

Die Krise als Trendwende

Nein, es ist nicht egal, wie du wohnst. Nein, Wohnungen sind nicht nur zum Schlafen da und auch Küchen nicht nur dazu, die Fertigpizza aufzubacken.

Autor: Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI)

Die COVID-19 Krise hat den Menschen vor Augen geführt, wie wichtig Wohnen sein kann. Wie die Trendanalysen zeigen, hat es nicht lange gebraucht, die Erkenntnisse aus der Krise zum Wunsch für die Gestaltung der eigenen vier Wände werden zu lassen. Das Bedürfnis nach größeren Wohneinheiten steigt, was nach dem beengenden Lock-down nicht überascht.

War es das schon? War das die Erkenntnis der größten Krise seit dem Ende des 2. Weltkriegs? Nein, wir glauben das nicht und sehen den Wunsch nach Wohnungen, die Wohnen auch zulassen, nur als Beginn einer Entwicklung, die viele Bedürfnisse wieder in den Vordergrund rücken werden. All jene, für die Homeoffice eine wirkliche Alternative zum gewohnten Arbeits-

platz darstellt, haben in den letzten Wochen viele Erkenntnisse gesammelt, die sich in Zukunft als Qualitätsmerkmale für den eigenen Wohnraum herausstellen werden. Digitale Infrastruktur von Wohnungen? Gestaltung des Wohnraums, um konzentrierte Arbeit auch zu ermöglichen? Rückzugsorte? Infrastruktur der Umgebung – gibt es ein Angebot von Büroräumlichkeit, die man temporär mieten kann?

Alternative zum Büro

So wie viele Eltern erkannt haben dürfen, dass es nicht der unanstrengendste Job der Welt ist, Lehrer ihrer Kinder zu sein, konnten einige Manager die Erfahrung machen, dass Homeoffice eine interessante Alternative zum Büro sein kann: geringere Investitionen und Betreuung, zielgerichtete Arbeit an definierten Themen, Austausch funk-

tioniert auch per Videokonferenz und einige betriebswirtschaftlich nützliche Goodies wie z.B. deutlich geringere Zuschüsse zu gesponserten Betriebsküchen. Homeoffice wird nicht mehr zur Ausnahme degenerieren, es wird ein Teil des betrieblichen Alltags werden.

Also Augen zu und durch, das wird die Entwicklung des Homeoffice der Wohnungswirtschaft nicht durchgehen lassen. Reaktion ist angesagt, Entwicklungen am Wohnungsmarkt werden erwartet werden.

Flexible Grundrisse

Also Schluss mit Microliving (mit Ausnahme von Studentenheimen und sonstigen temporären Wohnmöglichkeiten). Wir brauchen flexible Grundrisse, in denen Menschen in all ihren Lebenssituationen komfortabel leben



Homeoffice kann eine interessante Alternative zum Büro sein.

können. Die gute Nachricht: das gilt nicht nur für Neubauten, mit ein bisschen mehr Goodwill und ein bisschen weniger kurzfristiger Ertragsoptimierung geht das auch im Bestand und wird auf mittlere Sicht auch betriebswirtschaftlich erfolgreicher sein als die kurzfristige Ausoptimierung.

Wir brauchen Flexibilität beim Errichten unserer Wohnräume, gute Infrastruktur, die nicht nur digital funktioniert, wir brauchen Platz, um Verwirklichung auch außerhalb der Wohnungsgrenzen zu ermöglichen. Wenn wir außerhalb der Projektgrenzen denken, werden viele Konzepte möglich, die das eigene Projekt wertmäßig verbessern, zum Beispiel mit einer attraktiven Nutzung der Erdgeschossflächen, mit Gemeinschaftsräumen, Mobilitätskonzepten oder mit

einer sinnvollen und wirtschaftlich wertvollen Produktion, Speicherung und Verwendung von Energie. All das ist nicht nur auf der „Grünen Wiese“ realisierbar, alles ist auch im Bestand möglich, nirgendwo muss man Pionier sein, in vielen Bereichen gibt es bereits Best- Practice-Beispiele und ausreichend Experten, die über die ersten Hürden hinweghelfen wollen und können.

Eine Frage ist damit allerdings nicht gelöst: leistbares Wohnen, daran ändern all diese Maßnahmen nichts. Daher zieht es viele Menschen an den Rand, in die Speckgürtel, in die Nähe von Adern des öffentlichen Verkehrs. Aber bitte nicht in die Reihenhaussiedlung, die nur die Nachteile des verdichteten Wohnbaus mit den Nachteilen des Eigenheimbesitzes vereint. Denn

das macht mit den Menschen das gleiche, was auch die Krise geschafft hat: es macht sie unglücklich. ●



Das Bedürfnis nach größeren Wohneinheiten steigt nach dem beengenden Lock-down.

PETER ENGERT,
ÖGNI