



Der Campus Altes Landgut in Wien Favoriten wird nach seiner Fertigstellung mehr als 280 Studentenapartments beherbergen.

[Patricia Baglensk]

Aus der Nische zum stabilen Asset

Projekte. Corona hat die Nachfrage nach Studentenapartments kurzfristig gebremst. Mittlerweile sind Entwickler und Investoren allerdings wieder guter Dinge.

VON URSULA RISCHANEK

Der Baubeginn des Studentenwohnheimprojekts Campus Altes Landgut in Wien Favoriten steht erst im Laufe des Jahres bevor, doch das Projekt in unmittelbarer Nachbarschaft zum FH Campus Wien hat bereits einen neuen Eigentümer. Vor Kurzem wurde das Gebäude, das mehr als 280 moderne Studentenapartments beherbergen wird, an ein britisches Family Office verkauft. Über den Kaufpreis ist zwischen den Vertragsparteien – Verkäufer ist die UBM Development AG – Stillschweigen vereinbart worden. „Der Universitäts- und Bildungsstandort Wien erfreut sich nach wie vor größter Beliebtheit und guter Zuwächse. Im Zuge der aktuellen Erweiterung der FH Wien ist ein Wohnheim für die Studierenden somit natürlich nicht nur von großer Bedeutung für die Vervollständigung des Angebots am Standort, sondern auch eine hervorragende Investmentgelegenheit für Betreiber und Investoren“, sagt Markus Mendel, Geschäftsführer der EHL Investment Consulting GmbH, die den Deal vermittelt hat.

Das Projekt, das Teil der Erweiterung des FH Campus Wien ist, ist nicht das einzige in der Pipeline. Denn seit einigen Jahren haben auch gewinnorientierte Anbieter sowie Investoren das Segment für sich entdeckt: So entstehen beispielsweise in einem der Triiiple-Türme in der Landstraße 670 Zim-

mer für Studierende, weitere 380 Zimmer werden in St. Marx gebaut. In der Donaustadt wiederum wächst mit dem DC Tower 3 das größte Studentenwohnheim des Landes, das im Vorjahr an den US-Investor Greystar verkauft wurde, in den Himmel – 830 Zimmer finden hier Platz. Noch heuer fertiggestellt wird das Ari-Rath-Haus der GBI in Wien Döbling. Neben 166 Apartments für Businesskunden sind dort auch 147 „Smartments Students“ zu finden.

Graz und Linz im Fokus

Wien ist aber nicht die einzige Universitätsstadt, die für gewerbliche Anbieter und Investoren von Interesse ist, sagt Karl Trummer, Geschäftsführer von Silver Living. Rund 500 Heimplätze hat das Unternehmen bereits in Graz und Leoben errichtet, die Preise für die Garçonnièren beginnen bei 380 Euro all inclusive. Demnächst ist Baustart für weitere 155 Einheiten, und zwar in Graz-Eggenberg. Darüber hinaus sei Linz ein interessantes Pflaster, auch, weil das Angebot hier noch geringer ist als etwa in Wien und Graz, weiß Trummer: „Wir sind dort auf der Suche nach einem Standort.“ Die Pandemie und das dadurch bedingte häufige Distance Learning hätten den Markt jedenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt. „Im Vorjahr war eine gewisse Unsicherheit zu spüren, weil man nicht einschätzen konnte, wie sehr sich das Distance Learning auf Dauer etablieren wird“, erzählt der Silver-Li-

ving-Geschäftsführer. Seit Ende des Vorjahres zeige sich allerdings, dass die Studierenden verstärkt in die Heime zurückkehren würden. Sei es, weil Präsenzzeiten an den Unis dies erfordern würden, sei es, weil die Studierenden die Sozialkontakte vermissen. „Manche lernen auch im Heim leichter als daheim, weil ihnen dort die Ruhe dazu fehlt“, sagt Trummer, der sich bereits jetzt über eine starke Nachfrage nach den Apartments für das Wintersemester freut. „Wir werden das Vor-Pandemie-Niveau erreichen“, ist er überzeugt. Die Krisenresistenz sei auch dadurch bedingt, dass viele der von gewerblichen Anbietern betriebenen Häuser auf internationale Studierende ausgelegt sind, sagt Christoph Lukaschek, Leiter der Investmentabteilung bei Otto Immobilien. Diesen gehe es nicht nur um das Studium an der Universität, sondern auch darum, Erfahrungen in einem fremden Land zu sammeln,

AUF EINEN BLICK

Laut **Student Housing-Studie 2021** von Catella liegt die Versorgungsquote bei Studentischem Wohnen in Österreich derzeit bei lediglich sechs Prozent. Noch geringer ist sie nur in Italien (4 Prozent) und Portugal (fünf Prozent). Zum Vergleich: In Großbritannien, dem am meisten entwickelten Markt Europas, liegt sie bei 26 Prozent. Die Auslastungen (Zimmerbelegungen) der Studierendenunterkünfte sind 2020 pandemiebedingt europaweit um rund zehn Prozent zurückgegangen.

Sprachkenntnisse aufzubauen und andere Kulturen kennenzulernen. „Das funktioniert aber nur, wenn man tatsächlich vor Ort ist, und nicht mit Distance Learning.“ Wie die Studierenden hielten auch Investoren der Assetklasse Student Housing nach wie vor die Treue. „Corona hat den Trend nicht gestoppt. Es gab höchstens eine temporäre, aber keine fundamentale Veränderung des Marktes“, so Lukaschek.

Großbritannien führend

Ebenfalls keine ernsthaften Gründe für Pessimismus sieht die aktuelle Studie „Student Housing Europe 2021“ von Catella Research. „Für das laufende Jahr erwarten wir eine weiterhin hohe Bereitschaft von Investoren“, sagt Thomas Beyerle, Leiter Research Catella Group. Diese würden sich oftmals wenig dogmatisch zeigen: „Wo Student draufsteht, muss nicht immer Student drin sein. Oder anders formuliert: Die Nachfrage aus den lokalen Wohnungsmärkten spüren die Betreiber der Objekte deutlich. Die Nachfrage nach temporärem Wohnraum ist weiterhin ungebrochen.“ Spitzenreiter bei gewerblichen Immobilientransaktionen im Segment Student Housing war zuletzt Großbritannien (96.250 Betten), der traditionell fungibelste Markt in Europa in diesem Segment. Danach folgten mit großem Abstand Frankreich (9000 Betten), Deutschland (6100 Betten) und Spanien (5700 Betten).