

Die Presse

25.02.2020 um 12:49

von Walter Senk

Wie wir wohnen werden

Weniger Fläche, mehr Community, viel Nachhaltigkeit. Und die Leistbarkeit des Wohnens. Ein Blick auf die Entwicklungen der nächsten Jahre.

Massenaufläufe, wenn in Berlin-Neukölln eine Wohnung vermietet wird, in Hongkong quetschen sich die Menschen gemeinsam auf wenigen Quadratmetern zusammen. In London gibt es Wohnflächen mit zehn Quadratmetern zu mieten, größer ist nur leistbar, wenn man lange Anfahrtswege in Kauf nimmt. So extrem ist die Lage in Österreich noch lange nicht. Auch wenn beispielsweise die Experten von Re/Max für das heurige Jahr wieder steigende Preise erwarten. Es geht nach oben, allerdings moderat.

Eigentlich ein guter Zeitpunkt, um Änderungen einzuleiten. Denn, dass in den kommenden Jahren ein – über Partei- und Systemgrenzen hinweg – gemeinsamer Weg gefunden werden muss, leistbares Wohnen zu ermöglichen, ist unbestritten. Es wäre gerade jetzt notwendig, Akzente zu setzen und speziell in den kommenden Jahren die Dynamik des Marktes nicht sich selbst zu überlassen, betonen die Experten. Der Fachverbandsobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhandler Georg Edlauer befürchtet allerdings, „dass die bekannten Themen, die schon längst angegangen hätten müssen, weiterhin dahindümpeln werden.“ Dass Reformen und Änderungen jedoch mit Bedacht vorzunehmen sind, um eine für alle Beteiligten nachhaltige Verbesserung herbeizuführen, betont naturgemäß Martin Prunbauer, Präsident des österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes.

Leistbares Wohnen ist zentrales Thema. An Lösungen muss gearbeitet werden.

Wohnen je nach Lebenssituation

Wärme, Licht, Ruhe, Erholung, Schlaf, Sicherheit, Vertrautheit, Privatsphäre: Diese Bedürfnisse sollte das Wohnen für die Menschen abdecken. Der Wohnraum ist „mehr als ein Rückzugsort, er ist integraler Lebensmittelpunkt“, sagt etwa Anita Körbler, Geschäftsführerin von Wohnsalon Immobilien. Ob Haus oder Wohnung, Miete oder Eigentum, zentrumsnah oder am Lande: Bedingt werden unterschiedliche Wohnformen durch unterschiedliche Lebenssituationen, die durch Änderungen im persönlichen Umfeld, berufliche Schritte oder den ganz normalen Alterungsprozess hervorgerufen werden. „All diese Einflüsse gab es schon immer“, meint Roland Pichler, Geschäftsführer von Die Wohnkompanie, sie seien in der heutigen Gesellschaft aber „leichter wirksam, sozusagen öffentlicher“. Dadurch seien die Ansprüche und Anforderungen an die Wohnprodukte deutlich vielschichtiger, es sei „erforderlich und legitim“, dass es viele verschiedene in verschiedenen Größen und Finanzierungsformen gebe.

Abseits von Ansprüchen und Größen geht es darüber hinaus immer mehr darum, den vielbesprochenen leistbaren Wohnraum zu schaffen. „Die Immobilienpreise für das Wohnen entkoppeln sich immer stärker vom verfügbaren Einkommen“, warnt etwa Georg Spiegelfeld, Präsident des Immobilienrings Österreich. Vor allem die Mittelschicht sei von den gestiegenen Belastungen immer stärker betroffen. Konnte sich diese 2006 mit zehn Jahresnettogehältern noch eine etwa 120 Quadratmeter große Wohnung in der Stadt leisten, so sind es 2018 nur noch rund 75 Quadratmeter. „Die benötigten Finanzierungsmittel für Wohneigentum werden auch für die Mittelschicht immer höher. In den letzten zehn Jahren sind sie um rund 100.000 Euro angewachsen“, erklärt Spiegelfeld. Aus Kostengründen reduziere sich daher die Wohnfläche und das betreffe die Miete genauso wie das Eigentum.

