

**15., Kauerhof**



**15., Kauerhof**

## **IMPRESSUM**

**MHV/ F.d.l.v.:** Wohnbauvereinigung für Privatangestellte  
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Werdertorg. 9, 1013 Wien

**Redaktion:** Stefan Loicht, Christian Swoboda

**Gestaltung:** markus/zahradnik

**Druck:** Druckerei Holzhausen

**Fotos:** Marianne Greber (26x), Arch. Klerings (17x), WBV (7x),  
Wien Museum (4x) Fotodienst (1x), Hofstädter (1x)

# **INHALT**

**Vorwort** Seite 4

**Geschichte** Seite 14

**Porträts** Seite 38

**Sanierung** Seite 72

**Zahlen, Daten, Fakten** Seite 102

# MENSCHEN. MASSSTÄBE. MEILENSTEINE.

Diese drei Begriffe haben die Arbeit der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte von jeher geprägt und bilden den Kern unserer Unternehmensphilosophie.

Die Menschen sind der wichtigste Maßstab für unser Handeln. Sie standen auch im Mittelpunkt unserer Überlegungen, als sich die damalige Geschäftsführung im Jahr 2003, entschied gemeinsam mit der Kleingasse Projektterrichtungs-gesmbH die Anteile an den beiden Liegenschaften des Kauerhofes aus einer Konkursmasse zu erwerben. Es war unsere deklarierte Aufgabe, diese „Problemhäuser“ einer Sockelsanierung zuzuführen und für die Menschen, die darin wohnten wieder klare Verhältnisse zu schaffen und der Spekulation ein Ende zu bereiten.

## **Desolater Bauzustand**

Das Haus war am Auseinanderfallen, unzählige Bauaufträge waren aktenkundig. Es gab unklare Rechtsverhältnisse. Oft war nicht klar, ob die Bewohner Mieter oder Eigentümer waren, und sie kamen aus aller Herren Länder und waren froh irgendeine Bleibe zu haben. Nur eine von damals 136 Wohnungen war von einem österreichischen Staatsbürger bewohnt. Dazu kam, dass auch die Drogenszene die mit Sperrmüll belagerten Hinterhöfe in Besitz genommen hatte. ▶





### **Keine wirtschaftliche Perspektive**

Auch andere Immobilienunternehmen haben den Ankauf des Kauerhofes geprüft, kein gewerbliches Unternehmen konnte in dem Objekt eine wirtschaftliche Perspektive entdecken. So war klar, ein „Gemeinnütziger“ musste ans Werk. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen zeichnen sich dadurch aus, dass sie die langfristige Perspektive in den Mittelpunkt ihrer Überlegungen stellen. Es geht nicht um das rasche „Drehen“ des Kapitals, sondern um die Schaffung eines Wohnungsbestandes, der zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung steht. Es steht nicht der kurzfristige Profit im Vordergrund, sondern die langfristige Kapitalrentabilität.

### **Gemeinnützige agieren anders**

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige GmbH hatte sich in den späten 80-er Jahre im Bereich der Stadterneuerung einen Namen gemacht und einige Stadterneuerungspreise für erfolgreiche Sanierungen vor allem im Bereich des Spittelberges errungen. Nun ging es darum, die dabei erworbenen Erfahrungen am Beispiel des Kauerhofes umzusetzen und vor allem in dem sozialen Spannungsfeld des Kauerhofes zu bestehen.

### **Starke Partner waren notwendig**

Dafür brauchte es Partner und es wurde ein „Dream Team“ gefunden, das die schwierigste aller Aufgaben in Angriff nehmen konnte. Die Kanzlei Dr. Stingl unter der Führung von Mag. Thomas Malloth wurde als im Umgang mit „Problemhäusern“ erfahrene Hausverwaltung engagiert und mit Architekt Wolf Klerings einer der routiniertesten Planer im Bereich der Sanierung für die Planung gewonnen.

### **Unklare Rechtsverhältnisse**

Schon bei der Bestandsaufnahme zeigte sich, wie viel Arbeit auf uns zukommen wird. Wir fanden Bettenlager in einer vermieteten Wohnung, in denen Bettgeher für ihr Bett mehr zahlten, als andere für eine ganze Wohnung, wir fanden Bewohner in Wohnungen, die offiziell unbewohnt waren und wir fanden Bewohner in Wohnungen, die weder dort noch sonst wo legalen Aufenthaltes waren. ▶

In dem Haus gibt es bis heute zwei Gebetshäuser unterschiedlicher islamischer Konfessionen und Menschen aus nahezu 20 Nationen, die der deutschen Sprache großteils nicht mächtig waren und bisher zum Teil getäuscht und ausgenutzt wurden.

### **Baubeginn 2005**

Mit viel Engagement gingen wir an die Arbeit und doch vergingen bis zum Jahr 2005 drei Jahre bis mit der Sanierung begonnen werden konnte. Trotz größtmöglicher Unterstützung des Wohnfonds und der mit der Förderungsabwicklung befassten Magistratsabteilungen der Stadt Wien war vor allem die zersplitterte Eigentümerstruktur eines der Hauptprobleme bei der Abwicklung. Es gab nämlich neben den Haupteigentümern, der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte und der Kleingasse ProjekterichtungsgesmbH, auch noch einige schlichte Miteigentümer, deren Zustimmung für alle notwendigen Maßnahmen erforderlich war. Die Miteigentümer waren jedoch mit den rechtlichen Gegebenheiten nicht ausreichend vertraut und mussten erst in zäher Kleinarbeit gewonnen werden.

### **Huckepacksanierungen waren ein Renner**

Schließlich konnte mit der Sockelsanierung begonnen werden. Anstatt der veranschlagten zwei Jahre dauerte sie ungefähr drei Jahre. Nicht weil sich die Bauarbeiten verzögert hätten. Nein, weil sich immer Bewohner entschieden, so genannte „Huckepack-Sanierungen“ vorzunehmen. Mehr als 40 Bewohner haben von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, während der Standardanhebung in ihrer eigenen Wohnung vorübergehend in eine schon sanierte Wohnung im Haus auszuziehen. Nach dem von der Stadt Wien geförderten Einbau von Bad, WC und Heizung sind sie dann in ihre Wohnung wieder eingezogen.

### **Kategorieanhebungen auf 80% des Bestandes**

Die im Laufe der Zeit leer gewordenen Wohnungen wurden neu adaptiert und im Standard auf MRG-Kategorie A angehoben. Mit den im Dachgeschoss ausgebauten Wohnungen konnte der Bestand von ursprünglich 5 % fast zu 80 % auf diese Kategorie gebracht werden. ▶





Innerhalb weniger Jahre wurde der Kauerhof komplett umgekrempelt, wie man auf gut wienerisch sagt. Es wurde aber auch eine neue Geschichte geschrieben. Unsere Recherchen ergaben, dass das bisherige historische Bild, das man vom Kauerhof hatte, lückenhaft und zum Teil unrichtig war. Deshalb beauftragten wir auch zwei Historiker mit der Recherche, die Sie ebenfalls in diesem Buch wieder finden.

### **Neue Eigentümerstruktur**

Unserem Ziel eine einheitliche Eigentümerstruktur zu schaffen, sind wir ebenfalls näher gekommen. Nachdem die Kleingasse ProjektentwicklungsgesmbH die Klärung der strittigen Eigentumsverhältnisse vornehmen konnte, erwarb die Wohnbauvereinigung ihre Anteile und ist heute mit einigen schlichten Miteigentümern zu fast 90% Eigentümer des Hauses.

### **Sanierungsabschlussfeier mit großer Freude**

Im Sommer 2008 konnte gemeinsam mit Dr. Michael Ludwig, dem Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, dem Bezirksvorsteher von Fünfhaus, Gerhard Zatlöckl, dem Vorstandsvorsitzenden der GPA-Privatstiftung Walter Zwiauer und den Bewohnern der Abschluss der Sanierungsarbeiten gefeiert werden. Die Moderation und die musikalische Begleitung kam von Willi Resetarits alias „Ostbahnkurti“.

Seine Mitarbeit unterstrich das politische Anliegen, das hinter der Sanierung des Kauerhofes stand. Die Integration von MigrantInnen, die Schaffung von menschenwürdigen Wohnraum für sie und das, zu möglichst leistbaren Konditionen.

### **Lebenswerte Stadt fördern**

Das Haus war fertig, aber in einigen Wohnungen wurde noch immer gearbeitet. So lange nicht alle Wohnungen auf Kategorie A angehoben wurden, wird immer wieder weiter gearbeitet werden. Die Sanierung des Kauerhofes ist zwar abgeschlossen, fortgesetzt werden, sollten unsere Bemühungen um eine lebenswerte Stadt, um die Aufwertung von dem Verfall anheim gefallenen Stadtteilen und um das Zusammenleben Menschen verschiedener Kulturen in Wien. ▶

### **Dank an alle**

Der Dank für die Arbeit gilt allen, die an dieser Erfolgsgeschichte mitgearbeitet haben. Alle zu erwähnen ist unmöglich, so viele waren es. Wir danken den Geschäftsführern Dr. Günter Bischof und Klaus Mitteregger (bis 2004), die für den Ankauf verantwortlich waren und die Schienen für die Sanierung gelegt haben, Dr. Ursula Pfaffenbichler (bis 2007), GF der Kleingasse Projektterrichtungs-gesmbH, Mag. Thomas Malloth und seinem Team für die Verwaltung und Abwicklung, Dr. Walter Stingl und Mag. Bruno Steidl, für die Beratung in steuerlichen Fragen, Arch. Wolf Klerings und seinem Team für die Planung und Bauaufsicht, Dr. Herbert Hohegger und Dr. Bernhard Eder für die rechtliche Unterstützung, dem Baufirmen Pittel & Brausewetter GmbH, Ing. W. P. Handler Bauges.m.b.H. und allen anderen ausführenden Unternehmen, sowie ihren Mitarbeitern, dem Wohnfonds Wien, allen zuständigen Behörden, der BA-CA für die Finanzierung, den MitarbeiterInnen der Wohnbauvereinigung u.v.a.m.

Mag. Michael Gehbauer   Herbert Hasenzagel  
Wohnbauvereinigung für Privatangestellte  
Gemeinnützige Gesellschaft mbH

Vorstandsvorsitzender Walter Zwiauer  
GPA Privatstiftung



# DIE GESCHICHTE

Die Geschichte Seite 16  
des Kauerhofs

Josef Kauer Seite 18

Familie Zwieback Seite 26

Über die Bewohner Seite 29  
in früherer Zeit





Dr. Verena Pawlowsky & Dr. Harald Wendelin  
forschungsbüro. Verein für wissenschaftliche und kulturelle Dienstleistungen

# **DIE GESCHICHTE DES KAUERHOFES**

1874 erben der Fabrikant und Hausbesitzer Karl Piller und die Beamtensgattin und Hausbesitzerin Emilie Seiwald die Grundstücke mit den Einlagezahlen (EZ) 96, 97 und 132. Wie aus einem späteren Dokument (Urkunde 1292/1884) hervorgeht, dienen die Liegenschaften als Produktionsstätte für chemische Produkte.

