



Ausgabe 2021

SMART BALKON
BY RHOMBERG

Erster Wiener Balkonbericht

WIENER BALKONBESTAND
Zahlen und Fakten

MIT DEM BALKON ZUR HÖHEREN RENDITE
SMARTE BALKONLÖSUNGEN



Editorial

Haben Sie sich jemals vor Augen geführt, wie die Stadt Wien einmal in 20 Jahren ausschauen könnte? Und wenn ja, welche Veränderung wird Ihrer Meinung nach die markanteste sein? Ist es die Art, wie wir uns fortbewegen werden, die Plätze, an denen wir arbeiten werden, oder doch der Ort, an dem wir leben – unser Zuhause?

In jedem Fall wird die Stadt wachsen, moderner werden und sicher auch noch grüner. Entscheidend wird sein, wie die Stadt mit den sich rasch ändernden klimatischen Bedingungen umgeht, um weiterhin die lebenswerteste Stadt der Welt zu bleiben. Wien hat alle Voraussetzungen, um auch in puncto Nachhaltigkeit eine internationale Vorreiterrolle einzunehmen.

Auf den folgenden Seiten werden Sie erfahren, warum die Möglichkeit, Balkone nachzurüsten und sie zu begrünen den Bewohner:innen der Stadt Wien gleich in vielfacher Hinsicht zugutekommen wird. SMART BALKON hat sich dafür in den vergangenen Monaten intensiv mit Balkonen als Basis für private Grünflächen mitten in urbanen Regionen beschäftigt.

Doch nicht nur für die Stadt selbst sind die Themen rund um Balkone relevant. Wir haben zudem analysiert, wie und in welchem Ausmaß die begehrten Freiflächen Einfluss auf die Wertsteigerung von Immobilien in der Hauptstadt haben und im besten Fall alle von neuen Balkonen profitieren können.

Apropos Wertsteigerung: Der Tag, an dem Sie Ihr eigenes, lang gehegtes Gemüse vom Balkon verspeisen ist unbezahlbar – das kann ich aus eigener Erfahrung bestätigen – auch wenn es wegen fehlenden grünen Daumens nur für eine Mahlzeit reicht.

Herzlichst, Ihr

DDI Simon Battlogg, Herausgeber

Vorhang auf für Ihren neuen Balkon

Mit SMART BALKON präsentiert die Rhomberg Bau GmbH ihre neue Produktsparte im Bereich der Balkonnachrüstung auf dem Wiener Markt. Das Vorarlberger Familienunternehmen erweitert damit sein Portfolio am Wiener Standort.

In der dicht besiedelten Hauptstadt schaffen wir neuen privaten Freiraum und werten so nicht nur Immobilien auf, sondern sorgen auch für mehr Lebensqualität. Außerdem haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, mit unseren Balkonen die Basis für eine grünere Stadt zu schaffen und dadurch das Klima der Stadt nachhaltig zu verbessern.

Als Komplettanbieter unterstützen wir unsere Kunden mit gesamthaften Lösungen und begleiten sie von der Auswahl bis hin zu Montage des Balkons.

Als Teil unserer Firmenphilosophie haben Nachhaltigkeit und ein hohes Maß an Qualität oberste Priorität für uns.



