

# Studentenheim oder -hotel?

Während es in gemeinnützigen Heimen Zimmer um die 250 Euro zu mieten gibt, berappt man in den privaten Luxusvarianten doppelt bis dreimal so viel. Gemeinnützige Heimbetreiber sind skeptisch und orten erstmals ein Zuviel an Plätzen.

Autoren: Susanna Prosser



Die „PopUp dorms“ in der Seestadt Aspern gewannen den Fiabci World Prix d'Excellence in der Kategorie Leistbares Wohnen.



Sie haben klingende Namen wie Milestone, The Student Hotel oder The Fizz, werden von internationalen Investoren getragen und sind so etwas wie die Luxusversion des Hotel Mama: Fitnessraum, Heimkino und hochwertig ausgestattete Einzelzimmer samt Concierge gibt es für den gehobeneren Mietpreis gleich dazu. „In den letzten Jahren sind sehr viele neue Heime auf den Markt gekommen“, sagt Günther Jedliczka, CEO der OeAD-Wohnraumverwaltungs GmbH, „Wir verzeichnen mittlerweile ein echtes Überangebot an Plätzen und halten den Bau von weiteren Heimen für kontraproduktiv.“ Heuer würde auch Jedliczka erstmals leere Plätze verbuchen, und die Lage sei sowohl bei weiteren gemeinnützigen als auch privaten Anbietern kaum anders.

### Keine Förderungen mehr

Auch Sabine Straßer, CEO von home4students, sieht mittlerweile eine „dramatische Veränderung zwischen Angebot und Nachfrage“ – und das sei ganz anders als noch vor zehn Jahren, wo die Nachfrage das Angebot weit überstieg und ein Platz im Studentenheim vergleichbar mit einem Glückslos einer Tombola war. Nachdem der Bund im Jahr 2010 den Sparstift bei den gemeinnützigen Trägern ansetzte und sämtliche Förderungen aus den Budgets herausgestrichen waren, drängten die ersten gewerblichen Anbieter für studentisches Wohnen im Jahr 2013 auf den Markt. „Das führte dazu, dass auch die gemeinnützigen Heimträger ihre Preise anheben mussten“, sagt Straßer.

### Hohe Baukosten und Renditen treiben Preise in die Höhe

Während home4students als gemeinnütziger Heimträger bereits seit 60 Jahren besteht und jetzt 18 Studierendenheime mit 2.600 Plätzen in fünf Städten betreibt, sind alleine schon die Baukosten neuer Projekte aus jungster Zeit nicht mehr vergleichbar mit den Baukosten jener Heime aus den ersten Stunden. Hippe Markonkonzepte, die Erwartungen der Investoren, sowie das eine oder andere Zusatzservice treiben die Zimmerpreise in den gewerblichen Heimen noch weiter in die Höhe. „Für die Gemeinnützigen bedeutet das, dass wir noch mehr unseren Preisvorteil hervorstreichen und Marketingaktivitäten setzen müssen“, sagt Sabine Straßer, dem Studenten aus wohlhaben-

den Familien hätten aufgrund des neuen Angebotes in den vergangenen Jahren zunehmend bei den Highclass-Heimen Mietverträge unterzeichnet.

### Nur neun Prozent der Studenten wohnen in Heimen

Auch in diesem Segment sei das Ende der Fahnenstange bereits erreicht, denn insgesamt würden lediglich neun Prozent der Studenten tatsächlich in Heimen wohnen. „Die Klientel beschränkt sich vor allem auf ausländische Studierende und Studiostudenten aus den Bundesländern“, sagt Martin Strobel, Geschäftsführer von Wihast, bei dem ein Platz schon ab 237 Euro monatlich inklusive Strom Heizung und Betriebskosten zu haben ist. Aktuell stünden 1.500 Plätze leer. „Wenn man davon aus-

geht, dass derzeit rund 3.000 weitere Plätze in Bau sind, kann man tatsächlich von einem Überangebot sprechen.“ Aus Sicht der Studenten sei die Entwicklung sicher vorteilhaft, sagt Sabine Straßer: „Die Auswahl ist groß und offenbar gibt es Eltern, die sich teures Wohnen für ihren Nachwuchs leisten können.“ Aus Straßers Sicht sind teure Studentenwohnungen allerdings nicht im Sinne des Erfinders: „Die Preise sollten gerade für Studenten attraktiv und leistbar bleiben.“

### Gastplatzregelung tritt in Kraft

Die logische Konsequenz ist, dass künftig verstärkt die Gastplatzregelung aus dem Studentenheimgesetz zum Tragen kommen wird: Sie besagt, dass ein Zimmer, sofern es nicht von einem Studenten beno-

tigt wird, auch an andere Mieter vergeben werden darf. „In Frage kommen hier zum Beispiel Expats oder Young Professionals“, sagt Sabine Straßer. „Auch frisch getrennte Singles, die schnell mal eine Wohnung brauchen, sind für dieses Kurzzeitwohnen gewiss eine Klientel.“ Heuer blieben auch bei home4students im Herbst erstmals zwei Plätze leer. „Vor fünf Jahren wäre das ein Ding der Unmöglichkeit gewesen“, meint Straßer. Das neue Projekt Rooms4Rent ist bereits auf diese vielfältige Art der Benutzbarkeit ausgerichtet – hier können sowohl Studenten als auch alle anderen Wohnungssuchenden ihr fertig eingerichtetes Apartment mieten. „Das eine oder andere Studentenheim wird sich wohl auch auf diese Art neu ausrichten“, so Straßer. ●