

Die Zeit keit alle Kunden

Lange Zeit war das temporäre Wohnen in erster Linie dem Tourismus vorbehalten. Ganze Segmente und Suchmaschinen haben sich darauf spezialisiert. Seit einigen Jahren lassen sich auch Wohnbauträger von dieser Idee inspirieren – und entwickeln so vielfältige wie auch sozial und architektonisch spannende Lösungen.

WOJCIECH CZAJA



Foto: Renée Del Missier

Nichts ist so beständig wie der Wandel.“ Heraklit. „Veränderung ist das Salz des Vergnügens.“ Friedrich Schiller. „Veränderungen begünstigen nur den, der darauf vorbereitet ist.“ Louis Pasteur. – Die Tourismus- und Immobilienbranche hat auf den soziokulturellen Appell der letzten Jahrhunderte und Jahrtausende in geradezu vorbildlicher Weise reagiert und eine ganze Reihe an neuen und innovativen Wohnmodellen entwickelt. Eines davon richtet sich an jene Menschen, die privat oder beruflich bedingt kurzfristig auf eine temporäre Wohnstätte angewiesen sind: Business-Reisende, Expats, Studierende, Binnenmigranten, Trennungs- und Scheidungsfälle, Opfer häuslicher Gewalt, Obdachlose im engsten und weiteren Sinne. Was die Wohnkosten für „Wohnen auf Zeit“ betrifft, befindet sich Wien im europäischen Vergleich hinter London und Paris und noch weit vor Berlin an dritter Stelle. (Siehe Kasten Seite 26.)

Seit einiger Zeit ziehen in Österreich nun auch gewerbliche und gemeinnützi-

ge Bauträger nach. Den Startschuss lieferten einerseits Wiener Studentenheime, die von den Gemeinnützigen als Erweiterung ihres Kompetenzfeldes errichtet wurden sowie die 2013 vom Österreichischen Siedlungswerk gegründete und auf servi-

„Die Gesellschaft in den Großstädten hat sich stark verändert.“

Michael Pech

ciertes Wohnen fokussierte Tochtergesellschaft Room4Rent. Auf diese Weise sind in den vergangenen Jahren einige teils klassische, teils exotische Nischenprojekte entstanden, die in Ausstattung und angesprochenem Zielpublikum stark variieren und kaum unterschiedlicher sein könnten. Und doch teilen sie alle den Grundgedanken des temporären Wohnens: Sie sind möbliert, sie sind kurzfristig verfü-

1 / Room4rent im 2. Bezirk in Wien bietet kurzfristige, komplett servierte Unterkünfte.

2 / Wohngruppen für junge Menschen enthält My Sky in den ersten vier Stockwerken. Darüber befinden sich geförderte und freifinanzierte Wohnungen.

3 / „Wohnen auf Zeit“ in der Hübnergasse im Salzburger Stadtteil Riedenburg – von der Heimat Österreich auf dem Grundstück der Kongregation der Barmherzigen Schwestern.

bar, sie sind provisions- und ablösefrei, sie inkludieren in der Miete bereits sämtliche Betriebs- und Energiekosten sowie Komfortpakete wie etwa Internet, Fernsehen, Sauna und Fitnesscenter, und sie sind allesamt zeitlich beschränkt. Das Spektrum reicht von wenigen Wochen und Monaten über ein Jahr mit Verlängerungsmöglichkeit bis hin zu einer maximalen Wohn- und Nutzungsdauer von drei Jahren.

Das Room4Rent-Konzept umfasst drei bereits realisierte Standorte (Storchengasse, MesseCarrée Nord und Leopoldtower) mit insgesamt 400 Serviced-Apartments sowie die sich derzeit noch in Bau beziehungsweise in Projektentwicklung befindlichen Häuser Monte Laa (Fertigstellung Mai 2018), Bio Center (Juli 2019), Music Box im Sonnwendviertel (Juni 2020) und Sirius, ein Professorenästehaus in der Seestadt Aspern (August 2020). Während die ersten Projekte unter der Dachmarke Room4Rent noch klassisch im Angebot und zurückhaltend in der Architektur waren, handelt es sich bei den beiden Flaggschiff-Bauvorhaben Music Box (heri&salli) und Sirius (Helen & Hard Architects) um eine sehr unkonventionelle, zielgruppenspezifische Bereicherung des Wiener Wohnungsmarktes. Das eine Projekt bündelt Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach und richtet sich explizit an Musikschafter, das andere Projekt wird die Seestadt Aspern mit zeitgenössischer Architektur und einem umfangreichen Akademie- und Business-Angebot bereichern.

