



Die gute Nachricht: Statt tristen Miniräumen bieten moderne Studentenwohnheime top ausgestattete Apartments.
Die schlechte Nachricht: Auch die Preise klettern auf ein immer höheres Niveau.

Studentenbude deluxe

Enge Gänge, dünne Wände, ungemütliche Betten, laute Nachbarn, alte Vorhänge und abgetragene Nachtkästchen. Noch vor wenigen Jahren waren Studentenheime nicht unbedingt das, was man sich unter hohem Luxus vorstellt. In den kleinen Budgets der Studierenden erlaubten sich die kleinen Budgets der Studierenden erlaubten sich viel mehr, im Fokus der 1970er und 1980er Jahre stand eben die günstige Gelegenheit. Und da man das mitunter recht Ambiente notgedrungen auf. Später, ab Mitte der

1990er, gab es neue Konzepte, die den Studenten mehr als das Nötigste zur Verfügung stellten und etwa mit hellen Räumen und feinen Gemeinschaftsküchen punktet.

Der neue Standard

In jüngster Zeit scheint aus diesen Experimenten zunehmend ein neuer Standard zu werden. Neue Studentenheime wie das Milestone in unmittelbarer Nähe zur neuen Wirtschaftsuniversität in Wien-Leopoldstadt werben u.a. mit attraktiven Zimmern,

Learning Lounges, hochwertiger Vollmöblierung, Dachterrasse, Fitnessbereich, bodentiefe Fenster, Designerbad und High-Speed-Internet um ihre junge Kundschaft (Übersicht der neuen Studentenheime siehe Kasten nächste Seite).

Die andere Seite der Medaille: pro Monat ist für diese beeindruckende Angebotsfülle im Milestone ein satter All-In-Preis von 590 Euro fällig. Andere Häuser zeigen sich bei Angebot und Ausstattung etwas zurückhaltender, sind aber mit bis zu 400 Euro pro

Monat mittlerweile auch nicht mehr wirklich günstig. Vor allem, wenn man bedenkt, dass laut der aktuellen Studierenden-Sozialerhebung des Instituts für Höhere Studien (IHS) 30 Prozent der heimischen Studenten pro Monat ein Budget von maximal 700 Euro zur Verfügung haben.

Preis-Leistungs-Niveau

Dem Auftrag, kostengünstige Wohnmöglichkeiten insbesondere für Studienbeginner zu bieten und ihnen das



Vier Fragen an die Expertin von der Technischen Universität Wien

Frau Professor Döring-Williams, täuscht der Eindruck, dass sich Studentenheime immer mehr von reinen Wohnmöglichkeiten zu luxuriösen Kleinapartments mit Teeküchen, Partyräumen und dergleichen entwickeln? Prinzipielle Aufgabe eines Studentenheims ist es heute wie früher kostengünstige Wohnmöglichkeiten insbesondere für Studienbeginner zu bieten und ihnen das Fußfassen in einer fremden Stadt und im Studentenleben zu erleichtern. Dabei wird der Umfang des Angebots aber - ihr Eindruck täuscht also nicht - tatsächlich immer umfangreicher. Gleichzeitig steigen aber auch die Nutzungsentgelte. Verantwortlich dafür ist in erster Linie ein Ereignis im Herbst 2010: die Streichung der staatlichen Förderung für Neubauten und Generalsanierungen von Studentenwohnheimen.

Inwiefern wirken sich diese Einsparungen aus?

Die Heimbetreiber sehen sich dadurch mit höheren Kosten konfrontiert, die sie - wie eben angesprochen - durch höhere Nutzungsentgelte und durch Sparmaßnahmen kompensieren müssen. Es kommt in der Folge zu Einsparungen beim Personal und dadurch etwa auch zur Meidung pflegeintensiver Raumsituationen. Anstelle von Gemeinschaftsküchen,

„Das Angebot wird immer größer“



Foto: privat

Professor Marina Döring-Williams vom Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege der TU Wien beschäftigt sich gemeinsam mit Elisabeth Wernig seit einigen Semestern mit der Geschichte des Wiener Studentenheimbaus.

die vom Heimbetreiber betreut werden müssen, gibt es daher zunehmend Teeküchen im Einzelzimmer, Ticketsysteme zur Meldung anfallender Reparaturen im Zimmer bzw. von Beschwerden anstelle eines Zuständigen vor Ort.

