

Studentisches Wohnen am österreichischen Markt – Potential und Risiken für Investoren

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas Malloth

Dennis Meryn

0752667

Wien, am 15.04.2017

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DENNIS MERYN**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "STUDENTISCHES WOHNEN AM ÖSTERREICHISCHEN MARKT", 59 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 15.04.2017

Unterschrift

Kurzfassung

Die folgende Arbeit befasst sich mit dem Thema des studentischen Wohnens am österreichischen Markt. Ziel der Arbeit ist es, das Potential und die Risiken für Investoren herauszuarbeiten. In einem ersten Kapitel werden das Angebot und die Nachfrage genauer betrachtet. Durch die Analyse verschiedener Prognosen wie der Geburtenrate, der Entwicklung der Studentenzahlen nationaler und internationaler Herkunft, soll bewiesen werden, dass die Nachfrage weiterhin wachsen wird. In einem weiteren Abschnitt wird der österreichische Markt genauer analysiert. Durch die verschiedenen Wohnformen und die finanzielle Situation der Studierenden soll die Nachfrage aus Investorensicht besser verstanden werden. In einem zweiten Kapitel wird auf die Assetklasse des Studentenheims eingegangen. Anfangs sollen die rechtlichen Faktoren herausgearbeitet werden, vor allem die Spezifikationen des MRG und des Studentenheimgesetzes. Weiter soll die Frage aus einer Investorensicht beantwortet werden, wie man anhand der aktuellen Gesetzeslage ein Studentenheim gewinnbringend führen kann. Hierfür werden auch Analogien aus dem WGG gezogen. Dann wird das Potential von Studentenheimen analysiert und die Renditenberechnung anhand eines Beispiels erläutert. Abschließend wird eine Marktanalyse anhand der relevantesten Hochschulstandorte Österreichs durchgeführt. In einem dritten Kapitel wird das Potential des österreichischen Marktes durch Vergleiche mit dem europäischen bewertet. Hier wird genauer auf den starken UK Markt und den nahen deutschen Markt eingegangen. In einem letzten Kapitel werden erstmals die Risiken für Investoren des studentischen Wohnens analysiert und abschließend werden alternative Nutzungen betrachtet.

Inhalt

1. Einleitung	1
1.1. Problemstellung	1
1.2. Struktur der Arbeit	2
2. Studentisches Wohnen in Österreich – Angebot und Nachfrage	3
2.1. Entwicklung und Prognose der Studierendenzahlen	3
2.1.1. Anzahl der Geburten in Österreich	4
2.1.2. Anzahl der Maturanten	5
2.1.3. Studienanfänger	6
2.1.4. Ausländische Studenten.....	6
2.2. Wohnformen	8
2.3. Finanzielle Situationen der Studierenden und Ausgaben für Miete.....	11
3. Das Studentenheim	16
3.1. Rechtliche Faktoren.....	16
3.1.1. Begriffsdefinitionen.....	16
3.1.2. Vertragliches	17
3.1.3. Kosten.....	18
3.1.5. Gewinne	20
3.2. Assetklasse Studentenheim – Potential für Investoren	22
3.2.1 Marktlage	23
3.2.2 Antizyklischer Markt	23
3.2.3 Rendite	24
3.2.4. Ausblick	27
3.3. Potential am österreichischen Markt.....	28
3.3.1. Wien	28
3.3.2. Graz	29
3.3.3. Linz	32
3.3.4. Innsbruck.....	33
4. Studentisches Wohnen in Europavergleich	35
4.1. Der Europäische Markt.....	35
4.1.1. Wohnformen.....	37
4.2. Europäische Märkte im Vergleich	38
4.2.1. Vereinigtes Königreich	38
4.2.2. Deutschland	40

5. Risiken und Alternative Nutzungen.....	45
5.1. Risiken.....	45
5.1.1. Andere Marktteilnehmer	45
5.1.2. Lagen	46
5.1.3. andere Wohnformen	47
5.1.4. Know How	48
5.1.5. Ende des Wachstums	48
5.2. Alternative Nutzungen	49
5.2.1. Betreutes Wohnen	50
5.2.2. Micro Apartments Serviced Apartments	51
6. Conclusio	53
Quellenverzeichnis	55
Abbildungsverzeichnis	58

1. Einleitung

Studentisches Wohnen gilt nicht als der typische Markt, wenn man an Immobilieninvestments denkt. Die klassischen Studentenheime wurden meist von staatlichen oder gemeinnützigen Anbietern betrieben. Im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern erfreut sich diese Wohnform hierzulande geringer Beliebtheit. Die Ausstattung dieser Heime ist simpel, meist ein-zwei Bettzimmer, ein Bad, ein Tisch und Gemeinschaftsküchen. Preislich waren sie im niedrigeren Segment angesiedelt mit dem Ziel, Studierende aus einkommensschwachen Sozialschichten oder Werkstudenten leistbares Wohnen zu bieten. Demographische Umstände wie Geburtenraten, leichtere Zugänge zum Studium und eine hohe Fluktuation an ausländischen Studierenden führten international zu einem steigenden Interesse an dem Nischenprodukt studentisches Wohnen. Vorreiter sind hier die USA und Großbritannien, wo institutionelle Investoren und große Bauträger sich bereits früh auf diesen Markt spezialisierten. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden weltweit acht Milliarden Euro in das Segment investiert. Damit wurde der Rekordwert von 15 Milliarden Euro Investment Volumen aus 2015 getoppt. Man kann also durchaus von einem „Boom“ sprechen.

In Österreich änderte vor allem die Streichung der Investitionsförderung im Jahre 2010 die Marktsituation. Betreiber von Wohnheimen bekamen keine Förderungen mehr, da die Regierung beschloss Studenten direkt zu subventionieren. Dadurch mussten von da an die Heimbetreiber ihre Kosten rein mit den Mieteinnahmen decken, was wiederum zu einer Erhöhung der Mieten führte. Dies steigerte enorm die Attraktivität des Sektors, da die Preisunterschiede zwischen privaten Anbietern mit einem weitaus höheren Standard und von Gemeinnützigen geringer wurden.

1.1. Problemstellung

Wie bereits erwähnt ist der Markt für studentisches Wohnen eine relativ neue Assetklasse. Während das Volumen und die Sättigung in anderen Ländern bereits erreicht wurden, ist der österreichische Markt noch nicht so weit. In der vorliegenden Arbeit wird das Thema marktnah und strukturiert in einer These bearbeitet. Es soll herausgefunden werden, wo das Potential und die Risiken für Investoren am österreichischen Markt liegen.

1.2. Struktur der Arbeit

In einem ersten Kapitel werden das Angebot und die Nachfrage am österreichischen Markt untersucht. Durch die Analyse von demographischen Daten wie beispielsweise die Entwicklung der Studierenden, der Geburtenraten und der Schulabschlüsse soll eine Aussage über die Nachfrage nach studentischem Wohnen gemacht werden. Weiter werden die verschiedenen nachgefragten Wohnformen und die monetäre Situation der Studierenden untersucht.

In einem zweiten Kapitel werden die Eigenschaften von Studentenheimen erläutert. Im ersten Unterkapitel werden die rechtliche Situation und ihre Abgrenzung zu anderen Gesetzen erarbeitet. In einem weiteren Unterkapitel wird das Studentenheim als Assetklasse analysiert um die Attraktivität für Investoren genauer zu betrachten. Genauer wird darauf eingegangen, wie man ein Studentenheim gewinnbringend führen kann. In einem letzten Unterkapitel wird auf dem österreichischen Markt durch eine Marktanalyse für Studentenheime an den größten Hochschulstandorten genauer eingegangen um eine Aussage für das Potential des Marktes aus Investorensicht treffen zu können.

In einem dritten Kapitel wird der Fokus auf den Europäischen Markt gelegt um Vergleichswerte für den österreichischen Markt zu finden. In einem ersten Teil wird allgemein die Wohnform im Europavergleich betrachtet. In einem zweiten Teil werden die zwei relevantesten Märkte Europas analysiert. Zu einem wird der UK Markt für studentisches Wohnen betrachtet, da dies der größte und entwickelste in Europa ist. Zum anderen wird der deutsche Markt genauer betrachtet, da dieser kulturell und historisch dem Österreichischen am nächsten ist.

In einem letzten Kapitel wird schließlich in einem ersten Unterkapitel auf die Risiken, die aus einer Investorensicht für Investments in dem Bereich des studentischen Wohnens von Relevanz sein können eingegangen. In einem zweiten Unterkapitel werden verschiedene Formen der Andersnutzung, die sich für einen Investor im Ernstfall rentieren könnten analysiert.

2. Studentisches Wohnen in Österreich – Angebot und Nachfrage

Im folgenden Kapitel wird die Situation für studentisches Wohnen am österreichischen Markt analysiert. Zuerst wird auf die Nachfrage eingegangen. Anhand der Entwicklungen und Prognosen der Studierendenzahlen, der Geburtenrate, der Anzahl an Maturanten und Studienanfänger inländischer und ausländischer Herkunft werden Schlüsse über die Entwicklung der Nachfrage nach studentischem Wohnen in den nächsten Jahren gezogen werden. Um ein besseres Bild über die aktuelle Wohnsituation der Studierenden in Österreich zu erhalten, werden in einem nächsten Unterkapitel die verschiedenen Wohnformen genauer betrachtet. In einem letzten Unterkapitel wird schließlich die finanzielle Situation der Studierenden analysiert.

2.1. Entwicklung und Prognose der Studierendenzahlen

In den letzten 20 Jahren (1995/1996-2015/2016) ist die Zahl der ordentlichen Studierenden in Österreich um 27% gestiegen. Unter einem ordentlichen Studenten versteht man eine Person, die eine wissenschaftliche Ausbildung an einer Hochschule/Fachhochschule verfolgt und dessen Zeit hauptsächlich durch das Studium beansprucht wird.

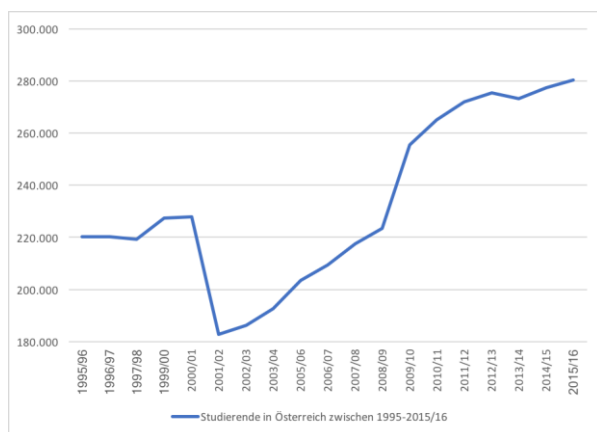


Abbildung 1: Studierende in Österreich zwischen 1995-2015/2016

Waren es im Wintersemester 1995 noch 220.341 Studierende, stieg die Zahl mit der Ausnahme von 1997 auf 227.948 Studierende im Jahre 2000.

Bis auf einem kurzen Knick, der sich durch die Einführung der Studiengebühren im Wintersemester des Jahres 2001 erklären lässt, stieg die Kurve der Studierenden konstant weiter (vgl. Abbildung 1).

Die Statistik Austria prognostiziert in ihrer Hochschulprognose einen Anstieg von sieben Prozent auf 376.000 Studierende im Jahre 2032. Dies kann durch die steigende Zahl an Maturanten von 41.800 Maturanten in 2012 auf 45.000 Maturanten in 2035 (+neun Prozent) erklärt werden, obwohl aus demographischer Sicht die geburtenschwachen Jahrgänge bis 2017 einen leichten Rückgang aufweisen. Der Zuwachs ausländischer Studenten ist im Großen und Ganzen als konstant anzusehen. Hierbei sind die rückläufigen Zahlen der deutschen Studenten auf Grund der erleichterten Zugänge als Ausnahme anzusehen. Dies wird in einem späteren Kapitel genauer erläutert werden (vgl. Statistik Austria, 2014).

2.1.1. Anzahl der Geburten in Österreich

Betrachtet man die Geburtenrate der letzten 20 Jahre sieht man einen deutlichen Rückgang der Geburten von 88.669 Geburten im Jahre 1995 auf 75.458 Geburten in 2001. Mit leichten Schwankungen zwischen 2011 und 2008 geht die Anzahl der Geburten in Österreich nach oben (vgl. Statistik Austria, 2016).

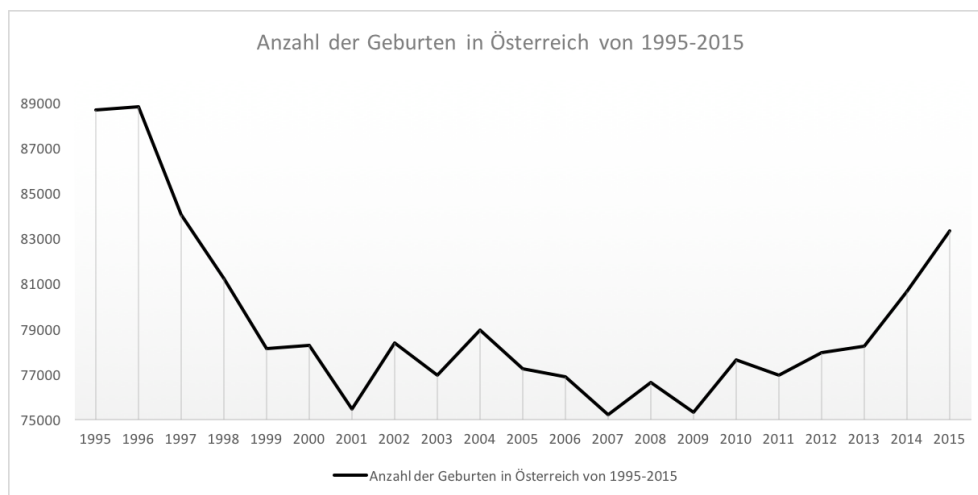


Abbildung 2: Anzahl der Geburten in Österreich von 1995-2015 (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria)

Prognosen gehen weiter von einer konstanten Steigerung der Geburten aus, was zu einer Gesamtbevölkerung von fast neun und halb Millionen Einwohnern in 2030 führen wird.

Der Rückgang der Geburten zu Beginn der 2000er Jahre kann aus demographischer Sicht einen leichten Rückgang der Studienbeginne erklären, da dies die Maturanten und potentiellen Studienanfänger der nächsten Jahre repräsentiert. Die konstante Steigung der Geburtenrate ist ein Hinweis auf ein wachsendes Potential an Studienanfängern in der nahen Zukunft (vgl. Abbildung 2)

2.1.2. Anzahl der Maturanten

Zwei Drittel der Studienanfänger an österreichischen Universitäten bilden sich aus Absolventen einer Allgemein bildenden höheren Schule (AHS), Berufsbildenden Höheren Schulen (BHS) oder einer Lehrerbildenden höheren Schule (LHS). Die Prognose der Maturantinnen und Maturanten der Statistik Austria basiert auf zwei Faktoren: dem Schultyp und der demographischen Entwicklung.

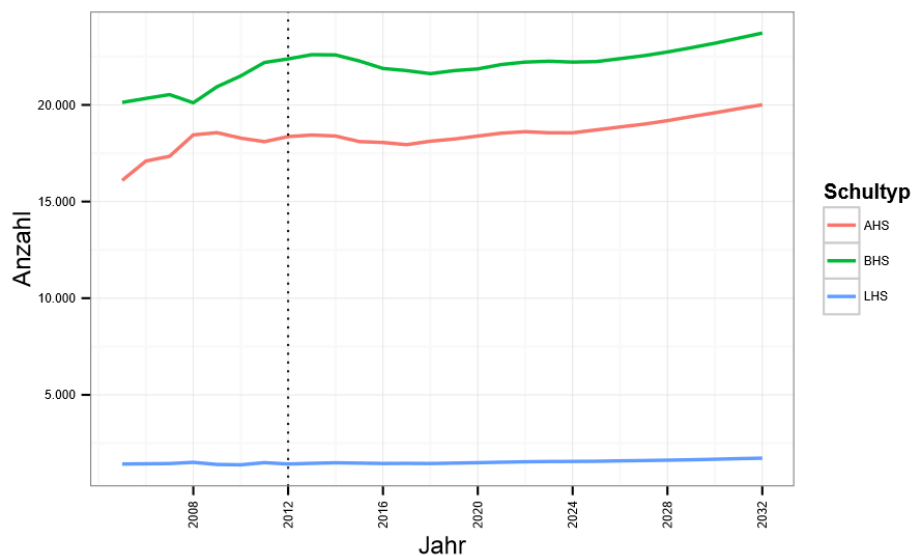


Abbildung 3: Anzahl der Maturanten nach Schultyp (Quelle: Hochschulprognose 2015)

Die Schulwahl spielt einen wesentlichen Faktor auf die Maturanten der kommenden Jahre und vor allem auf die Wahrscheinlichkeit ob diese sich nach dem Abschluss für eine Universität oder einer Hochschule entscheiden. Der leichte Knick in der Kurve lässt sich, wie vorher erläutert, durch die schwache Geburtenrate um die 2000er Jahre erklären. Die zukünftige Prognose der Anzahl an Maturanten weist einen positiven Verlauf bis 2032 auf (vgl. Statistik Austria, 2014).

2.1.3. Studienanfänger

Da im vorigen Teil der positive Zukunftstrend der Schulabsolventen gezeigt werden konnte, wird nun die Korrelation zwischen den Schulabsolventen und den Eintritten in das Hochschulsystem untersucht werden.

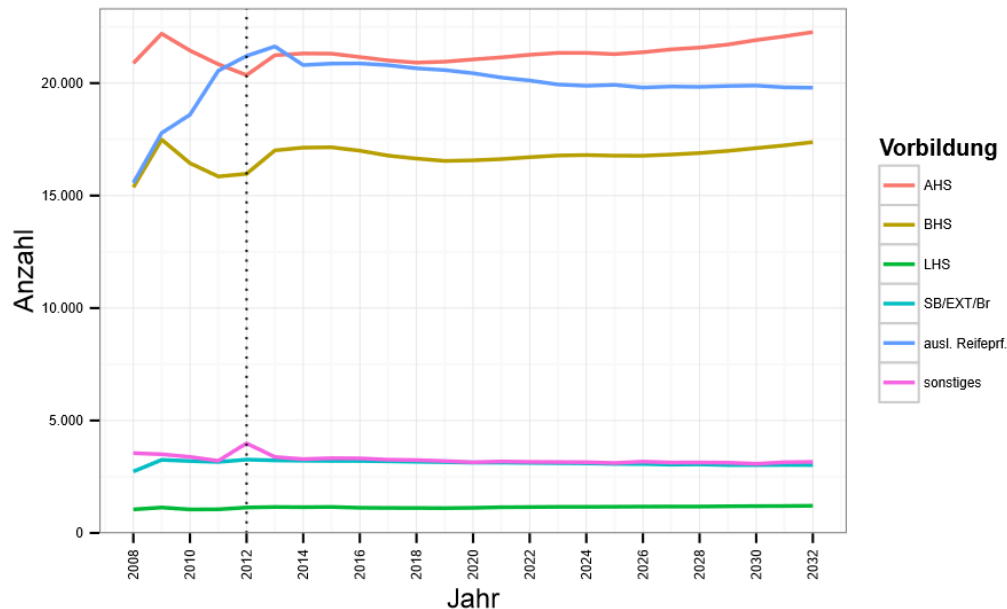


Abbildung 4: Anzahl der Studienanfänger nach Vorbildung (Statistik Austria, Hochschulprognose 2014, S. 24)

Wie man an der Abbildung 4 erkennen kann, fällt die Zahl der Absolventen an österreichischen Schuleinrichtungen um 2012 herum und steigt später wieder an. Dies bestätigt die vorig getätigten Aussagen. Die Kurve der Studienanfänger mit ausländischer Reifeprüfung steigt stark bis 2013 und fällt dann etwas bis sie sich um 2025 stabilisiert. Dies wird im nächsten Unterpunkt genauer betrachtet (vgl. Statistik Austria, 2014)

2.1.4. Ausländische Studenten

Österreich gilt als attraktives Land für ausländische Studierende. Wie man erkennen kann, ist der Anteil europäischer und ausländischer Studenten im europäischen Vergleich sehr groß (vgl. Abbildung 5). Von den gerundet 382.000 Studierenden sind 92.400 Studierende ausländischer Herkunft. Das ergibt einen Anteil von 24% (vgl. Statistik Austria). Den größten Anteil tragen hier die deutschen Studenten bei. Laut der OECD ist Österreich mit 31.000 deutschen Studenten das beliebteste Land für international studierende Deutsche (vgl. OECD, 2015. S.4).

