



Campus Konstanz Abb.: Kapital Konzept



Ravensburg Abb.: I-Live (in Bau)



Essen (in Planung) Abb.: I-Live



Aal-Inn II, Aalen Abb.: I-Live



Alphons Silbermann Haus, Köln Abb.: GBI



Campus Biberach Abb.: I-Live

Investment

Studentenbude



The Fizz, Frankfurt a.M. Abb.: International Campus



Eba 51, Berlin Abb.: Holzer Kobler Architekturen



Offenbach (in Planung) Abb.: I-Live



Green Five, Heidelberg Abb.: Mercurius Real Estate



The Fizz, Hannover Abb.: International Campus



Vaihingen, Stuttgart Abb.: Kapitalpartner Konzept



The Fizz, Berlin Abb.: International Campus



Studio: B, Berlin (in Bau) Abb.: Lambert Holding



Aal-Inn, Aalen Abb.: I-Live



Unter der Kranbahn, Berlin (in Planung) Abb.: I-Live



Neu-Ulm (in Planung) Abb.: I-Live



Premus Campus, Berlin Abb.: Pantera



UNISONO, Regensburg Abb.: Lambert Holding



All-Inn-City, Aalen Abb.: I-Live



Am Felsen, Heidenheim Abb.: I-Live



The Fizz, Darmstadt (in Bau) Abb.: International Campus



Franz Oppenheimer Haus, Frankfurt a.M. Abb.: GBI



Little East, Frankfurt a.M. Abb.: Mercurius Real Estate



Günstigen Wohnraum für Studierende zu schaffen, galt lange Zeit als flankierende Maßnahme der Bildungspolitik. Weil sich die öffentliche Hand daran nur noch sporadisch beteiligt, bleibt diese Bauaufgabe der Immobilienwirtschaft überlassen. Seit einigen Jahren entstehen in vielen deutschen Hochschulstädten Bauten mit so genannten Mikroapartments, entwickelt von Unternehmen, die sich auf die studentische Klientel spezialisiert haben. Die Raumangebote sind zugeschnitten auf ein effizientes und mobiles Studium zu fixen Kosten; manchen Eltern dienen die Wohneinheiten überdies als Kapitalanlage. Wir geben einen Überblick über die Akteure und ihre Geschäftsmodelle. Das Gebaute ist oft austauschbar. In Berlin-Adlershof hingegen wurde das Konzept des Studentendorfs wiederaufgelegt und in Augsburg baute ein privater Investor staatlich geförderte Apartments Doris Kleilein, Nils Ballhausen

Das Image von Studierendenwohnheimen ist schlecht. Lage, Wohnkonzept und Grundrisstypologie erscheinen oft nicht attraktiv. Zwar bemüht sich das Deutsche Studentenwerk um Verbesserung des Rufs und betont, „kleine Zimmer an langen Fluren und Gemeinschaftsdu-schen gehören mittlerweile vielerorts der Vergangenheit an.“ Doch Vorurteile lassen sich nur langsam abbauen. Für mich als Student an einer deutschen Hochschule ist die Vorstellung, in einem solchen Wohnheim unterzukommen, nicht besonders reizvoll. Es gilt noch immer als Übergangs- oder Notlösung. Oft greifen ausländische Studierende, die sich mit den hiesigen Gepflogenheiten der Wohnungssuche weniger auskennen, auf einen Wohnheimplatz zurück. Andere benötigen kurzfristig eine Unterkunft, müssen schnell reagieren und können sich erst später auf dem Wohnungsmarkt umsehen.

Für viele Kommilitonen scheint aber das Leben in der eigenen Wohnung verlockender. Laut einer Umfrage des Deutschen Studentenwerks von 2009 stellt die Wohngemeinschaft zwar noch immer die am weitesten verbreitete Wohnform dar (29 Prozent), jedoch lebten bereits 17 Prozent aller deutschen Studierenden allein in einer Wohnung. 13 Prozent belegten einen Wohnheimplatz der Studentenwerke, 21 Prozent lebten in einer Wohnung mit Partner oder Partnerin, 19 Prozent bei den Eltern. Lediglich ein Prozent wohnte zur Untermiete in privaten Haushalten.

