

# Marktstudie



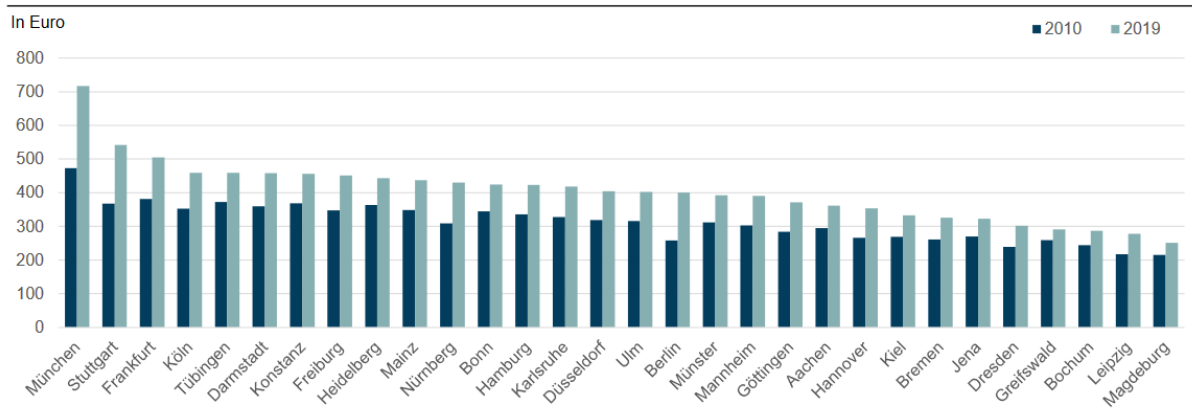
## Tübingen – Wohnsituation für Studenten

An der Universität Tübingen studieren momentan rund 25.000 Studenten. Dies macht rund ein Viertel im Vergleich zur Einwohnerzahl von Tübingen (90.000 Einwohner) aus. Somit ist es nicht sehr verwunderlich, dass die Wohnsituation in Tübingen vor allem für Studenten sehr angespannt ist. Die hohen Mieten und die generelle Wohnungsnot ist auch in Tübingen ein bekanntes Thema.

In den vorhandenen Studentenwohnheimen gibt es ca. 5.700 Wohnplätze. Studenten, die keinen Wohnplatz im Wohnheim bekommen, wohnen z.T. entweder in Wohngemeinschaften oder in eigenen Mietwohnungen. Aber auch hier ist der Wohnungsmarkt in Tübingen angespannt und es wird aufgrund der stetig steigenden Studierendenzahl immer schwieriger einen Wohnplatz in Tübingen zu finden. Viele Studenten wohnen mitunter auch deshalb außerhalb von Tübingen und pendeln täglich in die Stadt. Hinzu kommt, dass Studenten und Auszubildende nicht unbedingt an erster Stelle stehen, wenn Wohnungsbesitzer sich ihren Mieter aussuchen.

Deutschlandweit steht Tübingen auf dem 5. Platz im Ranking für monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung (siehe nachfolgende Grafik). Selbst in Großstädten wie Hamburg oder Berlin sind die durchschnittlichen monatlichen Mietkosten für Studentenwohnungen geringer als in Tübingen.

Monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

Trotz dessen ist Tübingen ein beliebter Standort für Studenten. Die Entwicklung der Anzahl der Studierenden geht weiter nach oben. So waren im Jahr 2009 ca. 22.000 Studenten an der Universität Tübingen eingeschrieben, heute im Jahr 2019 sind es mit ca. 25.000 Studenten deutlich mehr immatrikulierte Studenten. Auch die Einwohnerzahl von Tübingen soll weiterwachsen, so möchte Oberbürgermeister Palmer in den kommenden Jahren die 100.000 Einwohner Marke knacken.

### Chance für Kapitalanleger?

Vorweg möchten wir hier darauf hinweisen, dass Studentenapartments in der Regel nicht für einzelne Privatinvestoren am Markt frei zugänglich sind. Hier bietet sich dennoch diese seltene Möglichkeit für Sie an.

Studentenapartments kosten deutlich weniger als die meisten Eigentumswohnungen. Das liegt an ihrer geringeren Größe. Die meisten Apartments haben eine Wohnfläche zwischen 18 und 25 m<sup>2</sup> – der Quadratmeterpreis hingegen ist oftmals höher als auf dem herkömmlichen

Mietmarkt. Eine intelligente Vollmöblierung und eine All-Inclusive-Miete (inkl. sämtlicher Betriebskosten und Internetzugang) machen es möglich, dass die Miete sogar fast doppelt so hoch angesetzt werden kann, als es auf dem Markt üblich ist.

