



**Horst Lieder**

Vorstandsvorsitzender, International Campus AG

## „Mit Studierenden Rendite erwirtschaften – Student Housing als alternatives Immobilienanlagesegment“

### Studentisches Wohnen als Teil der Allokationsstrategie

Institutionelle Anleger, wie Pensionskassen, Versicherungen und Family Offices, sind an Anlagemöglichkeiten mit stabiler Ausschüttung interessiert. Denn sie verfügen einerseits über stetig zufließendes Kapital zur Anlage und müssen diese andererseits auch ertragreich investieren. Aufgrund des heutigen Niedrigzinsniveaus werden indirekte Immobilienanlagen als Alternativen zu Anleihen und Aktien für Kapitalsammelstellen attraktiver. Während jedoch sog. „Core-Immobilien“ in den letzten Jahren starke Renditerückgänge erfuhr, entwickelten sich Nischenprodukte wie zum Beispiel Student Housing zu nachgefragten Assetklassen auf internationalem Niveau. Sowohl die Besonderheiten der Assetklasse Studentisches Wohnen als auch die Nachfragesituation sprechen für dieses Anlagesegment.

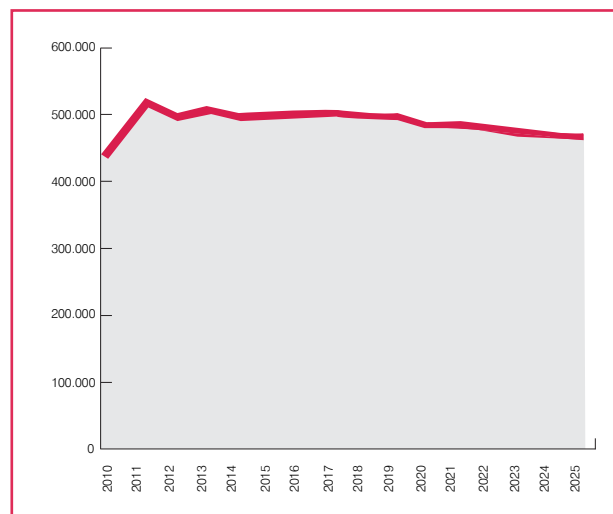
### Anhaltend hohe Nachfrage der Endkunden

Im Juli 2014 korrigierte die deutsche Kultusministerkonferenz (KMK) die prognostizierte Zahl der Studienanfänger in Deutschland deutlich nach oben. So werden in den kommenden Jahren jeweils etwa 500.000 junge Menschen ein Studium aufnehmen – selbst 2025 wird es mehr als 465.000 Studienanfänger geben. Darüber hinaus gehört Deutschland inzwischen zu den Top-Five-Studienzielen weltweit. Die Zahl ausländischer Studierender an deutschen (Fach-) Hochschulen wird bis 2020 auf 300.000 rapide ansteigen. Die Wohnungsmärkte werden nicht nur in den Metropolen wie Hamburg, Berlin oder Frankfurt sehr angespannt bleiben, sondern auch an kleineren Universitätsstandorten wie Hannover oder Darmstadt. Das Studentenwerk fordert aktuell 45.000 zusätzliche Wohnheimplätze. CBRE errechnete 2013 allein 47.000 fehlende Apartments im höherwertigen Bereich. Laut der aktuellen Studie „Studienbedingungen 2014“ hatten bereits 72 Prozent aller Studienanfängerinnen und Studienanfänger „große“ oder „sehr große“ Probleme, eine geeignete Unterkunft für sich zu finden.

