



**Fokus: Bauen & Energie**  
Sonne in den Tank, Stroh in die Wände. [Foto] Seite 13 und 14



**Luxus, ganz ungewöhnlich**  
Immobilien, wie man sie nicht täglich sieht. [Vladi Private Islands] Seite 17



**Im Osten**  
CEE & SEE: Marktaussichten, Trends. [iStockphoto] Seiten 14, 16

## Hallo, Nachbar!

**REIHENHÄUSER.** Bitte nicht zu nahe kommen: Architekten beschäftigen sich mit der Privatsphäre im verdichteten Wohnbau. Von Hanghäusern und Reißverschlussystemen.



VON CHRISTIAN LENOBLE

**C**hinesisches Hofhaus, römisches Atrium, Weinviertler Streck- oder Hakenhof: Reihen- und Doppelhäuser sind ein uraltes Wohnthema – und gerade jetzt aktueller denn je. Dass sie erschwinglicher sind als frei stehende Einfamilienhäuser und mehr Grünraum bieten als Wohnungen, macht diese Bauten zur scheinbar

### AUF EINEN BLICK.

■ **Vorteile** eines Reihenhauses: akzeptable Grundstückspreise in beliebten Stadtrandlagen, ressourcenschonende Bauweise.

■ **Nachfrage und Angebot:** In Wien und Umgebung ausgewogen, einsetzender Nachfrageüberschuss in Gemeinden des übrigen Bundesgebiets. [Marc Fischer/iStockphoto.com]

idealen Alternative, speziell für junge Familien mit Kindern. Ins Treffen führen lassen sich zudem Argumente wie der verantwortungsvolle Umgang mit der Ressource Bauland sowie die Option auf ein Eigenheim in den stark nachgefragten, grünen Stadtrandlagen.

### Tür an Tür, das muss nicht sein

So weit, so gut – wenn da nicht die bedrohliche Nähe zum „lieben“ Nachbarn wäre. Tür an Tür, Wand an Wand, Garten an Garten: Das ist dann doch so manchem zu viel des Guten.

Ein Problem, dem die Architekten zeitgenössischer Reihenhäuser in ihren Konzepten immer größere Beachtung schenken. „In der sogenannten verdichteten Bauweise geht es darum, Freiräume zu schaffen, die den Bewohnern die gewünschte Intimität sichern“, weiß Architekt Ernst Linsberger und illustriert seine Aussage mit

dem aktuellen Projekt der Atriumsiedlung Mannagettaweg in Graz (CGT Immobilien, Projekt „living-in-waltendorf“).

„Wir errichten die Häuserzeilen in der Hanglage so, dass die privaten Räume uneinsehbar sind und gleichzeitig der freie Blick in die Landschaft möglich ist“, erläutert Linsberger. Wesentlich sei dabei, die Beschaffenheit des Bauplatzes architektonisch einzubeziehen. Im Fall des Mannagettawegs war das ein verwildeter Obstgarten am Südhang des Ruckerbergs, der leicht erhöht über dem gewachsenen Dorfkern entlang der Waltendorfer Hauptstraße liegt.

Durch die Ausnutzung des Hangs kann man aus den einzelnen Wohneinheiten – über die Dächer der vorgelagerten Häuser hinweg – bis zur Koralm blicken, die Wohnintimität bleibt aber gewahrt.

Ist das Grundstück für die Anlage eben gelegen, muss auf an-

dere architektonische Zugänge zurückgegriffen werden. Etwa darauf, die aneinandergereihten Häuser vor- und zurückzurücken, um Sichtschutz zu den Gebäuden im Nahbereich zu schaffen.

### Reißverschlussystem

Ein Beispiel für eine derartige Konzeption liefert eine Siedlung von Architekt Leopold Dunzl in Wien-Essling, bei der drei weitgehend gleichförmige Wohnzeilen wie im Reißverschluss einander zugeordnet wurden. Die Wohnungen im Ober- beziehungsweise Untergeschoß sind entgegengesetzt zueinander ausgerichtet: Sitzen die einen zu ebener Erde im Grünbereich, blicken die Nachbarn oben auf ihrer Loggia in die andere Richtung.