Warum steigt aber trotz der Einsparungen der Angebotsumfang?

Um einerseits dem spürbar gesteigerten Komfortanspruch der Nutzer zu entsprechen, andererseits aber auch um den Preisanstieg zu rechtfertigen und gleichzeitig im Wettbewerb mit anderen Heimen Pluspunkte zu sammeln, drehen die Heimbetreiber oft an der Komfortschraube. Neu errichtete Heime verfügen daher häufig über repräsentative Lounges, extravagante Fitnessräume und mietbare Partyräume mit professioneller Bar-Einrichtung. Außerdem werden oft nur noch Einzelzimmer mit eigenem Sanitärraum und Teeküche angeboten, oft verfügen die Zimmer über pauschal angebotene Ausstattungs-Extras wie Espresso-

maschine und Mikrowelle.

Widerspricht diese Entwicklung nicht dem eingangs erwähnten Sinn von Studentenheimen, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen?

In jedem Fall. Dass die neuen, mit mehr Komfort ausgestatteten Heime zur Zeit offensichtlich florieren, scheint aber den momentanen Trend zu bestätigen. Betrachtet man allerdings Statistiken, Interviews und Umfragen von Studierenden zu der finanziellen Schmerzgrenze ihrer monatlichen Ausgaben fürs Wohnen, landet man bei Beträgen, die locker 20 Prozent oder sogar bis zu 40 Prozent unter den Wohnpreisen der neuen „Komfort-Heime“ liegen. Die Situation könnte also die Gefahr einer sozialen Selektion bergen: einerseits sprechen diese neuen Heime wohl in erster Linie gut situierte Studierende an, andererseits werden nicht so bevorzugte Studierende zum „Mithalten“ animiert - beispielsweise mit zusätzlichem Geldverdienenden neben dem Studium.

Fußfassen in einer fremden Stadt und im Studentenleben zu erleichtern, können viele Heime gezwungenermaßen immer schwieriger nachkommen. „Das gestiegene Angebot und die hohen Preise sind in erster Linie eine direkte Folge der Streichung der staatlichen Förderung für

Neubauten und Generalsanierungen von Studentenwohnheimen im Jahr 2010“, sagt Marina Döring-Williams, Professorin der TU Wien, die sich seit einigen Semestern mit der Geschichte des Wiener Studentenheimbaus befasst. „Die Heimbetreiber müssen ihre höheren Kosten

mit Sparmaßnahmen und höheren Nutzungsentgelten kompensieren“, sagt Döring-Williams im Gespräch mit der wohnkrone. Um dabei konkurrenzfähig bleiben zu können, würden sie außerdem ihr Angebot erweitern - etwa um attraktive Lounges und besser ausgestattete Zimmer. Nicht

jede Erweiterung kommt bei Studenten aber gleich gut an, wie die TU-Wissenschaftlerin bestätigt: „Natürlich wünscht sich jeder möglichst viel Komfort, und viele werden den High-Tech-Fitnessraum auch

BITTE BLÄTTERN SIE UM

SURFEN SIE ZU UNSEREN EXPERTEN, BEVOR SIE DEN MIETVERTRAG UNTERSCHREIBEN: www.mietervereinigung.at

Tel. 050 195

GARANTIERT GUT BERATEN UND GUT VERTRETEN.



