



**Architekt Christian Heiss: „Im Hotel Daniel (Zimmer im Bild links) buchen immer wieder Leute für ein halbes Jahr“**

# Kurzzeit-Wohnformen

## Wohnen auf Zeit

**Die beruflichen Anforderungen ziehen in vielen Branchen eine erhöhte Reisebereitschaft nach sich. Deshalb drängen vermehrt Anbieter von Kurzzeit-Wohnformen auf den Markt, die dem klassischen Hotelbetrieb Konkurrenz machen.**

Text: Alexander Peer

Es ist allgemein bekannt, dass die Hotellerie unter dem regen Angebot von Buchungsplattformen wie Airbnb leidet. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren jedoch auch viele Anbieter von Wohnungen auf den Markt gekommen, die sich explizit für temporäre Nutzer eignen. Denn gerade der Anstieg projektorientierter Arbeitsformen, die wachsende Mobilität innerhalb Europas und die Internationalisierung insbesondere von Wien, aber auch anderer österreichischer Städte im letzten Jahrzehnt, hat den Bedarf an Wohnraum auf Zeit massiv ausgeweitet.

Es sind auch nicht nur Banker oder Juristen, die zu diesen modernen Nomaden gehören: Künstler wie Musicaldarsteller, Organisatoren und Gestalter von Events, Berater aller möglicher Sparten und schließlich auch Architekten und Ingenieure sind von Fall zu Fall auf eine Bleibe in der Fremde angewiesen. Auf der anderen Seite stehen Investoren wie Immobilienentwick-

ler und Vermieter, welche auf Tuchfühlung zu den immer flexibler werdenden Mietern und ihren Wünschen gehen.

### Das Hotel als Wohnung

„Die erste Form des Kurzzeitwohnens ist das Hotel und diese Wohnform hat gerade in Wien im letzten Jahrzehnt sehr stark zugenommen“, erklärt Christian Heiss, Gründer und Geschäftsführer von Atelier Heiss Architekten. Für den erfahrenen Architekten Heiss ist es offensichtlich, dass in Wien-Umgebung auch das Angebot an Boarding Houses enorm gewachsen ist. „Die Klientel dieser Wohnformen ist wirklich bunt gemischt. In vielen Branchen wird von Mitarbeitern mehr und mehr an Flexibilität eingefordert“, so Heiss. „Denken sie etwa an einen Handwerker, der aus dem Bundesland kommt und in Wien arbeitet, weil hier einfach das Bauvolumen und das Preisgefüge besser sind.“

„Die Zielgruppe definiert sich über den Preis und das Leistungsspektrum, denn die Anforderungen an die Grundbedürfnisse des Wohnens haben sich in den letzten hundert Jahren bloß marginal geändert“, betont Heiss. Aber auch bei klassischen Hotels bleiben manche Gäste länger als man meinen möchte: „Wir haben beispielsweise das Hotel Daniel am Landstraßer Gürtel entwickelt. Hier gibt es immer wieder Leute, die ein halbes Jahr einbuchen und nur während der Woche dort sind. Meist ist es letztlich eine simple Kochzeile, die dazu führt, dass ein Raum von einem klassischen Hotelzimmer in ein Apartment kippt.“

Unisono gilt: Bei den zumeist kleinen Flächen ist die gute Aufteilung entscheidend. Allerdings ist dieser Trend allgemein in Städten, insbesondere durch den markanten Preisanstieg in Wien, deutlich: Die Einheiten werden kleiner. „Eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung weist heute 45 Quadratmeter auf“, beschreibt Heiss. Small ist beautiful.