Außerdem wurden die Fenster an der Rückseite der Häuser so weit hochgezogen, dass der Blick auf den Garten darunter zumindest

Fortsetzung auf Seite 12

### IMMOHIT DER WOCHE

## Heisse Zeiten für Immobilien

H & H Immobilien- und Projektentwicklung ist ein auf die Vermittlung von Gewerbe- und Industrie-Immobilien spezialisiertes Maklerunternehmen mit Tätigkeitsschwerpunkt im Großraum von Westösterreich.



Der Standort im Zentrum der beiden Wirtschaftsräume von Oberitalien und Süddeutschland eröffnet eine ungeheure Palette an interessanten Möglichkeiten. Ein derzeit 6-köpfiges Team an individuellen Spezialisten arbeitet engagiert an Ihrem Erfolg, steht Ihnen sowohl für die Vermittlung von Miet- als auch Kaufobjekten zur Verfügung.

Wir legen großen Wert auf den persönlichen und vertrauensvollen Kontakt zu unseren Kunden und bieten Ihnen solide Beratung in Ihren gewerblichen Immobilienangelegenheiten, die auf jahrelanger Berufserfahrung und fundierter Ausbildung basiert. Teamarbeit und das Eingehen von Kooperationen, die Bereitstellung von Kompetenzteams und ein funktionierendes Netzwerk sind die Säulen unserer

Professionalität. Das Spektrum der von uns angebotenen Objekte erstreckt sich von Hallenflächen für Produktion und Lagerung, zum Teil in Kombination mit Büro- und Ausstellungsflächen, über solitäre Büro-, Praxis- und Einzelhandelsflächen, unbebaute und entwicklungsfähige Gewerbe- und Industriegrundstücke, bis hin zu Gewerbezentren und Logistikanlagen.

Besonderes Fingerspitzengefühl verlangen Betriebsansiedlungen und das Entwickeln von Projekten. Unsere Stärken liegen im Wissen um die speziellen Anforderungen, die eine Gewerbeimmobilie für unterschiedlichste Nutzer zu erfüllen hat, und in unserer Flexibilität, auf Kundenwünsche gezielt eingehen zu können.

Unsere Marktkenntnis und vielfältigen Kundenkontakte ermöglichen es uns, Immobilienanbieter und -suchende beim Finden einer passenden Gewerbeimmobilie bzw. eines geeigneten Nutzers gleichermaßen unterstützen zu können.



Produktionshalle Mils - Kaufpreis auf Anfrage

H & H Immobilien- und Projektentwicklung GmbH · Schöglstraße 55 · 6050 Hall in Tirol · Tel.: +43 (0)5223 / 51090 · Fax: +43 (0)5223 / 51095 · info@hh-immobilien.com · www.hh-immobilien.com

## wüstenrot

### Reihen, Doppelhäuser

Wien:

Architekten Doppelhaus



**Exklusives Wohngefühl in Wien 23.** Dachterrace und Dachterrasse, vollunterkellert, ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 430 m<sup>2</sup> Eigengrund, Wärmepumpentechnologie spart Energiekosten  
■ Objekt Nr.: 1801/4944  
■ Kaufpreis auf Anfrage

Niederösterreich:

Wunderschöner Ausblick



**2202 Königsbrunn, Doppelhaus-**hälfte in Ziegelmassivbauweise mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, Terrasse/Wintergarten  
■ Objekt Nr.: 1801/3269  
■ Kaufpreis: € 229.000,-

Gepflegtes Einfamilienhaus



**2380 Perchtoldsdorf, Grünruhelage,** südseitiger uneinsehbarer Garten, 7 Zimmer, Terrasse, Garage, Sauna...  
■ Objekt Nr.: 1801/4707  
■ Kaufpreis auf Anfrage!

Steiermark:

Exklusive Anlage - provisionsfrei!