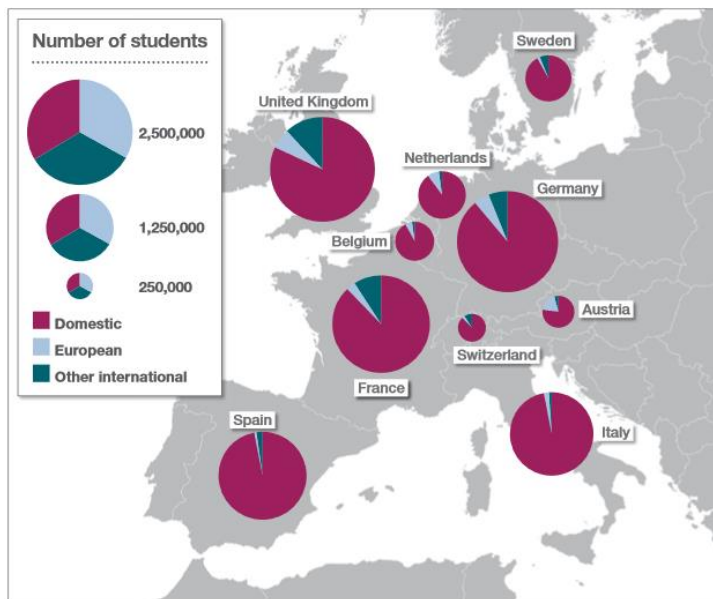


Abbildung 5: Studenten Bevölkerung nach Land (Quelle: Savills Research)

Betrachtet man Abbildung 4 kann man davon ausgehen, dass diese deutsche Studenten den größten Teil der blauen Kurve (ausländische Reifeprüfung) ausmachen. Man sieht einen starken Anstieg bis 2012, der durch zwei Ursachen besonders beeinflusst wurde. Zum einen durch die doppelten Abiturjahrgänge in gewissen Bundesländern, zum anderen durch die Abschaffung der Wehrpflicht in Deutschland. Auf dies wird im Laufe der Arbeit noch genauer eingegangen werden. Betrachtet man die Anzahl der ausländischen Studierenden an österreichischen öffentlichen Universitäten kann man einen starken Zuwachs erkennen.

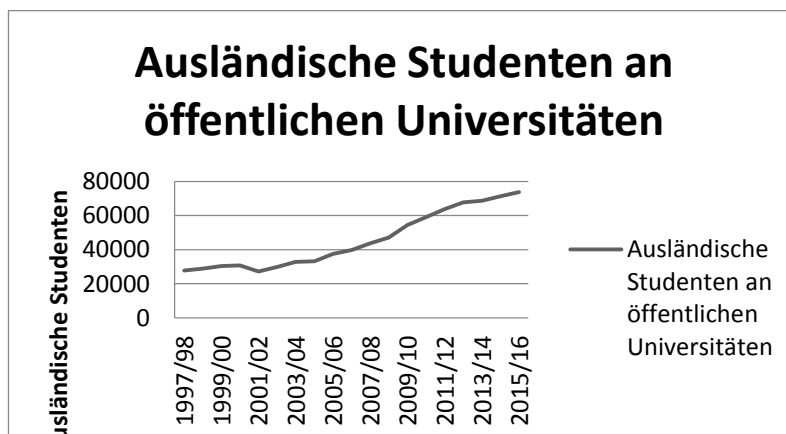


Abbildung 6: Ausländische Studenten an öffentlichen Universitäten (Statistik Austria, eigene Darstellung)

Zwischen 1997/1998 (27.745 Studierende) und 2015/2016 (73.795 Studierende) stieg die Zahl der ausländischen Studierenden um 170% (vgl. Abbildung 6).

2.2. Wohnformen

Die passende Wohnform zu finden kann für Studienanfänger sehr schwer sein, gerade wenn junge Schulabgänger in andere Städte zum Studieren ziehen oder aus dem Elternhaus ausziehen. In Wien, wo 59% aller Studierenden ihr Studium verfolgen, herrscht ein Mangel an Wohnungen mit niedrigen Mieten, wie Mathias Mühlhofer, Vorstand der Immobilienrendite AG, im APA Gespräch des Juli 2016 warnt. Er sieht ein großes Potential im Bereich der 300-350€ Mieten (vgl. NZZ, 2016). Andere Standorte Österreichs bieten ein ähnliches Bild.

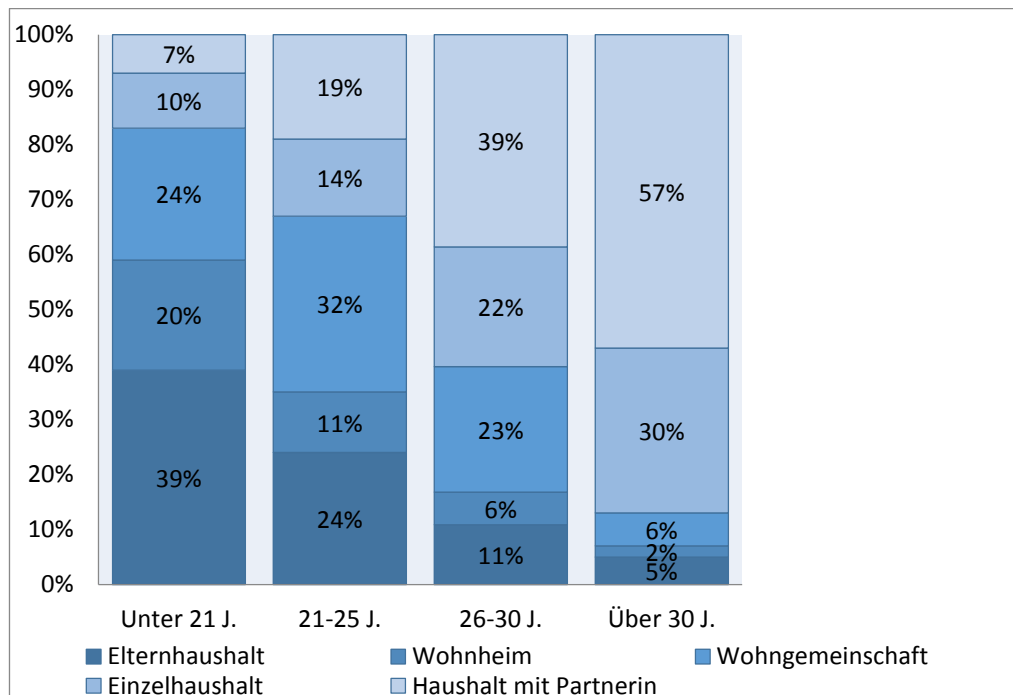


Abbildung 7: Wohnform nach Alter (Studierenden Sozial Erhebung, Eigene Darstellung)

Im folgenden Abschnitt wird auf die fünf wichtigsten Wohnformen genauer eingegangen. Durch den Vergleich im Zeitverlauf, nach Alter, sozialer Herkunft und nach Standorten soll ein Einblick auf die Wohnsituation der Studierenden und die Hintergründe dieser gegeben werden.

Wohngemeinschaft

Das Wort Wohngemeinschaft bezeichnet das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung. Allgemeine Räume wie Badezimmer, Küche oder auch ein Wohnzimmer werden dabei genutzt (Definition Wikipedia).

Mit 25% im Jahre 2015 ist sie die zweitbeliebteste Wohnform aller Studenten in Österreich. Die Wohngemeinschaft ist bei Studierenden zwischen 21 und 25 Jahren die beliebteste Wohnform (32%). Zwischen 2006 und 2015 hat sich diese Form des Wohnens konstant um drei Prozentpunkte erhöht (vgl. Abbildung 8). Mit 48% stellt sie einen überdurchschnittlichen Anteil bei den ausländischen Studierenden mit deutscher Muttersprache dar (vgl. IHS, S. 79 ff.). Im Standortvergleich ist die Wohngemeinschaft vor allem in Innsbruck und Leoben am stärksten präsent. Die Gründe hierfür werden in einem späteren Abschnitt genauer erläutert (vgl. Abbildung 9).

Elternhaushalt

Aktuell wohnen etwa 20% der Studierenden im Elternhaushalt. Die Zahl ist seit 2006 etwas gesunken (vgl. Abbildung 8). Unterscheidet man zwischen den Alterskategorien ist diese Wohnform die beliebteste (39%) bei den unter 21 Jährigen und nimmt mit dem steigenden Alter ab (fünf Prozent bei den unter 30 Jährigen). Der sozialen Herkunft nach sind es vor allem Studierende aus niedrigeren Schichten, die aus Kostengründen länger im Elternhaushalt wohnen (vgl. IHS, S. 77).

	2006	2009	2011	2015
Elternhaushalt	23%	20%	18%	20%
Wohnheim	11%	10%	9%	9%
Wohngemeinschaft	22%	22%	24%	25%
Einzelhaushalt	19%	21%	21%	18%
Haushalt mit				
Partnerin	25%	27%	28%	28%
Summe	100%	100%	100%	100%

Abbildung 8: Vergleich der Wohnformen (Studierende Sozialerhebung, eigene Darstellung)

Wohnheim

Im europäischen Vergleich ist der Anteil der Wohnheimbewohner niedrig. Nur Kroatien, die Schweiz, Armenien, Malta Italien und Bosnien-Herzegowina weisen einen geringeren Anteil auf (vgl. IHS, S. 80). Mit neun Prozent ist diese Wohnform die am geringsten gewählte Form aller Studierenden in Österreich (vgl. Abbildung 8). Es sind vor allem junge Studierende bis 25 Jahren, die diese Form des Wohnens wählen. Aus sozialer Sicht sind es eher Studenten mit schwächerem sozialem Hintergrund, die aus Kostengründen in Studentenwohnheimen wohnen (vgl. IHS, S.79). Mit 24% leben überdurchschnittlich viele nicht deutschsprachige Studenten in Studentenwohnheimen. Dies kann sich durch die einfachere Organisation, sprachliche Barrieren und den Kontakt mit anderen nicht deutschsprachigen Studenten erklären (vgl. IHS, S. 79).

	Wien	Graz	Salzburg	Linz	Innsbruck	Klagenfurt	Leoben	Kleinere HS Standorte	Gesamt
Elternhaushalt	19%	16%	23%	24%	18%	23%	10%	30%	20%
Wohnheim	8%	9%	17%	11%	10%	8%	18%	10%	9%
Wohngemeinschaft	26%	30%	16%	9%	37%	12%	33%	14%	24%
Einzelhaushalt	19%	18%	15%	18%	15%	22%	17%	17%	18%
Haushalt mit Partnerin	28%	27%	29%	38%	21%	35%	21%	30%	28%

Abbildung 9: Hochschulstandorte nach Wohnform (Statistik Austria, eigene Darstellung)

Wohnheime sind in Leoben und Salzburg am beliebtesten. In Wien und Klagenfurt weist das Wohnheim die niedrigsten Werte auf (vgl. Abbildung 8).

Einzelhaushalt und Haushalt mit Partnerin

(Die Untermiete wird in dieser Wohnform inbegriffen.)

Einzelhaushalte haben alleine zwischen 2011 und 2015 drei Prozentpunkte verloren. Im Gegensatz dazu ist in dem Zeitraum die Zahl der Haushalte mit

PartnerIn konstant geblieben (vgl. Abbildung 8). Im Altersvergleich ist diese Wohnform bei den unter 21 Jährigen noch die Seltenste und wird mit steigendem Alter beliebter (vgl. IHS, S.79). Unterscheidet man nach Standort ist diese Wohnform überall beliebt, doch sticht Linz mit 56% etwas heraus (vgl. Abbildung 9)

2.3. Finanzielle Situationen der Studierenden und Ausgaben für Miete

2.3.1 Einnahmen im Überblick

Die finanzielle und soziale Lage österreichischer Studenten ist ein wesentlicher Faktor in der Thematik des studentischen Wohnens am österreichischen Markt. Im Durchschnitt beliefen sich im Sommersemester 2011 die Geldeinnahmen für Studierende auf circa 990€ pro Monat. Dieser Wert beinhaltet einmalige Zahlungen die jeweils pro Monat umgerechnet wurden und unregelmäßige Einkünfte. Dazu kamen unbare Zahlungen von Dritten mit etwa durchschnittlich 140€ pro Monat, was ein mittleres Gesamtbudget von 1.130€ monatlich ergibt. Diese Werte sind allerdings nur bedingt aussagekräftig, da die finanzielle Lage von Studierenden sehr variiert. Ein Viertel aller Studenten muss mit weniger als 730€ im Monat auskommen, die Hälfte der Studierenden hat zwischen 730€ und 1.400€ zu Verfügung und ein Viertel hat mehr als 1.400€ pro Monat zur Verfügung (vgl. IHS, S.381).

2.3.2. Herkunft der Einnahmen

Die Einnahmen der Studierenden lassen sich anhand vier verschiedener Herkünfte definieren. Die Unterstützung der Eltern (inklusive Verwandte und Partner) ist die Bedeutendste. 73% aller Studierenden erhalten sie. Es ist zu beachten, dass die Familienbeihilfe die an die Eltern ausgezahlt wird auch eingerechnet wird. In Zahlen ausgedrückt sind es rund 380 bzw. 33% des Gesamtbudgets. An zweiter Stelle ist die eigene Erwerbstätigkeit mit 61%. Das durchschnittliche Erwerbseinkommen ist etwa 780€, bzw. 470€ auf alle Studierenden umgelegt. Dies macht etwa 42% des Gesamtbudgets aus. Rund 20% beziehen eine staatliche Förderung (Studienbeihilfe, SelbsterhalterInnen-Stipendium, Studienabschluss Stipendium, Studienzuschuss) und erhalten damit rund 420€.

Daneben gibt es noch weitere staatliche Finanzierungen die auf die Gesamtheit gesehen einen geringen Einfluss haben, jedoch auch sieben Prozent des monatlichen Gesamtbudget betragen können (vgl. IHS, S381 ff.)

Interessant ist noch, dass 11% aller Studierenden ausschließlich von der Unterstützung ihrer Eltern leben, 12% sich ihren Lebensunterhalt ausschließlich selbst verdienen und ein Prozent der Studierenden ausschließlich ihre Einkünfte von staatlichen Stipendien beziehen. Dies verdeutlicht, dass die meisten Studierenden ihr Einkommen aus verschiedenen Quellen beziehen (vgl. IHS, S381 ff.)

2.3.3. Wohnkosten

Die Wohnkosten sind ein wichtiger Faktor bei der Wohnform und Wohnnachfrage. Zur Betrachtung werden Studierende die bei Eltern oder Verwandten wohnen nicht einbezogen. Als Wohnkosten werden die Ausgaben der Studierenden inklusive Nebenkosten verstanden, unabhängig davon wer sie zahlt.

Die höchsten Kosten haben erwartungsgemäß Einzelhaushalte mit durchschnittlich 390€, gefolgt von Studierenden die einen gemeinsamen Haushalt haben mit durchschnittlich 420€. Die geringsten Kosten tragen Studentenwohnheimbewohner, die im Schnitt 310€ bezahlen.

	Wien	Graz	Salzburg	Linz	Innsbruck	Klagenfurt	Leoben	Kleiner HS Standorte	Gesamt
Wohnheim	327 €	290 €	310 €	299 €	308 €	284 €	275 €	309 €	311 €
Wohngemeinschaft	355 €	318 €	343 €	317 €	350 €	294 €	281 €	336 €	344 €
Einzelhaushalt	458 €	426 €	458 €	466 €	444 €	392 €	349 €	477 €	50 €
Haushalt mit Partneri	429 €	384 €	406 €	414 €	402 €	390 €	333 €	441 €	416 €
Dursch. Kosten	402 €	360 €	382 €	397 €	375 €	363 €	304 €	411 €	389 €

Abbildung 10:Wohnkosten nach Wohnform und Hochschulstandort (Studenten Sozialerhebung, Eigene Darstellung)

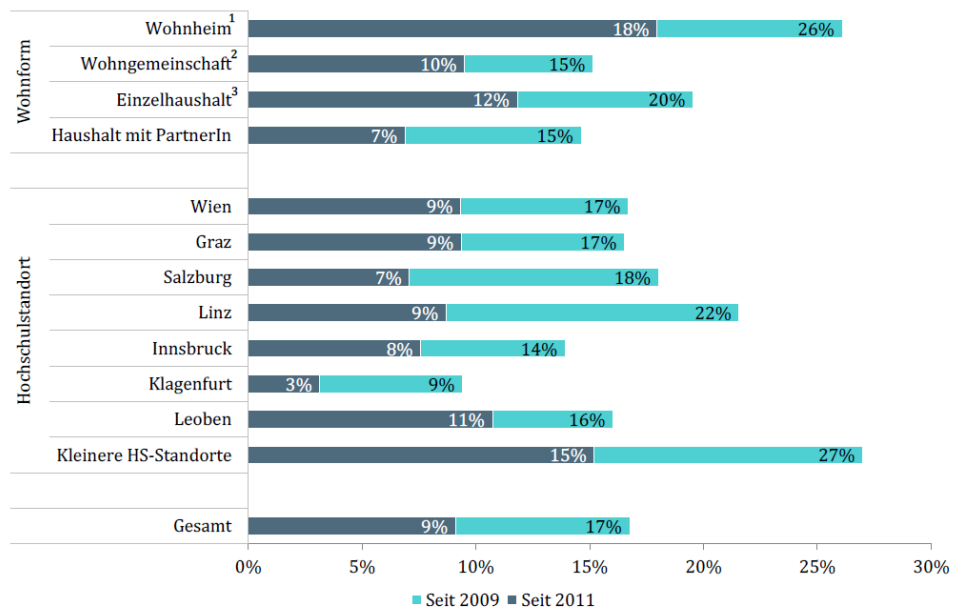
Unterscheidet man nach Standorten, weisen die kleineren Standorte, Linz und Wien die höchsten Kosten auf. Klagenfurt, Graz und Leoben haben wiederum die geringsten durchschnittlichen Wohnkosten (vgl. Abbildung 10).

2.3.4. Entwicklung der Wohnkosten

Um die Entwicklung der Wohnkosten zu untersuchen wird ein Vergleich zu 2009 und 2011 gezogen.

2009: Der Wohnform nach sind die Wohnkosten am stärksten für Wohnheime (26%) und für Einzelhaushalte (20%) gestiegen. Den Standorten nach sind es vor allem die Wohnkosten bei kleineren Hochschulstandorte, die in den letzten fünf Jahren um 27% gestiegen sind, gefolgt von Linz mit einem Plus von 22% und Salzburg mit +18% (vgl. Abbildung 11).