1883 verkaufen die beiden diese Liegenschaften an Franz Schmalzl, einen Weißgerbermeister und Hausbesitzer, wohnhaft in Gaudenzdorf (Lehmann 1889), der 1884 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Der Kaufvertrag spricht schon von drei auf den Liegenschaften EZ 96, 97 und 132 stehenden Häusern: dem Haus Nr. 108 samt Hausgarten, dem Haus Nr. 109 samt Hausgarten und dem Haus Nr. 147. Als Kaufpreis für die gesamte Realität wird fl öW 94.500,- festgesetzt. Nicht mitverkauft werden allerdings die auf den Liegenschaften und in den Häusern befindlichen Geräte, und zwar: „Dampfmaschinen, Dampfkessel, Sudkessel, Wasserreservoirs, sowie alle übrigen zur Fabrikation chemischer Producte dienlichen Utensilien“. Diese Geräte bleiben im Eigentum der Verkäufer und sollen von diesen abtransportiert werden. Die Entrichtung des Kaufpreises erfolgt durch Übernahme und Bezahlung der auf den Liegenschaften eingetragenen Belastungen, sowie durch halbjährliche Ratenzahlung (Urkunde 1292/1884).

Infolge eines Tauschvertrages gehen die drei Liegenschaften 1889 an den Baumeister, Maurermeister und Realitätenbesitzer Josef Kauer über. Schmalzl erhält von Kauer im Gegenzug Realitäten in der



Wallensteinstraße (Nr. 1 und 2) und in der Brigittenauerlände (Nr. 34) im 20. Bezirk. Im Tauschvertrag wird hinsichtlich der Liegenschaften in der Katastralgemeinde Sechshaus von folgenden Adressen gesprochen: Ullmannstraße 29 und 31 sowie Plankengasse 10. Letzteres ist die Adresse des Hauses mit der Konskriptionsnummer 147 (EZ 132), später: Diefenbachgasse 10 (Urkunde 19694/1889).

1891 kommt es zu größeren Übertragungen und Verschiebungen von Grundstücksflächen, die sich im Wesentlichen zwischen den drei EZ 96, 97 und 132 abspielen. Aus abgeschriebenen Teilflächen wird auch eine EZ neu eröffnet: die EZ 220. Auf den Liegenschaften wird in der Folge der Kauerhof errichtet, ein Gebäudekomplex mit mehreren Adressen und Stiegen, der zu beiden Seiten einer neu geschaffenen Privatstraße entsteht. Diese Straße ist nicht in öffentlichem Eigentum und trägt anfangs stärker den Charakter eines Hofraumes. Ein Vertrag aus dem Jahr 1892 regelte die Verpflichtungen zur Instandhaltung dieses Areals genau.

In Bezirksbeschreibungen und Wiener Straßenverzeichnissen wird der Kauerhof kontinuierlich mit der Kauergasse verwechselt. Die Kauergasse liegt ebenfalls im 15. Bezirk und zwar in der Nähe des Technischen Museums. Sie verbindet die Avedik- und die Mariahilferstraße und hieß bis 1894 Feldgasse (Czeike). Danach wurde sie – nach dem Wiener Singspielkomponisten und Kapellmeister am Josefstädter und Leopoldstädter Theater Ferdinand Kauer (1751–1831) – in Kauergasse umbenannt (Wiener Communal-Kalender und städtisches Jahrbuch 1894, 1895; Weyrich; Czeike). Ob der Erbauer des Kauerhofes, Josef Kauer, möglicherweise mit Ferdinand Kauer verwandt ist, ist unbekannt (Josef Kauer könnte der Enkel oder Großneffe von Ferdinand Kauer gewesen sein) und müsste separat recherchiert werden.

### **Der Kauerhof wurde als klassische „Mietskaserne“ erbaut**

In einem Wiener Außenbezirk gelegen, mit insgesamt 14 Stiegen und über 100 Kleinwohnungen, ist dieses Objekt nie Wohnort der Eigentümer gewesen, sondern diente wohl immer als Anlage- und Investitions-, möglicherweise auch manchmal als Spekulationsobjekt. Der Gebäudekomplex ist in einem errichtet worden und bildet ein Gesamtensemble, obwohl die Realität immer aus vier EZ

# JOSEF KAUER

Der mit größter Wahrscheinlichkeit als der gesuchte Errichter des Kauerhofes gefundene Josef Kauer wurde am 8. Februar 1864 in Groß-Zdikau in Böhmen geboren. Er hatte das Maurerhandwerk gelernt. Als Berufsangaben findet sich im Laufe der Zeit in den verschiedenen Quellen Maurergehilfe ebenso wie Maurergeselle, Baupolier sowie Baumeister.

Wie und wann Josef Kauer aus Groß-Zdikau (Zdíkov), einem kleinen südböhmischen Ort, etwa 70 Kilometer westlich von Budweis, nach Wien kam und wie er seine Heimatzuständigkeit in der Hauptstadt erwarb, ist unbekannt. Spätestens mit dem Erwerb der Liegenschaft erhielt er das Heimatrecht allerdings automatisch, da Grundbesitz neben der selbständigen Ausübung eines Handwerks die wichtigste Grundlage für die Heimatzuständigkeit bis ins 20. Jahrhundert darstellte. Der Geburtsort Josef Kauer, Groß-Zdikau, war um 1910 ein Ort mit knapp 3.000 vorwiegend tschechisch-sprachigen Einwohnern und Einwohnerinnen.

Josef Kauer war katholisch und mit der um zwei Jahre älteren Elisabeth Kauer (geb. 25. April 1862) verheiratet. Das Paar hatte ein gemeinsames Kind, die am 7. Mai 1898 geborene Tochter Antonie.

In den neunziger Jahren des 19. Jahrhunderts, zu jener Zeit also, als Josef Kauer den Kauerhof errichten ließ, gibt das Wiener Adressverzeichnis „Lehmann“ als Josef Kauer's Wohnadresse die Adresse Pichlergasse 34 [= spätere Andergasse 34] im 17. Bezirk an. An dieser Adresse befand sich laut einem Foto im Bildarchiv der Österreichischen Nationalbibliothek die „Villa Kauer“. Eine Recherche im Bezirksgericht Hernals ergab allerdings, dass Josef Kauer niemals Eigentümer dieser Liegenschaft gewesen ist. Ende des 19. Jahrhunderts stand die „Villa Kauer“ in der Pichlergasse 34 im Eigentum von Josef und Maria Kainz, bzw. – ab 1894 – im Eigentum von Josef Kainz senior allein. (Achtung: Josef Kainz senior [† 1903] ist nicht ident mit dem Hofschauspieler Josef Kainz [1858–1910], nach dem die bekannte Kainz-Medaille benannt ist.) ▶



Jedenfalls war es Josef Kauer, der einerseits die gegenständlichen Liegenschaften (drei EZ) in der Weise vereinte, wie sie heute noch bestehen (vier EZ), und der andererseits den Kauerhof auf diesen Liegenschaften errichten ließ. Beides geschah 1891. In diesem Jahr wurde im Grundbuch bei allen EZ die Erbauung der neuen Häuser angemerkt.

Mit der Gemeinde Wien wurde bei dieser Gelegenheit ein Vertrag abgeschlossen, der diverse Verbindlichkeiten hinsichtlich der durch den Bau der Häuser neu entstandenen Privatstraße regelte: Diese Hofpassage zwischen der Planken- (der späteren Diefenbachgasse) und der Ullmannstraße musste eine Breite von 9,5 m einhalten, die auch durch vorspringende Gebäudeteile nicht geschmälert werden durfte. Sie musste in der für öffentliche Straßen und Trottoirs üblichen Weise instand gehalten, gesäubert, bespritzt und über Verlangen der Gemeinde Wien auch gepflastert werden. An beiden Seiten der Hofpassage war ein 1,25 m breites durchgängiges Trottoir zu errichten. Der Eigentümer musste zudem für die ortsübliche Beleuchtung der Passage (durch „halb- und ganznächtlige Flammen“) sorgen, durfte die Passage nicht sperren und musste einen Kanal inkl. Einstiegsschacht bauen, der auch in der Lage sein sollte, den Regen („die athmosphärischen Gewässer“) aufzunehmen.

Die in diesem Vertrag immer als „Hofpassage“ bezeichnete Privatstraße erhielt später den Namen Kauerhof, den sie auch heute noch trägt. Der Begriff „Kauerhof“ taucht im Grundbuch erst nach 1982 auf, er ist wechselweise die Bezeichnung für die Straße wie auch für den Gebäudekomplex.

In den Jahren 1896 bis 1909 ist der Name Josef Kauer (in Kombination mit einer eindeutigen – auf das Maurerhandwerk oder den Beruf als Baumeister hinweisenden – Berufsbezeichnung) im Wiener Adressverzeichnis nicht zu finden.

1910 taucht der Name wieder auf. Zu dieser Zeit wohnte das Ehepaar Kauer im 9. Bezirk in der Hahn-gasse 14. Und ab 1911 konnte als Wohnadresse die Seitenstettengasse 5 im 1. Bezirk erhoben werden. Elisabeth Kauer starb im Ersten Weltkrieg (am 11. August 1916). Josef Kauer erlebte noch das Ende des Krieges und die ersten Nachkriegsjahre. Er starb – nur 61jährig – am 27. Juni 1925 in Wien.

Bemerkenswert ist zweifellos das junge Alter, in dem sich Josef Kauer zum Zeitpunkt der Errichtung des Kauerhofes Anfang der neunziger Jahre des 19. Jahrhunderts befand. Als er die Liegenschaft 1889

kaufte, war er gerade 25 Jahre alt. Im Alter von 31 Jahren verkaufte er die Liegenschaft 1895 inklusive des fertig gestellten Kauerhofes an den Industriellen Albert Dub weiter. Der Name Dub taucht interessanterweise an der Adresse der „Villa Kauer“ in der Pichlergasse später noch einmal auf: Ein Josef Dub erwarb diese Liegenschaft 1917. Die Verwandtschaftsverhältnisse wurden nicht geklärt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass nicht mit letzter Gewissheit gesagt werden kann, dass der hier vorgestellte Josef Kauer mit dem Errichter des gleichnamigen Hofes ident ist, es spricht jedoch vieles für diese Annahme, da in den Quellen lediglich zwei weitere Personen gleichen Namens gefunden werden konnten, wovon einer Viktualienhändler, der andere Staatseisenbahnbeamter war. |



zusammengesetzt war. Die Liegenschaft weist nur die ersten 40 Jahre (1891–1931) die gleiche Eigentümerstruktur auf, wobei besonders der rasche Eigentümerwechsel in der Anfangszeit auffällt: In den 14 Jahren zwischen 1891 und 1905 gibt es insgesamt fünf Eigentümer. Erst der sechste Eigentümer des Kauerhofes hält die Realität 17 Jahre lang, und der siebente Eigentümer immerhin neun.

