse damit, dass die Akzeptanz für Studenten als Mieter steigt - Elternbürgschaft beziehungsweise marktüblich besicherter Generalmietvertrag vorausgesetzt. "Als bundesweit tätiger Entwickler und Betreiber ist bislang Youniq hervorzuheben", sagt Matthias Pink vom Immobilienberatungsunternehmen Savills und Autor der Studie "Markt für Studentenapartments".

Größer ist der Markt bereits in Großbritannien, wo jeder zehnte Student in einem Apartment privater

Betreiber lebt. 150.000 Wohnungen gibt es, weitere 30.000 sind geplant oder im Bau.

Als Investmentmarkt ist diese Nische bereits etabliert und lockt internationale Investoren an. So kaufte der Private-Equity-Investor Carlyle im vergangenen Herbst ein 1.850-Betten-Portfolio für rund 350 Millionen britische Pfund.

Vorreiter Großbritannien






Über den britischen Asset-Manager Brandeaux und dessen Student Accommodation Fund können Großanleger indirekt in den Markt einsteigen. Den britischen Fonds gibt es bereits seit 2000. Vergangenes Jahr kam die Dollarvariante hinzu, im Juni dieses Jahres folgten Tranchen in Schweizer Franken, Singapur-Dollar und Euro.

Zu den Interessenten zählen auch deutsche Family Offices. "Die Anlageklasse ist wenig volatil und liefert stabile Erträge", sagt Michael Staab, Geschäftsführer des Foster Forschungsinstituts für Family Offices.

Ein Drittel für die Miete

Deutschlands Studenten zahlen im Schnitt 281 Euro Miete monatlich – rund 35 Prozent ihres Monatseinkommens. Alle Angaben in Euro

Besonders teuer ist es in ...

München	348	
Hamburg	345	
Köln	333	
Düsseldorf	330	
Frankfurt	328	

... und besonders preiswert in ...

Chemnitz	210	
Dresden	223	
Jena	233	
Leipzig	236	
Oldenburg	242	

Quelle: 19. Sozialerhebung von Studentenwerk/HIS

Investoren entdecken den Markt

Auch in Deutschland kommt nun Bewegung in den Markt: "Mit der vor einigen Wochen bekannt gegebenen Zusammenarbeit von Youniq und dem Hamburger Emissionshaus MPC Capital gewinnt der Markt an Dynamik", sagt Savills-Analyst Pink. Über die kommenden zwei Jahre sollen weitere Beteiligungen folgen.

Dass sich Emissionshäuser verstärkt mit dem Thema Studentenapartments beschäftigen, wundert ihn nicht: "Diese Anlageform verbindet die Vorteile von Wohninvestments mit denen gewerblicher Anlagen", sagt er. "Die konjunkturunabhängige Nachfrage sorgt für einen stabilen Cashflow, langfristige Pachtverträge mit Youniq sorgen für eine hohe Einnahmesicherheit", präzisiert MPC Vorstand Alexander Betz das Konzept des Deutschland 11.

Für den Fonds kalkuliert der Hamburger Initiator mit jährlichen Ausschüttungen von 5,75 Prozent (siehe Tabelle), das Leerstands- und Betriebskostenrisiko liegt bei Youniq. "Da die über 870 Apartments über vier Standorte verteilt sind, ist aufseiten der Pächterin für eine breite Mieterdiversifikation gesorgt", erläutert Betz.

Auch das Fondshaus Hamburg hat das Thema im Visier: "Wir führen bereits Gespräche mit dem Projektentwickler GBI und könnten uns vorstellen, mit diesem Partner einen Fonds mit Standorten in Hamburg und Frankfurt zu realisieren", sagt FHH-Geschäftsführerin Angelika Kunath. Auch sie favorisiert das Betreibermodell, um Leerstands- und Mietausfallrisiken aufzufangen. Die Ausschüttungen beziffert Kunath auf mindestens 5,25 Prozent jährlich.

Eine andere Strategie verfolgt das Leipziger Emissionshaus Kapital Partner Konzept mit dem Campus Neu-Ulm. Anleger können entweder direkt einzelne Apartments kaufen oder über den Fonds vom Verkauf der 109 Einheiten profitieren. Der Nachfolger Campus Bremen ist dagegen als Betreibermodell mit zwölf statt 2,5 Jahren Laufzeit konzipiert, ein dritter Fonds wird in der Studentenhochburg Freiburg investieren.

Studentenbuden fürs Depot

Einlang ist das Angebot für Fonds mit Fokus auf Studentenwohnungen sehr klein. Eine Schlüsselrolle ordnen Immobilienexperten dem MPC Deutschland 11 zu: Sollte er sich als Erfolg erweisen, rechnen sie mit einer festen Etablierung dieser Anlageklasse.

Anbieter	Fondsname	Objekt	Mindestanlage	Eigenkapitalvolumen	Jährliche Ausschüttung	Laufzeit
MPC	MPC Deutschland 11	877 Apartments in München, Greflowald, Frankfurt/Main, Karlsruhe	10.000 Euro plus 5% Agio	32,97 Mio. Euro	5,75%	12 Jahre
Kapital Partner Konzept	Campus Neu-Ulm	109 Apartments	10.000 Euro plus 5% Agio	1,84 Mio. Euro	Gesamtmittelrückfluss: 124% ²⁾	2,5 Jahre
Kapital Partner Konzept	Campus Bremen ¹⁾	345 Apartments	10.000 Euro plus 5% Agio	8,4 Mio. Euro	8,96% Planrendite nach Steuern	12 Jahre

1) Vertriebsstart voraussichtlich Ende September 2011. 2) ohne Agio, vor Steuern, inkl. Rückzahlung der Einlage. Quelle: Emissionshäuser, Stand: 23.8.2011

Autor: Claudia Lindenberg

Dieser Artikel erschien am **24.08.2011** unter folgendem Link:

<http://www.dasinvestment.com/investments/immobilien/news/datum/2011/08/24/geschlossene-fonds-entdecken-studentenwohnheime/>