2011: Bereinigt man die Wohnkosten um die Inflation, ergibt das einen Anstieg von 11% seit 2011. In Klagenfurt liegt der Wert unter der kumulierten Inflationsrate von 7%. Das bedeutet, dass die durchschnittlichen Wohnkosten real um vier Prozent gesunken sind. Die Standorte Wien, Graz, Linz und Leoben haben eine geringe Veränderung von +-null. Kleinere Hochschulstandorte haben einen hohen realen Anstieg von sieben Prozent. Der Wohnform nach, ist der kaufkraftbereinigte Anstieg bei Wohnheimen bei hohen +10% und bei Einzelhaushalten + vier % (vgl. IHS, S.88)



¹ Inkl. Studierende, die mit dem/der PartnerIn in einem Wohnheim leben.

² Inkl. Studierende, die mit dem/der PartnerIn in einer Wohngemeinschaft leben.

³ Inkl. Untermiete.

Angaben von 2015 ohne Studierende an Privatuniversitäten und Hochschulen, die an der Studierenden-Sozialerhebung 2011 nicht teilgenommen haben.

Abbildung 11: Anstieg der Wohnkosten nach Wohnform und Hochschulstandort (IHS, Studierenden Sozialerhebung 2015, S.87)

Wie sieht es im Vergleich mit der österreichischen Gesamtbevölkerung aus? Die Wohnkosten der Gesamtbevölkerung sind zwischen 2011 und 2014 um 11%, also bereinigte vier Prozent gestiegen. Dies bedeutet, dass die Wohnkosten unter Studierenden um die Hälfte weniger gestiegen sind als die Wohnkosten der Gesamtbevölkerung. Dies lässt sich durch die unterschiedliche Zusammensetzung und die regionale Verteilung des Wohnbestandes erklären (vgl. IHS; S.88).

In Betracht der vorigen Ergebnisse in Bezug auf den Anstieg der Studierendenzahlen stellt sich die Frage, ob dies eine Auswirkung auf den Anstieg der Wohnkosten hat. Leoben und kleinere Hochschulstandorte haben den höchsten Anstieg an Studierenden. Gleichzeitig sind bei beiden auch die Wohnkosten am stärksten gestiegen.

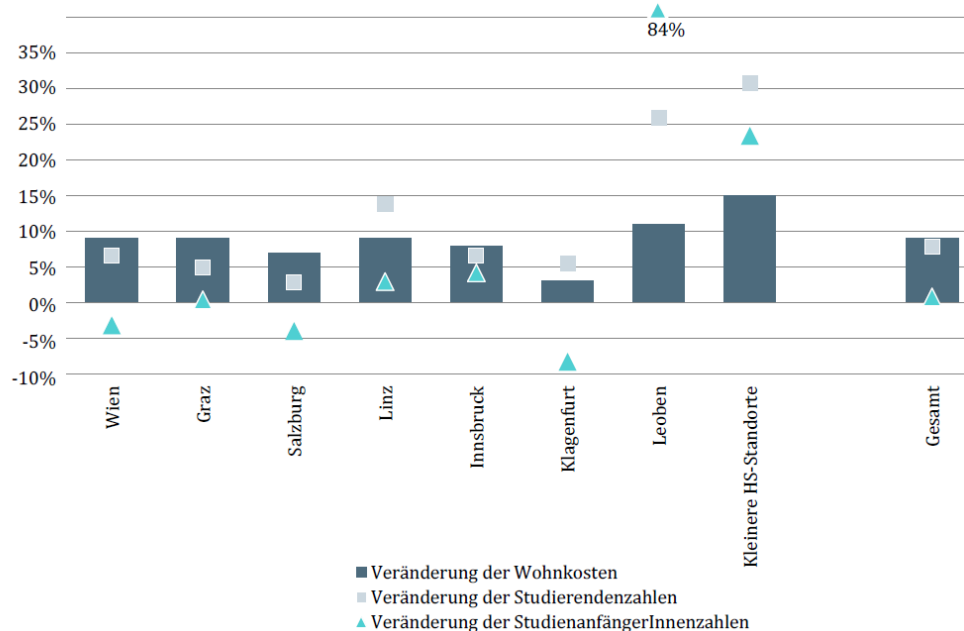


Abbildung 12: Zusammenhang zwischen Wohnkostensteigerung und Anstieg von Studienanfängern bzw. Studienzahlen (2011>2015) (Quelle: IHS, Studierenden Sozialerhebung 2015 S.89)

Ein gegenteiliges Bild bietet Klagenfurt. Hier sind die Studienanfänger um acht Prozent zurückgegangen, die Gesamtstudierendenzahl mit + fünf Prozent nur leicht gestiegen und die Wohnkosten nur schwach gestiegen. Ähnliches gilt für Salzburg, wo die Studienanfänger nur wenig gestiegen sind, die Gesamtzahl der Studierenden leicht zurück gegangen ist und die Wohnkosten nur leicht gestiegen sind. Graz und Wien bieten ein ähnliches Bild mit durchschnittlichen Steigerungen in Studienzahlen und Wohnkosten. Es spielen natürlich diverse andere Faktoren wie Zuwanderung

und das generelle Bevölkerungswachstum eine Rolle, jedoch kann man anhand der Ergebnisse durchaus behaupten, dass es einen Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Nachfrage und der Wohnkostenentwicklung an Hochschulstandorten gibt (vgl. IHS, S.88).

3. Das Studentenheim

Nachdem in einem ersten Teil das Angebot und die Nachfrage für studentisches Wohnen am österreichischen Markt untersucht wurden, wird in einem zweiten Teil genauer auf Studentenheime eingegangen. Zu Beginn wird das Studierendenwohnheim erstmals charakterisiert und aus einem rechtlichen Standpunkt betrachtet. Danach werden die größten Hochschulstandorte Österreichs auf das Potential für Studentenwohnheime analysiert und ihre Attraktivität verglichen um eine Aussage in Bezug auf die Nachfrage aus Investoren Sicht tätigen zu können.

3.1. Rechtliche Faktoren

3.1.1. Begriffsdefinitionen

Zu Beginn sollte der Begriff Studentenheim definiert werden. Laut der Wiener Bauordnung sind Heime Gebäude, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen als familiären Zugehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppen gehören (vgl. Bo Wien, § 121 z 3). In diesem Fall wäre dies durch die Unterbringung von Studenten gegeben. Dadurch gelten Bestimmungen wie beispielsweise die Mindestnutzfläche von 30m² nicht (vgl. §119 Abs 2 Bo Wien).

Das Studentenheimgesetz regelt die Rechtsverhältnisse, die sich aus der Vergabe von Heimplätzen durch die Studentenheimträger an Studierende (Heimbewohner) ergeben (§1 Abs 1 StudHG).

Unter Studentenheim versteht das Studentenheimgesetz lediglich Gebäude oder Wohnungen, in denen Plätze für Studierende zur Verfügung gestellt werden (Egger et al, 2000, S.294)

Studentenheimträger sind juristische Personen, vor allem rechtliche Körperschaften, die nach ihrer Satzung oder Rechtsgrundlage Heimplätze für Studierende zur Verfügung stellen (vgl. §3 StudHG).

Als Studierende im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten an österreichischen Universitäten und an Universitäten der Künste aufgenommene ordentliche Studierende sowie Studierende von Fachhochschul-Studiengängen, Pädagogischen Akademien, Berufspädagogischen Akademien, Akademien für Sozialarbeit oder

ähnlichen Einrichtungen. Gleichgestellt sind außerordentliche Studierende, die sich durch die Absolvierung eines Universitätslehrganges auf ein ordentliches Studium oder die Studienberechtigungsprüfung vorbereiten sowie Empfänger von Stipendien öffentlich-rechtlicher Körperschaften (§ 4 StudHG).

3.1.2. Vertragliches

Liegt im MRG eine Hauptmiete vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer, Fruchtnießer, Mieter oder Pächter des ganzen Hauses abgeschlossen wird (vgl. MRG §2), so wird bei einem Studentenwohnheim ein Benützungsvertrag in schriftlicher Form zwischen dem Heimträger und dem Heimbewohner abgeschlossen (vgl. StudHG §5 Abs 1). Bei der Vertragsdauer gibt es auch Unterschiede. Werden Mietverträge im Vollanwendungsbereich des MRG auf drei Jahre befristet (MRG §29 Abs 1), so sind die Benützungsverträge auf die Dauer eines Studienjahres abzuschließen. Diese sind dann jährlich bis zum Ende des Studiums zu verlängern (vgl. StudHG §5 Abs 3).

Das MRG sieht die Stärkung der Interessen der Mieter vor, weshalb auch genaue Vorschriften für das Kündigen von Mietverträgen vor.

Beispielhafte Kündigungsgründe nach dem MRG (vgl. §30 MRG):

- Das nichtzahlen der Miete nach mehrmaliger Mahnung
- Die Wohnung nachweislich nicht genutzt oder nicht zulässig an Dritte vermietet wird
- Die Immobilie grob vernachlässigt oder für strafbare Handlungen genutzt wird uvm.

Die Kündigungsgründe nach dem Studentenheimgesetz unterscheiden sich hier klar.

Kündigungsgründe nach dem StudHG (StudHG §12):

1. Der Heimbewohner sein Studium beendet oder abgebrochen hat
2. Die soziale Bedürftigkeit wegfällt
3. Der Heimbewohner die durchschnittliche Studiendauer wesentlich überschritten hat
4. Sich der Heimbewohner einer strafbaren Handlung zum Nachteil der Heimbewohnern oder des Heimträgers oder dessen Leute schuldig macht

Eine Kündigung erfolgt nach einer Anhörung des Vorsitzenden der Heimvertretung. Liegt eine Kündigung nach Grund vier vor, kann der Benützungsvertrag nach der Anhörung der Heimvertretung mit sofortiger Wirkung aufgelöst werden. Geschieht dies jedoch in Zeiten, in denen die Heimvertretung nicht zusammentreten kann, darf der Heimträger den Vertrag ohne Anhörung auflösen (vgl. StudHG §12). Dies stellt einen erheblichen Unterschied zum MRG dar, der deutlich zum Nachteil der Mieter ausfällt.

3.1.3. Kosten

Gelten die Bestimmungen des Studentenheimgesetzes, gilt eine andere Form des Preisschutzes. §13 besagt, dass der Heimträger ein Benützungsentgelt von den Heimbewohnern verlangen darf. Dieses Entgelt ist durch den Heimträger nach Anhörung der Heimvertretung unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Kostendeckung festzulegen (vgl. StudHG §13 Abs 1).

Der Begriff der Kostendeckung wird im Studentenheimgesetz nicht genauer definiert. Hier kann jedoch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz von Hilfe sein. Dieses besagt, dass Geschäftsführung und Verwaltung den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen müssen. Entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt müssen angemessene Darlehenskonditionen vereinbart werden (§23 WGG). Weiter besagt es, dass Gemeinnützige Bauvereinigungen für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung ein angemessenes Entgelt (Preis) vereinbaren dürfen, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist (vgl. §13 WGG).

Ausgehend von den eben genannten Bestimmungen, dürfen bei der Berechnung des Entgeltes nach §14 WGG folgendes angerechnet werden:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;

2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln,
3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grundsätzlich drei und halb vH nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens fünf vH;
4. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d;
5. ein im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
6. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
7. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Z 1 bis 5, und
8. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl. Nr. 663, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufge- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.

Wie man erkennen kann, lässt sich der Begriff der Kostendeckung und Wirtschaftlichkeit von dem WGG auch für Studentenheime anwenden.

Laut Gesetz hat jedes Studentenheim eine von Heimbewohnern gewählte Heimvertretung zu wählen. Diese hat das Recht eine Einsichtnahme in die Festsetzung des Benützungsentgeltes maßgeblicher Kalkulationsunterlagen durch ein beauftragtes Mietglied, auch unter Einbeziehung eines beruflich befugten Sachverständigen zu nehmen (vgl. STudHG §8 Abs1 Z3). Eine Untersuchung der Arbeiterkammer kommt zum folgenden ernüchternden Ergebnis. Praktisch halten sich viele Heime nicht dran und haben keine Heimvertretung. Wenn es eine gibt, ist es schwierig für Studenten diese alleine zu prüfen und Sachverständige werden meist nicht einbezogen (vgl. Arbeiterkammer 2015, S.29). Ein schriftlicher Jahresabschluss samt Prüfungsbericht durch einen Wirtschaftstreuhandler oder Wirtschaftsprüfer ist erst ab einer Größe von mehr als 500 Heimplätzen verpflichtet

(vgl. StudHG §17a). Zur Bearbeitung der Thematik der These ist es dem Verfasser nach multipler Anfragen nicht möglich, eine Einsicht in die Kalkulationsunterlagen zur Festsetzung des Benützungsentgeltes zu nehmen.

Wenn Studentenheime nicht ausgelastet sind, können kurzfristige Gastverträge abgeschlossen werden, welche maximal bis zum Ablauf des Studienjahres laufen können. Diese Gastverträge können auch mit Personen abgeschlossen werden die nicht studieren. In diesem Fall kann ein höheres Benützungsentgelt festgesetzt werden (vgl. StudHG §5a).

3.1.5. Gewinne

In den vorangegangenen Unterkapiteln wurde das Studentenheimgesetz, das MRG und der Begriff der Kostendeckung und Wirtschaftlichkeit des WGG betrachtet. Nun stellt sich die Frage, wie es denn möglich sei, ein Studentenheim gewinnbringend zu führen. Nach Ansicht des Autors gibt es drei mögliche Varianten.

Die erste Variante ist ein Szenario, in welchem der Bauträger eines neuen Heimes nur der Bauträger ist und einen langfristigen Mietvertrag mit dem Betreiber eines Studentenheimes abschließt. Variante zwei ist ein Szenario, in welchem der Projektentwickler das Studentenheim baut und auch betreibt. In beiden Varianten wird das Heim dem Studentenheimgesetz konform geführt, wie in den vorangegangenen Punkten erläutert. Das Studentenheim folgt auch dem Prinzip der Kostendeckung (vgl. §13 StudHG). Der Entwickler verdient über die langfristige Vermietung zu marktüblichen Preisen in Variante 1. In Variante 2 baut der Entwickler das Gebäude und gründet eine Tochtergesellschaft, welche das Studentenheim betreibt nach dem Studentenheimgesetz. Der Entwickler macht seine Rendite über die Vermietung zu marktüblichen Preisen und über die Kapitalisierung des Eigenkapitals. Zu dem Thema Eigenkapital besagt das Studentenheimgesetz, dass Zuwendungen, die Private dem Heimträger zur Verfügung gestellt haben in das Benützungsentgelt eingerechnet werden darf (vgl. §13 StudHG). Das WGG wiederum besagt, dass eine angemessene Verzinsung der Eigenmittel verrechnet werden darf. Bei Heimen darf diese drei und halb Prozent nicht übersteigen (vgl. §14 WGG).

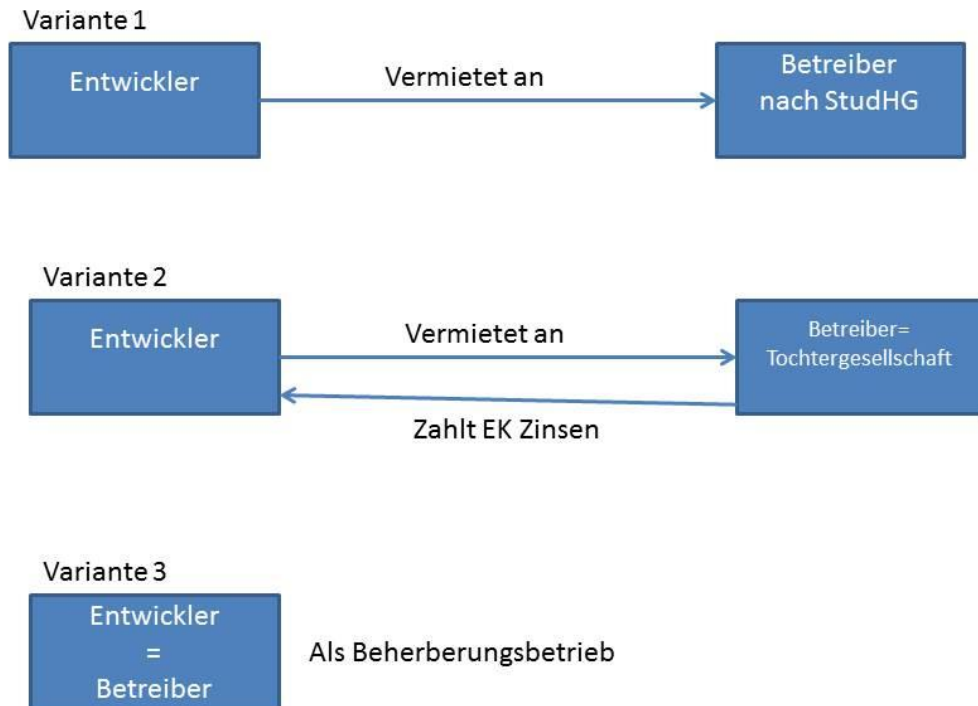


Abbildung 13: Betriebsmodelle für Studentenheime (eigene Darstellung)

Variante 3 soll erklären, wie man ein Studentenheim gewinnorientiert führen kann. Das MRG sieht Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungsunternehmens vermietet werden nicht in dessen Anwendungsbereich (vgl. MRG §1 z2). Jedoch sind laut dem OGH einige Faktoren zu beachten, die als Tatbestandselemente für das Vorliegen eines Beherbergungsunternehmens nötig sind (vgl. Kroner, 2015, S.4 ff):

- Entscheidend ist, ob dem Gast neben der Wohnmöglichkeit auch Verpflegung gewährt und für seine Bedienung gesorgt wird (6 Ob 77/08 d).
- Indiz für das Vorliegen einer Beherbergung ist der Einschluss der Betriebskosten in das Entgelt (5 Ob 77/01 m; 7 Ob 3/11 h),
- Erbringen der typischen Nebenleistungen wie Reinigen der Räume, Bereitstellen von Bettwäsche, Geschirr, Zubereitungen von Mahlzeiten (6 Ob 261/02 d; 3 Ob 158/11 y), Beleuchtung und Beheizung der Fremdenzimmer ohne gesondertes Entgelt (1 Ob 157/98 i), wobei es primär darauf ankommt, ob diese vom Vermieter angeboten und üblicherweise erbracht werden und nicht, ob sie der Mieter tatsächlich in Anspruch nimmt (5 Ob 77/01 m).

- Die Benutzung auf Grund eines Beherbergungsvertrages ist bei der Begründung eines Mietverhältnisses über Räume, die auch für den Mieter klar erkennbar zu einem Beherbergungsbetrieb gehören und einer mit dem Beherbergungszweck dieses Unternehmens in Einklang stehenden Nutzung zugeführt werden sollen, zu vermuten (RS0069618).
- Vermietung im Betrieb eines Beherbergungsunternehmens liegt jedenfalls vor, wenn der Vermieter über eine entsprechende Gewerbeberechtigung verfügt (RS0110431)

Der OGH urteilte sogar, dass der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 MRG keineswegs schon allein deshalb zu verneinen sei, wenn der Gewerbebetrieb (noch) ohne Gewerbeberechtigung geführt werde, wenn die übrigen Merkmale einer Vermietung im Rahmen des Betriebs eines Beherbergungsunternehmens gegeben sind (GZ 7 Ob 3/11h). In Variante 3 plant der Entwickler beim Bau schon die nötigen Voraussetzungen für den Betrieb eines Beherbergungsunternehmens ein inklusiver der benötigten Konzessionen. Durch die reine Vermietung an Studenten mit Ausnahme der Gastverträge, kann der Begriff Studentenheim benutzt werden, ohne Anwendung des StudHG. In den meisten Fällen wird der Begriff „Student Apartments“ benutzt und auch an young professionells oder Geschäftsleute vermietet.

