
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 23/09 vom 11.6.2009
www.immobilien-zeitung.de

ERLANGEN

Youniq: Studentisches Wohnen der neuen Art

Studentisches Wohnen ist eine eigenständige Immobilien-Assetklasse, mit der sich in Großbritannien, den USA und Australien diverse institutionelle und private Investoren beschäftigen. In Deutschland lag dieser Markt bisher brach. Einer der ersten, der das Geschäft nun für sich entdeckt, ist Alta Fides. Unter dem Überbegriff Youniq hat das in Leipzig ansässige Unternehmen ein Wohnkonzept für studentische Wohnanlagen entwickelt.

Plug & study: Unter diesem Motto will Alta Fides mit Youniq ein komplett neues Wohnprogramm für Studenten anbieten. Die Einheiten sollen funktional sein, stylisch, gut ausgestattet, universitätsnah gelegen oder zumindest gut angebunden und trotzdem bezahlbar. Zwischen 380 und 450 Euro hat der First Mover in Sachen Studentenwohnheim als ideale monatliche Warmmiete für ein Appartement von 26 bis 30 m² Größe errechnet.

In Leipzig und Greifswald werden zwei diesem Konzept folgende Wohnanlagen für Studenten gerade realisiert. In Erlan-

gen hat die Gesellschaft den ersten Bauteil eines Studentenhauses bereits übergeben. Der zweite ist im Bau. „Ein Hochschulstandort ist immer dann für neue Youniq-Standorte geeignet, wenn der Anteil der Studenten an der Gesamtbevölkerung hoch und das Angebot insbesondere an kleinen Wohnungen extrem knapp ist. Diesem Suchraster entsprechend sind wir sehr an Grundstücken z.B. in München und Frankfurt, aber auch in Köln oder Konstanz interessiert“, betont Alta-Fides-Vorstand Rudolf J. Bartsch.

Service inbegriffen

Hochwertige Baumaterialien, eine energieeffiziente Bauweise, studentenfreundliche Mietverträge und die genannten Warmmieten sollen die Kunden ebenso anlocken wie die Appartements selbst. Jede Einheit ist autark und bietet ihren Bewohnern ein eigenes Bad mit Dusche und eine vollwertige Einbauküche. Darüber hinaus sind alle Wohnungen über Gemeinflächen in der Anlage an das Studentenleben angebunden. Standortabhängig umfassen die Wohnheime in der Regel Internet, Concierge-Service und Gemeinschaftsräume.



Bis zu 30 m² stehen den Studenten in den Wohnungen der Youniq-Wohnheime zur Verfügung.

Das Betreuungs- und Mehrwertkonzept integriert darüber hinaus Lernangebote und Karriereberatung, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Wer in einer solchen Umgebung wohnt, kann somit gleichzeitig eigenständig in seinen vier Wänden leben und an der Gemeinschaft teilhaben.

Die Zielgruppe, die dieses Konzept interessieren dürfte, ist laut Recherchen von Alta Fides groß. Rund 400.000 Studenten kommen dafür bundesweit infrage, hat das Marktforschungsinstitut Forsa im Auftrag der Gesellschaft herausgefunden. Zur Zielgruppe gehören Studenten mit einem Einkommen ab 750 Euro/Monat (28%), solche, die bis zu 30 m² Wohnfläche anmieten (38%), und solche, die eine Miete ab 301 Euro und Monat zahlen. Das sind nach Aussagen der Studie immerhin 40%. 21% aller Studenten bringen laut Forsa mehr als 400 Euro Warmmiete auf, 11% sogar mehr als 500 Euro. Auch Studenten, die noch zu Hause leben und liebend gerne ausziehen würden (20%), und solche, die allein in einer Mietwohnung wohnen und sich qualitativ verbessern wollen oder die Nähe zu Studenten suchen (23%), kommen nach den Untersuchungsergebnissen des Marktforschungsinstituts als potenzielle Mieter von Youniq-Wohnheiten infrage. Dasselbe gilt für Studenten, die in einer WG wohnen und sich qualitativ verbessern wollen, ohne auf die Nähe zu Studenten verzichten zu müssen (22%), und auch für den Anteil der Studierenden, der derzeit in einem Studentenwohnheim lebt (8%).

Erste Erfolge in Erlangen

Dass das Konzept aufgeht, belegt die Akzeptanz der ersten von Youniq errichteten Anlage in Erlangen. Dort wurden bzw. werden zwei ehemalige, unter Denkmalschutz stehende (bis auf das Dachgeschoss) Infanteriekasernen entkernt, saniert und für das studentische Wohnen umgebaut.

