

Die Axt im Haus erspart viel Geld

In der Paulasgasse am Leberberg in Simmering hat ein Selbstausbau-Programm alle Erwartungen so ziemlich übertroffen: die der Genossenschaft, die des planenden Architekten, die des Bauführers und letztlich auch die der zukünftigen Mieter. Susanne Mitterbauer war an einem kühlen, windigen Märztag dabei, als die Wohnungen übergeben wurden.

Wenn Sie mich jetzt fragen, ob ich es noch einmal machen würde, ich weiß nicht genau, was ich sagen soll.“ Andreas Maresch, 26 Jahre alt, Handelsangestellter, hat zusammen mit seiner Frau Petra die härteste Variante gewählt. Er hat alles, was möglich und erlaubt war selbst gemacht. Das Aufstellen der Zwischenwände, die Elektroinstallationen, die Wasserinstallationen, die anschließend von einem Fachmann kommissioniert wurden, die Sanitäreinrichtungen, das Vergipsen und Bemalen der Wände, die Verfließungen, die Bodenbelagsarbeiten.

„Ich war ja schon immer ein Bastler, das Werkzeug hatte ich oder ich habe es mir ausgeborgt. Die Hilfe des Planungsbüros und der Bauarbeiter waren immer gegeben, sonst hätte ich es nie geschafft. Aber manchmal war mir klar, ich habe mich fast übernommen.“

Begonnen hat sein Abenteuer vor rund einem Jahr, als er in der Gratiszeitung „Einkauf“ über das Selbstausbauprojekt der Genossenschaft gelesen hat. Damals wohnte er im dritten Bezirk in einer kleinen Gemeindewohnung und das Angebot erschien machbar, reizvoll und vor allem erreichbar. Knapp 62 Quadratmeter samt Terrasse und Garage, nicht mehr mitten in der Stadt, sondern in einem Stadterweiterungsgebiet auf den ehemaligen Jagdgründen Kaiser Maximilians. Von diesen Jagdgründen sieht man nach den vielen Jahrhunderten nichts mehr, nur damit keine Mißverständnisse aufkommen, es handle sich hier um einen hügeligen Wald à la Lainzer Tiergarten.

Im Gegenteil, die Wohnungen am Leberberg sind schwer anzubringen. Das Projekt, für das sich Herr Maresch entschieden hatte, war allerdings sehr schnell vergeben. „Ich konnte mich damit identifizieren, und es hat mir Geld erspart.“ Die Eigenmittel seiner Wohnung beliefen sich auf rund 276.000 S, davon konnte er sich durch seine Eigenleistungen rund 60.000 bis 80.000 S ersparen. Die genaue Abrechnung ist noch nicht da. Die Monatsmiete beträgt rund 4100 S ohne Heizung und Warmwasser.

Viel Mühe

Architekt Dipl. Ing. Franz Kuzmich ist auch nicht mehr so sicher, ob er das noch einmal machen würde. „Der Mehraufwand im Planungsbe-

reich ist groß, die begleitenden Beratungen aufwendig und irgendwo ist immer ein Teil, der rechtlich nicht ganz abgedeckt ist. Dazu kommt, daß wir Architekten derzeit besonders preiswert planen müssen. Der Kostendruck wird immer stärker. Laubengänge statt Stiegenhäuser beispielsweise. Keine Gemeinschaftsräume für die Mieter. Und bezahlt wird der übliche Prozentsatz der Bausumme, die Mehrarbeit ist daher eher in der idealistischen Abteilung angesiedelt.“ Die fünf parallel stehenden Häuser –



Selbermachen macht manchmal Spaß, bringt oft ein gutes Gefühl und erspart immer Geld. Allerdings wird der körperliche Einsatz auch unterschätzt.

übrigens nur 27 Wohnungen im Selbstausbau, die verbleibenden 34 werden normal bezogen – sind sogenannte Niedrigenergiehäuser. Das heißt, eine bestimmte Heizmenge darf nicht überschritten werden, somit bestens isolierte Wände, Türen und Fenster.

Viel Arbeit

Auch Heinz Gurker, Bauleiter der Firma Porr, hatte seit Jänner 1998 viel mehr als üblich zu tun. „Ich habe ein paar Leute mehr gebraucht und am Wochenende war bei uns auf der Baustelle der Teufel los. Wir halfen den Selbstausbauern mit Rat und Tat, mit Materialbeistellung, Notstrom und Sperrmüll-Entsorgung. Wir machten Qualitätskontrollen nicht zuletzt wegen der schall-



Fünf parallel gestellte Wohneinheiten mit Eigengärten, Terrassen und Penthouse-ähnlichen Dachaufbauten.

Fotos: Newald



Architekten und Bauleiter sind mit einem solchen Programm ganz besonders gefordert.

Freistadt, die Zweite: Wohnen-Mieten-Kaufen

Ein interessantes Miet/Kauf-Modell wird derzeit in Oberösterreich fertig gestellt. Weil schon alle Wohnungen vergeben sind, plant der Bauträger ein zweites Projekt für 24 Wohneinheiten, die Baugenehmigungen sind schon erteilt.

Der Mieter erhält die Möglichkeit, seine Wohnung zwischen dem 11. und 15. Jahr nach Bezug zu erwerben und Eigentum zu begründen. So weit so gut. Das Interessante daran: Innerhalb der ersten drei Jahre kann der Mieter bis zu 50 Prozent des Grundkostenanteils einzahlen. Ab dem vierten Jahr besteht die Möglichkeit, den noch offenen Restbetrag einzuzahlen. Die monatliche Miete verringert sich entsprechend der eingezahlten Anteile. Wenn man die Wohnung käuflich erwirbt, werden auf den Gesamtpreis folgende Beträge

angerechnet: Die bereits angezahlten, abgeschriebenen und aufgewerteten Grund- und Baukostenanteile, die von Vertragsbeginn bis zur Eigentumsgründung geleistete Tilgung für die verwendeten Darlehen sowie der eingesetzten Eigenmittel des Bauträgers „Neue Heimat“ Oberösterreich.

Bereits bei Mietbeginn steht fest, wie der zukünftige Kaufpreis zustande kommt. Der Gesamtpreis setzt sich aus im Vorhinein bekannten, für den Käufer nachvollziehbaren Berechnungen zusammen und wird bewußt nicht an den zukünftigen Verkehrswert gebunden. Die nach diesem Modell errichteten Wohnungen entsprechen genau den Förderbestimmungen für Mietwohnungen. (mit

Infos: „Neue Heimat“ Oberösterreich Tel: 0732/65 33 01

Viel Freude

Die Genossenschaft Altmannsdorf/Hetzendorf (kurz ah) ist 1920 von Menschen gegründet worden, die sich mit ihrer Hände Arbeit aus der Wohnungsnot befreien wollten. 1000 Siedlungshäuser wurden damals am Rosenhü-

gel errichtet, die heute noch mit viel Zufriedenheit bewohnt werden. Aktuell verwaltet die „ah“ 6000 Wohnungen und beschäftigt 40 Angestellte.

„Wenn wir zukünftig im Wohnbau bestehen wollen, müssen wir weiterhin Marktnischen finden. Wir haben eine große Anmelde- und Warteliste, und die Mehrzahl unserer Bewerber kommt aus diesem Bereich, der Rest über Mundpropaganda oder über Inserate.“ Die Genossenschaft setzt auf Wärmerückgewinnung, Holz-Alu-Fenster wegen der leichteren Instandhaltung, Nutzwasserleitung und eigene Zisterne für die Bewässerung. Jede Wohnung hat je nach Lage einen Eigengarten oder eine Terrasse.