Auf Anfragen an Milestone, der Akademikerhilfe, Linked Living und city life apartments wurde dem Autor keine Auskunft gegeben.

3.2. Assetklasse Studentenheim – Potential für Investoren

Nachdem in einem ersten Unterkapitel auf den Rechtscharakter von Studentenheimen eingegangen wurde, wird nun auf die ökonomischen Faktoren eingegangen.

In der heutigen Zeit mit niedrigen Zinssätzen für Staats und Unternehmensanleihen und allgemein sinkenden Renditen suchen Internationale und nationale Investoren höher rentierliche Anlagen mit gleichzeitig stabilen Cashflows. Verglichen mit reiferen Märkten wie beispielsweise den USA oder Großbritannien, sind die Märkte in Deutschland oder Österreich noch in einer frühen Entwicklungsstufe. Die Assetklasse Studentenwohnheim ist aus Sicht von

Projektentwicklern, Betreibern, Investoren als auch Banken sehr interessant. Die Gründe dafür werden in den folgenden Unterpunkten erläutert

3.2.1 Marktlage

Wie bereits in Kapitel zwei untersucht, lassen die Prognosen auf eine steigende Nachfrage nach studentischem Wohnen schließen. Gleichzeitig gibt es einen europaweiten Wanderungseffekt in wirtschaftliche Ballungsräume und eine verstärkte Zuwanderung junger Menschen aus europäischen Ländern. Die Anzahl der Single Haushalte steigen ebenfalls (vgl. Gössl, 2015, S.48). War der Anteil der Ein-Personen Haushalte 2004 noch 34,2% in Österreich, stieg er bis 2015 um acht Prozentpunkte auf 37,2% (Statistik Austria, Mikrozensus, 2016). Dies führt zu einem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen in guten Lagen und auch an günstigerem Wohnen. In den guten Lagen steigt die Konkurrenz zwischen Studenten, besser verdienenden Singles und Pendlern (vgl. Gössl, 2015, S.48). Dies führt zu einer steigenden Attraktivität der Assetklasse Studentenwohnheim.

3.2.2 Antizyklischer Markt

Das Segment des studentischen Wohnens wird als weniger zyklisch in Bezug auf die Nachfrage angesehen. Selbst ökonomisch schwächere Phasen haben sich teils positiv auf die Studentenzahlen in Europa ausgewirkt (vgl. Jones Lang Lassale, 2016, S.2). Der Effekt war besonders in Zeiten der Weltfinanzkrise 2007 zu erkennen. Die europäischen Länder spürten die Folgen der Krise, doch die Studentenzahlen gingen nicht zurück. Sogar ganz im Gegenteil, sie stiegen. Junge Menschen, gerade in Ländern mit hoher Jugendarbeitslosigkeit wie Spanien sahen und sehen weiterhin ihre einzige Chance am schweren Arbeitsmarkt durch eine höhere Bildung (vgl. Bouwfonds, 2013)

Weiters bietet der Sektor aus einer Investorensicht ein Mietsteigerungspotential. Da die Benützungsverträge mit den Studenten auf ein Jahr geschlossen werden, können theoretisch die Mieten jedes Jahr angepasst werden. Da die Mieterstruktur bei diesen Heimen aus vielen einzelnen Studenten basiert die regelmäßig kleine Mietbeträge zahlen, ist das Mietausfall- und Leerstandrisiko sehr gering. (vgl. Jones Lang Lassale, 2016, S.2)

3.2.3 Rendite

Aus einer Investorensicht sind Renditen eine der wichtigsten Faktoren in Bezug auf die Attraktivität eines Investments. Durch die Steigerung der Immobilienpreise sinken allgemein die Renditen. Vor allem in Bestlagen und Häusern die in den Vollarwendungsbereich des MRG fallen, sind die Renditen niedrig. In Wien beispielsweise gehen die Renditen je nach Lage bis maximal 5,2%.

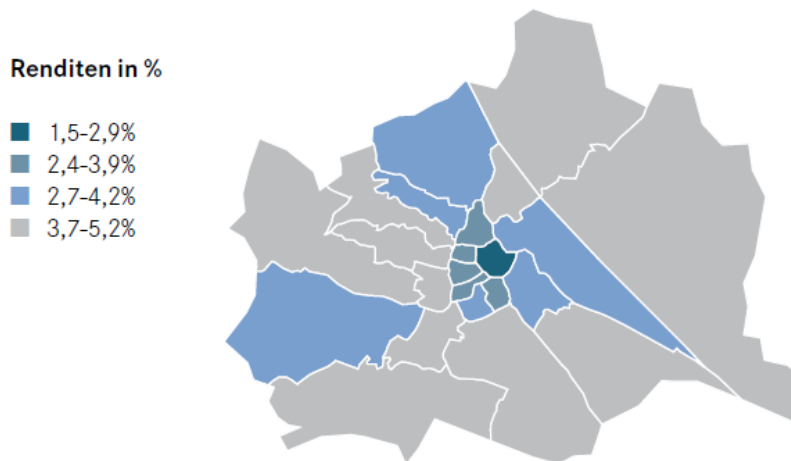


Abbildung 14: Renditen in % nach Wiener Gemeindebezirken (EHL, Wiener Zinshaus-Marktbericht 2016)

Die aktuellen Renditen für Büroimmobilien und für den Einzelhandel zeigen ein ähnliches Bild. Die Renditen sinken kontinuierlich

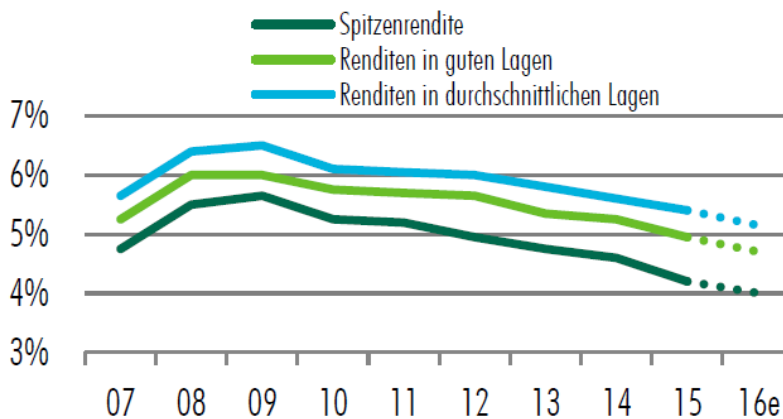


Abbildung 15: Renditen Büro auf Jahresbasis (CBRE, Österreich Investment MV Q3/2016)

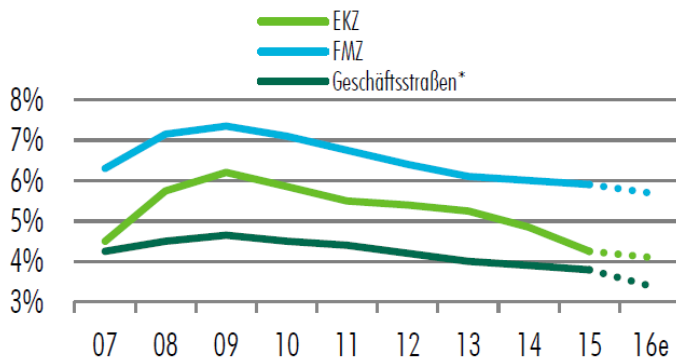


Abbildung 16: Spitzenrenditen Einzelhandel auf Jahresbasis (CBRE, Österreich Investment MV Q3/2016)

Vergleicht man die Aussagen verschiedener europäischer Berichte, sind die Renditenerwartungen über vier Prozent hoch. In Holland geht CBRE von sechs Prozent Renditen aus (vgl. CBRE, 2015, S.1). In Deutschland sind laut Christoph Langfritz (ZBI) 4,4-4,65% möglich (vgl. Handelsblatt, 2012, S.2). In Österreich sieht Martin Schaffer, Managing Partner bei MRP Renditemöglichkeiten bis zu fünf Prozent (vgl. ZLB, 3/2015, S.47). Xavier Jongen, Fondsmanager bei Bouwonds erklärt: „Trotz eines größeren Managementaufwands sind die Renditen bei Student Housing Outperformer“ (Bouwfonds, 2013,).

Da es keine Kalkulationen zu den publizierten Renditen gibt und diese über die verfügbaren Jahresabschlüsse nicht sichtbar sind, wird der Autor die rechnerische Renditebetrachtung anhand eines Beispiels ausführen.

Als Grundlage für die Berechnung wurde das Studentenheim „Campus Studios“, Freudplatz 2, 1020 Wien, genommen. Über die Urkundensammlung des Grundbuches konnte herausgefunden werden, dass der Grundstückspreis €2.370.000, die Beglaubigung €16.500 und die damit verbundenen Steuern €109.020 ausmachten (vgl. 4851/2013 Kaufvertrag 2012-12-13).

Kauf Grundstück	2 370 000 €
Beglaubigung	16 500 €
Steuern	109 020 €
Ankauf	2 495 520 €

Über den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien und dem Messwerkzeug konnte die Grundfläche eruiert werden. Multipliziert mit der Stockwerkszahl kommt man etwa auf eine Nutzfläche von 7.651m². Als Baukosten

ging der Autor von 1.750€/m² aus, was Baukosten in der Höhe von €13.389.250€ ergaben. Laut Website gibt es 149 Zimmer. Als Pauschalte ging der Autor von €4.000 pro Zimmer für die gesamte Einrichtung aus.

Baukosten	13 389 250,00 €
Einrichtung	596 000,00 €
Errichtungskosten	13 985 250,00 €

Rechnet man mit einer Fremdkapitalquote von 70% auf die Gesamtinvestitionskosten für Ankauf /Errichtung und mit einem FK Zinssatz von 2,5%, ergeben die Finanzierungskosten €288.413. Die geschätzten Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf etwa 16,8 Millionen Euro.

Kauf Grundstück	2 370 000 €
Beglaubigung	16 500 €
Steuern	109 020 €
Ankauf	2 495 520 €
Baukosten	13 389 250 €
Einrichtung	596 000 €
Errichtungskosten	13 985 250 €
Ankauf + Errichtung	16 480 770 €
Finanzierung	288 413 €
GIK	16 769 183 €

Wie bereits erwähnt, hat das Studentenheim 149 Zimmer. Der Durchschnittspreis liegt bei 632€/Zimmer laut der Website des Betreibers. Dies ergibt Mieteinnahmen von €94.168 pro Monat und etwa 1,13 Millionen Euro im Jahr. Als Ausgaben nimmt der Autor 3000€/ Monat an Reinigungskosten und 10 Angestellte mit durchschnittlichen Kosten von 2500€/Monat. Weiters wird eine Reserve für Werbung, externe Dienstleister uvm. unter „Sonstige Kosten“ berechnet. Dies ergibt einen Gewinn von etwa €695.000 im Jahr. Die Kalkulation basiert rein auf den Mieteinnahmen. Weitere Einkünfte über die bezahlbaren Sonderdienste erhöhen die Einnahmen in der Realität weiter.

Mieteinnahmen pro Jahr	1 130 016,00 €
Kosten Reinigung pro Jahr	36 000,00 €
Personal	300 000,00 €
Sonstige Kosten	100 000,00 €
Überschuss	694 016,00 €

Auf die Investitionskosten ergibt dies eine Rendite von 4,14% auf die GIK. Da es sich bei dem Beispiel um ein Studentenheim nach dem Studentenheimgesetz handelt, ist davon auszugehen, dass Betreiber von Studentenheimen, die nicht an das Kostendeckungsprinzip gebunden sind höhere Gewinne erwirtschaften können. Der nach dem StudHG handelnde Betreiber kann wie im WGG den erwirtschafteten Gewinn in Rücklagen stecken (vgl. WGG §14).

3.2.4. Ausblick

Zwischen 2014 und 2016 wurden eher Einzelobjekte als Studentenwohn-Portfolios gehandelt. Dachte man anfangs, dass Versicherungen und Pensionsfonds die Hauptinteressenten für diese Objekte wären, waren es dann Fonds die diese kauften. Viele Entwickler hielten die Objekte selbst und setzten eigene Betreibermodelle auf. Jones Lang Lassale befragte in ihrer Studie über Studentisches Wohnen 470 Marktakteure aus Deutschland, Großbritannien und den Niederlanden. 80% der Befragten sehen derzeit kein ausreichendes Angebot für die tatsächliche Nachfrage nach Studentenapartments und eine überwiegende Mehrheit sind der Meinung, dass in Zukunft die Nachfrage nach Studentenapartments zunimmt. Diese werden auch ihre Aktivitäten beim Erwerb, Bau oder auch Betrieb von privaten Studentenwohnheimen ausbauen. Die Befragten Banken sehen die Lage etwas verhaltener. Doch auch 60% wollen ihre Finanzierungsaktivitäten in dem Sektor ausbauen. Gute Erfahrungen haben Investoren und Entwickler gemacht. Sie konnten ihre Projekte mit einem durchschnittlichen Fremdfinanzierungsanteil von 50-70% finanzieren. Interessant ist, dass drei Viertel der Befragten Banken eine klare Präferenz hinsichtlich des Betreibermodells haben. Sie fordern professionelle private Betreiberunternehmen oder eigene Entwickler als Betreiber und nicht öffentliche oder gemeinnützige Betreiber. Diese klassischen Studentenwohnheime werden durch ihre geringe Ausstattung und in die Jahre gekommenen Gebäude meist nicht als Konkurrenz gesehen (vgl. Jones Lang Lassale, 2016, S.4).

Auch wenn die Zukunft des studentischen Wohnens als sehr positiv wahrgenommen wird, so gibt es auch negative Seiten. Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist ein großes Problem. Entwickler klagen besonders bei großen Städten mit mehr als 250.000 Einwohnern über die geringe Verfügbarkeit von passenden Grundstücken.

Studentenwohnheime müssen in jungen dynamischen Innenstadtlagen oder in der Nähe der Studienstätten sein. In den Millionenstädten kommt die Konkurrenz zu anderen Nutzungen dazu

3.3. Potential am österreichischen Markt.

Für die Betrachtung des Potentials aus einer Investorensicht am österreichischen Markt für studentisches Wohnen werden im folgenden Unterkapitel die bedeutendsten Hochschulstandorte Österreichs auf ihr Potential, Risiko und ihre Marktstärke geprüft.

3.3.1. Wien

Wien hat eine besondere Attraktivität für Studenten, als auch für Investoren. Die Stadt wächst durch Zuwanderung und Steigerung der Geburtenrate, so dass Prognosen von einer Bevölkerung von etwa zwei Millionen Menschen in 2029 ausgehen. Die Lebensqualität gilt als sehr hoch. Anhand von 39 Kriterien wie politische, wirtschaftliche, soziale sowie Umweltfaktoren wurde Wien im Vergleich zu 230 Großstädten weltweit 2016 zum 8ten Mal in Folge auf Platz eins gewählt (vgl. Mercer, 2014). Im Vergleich weist Wien mit einer Studierendenquote an Universitäten von 46,3% (der inländischen Bevölkerung 18-25 Jahre) einen deutlich höheren Wert als Gesamtösterreich mit 28,2% aus (vgl. Bildung in Zahlen 2014/2015, S.146). Mit bedeutenden Bildungseinrichtungen wie der Wirtschaftsuniversität Wien, der Universität für Bodenkultur Wien, der Hauptuniversität und der Universität für Veterinärmedizin bietet die Stadt eine große Auswahl an Bildungseinrichtungen, die sogar im *QS World University Rankings by Subject* im internationalen Vergleich Topplätze belegen.

Wie man erkennen kann, steigen die Mietpreise konstant. Alleine zwischen 2004 und 2015 sind diese um 40% gestiegen (vgl. Abbildung 17). Die (zukünftige) Wohnungsknappheit am Wiener Markt ist aktuell ein stark diskutiertes Thema. Experten wie Michael Ehlmaier (EHL) sprechen von einer „Schere“ zwischen Wohnungsnachfrage und Angebot, die seit Jahrzehnten nicht mehr so groß gewesen sei. Nimmt man die 2015er Zuwachsstatisiken und geht von einer Belegzahl von zwei Personen aus, fehlen 21.000 zusätzliche Wohnungen (vgl. Standard, 2016). Es steigen also der Bedarf an Wohnungen und dadurch auch die Mietpreise u.a. zum Leid der Studierenden, die besonders stark günstiges Wohnen nachfragen.

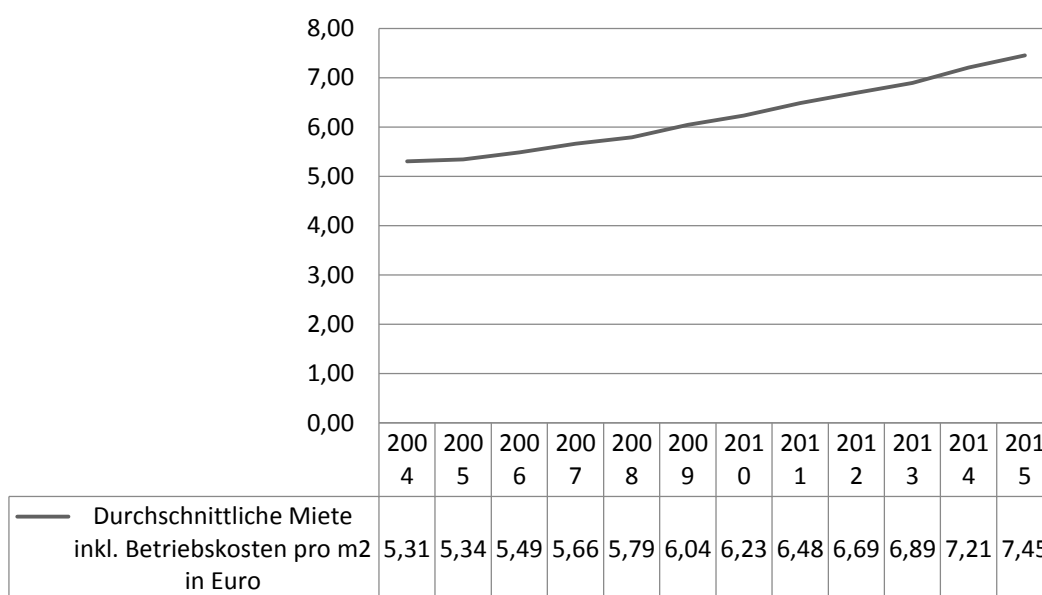


Abbildung 17: Durchschnittliche Miete in Wien inkl. Betriebskosten pro m² in Euro (eigene Darstellung)

Das Studentenheim ist mit einem Anteil von acht Prozent die schwächste Wohnform in Wien und hat sogar im Jahresvergleich etwas verloren (vgl. Abbildung 8). Das liegt an der wachsenden Zahl der Studierenden im Vergleich zum wenig wachsendem Angebot. In Wien gibt es momentan 72 Studentenwohnheime, welche auf 20 Gemeindebezirke verteilt sind. Diese bieten 11.856 Heimplätze an. Verglichen mit der Studentenzahl von 190.000 Studenten weist dies auf eine hohe potentielle Nachfrage hin. Laut Savills bietet der Wiener Markt hohe Mieten und eine niedrige Bereitstellungsquote, weshalb er als stärkster Markt mit geringem Risiko gilt (vgl. Abbildung 20).

Die Bundeshauptstadt bietet ein hohes Potential für studentisches Wohnen, jedoch ist die Konkurrenz sehr stark und der Anstieg großer Studentenheime von privaten Betreibern könnte zu einer baldigen Sättigung des Segments führen.

