



Drei Meister des Bauens und Wohnens:
V.l.n.r.: Daniel Jelitzka (JP Immobilien), Stefan Brezovich (ÖRAG) und Architekt Christian Heiss (Atelier Heiss).

WIE SANIERT MAN RICHTIG

Altbau ist eine beliebte Wohnform in Österreich. Doch bei der Sanierung sind Wissen und Vorsicht geboten. Ein Gespräch über exotische Baustoffe, das gewisse Gespür für die Seele des Hauses und die Gefahr des »Zu-Tode-Renovierens«.

MODERATION UND TEXT WOJCIECH CZAJA FOTOS LUKAS ILGNER

LIVING: *Herr Heiss, Sie wohnen in einem selbst geplanten, sanierten Altbau. Wie kam es zu dieser Entscheidung?*

CHRISTIAN HEISS: Ich bin in einem Haus aus den Sechzigerjahren aufgewachsen und habe zuletzt in einem von mir geplanten Wohnhaus gewohnt. Das waren schöne Lebensjahre. Ich schätze vor allem die Leichtigkeit im Neubau. Aber natürlich haben Altbauten viele Besonderheiten wie etwa alte Parkettböden, Flügeltüren, Kastenfenster, Stuck an der

Decke – und natürlich wunderbar hohe Räume. Danach habe ich mich gesehnt.

Herr Jelitzka, Sie haben einen Altbau in der Josefstadt saniert und aufgestockt.

DANIEL JELITZKA: Ich wollte unbedingt uneingesehen, aber mit Blick auf die Stadt wohnen. Daher habe ich mich entschieden, ein altes Gründerzeithaus in der Lerchenfelder Straße aufzustocken. Das Haus, das Stiegenhaus, die Korridore und der Eingangsbereich in die Wohnung strahlen natürlich Altbau-Charme aus. Aber die Aufstockung >



Christian Heiss:

»Mich schmerzt es jedes Mal, wenn ich in einem sanierten Altbau Laminat und Kunststofffenster sehe.«

> ist komplett modern. Man darf nie den Fehler machen, sich mit etwas Neuem dem Alten anzubiedern. Das geht meistens schief.

Und wie wohnen Sie, Herr Brezovich?

STEFAN BREZOVICH: In einem Neubau. Das hat einen ganz einfachen Grund. Ich bin in ganz Österreich viel mit dem Auto unterwegs und wollte unbedingt eine Garage im Haus, um meine wertvolle Zeit nicht mit Parkplatzsuche zu verschwenden. Außerdem war ich auf der Suche nach einer Wohnung mit Terrasse. Das sind Features, die man in einem Neubau eher findet als in einem Altbau.

Sind die drei Wohnsituationen ein Spiegelbild des Wiener Markts?

BREZOVICH: In gewisser Weise ja. Es gibt einen Mix aus Altbau, Neubau, Aufstockungen, Erweiterungen und Sanierungen. Bei uns

im Portfolio, würde ich sagen, halten sich Altbau und Neubau so ziemlich die Waage.

JELITZKA: Sowohl Altbau als auch Neubau haben gewisse Vorteile. Wie man wohnen möchte, bleibt letztendlich eine Frage des Geschmacks. Jeder Topf findet seinen Deckel.

Worauf legen Wohnungssuchende bei Altbauanierungen Wert?

HEISS: Die Ansprüche an das Wohnen im Sanierungsbereich sind Altbau-Charme, schöne Parkettböden, Flügeltüren sowie eine Haustechnik am neuesten Stand, die sich jedoch niemals in den Vordergrund drängen darf. In einem sanierten Altbau müssen die technischen Gimmicks geschickt kaschiert und versteckt werden.

BREZOVICH: Eine der schönsten und aufwendigsten Sanierungen der jüngeren Zeit ist sicherlich die Revitalisierung der beiden Palais Batthyány und Trauttmansdorff – des sogenannten Palais, Palais in der Herrngasse in der Wiener Innenstadt. Es ist der Liebe des Eigentümers zu historischen Immobilien zu verdanken, dass hier eine Sanierung auf einem dermaßen hohen Level geüpelt ist.

