



Nachhaltiger, effizienter und persönlicher

Die Bedeutung des eigenen Zuhauses als Rückzugsort und Mittelpunkt des sozialen Lebens hat stark zugenommen. Mit ihr steigen die Ansprüche an eine flexible Raumaufteilung, Komfort und digitale Vernetzung.

TEXT Guido Walch FOTOS Carisma/Rodler/Steinlechner; Innreal/Lechner/Kairos; WAT; EGLO; Hülsta; iStock

Das Leben zuhause und die Gestaltung der eigenen vier Wände haben einen ganz neuen Stellenwert bekommen. Das zeigt sich auch im Gespräch mit Vertretern renommierter Tiroler Bau-träger und Immobilienentwickler. Vor allem aus der Corona-Zeit, als die Menschen viel mehr Zeit als gewöhnlich in der eigenen Wohnung verbracht haben, konnte man neue Erkenntnisse gewinnen. „Die Wichtigkeit und Wertigkeit der eigenen vier Wände hat definitiv zugenommen. Das galt nicht nur während der Lockdown-Phase, sondern reicht bis in die Gegenwart hinein, zumal viele auch heute noch – etwa durch Homeoffice – mehr Zeit zuhause ver-

bringen als früher. Insbesondere Immobilien mit Balkonen und Gärten wurden und werden stärker nachgefragt“, beschreibt **Gebhard Jenewein, Geschäftsführer der Firma Innreal** die gegenwärtige Situation. Auch **Daniel Kostenzer, Geschäftsführer von Eglo Immobilien**, kann das bestätigen: „Es hat meines Erachtens wieder eine Rückbesinnung auf die Wichtigkeit der Qualität des Wohnens stattgefunden. Der Wunsch nach einer guten Raumaufteilung, einer guten Ausstattung und mehr Platz sowie Flexibilität waren merklich spürbar.“

Trend zur Individualisierung

Der Trend zur Individualisierung wird sich damit zunehmend auf un-

ser Wohnen auswirken. Wie könnten entsprechende Lösungen dafür aussehen? Welche Wohnkonzepte werden künftig gefragt sein? **Wolfgang Novak, Geschäftsführer der WAT Bau-träger GmbH**: „Der Trend geht aktuell zu kleineren 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, auch Einpersonenhaushalte werden immer mehr. Die Individualisierung der Wohnung war schon immer ein zentrales Thema, da letztendlich die Wohnbedürfnisse sehr unterschiedlich sind. Durch die geänderten Lieferzeiten können kurzfristige Änderungen nicht mehr bewerkstelligt werden, weshalb Adaptierungen bereits im Anfangsstadium der Projektentwicklung stattfinden müssen. Durch die en-



„Die Erweiterung des Wohnraumes durch Freiflächen stellt einen hohen Qualitätsgewinn dar.“

Wolfgang Novak, WAT



ge Zusammenarbeit mit der Industrie und diversen Innenarchitekten, Raumausstattern und Sanitärplanern gelingt diese Weiterentwicklung. Gleichzeitig lassen wir die Kundenwünsche in zukünftige Projekte einfließen.“

Flexibilität ist in diesem Zusammenhang das Schlagwort für **Gebhard Jenewein**: „Die Lebenssituationen von Menschen ändern sich heute öfter und schneller als noch vor 15 oder 30 Jahren. Man ist länger Single und kinderlos, wechselt öfter den Job und ist weniger an einen einzigen Standort gebunden. Moderne Wohnkonzepte müssen diesen Umstand aufnehmen, auf den jeweiligen Lebensabschnitt der Mieter oder Käufer eingehen und flexibler sein als früher. Dazu gehören zum Beispiel das modulare Bauen, Mehrgenerationen-Wohnen, adaptive Reuse-Ansätze und multifunktionale Gebäude, die Nutzungsmischungen von Wohnen über Arbeit bis hin zu Versorgungsinfrastruktur unter einem Dach vereinen.“

Daniel Kostenzer: „Die Wohnungen sind im Laufe der Zeit aus Kostengründen immer kleiner geworden, wodurch ein wohnungsinterner Rückzugsort immer schwieriger zu finden ist. Deshalb wird es in Zukunft

wichtig sein, dass man jungen Leuten die Möglichkeit bietet, einigermaßen leistbar von zuhause auszuziehen und selbstständig zu werden. Im Bereich der Studierenden funktioniert das WG-Wohnen bereits sehr gut und ich glaube, dass dies eine Möglichkeit sein kann, dass eine WG-Wohnung zur Starterwohnung werden könnte.“

