

STUDENTEN- WOHNHEIME ALS ATTRAKTIVE NISCHE

Der Bestand an Studentenunterkünften wächst in der Schweiz stetig, allein im Jahr 2020 um 7% auf insgesamt 25 300 Betten. Für Investoren können sich in diesem Nischenmarkt interessante Opportunitäten bieten.

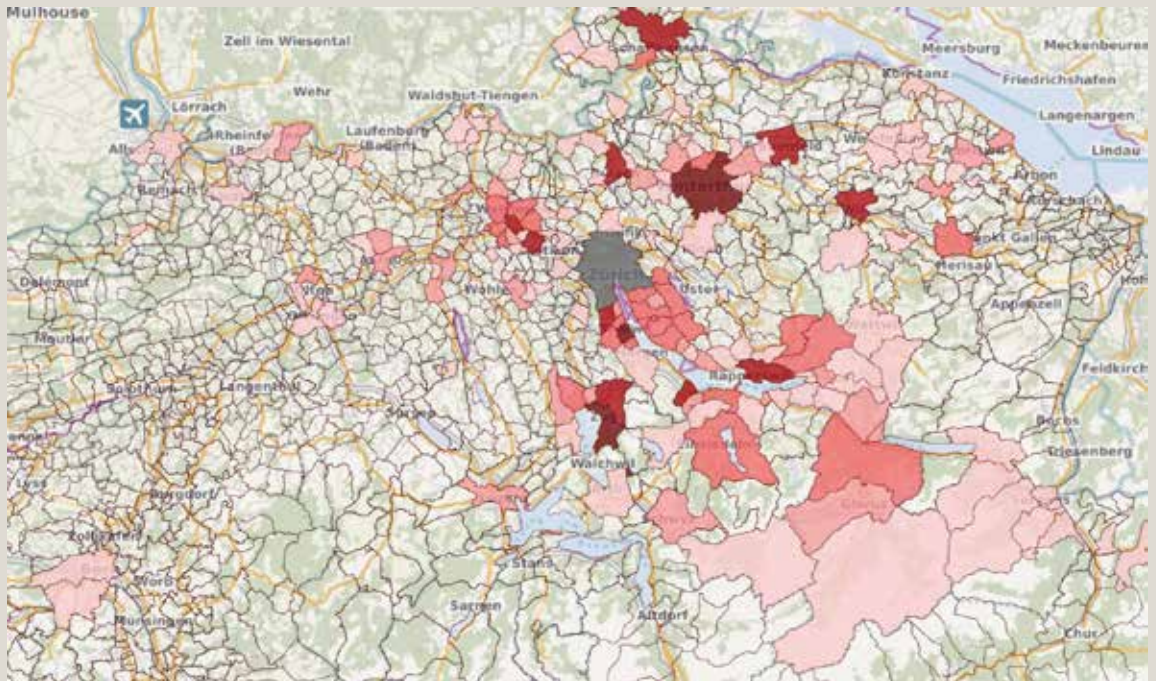
TEXT – DANIEL STOCKER*

ABBILDUNG 1: EINZUGSGEBIETE DER HOCHSCHULEN IN DER GEMEINDE ZÜRICH

Quelle: Senozon

Wohnorte mit:

- <20 Studierende
- 20–49 Studierende
- 50–99 Studierende
- 100–199 Studierende
- 200–399 Studierende
- 400–800 Studierende
- Ausbildungsstandort



► RUND 90 PROZENT ÜBER DEM NORMALEN WOHNUNGSMARKT

Absolut am meisten Betten für Studierende weist der Hochschulstandort Zürich auf. Für die rund 67 000 Immatrikulierten stehen rund 8650 Betten in spezifischen Unterkünften zur Verfügung. Das bedeutet jedoch umgekehrt, dass 87% der Studierenden an den Zürcher Hochschulen ihre Unterkunft ausserhalb der organisierten Studentenunterkünfte beschaffen müssen oder noch im Elternhaushalt wohnen bleiben. Das Angebot erweitert hat im vergangenen Jahr die neue Überbauung an der Bucheggstrasse. Das Studierendenwohnhaus Rosengarten beinhaltet 130 Zimmer, verteilt über 18 Wohngemeinschaften. Ein Zimmer kostet durchschnittlich 580 CHF Miete (inkl. Nebenkosten) pro Monat. Mit 3650 Zimmern ist die studentische Wohngenossenschaft Woko die grösste Betreiberin auf dem Platz Zürich.

