

MSc Program

Immobilienmanagement & Bewertung



Das Reihenhaushaus: Wohnform mit Zukunftspotenzial?

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Dipl.-Ing. Michael Oberweger

Mag. Christian Prechtl

0147183

Wien, 24. April 2014

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. CHRISTIAN PRECHTL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DAS REIHENHAUS: WOHNFORM MIT ZUKUNFTSPOTENZIAL?", 79 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 30.04.2014

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	IV
------------------------------------	-----------

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	V
------------------------------------	----------

1 DER KONTEXT. MOTIVATION UND ZIELE	1
--	----------

1.1 EINLEITUNG	1
----------------------	---

1.2 MOTIVATION UND PROBLEMSTELLUNG	2
--	---

1.3 ZIELE, BESCHREIBUNG DER METHODE UND AUFBAU DER ARBEIT	2
---	---

2 DAS REIHENHAUS. DAS DOPPELHAUS.	4
---	----------

2.1 DEFINITION.....	4
---------------------	---

2.1.1 REIHE UND REIHUNG	4
-------------------------------	---

2.1.2 REIHEN- UND DOPPELHAUS	5
------------------------------------	---

2.2 BEGRIFFSBESTIMMUNG UND TERMINOLOGISCHE ABGRENZUNG	7
---	---

2.2.1 VERDICHTUNG	8
-------------------------	---

2.2.2 STADTHAUS (STÄDTISCHES REIHENHAUS)	9
--	---

2.3 CHARAKTERISTIKA DES REIHENHAUSES	10
--	----

2.4 DIE VORTEILE DES REIHENHAUS AUS BAUTRÄGERPERSPEKTIVE	12
--	----

2.5 UNTERSCHIEDE ZWISCHEN REIHEN- UND EINFAMILIENHAUS	14
---	----

2.5.1 QUANTITATIVE UNTERSCHIEDE.....	14
--------------------------------------	----

2.5.2 QUALITATIVE UNTERSCHIEDE.....	15
-------------------------------------	----

2.6 RECHTLICHE QUALIFIKATION EINES REIHENHAUSES.....	16
--	----

2.6.1 EIGENTUMSBEGRÜNDUNG	16
---------------------------------	----

2.6.2 BAUORDNUNG (BO)	16
-----------------------------	----

2.7 DIE GESCHICHTE DES REIHENHAUSES – URSPRUNG, ENTWICKLUNG UND GEOGRAFISCHE VERBREITUNG	17
--	----

2.7.1 DAS STADT- BZW. BÜRGERHAUS DES MITTELALTERS.....	17
--	----

2.7.2 DIE ARBEITER- BZW. WERKSIEDLUNG DER INDUSTRIELLEN REVOLUTION.....	18
---	----

2.7.3 DIE GARTENSTADT UM DAS JAHR 1900	18
--	----

2.7.4	DAS SERIELLE HAUS DER GOLDENEN 20ER JAHRE	19
2.7.5	DAS MODERNE REIHENHAUS.....	20
2.8	WEGWEISENDE REIHENHAUSPROJEKTE	20
2.8.1	WEIßENHOF SIEDLUNG STUTTGART 1927	20
2.8.2	WERKBUNDSIEDLUNG WIEN 1930.....	22

3 TRENDS, STANDARDS UND ENTWICKLUNGEN DES WOHNENS IN GEGENWART UND ZUKUNFT.....25

3.1	MEGATRENDS UND RAHMENBEDINGUNGEN	26
3.2	DEMOGRAFISCHE TRENDS.....	29
3.2.1	REURBANISIERUNG VS. SUBURBANISIERUNG	29
3.2.2	NEUE LEBENSPHASEN UND HAUSHALTSSTRUKTUREN	30
3.3	WOHNTRENDS.....	33
3.3.1	NACHHALTIGES WOHNEN	34
3.3.2	KOOPERATIVES WOHNEN UND TEILEN STATT BESITZEN	36
3.3.3	INDIVIDUALISIERTES WOHNEN	37
3.3.4	NEUE GRUNDRISSSE	38
3.3.5	SMARTE TECHNIK UND KONTAKTNETZE	39
3.4	HERAUSFORDERUNGEN FÜR BAUTRÄGER	40

4 MARKTANALYSE.....42

4.1	KUNDENSEGMENTIERUNG UND ZIELGRUPPENDEFINITION	42
4.2	GEOGRAFISCHE VERBREITUNG	48
4.3	MARKTPOTENZIAL OBERÖSTERREICH.....	51
4.3.1	NACHFRAGE NACH REIHEN- UND DOPPELHÄUSERN	51
4.3.2	ZAHL DER HAUSHALTE UND GEBÄUDEANZAHL	53
4.3.3	BRANCHENGRÖÖE UND BRANCHENSTRUKTUR.....	55
4.3.4	REIHENHAUSPREISE.....	55
4.4	MOTIVE FÜR DIE KAUFENTSCHEIDUNG EINES REIHENHAUSES	58

<u>5</u>	<u>DAS REIHENHAUS. ÜBERPRÜFUNG DER 10 HYPOTHESEN</u>	<u>64</u>
5.1	ERGEBNISSE AUS DEN BEFRAGUNGEN	65
5.2	STATEMENTS	67
<u>6</u>	<u>ZUSAMMENFASSUNG.....</u>	<u>71</u>
	<u>KURZFASSUNG</u>	<u>73</u>
	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	<u>75</u>

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: BEGRIFFSDEFINITIONEN IN DEN LANDESGESETZEN	7
ABBILDUNG 2: REIHEN- UND DOPPELHAUS VS. EINFAMILIENHAUS	15
ABBILDUNG 3: EINGANGSBEREICH DER REIHENHÄUSER VON JJP OUD.....	22
ABBILDUNG 4: EINGANGSBEREICH DES DOPPELHAUSES VON LE CORBUSIER	22
ABBILDUNG 5: EINGANGSBEREICH DER REIHENHÄUSER VON GERRIT RIETVELD, NIEDERLANDE	24
ABBILDUNG 6: MODELL DERWERKBUNDSIEDLUNG VON STUDIERENDEN DER TU WIEN.....	24
ABBILDUNG 7: TRENDRASTER DES ZUKUNFTSINSTITUTES NACH M. HORX	25
ABBILDUNG 8: MEGATREND-MAP 2.0.	29
ABBILDUNG 9: LEBENSPHASEN UND WOHNBEDÜRFNISSE	31
ABBILDUNG 10: FAMILIENENTWICKLUNG 2010	32
ABBILDUNG 11: GRUNDRISS EINES LIFE HUBS	38
ABBILDUNG 12: GRUNDRISS DER ZUKUNFT	39
ABBILDUNG 13: UMSETZUNG DER WOHN-TRENDS BEI REIHEN- UND DOPPELHAUS.....	41
ABBILDUNG 14: IMMOBILIENARTEN	42
ABBILDUNG 15: SINUS MILIEUS IN ÖSTERREICH NEU 2011	43
ABBILDUNG 16: CHARAKTERISTIKA DER SINUS-MILIEUS.....	45
ABBILDUNG 17: DIMENSIONEN DER WOHNUNGSNACHFRAGE.....	47
ABBILDUNG 18: WOHNKONZEPTE	47
ABBILDUNG 19: RAUMTYPEN GEMÄß OÖ. RAUMORDNUNGSPROGRAMM	50
ABBILDUNG 20: VERÄNDERUNG DER ANZAHL DER WOHN-GEBÄUDE NACH GEMEINDEN, OBERÖSTERREICH 2001 BIS 2011	54
ABBILDUNG 21: IMMOBILIENPREISE IM BUNDESLÄNDERVERGLEICH.....	56
ABBILDUNG 22: REIHENHAUSPREISE IM OÖ. BEZIRKSVERGLEICH.....	57

Abkürzungsverzeichnis

BO	Bauordnung
BO für Wien	Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien)
BKI	Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern
Bgl. BauVO 2008	Burgenländische Bauverordnung 2008
Bgl. WFG 2005	Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005
DG	Dachgeschoß
DH	Doppelhaus
EFH	Einfamilienhaus
EZ	Einlagezahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
K-BTV	Kärntner Bautechnikverordnung
KTN	Kärnten
LR	Landesregierung
NRL 2014/15	Neubauförderungsrichtlinie 2014/2015 für den privaten Wohnbau
NÖ	Niederösterreich
NÖ BTV 1997	NÖ Bautechnikverordnung 1997
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
OGH	Oberster Gerichtshof
OÖ	Oberösterreich
Oö. Bau TG 2013	Oberösterreichisches Bautechnikgesetz 2013
Oö. BauTV 2013	Oberösterreichische Bautechnikverordnung 2013
Oö. WFG 1997	Oberösterreichisches Wohnbauförderungsgesetz 1997
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
RH	Reihenhaus
RL	Richtlinie
SBG	Salzburg

S. WFG 1990	Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990
STMK	Steiermark
StBTv 2012	Steiermärkische Bautechnikverordnung 2012
TIR	Tirol
TWFG 1991	Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991
WBF	Wohnbauförderung
WBTV	Wiener Bautechnikverordnung
WG	Wohngemeinschaft
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
VBG	Vorarlberg
VIL	Verein für Integrative Lebensgestaltung
VO	Verordnung

1 Der Kontext. Motivation und Ziele

Im Wiederkehrenden eine Qualität zu suchen, erscheint heute wie ein Anachronismus, ist der Begriff der Wiederholung doch negativ besetzt und ein Synonym für Monotonie, Eintönigkeit und Langeweile. Dabei ist das Prinzip der Wiederholung ständig präsent und bildet wie etwa der Atem, der Pulsschlag oder die Jahreszeiten eine Lebensgrundlage. Die Wiederholung ist also gleichsam ein Synonym für Kontinuität, Stabilität, Verlässlichkeit und Homogenität, Eigenschaften die eine durchwegs positive Bedeutung haben.

1.1 Einleitung

Das Reihenhauses basiert auf dem Prinzip der Wiederholung. Sich verändernde Lebensmuster und Nutzungsgewohnheiten, vielschichtige Familien- und Partnerschaftsstrukturen sowie kürzere Zyklen der individuellen Neuorientierung bedingen neue und flexiblere Wohnkonzepte, in der klassische Reihenhausesmuster ausgedient haben.¹ Die individuelle Wohnform widerspiegelt die Persönlichkeit und ist ein Ausdruck von Moden und Trends. Die gesellschaftliche Bedeutung des Wohnens reicht über die individuelle Sphäre hinaus: Wohnen ist eine Form der sozialen Interaktion. Die Lage der Wohnung ist prägend für die Einbettung in soziale Beziehungsnetze.

Die Veränderungen vertrauter Wohnbilder und die damit zusammenhängenden Potenziale und Zukunftsfantasien des Reihenhauses sind die Motivation für die vorliegende Masterthese. Welche Chancen bieten sich dem Reihenhauses bei verschwimmenden individuellen und kollektiven Lebensmustern und wechselnden Lebensverhältnissen? Ist das Reihenhauses bei veränderten Umwelten und der Befriedigung psychologischer und sozialer Parameter wie „Wohlfühlen“ und „Zuhause sein“ noch eine erstrebenswerte Wohnform? Und wo, unter geografischen Gesichtspunkten, funktioniert das Reihenhauses?

¹ Pfeifer, Günter; Brauneck, Per (2008): Reihenhäuser. Eine Wohnbautypologie. Birkhäuser Verlag, Basel, S. 6

1.2 Motivation und Problemstellung

Wohnbau steht in Österreich im Spannungsfeld zwischen dem institutionalisierten, durch Fördermittel und Förderbedingungen beeinflussten Geschößwohnbau und dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus.²

Die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung träumt vom eigenen Haus mit Garten. Das muss einerseits in Einklang gebracht werden mit der fortschreitenden Zersiedelung der Landschaft und andererseits mit dem finanziellen Spielraum des Einzelnen. Diese Einschränkungen machen verdichtetes Wohnen notwendig.

1.3 Ziele, Beschreibung der Methode und Aufbau der Arbeit

Es wird zunächst ein Verständnis für die Immobilie Reihenhauses an sich geschaffen. Dabei werden die typologischen Aspekte behandelt und die wesentlichen Charakteristika eines Reihenhauses und dessen potenziellen Vorteile und Schwächen gegenüber anderen Wohnformen beleuchtet. Das Reihenghaus definiert sich allerdings nicht nur über seine Gebäude- und Wohncharakteristika sondern auch durch Siedlungs- und Stadtentwicklungskonzepte. Ein Vergleich verschiedener Siedlungen soll die unterschiedliche Herangehensweisen aufzeigen.

In einem weiteren Schritt geht die Arbeit der Frage des Entwicklungspotenzials und der Zukunftsfantasie der Wohnform Reihenghaus unter Berücksichtigung von demografisch-soziokulturellen-, funktional-technischen-, rechtlich-steuerlichen, etc. Trends nach. Diese werden auf das Reihenghaus umgelegt und deren vermeintliche Konsequenzen für Bauträger im Sinne von Chancen und Marketing- und Verwertungsstrategien für Reihenghausimmobilien diskutiert.

² Marchner, Günther; Pircher, Erika; Moser, Anna; Seidl, Franz (2012): Open Living Plus – Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten, Projektbericht im Rahmen des Programmes Haus der Zukunft im Auftrag des BM für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 20

Zur Ableitung der Immobilientrends und Zukunftschancen des Reihenhauses wurden neben einschlägiger Literaturrecherche und deskriptiven Beschreibungen auch Interviews mit Experten aus den Bereichen Finanzierung, Raumordnung, Architektur und Trendforschung geführt.

Zentraler Bestandteil der qualitativen Methodik ist die Evaluierung von Trends in der Wohnform des Reihenhauses und die Identifikation der Reihenhaus-Kaufmotive. Außerdem wird evaluiert wie Reihenhäuser aus Endnutzerperspektive punkten und welche Bedarfsanforderungen an das Eigenheim gestellt werden. Als Ergebnis aus den Interviews werden Entwicklungs- und Innovationspotenziale sowie Strategien für Bauträger abgeleitet und architektonische, räumliche, soziale, soziokulturelle, etc. Möglichkeiten aufgezeigt.

Die im Rahmen der Arbeit durchzuführenden Untersuchungen finden also auf zwei Ebenen statt: Experten (via Interviews) und theoretische Erhebungen (via Literaturrecherche).

Aus geographischer Sicht beschränkt sich die Betrachtung im Kern auf das Bundesland Oberösterreich. Notwendigerweise werden in der Arbeit Teilmärkte identifiziert und die Erhebungen um eine Standortkomponente erweitert.

2 Das Reihenhaus. Das Doppelhaus.

Zunächst werden die Termini des Reihen- und Doppelhauses hergeleitet und der begriffliche Rahmen für die vorliegende Arbeit geschaffen. Dabei wird auf die verschiedenen Definitionen der unterschiedlichen Interessensgruppen abgestellt und die Begriffe voneinander abgegrenzt.

2.1 Definition

2.1.1 Reihe und Reihung

Eine Reihe ist eine größere Anzahl von Dingen, die in bestimmter Weise zusammengehören und in ihrer Art oder Eigenschaft ähnlich oder gleich sind. Wenn etwas so angeordnet ist, dass es in seiner Gesamtheit geradlinig aufeinanderfolgt, spricht man von einer Reihe.³

Eine Reihe oder Reihung schafft als Gliederung eines Ganzen eine starre Ordnung. Sie ist demnach eine Wiederholung gleicher Einzelelemente oder eine Teilung des Ganzen in gleiche Teile und ausgerichtet entlang einer stetigen Linie. Das Nebeneinander statischer Elemente bietet aber zugleich die Freiheit, Individuelles einzufügen, sodass ein unterschiedliches Gesamtergebnis entsteht. Sie lässt somit ein gewisses Maß an Ungleichartigkeit zu, beispielsweise individuelle Fassadenfarben bei Reihenhäusern, ohne das jedoch das Grundprinzip in Frage gestellt wird.⁴

³ <http://www.duden.de/rechtschreibung/Reihe>, 28.12.2013

⁴ Janson, Alban; Tigges, Florian (2013): Grundbegriffe der Architektur. Das Vokabular räumlicher Situationen, Birkhäuser Verlag, Basel, S. 260

2.1.2 Reihen- und Doppelhaus

- **Technische Definition des Österr. Instituts für Bautechnik (OIB)⁵**

Die OIB-Richtlinie 300-033/11 definiert das Reihenhaus als „Gebäude mit mehr als zwei unmittelbar aneinander gebauten, nicht übereinander angeordneten, durch mindestens eine vertikale Wand voneinander getrennten selbstständigen Wohnungen bzw. Betriebseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße und mit jeweils einem eigenen Eingang aus dem Freien für jede Wohnung bzw. Betriebseinheit.“⁶

- **Planerische Definition der Architekten**

Reihen- und Doppelhaus bezeichnen horizontal gereihete Einfamilienhäuser, die mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern eine geschlossene Reihung bilden und in das Kollektiv einer Wohnsiedlung eingeordnet sind.⁷ Bei Reihenhäusern sind mindestens drei Hauseinheiten aneinandergebaut. Beim Doppelhaus ist die Reihung auf zwei Einheiten beschränkt. Das Doppelhaus ist ein spiegelsymmetrisch geteiltes Einzelhaus, wobei die Doppelhaushälften an der Grundstücksgrenze „gekuppelt“ sind („gekuppelte Bauweise“).

Das Reihenhaus ist ein „verdichtet aufgereihter ebenerdig erschlossener Haustyp, der wegen seines schmalen Grundstücksanteiles fast immer zwei

⁵ Die OIB-Richtlinien dienen als Basis für die Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften und können von den Bundesländern zu diesem Zweck herangezogen werden. Die Erklärung einer rechtlichen Verbindlichkeit der OIB-Richtlinien ist den Ländern vorbehalten. Die Begriffsbestimmungen der OIB 300-033/11 wurden bis auf Niederösterreich, Salzburg und Vorarlberg in den bautechnischen Vorschriften der Länder verankert. Wien und Tirol verweisen noch auf die alte OIB 300-008/07, in Oberösterreich, dem Burgenland, der Steiermark und Kärnten ist die OIB 300-033/11 rechtsverbindlich. Parallel zu der Begriffsdefinition des OIB, findet man Begriffsbestimmungen in den diversen Landesgesetzen.

⁶ OIB-Richtlinien OIB-300-033/11: Begriffsbestimmungen, Österreichisches Institut für Bautechnik, Ausgabe 2007, S.6; Verglichen mit der Vorgängerversion OIB-300-008/07 wurden die Zusätze „Brutto-“ und „der oberirdischen Geschoße“ in die Begriffsdefinition aufgenommen.

⁷ Seidel, Ernst (2006): Lexikon der Bautypen. Funktionen und Formen der Architektur, Reclams Universal-Bibliothek, Stuttgart, S. 429

oder dreigeschossig erstellt wird. Es entsteht aus einer linearen Addition von mindestens drei in der Außenform geringfügig sich voneinander unterscheidenden Häusern (...). Das Doppelhaus ist eine ebenerdig erschlossene Hausform, die sich aus einer Addition von 2 geringfügig abweichenden Haushälften (...) bildet.“⁸

Die in der Regel baugleichen oder ähnlichen Einfamilienhäuser werden ohne Abstand unmittelbar aneinander gebaut. Die Häuser können dabei leicht versetzt zueinander, treppenartig, oder in exakter Reihe angelegt sein.⁹ Durch eine einheitliche Fassadengliederung werden die Häuser zu einem Ensemble zusammengefasst und zu dichten Strukturen zusammengeführt.¹⁰

- **Rechtlich-förderungsrelevante Definition der Bundesländer**

Da das Bauwesen der Landesgesetzgebung unterliegt, gibt es in Österreich neun unterschiedliche Bauordnungen, wodurch auch der Begriff des Reihenhauses entsprechend verschieden definiert ist. Bundesländer ohne eigene Reihenhaus-Definition haben zumindest die OIB-Begriffsbestimmungen verbindlich erklärt. Eine Ausnahme bildet Salzburg. Salzburg hat weder die OIB Begriffsbestimmungen übernommen, noch kennt es den Begriff des Reihenhauses, wohl aber werden die Begriffe Doppelhaus und Häuser in der Gruppe definiert.