Inhalt

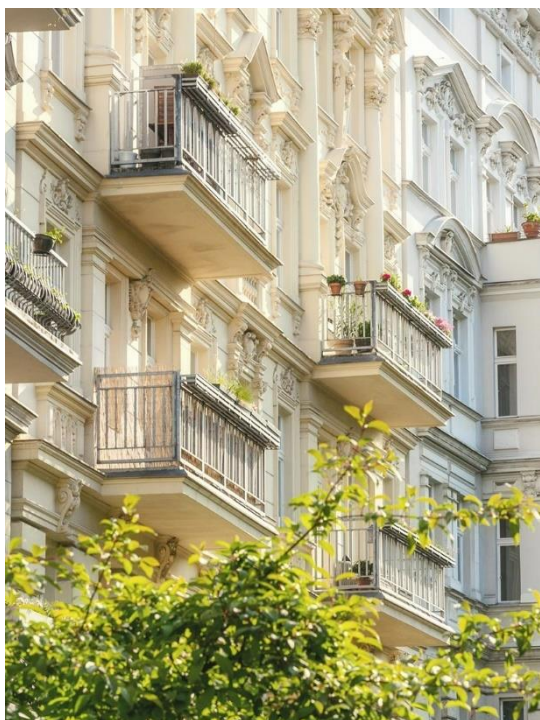
S. 3 Der Balkon –
Die smarte Lösung

S. 5 Auf der Suche nach
Grünflächen

S. 8 Der Balkon macht den
Unterschied

S. 10 Balkone smart
nachrüsten

Der Balkon - Die smarte Lösung



Nachträglich errichtete Balkone an Altbauten

Wiens Nachfrage nach Wohnungen mit eigenen Freiflächen steigt rasant.

Die Lösung für den Gebäudebestand ohne direkten Zugang liegt daher im nachträglichen Balkonanbau.

Ein direkter Zugang zur frischen Luft, die Sonne genießen können und der Traum vom eigenen Rückzugsort - Freiflächen werden bei der Wahl der Immobilie immer bedeutender. In dicht besiedelten Regionen ist der Platz für Gärten allerdings begrenzt und Dachterrassen bleiben meist den obersten Stockwerken vorenthalten. Balkone sind daher besonders geeignet, um jede Wohnung mit einer eigenen „Erholungszone“ auszustatten.

Vor allem in Altbauten bleibt dieser Traum aber derzeit vielen häufig noch verwehrt. Die wenigen Wohnungen, die über einen Balkon verfügen, sind daher sehr begehrt.

Doch woran liegt das? Historisch gesehen wurden Balkone in Wien meist nur als Fassadenschmuck und Statussymbol gebaut. Als Erweiterung des Wohnraums und Zugang zu frischer Luft werden Balkone in Wien erst seit Anfang des 20. Jahrhunderts vermehrt genutzt.

Im Wiener Neubau wird der Wunsch nach Freiflächen hingegen seit Jahren berücksichtigt. Selbst wenn nicht jede Wohnung einen eigenen Balkon oder eine Loggia besitzt, wird der Zugang zu gemeinschaftlich genutzten Dachterrassen und Gärten bei der Planung berücksichtigt. Nicht zuletzt aufgrund der positiven Auswirkung auf Gesundheit & Wohlbefinden, gewinnen Freiflächen immer mehr an Bedeutung.



Historischer Balkon

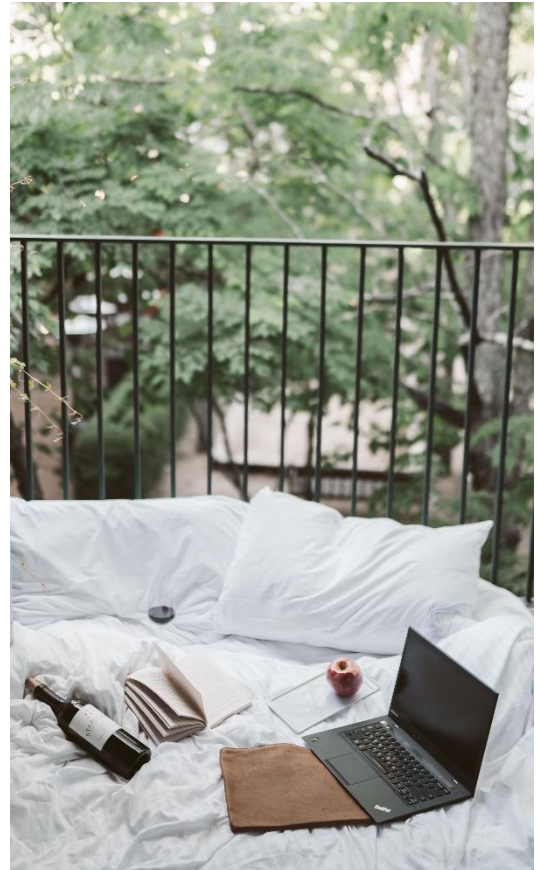
Zwischen Vertikalgärten und Home-Office.