Michael Kugler, Inhaber von Carisma Immobilien: „Jeder einzelne m² ist sehr wertvoll geworden – kompakte Wohnungen mit flexiblen Grundrissen werden verstärkt nachgefragt. Wir versuchen verschiedene Grundrissvarianten idealerweise bereits in der Planung zu berücksichtigen, damit wir auf die individuellen Bedürfnisse reagieren können. Die Anzahl der Singlehaushalte ist im Zuge der Individualisierung gestiegen: Kleine Wohnungen sind daher verstärkt gefragt.“

Gemeinschafts- und Grünflächen

Gestiegen ist vor allem auch die Bedeutung von Gemeinschafts- und Grünflächen im modernen Wohnbau. **Wolfgang Novak**: „Gelungene Wohnbauprojekte bieten einerseits Rückzugsorte ins Private, aber schaffen andererseits auch öffentliche oder halböffentliche Orte des Miteinanders, des persönlichen Austauschs

und des sich Kennenlernens. Die Bedeutung von Gemeinschafts- und Grünflächen im Wohnbau ist damit nicht unerheblich, sie steht aber oft im Widerspruch zur Optimierung der Wohnfläche und der Kosteneffizienz.“

Daniel Kostenzer: „Speziell im urbanen Raum haben solche Flächen größte Bedeutung. Es ist hier allerdings besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass diese nicht zur Belastung innerhalb der Wohngemeinschaft werden (Stichwort: Lärm, Geruch etc.). Gut durchdachte und geplante Freiflächen bieten Rückzugsmöglichkeiten und leisten vor allem im urbanen Raum einen Beitrag zum Hitzeschutz und generell zum Klima.“

Michael Kugler: „Die Gärten werden zumeist den Wohnungen zugeschlagen. In Tirol besteht noch verstärkt die Kultur der Zäune. Wir versuchen häufig die Barrieren zu den Nachbarn möglichst klein zu halten, aber zumeist 3 Monate nach Übergabe haben die Eigentümer selbst größere Sichtschutzwände aufgestellt. Wir legen jedoch Wert darauf, dass Wege und Erschließungen gut konzeptioniert sind. Der Weg zur eigenen Wohnung ist immer auch eine Begegnungszone und gehört ansprechend gestaltet.“

Weiter auf Seite 20 →



„Die Wichtigkeit und Wertigkeit der eigenen vier Wände hat definitiv zugenommen.“

Gebhard Jenewein, Innreal





„Auch wegen der steigenden Energiepreise haben Nachhaltigkeit & Ökologie am Bausektor Einzug gehalten.“

Daniel Kostenzer, Eglo Immobilien



Gebhard Jenewein: „Gemeinschafts- und Grünflächen müssen bereits bei der Projektierung präzisiert werden. Je größer das Bauvorhaben ist, desto wichtiger werden diese Flächen. Bei kleineren Projekten mit geringer Verbauung ist dies ein untergeordneter Bereich, da sich die Kunden spezifisch ihre Wohnungen samt Grünfläche aussuchen können. Hier versuchen wir, die Allgemeinflächen immer individueller auszustatten. Entsprechend dem aktuellen Trend der E-Mobilität, speziell im Zweirad-Bereich, werden die Allgemeinflächen für Fahrräder zu Fahrradgaragen samt Ladestation adaptiert.“

Digitalisierung und Technik

Apropos: Automatisierte Beschattungssysteme, Stromgewinnung aus Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Stromtankstellen für E-Fahrzeuge - Digitalisierung und Technik in Wohnanlagen steigen stetig. Auch hier stehen die Immobilienentwickler vor neuen Herausforderungen. **Gebhard Jenewein:** „Der Trend bei der Energiegewinnung geht aktuell zu Photovoltaik und Wärmepumpen. Überdimensionierte Elektrozuleitungen aufgrund von E-Mobilität gewinnen zunehmend an Bedeutung. Aufgrund der stetig wachsenden ‚Home-Office-Bereiche‘ und der vielfachen Nutzung von Streamingdiensten ist auch die Anbindung an möglichst schnelle Datenleitungen unerlässlich geworden. Auf ein durchdachtes Sonnenschutzkonzept mit elektrischen Raffstores wird ebenfalls viel Wert gelegt. Diese sind bereits bei den meisten Projekten in der hochwertigen Ausstattung inkludiert – somit ist eine Aufrüstung auf eine smarte Beschattung unkompliziert umsetzbar. Diese geforderte Qualität schlägt sich natürlich auch in den

