

Hinaus vor die Stadt ziehen, auf weniger Raum leben

Schwerpunkt Bauen und Wohnen. Singles, Mobilität, Flächen: Mit welchen Konzepten auf geänderte Lebensgewohnheiten reagiert wird.

Wien wächst derzeit wie keine andere Stadt im deutschen Sprachraum, die neuen Bürger rücken aber nicht etwa näher zusammen, sondern suchen zunehmend separaten Wohnraum: Fast die Hälfte der Wiener lebt inzwischen allein. „Nach dem Krieg haben in einem Drittel der Wohnungen mehr als vier Personen gelebt und gerade einmal 18 Prozent in Einpersonenhaushalten“, verdeutlicht Michael Pech, Architekt, Vorstand des Österreichischen Siedlungswerks (ÖSW) und Lehrbeauftragter an der TU, die Dimension des Wandels. Der seinen Höhepunkt noch nicht erreicht haben dürfte, wie die Entwicklung anderer Städte zeigt: So leben in Hamburg und Berlin bereits 50 Prozent allein, in München gar 52. Die wachsende Nachfrage und damit auch die Verteuerung des Wohnraums zieht unterschiedliche Strategien nach sich, um auf den Wandel zu reagieren.

Eine davon ist der Weg an den Stadtrand oder aber auch darüber hinaus. Vor allem für Familien mit jüngeren Kindern, die dem Nachwuchs ein – zumindest kleines –

Stück Garten zur Verfügung stellen wollen, ist dies eine zunehmend genutzte Alternative. „Das ist einfach eine Preisfrage“, weiß Peter Weinberger, Geschäftsführer von Raiffeisen Immobilien, „das städtische Wohnen wird teurer, und dann muss ich schon weit ausweichen, damit es billiger wird.“ Und mit weit sind nicht mehr die Randbezirke der Stadt gemeint, sondern Städte und Gemeinden in Niederösterreich oder im Burgenland, von denen aus Wien in maximal einer Stunde erreichbar ist.

Haus im Umkreis suchen

„Es gibt einen deutlichen Anstieg von Städtern, die hinausziehen, und der Nachfrage etwa in Bruck an der Leitha, Fischamend oder Hainburg“, erklärt Stephan Pasquali, Geschäftsführer der ImmoContract, die diesem Bedarf inzwischen mit eigenen Beratungszentren unter anderen in Bruck, Tulln, Stockerau, Mistelbach, Eisenstadt und Wiener Neustadt Rechnung trägt. Grundsätzlich gebe es hier Interesse an drei Kategorien von Häusern: Den Neubau-Erstbezug in der Preisklasse von 350.000 bis 400.000 Euro mit einer Wohnfläche von 100 bis 120 Quadratmetern und einem kleinen Garten; Zweitbezugimmobilien in der Preiskategorie von 250.000 bis 300.000 und nach solchen zwischen 150.000 und 200.000 Euro – „aber da ist es schwer, etwas zu finden“, so Pasquali. Als Alternative wird zunehmend das Mieten außerhalb Wiens attraktiv, zumal dann, wenn ein städtisches Umfeld da ist. Während das spannende Angebot Wiens sich in Mietpreisen von selten unter zehn Euro pro Quadratmeter niederschlägt, lassen sich in St. Pölten zwischen sechs und acht Euro/m² Toplagen anmieten, die fußläufig zur Westbahn liegen. „Wir hatten kürzlich in einem Neubau ein Drittel Wiener“, erinnert sich Pasquali an ein Projekt.

Diejenigen, für die ein Leben außerhalb Wiens denkunmöglich ist, schließen auf anderen Gebieten Kompromisse – etwa bei der Wohnungsgröße. „Waren früher 90 Quadratmeter mit drei Zimmern und Loggia der Standard, sind es jetzt 70“, weiß Pech um die geänderten Bedürfnisse, die den Planern und Architekten einiges

abverlangen, aber auch neue Lösungen gebracht haben. „Es gibt inzwischen andere Grundrisse“, so Weinberger, „wo ich früher 70 Quadratmeter gebraucht habe, schaffe ich heute mit 60 die gleiche Wohnfläche.“ Es werde im modernen Wohnbau einfach effizienter gebaut, betonen beide, so seien die Küchen inzwischen fast immer in den Wohnbereich integriert, werde weniger Platz für Vorräume verschwendet. Mit den kleineren, effizienteren Einheiten wird auch den geänderten Lebens- und Arbeitsgewohnheiten vor allem der jüngeren Generation Rechnung getragen. „Alles wird flexibler, keiner weiß, ob er nicht nächstes Jahr ganz wo-

Welche Entwicklungen sich zeigen beim ... Wohnen

Trend 1

Weiter. Werden die Wohnansprüche für die Stadt und ihre Preise so groß, entscheiden sich immer mehr Wiener für den Wegzug. Gewohnt wird gern in Bruck an der Leitha, Fischamend, Hainburg oder St. Pölten, gearbeitet in Wien.

Trend 2

Kleiner. Steigende Preise und geänderte Lebensgewohnheiten sorgen dafür, dass „Size matters“ kein Motto innerstädtischen Wohnens ist. Es sind effiziente Grundrisse gefragt, die auf 70 m² das Raumgefühl von 90 m² vermitteln.

Trend 3

Schneller. Beziehungen, Lebensmittelpunkte und Arbeitsverhältnisse ändern sich so schnell wie nie zuvor. Dem damit einhergehenden Bedarf an sofort verfügbarem Wohnraum für eine Übergangszeit wird mit innerstädtischen serviced Apartments auch für Normalverdiener Rechnung getragen.

Der einzig richtige Ort für Ihr Gewerbe.



amb.
www.amb-immo.at

anders arbeitet“, so Weinberger, „und dann brauche ich keine 90 oder 120 Quadratmeter.“

Vorübergehend einziehen

Eine andere Auswirkung des flexiblen Lebensstils ist der steigende Bedarf an schnell verfügbarem Wohnraum für Übergangszeiten, dem das ÖSW seit zwei Jahren mit dem Room4Rent-Programm entsprechen will. Rund 350 Serviced Apartments wurden seitdem im 2., 15. und 21. Bezirk errichtet und samt Mobiliar, Bettwäsche, WLAN und Conciergeservice ab 780 Euro monatlich vermietet – mit Auslastungsraten zwischen 87 und 95 Prozent. Ein Drittel der Bewohner seien Expats, ein Drittel Pendler aus den Bundesländern, ein weiteres Menschen in Trennungssituationen, die schnell einen leistbaren Wohnraum brauchen, so Pech. Gewohnt werden kann dort für Zeitspannen zwischen drei Monaten und zwei Jahren – also eben diese Übergangszeit bis klar ist, wohin die nächste Lebensphase die flexiblen Städter führen wird. (SMA)