Der moderne Balkon überzeugt durch seine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Morgens ein kurzes Workout, anschließend ein paar Stunden im Outdoor-Home-Office arbeiten, am Nachmittag frisches Gemüse ernten und am Abend entspannen. Den nötigen Platz dafür kann selbst ein kleiner Balkon bieten.

Wichtig ist deswegen, dass der Balkon die passende Basis für die unterschiedlichen Nutzungen bietet. Für das Pflegen von Pflanzen ist ein Wasseranschluss unabdingbar, wohingegen ein Arbeitsplatz vor allem Strom benötigt. Bei modernen Balkonen werden diese Ansprüche direkt mit bedacht.

Auch die Möglichkeit, den Balkon später zu erweitern wird berücksichtigt. So können nachträglich beispielsweise Solarpanels oder Begrünungssysteme montiert werden. Wer sich für einen Balkon entscheidet, muss sich also nicht direkt auf die Nutzung festlegen, sollte aber bei der Planung auf ein geeignetes System setzen.



Genügend Platz für Entspannung und Arbeit zugleich



Auf der Suche nach Grünflächen

Wien ist für seine Vielzahl an grünen Rückzugsorten bekannt. Seien es die wunderschön angelegten Schlossgärten, die Donauinsel oder der Wiener Prater. Wien hat viel Grün zu bieten.

Betrachtet man den Anteil der Grünflächen allerdings auf Bezirksebene, wird schnell klar, dass in Wien ein großes Ungleichgewicht herrscht.

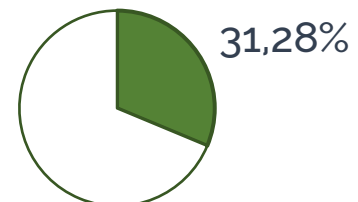
Obwohl Wien mit einem Anteil von über 50% Grünfläche Spitzenreiter im Vergleich mit anderen europäischen Großstädten ist, können nicht alle Wiener:innen davon profitieren.

So stehen in Wien jedem Bewohner im Schnitt knapp **68 m²** öffentliche Grünfläche zur Verfügung. In den Bezirken vier bis neun müssen sich Wiener:innen allerdings mit weniger als 6m² zufriedengeben. Dem gegenüber stehen 486m² pro Einwohner:in in Hietzing.

Ein Drittel der Wiener Bevölkerung wohnt zudem weiter als 250m von der nächstgelegenen, öffentlichen Grünfläche entfernt.

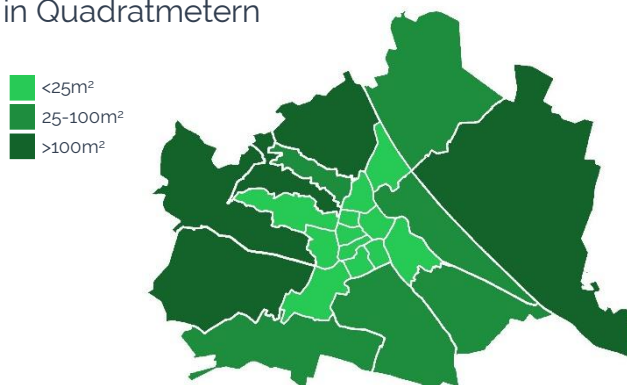
Private Freiflächen können diesem Ungleichgewicht gezielt entgegenwirken.

Anteil Öffentlicher
Grünflächen*



*Grünlandnutzung Wien exkl. Landwirtschaft,
Anteil an Gesamtfläche Wiens
Quelle: MA 18

Grünfläche* je Einwohner:in in Quadratmetern



*Grünlandnutzung Wien exkl. Landwirtschaft
Quelle: MA 18

Hinzu kommt, dass von der richtigen Nutzung von Balkonen nicht nur die Bewohner:innen profitieren. Balkonbegrünungen und Beete bringen neben mehr „Grün“ auch eine Vielzahl an positiven Effekten für das Klima der Stadt mit sich.

Angefangen bei dem Entgegenwirken von Hitzeinseln, über die Erschaffung neuen Lebensraums für Insekten bis hin zur Senkung des Geräuschpegels – von der richtigen Nutzung von Balkonen profitieren alle Wiener:innen.

