

Der Standard: Immobilienstandard 21./22. März 2009  
Gibt es Positives an der Krise?

### **GRUNDBUCH STATT SPARBUCH von Ute Woltron**

Für Planer und Architekten in der Gegend rund um Eisenstadt hat die derzeitige Krise deutlich positive Aspekte: Private Bauprojekte werden vorzeitig in Angriff genommen, weil – wer weiß, was noch kommt.

Das Burgenland ist von jeher ein traditionelles Häuslbauerland. Und jetzt, da die Zeiten gewissermaßen als unsicher eingeschätzt werden, ist vor allem rund um und in der Landeshauptstadt Eisenstadt eine deutliche Verstärkung dieses Trends zu beobachten: Investition ins Eigenheim heißt die Devise, und das rasch.

Der seit Jahren mit seinem Büro in Eisenstadt ansässige Architekt Klaus-Jürgen Bauer bringt die Situation mit einem Satz auf den Punkt: „Derzeit geht der Trend eindeutig in Richtung Grundbuch statt Sparbuch.“ Das mache sich, so Bauer, seit vergangenen Herbst vergangenen Jahres extrem bemerkbar. Während beispielsweise kommunale Wohnprojekte eher zurückgestellt würden, sei im Gegenzug der private Sektor deutlich im Aufschwung begriffen.

Vor allem bei privaten Bauherren, die über ein bisschen Geld verfügen, zeige sich verstärkt die Tendenz, Wohnbauprojekte jetzt möglichst rasch durchzuziehen und umzusetzen. Während in anderen Branchen über Kurzarbeit nachgedacht oder im schmerzlichsten Fall gekündigt wird, musste das Eisenstädter Architekturbüro in den vergangenen Monaten sogar Personal einstellen, um das plötzlich erhöhte Arbeitspensum bewältigen zu können.

„Normalerweise haben wir um die drei Einfamilienhausprojekte pro Jahr in Arbeit“, sagt Bauer, „doch derzeit arbeiten wir gleich an zehn privaten Projekten gleichzeitig. Die Aufträge haben sich also nicht nur verdoppelt, sie haben sich seit Herbst schlichtweg verdreifacht.“

Man müsse jedoch differenzieren: Diejenigen, die in Zeiten der Krise investieren, seien nicht unbedingt die Billighäuslbauer, die jeden Cent dreimal umdrehen. Es sind vielmehr jene Leute, die bereits über Grundstücke und Rücklagen verfügen und diese nun in Handfestes, also in krisensichere Wohnhäuser und Wohnräume,

transformieren wollen. Wer derzeit noch keinen Baugrund in der Gegend rund um Eisenstadt besitzt, hat dagegen schlechte Karten. Die Nachfrage nach Grundstücken übersteigt das Angebot nämlich bei weitem.

Auch hierbei ist ein Trend auszumachen, der allerdings nicht zwingend mit der sogenannten Krise in Zusammenhang stehen muss: Immer mehr Leute aus anderen Bundesländern zieht es in das Burgenland. Die Gründe dafür sind vielfältig.

## **GARTEN ALS KRISENPUFFER**

Einerseits wird die geografische Lage geschätzt. Die Nähe zur Bundeshauptstadt und zum Flughafen gelten dabei als Bonus. Andererseits verfügt das Burgenland über ein vergleichsweise mildes Klima – und über eine kleinteilige agrarische Struktur, die in Krisenzeiten ebenfalls plötzlich wieder an Attraktivität gewinnt.

„Erstaunlicherweise bemerken wir“, so der Architekt, „dass vor allem ältere Menschen näher an die Versorgungsquellen rücken wollen.“ Dem eigenen Gemüsegärtlein hinter dem Haus können derzeit viele wieder etwas abgewinnen. Sie sehen es als Krisenpuffer.

Doch auch in der alten Substanz der schönen Stadt Eisenstadt ist rege Bautätigkeit zu beobachten. Nachdem nun über zwei, drei Jahrzehnte relativ wenig passiert ist, rollt nun eine zweite große Sanierungswelle an. Was die Elterngeneration der Sechziger – und Siebzigerjahre in alte, großteils prachtvolle Gemäuer investiert hat, ist heute in vieler Hinsicht nicht mehr State-of-the-Art und wird nun erneut in Angriff genommen.

Dabei fällt gerade in Eisenstadt ein behutsamer Umgang mit kostbarster alter Bausubstanz auf, der nicht zuletzt auf ein umsichtiges Team des dortigen Denkmalamtes schließen lässt. Das lässt sich auch an vielen neu sanierten Fassaden ablesen.

Auch in Sachen Bauweise lässt sich an Neubauten im privaten Bereich ein deutlicher Trend ausmachen: zurück in Richtung Massivbau. Die Leute wollen dicke Mauern, robuste Häuser für die Ewigkeit. Die sollen allerdings den Niedrigenergiestandards entsprechend gedämmt und energiekostensparend sein. Cocooning ist eindeutig angesagt.

Ute Woltron, der Standard