Angebot zur Überbrückung

„Die Gesellschaft in den Großstädten hat sich stark verändert“, sagt Michael Pech, Vorstandsmitglied des ÖSW. „Aus diesem Grund haben wir dieses Modell entwickelt, dass sich an all jene richtet, die sehr kurzfristig eine kleine, voll möblierte Wohnung benötigen.“ Die Mietdauer reicht von zwei Monaten bis zwei Jahren, die Wohnungsgröße liegt zwischen 30 und 40 Quadratmetern, die Einrichtung ist zeitlos schlicht und multifunktional, und die Preise sind zwar deutlich höher als bei einer klassischen Mietwohnung, doch dafür, so Pech, erspare sich der Mieter die Provision sowie die zeitaufwendige und kostspielige Anschaffung von Möbeln. „Room4Rent ist keine Lösung auf Dauer, sondern ein Angebot zur Überbrückung einer gewissen Zeitspanne.“

Ein ebenfalls temporäres Wohnangebot bietet der Wohntower MySky am Monte Laa. Im 33-geschoßigen Kooperationsprojekt, das auf den oberen Etagen geförderte und freifinanzierte Woh-



Foto: HNP

nungen birgt, errichtet die WBV-GPA im Sockel ein viergeschossiges Wohnheim für junge Menschen. Das Projekt umfasst 71 Wohneinheiten mit insgesamt 171 Einzelzimmern, aufgeteilt auf Zweier- und Dreier-Wohngruppen. Die Zimmergrößen variieren zwischen 10,5 und 12,5 Quadratmeter – und mit ihnen die Monatsmiete, die sich zwischen 325 und 355 Euro brutto inklusive aller Nebenkosten bewegt. „Das Projekt wurde im November 2017 übergeben und ist bereits zu 100 Prozent voll, und das mitten im Semester“, erklärt Peter Schaller, Leiter der WBV-Studentenheimverwaltung. „Ich denke, das zeigt sehr deutlich, wie hoch der Bedarf nach solchen Wohnmodellen ist.“

Das Wohnheim Monte Laa richtet sich an junge, in Ausbildung stehende Menschen, also an Lehrlinge, Studierende und Berufseinsteiger. Bevorzugt behandelt werden all jene unter 30 Jahren. Die Möblierung der einzelnen Zimmer umfasst Bett, Schreibtisch, Schrank,

Sessel, Regal, Rollcontainer und Garderobe und ist alterskonform in hellen Weiß- und Grautönen sowie in der Akzentfarbe Grün gehalten. Hinzu kommen diverse Allgemenbereiche wie etwa Gemeinschaftsräume, Sauna und voll ausgestatteter Fitnessraum. Im Erdgeschoss gibt es ein Automaten-Café mit Stehtischen, auf jeder Etage zudem einen eigenen Fahrrad-Abstellraum.

„Ich freue mich sehr über dieses Projekt“, erzählt WBV-Geschäftsführer Michael Gehbauer. „Aber in gewisser Weise ist es auch ein Kompromiss, denn ursprünglich wollten wir ein Wohnheim für Lehrlinge und Studierende aller Altersgruppen errichten. Das hätte aber bedeutet, dass wir für die Minderjährigen eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung gebraucht hätten, was die Kosten für die hier Wohnenden wiederum massiv verteuert hätte. Ich nehme diese Entwicklung mit einem Bedauern zur Kenntnis.“ Was die Errichtungskosten betrifft, so Gehbauer, liegt das Wohnheim im MySky im Bereich des klassischen geförderten Wohnbaus. Die

Zweier- und Dreier-Wohngruppen entsprechen in Aufteilung und Ausstattung einer klassischen Wohnung, lediglich der Anteil an Gemeinschaftsflächen ist mit rund 25 Prozent der Nutzfläche deutlich höher als in einem Wohnhaus.

Thematisches Neuland

Eine ganz andere Zielgruppe bedient das Projekt „Wohnen auf Zeit“ in der Hübnergasse im Salzburger Stadtteil Riedenburg. Auf dem Grundstück der Kongregation der Barmherzigen Schwestern errichtet die „Heimat Österreich“ im Baurecht (60 Jahre) ein Wohnheim mit 55 Kleinwohnungen, das sich an in Not geratene Salzburger richtet. „Bislang gab es im ganzen Bundesland noch kein einziges Wohnprojekt, wo Obdachlose temporär wohnen können“, sagt Heimat-Österreich-Direktor Stephan Gröger. „Nachdem die Kongregation offen dafür war, auf ihrem Grundstück so ein Projekt zu realisieren, geben wir uns nun auf thematisches Neuland.“



Visualisierung: Marius Project ZI GmbH

3

Während die Heimat Österreich das Haus mit Mitteln aus der Wohnbauförderung errichtet (Gesamtbaukosten 2,5 Millionen Euro, Planung Reichart Marius), wird sich die Caritas um Vergabe und Betrieb kümmern. Die Miete beträgt 375 inklusive Betriebs- und Heizkosten. Die Mietzeit ist auf ein Jahr beschränkt und kann maximal zweimal um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach spätestens drei Jahren muss der Bewohner die Wohnung räumen. Diese Zeit, so Gröger, solle vor allem dazu genutzt werden, die Menschen wieder zu stabilisieren und sie wieder für den regulären Wohn- und Arbeitsmarkt vorzubereiten.

