



Hochwertige Studentenwohnungen liegen im Trend.

Knapp 2,7 Mio. Studentinnen und Studenten sind an den Hochschulen in Deutschland eingeschrieben. Doch bevor die neuen Erstsemester ihre Einführungskurse an den Universitäten und Hochschulen besuchen können, sehen sie sich – vor allem in den Großstädten – vor eine große Herausforderung gestellt: Sie müssen eine Unterkunft finden. Denn das Angebot an geeigneten Wohnungen, die sich auch noch bezahlen lassen, ist knapp. Eine Herausforderung, die auch nach Lösungen aus der Bauwirtschaft verlangt.

So stark wie kaum eine andere Bevölkerungsgruppe sind Studenten heute von steigenden Mieten und knappem Wohnraum betroffen. Seit 2006 ist das durchschnittliche Einkommen der Studenten um 7 % gestiegen, die durchschnittlichen Mieten allerdings um 16 %. Die Zahl der für Studenten erschwinglichen Wohnungen ist seit 2010 stark gesunken, während die Zahl der Hochschüler selbst kontinuierlich steigt. Diese Entwicklung hat einen weiteren Trend

begünstigt: Waren es in der Vergangenheit beinahe ausschließlich die Studentenwerke, die Wohnheime betrieben, entdecken heute mehr und mehr private Investoren den studentischen Wohnungsmarkt für sich. Noch dominieren zwar die Studentenwerke als Betreiber, seit 2010 allerdings hat sich der Bestand privater Wohnplätze verdoppelt. Schätzungen gehen davon aus, dass bis 2020 der Anteil der privaten Investoren bei 22 % liegen wird.



Die Nachfrage nach Neubauten ist hoch, ebenso hoch sind aber auch die Anforderungen an die ausführenden Bauunternehmen. Im Hinblick auf die gewünschten niedrigen Mieten und die Renditeerwartungen der Betreiber sind hierfür besonders wirtschaftliche Baulösungen gefragt. Gleichzeitig muss aber auch den gestiegenen Ansprüchen der Studenten Rechnung getragen werden, denn die Immobilie muss bei aller Wirtschaftlichkeit auch mit Komfort, ansprechender Raumgestaltung und Freizeitwert punkten, um vermarktbar zu sein.

Die Köster GmbH hat zusammen mit ihrem Schwesterunternehmen, der Baresel GmbH, bereits eine Vielzahl von Studentenwohnheimen realisiert, sowohl für private Betreiber als auch für Studentenwerke. Mit innovativen planerischen und baulichen Maßnahmen sind die Bauspezialisten immer wieder in der Lage, den schwierigen Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und Attraktivität zu meistern:

Modulbauweise:

Studentenwohnheime verfügen in der Regel über zahlreiche kleine Zimmer mit identischem Grundriss und gleicher Ausstattung. Sie erfüllen damit die Voraussetzung, um sie mit fertigen Modulen zu erstellen. In Heidelberg hat die Baresel GmbH das Studentenwohnheim Campus Viva realisiert. Das Besondere der 349 Apartments: Alle Zimmer wurden mit vorgefertigten Bädern ausgestattet – Dusche, Waschtisch und Armaturen wurden vorab in einer Fabrik in Serie montiert. Sämtliche Ausstattungsdetails der Badmodule wählte der Investor weit vor Baubeginn aus. Durch diese industrielle Produktion ist die Ausführungsqualität extrem hoch, die Investitionssumme und die Bauzeit dagegen reduzieren sich deutlich.

Bei dem schlüsselfertigen Neubau des Studentenwohnheims Lichtwiese in Darmstadt brachten die Baresel-Spezialisten komplette Versorgungsschächte für Strom, Wasser, Lüftung und Elektrik auf die Baustelle. Auch sie wurden in einem Werk vorproduziert und als Modul angeliefert.

Taktplanung:

Ein hoher Wiederholungsfaktor in der Architektur begünstigt nicht nur eine modulare Bauweise, sondern auch die Zeit und Kosten sparende Taktplanung. Dabei ziehen alle Gewerke nacheinander von Abschnitt zu Abschnitt, um immer wieder dieselben Tätigkeiten auszuführen. Das erhöht zudem die Fertigungsqualität, da sich Fehler selten wiederholen. Dieses Verfahren kam neben dem Campus Viva Studentenwohnheim in Heidelberg auch in der Studenten-Apartmentanlage Green Dorns in Potsdam mit 390 Wohnungen zum Tragen. Die Köster GmbH konnte dort die 7.200 qm Wohnfläche in nur 15 Monaten realisieren.

Energieeffizienz:

Für den nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb einer Immobilie ist die Reduzierung der Energiekosten einer der wichtigsten Faktoren. Die Wohnanlage Green Dorns in Potsdam entstand nach dem KfW-55-Standard. In Dresden realisierte die Köster GmbH an der Kesselsdorfer Straße eine Studentenwohnanlage mit 100 Apartments nach dem KfW-40-Standard. Das Gebäude Campus Viva Heidelberg wurde sogar als Passivhaus erstellt.

Refinanzierung:

Für Betreiber wie Investoren ist auch das Thema der Refinanzierung der Immobilie von hohem Interesse. Das Studentenwohnheim an der Kesselsdorfer Straße in Dresden entstand mit Gewerbeeinheiten auf zwei Etagen. Das erhöht aus Sicht der Bewohner die Attraktivität der Immobilie – aus Sicht der Betreiber die Wertschöpfung.

Attraktivität:

Wie sich mit wirtschaftlichen Mitteln eine Immobilie mit einzigartiger Optik realisieren lässt, dafür ist die Studentenwohnanlage ein gelungenes Beispiel, die die Köster GmbH in Jena schlüsselfertig erstellt hat. Farbige Sonnenschutzschiebeläden in den zurückgesetzten Fassadenelementen setzen auffällige Akzente und heben den Wohnwert.

2010 - 2015
28 %
mehr Studenten
in ganz
Deutschland.

- 1** 2 Studentenwohnheim Campus Viva in Heidelberg.
- 3** Studenten-Apartment Green Dorns in Potsdam.
- 4** Studentenwohnanlage in Jena.



3

4