**Georgsberg bei Stainz, Doppelhaus-**anlage Ziegelmassiv inkl. Keller, ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 326 m<sup>2</sup> Grund - Schlüsselbereit!  
■ Objekt Nr.: 1801/5244  
■ Kaufpreis: € 199.900,-

Niedrigenergiebauweise



**Lieboch-Schadendorf, moderne** Reihenhäuser, erhöhte Wohnaufwertung, schlüsselfertiger Gesamtpreis (inkl. Grund-Aufschließungskosten und einigen Extras...)  
■ Objekt Nr.: 1801/5253  
■ Kaufpreis: € 163.970,-

wuestenrot-immobilien.at

**057070 480**

immobilien@wuestenrot.at

## Hallo, Nachbar

Fortsetzung von Seite I 1

dest nicht provoziert wird. „Man kann den Blick lenken und damit Intimzonen schaffen“, erklärt Leopold Dungl. Dafür eignen sich auch Loggien, wenn sie beispielsweise auf der einen Seite mit einem Wandelement und auf der anderen Seite mit einer Glaswand geschlossen werden. „Dabei entsteht ein Knick in der Blickrichtung. Diese geht nicht mehr geradeaus, sondern schräg nach vorne, und der Nachbar gerät in den Sichtschatten.“

### Autos gut verpacken

Was die Entree-Gestaltung von Reihenhäusern betrifft, liegt Architekten ein weiteres Thema am Herzen: Wie parkt der Bewohner möglichst nahe an der Haustüre, ohne dabei das Auto optisch in den Vordergrund zu rücken? „Die Lösung liegt in der Garagierung in einem Untergeschoß, das einen direkten Zugang zum Haus ermöglicht“, erklärt Dungl am Beispiel der gerade im Bau befindlichen reihenhausartigen Wohnanlage in der Peter-Berner-Straße (21. Bezirk, Bauträger Österreichisches Volkswohnungswerk, ÖVW). „Die Autos gut zu ‚verpacken‘, ist uns ein großes Anliegen“, plädiert auch Linsberger für den Tiefgaragen-Abstellplatz bei Reihenhäusern. Eine Option, die freilich noch in die Kategorie Luxus fällt und gerade bei kleinen Anlagen oft als unfinanzierbar eingestuft wird.

Übrigens: ein Buchtipps für jene, die trotz allem hin und wieder gerne zum Nachbarn linseln: „In deutschen Reihenhäusern“ (Callwey 2008, ab 39,90 Euro) zeigt, wie man anderswo mit Nähe und Distanz umgeht.



Leichte Hanglage für freie Sicht: die Atriumsiedlung Mannagettaweg von Ernst Linsberger. [CGT Immobilien]



Unterschiedlichste Positionen: Die Debatten rund um Mieterhöhungen sind heftig. Wahrscheinliche Lösung: ein Kompromiss.

[Thomas Weißenfels/Fotolia.com]

# Der Streit um die Mieterhöhung

**WOHNEN.** Wann und wie stark dürfen Mieten künftig steigen? Die Meinungen von Justizministerium, Mietervertretern und Vermietern liegen noch weit auseinander.

VON BEATE LAMMER

Für die einen steht Jahr für Jahr eine Mieterhöhung ins Haus, für die anderen immer erst dann, wenn die Inflation seit der letzten Mieterhöhung um fünf Prozent gestiegen ist. Doch eines haben die meisten Wohnungsmietverträge in Österreich gemeinsam: Die Mieten steigen mit der Teuerung. Ist diese hoch – im Vorjahr lag sie bei 3,2 Prozent im Jahresschnitt –, fallen die Erhöhungen stärker aus oder häufiger an. Eine Lösung, mit der weder Mieter noch Vermieter besonders glücklich sind. Die Mieter wollen gerade in Zeiten hoher Teuerung nicht auch noch mehr Miete zahlen. Die Vermieter würden gerne mehr verlangen, insbesondere, wenn sie in bauliche Verbesserungen investiert haben. Sie alle plädieren für Veränderungen. Die Pläne im Detail:

► Eine kurzfristige Änderung zugunsten der Mieter ist in Sicht: Justizministerin Claudia Bandion-Ortner will, wie berichtet, die im April anstehende Mieterhöhung bei den Richtwertmieten per Gesetz dämpfen. Etwa 350.000 Haushalte in Privatwohnungen zahlen Richtwertmiete, dazu kommen viele Mieter in Genossenschafts- und einige in Gemeindeförderung. Ihre Miete soll nun doch nur

um die Dezember-Inflation (die betrug im Vorjahr 1,3 Prozent) und nicht um die Jahresinflation erhöht werden. Erst ein Jahr davor hatte die damalige Justizministerin, Maria Berger (SPÖ), von der damals höheren Dezemberinflation auf die Jahresinflation umgestellt. Dass man von nun an jedes Jahr per Gesetz einen neuen Steigerungsfaktor verordnen wird, ist eher auszuschließen.

► Geht es nach Herbert Tumpel, dem Präsidenten der Arbeiterkammer (AK), sollen die Richtwertmieten nur noch dann steigen, wenn die Inflation um zehn Prozent zugelegt hat. Das wäre alle drei bis fünf Jahre der Fall. Gegen eine Zehn-Prozent-Schwelle spricht, dass die Mieterhöhungen dann sehr kräftig ausfielen. Das will die AK verhindern, indem nur die Hälfte der Inflationsrate für die Berechnung der Erhöhung herangezogen werden soll. Begründung: „Nutznießer dieser inflationsgetriebenen Erhöhungen sind nur die Haushalten, deren Renditen dadurch regelmäßig steigen – ohne irgendwelche Leistungen.“ Die „Hausherren“ sehen das freilich anders: Die Wertanpassung einzuschränken würde bedeuten, dass kaum noch in Gebäude investiert würde, warnt man beim Österreichischen Verband der Immobilienhändler (ÖVI). Alle

Vermieter-Verbände laufen gegen die Vorschläge der Arbeiterkammer Sturm. Dass diese eins zu eins umgesetzt werden, ist daher unwahrscheinlich.

► Geht es nach dem Haus- und Grundbesitzerbund, sollten die Mieten nach dem Baukostenindex steigen und nicht nach dem allgemeinen Verbraucherpreisindex. Seit Inkrafttreten des Richtwertmietzinses im Jahr 1994 kletterten die Baukosten um 59 Prozent, die allgemeine Teuerung dagegen nur um 30,5 Prozent. Beim Baukostenindex handle es sich um die tatsächlichen Kostensteigerungen, mit denen der Hauseigentümer konfrontiert ist, meint der Präsident des Haus- und Grundbesitzer-

verbundes, Friedrich Noszek. Es dürfte beim Wunsch bleiben. Im Justizministerium ist man derzeit eher bemüht, die Belastungen für die Mieter zu dämpfen.

► Außertourliche Mieterhöhungen nach thermischer Sanierung wünschen sich der Verband der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII) und der ÖVI. Das, so hofft man, würde zu mehr Investitionen führen. Derzeit rechnet sich thermische Sanierung für Vermieter kaum: Die Miete erhöhen kann man erst, wenn ein neuer Mieter einzieht. Stimmt nicht, meint AK-Experte Franz Köppl: Bereits jetzt gebe es die Möglichkeit, mehr Miete zu verlangen, wenn die Kosten für die Verbesserungsarbeiten nicht aus der Mietzinsreserve (Mieteinnahmen von zehn Jahren) getragen werden können. Er fordert im Gegenzug die Aufstockung der Mietzinsreserve um die Mieteinnahmen aus 20 Jahren.

► Wahrscheinlich ist ein Kompromiss: Die Richtwertmieten könnten – wie die Kategoriemieten – künftig immer dann steigen, wenn die Inflation um fünf Prozent zugelegt hat. Das wäre alle zwei bis drei Jahre der Fall. Auch wenn die Anhebung um die gesamte Inflationsrate erfolgt, würden Mieter ein bisschen gewinnen: Die Erhöhungen würden sich zeitlich nach hinten verschieben.

### AUF EINEN BLICK

■ **Mieten** steigen mit der Inflation. Richtwertmieten (man zahlt sie im Altbau bei neueren Mietverträgen) werden jährlich angepasst.