Milestone

Vollmöblierung, High-Speed-Internetanschluss, SAT-Anschluss, Fitnessbereich, Learning Lounge, Gruppenarbeitsräume, Dachterrasse, Garten, Washing Lounge, Partyraum, Lobby. Preis: 590 Euro, Nordportalstraße 2, 1020 Wien www.milestone.net



home4students Döbling

Vollmöblierung, Internet, Flat-TV mit Sat-Anschluss, 1 Miniküche je Triplex-Einheit, Waschküche, Fitnessraum, Garten, Innenhof. Preis: ab 305 Euro, Döblinger Hauptstraße 55, 1190 Wien, www.home4students.at



Die neue Klasse

Die Angebote der neuen Studentenheim im Überblick

Base 22

Vollmöblierung, Fitnessraum, hauseigener Supermarkt, Lounge in jedem Stockwerk, Wintergarten, Heimkino, Studierraum, Galerie, Gemeinschaftsterrasse, Lerngarten, Fahrradraum, Waschsalon. Preis: ab 350 Euro (in der 4er-WG), Adelheid-Popp-Gasse 24, 1220 Wien, www.base22.at



Auf der Schmelz

Vollmöblierung, Internet, Sauna- und Fitnesslandschaft, Kabel-TV, Waschküche, Indoor-Sport-Bereich (wird vom ASKÖ betrieben) mit Sporthalle, Kegelbahn und Kantine. Preis: ab 400 Euro (in der Kategorie B), Auf der Schmelz 12, 1150 Wien, www.stuwo.at

zen. Viel nötiger für ein funktionierendes Gemeinschaftsleben im Heim sind jedoch definierte Bereiche für alltäglichen, sich immer wiederholenden Dinge des Studentenlebens: also etwa Kochen, Essen, Wäschen oder auch Fahrradräumen.“

Damit die Gemeinschaftsräume von den Studierenden auch angenommen werden, ist laut Döring deren Funktionen an sich entscheidend: „Die Räume müssen räumlich und architektonisch zum Tun in der Gemeinschaft einladen. Und damit das gelingt, müssen beispielsweise die Er-

schließungswege diese Räume in den Mittelpunkt rücken und automatisch zu ihnen hinführen.“

Angebot und Nachfrage

Die Studierenden brauchen auch verstärkt im Heim selbst Arbeits-, Lern- und Lesräume in unterschiedlicher

Größe und Intimität, von kuscheligen Lese-Bereichen bis hin zu - dem allgemeinen Trend folgend - Co-Working-Spaces. In letztere mieten sich Studierende heute oft zusätzlich ein, da die Hochschulen solche Arbeitsräume in genügender Zahl meist gar nicht mehr stellen können.

Bleibt das Problem der Finanzierbarkeit zahlreicher Heimangebote für viele Studierende. Geht es nach der Österreichischen Hochschul-Innenschaft (ÖH), ist nach der Streichung der Fördermittel für die Sanierung und den Neubau von Heimen „mit einer weiteren Verschlechterung der Situation zu rechnen“. Im Schnitt zahlen laut Angaben der ÖH Studenten in Österreich aktuell für ein neun bis zwölf Quadratmeter großes Einzelzimmer je nach Studienort zwischen 280 und 340 Euro.

Werden die neuen - nochmals deutlich teureren - Angebote auch in Zukunft ähnlich stark nachgefragt wie derzeit, ist aber wohl damit zu rechnen, dass auch die anderen Häuser oder neu errichteten Heime ihre Angebotspalette ausbauen und in der Folge mit dem Preis nach oben fahren.

Jürgen Zacharias

Studieren & Wohnen

egal, ob jemand auf den letzten Drücker einen Platz in einem Studentenheim sucht, Ärger mit dem Vermieter hat oder die Meinung eines Experten zu den Themen Provision und Kautions hören will – die Österreichische Hochschul-Innenschaft hält für all diese Bereiche Informationen bereit. Unter www.oeh.ac.at kann nicht nur die Broschüre „Studieren und Wohnen“ online durchgeblättert und bestellt werden, sondern finden sich auch zahlreiche weiterführende Links und Informationen. Für den Fall der Fälle bieten außerdem ehrenamtliche Wohnrechtsexperten via mail wohnrecht@oeh.ac.at sowie telefonisch unter Tel: 01/310 88 80-41 und über Skype ([oeh-bv.wohnrechtsberatung](https://www.skype.com)) weiterführende Beratungen an.

