

THEMENSCHWERPUNKT BAUTRÄGER

So wohnen wir in der Zukunft

Bauträger gelten seit jeher als visionäre Trendsetter. Aus diesem Grund haben wir eine Expertenrunde befragt, wie die Trends der Zukunft aussehen und wohin sich das Bauen entwickeln wird.

Lange gehörte die Zukunft der Stadt. Weltweit schritt die Urbanisierung voran, und auch in Europa erwartete man eine Reurbanisierungswelle.

Doch spätestens seit dem Ausbruch der Pandemie zweifeln immer mehr Menschen am Traum vom Stadtleben. Zusammen mit höheren Mieten könnte jetzt die Ära der Metropolen enden. Doch damit stehen Vor- und Mittelstädte für gänzlich neuen Problemen.

Dreht sich dieser Trend nun hauptsächlich wegen Corona um? Wer mit Experten spricht, erfährt schnell, dass diese Umkehr eigentlich längst stattgefunden hat. Denn die explodierenden Preise in den Städten führten bereits in jüngerer Vergangenheit dazu, dass die Menschen auch ganz ohne Pandemien lieber die billigeren Wohnflächen im Speckgürtel nutzen wollten. Und wenn der Trend zum Homeoffice sich tatsächlich lang-

fristig etablieren sollte, stellt das ganz neue Anforderungen an den Wohnraum. Deshalb ist es wichtig, den öffentlichen Raum in der Großstadt neu zu denken.

Wir haben auch in diesem Jahr Experten eingeladen, um gemeinsam die zukünftige Wohnwelt zu diskutieren. Aus bekannten Gründen war das nicht bei einem gemeinsamen Abend möglich, sondern in individueller Interviewform. Eine Zusammenfassung der aufschlussreichen Antworten finden Sie hier. Die ausführlichen Antworten aller Teilnehmer kann man Online nachlesen.

Was glauben Sie – wie wohnen wir in Zukunft?

HANS SCHAFFER: Unsere Gesellschaft wird zunehmend individualisierter. Wohn- und Arbeitssituationen verändern sich in immer kürzeren Intervallen und sind in ständigem Wandel. Gesamtheitliche

AUF EINEN BLICK:

www.gws-wohnen.at
www.immobilienkultur.org
www.motus-group.at
www.oewg.at
www.raiffeisen-immobilien.at
www.strobl.at
www.wegraz.at
www.wohnbaugruppe.at
www.wohnraumwerk-graz.at

Betrachtungen von Raumplanung, Freiraum und Architektur werden neue Möglichkeitsräume des Zusammenlebens entwerfen, und es gewinnen alternative Wohnformen wie temporäres Wohnen, Alterswohngemeinschaften, Clusterwohnungen und Single-Wohnen vermehrt an Bedeutung. **JOHANNES GEIGER:** Vielleicht bringen uns die aktuellen Entwicklungen ja auch zur Besin-

nung, nicht nur beim Einkauf von Lebensmitteln, sondern auch beim Thema „Wohnen“ regional zu denken und zu handeln. Die Digitalisierung bis in den kleinsten Haushalt hinein, Homeoffice und öffentlicher Verkehr liefern uns die perfekte Vorlage für dezentrales Wohnen. Und genau das würde viele der aktuellen Probleme lösen oder zumindest mindern.



Wie in allen anderen Bereichen gibt es auch beim Thema Bauen verschiedene Trends. Dies gilt nicht nur für besonders beliebte Architekturformen, auch technische Innovationen oder gesellschaftlicher Wandel sorgen für eine Veränderung und neue Schwerpunkte

MAST3R



„Wir laufen nicht Trends nach, sondern überdenken den gesamten Lebenszyklus eines Wohnhauses. Der beträgt immerhin 80 Jahre.“

Johannes Geiger,
GWS



„Es gewinnen Alternativen wie temporäres Wohnen, Alterswohngemeinschaften und Single-Wohnen vermehrt an Bedeutung.“

Hans Schaffer,
ÖWG Wohnbau



„Seriöse Bauträger sind daran zu erkennen, dass Sie selbst Monate nach Einzug mit den Käufern in gutem Kontakt bleiben.“

Berit Senger,
Wohnraumwerk



„Aktuell zeigen sich durch die Gegebenheiten der letzten Monate große Verunsicherungen. Generell, und auch am Immobilienmarkt.“

Rainer Loidl,
Immobilienkultur IKLUP

Anbietern, die bei rund 50 Quadratmeter liegen.

Wie schaut die Zukunft der Wohnungsgröße aus?