MEHR STUDENTENZIMMER IN DER WESTSCHWEIZ

Die Westschweizer Städte weisen, relativ betrachtet, eine höhere Abdeckung an Unterkünften in Studentenwohnheimen auf als der Rest der Schweiz. Die höchste Quote erzielt Lausanne mit 16,5% Betten in

“
OBWOHL DAS ANGEBOT AN UNTERKÜNF- TEN FÜR STUDIERENDE STE- TIG WÄCHST, IST DER NACH- FRAGEÜBER- HANG UNVER- ÄNDERT GROSS.
”

Studentenwohnheimen im Vergleich zur Anzahl Studierenden. Im vergangenen Oktober wurde «Vortex», das grösste zusammenhängende Studentenwohnheim der Schweiz, in unmittelbarer Nähe zum Hochschulcampus und der Metro M1 in Lausanne eingeweiht. Das Objekt bietet rund 1000 Studierenden eine Beherbergung; ein möbliertes Einzelzimmer inklusive WLAN kostet 740 CHF pro Monat brutto. Eigentümerin ist die waadtländische Pensionskasse.

Gemeinnützigen Institutionen wie Stiftungen oder Genossenschaften gehören 46% der Studentenunterkünfte in der Schweiz, sie sind damit die grösste Eigentümergruppe. Institutionelle Investoren wie Pensionskassen oder Immobilienfonds sind mit 35% der Zimmer die zweitgrösste Gruppe. Rund 13% der Studentenzimmer sind im Besitz von Gemeinden, Kanton oder Bund, wozu auch die Hochschulen selbst zählen. Nur gerade 6% der Unterkünfte gehören Privatpersonen und anderen Eigentümertypen.

HETEROGENES MOBILITÄTSVERHALTEN

Aufgrund der unterschiedlichen Versorgung mit Studentenwohnheimen innerhalb der Schweiz hat JLL gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Senozon AG das Mobilitätsverhalten von Studierenden an ver-

ABBILDUNG 2: BETTENANGEBOT NACH STÄDTEN

Quelle: JLL

Region/Stadt	Anzahl Betten	Anzahl Betten/Studierende		
		Jahr 2020 (gerundet)	Jahr 2020	Jahr 2023 (Schätzung)
Lausanne	5600	16,5%	17,4%	↗
Zürich (inkl. Winterthur)	8650	12,9%	13,4%	↗
Rapperswil	200	11,7%	11,5%	→
Neuchâtel	600	11,5%	13,0%	↗
Fribourg	1800	10,6%	10,4%	→
Genf	2250	10,0%	10,7%	↗
Chur	100	7,4%	7,3%	→
Luzern (inkl. Rotkreuz)	850	7,1%	10,9%	↑
Basel	1000	5,5%	6,0%	↗
Bern	1200	4,6%	4,6%	→
Lugano	350	3,9%	3,7%	→
Brugg-Windisch	50	1,5%	4,3%	↑
St. Gallen	150	0,9%	2,1%	↗
Andere	2500	n/a	n/a	n/a
Gesamte Schweiz	25 300	10,4%	11,1%	↗

schiedenen Schweizer Hochschulstandorten untersucht, namentlich von Bern, Fribourg, Lausanne, Luzern, St. Gallen, Winterthur und Zürich. Als Grundlage diente das Mobilitätsmodell von Senozon, welches auf Basis von Mobilitätsbefragungen, Infrastruktur- und Bevölkerungsdaten Bewegungsmuster simuliert und mit Messungen aus Drittdaten (z. B. Verkehrszählungen, Apps, Mobiltelefonaten) validiert. Modelliert wurde der Weg vom Wohn- zum Ausbildungsstandort. Das Mobilitätsmodell basiert auf aktuellen Daten und Befragungen des BfS (Pre-Corona), Fahrplänen sowie Navigationsnetzen und bildet die typischen Bewegungsmuster der gesamten Schweizer Bevölkerung ab. Diese Analyse begrenzt sich auf Auswertungen der Studierenden an Hochschulen, welche sich in Ausbildung befinden.