### Besonderheiten der Anlageklasse Studentisches Wohnen

- Geringes Vermietungsrisiko durch langfristig hohe Nachfrage
- Gesellschaftliche Trends sind Treiber der Nachfrage: steigende Bildungsbeteiligung, erhöhte individuelle Mobilität, zunehmender Anteil Alleinlebender
- Fluktuation, Instandhaltung und Betrieb erfordert Managementkompetenz
- Häufigere Mietpreisanpassung durch höhere Mieterfluktuation möglich
- Geringes Mietausfallrisiko durch Elternbürgschaften und Kauttionen als Sicherungsinstrumente
- Mikroapartments nachgefragt durch verschiedene Nutzergruppen, z.B. Berufseinsteiger, Pendler, Alleinstehende

### Anzahl der Studienanfänger in Deutschland bis 2025



(Quelle Zahlen: Prognose Kultusministerkonferenz 2014)

### Große Konkurrenz um kleinen Wohnraum

Studierende haben es auch deswegen schwer, eine Unterkunft zu finden, weil gesellschaftliche Megatrends wie der verstärkte Zuzug in die Innenstädte, der zunehmende Bevölkerungsanteil Alleinlebender und die immer größere individuelle Mobilität für eine stark ansteigende Nachfrage nach kleinen Apartments sorgen. Ob Post-Graduate, Pendler, Single oder Student – alle suchen vergleichbaren, kleinteiligen Wohnraum. An vielen Universitätsstandorten herrscht bereits heute eine drückende Wohnungsknappheit. Dieser Trend wird sich, einer aktuellen Studie von Roland Berger nach, weiter verstärken. Bis 2025 wird die Haushaltszahl in Deutschland um rund zwei Prozent zunehmen. Bei rund 41 Millionen Haushalten entspricht dies einer Zunahme von mehr als 800.000 Haushalten. Offensichtlich ist, dass besonders Wohnraum mit einem oder zwei Zimmer gefragt sein wird.

### Kenntnis der Zielgruppe entscheidend

Welche Erwartungen haben heute Studierende, Berufsanfänger, Singles und Pendler an Mikro-Apartments? Die Lage muss ebenso wie die Verkehrsanbindung und die Geschwindigkeit der Internet-Verbindung stimmen. Gemeinschaftsflächen, wie etwa Arbeitsräume oder Cooking Areas, bieten einen klaren Mehrwert. Ferner sollte ein Apartment eine bestimmte Mindestgröße haben, mit Küche und Bad ausgestattet sein und über eine moderne und hochwertige Inneneinrichtung verfügen, die individuellen

Freiraum lässt. Vorteilhaft für Vermieter und Mieter sind dabei transparente All-In-Mieten. Doch nicht nur die Erwartungen haben sich verändert: Laut der letzten, 2013 veröffentlichten 20. Sozialerhebung der Studentenwerke verfügen 26 Prozent der Studierenden über ein Einkommen von mehr als 1.000 Euro monatlich. Der Durchschnitt liegt inzwischen bei 864 Euro im Monat, wobei sich die Studie auf Werte aus den Jahren 2010 bis 2012 bezieht.

### Diversifikation, Risikominimierung und Renditen sind gefragt

Studentisches Wohnen stellt für Kapitalsammelstellen, die auf eine auskömmliche Rendite angewiesen sind, ein attraktives Immobiliensegment dar. Dieses verbindet die anhaltend hohe Nachfrage nach kleinteiligem Wohnraum mit dem Wunsch institutioneller und semi-institutioneller Investoren nach einem (Immobilien-)Anlagesegment, das einen stabilen und angemessenen Cash Flow und eine positive Wertentwicklung ermöglicht. Als Assetklasse bietet Studentisches Wohnen die Vorteile, wegen der steigenden Bildungsbeteiligung wenig konjunkturabhängig zu sein, regelmäßige Mietpreisanpassungen vornehmen und durch Elternbürgschaften bzw. Kauttionen abgesicherte Mieteinnahmen generieren zu können. Positiv auf die Performance wirken sich ein zeitgemäßes Branding / Marketing und Mehrwertdienste aus. Seine Besonderheiten machen Student Housing zu einer interessanten Investmentalternative und zu einer vergleichsweise risikoarmen Ergänzung im Portfolio.