

# Au revoir, tristesse

Niedrige Decken, verschachtelte Grundrisse, kleine Fenster: Wohnungen der Fünfziger- bis Achtzigerjahre haben nicht das beste Image – aber viel Potenzial. VON ULRIKE MOSER

Sonnenlicht durchflutet den großzügigen Raum durch die riesigen Glasflächen. Vom Sofa und selbst noch von der offenen Küche im hinteren Teil des Zimmers aus kann man den Blick über die Wiesen vor dem Haus schweifen lassen. Hell, luftig und offen sind die Räume und entsprechen damit exakt heutigen Wohnwünschen.

Nicht im Entferntesten erahnt man, dass die Immobilie bereits 40 Jahre auf dem Buckel hat. Keine Spur mehr von dunklen Ecken und düsteren Gängen, denn die Wohnung hat dank Lisi Wieser von Weissglut Architektur eine bemerkenswerte Metamorphose durchgemacht. Der Mief abgehängter dunkler Siebzigerjahre-Kastendecken wurde zugunsten eines schlichten weißen Plafonds beseitigt, die kleinen Fenster mit den typischen messingfarbenen Sprießeln wichen bodengleichen Öffnungen, und die aufs Gemüt drückenden braun marmorierten Bodenfliesen wurden durch große Feinsteinzeugplatten ersetzt. Um die Goßzügigkeit der Räume auch sichtbar zu

machen, mussten im Wohnbereich einige Wände dran glauben. Übrig blieben lediglich die tragenden Elemente. Doch den mit Dekoziegeln ummauerten Durchgangsbögen weinten die neuen Bewohner ohnehin keine Träne nach. Das Ergebnis: eine Wohnung, die beweist, welches Potenzial in den oft verschmähten Objekten der Fünfziger- bis Achtzigerjahre stecken kann.

**Günstigere Preise.** Zu verwinkelt, zu niedrige Räume, kleine Fenster und Nasszellen ganz ohne natürliches Licht – es gibt viele Gründe, die gegen den Retro-Chic zu Hause sprechen. Das bestätigt auch eine Umfrage des Immobilienportals FindMyHome und BAR Immobilien. Demnach bevorzugt der Großteil der Österreicher bei der Suche nach einem neuen Zuhause einen Neubau im Erstbezug. „Man möchte moderner, heller und energiebewusster leben. Je flexibler die Grundrisse sind, desto besser“, sagt David Breitwieser, Leiter Wohnimmobilien bei BAR. Neubauten in guten städtischen Lagen sind jedoch rar und mit durch-

schnittlichen Kosten von knapp über 2700 Euro pro Quadratmeter auch keine Mezzie. Zum Vergleich: Eine gebrauchte Eigentumswohnung kommt auf rund 2180 Euro pro Quadratmeter.

In Wien sind die Preisunterschiede zwischen neu und gebraucht noch weitaus gravierender. Soll es ein Neubau sein, werden im Schnitt 4847 Euro pro Quadratmeter fällig, eine gebrauchte Immobilie ist hingegen um 3541 zu haben. Und wer sagt, dass man in einer betagteren Wohnung nicht auch komfortabel wohnen kann?

Ausgeklügelte Planung verwandelt selbst ehemals düstere Schuhschachteln in Traumwohnungen. Mankos und Schwächen lassen sich mit architektonischen Kunstgriffen ausgleichen. Klar, dass man zusätzlich zum Kaufpreis auch noch Geld für die Adaptierung der Immobilie in die Hand nehmen muss. Doch selbst bei Umbaukosten von zwischen 600 und 800 Euro pro Quadratmeter liegen die Kosten immer noch unter jenen für einen Neubau. Zusätzlich steigert man damit auch noch den Wert der Immobilie, teilweise sogar um bis zu rund 50 Prozent. Vor allem, wenn man auch noch eine Immobilie in weitaus besserer Lage als erhofft ergattert. Gerade Bauten aus den Fünfzigerjahren entstanden dort, wo es nach Bombentreffern aus dem Zweiten Weltkrieg Baulücken zu füllen galt – meist mitten in der Stadt. Zwar mögen viele von ihnen nicht mit zeitgemäßer

Ästhetik punkten, aber über diesen Nachteil kann man schon einmal hinwegsehen.

So wie eine Familie aus Oberösterreich, die für ihre Wien-Aufenthalte eine Zweitwohnung suchte. Ein klassischer Altbau im Herzen der Stadt sollte es sein. Bloß: Von jedem der passenden Objekte sah man nicht wie erhofft auf gründerzeitliche Pracht, sondern auf graue Betonarchitektur der Fünfziger. Warum also nicht den Spieß umdrehen und selbst in ein Fifties-Haus,

ziehen, um von dort aus den Blick auf gegliederte Fassaden und Stuckatur genießen?

Mit Architekt Alexander Nienke Tabula Rasa und entkernte die Wohnung komplett. Bei der Entfernung der abgehängten Decke kam eine Rippenstruktur zum Vorschein, die einen Gewinn von 30 Zentimeter Raumhöhe bedeutete. Der Nachteil: Belästigt man sie so, ist die Belastung durch Trittschall aus der darüber liegenden Wohnung mitunter eine hohe. Was in Küche und

Rückzugsräume für die Kinder und Gäste geschaffen werden können.

