

Rendezvous mit dem künftigen Architekten

Häuslbauer sind vom schier unendlichen Angebot oft überfordert, wie ein Besuch auf einer Baumesse zeigt. Dennoch lassen nur wenige sich von einem Architekten beraten. Dabei seien die Vorurteile überholt, sagen diese.

Bernadette Redl

Wien – Vom Lichtschalter bis zur Wärmepumpe – nichts, was es nicht gibt auf der Häuslbauermesse Bauen & Energie in Wien. Dass zwischen Möbeln, Sauganlagen, Insektengittern und Pools auch Kürbiskernöl und Kosmetika zur Entfernung von Körperhaaren angeboten werden, mutet dann doch etwas seltsam an. Auch der Stand mit asiatischer Minze scheint auf den ersten Blick nicht ganz in das Konzept zu passen. Doch Wohnen heißt auch Wohlfühlen, und immerhin eignet sich die Minze auch für den Aufguss in der Sauna – und auch die gibt es hier zuhauf.

Es tummeln sich auf der Messe alle, die etwas bauen wollen – oder auch nicht. „Wir haben kein Projekt vor, kommen aber jedes Jahr her, um uns umzusehen“, erzählt eine Besucherin. An Inspiration und überzeugenden Verkäufern an den Ständen mangelt es in jedem Fall nicht. Nicht alle sehen das positiv. „Da ist viel Schrott dabei, der den Menschen an manchen Ständen angeboten wird“, sagt Architekt Heinrich Schuller. Er leitet die Baurettungsgasse auf der Messe. „Gerettet“ werden muss laut Schuller allerhand, etwa die Qualität von Bauvorhaben vor „Pfuschern“ oder Betrieben, die mit hohen Standards arbeiten, vor Billiganbietern.

Bauvorhaben retten

Um Menschen mit Bauvorhaben zu retten, gibt es in der Rettungsgasse das Angebot „Sieben auf einen Streich“. Wer einen Umbau plant, kann sich nach vorheriger Anmeldung für eine halbe Stunde mit sieben Experten aus unterschiedlichen Bereichen der Baubranche an einen Tisch setzen, das eigene Projekt vorstellen und sich beraten lassen. Hintergrund der Aktion: „Wer baut oder umbaut, ist oft überfordert und ratlos“, sagt Schuller.

Und tatsächlich geben zumindest einige der Besucher zu, vom Angebot überfordert zu sein. Ein Paar etwa ist zur Messe gekommen, um sich über den Bau einer neuen Garage zu informieren. „Das ist wie im Elektrofachhandel,



Im Dschungel der Angebote brauchen Häuslbauer Experten, die ihnen den Weg weisen. Dennoch engagieren viele keinen Architekten. Die Bauen & Energie wollte Abhilfe schaffen.

man braucht eine Sache und bekommt 25 Vorschläge“, so der Besucher. Einem anderen Paar – auf der Messe auf der Suche nach Vorschlägen und Ideen für ein neues Heizungssystem – geht es ähnlich: „Wir müssen eine schwierige Entscheidung treffen, aber bei dem Angebot hier ist man auch überfordert“, so die beiden.

Vor einer besonders großen Herausforderung steht, wer ein ganzes Einfamilienhaus bauen will. Zahlreiche Entscheidungen müssen getroffen werden: Keller – ja oder nein? Welche Heizungsart ist die richtige? Fertigteilhaus oder massiver Bau? „Als Laie ist das nicht einfach“, sagt ein junger Häuslbauer, der mit seiner Frau zur Messe gekommen ist. Der Bau ihres Eigenheimes soll bald über die Bühne gehen. „Ein Planer steht uns dabei zur Seite“, erzählen sie. So wie sie machen es viele, denn in Ostösterreich werden Einfamilienhäuser nur selten mit Architekten geplant, weil auch Baumeister Häuser planen dürfen.

