

Lebensqualität ist das Ziel

Das Coronavirus wirbelte Arbeits-, Wohn- und Lebenskonzepte ordentlich durcheinander. Die Wohnungswirtschaft ist gefordert, mit Voraussicht zu planen, auf veränderte Lebenssituationen eingestellt zu sein und flexible Rahmenbedingungen für Bewohner zu schaffen. Beim 69. Wohnsymposium zeigte sich eine Aufbruchstimmung mit einer Vielzahl von spannenden Visionen.

GISELA GARY

Eineinhalb Jahre nach einem Leben mit dem Coronavirus mit zahlreichen Beschränkungen und mehr als 200 Covid-19-Verordnungen war bei den rund 70 Teilnehmern des 69. Wohnsymposiums – unter strikter Einhaltung der Drei-G-Regeln und in dem großzügigen Veranstaltungssaal mit ausreichend Ab-



Buwog-Geschäftsführer Andreas Holler

Foto: Buwog/Stephan Huger



Das 69. Symposium der Reihe „Die Zukunft des Wohnens“ fand in der neuen Buwog-Zentrale statt.

stand – unter dem Thema „Wohnen in der neuen Arbeitswelt – zu Hause oder im Büro“ in der neuen Zentrale der Buwog Erleichterung wie auch eine leichte Aufbruchstimmung ins „normale“ (Arbeits-)Leben spürbar. Doch wie geht es weiter? Welche Rahmenbedingungen wünschen Bewohner, welche Vorgaben macht die Politik, und was bedeutet die Neubetrachtung von Wohnen und arbeiten für Bauträger? Das Thema Lebensqualität rückte aufgrund von Covid-19 ins Zentrum – eine Herausforderung für die Zukunft des Wohnens.

Andreas Holler, Geschäftsführer der Buwog Group, freute sich, dass Veranstaltungen „nun endlich wieder möglich sind“. Er begrüßte die Teilnehmer in dem gelungenen Neubau, der vor allem in puncto Recycling als Vorzeigeprojekt gilt. Rund 80 Prozent des alten Glaslastes konnten wiederverwertet werden. Das Thema des Symposiums gilt auch für die rund 300 Mitarbeiter der Buwog – noch gibt es sogenannten Schichtbetrieb, in Abwechslung wird zu Hause und im



Architekt Andreas Gerner

Fotos: Robert Newald

Büro gearbeitet. Doch Holler kennt natürlich auch die Bewohnerseite und da gab es viel zu tun, neu zu organisieren, Arbeitsplätze in Wohnanlagen zur Verfügung zu stellen – neben der Bewältigung der gesteigerten Nachfrage nach Wohnungen mit Freiräumen.

Sophie Karmasin, Geschäftsführerin Karmasin Research&Identity, kennt die



Fotos: Robert Newald

Marktforscherin Sophie Karmasin

Befindlichkeiten, die sich durch das Coronavirus ergaben, sie befragte 500 Personen nach ihren Wohnwünschen und stellte klar fest, Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben: „Über 60 Prozent der Unternehmen werden zukünftig Homeoffice anbieten – aber natürlich, Mitarbeiter wollen wesentlich stärker im Homeoffice und vor allem flexibel arbeiten. Es ist ein Graubereich, den Unternehmen fehlt die Kontrolle, und es geht auch um Sicherheitsthemen und natürlich auch um Gleichberechtigung.“ Dabei ist



Fotos: Robert Newald

Familiensoziologin Ulrike Zartler

natürlich der räumliche Kontext entscheidend, wie auch Architekt Andreas Gerner, Gerner Gerner Plus, betonte. Das Architekturbüro hat 40 Mitarbeiter aus 13 Nationen – unterschiedliche Arbeitsplatzwünsche kennt Andreas Gerner also im Unternehmen wie auch auf Bewohnerseite. Den von der Immobilienbranche gern propagierten Slogan, dass es nur um Lage, Lage, Lage geht, ersetzt Gerner mit Frage, Frage, Frage: „Welches Budget habe ich, welche Woh-

nungsgröße brauche ich und welchen Grundriss? Das sind für uns die entscheidenden Themen. Die Wohnungen werden immer kleiner – im Schnitt sind wir jetzt bei 75 Quadratmeter – reicht das, wenn die Familie im Homeoffice arbeitet?“ Bei aktuellen Projekten probiert Gerner aktuell mit der WBV-GPA verschiedene Wohnungskonzepte aus, die von der WG bis zu Wohnbauten mit zahlreichen unterschiedlichen anmietbaren Flächen reichen. Bei dem Projekt „Rote Emma“, mit Migra und BWS, sind einige sehr kleine Wohnungen geplant, „doch dafür müssen die Freiflächen großzügig sein“.

