

Rendite mit Studenten

Immobilien als Kapitalanlage. Schicke Apartments für Studenten sollen Anlegern mit wenig Aufwand hohen Ertrag bringen. Wir haben Angebote eingeholt und waren danach ernüchtert.

Die Ott Investment AG schwärmt: „Studentenwohnungen sind die Rendite-turbos unter den Immobilien.“ Ott vertreibt in mehreren Städten Apartments in Studentenwohnheimen als Kapitalanlage. Andere Makler und Bauträger werben ganz ähnlich. Da ist von einer „inflationssgeschützten Sachwertanlage“ die Rede, von „hochrentierlichen Investments“, von sicheren Mieteinnahmen, Steuervorteilen und Wertzuwächsen.

Finanztest-Mitarbeiter haben in mehreren Städten Angebote für Studentenapartments eingeholt – in Berlin, Frankfurt am Main, München und Nürnberg, außerdem in kleineren Städten wie Erlangen und Heidelberg. Unsere Bilanz fällt deutlich nüchterner aus: Die Preise sind hoch, die Mieterträge im Verhältnis dazu eher bescheiden.

Von den jährlichen Mieteinnahmen bleiben nach Abzug der laufenden Kosten meist nur 2,8 bis 3,3 Prozent der Investitionssumme übrig. Und Studentenwohnungen sind als Kapitalanlage längst nicht risikolos.

Anleger greifen in Scharen zu

Privat finanzierte Studentenwohnheime schießen derzeit in den Universitätsstädten wie Pilze aus dem Boden. Und die Anleger greifen in Scharen zu.

In Frankfurt am Main wurde gerade erst der Grundstein für das Apartmenthaus Studio Eins im Gallusviertel gelegt. Da war schon knapp die Hälfte der 224 Wohnungen verkauft.

In München ist der Hype noch größer. In Freimann am nördlichen Stadtrand errichten die Unternehmensgruppen Grammer und Meier bereits das zweite Studentenwohnheim. Im Spätsommer 2015 soll „Unity β“ mit 482 Apartments fertig sein. Etwa 90 Prozent sind laut Preisliste bereits verkauft oder reserviert – zu Preisen um 6 000 Euro

pro Quadratmeter. Eine gut 21 Quadratmeter große Wohnung im zweiten Stock kostet zum Beispiel 130 800 Euro.

Viel Komfort für Studenten

In anderen Städten sind die Apartments nicht ganz so teuer. Mit Quadratmeterpreisen um 4 500 bis 5 000 Euro müssen

aber auch Anleger in Berlin oder Heidelberg rechnen. Diese Preise lassen es erahnen: Mit schlichten Studentenbuden haben die meist 18 bis 24 Quadratmeter großen Komfortapartments wenig gemeinsam.

Den Studenten wird einiges geboten: vollmöbliertes Zimmer, modernes Bad, Küchenzeile mit Kühlschrank, Kochfeld

FOTOS: DIRK HASSKARL



Unser Rat

Anleger. In ein Studentenapartment sollten Sie nur investieren, wenn Sie dafür steigende Immobilienpreise erwarten und bereit sind, ein Verlustrisiko einzugehen. Mindestens 50 Prozent des Kaufpreises sollten Sie aus Eigenkapital finanzieren. Eine Alternative kann der Kauf einer kleinen Eigentumswohnung in einer gewöhnlichen Wohnanlage sein. Sie ist nicht nur an Studenten vermietbar.

Rechner. Mit unserem kostenlosen Excel-Rechner unter test.de/rechner-apartment können Sie ermitteln, ob sich der Kauf lohnt. Berechnen Sie mehrere Szenarien, um Chancen und Risiken auszuloten.

und Mikrowelle, Internetanschluss und Kabel-TV. Dazu kommen Gemeinschaftsräume wie Fitnesscenter, Studienlounges, Waschcenter, Fahrradkeller oder der haus-eigene Sportplatz.