Für den Kapitalanleger ergibt sich die Möglichkeit, mit einer verhältnismäßig kleinen Immobilie, eine gute Rendite zu erzielen. Die Anschaffungskosten sind nicht besonders hoch, die Amortisationszeit im Vergleich zur klassischen Eigentumswohnung ist kürzer und das damit verbundene Risiko hält sich bei der Investition in ein Studentenapartment, verglichen zu einer klassischen Eigentumswohnung, in Grenzen.

Weitere Vorteile sind beispielsweise, dass Studenten häufig nur für kurze Zeit, manchmal aber auch für ein paar Jahre, ein Apartment mieten. Durch die häufige Fluktuation kann die Miete stets an das Marktniveau angepasst werden. Solange der Wohnraum knapp bleibt, werden die Mieten steigen.

Der Kauf eines Studentenapartments eignet sich aber nicht nur für Kapitalanleger. Eltern, deren Kinder studieren und die ein Studentenapartment an das eigene Kind vermieten, können durch den Kauf neben steuerlichen Vorteilen auch finanzielle Vorteile nutzen. Anstatt das Geld für eine Mietwohnung auszugeben, kann das eigene Studentenapartment erworben werden. Zieht das eigene Kind dann aus, wird es kein Problem sein das Studentenapartment aufgrund der hohen Nachfrage zu vermieten.

Falls das Apartment doch einmal verkauft werden sollte, so ist es nach Ablauf der Spekulationsfrist leichter dieses zu verkaufen, als beispielsweise eine große Vierzimmerwohnung.

Des Weiteren können die Apartments auch als Boarding House z.B. für Dozenten oder Geschäftsleute genutzt werden. Dieser Markt ist in Deutschland, vor allem in Großstädten, seit einigen Jahren stetig am Wachsen.

Die nachfolgende Statistik zeigt, dass die Teuerungsrate beim Kauf von Wohnungen in Tübingen in den letzten zwei Jahren stark zugenommen hat. Für die kommenden Jahre sind die Prognosen ähnlich.

Jahr	Teuerungsrate Miete			Teuerungsrate Kauf	
	bis 40 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 120 m <sup>2</sup>	Wohnungen	Häuser
2016	5,1%	6,3%	-3,0%	9,9%	27,5%
2017	-2,4%	3,0%	6,2%	5,8%	-2,5%
2018	21,7%	5,8%	5,8%	7,1%	-6,9%

Quelle: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/tuebingen/mietspiegel#tab-investment>

Bitte beachten Sie im Falle eines Erwerbs bei unserem Objekt im Heuberger-Tor-Weg auch den relativ hohen Grundstücksanteil pro Apartment, da das Grundstück mit ca. 2.375 m<sup>2</sup> für das Gebäude sehr groß ist. Eine Einheit mit 25 m<sup>2</sup> erhält ca. 70 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil.

Eine Eigenkapital-Rendite Rechnung finden Sie als Beispiel auf unserer Homepage im Bereich "Rendite".

Diese Marktstudie können Sie ebenfalls im Download-Bereich herunterladen.

Quellen:

<https://www.tuebingen.de/>

<https://uni-tuebingen.de/>

<https://www.my-stuwe.de/>

<https://www.sueddeutsche.de/bildung/studium-so-lebt-es-sich-in-der-studentenstadt-tuebingen-1.2222251>

<https://www.mystipendium.de/wohnen/studentenwohnheim/tuebingen-hohenheim>

<https://www.tagblatt.de/Nachrichten/Tuebingen-bei-Mietpreisen-fuer-Studenten-in-der-Spitzengruppe--345290.html>

<http://www.smartments.de/smartments/>

<https://www.deutschlandfunknova.de/beitrag/mikroapartments-leben-in-der-mini-bude>

[https://www.focus.de/immobilien/finanzieren/kapitalanlage-mikro-apartment-mikro-apartments-diese-immobilien-koennen-sich-auch-normalverdiener-kaufen\\_id\\_6209412.html](https://www.focus.de/immobilien/finanzieren/kapitalanlage-mikro-apartment-mikro-apartments-diese-immobilien-koennen-sich-auch-normalverdiener-kaufen_id_6209412.html)

<https://www.wiwo.de/finanzen/geldanlage/geldanlage-wann-sich-der-kauf-von-studentenapartments-lohnt/22914930.html>

<https://www.capital.de/immobilien-kompass/tuebingen>

<https://www.wohnen.de/magazin/Der-neue-Trend--Boardinghouse.html>