■ **Umstritten** ist, ob sie in Höhe der Dezember-Inflation oder der durchschnittlichen Jahresinflation steigen sollen. Letztere war im Vorjahr höher. Nach einer Mietrechtsreform ist künftig auch denkbar, dass die Mieten nur alle fünf Jahre steigen.

Schlüsselfertige Doppel- und Reihenhäuser derzeit in:

**NIEDERÖSTERREICH**  
OBERWALTERSDORF  
VÖSENDORF  
LEOPOLDSORF  
EBREICHSDORF  
GRAMATNEUSIEDL  
LAXENBURG  
POTTENDORF  
WIENER NEUSTADT

**STEIERMARK**  
Graz  
STRASSGANG  
ST. PETER / LIEBENAU  
WETZELSDORF  
MESSENDORF  
Graz-Umgebung  
GRATKORN  
GRATWEIN  
PIRKA

... und viele weitere Projekte!

Infos unter 03854/6111-6  
(auch am Wochenende) oder  
www.kohlbacher.at



- ✓ Eigentum
- ✓ 97, 115 oder 120 m<sup>2</sup> reine Wohnnutzfläche
- ✓ voll unterkellert (50 - 60 m<sup>2</sup>)
- ✓ Balkon und Terrasse
- ✓ eigener Garten
- ✓ Doppelcarport
- ✓ Wohnraumlüftung
- ✓ Solaranlage
- ✓ Fixpreisgarantie
- ✓ inkl. aller Anschluss- und Aufschließungskosten
- ✓ hohe Landesförderung



**KOHLBACHER Hausbau.**



ein Unternehmen der Strauss & Partner Immobilien-Gruppe

### REIHEN-, DOPPEL- UND EINFAMILIENHÄUSER

- ✓ Niedrigenergie
- ✓ voll unterkellert
- ✓ Ziegelmassiv
- ✓ Wohnbauförderung
- ✓ Eigengrund
- ✓ 1A-Qualität
- ✓ individuelle Planung

PROVISIONSFREI!

#### AKTUELLE PROJEKTE:

→ **KORNEUBURG**  
Nordwestbahnstr. 14  
(vor Fertigstellung)

→ **PURKERSDORF**  
Wientalstraße 5  
(Baubeginn erfolgt)

→ **PURKERSDORF**  
Franz-Schubert-Str. 4

→ **PURKERSDORF**  
Andreas-Scheu-G. 14  
(Baubeginn erfolgt)

→ **PURKERSDORF**  
Speichbergg. 32  
(vor Baubeginn)

→ **PRESSBAUM**  
Ludwig-Kaiser-Str. 5  
(vor Baubeginn)

Weitere Projekte geplant:  
Breitenfurt, Gumpoldskirchen,  
Rannersdorf, Sulz



Kostenlose Vormerkung: (01) 877 26 26-600, office@happy-home.at  
www.happy-home.at

### inKürze

#### Preise klettern nach oben

Die Preise, für die Miet- und Eigentumswohnungen in Wien angeboten werden, zeigen sich laut der Plattform FindMyHome.at von der Finanzkrise unbeeindruckt: So lagen die Durchschnittspreise für Mietobjekte für den Jänner 2009 bei zwölf Euro pro Quadratmeter, was ein Plus von 2,6 Prozent im Vergleich zum Jänner des Vorjahres bedeutet. Eigentumswohnungen kosten im Schnitt 2977 Euro pro Quadratmeter (plus 1,2 Prozent). Vor allem in der Inneren Stadt, in Währung und Döbling verzeichnete das Portal in diesem Segment eine deutliche Steigerung.

#### Architektur & Museen

Das Technische Museum wird heuer 100 Jahre alt, das Wien Museum 50: Diese Geburtstage nimmt das Architekturzentrum Wien zum Anlass, eine Exkursion zu den beiden Gebäuden zu organisieren. Als Vortragender unter anderem dabei: Architekt und Autor Friedrich Achleitner. Die Exkursion findet am 22. März im Rahmen der „sonntags“-Touren statt, Infos gibt es unter 01/522 31 15-12 und www.azw.at.