Josef Kauer verkauft seine nunmehr vier EZ 1895 an den Großgrundbesitzer und Industriellen (u.a. Bauunternehmer, Realitätenbesitzer und Ziegelfabrikant, Lehmann 1892) Albert Dub. Dub hatte zwei Jahre zuvor der Stadt Wien ein Grundstück zur Errichtung einer Parkanlage und einer Kirche geschenkt. Der Albert-Dub-Park im 18. Bezirk trägt bis heute den Namen des Stifters

Infolge eines Tauschvertrages gehen die Liegenschaften 1897 in das Eigentum von Elisabeth Gräfin Forgách (1/2) und ihrer Tochter Irma Gräfin Forgách (1/2) über.

Elisabeth Gräfin Forgách stirbt 1900 und vererbt ihren Anteil an den vier EZ an die mittlerweile verheiratete Tochter, Irma Baronin Villa Secca, geb. Gräfin Forgách (Urkunde 674/1900). 1904 ersteigert der Wiener Ingenieur und Realitätenbesitzer Cosme (auch: Come) Leopold de Somzée die vier Liegenschaften.

Schon im Jahr darauf, 1905, verkauft de Somzée die Liegenschaften (gemeinsam mit anderen) an den Wiener Fabriks- und Gutsbesitzer Franz Rudolph weiter. Der Kaufpreis wird zum allergrößten Teil durch die Übernahme von Forderungen entrichtet (Urkunde 684/1905). Franz Rudolph war Eigentümer der Liegenschaft bis zu seinem Tod am 5. Jänner 1921 (Urkunde 422/1922).

### **Eine Phase der Konsolidierung**

Am 28. Mai 1922, mitten während der größten Nachkriegsinflation und noch vor der Umstellung der Kronen- auf die Schillingwährung, verkaufen die beiden noch minderjährigen Töchter des Franz Rudolph, Hertha und Franziska Rudolph, den Kauerhof um K 32.500.000,- an die Firma Eisenstein & Comp. Handelsgesellschaft m.b.H. Die Liegenschaft ist mittlerweile bei weitem nicht mehr so belastet wie zuvor: Die Übernahme aushaftender Forderungen macht nur mehr einen Bruchteil des Kaufpreises aus. Der Kaufvertrag gibt erstmals die genauen – und mit den heutigen Angaben voll übereinstimmenden – Größenverhältnisse der Liegenschaft an. Von Seiten der Firma Eisenstein wird der Kaufvertrag vom Geschäftsführer Abraham Eisenstein unterschrieben (Urkunde 422/1922). ▶

Die Firma Eisenstein & Comp. Handelsgesellschaft m.b.H. wird nie grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft, sondern verkauft die eben erworbene Realität sofort, nämlich schon am 3. Juni 1922, um K 56.000.000,- an den Kaufmann Josef Zwieback und seinen Bruder, den Fabrikanten Siegfried Zwieback, je zur Hälfte weiter (Urkunde 422/1922).

Josef Zwieback stirbt 1927. 1931 wird auf seine Anteile an den vier EZ die Eröffnung eines Ausgleichsverfahrens angemerkt. Dieses Verfahren führt schließlich zur Versteigerung der Liegenschaften EZ 132 und EZ 220.

Von 1931 angefangen, als das Ausgleichsverfahren eröffnet wird, hat jede der vier EZ eine eigene Geschichte, da die Liegenschaften in der Folge von verschiedenen Käufern erworben werden.

#### **EZ 96: 1932–1982 (–2008)**

1932 kaufen der Fabrikdirektor und Hauseigentümer Ing. Carl König und seine Frau, die Hauseigentümerin Adelheid König, beide in Graz wohnhaft, die EZ 96 je zur Hälfte um den Preis von öS 85.000,-. Für den verstorbenen Josef Zwieback unterschreibt seine Witwe und Erbin Irene Zwieback den Kaufvertrag (Urkunde 2304/1932).

1936 kaufen der Gastwirt Leopold Kraft und die Gastwirtsgattin Josefine Kraft, die im Haus Ullmannstraße 31 eine Gastwirtschaft betreiben und auch im Kauerhof wohnen, die Liegenschaft je zur Hälfte um den Kaufpreis von öS 95.000,- (Urkunde 106/1936). Damit ist ein Teil des Kauerhofs erstmals im Eigentum von direkt dort ansässigen Personen.

Am 7.3.1952 stirbt Josephine Kraft und vererbt ihren Liegenschafts- und Hausanteil ihrem Sohn Friedrich Kraft, der ebenfalls Gastwirt ist. Er teilt sich die Liegenschaft mit seinem Vater Leopold Kraft. Im Grundbuch wird der Eigentümerwechsel im Jahr 1955 eingetragen (Urkunde 867/1955).

1959 schenkt Friedrich Kraft seiner Gattin Elisabeth Kraft, ebenfalls Gastwirtin, seinen Hälfteanteil an Liegenschaft und Haus (Urkunde 459/1959) und erhält zugleich den Hälfteanteil seines Vaters, Leopold Kraft, in Folge eines Übergabevertrages zugesprochen. Der Einheitswert einer Liegenschaftshälfte beträgt zu diesem Zeitpunkt öS 66.400,- (Urkunde 974/1959). Friedrich Kraft bekommt auch die Gastwirtschaft

vom Vater, dem im Gegenzug ein lebenslängliches unentgeltliches Wohnrecht in der Wohnung Nr. 6/Stg. 14, eine indexangepasste monatliche Rente von öS 1.000,- sowie vier Mahlzeiten täglich („gut und reichlich gekocht“) vertraglich zugesichert werden.

Elisabeth Kraft stirbt 1996. Ihr Anteil geht 1997 zu gleichen Teilen auf Christine Stättermayer (1/6), Friedrich Kraft, geb. 1953 (1/6) und Leopold Kraft, geb. 1963 (1/6) über, eine Hälfte hält immer noch Friedrich Kraft sen.

1997 (Kaufvertrag v. 21.10.1997) erwirbt die SL – Immobilienverwaltungs GmbH die Liegenschaft.

2000 wird Wohnungseigentum begründet. Die Liegenschaft ist heute im Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Noch heute wird an der Adresse Ullmannstraße 31 eine Gastwirtschaft betrieben: das Hawidere, laut Selbstbeschreibung der heutigen Besitzer: „... eines der letzten Wohnzimmer Wiens“.

### **EZ 97: 1932–1982 (–2008)**

1932 kaufen der Wiener Kaufmann Adolf Marer und seine Frau Olga Marer die EZ 97 je zur Hälfte um den Kaufpreis von öS 69.000,-. Für den verstorbenen Josef Zwieback unterschreibt seine Witwe und Erbin Irene Zwieback den Kaufvertrag (Urkunde 2346/1932).

Adolf und Olga Marer sind Juden im Sinne der Nürnberger Gesetze und müssen ihre Liegenschaft im Dezember 1939 verkaufen. Dieser Eigentümerwechsel ist eine Arisierung. Käuferin ist Margarethe Miller-Hauenfels. Vom Kaufpreis wird ein Teil als so genannte Judenvermögensabgabe abgezweigt, ein anderer Teil ist für eine etwaige Reichsfluchtsteuer reserviert. Die Gültigkeit des Vertrages ist – weil an dem Rechtsgeschäft Juden beteiligt sind – von der Zustimmung der Vermögensverkehrsstelle abhängig. Die grundbücherliche Durchführung geschieht erst 1944. Adolf und Olga Marer gelingt 1941 die Emigration, ihr Vermögen (d.h. auch der noch vorhandene Rest des Erlöses aus dem Verkauf) verfällt zur Gänze an das Deutsche Reich (Urkunde 266/1944). Die Verkäufer erhalten vom gesamten Kaufpreis in der Höhe von insgesamt RM 35.000,- nur eine Summe von RM 3.509,40 zur freien Verfügung. Weitere RM 3.206,41 werden zur Tilgung einer Schuld verwendet, mit der die Liegenschaft belastet war. ▶

# FAMILIE ZWIEBACK

Josef (1876–1927) und Siegfried (1879–1948) Zwieback entstammten einer jüdischen Wiener Unternehmerfamilie. Sie waren die Söhne von Samuel Zwieback, der seinerseits gemeinsam mit seinen Brüdern Emanuel und Ludwig (die drei stammten ursprünglich aus Ungarn) 1877 ein Modehaus in der Wiener Mariahilferstraße 111 (Ecke Webgasse) und 1895 ein weiteres Modegeschäft in der Kärntnerstraße 11 (Ecke Weihburggasse) errichtete.

Josef und Siegfried übernahmen den Betrieb in der Mariahilferstraße (heute: Kleiderbauer-Filiale) noch vor dem Ersten Weltkrieg und benannten das Kaufhaus in „Josef Zwieback & Bruder“ um. Seit 1910 ist die Firma als OHG im Handelsgericht protokolliert (Handelsgerichtsakt Josef Zwieback & Bruder).

1930 mussten die Brüder das Kaufhaus – vermutlich wegen finanzieller Schwierigkeiten – schließen. Im Wiener Adressverzeichnis dieses Jahres ist die Firma noch erwähnt: Die Brüder Zwieback besaßen – so hieß es da – das Recht auf „Handel mit allen im freien Verkehre gestatteten und rücksichtlich des Verkaufes nicht an eine besondere Bewilligung gebundenen Waren und Pfaidlerei [=Bettwaren] und Konfektion“ (Lehmann 1930). Im August 1931 wurde das Ausgleichsverfahren, im Zuge dessen auch der Kauerhof verkauft wurde, eingeleitet; Ende 1931 war das Verfahren abgeschlossen. Die Firma wurde liquidiert und im Jänner 1933 aus dem Handelsgericht gelöscht (Handelsgerichtsakt Josef Zwieback & Bruder).

