

Studentenwohnheime in der Schweiz – Marktüberblick 2019

Ein Fachartikel von Nils Donner und Daniel Stocker, JLL Schweiz

Seit vergangenem Jahr wuchs der Bestand an Studentenunterkünften um rund 10% auf 23'550 Betten, mehrheitlich bedingt durch die Fertigstellungen von neuen Objekten. Diese zeigen ein heterogenes Bild in Bezug auf Kapazitäten, Ausstattungen / Inklusivleistungen und Zimmerpreise. Durch die jüngsten Aktivitäten im Markt haben im gesamtschweizerischen Durchschnitt 9.8% der Studierenden die Möglichkeit in einem Wohnheim unterzukommen. Die beiden Hochschulstandorte Zürich und Lausanne bieten dabei das grösste Angebot. Vor allem in Lausanne wird dieses in den folgenden drei Jahren mit rund 2'000 weiteren Plätzen noch stärker ausgebaut.

Dieser Artikel liefert, wie bereits in den beiden Vorjahren, einen aktuellen Überblick zum Markt für Studentenwohnheime in der Schweiz. Dabei wird der aktuelle Bestand analysiert und den jüngsten Prognosen vom Bundesamt für Statistik (BfS) zur Entwicklung der Anzahl von Studierenden gegenübergestellt. Weiter werden die aktuell grössten Betreiber vorgestellt sowie neue Objekte aus jüngster Vergangenheit miteinander verglichen. Aufgrund der führenden Position von Lausanne in Bezug auf die Versorgung wird die Lage der Wohnheime innerhalb der Stadt sowie Agglomeration genauer präsentiert.

Schweizweit steigendes Angebot

Das Angebot ist im Vergleich zum Vorjahr von 21'350 auf 23'550 Betten (+10%) gestiegen. Die gesamtschweizerische Versorgung (Anzahl Betten / Studierende) liegt damit bei 9.8%. Die grössten Zuwächse gab es in Lausanne (z.B. Silo Bleu, Students Place 4U Crissier) sowie Zürich (z.B. Binz 111, FOGO). Das aktuelle Angebot wird der Anzahl Studierender gegenübergestellt (siehe Abbildung 1).

Die Auswertung zeigt, dass Zürich absolut betrachtet mit Abstand die grösste Kapazität hat und im Verhältnis zur Anzahl der Studierenden fast gleichauf mit Lausanne ist. In den kommenden drei Jahren wird sich die Versorgungslage in Lausanne mit einer Kapazitätsausweitung um rund 2'000 Betten nochmals deutlich verbessern, bedingt durch die Fertigstellung der Projekte Vortex, Campus Santé (beides be-

trieben durch die FMEL) und die Erweiterung des EHL Campus. Die nächst grössten Standorte für Studentenwohnheime sind Genf und Fribourg. Einen deutlichen Angebotszuwachs im Vergleich zum Vorjahr gab es zudem in Neuchâtel und Luzern, bedingt durch den Bezug neuer Objekte (z.B. Luzern: MUSIC BOX, Room4You), aber auch durch Ergänzungen innerhalb der Auswertung bei den Bestandesliegenschaften. In Basel wurde zudem das Studentenwohnheim in der Signalstrasse als Teil des jungen Quartiers Erlennmatt Ost bezogen. Die Eigentümerin der Liegenschaft (Stiftung Habitat) hat den Betrieb der Unterkunft mit einem Umfang von rund 100 Betten an den Verein für studentisches Wohnen (WoVe) übergeben. Neben diesem Neubau konnte der WoVe weitere Objekte der Stadt Basel zur Vermietung an Studierende in sein Portfolio aufnehmen. Ein Blick in die Ostschweiz zeigt, dass es auch im bisher ruhigen St. Gallen mit dem Bezug der Studentenunterkunft Basecamp121 zu einer leichten Angebotsausweitung kam.