Baukosten nieder und steht somit im Widerspruch zum politischen Reizwort ‚leistbarer Wohnraum‘.“

Auch für **Wolfgang Novak** ist Digitalisierung und Technik grundsätzlich eine positive Entwicklung. „Durch klimafreundliche Energiegewinnung und Smart-Home-Technologien direkt im und am Gebäude sinkt nicht nur der ökologische Fußabdruck, sondern letzten Endes auch die Abhängigkeit von regionalen oder internationalen Akteuren. Gerade die aktuelle Energiekrise verdeutlicht, wie dringend der Handlungsbedarf hier tatsächlich ist. Diese Dinge sollen auch gezielt gefordert und gefördert werden und zwar nicht nur in Hinblick auf die Häuslbauer, sondern auch und vor allem bei Projektentwicklern.“

Daniel Kostenzer: „Wir wollen nicht nur aus baurechtlichen Gründen eine Photovoltaikanlage und eine Stromtankstelle installieren, sondern durch professionelles Energiemanagement den Kunden einen erheblichen Vorteil bieten und Betriebskosten nicht nur senken, sondern möglicherweise Erträge für die Bewohner erwirtschaften. Genau aus diesem Grund wurde unsererseits das Unternehmen Eglo Greenways GmbH gegründet. Angefangen von Carsharing über PV-Anlage, Heizung und Kühlung, grüne Freiflächen, Kinderbetreuung vor Ort etc. wird das Pilotprojekt Urban 20.20 in Schwarz errichtet.“

Ökologischer Fußabdruck

Stichwort „Ökologischer Fußabdruck“. Ein Holzbau verursacht im Vergleich zu einem herkömmlichen Bau viel weniger Emissionen. Ökologische Baustoffe sind auch nicht zwingend teurer als Massivbau. Welche Möglichkeiten hat hier der gewerbliche Wohnbau?

Michael Kugler: „Auf den ersten

Blick betrachtet sind ökologische Baustoffe oftmals teurer. Geht man mehr ins Detail, kann man bei der Verwendung ökologischer Baustoffe oft an der Haustechnik oder an anderen Stellen Einsparpotenzial finden. Nehmen wir als Beispiel den Lehmputz. Er ist diffusionsoffen, verbessert das Raumklima und es gibt dadurch keinerlei Feuchtigkeitsprobleme, so dass man bei der Heizungs- und Belüftungstechnik Geld sparen kann.“

Daniel Kostenzer: „Nicht zuletzt wegen der steigenden Energiepreise hat das Thema Nachhaltigkeit und Ökologie am Bausektor Einzug gehalten. Der Holzbau hat bei diesem Thema natürlich einen Vorteil, sofern auch regionale Baustoffe verarbeitet und somit die graue Energie (Lieferung, Produktion) im Auge behalten wird. Leider verzeiht ein Holzbau in der Verarbeitung keinerlei Verarbeitungsfehler (Luftdichtigkeit, Feuchtigkeit etc.) und im Gegensatz zum Massivbau ist das Schadensbild meistens wesentlich höher und wesentlich schwerer zu beheben. Es gibt aber auch in anderen Bereichen, wie z. B. in der Zement/Beton- und Ziegelindustrie, große Bestrebungen, die Erzeugungsenergie massiv zu reduzieren.“

Gebhard Jenewein: „Solange Ziegel und Beton bei der Herstellung so viel CO₂ verbrauchen, ist Holz wohl die nachhaltigere Option. Holzbau ist für viele aber auch und vor allem eine Frage der Ästhetik. Manche schwören inzwischen auf Holzbau, während andere sich damit weniger gut anfreunden können. Bei den Baumaterialien tut sich aber gerade einiges und viele neue und energiearme Baustoffe sind kurz vor dem Roll-out. Holz ist bestimmter Teil der Lösung für eine nachhaltigere Baubranche, aber nicht die einzige Lösung.“

