

Freie Presse

Boommarkt Studentenwohnungen – keine nachhaltigen Wachstumschancen.

Das Wintersemester naht, die Abiturienten drängen zu Studienbeginn auf den Wohnungsmarkt. Angebote für eine Investition in Studentenappartements flattern ins Haus. Doch das Risiko ist hoch.

von Alexander Heintze

Studienplatz gefunden, Wohnung gesucht. Für viele Studenten fängt das neue Semester mit der Frage an, wo sie denn während der nächsten Jahre unterkommen werden. An immer mehr Hochschulstandorten gibt es zu wenig Wohnraum für Studierende und steigende Mietpreise. Ein Trend, der sich bundesweit beobachten lässt. In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Zahl der Studierenden um fast ein Viertel erhöht. Studentenwohnungen wurden dagegen kaum neu gebaut. Die Immobilienberatung CBRE sieht daher an den Hochschulstandorten einen Bedarf von etwa 47.000 hochwertigen privaten Studentenapartments. Zahlreiche Anbieter haben auf diesen Boom reagiert und bieten direkte Investments oder geschlossene Immobilienfonds an, die in Studentenwohnheimen investieren.

Bei Renditen zwischen sechs und sieben Prozent wittern private Investoren ihre Chance. „Die Renditen sind höher als bei anderen Immobilieninvestments, da Studenten und ihre Eltern bereit sind, viel Geld für die Unterbringung auszugeben“, weiß Michael Dutz von der Vermögensverwaltung Adlatus in Chemnitz. Studentenwohnungen können zu höheren Quadratmeter-Mieten vermietet werden, da für die Studierenden am Ende die monatlichen Kosten und nicht der Mietpreis pro Quadratmeter zählen. Dennoch ist die Investition nicht ohne Risiko. „Der höheren Rendite stehen höhere Kosten für die Instandhaltung und für die Verwaltung gegenüber“, gibt Dutz zu bedenken. Außerdem seien die Preise vielerorts bereits so stark gestiegen, dass die Renditen tendenziell sinken werden.

Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der privaten Hochschule EBZ Business School in Bochum glaubt, dass das Vermietungs- und Investmentgeschäft in Universitätsstädten bald schwieriger werden dürfte. „Früher oder später wird die demografische Entwicklung zuschlagen“, sagt der Immobilienexperte. Durch die geburtenschwachen Jahrgänge rechnet er bis 2025 mit einem Rückgang der Studierendenzahlen um 25 Prozent. Gleichzeitig steigt das Angebot in den Städten durch die Neubauten. „Wer heute noch Neubauprojekte gezielt nur auf Studentenwohnen ausrichtet, geht damit ein hohes Risiko ein“, warnt Vornholz.

Die Anbieter argumentieren daher, dass sich die Wohnungen später einmal als Hotel nutzen lassen oder in altersgerechte Apartments umgebaut werden können. Doch das ist nicht so einfach. „Es gibt noch wenige Erfahrungen mit der Drittverwendungsfähigkeit“, sagt Dr. Frank Lohse von der Vermögensberatung FiNUM.Private Finance AG in Marienberg. Vor einer Umnutzung müssen alle Wohnungen leer sein. Ein Problem haben Eigentümer, wenn nur ein Teil des Studentenwohnheimes keine Mieter mehr hat. Auch die Umbaukosten können die Rendite verhageln, wenn nicht rechtzeitig genug Rücklagen gebildet werden. Der aktuelle Mangel habe zudem einen wahren Bauboom ausgelöst. „Die Fertigstellungszahlen bei Studentenwohnungen sind gigantisch“, sagt

Lohse. Langfristig könnten Überkapazitäten für stagnierende Mieten sorgen. „Darum müssen Investoren bei der Auswahl auf attraktive Städte, gute Lagen und eine vernünftige Finanzierung achten“, rät Lohse. Für Professor Vornholz ist die Sache dagegen klar: „Das kleine Marktsegment der privaten Studentenwohnungen weist keine nachhaltigen Wachstumsperspektiven auf“.