



Stefan Frey

## Logieren und studieren

### Zum Boom des Neubaus von Studentenwohnungen



**Bis vor wenigen Jahren war der Markt für Studentenwohnheime in der Hand gemeinnütziger Organisationen wie der Studentenwerke. Dies hat sich grundlegend geändert. Projektentwickler entdecken dieses Immobiliensegment und bekämpfen so die Knappheit von Kleinwohnungen in vielen Hochschulstädten. Welche städtebaulichen und planerischen Aspekte die Gebäude erfüllen müssen und warum sie wenig mit den Wohnheimen der 1970er Jahre zu tun haben, wird in dem vorliegenden Beitrag beleuchtet.**

Seit über fünf Jahren boomt der Markt für Studentenappartements. Errichteten und betrieben über viele Jahrzehnte hinweg vorrangig gemeinnützige Studentenwerke und Kirchen diese Wohnheime, so sind mittlerweile vermehrt private Entwickler tätig. Dennoch entfällt auf gemeinnützige Betreiber nach wie vor der Großteil des Angebots mit derzeit rund 137.000 Betten. Private Anbieter holen auf und kommen in den Top-30-Unistädten auf knapp 38.500 Betten. Darüber hinaus haben sie weitere 25.000 Betten in Bau oder Planung. In den nächsten Jahren könnte so ihr Anteil an der Versorgung mit studentischen Wohnungen von heute 22% auf etwa 33% klettern. Auf der anderen Seite bedeutet dies aber auch, dass ein Großteil der Studenten weiterhin eine Bleibe in einer herkömmlichen Kleinwohnung oder Wohngemeinschaft suchen muss und dabei in Städten mit Wohnungsknappheit mit anderen Mietergruppen wie Singles, Azubis und Pendlern konkurriert.

Zu dieser Wohnungsmarktentwicklung trug der Anstieg der Studierendenzahlen bei, der verschiedene Ursachen hat (siehe unten). In den nächsten Jahren wird die Studentenzahl auf diesem hohen Niveau bleiben beziehungsweise leicht sinken. Den Entwicklern dieser Wohnform braucht aber nicht bange zu werden. Sie werden auch in Zukunft Mieter für ihre möblierten Kleinappartements finden, die in der Regel zwischen 20 und 40 Quadratmeter Wohnfläche messen, wie Azubis, Berufsanfänger, Wochenendpendler oder Personen, die temporär für Projektarbeiten in der Stadt sind.

Auch für Investoren sind diese Immobilien attraktiv. Neben nationalen und internationalen Unternehmen wie Versicherungen und Fonds sind auch viele private Anleger tätig, die für ihr studierendes Kind das Appartement erwerben und es nach dem Auszug an andere Studenten vermieten. Die Eltern nutzen die vergleichsweise niedrigen Erwerbskosten für Kleinwohnungen von etwa 80.000,- Euro, die niedrigen Hypothe-

kenzinsen und ersparen ihrem Nachwuchs die aufwendige Wohnungssuche am Studienort. Gemäß einer Untersuchung der Immobilienfirma Savills liegt die durchschnittliche Rendite dieser Appartements in den wichtigsten sieben deutschen Großstädten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) bei etwa 4% und damit über dem Durchschnittswert für Mehrfamilienhäuser (3,1%). Oft gibt es eine Verwalterfirma, die Mieterwechsel managt und sich um anfallende Schönheitsreparaturen kümmert. Denn bei möblierten Wohnungen mit häufigem Mieterwechsel muss ein hoher Betreuungsaufwand einkalkuliert werden. Auf der anderen Seite müssen sich bei Mieterhöhungen die Eigentümer nicht an Vergleichsmieten halten, denn möblierte Wohnungen dürfen zu einem höheren Betrag vermietet werden als unmöblierte.