Was zeichnet dieses hohe Level denn aus? Können Sie ein Beispiel nennen?

BREZOVICH: Ich denke da beispielsweise an die aufwendige Stucksanierung, an die Vertäfelungen, an die handgefertigten Tableaus der Gegensprechanlagen.

JELITZKA: Wenn schon Sanierung, dann authentisch! Und Projekte wie Palais, Palais oder Palais Principe machen das auf allerbeste Weise. Da wie dort gibt es dekorative Parkettböden, massive Holzzargen, klassische Beschläge bei den Fenstern oder etwa gusseiserne Geländer und Brüstungen im Stiegenhaus.

HEISS: Was man mit Sicherheit sagen kann, ist, dass eine gute Sanierung eines Altbaus definitiv mehr Aufwand ist als Abbruch und Neubau. Gerade bei historischen Palais und Objekten, die unter Denkmalschutz stehen, ist viel Liebe zum Detail gefragt. Bevor wir ein Projekt starten, studieren und analysieren wir erst einmal das Haus. Erst wenn man das Bauwerk gelesen und es verstanden hat, kann man sich an die Arbeit machen und ein Sanierungskonzept ausarbeiten.

Sie haben die Liebe zum Detail angesprochen. Was sind denn solche schönen Details, Materialien und Verarbeitungsqualitäten, die Sie in einem sanierten Altbau gerne sehen?

HEISS: Ich schätze Massivholz, das mit der Hand bearbeitet und nicht nur durch die CNC-Fräse gejagt wurde, wie das so oft passiert. Ich schätze gute, hochwertige Putze. Und ich mag Zementfliesen.

JELITZKA: Ich bin ein Freund von Terrazzoböden und Kalkputzen. Es gibt kaum noch Handwerker, die das können, und kaum noch Bauherren, die das bezahlen.

Und Sie, Herr Brezovich?

BREZOVICH: Sandstein! Das ist ein wunderschöner Baustoff. Das tut sich heute kaum noch jemand an.

Im Gegenzug ist das Phänomen zu beobachten, dass Häuser und Wohnungen in Europa immer wieder zu Tode renoviert werden. Wie kommt es dazu?

BREZOVICH: Es gibt Investoren, Entwickler, Verwalter und Privatbauherren, die Qualität

Daniel Jelitzka:

»Je hochwertiger und originalgetreuer die Sanierung ist, umso größer ist der Verkehrswert am Markt.«



Stefan Brezovich:
»Stuck, Vertäfelung und Sandstein sind wunderschöne Baustoffe. Nur tut sich das heute kaum noch jemand an.«



und Geschichte zu schätzen wissen, und solche, die darauf keinen Wert legen.

JELITZKA: Es ist wie immer im Leben: Manche haben das G'spür und die Sensibilität für die Seele des Hauses und andere nicht. Manche Leute sanieren einen historischen Altbau und verlegen einen Laminatboden, weil das praktisch und widerstandsfähig ist.

HEISS: Mich schmerzt es wirklich jedes Mal, wenn ich in einem sanierten Altbau Laminat und Kunststofffenster sehe.

Wie kann man das verhindern?

BREZOVICH: Man kann niemandem seinen Architektur- und Wohngeschmack vorschreiben.

Gibt es bei Sanierungen einen Unterschied zwischen Miete und Kauf?

JELITZKA: Auf jeden Fall! Wohnungsmieter sind in der Regel flexibler und toleranter. Sie verzeihen Schwächen und nicht immer zur Gänze wahrgenommene Potenziale. Hinzu kommt, dass sich Altbaumieten am Richtwert orientieren müssen. Da wird es mit Stuck und diversen Renovierungsspielereien eng. Im Kaufsegment hingegen hat man erstens mehr wirtschaftlichen Spielraum, und zweitens legen Käufer meist auch großen Wert auf eine behutsame, hochwertige Sanierung.