Bürozeiten: Montag 16.00-18.00 Uhr (nur per Skype) und Donnerstag 10.00-13.00 Uhr (per Ort in der Taubstummengasse 7-9, 1040 Wien, telefonisch und per Skype).



Fotos: C&P Consulting AG

1100 Wien: 102 provisionsfreie Eigentumswohnungen

Im Trendviertel

Rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof entsteht ein Stadtviertel für die Zukunft. Mitten drin: eine moderne Wohnhausanlage am Erlachplatz, die bereits im Oktober fertiggestellt wird.

Der Erlachplatz liegt an der Innenstadtseite von Favoriten und damit in unmittelbarer Nähe zu einem der größten Stadtentwicklungsgebiete Wiens: dem Areal rund um den neuen Hauptbahnhof. Von diesem Großprojekt, das den gesamten Stadtteil nachhaltig aufwertet, profitiert auch eine neue Wohnhausanlage am Erlachplatz 2-4, wo der Bauträger C&P Consulting AG bis Oktober 2014 insgesamt 102 Vorsorge- und Eigentumswohnungen errichtet wird.

Die Einheiten mit Größen von ca. 38 bis 76 m² bzw. ein bis drei Zimmern eignen

sich dank ihrer flexiblen Grundrissgestaltung für unterschiedliche Wohnbedürfnisse, sie sind hochwertig ausgestattet und verfügen

INFORMATIONEN

- Angebot:** 102 Eigentums- und Vorsorgewohnungen am Erlachplatz in 1100 Wien mit Wohnnutzflächen von 38 m² bis 76 m²
- Baubeginn:** 2012
- Fertigstellung:** Oktober 2014
- Ansprechpartner:** RAUM REAL Immobilien GmbH, Leopold Schödl, Tel: 0676 550 47 11, schoedl@raum-real.at, www.raum-real.at

alle über private Freiflächen in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen (Dachgeschosse).

Darüber hinaus zeichnet sich die moderne Wohnhausanlage durch ihre gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung und Infrastrukturlage aus: In nächster Nähe befinden sich neben dem Hauptbahnhof auch die U1-Station Keplerplatz, die Favoritenstraße und das Columbus Center bieten erstklassige Shoppingmöglichkeiten, zahlreiche Parks, Schwimmbäder und vielfältige Gastronomieangebote lassen außerdem auch bei der Freizeitgestaltung kaum Wünsche offen.

Zu Redaktionsschluss waren noch 41 Wohnungen verfügbar.



Georg Niedermühlbacher, Präsident der Mietervereinigung



Foto: Johannes Zimmer

Thema Garagenmiete: Welches Gesetz kommt zur Anwendung?

In vielen Fällen wird bei der Anmietung einer Wohnung auch ein Autoabstellplatz oder ein Garagenabstellplatz angeboten. Wenn der Preis stimmt, ist es durchaus verlockend, ein solches Angebot anzunehmen. Denn einen fixen Abstellplatz für das eigene Gefährt zu haben, erspart die oftmals lästige und zeitaufwendige Parkplatzsuche.

Aber auch für dieses Rechtsgeschäft braucht man sinnvoller Weise eine vertragliche Vereinbarung. Welches Recht für dieses Mietverhältnis gilt, hängt allerdings von der Art der Vermietung ab. Wenn die gemietete Wohnung dem Mietrechtsgesetz unterliegt und der Autoabstellplatz gemeinsam mit der Wohnung angemietet wurde, so ist auch für den Autoabstellplatz bzw. die Garage das MRG anzuwenden. Wenn Sie hingegen eine Garage oder einen Autoabstellplatz mit einem selbständigen Mietvertrag anmieten, unterliegt dieser Mietvertrag dem Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuch, also dem ABGB, da es sich bei einem Autoabstellplatz im Freien offenkundig um kein Gebäude und bei der Garage um keine Wohnung handelt.

Da das Mietrechtsgesetz für Mieter viele Vorteile enthält, macht eine gemeinsame Anmietung also durchaus Sinn.

Weitere Infos unter: www.mietervereinigung.at