

...stieren, an die vorher niemand gedacht hat

notionen ikmalschutz



© shutter

...slöser heftiger Streitereien sein - Mediation kann helfen

tz gehe letzten gerini- organi- Bürger der die kmal- spiele. en ihre ng von en. „Da l Hass, . auch tenzial : Denk- oß. Als keiten

der Mediation erfuhr, war sie begeistert, machte die Ausbildung zur Mediatorin und spezialisierte sich auf den Bereich Denkmalpflege. Doch viele Fälle hat Piuk noch nicht betreut. In acht Fällen war sie in Gesprächen mit den Parteien, drei Aufträge hat sie bekommen. „Es platzt vieles in letzter Minute“, sagt sie. Hauptgrund sei, dass man sich „Gott sei Dank oft bilateral einigt“. Zu den Fällen sagt sie nichts, es gibt eine gesetzliche Verschwiegenheitspflicht.

Die Vermutung, der Media-

tor würde für die zahlende Partei arbeiten, ist übrigens falsch. „Mediatoren sind per Gesetz zu Neutralität verpflichtet“, sagt Piuk. Die ausgebildete Kunsthistorikerin darf sich auch nicht auf die Seite des Denkmalschutzes stellen: „Aber ich kann die Sichtweise des Denkmalamtes klarmachen.“ So hat es sich ergeben, dass sie oft als Beraterin zugezogen wird: „Einige Eigentümer kommen zu mir, weil sie einen Konflikt mit dem Denkmalamt haben und wissen wollen, ob sie eine Chance haben, dagegen anzugehen.“ Piuk könne erläutern, inwiefern es vorteilhaft oder nachteilig ist, einen Konflikt entstehen zu lassen.

Konsensorientiert

Ist der Konflikt bereits vorhanden, kann Mediation helfen, eine Lösung zu finden. Dabei geht es nicht um „einen Kompromiss, sondern um einen Konsens“. Oft entstehen dabei neue Ideen, an die vorher niemand gedacht hat. Stellt eine Partei jedoch von vornherein klar, auf ihrem Standpunkt zu verharren, ist Mediation keine Option. Auch wenn „eine Partei nur gewinnen will“, mache das Vermitteln keinen Sinn.

ALEXANDRA ROTTER

alexandra.rotter@wirtschaftsblatt.at

☑ ZAHL

9

Stufen der Konflikteskalation

Konflikteskalation läuft in neun Stufen ab: Die ersten drei können noch in Win-win-Situationen enden. In der ersten Stufe, der „Verhärtung“, prallen die Standpunkte zuweilen aufeinander, es gibt aber keine starren Lager. Die zweite Stufe ist die „Debatte“, die dritte „Taten“. Die letzten drei Stufen, „Begrenzte Vernichtungsschläge“, „Zersplitterung“ und „Gemeinsam in den Abgrund“, bedeuten eine Lose-Lose-Situation für beide Parteien.

tei
ill,
lia-
n“

IMMOTRENDS

WOHNEIGENTUM IN WIEN

Quadratmeterpreis in €/m²

Bezirk / Preis	Bezirk / Preis
1. 6224	20. 3117
7. 4745	22. 2897
19. 4433	23. 2793
4. 4365	16. 2784
9. 4357	12. 2741
18. 4157	17. 2705
8. 3853	15. 2670
2. 3810	14. 2592
6. 3622	21. 2381
13. 3591	10. 2000
5. 3333	11. 1694
3. 3234	

Quelle: www.immobiliens.net

Wirtschaftsblatt Grafik: Udrick

Wohnen in Wien wird nicht in allen Bezirken teurer

Wer plant, in Wien Wohnungseigentum zu kaufen, sollte das bald tun: Die Quadratmeterpreise in der Bundeshauptstadt ziehen im Gros nach wie vor an.

Wenige Bezirke zeigen demgegenüber fallende Tendenz - doch gerade diese sind durchaus überraschend: In Neubau und Wieden, immerhin zweit- bzw. viertteuerste Bezirke Wiens, sanken die Anschaffungskosten leicht, ebenso in der Josefstadt und in Hietzing. Im siebenten Wiener Bezirk liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis derzeit bei 4745 €, in Wieden bei 4365 €. Die weitere Entwicklung wird spannend zu beobachten sein.

Billig wird teurer

Deutliche Steigerungen sind hingegen am anderen Ende der Preisskala ersichtlich. Während Simmering mit 1694 € pro Quadratmeter Wohnfläche zwar stagniert, weist der Preistrend in anderen günstigen Lagen deutlich nach oben. Rudolfsheim-Fünfhaus und Meidling zählen zwar zum Beispiel zu den verhältnismäßig günstigen Bezirken

Wiens, Eigentümer dürfen sich aber besonders hier über Wertsteigerungen ihrer Immobilien freuen. Aktuell betragen die durchschnittlichen Eigentumspreise in Rudolfsheim-Fünfhaus 2670 € pro Quadratmeter und in Meidling 2741 € pro Quadratmeter (Daten beziehen sich auf den kompletten Angebotsmarkt inkl. Neubauten, Generalsanierungen und Gebrauchtwohnungen).