Abbildung 1: Bettenangebot nach Städten (Quelle: JLL, 2019)

Region / Stadt	Jahr 2019 Anzahl Betten (gerundet)	Jahr 2019 Anzahl Betten / Studierende	Jahr 2022 Anzahl Betten / Studierende (Schätzung)	Trend 2019- 2022
Lausanne	4'400	13.2%	18.4%	↑
Zürich (inkl. Winterthur)	8'450	12.7%	12.8%	→
Rapperswil	200	11.8%	11.5%	→
Neuchâtel	600	11.7%	13.1%	↗
Genf	2'250	10.1%	10.8%	↗
Fribourg	1'650	9.8%	12.0%	↗
Luzern (inkl. Rotkreuz)	850	7.2%	10.1%	↑
Basel	1'000	5.5%	6.0%	↗
Chur	100	5.4%	5.2%	→
Lugano	350	4.0%	3.8%	→
Bern	1'000	3.9%	4.4%	↗
Brugg-Windisch	50	1.6%	1.5%	→
St. Gallen	150	0.9%	1.9%	↗
Andere	2'500	n/a	n/a	n/a
Gesamte Schweiz	23'550	9.8%	11.1%	↗

Lausanne reagiert besonders proaktiv auf die steigende Nachfrage

Insgesamt rechnet JLL bis zum Jahr 2022 schweizweit mit einer zusätzlichen Ausweitung um rund 3'700 Betten. Zu den grösseren Projekten in der Deutschschweiz zählen die geplanten Studentenunterkünfte in Luzern Süd / Kriens auf dem Eichhof Gebiet und im Schweighof Quartier. Mit der bereits im nächsten Jahr bezugsfertigen Unterkunft im Herzen des neuen WankdorfCity Areals (Bern), gewinnt zudem der Betreiber Student Lodge rund 160 zusätzliche Wohnplätze für Studierende. Auch in Zürich (Wipkingen) gibt es im nächsten Jahr Zuwachs mit der Fertigstellung des Projektes Rosengarten (rund 130 Betten). In der Romandie sind die grössten Bauaktivitäten in Lausanne und Fribourg zu verzeichnen, wobei die zuerst genannte Studentenstadt am Dynamischsten auftritt. Abbildung 2 veranschaulicht, wie sich der aktuelle Bestand an Studentenwohnheimen und deren Kapazitäten innerhalb von Lausanne und Umgebung verteilt. Dabei werden auch die Neubauprojekte berücksichtigt und die ansässigen Hochschulen ausgewiesen.

Die Studentenunterkünfte mit den grössten Kapazitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum jeweiligen Hauptcampus der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne (EPFL) und Universität (UNIL) in Ecublens und Chavannes-près-Renens. Das Angebot an Wohnheimen in diesem Einzugsgebiet wird bereits im nächsten Jahr mit dem Bezug des

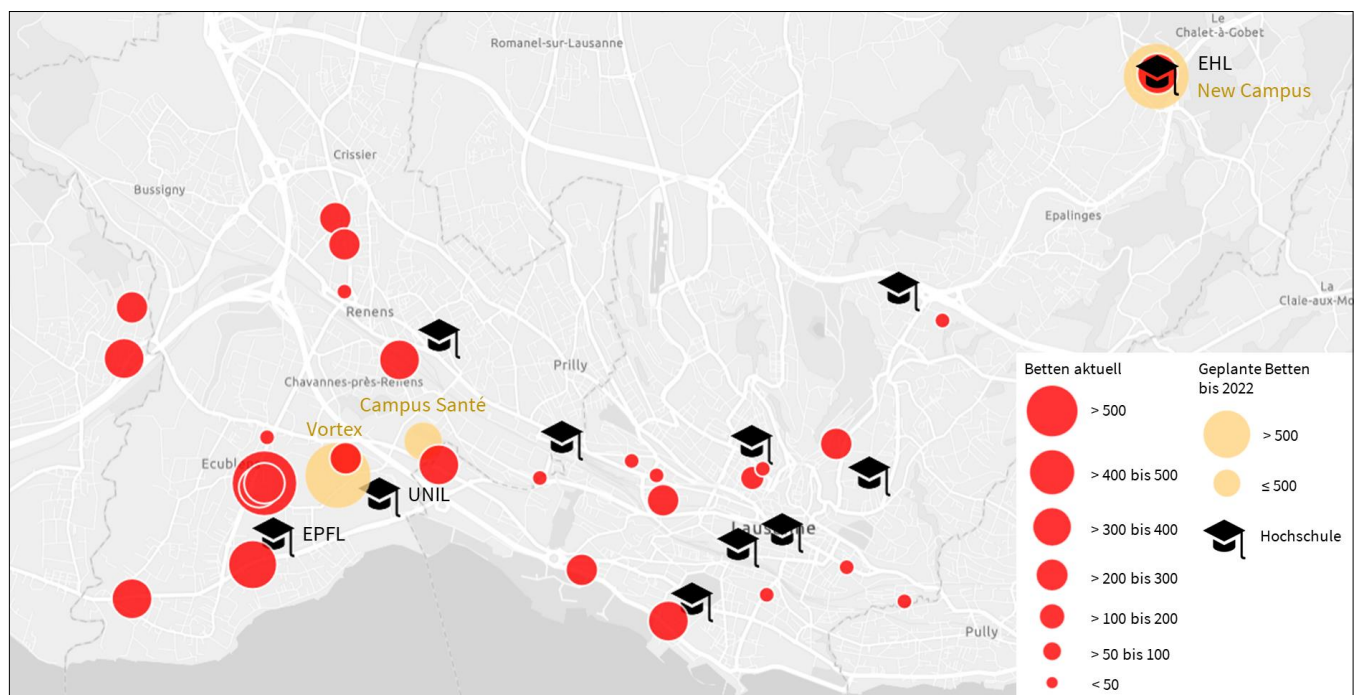
Abbildung 2: Studentenwohnheime und deren Kapazitäten in Lausanne und Umgebung (Quelle: JLL, 2019)