Josef Zwieback war seit 1900 mit Irene Greif (1877–1943) verheiratet. Sie war zu Beginn (1910–1919) auch Gesellschafterin der Firma gewesen (Handelsgerichtsakt Josef Zwieback & Bruder; Lehmann 1921). Anders als ihr im Jahr 1927 erst 51-jährig verstorbener Mann erlebte Irene Zwieback den Anschluss Österreichs an das Deutsche Reich noch. Sie wurde am 23.10.1941 – 64 Jahre alt – in das Ghetto Lodz und dann weiter in das KZ Auschwitz deportiert. Sie starb 1943 in Lublin (Polen). |

1947 stellen die mittlerweile in New York lebenden ehemaligen Eigentümer der Liegenschaft, Adolf und Olga Marer, einen Antrag auf Rückstellung der arisierten Liegenschaft. Olga Marer arbeitet mittlerweile in den USA als Fabrikarbeiterin. 1948 wird von der Rückstellungskommission beim Landesgericht für Zivilrechtsachen Wien auf Rückstellung erkannt, da der Verkauf ohne die nationalsozialistische Machtergreifung nicht zustande gekommen wäre. Außerdem wird der damals entrichtete Kaufpreis als zu niedrig eingestuft (Urkunde 1085/1947). Adolf Marer und Olga Marer erhalten die Liegenschaft 1948 infolge eines Teilerkenntnisses rückgestellt. Die Klärung finanzieller Ansprüche bleibt einem Enderkenntnis vorbehalten. Dieses erfolgt 1949 und verpflichtet die beiden Antragsteller, Adolf und Olga Marer, der Antragsgegnerin, Margarethe Miller-Hauenfels, den seinerzeit entrichteten Kaufpreis zum Teil zu ersetzen (insgesamt fast öS 31.000.-) (VEAV).

Offensichtlich können Adolf und Olga Marer diese Summe nicht aufbringen, so dass Margarethe Miller-Hauenfels ein Exekutionsverfahren anstrengt. 1951 ersteigert Dr. Hans Ungethüm die Liegenschaft. Da er kurz darauf (am 10.11.1951) – noch bevor ihm die Liegenschaft auch grundbücherlich übertragen werden konnte – stirbt (Urkunde 2302/1955), wird als neuer Eigentümer 1955 einer seiner Erben, nämlich sein Neffe Dr. August Ungethüm, im Grundbuch eingetragen (Urkunde 816/1955).

Die Liegenschaft ist seit 1986 je zur Hälfte im Eigentum von Hildegard Antoni-Kahrer und Walter Antoni.

Seit 2006 ist die Firma PREMIUM Kauerhof 1+2 GmbH & Co KG (vorher: Premium Projektverwaltung GmbH & Co Kauerhof 1+2 KEG) Eigentümerin der Liegenschaft.

### **EZ 132, EZ 220: 1932–1982**

Am 10.4.1933 wird aufgrund der Einantwortungsurkunde v. 16.9.1932 bei beiden EZ auf die Hälfte des Josef Zwieback das Eigentumsrecht für seine Witwe und Erbin Irene Zwieback einverleibt (Urkunde 630/1933).

Seit 1937 sind beide Liegenschaften im Eigentum des Italieners Giovanni Mahlknacht.

Am 15.12.1952 stirbt Giovanni Mahlknacht in Meran. 1954 gehen die Liegenschaften zu unterschiedlichen Teilen auf seine Erben, die Söhne Dr. Hans Mahlknacht (15/27) und Emil Mahlknacht (6/27) ▶

sowie die noch minderjährigen Enkeln Editha Mahlkecht (2/27), Giovanni Mahlkecht (2/27) und Annalise Mahlkecht (2/27), über (Urkunde 2020/1954).

Am 20.10.1975 stirbt der in Bozen lebende Kaufmann Emil Mahlkecht und vererbt seinen Anteil seiner Witwe Emilie Mahlkecht (geb. Santifaller), so dass die beiden Liegenschaften ab 1978 im Eigentum von Dr. Hans Mahlkecht (15/27), Emilie Mahlkecht (6/27), Editha Mahlkecht (2/27), Giovanni Mahlkecht (2/27) und Annalise Mahlkecht (2/27) sind (Urkunde 157/1978).

#### **EZ 132: 1982–2008**

Ab dem Jahr 1997 werden Anteile an der Liegenschaft an Mieter verkauft, die Umwandlung der gesamten Liegenschaft in Wohnungseigentum ist allerdings grundbücherlich gegenwärtig noch nicht abgeschlossen.

Die Liegenschaft ist heute (seit 2002 bzw. 2007) im Eigentum der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gem. Ges.m.b.H. (2597/2981) sowie acht weiterer privater Wohnungseigentümer.

#### **EZ 220: 1982–2008**

Ab dem Jahr 1997 werden Anteile an der Liegenschaft an Mieter verkauft, die Umwandlung der gesamten Liegenschaft in Wohnungseigentum ist allerdings grundbücherlich gegenwärtig noch nicht abgeschlossen.

Die Liegenschaft ist heute (seit 2000, 2007 bzw. 2008) im Eigentum der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gem.Ges.m.b.H. (2597/2981) sowie fünf weiterer privater Wohnungseigentümer.

# ÜBER DIE BEWOHNER IN FRÜHEREN ZEIT

## **Ausgewertete Adressenverzeichnisse: Lehmann 1925, 1926, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1938, 1939, 1940**

Im Jahr 1925 erfasste das Wiener Adressbuch – Lehmanns Wohnungsanzeiger erstmals die Bewohner und Bewohnerinnen Wiens nicht nur alphabetisch, sondern auch nach ihren Wohnadressen. Zwischen den Jahren 1927 und 1931 allerdings erschien das Adressbuch ohne Angabe von Gründen ohne diesen Teil, gleiches gilt für das Jahr 1937. Die oben angegebenen Adressenverzeichnisse jedoch enthalten für jede Wiener Adresse die grundbücherliche Einlagezahl, den/die Eigentümer/innen der Liegenschaft, alle Wohnungsmieter und -mieterinnen mit Namen und Berufsbezeichnungen sowie eingemietete Geschäftslokale. In einzelnen Jahren (1934, 1935, 1936) sind jene Personen, die selbstständig berufstätig waren, im Verzeichnis durch – das jeweilige Gewerbe symbolisierende – Bildzeichen besonders gekennzeichnet. In der Transkription sind diese Fälle durch ein der Berufsbezeichnung nachgestelltes „\*“ gekennzeichnet. Allerdings verrät das Verzeichnis nicht, ob in diesen Fällen das Gewerbe an der Wohnadresse ausgeübt wurde oder anderswo. Die Schreibweise von Namen und Berufen variiert von Ausgabe zu Ausgabe beträchtlich. Wo dies zulässig erschien, wurden derartige Einträge in der Transkription vereinheitlicht.

Im ersten Jahr seines Erscheinens ist der „Wohnungsanzeiger“ – so hieß die erweiterte Ausgabe des „Lehmann“ ab 1925 – offensichtlich äußerst unvollständig. Im Falle des Kauerhofes offenbart sich dies etwa darin, dass unter dem Eintrag „Stiege 4“ lapidar steht: „Angaben nicht eingelangt“. Aber auch spätere Ausgaben sind wahrscheinlich nicht immer vollständig. ▶

### **Anzahl der Bewohner/innen des Kauerhofes**

Die Anzahl der Eintragungen lässt keinen direkten Rückschluss auf die Anzahl der Bewohner/innen des Kauerhofes zu, da nie alle Personen, die in einer Wohnung lebten, aufgelistet wurden: Weder sind alle Familienmitglieder eingetragen, noch sind Untermieter/innen und Bettgeber/innen erfasst. Die angegebenen Zahlen – sie schwanken zwischen 153 im Jahr 1925 und 243 im Jahr 1940 – sind daher Mindestzahlen.

### **Männer/Frauen**

Die Adressverzeichnisse enthalten die Namen aller Wohnungs(haupt)mieter. Wenn es ein männliches Familienoberhaupt gab, ist der Mann eingetragen. Frauen werden nur dann eigens angeführt, wenn sie entweder alleine (oder eventuell mit anderen Frauen) in einer Wohnung lebten, oder wenn sie selbst berufstätig waren – sei es als Arbeiterin, als Angestellte oder weil sie ein selbstständiges Gewerbe ausübten.

Identifizierbar sind Frauen im Adressverzeichnis entweder durch die weibliche Form der Berufsbezeichnung („Näherin“, „Beamtin“, ...) oder durch den ausgeschriebenen Vornamen. Bei Männern sind Vornamen ausnahmslos abgekürzt.

Die Anzahl der eingetragenen Frauen (zwischen einem Viertel und einem Drittel der Namen, mit steigender Tendenz, siehe Tabelle 1) ist ebenfalls kein direkter Hinweis auf die Anzahl der im Kauerhof lebenden Frauen oder das prozentuelle Verhältnis zwischen Männern und Frauen. Dennoch zeigt eine solche geschlechtsspezifische Auszählung, dass ein beträchtlicher Teil der hier wohnenden Frauen ohne männliches Oberhaupt oder mit eigenem Einkommen lebte.

**Tabelle 1: Anteil der Frauen an den im Adressverzeichnis eingetragenen Personen**

1925	19 %	1935	31 %
1926	26 %	1936	31 %
1932	24 %	1938	33 %
1933	26 %	1939	35 %
1934	28 %	1940	37 %

Mehr als die Hälfte der genannten Frauen war berufstätig, etwa ein Drittel verwitwet (siehe Tabelle 2). Fast 14 % der berufstätigen Frauen arbeiteten als Hausbesorgerinnen direkt im Kauerhof.

### **Tabelle 2: Beruf und Stand der Frauen**

Berufstätige	55 %
Private	31 %
Witwen	12 %
Pensionistinnen	3 %
Pfründnerinnen	1 %

### **Gewerbe/Handel/Berufe**

Firmen sind oft als solche (manchmal aber auch unter dem Namen des/der Pächters/Pächterin oder Eigentümers/Eigentümerin) eingetragen. Im Kauerhof gab es unter vielen anderen Kleingewerbetreibenden beispielsweise diese Betriebe:

1926	Firma Kohl & Jahn	Stiege 1
1932	Strickwarenfabrik Medra Meister & Co	Stiege 7
1932–1935	Tabaktrafik	Stiege 8
1925–1940	Tabaktrafik	Stiege 11
1933–1935	Tischlereibetrieb (R. Kreitzler, später: Johanna Kreissler)	Stiege 3
ab 1926	Lebensmittelgeschäft der Philomena Holoubek	Stiege 4
ab 1925	Gastwirtschaft des Ludwig Kraft	Stiege 14

Daneben dürften die zahlreichen Schneidermeister, Näherinnen, Kleidermacher usw. ihr Gewerbe wenigstens zum Teil direkt im Kauerhof ausgeübt haben.

Der prominenteste Bewohner der Wohnhausanlage war mit Sicherheit der auf Stiege 8 lebende „Kunstmaler“ A. Priechenfried. Alois Heinrich Priechenfried (1867–1953), dessen Werke bis in die ▶

Gegenwart im internationalen Auktionsgeschäft gehandelt werden, hat hier offenbar sowohl gewohnt als auch sein Atelier betrieben. Er ist zunächst als „Kunstmaler“ und ab 1938 als „Atelier-Inhaber“ eingetragen.