⁸ Wanderer, Ronald (2012): Vorlesungskomplex 3 - Einfamilienhäuser, Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig, Wintersemester 2012, S. 23

⁹ Kadatz, Hans-Joachim (2000): Seemanns Lexikon der Architektur. Architekten und Baumeister. Ingenieurbau und Städtebau. Baustile und Tendenzen. Biografien und Fachbegriffe. Seemann Verlag, Leipzig, S. 208

¹⁰ Schittich, Christian (2006): Reihen- und Doppelhäuser, Fachbuch aus der „im Detail“-Reihe, Birkhäuser Verlag, Basel, S. 9

Abbildung 1: Begriffsdefinitionen in den Landesgesetzen

Land	Begriff	Begriffsbestimmung	Gesetzl. Grundlage	
WIEN	-	-	-	-
NÖ	Reihenhaus	Wohngebäude mit 1. reihenartig, nicht übereinander angeordneten Wohnungen (einschließlich Keller und Dachboden) 2. höchstens drei Geschossen mit Aufenthaltsräumen über dem anschließenden Gelände und 3. jeweils eigenen Wohnungseingängen unmittelbar vom Freien.	NÖ BTV 1997	§ 1
OÖ	Reihenhaus	höchstens zweigeschossige Wohnhäuser mit mindestens drei, unabhängig voneinander und nur von außen begehbaren Wohnungen von jeweils mindestens 70 m ² Nutzfläche.	Oö. WFG 1997	§ 2 Z 4
	Verdichtete Flachbauweise	Mehrere Gebäude oder durch brandabschnittsbildende Wände getrennte Gebäudeeinheiten mit jeweils höchstens drei Wohnungen auf einem Bauplatz, auch wenn sie auf diesem nach Art der gekuppelten, geschlossenen oder Gruppenbauweise vorgesehen sind.	Oö. BauTG 2013	§ 2 Abs. 29
BGLD	Reihenhaus	Höchstens zweigeschossige, mit Keller dreigeschossige Wohnhäuser mit mindestens drei unabhängig voneinander und nur von außen begehbaren Wohnungen, die als Gesamtanlage geplant, eingereicht und errichtet werden, wobei die Begründung von Realeigentum möglich sein muss.	Bgld. WFG 2005	§ 3 Z 2
STMK	-	-	-	-
KTN	-	-	-	-
SBG	Doppelhaus	Zwei auf je einer Liegenschaft befindliche, unmittelbar aneinander gebaute Gebäude mit jeweils höchstens zwei Wohnungen, von denen jeweils eine zur Benützung durch den Eigentümer	S. WFG 1990	§ 6 Abs. 1 Z 3
	Häuser in der Gruppe	Gebäude mit jeweils höchstens zwei Wohnungen, die zur gleichen Zeit auf mindestens drei unmittelbar nebeneinander liegenden Liegenschaften aneinandergesamt errichtet werden, wobei der höchstzulässige Grundstücksbedarf je Gebäude im Durchschnitt der Gesamtanlage höchstens 350 m ² beträgt. In den Grundstücksbedarf sind Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen.	S. WFG 1990	§ 6 Abs. 1 Z 5
TIR	Verdichtete Bauweise	Wohnhäuser und Wohnungen in verdichteter Bauweise sind solche, die als Teile einer grundsparenden Gesamtanlage errichtet werden.	TWFG 1991	§ 2 Abs. 17
VBG	Reihenhaus in verdichteter Bauweise	Darunter sind Doppelhäuser oder Anlagen mit mindestens drei in geschlossener Flachbauweise errichtete Objekte zu verstehen.	NRL 2014/2015	§ 5 Z 5

Quelle: Eigene Darstellung

2.2 Begriffsbestimmung und terminologische Abgrenzung

Um die Spezifika des Reihenhauses gegenüber alternativen Wohntypen zu definieren, ist es notwendig die Bandbreite der Wohnformen einzugrenzen und die Begriffe terminologisch abzugrenzen.

2.2.1 Verdichtung

Die Immobilien Reihenhaushaus und Doppelhaus werden zum verdichteten Flachbau zusammengefasst. Ein wesentliches Charakteristikum des verdichteten Flachbaus gegenüber einem Geschosswohnungsbau, der vertikal verdichtet ist, bildet der direkte Zugang jeder Wohneinheit zum ebenerdigen Freiraum.

Der Begriff der Verdichtung ist in Österreich gesetzlich nicht definiert. Eine Ausnahme bildet das Bundesland Tirol. Das Wohnbauförderungsgesetz des Landes definiert verdichtete Bauweise als „Wohnhäuser und Wohnungen (...), die als Teil einer grundsparenden Gesamtanlage errichtet werden.“¹¹

Grundsätzlich wird zwischen der vertikalen und der horizontalen Verdichtung unterschieden. Während vertikale Verdichtung das „in die Höhe bauen“, also den Geschosswohnungsbau, meint, versteht man unter horizontaler Verdichtung das „in die Breite bauen“. Horizontale Verdichtungsformen differenzieren darüber zwischen linearen Strukturen (Reihenhäuser) und flächigen Strukturen (Hofhäuser).

Bei der horizontalen Verdichtung, die im Rahmen dieser Arbeit beleuchtet wird, werden alle Wohneinheiten nebeneinander angeordnet. Übereinander befinden sich daher nur Räume des gleichen Wohnungsverbandes. Auf einer Parzelle befindet sich nur eine Wohneinheit. Der Verdichtungsgrad wird über die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert und durch das Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche ausgedrückt. Daher gilt: $\text{Geschossflächenzahl} = \text{Geschossfläche} / \text{Grundstücksfläche}$. Ein Reihenhaushaus mit 130 m² Nutzfläche auf 400 m² Grundstücksfläche, hat daher eine GFZ von 0,32.¹²

¹¹ Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 (TWFG 1991), § 2 Abs. 17, <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000205>

¹² Schramm, Helmut (2008): Low Rise - High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnungsbau. Springer Verlag, Wien, S. 11

Der Grad der Verdichtung richtet sich insbesondere nach kommerziellen und städtebaulichen Interessen. Es werden schwache (GFZ 0,3 – 0,5), mittlere (0,5 – 1,0) und starke Verdichtung (GFZ > 1,0) unterschieden. Die schwache Verdichtung ist eine Antwort auf die Zersiedelung im ländlichen und kleinstädtischen Bereich. Die starke Verdichtung kann als Gegenpol zu städtischen Bauungsmodellen wie Blockrandbebauung und Zeilenbebauung verstanden werden.¹³

2.2.2 Stadthaus (Städtisches Reihnhaus)

Das städtische Reihnhaus oder Stadthaus beschreibt die mehrgeschossige, vertikale Verdichtung im urbanen Raum, während im Kontext der vorliegenden Arbeit das Reihnhaus als verdichtetes, horizontales Einfamilienreihnhaus auf der grünen Wiese am Stadtrand oder im Stadtumland verstanden wird. Im Gegensatz zu Einfamilienreihnhäusern, die traditionell ausschließlich dem Wohnzweck dienen, wird das städtische Reihnhaus multifunktional genutzt. Es ist Synonym für den städtischen Geschoßwohnbau.

Während Einfamilienreihnhäuser baugleich oder –ähnlich sind und die Fassaden ident gegliedert sind, unterscheiden sich die Fassaden städtischer Reihnhäuser voneinander. Reihung meint im Falle des städtischen Reihnhauses also nicht Rationalisierung oder Standardisierung, sondern vielmehr Eingliederung. Das Stadthaus kann sich zwischen seine Nachbarn harmonisch oder rücksichtslos als buntes Durcheinander einfügen. Im Falle des Einfamilienreihnhauses meint Reihung die Aneinanderreihung und Wiederholung von Baukörpern.

Beide, Einfamilienreihnhaus und städtisches Reihnhaus haben gemein, dass sie keine freistehenden Baukörper sind. Die Stadtvilla ist im Gegensatz zum städtischen Reihnhaus freistehend.

¹³ Schramm, Helmut (2008): Low Rise - High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau. Springer Verlag, Wien, S. 12

2.3 Charakteristika des Reihenhauses

Reihen- und Doppelhäuser sind die kleinste Einheit eines Wohnhauses. Sie sind dem freistehenden Einfamilienhaus typologisch sehr ähnlich. Die Wesensmerkmale und Spezifika werden nachstehend skizziert:

1. Reihenhäuser sind standardisiert.

Das wesentliche Charakteristikum eines Reihenhauses ist das Prinzip der Wiederholung. Gleiche Vorgärten, gleiche Häuser, gleiche Grundstücke. Das Reihenhaus steht für Gleichartigkeit und einen hohen Grad an Standardisierung und Harmonisierung.

2. Um ein Reihenhaus kann man nicht herumgehen.

Die Umrundung eines Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte ist aufgrund der Aneinanderreihung ausgeschlossen. Bei Doppelhäusern und Reiheneckhäusern, die Doppelhauscharakter haben, ist ein direkter Zugang zum Garten seitlich am Haus vorbei möglich. Bei Reihenmittelhäusern ist der Garten von Straße und Vorgarten abgetrennt.¹⁴

3. Ein Reihenhaus ist eine unabhängige Organisationseinheit.

Ein Reihenhaus ist auf einem eigenen Grundstück oder Grundstücksanteil autark und eine von den angereihten Häusern unabhängige Organisationseinheit.¹⁵ Die Häuser sind zumeist nur über das gemeinsame Dach verbunden. Ein zweischaliges Mauerwerk an der gemeinsamen Grundstücksgrenze und getrennte Haustechnik garantieren Autarkie.

4. Ein Reihenhaus spart Platz.

Reihenhäuser können einen ganzen Häuserblock einnehmen oder in einzelne Hausgruppen aufgegliedert sein. Sie verbrauchen weniger Boden und

¹⁴ Schittich, Christian (2006): Reihen- und Doppelhäuser, Fachbuch aus der „im Detail“-Reihe, Birkhäuser Verlag, Basel, S.16

¹⁵ Schittich, Christian (2006): Reihen- und Doppelhäuser, Fachbuch aus der „im Detail“-Reihe, Birkhäuser Verlag, Basel, S. 15

vermindern den Flächenbedarf. Durch das Aneinanderbauen von gleichen, spiegelverkehrten Häusern werden die Außenwandflächen stark reduziert. Das Reihenhaus ist nicht wie das freistehende Einfamilienhaus allseitig, sondern nur zweiseitig im Fall des Reihenmittelhauses oder dreiseitig im Falle des Doppelhauses oder Reiheneckhauses orientierbar. Belüftungs-, Belichtungs- und Erschließungsmöglichkeiten sind respektive an zwei bzw. drei Seiten möglich. Die gebildete Reihe ist in der Regel parallel zu einer Straße ausgerichtet oder begrenzt einen Platz.

5. Ähnliche Grundform, limitierte Grundrisse.

Um eine ökonomische Grundstücksausnutzung und Konstruktion zu gewährleisten, wird das Reihenhaus regelmäßig schmal und tief sein.¹⁶ Die Grundrissgestaltung beschränkt sich daher auf eine bestimmte Anzahl von Grundformen. Reihenhäuser sind üblicherweise mehrgeschossig, wobei sich die Gemeinschaftsräume wie Küche, Esszimmer und Wohnzimmer sowie Abstellräume und Haustechnik meist im Erdgeschoss befinden. Die Individualräume wie Schlafräum, Kinder- und Badezimmer sind im Obergeschoss untergebracht. Falls ein Untergeschoß ausgeführt wird, verlagern sich Haustechnik- und Abstellraum in den Keller und werden dort gegebenenfalls um Hobbyräume ergänzt.

Die Herausforderung bei der Grundrissfindung besteht darin, die Treppe als inneres Erschließungselement so zu positionieren, dass möglichst wenig Platz im traditionell schmalen Grundriss beansprucht wird. Deren Lage sollte idealerweise auch gewährleisten, dass spätere Nutzungsänderungen wie etwa eine Aufteilung der Hauseinheit in mehrere unabhängig voneinander nutzbare Wohneinheiten, möglich sind. Die Lage muss so gewählt werden, dass möglichst viele Wohn- und Aufenthaltsräume an den beiden einzigen natürlich belichteten Fensterseiten liegen.¹⁷

¹⁶ Schramm, Helmut (2008): Low Rise - High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnungsbau. Springer Verlag, Wien, S. 45

¹⁷ Wanderer, Ronald (2012): Vorlesungskomplex 3 - Einfamilienhäuser, Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig, Wintersemester 2012, S. 26 und 27

Dennoch ermöglichen Reihenhäuser einfache Anpassungsmöglichkeiten bezüglich Orientierung und Erschließung.¹⁸ Die ein- oder beidseitige Anbaubarkeit bewirken ein gutes Verhältnis von Wohnfläche und Volumen, was sich wiederum energetisch günstig auswirkt.¹⁹ Die planerisch-architektonische Herausforderung liegt, bedingt durch die räumliche Nähe der Reiheneinheiten, in der Wahrung privater Freiräume.

2.4 Die Vorteile des Reihenhauses aus Bauträgerperspektive

- **Das Reihenhause verursacht geringe Herstellungskosten.**

Die Wiederholbarkeit und Variation von erprobten Strukturen ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für Bauträger. In relativ kurzer Zeit kann so eine größere Anzahl an Wohneinheiten errichtet werden. Die Reihenhäuser kostengünstiger als individuell geplante und ausgeführte, freistehende Einfamilienhäuser sind, ergibt sich einerseits aufgrund ihres geringeren Flächenbedarfs, andererseits aufgrund synergetischer Effekte durch reduzierten Flächenbedarf und Preisvorteile bei höheren Stückzahlen.²⁰ Erschließungs- und Baukosten sind im verdichteten Wohnbau deutlich günstiger.

Das Österreichische Ökologie-Institut hat errechnet, dass dank dieser Ersparnisse die Infrastrukturkosten pro Wohneinheit und Jahr um rund 25% niedriger als bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sind.²¹

- **Das Reihenhause optimiert Nutzflächen.**

Da das Reihenhause weniger Baufläche als das frei stehende Einzelhause beansprucht, ist es insbesondere dort eine Alternative, wo mit Grund und Bo-

¹⁸ Wanderer, Ronald (2012): Vorlesungskomplex 3 - Einfamilienhäuser, Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig, Wintersemester 2012, S. 23

¹⁹ Pfeifer, Günter; Brauneck, Per (2008): Reihenhäuser. Eine Wohnbautypologie. Birkhäuser Verlag, Basel, S. 16

²⁰ Kottje, Johannes (2004): Reihenhäuser, Doppelhäuser. Mit Architekten kostengünstig und hochwertig bauen, Deutsche Verlags-Anstalt München, München, S. 12

²¹ Dabringer, Claudia (2008): Nähe: Problem oder Chance. <http://diepresse.com/home/leben/wohnen/423526/print.do> - abgefragt am: 5.2.2014

den sparsam umgegangen werden muss.²² Vermeidung von Wildwuchs und Zersiedelung sind auch der Grund, warum Reihenhäuser in Form von Wohnbauförderungen höher subventioniert werden als herkömmliche Einfamilienhäuser. Mit dem Finanzierungsvorteil durch höhere Förderungen geht also auch ein Preisvorteil bedingt durch die bessere Ausnutzung des Grundstückes und die kompaktere Bauweise einher.

Bereits bei einem Doppelhaus, also der Kupplung von zwei Häusern an der Grundstücksgrenze, wird eine Reduktion der Grundstücksgröße um 40% ermöglicht, bei Reihemittelhäusern beträgt diese Reduktion 62%.²³

- **Da Reihenhaus ist ökologisch effizient.**

Aus ökologischer Sicht ist das freistehende Einfamilienhaus im Vergleich zum Reihenhaus aufgrund der hohen Heizkosten und der aufwendigen Mobilität – das Stadtumland ist häufig gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen – ineffizient.²⁴

Laut einer Studie des Österreichischen Ökologie-Institutes hat das Reihenhaus bezogen auf die Gesamtfläche weniger Wärmeverluste und demzufolge auch einen geringeren Jahresheizwärmebedarf als das Einfamilienhaus. Der Energiebedarf bei einem Reiheneckhaus am Rande der Bebauung liegt zwischen 40 und 50 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr, bei einem Reihemittelhaus zwischen 34 und 44 Kilowattstunden.²⁵

²² Häußermann, Hartmut (2008): Das Reihenhaus. Vom Reformmodell zum Townhouse. In: In deutschen Reihenhäusern, Deutsche Reihenhaushaus AG, Callwey Verlag, München, S. 22

²³ Moser, Peter; Stocker, Eva (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivanalyse, Haus der Zukunft, im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 3 - 4

²⁴ Sewing, Werner: Individuum in Serie – das Reihenhaus als gebaute Paradoxie der Moderne. In: In deutschen Reihenhäusern, Deutsche Reihenhaushaus AG, Callwey Verlag 2008, München, S.40

²⁵ Dabringer, Claudia (2008): Nähe: Problem oder Chance. <http://diepresse.com/home/leben/wohnen/423526/print.do> - abgefragt am: 5.2.2014

Die Herausforderung für Bauträger besteht darin, ein leistbares Produkt zu schaffen, das einerseits mit den Anforderungen an modernes und zeitgemäßes Wohnen mithalten kann, und andererseits ausreichend Privatsphäre bietet und Intimität sichert.

2.5 Unterschiede zwischen Reihen- und Einfamilienhaus

2.5.1 Quantitative Unterschiede

Das Reihen- bzw. Doppelhaus grenzt sich insbesondere durch seine niedrigen Herstellungskosten und Bebauungssynergien vom freistehenden Einfamilienhaus ab. Für die Gegenüberstellung in der nachstehenden Tabelle wurden die Kostendaten des BKI (Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern), 1. Quartal 2013, jeweils mittlerer Gebäudestandard, herangezogen. Die Grundstückerschließungskosten belaufen sich laut einer Erhebung der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) aus dem Jahr 2010 beim freistehenden Einfamilienhaus auf etwa 14.500 €, während die Infrastrukturkosten beim verdichteten Flachbau etwa um die Hälfte niedriger sind ausfallen.²⁶

Darüber hinaus ist der Energieverbrauch bei Reihen- und Doppelhäusern, bedingt durch die seitlichen Wände, deutlich geringer. Beim freistehenden Einfamilienhaus ist die Wohneinheit allseitig von ebenerdigem, privat nutzbarem Freiraum umgeben. Beim Doppelhaus ist es um eine Seite weniger, beim Reihenmittelhaus bleiben zwei und beim Reiheneckhaus drei Hausseiten übrig, an die der individuell nutzbare Freiraum angrenzt.²⁷

²⁶ www.noe-gestalten.at/serien/teil3.htm, 25.01.2014

²⁷ Moser, Peter; Stocker, Eva (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivanalyse, Haus der Zukunft, im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 5

Abbildung 2: Reihen- und Doppelhaus vs. Einfamilienhaus

	Freistehendes Einfamilienhaus	Doppelhaus/Reiheneckhaus	Reihenhaus
Angebaute Nachbarn	0	1	2
Abgrenzung zum Nachbargebäude	freistehend	1 gemeinsame Seitenwand	2 gemeinsame Seitenwände
Standardisierung	Nein	Ja	Ja
Wohnfläche	ab 100 m ²	90 - 130 m ²	90 - 130 m ²
Grundstücksfäche	ab 400 m ²	250 bis 450 m ²	250 - 300 m ²
Geschoßanzahl	üblicherweise 2		
Flächenverbrauch	mittel bis groß	niedrig bis mittel	niedrig bis mittel
Grundstückerschließungskosten in €/Wohneinheit	14.500 €	ca. die Hälfte des freistehenden Einfamilienhauses	
Bauwerkskosten in €/m ² NF	1.410 - 2.280 €/m ² NF	1.070 - 1.690 €/m ² NF	980 - 1.470 €/m ² NF
Ø Bauwerkskosten in €/m ² NF	1.760 €/m ² NF	1.430 €/m ² NF	1.220 €/m ² NF
Bauwerkskosten in €/m ² BGF	970 - 1.540 €/m ² BGF	770 - 1.150 €/m ² BGF	690 - 980 €/m ² BGF
Ø Bauwerkskosten in €/m ² BGF	1.210 €/m ² BGF	950 €/m ² BGF	820 €/m ² BGF
Betriebskosten/Energieverbrauch	Hoch	Mittel	Mittel
Gestaltungsmöglichkeiten	Hoch	Mittel	Mittel

Quelle: BKI Baukosteninformationszentrum, Arbeitsblatt zu Standardeinordnung bei Doppel- und Reihenendhäuser, Stand 1. Quartal 2013; Arbeitsblatt zur Standardeinordnung bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht unterkellert, Stand 1. Quartal 2013; Arbeitsblatt zur Standardeinordnung bei Reihenendhäusern, Stand 1. Quartal 2013; eigene Darstellung

Die wesentlichen Vorteile des Reihenhauses gegenüber dem Einfamilienhaus können wie folgt zusammengefasst werden:

- geringere Baukosten durch geringeren Baulandbedarf und Materialverbrauch,
- verringerter Energiebedarf durch geringeren Flächenverbrauch.

2.5.2 Qualitative Unterschiede

Darüber hinaus sind die kürzere Bauzeit, die soziale Qualität und der Mehrwert durch Betreuungsangebote sowie Nachbarschaftshilfe zusätzliche Potenziale. Demgegenüber liegt der Vorteil des freistehenden Einfamilienhauses in seiner Möglichkeit zur Selbstverwirklichung und den umfänglichen Gestaltungsmöglichkeiten.

2.6 Rechtliche Qualifikation eines Reihenhauses

2.6.1 Eigentumsbegründung

Aufgrund der raumplanerischen bzw. bauordnungsrechtlichen Definition von Reihenhäusern in den einzelnen Bundesländern kann ein Reihenhaus einerseits aus mehreren nebeneinanderliegenden Wohnungen auf einem Grundstück bzw. Bauplatz bestehen. Andererseits liegt auch dann ein Reihenhaus vor, wenn sich jede Wohnung auf einer eigenen Liegenschaft befindet.

Gemäß OGH-Entscheidung 5 Ob 65/02y vom 14. Mai 2002 kann an einem Reihenhaus - wenn grundbücherlich eine eigene EZ geschaffen wird – bürgerliches Allein- oder Miteigentum begründet werden. Darüber hinaus können die Reihenhäuser „auch als Wohnungseigentum konzipiert sein, wenn die zu einem Baukörper vereinigten Reihenhäuser im Wohnungseigentum der Miteigentümer der betreffenden Liegenschaft stehen.“²⁸

2.6.2 Bauordnung (BO)

Die Bauordnungen, welche die Bauweise als zwingenden Inhalt des Bebauungsplanes vorschreiben und in den Kompetenzbereich der Bundesländer fallen, unterscheiden einheitlich zwischen (i) geschlossener, (ii) offener, (iii) gekuppelter, (iv) Gruppenbauweise und (v) sonstigen Bauweisen.