#### **Städtebau: andere Standortpräferenzen als bei herkömmlichen Mehrfamilienhäusern**

Studentische Wohnheime haben andere Standortpräferenzen als andere Mehrfamilienhäuser. Das heißt, sie können auf Grundstücken entstehen, auf denen andere Wohnprojekte wie Eigentumswohnungen eher nicht zu realisieren sind. Dazu zählen Standorte an viel befahrenen Straßen oder Bahntrassen. Selbstverständlich müssen auch diese Immobilien die Anforderungen an Lärmschutz etc. erfüllen. Aber dennoch ist ein Studierender eher bereit, auf einen Balkon und eine ruhige Lage zu verzichten, wenn im Gegenzug sein Weg zur Hochschule kurz und seine Wohnung zentral liegt sowie gut mit dem ÖPNV angebunden ist. Vorteil für die Entwickler: In den meisten Städten müssen sie für ihre Projekte weniger Pkw-Stellplätze einplanen, wenn ihre Appartements gut angebunden sind. Bei einem Projekt in Köln mit 93 Wohnungen müssen dank dieses „ÖPNV-Abschlags“ lediglich 30 Stellplätze errichtet werden sowie 55 Stellplätze für Fahrräder. Die Maßnahme entsteht im szenigen Stadtteil Ehrenfeld, wo viele



ehemals gewerblich genutzte Flächen mehr und mehr für den Wohnungsbau umgenutzt werden. Einige Zimmer weisen auf eine viel befahrene, vierspurige Straße, in deren Mitte eine Straßenbahn fährt. Ähnlich liegt auch ein Projekt in der Frankfurter Innenstadt an der Mainzer Landstraße. Im Kölner Uni-Viertel entstand ein Gebäude direkt an der Bahntrasse. Keines der Projekte hat Vermietungsprobleme.

Diese „Wohnheime 2.0“ verfolgen zumeist ein anderes Konzept als frühere studentische Wohnkonzepte. Sie haben keine Gemeinschaftsbäder auf den Fluren, wie man sie in den Studentenwohnheimen der ersten Generation findet, die vor allem in den 1970er Jahren entstanden. Diese erfüllen den sozialen Zweck, Studierenden zu einer geringen Miete ein Dach über dem Kopf zu bieten. Auf der anderen Seite gelten für solche Wohnheime gemäß § 549 Abs. 3 BGB besondere Kündigungsregeln: Demnach kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass die Studierenden nur eine gewisse Zeit, oft maximal sechs Semester, wohnen bleiben dürfen. Private Anbieter errichten ihre Immobilien losgelöst von diesen Regeln hinsichtlich Mietdauer und -höhe. Auch begrenzen sie sich in der Regel nicht nur auf Studierende, sondern haben weitere Mietergruppen auf dem Schirm.

Bei modernen Projekten verfügen die Wohnungen über ein eigenes Bad und eine Kitchenette. Aber natürlich wird auch bei diesen Wohnformen die Gemeinschaft gelebt. Es gibt Projekte mit Heimkino und einer Dachterrasse samt Skybar. Fast alle haben Gemeinschaftsräume zum Lernen oder eine große Küche, um Gäste zu bewirten. Waschräume finden sich im Keller. Bei manchen Premium-Wohnheimen für Studenten aus betuchten Familien gibt es einen Concierge, der Pakete annimmt und sich um Kleinreparaturen kümmert. Ob es ein Rezeptionist in Uniform in einem weitläufigen Foyer sein muss, sei dahingestellt – aber ein Hausmeister, der zu festen Zeiten vor Ort ist, macht Sinn. In den meisten Wohnheimen leben über 100 Menschen. Sie wechseln häufig und da die Zimmer in der Regel möbliert sind, fallen häufiger organisatorische und technische Probleme an.