Mieten im Luxusbereich

Für so viel Komfort müssen Studenten oder ihre Eltern tief in die Tasche greifen: Zu mieten sind die Apartments für 16 bis über 20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dazu kommen die Nebenkosten – meist eine Pauschale von 80 bis 100 Euro, mit der Heizung, Strom, Internet und alle anderen Betriebskosten abgegolten sind.

440 Euro im Monat soll zum Beispiel eine 21 Quadratmeter große Wohnung im Münchener Unity β kosten. Mit Nebenkosten sind es 530 Euro.

Im Campus Living Berlin, einem komplett sanierten und zum Studentenwohnheim umgebauten Gebäude im Nobelviertel Dahlem, beträgt die Monatsmiete für eine vergleichbare Wohnung 375 Euro plus Nebenkosten. Das ist auch für Berliner Verhältnisse viel Geld. Vermietungsprobleme gibt es trotzdem nicht: Alle 209 Apartments sind derzeit belegt.

Das Wohnheim Campus Living Berlin ist wegen seiner Lage auf dem Campus der Freien Universität beliebt. Vor dem Umbau in den Jahren 2011 und 2012 gehörte das Gebäude zum Max-Planck-Institut. Heute bietet es Platz für 209 Studentenapartments.



Die Wohnungen sind gefragt

Studentenwohnungen gehen derzeit so gut wie nie. Durch doppelte Abiturjahrgänge und die Abschaffung der Wehrpflicht ist die Zahl der Studenten stark gestiegen. Mehr Abiturienten als früher entscheiden sich für ein Studium.

Wohnungen sind in den Universitätsstädten chronisch knapp, die Mieten steigen seit Jahren. Um überhaupt eine Bleibe zu finden, sind viele Studenten bereit, an die finanzielle Schmerzgrenze zu gehen.

Trotzdem sind Studentenapartments keine Kapitalanlage mit Renditegarantie. Dafür sind sie einfach zu teuer. Und ein guter Teil der Erträge geht durch einmalige und laufende Kosten wieder drauf.

Hohe Kosten schmälern die Rendite

Bis zu 5 Prozent Rendite sollen die Studentenapartments bringen, die den Finanztest-Mitarbeitern angeboten wurden – „ganz konservativ gerechnet“, wie ein Vermittler der Postbank versicherte. Mal ist in den bunten Prospekten von „Bruttoanfangsrendite“ die Rede, mal heißt es „Mietrendite“ oder schlicht „Rendite“.

Gemeint ist damit nur das Verhältnis der jährlichen Nettokaltmiete zum Kaufpreis. Kaufnebenkosten sind ebenso wenig berücksichtigt wie laufende Ausgaben für die Instandhaltung und Verwaltung.

Rechnung ohne Steuer und Gebühren

Allein für die Grunderwerbsteuer fallen je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent vom Kaufpreis an. Rund 1,5 Prozent kosten Notar- und Grundbuchgebühren. Die Maklerprovision ist bei Neubauten meist im Preis drin, mitunter fällt sie auch zusätzlich an.

Dazu kommen laufende Kosten, die nicht auf die Mieter umlegbar sind. Die Hausverwaltung schlägt im Jahr mit 200 bis 280 Euro zu Buche. Wer sich nicht um Mietersuche, Wohnungsabnahme und Kautionskummern will, muss einen ähnlichen Betrag für die Verwaltung der Wohnung ausgeben.

Oft sind die Anleger verpflichtet, für mindestens drei oder fünf Jahre einem Mietpool beizutreten. Alle Mieteinnahmen landen dann in einem Topf, der nach Miteigen-

tumsanteilen auf die Eigentümer aufgeteilt wird. Mietausfälle werden so auf alle Schultern verteilt. Die Verwaltung des Mietpools kostet beispielsweise 6 Prozent der Mieteinnahmen.