Die in den Jahren 1938 bis 1940 ebenfalls auf Stiege 8 eingetragene Private A. Zwieback ist möglicherweise Anna Zwieback (geb. Nepomucki, 1886–1965), die der Fabrikant Siegfried Zwieback, der von 1922 bis 1932 (bzw. 1937) Hälfteigentümer der Liegenschaft gewesen ist, am 7. Juni 1918 in Wien geheiratet hatte.

Eine Statistik der Berufsangaben zu den Bewohner/innen des Kauerhofes zwischen 1925 und 1940 (siehe Tabelle 3) zeigt eine äußerst breite Verteilung, die den Schluss zulässt, dass der Kauerhof gewissermaßen eine für die Wohnbevölkerung Wiens repräsentative soziale Zusammensetzung – mit relativ wenigen „Ausschlägen“ nach unten und oben – aufwies.

Eine hohe Zahl von Handwerkern, etliche davon explizit als Meister ausgewiesen, zeigt, dass der Kauerhof wohl ein typisches Beispiel für die Struktur der Wiener Vorstadt in der Zwischenkriegszeit ▶

**Tabelle 3: Berufsgruppen in Prozent**

Rentner/in, Private/r	19,8	Handel	2,9
Textilgewerbe	11,2	Dienstleistung	2,5
öffentlicher Dienst	8,9	Angestellte	1,9
Arbeiter/in	8,8	Bau	1,8
Holz	8,7	Büro	1,7
Leder/Pelz	4,5	Künstler	1,5
selbständige/r Gewerbeinhaber/in	4,5	niedere Dienste	1,4
Lebensmittelhandel	4,0	Fürsorge	1,2
Handwerk, div.	3,8	Verschiedenes	0,4
Metall	3,5	Akademiker	0,3
Transport	3,5	Medizin	0,2
Hausmeister/in	3,0		

Domum XI.

Camera



#### **Tabelle 4: Alte Berufsbezeichnungen**

Adjunkt	niedriger österr. Beamtentitel
Agent	Handelsvertreter
Appreteur	Zurichter, Ausrüster (von Geweben) in der Textilindustrie
Bierführer	Bierfasslieferant
Expedient	kaufmännischer Angestellter, der in der Expedition eines Betriebes für die Abfertigung von Versand- und Transportgütern zuständig ist
Expeditor	österr. für Expedient
Hersteller	von Hutfurnituren (Applikationen für Hüte, Hutschmuck)
Kantineur	österr. Kantinenwirt
Kartenputzer	Spielkartenputzer (meist in Gaststätten)
Kontorist	kaufmännischer Angestellter
Marktfierant	österr. Markthändler, Wanderhändler
Offizial	österr. Beamtentitel
Pfründner	Inhaber einer Pfründe (=eines Einkommens durch ein Kirchenamt, bzw. durch eine Beihilfe)
Rayonsinspektor	Bezirks-, bzw. Distriktinspektor
Skontist	Bediensteter in Bank, Sparkasse, Amt oder Büro, Handelsangestellter
Wäscherolle	österr. für Wäschemangel (größeres Gerät, in dem Wäsche zwischen zwei rollenden Walzen geglättet wird)

darstellte. Die Wohnhausanlage beherbergte im Wesentlichen das Kleinbürgertum, heute würde man sagen, hier wohnte die untere Mittelschicht: Kleingewerbetreibende, Kleinhändler, ungelernete Arbeiter („Handarbeiter(innen)“) und kleine Beamte bevölkerten die insgesamt 14 Stiegen des Gebäudekomplexes. Am unteren Ende der sozialen Leiter sind wenige Personen angesiedelt, wenngleich sich einige Bewohner/innen unter den Bezeichnungen „Befürsorgte“ oder „Pfründner“ finden. Auch die wiederholt genannten Amtsdienere, Amtsgehilfen und Bedienerinnen sind wohl eher der Unterschicht

zuzurechnen. Auf dem anderen Ende der sozialen Leiter scheinen vereinzelt sogar Doktoren und Ingenieure auf.

Zwei weitere Aspekte unterstützen die These von der „unteren Mittelschicht“: Die Adressverzeichnisse geben nämlich auch an, welche Wohnungsmieter/innen über einen Telefonanschluss und welche über ein Auto verfügten (letztere Angabe findet sich nur für die Ausgaben der Jahre 1934–1936), und hier sieht man, dass die Höchstzahl der Telefonanschlüsse im Kauerhof mit neun im Jahr 1938 erreicht war und dass kein einziger der dort Wohnenden über ein Automobil verfügte.

Hausmeister/innen spielten im Kauerhof mit Sicherheit eine wichtige Rolle. Immer zwei Stiegen teilten sich einen Hausmeister oder häufiger: eine Hausmeisterin. Übte ein Mann diese Funktion aus, so tat er es meist im Nebenerwerb. Unter den Berufen finden sich viele Bezeichnungen, die heute nicht mehr gebräuchlich sind, die aber ein gutes Bild von der Breite der Bewohnerschaft abgeben (siehe Tabelle 4).

### **Herkunft**

Auch wenn keine detaillierten, über die Angaben in den Adressverzeichnissen hinausgehenden Informationen vorliegen, so verraten viele der Namen der Bewohner/innen des Kauerhofes in der Zwischenkriegszeit deren Wurzeln in ehemaligen Kronländern der österreichisch-ungarischen Monarchie. Namen wie Mařšik, Musil, Michalek, Ostovič, Sedlaček, Sluka, Tychy, Vař usw. weisen darauf hin, dass ein großer Teil der Bewohner des Kauerhofes – wie das ja für die Wohnbevölkerung Wiens insgesamt gilt – seine Wurzeln in Böhmen, Mähren und Galizien hatte. Die äußerst breite Streuung der Namensträger auf unterschiedlichste Berufe zeigt aber auch, dass das Thema „Integration“ wenigstens zu dieser Zeit in Wien keines mehr war. Deutlich wird dies nicht zuletzt an einem Detail, das sich im Adressverzeichnis ebenfalls gut abbildet: Im Laufe der Jahre werden immer mehr Namen „eingedeutscht“, sodass aus Mařšik zunächst Marsik und dann Marschik, und aus Sedlaček schließlich Sedlatschek wird.

### **Fluktuation**

Unter den Bewohner/innen des Kauerhofes gab es eine erstaunlich geringe Fluktuation. Genaue Angaben über die Verweildauer in der Wohnanlage sind angesichts der Tatsache, dass die ▶

Adressverzeichnisse nicht durchgängig vorliegen, schwierig, doch eine exemplarische Auszählung der Namen der Stiege 1 zeigt, dass immerhin 14 % aller Bewohner/innen durchgängig und weitere fast 11 % in immerhin neun Ausgaben verzeichnet sind. 32 % der Einwohner/innen blieb nur ein Jahr im Kauerhof.

### **Was ein Adressbuch erzählt: Die Bewohner/innen der Stiege 9**

Fast 40 verschiedene Namen finden sich in den 10 ausgewerteten Bänden der Adressbücher zwischen 1925 und 1940 als Mieter und Mieterinnen von Wohnungen auf Stiege 9 des Kauerhofes.

Von den zwölf Namen, die im Adressbuch des Jahres 1925 verzeichnet sind, sind zehn auch 15 Jahre später, im Jahr 1940 noch verzeichnet. Zunächst ist hier die Hausbesorgerin Josefa Baschand zu nennen: in all den Jahren war sie für diese Stiege zuständig und wohnte auch hier. Zweimal (1933 und 1934) ist mit ihr der Private bzw. Rentner K. Baschand eingetragen. Neben Baschand gehörten zwei Schumacher – L. Holovicz und J. Musil – sowie der Magistratsbeamte G. Kuthan ebenfalls zu den Langzeitmietern.

Andere Wohnungen blieben in all den Jahren in der Hand einer Familie, nur die Vornamen wechseln im Adressverzeichnis. Der Schlosser A. Kasper etwa ist von 1925 bis 1936 durchgängig als Mieter verzeichnet; danach sind der Kutscher L. Kaspar und die „Marktfierantin“ (österreich. für Marktfahrerin) S. Kaspar verzeichnet. Möglicherweise ist A. Kasper verstorben, und seine Kinder übernahmen die Wohnung; wahrscheinlicher erscheint allerdings, dass S. Kaspar die Witwe nach A. Kasper ist und L. Kaspar ihr Sohn.

Ähnliches ist bei der Familie Petrak zu beobachten. J. Petrak ist 1925 als Privater eingetragen, 1926 als Weber, 1932 und 1933 als „Befürsorger“ und ab 1934 wieder als „Privater“. Im Verzeichnis von 1938 taucht eine Frau dieses Namens auf; sie ist Näherin und lebt auch 1940 noch im Haus.

Der soziale Abstieg, der sich im Wandel vom Weber zum Kutscher bei J. Petrak vermuten lässt, ist auch anderswo erkennbar. Ein Nachbar von ihm, Herr W. Buchta, macht einen vergleichbaren sozialen Abstieg durch. 1925 weist das Adressverzeichnis noch zwei Personen dieses Namens aus: den Artisten J. Buchta und den Handarbeiter W. Buchta; im Jahr darauf scheint nur mehr W. Buchta auf, der sich nun als Kutscher eintragen ließ. Danach folgte der soziale Abstieg, denn im Jahr 1932 und 1933 ist W. Buchta als „Befürsorger“ vermerkt. 1934 trägt er die vage Bezeichnung „Privater“, danach scheint er nicht mehr auf.

Der soziale Abstieg der Familien Petrak und Buchta von Stiege 9 spiegelt den volkswirtschaftlichen Niedergang der Ersten Republik im Gefolge des Börsenkrachs von 1929 und der daraus resultierenden

Massenarbeitslosigkeit wider. Die Arbeitslosenquote betrug zu dieser Zeit in Österreich ca. 20 Prozent. Dass Herr Buchta und Herr Petrak als „Befürsorgte“ und dann als „Private“ aufscheinen, könnte etwa bedeuten, dass sie 1932 und 1933 noch Arbeitslosenunterstützung erhielten, dann aber das Schicksal der rapide anwachsenden Gruppe von „Ausgesteuerten“ teilten, jener Arbeitslosen also, die aufgrund ihrer langen Arbeitslosigkeit die Unterstützung verloren.

Die Familie Schödl ist in all den Jahren abwechselnd unter den Namen J. Schödl (Private), H. Schödl (Modistin) und E. Schödl (Vertreter) verzeichnet. Als Kombination ist denkbar: der Vertreter war das Familienoberhaupt, die Mutter war berufslos (Private), die Tochter Modistin. Auch die Familie Steinacker veränderte sich: 1925 bis 1934 wohnte die „Private“ V. Steinacker auf Stiege 9. 1935 taucht plötzlich der Installateur K. Steinacker auf, der schließlich 1939 den Beruf wechselt und Bahnbediensteter wird.