3.3.2. Graz

Graz gilt als eine der beliebtesten Studentenstädte Österreichs. 50.0600 der 283.000 Einwohner sind Studierende. Das macht einen Anteil von etwa 18% aus. Die Beliebtheit des Hochschulstandortes hat mehrere Gründe. Zu einem das

großzügige Angebot an Universitäten und Hochschulen. Die Karl Franzens Universität (28.000 Studenten) und die Technische Universität Graz (13.000 Studenten) sind die größten und die einzigen in Graz die im Times World University Ranking berücksichtigt wurden (vgl. Times, 2015). Weitere Hochschulen sind die Medizinische Universität Graz (ca. 3.500 Studenten), die Universität für Musik und darstellende Kunst (ca. 2.000 Studenten), Fachhochschule Joanneum (ca. 3.000 Studenten), Fachhochschule Campus02 (ca. 1.100 Studenten) (vgl. Statistik Austria). Ein weiterer Faktor sind die im landesweiten Vergleich geringen Mietpreise. Die Steiermark hat nach dem Burgenland und Oberösterreich die geringsten durchschnittlichen Mietpreise mit etwa 9€/m², speziell Graz mit etwa 9,3€/m² (vgl. Abbildung 18).

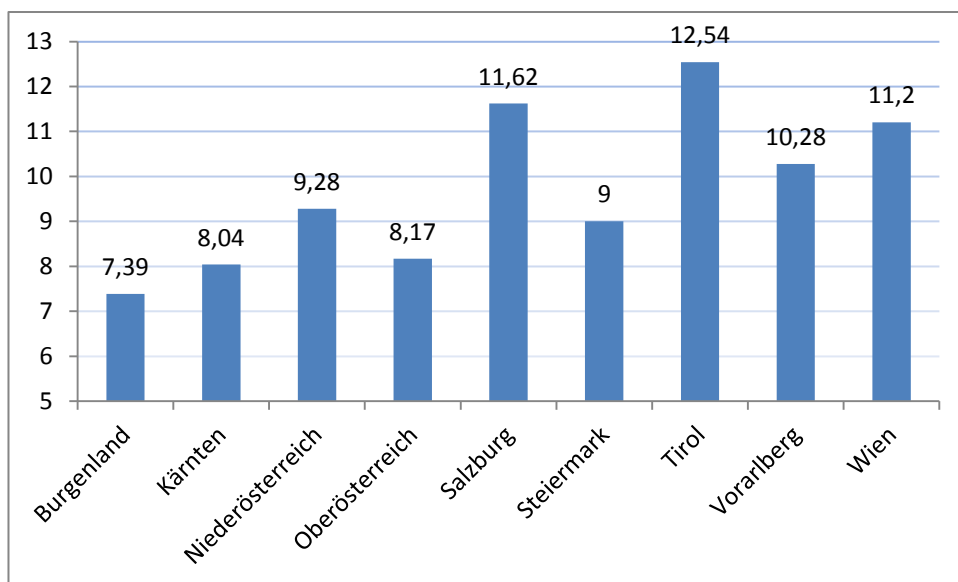


Abbildung 18: Mietpreise nach Bundesland (eigene Darstellung, nach Immopreisatlas)

Der Anstieg der Wohnkosten liegt bei etwa +/-0 seit 2011 (vgl. Abbildung 10). Die Wohngemeinschaft und Haushalte mit Partnerin sind in Graz die stärksten Wohnformen. Wohnheime sind mit neun Prozent vertreten, obwohl die Preise mit 290€ nach Leoben die niedrigsten Österreichs sind.

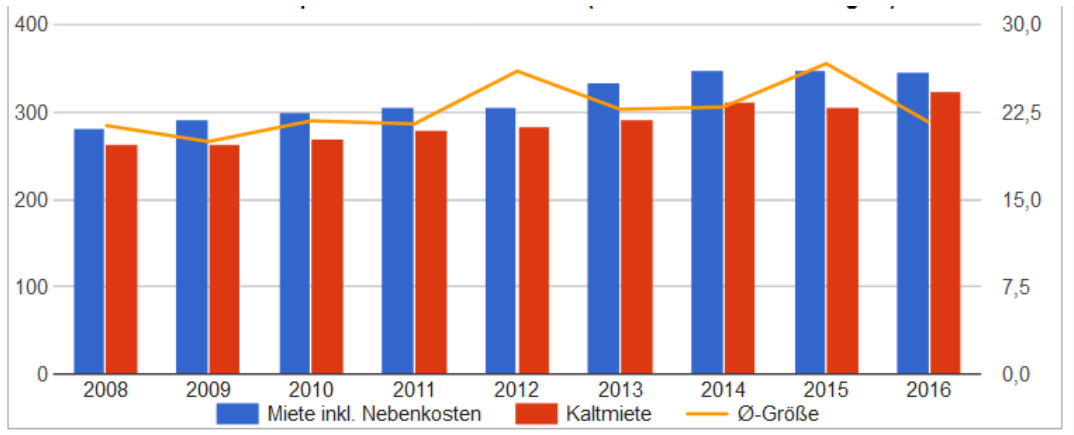


Abbildung 19: Durchschnittlicher Preis pro WG Zimmer nach Jahren (Quelle: www.studenten-wg.de, Auswertung nach Angebot)

Es existieren 23 Wohnheime in Graz mit einer gesamt Kapazität von 3.678 Plätzen. Verglichen mit der hohen Zahl an Studierenden ist das Angebot als schwach einzuschätzen. Modernere Privatanbieter von Studentenwohnheimen haben die Attraktivität des Standortes erkannt, sowie etwa das neue Milestone Wohnheim. Diese bieten um 429€ Student Apartments an, welche zu den 347,5€ eines WG Zimmers eine gute Alternative durch die inkludierten Sonderleistungen und Möglichkeiten darstellt.

Nach Savills ist der Grazer Markt durch eine eher geringe Bereitstellungsquote und Studentenmieten im mittleren Segment charakterisiert. Er gilt als eher stark mit leichtem Risiko (vgl. Abbildung 20).

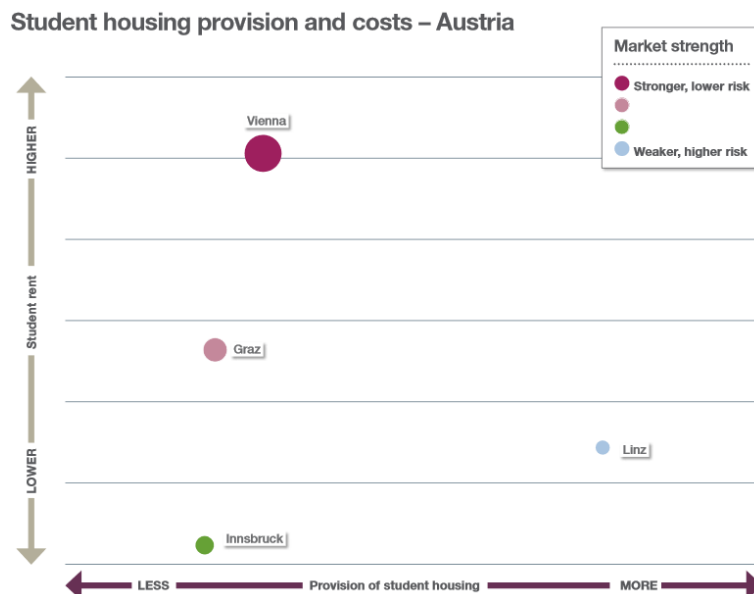


Abbildung 20: Bereitstellungsquote und Miete von Studentenheimen (Quelle: Savills World Research)

3.3.3. Linz

Linz gilt nicht als traditionelle Studentenstadt, doch ist am besten Wege eine zu werden. ÖVP Klubobmann Martin Hajart sagt im März 2016 in einem Interview: „Mit der medizinischen Fakultät und dem neuen Rektor Meinhard Lukas, der mit sehr viel Elan vorangeht, haben wir sehr große Chancen Linz als Unistadt zu etablieren“ (Martin Hajart, meinbezirk.at, 30.03.2016). Die bekannte Johannes Kepler Universität (19.000 Studenten) mit dem technischen Schwerpunkt und dem neuen medizinischen Zweig ist sicherlich das Aushängeschild des Bildungsstandortes Linz. Dazu gibt es noch kleinere Universitäten wie die Anton Bruckner Privatuniversität (819 Studenten), die Universität für künstlerische Gestaltung (1.076 Studenten) und 3 Fachhochschulen. Von 200.841 Einwohnern sind etwa 24.500 Studierende, also etwa ein Anteil von 12% (vgl. Statistik Austria).

Linz weist mit neun Prozent den geringsten Anteil an Wohngemeinschaften in Österreich aus. Dies liegt an den hohen Preisen für WGs mit durchschnittlichen 317€. Mit durchschnittlichen Kosten von 397€ sind die Wohnkosten für Studenten am zweiten Platz nach Wien (vgl. Abbildung 7, Abbildung 10). Eine Erhebung von immowelt.at über die Wohnungsanzeigen auf der Plattform zeigen auch eine deutliche Erhöhung der WG Kosten von 25% zwischen 2008 und 2015.

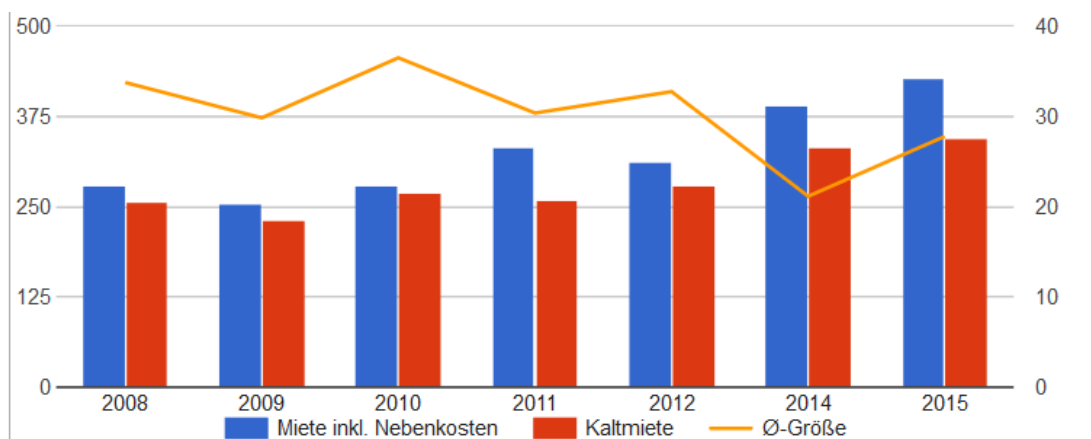


Abbildung 21: WG Preisvergleich Linz (Quelle: immowelt.at)

Viele Studierende wohnen weiterhin bei ihren Eltern (24%), da es viele Pendler aus der Umgebung unter ihnen gibt.

Es gibt 19 Wohnheime die etwa 3.600 Plätze für Studenten anbieten. Bernhard Tschrepitsch, Generalsekretär der Akademikerhilfe, sieht in neuen Einrichtungen studentisches Wohnens in Linz ein großes Potential, auch im höheren

Preissegment. Die vorhandenen Heime seien oft überaltert und hätten überholte Grundrisse. Das 2016 eröffnete Wohnheim „Bruckner Studios“ der Akademikerhilfe plante mit einer Vollausslastung im Wintersemester desselben Jahres (vgl. Standard 2016).

Savills charakterisiert Linz als Stadt mit einer höheren Bereitstellungsquote und niedrigen Studentenmieten. Die Marktstärke wird als schwach angesehen und das Risiko als hoch (vgl. Abbildung 20). Der Autor sieht diese Feststellung, die auf 2013 basieren als etwas überholt. Durch den Anstieg der Studentenzahlen, vor allem durch den Medizinanzweig der Johannes Kepler Universität, ist das Potential im Standort Linz da, auch wenn es durch die hohen Preise und das Pendlerverhalten vieler Oberösterreicher mit Risiken verbunden ist.

3.3.4. Innsbruck

Innsbruck gilt nicht seit kurzem als Studentenstadt. Dies ist nicht alleine auf die Studentenzahlen, sondern viel mehr durch die große Vielfalt an jugendlichen Kaffees, Bars, Veranstaltungen und vieles mehr zurückzuführen. Innsbruck hat einen Flughafen und ist mit der Autobahn schnell aus Deutschland oder der Schweiz erreichbar. Neben der Attraktivität für den Wintersport bietet Innsbruck ein großes Potential an Bildungseinrichtungen.

Innsbruck hat etwa 130.000 Einwohner, auf welche gerundet 32.000 Studierende treffen. Der Anteil der Studierenden an der Bevölkerung von ca. 25% zeigt die hohe Nachfrage nach studentischem Wohnen in dem Hochschulstandort. Die größte und renommierteste Bildungseinrichtung ist die Leopold-Franzes Universität mit 27.500 Studenten (vgl. Statistik Austria). Sie ist neben der Universität Wien die einzige Universität die es im Shanghai Ranking in die Ränge 151 bis 200 schaffte (vgl. Shanghai Ranking 2015)

Innsbruck gilt laut dem aktuellen Mietbarometer mit einem Median von 15,3 €/m² Miete als die teuerste Stadt Österreichs (vgl. immowelt.at). Die Mietpreise stiegen die letzten Jahre stark an.

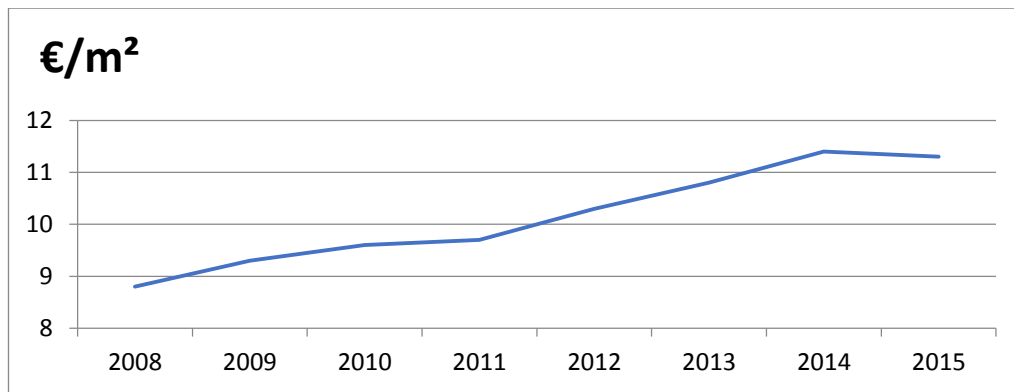


Abbildung 22: Mietpreisentwicklung Innsbruck (eigene Darstellung nach Preisindizes Stadt Innsbruck)

Zwischen 2008 und 2015 erhöhten sich die Mietpreise für Mietwohnungen mit freiem Mietzins bis zu 60m² um 28,5% an (vgl. Preisindizes Stadt Innsbruck). Daher ist es nicht verwunderlich, dass die Zahl der Einzelhaushalte und der Haushalte mit Partnerin die geringsten im Vergleich mit den anderen Hochschulstandorten sind. Am Stärksten präsent ist die Wohngemeinschaft, welche mit 350€ nach Wien in Innsbruck am teuersten ist. Die Kosten für Wohnheime sind allerdings gering im Vergleich zu den anderen Wohnformen (vgl. Abbildung 9).

Es gibt 16 Wohnheime in Innsbruck, welche eine Gesamtkapazität von etwa 2.000 Plätzen anbieten. Laut Savills hat Innsbruck eine eher niedrige Bereitstellungsquote und niedrige Studentenmieten. Die Marktstärke wird als eher schwach mit Risiko angesehen. Die Analyse des Potentials für studentisches Wohnen in Innsbruck ist nicht leicht zu bewerten. Der Hochschulstandort bietet einerseits die perfekten Voraussetzungen für eine Studentenstadt (vgl. Abbildung 20). Es gibt eine Universität hohem Niveaus, viele Freizeitmöglichkeiten und Einrichtungen des studentischen Freizeitalltags. Dazu ist die Anbindung für ausländische Studenten mit Autobahn und Flughafen als sehr gut anzusehen. Doch andererseits ist das Investment aus einer Investorensicht in Innsbruck mit einem Risiko verbunden, da die Brachflächen für Neubauten gering und die Kaufpreise sehr hoch sind. Gleiches gilt für die Mietpreise. Die aktuellen Studentenheime sind veraltet und von typischen Studentenförderungsstiftungen, was die im Vergleich geringen Kosten erklärt. Innsbruck gilt als schnellst wachsende Stadt Österreichs, also kann man durchaus behaupten, dass das Potential für Investoren an diesem Standort da ist, dies jedoch mit einem hohen Kostenaufwand verbunden ist.

4. Studentisches Wohnen in Europavergleich

Nachdem der österreichische Markt analysiert wurde, wird im nächsten Kapitel das studentische Wohnen in Europa untersucht. Zum Vergleich wird die Marktlage in Deutschland und dem Vereinigten Königreich genauer betrachtet. Die Länder wurden einerseits aufgrund der Anzahl an Studierenden und des Universitätsstädte Rankings der Times World University gewählt. Andererseits ist der UK Markt der größte Markt für studentisches Wohnen und der deutsche Markt ist aus einer kulturellen und sozial-politischen Sicht dem Österreichischen am nächsten (vgl. Times World University Ranking 2016).

4.1. Der Europäische Markt

Während man von reiferen Märkten für studentisches Wohnen wie der USA, Australien oder GB spricht, werden andere europäische Länder als in einem frühen Entwicklungsstadium wahrgenommen (vgl. JLL, 2015 S.2). Der europäische Markt birgt ein hohes Potential für Investoren. Dies hat mehrere Gründe. Zu einem wird die Nachfrage in den kommenden Jahren weiter steigen. Universitätsexperte Bob Goddard geht in seinem Buch von einer Verdoppelung der weltweiten Studierenden auf 262 Millionen Studierende in 2025 aus (vgl. University World News, 2012). Europäische Hochschulstandorte sind sehr attraktiv. 40% der der besten 1000 Universitäten der Welt befinden sich in Europa (vgl. Times Higher Education Ranking 2016-2017). Parallel steigt auch die Mobilität der Studierenden. Waren es 1990 etwa eine Million Studierende im Ausland hat sich die Zahl heute verfünffacht und bis 2025 sollen es sogar 8 Millionen sein (vgl. Abbildung 23).

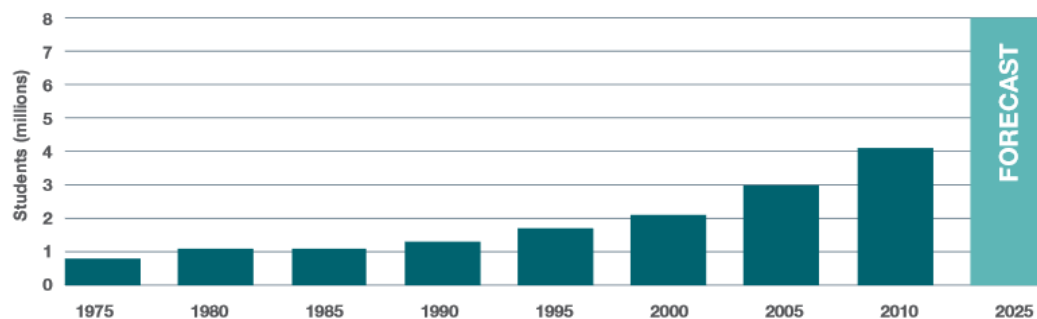


Abbildung 23: Inskribierte Studierende außerhalb ihres Heimatstaates (Quelle: UNESCO Institute for Statistics in Savills)

Die Vereinheitlichung durch den Bologna Prozess und das erweiterte Kursangebot auf Englisch trug auch zu einer Erhöhung der Attraktivität europäischer Universitäten bei, besonders für Studierende aus den USA oder Asien (vgl. Savills 2013, S. 3 ff.).