Mehr Studierende

Mit der Verkürzung der Schulzeiten zum Erreichen des Abiturs und der Aufhebung der Wehrpflicht ist die Zahl der Studierenden in Deutschland, wie zu erwarten war, sprunghaft angestiegen. Es sind aber auch gesellschaftliche Tendenzen, die diese Entwicklung voran treiben: ein höherer Bildungsdruck auf junge Menschen und ein stetig wachsender Anteil von ausländischen Studierenden (2014 schrieben sich 107.000 ausländische Studierende neu ein, das entspricht einem Plus von 4,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Viele Hochschulen haben darauf reagiert, haben Bildungsangebote angepasst und Kapazitäten ausgebaut.

Am Wohnungsmarkt hingegen hat diese Entwicklung zu einer heute angespannten Lage beigetragen. Dies gilt nicht nur für die Metropolregionen, sondern auch für mittelgroße Hochschulstandorte wie Münster, Freiburg oder Tübingen. Die Studentenwerke haben die Zahl der geförderten Wohnheimplätze in der Summe nicht erhöht. Die Zahl der Studierenden ist im Bundesgebiet seit 1991 um rund 700.000 auf ca. 2,4 Millionen gestiegen (Stand 2014), die Anzahl der von den Studentenwerken bereitgestellten Wohnplätze ist um ca. 12 000 von 246.000 auf 234.000 leicht gesunken. In den alten Bundesländern wurde das Wohnangebot zwar ausgebaut, in den ostdeutschen Bundesländern wurden hingegen viele Mehrbettzimmer in Einzelzimmer umgewandelt,

dadurch sank die Gesamtzahl der Wohnheimplätze hier deutlich von knapp 100.000 auf rund 40.000. Die Träger können heute knapp 10 Prozent der Studierenden einen Wohnplatz anbieten, dieser Wert lag 1991 noch bei 15 Prozent.

Die aktuelle Bautätigkeit der Studentenwerke stellt sich in den einzelnen Bundesländern ganz unterschiedlich dar. Während sich in Bremen und Berlin, in Sachsen-Anhalt und im Saarland kein einziger Wohnplatz im Bau befindet, plante Hamburg immerhin 400 neue Plätze. In Nordrhein-Westfalen hingegen befanden sich Anfang letzten Jahres 900 Plätze im Bau, 2214 waren in Planung. Damit steht das bevölkerungsreichste Bundesland an der Spitze. Die Hintergründe hierfür liegen laut Studentenwerk in den unterschiedlichen Subventionsprogrammen der Bundesländer. In vielen Ländern sei die Förderung von studentischem Wohnraum zurückgefahren worden. Diese Entwicklung kehre sich zwar langsam wieder um, ohne Förderung seien aber moderate Mieten kaum zu realisieren.