Arbeiten mit Kindern

Familiensoziologin Ulrike Zartler, Universität Wien, beschrieb als die größte Herausforderung, Homeoffice und Home-schooling innerhalb einer Wohnung. Sie befragt seit März 2020 regelmäßig Familien, ihr Fazit: „Räume müssen neu



Fotos: Robert Newald

Michael Gehbauer, Geschäftsführer WBV-GPA

definiert werden, es geht um Lebensqualität und Arbeiten auf der Couch ist keine Qualität. Und es brauchen alle Familienmitglieder die Chance auf einen Rückzugsraum. Das sind gewaltige Herausforderungen für die Bauträger – da ist viel Kreativität und Flexibilität gefragt.“

Michael Gehbauer, Geschäftsführer WBV-GPA und Obmann des Vereins für Wohnbauförderung, bestätigt, dass im Zentrum der Homeoffice-Überlegungen Familien stehen: „Ich bin überzeugt, dass nicht alle zu Hause arbeiten wollen. Wir sind als Bauträger Dienstleister und müssen vorausschauend planen, doch wie sieht es mit dem Bestand aus? Da bin ich dann als Bauträger gleich weniger flexibel. Grundrisse sind ein wichtiges Thema, und wir sehen steigenden Bedarf nach temporären Arbeitsplätzen. Deshalb sehe ich auch eine starke Zukunft in Mix-Use-Gebäuden – aber ebenso müssen Büros auf jegliche Nutzung hin geplant werden.“



Fotos: Robert Newald

Politik ist gefordert

Ingrid Reischl, leitende Sekretärin des ÖGB und Sophie Karmasin, Karmasin Research&Identity, teilen nicht alle Ansichten, wie das Wohnen und Arbeiten in Zukunft unter einen Hut gebracht werden kann, Einigkeit fanden die beiden dennoch: Das mobile Arbeiten ist die Zukunft.

Ingrid Reischl: „Wenn es auch jetzt ein Homeoffice-Gesetz gibt – da fehlen noch einige Punkte, wie z. B. die Regelung, wenn ich in einem anderen EU-Land arbeite. Wir müssen vom Homeoffice in Richtung mobiles Arbeiten kommen. Und natürlich muss auch die Kostenfrage geklärt werden, die Unternehmen sparen sich durch die neuen Arbeitsformen ja einiges und die Arbeitnehmer können nicht alle Kosten übernehmen.“

Sophie Karmasin: „Ja natürlich, das mobile Arbeiten ist die Zukunft – aber warum ist diese Arbeitsform nicht bereits im Homeoffice-Gesetz untergebracht worden? Bezüglich Kostenersparnis, das sehe ich nicht so, denn die Mitarbeiter ersparen sich ja wieder auch einiges, wenn sie zu Hause oder wo auch immer arbeiten – Stichwort Fahrt ins Büro etc. Ein wichtiges Thema dabei ist jedoch die Arbeitszeitregelung, denn zurzeit ist es ja eigentlich nicht erlaubt, dass z. B. noch um 21 Uhr gearbeitet wird.“

Reischl stellte jedoch eine weitere Frage: „Was kommt nach dem mobilen Arbeiten? Die Tools der künstlichen Intelligenz werden einige Arbeitsplätze killen und dann?“ Diese Sorge teilte Sophie Karmasin nicht – „gut ausgebildete Leute werden immer Jobs finden“, so ihr Fazit.