Als ersten Schritt machte Nienke Tabula Rasa und entkernte die Wohnung komplett. Bei der Entfernung der abgehängten Decke kam eine Rippenstruktur zum Vorschein, die einen Gewinn von 30 Zentimeter Raumhöhe bedeutete. Der Nachteil: Belästigt man sie so, ist die Belastung durch Trittschall aus der darüber liegenden Wohnung mitunter eine hohe. Was in Küche und

**Reminiszenzen.** Eine Wohnung aus den Sechzigerjahren in Wien-Döbling wurde von junger\_beer Architekten aufgemöbelt. Als Reminiszenz an das Jahrzehnt durfte ein Teil der dunklen Holzpaneele im Wohnzimmer bleiben und wurde sogar noch erweitert. Um den großen, aber niedrigen Raum optisch zu erhöhen, zonierten die Planer die Decken über dem Ess- und Sofabereich (r. o.). Die kleine düstere Nasszelle wurde vergrößert und ein Fensterdurchbruch zum Schlafzimmer hin geschaffen. Durch die Blickachse dringt nun endlich Tageslicht ins Badezimmer (r. u.).

**Metamorphose** Zwar war die in den Siebzigerjahren errichtete Wohnung im oberösterreichischen Wolfers durchaus großzügig, dennoch mangelte es an Licht, und die dunklen Farben drückten aufs Gemüt. Architektin Lisi Wagner von Büro Weissglut entkernte das Haus, trug Mauerteile ab und erweiterte die Fensterflächen. Ein durchgestreckter Gang mit bodentiefen Fenstern trennt Wohn- und Privaträume und sorgt für zusätzliche Belichtung.

Wohnraum bisweilen nur wenig stört, wollte man im Schlafbereich vermeiden. Daher wurde darüber eine neue Decke eingebracht, die damit gleichzeitig Wohn- und Ruhezonen definiert.

Ein Möbelblock in der Mitte der Wohnung, der die Abgrenzung zwischen Wohnen und Schlafen markiert, dient als Stauraum, an dessen Rückseite sich das Badezimmer versteckt. Im Möbel selbst ist eine Küche integriert, die sich bei Bedarf mit Schranktüren verschließen lässt. Der Kubus selbst endet ein Stück unter dem Plafond, der von farbigen LEDs beleuchtet wird. Dadurch erscheint der Raum höher, als er eigentlich ist. In den vorderen Teil der Wohnung integrierten archiguards eine Kojen mit Podest, die einerseits als Arbeitsplatz fungiert, andererseits mit einem Handgriff zu einem Doppelbett umgebaut werden kann. In die Kojenwänden integrierte Schiebetüren sorgen dafür, dass man auf Wunsch einen weiteren geschlossenen Raum entstehen lassen kann.

**Es werde Licht.** Auch junger\_beer Architekten setzen in der von ihnen geplanten Wohnung aus den Sechzigern in Wien-Döbling auf Türen als raumgestaltendes Element. Bis in die Achtzigerjahre waren sie oft nur 70 Zentimeter breit und gerade einmal zwei Meter hoch – das lässt selbst großzügige Wohnungen beengt erscheinen.

Stattdessen verbreiterten sie die Durchgänge und schufen raumhohe Portale, die die Räume nun optisch erweitern.

Auch für die Decke ließ man sich etwas einfallen. Sie wirkte überdimensioniert, erdrückend und monoton – ein häufiges Problem in alten Wohnungen. „Wir empfehlen immer, mit Oberflächen, Farben, Glanz und Beleuchtung zu arbeiten. Das sind optische Kniffe, die leicht selbst umzusetzen sind“, sagt Martin Junger. So wurden die Bereiche über dem Esstisch und der Sofalandschaft mittels glänzender Farbanstriche zonierte, Deckenstrahler sorgen für eine plastischere Struktur. Doch nicht alle Spuren der Zeit wurden getilgt. Eine dunkle Wandvertäfelung durfte bleiben und ist nun eine Reminiszenz an die Sechzigerjahre. Schließlich müsse nicht immer alles neu sein, findet Architekt Junger.

Dringend erneuert werden musste hingegen das Badezimmer. Es wurde vergrößert, vor allem ein Fenster eingebaut, damit endlich natürliches Licht ins Bad dringen kann. Der Clou: Das Fenster ist an der Wand ins Schlafzimmer positioniert, sodass die Sonnenstrahlen in einer Linie von draußen bis ins Bad einfallen können. >

## Enorme Wertsteigerung

**Beispiel: 75-Quadratmeter-Wohnung in Wien 5 in sehr guter Lage, Bj. 1960, unsaniert**  
Kaufpreis inkl. Nebenkosten 236.520 Euro  
Sanierungskosten: 60.000 Euro (800 €/m²)

236.520 € + 60.000 € = 296.520 € Gesamtkosten, um auf den Stand einer Neubauwohnung mit sehr guter Ausstattung zu kommen. Das entspricht 3954 Euro pro Quadratmeter.

Der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung in der gleichen Gegend liegt bei exakt 6000 Euro pro Quadratmeter.

6000 € - 3954 € = 2046 €  
Der Wert der Beispielwohnung konnte durch die Sanierung um 51,75 Prozent gesteigert werden.