Frau M. Sikyr schließlich ist 1925 und 1926 als „Private“ eingetragen, der Name verschwindet dann aus dem Verzeichnis und taucht neun Jahre später wieder auf: 1935 gibt es einen F. Sykir, der seinen Lebensunterhalt als Handarbeiter verdiente, 1936 den Privaten M. Sikyr und ab 1938 immer beide.

Andere gaben auf der Stiege 9 ein kürzeres Gastspiel: Der Pensionist F. Schiller lebte von 1925 bis 1936 im Kauerhof. Danach taucht er nicht mehr auf; möglicherweise ist er verstorben. Von 1926 bis 1934 lebte die Weißnäherin Agnes Krumpholz hier; 1932 bis 1938 der Handarbeiter A. Nebesar; 1926 bis mindestens 1940 der Straßenbahnbedienstete A. Laus. Der Schuhmacher V. Horack etwa bewohnte den Kauerhof vier Jahre: von 1932 bis 1935. Der Akademiker Dr. F. Steinhauser, der „Assistent“ als Berufsbezeichnung angab, und die Beamtin M. Steinhauser verbrachten im Kauerhof hingegen nur ein Jahr (1935).

Seit 1926 ist E. Wojta (auch in der Schreibweise Vojta) als Gemischtwarenhändler eingetragen. Möglicherweise betreibt er sein Geschäft auch hier auf der Stiege 9, 1935 stirbt er vermutlich, denn von diesem Jahr an steht die Gemischtwarenhändlerin Marie Wojta an seiner Stelle im Adressverzeichnis.

1938 ziehen fünf Personen neu ein: der Private G. Fohn, die Private A. Hasenburger, der Handelsangestellte J. Schmied, der Kaufmann E. Schreiber sowie der Geschäftsinhaber F. Kral. Ob diese neuen Mieter/innen von Arisierungen profitierten, ist unbekannt, aber möglich. Die drei Erstgenannten wohnten auch 1940 noch hier (statt G. Fohn ist allerdings 1940 Frau Th. Fohn eingetragen); die Namen E. Schreiber und F. Kral hingegen verschwinden im nächsten Jahr wieder. 1939 kommt die Private A. Schubert als neue Mieterin und 1940 der Bäcker K. Stuber als neuer Mieter hinzu. |

# DIE BEWOHNER

Um ein Bild der Vielfalt (die ja das Gegenteil der Einfalt ist) der Menschen des Kauerhofes zu geben, dürfen auf den folgenden Seiten einige der Bewohner vorgestellt werden.









**»MENSCH IST MENSCH,  
ALLES ANDERE KOMMT  
NACHHER.«**

Nazik, 45, und Ömer Okur, 52, stammen aus Sakarya in der Türkei.  
Sie lebt seit 1972 in Österreich, er seit 1978.

*Zuerst waren unsere Verwandten hier, sie haben in den sechziger Jahren alle bei derselben großen Baufirma zu arbeiten begonnen. Ömers Vater ist dann nach Deutschland weitergezogen.*

*Durch die Schule kann ich besser Deutsch, ich lese viele Zeitungen, begleite Verwandte und Freunde zu Ärzten oder auf Ämter, um bei der Sprache zu helfen, wobei ich darauf schaue, dass sie möglichst*

## **»DER KAUERHOF IST JETZT EINE RICHTIGE HAUSGEMEINSCHAFT.«**

In Naziks Ferien in der Türkei haben sich die beiden kennengelernt und 1978 geheiratet. Er war Lastwagenfahrer, sie hat in Wien die Hauptschule am Loquaipplatz im 6. Bezirk abgeschlossen und dann in einer Näherei gearbeitet.

*viel lernen und selbst machen. Ich muss auch öfter meinem Mann helfen, da er durch die viele Arbeit nicht so viel Zeit zum Üben hatt. Ich habe es immer wichtig gefunden, gut deutsch zu sprechen.*

Ömer ist nach wie vor LKW-Chauffeur, er fährt in ganz Österreich für große und bekannte Firmen. Nazik war lange mit den beiden Kindern zu Hause und arbeitet jetzt bei einer Reinigungsfirma.

»Beide Länder sind uns nicht egal, und in Österreich ist der Kauerhof unser Zuhause und soll es bleiben.«

*Wir sind 1986 von der Aegidigasse in den Kauerhof, in dem schon eine Schwester gewohnt hat, gezogen, mit einem Kind. Unser zweiter Sohn wurde hier geboren. Die Wohnung hatte 40m<sup>2</sup>, kein Wasser, Klo am Gang und einen alten Holz- und Kohleofen. Nach und nach haben wir selbst Wasser eingeleitet und eine Heizung installiert.*

Im Zuge der Sanierung sind Nazik und Ömer Okur in eine auf Kategorie A angehobene Wohnung auf der selben Stiege gezogen, die Söhne haben jetzt eigene Wohnungen.



## »WIR SIND TÜRKEN IN WIEN.«

*Wie wir 1986 eingezogen sind, war das Haus schon eher schlecht beisammen, es ist dann immer schlimmer geworden, vor allem wegen der Verwaltung. Früher haben die Leute wenig miteinander gesprochen, jetzt reden sie viel mehr. Wir sind aber immer gut mit allen zurechtgekommen.*

Alle Familienmitglieder, auch die Enkel, sind türkische Staatsbürger mit einem unbefristeten Visum. Die arbeitenden Söhne möchten auf jeden Fall in Österreich bleiben; Nazik und Ömer haben sich in ihrer Heimat ein Haus gebaut und überlegen, in ihrer Pension die Winter in Österreich und die Sommer in der Türkei zu verbringen. |





**»WIR SIND  
AUF JEDEN  
FALL WIENER.«**

Vladimira, 65, und Jindrich, 67, Stemberk sind beide aus Prag.

»Wir waren Artisten, Zauberkünstler, Manipulationskünstler, immer auf Tournee in ganz Mitteleuropa, vor allem in Deutschland, Jugoslawien und Österreich. Silvester in Dubrovnik!«

Nach dem Prager Frühling war die politische Situation in der CSSR kaum noch auszuhalten, und so sind wir 1972 einfach in Wien geblieben.

Jindrichs Tante lebte immer schon in Wien.

Wir waren auf der Bank, gegenüber hatte eine Hausverwaltung ein Büro. Wir haben uns erkundigt

In der 42 m<sup>2</sup> großen Wohnung gab zwar kein Klo und kein Wasser, aber einen Ölofen und einen Gasherd. Wir haben im Laufe der Jahre alles selbst hergerichtet. Ich glaube, wir und die Hausbesorger waren die einzigen Ausländer, als wir eingezogen sind.

Sie sind dann noch einige Jahre auf Tournee gegangen und in den bekanntesten Varietés Wiens, dem Renz, dem Moulin Rouge, dem Maxim, aufgetreten, bis das Metier langsam unseriös wurde.

Ich bin gelernter Tischler, meine Frau war Sekretärin, als ich sie kennen lernte. Ich war halt dann

## »ÜBERALL IST ES SCHÖN, ABER IM KAUERHOF IST ES TROTZDEM AM SCHÖNSTEN.«

und da waren drei Wohnungen zu vermieten: im 1. und im 16. Bezirk und im Kauerhof. Wir haben uns gleich für diese Wohnung hier entschieden, es war eine ruhige Gegend und es gab alles, zum Einkaufen, die Strassenbahn und so.

Tischler, bis ich 1986 im Rechenzentrum der Post anfang und dort bis zur Pensionierung geblieben bin.



*Ich war Kassiererin im Supermarkt, 1988 bin ich auch zur Post gegangen und dann in die Pension.*

Seit 1982 sind die Stemberks österreichische Staatsbürger.

*Wir sind hier zuhause, die Mentalität ist ja sehr ähnlich. Die alten Österreicher sind langsam rausgestorben, die jungen sind weggezogen, dann kamen immer mehr Orientale. Manchmal ist es schon recht laut, aber für uns gibt es kein Problem, wir verstehen uns mit allen.*

Ziemlich genau zur Zeit des Pensionsantritts begann die Sanierung. Die Baustelle hat diesen bestimmt nicht versüßt.

*Manchmal machen wir Urlaub in Tschechien, bei den Verwandten, aber hier müssen sie uns schon mit den Füßen voran raustragen.*

*Das Herrichten kam für uns ein paar Jahre zu spät. Aber eines muss man sagen: die fleißigsten und besten Bauarbeiter waren Fassadenarbeiter und die Stukkateure. Was die geleistet haben!*

*Es ist jetzt kein Vergleich zu früher, aber es hat sich noch nicht soviel geändert, wie wir erhofft haben. Es gibt keinen verstärkten Kontakt zu den anderen Mietern, die Jungen grüßen schon, und vielleicht wird's ja noch. Komisch finden wir auch, dass die Aushänge der Hausverwaltung nur auf Deutsch sind. Manche wollen sich halt nicht integrieren. |*





**»SEHR SCHÖN  
IST ES HIER –  
WIR BRAUCHEN  
KEIN AUTO UND  
ES GIBT GENUG  
SCHULEN UND  
KINDERGÄRTEN.«**

Dorina, 30, und Emanoil, 31, Spiridon stammen  
aus Konstanza in Rumänien.

Mit fünf Kindern kamen sie 2003 nach Österreich, mittlerweile sind es neun: Andreea-Alexandra, Leonard-Emanuel, Simona-Theodora, Mariana-Manuela, Alexandru-Cristian, Thomas-Leontin, Larisa-Khatarina, Matthias-Simona und Melissa-Rahella.

Emanoil war Bauarbeiter, aber in Rumänien gab es kaum noch Arbeit und die Lebenshaltungskosten sind mittlerweile fast so hoch wie im Rest der EU.

Zehn Brüder gingen nach Österreich, Emanoil arbeitet mit zwei von ihnen gemeinsam als Aufsteller von Trennwänden. Er hat sich auch für den Auftrag zur Hausreinigung im Kauerhof beworben.

2004 sind sie in den Kauerhof gezogen, seit 2007 wohnen sie in einer der größeren, auf Kategorie A angehobenen Wohnungen.



# »ICH BIN AUF JEDEN FALL EINE ECHETE WIENERIN.«

(Andreea-Alexandra, 11)

*Sehr schön ist es hier, wir brauchen kein Auto und es gibt genug Schulen und Kindergärten.*

Noch sind sie alle rumänische Staatsbürger, der Antrag auf Einbürgerung ist aber nur eine Frage der Zeit, da sie auf unbedingt in Österreich bleiben und leben wollen.

Aktiv sind die Spiridons in der Pfingstkirche Gemeinde Gottes, die das evangelische Glaubensbekenntnis zur Grundlage hat und einen biblischen Lebenswandel betont.