Der größte Markt für studentisches Wohnen ist mit zwei und halb Millionen Studierende wenig überraschend das Vereinigte Königreich (hier weiter genannt UK). 68% der fast 400.000 ausländischen Studierenden sind nicht EU Bürger. Dies erklärt sich durch den kulturellen und geschichtlichen Hintergrund, als auch durch die gemeinsame Sprache. Ähnliches gilt für Frankreich auf Platz zwei mit ca. 250.000 ausländischen Studierenden und einem Anteil von fast 77% an Studierenden aus nicht EU Ländern.

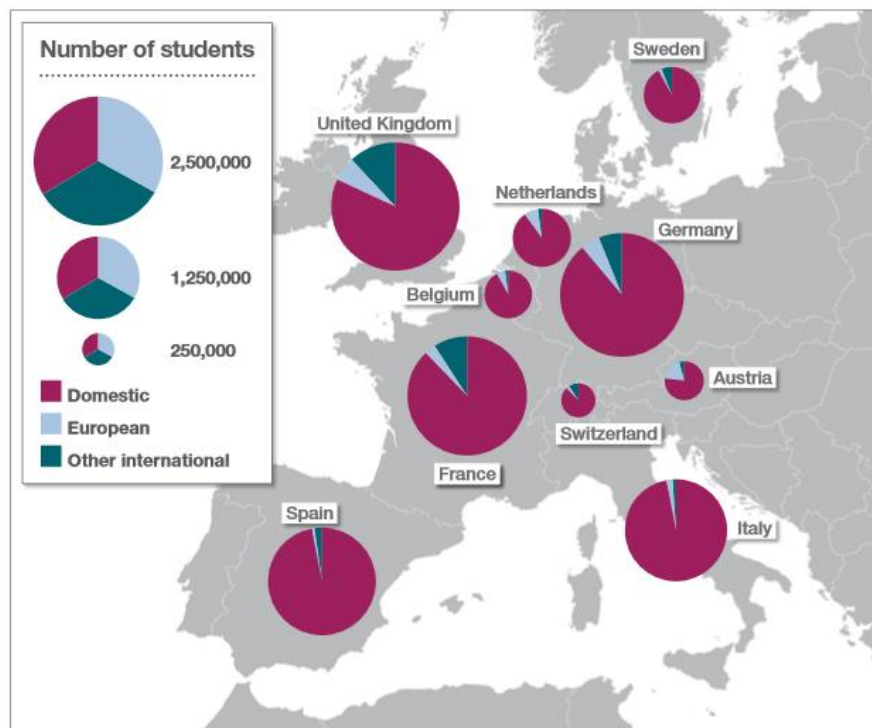


Abbildung 24: Studierende in Europa (UNESCO Institute for Statistics in Savills)

Der dritt-größte Markt Europas ist der deutsche Markt mit 200.000 ausländischen Studierenden (vgl. Savills 2013, S.03 ff.)

4.1.1. Wohnformen

Für die Betrachtung der Wohnformen in Europa wird zwischen den Wohnformen Studentenheim, Elternhaushalt und Einzelhaushalt & WGs unterschieden.

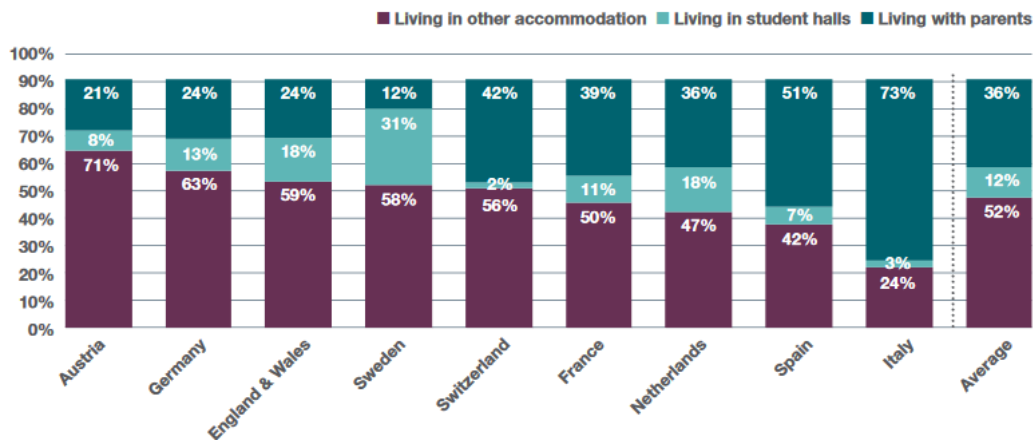


Abbildung 25: Studierende Wohnformen in Europa (Eurostudent Survey IV in Savills)

Wie man erkennen kann, variiert die Wahl der Wohnform stark zwischen den verschiedenen Ländern. Die Unterschiede sind stark zwischen den eher nordischen bzw. zentralen Ländern und den südländischen Ländern Europas. In Italien ist der Anteil der Studierenden die in ihrem Elternhaushalt wohnen mit 73% sehr hoch. Ähnliches gilt für Spanien mit 51%. Dies hat einerseits kulturelle Gründe, andererseits auch wirtschaftliche durch die Folgen der Finanzkrise. In Österreich ist die Form der Einzelhaushalte oder WG mit 71% am stärksten, vor Deutschland mit 63%. Vergleicht man die Wohnform Studentenheim haben Österreich, Schweiz, Spanien und Italien einen Anteil von unter 10%. Schweden hat hier mit 31% mit Abstand den höchsten Anteil vor England & Wales und der Niederlande (vgl. Savills 2013, S. 5 ff.)

Eine weitere interessante Kennzahl aus Investorensicht ist die sogenannte Bereitstellungsquote von Studentenheimen. Sie stellt die Gesamtzahl der Betten in Studentenheimen der der Zahl der Studienanfänger gegenüber.

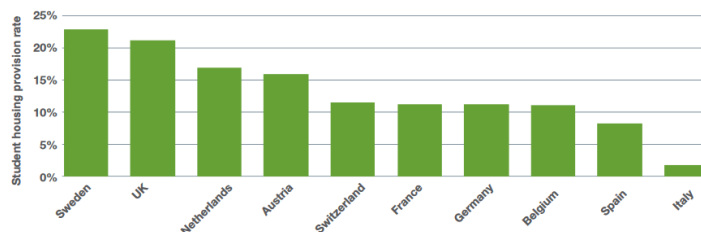


Abbildung 26: Bereitstellungsquote von Studentenheimen in Europa (Quelle: Savills)

Wie bereits erwähnt gibt es auch hier große Unterschiede zwischen Süd- und Nordeuropa. Studentenheime sind anteilig in Schweden am stärksten (vgl. Abbildung 24), weshalb es nicht überrascht, dass die Bereitstellungsquote auch hier am höchsten ist. Ebenfalls hoch ist die Quote in UK, den Niederlanden und Österreich. Die Quote gibt auch die Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten wieder. Vor allem Italien und auch in Spanien, wo die Studierenden oft im elterlichen Haushalt bleiben, ist die Nachfrage nach Studentenheimen geringer.

Am englischen Beispiel lässt sich erkennen, dass der Eintritt privater Anbieter das Wohnniveau gerade bei Studentenheimen bzw. studentischem Wohnen deutlich gesteigert hat, was auch zu einer höheren Nachfrage führte. Höhere Einkommen, höhere Wohnstandards und die steigenden internationalen Studentenzahlen erhöhen die Erwartungen und dadurch auch die Nachfrage nach studentischem Wohnen von höherer Wohnqualität, was vor allem die Attraktivität der Städte des europäischen Festlandes aus Investorensicht steigert (vgl. Savills, 2013 S. 06).

4.2. Europäische Märkte im Vergleich

Im folgenden Unterkapitel wird erstmals auf den UK Markt eingegangen, da dieser der größte in Europa ist. In einem zweiten Unterkapitel wird der deutsche Markt genauer analysiert, da die geographische Nähe und die kulturellen Gemeinsamkeiten zum österreichischen Markt sich für einen Vergleich am besten eignen

4.2.1. Vereinigtes Königreich

Der studentische Markt im vereinten Königreich ist der größte Europas. Im Jahr 2015/2016 zählen die Universitäten in UK gerundet 2.280.000 Studierende. Der Anteil ausländischer Studenten ist mit 17% im EU Vergleich hoch. Die meisten ausländischen Studierenden kommen aus China, Indien und Nigeria. Mit 48 Universitäten in den Top 100 und 40 Universitätsstädten liegt UK mit Abstand an erster Stelle wenn es um höhere Bildung im europäischen Raum geht (vgl. Hesa).

Die Nachfrage nach studentischem Wohnen bleibt konstant. Zwar gibt es einen Knick in der Kurve zwischen 2011/12 und 2012/13. Dieser lässt sich durch eine damalige starke Veränderung der Studiengebühren erklären.

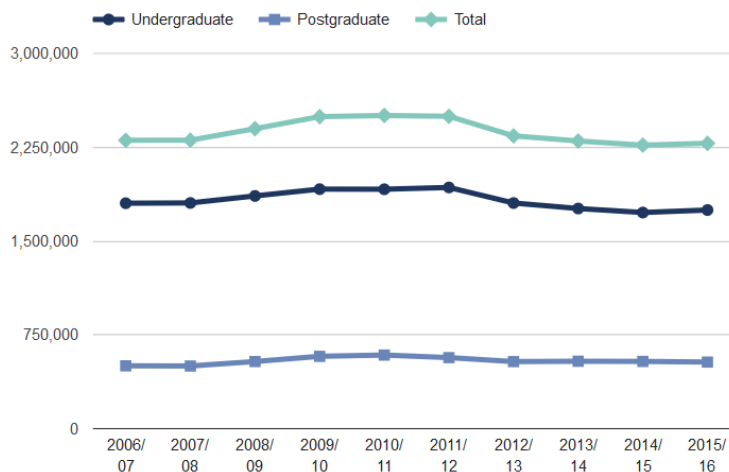


Abbildung 27: Studierende in UK (Quelle: Hesa)

Die meisten Studierenden wohnen in Einzelhaushalten oder Wohngemeinschaften, jedoch ist der Anteil an der Wohnform Studentenheim mit 18% vergleichsweise hoch (vgl. Abbildung 25). Nach Schweden ist die Bereitstellungsquote in UK die zweithöchste im Europavergleich, was das starke Angebot und die starke Nachfrage unterstreicht (vgl. Abbildung 26).

Der Markt für studentisches Wohnen in UK gilt als reif. Die Kombination aus vielen ausländischen Studenten kombiniert mit sehr hohen Wohnpreisen, wie zum Beispiel in London, führte zu einem frühen Einstieg des privaten Sektors in die damals als Nische gesehene Assetklasse des studentischen Wohnens. 2015 gilt mit Investments in einer Höhe von fast sechs Milliarde Pfund in dem Bereich als Rekordjahr. Die Renditen sind bei etwa 5,5% (Savills, 2016). Das starke Angebot wird auch durch die Bereitstellungsquote von 21% bestätigt, welche im Europavergleich nach Schweden die zweithöchste ist (vgl. Savills, 2013).

Der stärkste Markt aller Hochschulstandorte ist wenig überraschend London, welcher als stark und mit wenig Risiko charakterisiert wird. Gerade hier spielen die hohen Mietpreise in allen Wohnsegmenten eine große Rolle auf das studentische Wohnen. Andere Standorte wie Oxford oder Edinburgh können durch die prominenten Universitäten punkten und gelten nach London als die stärksten und weniger risikohaften Standorte.



Abbildung 28: Bereitstellungsquote und Mieten von Studentenheimen in UK

Der Markt für studentisches Wohnen in UK bietet durch seine Größe und Wachstum sicher ein Potential für Investoren, doch ist dieser nicht Risiko befreit. Aus Investoren Sicht gilt er mit den USA als eher gesättigt, da der Markt bereits viele private Anbieter lockte. Die Erhöhung der Studiengebühren wie bereits erwähnt führte zu einer Reduktion von 2,1%, was etwa 408.000 Studenten weniger Nachfrage bedeutete. Eine schwächere Nachfrage kombiniert mit steigenden Preisen führte zu der Pleite von Opal Group, der größte Anbieter von Studentenwohnungen mit einem Volumen von etwa 20.000 Wohnungen. Zwei offene Fonds die in diesen Sektor investierten, mussten hohe Verluste schreiben (vgl. Welt.de, 2014). Dazu kommt aktuell das Thema des Brexit, der den Markt für studentisches Wohnen treffen wird. Auf der einen Seite wird es für Investoren schwer an den UK Märkten tätig zu werden, was das Angebot berühren wird. Auf der anderen Seite wird es für Studenten schwerere Plätze und Visen zu bekommen (vgl. Savills 2013, S.8)

4.2.2. Deutschland

Die Nachfragesituation in Deutschland hat sich durch 2 Faktoren deutlich geändert. Zum Ersten durch die Thematik der doppelten Abiturjahrgänge. In manchen Bundesländern wurde die Schulausbildungszeit der Gymnasien von neun auf acht Jahre verkürzt, was zu einem starken Anstieg der Schulabsolventen je nach Bundesland ab dem Jahre 2013 führte (vgl. Abbildung 29).

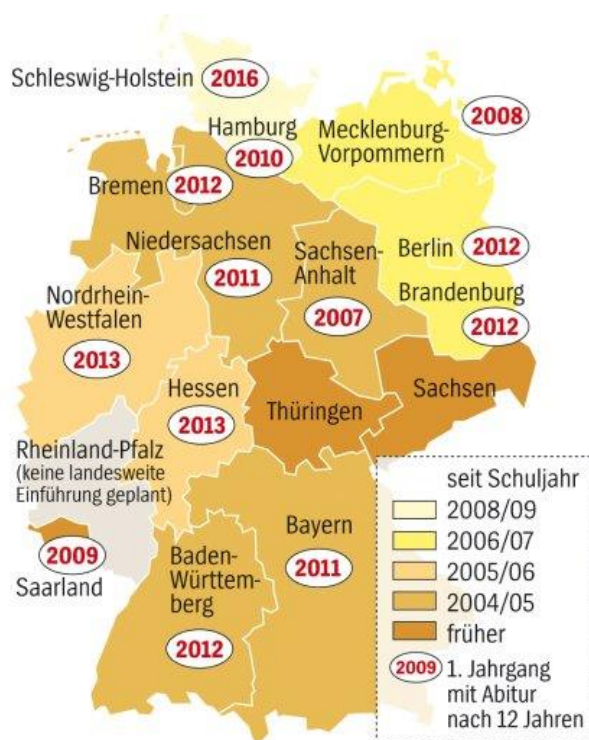


Abbildung 29: Doppelte Abiturjahrgänge nach Bundesland (Quelle:spiege.de)

Der zweite Grund ist die Abschaffung des Militärdienstes im Jahre zu 2011.

Betrachtet man die Zahl der Studierenden sieht man einen starken Anstieg ab dem Jahre 2011 auf Grund der vorhin genannten Faktoren (vgl. Jones Lang-Lassalle, 2016, S. 2 ff.).

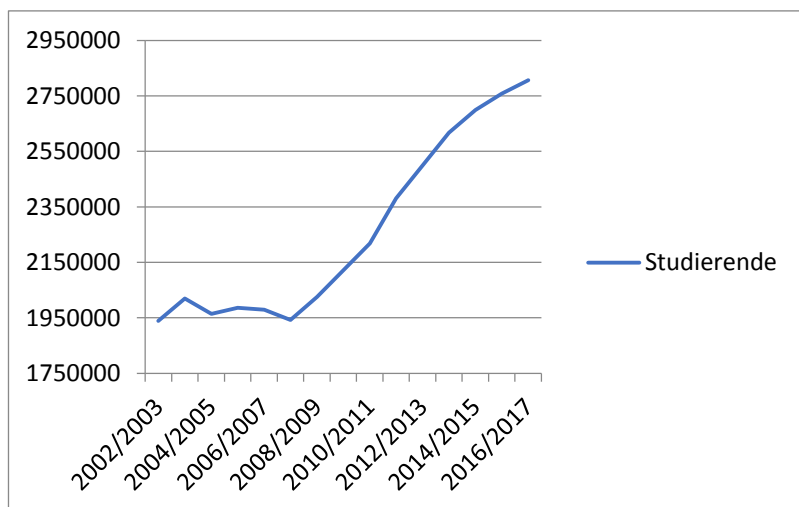


Abbildung 30: Studierende in Deutschland (eigene Darstellung)

Der deutsche Markt für studentisches Wohnen gilt und wird weiter als der zweitstärkste europäische Markt nach UK gelten. Das Bildungsangebot ist als sehr stark einzustufen. Es gibt in Deutschland 23 Hochschulstandorte in den Top 400 Universitäten, auf welcher aktuelle ca. 2,8 Millionen Studierende inskribiert sind (vgl. Statista). Etwa 11% davon sind internationale Studierende. Die meisten sind aus China, der Türkei und Russland (vgl. Savills, 2013 S.9).

Der deutsche Markt ist sicherlich einer der spannendsten aus Investorensicht. Zu einem ist die Nachfrage groß. „In Deutschland haben wir eine extreme Unterversorgung an Studentenwohnheimen, daran wird auch ein schwacher Jahrgang nichts ändern“, sagt Michael Vogt, Geschäftsführer der Mondial Kapitalgesellschaft, die Immobilienspezialfonds für institutionelle Investoren auflegt (welt.de, 2016). Die Zahl der Wohnplätze, im speziellen kleinerer Hochschulstandorte, steigt nicht annähernd so stark wie die Studierendenzahlen, was zu einer Knappheit an leistbarem Wohnen für Studierende und zu einer Attraktivität für private Investoren führt (vgl. Abbildung 31).

Mit einem Anteil von 13% an Studierenden in Studentenwohnheimen liegt Deutschland im europäischen Mittelfeld. Dafür ist die Wohnform der Einzelhaushalte und WGs mit 63% im Europavergleich am Stärksten präsent (vgl. Abbildung 24). Die Bereitstellungsquote ist mit 11% eher niedrig, jedoch variiert sie stark zwischen den Hochschulstandorten. Der größte Anbieter ist das Studentenwerk mit etwa 230.000 Heimplätzen (vgl. Savills 2013, S.9).

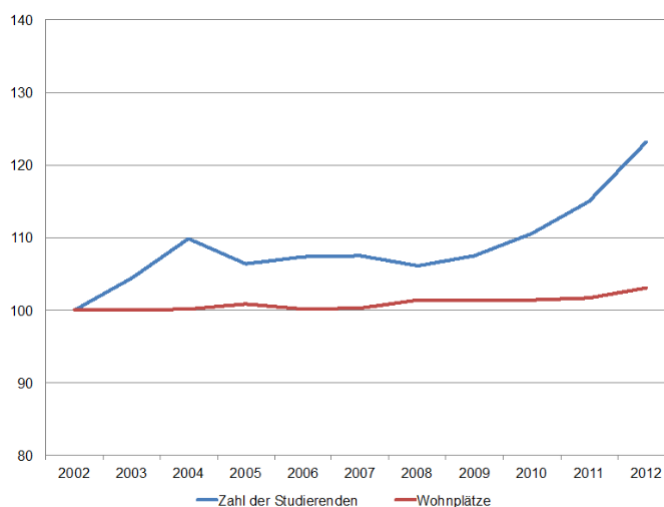


Abbildung 31: Entwicklung der Studierende und Wohnplätze (Quelle: Deutsches Studentenwerk)

Der deutsche Markt für studentisches Wohnen wird noch als jung bzw. in „Kinderschuhen“ wahrgenommen. Die Renditen bewegen sich um die 5,5%. Die Investitionen in dem Nischenbereich stiegen die letzten Jahre rasant an (vgl. Abbildung 32).

