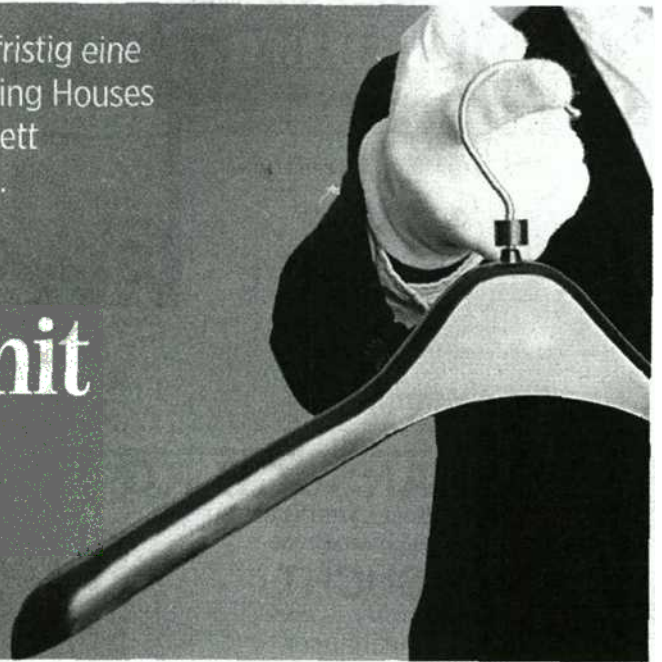




**Boarding-Houses.** Wer für kurze Zeit oder sehr kurzfristig eine Bleibe sucht, aber nicht ins Hotel will, findet in Boarding Houses eine Alternative. Die Wohnungen auf Zeit sind komplett eingerichtet, und ein Concierge erleichtert den Alltag.

VON RENATE HERZOG

## Kurzzeitwohnen mit Rundumservice



— Wo wohnen Geschäftsleute, die ein paar Monate lang einen Job in Wien zu erledigen haben und vom ständigen Wohnen in Hotels schon genervt sind? Was tun Private bei abrupten Trennungen, wenn eine neue Wohnung mit Bedacht gesucht werden will? Wer genügend Budget hat, muss nicht unbedingt in ein Hotelzimmer, seit einiger Zeit gibt es Boarding-House-Apartments, die luxuriöses und heimeliges Wohnen auf Zeit versprechen.

„Die Idee kommt aus Amerika, auch in Holland gibt es viele temporäre Domizile dieser Art“, erläutert Hermann Klein, Geschäftsführer von IG-Immobilien. „Wir haben aber vor allem bei der Befragung der Eigentümer einer Luxusanlage in Döbling festgestellt, dass temporäre Wohnmöglichkeiten von den Bewohnern sehr stark gewünscht wurden – sei es für Großeltern, den Onkel aus Amerika, Freunde oder ein Kindermädchen.“ Beim nächsten Projekt „Orchideen-Park“, ebenfalls in Döbling, wurden neben den klassischen Wohnungen in den unteren Stockwerken etli-

che so genannte Boarding-House-Apartments mitprojektiert. Sie sind zwischen 30 und 60 Quadratmeter groß und kosten zwischen 1700 und 2300 Euro pro Monat. Eine gehobene Ausstattung versteht sich von selbst.

### Geschirr, DVD-Player und Concierge

Das Besondere: Sie sind fix und fertig inklusive Möbeln und Geschirr bis hin zu Espresso-Maschine und DVD-Player eingerichtet. Der Gast braucht nur noch seine Wäsche und seine Zahnbürste mitzubringen. Zusätzlich kann die gesamte Infrastruktur der Wohnhausanlage mitgenutzt werden, ob Schwimmbad, Sauna oder Fitnessraum. Neben dem Zimmerservice stehen den Part-Time-Wienern auch Büros zur Verfügung, die stunden- oder tageweise gemietet werden können. Dass in diesen Preisen auch ein moderner Hausmeister – heute Concierge genannt – inkludiert ist, versteht sich von selbst. „Die Apartments müssen für mindestens einen Monat gemietet werden“, so Hermann Klein, „und die Preise

sind all inclusive. Mit Kosten von unter 60 Euro pro Tag sind wir somit billiger als jedes Hotel“. Im Vergleich zur klassischen Miete werden Maklerprovisionen und eine etwaige Finanzamtsvergebühung eingespart,