*Wir haben keine Probleme mit den anderen Leuten, wir haben Respekt vor allen. Wien ist uns Heimat geworden.* |

**»FRÜHER  
HÄTTE ICH NICHT  
SO GERNE GESAGT,  
ICH WOHNEN HIER,  
JETZT SCHON.«**

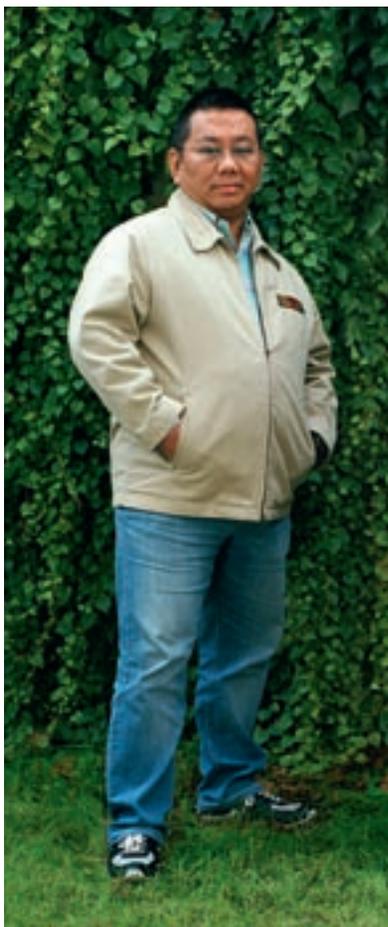
Liang Kuo Hsiang, 49





**»WIR SCHÄTZEN  
DAS ZUSAMMEN-  
LEBEN VIELER  
KULTUREN.«**

Ying Hao, 18



Kuo Hsiang Liang, 49, kam in den achtziger Jahren aus Indien, wohin seine chinesischen Vorfahren ausgewandert waren, nach Österreich.

Er war in verschiedenen österreichischen Fremdenverkehrsorten, vor allem in Tirol und Salzburg, beschäftigt, bis er 1991 in Wien, im 12. Bezirk sesshaft wurde. 1999 erwarb er die Wohnung im Kauerhof. *Der Kauerhof war eine Ruine, aber nun ist er viel schöner.*

Sein ausgezeichnetes Deutsch hat er in der Praxis gelernt; seit ca. 15 Jahren ist er österreichischer Staatsbürger und nach wie vor in der gehobenen Gastronomie tätig.

Zwischenzeitlich hat er seine Mutter nach Wien geholt und eine chinesische Frau geheiratet.

*Als Österreicher feiern wir gerne mit, bei allen Festen aller Religionen.* |

**»ES IST KEIN PROBLEM, IN DEM KOMPLETTEN MISCHMASCH ZUSAMMEN ZU LEBEN.«**

**Ying Huang Chang:**

»Die Ablehnung, die ich als Ausländerin in Wien oft spüre, gibt es im Kauerhof nicht.«

Ying Huang Chang, 51, stammt ebenfalls aus Indien und hat chinesische Wurzeln.

Der Großteil ihrer Familie ist nach Kanada ausgewandert, wo Frau Chang auch einige Zeit lebte, aber von wo sie nach Österreich, in das sie in den achtziger Jahren kam, zurückkehrte.

*In Kanada gibt es zwar weniger alltäglichen Rassismus, in Österreich ist das Leben aber logistisch einfacher, weil alles in der Nähe ist, und auch sicherer.*

Ihr Ehemann war schon in Indien Koch; diesen Beruf übt er auch hier aus. Die Kinder besuchen die Handelsakademie beziehungsweise das Gymnasium.

1987 sind die Changs in den Kauerhof eingezogen, 1992 erhielten sie die österreichische Staatsbürgerschaft, 1998 haben sie Wohnung käuflich erworben, in eine zweite Wohnung ziehen jetzt



die Kinder. Früher war es im Kauerhof wie in einer miesen Gegend in Indien, jetzt ist es sehr schön.

Ying Hao war als Kind in den Ferien in Niederösterreich bei seinen Onkeln oder bei den anderen Verwandten in Übersee. Er möchte schon noch was erleben und weiterziehen, ob nach Kanada oder nach China.

*Es ist manchmal schwierig, in Wien anders zu sein, vor allem wenn man schon ein bisschen älter ist. Für uns Jüngere gibt es eigentlich gar keine Probleme. ■*

A photograph of a goldfish in a tank, with a person's hand visible near the top right corner. The goldfish is orange and is looking towards the camera. The background shows some green leaves and a brown structure, possibly part of the tank's decor.

**»UNSERE ERWAR-  
TUNGEN SIND  
ÜBERTROFFEN  
WORDEN.«**

Jessica, 32, und Anna, 6, Zahel haben 2008  
eine der neuen Dachgeschosswohnungen bezogen.



# »DURCH DIE KULTURELLE VIELFALT UND DIE ENTSPANNTEN MENSCHEN HABE ICH BEIM WOHNEN MANCHMAL EIN URLAUBSGEFÜHL.«

Nach dem Jessica in Graz die Ausbildung zur Chemieingenieurin absolvierte, ging sie aus Arbeitsplatzgründen nach Wien; so gesehen ist sie auch eine Arbeitsmigrantin wie ihr Urgroßvater, der aus Tschechien nach Österreich kam.

Von der anstehenden Sanierung des Kauerhofes hat sie von Bekannten gehört und sich und nach einer Baustellenbesichtigung rasch für den Umzug vom 2. Bezirk hierher entschieden.

*Es ist so angenehm ruhig, kein Autolärm, ein Spielplatz um die Ecke, die U-Bahn ist fast vor der Türe. Die Wohnung hat eine Terrasse, die Bauausführung*

*und die Dämmung sind perfekt, im Sommer es lang nicht so heiß wie in der alten Wohnung, die auch in einem Altbau war.*

Ein wenig Bedenken hatte sie in Anbetracht der Bevölkerungsstruktur schon, aber *die Leute sind alle sehr nett, unkompliziert und hilfsbereit. Es gab noch keine unangenehmen Situationen, im Gegenteil, wir haben nur gute Erfahrungen gemacht.* Auch Anna hat viel Kontakt zu den Nachbarskindern.

Jetzt sind sie wirklich in Wien daheim, *die Umgebung gefällt uns, es gibt alles was man braucht. Und jede Menge günstige Lokale.* |







# »DER KAUERHOF IST EIN TEIL VON UNS.«

Milena, 57, und Isajlo, 60, Petrovic stammen aus dem  
ehemaligen Jugoslawien, aus einem Ort in der Nähe von Belgrad.

Sie kam 1972 nach Wien, wo sie im Geriatriezentrum am Wienerwald als Küchenhilfe arbeitete; eine Kollegin war die Tante von Isajlo, der in Jugoslawien Buchhalter war: so lernten sie sich kennen.

Nach der Heirat wurde 1979 ihre Tochter geboren, was dazu führte, dass Isajlo schließlich seinen Job aufgab und 1981 nach Österreich übersiedelte. Seine Eltern wohnten in der Ullmannstrasse und so war es nicht weit zum Kauerhof, wo sie im selben Jahr einzogen und er Anfang 1982 Hausbesorger wurde.

*Es war ein normales Haus in der Wiener Vorstadt, bis es 1996 der Spekulant gekauft hat. Als erstes hat er uns gekündigt und dann versucht, uns aus der Wohnung (die keine Dienstwohnung war) zu werfen. Die Zeit als Hausbesorger war eine sehr schöne, leider sind danach die Kontakte zu den Nachbarn schlechter geworden.*

*Der Kauerhof ist ein bestimmtes Stück Heimat geworden, in Wien sind wir zu Hause, in Serbien sind wir eigentlich nur Touristen. Sie haben sich dort ein Haus gebaut und sind nach wie vor serbische Staatsbürger.*

Isajlo ist mittlerweile in Pension, Milena hat 21 Jahre in einer Werbeagentur gearbeitet und wird sich demnächst aus dem Berufsleben zurückziehen. Tochter Jelena wurde auch Buchhalterin, der Sohn Dejan studiert Elektrotechnik.



Die alte Wohnung, natürlich mit WC am Gang, lag im Erdgeschoss, während der Sanierung sind die Petrovics in eine größere, neu adaptierte Wohnung gezogen. *Die alte Wohnung war das alte Leben, die Neue ist halt neu. Es ist schon komfortabler, aber manchmal vermissen sie die alten Verhältnisse. Trotzdem, der Kauerhof ist sehr schön geworden. Nur dass die Nahversorgung eintönig geworden ist, das gefällt uns nicht.*

*Es war eine lustige, tolle Kinderzeit, mit zwei Parks und der Privatstrasse, wer einmal hier gewohnt hat, gehört immer noch dazu. Wir haben nie Probleme mit irgendwem gehabt.* |

## **»ICH HABE IM KAUERHOF GELEBT, GELIEBT UND GELITTEN.«**

(Dejan, 20)





# »WIR SIND ÖSTERREICHER.«

Sarina Kousar, 27, und Ali Rustan, 45, sind aus Pakistan

## »WIR HABEN GENUG PLATZ FÜR ALLES.«

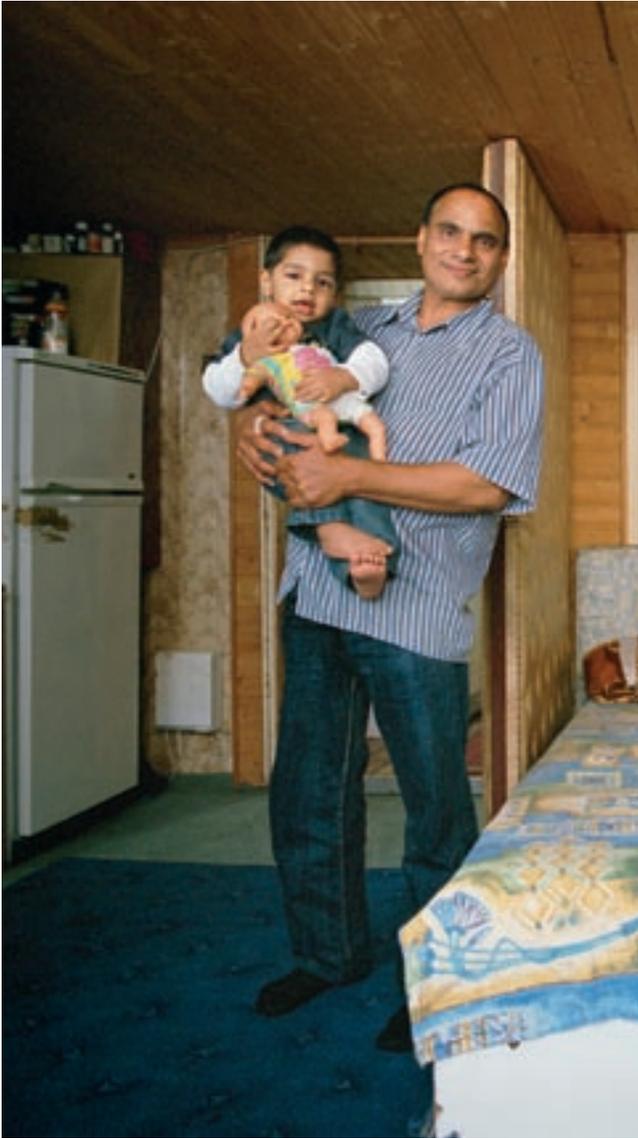
Er kam 1990 nach Österreich, seine Frau, die in der alten Heimat heiratete, holte er 2001 nach. 2005 und 2007 sind ihre Söhne auf die Welt gekommen. Der ältere der beiden besucht den Kindergarten im Kauerhof.