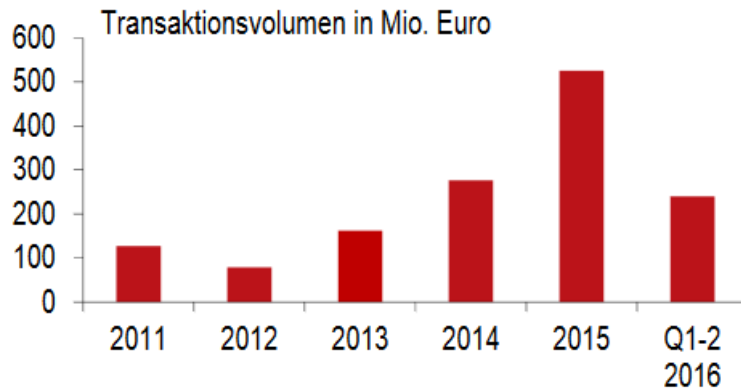


Abbildung 32: Investmentvolumen in studentisches Wohnen (Quelle: Jones Lang-Lassale, 2016)

Aus einer Investoren Sicht sind Darmstadt und Mainz interessantesten Hochschulstandorte aufgrund der hohen Mieten und der niedrigen Bereitstellungsquoten.

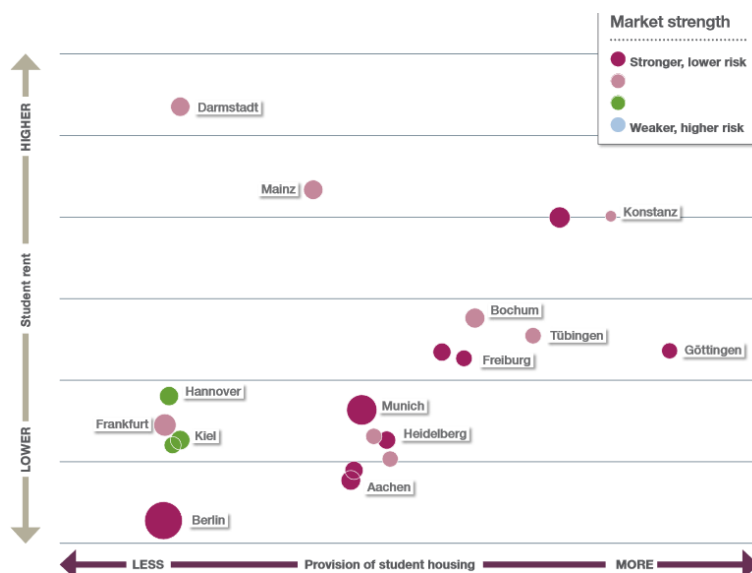


Abbildung 33: Bereitstellungsquote und Miete von Studentenheimen (Quelle: Savills, 2013)

Die großen Städte gelten natürlich als die stärksten und sichersten Märkte wie Berlin und München (vgl. Abbildung 33).

Zusammenfassend kann man sagen, dass der deutsche Markt momentan einer der, wenn nicht der, spannendste Markt für Investoren in Europa ist. Betrachtet man die Studierendenzahlen ist er nach UK der größte Markt Europas, ist jedoch im Gegensatz zu UK bei weitem noch nicht so entwickelt wie dieser. Steigende Zahlen an nationalen und internationalen Studenten machen den deutschen Markt auch die nächsten Jahre sehr interessant für den privaten Sektor.

5. Risiken und Alternative Nutzungen

Nachdem in den vorigen Teilen auf das Potential für studentisches Wohnen auf den europäischen Märkten eingegangen wurde, befasst sich das fünfte Kapitel mit den verbundenen Risiken aus einer Investorensicht und abschließend mit möglichen Alternativnutzungen.

5.1. Risiken

Im folgenden Unterkapitel werden die verschiedenen Risiken aus einer Investorensicht analysiert, die vor einem Investment in dem Bereich des studentischen Wohnens beachtet werden sollten.

5.1.1. Andere Marktteilnehmer

Wie in jeder freien Marktwirtschaft, hat man natürlich immer andere Marktteilnehmer in früheren oder späteren Phasen die ein Risiko darstellen. Gerade am Markt für studentisches Wohnen sind es klassische Anbieter von Wohnheimen. Sie sind meist eng verbunden mit politischen Parteien, Interessenvertretungen, Gebietskörperschaften oder kirchlichen Einrichtungen. Die größten Anbieter sind in Österreich die Akademikerhilfe, die STUWO gemeinnützige Studentenwohnbau AG und die Österreichische Jugendarbeiterbewegung. Diese erlebten durch die im vorigen Teil bereits erwähnte Änderung der Investitionsförderungen für Studentenheime eine Schwächung am Markt, sind jedoch durch ihre Infrastruktur und Größe am Markt weiterhin stark vertreten. Am Beispiel der Akademikerhilfe sieht man, dass der Trend mit besseren Ausstattungen und eine Platzierung im höheren Segment keine Unique Selling Proposition des privaten Sektors sein muss. Die Campus Studios der Akademikerhilfe bei der neuen Wirtschaftsuniversität Wien ist ein modernes Studentenheim mit denselben gehobenen Standards der Konkurrenz. Preislich liegt die Einrichtung in einem Preissegment mit Anbietern wie Milestone oder Linked Living. Durch ihre Größe und Erfahrung, kombiniert mit engen Verbindungen zur Politik und studentischen Interessenvertretungen können klassische Anbieter studentisches Wohnen eine sehr starke Konkurrenz sein. Kurz gefasst ist es wichtig, seine Konkurrenten und den Markt zu kennen.

5.1.2. Lagen

Die Lage ist bei jedem Immobilieninvestment ein wesentlicher Faktor. Gerade bei studentischem Wohnen ist die Lage natürlich beschränkt. Je nach Infrastruktur befinden sich Studentenwohnheime nahe Universitäten oder in guten Innenstadtlagen.

Im Durchschnitt benötigen Studierende durchschnittlich 34 Minuten zur Hochschule. 63% brauchen unter 30 Minuten, 27% brauchen 30-60 Minuten und 10% brauchen über 60 Minuten.

	Elternhaushalt ¹	Wohnheim ²	Wohngemeinschaft ³	Einzelhaushalt ⁴	HH mit PartnerIn	Gesamt
Unter 30 min	33%	86%	84%	66%	57%	63%
30 bis 60 min	43%	13%	14%	27%	32%	27%
Über 60 min	24%	1,0%	1,6%	8%	11%	10%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ø Entfernung	50 min	20 min	22 min	32 min	37 min	34 min

¹ Inkl. Haushalt anderer Verwandter.

² Inkl. Studierende, die mit dem/der PartnerIn im Wohnheim leben.

³ Inkl. Studierende, die mit dem/der PartnerIn in einer Wohngemeinschaft leben.

⁴ Inkl. Untermiete.

Abbildung 34: Wohnformen nach Entfernung zur Hochschule (Quelle:IHS)

Betrachtet man die unterschiedlichen Wohnformen ist der Elternhaushalt am weitesten von den Hochschulen entfernt. Wohnheime hingegen sind mit Wohngemeinschaften am nächsten. Einzelhaushalte und Haushalte mit Partnern belegen das Mittelfeld (vgl. Abbildung 34). Die Lage spielt auch einen wesentlichen Faktor in der Zufriedenheit der Studierenden. Hier bestätigt sich, dass Studierende in elterlichen Haushalten am unzufriedensten mit der Lage sind, da sie am längsten zu ihrem Studienort brauchen (vgl. IHS, 2015 S. 84).

Gute Standorte zu bekommen ist aus einer Entwickler Seite ein großes Problem, da diese begrenzt sind. Einer Umfrage von Jones Lang-Lassalle nach klagten Projektentwickler vor allem in Städten mit über 250.000 Einwohnern über wenige zur Verfügung stehender Grundstücke.

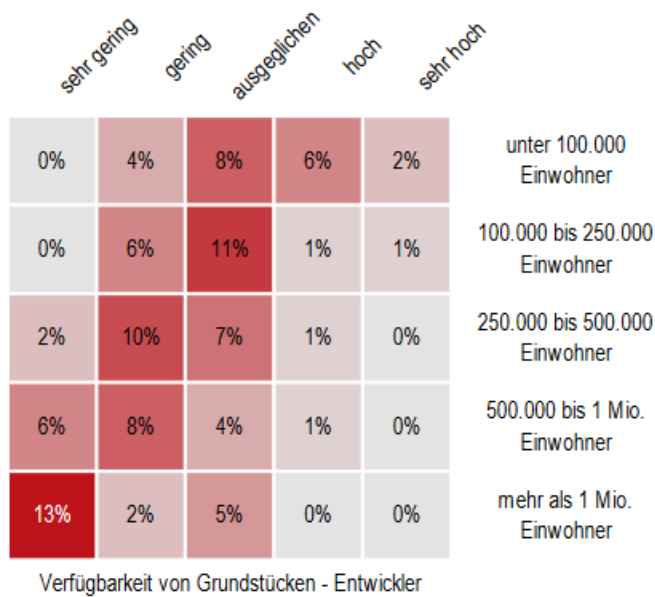


Abbildung 35: Verfügbarkeit von Grundstücken für die Entwicklung für studentisches Wohnen nach Stadtgröße (Quelle: JLL)

Gerade bei großen Fakultäten sind die nahen Grundstücke von Universitätsgebäuden belegt und passende Grundstücke für Entwickler studentischen Wohnens sind schwer bis gar nicht zu finden. Ein weiteres großes Risiko ist die nicht existente Ortsgebundenheit von Hochschulen. Ein gutes Beispiel liefert die Wirtschaftsuniversität Wien. Lange war sie ein fester Bestandteil des neunten Wiener Gemeindebezirkes, doch 2013 wechselte sie in den zweiten Wiener Gemeindebezirk. So ein Standortwechsel kann beispielsweise für Studentenwohnheime die Nahe an den Universitäten gelegen sind, schnell von einer Best Lage zu einer schlechten Lage führen (vgl. Abbildung 35).

5.1.3. andere Wohnformen

Die größte Konkurrenz für Studentenheime sind die anderen Wohnformen. Im Vergleich mit anderen europäischen Großstädten wie London, Paris oder München sind die Mieten in Wien vergleichsweise niedrig. Das liegt auch an den MRG geregelten Mieten im Altbau. Es gibt durchaus günstiges Wohnen für Studenten, jedoch sind diese auch begrenzt.

Im Vergleich der Wohnformen stiegen vor allem die Wohnformen der Wohngemeinschaft (+drei Prozentpunkte) und der Haushalte mit Partnern (+3 Prozentpunkte) zwischen 2006 und 2015 (vgl. Abbildung 8), obwohl die Wohnkosten für diese Formen meist höher sind als die von Wohnheimen (vgl.

Abbildung 9). Die Wohngemeinschaft ist die beliebteste Wohnform in Österreich. Die Gründe hierfür sind einerseits soziale Gründe, da viele Studierende nach dem Auszug aus dem elterlichen Haushalt nicht alleine wohnen wollen, andererseits sind es auch Kostengründe die für eine Wohngemeinschaft sprechen. Der Elternhaushalt ist vor allem bei Studierenden aus niedrigeren Schichten aus Kostengründen und teils kultureller Tradition eine beliebte Wohnform (vgl. Ihs, 2015 S.79)

5.1.4. Know How

Viele Entwickler und Fonds investieren in studentisches Wohnen. Sie wissen wie man investiert, wie man allgemein baut und auch welche Anforderungen die Räume etc. haben müssen. Ist der Bau jedoch fertiggestellt, ergeben sich zwei Möglichkeiten. Entweder wird ein Mieter als Betreiber gesucht oder man betreibt es selbst. Vermietet man das komplette Gebäude einem Betreiber hat man das Risiko im Gegensatz zur üblichen Vermietung, dass man einen Hauptmieter hat. Im Falle der Insolvenz oder Zahlungsschwierigkeiten des Betreibers trägt man ein erhöhtes Risiko (vgl. Liegenschaftsbewertung, 2015, S. 48). Im zweiten Fall, also der Entwickler ist auch der Betreiber ist ein hohes Know How nötig. Die Nutzung ist wesentlich intensiver, die Amortisation muss rascher erfolgen, man muss sich um die Vermarktung und um die Vermietung kümmern usw. (Immobilien, 2014, S.49). Es muss also bei der Projektplanung bereits in der Anfangsstufe genau und weitreichend geplant werden und das damit verbundene benötigte Know How darf nicht unterschätzt werden.

5.1.5. Ende des Wachstums

Der letzte Punkt ist ein wesentlicher aus einer Investorensicht. Studentisches Wohnen ist ein boomendes Segment, da besteht kein Zweifel. Es ist noch als Nischenprodukt anzusehen, jedoch ist es schon länger im Fokus der Investoren. Publikationen in Fachzeitschriften sind da keine Seltenheit mehr. Daher stellt sich aus einer Investorensicht die Frage, ob man von einem Boom sprechen kann, welcher ein Ende haben muss oder ob es bald zu einem Überangebot kommen wird.

Die USA oder UK sind wie bereits erwähnt reifere Märkte, weshalb eine genauere Betrachtung sinnvoll ist.

Der größte amerikanische Real Estate Investment Trust namens American Campus Communities (ACC) veröffentlichte eine Studie, in der sie einen Rückgang der Anfänger auf amerikanischen Elite Universitäten prognostizieren und von einer möglichen Krise im Bereich des studentischen Wohnens warnen. Im Jahre 2013 sank der Aktienkurs der ACC um 28% und zeitgleich fiel der Real Estate Investment Fond ETF um drei Prozent. Grund für die Unsicherheit war die Angst vor einem Überangebot an Anbietern studentisches Wohnens und die Befürchtung der eben genannten Rückgang an Studienanfängern(vgl. cnbc, 2013).

In UK stiegen die Studienzahlen beträchtlich, da die Situation in Jahren der Rezession am Markt für Jugendliche schwer war und viele sich durch eine höhere Bildung eine stärkere Position am Arbeitsmarkt erhofften. Als die britische Regierung 2012 die Studiengebühren erhöhten, sank die Zahl der Studienanfänger um 2,1%, was nicht nach viel klingt, jedoch reichte um eine kleine Krise am britischen Markt für studentisches Wohnen zu schaffen. Es war für die meisten Studierenden durch die höheren Studienkosten einfach nicht mehr leistbar. Als Folge meldete die Opal Group, der größte Anbieter von Studentenwohnungen Insolvenz an.

In Deutschland warnen Experten vor ähnlichen Situationen. Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung am IREBS Institut der Universität Regensburg prognostiziert eine tiefe Delle in den Studentenzahlen nach dem Ende des „Turobabiturs“. Weiter sieht er Fonds und Privatanleger, welche mit hohen Krediten fremdfinanziert haben in erheblichen Schwierigkeiten, falls dies eintritt. Thomas Beyerle, Chefresearcher der Immobiliengesellschaft IVG sieht die Gefahr ähnlich. Geschäftsmodelle, die auf Wachstum basieren und mit hohen Krediten finanziert wurden können im Gegensatz zu privaten Wohnungsvermietern nicht ihre Mieten für einige Jahre reduzieren und können dadurch in Insolvenzgefahr geraten (vgl. welt.de).

5.2. Alternative Nutzungen

Da in den vorangegangenen Kapiteln das Potential am österreichischen und auf europäischen Märkten analysiert wurde und danach auf die Risiken eingegangen wurde, ist es wichtig aus einer Investorensicht sich auch gegen diese Risiken abzusichern. Es scheint nicht, als würde das Risiko vor allem am österreichischen Markt die nächsten Jahre rasant steigen, dennoch ist es immer ratsam, gerade aus einer Investorensicht, längerfristige Vorkehrmaßnahmen zu ergreifen.

Das nächste Kapitel befasst sich mit möglichen Andersnutzungen für Einrichtungen des studentischen Wohnens.

5.2.1. Betreutes Wohnen

Betreutes Wohnen für Senioren wird in den nächsten Jahren immer wichtiger werden. Betrachtet man die Bevölkerungsprognose für Österreich kann man sehen, dass sich die Altersstruktur deutlich zu den älteren Bevölkerungsgruppen verschieben wird.

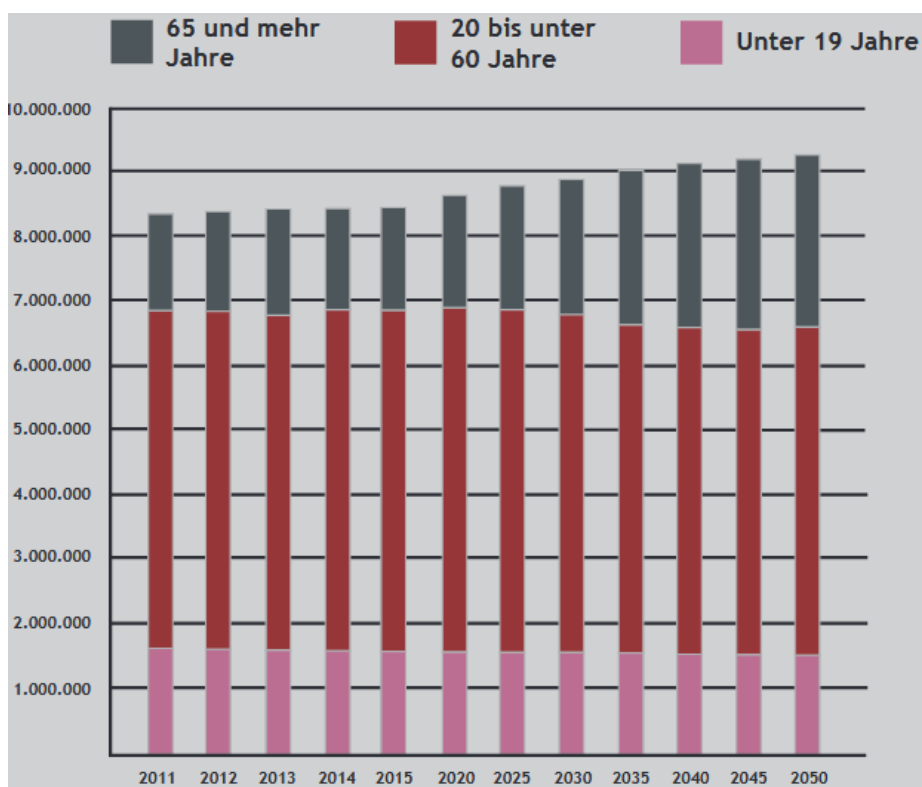


Abbildung 36: Bevölkerungsprognose für Österreich bis 2050 nach Altersgruppen (Quelle: Statistik Austria)

Im Jahr 2030 wird voraussichtlich jede vierte Person über 65 Jahre alt sein. Die Altersgruppe der 20 bis 65 Jährigen wird dagegen von momentan 62% auf 57% sinken (vgl. Abbildung 36).

Wie Walter Eichinger, Geschäftsführer der Silver Lining (Marktführer im freifinanzierten Wohnbau) angibt, ist der Markt für Seniorenimmobilien ein Zukunftsmarkt“ (vgl. Standard, 2016). Die benötigte jährliche Bauleistung für betreutes Wohnen liegt bei 30.000 Wohnungen und wird derzeit mit 11.000 neuen Wohneinheiten bei weitem nicht gedeckt. Unter betreutem Wohnen versteht man

nicht ein Pflegeheim oder „Pflegeheim Light“, sondern barrierefreie und nutzbare Wohnungen in Kombination mit seniorenbezogenen Dienstleistungen (vgl. Standard, 2016). Der Bedarf hat sich auch mit der Zeit gewandelt. Die Senioren sind flexibler als früher und sind bereit wieder in die Stadt zu ziehen. 80% der Bewohner von betreuten Wohnungen bleiben bis zu ihrem Lebensende in diesen (vgl. Standard, 2015, S.12). In Deutschland ist die Assetklasse des betreuten Wohnens seit einigen Jahren schon erkannt worden. Etwa 300.000 Wohneinheiten wurden schon gebaut mit Renditen von bis zu vier und halb Prozent. In Österreich erkennen auch immer mehr Investoren die Stärke des Marktes. Projekte wie die Residenz Josefstadt im Hamerling oder dem Park Flats 23 mit 102 Eigentumswohnungen der Investorengruppe 6B47 zeigen das wachsende Interesse am heimischen Markt wieder.