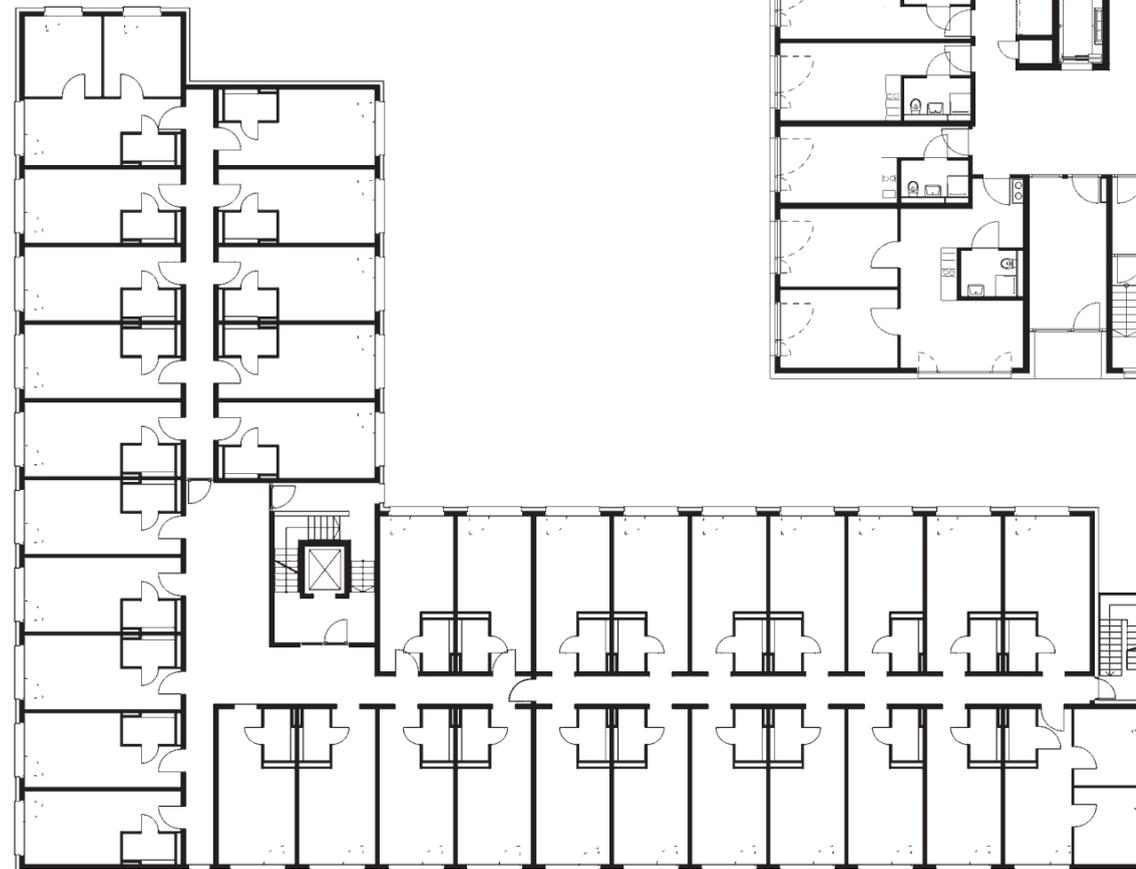
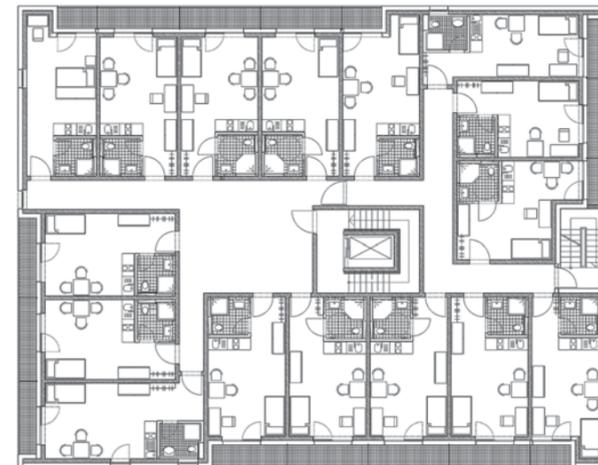
Mikroapartments für Multilokale

In diese Lücke stoßen seit ein paar Jahren Immobilienentwickler, die ihren Investoren hohe Renditen versprechen. In vielen Städten entstanden und entstehen Bauten, die eine Addition von Kleinstwohnungen sind: Apartments, oft nicht größer als 25 Quadratmeter, ausgestattet mit Duschkabine, Küchenzeile und möbliert.

Text **Daniel Josties**

Von der Bude zur Rendite

Smartment, Microliving, Community. Mit vielversprechenden Euphemismen bieten Investoren den suchenden Studierenden Wohnraum an. Ihren Anlegern versprechen sie gleichzeitig hohe Renditen. Was sind das für Gebäude, die diesem Spagat standhalten müssen?