### **Rekorde bei Studierendenzahlen befeuern den Wohnungsbau**

In den zurückliegenden Jahren ist die Zahl der Studenten stark gestiegen. Mit 2,847 Millionen zum Wintersemester 2017/2018 entspricht dies einem Anstieg zum Vorjahr um 1,5% (40.800): neuer Rekord. Dies hat mehrere Gründe. Die Verkürzung der Gymnasialzeit in vielen Bundesländern von neun auf acht Jahre führte zu doppelten Abitur-Entlassungsjahrgängen. Auch die Abschaffung der Wehrpflicht 2011 trug dazu bei, dass in der Folge überdurchschnittlich viele ein Studium aufnahmen. Der wichtigste Aspekt allerdings ist, dass pro Jahrgang weitaus mehr Menschen Abitur machen und ein Studium beginnen: In den zurückliegenden 15 Jahren hat sich ihre Zahl verdoppelt. Mittlerweile erreichen über 50% eines Jahrgangs die Hochschulreife. Hinzu kommt, dass in keinem Bundesland mehr Studiengebühren erhoben werden.

Nicht zu vergessen ist die Tatsache, dass auch die Zahl ausländischer Studenten stark gestiegen ist. Das liegt an der Qualität der Ausbildung sowie der Tatsache, dass Studienabschlüsse international eher anerkannt werden als früher. In den zurückliegenden Monaten haben sich die genannten Sondereffekte minimiert und viele Experten sind sich einig, dass insbesondere in Städten mit kleineren Hochschulen wie Jena, Heilbronn, Siegen oder Zweibrücken der Zenit erreicht ist und sie kaum mehr mit steigenden Studierendenzahlen rechnen können, sondern mit gleichbleibenden beziehungsweise leicht zurückgehenden Zahlen. Städte hingegen, die bei jungen Menschen auch als Lebensmittelpunkt beliebt sind, könnten weiterhin steigende Zahlen verbuchen, wengleich sich das Wachstum verlangsamen könnte. Dazu zählen allen voran Berlin und Hamburg, aber auch Köln, Frankfurt am Main, Leipzig, München sowie traditionsreiche Universitätsstädte wie Heidelberg, Mainz und Freiburg.

### **Pauschalmieten für Studentenappartements**

Nicht nur die Grundrisse sind bei neuen Wohnheimen anders, sondern vielfach auch die Miete, denn manche Betreiber setzen auf Pauschalmieten. Das hat mehrere Gründe: Für die Mieter ist ein solcher Mietzins, in dem auch Kosten für Internet, TV, Strom und Heizung enthalten sind, einfacher zu kalkulieren als eine Miete mit Nebenkosten-Vorauszahlung. Außerdem sind sie solche „Flatrates“ gewohnt von Handyverträgen und Pauschalreisen. Der Vermieter hat den Vorteil, dass er bei häufiger wechselnden Mietern nicht möglichen Nebenkosten-Nachzahlungen hinterherrennen muss, falls der Mieter zwischenzeitlich umgezogen ist – womöglich un auffindbar ins Ausland. Auch muss er keinen Kautionsanteil für eine mögliche Nachzahlung einbehalten. Kurz: Es vereinfacht seine Verwaltung. Außerdem ist der Verbrauch bei energieeffizienten Neubauten geringer als bei älteren Gebäuden: Dank guter Dämmung sowie einer auf dem Dach installierten Photovoltaikanlage oder Wärmepumpe kann teils über die Hälfte der Energie für Strom und Warmwasser in Eigenregie gewonnen werden. Das macht die Immobilien unabhängiger von Anbietern fossiler Brennstoffe und den damit einhergehenden Kostensteigerungsrisiken.

Aber natürlich sollten in solchen All-in-Mietverträgen alle Kostenpunkte, die abgedeckt sind, aufgeführt werden. Hat sich der Vermieter bei der Kalkulation seiner Globalmiete verrechnet oder gab es unvorhersehbare Kostensteigerungen, ist sein Risiko überschaubar, weil er dank häufiger Mieterwechsel seine Pauschale entsprechend anpassen kann. Gegebenenfalls kann auch bei laufenden Verträgen eine Anpassung der Pauschale vorgenommen werden, sofern dies vertraglich vereinbart wurde.

Stefan Frey  
Vorstand der Immobilien-Projekt-Management AG, Köln