Sharing: Konzepte für die Community

„Small“ mag durchaus „beautiful“ sein, die Entwicklung hin zu **kleiner dimensionierten Wohneinheiten** beruht aber eben nicht nur auf lebensphilosophischen Trends, sondern resultiert schlicht aus finanziellen Notwendigkeiten. Produkte des kleinteiligen Wohnens haben sich jedenfalls auf dem Markt etabliert. „Neben Serviced Apartments ist Microliving seit dem letzten Jahr zweifellos der Trend“, sagt Maximilian Pasquali, CEO der Eyemaxx Real Estate Group. Um die Größe bis zu einem gewissen Grad zu kompensieren, „haben sich aber diverse Serviceleistungen und Community-Konzepte aufgetan. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken“, prognostiziert Pasquali.

Sharing-Themen werden also enorm **wichtig**: Die Digitalisierung mittels Apps zum Beispiel macht es möglich, zu teilen, was man nicht ausschließlich oder immer braucht, ob das nun der Staubsauger ist oder Flächen, die nicht regelmäßig benutzt werden. Sozialräume sind nun nicht mehr verstaubte Notlösungen, dort eingepasst wo gerade Platz ist, sondern richtige Community-Räume mit TV, Internetverbindung und ordentlicher Küche, in denen man gemeinsam Fußball schauen oder Dinnerpartys feiern kann.

Im gehobenen Segment ist diese Tendenz ebenfalls zu beobachten, dort werden „Wellness- und Fitness-Bereiche, Rooftop- oder Terrassenpools und Restaurants immer gefragter“, berichtet Sascha Haimovici, Geschäftsführer von ivv Immobilien, einem Tochterunternehmen der Soravia Group. Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung direkt im Gebäude, attraktiv gestaltete Gemeinschaftsflächen sind hier das große Thema. Haimovici ist überzeugt, dass solche Services in Zukunft nicht nur im Hochpreissegment vorhanden sein werden, sondern zunehmend auch in der Breite gesucht würden.

Die Idee der Kreislaufwirtschaft wird in vielen Bereichen des Lebens Einzug halten.

Klimaschützend Wohnen: Erneuerbar und e-mobil

Und: **Der Klimaschutz wird auch beim Bauen und Wohnen zentrales Thema**, vor allem weil die durch Umweltschäden verursachten Kosten immer deutlicher sichtbar werden. Das gibt der Entwicklung nachhaltiger Immobilien Auftrieb. „Es wird bei uns keine Projekte mehr geben, bei denen wir nicht auf erneuerbare Energie setzen“, sagt Heinz Fletzberger, Geschäftsführer des Bauträgers Süba AG. Zwar würden nicht bei allen Projekten alle Aspekte umgesetzt werden können, „wir versuchen jedoch, bei unseren Häusern soweit wie möglich ohne fossile Energieträger auszukommen.“ Daneben wird die Idee der Kreislaufwirtschaft in vielen Bereichen des Lebens Einzug halten, meint Peter Engert, Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ÖGNI. „Eine lange Nutzung von Gebäuden kann durch ein hohes Maß an Flexibilität und durch ökologisch langlebige Baustoffe erreicht werden.“ Wiederverwendung werde durch Sanierung und Umnutzung einen neuen Stellenwert erhalten, Recycling nur ein letzter Ausweg sein, um die Rohstoffe wieder in den Kreislauf zurückzuführen (>>> **„Studie: Österreich könnte Kreislaufwirtschaft vervierfachen“**).

Stellvertretend für einen Blick in die Zukunft des Wohnbaus kann das Projekt „Hygge“ in Wels der Trio Development stehen. 26 Eigentumswohnungen in Holzbauweise mit Außenbereich und E-Mobilitätskonzept: Im Rahmen eines E-Bike-Sharing werden den Eigentümern etwa E-Lastenfahräder zur Verfügung gestellt. Die Fahrzeuge samt Ladestation werden von Trio angekauft und gehen ins Eigentum der Wohnungskäufer über. Die Registrierung erfolgt online – die Wartung über die Hausverwaltung.