



Immobilien



Versteck im Wohnzimmer: Von der Kunst, Hightech unsichtbar werden zu lassen. 16

CONCORDE
BUSINESS PARK

ERFOLG BRAUCHT EIN ZUHAUSE.

www.concordebusinesspark.at

BAUGEMEINSCHAFTEN Finanzierungsmodelle kristallisieren sich jetzt langsam heraus

Baugruppen suchen oft vergeblich nach Flächen

Mitbestimmen beim Planen liegt im Trend. Die Flächen für Baugemeinschaften sind aber schwer zu kriegen. Initiativen hoffen, dass die Stadt Wien welche bereitstellt.

Im Sommer 2013 werden etwa 70 Menschen in „ihr“ Haus am ehemaligen Nordbahnhofgelände ziehen. Bis dahin werden sie noch oft zusammen sitzen, denn sie planen ihre Wohnungen gemeinsam. So darf etwa bei den Wohnungsgrößen mitgedacht werden, die künftigen Nachbarn dürfen selbst ausgesucht werden, über Gemeinschaftsflächen darf diskutiert werden. Was

realisiert wird, ist eine Frage der Einigung.

„Für unser Projekt gab es bisher 160 Interessenten. 80 Prozent der Bewohner stehen schon fest“, sagt Katharina Bayer von einszueins architektur, die das Wohnprojekt Wien unter dem Titel „Wohnen mit uns“ plant. Es entstehen etwa 40 bis 45 Wohneinheiten, einige Gewerbe- und viele Gemeinschaftsflächen. Auch Bayer selbst zieht 2013 ein. Wer jetzt einsteigt, kann natürlich nur noch begrenzt mitreden: Die Grundstruktur, etwa die 500 Quadratmeter Gemeinschaftsflächen mit Veranstaltungssaal, Gästeappartement, Gemeinschaftsküche, Bibliothek und Sauna stehen fest. Auch Carsharing ist schon beschlossen.

Die Anzahl derer, die sich für Baugruppen interessieren, wächst. Das merkt auch Annika Schönfeld, Projektmanagerin von „Wohnen mit uns“ und Gründerin der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen: „Nach der Sargfabrik, die Mitte der 90er-Jahre bezogen wurde, kam lange nichts. Seit zwei bis drei Jahren sind wieder einige Projekte in Planung.“ Das Thema rücke aus der alternativen Ecke stärker in die Mitte. Vorbilder gebe es etwa in Hamburg, wo die Stadt 15 bis 20 Prozent der Flächen fix an Baugemeinschaften vergibt. In

Wien scheitern Baugruppen noch oft an der Suche nach Flächen. „Bis dato ist es schwierig, an Grundstücke ranzukommen“, sagt die Architektin Petra Hendrich, die mit Gernot Tschertou zusammen für die Seestadt Aspern mit „Seestern“ eines von drei Baugruppen-Projekten in Aspern betreut. Als Gründer von parq, einer Plattform für Baugruppen, wollen sie das Thema vorantreiben. Vor allem Gruppen, die ohne Bauträger agieren, haben es schwer. Privat gibt es so gut wie keine Angebote, das Meiste wird von der Stadt vergeben – und die hat sich bisher noch nicht ausreichend zum Trend bekannt. „Die aktuel-

PROJEKTE

Die Sargfabrik im 14. Bezirk ist neben Projekten in Deutschland – vor allem in Hamburg und Berlin – ein großes Vorbild für die aktuelle Welle **gemeinschaftlicher Bauprojekte**. Sie wurde vor 15 Jahren als Wohn- und Kulturprojekt realisiert und funktioniert auch heute noch. Aktuell sind in Wien neben dem Wohnprojekt Wien in Aspern drei Baugruppen-Projekte geplant: der Seestern Aspern, B.R.O.T. und Ja:sporn. Infos: www.parq.at; gemeinsam-bauen-wohnen.org; www.einszueins.at; www.schwarzatal.at

len Projekte sind noch Pionierprojekte“, sagt Hendrich. Am ehesten finden sich Flächen am Stadtrand oder in Zusammenarbeit mit Bauträgern. Das Wohnprojekt Wien wird etwa mit der Genossenschaft Schwarzatal realisiert. Die Bewohner sind als Verein organisiert und werden das Objekt mieten, eine Kaufoption, allerdings nur für den Verein als Ganzes, soll es auch geben. Bessere Rahmenbedingungen erhoffen sich viele von der neuen Regierung. Annika Schönfeld: „Das ist eine politische Entscheidung. In Wien sind die Chancen jetzt besser, weil die Grünen sich für das Thema interessieren.“

