

BALKON-ANBAU

Frischlucht für Nachzügler

Geduld mit der Baupolizei, wohlgesonnene Mitbewohner und entsprechendes Budget vorausgesetzt, können sich Mieter und Eigentümer auch im Nachhinein den Traum von der eigenen Terrasse erfüllen.

Eigentlich ist Mentaltrainerin Karin Malloth mit ihrer 90-Quadratmeter-Wohnung zufrieden: top-sanierter Altbau, Lift, feinste Innenstadtlage, perfekte Infrastruktur. Das Einzige, was zum perfekten Mieterglück fehlt, ist eine Terrasse für das Sonntagsfrühstück mit Blick auf den begrünten Innenhof. Für Abhilfe könnten Architekt Clemens Mayer und Anwalt Lukas Aigner von der Easybalkon GmbH in Wien sorgen, die ein patentiertes, modulares Hängerbalkonsystem entwickelt haben. Bei ihnen werden all jene fündig, die ihr Eigentum oder ihre Wohnung im Nachhinein mit einem Balkon bestücken wollen, aber keine Zeit für lästige und zeitaufwändige Behördengänge haben. Der Architekt weiß: Im Alleingang ist das nämlich schwierig. „Man hat es mit bis zu zehn verschiedenen Planern und Professionisten zu tun und wird schnell einmal im Kreis geschickt. Das kann nach hinten losgehen, wenn man keine Erfahrung hat.“

Easybalkon hat in Wien bisher fünf Balkone realisiert, zehn weitere sind fix beauftragt. Für mehr als 300 Balkone wurden Angebote erstellt. Die Lösungen reichen vom Einzelbalkon bis hin zur Nachrüstung kompletter Wohnanlagen. Die Standardtiefen reichen von 1,5 bis 2,5 Meter, die Standardbreite von 2,5 bis 5,5 Meter, was in etwa drei Altbaufenstern entspricht. „Die Nachfrage ist groß“, sagt Mayer. Die Hürden, die es bis zum ersten Morgenkaffee im Freien zu nehmen gilt, aber auch. Bautechnisch ist es so gut wie immer möglich, nachträglich einen Balkon zu errichten – auch bei alter Bausubstanz wie in Gründerzeithäusern. Weitaus schwieriger ist es, alle Mieter bzw. Eigentümer zu einer Zustimmung zu bewegen. „Neid spielt hier leider eine große Rolle. Da haben wir bereits unschöne



Technisch ist ein Balkon-Anbau kein Problem – die Nachbarn könnten aber dagegen sein. „Neid spielt leider eine große Rolle“, sagt Architekt **Clemens Mayer**

Szenen erlebt.“ Auch die Bauordnung beendet so manchen Balkonraum recht rasch. Vorgeschieden sind etwa drei Meter Mindestabstand zum Nachbarhaus. Zudem müssen die Fenster im Geschoß unter dem neuen Balkon weiterhin ausreichend belichtet sein.

Komplettlösung. Mayer und Aigner kümmern sich um die baubehördliche Abwicklung, bieten juristische Unterstützung in der Projektabwicklung, etwa bei schwierigen Eigentümersituationen, und garantieren als Generalunternehmer für Termin- und Kostensicherheit. Apropos Kosten: Die Balkon-„Hardware“ gibt es ab 4500 € (zzgl. USt.). Die Montagekosten sind stark davon abhängig, wo und wie der Balkon angebracht wird: Mezzanin oder dritter Stock? Anbau mit Hilfe von Gerüst oder Kran, etwa wenn der Hausdurchgang zu schmal für die Balkonelemente ist? Einer oder gleich mehrere Balkone? Mayer: „Im aller günstigsten Fall geht die Montage bei 1300 € los.“ Die Standardlösung umfasst eine feuerverzinkte Stahlkonstruktion mit vertikalem Geländer und Lärchenholzboden. Gegen Aufpreis sind andere Geländerkonstruktionen oder Boden-

beläge möglich. Dazu kommen gegebenenfalls noch die Kosten für die Baueinreichung.

Wer sich vor Ort über die Machbarkeit beraten lassen will, muss 100 € Honorar zahlen, das bei Vertragsabschluss verrechnet wird. Wer in Mayers Büro die Realisierung seines Balkons mit Hilfe von Fotos abklären will, wird kostenlos beraten. „Wir haben derzeit mehr Anfragen als wir bearbeiten können“, sagt Mayer. Er ist überzeugt, dass sich die nachträgliche Balkonmontage allemal rentiert. „Eine 130 Quadratmeter große

Wohnung mit Balkon kostet meist mehr als eine 135 Quadratmeter große Wohnung ohne Balkon.“

Wertsteigerung. Das bestätigt Immobilienentwickler Gernot Schatz. „Im Falle eines Wiederverkaufs der Wohnung ist eine Wertsteigerung bis zum Zweifachen der Baukosten erzielbar.“ Mietern empfiehlt Schatz, im Vorfeld zu klären, inwieweit beim Auszug aus der Wohnung diese doch beträchtliche Investition vom Vermieter abgelöst wird. „Die Nachfrage nach Balkonen mit brauchbarer Größe – also mindestens drei, besser aber vier bis fünf Meter Länge – ist sehr groß“, weiß Schatz, der schon solche Projekte realisiert hat (s. Kasten).

Auch Clemens Mayer glaubt, dass er mit seinem Nischenprodukt weiter punkten kann. In Deutschland sind nachträglich montierte Balkone weit verbreiteter als hierzulande; in Ostdeutschland werden ganze Häuserzeilen damit ausgestattet, um Wohnungen für Mieter attraktiv zu machen. „Der Trend geht auch bei uns klar in Richtung Substanzverbesserung und Aufwertung von Immobilien“, sagt Mayer.

KATHRIN GÜLNERITS

kathrin.gulnerits@wirtschaftsblatt.at

WAS ERLAUBT IST

Die seit 4. Mai 2009 in Kraft getretene **Novelle der Wiener Bauordnung** erlaubt nun – bis auf Widerruf – Balkone auch an der Straßenseite von bereits bestehenden Häusern. Einzige Bedingung: der unter ihnen gelegene Teil der Verkehrsfläche darf nicht Verkehrszwecken dienen, muss also ein Grünstreifen sein. Seit 1996 waren Balkone auf der Straßenseite verboten. Oberhalb von Gehsteigen oder einer Straße bleibt der Anbau tabu. Auch die mögliche Größe der Balkone wurde neu geregelt: Die Tiefe darf jetzt bis zu 2,5 Meter betragen, davor waren nur 1,5 Meter erlaubt.