

„Wir haben einen Nerv getroffen“

Die Nachfrage nach einem Platz in einem Studentenheim ist groß, Nachschub jedoch nur bedingt in Sicht. Betreiber und Investoren bremsen die raren Standorte aus.

WIEN. Walter Tancsits, Vorstand der gemeinnützigen Studentenwohnbau AG (Stuwo) in Wien, konnte sich nur zu einem „Jein“ durchringen – bei allen anderen Diskutanten des BKS TecTalk am Mittwochabend ging der Daumen nach oben. Sie wurden gefragt, ob mit Studentenheimen eine neue Assetklasse einen Siegeszug feiert. „Man darf das nicht überschätzen“, sagt Tancsits. „Niemand wählt den Studienort, weil es ein schönes, neues Studentenheim gibt. Wir sind immer von der Nachfrage nach den Studienplätzen abhängig.“

Die Stuwo ist seit 20 Jahren in diesem Geschäft tätig und betreibt 13 Heime in ganz Österreich – neun davon in Wien. Ein Einzelapartment mit Küche, Bad, Vorraum kostet 420 € All-in-Miete für zwölf Monate. 590 € All-in-Müssen für ein 24 Quadratmeter großes Apartment beim Anbieter Milestone hingelättert werden. Im Herbst 2013 wurde das erste Haus mit 429 Apartments in der Nähe der WU Wien eröffnet. Es bietet etwas mehr als die bekannte Einheitskost. Vollmöblierung zum Beispiel, monatliche Reinigung, Fitnessraum, Dachterrasse und Learning Lounges. „Wir sind erst auf dem Weg zu einer werdenden Assetklasse“, sagt Andreas Köttl, Vorstand der Value One Holding AG. Und fügt hinzu: „Als wir uns vor



Für ein Einzelapartment in einem **Milestone-Haus** müssen monatlich 590 € All-in-Miete gezahlt werden

dreieinhalb Jahren mit dem Thema studentisches Wohnen beschäftigt haben, wurden wir belächelt. Wir haben einen Nerv getroffen.“

Expansion geplant

Die Warteliste ist lang; die Verbleibequote mit 72 Prozent auch. 60 Prozent sind internationale Studenten. Die Expansion läuft auf Hochtouren. „Drei weitere Milestones sind in Bau bzw. in Einreichung. Vier Standorte verfolgen wir in Deutschland und den Niederlanden.“

Martin Schaffer, Managing-Partner des Beraters MRP, unterstützt in der Regel Hotelinvestoren. Zunehmend landen aber auch Anfragen für Objekte rund um studentisches Wohnen auf seinem Schreibtisch. „Es ist ein Ni-

schensegment. Aber wir werden öfter angesprochen, ob sich der Standort für studentisches Wohnen eignet. Der Weg vom Hotel zum Studentenheim ist nicht so weit.“ Potenzial sieht Schaffer neben Wien in Salzburg, Graz und Linz. Renditeaussichten sieht er standortbezogen, und hält vier bis fünfeinhalb Prozent für realistisch.

Vieles richtig gemacht

Um sich erfolgreich auf dem Markt zu behaupten, müssen sich die Entwickler laut Architekt Markus Kaplan von der BWM Architekten und Partner ZT GmbH vor allem anschauen, wie studentisches Wohnen in sich verändernden Zeiten funktioniert. „Bei den bestehenden Häusern wurde da schon viel

richtig gemacht.“ Gemeinsam mit einem Projektentwickler arbeitet er gerade an einem Produkt, das in Richtung studentisches Wohnen, kombiniert mit Vorsorgewohnungen, geht. „Wir müssen ein Asset schaffen, in dem man über gewisse Renditen reden kann“, sagt Kaplan. Andreas Köttl bestätigt, dass die Investoren sich noch schwer tun, das Produkt „zu greifen“.

Rund 50.000 € investiert die Stuwo in einen Platz – Möblierung und Grundstück inklusive. „Das Potenzial ist groß“, sagen Stuwo und Milestone unisono. Köttl: „Was wir bei den Kunden als Chance sehen, wird durch die fehlenden Standorte zunichtegemacht.“

KATHRIN GULNERITS
kathrin.gulnerits@wirtschaftsblatt.at

ZAHL

4,1
Milliarden €

■ **Der Marktreport** „Studentisches Wohnen“ von CBRE belegt in Deutschland einen Investitionsbedarf für höherwertige Studentenapartments von bis zu 4,1 Milliarden €. Bis zu 47.000 zusätzliche Einzelapartments im oberen Segment sind notwendig. An 53 der analysierten 61 Hochschulstandorte fehlen laut Studie höherwertige Apartments. Bei einer durchschnittlichen Größe von 25 Quadratmeter belaufen sich die Investitionskosten für institutionelle Endinvestoren auf rund 3500 € pro Quadratmeter.