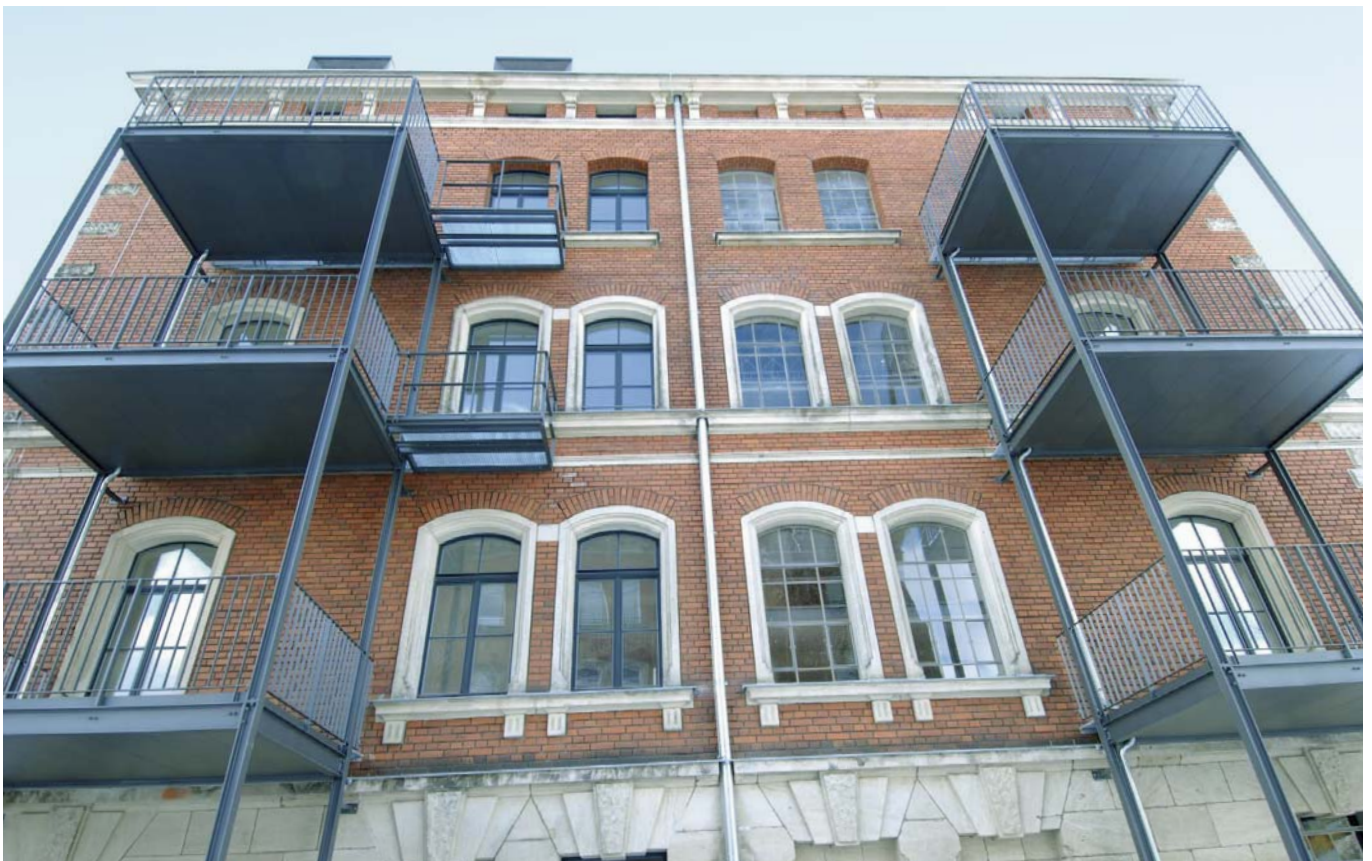
Die Lage des Objekts am Rande des Stadtzentrums entspricht den Vorgaben des Produkts Youniq in idealer Weise. Die Bauabschnitte liegen direkt an einer Bushaltestelle, sodass alle Fakultäten der zweitgrößten Universität Bayerns schnell

und bequem zu erreichen sind. In der Nähe der künftigen Studentenwohnungen befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch die zweitgrößte Siemens-Niederlassung in Deutschland, die zahlreiche Studenten beschäftigt, ist in wenigen Minuten zu erreichen. Die Entfernung zur Fußgängerzone beträgt 2 km, zum Hauptbahnhof 2,8 km, zur Autobahn (A 73) 4,2 km und zum Flughafen Nürnberg 12 km.

Mit einer Grundstücksgröße von 4.600 m² und einer Mietfläche von 5.500 m² verfügt das zweigeteilte Objekt über 184 Wohneinheiten, die zwischen 17 und 37 m² groß sind – und bietet darüber hinaus eine für alle nutzbare Dachterrasse. Die so genannte All-in-Miete für die Ein- bis Zweizimmerwohnungen beträgt 335 bis 684 Euro monatlich. All-in heißt hierbei: Es fallen keine zusätzlichen Kosten an, eine hochwertige Möblierung und Ausstattung der Wohnungen, Kabel-TV und ein Highspeed-Internetanschluss sind in den Kosten enthalten.

Im Mai 2008 ist mit dem Baubeginn des ersten Abschnitts des in zwei Abschnitte unterteilten Bauvorhabens begonnen worden. Investor dieses ersten Abschnitts ist eine Versicherung. 99 Wohnungen, davon 88 Ein-Zimmer- und elf Zwei-Zimmer-Einheiten wurden bis April dieses Jahres realisiert. „Wir befinden uns in Erlangen kurz nach der Fertigstellung in der Preopeningphase – die Vermietung ist sehr gut angelaufen. Das Objekt ist sechs Wochen nach Vermarktungsstart zu knapp 70% vermietet, damit liegen wir weit über unserer Planung“, freut sich Bartsch über die Resonanz des Bauvorhabens. „Tatsächlich rechnen wir mit einer Vollvermietung nach der Anlaufphase zum Beginn des nächsten Wintersemesters. Dieses Ziel werden wir sicher erreichen.“

Der Baubeginn für den zweiten, von einem privaten Kapitalunternehmer finanzierten Bauabschnitt erfolgte im Mai 2009. Die in diesem Projekt geplanten 80 Ein-Zimmer- und zehn Zwei-Zimmer-Einheiten sollen voraussichtlich im April 2010 fertiggestellt werden. Weitere Standorte für neue Wohnheime haben die Verantwortlichen von Alta Fides bereits im Visier – und zwar deutschlandweit. (cry)



Außen historisch, innen modern: So leben die Studenten im Youniq-Wohnheim in Erlangen.

Bilder: Alta Fides