Alsergrund legt zu

Ähnliche Entwicklungen lassen sich auch in Favoriten beobachten, wenn gleich der Quadratmeter im zehnten Bezirk im Schnitt um aktuell noch recht günstige 2000 € zu haben ist. Von den exklusiveren Bezirken haben lediglich die Nachbarn Alsergrund und Währing deutlich zugelegt. In den übrigen Bezirken der Bundeshauptstadt verhielten sich die Preise mehrheitlich stabil oder stiegen in moderatem Ausmaß.

Aktuelle Immobilienangebote für Eigentumswohnungen in Wien finden Sie unter: www.immobiliens.net/Eigentumswohnungen/Wien/treffer.aspx

BAUTEN, AUSPOSTUNG, LÄTZE UND
Bauten – das jüdische Mu-
seum etwa oder das Parla-
ments- und Regierungster-
tel, die Museumsinsel oder
der neue Hauptbahnhof.

Mekka für Architekten

Berlin wurde zu einem Mek-
ka der Architekten und zog
Größen wie Norman Foster,
Renzo Piano und Daniel Li-
beskind an. Wer etwas auf sich
hielt, wollte beim Neuaufbau
dabei sein. Auch Investoren
gaben sich die Turkinke in
die Hand, schließlich war die
Gelegenheit einmalig. Noch
nie wurde eine Hauptstadt
neu bebaut. Schlagworte wie
„Eldorado“, „Goldgrube“ und
„der größte Kuchen Europas“

UNG UND STADTENTWICKLUNG IN
Berlin.

50 Jahre im Rückstand

Jeder wusste, die Gelegenheit
kommt nicht wieder: Mitten
in Berlin gab es ein Brachland
von mehreren Quadratkilo-
metern, das neu bebaut wer-
den kann. „Berlin ist hinter der
Entwicklung der Weststädte
um 50 Jahre zurückgeblieben“,
meinte der Ostberliner Bau-
historiker vor acht Jahren in
einem Interview mit dem
Nachrichtenmagazin „Der
Spiegel“.

Beispiel Pariser Platz: Seit
dem Mauerbau war der 1,5
Hektar große Platz ein Teil
des Todesstreifens gewesen –
seit 1989 ist er wieder für Fuß-

Eigentum: Preise in Wien steigen und steigen

Die Preisentwicklung bei
Wiener Eigentumswohnun-
gen in den vergangenen
sechs Monaten macht deut-
lich: City-Nähe gewinnt wei-
ter an Stellenwert. So ver-
zeichnen beinahe alle Be-
zirke innerhalb des Gürtels
seit Mai einen deutlichen
Aufwärtstrend, besonders
Ausergrund (aktuell mit Neu-
und Gebrauchwohnungsan-
geboten 4062 € pro Qua-
dratmeter Wohnfläche im
Median), Neubau (durch
Bautätigkeit auf Rekord-
hoch), Margareten und Wie-
den zählen hier zu den Be-
zirken mit dem deutlichsten
Plus. Einzlig die Josefstadt
stagniert trotz der Zen-

trumsnähe. Zu den Gewin-
nern außerhalb des Gürtels
zählen Favoriten (aktuell
2000 € pro Quadratmeter)
und Brigittenau, letztere vor
allem aufgrund vermehrter
Bautätigkeit im hochpreisi-
gen Segment.

Kritisch ist die Situation
hingegen im 15. und 14. Be-
zirk. Zwar werten einzelne
Sanierungsprojekte das
Preisniveau immer wieder
auf, am Gebrauchmarkt
zeichnet sich aktuell jedoch
ein Preisrückgang ab.

Weitere Informationen dazu:
[www.immobilienscout24.at/eigen-
tumswohnungen/Wien/bref-
fer.aspx](http://www.immobilienscout24.at/eigen-
tumswohnungen/Wien/bref-
fer.aspx)

Aufbau Ost, Abstieg West

Seit der Wiedervereinigung
vor 20 Jahren wurde in Ber-
lin wie in keiner anderen
deutschen Stadt investiert,
saniert und neu gebaut.
Welche Gelder seither wo-
hin geflossen sind, hat die
Senatsverwaltung für Stadt-
entwicklung jetzt bekannt
gegeben.

Der Ostteil der Stadt be-
kam demnach in den ver-
gangenen acht Jahren drei-
mal so viel Geld aus dem
Stadtbau-Programm wie
die Westbezirke. In Summe
flossen zwischen 2002 und
2009 in den Stadtbau Ost

insgesamt 164 Millionen €.
Etwa 95 Millionen € wur-
den für den Bau oder die
Wiederherstellung von
Parks, Sportplätzen und
Schulen aufgewendet. 69
Millionen € gingen in die
Sanierung der maroden
Plattenbauten.