Das Boarding-House-Konzept ist auch eher an die Hotellerie denn an klassische Wohnkonzepte angelehnt. Und die Boarding-House-Apartments bieten fast alles, was ein Hotel auch kann – mit Ausnahme der Verpflegung: Ein Restaurant ist bei diesen Konzepten so gut wie nie vorgesehen. Inzwischen gibt es in Wien einige Projekte. „Um die gesamte Infrastruktur mit Schwimmbad und Concierge sicherzustellen, müssen sehr große Einheiten um die 8000 Quadratmeter gebaut werden“, so Klein, „damit sich die Kosten für den Luxus auf alle Bewohner besser aufteilen und das Preisniveau stimmig bleibt“. Und es gibt bis dato auch keine reinen Boarding-Houses, meist befinden sich klassische Mietwohnungen und Boarding-House-Apartments in einem Gebäude. >>>



Sauna und Fitnessräume sind Teil der Annehmlichkeiten eines Boarding House.

[Matt Jeacock/Stockphoto.com, IG Immobilien]

Bemerkenswert ist, dass das Mietrechtsgesetz bis jetzt wenig Rücksicht darauf nimmt, dass manche Mieter kürzer als drei Jahre, die gesetzliche Mindestdauer einer Vermietung, bleiben wollen. „Am einfachsten ist es, als Hotelbetrieb eine Vollaussnahme aus dem Mietrechtsgesetz zu erwirken“, erläutert Horst Schwarzenberg, Immobilienberater von Colliers Columbus, „andererseits gibt es eine Ausnahmeregelung, die eine Vermietung für sechs Monate bei vorübergehendem beruflichen Ortswechsel erlaubt“.

My Place, ein weiterer Anbieter des luxuriösen Wohnens auf Zeit, betreibt zwei Anlagen im ersten und neunten Bezirk, und er führt seine Luxusapartments als Hotelbetrieb. „Die Gäste können zwischen einem Tag und einem Jahr bei uns wohnen“, erläutert Sedat Karabudak, Sales Experte von My Place. „70 Prozent bleiben länger als ei-

nen Monat.“ Es gibt, wie bei den meisten derartigen Konzepten, keinen Restaurantbetrieb, aber bei My Place zumindest ein Frühstücksbuffet.

### Bedarf weiter im Steigen

Insgesamt sehen die Experten einen wachsenden Markt in diesem zwar kleinen, aber umso feineren Segment. Einerseits werden die Menschen immer flexibler, andererseits liegt Wohnen mit Service im Trend. „Wer den Bewohnern Arbeit abnimmt, hat ein besonderes Plus“, so Klein. „Neben Geschäftsreisenden und allen, die nach einer Trennung schnell eine wohnliche Bleibe suchen, kommen zu uns auch Personen, die gerade ihre Villen renovieren lassen oder für Angehörige oder Freunde eine kurzfristige, aber ansprechende Unterkunft suchen“, erläutert Klein. „Wir haben bei unseren Apartments eine Auslastung von nahezu 100 Prozent.“

Kein Wunder also, dass auch das eine oder andere Hotel diese Klientel, die gleich für ein paar Monate bleiben möchte, als Kundschaft entdeckt hat.

Wer eine Bleibe auf Zeit sucht, wird bei Immobilienvermittlern eher nicht fündig werden. Grund: Diese können, da bei Boarding-House-Apartments keine Mietverträge unterschrieben werden, keine Provisionen verlangen, höchstens bescheidene Beraterhonorare.

### Info

### Wohnen auf Zeit

#### Boarding-House-Apartments

stellen eine Art Mittelding zwischen Hotel und eigener Wohnung dar. Die Verweildauer beträgt meist zwischen einem Monat und einem Jahr. Mit den bezugsfertigen Wohnungen werden umfangreiche Serviceleistungen angeboten.