

Investoren bauen auf Studenten

Auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten werden viele Pensionskassen und Immobilienfonds bei Studenten fündig: Sie bauen jetzt Wohnheime. Das ist gut für das Angebot - aber was macht es mit den Preisen?

Franziska Kohler und Marius Huber

Möglichst günstig sollen die Wohnungen sein. Ohne Schnickschnack, aber zentral gelegen. Die Bewohner wechseln ständig. Geld verdienen sie kaum. Oft zahlen sie die Miete nicht einmal selber.

Es scheint keinen valablen Grund zu geben, warum institutionelle Investoren ihr Geld in Studentenwohnungen stecken sollten. Und doch tun Anlagestiftungen, Investmentfonds und Pensionskassen genau dies immer häufiger. Wegen der tiefen Zinsen suchen sie verzweifelt nach Anlagemöglichkeiten. Spezialsegmente wie das «Student Housing» stünden deshalb weit oben auf der Prioritätenliste, berichtete die Unternehmensberatung EY im Sommer. Die Bedeutung von Studentenwohnheimen als Anlageobjekte steige, schreibt auch der Immobilienberater Jones Lang LaSalle (JLL) diese Woche in einer Studie.

Beobachten lässt sich das zum Beispiel in Zürich. Auf dem Hänggerberg ist die «Science City» beheimatet, eine Stadt in der Stadt für ETH-Studierende. Seit gut einem Jahr gibt es dort auch 900 Zimmer, im neu gebauten «Student Village». Es gilt als grösstes Wohnprojekt für Studenten, das es in Zürich je gab. Die entsprechende Bettenzahl im Kanton stieg damit um über 20 Prozent, die Grossanleger verdoppelten ihren Anteil an studentischen Wohnen auf 29 Prozent. Denn hinter dem Projekt stehen der Versicherungskonzern Swiss Life und die Luzerner Pensionskasse.

Die ETH hat den Boden auf dem Hänggerberg im Baurecht an die beiden Investoren abgetreten. Sie können ihn also gegen Abgabe eines Baurechtszinses bewirtschaften. Die Hochschule stellt aber Bedingungen: Sie legt zum Beispiel fest, wie hoch die Mietpreise im Schnitt maximal sein dürfen. Das Bereitstellen von Wohnraum sei keine Kernaufgabe der ETH, sagt eine Sprecherin. «Ohne private Partner hätte das Projekt nicht realisiert werden können.»

8 Betten für 100 Studierende

Schon beim Einzugstermin waren alle Zimmer im «Student Village» vermietet. In Anbetracht der angespannten Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt überrascht das nicht. Für Junge mit besonders kleinem Budget ist die Lage noch verzwickter. Laut der JLL-Studie gibt es in Zürich und Winterthur pro 100 Studierende rund 8 Betten in Wohnheimen. In Bern, Luzern oder Basel sind es gerade mal 3 bis 4. Im Schnitt beträgt die Quote in der Schweiz 7,7 Prozent. Immerhin soll sie bis 2020 dank 11 Neubaugenprojekten auf 8,3 Prozent ansteigen.

«Student Housing ist ein interessantes Marktsegment, und die Nachfrage ist in den letzten Jahren stark gestiegen,

was auch die hohe Auslastung bestehender Wohnheime zeigt», sagt Swiss-Life-Sprecherin Tatjana Stamm. Für den Konzern seien die Anlagen auch wirtschaftlich attraktiv.

Die zu erwartenden Renditen lägen bei solchen Projekten zwar oft tiefer als in anderen Marktsegmenten, sagt Claudio Rudolf, Partner und Immobilienspezialist bei EY. «Aber die Einnahmen sind praktisch gesichert, weil die Nachfrage so gross ist. Und das Risiko deshalb kleiner.» Oft kämen institutionelle Investoren auch für einen Teil oder die gesamten Baukosten auf, und die Hochschulen übernahmen die Wohnobjekte dann zur Generalmiete. Sie zahlen also einen fixen Preis für sämtliche Wohnungen an den Investor und vermieten sie selber weiter. Das Interesse an solchen Lösun-

gen hat laut Rudolf in den letzten Jahren in der Schweiz zugenommen. «Wir sprechen natürlich nicht von einem Milliardenmarkt. Aber von einer interessanten Nische mit Wachstumspotenzial.»