WOLFRAM SACHERER: Auch in Zukunft wird es darum gehen, sowohl in Bezug auf die Ausstattung als auch beim Preis die Anforderungen der künftigen Bewohner zu erfüllen. Bei uns – den Gemeinnützigen – ist die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 70 Quadratmeter pro Einheit deutlich größer als bei den gewerblichen

THOMAS HANIN: Eine klassische Zweizimmerwohnung hat sich bei uns eigentlich von 50 Quadratmeter auf 45 Quadratmeter verändert. Auf Grund der optimierten Grundrisse ist das mit der gleichen Qualität bewohnbar. Die Größe des Gangs wird reduziert und der Balkon dementsprechend vergrößert. Ähnlich verhält es sich bei der

Dreizimmerwohnung. Die hat sich von 70 auf 65 Quadratmeter eingependelt.

Wird die Lage der Immobilie weiterhin entscheidend sein?

SACHERER: Natürlich sind die Themen Infrastruktur, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Nähe zu Bildungseinrichtungen nach wie vor die bestimmenden Faktoren. Jedoch merken wir verstärkt

ebenso, wie sich die Ansprüche an die künftige Wohnung geändert haben, dass es die Menschen ein bisschen wegzieht vom Urbanen, hin zum Ländlichen.

RAINER LOIDL: Kurzfristig zeigen sich durch die Gegebenheiten der letzten Monate tatsächlich große Verunsicherungen generell und auch am Immobilienmarkt und bei

Fortsetzung auf Seite 18

Fortsetzung von Seite 17

Investitionen. Oder, wie schon angesprochen, regionale Attraktivitäten verschieben sich. Aktuell sind das Wünsche nach mehr Grün, mehr Außenflächen, Terrassen oder Balkonflächen. Wie nachhaltig solche Veränderungen in der Immobilienwirtschaft sind, oder ob sie sich im Nachhinein als zwar heftige, aber doch Stimmungslagen in den Lebens- und Wohnpräferenzen herausstellen werden, wird sich erst zeigen.

Welche technologischen und architektonischen Trends zeichnen sich ab?

LOIDL: Architektur ist einerseits persönliche Geschmacksache, andererseits stellen wir fest, dass es kollektive ästhetische Vorstellungen und Ansprüche gibt. Immobilien als Infrastruktur müssen deshalb zweierlei lösen, zum einen individuelle Präferenzen der Wohnraumgestaltung zulassen, zum anderen gesellschaftlichen Aufgaben nachkommen. Funktionale Architektur oder funktionale Ästhetik würden hier Leitfiguren für Raumordnung und Flächenwidmung sein können.

CHRISTIAN HALLER: Wenn man durch Graz fährt und sich die Neubauten anschaut, hat man das Gefühl, alles wurde vom selben Architekten gebaut. Schlicht, große Fenster, Metallgeländer und Flachdach. Homeoffice ist das neue Stichwort, sprich: Internetanbindung mit Glasfaser, E-Tankstelle in der Anlage, elektrische Raffstores und ähnliches sind heute schon Standard.

Wenn es um die Digitalisierung der Büroimmobilien geht: Entscheiden hier neue Modelle über die Attraktivität des Arbeitsgeber?

SCHAFFER: Zweifellos. Büros müssten gleichzeitig alle Formen des New Work zulassen. Ein Learning aus Corona ist, dass operative Arbeit jederzeit und überall stattfinden kann, was speziell von jungen Bewerbern als Selbstverständlichkeit angesehen wird. Al-

erdings lassen sich Teamgeist und Unternehmenskultur trotz Einsatz aller digitalen Mittel nur schwer etablieren, wenn es keinen gemeinsamen Identifikationsort gibt. Das wird zukünftig eine Kernaufgabe des teilweisen Führens aus Distanz.

Und wie sieht es bei „Smart Living“ im Wohnbau aus? Stehen digitale Gesamtpakete dabei im Vordergrund?

GERNOT KATZENBERGER: Durch digitale Bedienung kann man einerseits viel Energie sparen, andererseits ist diese Form der Steuerung überaus komfortabel und bequem und bietet so den Menschen die nötige Flexibilität. Doch Technik allein macht „Smart Homes“ nicht zu intelligenten Häusern. Nicht alles, was technisch möglich ist, macht für Menschen Sinn. Ziel sollten innovative Lösungen, die den Alltag spürbar erleichtern, sein.

Welche weiteren Trends sehen Sie auf uns zukommen?

HALLER: Die weiteren Trends werden die Einkommenssituation spiegeln. Die teuren Lagen mit den Luxusneubauten für die Gutverdienenden gegen den Massenwohnbau in den günstigeren Bezirken, gefolgt vom naturliebhabenden ehemaligen Stadtbewohner, der aufs Land zieht, um im Grünen zu wohnen. Mehr Smart-Technologie, kleinerer Wohnraum für den Endverbraucher, geförderter Neubau für die Familie, solange es noch Förderungsmöglichkeiten gibt und der Staat Geld zuschießt.

Was wird eigentlich derzeit mehr nachgefragt: Sind es klassische Anlageobjekte oder doch Bauherrenmodelle?