Vier Beispiele für Mikroapartment-Häuser
Alle Grundrisse, ohne Maßstab, Kapitalpartner Konzept; Architekten: Hübschen | Knigge Architekten (oben, Bremen), Busl.ppm Robert G. Busl (links, Neu-Ulm), GJL Architekten (rechts, Konstanz), IHT (unten, Stuttgart)



Premus Campus, Berlin Abb.: Pantera



Musterapartment Abb.: I-Live



Campus Bremen Abb.: Kapitalpartner Konzept



Smartment Köln Abb.: GBI



Musterapartment Abb.: Mercurius Real Estate



Musterapartment Abb.: I-Live



Little East, Frankfurt Abb.: Mercurius Real Estate



Premus Campus, Berlin Abb.: Pantera



Smartment Abb.: GBI

Anbieter studentischen Wohnraums in Deutschland

70,9 Prozent Studentenwerk
17,4 Prozent Private Anbieter
11,7 Prozent kirchliche und gemeinnützige Betreiber

rund 14.000 Wohnheimplätze privater Anbieter im Bau/in Planung (an den 61 größten dt. Hochschulstandorten, 2014)

58 Studentenwerke in Deutschland

187.550 Wohnplätze, vom Studentenwerk bewirtschaftet

82 Prozent möbliert

18 bis 25 Quadratmeter durchschnittliche Wohnfläche, einschließlich anteilig Küche und Bad

228,69 EUR durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete, zwischen 175,00 EUR (Aachen) und 325,00 EUR (Mainz)

Preisbereitschaft der Studierenden für Miete

2,2 Prozent 600 EUR und mehr

3,8 Prozent 500 bis unter 600 EUR

15,6 Prozent 400 bis unter 500 EUR

43,7 Prozent 300 bis unter 400 EUR

30,6 Prozent 200 bis unter 300 EUR

4,0 Prozent unter 200 EUR

Quelle: Deutsches Studentenwerk und CBRE Marktreport Studentisches Wohnen 2014/15

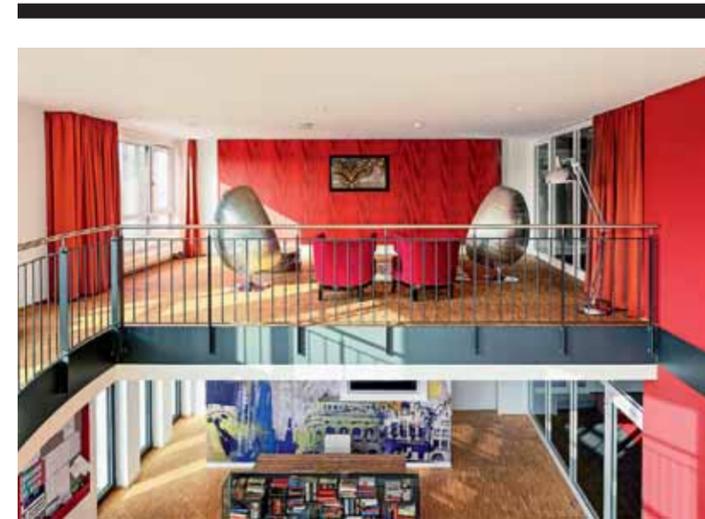
Die zunächst anvisierte Zielgruppe der Studierenden hat sich schnell erweitert, als klar wurde, dass die Mikroapartments offensichtlich auch für Pendler, Berufsanfänger, generell für eine Klientel der „Multilokalen“, interessant zu sein scheinen. Es entstand die eigene „Assetklasse“ der Mikroapartments. Nicht nur Großkapitalanleger werden geworben, sondern auch Personen, die einzelne Wohnungen kaufen wollen. So rechnet der Anbieter Grundkontor Projekt für seine Marke „Campus Viva Berlin“ vor: Ein Apartment mit ca. 20 Quadratmetern koste 90.050 Euro. Bei einer voraussichtlichen Kaltmiete von 370 Euro sei eine Rendite von 5 Prozent zu erwarten. In dem Bereich zwischen 4 und 6 Prozent bewegen sich alle Renditeerwartungen der unterschiedlichen Anbieter.