Die Berührungsgänge seien zu groß, glauben die auf der Messe vertretenen Architekten. „Die meisten wissen zudem gar nicht, was ein Architekt überhaupt macht“, sagt Dorothee Raichle-Ekong. Außerdem brauchten die

Architekten dringend eine bessere Öffentlichkeitsarbeit, ist sie sich sicher. „Die Menschen glauben, einen Architekten können sich nur die Reichen leisten. Aber das stimmt nicht. Ein mit Architekt gebautes Haus kostet nicht mehr“, sagt Raichle-Ekong und vergleicht ein vom Architekten geplantes Haus mit einem maßgeschneiderten Anzug. „Wer mit einem Experten plant, muss viel von sich preisgeben, muss sich quasi ‚ausziehen‘, damit der Anzug bzw. das Haus perfekt zugeschnitten werden kann. Aber das wollen viele nicht.“

Berührungsgänge abbauen

Um Vorurteile und Berührungsgänge abzubauen, organisierte die IG Architektur auf der Bauen & Energie Wien ein „Speed-Dating“ für Häuslbauer und Architekten. Für jeweils sieben Minuten sitzen sich zukünftige Hausbesitzer und Architekten gegenüber, nach einem Glockenton wechseln die Architekten reihum zu den nächsten Interessenten. Ein erstes Kennenlernen war das erklärte Ziel dahinter – und schnell wurde klar: Viele Häuslbauer wissen tatsächlich nicht, was zu den Aufgaben eines Architekten gehört. Gefragt wurde etwa:

Wie sehr geht der Architekt / die Architektin auf unsere Wünsche ein? In welchem Grad möchte er oder sie sich in unserem Haus verwirklichen? Wie wird abgerechnet? Wer koordiniert die Baustelle und beauftragt Bauunternehmer?

Anders als viele Häuslbauer können sich die Paare, die hier mitmachen, einen Hausbau ohne Architekt nicht vorstellen. „Wir haben Vorstellungen, wissen aber nicht, ob sie auch umsetzbar sind. Als Laie hat man keine Ahnung von Lichteinfall oder davon, ob Arbeiten auf der Baustelle richtig ausgeführt werden. Ein Architekt kontrolliert das, und so müssen wir uns nicht mit jedem Detail beschäftigen. Das ist wie mit einem Steuerberater, der spart einem auch Nerven“, so ein Besucher.

Wichtig ist den zukünftigen Auftraggebern vor allem, dass man sich gut aufgehoben fühlt. „Wir haben so spezielle Wünsche, dass ein Haus von der Stange für uns nicht infrage kommt“, erzählt eine andere Frau. Mit einem Generalunternehmer habe sie bereits schlechte Erfahrungen gemacht. Beim Architekten habe sie das Gefühl, er sei auf ihrer Seite. „Uns ist auch die persönliche Beziehung wichtig, ein Haus baut man schließlich nur einmal.“

Immoentwickler plant Wohnungen unter 100.000 Euro

Wien – „Wir bringen hässliche Entlein zu neuen Höhen“, fasste Mathias Mühlhofer, Vorstand der Immobilienrendite AG, die Strategie seines Unternehmens vor kurzem zusammen. Das bedeutet: In die Jahre gekommene Gewerbeimmobilien werden gekauft und einem neuen Nutzen zugeführt.

Einer Wohnnutzung zum Beispiel: Im 23. Bezirk hat die Immobilienrendite AG eine Halle mit einem kleinen Büroteil und einem angrenzenden Grundstück gekauft. Auf dem 1900 Quadratmeter großen Grundstück an der Erlaaer Straße sind 79 Wohnungen zwischen 30 und 60 Quadratmetern geplant. Mit der Baugenehmigung wird noch im ersten Halbjahr gerechnet, Baustart soll dann im Sommer sein.

20 Wohnungen im Haus sollen laut Unternehmensangaben unter 99.000 Euro kosten. Die günstigsten Wohnungen mit 30 m² sollen auf 80.000 Euro kommen, die teuerste – ein 60 Quadratmeter großes Penthouse im Dachgeschoß – auf 268.650 Euro. Damit wolle man zeigen, dass leistbares Wohnen auch ohne die Verwendung von Steuergeldern möglich ist, sagt Mühlhofers Kovorstand Markus Kitz-Augenhammer.