Das betreute Wohnen ist für Investoren sicherlich ein spannendes Thema, aber vor allem auch für Investoren des studentischen Wohnens. Studentenheime oder Student Apartments weisen die gleichen Anforderungen an Größen für betreutes Wohnen bzw. können leicht für solche adaptiert werden.

5.2.2. Micro Apartments Serviced Apartments

Es gibt kaum ein aktuelles Thema, welches die Immobilienmärkte dominiert wie Micro Apartments. Es geht um kleine möblierte Wohnungen, welche durch intelligente Grundrisse einen hohen Standard bieten. Der Trend geht definitiv von Großstädten wie Tokyo, London oder New York aus. In diesen Städten sind die Quadratmetermietpreise so stark gestiegen, dass es selbst mit einem hohen Budget nicht für große Wohnungen reicht, wenn man keine Abstriche bei der Lage machen möchte (vgl. Business Insider, 2012). Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist die Antwort auf eine gesellschaftliche Entwicklung. Zu einem sind die Arbeitsmärkte um einiges flexibler. War es früher gewöhnlich in einem Betrieb lange, vielleicht sogar bis zur Pension, zu bleiben, ist es heute gerade bei jüngeren Generationen fast schon üblich im Ausland zu arbeiten oder zu studieren. Oft werden auch Arbeitnehmer projektbezogen für einen kurzen Zeitraum ins Ausland geschickt. Diese Menschen haben oft nicht die Geduld sich jedes Mal Einrichtung zu kaufen und es kann auch wirtschaftliche Überlegungen haben ein möbliertes Micro-Apartment zu nehmen (vgl. Nürnberger Nachrichten 2014, S. 29). Ein zweiter Faktor ist der Zuwachs von Singlehaushalten.

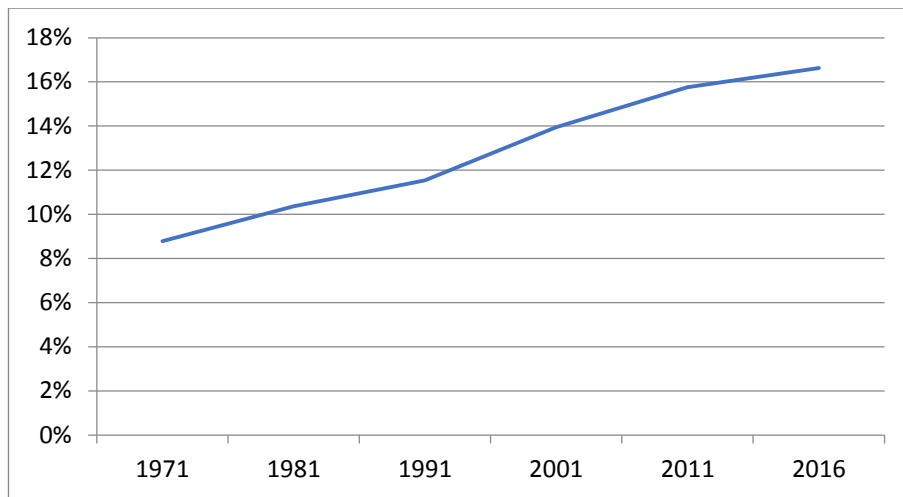


Abbildung 37: Anteile der Singles an der Gesamtbevölkerung zwischen 1971 und 2016 (eigene Darstellung)

Wie man erkennen kann, hat sich der Anteil der Singles an der Gesamtbevölkerung zwischen 1971 und 2016 verdoppelt. Diese Bevölkerungsgruppe braucht weniger Platz und fragt genau diese Micro-Apartments nach.

Micro-Apartments und Studierendenheime haben sehr ähnliche bis idente Grundrisse. Der Unterschied ist, dass die Micro-Apartments oft nur halb eingerichtet sind und dass die Allgemeinräume der Studierendenheime nicht benötigt werden. Sie lassen sich auch als gemischt Nutzen, was man bei vielen Anbietern schon sieht wie beispielsweise das Linked Living der Core Estate (vgl. Standard. 2017)

6. Conclusio

Um das Potential für Investoren zu untersuchen, wurde die Nachfrage nach studentischem Wohnen am österreichischen Markt untersucht. Anhand verschiedener demographischer Prognosen wie der Entwicklung der Studierendenzahlen, der steigenden Geburtenraten und Studienanfänger konnte eine positive Entwicklung der nationalen Nachfrage nach studentischem Wohnen bestätigt werden. Durch die steigenden Zahlen ausländischer Studenten auf Grund der internationalen steigenden Mobilität und der Attraktivität des Bildung Standortes Österreich konnte auch die internationale Nachfrage bewiesen werden. Weiter wurde der österreichische Markt, die verschiedenen Wohnformen und die finanzielle Situation der Studierenden analysiert um ein Verständnis des Marktes aus einer Investorensicht zu erlangen. Kurz gefasst wurde bestätigt, dass die Nachfrage nach studentischem Wohnen am österreichischen Markt vorhanden ist und weiterhin steigen wird.

Um eine bessere Übersicht über die Märkte studentisches Wohnens zu bekommen, wurde allgemein der europäische Markt betrachtet. Dann wurde genauer auf den UK Markt eingegangen, welcher der stärkste und fortgeschrittenste Markt ist um Schlüsse auf den österreichischen Markt zu ziehen. Die Analyse zeigte, dass die Assetklasse des Studentenheims besonders in Städten mit gehobenen Bildungseinrichtungen und/oder hohen Mieten attraktiv ist. Jedoch beweist der UK Markt auch, dass es ein Ende des Booms geben kann und Schwankungen in den Studierendenzahlen verheerende Auswirkungen haben können. Weiter wurde der deutsche Markt betrachtet, da dieser vom Entwicklungsstadium nur etwas vor dem Österreichischen liegt und durch die ähnlichen kulturellen Aspekte möglicherweise lehrreiche Schlüsse für österreichische Investoren beinhalten kann. Hier konnte gezeigt werden, dass Entwickler, Investoren als auch Banken ein großes Potential in dem Sektor sehen. Konstante Cashflows und scheinbar hohe Renditen zeichnen die Attraktivität des Sektors aus. Jedoch gibt es auch hier einige Risiken die zu beachten sind und Experten warnen vor einem Ende des Boom Effekts.

Der österreichische Markt ist jedoch vor allem auf Grund der gesetzlichen Vorgaben etwas anders zu sehen als vergleichbare Märkte. Einerseits ist grundsätzlich mal festzustellen, ob ein Studentenheim im Geltungsbereich des MRG fällt. Dies ist von Fall zu Fall individuell zu betrachten, wobei die Judikatur eher von keiner Ausnahme ausgeht. Dazu kommen Bestimmungen des Studentenheimgesetzes wie das Kostendeckungsprinzip oder Führungsvorschriften. Gerade für Investoren am

österreichischen Markt stellt sich die Frage, wie man ein gewinnbringendes Investment erfolgreich führen kann. Hier ist der Fokus klar auf dem Neubau. Von Altbauhäusern, insbesondere welche die grundsätzlich durch ihr Baujahr im Bereich des MRG fallen ist abzuraten. Im Neubau ist dies einerseits durch eine Konstruktion mit einer Mutter-Tochter Gesellschaft möglich, da das WGG vorgibt, dass Mezzaninkapital, auch aus privater Herkunft, verzinst werden darf ohne gegen das Kostendeckungsprinzip zu verstoßen. Die andere Variante ist die Führung eines Studentenheims als Beherbergungsbetriebes. Dies erfordert die Erfüllung bestimmter Vorgaben in der Planung und in weiterer Folge rechtlicher Natur, ermöglicht jedoch Studentenheime außerhalb des Studentenheimgesetzes mit seinen bereits erläuterten Bestimmungen gewinnorientiert zu führen. Diverse Publikationen sprechen von Studentenheimen als „High Performer“ mit hohen Renditen. Durch ein Beispiel konnte vereinfacht die Rendite um die 4-5% bewiesen werden. Die Höhe dieser lassen sich durch diverse Risiken erklären. Studentenheime benötigen Top Lagen, meist in Universitätsnähe oder in guten Innenstadtlagen welche begrenzt verfügbar sind. Dazu benötigt man für die erfolgreiche Führung eines Heimes ein großes Know-How. Eine Marktanalyse zeigte, dass die Attraktivität von Studentenheimen in Städten mit hoher Miete und kleinen Universitätsstädten immer bedeutender wird. In Wien wird es durch das MRG immer ein gewisses Angebot an leistbarem Wohnen geben, auch wenn dies immer knapper wird.

Dem Autor nach ist der Markt für studentisches Wohnen in Österreich durchaus interessant für Investoren. Es gibt Expansionen an allen relevanteren Hochschulstandorten und laut deren Auskunft sind die neuen Heime, vor allem in Wien Großteils ausgebucht. Der Autor schließt sich der Meinung der in der Arbeit zitierten juristischen Autoren an, dass Novellierungen des MRG und besonders des Studentenheimgesetzes, welches seit 1999 nicht mehr verändert wurde, aufgrund der neuen flexiblen Wohnformen (Stichwort Mikroliving) nötig sind. Gerade in Wien, wo die S+B ein Studentenheim mit 700 Mikroapartments, die ARE mit der Soravia Gruppe im 3ten Wiener Gemeindebezirk baut und die IC Gruppe das Quarter 2 ausbaut, sieht der Autor die Gefahr eines baldigen Überangebots.

Quellenverzeichnis

Bücher / Monographien

Egger Alexander, Frad Thomas (2000): Das Hochschülerschaftsgesetz 1998 und Studentenheimgesetz, WUV Universitätsverlag, Wien

Peinbauer Susann, Reichholf Walter (2015): Gesetzwidrige Vertragsbestimmungen in Studentenheim-Verträgen, Kammer für Arbeiter und Angestellte, Wien

Ponnewitz Julia, Kienzler Tobias (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments: Ein Leitfaden für eine Projektentwicklung, Eul, München

Poeschel Friedrich (2015): Talente im Ausland: Ein Bericht über deutsche Auswanderer, OECD Publishing

Zaussinger Sarah, Unger Martin, et.al.(2016): Studierenden Sozialerhebung 2015, Institut für höhere Studien, Wien

Aufsätze in Printmedien

Peter Michael (2014): Der neue Trend Micro-Apartmentts. In Nürnberger Nachrichten, 07.06.2014, S.29

o.V. (2016): Betreutes Wohnen als Geldanlage . In Die Presse, 19.09.2016 S.35

Zoidl Franziska (2015): Betreutes Wohnen als Assetklasse und Chance. In Immobilien Standard 9/10 Mai 2015, S.12

Internetquellen

Ballschmiter Annemarie (2016): Warum wir künftig in urbanen Zellen wohnen werden

<https://www.welt.de/icon/design/article156401951/Warum-wir-kuenftig-in-urbanen-Zellen-wohnen-werden.html>

abgerufen am 19.03.2017

Bissonette Zack (2013): Sophomore blues: big student housing player plumps

<http://www.cnbc.com/id/101026256>

abgerufen am 19.03.2017

Galante Meredith (2012): Why Micro Apartments Are The Next Big Trend In City Living

<http://www.businessinsider.com/micro-apartment-trend-2012-10?IR=T>

abgerufen am 19.03.2017

Jezeck Paul (2016): Die neue Klasse

<https://mnews.medianet.at/real-estate/die-neue-klasse-11860.html>

abgerufen am 18.03.2017

Miejski Stefan (2016): „Linz soll echte Studentenstadt werden“
<https://www.meinbezirk.at/linz/lokales/linz-soll-echte-studentenstadt-werden-d1682836.html>
abgerufen am 09.03.2017

Nödl Matthias (2017): Mikroapartments im legislativen Graubereich
<http://www.architektur-online.com/kolumnen/baurecht/mikroapartments-im-legistischen-graubereich>
abgerufen am 18.03.2017

o. V. (2016): „Rekordlücke auf Wiener Wohnungsmarkt“
<http://derstandard.at/2000035110436/Rekordluecke-am-Wiener-Wohnungsmarkt>
abgerufen am 07.03.2017

o.V. (2016): Immobilien für Senioren und Investoren
<http://derstandard.at/2000048652901/Immobilien-fuer-Senioren-und-Investoren>
abgerufen am 15.03.2017

o.V. (2013): Neuer Spezialfonds für studentisches Wohnen in Europa
<http://www.bouwfonds.com/de/bouwfonds-reim-launches-european-student-housing-fund/>
abgerufen am 18.02.2017

o.V. (2013): Student Housing Bubble may have popped
<http://www.housingwire.com/articles/26837-student-housing-bubble-may-have-popped>
abgerufen am 15.03.2017

o.V. (2016): Mietwohnungen: Eklatanter Mangel im Billig-Segment
<https://kurier.at/wirtschaft/mietwohnungen-eklatanter-mangel-im-billig-segment/210.467.031>
abgerufen am 15.03.2017

Putschögl Martin (2016): Betreutes Wohnen: „Assetklasse der nächsten 50 Jahre“
<http://derstandard.at/2000044128504/Betreutes-Wohnen-als-Assetklasse-der-naechsten-50-Jahre>
abgerufen am 15.03.2017

Reichel Reiner (2012): Investoren entdecken Studentenbuden
<http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/ratgeber-hintergrund/immobilien-investoren-entdecken-studentenbuden/6758522.html>

Stefan Leopold (2016): Wien darf nicht Berlin werden
<https://nzz.at/oesterreich/geld/wien-kann-nicht-berlin-werden>
abgerufen am 02.02.2017

abgerufen am 15.03.2017

Weinmann Felix (2013): Studentisches Wohnen: Hohe Rendite und hohes Risiko?
<https://www.heuer-dialog.de/aktuell/06.06.2013>
abgerufen am 14.03.2017

Zoidl Franziska (2016): Linz: Von der Stahlstadt zur Studentenstadt
<http://derstandard.at/2000034952920/Von-der-Stahlstadt-zur-Studentenstadt>
abgerufen am 09.03.2017

Zoidl Franziska (2017): Wohnen in Wien: „Angebot für junge Berufstätige fehlt“
<http://derstandard.at/2000054780110/Wohnen-in-WienAngebot-fuer-junge-Berufstaetige-fehlt>
abgerufen am 28.03.2017

Marktberichte

CBRE (2015): Student housing in the Netherlands: Investing in a better living

CBRE (2016): Österreich Investment MV Q3/2016

EHL: (2016): Wiener Zinshaus Marktbericht 2016

JLL (2016): Perspektiven für Studentisches Wohnen in Deutschland

Savills (2013): Spotlight European Student Housing

Statistik Austria (2016): Mikrozensus

Sonstige Quellen

Times Higher Education – World University Ranking 2016-217

https://www.timeshighereducation.com/world-university-rankings/2017/world-ranking#!/page/0/length/25/sort_by/rank/sort_order/asc/cols/stats

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:Studierende in Österreich zwischen 1995-2015/2016.....	3
Abbildung 2: Anzahl der Geburten in Österreich von 1995-2015 (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria).....	4
Abbildung 3:Anzahl der Maturanten nach Schultyp (Quelle: Hochschulprognose 2015)	5
Abbildung 4:Anzahl der Studienanfänger nach Vorbildung (Statistik Austria, Hochschulprognose 2014, S. 24)	6
Abbildung 5:Studenen Bevölkerung nach Land (Quelle: Savills Research) ...	7
Abbildung 6:Abbildung 6: Ausländische Studenten an öffentlichen Universitäten (Statistik Austria, eigene Darstellung)	7
Abbildung 7: Wohnform nach Alter (Studierenden Sozial Erhebung, Eigene Darstellung).....	8
Abbildung 8: Vergleich der Wohnformen (Studierende Sozialerhebung, eigene Darstellung)	9
Abbildung 9:Hochschulstandorte nach Wohnform (Statistik Austria, eigene Darstellung).....	10
Abbildung 10:Wohnkosten nach Wohnform und Hochschulstandort (Studenten Sozialerhebung, Eigene Darstellung)	12
Abbildung 11: Anstieg der Wohnkosten nach Wohnform und Hochschulstandort (IHS, Studierenden Sozialerhebung 2015, S.87).....	13
Abbildung 12: Zusammenhang zwischen Wohnkostensteigerung und Anstieg von Studienanfängern bzw. Studienzahlen (2011>2015) (Quelle: IHS,Studierenden Sozialerhebung 2015 S.89)	14
Abbildung 13: Renditen in % nach Wiener Gemeindebezirken (EHL, Wiener Zinshaus-Marktbericht 2016)	24
Abbildung 14: Renditen Büro auf Jahresbasis (CBRE, Österreich Investment MV Q3/2016).....	24
Abbildung 15: Spitzenrenditen Einzelhandel auf Jahresbasis (CBRE, Österreich Investment MV Q3/2016).....	25
Abbildung 16: Durchschnittliche Miete in Wien inkl. Betriebskosten pro m ² in Euro (eigene Darstellung)	29
Abbildung 17: Mietpreise nach Bundesland (eigene Darstellung, nach Immopreisatlas)	30
Abbildung 18: Durchschnittlicher Preis pro WG Zimmer nach Jahren (Quelle: www.studenten-wg.de, Auswertung nach Angebot).....	31
Abbildung 19: Bereitstellungsquote und Miete von Studentenheimen (Quelle: Savills World Research).....	31
Abbildung 20: WG Preisvergleich Linz (Quelle: immowelt.at)	32
Abbildung 21: Mietpreisentwicklung Innsbruck (eigene Darstellung nach Preisindizes Stadt Innsbruck).....	34
Abbildung 22: Inskribierte Studierende außerhalb ihres Heimatstaates (Quelle: UNESCO Insitute for Statistics in Savills).....	35
Abbildung 23: Studierende in Europa (UNESCO Insitute for Statistics in Savills)	36
Abbildung 24: Studierende Wohnformen in Europa (Eurostudent Survey IV in Savills)	37

Abbildung 25: Bereitstellungsquote von Studentenheimen in Europa (Quelle: Savills)	37
Abbildung 26: Studierende in UK (Quelle: Hesa)	39
Abbildung 27: Bereitstellungsquote und Mieten von Studentenheimen in UK	40
Abbildung 28: Doppelte Abiturjahrgänge nach Bundesland (Quelle:spiege.de)	41
Abbildung 29: Studierende in Deutschland (eigene Darstellung)	41
Abbildung 30: Entwicklung der Studierende und Wohnplätze (Quelle: Deutsches Studentenwerk)	42
Abbildung 31: Investmentvolumen in studentisches Wohnen (Quelle: Jones Lang-Lassale, 2016)	43
Abbildung 32: Bereitstellungsquote und Miete von Studentenheimen (Quelle: Savills, 2013)	43
Abbildung 33: Wohnformen nach Entfernung zur Hochschule (Quelle:IHS)	46
Abbildung 34: Verfügbarkeit von Grundstücken für die Entwicklung für studentisches Wohnen nach Stadtgröße (Quelle: JLL)	47
Abbildung 35: Bevölkerungsprognose für Österreich bis 2050 nach Altersgruppen (Quelle: Statistik Austria)	50
Abbildung 36: Anteile der Singles an der Gesamtbevölkerung zwischen 1971 und 2016 (eigene Darstellung)	52