

IMMOBILIEN

Private und Institutionelle suchen Studentenwohnungen

„Schneller Wechsel erlaubt häufige Mieterhöhungen“

Börsen-Zeitung, 9.7.2009
ge Berlin – Uni-Städte sind nicht nur weitgehend krisenresistent (siehe nebenstehender Gastbeitrag), auch Studentenbuden verkaufen sich relativ problemlos. Diese Erfahrung macht derzeit der börsennotierte Stuttgarter Projektentwickler Alta Fides, der nur drei Monate nach Fertigstellung erster Studentenwohnungen diese zum großen Teil an private und institutionelle Investoren verkaufen konnte. Die teilmöblierten Ein- und Zwei-Zimmer-Apartements wurden je nach Standort zu Preisen von 2 800 (in Leipzig) und 3 000 Euro (in Erlangen) je Quadratmeter verkauft – wobei in Franken knapp 100 Wohnungen schon ein Jahr vor Bezug an Anleger veräußert wurden. Die durch die durchschnittlich dreijährigen Studienzeiten bedingten turnusmäßigen Wechsel der Mieter erlauben eine „regelmäßige Anpassung an die marktüblichen Mieten“, wirbt Alta-Fides-Vorstand Rudolf Bartsch. Als Anfangsrendite nennt er Werte zwischen 4,0 und 4,5 %.

Neben diesen verkauften 300 Einheiten befinden sich weitere 200 u. a. in Greifswald in der Vermarktung. In Zukunft will Alta Fides auch in München und Karlsruhe tätig werden, wo Investitionen von reichlich 200 Mill. Euro geplant sind. Alta Fides gehört zu 96 % einem Fonds des Schweizer Investors und Asset Ma-

nagers Corestate Capital. Durch dieses Engagement seien die Stuttgarter in der Lage, ihre ehrgeizigen Wachstumspläne umzusetzen. Diese sehen vor, ab 2010 mindestens 1 500 bis 2 500 Studentenbuden jährlich fertigzustellen. Dann will Alta Fides einen Umsatz von 150 bis 200 Mill. erreichen. 2008 musste bei Erlösen von knapp 19 Mill. Euro ein Verlust von gut 11 Mill. verkraftet werden.

Aktie notiert relativ stabil

Die Projektentwickler hoffen auf einen rasch steigenden Bedarf an Studentenwohnungen in den nächsten Jahren einerseits durch geburtenstarke Jahrgänge sowie den Wegfall des 13. Schuljahres. Schon heute schätzten die Studentenwerke den zusätzlichen Bedarf an kleinen Apartments auf mindestens 20 000 Wohnungen.

Alta Fides kam Mitte Dezember 2006 zu einem Platzierungspreis von 17 Euro an die Börse, nachdem die Aktien zuvor in einer Spanne von 17 bis 21 Euro angeboten worden waren. Nach einem kurzen Aufschwung sackte der Kurs auf unter 13 Euro weg und pendelt seit gut Jahresfrist in einer Spanne zwischen 14 und 15 Euro – was für einen Immobilienwert angesichts der tiefen Branchenverwerfungen eine ungewöhnlich gute Performance darstellt.