Die oberösterreichische Bauordnung versteht als Gruppenbauweise, wenn auf mehr als zwei nebeneinanderliegenden Bauplätzen die Gebäude an den gemeinsamen Grenzen aneinandergebaut und nur an den Enden der einzelnen Baugruppen Seitenabstände freigehalten werden müssen.²⁹

Bei der gekuppelten Bauweise schreibt die oberösterreichische Bauordnung vor, dass auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemein-

²⁸ OGH-Entscheidung 5 Ob 65/02y vom 14. Mai 2002

²⁹ Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994, § 32 Abs. 5 Z 4

samen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen.³⁰

2.7 Die Geschichte des Reihenhauses – Ursprung, Entwicklung und geografische Verbreitung

2.7.1 Das Stadt- bzw. Bürgerhaus des Mittelalters

Ab dem Mittelalter wuchsen die Städte durch den wirtschaftlichen Aufschwung, den Ausbau von Handelsbeziehungen und der wachsenden Bedeutung des Handwerks rasant. Die Stadtanlagen wurden durch den Bevölkerungsanstieg zu klein und man sah sich gezwungen innerhalb der Stadtmauern verdichtet zu bauen. Es wurden schmale, hohe Bürgerhäuser nach einheitlichen Vorgaben für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen errichtet. Die Einzelhäuser waren durch Gestaltungsrichtlinien optisch zusammengefasst. Das war die Geburtsstunde der vertikalen Verdichtung bzw. des städtischen Reihenhauses und war das Spiegelbild einer demokratischen Gesellschaft von freien und gleichberechtigten Bürgern.³¹ Der bürgerliche Ursprung des städtischen Reihenhauses ist heute noch in den meisten englischen Städten spürbar, wo Reihenhäuser im viktorianischen Stil das Stadtbild dominieren und prägen. In Deutschland konnte sich das Stadthaus nicht etablieren. Ausnahmen in Hamburg und Bremen („Bremer Haus“) gingen auf die enge Beziehung der Hanse zu England zurück.³² Auch in den Niederlanden entwickelte sich etwa zur gleichen Zeit eine Reihenhaustradition, die bis heute anhält. Das Reihenhaus ist in den Niederlanden noch immer die bevorzugte Wohnform. Neben England findet man dort die größte Verbreitung des Reihenhauses.

³⁰ Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994, § 32 Abs. 5 Z 3

³¹ Brenner, Klaus Theo; Geisert, Helmut (2004): Das städtische Reihenhaus. Geschichte und Typologie. Karl Krämer Verlag, Wüstenrot Stiftung, Stuttgart, Zürich, S. 8

³² Sewing, Werner (2008): Individuum in Serie – das Reihenhaus als gebaute Paradoxie der Moderne. In: In deutschen Reihenhäusern, Deutsche Reihenhaus AG, Callwey Verlag, München. S. 35 und 36

2.7.2 Die Arbeiter- bzw. Werkssiedlung der Industriellen Revolution

Die Geschichte des (Einfamilien-)Reihenhauses geht einher mit der Entwicklung des Stadt- bzw. Bürgerhauses. Populär wurde die Bauform des Reihenhauses im 19. Jahrhundert vor allem in England, Norddeutschland und den Niederlanden.³³ Die industrielle Revolution und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Veränderungen führten zu neuen Gesellschaftsstrukturen. Die städtische Bevölkerung unterteilte sich in Arbeiter und Unternehmer. Durch den hohen Arbeitskräftebedarf und der damit verbundenen Zuwanderungswelle verschlechterten sich die Wohnbedingungen für Arbeiter. Als Reaktion auf die Missstände ließen die Arbeitgeber Werkssiedlungen errichten, bei denen der ökonomische Nutzen und das Profitstreben der Unternehmer im Vordergrund standen und weniger die Bedürfnisse der Bewohner.³⁴ Den Arbeitern sollte nicht nur Unterkunft gegeben werden, sondern sie sollten auch enger an den Betrieb gebunden werden.

2.7.3 Die Gartenstadt um das Jahr 1900

Die Gartenstadt ging auf ein im Jahr 1898 vom Briten Ebenezer Howard in England entworfenes Modell zurück und zielte auf die planmäßige Stadtentwicklung als Reaktion auf die schlechten Wohn- und Lebensverhältnisse sowie die horrend steigenden Bodenpreise in den stark gewachsenen Großstädten ab. Die Idee in der Gartenstadt war die einer völligen Neugründung von Städten im Stadtumland.

Während die Werkssiedlungen zweckorientiert waren, sollten bei den Gartenstädten, die an die Idee der Werkssiedlungen anknüpften und um die Jahrhundertwende entstanden, die Vorteile des urbanen Lebens mit denen des Landlebens verbunden werden. Sie vereinten die positiven Aspekte von Stadt und Land. Eine Gartenstadt sollte eine überschaubare Größe behalten

³³ Schramm, Helmut (2008): Low Rise - High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau. Springer Verlag, Wien, S. 19

³⁴ Schittich, Christian (2006): Reihen- und Doppelhäuser, Fachbuch aus der „im Detail“-Reihe, Birkhäuser Verlag, Basel, S. 11

und sich in einen nicht vergrößerbaren Stadtbereich und den umliegenden Grüngürtel untergliedern. Der Stadtbereich war somit klar definiert und der Verdichtungsgrad vorgegeben.³⁵

Die Gartenstädte verfügten häufig über eine eigene Infrastruktur mit eigenen sozialen Einrichtungen oder gliederten sich als Vorstädte an bestehende Städte an und profitierten von deren Infrastruktur. Die Idee der gemeinnützigen, romantischen Gartenstadt in Form von einfachen Siedlungen mit Kleinhäusern, fand insbesondere vor dem Ersten Weltkrieg immer weitere Verbreitung.

2.7.4 Das serielle Haus der Goldenen 20er Jahre

1913 führte der Automobilhersteller Henry Ford in seinen Fabriken das Fließband ein, welches eine neue Philosophie symbolisierte: Wohlstand für alle durch industrielle, serienmäßige Produktion. Die Erfindung von Ford fand auch in Europa breite Resonanz, nicht zuletzt bei Bauschaffenden, die sich die Bekämpfung der Wohnungsnot in der Postkriegszeit der 1920er Jahre als Ziel gesetzt hatten. Deren Grundidee bestand darin, Häuser wie Autos ‚am Fließband‘, das heißt in großen Stückzahlen, preisgünstig herzustellen.

Die Häuser sollten als standardisierte Typenhäuser serienmäßig produziert werden da der Bedarf an Wohnungen nach dem ersten Weltkrieg enorm hoch war. Die Wohnbautätigkeit wurde hauptsächlich von den Städten übernommen. Der Anspruch an eine Wohnungsversorgung auch für Haushalte mit niedrigen und durchschnittlichen Einkommen wurde an den sozialen Wohnbau delegiert.

In Wien konnte sich nach dem Ersten Weltkrieg vorerst noch die genossenschaftlich organisierte Siedlerbewegung, die ihren Ausgang im Kleinbürgertum nahm, behaupten. Sie errichtete zahlreiche Kleinsiedlungen als Alternati-

³⁵ Schramm, Helmut (2008): Low Rise - High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau. Springer Verlag, Wien, S. 19

ve zum städtischen Wohnbau.³⁶ Auch die Gemeinde Wien trat neben den zahlreichen Genossenschaften zu Beginn der 1920er-Jahre als Bauträger einiger großer Reihenhaussiedlungen auf. Wien entschied sich in seiner Wohnbaupolitik Mitte der 1920er Jahre aber für den Hochbau und gegen den Flachbau. Das markierte den Beginn der Geschoßwohnbauten des „Roten Wien“.

2.7.5 Das moderne Reihenhaus

Parallel zum genossenschaftlichen, sozialen Wohnbau wurden ab 1950 Reihen- und Doppelhäuser in ihrer größtenteils bis heute gültigen Form errichtet. Während des Wiederaufbaus entstanden viele Neubausiedlungen mit Reihenhäusern für schmale Budgets und als preiswerte Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus. Das Reihenhaus wurde zu einer Form des Individual Eigentums für die breite Mittelschicht.³⁷

Ab den 1960er Jahren griff die Politik vor dem Hintergrund einer zunehmenden Zersiedlung durch Einfamilienhäuser vermehrt in den Wohnbau ein. Baulücken wurden zunehmend mit Reihenhäusern und verdichteter Bebauung geschlossen um dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken.³⁸

2.8 Wegweisende Reihenhausprojekte

2.8.1 Weißenhofsiedlung Stuttgart 1927

Die Siedlung im namensgebenden Stuttgarter Stadtteil Weißenhof gilt als eine der bedeutendsten Architektursiedlungen der Neuzeit. Sie ist eines der bedeutendsten Zeugnisse des Neuen Bauens und entstand 1927 als Bauaus-

³⁶ Schramm, Helmut (2008): Low Rise - High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau. Springer Verlag, Wien, S. 20

³⁷ Häußermann, Hartmut (2008): Das Reihenhaus. Vom Reformmodell zum Townhouse. In: In deutschen Reihenhäusern, Deutsche Reihenhaushaus AG, Callwey Verlag, München, S. 30

³⁸ Kottje, Johannes (2004): Reihenhäuser, Doppelhäuser. Mit Architekten kostengünstig und hochwertig bauen, Deutsche Verlags-Anstalt München, München, S. 7

stellung der Stadt Stuttgart und des Deutschen Werkbundes³⁹. Die Werkbundaussstellung zielte ab auf die Abkehr von vorindustriell geprägten Wohnformen.

Unter der Leitung von Ludwig Mies van der Rohe wurde ein Wohnprogramm für den „modernen Großstadtmenschen“ geschaffen. In 33 Häusern mit 63 Wohnungen entwickelten 17 Architekten aus Deutschland, Frankreich, den Niederlanden, Belgien und Österreich - darunter bedeutende Architekten des 20. Jahrhunderts wie Ludwig Mies van der Rohe, Walter Gropius, Le Corbusier - ihre Lösungen für das moderne Wohnen. Es kamen dabei neue Baumaterialien und rationelle Baumethoden zum Einsatz. Innerhalb eines neuartigen städtebaulichen Gesamtkonzepts entstanden neben typisierten, kostengünstigen Reihen- und Doppelhäusern auch Geschosswohnbauten.⁴⁰

Im Zweiten Weltkrieg wurde die Siedlung in Mitleidenschaft gezogen. Einige Gebäude wurden abgerissen, Andere beim Wiederaufbau abgeändert. 1958 wurde die Siedlung unter Denkmalschutz gestellt. Zwischen 1981 und 1987 wurde die Siedlung saniert und restauriert. Am 25. Oktober 2006 wurde in dem Gebäude nach drei Jahren originalgetreuer Sanierung das Weißenhofmuseum mit historischen Dokumenten und Architektur-Modellen eröffnet.

Die Weißenhofsiedlung bildete den Startschuss für die Standardisierung und Rationalisierung im Wohnbau. Sie hatte Vorbildwirkung für andere Werkbundsiedlungen wie jene in Basel, Zürich, Brunn, Prag und Wien.

³⁹ Ein Werkbund war eine wirtschaftskulturelle Vereinigung von Künstlern, Architekten, Unternehmern und Handwerkern. Ziel der Werkbundbewegung war das Zusammenwirken von bildenden Künste, Architektur und Handwerk sowie die Förderung der handwerklichen Qualitätsarbeit.

⁴⁰ <http://www.weissenhof2002.de/weissenhof.html>, 2.1.2014

Abbildung 3: Eingangsbereich der Reihenhäuser von JJP Oud



Quelle: http://www.art-magazin.de/cityguide/stuttgart/37003/weissenhofsiedlung_klassiker_stuttgart?cp=6, 2.1.2014

Abbildung 4: Eingangsbereich des Doppelhauses von Le Corbusier



Quelle: http://www.art-magazin.de/cityguide/stuttgart/37003/weissenhofsiedlung_klassiker_stuttgart

2.8.2 Werkbundsiedlung Wien 1930

Bei der Umsetzung des aufgrund des Bevölkerungswachstums notwendigen Bauprogramms entschied sich die Stadt Wien für den mehrgeschossigen

Hochbau (sozialer Wohnbau des „Roten Wien“). Dennoch entstanden am Stadtrand vereinzelt Flachbau-Siedlungen.

Inspiziert von der Stuttgarter Weißenhofsiedlung wurde zwischen 1930 und 1932 unter der Leitung von Architekt Josef Frank die Werkbundsiedlung im Wiener Gemeindebezirk Hietzing geschaffen. Bauträger war die städtische Wohnbaugesellschaft Gesiba, doch stand die Werkbundsiedlung im Gegensatz zum Wohnbauprogramm des „Roten Wien“. An der Musterhaussiedlung, an den ursprünglich 70, heute 64 Einfamilienhäusern, planten 31 Architekten aus dem In- und Ausland mit.

Bei ihrer Eröffnung als größte Bauausstellung Europas bezeichnet, stand bei der Werkbundsiedlung die „Wirtschaftlichkeit auf engstem Raum“ im Vordergrund. Die Häuser fielen gemessen an heute üblichen Raum- und Wohnungsgrößen sehr klein aus, vermitteln aber signifikante Funktionalität, hohe Ökonomie und Geräumigkeit. Die Musterhäuser mit Terrasse und zeitgemäßer Möblierung sollten beispielhaft für den Bau von Siedlungen im Grünen werden.

Nach dem Ende der Ausstellung konnten aufgrund der hohen Preise nur 14 der 70 Häuser verkauft werden. Die restlichen Wohneinheiten wurden vermietet.⁴¹ Von 1983 bis 1985 wurden 56 der nach dem Krieg verbliebenen 64 Häuser renoviert. 2012 begann die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt mit der erforderlichen Sanierung und Revitalisierung, die 2016 abgeschlossen werden soll.⁴²

Die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind heute zwischen 53 und 101 m² groß und sind ebenerdig, ein- oder zweigeschossig ausgeführt. Etwa die Hälfte der Siedlung sind zweigeschossige Reihenhäuser. Zusammenfassend kann die Werkbundsiedlung als wegbereitend für das Reihnhaus und den ver-

⁴¹ <http://wien.orf.at/radio/stories/2548569/>, 2.1.2014

⁴² http://de.wikipedia.org/wiki/Werkbundsiedlung_Wien, 2.1.2014

verdichteten Flachbau in Österreich betrachtet werden. Durch die Ausstellung wurde das Reihenhäuser einer breiten Öffentlichkeit bekannt.⁴³

Abbildung 5: Eingangsbereich der Reihenhäuser von Gerrit Rietveld, Niederlande



Quelle: <http://www.werkbundsiedlung-wien.at/de/haeuser/haus-53-54-55-und-56/>, 2.1.2014

Abbildung 6: Modell der Werkbundsiedlung von Studierenden der TU Wien



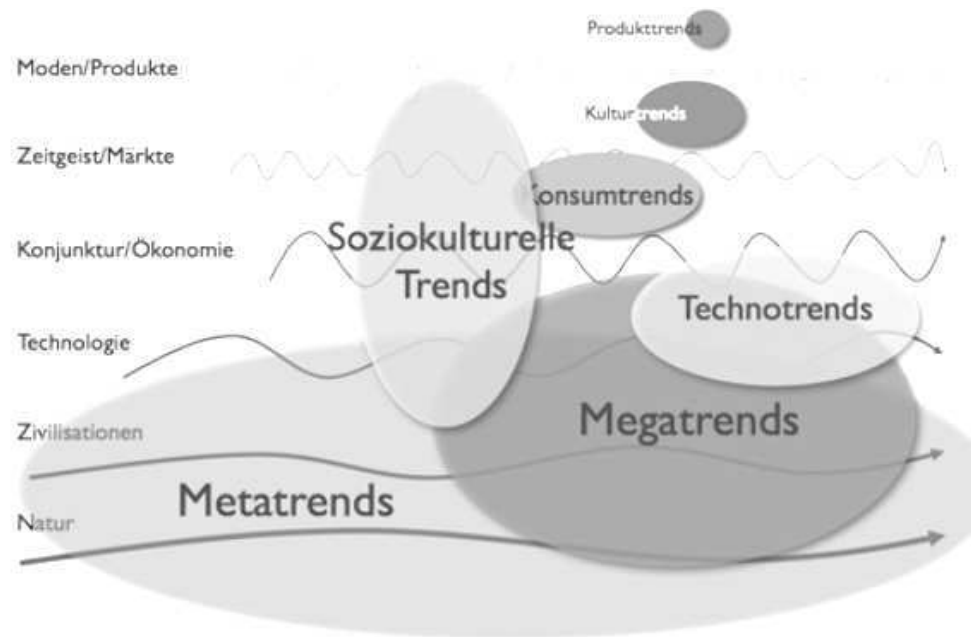
Quelle: www.gat.st/date/werkbundsiedlung-wien-1932-ein-manifest-des-neuen-wohnens,
2.1.2014

⁴³ Schramm, Helmut (2008): Low Rise - High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau. Springer Verlag, Wien, S. 28 - 30

3 Trends, Standards und Entwicklungen des Wohnens in Gegenwart und Zukunft

Welche Rolle spielt nun das Reihen-/Doppelhaus vor dem Hintergrund demografischer Entwicklungen und Megatrends? Immobilien sind langfristige Investitionsgüter. Daher ist eine von kurzfristigen Marktzyklen unabhängige Betrachtung der langfristigen Mega- und Immobilientrends unerlässlich. Die Einbeziehung zukunftsbezogener Trendprognosen ist wesentlicher Baustein der Investitionsentscheidung und hat zudem einen erheblichen Einfluss bei der Marktpreisbildung von Immobilien.⁴⁴ Für die Herleitung von Wohntrends werden die übergeordneten Mega- und demografischen Trends beleuchtet und auf die Ebene des Wohnens und des Reihenhauses heruntergebrochen:

Abbildung 7: Trendraster des Zukunftsinstitutes nach M. Horx



Quelle: www.horx.com/Reden/Macht-der-Megatrends.aspx, 3.1.2014

⁴⁴ Oberweger, Michael (2012): Skriptum Markt- und Standortanalyse, Universitätslehrgang MSc Immobilienmanagement und Bewertung, CEC TU Wien, S. 60

3.1 Megatrends und Rahmenbedingungen

Megatrends sind langfristige und übergreifende Transformationsprozesse. Sie verändern und markieren durchgreifende Entwicklungen. Megatrends bewirken mehrdimensionale Umwälzungen – politische, wirtschaftliche, gesellschaftliche und soziale. Sie zeigen Auswirkungen in allen menschlichen Lebensbereichen.⁴⁵ Das „Zukunftsinstitut“ des bekannten Trend- und Zukunftsforschers Matthias Horx identifiziert 11 Megatrends, von denen die wichtigsten Ausprägungen nachstehend im Überblick umrissen werden.⁴⁶

- **Globalisierung**

Nationalität verliert immer mehr an Bedeutung, während die unmittelbare Region immer wichtiger wird. Globale Strategien werden regional oder lokal umgesetzt. Die Globalisierung wird zur „Glokalisierung“. Das Angebot und die Lebensbedingungen im sogenannten „Grätzl“ geben dem Wohnquartier seine eigene Identität und entscheiden über Attraktivität und Wertentwicklung.

- **Urbanisierung**

Es kommt zu einer Verdichtung von urbanen Gebieten, die eine neue Bedeutung als Knotenpunkte des Wissens bekommen. Neue Wohn-, Lebens- und Partizipationsformen entstehen. Städte werden mehr denn je zu kulturellen, ökonomischen und kreativen Zentren.

- **Individualisierung**

Ausbildung, Arbeit, Heirat, Kinder, Tod? Neue Biografien kennen nicht nur eine Richtung, sie verlaufen entlang Brüchen, Umwegen und Neuanfängen.

⁴⁵ Die 20 wichtigsten Megatrends, Z_punkt GmbH The Foresight Company, Köln 2008: http://www.internationalmonitoring.com/fileadmin/Downloads/External_Monitoring/Z_Punkt_Die_20_wichtigsten_Megatrends_x.pdf?PHPSESSID=a86e3c449feeb354c42fed817cc443a1, 4.1.2014

⁴⁶ <http://www.zukunftsinstitut.at/megatrends>

Individualisierung spiegelt sich z.B. in der Differenzierung der Haushaltsformen, Puzzle-Lebensstilen oder einem Wertewandel.

- **Frauen auf dem Vormarsch**

Sowohl beruflich als auch privat kommt es zur Auflösung traditioneller Geschlechterrollen. Frauen drängen verstärkt in Führungspositionen, während Männer Zeit mit der Familie einfordern. Es entstehen Beziehungs- und Familienmodelle abseits Vater-Mutter-Kind-Konstellationen.

- **Konnektivität**

Die Welt wird dank Kommunikationstechnologie in Netzwerken organisiert. Digitale Lebensstile und virtuelle Geschäftswelten verändern Wirtschaft und Gesellschaft. Die kollektive Intelligenz ersetzt die alten Führungs- und Organisationsstrukturen.

- **Downaging und Silver Society**

Die Lebenserwartung steigt, die Menschen werden später alt. Es tritt ein „Downaging“-Effekt ein, das Heraustreten aus traditionellen Altersrollen und die Verjüngung des Sozialverhaltens. Ältere Menschen nehmen ganz selbstverständlich am Gesellschaftsleben teil.

- **Neo-Ökologie**

Neo an der Ökologie bezeichnet die Nachhaltigkeit und Effizienz in allen Bereichen: In der Finanzwirtschaft, im Städtebau, in Mobilitätskonzepten oder im Konsum. Bio wird der neue Standard. Urbane Gärten sind fester Bestandteil der Stadtkultur und ihrer Bewohner. Die urbane, dichte Stadt und die Grünruheoase, wie man sie vom Land kennt, verschmelzen.

- **Gesundheit**

Gesundheit wird von einer Zustand zu einem aktiven Lebensgefühl. Die (passive) Gesundheit als Ergebnis äußerer Umstände wird abgelöst durch die (aktive) Gesundheit als individuelles Potenzial (Mentale Balance, Ernährung, Entstressung, Work-Life-Balance, Reisen und Sport).

- **Mobilität**

Die Mobilität als Grundvoraussetzung des Alltagslebens und der Lebensqualität nehmen weiter zu. Berufliche, technische, biografische, soziale, familiäre, mentale, räumliche und physische Mobilitätsfaktoren sind gleichermaßen wichtig.

