

INSIDER-Interview mit Johann Kaiser, gerichtlich beeideter Sachverständiger, Immobilienreuhänder und Architekt. Mit Bauwerksbuch Kaiser beschäftigt er sich mit der fachgerechten Dokumentation, Erhaltung und wirtschaftlich sinnvollen Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden. *bauwerksbuch-kaiser.at*

»DIE SEELE WIENS«

Der unverwechselbare Charme Wiens ist wesentlich von seinen historischen Bauwerken geprägt. Johann Kaiser ist gerichtlich beeideter Sachverständiger, Architekt und Immobilienreuhänder. Er beschäftigt sich seit vielen Jahren mit Wiener Zinshäusern und der Frage, wie sich deren Wert und besonderer Charakter langfristig, wirtschaftlich sinnvoll und leistbar erhalten lassen.

» INSIDER: Herr Kaiser, was macht ein Wiener Zinshaus für Sie persönlich so besonders?

JOHANN KAISER: Wiener Zinshäuser sind Baujuwelen und wesentliche Bausteine unserer Stadt. In ihnen stecken unzählige faszinierende Details: kunstvoll geschmiedete Geländer, historische Türbeschläge, reich verzierte Fassaden oder Friese über den Portalen. Sie sind das Ergebnis einer Handwerkskunst, die heute kaum noch existiert und in dieser Qualität oft nicht mehr leistbar wäre. Gerade diese Verbindung aus Architektur, Handwerk und Geschichte macht ihren besonderen Wert aus.

INSIDER: Sie sprechen oft von der Nachhaltigkeit dieser Häuser. Was meinen Sie damit?

KAISER: Ein bestehendes Gebäude trägt bereits die gesamte graue Energie in sich, die für seine Errichtung und die Herstellung der Baustoffe aufgewendet wurde. Bei einem Ab-

riss geht dieser Wert verloren, während ein Neubau unmittelbar neue CO-Emissionen verursacht.

Oft lässt sich die Energieeffizienz eines Zinshauses bereits durch einfache und gezielte Sanierungsmaßnahmen deutlich verbessern. Gleichzeitig sorgen die massiven Mauern und Decken für eine hohe thermische Speichermasse. Werden die Räume nachts gut gelüftet und die Bauteile abgekühlt, erwärmen sie sich tagsüber langsamer. Gerade in heißen Sommern kann das Wiener Zinshaus daher eine erstaunlich zeitgemäße Low-Tech-Lösung sein.

INSIDER: Warum ist der Erhalt dieser Gebäude für Wien so wichtig?

KAISER: Das Stadtbild, die Lebensqualität und jenes besondere Flair, das Besucher aus aller Welt an Wien schätzen, entstehen zu einem großen Teil durch diese Häuser. Hinzu kommt die außergewöhnliche Wohnqualität: hohe Räume, große Fenster, großzügige Zimmer und flexible Grundrisse schaffen ein Raumgefühl, das bei modernen Neubauten nicht selbstverständlich ist. Diese Verbindung aus Architektur, Handwerkskunst und Wohnqualität macht das Wiener Zinshaus zu einem wichtigen Teil der Identität der Stadt.

INSIDER: Welchen konkreten Nutzen hat ein Hauseigentümer von einem Bauwerksbuch?

KAISER: Ein Bauwerksbuch sollte nicht nur eine gesetzliche Verpflichtung erfüllen. Es soll verständlich zeigen, in welchem Zustand sich ein Gebäude befindet, welche Maßnahmen notwendig sind und welche noch Zeit haben. Neben vorhandenen Schäden werden daher auch jene charakteristischen Elemente dokumentiert, die ein Haus unverwechselbar machen. Mit einer technischen Investitionsprognose lässt sich zusätzlich darstellen, welche Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren voraussichtlich anstehen und in welcher Reihenfolge sie sinnvoll umgesetzt werden sollten.

Für Eigentümer entsteht dadurch eine verlässliche Grundlage für Entscheidungen. Investitionen können frühzeitig geplant, kleinere Schäden rechtzeitig behoben und kostspielige Folgeschäden vermieden werden. Gleichzeitig lassen sich unnötige oder verfrühte



Sanierungen verhindern. Das vorhandene Budget kann damit gezielt dort eingesetzt werden, wo es für das Gebäude den größten Nutzen bringt. Ein gutes Bauwerksbuch ist daher mehr als eine Bestandsaufnahme. Es schafft Sicherheit, macht Sanierungen planbarer und leistbarer und trägt dazu bei, den Wert und den besonderen Charakter eines Hauses langfristig zu erhalten. **»**