Auch die Stadt Wien hat dazu bereits Versuche und Studien durchgeführt. Mittlerweile gibt es sogar schon einen Leitfaden für die Fassadenbegrünung.¹ Die Ergebnisse unterstreichen einmal mehr den Bedarf an innerstädtischen Begrünungsmöglichkeiten.

Wiens hängende Gärten

Balkone bieten sich zudem (je nach Lichtverhältnissen) ideal an, um dort essbare Pflanzen anzubauen. Urban Gardening heißt der weltweite Trend, der längst auch in Wien angekommen ist.

Wer Vertikalbeete verwendet, benötigt dafür nicht einmal viel Platz. Die Elemente lassen sich zudem ohne Umbauten in bestehende Balkone integrieren. So wird selbst aus einem kleinen Balkon schnell ein großer Gemüsegarten.



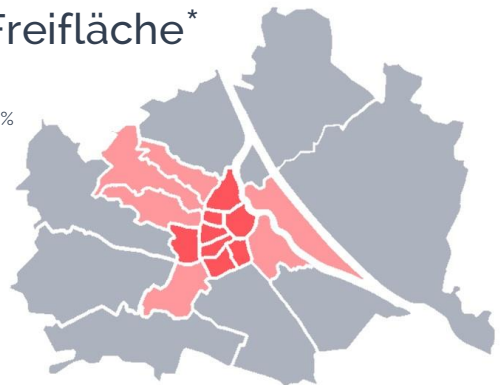
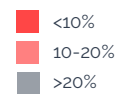
Vertikalbeet der Firma Herbios

¹ <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/pdf/fassadenbegruenung-leitfaden.pdf>

Der Balkon macht den Unterschied

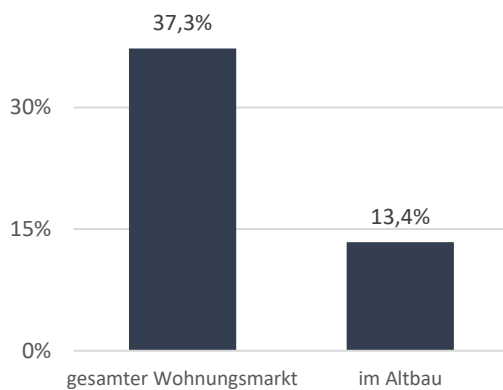
Balkone werden besonders häufig mit der einhergehenden, gesteigerten Wohnqualität assoziiert. Aber auch aus wirtschaftlicher Sicht zahlt sich ein Balkon in den meisten Fällen schnell aus. So kann in Mietwohnungen der Mietzins angehoben und der Leerstand gleichzeitig verringert werden. Außerdem werden Wohnungen mit Freiflächen deutlich teurer gehandelt. Die Steigerung des Verkaufspreises liegt dabei in den meisten Fällen bei einem Vielfachen der Baukosten.

Anteil an Eigentumswohnungen mit Freifläche*



*Gärten, Balkone oder Loggien >5m²
Quelle: Statistik Austria

Mietwohnungen mit Balkon*



*prozentualer Anteil an zur Vermietung stehenden Mietwohnungen in Wien
Q: ImmobilienScout24, August 2021

67% mehr Suchanfragen für Wohnungen mit Balkonen konnte die Immobiliensuchplattform ImmobilienScout24 im vergangenen Jahr verbuchen. Im Lockdown wuchs der Wunsch nach privaten Freiflächen besonders stark.

Zusätzlich verstärkt wird die resultierende Wertsteigerung durch ein geringes Angebot an Wohnungen mit Balkon. Von den knapp 11.600 Wiener Mietwohnungen, die derzeit auf ImmobilienScout24 inseriert sind, verfügen nur etwa ein Drittel über einen Balkon. Im Altbau sind es sogar nur 13,4%. (Quelle: Immobilienscout24)