Alle Mikroapartments werden möbliert vermietet, der Mietpreis schließt Nebenkosten, Ausstattung und Pauschale für Internet und Fernsehen ein und beträgt, je nach Lage, rund 400 Euro im Einstiegssegment. Alle befragten Anbieter

schätzen kleinteiliges Wohnen weiterhin als Wachstumsmarkt ein. Viele von ihnen suchen gezielt nach Grundstücken, um neue Projekte zu entwickeln.

Neues Image

Mit welchen Konzepten werden die Gebäude beworben? Es finden sich verschiedene Akteure am Markt, mit im Detail unterschiedlichen Geschäftsmodellen. Einige Unternehmen gehen ausschließlich der Entwicklung, dem Bau und dem Betrieb solcher Gebäude nach, wie die Anbieter I-Live und Yuniq. Meist existiert aber ein Unternehmen, welches sich mit Namen und Konzept an potenzielle Investoren richtet (Mercurius Real Estate, Kapitalpartner Konzept, Grundkontor Projekt und andere). Die Gebäude selbst werden als Marken lanciert, die der Zielgruppe angepasst sind (Green Four, The Fizz, Campus Viva). Sie werden mit entsprechender Sprache beworben („Study in Style“, „Living cum laude“,



Du bist YOUNIQ und so sollst du leben!

YOUNIQ ist Lifestyle und das Wohnen bei uns super-easy. Check in, Study in Style und genieße jede Menge Vorteile.

Günstige All-In Miete. Enthalten sind: Miete und alle Nebenkosten wie Heizung, Strom, Wasser etc., Highspeed-Internet mit unlimitiertem Download, Nutzung aller Community Areas und Services, das Beste: coole Nachbarn gibt's gratis dazu!

Stylisch-funktionale Apartments: Speziell nach Studentenwünschen entwickelte Ein-Zimmer-Apartments inkl. großem Schreibtisch, Bett, Einbauschränken und Regalen, praktisch-moderne Küche, Designer-Bad mit Dusche, WC, großem Waschbecken und Spiegel, sowie zahlreiche kleine Details, die Dein Leben angenehmer machen. (Quelle: www.yuniq.de)

Abhängig vom Standort gibt's bei uns tolle Gemeinschaftsräume wie den LearningRoom, CupCorner, RoofTop, FitnessBox, BallRoom, SoccerBox, Cine-Room, LaundryPlace, CarSharing und Storage

Quelle: www.Headquarter.de



Seien Sie unbesorgt!

Ihre Tochter/Ihr Sohn hat sich für ein Studium entschieden, doch wo soll sie/er wohnen? Das Wohnen in einem THE FIZZ Studentenwohnheim bringt viele Vorteile. Alles befindet sich unter einem Dach und das zu All-in-Mietpreisen. Regelmäßige Jour FIZZ, Movie Nights und Ausflüge sorgen dafür, dass neue Freundschaften entstehen. Ein schneller Anschluss in der neuen Stadt ist so vom ersten Tag an gewährleistet. Die Sicherheit Ihrer Tochter/Ihres Sohnes steht für uns an erster Stelle. Daher ist jedes THE FIZZ Studentenwohnheim mit Concierge und Klingel-Sprechanlage und auch mit Videoüberwachung ausgestattet. (Quelle: www.the-fizz.com)

ten Gesamtpaketen für eine austauschbare Ware, für Beliebigkeit?

EBA51

In Berlin entsteht derzeit ein studentisches Wohnprojekt mit eigenwilligerem Charakter. Im Ortsteil Plänterwald errichtet die Presto 46. Vermögensverwaltung GmbH ein Containerdorf nach Entwürfen von Holzer Kobler. Auch bei diesem Projekt finden sich viele der Merkmale der Assetklasse Mikroapartments: zielgruppenorientiert gestaltet, unter eigenem Namen vermarktet (EBA51 statt Eichbuschallee 51), eigene Website für die Kommunikation mit dem studentischen Publikum. Zuvor wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt (Bauwelt 14.2013). Mit dem bewusst „roughen“ Erscheinungsbild wird versucht, einen Ortsbezug zu Berlin herzustellen.