Wolfgang Novak hat hier einen

eher pragmatischen Ansatz: „Seit Jahrzehnten besteht ein Richtungsstreit zwischen Holzbau und der herkömmlichen Bauweise. Jeder Vertreter pocht auf seinen ökologischen Fußabdruck, sodass letztendlich der Projektentwickler die Entscheidung auf wirtschaftlicher Ebene trifft.“

Zukunft am Wohnungsmarkt

Mit anhaltender Nachfrage und in Ermangelung attraktiver Anlage-Alternativen wird der Wohnungsmarkt für Kapitalanleger weiterhin eine hohe Bedeutung haben. Gleichzeitig steigen die Zinsen, die den Kauf einer Eigentumswohnung mittels Darlehen verteuern. Wie schätzen Sie hier die Zukunft ein?

Wolfgang Novak: „Die Wohnung als Kapitalanlage hat unabhängig von der Krise immer ihre Bedeutung gefunden. Natürlich war besonders im letzten Jahrzehnt ein gewisser Turbo aufgrund der geopolitischen Veränderungen festzustellen: Früher wurden die kalkulierten Wertsteigerungen, die prinzipiell immer sehr vorsichtig beziffert wurden, eher belächelt.“

Aufgrund der aktuellen Wertsteigerungen am Tiroler Immobilienmarkt ist jedoch erkennbar, dass diese absolut berechtigt waren. Durch die Knappheit an Grund und Boden im Tiroler Raum wird es hier zu keinem Wertverlust kommen. Die steigenden Zinsen machen die Renditeberechnung etwas schwieriger.“

Gebhard Jenewein: „Wir haben hier drei Aspekte zu beachten: Erstens stiegen die Grundstücks- und Baukosten zuletzt massiv. Zweitens lassen viele Gemeinden in Tirol inzwischen nur mehr relativ geringe Baudichten zu. Beides wirkt sich auf die Verkaufspreise aus. Und drittens haben wir einen Käufermarkt, der mit

steigenden Zinsen, strengeren Kreditvorgaben, geringerem Reallohn und zunehmender gesamtwirtschaftlicher Unsicherheit konfrontiert ist. Die nächsten Monate werden sicher herausfordernd und vieles wird auch davon abhängen, ob und wie die Landes- und Bundespolitik auf diese Situation reagieren wird.“

Daniel Kostenzer: „Auch bei größter Anstrengung der Politik hinsichtlich leistbaren Wohnens (aus meiner Sicht sehr wichtig!) werden sich die Bau- und Grundstückskosten nicht mehr dramatisch nach unten entwickeln. Die Festsetzung von Baukosten- bzw. Grundstückskostenobergrenzen bewirkt andererseits, dass Projekte nicht mehr wirtschaftlich umgesetzt werden können und dies führt wiederum zu einer weiteren Verknappung am Wohnungsmarkt und in weiterer Folge zu einer Preissteigerung.“

Die Preissteigerungen werden allerdings in einem wesentlich geringeren Maße ausfallen, als dies in den letzten Jahren der Fall war. Trotzdem gilt es politisch gegenzusteuern und das Angebot mittels höherer Dichten in den Ortszentren zu erhöhen oder durch Unterstützung junger Leute mittels Kreditsicherheiten, Einmalzuschüsse etc. Eigentum zu ermöglichen. Immobilien werden auch in Zukunft für Anleger, trotz geringerer Rendite, Sicherheit und eine Wertbeständigkeit für ihr Ersparnis bieten.“

Michael Kugler: „Die jetzige Zinswende wird die Nachfrage auf jeden Fall reduzieren. Wir stehen bei Investoren immer im Wettbewerb mit dem Kapitalmarkt. In den USA beträgt der Leitzins bereits 3,25%. Daher rechne ich mit einem Rückgang der Nachfrage, langfristig haben sich jedoch Immobilieninvestitionen immer rentiert.“



Rückzugsort, Wohlfühloase, Mittelpunkt des sozialen Lebens: Die eigenen vier Wände haben weiter an Bedeutung gewonnen.

„Jeder m² ist sehr wertvoll geworden – kompakte Wohnungen mit flexiblen Grundrissen sind gefragt.“

Michael Kugler, Carisma