- **Neue Arbeit**

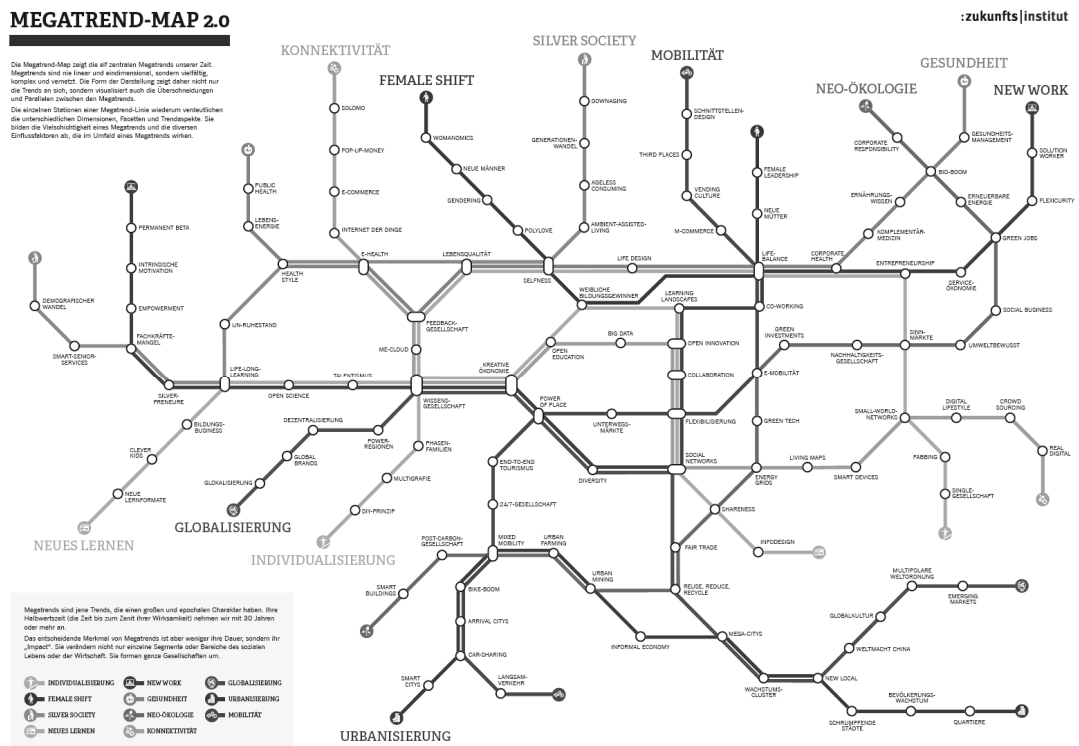
Unternehmensstrukturen und Arbeitsräume verändern sich. Die Grenzen zwischen Berufs- und Privatleben verschwimmen. Trotz Festanstellung werden die Arbeitnehmer zunehmend selbstständig. Arbeit findet in Netzwerken und wechselnden Mobilitätssituationen statt.

- **Neues Lernen**

Digitale Medien erleichtern den Zugang zu einer immer größer werdenden Wissensmenge.

Eine isolierte Betrachtung der einzelnen Trends ist nicht möglich. Die Megatrend-Map, in der die voranstehenden Megatrends in Form eines U-Bahn-Netzes dargestellt sind, zeigt die Überschneidungen und Parallelen zwischen den Megatrends. Die einzelnen Stationen wiederum unterstreichen die Dimensionen und Ausprägungen eines einzelnen Trends.

Abbildung 8: Megatrend-Map 2.0.



Quelle: http://www.trend-update.de/wp-content/uploads/2011/08/Megatrend_Map2.0.pdf

3.2 Demografische Trends

3.2.1 Reurbanisierung vs. Suburbanisierung

Die Gesellschaft wird älter (weniger Geburten, längere Lebensdauer), diverser und mobiler. Mit dem demografischen Wandel⁴⁷ geht der Abwanderungsprozess von jungen Erwachsenen aus den Peripherien in die Stadt einher, was wiederum zu einer Überalterung in manchen ländlichen Regionen führt.⁴⁸ Geprägt wird die Bevölkerungsentwicklung folglich durch den Gegensatz von wachsenden städtischen Ballungsgebieten und schrumpfenden ländlichen Regionen.

⁴⁷ Demografischer Wandel ist ein Oberbegriff für die Veränderung der Bevölkerungsstruktur aufgrund von Geburten, Sterbefällen, Lebenserwartung und Zu- und Abwanderung.

⁴⁸ Marchner, Günther; Pircher, Erika; Moser, Anna; Seidl, Franz (2012): Open Living Plus – Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten, Projektbericht im Rahmen des Programmes Haus der Zukunft im Auftrag des BM für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 9

Die Wiederentdeckung der Stadt (Reurbanisierung) kann aber die Randwanderung in die Umlandgemeinden nicht stoppen.⁴⁹ Die gilt insbesondere für (Klein)städte, die an baulicher Zentralität verlieren (Arbeitsplätze, Bevölkerung, etc.).⁵⁰ Es gibt eine fortlaufende Landflucht in die Vororte und das Umland. Das stadtnahe, verkehrsmäßig gut erschlossene Umland konzentriert sowohl die Zuwanderung aus der Stadt als auch den peripheren Einzugsbereich.

Innerstädtisches Wohnen ist seit jeher bei jüngeren Singles und Paaren beliebt, während Familien und Ältere das Umland präferieren.⁵¹ Das klassische, freistehende Einfamilienhaus im Stadtumland, das Ideal der Mittelschicht und Kleinfamilie verliert an Interesse. Diese Tendenz ist je Region unterschiedlich stark ausgeprägt.

Je mehr sich das Land entvölkert, umso weniger kulturelles Angebot sowie soziale und öffentliche Infrastruktur gibt es und umso unattraktiver und strukturschwächer wird das Wohnen am Land.⁵²

3.2.2 Neue Lebensphasen und Haushaltsstrukturen

Das Standardmodell der drei Lebensphasen – Kindheit und Jugend, Erwerbs- und Familienphase, Ruhestand und Pension – wird brüchiger. Lebensentwürfe entsprechen immer seltener Normbiografien und tendieren zu Patchwork-

⁴⁹ Sewing, Werner (2008): Individuum in Serie – das Reihenhause als gebaute Paradoxie der Moderne. In: In deutschen Reihenhäusern, Deutsche Reihenhause AG, Callwey Verlag, München, S.40 und 41

⁵⁰ Oberweger, Michael (2012): Skriptum Markt- und Standortanalyse, Universitätslehrgang MSc Immobilienmanagement und Bewertung, CEC TU Wien, S. 61

⁵¹ Jonuschat, Helga (2012): Wie wollen wir in Zukunft wohnen? In Schittich, Christian (Hrsg.): Wohnen. Housing. 1. Auflage, Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG, München, S. 8

⁵² Jonuschat, Helga (2012): Wie wollen wir in Zukunft wohnen? In Schittich, Christian (Hrsg.): Wohnen. Housing. 1. Auflage, Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG, München, S. 9

Lebensläufen und sich ändernden Partnerschaften. So schiebt sich die Postadoleszenz als Orientierungs- und Experimentierphase beispielsweise zwischen Jugend und Erwachsenenleben.⁵³ Lebensphasen sind aber nicht nur durch eine Verschiebung, sondern auch eine Differenzierung gekennzeichnet:

Abbildung 9: Lebensphasen und Wohnbedürfnisse

Lebensphasen	Wohnbedürfnisse
Kindheit und Jugend	• Wohnen im Familienverband
Jugendliche Erwachsene	• Wohnraum für junge Familie • Startwohnung, Wohnraum für Singles, Patchwork, Alleinerziehende
Ältere Erwachsene	• Wohnraum für Familien, Paare, Patchwork, Singles, Alleinerziehende
SeniorInnen 50+	• Wohnraum nach dem Auszug von Kindern • Wohnraum für Paare und Singles
SeniorInnen 65+	• Selbständiges, aber auch betreubares Wohnen
SeniorInnen 80+	• Möglichst autonomes, betreubares oder betreutes Wohnen

Quelle: Haus der Zukunft 2012, S. 12

Traditionelle Familienstrukturen lösen sich zunehmend zugunsten individueller Lebensgestaltung und flexiblen Konzepten auf. Bekannte Wohnformen und Lebensgemeinschaften verlieren ihre Gültigkeit. Haushaltsstrukturen reichen von kinderlosen Paarhaushalten, Patchwork-Familien und Mehrgenerationenwohnen hin zu Alleinerzieher- und Singlehaushalten.

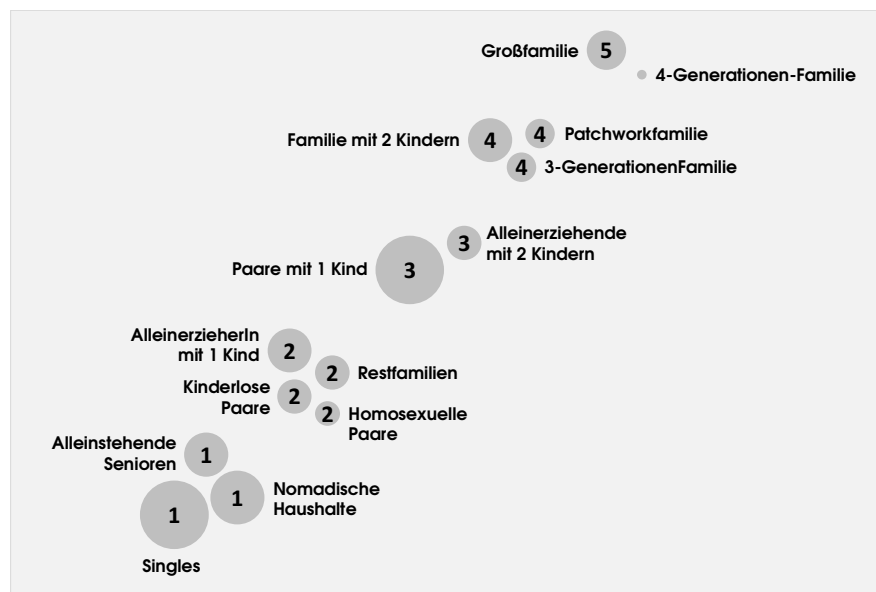
Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung wird deutlich steigen. Dieser Trend ist nicht neu und seit Langem bekannt. Aber deutlich mehr ältere Menschen werden zukünftig in der Lage sein, bis ins hohe Alter aktiv am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen und Wünsche an Eigenheim und Wohnumfeld zu formulieren. Sogenannte Senioren WGs oder gemeinschaftliches Wohnen in einer Haus- oder Siedlungsgemeinschaft werden wichtig.

⁵³ Marchner, Günther; Pircher, Erika; Moser, Anna; Seidl, Franz (2012): Open Living Plus – Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten, Projektbericht im Rahmen des Programmes Haus der Zukunft im Auftrag des BM für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 11

Ältere Menschen werden zunehmend mobiler. Immer mehr Senioren ändern ihren Wohnsitz zum Zwecke einer sozialen Einbindung und Versorgungssicherheit. Auch die Konsumausgaben der über 65-Jährigen steigen überproportional. Es eröffnen sich Wachstumschancen für wohnbegleitende Services.

Familien- und Haushaltsformen befinden sich in einem Prozess der Veränderung und Vervielfältigung. Das Modell der Kleinfamilie als das am meisten verbreitetste Wohnmodell ist überholt. Die Zahl der Eheschließungen und Familiengründungen sinkt kontinuierlich. Dem österreichischen Idealbild der Kleinfamilie steht die Realität einer Vielzahl an Haushaltsstrukturen und Einpersonenhaushalten gegenüber. Die nachfolgende Grafik zeigt die Vielzahl an Haushaltsstrukturen.⁵⁴

Abbildung 10: Familienentwicklung 2010⁵⁵



Quelle: Horx 2009 in Haus der Zukunft, S. 14

⁵⁴ Marchner, Günther; Pircher, Erika; Moser, Anna; Seidl, Franz (2012): Open Living Plus – Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten, Projektbericht im Rahmen des Programmes Haus der Zukunft im Auftrag des BM für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 9

⁵⁵ Die Größe der Kreise zeigt den verhältnismäßigen Anteil. Die Ziffern geben die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen an.

Für zukünftige Wohnräume und das zukünftige Wohnumfeld können aus dem demografischen Wandel folgende Wirkungen abgeleitet werden:

- Die Zahl der Haushalte wird aufgrund von Alterung und Versingelung steigen. Haustypen mit variablen Grundrissen und Veränderungsmöglichkeiten sind zunehmend gefragt.
- Es gibt mehr ältere Menschen, die ihre Zeit zuhause verbringen und die länger in der Wohnung bleiben. Das beeinflusst das Wohnumfeld und die Gestaltung des Wohnens. Der Bedarf an gesundheitsorientierten Betreuungsangeboten wird steigen.
- Gleichzeitig wird durch notwendige Kinderbetreuung das außerfamiliäre Betreuungsangebot zunehmen.

3.3 Wohntrends

Die identifizierten Megatrends beeinflussen auch die Immobilienbranche maßgeblich, manche mehr, manche weniger. Nachstehend werden die übergeordneten Mega- und soziodemografischen Trends in einen Wohnbau-Kontext übersetzt und wegweisende Entwicklungen für den Immobilienmarkt abgeleitet.

Es gibt nicht „den einen Trend“ in Bezug auf den Wohn- und Immobilienmarkt. Die Vorstellungen unterscheiden sich je nach Alter bzw. Lebensphase, Geschlecht, Lebensstil, Kaufkraft, sozialer Schicht oder Herkunft erheblich. Außerdem sind aufgrund der Heterogenität des Immobilienmarktes, seiner Fragmentierung in kleine, lokale Mikromärkte und der damit verbundenen geografischen Unterschiede allgemeingültige Aussagen schwierig zu treffen. In der einschlägigen Literatur werden Wohnbauinnovationen besonders im Zusammenhang mit urbanen Räumen und Ballungszentren diskutiert, obwohl ein erheblicher Teil der österreichischen Bevölkerung in Kleinstädten und Gemeinden lebt.

Die wesentlichen Entwicklungen der Zukunft betreffen Haushalts- und Familienstrukturen, Hausbau, Mobilität, Energiewesen und Architektur.

Im Zuge der Recherche für die vorliegende Arbeit, wurden die nachstehenden Entwicklungen als zentrale Wohntrends definiert. Es fiel schwer die Entwicklungen und ihre Ausprägungen unter einem bestimmten Trend zusammenzufassen, weil viele Trends zusammenspielen, voneinander abhängig sind und keine singuläre Strömung darstellen.

3.3.1 Nachhaltiges Wohnen

Der Begriff „nachhaltiger Wohnbau“ bringt zum Ausdruck, dass die Anforderungen an die Wohnraumqualität komplexer und umfassender werden. Nachhaltigkeit ist kein ökologisches, sondern ein mehrdimensionales Konzept. Beispielhaft fasst die Checkliste der Stadt Salzburg die Eckpunkte der Nachhaltigkeit wie folgt zusammen:⁵⁶

- Standort- und Wohnqualität: Anschluss an Verkehr und Versorgung, Gemeinschaftsangebote
- Planungs- und Objektqualität: nutzerorientierte Planung, Freiraum- und Sozialplanung, gesundes Wohnen, Mitsprache
- Energie und Versorgung
- Ökologie der Baustoffe

Ökologische Kriterien werden um ökonomische und soziale Betrachtungswinkel ergänzt. Wichtige Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit sind die Alltagstauglichkeit (nutzungsneutrale Räume, ausreichend Stauräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, angst- und barrierefreie Räume, Maßnahmen der Wohnsicherheit, etc.), Kostenreduktion durch Planung (wirtschaftliche Grundrisse, kompakte Baukörper, Minimierung der Instandhaltungskosten, etc.) und Wohnen in der Gemeinschaft (Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche, kommunikative Qualitäten, Gemeinschaftsräume, etc.) und

⁵⁶ Marchner, Günther; Pircher, Erika; Moser, Anna; Seidl, Franz (2012): Open Living Plus – Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten, Projektbericht im Rahmen des Programmes Haus der Zukunft im Auftrag des BM für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 18

Wohnen für wechselnde Bedürfnisse (Angebote für unterschiedlicher Nutzergruppen, Kombination Arbeiten und Wohnen, etc.).⁵⁷

Die wichtigsten ökologischen Themen die unter dem Begriff des nachhaltigen Wohnens zusammengefasst werden können sind jene der Energieeffizienz, Verwendung ökologischer Baustoffe, flächensparendes Bauen, naturnahe Grünraumgestaltung und Siedlungsmobilität.⁵⁸

Die Entwicklung geht hin zu Versorgungskonzepten, in denen ausschließlich erneuerbare Energie genutzt wird. Plusenergie-Konzepte erzeugen mehr Energie als benötigt und speisen die überschüssige Energie in das öffentliche Netz ein. Ein Gebäude und darüber hinaus ganze Siedlungen sind nicht nur Verbraucher, sondern auch Energiegeneratoren. Die Häuser sind Teil eines intelligenten Stromnetzes (smart grid), das die kommunikative Vernetzung und Steuerung eines energieproduzierenden Netzwerkes inklusive der Elektromobilität umfasst. Damit entsteht eine gewaltige Infrastruktur-Herausforderung, die zu enormen Investitionen und technischen Veränderungen im Hausbau führen wird.

PKW-reduziertes Wohnen und Carsharing-Angebote lösen den Privat-PKW ab. Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit umfasst das Bildungs-, Arbeits- und Dienstleistungsangebot in der Nähe des Wohnortes aber auch die gemeinschaftliche Aspekte des Kooperativen Wohnens.

An das Eigenheim werden höhere Ansprüche an Behaglichkeit und Perfektion gestellt. Die Räume sollen gleichmäßig warm, aber individuell zu regeln

⁵⁷ Marchner, Günther; Pircher, Erika; Moser, Anna; Seidl, Franz (2012): Open Living Plus – Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten, Projektbericht im Rahmen des Programmes Haus der Zukunft im Auftrag des BM für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 20

⁵⁸ Wolpensinger, Holger; Rid, Wolfgang (2010): Nachhaltiger Wohnungsbau: Standards und Innovationen. In: Schittich, Christian (Hrsg.): Wohnen. Housing. 1. Auflage, Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG, München, S. 22 - 26

sein. Eine gute Lüftung und Vermeidung von Geruchsbelästigung sind erwünscht.

3.3.2 Kooperatives Wohnen und Teilen statt besitzen

Das gemeinsame und nachhaltige Wirtschaften wird zunehmend an Bedeutung gewinnen. Die Idee dahinter ist simpel: Nicht jeder muss alles besitzen, aber durch Serviceleistungen und kollaborative Angebote kann das Wohnen flexibler gestaltet werden. Gegenüber herkömmlichen Wohnbauten bietet gemeinschaftliches Wohnen den Vorteil einer meist wahlverwandten Nachbarschaft sowie Begegnungs- und Gemeinschaftsflächen.

Kooperatives Wohnen umfasst ein breites Spektrum innovativer Wohnprojekte. Als Synonyme werden auch die Begriffe Cohousing oder Baugruppen verwendet. Im weiten Sinne, versteht man unter Cohousing neue Siedlungsprojekte mit ökologischer Architektur, in denen intergeneratives Wohnen mit flexiblen Familienstrukturen und integrierten Alltags-Services stattfindet.⁵⁹ Gemeinsam haben die meisten Projekte die Selbstregulierung, das selbstbestimmte Leben in der Gemeinschaft und die Stärkung von Solidarstrukturen. Ein nicht-hierarchischer Aufbau, Gemeinschaftsräume und finanzielle Autonomie der Bewohner sind wichtige Bausteine.⁶⁰ Auch Studenten WGs, Senioren WGs oder Mehrgenerationen-Konzepte sind Ausbildungen des Cohousings.

Im engeren Sinn versteht sich Cohousing als alternative Lebensform in der nicht nur gemeinsam gewohnt, sondern auch gemeinsam geplant und gebaut wird. Oft sind selbstinitiierte, private Baugemeinschaften dabei die Impulsgeber.

Eines der ersten Projekte dieser Art und beispielhaft ist die 1996 entstandene Sargfabrik in Wien. Ziel des eigens gegründeten Vereins für Integrative Le-

⁵⁹ <http://www.horx.com/Reden/Future-Living.aspx>, 4.1.2014

⁶⁰ <http://de.wikipedia.org/wiki/Cohousing>, 3.1.2014

Lebensgestaltung (VIL) war die Abkehr von „dem teuren und den Traditionen der Kleinfamilie verhafteten Wohnungsmarktes“ und die Verwirklichung eines Wohnungsverbandes, der gemeinschaftlich verschiedene Lebensmodelle und kulturelle Möglichkeiten beherbergt. Der VIL ist Grundeigentümer, Bauherr, Betreiber der Wohnanlage und Vermieter. Die Rechte und Pflichten der Vereinsmitglieder sind – ähnlich einer Genossenschaft – in einem internen Vertrag geregelt.⁶¹

Teilen statt Besitzen (Sharing Economy, Collaborative Consumption) bekommt mehr und mehr Relevanz. Gemeinsame Gegenstände wie Autos (Carsharing, Mitfahrbörsen), Fahrräder oder gebrauchte Dinge werden geteilt, getauscht und verkauft. Die Freizeit wird ebenso gemeinsam – im Internet – gestaltet.