LALLITSCH: Beides hat seine Zielgruppe und beides ist zurzeit stark nachgefragt. Wir erleben eine Hoch-Zeit der Immobilienveranlagung in jeder Form - vom Baugrundstück über die Gebrauchtwohnung und Vorsorgeimmobilie bis hin zum Officetower, für den einfachen Anleger bis



In Österreich hält das Smart Home immer öfter Einzug in die Haushalte DENISISMAGILOV

KLICKEN SIE SICH REIN:

Die vollständigen Interviews:
www.kleinezeitung.at/advertorials/5985325

zu Konsortien oder Fondsgesellschaften.

Sollte man dabei eher in ein neues Objekt investieren oder kann es auch eine gut sanierte Gebrauchtimobilie sein?

LALLITSCH: Die Wohnungssuche beginnt zumeist bei Neubauprojekten. Manchmal sind aber Kompromisse notwendig - etwa bei der Lage oder eben beim Preis. Dann landet man im Gebrauchtssegment. Freilich kann man auch mit Immobilien aus zweiter Hand glücklich werden. Sie sind im Schnitt um ein Drittel billiger
SENGER: Altbauwohnungen haben auf jeden Fall Charme, in Sa-

chen „Vermietbarkeit“ haben Neubauprodukten aber nach wie vor die Nase vorne: Bewohner schätzen die geringeren Betriebskosten, denn durch die bessere Wärmedämmung sind die Heizkosten niedriger. Und für Eigentümer sind vor allem die niedrigen Erhaltungs- und Investitionskosten ein großes Plus. Auch die effiziente Innenraumgestaltung und die oft großzügigeren Freiflächen und der höhere Wohnkomfort wie Fußbodenheizung oder zentrales Warmwasser lassen viele eher zum Neubau als zum Altbau tendieren.

Sollte ich mich jetzt für eine nachhaltige Investition entscheiden haben: Wie finde ich den richtigen Bauträger?

KATZENBERGER: Heutzutage gibt es viele Bauträger. Umso wichtiger ist es, jemanden zu finden, mit dem man eine gute Vertrauensbasis auf Augenhöhe schafft. Werte

wie Unternehmensgeschichte und Ruf des Bauträgers sowie Qualitätssicherungen sind unabdingbar. Außerdem setzen seriöse Bauträger auf Transparenz und Kundenbetreuung. Sich die Referenzen bzw. Kundenbewertungen des Bauträgers im Internet durchzulesen, ist immer ein guter Tipp.
SENGER: Kein Bauträger dieser Welt, auch der beste und seriöseste, arbeitet aller Erfahrung nach 100 Prozent fehlerfrei. Seriöse Bauträger sind auch daran zu erkennen, dass Sie selbst Monate nach dem Einzug mit den Käufern der Immobilie in gutem Kontakt bleiben. Sie interessieren sich für das Wohlbefinden im neuen Zuhause und erledigen kleinere Reparaturen im Vorbeigehen, wenn ein Handwerker in der Nähe ist.

Und was sind die Vorteile bei der Zusammenarbeit mit einem Bauträger?

HANIN: Sicherheit. Das ist momentan sowieso das Wichtigste überhaupt. Es geht dabei vor allem um Sicherheit in der Bauphase und in der Abwicklung des Objektes. Das bieten wir als etablierter Bauträger. Und dies ist auch gesetzlich über das Bauträgervertragsgesetz geregelt. Wertsicherheit ist ja auch ein großes Thema der Zukunft. Kunden suchen sich natürlich nur Partner aus, die ihnen ein höchstes Maß an Zuverlässigkeit bieten. Und das können Bauträger wie wir bieten.

GEIGER: Vorteile für unsere Kunden sind daher, dass wir als gemeinnütziger Wohnbauträger mit 70-jährigem Bestand nicht kurzfristigen Trends und Entwicklungen nachlaufen, sondern über den gesamten Lebenszyklus eines Wohnhauses nachdenken, und der beträgt immerhin 80 Jahre.



„Die weiteren Trends am Immobilienmarkt werden in Zukunft vor allem die Einkommenssituation widerspiegeln.“

Christian Haller,
Motus Group GmbH



„Technik allein macht Smart Homes nicht zu intelligenten Häusern. Ziel sollten innovative Lösungen, die den Alltag spürbar erleichtern, sein.“

Gernot Katzenberger,
WEGRAZ



„Wir bieten vor allem Sicherheit. Von der Bauphase bis zur Nachbetreuung mit dem Ziel höchster Kundenzufriedenheit.“

Thomas Hanin,
Strobl Bau - Holzbau GmbH



„Die Themen Infrastruktur, Verkehrsanbindung oder Nähe zu Bildungseinrichtungen sind nach wie vor die bestimmenden Faktoren.“

Wolfram Sacherer,
Wohnbaugruppe ENNSTAL



„Die Nachfrage ist zurzeit in allen Segmenten sehr stark: Wir erleben eine Hoch-Zeit der Immobilienveranlagung in jeder Form.“

Nikolaus Lallitsch,
Raiffeisen Immobilien