

## Wohnen und Studieren auf der Schmelz

MARTIN PUTSCHÖGL, 8. Februar 2013, 15:20



visualisierung: migra

Die Bauarbeiten sollen im Juli abgeschlossen sein, schon mit Beginn des Wintersemesters 2013 wird der Heimbetrieb Auf der Schmelz für 320 Studierende starten. Auf dem Bauplatz befand sich davor ein ASKÖ-Gebäude aus den 1960er-Jahren.

**Migra errichtet in Wien-15 ein Heim für 320 Studenten. Geschäftsführer Wasner erklärt, warum der Quadratmeterpreis mitunter recht hoch ist**

Im 15. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zum Zentrum für Sportwissenschaft und Universitätsport der Uni Wien, errichtet der Bauträger Migra ein neues Studierendenheim mit dazugehörigen Sporteinrichtungen. An der Adresse Auf der Schmelz 10-12 entstehen bis zum Herbst 74 Apartments und 206 Zimmer für rund 320 Studierende, geplant wurde das zweistöckige Niedrigenergie-Gebäude mit Dachgeschoß nach Plänen des Architekturbüros Werkstatt Grinzing.

Die 206 Heimzimmer werden später von der gemeinnützigen Studentenwohnbau AG (Stuwo) verwaltet werden, die 74 geförderten Studierenden-Apartments wird die Migra selbst betreiben. Die Gesamtkosten liegen bei 11,9 Millionen Euro, die Stadt Wien fördert die Errichtung mit 3,7 Millionen Euro.

Wohnbaustadtrat Michael Ludwig (SPÖ) wies am Freitag bei der

Besichtigung des Baufortschritts darauf hin, dass ohne Wohnbauförderung "die Kosten für Plätze in Lehrlings- und Studentenheimen sowie in Wohngemeinschaften um rund ein Drittel höher wären".

### 19 Euro je Quadratmeter

Allerdings erscheinen die Kosten auch mit Förderung teilweise relativ hoch. Zwei "Regel-Apartments" wird es geben, eines mit 18 Quadratmetern (für eine Person) und eines mit 28 Quadratmetern (für zwei Personen). Deren Kosten belaufen sich auf 345 beziehungsweise 414 Euro pro Monat. Für die 18-Quadratmeter-Kleinwohnungen, von denen es rund 20 geben wird, ergibt das umgerechnet den doch recht stolzen Quadratmeterpreis von mehr als 19 Euro.

Migra-Chef Manfred Wasner erklärt dazu im Gespräch mit derStandard.at, dass dieser Preis - anders als möglicherweise vermutet - dennoch recht knapp kalkuliert sei, so wie das im Übrigen beim gesamten Bauprojekt der Fall sei. Der relativ große Unterschied in den Quadratmeterpreisen zwischen der 18- und der 28-Quadratmeter-Wohnung (19,17 bzw. 14,79 Euro) liege schlicht darin, dass neben der Möblierung der Wohnungen (Kleinküche, Bad mit Dusche und Toilette) jeweils auch die Betriebskosten - Strom, Warmwasser, Heizung - in den Mietpreisen inkludiert seien, und diese würden bei Einzelbelegung eben bei beiden Wohnungsgrößen in etwa gleich sein. "Ein Bewohner einer 18-Quadratmeter-Wohnung duscht genauso viel wie der einer 28-Quadratmeter-Wohnung."

### 37-Quadratmeter-Wohnungen mit Internet-Anschluss

Die größeren Wohnungen können freilich auch zu zweit belegt werden. Wasner rechnet damit, dass dies in ungefähr der Hälfte der Wohnungen der Fall sein wird.

In den 206 Stuwo-Wohnungen, die allesamt 37 Quadratmeter groß sein werden (mit zwei Zimmern), wird auch ein Internet-Anschluss im Mietpreis von 389 Euro pro Monat inkludiert sein, in den Migra-Apartments nicht.

### Kaution "produktiv eingesetzt"

Unabhängig von der Größe werden außerdem pro Apartment 2.700 Euro eingehoben - und zwar als eine Art Mischform aus Finanzierungsbeitrag ("Eigenmittelanteil") und Kaution, wie Wasner erklärt. "Wir wollten die Kaution produktiv einsetzen und verwenden sie jetzt gleich auch als Finanzierungsbeitrag." Soll heißen: Die 2.700 Euro sind beim Einzug fällig, fungieren dann beim Bauträger als Finanzierungsbeitrag und werden beim Auszug retourniert - zwar verzinst, aber mit einem Abschlag von einem Prozent pro Jahr. "Nach 100 Jahren ist das dann nur noch eine Kaution."

Apropos Auszug: Die mittlere Verweildauer in den Studierendenheimen der Migra betrug bis 2008 nur drei Jahre, seitdem ist sie auf fünf Jahre gestiegen - was Wasner zumindest teilweise auf die Wirtschaftskrise zurückführt. "Einerseits können sich die Leute größere Wohnungen nicht mehr leisten, andererseits fehlt auch das Angebot."

### **Weiteres Haus in Bau**

An der Verbesserung des zweiten Punktes will Wasner mithelfen; mit der Migra betreibt er derzeit zehn Studierendenheime in Wien, das elfte wird das Haus Auf der Schmelz, ein zwölftes in Simmering ist ebenfalls bereits in Bau.

Dramatisch hohe Grundstückskosten musste die Migra Auf der Schmelz nicht schultern, der Baugrund wurde im Rahmen eines Baurechtsvertrags von der Bundesimmobiliengesellschaft gepachtet. Eine Anmeldung für ein Migra-Heimzimmer steht übrigens grundsätzlich auch Nichtstudierenden offen, allerdings strebt Wasner an dem Standort eine Belegung ausschließlich mit Studierenden an. (Martin Putschögl, derStandard.at, 8.2.2013)

---

© derStandard.at GmbH 2013 -

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.

Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.