3.3.3 Individualisiertes Wohnen

Wohnbedürfnisse sind von Ambivalenz geprägt: Es gibt sowohl das Bedürfnis nach Kontakten, Nachbarschaft und Einbindung in die Gemeinschaft als auch jenes nach Rückzug, Privatsphäre und Sicherheit.⁶² Als Gegenmodell zum pluralisierten, kooperativen Wohnen entwickeln sich daher paradoxerweise neue Ausbildungen der Individualisierung. Darunter wird das wachsende Bedürfnis nach autonomer Lebensgestaltung verstanden. Sie findet besonderen Ausdruck im Anstieg an Ein-Personen-Haushalten und folgenden Wohnformen:

Unter Cocooning versteht man das Einigeln in die eigenen vier Wände und den Rückzug in das häusliche Privatleben, den Kokon.⁶³ Unter dem Motto „daheim ist es doch am schönsten“, kanalisiert Cocooning diverse Me-

⁶¹ <http://www.sargfabrik.at/>, 3.1.2014

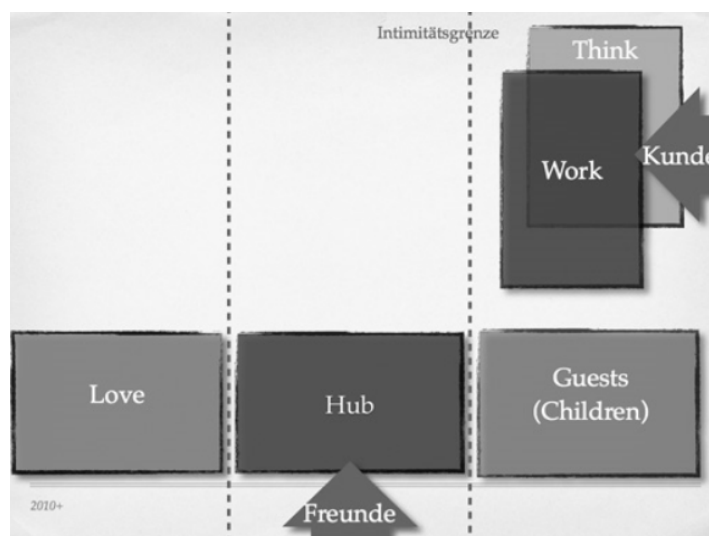
⁶² Marchner, Günther; Pircher, Erika; Moser, Anna; Seidl, Franz (2012): Open Living Plus – Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten, Projektbericht im Rahmen des Programmes Haus der Zukunft im Auftrag des BM für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 23

⁶³ <http://de.wikipedia.org/wiki/Cocooning>, 4.1.2014

gattrends (Individualisierung, Neo-Ökologie, evtl. Konnektivität) und bildet den Gegenpol zur Reurbanisierung. Auch die neue Landlust, der Rückzug aufs Land oder der Selbstversorgungsgedanke können als Cocooning-Strömung verstanden werden.

Gleichzeitig wird das Haus zum Knotenpunkt (Hub) unterschiedlicher Aktivitäten und Individualisten. Mehrere Personen mit unterschiedlichen Bedürfnissen wohnen unter einem Dach. Arbeit und Privates verschwimmen und Arbeits- und Heim-Design nähern sich aneinander an. Das Haus als Life Hub wird zur Plattform einer mehrdimensionalen Mobilität und ist ein Gegenmodell zum Cocooning.⁶⁴

Abbildung 11: Grundriss eines Life Hubs



Quelle: <http://www.horx.com/Reden/Future-Living.aspx>, 4.1.2014

3.3.4 Neue Grundrisse

Im Haus der Gegenwart und Zukunft wird die Küche zum Lebenszentrum, in dem nicht nur gekocht, sondern auch gelebt, gelernt und sozialisiert wird. Das Wohnzimmer weicht einem Medien- und Arbeitszimmer. Aus Schlafzimmer und Bad entwickeln sich „Cocooning“- und Wellness-Zone. Das klassi-

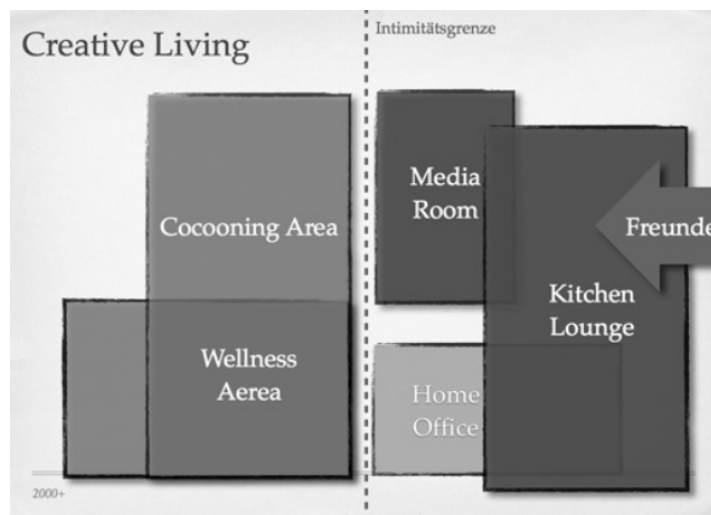
⁶⁴ <http://www.horx.com/Reden/Future-Living.aspx>, 4.1.2014

sche Vorzimmer löst sich auf. Die Veränderung der Räume liegt also weniger in deren Zuschnitt als vielmehr in der Form der Nutzung.

Das traditionelle Rollenbild Mann/Frau findet bei der Grundrissgestaltung keine Berücksichtigung mehr. Da vermehrt mit fertigen Modulen und im Baukastensystem gearbeitet wird, können Grundrisse schnell und effizient umgestaltet werden. Wohnen wird fließend, wobei Raumzonen starre Raumstrukturen ablösen.

Der Megatrend Gesundheit beeinflusst Ausstattung und Gestaltung von eigenem Haus oder Siedlung maßgeblich. Die Bewohner können sich im anlageeigenen Fitnessraum oder Swimming Pool auspowern.

Abbildung 12: Grundriss der Zukunft



Quelle: <http://www.horx.com/Reden/Future-Living.aspx>, 4.1.2014

3.3.5 Smarte Technik und Kontaktnetze

Es entstehen intelligente, hochtechnisierte, automatisierte Gebäude. Technikintegrierte Systeme übernehmen unterschiedliche Arbeitsaufgaben. Schon heute kann man mit dem Smartphone das Haus von überall auf der Welt steuern: Elektrogeräte, Klima und Heizung, Beleuchtung, Gartenbewässerung, Einbruch- und Sonnenschutz. Vernetzte Heiz-, Lüftungs- oder Beleuchtungssteuerungen sind wiederum energieeffizienzsteigernd. Das smarte Haus

übernimmt Alltagsaufgaben der Menschen. Infrastrukturelle Barrieren werden weiter abgebaut.

Die direkte Nachbarschaft verliert aufgrund weitreichender technischer Fortschritte und Kontaktnetze (soziale Medien, etc.) zunehmend an Bedeutung. In Deutschland hat die Hälfte aller Mehrfamilienhausbewohner noch nie ihre Nachbarn besucht und ein Viertel bis über ein Drittel kennt sich nur flüchtig. Ausnahmen sind Familien mit Kleinkindern und Senioren. Sie verbringen mehr Zeit in ihrer Wohnumgebung, Nachbarschaftsverhältnisse und ganz allgemein die Wohnumgebung haben daher einen größeren Stellenwert.⁶⁵

3.4 Herausforderungen für Bauträger

Zukünftiges Wohnen muss vielfältige Kriterien erfüllen. Es muss

- flächenschonend
- energie- und ressourcensparend
- vernetzt
- generationengerecht
- altersgerecht und
- leistbar

sein. Die nachstehende Tabelle bietet einen Überblick über die Umsetzung der im Rahmen der vorliegenden Arbeit identifizierten Wohntrends bei Reihen- und Doppelhaus:

⁶⁵ Jonuschat, Helga (2012): Wie wollen wir in Zukunft wohnen? In: Schittich, Christian (Hrsg.): Wohnen. Housing. 1. Auflage, Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG, München, S. 8

Abbildung 13: Umsetzung der Wohntrends bei Reihen- und Doppelhaus

		Herausforderung für Bauen und Wohnen	Herausforderungen für Bauträger bei der Entwicklung von Reihen- und Doppelhäusern
Demografische Trends	Reurbanisierung vs. Suburbanisierung	• Randwanderung in Umlandgemeinden vs. innerstädtisches Wohnen • Berufliche, familiäre und soziale Mobilität • Digitale Vernetzung • Lebendiges Umfeld und bewegte Szene in fußläufiger Entfernung	• Anbindung der Wohnsiedlung an öffentlichen und Individualverkehr • Berücksichtigung städtebaulicher Konzepte und harmonische Integration in das bestehende Umfeld • Dinge des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen, Freizeiteinrichtungen und Sportstätten, etc. in angemessener Distanz • Kombination von Wohnen im Grünen und Vorzügen der Stadt
	Neue Lebensphasen und Haushaltsstrukturen	• Gemeinschaftliches Wohnumfeld • Gesundheitsorientierte Betreuungseinrichtungen • Integrierte Serviceeinrichtungen bzw. räumliche Nähe dazu (Nähe zu Krabbelstube, Hort, Kindergarten, etc.) • Gemeinschaftsräume (Partyräume, Weinkeller, etc.)	• Ansprechen mehrerer Zielgruppen mit individuellen Wohnwünschen auf einem neutralen, attraktiven Level • Entwicklung zielgruppenspezifischer Wohnkonzepte • Schaffen von Grünflächen und Gemeinschaftsräumen • Berücksichtigung von Pflegeeinrichtungen bei Standortwahl
Wohntrends	Nachhaltiges Wohnen	• Standort- und Wohnqualität: Anschluss an Verkehr und Versorgung • Planungs- und Objektqualität: nutzerorientierte Planung, Freiraum- und Sozialplanung, gesundes Wohnen, Mitsprache, Alltagstauglichkeit (ausreichend Stauräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, barrierefreie Räume, Maßnahmen der Wohnsicherheit, etc.) • Energieeffizienz, Minimierung der Betriebskosten • Verwendung ökologischer Baustoffe • Verdichtetes, flächensparendes Bauen • Berufliche und familiäre Mobilität • Schaffen eines Umfeldes, das mentale Balance, Work-Life-Balance und Entstressung fördert (Sport- und Freizeitmöglichkeiten)	• Abwägen von Preis und Nutzen bei der Verwendung ökol. Baustoffe • Förderung alternativer Energien bzw. Verwendung nicht-fossiler Energieträger • Nutzflächenoptimierung für flächensparendes Bauen, Reduzierung der Oberflächenversiegelung • Schaffen von Freiraumqualität • Dach- und Fassadenbegrünungen
	Kooperatives Wohnen und Teilen statt Besitzen	• Selbstbestimmung und gemeinschaftliche Entscheidungsfindung • Gemeinschaftliches Wirtschaften und Selbstregulierung • Integrierte Alltags-Services • Begegnungszonen, Gemeinschaftsräume und Allgmeinfächen	• Carsharing-Angebote • Gemeinschaftsgärten
	Individualisiertes Wohnen	• Rückzugsmöglichkeiten, Privatsphäre und Sicherheit • Nutzungsneutrale Räume, frei wählbare Raumfunktionen, Anpassung des Raumprogrammes an unterschiedliche Erfordernisse	• Privatsphäre und Intimität trotz verdichteten Bauens
	Neue Grundrisse	• Rückzugsmöglichkeiten für jede Person/jedes Familienmitglied • Kombination von Arbeit und Wohnen, Einrichten eines mobilen Arbeitsplatzes in den eigenen vier Wänden	• Flexible Grundrisse mit einfachen Adaptierungsmöglichkeiten
	Smarte Technik und Kontaktnetze	• Vernetzter Haushalt, Bussysteme, digitale Vernetzung • Einbruchssichere Türen und Fenster, Alarmanalage	• Abwägen von Kosten und Nutzen bei der Umsetzung der Vernetzung

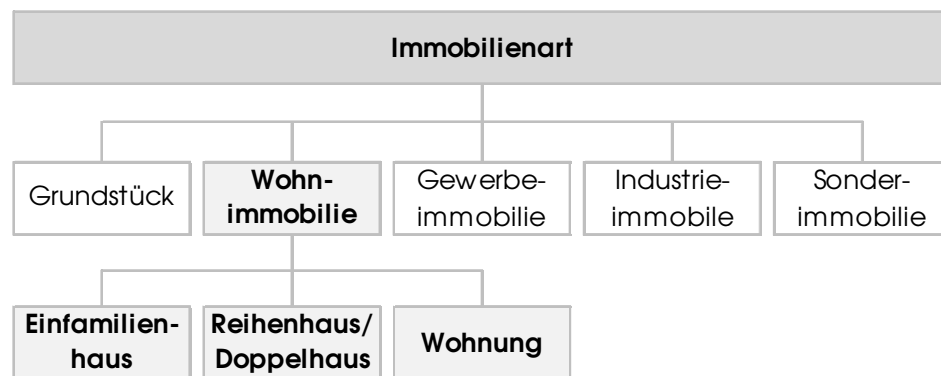
Quelle: Eigene Darstellung

Im Kontext der demografischen Trends und Wohntrends stellt sich die Frage, ob Reihen- und Doppelhaus die identifizierten Trends antizipieren? Die vorstehende Tabelle bietet einen Überblick über die Trendeinflüsse auf Bauen und Wohnen einerseits, und die Fähigkeit des Reihenhauses die Trends umzusetzen andererseits. Die Tabelle zeigt, dass Reihen- und Doppelhaus sehr gut geeignet sind, die Trends zu kanalisieren. Es kann zunächst, der Marktanalyse vorgreifend, unterstellt werden, dass Reihenhäuser eine Wohnform der Zukunft sind.

4 Marktanalyse

Wohnimmobilien werden nach Ihrer Art in Einfamilienhaus, Reihen- bzw. Doppelhaus und Wohnung unterschieden. Eine weitere Differenzierung der Teilmärkte kann nach Vertragsart (Kauf oder Miete), Förderung (gefördert oder frei finanziert) und Errichtung (Neubau oder Bestand) erfolgen. Aufgrund der ausgeprägten Heterogenität des Immobilienmarktes muss auch nach Standort und geografischen Teilmärkten (regionale Dimension), die charakterisiert sind durch ein Nebeneinander von Angebots- und Nachfrageüberhängen mit unterschiedlichen Marktpreisen und Preistendenzen, differenziert werden. Der Platz des Reihenhauses ist in der nachstehenden, typologischen Darstellung skizziert.

Abbildung 14: Immobilienarten



Quelle: eigene Darstellung

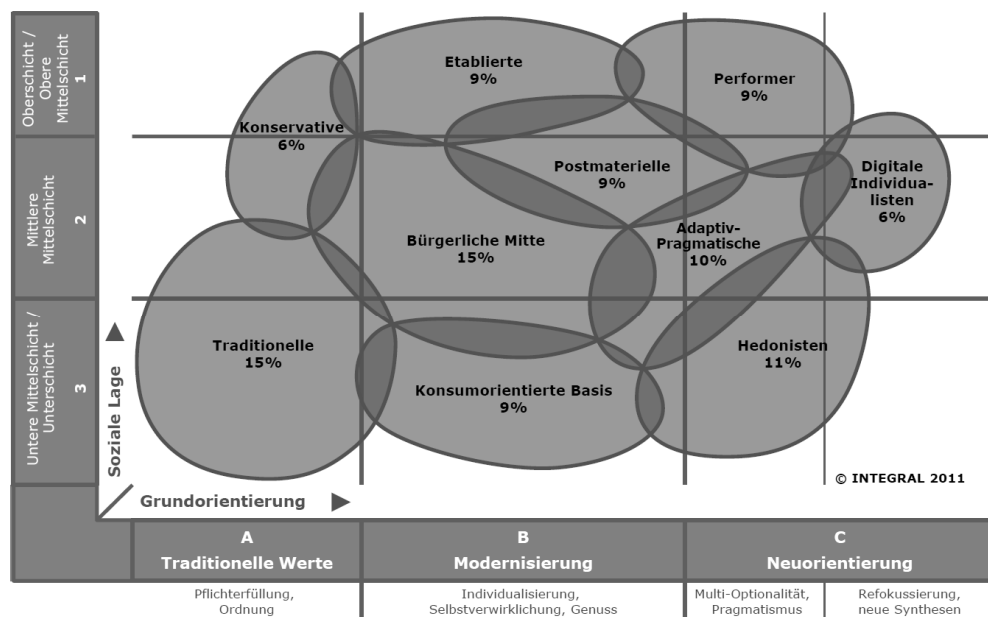
4.1 Kundensegmentierung und Zielgruppendefinition

Hypothese: Reihenhausbewohner stehen in der Mitte der Gesellschaft

Die in Abschnitt 3 identifizierten Trends werden von den potenziellen Interessenten nicht in gleicher Intensität getragen und sind nicht generalisierbar, da sie an Alter, Familienstand, Wohnumgebung, Einkommen und Verhalten gebunden sind. Daraus können spezifische Milieus, als Ausdruck der unterschiedlichen Einstellungen und Lebensstile, abgeleitet werden. Sie verbinden soziostrukturellen Hintergrund, berufliche Zusammenhänge, Einkommens- und Bildungsstand sowie Lebensauffassungen und Lebensweisen.

Die Sinus-Milieu-Studien von „Sinus Sociovision“ umfassen neben den soziodemografischen (Alter, Geschlecht, Bildung, Einkommen, etc.), geographischen und verhaltensbezogenen Aspekten auch lebensweltliche Aspekte. Der Begriff Sinus-Milieu beschreibt dabei eine vom privaten Markt- und Sozialforschungsinstitut „Sinus Sociovision“ entwickelte, dynamische Zielgruppentypologie. Die Zielgruppendefinition erfolgt entlang der zwei Dimensionen soziale Lage (Unter-, Mittel- und Oberschicht) und Grundorientierung (grundlegende Wertorientierungen). So werden Gruppen (von Gleichgesinnten) gebildet, die sich in ihrer Lebensweise, ihrer Grundorientierung, ihrer Kommunikationsstruktur und ihrem Wohnumfeld ähneln. Diese Gruppen bilden schließlich auch die Grundlage für strategische Planungen und weitere Betrachtungen im Rahmen dieser Arbeit.⁶⁶ Die Sinus Milieus sind keine Lifestyles, die sich kurzfristig ändern, sondern bleiben in ihrer Struktur über Jahre stabil.

Abbildung 15: Sinus Milieus in Österreich Neu 2011



Quelle: <http://www.horizont.at/home/detail/integral-und-twyn-group-mit-dsm.html>, 20.2. 2014

⁶⁶ <http://de.wikipedia.org/wiki/Sinus-Milieus>, 21.01.2014

Die Abgrenzungen zwischen den einzelnen Milieus sind dabei fließend. Die dunkel schattierten Bereiche sind die Überschneidungen zwischen den einzelnen Milieus.

In der deutschen Milieustudie gehen nicht nur grundlegende Wertorientierungen und Charakteristika, sondern auch die Alltagseinstellung zum Wohnen, zur Architektur, zur Freizeit, zu Geld und zu Entscheidungsprozessen in die Analyse ein. Da die Bandbreite der deutschen Milieus, jener der österreichischen ähnelt, können vorsichtig Schlussfolgerungen für hierzulande getroffen werden. Eine wesentliche Frage im Rahmen dieser Arbeit ist, ob und wo in dieser milieuspezifischen Landkarte, der sogenannten Kartoffellandschaft, die Immobilientypen Reihen- und Doppelhaus positioniert werden können. Dazu werden in der nachstehenden Übersicht die Charakteristika und Wohnattribute der einzelnen Milieus beschrieben.

Gegenwärtig ist es noch nicht möglich aus der „Kartoffellandschaft“ Schlussfolgerungen auf die favorisierte Wohnform abzuleiten. Der Matrix und den Wohnattributen der Milieus aus der deutschen Studie folgend wird unterstellt, dass Reihen- bzw. Doppelhaus denkbare Wohntypen insbesondere in der mittleren Mittelschicht sind. Die Bürgerliche Mitte mit Ihrer Präferenz zu Siedlungsstruktur, die Adaptiv-Pragmatischen, bei denen Funktionalität vor Individualität geht, und die Traditionellen mit Ihrem Hang zu Sicherheit und Ordnung, sind offen für den verdichteten Flachbau. Digitale Individualisten mit Ihrem Wunsch nach Mobilität und Flexibilität sowie Postmaterielle können ebenfalls als mögliche Zielgruppe für die Wohnform des Reihen- bzw. Doppelhauses angesehen werden. Das hieße gleichzeitig, dass das Reihenhaus für 55 % der Bevölkerung (15 % Bürgerliche Mitte + 10 % Adaptiv-Pragmatische + 15 % Traditionelle + 9% Postmaterielle + 6 % Digitale Individualisten) eine Wohnoption darstellt.