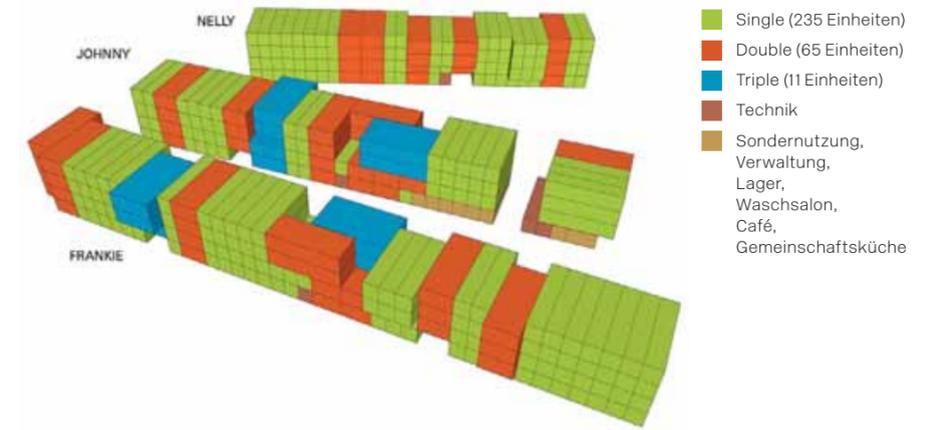
Gleichzeitig könnte genau dieses Mehr an Mut dem Projekt zum Verhängnis werden. Der erste Bauabschnitt ist fertiggestellt und steht als rostige Containerburg relativ kontextfrei auf dem Baugrundstück zwischen zwei S-Bahn-Trassen. Von den Renderings, mit denen die Einmietung beworben wird, ist man noch weit entfernt, genauso wie von den Ausmaßen, die das Studentendorf einmal annehmen soll. Wird es gelingen, das Image Berlins, wo alles ein bisschen anders läuft, zu übertragen? Oder wecken die gestapelten Container nicht doch eher die Assoziation des Notdürftigen?

Etablierung

Die Anbieter von Mikroapartments vertrauen den Prognosen, dass die Nachfrage in diesem Segment stetig steigen wird. Wird sich diese Wohn-

form für Studierende etablieren? Vielleicht sind Mikroapartments auch nur eine weitere, nun etwas komfortablere Übergangslösung. Ohne öffentliche Förderung jedoch wird kein studentischer Wohnraum entstehen, der mehr ist als ein renditeorientiertes Anlageobjekt. Soll dieser Bereich privatwirtschaftlichen Interessen überlassen werden? Fühlen sich Studierende heutzutage vielleicht sogar wohl in der Rolle eines Konsumenten von Serviceprodukten, bis in das private Wohnen hinein? In ein Bildungssystem, in dem das Studium bis ins Detail hinein modularisiert, zeitlich eng getaktet und vorausgeplant ist, passt diese Art von Wohnprodukt jedenfalls. Ich möchte mir jedoch nicht die Frage stellen müssen, ob das schöne Bild vom Flohmarkt mit der Corporate Identity meines Vermieters vereinbar ist oder ob der Concierge wohl Hammer und Nagel für mich hätte.

Die Gebäude müssen die Last der Renditeoptimierung tragen und stecken voller Kompromisse – zwischen anspruchsvollem Lifestyleprodukt und Kostendeckelung – das ist ihnen anzusehen



Gebäudemodell der drei geplanten Container-Zeilen. Unten: Der Erschließungstrakt kann als Freisitz genutzt werden. Die Container werden vom Anbieter „cool“

eingrichtet. Etwas Besonderes ist das „durchgesteckte“ Wohnen“ und zwei Ausrichtungen. Fotos: George Meitner (oben), EBA51



Der erste Bauteil steht noch etwas verloren auf der ehemaligen Brachfläche
Foto: George Meitner

