Neues, teures Studentenwohnen in Wien

FRANZISKA ZOIDL
12. September 2015, 09:00

97 POSTINGS

foto: city life apartments
Sechs der zehn Ziegelbauten beim Bahnhof Meidling stehen unter Denkmalschutz. Früher wohnten hier Bahnbedienstete, ...

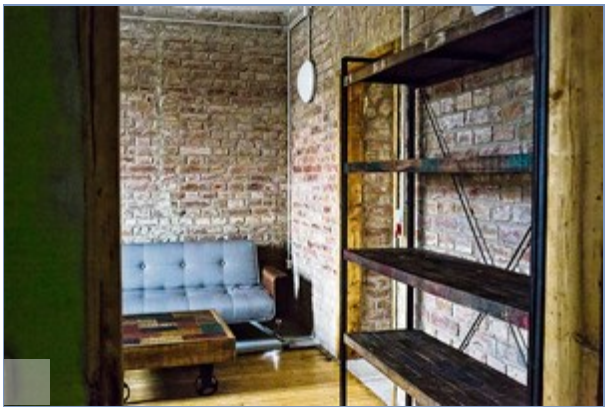

foto: city life apartments
... ab Oktober sind es Studierende.

foto: standard/putschögl
Im "Linked Living" in der Leopoldstadt ...

Das neue Studienjahr bringt neue Wohnangebote für Studierende, die es sich leisten können

Der Zeitrahmen erscheint eng: Im Mai begannen die Bauarbeiten in den alten Ziegelbauten beim Bahnhof Wien-Meidling. Anfang Oktober sollen die ersten Studenten in die "City Life Apartments" einziehen. Das sei ein ehrgeiziges Ziel, räumt Andrea Wagner von der City Life Apartments Gmbh ein: "Aber wir schaffen das."

1870 errichtet, waren in den schmucken Backsteinbauten einst Wohnungen für Bedienstete der Südbahngesellschaft untergebracht. Seit 2007 standen die Gebäude leer. Eine Nutzung als Wohnung oder Büro galt aufgrund des Lärms von der Straße und den stetig vorbeirauschenden Zügen als unmöglich. Im Vorjahr kaufte die City Life Apartments Gmbh die Bauten den ÖBB ab: "Die Umstände im Inneren waren katastrophal", erinnert sich Wagner. Zur Besichtigung sei man mit Gummistiefeln angerückt.

Daran erinnert heute nicht mehr viel. Einzig was mit den mehr oder weniger gelungenen Graffiti geschieht, die sich im Laufe der Jahre an den Außenwänden angesammelt haben, ist noch nicht ganz klar, berichtet Wagner: "Die werden entweder entfernt oder von einem Künstler verschönert."

Alles inklusive

"Im Vorfeld des Umbaus haben wir viel recherchiert, was die Bedürfnisse von Studierenden angeht", sagt Wagner. In vielen Studentenheimen werde auf diese Bedürfnisse nicht eingegangen. Dem will man in Meidling entgegenhalten: Die zwischen 32 und 74 Quadratmeter großen 152 Apartments für 182 Studierende werden stylish eingerichtet. Der alte Holzboden blieb größtenteils erhalten, Ziegel prägen auch das innere Erscheinungsbild. Und kein Zimmer gleicht dem anderen: In manchen blieben Küchenfliesen von früher erhalten, die nicht entfernt wurden.

Billig ist das nicht. 590 Euro Miete werden für eine Zweier-WG kassiert und bis zu 690 Euro für Einzelwohnungen – all-inclusive: High-Speed-Internet und alle Möbel sind schon vorhanden. Fitnessraum, Party- und Gemeinschaftsräumlichkeiten und ein Garten entlang der Bahngleise (in dem die ersten Pflanzen aber der heurigen Sommerhitze zum Opfer gefallen sind) dürfen auch benutzt werden. Im Haus wird ein Concierge wohnen, der sich um die anfallenden Probleme der Bewohner kümmert.

foto: corestate capital ag
... können Studierende und Young Professionals wohnen.

Dass man mit solchen Mieten im hochpreisigen Segment der Studentenheime mitspielt, hört man nicht gern: "Eine Wohnung kriegt man in Wien um das Geld nicht so einfach", ist Wagner überzeugt. Und rechnet vor: Selbst für ein kleines Studentenheimzimmer zahle man schnell 300 Euro, was rasch einen Quadratmeterpreis von 40 Euro ergebe. "Wenn ich das so kalkuliere, dann sind wir sogar günstig."

Keine Anrainer

Ähnlich argumentiert auch die Konkurrenz: Auch wenn Wohnung oder WG-Zimmer auf den ersten Blick billiger erscheinen – mit Betriebskosten, Provision, Möbeln, Umzugsservice etc. würde man am Ende oft teurer aussteigen, so die Rechnung im Projekt "Linked Living" in der Leopoldstadt, das ebenfalls demnächst seine Pforten für Studierende und Young Professionals öffnet.

Ganz so frei wie in einer eigenen Wohnung ist man im Studentenheim nicht: Gäste sind in den City Life Apartments nur an drei Tagen im Monat erlaubt, wer länger bleibt, muss 95 Euro bezahlen. Dafür garantiert die Lage eine andere Art der Freiheit: "Das ist eine eigenständige Anlage", sagt Wagner. "Es gibt keine Anrainer." Das sei auch bei den Bauarbeiten bisher sehr vorteilhaft gewesen: Beschwerden seien ausgeblieben.

Auch mit dem Denkmalschutz, unter dem sechs der zehn Gebäude stehen, habe es keine Probleme gegeben: "Mit dem Bundesdenkmalamt hatten wir sehr schnell alles geklärt." Und die alte Substanz habe ihre Vorteile: Die Ziegelwände würden ein gesundes Raumklima schaffen und Dämpfe, die beim Kochen entstehen, absorbieren.

Außerdem müsse nicht, wie in anderen Heimen, jedes Mal ausgemalt werden, wenn ein Student auszieht. "Nur Graffiti wollen wir nicht", sagt Wagner.

Neue Assetklasse

Das Angebot an hochwertigen Studentenheimen wächst derzeit in Wien, denn die relativ junge Assetklasse wird von Investoren immer mehr nachgefragt. Auch im Projekt "Linked Living" werden "hochwertige Apartments inklusive Rundum-sorglos-Paket" versprochen. Insgesamt 589 Plätze gibt es ab einer Miete von 540 Euro. Nicht weit davon entsteht das "Milestone an der Krieau" mit noch einmal 350 solcher Heimplätze.

Zu viel für Wien? 100 Einheiten sind aktuell im Projekt "Linked Living" vergeben, hier wird von einem Vermietungsstand von 40 Prozent bei der Eröffnung ausgegangen. Zuletzt wurde die Miete reduziert (was laut den Betreibern aber nichts mit dem Vermietungsstand zu tun hat). Vor drei Wochen hat die Vermarktung der City Life Apartments in Meidling begonnen. Die Anfragen seien bisher "eher von älteren Studierenden" gekommen, so Wagner, das Interesse sei groß. Sie sieht nach wie vor Potenzial am Markt für Studentenwohnungen in dem

Preissegment: "Man muss eben ein wenig kreativer werden." (Franziska Zoidl, 12.9.2015)

Nachlese

Studentenleben mit Concierge-Service

Ja und Jein zur Assetklasse Studentenheim

SITELINK

Jetzt mit VERBUND Energierechnung schrumpfen
Wechseln Sie jetzt zu VERBUND und erhalten Sie je 4 Monate GRATIS Strom + Gas. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen!

BEZAHLTE ANZEIGE

© STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. 2016

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.
Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.