

**Kurzzeit-Wohnen.** Eine Alternative zum Hotelzimmer – vor allem für Geschäftsleute, die ein paar Wochen oder Monate bleiben, aber auch für Urlaubsgäste.

VON CHRISTIAN LENOBLE

## Stadtnomaden auf Zwischenstopp

Es tut sich was im Messekarree Nord, jenem rund 15.000 Quadratmeter großem Areal zwischen Ausstellungsstraße, Vorgartenstraße und der Trasse der U-Bahnlinie U2, auf dem bis 2013 ein neuer Stadtteil entstehen soll. Geplant ist neben einem Hotel sowie Büro- und Geschäftsimmobiliën auch die Errichtung eines Wohnbaus, dessen Nutzung wegweisend für eine alternative Form des modernen urbanen Lebens steht.

Die Rede ist von einem Kurzzeit-Wohnturm für temporäres Wohnen ab sechs Monaten, gedacht als Alternative zur eigenen Wohnung für jene, für die ein langer Aufenthalt in einem Hotel zu kostspielig ist. „Unser Projekt soll den Wohnbedürfnissen von Pendlern, Lehrlingen und Personen entgegenkommen, die von ihrem Unternehmen für einen bestimmten Zeitraum nach Wien entsendet werden. Und auch Leuten Wohnraum bieten, die sich vom Partner und der gemeinsamen Wohnung getrennt haben“, erklärt Helga Mayer vom zuständigen Bauträger ÖSW, wer als Zielgruppe anvisiert wird. Für eine durchschnittliche Einheit mit 44 Quadratmetern inklusive Einrichtung, Betriebskosten und Mehrwertsteuer werden die künftigen Mieter rund 580 Euro im Monat zahlen müssen. Geboten wird All-inclusive-Wohnen samt Concierge, Einkaufs- und Blumendienst.

Die geförderte Variante des Kurzzeit-Wohnens bereichert ein Wohnangebot, das in Wien noch nicht lange existiert und bislang nur in frei finanziierter Form von Privatiers gestaltet wurde. Etwa von Anton Junek,

der in der Miesbachgasse 14 im zweiten Bezirk seit fünf Jahren ein Apartment-Haus mit elf Wohnungen von 17 bis 50 Quadratmeter Größe betreibt. „In unseren Apartments mit Vier-Stern-Ausstattung ist alles drinnen, was man zum täglichen Leben benötigt. Bis hin zur Nespresso-Maschine“, so Junek, der sich über mangelnde Auslastung auch in Krisenzeiten nicht beklagen kann.

### Persönliche Note

Die durchschnittliche Verweildauer der Gäste gibt er mit ein bis drei Monaten an, den Erfolg des Kurzzeit-Wohnens erklärt er sich mit dem persönlichen Ambiente. „Im Unterschied zu einem Hotelzimmer hat der Gast hier sein eigenes Zuhause, das auch meist größer ist als ein Hotelzimmer. Er kann selbst etwas kochen und zum Wochenende von seiner Familie besucht werden.“ Und nicht zuletzt sei man auch preislich mit einer Wohnung besser dran.

Genützt werde das Angebot zu 80 Prozent aus beruflichen Gründen, etwa von Geschäftsleuten, Leuten auf Schulungsreise, Universitätsprofessoren, die Gastvorlesungen halten oder Messe-Personal. Die restlichen 20 Prozent verteilen sich im Wesentlichen auf Menschen, die nach einer Trennung oder Scheidung eine neue Bleibe brauchen, deren Eigenheim umgebaut wird oder die nach einem Schadensfall – etwa einem Wasserrohrbruch oder Brand – sofort ein Dach über dem Kopf benötigen. Auch Urlaubsgäste checken für ein bis zwei Wochen ein, vor allem im Sommer oder



Keine Schlafstätte. Sondern ein Zuhause für kurze Zeit.

[Atelier Heiss/Peter Burgstaller]

rund um Weihnachten und Silvester. Das deutlich größere Platzangebot, das Wohnequipment und die Tatsache, dass man in die Kurzzeit-Wohnung sofort einziehen kann, führt auch Ingo Lantscher von Business Apartment Wien als wesentliche Atouts dieser Wohnform an: „Unsere Apartments haben Wohnzimmer, Küche und mindestens ein eigenes Schlafzimmer. Und eine umfangreiche technische Ausstattung von der Espresso-Maschine bis hin zu Computer und Drucker.“ Und selbst an Kleinigkeiten wie Papierservietten oder Heftklammern werde gedacht.

Die Klientel besteht hier ebenfalls in erster Linie aus Geschäftsreisenden, aber auch aus anspruchsvollen Urlaubsgästen. Am häufigsten seien Buchungen über ein bis drei Monate durch temporär in Wien arbeitende Geschäftsleute oder Expats, die auf die Fertigstellung ihrer Wohnung warten. Künstler fühlen sich ebenfalls angesprochen: „Vor allem das Apartment in der Marchettigasse wird aufgrund seiner ästhetisch ansprechenden Gestaltung und der Nähe zum Theater an der Wien immer wieder von Sängern, Schauspielern oder Dirigenten bewohnt“, so Lantscher. Der Anteil der Privatbuchungen betrage circa 15 Prozent.

Von den besonderen Anforderungen bei der Gestaltung von Kurzzeit-Apartments weiß Architekt Christian Heiss zu berichten. Das Atelier Heiss ist unter anderem für das Konzept der Luxusapartments für die Kem-

pinski Residences in St. Moritz verantwortlich. Vor allem müsse starke Objekttauglichkeit vorhanden sein: „Man muss sofort den Lichtschalter finden und sich mit der Benützung der Dusche auskennen.“

Mit dem Design könne man dagegen bei kurzfristigen Mietverhältnissen mutiger sein. Und zum Beispiel mit auffälligeren Mustern und Farben arbeiten, die optisch polarisieren. „Schließlich leben die Benutzer dort nur ein paar Monate und nicht für immer.“ Den großen Unterschied zu Hotelzimmern sieht Heiss darin, dass Letztere vor allem als Schlafstätte dienen. Im Vergleich dazu müsse ein Apartment mehr Aufenthaltsqualität für private wie auch berufliche Nutzung bieten.

### Auf einen Blick

Das Angebot an Kurzzeit-Wohnungen für Geschäftsreisende, Urlaubsgäste und Personen in kurzfristiger Wohnungsnot wächst und erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Im Vergleich zu Hotelzimmern bieten solche voll eingerichteten, sofort beziehbaren Apartments meist mehr Alltagswohnambiente und sind umfassend ausgestattet – von Espresso-Maschine bis PC, Conciergeservice teilweise inklusive.

[www.kurzzeit-wohnung.at](http://www.kurzzeit-wohnung.at)  
[www.business-apartment-wien.at](http://www.business-apartment-wien.at)  
[www.atelier-heiss.at](http://www.atelier-heiss.at)