Instandhaltung unterschätzt

Unterschätzt werden häufig die Instandhaltungskosten. Im Prospekt erfahren Anleger allenfalls die Höhe der Instandhaltungsrücklage, meist 6 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Das ist für Neubauten üblich. Doch die Rücklage dient nur der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums. Die Instandhaltung der einzelnen Wohnungen, etwa die Erneuerung der Bodenbeläge oder sanitären Einrichtungen, kostet extra.

Anleger müssen außerdem berücksichtigen, dass die Möbel für 6 000 bis 10 000 Euro spätestens nach zehn Jahren ersetzt werden müssen. Dafür sollten sie im Durchschnitt mindestens 10 Prozent der Anschaffungskosten pro Jahr ansetzen. Das entspricht bis zu zwei Monatsmieten.

Von brutto zu netto nimmt die Mietrendite deshalb deutlich ab. Für die Apartments, die Finanztest-Mitarbeitern angeboten wurden, bleiben bei einer seriösen Kalkulation der Kosten nur Nettomietrenditen von 2,8 bis 3,3 Prozent übrig.

„Sie dürfen die Wertsteigerungen nicht vergessen“, erklärte ein Makler, nachdem ihn ein Tester auf die eher schlappe Mietrendite angesprochen hatte. „In zehn Jahren bekommen Sie außerdem 100 Euro mehr Miete im Monat.“

Rentabilität

Hohe Renditen nur für Optimisten

Finanztest hat anhand von Angeboten in Berlin, Erlangen, Frankfurt am Main, Heidelberg, München und Nürnberg eine Musterrechnung für die Rentabilität von Studentenwohnungen erstellt:

Kauf einer Studentenwohnung (23 qm)	
Kaufpreis Wohnung (Euro)	100 000
Kaufpreis Möbel (Euro)	6 500
Grunderwerbsteuer z. B. (Euro)	5 000
Notar- und Grundbuchgebühren (Euro)	1 500
Gesamtkosten (Euro)	113 000
Nettokaltmiete pro Jahr (Euro)	4 800
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	- 250
Abschreibung auf Möbel (Euro)	- 650
Hausverwaltung (Euro)	- 250
Mietwohnungsverwaltung (Euro)	- 250
Jahresreinertrag (Euro)	3 400
Kennziffern:	
Kaufpreis-Miete-Verhältnis (Kauffaktor)	22,2
Anfängliche Bruttomietrendite (Prozent)	4,5
Anfängliche Nettomietrendite (Prozent)	3,0

Die in den Verkaufsprospekten bevorzugt genannte Bruttomietrendite beträgt hier 4,5 Prozent. Das liegt im Durchschnitt der Angebote. Netto fällt der Ertrag viel niedriger aus: Durch einmalige und laufende Kosten rutscht die Nettomietrendite auf 3 Prozent.

Die anfängliche Nettomietrendite ist allerdings nur ein erster Indikator für den Ertrag einer Immobilie. Wie viel Rendite das Apartment langfristig bringt, hängt entscheidend von der unsicheren Miet- und Wertentwicklung ab.

Die Tabelle unten zeigt die Anlegerrendite für unterschiedliche Szenarien bei einem Verkauf des Apartments in zehn Jahren. Eine Rendite von mehr als 3 Prozent vor Steuern ist danach nur drin, wenn die Mieterträge steigen und ein Verkauf der dann zehn Jahre älteren Immobilie mindestens zum 20-fachen der Jahresmiete gelingt.

Etwas besser sind die Renditeaussichten, wenn es sich um ein Haus mit besonders hohem energetischen Standard handelt und der Anleger einen Teil des Kaufpreises mit einem Förderkredit der KfW-Bank finanziert (siehe Tabelle unten). Den Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 erfüllen viele neue Studentenwohnheime. Die KfW vergibt dann bis zu 50 000 Euro Kredit zu einem verbilligten Zinssatz. 2 500 Euro gibt es als Zuschuss.