BREZOVICH: Dem kann ich mich nur anschließen. Mit dem Abverkauf von Wohnungseigentum bewege ich mich wirtschaftlich leichter als bei Mietwohnungen, wo das Geld für eine Sanierung nur sehr langsam wieder eingespielt wird. Im Mietbereich sehe ich für eine hochwertige Sanierung nur dort Chancen, wo sich das Objekt in einer Toplage befindet und man mit den entsprechenden Mietzuschlägen eine mitunter etwas aufwendigere Sanierung wieder finanziell ausgleichen kann.

Und wie ist das bei Ihren Bauherren, Herr Heiss?

HEISS: Ich denke, die meisten Kunden wissen bereits, wofür unser Büro steht. Wenn wir von Altbausanierung sprechen, dann haben meine Bauherren und ich meist sehr ähnliche Vorstellungen.

JELITZKA: Letztendlich darf man nicht vergessen, dass eine gut sanierte Immobilie am Markt einen USP darstellt. Je hochwertiger und originalgetreuer die Sanierung ist, umso länger ist die Restnutzungsdauer und umso größer der Verkehrswert. Das ist Nachhaltigkeit.

Wie geht es Ihnen mit denkmalgeschützten Häusern? Herausforderung oder Hände weg?

JELITZKA: Die Sanierung von denkmalgeschützten Häusern ist aufwendig und daher meist auch sehr teuer. Was ich mir wünschen würde, ist eine steuerliche Begünstigung von denkmalpflegerischen Maßnahmen – wie etwa eine Vorsteuerbefreiung für eigengenutzte Immobilien oder ein Investitionsfreibetrag. Ich denke, dann wäre auch das Interesse am Markt größer. Derzeit schreckt der Denkmalschutz Investoren und Bauträger tendenziell ab.

BREZOVICH: Es sei denn, wir sprechen vom gehobenen Segment in guter Lage. Dann wird die Sache wieder attraktiv.

HEISS: Nicht nur beim Denkmalschutz, auch ganz generell bei historischen Zinshäusern würde ich mir finanzielle und steuerliche Anreize für Bauherren und Eigentümer wün-

schen. Unser Stadtbild lebt ja von solchen Häusern! Ich bin mir sicher, dass das langfristig zu einer Erhaltung der historischen Stadt führen würde. Aktuell entscheiden sich viele Projektentwickler und Bauträger im Zweifelsfall für einen Neubau. Das ist unkomplizierter und bringt mehr verkaufbare Fläche.

Welches Haus würden Sie niemals sanieren?

BREZOVICH: Ich würde sagen: Finger weg von einem in die Jahre gekommenen Sechzigerjahre-Bürohaus mit Asbestbestand und schlechter Bausubstanz! So ein Haus bringt im Rahmen einer Sanierung meist nur Probleme. Das würde ich sofort abreißen.

JELITZKA: Ich würde die Flaktürme niemals antasten. Die müssen bleiben, wie sie sind.

HEISS: Das »Café Hawelka« und die alten »Aida«-Filialen. Das sind wertvolle Zeitdokumente – die Flecken, abgeschlagenen Ecken und Brandlöcher in der Polsterung erzählen schöne Geschichten. <

DIE LIVING-SALON- GESPRÄCHSPARTNER

Stefan Brezovich (47)

ist seit 2004 Vorstand des Immobiliendienstleisters ÖRAG. Das 1871 gegründete Unternehmen mit den Schwerpunkten Immobilienvermittlung und Liegenschaftsverwaltung verwaltet 1100 Wohn- und Büroobjekte in ganz Österreich.
www.oerag.at

Daniel Jelitzka (48)

gründete 1996 gemeinsam mit Reza Akhavan die JP Immobilien Gruppe. Die Unternehmensschwerpunkte sind Investment (Zinshäuser), Development, Vermarktung und Property Management.
www.jpi.at

Christian Heiss (50)

gründete 1997 sein eigenes Architekturbüro Atelier Heiss und beschäftigt 25 Mitarbeiter. Er hat bisher rund 500 Projekte in ganz Österreich realisiert. Für die Sanierung des denkmalgeschützten Hotels »Daniel Vienna« wurde er 2015 mit dem Staatspreis für Architektur ausgezeichnet.
www.atelier-heiss.at