Objektes Vortex sowie bis zum Jahr 2022, mit der Fertigstellung des Campus Santé, weiter steigen. Unter Berücksichtigung der wachsenden Anzahl von Studierenden hat dann jeder Fünfte die Möglichkeit einen Platz in einem Wohnheim zu finden. Weiter werden dadurch bisherige Freiflächen nördlich des Hochschulcampus strategisch genutzt. Abgesehen von den mehrheitlich durch die Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL) in Ecublens und Renens betriebenen Wohnheimen findet eine annähernd gleichmässige Verteilung innerhalb von Lausanne, jeweils in der Nähe zu den Hochschulstandorten, statt. Eine Ausnahme bildet der Campus der Ecole hôtelière de Lausanne (EHL) im Nordosten von Lausanne. Im nächsten Jahr entstehen mit der Erweiterung des bestehenden Campus auch zusätzliche Unterkünfte für Studierende des Hotelgewerbes.

WOKO, Juwo und FMEL sind die grössten Betreiber

Die Studentische Wohngenossenschaft (WOKO), das Jugendwohnnetz (Juwo) und die Fondation Maisons pour étudiants Lausanne (FMEL) sind schweizweit die grössten Betreiber und bewirtschaften zusammen fast die Hälfte des Gesamtbestandes.

Die WOKO verwaltet rund 3'500 Betten und ist damit die grösste Betreiberin studentischen Wohnens in der Schweiz, gefolgt vom Jugendwohnnetz (Juwo) mit mehr als 3'000 Betten. Die WOKO wurde 1956 von den Studentenschaften beider Zürcher Hochschulen gegründet. Als privatrechtliche Organisation erhält sie weder für den Betrieb der Studentenhäuser



noch für eine Defizitdeckung Subventionen. Die WOKO verwaltet die Häuser der ETH Zürich, der Universität Zürich und der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ). Die zuletzt genannte Stiftung wurde vor knapp 20 Jahren auf Initiative der WOKO hin gegründet und ist Eigentümerin von fast 50% des von der WOKO verwalteten Wohnraums. Gemäss des aktuellen Geschäftsberichts ist man gegenwärtig daran die Zusammenarbeit mit der SSWZ neu zu strukturieren und die Grundsätze (u.a. klarere Regelung der Aufgabenverteilung beider Organisationen) in einen neuen Verwaltungsvertrag zu giessen.

Das Juwo wurde Anfang der 1980er Jahre gegründet und ist Eigentümerin von 13 Liegenschaften in der Stadt Zürich. Diese beherbergen jedoch nur 6% der Gesamtmieterschaft des Juwo. Die Mehrheit der bewirtschafteten Objekte sind hingegen zugemietet von längjährigen Partnern, wie der ASIG Wohngenossenschaft oder der Baugenossenschaft des eidg. Personals Zürich (BEP). Durch einen starken Ausbau in den letzten Jahren, insbesondere in Regionen ausserhalb von Zürich (z.B. Campus Zug-Rotkreuz, Universe 9 / Campus Horw), ist das Juwo fast gleichauf mit der WOKO. Im Unterschied zur WOKO wird jedoch ein Teil der Beratungsdienstleistungen durch einen Leistungsauftrag der Stadt Zürich finanziert. Abgesehen davon arbeitet das Juwo ohne öffentliche Subventionen.