Abbildung 16: Charakteristika der Sinus-Milieus

Sinus Milieu	Soziodemografische Charakteristika	Wohnattribute (siehe Sinus-Milieu Studie Deutschland)
Konservative	• 40 - 70 Jahre (Schnitt: 55 Jahre) • Verheiratet oder verwitwet, Kinder aus dem Haus • Überdurchschnittlicher Bildungsabschluss • Überdurchschnittliches und gehobenes Einkommen • Städtisch bzw. kleinstädtisch	• Gutbürgerlicher, exklusiver Lebensstil • Historische, wertige Architektur • Bestand aus Gründerzeit oder älter • Großzügige Grundrisse • Wertschätzung klassischer Schönheit
Etablierte	• 30 - 55 Jahre (Schnitt: 44 Jahre) • Verheiratet oder in Partnerschaft • Überdurchschnittlicher Bildungsabschluss • Gehobenes Einkommen • Großstädtisch (Schwerpunkt in Wien)	• Möbel im klassischen Stil kombiniert mit Modernem • Abstraktes Bild • Keine Massenprodukte • Hoher Repräsentationswert
Postmateriell	• 35 - 60 Jahre (Schnitt: 43 Jahre) • Viele unverheiratete Lebensgemeinschaften • Viele Maturanten und Uniabsolventen • Mittleres bis gehobenes Einkommen	• Hohe Affinität zum urlaubsnahen Ambiente • Garten als wichtiger Teil des Hauses • Große Sensibilität für nachhaltige Haustechnik • Individueller Mix unterschiedlicher Stile
Performer	• 25 - 55 Jahre (Schnitt: 37 Jahre) • Singles, junge Paare, junge Familien • Überdurchschnittlicher Bildungsabschluss • Gehobenes Einkommen • Freie Berufe, Management • Großstädtisch (Schwerpunkt in Wien)	• Modern, puristisch, kubistisch und schnörkellos als bevorzugte Architektur • Farbliche Abstimmung • Individuelle, repräsentativ, offene Raumgestaltung • Elemente aus Metall und Glas
Bürgerliche Mitte	• 40 - 65 Jahre (Schnitt: 47 Jahre) • Verheiratet, Familien mit (älteren) Kindern • Mittlere Bildungsabschlüsse • Mittlere Einkommen • Facharbeiter, mittlere Angestellte und Beamte	• Einfache Siedlungshausarchitektur, Mehrfamilienhäuser oder Genossenschaftsarchitektur • Keine Extravaganzen, dafür Gemütlichkeit, Geborgenheit und Harmonie • Balkon oder Kleingarten, Keller, Garage, Grillplatz
Digitale Individualisten	• Unter 30 Jahre (Schnitt: 27 Jahre) • Singles, junge Paare • Gehobene Bildungsabschlüsse • Mittlere bis hohe Einkommen • Städtisch	• Nachlässige Inszenierung, Eindruck der Vorläufigkeit • Nonkonformistische Arrangements • Plattensammlung (Retro) • Experimentieren mit verschiedenen Stilen • Breite Möglichkeiten für Medienkonsum
Adaptiv-pragmatisch	• Unter 40 Jahre (Schnitt: 35 Jahre) • Junge Paare und Familien • Mittlere Bildungsabschlüsse oder Lehre bzw. noch in Ausbildung • Mittlere bis gehobene Einkommen (Doppelverdiener) • Eher ländlich und kleinstädtisch	• Entscheidender als das Äußere ist der Grundriss • Flexibilität gefragt • Niedriger Anspruch an Individualität • Gefühl der Gemütlichkeit und Geborgenheit in modernem Ambiente • Moderner Konventionalismus in der Möbelauswahl
Traditionell	• Milieu mit dem höchsten Durchschnittsalter (Schnitt: 66 Jahre) • Verheiratet oder verwitwet • Eher niedrige bis mittlere Bildungsabschlüsse • Niedrige bis mittlere Einkommen	• Gardinen, Hecken und Zäune als Symbol für Sicherheit und Ordnung, wuchtige Couch • Oft kleine Genossenschaftswohnungen mit vielen Zimmern • Wunsch nach heiler Welt
Konsumorientierte Basis	• 40 - 70 Jahre (Schnitt: 51 Jahre) • Hoher Anteil arbeitsloser Personen • Pflichtschule oder Lehrabschluss • Überdurchschnittlich viele Geschiedene • Niedrige Einkommensklassen	• Fehlende finanzielle Möglichkeiten lassen kaum Ansprüche an Architektur und Innenausstattung zu. • Bezahlbarkeit der Miete wichtig • Wilder Stilmix, Kitschelemente • Teures TV-Gerät als Statussymbol
Hedonistisch	• 20 - 40 Jahre (Schnitt: 37 Jahre) • Hoher Anteil arbeitsloser Personen • Viele Geschiedene • Unterdurchschnittlich, durchschnittliche Einkommen	• Wohnen wird als Notwendigkeit betrachtet. • Günstige Miete ist am Wichtigsten • Grundrisse werden passend gemacht • Inszenierung von Chaos und Lebendigkeit

Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Sinus-Milieus>, 21.01.2014 und <https://www.immobilienzzeitung.de/120370/zeig-dein-haus-und-sag-wer-bist>, 04.03.2014

Im Speziellen werden sich Reihenhausbewohner in der großen Gruppe der Bürgerlichen Mitte mit Ausreißern in den übrigen Sinus Milieus der Mitte finden. In der Unterschicht wird Wohnen als Notwendigkeit betrachtet. Fehlende finanzielle Möglichkeiten schließen die Eigentumsbegründung an Reihen- und Doppelhaus aus. Es wird unterstellt, dass die Mietwohnung die vorherrschende Wohnform der Unterschicht ist. Das freistehende Einfamilienhaus findet sich als Ideal quer über alle sozialen Schichten und Grundorientierungen.

Die Sinus-Milieu-Studie unterstreicht die Hypothese, dass das Reihen- bzw. Doppelhaus traditionell als Synonym für die Wohnform einer breiten Mittelschicht steht.

Hypothese: Das Reihnhaus ist eine Lebensabschnittswohnform in der Mitte des Lebensalters. Die wesentliche Zielgruppe des Reihenhauses sind insbesondere junge Familien und Paare in der Familiengründungsphase mit mittlerem Budget.

Der „GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen“ leitet in seiner Studie „Wohntrends 2013“ drei nachfragebestimmende Dimensionen ab:⁶⁷

- Lebensphase und Haushaltsstruktur (soziostrukturelle Dimension),
- Kaufkraft (ökonomische Dimension) und
- Wohnkonzept (ideelle Dimension).

Während die soziostrukturelle Dimension die soziodemografischen bzw. soziokulturellen Faktoren wie Bevölkerungsentwicklung, Alter und Lebensphasen abbildet (siehe Abschnitt 3.2.) und die ökonomische Dimension auf die Kauf-

⁶⁷ Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg und InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum (2013): Wohntrends 2020. Im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin, S. 40 - 41

kraft abstellt, ist die ideelle Dimension Ausdruck des Lebensstils und der Wertorientierung (siehe Abschnitt 3.3.).

Abbildung 17: Dimensionen der Wohnungsnachfrage



Quelle: http://www4.architektur.uni-siegen.de/symposium/2009/pdfs/wirtz_web.pdf, 5.1.2014

Der „GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen“ definiert 6 Wohnkonzepte, die gemeinsam mit der Haushaltsstruktur und der Kaufkraft die Nachfrage nach Wohnimmobilien bestimmen:⁶⁸

Abbildung 18: Wohnkonzepte

Wohnkonzept	Charakteristika
Konventionell-situiert	konservativ, gut situiert, geringer Veränderungswunsch
Kommunikativ - dynamisch	lifestyle-orientiert, offen, tolerant; Leben in der Gemeinschaft; hohe Bildung und dynamisches Einkommenswachstum
Häuslich-familiär	starke Innenorientierung; hoher Stellenwert von Freunden, Familie und Nachbarschaft; Sicherheits- und Nachhaltigkeitsbedürfnis
Anspruchsvoll	Individualismus, Selbstverwirklichung und Leistungsbereitschaft
Solide-bescheiden	geringe Ansprüche an die Umwelt; gibt sich auch mit weniger zufrieden
Einfach-funktional	ausgeprägte Skepsis gegenüber Neuem, wenig soziale Kontakte; oft eine antiliberale Haltung

Quelle: Wohntrends 2020, im Auftrag des GdW, S. 14 ff.

⁶⁸ Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg und InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum (2013): Wohntrends 2020. Im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin, S. 14 ff.

Eine Aussage über die favorisierte Immobilienart einer bestimmten Kundengruppe ist schwer zu treffen. Das Reihen- bzw. Doppelhaus wird in sämtlichen Altersgruppen und Haushaltsstrukturen nachgefragt.

4.2 Geografische Verbreitung

Hypothese: Reihenhäuser entstehen insbesondere in Stadtumlandgemeinden bzw. am Rand größerer Ballungsgebiete.

Das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie unterscheidet in einer Studie aus dem Jahr 2012 Gemeinden nach unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen:⁶⁹

- Wachsende Umlandgemeinden im Einzugsgebiet von Städten mit Bevölkerungswachstum (Zuzug) und Flächendruck,
- Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion (Bezirks- und Regionalzentren) und Bevölkerungswachstum sowie verfügbarer Infrastruktur, Wirtschaft und Arbeitsplätzen,
- kleinere Gemeinden in ländlichen Regionen, die vorhandene Potenziale (Tourismus, Landwirtschaft, Handwerk und Gewerbe) nutzen und Arbeitsplätze aufweisen,
- kleinere Gemeinden in ländlichen Regionen mit Abwanderungstendenzen der jungen Bevölkerung und dem Verlust an Arbeitsplätzen.

Analog dazu definiert das Land Oberösterreich in seinem Landesraumordnungsprogramm⁷⁰ sechs Raumtypen:

- Statutarstädte
- Städtische Umlandbereiche

⁶⁹ Marchner, Günther; Pircher, Erika; Moser, Anna; Seidl, Franz (2012): Open Living Plus – Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten, Projektbericht im Rahmen des Programmes Haus der Zukunft im Auftrag des BM für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 31

⁷⁰ Verordnung der Oö. Landesregierung betr. das Oö. Landesraumordnungsprogramm 1998

- Gemeinden des Ländlichen Raums
- Ländlicher Raum mit Tourismusfunktion
- Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsgebiet und Tourismusfunktion

- **Stadtumlandgemeinden**

Die Stadtumlandgemeinden sind jene zwischen den verdichteten städtischen Kernen und den flächenexpansiven zersiedelten ländlichen Räumen. Sie sind aufgrund der Nähe zu einer Stadt von deren Entwicklung besonders betroffen. Die Gemeinden zeichnen sich aus durch eine gute ÖPNV- und Straßenverkehrsanbindung. Ein wesentliches Merkmal dieser Gemeinden ist, dass sie als Wohnstandort von jenen Haushalten bevorzugt werden, die am Land wohnen und in der Stadt arbeiten (Auspendler). Entsprechend profitieren diese Gemeinden von Bevölkerungswachstum.⁷¹

- **Ländliche Gemeinden mit Tourismusfunktion**

Ein wesentliches Merkmal dieser Gemeinden ist die hohe kommunalwirtschaftliche Eigenständigkeit, welche insbesondere durch den Fremdenverkehr gewährleistet wird. Das Auspendeln spielt eine deutlich geringere Rolle als in den Stadtumlandgemeinden. Der Wohnungsbestand dient daher vor allem der Befriedigung des Wohnbedürfnisses der im Ort arbeitenden Bevölkerung. Die Liegenschaftspreise in diesen tourismusdominierten Gemeinden sind wegen der Nachfrage von Zweitwohnsitzinteressenten hoch.⁷²

- **Ländliche Gemeinden ohne Tourismusfunktion**

Diese Gemeinden sind durch eine niedrige Siedlungsdichte, eine geringe Einwohnerzahl und eine schrumpfende Bevölkerung gekennzeichnet. Der

⁷¹ Moser, Peter; Stocker, Eva (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivanalyse, Haus der Zukunft, im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 7

⁷² Moser, Peter; Stocker, Eva (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivanalyse, Haus der Zukunft, im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 8

Agraranteil ist überdurchschnittlich hoch, nicht landwirtschaftliche Arbeitsplätze sind rar. Die Verkehrsanbindung ist oft unzureichend.⁷³

Abbildung 19: Raumtypen gemäß Öö. Raumordnungsprogramm

Raumtypen	Bezeichnung	Kriterien
Raumtyp 1	Statutarstädte	
Raumtyp 2	Städtische Umlandbereiche	Soweit die Gemeinden dieses Raumtyps nicht unmittelbar an das Stadtgebiet einer der 3 Statutarstädte anschließen, erfüllen sie folgende Kriterien: - mehr als 40% der Beschäftigten pendeln in das zugeordnete städtische Zentrum aus - die Bevölkerungszunahme 1981 - 1991 betrug mehr als 10% oder - die Bevölkerungsdichte (Zahl der Einwohner pro km² Dauersiedlungsraum) beträgt mehr als 400
Raumtyp 3	Gemeinden des Ländlichen Raums	- die Bevölkerungszunahme 1981 - 1991 lag unter 10% - die Bevölkerungsdichte beträgt weniger als 250 Einwohner/km² Dauersiedlungsraum - weniger als 20 Übernachtungen/Einwohner im Jahr 1997 Der Ländliche Raum umfasst jene Gemeinden, die nicht den Raumtypen 1, 2, 4, 5 und 6 zugeordnet
Raumtyp 4	Ländlicher Raum mit Tourismusfunktion	- Kriterien des Raumtyps 3 und - mehr als 20 Übernachtungen/Einwohner im Jahre 1997
Raumtyp 5	Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum	- Lage außerhalb der Raumtypen 1 und 2 - die Bevölkerungszunahme 1981 - 1991 betrug mehr als 10% oder - die Bevölkerungsdichte (Zahl der Einwohner pro km² Dauersiedlungsraum) beträgt mehr als 250 - weniger als 20 Übernachtungen/Einwohner im Jahr 1997
Raumtyp 6	Ländlicher Raum mit Verdichtungsgebieten und Tourismusfunktion	- Kriterien des Raumtyps 4 und - Kriterien des Raumtyps 5

Quelle:

<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=10000614>,
14.01.2014

⁷³ Moser, Peter; Stocker, Eva (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivanalyse, Haus der Zukunft, im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 8

Es darf vermutet werden, dass das verdichtete Wohnen in größeren Gemeinden und in Umlandgemeinden mit Flächen- und Kostendruck, eine größere Bedeutung als in kleinen ländlichen Gemeinden hat.

Die Nachfrage ist in Stadtumlandgemeinden höher als in ländlichen Gemeinden (mit und ohne Tourismusfunktion). Auf das stadtnahe, verkehrsmäßig gut erschlossene Umland konzentrieren sich sowohl die Zuwanderung aus der Stadt als auch die Zuwanderung aus den peripheren Teilen eines Einzugsgebietes. Die Wahrscheinlichkeit in dünn besiedelten, ländlichen Gemeinden viele Interessenten für ein Reihenhaus zu finden ist gering, weil ein Markt für die Wohnform Reihenhaus fehlt.

Im nächsten Schritt soll das Reihen- und Doppelhausangebot in Oberösterreich erfasst, das Nachfragepotenzial bestimmt und die vorstehenden Hypothese bestätigt werden.

4.3 Marktpotenzial Oberösterreich

Der Markt für Reihen- und Doppelhäuser ist ein anonymer Markt. Die Herausforderung für Bauträger liegt in der Planung und Errichtung für nicht bekannte Dritte bzw. der langen Dauer zwischen Grundstückserwerb und Vermarktung der Reihen- und Doppelhäusern.

Die Marktanalyse soll Auskunft über die bisherige, aktuelle und zukünftige Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Reihenhäusern geben. Von besonderem Interesse ist die Marktentwicklung im Bundesland Oberösterreich. Es werden die Qualität und Quantität des bereits vorhandenen, in Bau befindlichen und geplanten Reihenhausangebotes analysiert.

4.3.1 Nachfrage nach Reihen- und Doppelhäusern

Hypothese: Das Reihenhaus wird gegenüber anderen Wohnformen in vergleichbaren Lagen in den nächsten Jahren überproportional an Marktanteilen gewinnen.

Nachfragebestimmende Faktoren am Wohnungsmarkt, sind:⁷⁴

- **Bevölkerungsentwicklung**

Je größer die Bevölkerung, umso größer der Bedarf nach Wohnraum.

- **Anzahl der Haushalte**

Je kleiner die durchschnittliche Haushaltsgröße, umso größer die Nachfrage.

- **Kaufkraft und Einkommen**

Je höher die Kaufkraft und umso höher das monatliche Haushaltsnettoeinkommen, umso größer ist die Nachfrage.

- **Zugang zu Krediten**

Je leichter es den Haushalten gemacht wird sich zu verschulden (niedrige Zinsen), umso stärker ist die Nachfrage.

Die Nachfrage nach Reihen- und Doppelhäusern im Speziellen, wird in erster Linie von den Grundstückspreisen und Preisen substituierender Wohntypen bestimmt:

- **Preis „konkurrierender“ Wohnformen**

Je teurer Einfamilienhaus und Eigentumswohnung sind, umso größer ist die Nachfrage nach Reihen- bzw. Doppelhäusern.

- **Verfügbarkeit und Preise von Grund und Boden**

Je knapper Grundstücke sind, umso größer die Grundstückspreise und umso größer ist die Nachfrage nach Reihen- und Doppelhäusern.

Die Nachfrage nach einem Reihen- bzw. Doppelhaus ist überall dort gegeben, wo die Nachfrage nach Grundstücken hoch und deren Verfügbarkeit

⁷⁴ Kofner, Stefan (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, R. Oldenbourg Verlag, München, S. 34

knapp ist. Der Zusammenhang von Bodenmarktgegebenheiten, d.h. Grundstückspreisen und Grundstücksverfügbarkeit, und flächensparendem Bauen wird von zahlreichen Studien bestätigt.⁷⁵ Gleichzeitig wird unterstellt, dass das Wohnen im verdichteten Flachbau stets eine Kompromisslösung ist und dass es keine Reihen- oder Doppelhausbewohner aus Überzeugung gibt.

4.3.2 Zahl der Haushalte und Gebäudeanzahl

- **Gebäudeanzahl⁷⁶**

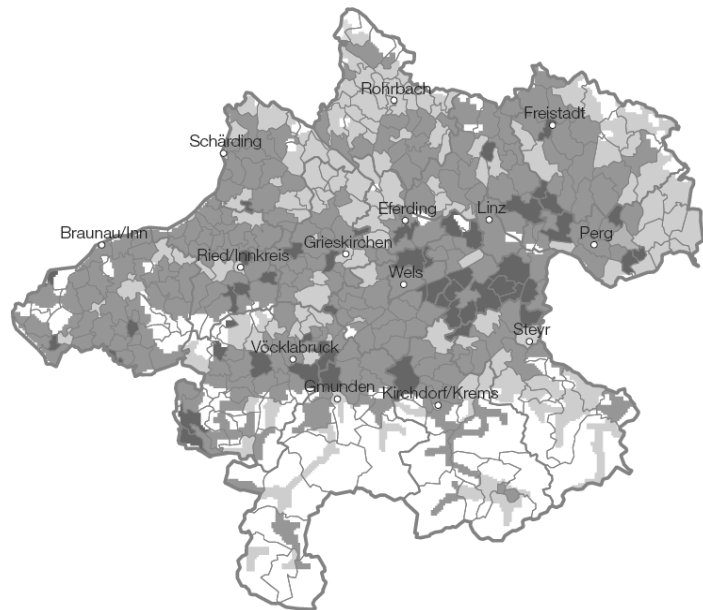
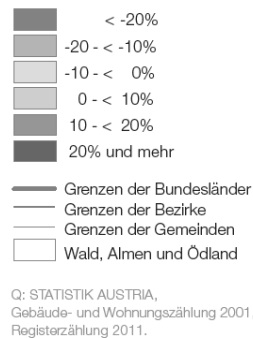
Der Anzahl an Wohngebäuden hängt eng mit der Bevölkerungsentwicklung zusammen. Die Registerzählung 2011 ermittelte für das Land Oberösterreich eine Gesamtgebäudeanzahl von 346.004 Wohngebäuden und 699.956 Wohnungen. Seit 2001 ist die Wohngebäudezahl um 13,0 % angestiegen. Die Zuwachsrate liegt dabei leicht über dem Österreich-Durchschnitt. Der Anteil der Hauptwohnsitze beträgt 84,2 %. Viel gebaut wurde insbesondere im Linzer Umland, dort wo auch die Bevölkerung am stärksten gewachsen ist, sowie in den Umlandgemeinden von Bezirkshauptstädten. Unterdurchschnittliche Zuwächse sind - analog zur Bevölkerungsentwicklung - in den Bezirken Steyr, Steyr-Land, und den an Niederösterreich angrenzenden Gemeinden der Bezirke Freistadt und Perg sowie Teilen des Innviertels zu erkennen. Insgesamt 38 von 444 oberösterreichischen Gemeinden erlebten einen Wohngebäudeanstieg von über 20% in den Jahren 2001 bis 2011.

⁷⁵ U.a. Moser, Peter; Stocker, Eva (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivenanalyse, Haus der Zukunft, im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 32

⁷⁶ Bauer, Adelheid; Blauensteiner, Sophie; Einfalt, Johanna (2013): Census 2011. Gebäude- und Wohnungszählung: Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung, Statistik Austria, Wien.

Abbildung 20: Veränderung der Anzahl der Wohngebäude nach Gemeinden, Oberösterreich
2001 bis 2011

Abbildung 3.22 Veränderung der
Anzahl der Wohngebäude nach
Gemeinden, Oberösterreich
2001 bis 2011



Quelle: Bauer, Adelheid; Blauensteiner, Sophie; Einfalt, Johanna (2013): Census 2011. Gebäude- und Wohnungszählung: Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung, Statistik Austria, Wien.

Mit 68 von 100 Wohngebäuden bestimmen Einfamilienhäuser die Gebäudestruktur Oberösterreichs.⁷⁷ OÖ hat dabei weniger Einfamilienhäuser als der Bundesdurchschnitt. Gemeinsam mit Tirol hat Oberösterreich den höchsten Anteil an Zweifamilienhäusern. Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im Eigentum von einer oder mehreren Privatpersonen (93,5 %). Der Rest befindet sich im Eigentum von Körperschaften öffentlichen Rechts (1,0 %), gemeinnützigen Bauvereinigungen (4,1 %) oder sonstigen juristischen Personen (1,4 %).

⁷⁷ Wohngebäude mit einer Wohnung werden auch als Einfamilienhäuser bezeichnet, obwohl darin auch mehr als eine Familie, aber nur ein Privathaushalt leben kann. Im Regelfall handelt es sich um freistehende Gebäude bzw. Reihenhäuser.

4.3.3 Branchengröße und Branchenstruktur

Reihen- und Doppelhäuser werden üblicherweise in Siedlungsstrukturen von Bauträgern mit Bauherrenfunktion hergestellt⁷⁸. In seltenen Fällen liegt die Bauherrenschaft, und dies - wie die Praxis zeigt - fast ausschließlich bei Doppelhäusern, bei privaten Initiativen.

Der Immobilienmarkt ist stark zersplittert in lokale Mikromärkte. Gleichsam ist die Bauträgerbranche klein- bis mittelständisch strukturiert und stark fragmentiert. Zum 30.09.2011 waren bei der WKO österreichweit 2.017 aktive Bauträger registriert, davon in Oberösterreich 283 (14,0 %). In Österreich liegt Oberösterreich dabei nach der Zahl der Mitgliedsunternehmen nur hinter Tirol (307 Bauträger, 15,2 %) und Wien (455 Bauträger, 22,6 %).⁷⁹ Eine Aussage über die Verteilung zwischen Wohn-, Gewerbe- und sonstigen Immobilien ist dabei nicht möglich. In der sehr heterogenen Branche sind gewerbliche Bauträger, vertikal integrierte Bauunternehmen mit angehängtem Bauträgergewerbe, gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften und Banken aktiv.