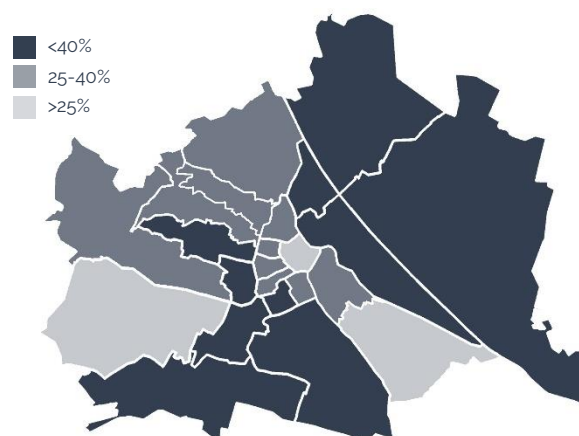
Im Altbau profitieren Eigentümer:innen besonders von Freiflächen

Freiflächen steigern den Wohnungswert und somit auch den Verkaufspreis in allen Wiener Bezirken. Ein Detail fällt dabei besonders ins Auge: der Preisanstieg in Gebäuden, die vor 1960 gebaut wurden, ist beinahe in ganz Wien am größten. In der Bauepoche von 1960-1990 macht sich eine Freifläche hingegen am wenigsten im Verkaufspreis bemerkbar.

Bemerkenswert ist in jedem Fall, dass der Anstieg des Wohnungswerts häufig bereits größer ist als die Investitionskosten für einen nachträglichen Balkonanbau.

Angesichts der Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken haben wir jeden Wiener Bezirk separat analysiert und die wichtigsten Fakten für Sie zusammengestellt.

Verkaufspreissteigerung von Wohnungen mit Freifläche*



*Verkaufspreissteigerung von Wohnungen, die vor 1960 gebaut wurden. Durchschnittswerte aus den Jahren 2016-2020.

Quelle: Statistik Austria

Sie interessieren sich für einen bestimmten Bezirk?

Auf unserer Website bieten wir jedem/r Interessenten/in die Möglichkeit, einen exklusiven Bericht für den Bezirk Ihrer Wahl zu erhalten.

Der nebenstehende QR-Code bringt Sie sofort an die richtige Adresse.



Downloadbereich für
einzelne Bezirke

Balkone smart nachrüsten

Der Traum vom eigenen Balkon scheint in Wien oft noch zu fern – und genau das wollen wir ändern! Je nach Objekt und Eigentümersituation kann ein Balkon innerhalb kurzer Zeit und ohne große Arbeiten am Haus nachträglich angebracht werden.

SMART BALKON begleitet Sie von der Planung bis zur Fertigstellung Ihres Traumbalkons bei allen notwendigen Schritten.



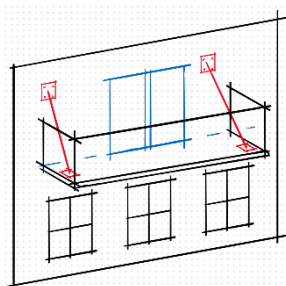
So könnte Ihr Balkon aussehen. Begrünt hat er einen positiven Einfluss auf das städtische Klima..

Balkonsysteme

Balkonsysteme müssen neben statischen Erfordernissen auch die jeweiligen Vorgaben der Baubehörde erfüllen. Abhängig von der Bauart des Hauses und der Lage der Wohnung bieten sich verschiedene Systeme an um Balkone nachträglich anzubringen. Die gängigsten Systeme sind:

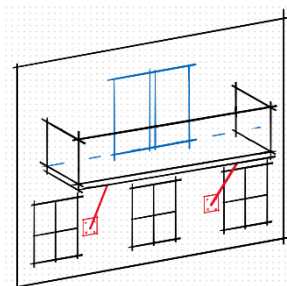
Hängebalkone

sind zugbelastete Balkone, die an einem Ende an der Fassade und am anderen Ende im Dreiviertelpunkt des von der Fassade auskragenden Rahmens verankert werden.



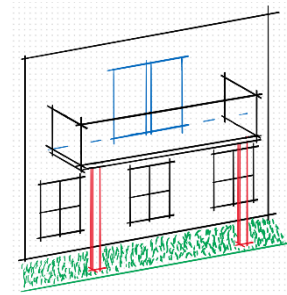
Konsolenbalkone

eignen sich bautechnisch gesehen sehr gut für Dachgeschoßwohnungen, da die Verankerungen unterhalb des Balkons und der Fassade angebracht werden.