Makler sehen die Zukunft rosig

Die Makler sind Profis. Wer ihnen eine Weile zuhört, ist schnell überzeugt, dass es mit den Preisen und Mieten nur nach oben gehen kann. Dabei ist nicht einmal sicher, ob der Anleger seine Wohnung in 10 oder 15 Jahren wenigstens zum Einstandspreis wieder verkaufen kann.

Die gealterte Immobilie wird dann weniger wert sein als ein Neubau. Um die Wertminderung auszugleichen, müssten die Immobilienpreise im nächsten Jahrzehnt deutlich steigen. Möglich ist das schon, aber keineswegs sicher.

Die Preise sind in den Unistädten schon heute auf hohem Niveau. Nach Ansicht der Bundesbank sind Wohnungen in den Großstädten sogar um 25 Prozent überbewertet. Da ist auch Luft nach unten.

Geburtenschwache Jahrgänge

Auch die Zinsentwicklung kann Anlegern beim Wiederverkauf einen Strich durch die Rechnung machen. Heute geben sich Immobilienanleger angesichts mikroskopischer Bankzinsen oft schon mit Nettomietrenditen von 3 Prozent zufrieden. Das dürfte sich ändern, falls die Zinsen am Kapitalmarkt steigen und sich höhere Renditen schon mit sicheren Bundesanleihen erzielen lassen. Vorsichtige Anleger gehen deshalb davon aus, dass sie den Verkaufspreis im Verhältnis zur Miete in Zukunft niedriger ansetzen müssen als heute.

Es wird auch nicht immer mehr Studenten geben, die sich um die Apartments reißen. Für die meisten kommen die Komfortapartments schon heute nicht infrage, weil sie sich die hohen Mieten nicht leisten können. Jetzt kommen die geburtenschwachen Jahrgänge. Nach der Prognose der Kultusministerkonferenz wird die Zahl der Studienanfänger allmählich sinken.

Marktführer mit Verlusten

Dass Studentenwohnheime keine risikolose Kapitalanlage sind, zeigt das Beispiel der Youniq AG. Der Konzern bewirtschaftet bundesweit rund 2 500 Studentenapartments und ist damit nach eigenen Angaben einer der führenden Anbieter. Der Geschäftsbericht weist für 2013 einen Verlust von 51,4 Millionen Euro aus. Die Aktie, die im Mai 2009 noch mit 15 Euro an der Börse gehandelt wurde, war Ende Mai 2014 nur noch gut 1 Euro wert.

Finanztest Rendite bei Verkauf in zehn Jahren

Mietentwicklung ¹⁾ (Prozent pro Jahr)	Rendite vor Steuern (Prozent pro Jahr) bei einem Verkaufsfaktor (Vielfaches der künftigen Jahresnettokaltmiete) von ...				
	14	16	18	20	22
Finanzierung vollständig mit Eigenkapital					
-2,0	-2,9	-1,9	-0,9	-0,1	0,7
-1,0	-2,1	-1,1	-0,1	0,8	1,6
0,0	-1,3	-0,2	0,7	1,6	2,4
1,0	-0,5	0,5	1,5	2,4	3,2
2,0	0,2	1,3	2,3	3,2	4,0
3,0	0,9	2,0	3,0	3,9	4,8
4,0	1,7	2,8	3,8	4,7	5,5
Finanzierung mit Eigenkapital und 50 000 Euro Förderkredit für KfW-Effizienzhaus 55²⁾					
-2,0	-7,1	-4,7	-2,7	-1,0	0,4
-1,0	-5,2	-2,9	-1,1	0,5	1,8
0,0	-3,4	-1,4	0,4	1,9	3,2
1,0	-2,0	0,0	1,7	3,1	4,4
2,0	-0,6	1,3	2,9	4,3	5,6
3,0	0,8	2,6	4,1	5,5	6,7
4,0	2,0	3,8	5,3	6,7	7,9

1) Erste Änderung ab dem dritten Vermietungsjahr unterstellt.

2) Zinssatz 1,9 Prozent, Zinsbindung 10 Jahre, 2 500 Euro Tilgungszuschuss