4.3.4 Reihenhauspriese

Hypothese: Je höher die Preise konkurrierender Wohntypen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung), umso höher ist die Nachfrage nach Reihenhäusern

Laut Immobilienpreisspiegel der WKO sind die Preise für Reihenhäuser im Jahr 2013 in Österreich um 3,7% im Vergleich zum Jahr 2012 gestiegen, während der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern (+ 2,4%) moderat war.⁸⁰

⁷⁸ Gemäß Gewerbeordnung ist Bauherr, wer auf seine Verantwortung und sein Risiko eine bauliche Anlage herstellt. Der Bauwille entsteht dabei originär beim Bauherrn.

⁷⁹ WKO Mitgliederstatistik 30.09.2011, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

⁸⁰ Pressekonferenz des Fachverbandes der Immobilienstreuhänder, WKO, anlässlich der Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2012

Abbildung 21: Immobilienpreise im Bundesländervergleich

Reihenhaus					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Burgenland	1.309,9	1.351,5	3,2%	1.362,9	0,8%
Kärnten	1.242,6	1.242,2	0,0%	1.258,0	1,3%
Niederösterreich	1.252,7	1.295,7	3,4%	1.335,5	3,3%
Oberösterreich	1.329,1	1.396,7	5,1%	1.440,6	3,3%
Salzburg	2.163,6	2.334,1	7,9%	2.496,2	6,9%
Steiermark	1.114,5	1.199,5	7,6%	1.205,5	0,5%
Tirol	1.852,1	1.959,8	5,8%	1.996,5	1,9%
Vorarlberg	1.953,6	2.041,8	4,5%	2.087,7	2,2%
Wien	2.152,6	2.259,3	5,0%	2.453,0	8,6%

Einfamilienhaus					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Burgenland	1.270,9	1.329,3	4,6%	1.293,4	-2,7%
Kärnten	1.305,8	1.348,9	3,3%	1.377,2	2,3%
Niederösterreich	1.366,1	1.397,1	2,3%	1.413,7	1,2%
Oberösterreich	1.361,5	1.420,8	4,4%	1.438,8	1,3%
Salzburg	2.380,2	2.563,5	7,7%	2.698,5	5,3%
Steiermark	1.160,4	1.206,4	4,0%	1.256,8	4,2%
Tirol	2.123,1	2.221,5	4,6%	2.233,1	0,5%
Vorarlberg	2.275,0	2.348,1	3,2%	2.416,9	2,9%
Wien	2.193,0	2.304,4	5,1%	2.390,8	3,7%

Eigentumswohnung Erstbezug					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Burgenland	1.538,1	1.584,2	3,0%	1.583,9	0,0%
Kärnten	1.821,8	1.886,3	3,5%	1.959,1	3,9%
Niederösterreich	1.719,1	1.756,8	2,2%	1.811,2	3,3%
Oberösterreich	1.868,0	1.987,9	6,4%	2.040,1	2,6%
Salzburg	3.042,7	3.153,8	3,7%	3.321,4	5,3%
Steiermark	1.638,9	1.724,9	5,3%	1.788,0	3,7%
Tirol	2.397,0	2.579,4	7,6%	2.699,9	4,7%
Vorarlberg	2.768,7	2.964,5	7,3%	3.058,1	3,2%
Wien	3.006,2	3.298,5	9,7%	3.598,6	9,3%

Baugrundstücke					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Burgenland	79,6	84,3	5,9%	84,6	0,4%
Kärnten	86,0	89,2	3,7%	90,1	1,1%
Niederösterreich	117,0	119,7	2,4%	123,4	3,3%
Oberösterreich	96,6	100,4	3,9%	103,3	2,9%
Salzburg	318,0	335,7	5,6%	366,9	9,3%
Steiermark	62,8	66,5	6,0%	75,8	14,0%
Tirol	290,8	311,2	7,0%	324,2	4,2%
Vorarlberg	291,9	314,6	7,8%	334,8	6,4%
Wien	492,5	525,4	6,7%	550,2	4,7%

Oberösterreich					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Reihenhaus	1.329,1	1.396,7	5,1%	1.440,6	3,3%
Einfamilienhaus	1.361,5	1.420,8	4,4%	1.438,8	1,3%
Eigentumswohnung	1.868,0	1.987,9	6,4%	2.040,1	2,6%
Baugrundstück	96,6	100,4	3,9%	103,3	2,9%

Burgenland					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Reihenhaus	1.309,9	1.351,5	3,2%	1.362,9	0,8%
Einfamilienhaus	1.270,9	1.329,3	4,6%	1.293,4	-2,7%
Eigentumswohnung	1.538,1	1.584,2	3,0%	1.583,9	0,0%
Baugrundstück	79,6	84,3	5,9%	84,6	0,4%

Kärnten					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Reihenhaus	1.242,6	1.242,2	0,0%	1.258,0	1,3%
Einfamilienhaus	1.305,8	1.348,9	3,3%	1.377,2	2,3%
Eigentumswohnung	1.821,8	1.886,3	3,5%	1.959,1	3,9%
Baugrundstück	86,0	89,2	3,7%	90,1	1,1%

Niederösterreich					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Reihenhaus	1.252,7	1.295,7	3,4%	1.335,5	3,3%
Einfamilienhaus	1.366,1	1.397,1	2,3%	1.413,7	1,2%
Eigentumswohnung	1.719,1	1.756,8	2,2%	1.811,2	3,3%
Baugrundstück	117,0	119,7	2,4%	123,4	3,3%

Salzburg					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Reihenhaus	2.163,6	2.334,1	7,9%	2.496,2	6,9%
Einfamilienhaus	2.380,2	2.563,5	7,7%	2.698,5	5,3%
Eigentumswohnung	3.042,7	3.153,8	3,7%	3.321,4	5,3%
Baugrundstück	318,0	335,7	5,6%	366,9	9,3%

Steiermark					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Reihenhaus	1.114,5	1.199,5	7,6%	1.205,5	0,5%
Einfamilienhaus	1.160,4	1.206,4	4,0%	1.256,8	4,2%
Eigentumswohnung	1.638,9	1.724,9	5,3%	1.788,0	3,7%
Baugrundstück	62,8	66,5	6,0%	75,8	14,0%

Tirol					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Reihenhaus	1.852,1	1.959,8	5,8%	1.996,5	1,9%
Einfamilienhaus	2.123,1	2.221,5	4,6%	2.233,1	0,5%
Eigentumswohnung	2.397,0	2.579,4	7,6%	2.699,9	4,7%
Baugrundstück	290,8	311,2	7,0%	324,2	4,2%

Vorarlberg					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Reihenhaus	1.953,6	2.041,8	4,5%	2.087,7	2,2%
Einfamilienhaus	2.275,0	2.348,1	3,2%	2.416,9	2,9%
Eigentumswohnung	2.768,7	2.964,5	7,3%	3.058,1	3,2%
Baugrundstück	291,9	314,6	7,8%	334,8	6,4%

Wien					
Bundesland	Ø 2011	Ø 2012	Δ	Ø 2013	Δ
Reihenhaus	2.152,6	2.259,3	5,0%	2.453,0	8,6%
Einfamilienhaus	2.193,0	2.304,4	5,1%	2.390,8	3,7%
Eigentumswohnung	3.006,2	3.298,5	9,7%	3.598,6	9,3%
Baugrundstück	492,5	525,4	6,7%	550,2	4,7%

Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO 2012 und 2013

Abbildung 22: Reihenhauspriese im oö. Bezirksvergleich

Bezirke	Reihenhäuser			Baugrundstücke		
	Ø 2012	Ø 2013	Δ	Ø 2012	Ø 2013	Δ
Braunau	1.261,5	1.258,3	-0,3%	79,7	74,4	-6,6%
Eferding	1.343,1	1.437,5	7,0%	77,9	71,3	-8,5%
Freistadt	1.287,5	1.291,7	0,3%	78,3	78,6	0,4%
Gmunden	1.547,5	1.628,2	5,2%	119,0	126,6	6,4%
Grieskirchen	1.083,9	1.117,1	3,1%	46,1	47,0	2,0%
Kirchdorf/Krems	1.437,5	1.475,1	2,6%	65,0	75,7	16,5%
Linz-Stadt	1.722,9	1.775,4	3,0%	162,3	166,3	2,5%
Linz-Land	2.087,3	2.173,7	4,1%	290,5	312,3	7,5%
Perg	1.171,2	1.222,9	4,4%	83,1	80,9	-2,6%
Ried/Innkreis	878,4	860,6	-2,0%	58,6	55,3	-5,6%
Rohrbach	1.218,8	1.270,0	4,2%	45,3	47,1	4,0%
Schärding	1.364,8	1.424,2	4,4%	52,9	46,0	-13,0%
Steyr-Land	1.349,2	1.366,9	1,3%	74,2	77,8	4,9%
Steyr-Stadt	1.474,6	1.507,5	2,2%	128,4	126,4	-1,6%
Urfahr-Umgebung	1.685,1	1.708,1	1,4%	102,0	111,4	9,2%
Vöcklabruck	1.506,9	1.624,9	7,8%	86,4	94,8	9,7%
Wels-Land	1.263,1	1.287,5	1,9%	82,2	86,6	5,4%
Wels-Stadt	1.458,1	1.500,8	2,9%	174,7	181,0	3,6%

Quelle: Österreichisch Immobilienzeitung (ÖIZ), Ausgabe 10/2013

Im Vergleich zum Einfamilienhaus und einer Eigentumswohnung im Erstbezug ist das Reihenhaus deutlich günstiger.

Reihenhäusern kommt in der oberösterreichischen Wohnimmobilienlandschaft laut der Fachverbandsobfrau für OÖ, Frau Mag. Michaela Nimmervoll, nach wie vor eine hoher Stellenwert zu. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch, was in einem teils sehr hohen Preisanstieg zum Ausdruck kommt. Dies vor allem in Toplagen in den Bezirken Vöcklabruck (+13,5 %), Urfahr-Umgebung (+ 9,5 %), Ried i. L. (+ 7,9 – 11,2 %), Linz/Land (+ 14,4 %), Kirchdorf (+ 19,2 %) und Freistadt (+ 20,0 %). In den Bezirksstädten Linz und Steyr erreichen die Preissteigerungen ebenfalls zwischen 10,3 und 17,9 % bei schon hohen Vergleichspreisen des Vorjahres. Ausnahmen bilden Reihenhäuser in den Bezirken Freistadt in der Kategorie einfacher Wohnwert (- 13,6 %) und mittlerer Wohnwert (- 8,3 %), und Kirchdorf (einfacher Wohnwert: - 9,8 %). Auch im Bezirk Gmunden scheint der Höhenflug der Preise für Reihenhäuser in mittleren und Toplagen beendet zu sein. Hier betragen die Preisrückgänge zwischen 3,8 % und 5,7 %.

Eigentumswohnungen Erstbezug

Die gesteigerte Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen führt zu entsprechenden Preissteigerungen, nicht zuletzt auch deshalb, weil die Förderungsvorschriften an höhere Qualitätsstandards anknüpfen. Die stärksten Preissteigerungen auf diesem Sektor verzeichnen Linz (9,7 % - 14,2 %), Steyr-Stadt (7,6 % - 14,5 %), sowie die Bezirke Rohrbach (6,3 % - 18,7 %), Freistadt (8,5 % - 13,9 %), Linz-Land (8,5 % - 11,7 %) und Urfahr-Umgebung (9,5 % - 12,7 %). Dem steht ein geringfügiger Rückgang der Preise von 1 % für Eigentumswohnungen im Bezirk Gmunden und Wels-Stadt gegenüber.

Einfamilienhäuser

Auf dem Einfamilienhaussektor ist die Marktsituation weitgehend stabil. Dennoch sind in einzelnen Bezirken stärkere Preissteigerungen zu verzeichnen. Diese betreffen die Bezirke Freistadt, Kirchdorf, Linz-Land, Ried, Wels-Land und Perg (3,5 % und 18,2 %). In Linz-Stadt wuchsen die Preise zuletzt zwischen 5,4 % und 8,7 %.

4.4 Motive für die Kaufentscheidung eines Reihenhauses

Hypothese: Die Motive für die Investition in ein Reihenhaus sind vielfältig und sind abhängig vom jeweiligen Lebensabschnitt.

Während in Abschnitt 2.4. die wesentlichen Vorteile eines Reihenhauses aus Bauträger- bzw. Angebotssicht beschrieben wurden, geht es im Kern der vorliegenden Arbeit um die Analyse der Kaufmotive aus Bewohner- bzw. Nachfragesicht. Das vorhandene Wohnangebot einerseits wird mit der potenziellen Nachfrage der Nutzer und Interessenten anderseits verglichen.

Die Motivenanalyse soll eruieren, welche Wünsche und Vorstellungen bei der Wahl der Wohnform entscheidend sind. Im Fokus steht die Frage, was das Reihenhaus gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus besser macht oder kann.

Reihenhäuser bieten mehr Grün als Eigentumswohnungen und sind trotz derselben Annehmlichkeiten preislich erschwinglicher als das Einfamilienhaus. Dank geteilter Bau- und Erschließungskosten sind Reihenhäuser günstiger als der private Hausbau. Aufgrund der in den meisten Fällen schlüsselfertigen Übergabe durch den Bauträger, ersparen sich die zukünftigen Eigentümer Zeit und Nerven.

Vorteile aus Bewohnerperspektive

Typischerweise verbindet ein Reihenhaus die Annehmlichkeiten eines eigenen Hauses mit den Vorteilen eines städtischen oder stadtnahen Standortes. Reihenhäuser befinden sich in der Regel in grünen Stadtrandlagen oder Stadtumlandgemeinden wo einerseits die Grundstückspreise niedriger als im innerstädtischen Bereich und andererseits Infrastruktur und Verkehrsanbindungen vorhanden sind oder entsprechend nachziehen.⁸¹ Der eigene Garten schafft dabei einen entsprechenden Wohnwert.

Das wesentliche Argument für ein Reihenhaus sind Einsparpotenziale bei Flächen-, Material- und Energieverbrauch und die damit verbundenen geringen Anschaffungskosten und Betriebskosten. Im Vergleich zum freistehenden Einfamilienhaus ist das Reihenhaus kleiner und sparsamer im Grundstücksbedarf und daher eine äußerst wirtschaftliche Wohnform. Mit der Aufreihung der Häuser verbunden sind geringere Grunderwerbs- und Erschließungskosten. Der geringere Preis erleichtert den Wiederverkauf, was bei zunehmender Mobilität und Flexibilität an Bedeutung gewinnt. Das Eigenheim wird zum Begleiter einzelner Lebensabschnitte, oft spricht man von „Wohnkarriere“.⁸²

⁸¹ www.wohnnet.at/reihenhaeuser.htm, 25.11.2013

⁸² Schittich, Christian (2006): Reihen- und Doppelhäuser, Fachbuch aus der „im Detail“-Reihe, Birkhäuser Verlag, Basel, S. 9

Durch weniger Außenwandflächen als beim freistehenden Einfamilienhaus sind zudem der Heizwärmebedarf und dadurch die Betriebskosten geringer. Aneinandergebaute Häuser benötigen bis zu 25% weniger Heizenergie.⁸³

Nicht nur die niedrigeren Kosten sind für viele Reihenhausesitzer ein schlagkräftiges Argument für den Kauf eines Reihenhauses. Auch der Zusammengehörigkeitsgedanke und neue soziale Netzwerke sprechen für verdichtetes Wohnen.

Kritik am Reihenhaus:

Aus Bewohnersicht wird das Reihenhaus weder dem Bedürfnis nach Individualität gerecht noch schafft es einen besonderen Grad an Privatsphäre. Eine Herausforderung liegt darüber hinaus in der Herstellung privater Freiflächen. Viele potenzielle Interessenten argumentieren, dass sich ihr Wunsch nach Privatheit und Abstand zum Nachbarn mit einem Reihenhaus nicht realisieren lässt.

Das linear geordnete Wohnen am Stadtrand oder im Stadtumland, im sogenannten Grünen, bietet weniger räumliche Qualität als das freistehende Einfamilienhaus. Fehlende Unabhängigkeit durch geringe Distanz zum Nachbarn, mangelnder Schallschutz und die damit verbundene Lärmbelastigung sind wesentliche Kritikpunkte am Reihenhaus.⁸⁴

Problematisch an Reihen- und Doppelhäusern ist die nachbarschaftliche Akzeptanz, ein möglicher Zwang zur gestalterischen Anpassung und die Trennung der Außenbereiche zum Nachbarn hin.

⁸³ Wanderer, Ronald (2012): Vorlesungskomplex 3 - Einfamilienhäuser, Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig, Wintersemester 2012, S. 24 und 25

⁸⁴ Weiß, Klaus-Dieter: Von der Vereinzelung an der Peripherie zum Häuserhaus der Stadt; in Verdichtetes Wohnen – Konzepte, Planung, Konstruktion; Birkhäuser Edition Detail und Birkhäuser Verlag, Basel 2004

5 Das Reihenhaushaus. Überprüfung der 10 Hypothesen

Die im Rahmen der vorliegenden Arbeit durchgeführten Experteninterviews fanden auf vier Ebenen statt:

- der Raumordnungsebene
- der Ebene der Trendforschung
- der architektonischen Ebene und
- der Finanzierungsebene

Aus der Politik und der Soziologie konnten von den ohnehin wenigen Experten leider keine gewonnen werden.

Die Fragestellungen konzentrierten sich auf 10 Aussagen, die von den Experten auf der Skala „trifft sicher zu“, „trifft eher zu“, „trifft eher nicht zu“ und „trifft sicher nicht zu“ bewertet und um eigene, offen Stellungnahmen ergänzt wurden:

1. Das Reihenhaushaus ist ein aufgrund seiner niedrigen Anschaffungskosten ein Kompromiss zum freistehenden Einfamilienhaus. 'Überzeugungstäter' gibt es keine.
2. Das Reihenhaushaus ist eine Lebensabschnittswohnform in der Mitte des Lebensalters.
3. Das Reihenhaushaus steht in der Mitte unserer Gesellschaft, sowohl hinsichtlich der Kaufkraft als auch dem Wertemuster der Nutzer.
4. Die wesentliche Zielgruppe des Reihenhaushauses sind insbesondere junge Familien und Paare in der Familiengründungsphase mit mittlerem Budget.
5. Reihenhäuser entstehen insbesondere in Stadtumlandgemeinden bzw. am Rand größerer Ballungsgebiete.

6. Die Nachfrage nach Reihenhäusern ist umso größer, je höher die Grundstückspreise und Preise von Einfamilienhaus und Eigentumswohnung.
7. Das Reihenhaus wird gegenüber anderen Wohnformen in vergleichbaren Lagen in den nächsten Jahren überproportional an Marktanteilen gewinnen.
8. Ein wesentliches Motiv für die Kaufentscheidung eines Reihenhauses ist die hohe Wohnbauförderung vom Land OÖ.
9. Die Pluralisierung von Haushaltsformen und abnehmende Haushaltsgrößen führen zu geringen Wohnnutzflächen bei Reihenhäusern.
10. Das Reihenhaus ist fit für die Zukunft: Es ist flächenschonend, energie- und ressourcensparend, generationengerecht, altersgerecht und leistbar.

5.1 Ergebnisse aus den Befragungen

Die Experten wurden mit 10 Aussagen konfrontiert und gebeten, diese auf der beschriebenen vierstufigen Skala zu bewerten.

Frage 1: Dass das Reihenhaus aufgrund des Kostenvorteils bei den Anschaffungskosten eine Kompromiss zum freistehenden Einfamilienhaus ist, wurde von sämtlichen Befragten mit ‚trifft eher zu‘ beantwortet.

Frage 2: Während der Architekt DI Matzinger diese Aussage gänzlich verneinte, stimmte Frau MMag. Stix von der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) der Aussage unvorbehaltlich zu. Die beiden übrigen Experten deckten die vierstufige Skala zur Gänze ab.

Frage 3: Das das Reihenhaus ‚in der Mitte der Gesellschaft steht‘, steht für alle befragten Experten außer Zweifel.

Frage 4: Die Aussage wonach junge Familien bzw. Paare in der Familien Gründungsphase die wesentliche Zielgruppe für Reihenhäuser sind, stimmten alle Befragten sicher zu.

Frage 5: Das das Reihenhaus insbesondere in Stadtumlandgemeinden bzw. am Rand größerer Ballungsgebiete entsteht, findet ebenso uneingeschränkte Zustimmung.

Frage 6: Während Prok. Pribsch von der Allgemeinen Sparkasse OÖ und Frau MMag. Stix von der ÖROK keinen Zusammenhang zwischen den Grundstückspreisen und der Nachfrage nach Reihenhäusern sehen, stimmen Frau Mag. Varga vom Zukunftsinstitut und Arch. DI Matzinger dieser Aussage sehr zu.

Frage 7: Geteilte Meinungen gibt es zu der Aussage, wonach das Reihenhaus in den Folgejahren gegenüber anderen Wohnformen überproportional an Marktanteilen gewinnen wird.

Frage 8: Die Wohnbauförderung ist für Prok. Pribsch und Mag. Stix eher kein Kaufkriterium, während DI Matzinger und Mag. Varga die Förderung eher ein Kaufmotiv ist. Mit völliger Überzeugung vertrat keine der befragten Personen ihren Standpunkt.

Frage 9: Prok. Pribsch von der Allgemeinen Sparkasse OÖ und DI Matzinger sehen die geringeren Wohnnutzflächen nicht durch die Pluralisierung der Haushaltsformen bedingt. MMag. Stix und Mag. Varga stimmten der Aussage wiederum sicher zu.