Aufgeständerte Balkone

sind die effizientesten Systeme unter den dreien, denn der Kern besteht aus einem sehr stabilen Gerüst auf vertikalen Stützen, worauf die Balkone in den jeweiligen Etagen an die Fassade montiert werden.





Nachträglich angebauter Balkon inklusive Begrünungssystemen

Zwei Dinge sind essentiell um einen Balkon erfolgreich nachzurüsten. Zum einen Bedarf es der Zustimmung aller Eigentümer des Gebäudes und zum anderen muss eine Baugenehmigung der Baubehörde eingeholt werden.

SMART BALKON begleitet Sie von der ersten Idee weg durch den behördlichen Prozess inkl. Erstellung der erforderlichen Unterlagen für die Einreichung bis hin zur Umsetzung. Dabei gehen wir individuell auf Ihre Wünsche & Anforderungen und die des Gebäudes ein.

Bevor Sie loslegen ist es ungemein wichtig einige Rahmenbedingungen zu kennen. Dazu zählen z.B. das Baujahr des Gebäudes und ob der Balkon hofseitig oder straßenseitig nachgerüstet werden soll. Unser Balkon-Konfigurator hilft Ihnen dabei, die wichtigsten Fakten zusammenzutragen.



Balkon hier konfigurieren

Konfigurieren Sie Ihren eigenen Balkon

Welche Balkonlösung für Sie und Ihre Immobilie in Frage kommt, können Sie ganz einfach mithilfe unseres Balkon-Konfigurators überprüfen.



Über Rhomberg Bau

Im Geschäftsbereich Bau ist die Rhomberg Gruppe als Komplettanbieterin tätig und bietet Lösungen und Leistungen für alle Phasen im Lebenszyklus von öffentlichen und privaten Gebäuden. Dieser ganzheitliche Zugang stellt nicht nur eine Optimierung von Kundennutzen und Lebenszykluskosten sicher, sondern ermöglicht auch die Realisierung von Projekten, die die Kriterien der Nachhaltigkeit umfassend erfüllen. Das Leistungsspektrum der Rhomberg Bau reicht von der Planung und Projektentwicklung über (privaten) Wohnbau, öffentlichen und gewerblichen Hoch- und Tiefbau bis zu Umbau, Sanierung und Immobilien- oder Gewerbepark-Management. Im Vordergrund stehen benutzerorientierte, ökologisch wertvolle und sozial sinnvolle Lösungen für Wohn-, Arbeits- oder Begegnungsräume. Rhomberg Bau ist dabei sowohl als Total- wie auch als Generalunternehmer tätig, der schlüsselfertige Projekte realisiert. Das Joint Venture Goldbeck Rhomberg ist ein Spezialist für ökonomische, schnelle und flexible Systembaulösungen. Mit der Beteiligung an Sohm Holz Bautechnik ist Rhomberg Bau im Bereich innovativer Techniken mit dem Baustoff Holz tätig.

Rhomberg Bau verfügt über Standorte in Österreich, Deutschland und der Schweiz und beschäftigt 726 Mitarbeitende. Im Geschäftsjahr 2019/20 erwirtschaftete das Unternehmen 333 Mio. Euro.

Weitere Informationen finden Sie unter www.rhomberg.com/wien.

Kontakt:

Rhomberg Bau GmbH
Gertrude-Fröhlich-Sander-Straße 13a/4
Kontakt: Maximilian Lieb
T: +43 5574 403-2146, F: +43 5574 403-2003
E-Mail: office@smart-balkon.at

Impressum

Herausgeber Rhomberg Bau GmbH, Mariahilfstraße 29, 6900 Bregenz/AT, Tel. +43 5574 403-0, Fax +43 5574 403-2020, info@rhombert.com, www.rhombert.com **Fotos** Rhomberg Gruppe, iStock, pexels, Herbios **Visualisierung** ZOOM visual project gmbh **Für den Inhalt Verantwortlich** Simon Battlogg (Leitung neue Geschäftsfelder, Innovation & Digitalisierung Wien)