Abbildung 3: Grösste Betreiber von Studentenunterkünften in der Schweiz (Quelle: JLL, 2019)

Top 10 Betreiber	Anzahl Betten
Studentische Wohngenossenschaft Zürich (WOKO)	> 3'500
Jugendwohnnetz (Juwo)	> 3'000
Fondation Maisons pour étudiants Lausanne (FMEL)	> 2'500
Sommet Education	> 1'500
Stiftung Apartis	> 1'000
Swiss Education Group (SEG)	> 750
Livit	> 750
Student Lodge, Verein Berner Studentenlogierhaus	> 750
Bureau des Logements de l'Université (BLOG, zuvor BLRU)	> 500
Verein für Studentisches Wohnen (WoVe)	> 500

Auf Platz 3 folgt die FMEL, welche 1961 von der Stadt Lausanne, dem Kanton Waadt und der Universität Lausanne gegründet wurde. Bis zum Jahr 2022 soll sich die Kapazität an Betten nahezu verdoppeln, insbesondere durch die Neubauten Vortex und Campus Santé.

Unter den zehn grössten Betreibern befinden sich mit der Sommet Education (Hotelfachschulen Glion, Les Roches), der Swiss Education Group (Hotelfachschulen César Ritz, HIM, IHTTI) und Livit auch kommerzielle Betreiber. Bei den beiden erst genannten Betreibern von Hotelfachschulen sind die Studentenunterkünfte notwendige Bestandteile des Schulbetriebs, währenddessen Livit vor allem die Objekte (z.B. Student Village Lausanne) der Muttergesellschaft Swiss Life bewirtschaftet. Neben weiteren gemeinnützigen Betreibern mit einem deutlich geringeren Portfolio gibt es auch kommerzielle Akteure wie die Régie De La Couronne S.A. (Gerofinance-Dunand S.A.), welche die Wohnheime Silo Bleu und Students Place 4U Crissier in Lausanne betreibt. Ebenfalls ist die Régie Foncière SA beim Betrieb von studentischem Wohnen aktiv (La Résidence Neuchâtel).

Kürzlich fertiggestellte Neubauobjekte sind sehr heterogen

Ein Blick auf Neubauobjekte der jüngsten Vergangenheit zeigt, welche alternativen bzw. kreativen Wege Betreiber und Eigentümer nutzen um studentisches Wohnen an zentralen Lagen zu realisieren. Beispielsweise wurden Büroliegenschaften und Pflegezentren bzw. Kliniken umgenutzt oder Objekte in modulare Holzbauweise zur Zwischennutzung von Entwicklungsarealen errichtet. Dieser Trend scheint sich auch weiterhin fortzusetzen. In Abbildung 4 (siehe Folgeseite) werden Neubauobjekte, welche in den vergangenen Jahren fertiggestellt bzw. bezogen wurden, vorgestellt. Darunter befindet sich mit der Music Box ebenfalls eine Zwischennutzung, realisiert durch einen temporären Holzbau. Die Übersicht zeigt, wie aktuelle Studentenunterkünfte derzeit ausgestaltet werden. Dabei konzentriert sich der Überblick neben der Lage vor allem auf die Kapazitäten, Ausstattung, Zimmerpreise sowie Eigentümer und Betreiberinformationen.

Drei der fünf Objekte befinden sich in der Romandie, was dem generell stärkeren Ausbau in dieser Region geschuldet ist. Die Auswertung auf Objektebene zeigt, dass alle Objekte standardmässig ihren Bewohnern einen Highspeed- Internetanschluss, ausreichend Veloabstellplätze, sowie eine angemessene Nähe zum nächsten Hochschulcampus bieten. Interessanterweise wird hingegen auf Allgemeinküchen verzichtet, womöglich um das Konfliktpotenzial zwischen Studierenden und den Bewirtschaftungsaufwand niedriger zu halten. Andererseits resultieren separate Küchen in den Wohngemeinschaften in höheren Ausbaurkosten und einer reduzierten Fläche für die Beherbergung von Studierenden. Weiter gehören ein Bad en Suite mit eigener Dusche und WC zum Standard. Das Bild ist jedoch weniger homogen in Bezug auf Kapazitäten und Zimmerarten. Das Silo Bleu und die Music Box

bieten beispielsweise ausschliesslich Studios für Einzelpersonen an.