Frage 10: Ausgenommen dem Finanzierungsexperten Prok. Pribsch, gestanden die übrigen Experten dem Reihenhaus seine ‚Zukunftsfitness‘ sicher zu.

5.2 Statements

- **Fr. MMag. Elisabeth Stix, Team Raumentwicklung, Österreichische Raumordnungskonferenz**

Für Frau MMag. Stix von der ÖROK ist das Reihenhaushaus eine Familienwohnform für die solide Mittelschicht und höher gebildete Menschen. Sie begrüßt das Reihenhaushaus als attraktive Dichteform mit guter Qualität und geschaffen für Menschen, die mit Freiraum wohnen wollen. Darüber hinaus gibt sie dem Reihenhaushaus den ästhetischen und architektonischen Vorzug gegenüber dem durchschnittlichen Einfamilienhaus, das frei herumsteht. Frau MMag. Stix findet Siedlungsformen mit einer Kombination aus Reihenhaushaus und Geschosswohnungsbau attraktiv. RH-Wohnen hat standardmäßig schon eine sehr hohe Qualität und ist nicht zu vergleichen mit den Legebatteriesiedlungen wie man sie von früher kennt. Die Nachteile des Reihenhaushauses sieht sie in der mangelnden Flexibilität, weswegen das Reihenhaushaus als Investitionsform für sie nicht so attraktiv ist wie die Eigentumswohnung. Das Reihenhaushaus kann man schlechter weiterverkaufen wie die Eigentumswohnung.

Das Reihenhaushaus ist ihrer Meinung nach dort, wo früher das Einfamilienhaus stand und es gibt Tendenzen weg vom freistehenden Einfamilienhaus. MMag. Stix betont aber, dass in zentralen Lagen das Reihenhaushaus schon sehr teuer ist. Wenn die Preise zu teuer werden, tendiert die Klientel eher zum EFH oder kauft sich eine DG-Wohnung, gibt sie zu bedenken.

- **Hr. DI Fritz Matzinger, Architekt**

Für Architekt DI Fritz Matzinger ist das RH ein Schritt in Richtung ökologisches Bauen und ein wesentlicher Fortschritt gegenüber dem Einfamilienhaus, wenngleich er feststellt, dass energetische Aspekte kein Kaufmotiv für Reihenhäuser sind. Für ihn sind der eigene Garten und die niedrigeren Baukosten verantwortlich für die Nachfrage nach der Wohnform. DI Matzinger erwähnt zudem den historischen Ursprung des RH: Kompakte historische Sied-

lungen bestanden alle aus Reihenhäusern, welche schließlich auf die städtische Bevölkerung transferiert wurden.

DI Matzinger sieht in der Wohnform des Reihenhauses im Vergleich zur Eigentumswohnung keine Übergangslösung. Das freistehende EFH hat aus der Sicht des Architekten ohnehin keine Zukunft. DI Matzinger betont aber, dass das Reihenhaus Mängel im Bereich der Gestaltung hat. Es müsste architektonisch und städtebaulich in Zukunft stärker Rücksicht genommen werden. Gemeinschaftsflächen und -räume sieht er als integralen Bestandteil verdichteter Wohnformen.

- **Hr. Michael Pribsch, Prokurist, Allgemeine Sparkasse OÖ**
Hr. Mag. Michael Schwarzl MBA, Immobilienfinanzierung Allgemeine Sparkasse OÖ

Für Herrn Mag. Schwarzl von der Immobilienfinanzierungsabteilung der Allgemeinen Sparkasse Oberösterreich ist das Reihenhaus eine Mittelform aus Eigentumswohnung und Einfamilienhaus, bei dem keine Abschottung zu den Nachbarn gegeben ist.

Die Wohnbauförderung ist für Mag. Schwarzl ein wichtiges Argument für den Kauf eines Reihenhauses, da aber Häuserpreise, auch jene des RH, immer teurer werden, wird das Argument der Förderung nachrangiger. Als typische Reihenhausbewohner sieht auch Herr Mag. Schwarzl Jungfamilien bzw. Paare mit Kinderwunsch. Herr Prokurist Pribsch, Abteilungsleiter Immobilienfinanzierung, untermauert, dass das Reihenhaus für einen Zeitraum für eine Familie eine gute Wohnform ist. Ob es eine Wohnform der Zukunft ist, stellt er in Frage. Seiner Meinung nach hat jedenfalls das Reihenhaus mit 140 m² und Keller ausgedient. Er differenziert außerdem eindeutig zwischen Reihenhaus und Doppelhaus.

Während Hr. Pribsch dem Reihenhaus keine Zukunftschance einräumt, sieht er diese sehr wohl für das Doppelhaus. Generell werden Doppel- und Rei-

henhaus aber mehr und mehr den Charakter von Wohnungen annehmen. Kleinwohnungshäuser mit 3-4 Einheiten werden die RH ablösen. Echte Reihenhauseanlagen mit 3+ Einheiten haben keine Chance mehr, wenn es nach diesen Experten geht. Dem Finanzierungsmodell des Mietkaufs wird von den Experten der Allgemeinen Sparkasse OÖ keine Chance gegeben.

- **Fr. Mag. Christiane Varga, Trendforscherin, Zukunftsinstitut**

Frau Mag. Christiane Varga gibt an, dass die Zukunft des Wohnens in die Richtung des Reihenhauses geht, weil es auch eine gute Lebensabschnittswohnform ist und flexibel auf Brüche im Lebenslauf reagiert. Die Zukunftsforscherin empfindet das Reihenhaus als bieder, welches aber voll und ganz dem Zeitgeist des „Neuen Biedermeiertums“ entspricht

Ergebnisse aus der Motivenanalyse⁸⁵:

Es hat sich gezeigt, dass die Motive bei der Entscheidung für einen bestimmten Haustyp keinem bestimmten Muster folgen, sondern die Motivlagen gänzlich unterschiedlich sind.

- **Lage und Anschaffungskosten**

Auffallend bei der Studie war, dass für die Reihenhausbewohner die kostengünstige Anschaffung (von 70% der befragten Reihenhausbewohner) und die Lage (von 73% der befragten Reihenhausbewohner) als wichtiges Entscheidungskriterium genannt wurden, während diese Argumente bei Einfamilienhausbewohnern nur mit 36 bzw. 44% eine Rolle spielten.

⁸⁵ Moser, Peter; Stocker, Eva (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivenanalyse, Haus der Zukunft, im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 10 ff.

- **Wohnbauförderung**

Wesentlich ist auch die Erkenntnis, dass fast ein Drittel (30%) der Bewohner von Reihenhäusern sich für eine andere Wohnform entschieden hätte, wenn keine Wohnbaufördermittel zur Verfügung gestanden wären. Die Bedeutung der Wohnbauförderung für den Kauf eines Reihen- bzw. Doppelhauses ist offenkundig. Der Kauf eines Reihenhauses ist deutlich mehr von der Förderungszusicherung abhängig als der Kauf eines Einfamilienhauses.

Ohne der WBF gäbe es keinen Einfluss und keine Lenkungsmöglichkeiten des Staates auf die Bebauung. Sie ist ein wichtiges wohnbaupolitisches Steuerungsinstrument. Der Einfluss der WBF auf flächensparendes Bauen ist dabei am höchsten im städtischen Umland.⁸⁶

- **Überzeugung**

Bei Reihenhausbewohnern kam für 43% kein anderer Wohntyp in Frage als das letztlich realisierte Reihenhaus, während für 70% der Einfamilienhausbesitzer nie eine andere Alternative in Betracht gezogen wurde.

⁸⁶ Moser, Peter; Stocker, Eva (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivanalyse, Haus der Zukunft, im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 28

6 Zusammenfassung

Reihenhäusern haftet an, dass sie speziell jungen Familien mit Kindern und mittlerem bis schmalem Budget eine gute Alternative zum Einfamilienhaus bieten. Aufgrund der Tatsache, dass sich traditionelle Familienstrukturen zunehmend auflösen und traditionelle Wohnformen ihre Gültigkeit verlieren, ist das Reihenhaus auch ein Spiegelbild der gesellschaftlichen Veränderungen. Das widerspiegelt sich auch in seinen Bewohnern.⁸⁷

Im Reihenhaus werden flexible Wohnkonzepte gelebt. Die Entscheidung für ein Reihenhaus treffen zunehmend auch ältere Menschen, deren Kinder das Einfamilienhaus verlassen haben und die ein intaktes Umfeld mit umfassenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen benötigen. Haustypen mit flexiblen Grundrissen, die eine Möglichkeit Veränderungen vorsehen, sind daher gefragt.⁸⁸

Aber auch wegen der in den letzten Jahren flächendeckend stark angestiegenen Grundstückspreise sind Reihenhäuser nicht mehr nur der traditionellen Zielgruppe Jungfamilien vorbehalten. Die Postfamiliengeneration 40+ sowie die ältere Generation 60+ zählt ebenso zu den Interessenten. Jeder Schul- bzw. Ausbildungsabschluss ist vertreten, auch eine große Spannweite des Einkommens und der Lebensstile.⁸⁹ Die Klientel für Reihenhäuser ist breit gefächert.

⁸⁷ Marchner, Günther; Pircher, Erika; Moser, Anna; Seidl, Franz (2012): Open Living Plus – Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten, Projektbericht im Rahmen des Programmes Haus der Zukunft im Auftrag des BM für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, S. 15-16

⁸⁸ Herzen, Inken: Das Reihenhaus. Wenn das Leben aus der Reihe tanzt. In: In deutschen Reihenhäusern, Deutsche Reihenhaushaus AG, Callwey Verlag, München 2008, S. 5

⁸⁹ Herzen, Inken: Das Reihenhaus. Wenn das Leben aus der Reihe tanzt. In: In deutschen Reihenhäusern, Deutsche Reihenhaushaus AG, Callwey Verlag, München 2008, S. 5

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Differenzierung von Zielgruppen und Bedürfnissen ist der Wohnbau mit komplexen und sich wandelnden Anforderungen, widersprüchlichen Wohnbedürfnissen und flexiblen Kundengruppen konfrontiert. Wie gehen Bauträger mit Schwerpunkt auf verdichteten Flachbau mit diesen Herausforderungen um und welche Chancen und Risiken ergeben sich für daraus für das Reihenhaus?

Das volkswirtschaftlich sowie ökologisch erwünschte verdichtete Wohnen in Verbindung mit kompakter Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung steht im Gegensatz zur verbreiteten und tief verwurzelten Idealvorstellung vom freistehenden Einfamilienhaus mit Garten.

Der Grund für die stabile Zahl an Einfamilienhäusern liegt im Benutzerverhalten und folgt einem stabilen Muster. Haushaltsgründer wohnen zunächst überwiegend in Wohnungen. Folgt die Haushaltsvergrößerung durch Heirat oder Nachwuchs, steigt der Anteil der Haushalte in Einfamilienhäusern in der Altersklasse zwischen 25 und 45 Jahren. Danach bleibt der Anteil der Haushalte in Einfamilienhäusern konstant bis ins hohe Alter, weil die Haushalte auch in der Postfamilienphase, nach dem Auszug der Kinder, in ihren Einfamilienhäusern bleiben. Resultierend wohnen heute in 27 % aller Ein- und Zweifamilienhäusern noch Kinder unter 18 Jahren, 63 % dieser Haushalte sind von nur einer oder zwei Personen bewohnt.⁹⁰

⁹⁰ Oberweger, Michael (2012): Skriptum Markt- und Standortanalyse, Universitätslehrgang MSc Immobilienmanagement und Bewertung, CEC TU Wien, S. 62

Kurzfassung

Ein Haus mit einem kleinen Garten, ein gute Infrastruktur – das ist der Stoff aus dem Reihenhausträume sind. Es kann zwar vermutet werden, dass am Land weiterhin das freistehende Einfamilienhaus die vorherrschende Wohnform bleibt. Die theoretische Analyse und die Expertenbefragungen zeigen aber, dass das Reihnhaus vor allem im Stadtumland und am ausfransenden Stadtrand populär bleibt. Die Frage nach dem Zukunftspotenzial der Wohnform des Reihenhauses kann, und das zeigen sämtliche qualitativen und quantitativen Erhebungen, auf jeden Fall bejaht werden. Die im Rahmen der Arbeit identifizierten Wohntrends werden im verdichteten Flachbau umgesetzt. Das Reihnhaus ist vor- und bedingt auch innerstädtisch ein wichtiger Wohnbaustein, der besonders jungen Familien mit mittlerem Budget entgegenkommt. Verstärkt entdecken auch Paare 50+, die sich in der Postfamilienphase befinden, Reihenhäuser mit Wohnnutzflächen um die 100 m² und kleinem Gartenanteil für sich. Je mehr die Grundstückspreise anziehen, umso attraktiver wird das Reihnhaus, so die interviewten Experten. Ein attraktives, „grünes“ Umfeld mit guter ÖPNV- und Individualverkehrsanbindung, eine gute Erreichbarkeit von Schule und Kindergarten und Nahversorgung in der unmittelbaren Umgebung sind die wesentlichen Voraussetzungen und Standortanforderungen für das Funktionieren eines Reihenhauses.

Literaturverzeichnis

Bauer, Adelheid; Blauensteiner, Sophie; Einfalt, Johanna (2013): Census 2011. Gebäude- und Wohnungszählung: Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung, Statistik Austria, Wien.

Brendgens, Guido (2007): Der neue urbane Trend Townhouse. Ein taugliches Instrument zur Reurbanisierung? In: Ausdruck und Gebrauch. Dresdner wissenschaftliche Halbjahreshefte für Architektur Wohnen Umwelt. 8. Heft, II/2007, S. 15-28; Shaker Verlag, Aachen

Brenner, Klaus Theo; Geisert, Helmut (2004): Das städtische Reihenhaushaus. Geschichte und Typologie. Karl Krämer Verlag, Wüstenrot Stiftung, Stuttgart und Zürich

Deinsberger, Harald (2007): Die Psycho-Logik von Wohnbaustrukturen. Die Beziehung Mensch-Wohnung-Umfeld und ihre systemischen Grundlagen. BoD Verlag, Norderstedt

Deutschland bis 2040: Langfristige Trends und Ihre Bedeutung für den Immobilienmarkt, Ausgewählte Ergebnisse, Kurzfassung, Bayrische Landesbank, München

Fuchs, Albrecht; Herzig, Inken; Arnold, Daniel (2008): In deutschen Reihenhäusern. Deutsche Reihenhaushaus AG, Callwey Verlag, München

giF im Fokus, Publikation der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Zukunft des Wohnens, 1/2012

Götzen, Reiner (2010): Handbuch und Planungshilfe Wohnungsbau: Ein Leitfaden für Bauherren und Projektentwickler, DOM Publishers, Berlin

Gunßer, Christoph; Peter, Theo (2010): Miteinander bauen: Architektur für gute Nachbarschaften, Baugruppen, Baugenossenschaften. Deutsche Verlagsanstalt, München

Häußermann, Hartmut (2008): Das Reihenhhaus. Vom Reformmodell zum Townhouse. In: In deutschen Reihenhäusern, Deutsche Reihenhhaus AG, Callwey Verlag, München

Heider, Katharina (2006): Doppelhäuser und Reihenhäuser: Aktuelle Beispiele zeitgenössischer Architektur, Deutsche Verlagsanstalt, München

Herzen, Inken (2008): Das Reihenhhaus. Wenn das Leben aus der Reihe tanzt. In: In deutschen Reihenhäusern, Deutsche Reihenhhaus AG, Callwey Verlag, München

Hopfgartner, Anton (2003): Immobilienmarketing, Chicago Consulting, Wien

Kadatz, Hans-Joachim (2000): Seemanns Lexikon der Architektur. Architekten und Baumeister. Ingenieurbau und Städtebau. Baustile und Tendenzen. Biografien und Fachbegriffe. Seemann Verlag, Leipzig

Kofner, Stefan (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, R. Oldenbourg Verlag, München

Kottjè, Johannes (2009): Individuell wohnen in Reihen- und Doppelhäusern, Deutsche Verlagsanstalt, München

Kottjé, Johannes (2004): Reihenhäuser. Doppelhäuser: Mit Architekten kostengünstig bauen. Deutsche Verlagsanstalt, München, 2004

Krabbe, Peter (2004): Das Reihenhhaus als Möglichkeit: Entwurf zur Verdichtung von Siedlungsstrukturen unter besonderer Berücksichtigung der Lage in Vorarlberg mit seiner Präferenz für konstruktiven Holzbau. Diplomarbeit, TU Wien - Institut für Architektur und Entwerfen, Wien

Marchner, Günther; Pircher, Erika; Moser, Anna; Seidl, Franz (2012): Open Living Plus – Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten, Projektbericht im Rahmen des Programmes Haus der Zukunft im Auftrag des BM für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien

Mästle, Constanze (2006): Verdichtete Wohnformen und ihre Akzeptanz bei den Bewohnern: Eine Gebäudeevaluation aus der Nutzerperspektive, Cuvillier Verlag, Göttingen

Moser, Peter; Stocker, Eva (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivenanalyse, Haus der Zukunft, im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien

Janson, Alban; Tigges, Florian (2013): Grundbegriffe der Architektur. Das Vokabular räumlicher Situationen, Birkhäuser Verlag, Basel

Jonuschat, Helga (2012): Wie wollen wir in Zukunft wohnen? In Schittich, Christian (Hrsg.): Wohnen. Housing. 1. Auflage, Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG, München

Oberweger, Michael (2012): Skriptum Markt- und Standortanalyse, Universitätslehrgang MSc Immobilienmanagement und Bewertung, CEC TU Wien, Wien

OGH-Entscheidung 5 Ob 65/02y vom 14. Mai 2002

OIB-Richtlinie OIB-300-033/11 (2011): Begriffsbestimmungen, Österreichisches Institut für Bautechnik, Ausgabe 2011

OIB-Richtlinie OIB-300-0008/07 (2007): Begriffsbestimmungen, Österreichisches Institut für Bautechnik, Ausgabe 2007

Pfeifer, Günter; Brauneck, Per (2008): Reihenhäuser. Eine Wohnbautypologie. Birkhäuser Verlag, Basel

Poppmeier, Theodor (2008): Zukünftiges Wohnen: Entwicklungen, Trends, Einflussfaktoren; Diplomarbeit, Weiterbildungszentrum TU Wien, Wien

Schittich, Christian; Wiegelmann, Andrea (2006): Im Detail: Reihen- und Doppelhäuser, Birkhäuser Verlag, Basel

Schittich, Christian (2004): Verdichtetes Wohnen: Konzepte, Planung, Konstruktion, Edition Detail und Birkhäuser Verlag, München

Schittich, Christian (2006): Reihen- und Doppelhäuser, Fachbuch aus der „im Detail“-Reihe, Birkhäuser Verlag, München und Basel

Schittich, Christian (2012): Wohnen. Housing. Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG, 1. Auflage, München

Schramm, Helmut (2005): Low Rise - High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau. Springer Verlag, Wien

Seidel, Ernst (2006): Lexikon der Bautypen. Funktionen und Formen der Architektur. Reclams Universal-Bibliothek, Stuttgart

Sewing, Werner (2008): Individuum in Serie – das Reihnhaus als gebaute Paradoxie der Moderne. In: In deutschen Reihenhäusern, Deutsche Reihnhaus AG, Callwey Verlag, München

Tamms, Friedrich; Wortmann Wilhelm (1973): Städtebau. Umweltgestaltung. Erfahrungen und Gedanken. Lizenzausgabe für verschiedene Verlagsgemeinschaften, Darmstadt

Wanderer, Ronald (2012): Vorlesungskomplex 3 - Einfamilienhäuser, Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig, Wintersemester 2012

Wirtz, Matthias (2009): Wohntrends 2020. Das Wohnen wird bunt und anspruchsvoll. InWIS Forschung & Beratung GmbH

Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg und InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum (2013): Wohntrends 2030. Im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg und InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum (2013): Wohntrends 2020. Im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Wolpensinger, Holger; Rid, Wolfgang (2010): Nachhaltiger Wohnungsbau: Standards und Innovationen. In: Schittich, Christian (Hrsg.): Wohnen. Housing. 1. Auflage, Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG, München

Zajicek, Peter (1995): Entwicklung, Projektierung, Bau und Verwertung eines Reihenhausobjektes, Diplomarbeit TU Wien, Wien

http://www4.architektur.uni-siegen.de/symposium/2009/pdfs/wirtz_web.pdf, 5.1.2014

<http://www.gat.st/date/werkbundsiedlung-wien-1932-ein-manifest-des-neuen-wohnens>, 2.1.2014

www.horx.com/Reden/Future-Living.aspx, 4.1.2014

www.internationalmonitoring.com/fileadmin/Downloads/External_Monitoring/Z_Punkt_Die_20_wichtigsten_Megatrends_x.pdf?PHPSESSID=a86e3c449feeb354c42fed817cc443a1, 4.1.2014

<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=10000614>, 14.01.2014

www.sargfabrik.at/, 3.1.2014

www.weissenhof2002.de/weissenhof.html, 2.1.2014

www.werkbundsiedlung-wien.at/de/haeuser/haus-53-54-55-und-56/, 2.1.2014

<http://de.wikipedia.org/wiki/Cocooning>, 4.1.2014

<http://de.wikipedia.org/wiki/Sinus-Milieus>, 21.01.2014

http://de.wikipedia.org/wiki/Werkbundsiedlung_Wien, 2.1.2014

<http://wien.orf.at/radio/stories/2548569/>, 2.1.2014

<http://www.zukunftsinstitut.at/megatrends>, 2.1.2014

http://www.art-magazin.de/cityguide/stuttgart/37003/weissenhofsiedlung_klassiker_stuttgart?cp=6, 2.1.2014

<https://www.immobilien-zeitung.de/120370/zeig-dein-haus-und-sag-wer-bist>, 04.03.2014, Immobilienzeitung.de, Zeig` mir dein Haus und ich sag Dir, wer Du bist, Anke Pipke, 21.03.2013