Fotos: Robert Newald

Isabella Stickler, Alpenland

Isabella Stickler, Obmann-Stellvertreterin und geschäftsführender Vorstand Alpenland, hingegen meinte, hybride Wohnformen werden die Zukunft sein: „Wohnen, arbeiten – Freiräume, unsere Kunden wollen ein Rundumpaket. Interessant ist auch, dass durch das Homeoffice die Bereitschaft, etwas länger in die Arbeit zu fahren, gestiegen ist. Wir haben eine starke Zunahme bei Kunden aus an-

deren Bundesländern. Dabei stehen weniger bautechnische Qualitäten im Vordergrund als Freiräume und die Umgebung – aber natürlich ebenso die Wohnungsgrößen. Am meisten gefragt sind Vier- bis Fünf-Zimmerwohnungen, denn jeder will einen eignen Raum zum Arbeiten.“ Auch die Alpenland setzt auf gemischte Bauten wie bei der Entwicklung des ehemaligen Bene-Areals in St. Pölten, dort gibt es neben 75 Wohnungen ebenso Büros.

Michael Pisecky, Geschäftsführer der s Real Immobilienvermittlung und Fachgruppenobmann Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Wien, berichtete von dem unglaublichen Boom, der die Menschen durch die Pandemie raus aufs Land brachte: „Es geht um Lebensqualität – dabei gibt es natürlich auch einen negativen Effekt, dass die Menschen bereit sind, weitere Distanzen auf sich zu nehmen, ist umwelt- und ressourcenmäßig natürlich wiederum nicht gut. Aber die Kostenentwicklung trägt das Ihre dazu bei: Die Wohnkosten steigen, die Einkommen sinken. Zudem darf nicht auf die Einpersonenhaushalte



Fotos: Robert Newald

Michael Pisecky, Geschäftsführer der s Real Immobilienvermittlung und Fachgruppenobmann Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Wien

vergessen werden, in Wien sind das rund 45 Prozent – diese benötigen kleine Wohnungen.“ Pisecky betonte vor allem einen wesentlichen Punkt: „Wir haben genug umbauten Raum – jetzt müssen wir lernen, mit den Räumen flexibel umzugehen und dabei auch Mehrfachnutzungen zuzulassen.“

Viele Ideen – viele Positionen

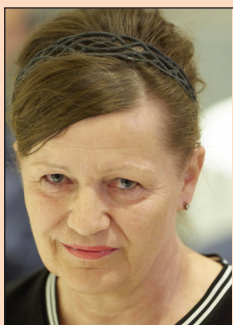
Bei den traditionellen Tischgesprächen diskutierten die Teilnehmer die Frage „Was brauchen wir, damit Homeoffice zum Erfolgskonzept wird?“. Dass es nicht die eine Antwort auf zukünftige Lebens- und Arbeitswelten gibt, zeigt die Vielfalt der Slogans und Überlegungen.



Tisch 4 / 6 Punkte
3. Platz
 Slogan: **Gute Verbindung ist mehr als schnelles Internet**
 Präsentation: Martina Kalteis, Projektentwicklung Rhomberg



Tisch 3 / 4 Punkte
 Slogan: **Work everywhere**
 Präsentation: Roman Raab, AK Oberösterreich



Tisch 7 / 9 Punkte
1. Platz
 Siegerslogan: **Das dezentrale, digitale Dorf**
 Präsentation: Eveline Susanne Ernst-Kirchmayr, Die Ernst – Immobilienentwicklung-Marktforschung



Tisch 6 / 6 Punkte
3. Platz
 Slogan: **Wohnst Du noch oder arbeitest Du schon?**
 Präsentation: Carina Schunker, Geschäftsführerin EHL Wohnen



Tisch 2 / 2 Punkte
 Slogan: **Fit and proper**
 Präsentation: Doris Molnar, Rechtsexpertin für Gemeinnützigkeit



Tisch 5 / 8 Punkte
2. Platz
 Slogan: **Die Zukunft liegt im mobilen Arbeiten!**
 Präsentation: Gerald Aichhorn, Geschäftsführer WAG Linz



Tisch 1 / 5 Punkte
 Slogan: **Auf Vertrauen bauen, Vertrauen aufbauen**
 Präsentation: Thomas Belazzi, bauXund



Tisch 8 / 3 Punkte
 Slogan: **Viel Fitness for homeoffice**
 Präsentation: Michael Neubauer, NÖ Immobilien-Development