Über alle vorgestellten Objekte hinweg umfassen die WG-Zimmer zwischen 12 und 17 m², die Studios bewegen sich im Bereich von 12 bis 38 m². Mit Ausnahme des Les Arsenaux sind die jeweiligen Zimmer jeweils möbliert, was diese Objekte besonders für ausländische Studierende attraktiv macht. Innerhalb der vorgestellten Auswahl gelingt es der WOKO den günstigsten Preis für ein WG-Zimmer zu offerieren. Mit einer

monatlichen Bruttomiete ab CHF 490 liegt das Zimmer damit noch unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von rund CHF 550 p. M. (siehe JLL Studie 2017). Weiteres Differenzierungspotential bieten die Anbieter durch grosszügige gemeinschaftliche Begegnungsflächen, Lounges, Dachterrassen oder Fitnessräume. Die vorgestellten Studentenunterkünfte sind aktuell sehr gut vermietet. Der Bedarf an neuen Objekten scheint deshalb noch nicht gestillt zu sein.

Abbildung 4: Kürzlich fertig gestellte Objekte im Überblick (Quelle: JLL, 2019)

Objekt	Binz111	Silo Bleu	La Residence Neuchâtel	Les Arsenaux	MUSIC BOX
Adresse	Zürich, Uetlibergstrasse 111	Renens (Lausanne), Avenue du Silo 5	Neuchâtel, Rue des Usines 37	Fribourg, Route des Arsenaux 6/8/10	Luzern, St.-Karlstrasse 71c
Bezug	September 2018	Februar 2019	Frühjahr 2017	September 2019	März 2019
Vermietungsstand	Voll vermietet (2 Wochen nach Bezugsstart)	Voll vermietet	Voll vermietet	Voll vermietet	Keine Angabe
Entfernung zur nächsten Hochschule	ca. 3.5 km	ca. 1.5 km	ca. 3.0 km	< 0.5 km	ca. 2.5 km
Betreiber	WOKO / Universitätsspital Zürich	Gerofinance – Dunand SA, Régie de la Couronne SA	Régie Foncière SA	Privera AG	Frye GmbH (Urban Frye)
Eigentümer	Stiftung Abendrot (Baurechtsnehmer), Kanton Zürich (Baurechtsgeber)	Basellandschaftliche Pensionskasse	Swiss Prime Anlagestiftung	Realstone Development Fund	Frye GmbH (Urban Frye)
Anzahl Betten	415	273	151	136	27
Zimmerarten	- 258 Studios (rund 26 m ²), exkl. Gästezimmer - 157 Zimmer in 2er bis 8er WG's (jeweils rund 15 m ²)	273 Studios (17 bis 38 m ²)	- 30 Studios (24 m ²) - 121 Zimmer in 2er bis 4er WG's (jeweils 11.5 bis 16 m ²)	- 76 Studios (rund 20 m ²) - 60 Zimmer in 3er WG's (jeweils rund 17 m ²)	27 Studios (16 bis 24 m ²)
Möbliert	✓	✓	✓	X	✓
Ensuite Dusche/WC	Nur in Studios & Allgemeinbereichen der WG's	✓	✓ Ausser in 4er WG's	✓	✓
Eigene Küche je Studio / WG	✓	✓	✓	✓	✓
Studio: Bruttomiete p. M.	CHF 870 bis 1'180	CHF 875 bis 1'875	CHF 920 bis 930	CHF 560 bis 730	CHF 775 bis 925
WG-Zimmer: Bruttomiete p. M.	CHF 490 bis 800	X	CHF 605 bis 665	CHF 513 bis 673	X
Besondere Inklusivleistungen	- Gemeinschaftsräume - Bar / Lounge	- Coworking Area - Fitnessraum - Cafe-Lounge-Bar - Dachterasse	- Lernzimmer - Fitnessraum - Lounge	X	- Proberäume (inkl. Instrumente) - Eigener Badestrand an der Reuss
Weitere Hinweise	- Objekt ist Teil eines neuen Quartiers - Mitarbeitende des Universitätsspitals Zürich ebenfalls zugelassen - Baukosten ca. CHF 53 Mio.	- 12 Monate Mindestvertragslaufzeit	- 12 Monate Mindestvertragslaufzeit - Unterschiedliche Preise für erwerbstätige Studierende	- Objekt ist Teil eines neuen Quartiers - Baukosten: ca. CHF 75 Mio.	- Ausschliesslich für Studierende der Fachrichtung Musik - Zwischennutzung (temporärer Holzbau)