Um auch durch Gewalt traumatisierte Frauen betreuen zu können, wird ein Teil der 20 bis 24 Quadratmeter großen

„Bislang gab es im ganzen Bundesland noch kein einziges Wohnprojekt, wo Obdachlose temporär wohnen können.“

Stephan Gröger

Wohneinheiten vom gemischtgeschlechtlichen Trakt abgetrennt sein. Dies war ein expliziter Wunsch der auf diesem Gebiet erfahrenen Caritas. Auf eine Besonderheit ist man besonders stolz: Im Erdgeschoß wird es eine Filiale der Zweiten Sparkasse geben. Die sozial ausgerichtete Bank, die Bankdienstleistungen für Menschen ohne reguläres Konto abdeckt, wird von ehrenamtlichen Mitarbeitern der Sparkassengruppe betrieben und hat keinerlei Ertragsziele.

„Für dieses Bauvorhaben mussten wir gemeinsam mit dem Land Salzburg eine eigene Förderschiene definieren“, erklärt

Gröger, „denn bislang gab es das in diesem Bundesland noch nicht.“ Der Rohbau ist bereits abgeschlossen. Im Herbst soll das in Betonfertigteilen errichtete Projekt seinen Nutzern übergeben werden. Nach Fertigstellung, so der Plan, will die Heimat Österreich das Projekt beobachten und evaluieren. „Mit den gewonnenen Erkenntnissen“, so Gröger, „könnte ich mir vorstellen, auch in anderen Teilen Salzburgs ähnliche Häuser zu realisieren. Ich würde mich freuen, wenn auch andere Bauträger auf diesen Zug aufspringen.“

Idee durch Denkmalschutz

Am anderen Ende der sozialen Skala angesiedelt ist das Wohnhaus Phil's am Wienerberg, wo im ehemaligen Philips-Headquarter – das zuletzt jahrelang leer stand – 135 temporäre, komplett eingerichtete High-End-Wohnungen entstehen. Der Projektentwickler hinter dem architektonisch sensiblen Projekt ist die 6B47 Real Estate Investors, als Betreiberin fungiert die im Luxushotel-Segment beheimatete Sans Souci Group. Die größte Besonderheit dieses Projekts ist nicht nur die Tatsache, dass es sich dabei um eine Sanierung handelt, sondern auch der geltende Denkmalschutz, unter dem das 1964 von Karl Schwanzer errichtete Gebäude steht.

„Wir haben uns das Objekt genau angeschaut und uns überlegt, für welche Zwecke es sich eignen würde“, erzählt Peter Ulm, Vorstandsvorsitzender der 6B47 Real Estate Investors AG. „Große Wohnungen kamen nicht infrage, denn erstens erlaubt der Grundriss nur eine Mittelganglösung und zweitens lässt der Denkmalschutz keine privaten Freiräume in Form von Balkonen oder Loggien zu. Das Wichtigste bei solchen Projekten ist immer, mit den Vorgaben und Vorschriften zu arbeiten – und nicht gegen sie.“ Die Idee, aus diesen Vorgaben ein Wohnen-auf-Zeit-Konzept zu entwickeln,

so Ulm, sei nur noch eine Frage der logischen Schlussfolgerung gewesen. Es gebe am Wienerberg eine Vielzahl an international tätigen Unternehmen, die mit Expats und Experten aus dem Ausland arbeiten, aber weit und breit keine angemessene Übernachtungsmöglichkeit. „Wir haben diese Lücke mit tages-, wochen- und monatsweise anmietbaren Apartments geschlossen.“ Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 11,5 Millionen (Kauf) und 25 Millionen Euro (Sanierung). Die Fertigstellung ist für Juli 2018 geplant.

Allein der fast schon zynische Spagat zwischen den beiden letzten Projekten – „Wohnen auf Zeit“ in Salzburg-Riedenburg und Phil's am Wienerberg – beweist, dass das Thema des temporären Wohnens die bloß jüngste, sich noch im Keim befindliche Reaktion auf Heraklits, Schillers und Pasteurs hoch beschworenen Wandel des gesellschaftlichen Seins ist und noch viele Nuancen in den Resultaten erwarten lässt. „Alles ändert sich.“ Ovid.

Europäische Metropolen im Vergleich der Kosten für Wohnen auf Zeit

London: 70,52 Euro/m²
 Paris: 43,98 Euro/m²
 Wien: 36,36 Euro/m²
 Mailand: 34,65 Euro/m²
 Dublin: 33,18 Euro/m²
 Madrid: 30,94 Euro/m²
 Barcelona: 30,24 Euro/m²
 Rom: 30,18 Euro/m²
 Lyon: 24,57 Euro/m²
 Berlin: 18,64 Euro/m²
 Quelle: Trend/www.trend.at