Zugunsten billiger Wohnungen sei auf optimierte Grundrisse gesetzt worden, zudem wird für die Tiefgarage der Keller des Bestandsgebäudes adaptiert. Bei der Planung sei auch überlegt worden, was in einer Wohnung wirklich gebraucht wird – etwa ob ein Schlafzimmer zehn Quadratmeter haben müsse. „Zum Walzertanzen ist es dann aber zu klein, das gebe ich zu“, so Mühlhofer.

Möglich ist auch, dass das gesamte Wohnprojekt von einem Investor gekauft und dann vermietet wird. In einem solchen Fall würden die Mieten zwischen 450 und 500 Euro liegen und die Rendite für den Eigentümer zwischen drei und 3,5 Prozent, so Mühlhofer.

Ein weiteres in Planung befindliches Projekt ist ein altes, teilweise leerstehendes Fachmarktzentrum mit 4000 Quadratmetern in der Nähe von Enns. „Da wollen wir ein etwas Neues schaffen“, so Mühlhofer. Geplant sei ein „Einkaufserlebnis“, also Retailflächen mit Gastronomie. Mehr verraten will er aber noch nicht. Sofern das Konzept aufgeht, seien weitere Projekte möglich.

Das Jahr 2016 sei das erfolgreichste Jahr der Unternehmensgeschichte gewesen, so Mühlhofer: Im Vorjahr wurde die Zahl von 400 Investoren überschritten, seit 2008 wurden insgesamt zehn Millionen Euro investiert. (zof)

IMMOBILIEN WORTANZEIGEN

WOHNEN

MIETWOHNUNGEN

NACHFRAGE

MAYERL Diplomatenfamilie mietet ab sofort Wohnung, 18., 19., nur Neubau, Garage, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, bis ca. 2.800,- inklusive, ☎ 01/479 41 17-10, eva.krulis@realkanzlei-mayerl.at, www.mayerl.at

MAYERL Westlicher Diplomat (Ehepaar) mietet Wohnung im Zentrum, bevorzugt 1., 3., 4., ab 150 m² Wohnfläche, keine offene Küche, 2 Schlafzimmer, großer Salon, bis ca.

ANGEBOTE

WIEN

2. LEOPOLDSTADT



plan quadrat Neue Perspektiven – Dachgeschoß-Maisonette (100 m²) mit Terrasse (16 m²). 3 Zimmer, Galerie, Bad, WC, AR und

4. WIEDEN



BAR GOLDEGG GARDENS, 99 exklusive Mietwohnungen in absoluter Ruhelage, 1-4 Zimmer, ca. 36 bis 150 m², großzügige Freiflächen, beziehbar ab 01.12.2016, HWB ca. 26,48 kWh/m²a, bareal Immobilienreuehand GmbH, ☎ 01/205 215, www.bar.at

5. MARGARETEN



Raiffeisen Immobilien DG-Refugium: Unbefristete Dachmaisonette mit 90 m² zzgl. 13 m² Terrasse in stilvoller und hochwertiger Ausstattung, 2 Schlafzimmer und lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich inkl. Küche. Erstbezug! Gesamtmiete € 1.443,49; HWB 73. ☎ 01/512 1 512-25951, Claudia Huber, B.A. www.raiffeisen-immobilien.at

9. ALSERGRUND



ORAG Prachtvolle Beletage-Wohnung Servitenviertel, ca. 190 m² Wohnfläche, herrlicher Salon, Tafelparkett, Flügeltüren, Deckenstuckatur, 2-3 Schlafzimmer möglich, modernes Badezimmer. € 2.245,- Gesamtmiete. HWB 232,5 kWh/m²a, 4,39 fGEE. **ORAG IMMOBILIEN** – Fr. Mag. Kürzl-Tronner, ☎ 01/534 73-202



DER MARKTPLATZ

WIENER IMMOBILIEN MESSE

11. – 12. März 2017 Messe Wien

Ticket: 42%