Ausblick

Trotz des zwischenzeitlichen Bezugs von neuen Objekten konnte die Pipeline an neuen Objekten in den vergangenen zwei Jahren immer wieder neu gefüllt werden. Die zunehmende Aktivität von institutionellen Investoren in jüngster Vergangenheit, z.B. die Pension de l'Etat de Vaud CPEV, die Basellandschaftliche Pensionskasse oder die Swiss Prime Anlagestiftung, und der allgemein anhaltende Investitionsdruck im Niedrigzinsumfeld lassen vermuten, dass sich dieser Trend auch weiterhin fortsetzen wird. JLL sind aktuell in der gesamten Schweiz bis zum Jahr 2022 Projekte mit einer zusätzlichen Kapazität von 3'700 Betten bekannt. Mit der Fertigstellung des Objektes Vortex in Chavannes-près-Renens in unmittelbarer Nähe zum Campus der EPFL und der Universität Lausanne wird bereits im nächsten Jahr mit über 800 Wohneinheiten ein neuer Meilenstein gesetzt. Aber nicht nur in der Romandie bewegt sich etwas. Durch die erfolgte Zustimmung des Volkes zur Umsetzung des „Campus Platztor“ in St. Gallen und dem damit verbundenen Ausbau des Hochschulstandortes wird es mittelfristig auch in dieser Region, mit bisher vergleichsweise wenig Aktivitäten in Bezug auf organisiertes studentisches Wohnen, zu Kapazitätsausweitungen kommen.

Methodologie

Grundlage für die Auswertung bilden öffentlich zugängliche Informationen z.B. von Betreibern von Studentenunterkünften oder objektbezogene Informationen (Vermietungshomepage, Projektvorstellungen der Bauherren, etc.). Für die aktuelle und prognostizierte Anzahl von Studierenden wurde das Referenzszenario (A) des Bundesamtes für Statistik (BfS) nach Hochschularten und Standorten unterstellt (Stand des Datensatzes ist September 2018). Studierende in Weiterbildungsstudiengängen wurden dabei nicht berücksichtigt (weil davon auszugehen ist, dass diese bereits in einem eigenen Haushalt leben und sich jeweils eine Bildungsstätte in der Nähe zum Wohn-/Arbeitsort suchen). Auf Basis der öffentlich verfügbaren Informationen der Schweizer Hochschulen hat JLL jeweils eine detaillierte Zuteilung der Studierenden auf deren jeweilige Standorte vorgenommen. Im Vergleich zu den vorangegangenen Auswertungen wurde zusätzlich die Aufteilung der Studierenden auf die einzelnen Campus innerhalb einer Hochschule differenziert. Beispielsweise wurden die Standorte der FHNW in Solothurn und Olten, welche in der Analyse bisher zu Basel zählten, neu zur Kategorie Andere hinzu gezählt. Zudem wurden die Studierenden der zweitgrössten Schweizer Fachhochschule HES-SO detaillierter auf die Standorte verteilt. Bei der Hochschule HE-Arc wurde zwischen dem Campus Neuchâtel und Andere unterschieden.

Diese Vorgehensweise ermöglicht es präzisere Angaben zur jeweiligen Auslastung der Hochschulstandorte zu machen.

JLL

Nils Donner

Associate
Zürich
+41 44 215 75 30
nils.donner@eu.jll.com

Daniel Stocker

Senior Vice President
Zürich
+41 44 215 75 23
daniel.stocker@eu.jll.com

www.jll.ch

Jones Lang LaSalle

© 2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.