ALEXANDRA ROTTER
alexandra.rotter@wirtschaftsblatt.at

Am ehemaligen Nordbahnhofgelände plant eine Baugruppe das **Wohnprojekt Wien** mit 500 Quadratmetern Gemeinschaftsflächen



WOHNBAU

Förderungen senken die Miete um zehn Prozent

In Mietwohnungen der gemeinnützigen Bauträger wohnt es sich im Vergleich zum privaten Mietwohnungsmarkt nicht nur billiger, sondern dank strenger Mietenregulierung und Kündigungsschutz auch wesentlich sicherer – das zeigt eine Studie der Arbeiterkammer (AK). Während im privaten Altmietwohnungen regelmäßig hohe Kostensteigerungen zu verzeichnen sind, sichere das Regelsystem der Wohnungsgemeinnützigkeit ein dauerhaft niedriges Mietniveau, betont der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) in einer Aussendung. Mieter zahlen in GBV-Wohnungen mit durchschnittlich 5,7 € pro Quadratmeter eine

deutlich unter dem Marktniveau liegende monatliche Miete. Zum Vergleich: Im privaten Mietwohnungsbestand liegt die monatliche Miete um mehr als zehn Prozent höher.

Wiedervermietung

Der Unterschied zwischen dem Mietniveau fällt bei der Wiedervermietung gemeinnütziger Wohnungen noch gravierender aus: Hier liegen die Mieten mit 6,1 € pro Quadratmeter sogar um 25 Prozent unter jenen der Privaten. Karl Wurm, Obmann des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, sieht die Gemeinnützigkeit mit ihren 535.000 Mietwohnungen als „Stabilisator am Wohnungsmarkt“. (am)

GÜTESIEGEL Entscheidungshilfe für Privatkunden

EHL Immobilien bekommt als Erster das neue Makler-Zertifikat

Als erster österreichischer Wohnungsmakler hat EHL Immobilien eine Zertifizierung nach der Norm EN 15733 erhalten. Diese europäische Norm regelt seit rund einem Jahr zahlreiche Aspekte der Beziehung zwischen Kunden und Immobilienmaklern. Erstellt wurde das Regelwerk vom EU-Normungsinstitut (CEN) in Zusammenarbeit mit den europäischen Maklerverbänden CEPI und CEI, zu Letzterem gehört auch der Österreichische Verband der Immobilienreuhändler (ÖVI). „Wir haben uns diesem umfassenden Prüfungsprozess aus zwei Gründen unterworfen“, sagt dazu EHL-Geschäftsführer Michael Ehlmaier. „Zum Ersten ist die Zertifizierung ein Gütesiegel,



EHL-Chef **Michael Ehlmaier**: „Umfangreicher Prozess“

das gerade für Privatkunden eine wichtige Entscheidungshilfe darstellt.“ Zum Zweiten sei es wichtig, dass die Arbeit von einer externen Stelle beurteilt wird und „damit auch mögliche Schwächen erkannt und behoben“ werden können.

Kundeninformationen

EHL könne mit der Zertifizierung der Klientel nun garantieren, dass alle Kundeninformationen bestens geschützt sind und nur im Rahmen des jeweiligen Auftrags genutzt werden. EHL Immobilien hat die Zertifizierung für alle Geschäftsbereiche, das sind Wohnen, Büro, Einzelhandel und Investment sowie Bewertungen und Consulting, erworben. (am)

DIE BESTEN BÜROS IN WIEN.

TEL: +43/1/205 215
WWW.BAR.AT

BAR
BesteAussichten

BAREAL IMMOBILIENTREUHAND GMBH

DC TOWERS

1220 WIEN, DONAU-CITY



WIEN MITTE

1030 WIEN, LANDSTRASSE



FORUM SCHÖNBRUNN, BT II

1120 WIEN, U4 SCHÖNBRUNN



BIZ ZWEI

IM VIERTEL ZWEI

1020 WIEN, U2 KRIEGL



KÄRNTNER RINGHOF

1010 WIEN, KÄRNTNER RING 5-7

