

## Mit günstigen Studentenwohnungen Diversifikationspotenziale nutzen

Ulrich Kaluscha Investment-Advisors für internationale indirekte Immobilienanlagen sind ständig auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten, die in einem Portfolio für eine zusätzliche Diversifikation sorgen. Neben den etablierten Anlagesegmenten Büro, Detailhandel, Wohnen oder Logistik haben sich in den letzten Jahren neue Segmente wie Seniorenheime oder Studentenwohnungen entwickelt. Hierbei ist wichtig, dass dieses Anlagesegment in einem Portfolio nur einen zusätzlichen Diversifikationsbeitrag leisten kann, wenn es immobilienwirtschaftlich anders funktioniert als die bereits etablierten Anlagesegmente. Am Beispiel einer Anlage in einem Fonds mit Studentenwohnungen in England wird der Diversifikationsbeitrag eines solchen Investments kurz dargelegt.

Im Juni 2008, mitten in der Finanzkrise, wurden wir auf einen Immobilien-Fonds in UK aufmerksam, dessen Investmentstrategie ausschliesslich auf den Aufbau eines Portfolios von Studentenwohnungen ausgerichtet war. Im Rahmen der Due Diligence wurde schnell klar, dass der Erfolg dieses Fonds auf drei wesentlichen Faktoren beruht: Einer grossen Nachfrage nach Studentenwohnungen allgemein und vor allem nach solchen mit hohem Standard steht ein sehr geringes Angebot gegenüber.

Steigende Studentenzahlen (staatlich gefördert und durch Zuwachs an ausländischen Studenten - speziell in London).

Professionelles Management der Liegenschaften (insbesondere da die Studenten nur Verträge pro Semester abschliessen). Besonders attraktiv war, dass der Fonds bis dato von der Finanzkrise nur sehr wenig betroffen war und darüber hinaus die Tendenz zu erkennen war, dass die Studentenzahlen in Krisenzeiten eher steigen, da eine zusätzliche Weiterbildung im Sinne einer «Investition in die Zukunft» für viele Personen eine Option darstellt. Weiter werden viele englische Studenten im Rahmen eines staatlichen Programms während des Studiums finanziell unterstützt, so dass die Krise auch nicht zu einem finanziell induzierten Abbruch des Studiums führen muss. Die Schwäche des Pfundes hat zudem die Attraktivität Englands für ausländische Studenten erhöht. All diese Besonderheiten des britischen Weiterbildungssystems machen ein Investment in Studentenwohnheime sehr krisenresistent und haben in unserem Portfolio zu einem signifikanten Diversifikationseffekt geführt.

Die Tatsache, dass im Höhepunkt der Finanzkrise im vierten Quartal 2008 die finanziellen Werttreiber dominiert haben, was sich an ei-

ner erhöhten Korrelation aller Immobilienanlageklassen - aber auch aller Anlageklassen generell - gezeigt hat, hat auch zu einer Wertinbusse dieses Fonds geführt. Im Verlauf des Jahres 2009 sind die immobilien-spezifischen Werttreiber jedoch wieder in den Vordergrund gerückt, und die Diversifikationseigenschaften haben sich wieder ausgeprägt gezeigt. So konnte der Fonds 2009 bei einem praktisch voll vermieteten Portfolio ein akquisitionsbereinigtes Mietwachstum von 8% erzielen, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in Grossbritannien einen Rückgang von über 30% hinnehmen mussten. Der Fonds hat durch das Mietwachstum und die hohe Auslastung in den letzten Jahren konstant eine sehr gute relative Performance abgeliefert und gehört zu den besten britischen Spezialfonds.

Ulrich Kaluscha ist Managing Director von 4IP Management AG und Head Indirect Real Estate Investments von Sal. **Oppenheim** Real Estate Schweiz.