

Besser WOHNEN **inhalt**



STADTRAT FAYMANN

Bauen und Sanieren

Trotz Kürzungen durch den Bund erhöht Wien im Jahr 2003 sein Wohnbaubudget um acht Prozent. Nimmt sich die Frage, was Vorrang haben wird: Der Neubau oder die Sanierung?

SEITE 10



OBMANN MAG. WURM

Wohnbauförderung als Budgetsanierung?

Die Wohnbauförderung verursacht geringe Kosten und ist eine wichtige Konjunkturstütze. Sie ist zur Deckung des Wohnungsbedarfes unabdingbar – und sie wird weniger.

SEITE 12



PROF. DR. LUDL

Neue Trends im Wohnbau

Wohnraum soll nicht nur leihbar sein, man es auch bewohnen können – und somit ins wahre des Wortes „Be-leben“. Wohin gehen unsere W und Vorlieben, wenn es ums Wohnen geht?

SEITE 14

WOHNBAU – WEGE IN DIE ZUKUNFT

QUO VADIS, WOHNBAU?

Künftig wird im Wohnbau verstärkt auf Qualität und Individualität gesetzt

SEITE 20

WOHNRAUMFINANZIERUNG

Bour WOHNEN bietet anhand eines Beispiels Einblick in die Möglichkeiten der Finanzierung

SEITE 30

WOHNEN – HEUTE UND MORGEN

KABEL ODER SCHÜSSEL

Heute misst man seinen persönlichen Programmcocktail aus einer großen Vielfalt – vorausgesetzt man hat die richtige Empfangsart

SEITE 30

ALTHAUSSANIERUNG

Auch in die Jahre gekommene Wohnobjekte können – mit Wertschöpfung – saniert werden

SEITE 40

RUND UMS WOHNEN

UMZIEHEN

Mit guter Planung und Vorbereitung lässt sich vermeiden, dass der Umzug in Stress ausartet

SEITE 18

TRENDLINE

Die neuesten Produkte & die Trends von morgen

SEITE 22

FLEXIBLES WOHNEN

Anpassungsfähigkeit und Individualität – zurründet im Möbelenrich kein Widerspruch

SEITE 24

VERNETZTES WOHNEN

Neue Technologien werden uns weiter den Alltag erleichtern

SEITE 26

TIPPS & TRENDS

Trendiges, Traditionelles und Praktisches für alle Wohnbereiche, informativ präsentiert

SEITE 28

Neue, Alte Wohnung

AUCH EINE IN DIE **JAHRE** GEKOMMENE **WOHNUNG** KANN MIT ENTSPRECHENDER **BEGEISTERUNG** ZU EINEM **SCHMUCK-KÄSTCHEN** WERDEN – **WERTSTEIGERUNG** INKLUSIVE. **BESSER WOHNEN** ZEIGT EIN BEISPIEL.

Die Dame wird von einer großen Wohnung in guter Lage in eine kleinere Wohnung in die Blumgasse im zweiten Wiener Gemeindebezirk ziehen. Als sie in den Besitz der abgewohnten, lange Zeit leer stehenden Wohnung gelangte, wollte sie zuerst sofort verkaufen – doch dann riet ihr eine befreundete Maklerin vorher einen Baufachmann zu Rate zu ziehen. Nur ein gutes Jahr später ist die Wohnung zur Gänze adaptiert und zur guten Immobilie geworden. Obwohl man nun mit Gewinn verkaufen könnte, hat die stolze Besitzerin an der Wohnung so gefallen gefunden, dass sie selbst einziehen wird. Das Geheimnis dieser Geschichte liegt einerseits an der Bauherrin mit Mut zu Neuem und andererseits an der realisierten Vision.

Kapitalgewinn

In der Projektdokumentation ist der Zustand der Wohnung vor der großzügigen Adaptierung sowohl mit Fotos als auch mit einer gutachterlichen Stellungnahme dargestellt. Darin ist angeführt, dass die knapp 80 Quadratmeter Wohnnutzfläche einen Sachwert von etwa 80.000 Euro. Da die Installationen, die Sanitär-ausstattung, der Fußboden, die Türen weitgehend nicht einmal dem Mindeststandard entsprachen wurden die notwendigsten Investitionen auf etwa 36.000 Euro geschätzt. Die Bauherrin beziffert die Kosten für die wesentlich aufwendigere Adaptierung auf etwa 87.000 Euro. Ing. Wöllner, Geschäftsführer von proconsult, der beauftragten Immobilienfirma, gibt in der Projektmappe

den Kapitalwert der umgebauten, zur Gänze renovierten Wohnung mit etwa 162.800 Euro und den somit erwirtschafteten Kapitalgewinn mit etwa 29.000 Euro an (Näheres unter der Tel.: 0699/170 04 004 oder per E-Mail: office@projektconsult.at). Wie immer man es bewertet und berechnet: fest steht, dass bei guter Planung und ebensolchem

Einfach ansprechende und durchdachte Beschläge zieren die platzsparenden Schiebetüren

Durchreichen zwischen Küche/Wohnraum sind einfach praktisch und fördern Kommunikation und Überblick





Ein eher stimulierendes Badozimmer war für Frau Heger, die Bauherrin, ein großes Anliegen

Baumanagement, Immobilien durch Investitionen eine ansehnliche Wertsteigerung erzielen oder oft erst so verwertbar werden.



Der Eingangsbereich scheint trotz beschränkten Möglichkeiten großzügig – auch wenn nicht alles fertig ist



Die Schiebetür zum Schrank- und Nähzimmer ist zugleich Spiegel für die Anproben

chen nicht budgetierte Voranschläge von Nachtragskosten mehr Platz als der eigentliche Auftrag.

Zielvorgaben

Welche Immobilie auch zu verwerten ist, Visionen sind allemal die besten Ziele, wenn man sie rechtzeitig relativiert. Die

Träume vom besser Wohnen, von verwertbaren Geschäfts- oder Wohnflächen oder einem Kultur- bzw. Einkaufserlebnis haben heutzutage viele – und nur wer es versteht seine Träume mit den Chancen des Marktes abzustimmen, wird im ganzheitlichen Sinn sich selbst und andere glücklich machen. Unbedingt zu empfehlen ist ein Projektmanager, der ihnen gegebenenfalls bei gesichertem Kostenersatz, Preise und Termine (sie beeinflussen ebenso den Preis) bei der gewünschten Qualität nicht nur verspricht, sondern wirklich garantiert und zwar mit Versicherungen, Bankgarantien und entsprechenden Haftungsrücklagen. Bei unserem Beispiel hat die Projektconsult als Totalunternehmer mit der Bauherrin gemeinsam, deren visionäre Zielvorgabe in ein dann tatsächlich realisiertes Baukonzept transferiert. Also scheinen über das Können hinaus, das Vertrauen, das „sich in die Aufgabe fallen lassen“ und mit Ausdauer ein Ziel verfolgen, Parameter erfolgreichen Baumanagements zu sein. Beauftragen sie Machbarkeitsstudien, Kostenschätzungen und Finanzierungskonzepte.

Obwohl fast die gesamte Einrichtung bei der Besichtigung noch fehlte, zeigt das Gesamtbild viele individuelle Einzelheiten, die jedoch niemals aufdringlich gewählt wurden, sondern auch ein breites Publikum ansprechen würden. Besondere Türösungen, interessante Anwendungen der Materialien und funktionell gute, großzügige Gestaltungselemente erleichtern die Identifikation mit dem gegenständlichen Ort.

■