In den Stadtbau West
flossen hingegen nicht nur
weniger Gelder (48,5 Mil-
lionen €), der Geldhahn
wurde auch erst drei Jahre
später aufgedreht. Mit 12,1
Millionen € ist Kreuzberg
Spitzenreiter unter den
Westbezirken. (gul)

WIEN: ZENTRUMSLAGEN PUNKTEN

Ø Angebotspreise im Sept. 2010 in €/m² Wohnfläche (inkl. Neubauten)

Bezirk	Preis	Tendenz
1. Innere Stadt	6083	↔
2. Neubau	4700	↔
3. Wieden	4295	↔
4. Döbling	4288	↔
5. Ausergrund	4062	↔
6. Währing	3942	↔
7. Leopoldstadt	3716	↔
8. Hietzing	3673	↔
9. Mariahilf	3486	↔
10. Josefstadt	3415	↔
11. Landstraße	3112	↔
12. Brigittenau	3002	↔
13. Margareten	2968	↔
14. Donaustadt	2785	↔
15. Liesing	2785	↔
16. Hernals	2750	↔
17. Ottakring	2429	↔
18. Floridsdorf	2402	↔
19. Rudolfsheim-Funfhaus	2375	↔
20. Penzing	2357	↔
21. Meidling	2279	↔
22. Favoriten	2000	↔
23. Simmering	1692	↔

Quelle: www.immobilienscout24.at Wirtschaftsdienst © Grafik: WIK

AUFLÖSUNG DER VEREINIGUNG
AUF DEN IMMOBILIEN-
VEREINIGUNGSPIELEN DIE FÜNF
neuen Länder bei Immobilien-
investments eine eher unter-
geordnete Rolle. Eine Hoch-
rechnung des Immobiliener-
bandes Deutschland hat erge-
ben, dass im ersten Halbjahr
2010 gerade einmal 8,6 Pro-
zent des gesamten deutschen
Investitionsvolumens auf Ost-
deutschland (ohne Berlin) ent-
fielen. Für institutionelle In-
vestoren kommen laut Exper-
ten nur Dresden und Leipzig in
Frage. Begründung: Ostdeut-
sche Großstädte leiden ähnlich
wie westdeutsche B-Standorte
an einem Imageproblem – kurz-
fristig wird sich daran nichts
ändern.

BAU ES SCHAUEN. ABER BIS UNS
alles entwickelt ist, werden
wir viel Zwischennutzung
haben“, sagt Roland.

Ob der Ost- und der West-
teil der Stadt mittlerweile bau-
lich zusammengefunden ha-
ben, will Roland nicht mit Ja
oder Nein beantworten. „Die
Stadt wächst, aber man kann
sie nicht neu erfinden.“ Auf-
fällig ist, dass es kaum noch
Spuren der Teilung gibt. Das
mag den einen oder anderen
Touristen enttäuschen – Ro-
land hält es für richtig. „Man
wollte aus Berlin kein großes
Freiluftmuseum machen und
man wollte mit dieser Narbe
nicht weiterleben.“

KATHRIN GULLNERITS
kathrin.gullnerits@wirtschafstakt.at

INDIEN

Trotz Schlangen und Fieber: Spiele finden statt

Die Organisatoren der Com-
monwealth Games im indii-
schen Neu Delhi scheinen
die Immobilienprobleme in
den Griff bekommen zu ha-
ben. Nachdem erst vorige
Woche Teile eines Stadions
und einer Fußgängerbrücke
eingebrochen waren, am
Sonntag Giftschlangen auf
dem Gelände auftauchen
und ein Bett unter einem 56
Kilo leichten Boxer einge-
brochen war, berichten die
angereisten internationalen
Athleten nun, dass – bis auf
ein paar Kleinigkeiten – die
Situation angenehm ist.

Nachdem die Hygiene im
Austragungsort weltweit für
Ärger gesorgt hatte, hat die
Regierung 1000 Arbeiter
zum Putzen in das Athle-
tische Dorf geschickt. Dis-
kussionen rund um Kor-
ruption und Verantwortung
häufen sich aber weiterhin
in den indischen Medien;
auch herrscht weiter die
Angst vor Terroranschlägen
und Denguefieber.

Dennoch haben die Infra-
strukturmaßnahmen der
vergangenen sieben Jahre
für einen Schub im Immo-
bilienmarkt gesorgt: Laut
Jones Lang LaSalle sind die
Werte im Vorjahr stetig ge-
stiegen. Gerade um das Sta-
dion herum sei die Infra-
struktur nun ausgereifter als
im Rest der Stadt. (stm)