

*Carisma-Projekt in Reith bei Seefeld: Jede Wohnung hat einen großzügigen Privatgarten.*



## Freiräume und

Welche Trends sind aktuell im gewerblichen Wohnbau zu beobachten? Wir sprachen über diese Thematik mit Wolfgang Novak (WAT), Michael Kugler (Carisma) und Stephan Krimbacher (Pema).

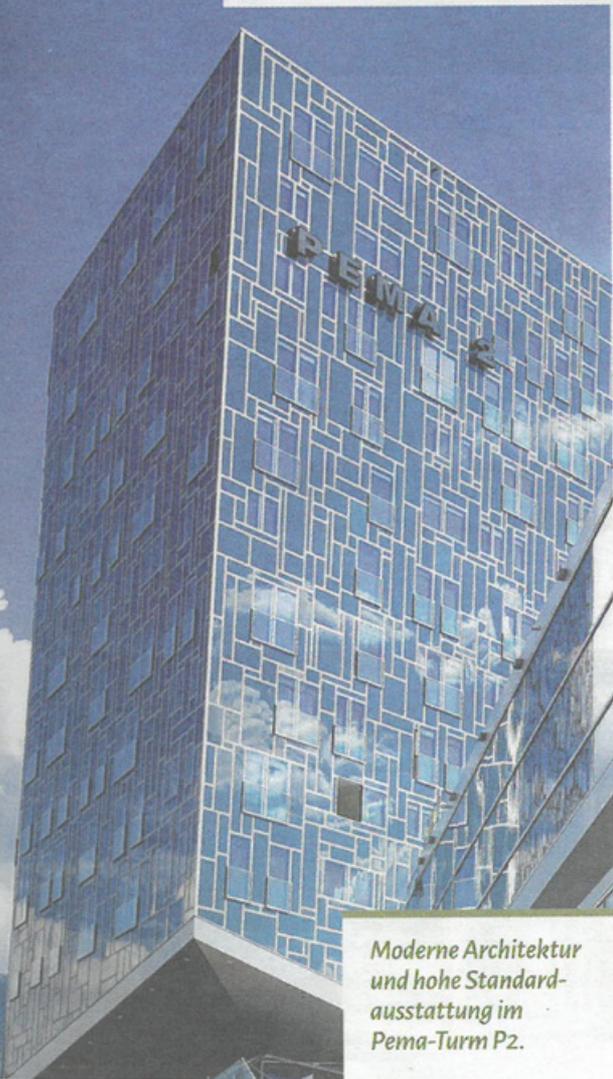
TEXT Guido Walch FOTOS WAT; Carisma; Pema; Ilvy Rodler Photography

**A**ktuell wird wieder viel gebaut. In Wien wie auch in Niederösterreich lässt sich beobachten, dass die Projekte insgesamt kleiner werden. Dies betrifft die Anzahl der Wohneinheiten pro Projekt wie auch Wohnnutzfläche und Freiflächen der einzelnen Wohneinheiten. Wie sieht die aktuelle Situation in Tirol aus?

**Michael Kugler:** Auch in Tirol beobachten wir eine erhöhte Nachfrage nach geringerer Wohnfläche. Das ist sicherlich auf die derzeitige Preisentwicklung zurückzuführen. Der Bedarf an Garçonnières, kleineren Grundrissen bei 3- und 4-Zimmer-Wohnun-

gen, aber auch an Micro-Apartments, also Kleinstwohnungen um die 25 m<sup>2</sup>, steigt. Die Umsetzung seitens der Bauträger scheitert meist noch an der Stellplatzverordnung der Gemeinden. Hier wäre ein politisches Umdenken zielführend. In anderen Bundesländern wie Wien geht der Trend stark in Richtung verdichtetes Bauen. Hierzulande herrscht immer noch das Einfamilienhaus-Denken. Höhere Dichten würden uns viel mehr Möglichkeiten in der Gestaltung von Grünbereichen schaffen, welche wiederum dazu beitragen, den ökologischen Fußabdruck zu verbessern.

*Moderne Architektur und hohe Standardausstattung im Pema-Turm P2.*





Die Qualität der Wohnbauten nimmt stark zu. Im Bild das Wohnprojekt „S8“ in Jenbach der WAT.

# kleinere Wohneinheiten

Welche Wohntrends betreffend Ausstattung, Architektur, Heizsystem, Balkon, Terrasse oder Garten etc. stellen Sie aktuell fest?

**Stephan Krimbacher:** Die Standard-Ausstattungen wurden und werden immer höher, so gehören heute ein außenliegender Sonnenschutz oder geölte Echtholzböden schon zum

Standard. Architektur ist nicht nur nach außen hin sichtbar, sie spiegelt sich auch vielfach im Inneren durch die Gestaltung von modernen Grundrisslösungen wieder, was letztlich erst eine Reduktion der Nutzfläche bei gleichbleibender Qualität ermöglicht.

**Wolfgang Novak:** Die „Megatrends“ haben sich nicht verändert:

Freiräumen wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen. Der generelle Trend zum Energiewechsel ist auch in der Bauwirtschaft erkennbar und wird durch die aktuelle politische Situation massiv verstärkt.

Was bringt die Zukunft im Tiroler Wohnbau?

**Wolfgang Novak:** Die Qualität der Wohnbauten nimmt massiv zu. Sei es von der technischen Ausstattung oder auch seitens der Architektur. Durch die laufend höheren Auflagen im Wohnbau und auch die technische Aufrüstung werden die Baukosten stetig steigen.

**Stephan Krimbacher:** Angebot und Nachfrage werden sich weiterhin gegenteilig entwickeln und in Verbindung mit weiteren Rahmenbedingungen wie etwa den steigenden Baukosten für weiterhin steigende Wohnungspreise sorgen.

**Michael Kugler:** Spannend werden vor allem die Auswirkungen härterer Vorschriften bei Immobilien-Krediten ab Mitte des Jahres. Die Finanzierung von Wohnungen wird für Eigennutzer dadurch massiv erschwert. ■



„Tendenziell ist eine Verkleinerung der Wohneinheiten zu sehen.“

Wolfgang Novak



„Post-Corona erleben wir ein Bedürfnis nach mehr Außenraum.“

Michael Kugler



„Standard-Ausstattungen wurden und werden immer höher.“

Stephan Krimbacher