Nicht berücksichtigt wurden Studierende von Weiterbildungsprogrammen, weil sich diese betreffend Einkommen und Wohnsituation von der ersten Gruppe oftmals differenzieren. Die Hochschulstandorte haben unter anderem folgende Unterschiede offenbart: In Winterthur und Zürich wohnen rund zwei Drittel der Studierenden am Ausbildungsstandort, in Lausanne sind es 45%, in Luzern und St. Gallen rund die Hälfte. In St. Gallen und Luzern reisen mit 25% bzw.

22% am meisten Studierende mit dem Auto an. Umgekehrt bewegen sich in Winterthur zwei Drittel der Studierenden mit dem Velo oder zu Fuss zum Ausbildungsstandort. Im Median haben Studierende in Lausanne und Zürich mit 6 km den kürzesten Reiseweg. Lausanne weist den höchsten Anteil auf an Studierenden mit einer Entfernung von weniger als 10 km vom Ausbildungsstandort. Die Reisezeiten sind jedoch deswegen nicht signifikant kürzer.

EINZUGSGEBIETE DER HOCHSCHULEN IN ZÜRICH

Analog zum Mobilitätsverhalten wurden mit dem Modell von Senozon die Einzugsgebiete der jeweiligen Hochschulstandorte dargestellt. Abbildung 1 zeigt neben dem grau markierten Hochschulstandort Zürich, aus welchen Gemeinden die Studierenden mehrmals wöchentlich zur Hochschule reisen. Dabei sind Winterthur und Zug für den Hochschulstandort Zürich die gewichtigen Wohngemeinden von Studierenden, neben Bülach, Frauenfeld, Schaffhausen, Wil, Rapperswil und Baar.

Den Differenzen im Mobilitätsverhalten der Studierenden zwischen den Hochschulstandorten dürften verschiedene Ursachen zugrunde liegen (lokales Mietpreisniveau, ÖV-Anbindung, Topografie usw.). Die Unterschiede zeigen aber auch Potenziale auf hinsichtlich der Optimierung der Pendlerdistanzen und -zeiten durch die Schaffung von zielgruppen-gerechten Wohnangeboten. Insbesondere Winterthur sticht diesbezüglich ins Auge: Einerseits ist es ein eigenständiger Hochschulstandort, zu dem einige Studierende von weit her anreisen. Andererseits wohnen dort zahlreiche Studierende der Hochschulen St. Gallen oder Zürich.

GEPLANTE PROJEKTE

JLL rechnet bis zum Jahr 2023 schweizweit mit einer zusätzlichen Ausweitung um rund 2200 Betten. Abbildung 2 zeigt neben dem aktuellen Bestand ebenfalls, wie sich die Auslastung an den jeweiligen Hochschulstandorten unter Einbezug der vom BfS prognostizierten Studierendenzahlen und der geplanten Neubauprojekte / Zwischennutzungen bis zum Jahr 2023 voraussichtlich entwickeln wird. In der Westschweiz verhält sich der Markt weiterhin sehr dynamisch. In Lausanne wird es auf dem geplanten Campus Santé (FMEL) auch Unterkünfte für Studierende geben. In der Region Luzern sind gleich mehrere Projekte geplant in Luzern Süd wie z. B. im Schweighof Quartier (Student Mentor Foundation Lucerne) und im Quartier Nidfeld (Patrimonium). Auch in St. Gallen, in der Nähe vom Bahnhof St. Fiden, kommt ein weiteres Objekt hinzu. Dennoch bleibt die Versorgung der Unterkünfte für Studierende in St. Gallen tief.



***DANIEL STOCKER**

Der Autor ist Head of Research bei der Jones Lang LaSalle AG.