Grossanleger vermieten teurer

Das findet auch die Credit Suisse. Von ihr verwaltete Fonds haben laut einer Sprecherin Geld an der EPFL in Lausanne oder an Hotelfachschulen investiert. Die Bank ist mit mehr als 1500 Betten eine der grössten Wohnheimgeheimtümern. Sie sei mit den bisherigen Anlagen «sehr zufrieden».

Der Grossteil der Studentenwohnheime, nämlich 47 Prozent, ist aktuell im Besitz von gemeinnützigen Institutionen - also Stiftungen, Vereine oder kirchliche Einrichtungen. Institutionelle

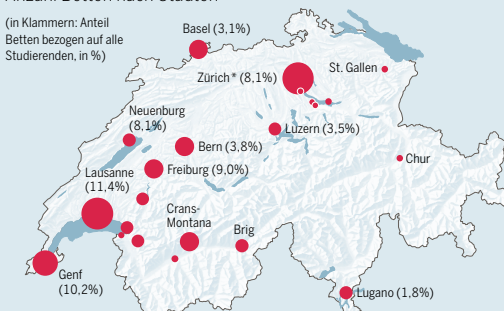
Anleger folgen mit 34 Prozent an zweiter Stelle. Gewinnen sie an Bedeutung, könnte das einen Einfluss auf die Preise haben. Denn diese unterscheiden sich laut der JLL-Studie je nach Eigentümer. Während Gemeinnützige ein Zimmer im Schnitt für 520 Franken vermieten, kostet es bei Institutionellen rund 100 Franken mehr. Am teuersten sind die Zimmer mit 654 Franken in Lausanne. Der Anteil der Grossinvestoren ist dort mit 41 Prozent deutlich höher als in Zürich, wo ein Zimmer 550 Franken kostet.

Die JLL-Experten haben die Ursachen für diese Preisunterschiede nicht untersucht. Es sei denkbar, dass sie durch die indirekte Subventionierung von Gemeinnützigen zustande kämen. Grossanleger hätten zudem wohl «höhere Renditeziele».

Studentenwohnheime in der Schweiz

Anzahl Betten nach Städten

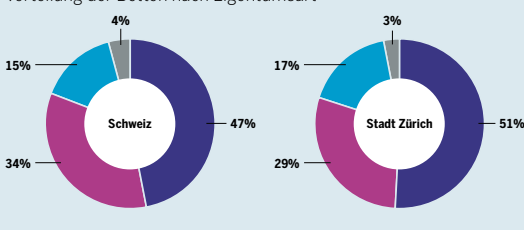
(in Klammern: Anteil Betten bezogen auf alle Studierenden, in %)



* inkl. Winterthur



Verteilung der Betten nach Eigentumsart



TA-Grafik mrsur/Quelle: JLL Schweiz

Wohnigentum

Mehr Rentner, mehr Verkäufer

Während die Preise für Wohneigentum vielerorts stagnieren, steigen sie im Kanton Zürich weiterhin. Laut einem gestern präsentierten, neuen Wohneigentumsindex der Zürcher Kantonalbank sind Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit Jahresbeginn 5,3 Prozent teurer geworden.

Für nächstes Jahr erwartet die Bank aber einen Rückgang von 0,5 Prozent. Denn die Bautätigkeit sei hoch, die Zinsen stiegen leicht, und die Zuwanderung gehe tendenziell zurück. Auch langfristig glaubt die ZKB, dass die Preise sich eher entspannen werden, anstatt weiter stark anzusteigen. Und zwar wegen der Demografie.

Zu den Verkäufern von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen gehören vor allem ältere Menschen ab 75 Jahren. Die grösste Käufergruppe ist demgegenüber 35 bis 45 Jahre alt. Weil die Babyboomer-Generation bald in Pension geht und damit in das Alter kommt, in dem viele ihr Wohneigentum verkaufen, dürfte das Angebot entsprechend zunehmen. Die Gruppe der potenziellen Käufer wird gleichzeitig kleiner. «In den kommenden Dekaden wird entsprechend ein grösseres Angebot einer geringeren Nachfrage an Wohneigentum gegenüberstehen», schreibt die ZKB.

An einen Einbruch glaubt Peter Meier, Leiter Immobilienanalyse bei der ZKB, aber nicht. «Es gibt Regionen, in denen die Preise momentan sehr hoch sind, vor allem am Ufer des Zürichsees. Einen Absturz wird es aber nicht geben, sondern eher eine Preisstabilisierung in allen Regionen.» (fko)