Im Jahr 2000 hat Ali die 35 m<sup>2</sup> große Wohnung bezogen, die Adaptierung wird bis auf die in Eigenregie eingebaute Gasheizung wohl noch ein bisschen auf sich warten lassen müssen, aber die Familie fühlt sich wohl.

Ali war in Pakistan in der Landwirtschaft tätig, in Wien ist er seit vielen Jahren in einem traditionsreichen Vorstadtwirtshaus beschäftigt. Sarina ist noch bei den Kindern zu Hause, absolviert aber Sprachkurse.

Seit 2005 sind alle Familienmitglieder österreichische Staatsbürger.

Die praktizierenden Moslems haben einen vorwiegend pakistanischen Freundeskreis, *aber unsere Nachbarn sind alle sehr nett, mit keinem haben wir Probleme. Der Kauerhof ist jetzt super.* |







**»WENN MAN  
IN DEN KAUERHOF  
KOMMT, IST WAS LOS:  
DORT IST DAS LEBEN.«**

Brigitte, 40, und Ida, 4, Pözl

*In Mürrzuslag, wo ich aufgewachsen bin, entscheidet man sich bald, zu bleiben oder zu gehen. Ich wollte immer nach Wien.*

Nachdem sie das Modekolleg absolvierte, ist sie nunmehr in der Familienberatung tätig.

*Zuletzt haben wir im 12. Bezirk gewohnt, aber die Wohnung ist uns zu groß geworden, also habe ich mich auch bei den Gemeinnützigen umgeschaut. Der Kauerhof ist in der Gegend, in der ich bleiben wollte und dann ging es eigentlich recht schnell. Zu schnell vielleicht, denn nachdem sie die Wohnung bezogen hatten, war rundherum noch Baustelle, manches war nicht fertig, manches hat noch nicht funktioniert. Aber mit Hilfe von den Leuten von der Bauaufsicht hat dann doch alles geklappt.*



Brigitte hat in ihrer Zeit in Wien in so ziemlich allen Bezirken gewohnt, aber: *Das ist die schönste Wohnung, die ich bisher hatte, und ich bin viel herumgekommen.*

# »DAS IST DIE SCHÖNSTE WOHNUNG, DIE ICH BISHER HATTE, UND ICH BIN VIEL HERUMGEKOMMEN.«

*Die nachbarschaftlichen Verhältnisse sind normal, ich hatte an das Umfeld keine besonderen Erwartungen, daher bin ich weder enttäuscht, noch beeindruckt. In der Umgebung könnte es ihrer Meinung nach ein bisschen bunter sein, die Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sind doch eingeschränkt.*

*Wenn man in den Kauerhof kommt, ist was los: dort ist das Leben.*





# DIE SANIERUNG

**Eine gute Geschichte** Seite 75  
Mag. Thomas Malloth

**Eine spezielle Anforderung  
an alle Beteiligten** Seite 87  
Arch. DI Wolf Klerings

**Neue Wohnqualität  
durch sanfte Sanierung** Seite 75  
DI Michaela Trojan

**Zahlen, Daten, Fakten** Seite 102



Mag. Thomas Malloth, Projektsteuerung

# EINE GUTE GESCHICHTE

Es ist irgendwann vor etwa 10 Jahren. Ich bin schon lange im Geschäft und gelte als Spezialist in der geförderten und ungeförderten Wohnhaussanierung in Wien. Projekte in diesem Bereich machen mir auch wirklich viel Spaß. Manchmal trage ich auch zu diesem Thema vor.

In der ersten Reihe sitzt ein hagerer Anwalt, gelegentlich fragt er das eine oder andere, er ist sicherlich wohnrechtlich versiert aber irgendwie fehlt ihm das letzte inhaltliche Bindeglied. Wenige Tage nach dem Vortrag erreicht mich ein Anruf. „Könnten Sie mich beraten, ich möchte im 15. Bezirk in einer großen Wohnhausanlage eine geförderte Sanierung machen.“

Selbstverständlich kann ich das, denke ich mir und reise zum vor beschriebenen Anwalt.

## **Mein erster Kontakt mit dem „Kauerhof“.**

Schon beim ersten Hinsehen erkenne ich, dass die Konzeption meines Auftraggebers das Who is Who all jener Gegebenheiten ist, die bei geförderten (übrigens in der Regel auch ungeförderten) Projekten nicht gegeben sein sollen. Ich finde eine Wohnhausanlage in elendem Zustand, mit mehreren großflächigen Bauaufträgen gesegnet, eine Besiedlung, die zu mindestens 80 % nicht aus Österreich stammt, Wohnsituationen, die für das siebent reichste Land der Erde eine Schande sind, eine Ankaufsfinanzierung, die wegen der anstehenden Erhaltungsarbeiten nicht zurück bezahlt werden kann, letztlich untaugliche Versuche Substandardwohnungen nicht parifiziert und ohne bücherliche Begründung von Wohnungseigentum an dort lebende Mieter/innen zu verkaufen. ▶

Ich erstelle eine Sanierungskonzeption, simuliere mögliche rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Szenarien, versuche den Investor auf einen anderen Weg zu bewegen und bin – nicht erfolgreich. Nach wenigen Wochen subtrahiere ich mich wieder, ich merke, dass ich nichts ändern kann, wahrscheinlich war der Leidensdruck noch zu wenig hoch.

### **10 Jahre danach**

Wir schreiben das Jahr 2004, mein Freund RA Dr. Herbert Hochegger, der mich immer wieder in kniffligen Immobilienfragen zu Rate zieht, ist am Telefon. „Ich bin Masseverwalter der Patricia GmbH, diese Gesellschaft hat zwei Liegenschaften im 15. Bezirk, fällt dir etwas ein, was wir mit dieser tun könnten, schau sie dir doch einmal an“.

OK – Kauerhof die Zweite, jetzt aber in einem Konkurs und mit einigen Miteigentümern, die glauben Wohnungseigentum erworben zu haben, steht an. „Kennst du nicht jemanden, der verrückt genug ist so ein Projekt weiter zu entwickeln?“

Also ich gehe die Liste der mit mir zusammen arbeitenden „Verrückten“ durch. Günter Bischof, klar, Dr. Günter Bischof, Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung der Privatangestellten, wesentlicher Wegbereiter der Reaktivierung der Gasometer, einer der Väter des Museumsquartiers, Wiener Stadterneuerer der ersten Stunde und – was das wichtigste ist – mein Freund.

Wir telefonieren und ich arrangiere ein Treffen, simuliere von Neuem alle Rahmenbedingungen einer geförderten Sanierung, klar das große gemeinnützige Unternehmen geht mit einer ganz anderen, weitaus langfristigeren Orientierung an die Sache heran. Stadtrat Faymann drückt an: „Es wäre der Stadt schon sehr gedient, wenn man diesen Schandfleck im 15. beseitigen könnte“. Die Wohnbauvereinigung kauft, ich erhalte den Auftrag die Verwaltung einerseits die Organisation von zwei geförderten Sockelsanierungen andererseits zu betreiben. Dem Grunde nach in diesem Zeitpunkt „Harakiri mit Anlauf“. Lange diskutieren wir die Frage, ob wir das Dachgeschoss ausbauen sollen oder nicht. Wir bekommen eine ganz besondere Förderung, wäre Wahnsinn es nicht zu tun.

Unsere vorrangige und erste Aufgabe war es das Vertrauen der Bewohner/innen zu gewinnen. Überwiegend hörten wir: „Das hat uns vor 10 Jahren schon einmal jemand erzählt“ – und ich kann diese ▶





Aussage vorerst nur schwer entkräften. Wir machen ein Straßenfest und eine erste Präsentation der möglichen Mieten nach Sanierung. Mit Arch. DI Klerings finden wir einen höchst erfahrenen Sanierer, der auch schon so lange wie ich dabei ist. Michael Gehbauer, er folgt Bischof nach, ist ein wirklich umsichtiger und uns dauernd unterstützender Auftraggeber. Beim ersten Fest entwickelt sich die Sache noch etwas zäh. In der Mitte der Stadtrat und wir, dann einige Mitarbeiter und Projektanten auf dem nächsten konzentrischen Kreis 10 Meter entfernt, irgendwo dazwischen das Buffet, die Neundlinger am Saxophon, frühestens nach 30 Metern die ersten Bewohner, fast wie Zaungäste. Endlich – die MA 48 bricht die Struktur auf, denn die Herren von der Müllabfuhr entdecken das Buffet. In ihrem Gefolge beginnt sich die Situation zu entspannen, so etwas wie wirkliche Hoffnung kommt auf.

Wir ziehen die Sanierung durch, richten ein SOS-Büro vor Ort ein, das mindestens einmal wöchentlich, oft auch mehrmals besetzt ist.

Was jetzt alles passiert würde viele weitere Seiten sprengen. Ich möchte nicht mehr von Türen sprechen, die mitten in Fluchtwege hineingebaut wurden und von uns jetzt entfernt werden müssen, von anektierten WCs, Lüftungen an neuen Fassaden usw. Das ist Sanierungsalltag, vielleicht, nein sicher, im Kauerhof ein wenig heftiger als sonst.

Viel lieber möchte ich davon sprechen, wie ich das erste Mal durch den unsanierten Kauerhof gegangen bin. Wohl zu Recht wurden wir alle mit Argwohn betrachtet, jeder Dialog entwickelte sich zur Diskussion, zum Streitgespräch, zur Forderung. Wenn ich heute durch den Kauerhof gehe sehe ich viele vertraute Gesichter, wir haben unsere Versprechen gehalten, Mieterinnen und Mieter haben auch ihre Versprechen gehalten. Ich möchte keine Sekunde jenes ehrliche Händedrücken missen, das eine gelungene Huckepacksanierung abschließt.

### **Der wirtschaftliche Erfolg**

Neben der soziologischen und städtebaulichen Seite des Kauerhofes ist dieses Projekt – und jetzt entferne ich mich von meinem emotionalen Zugang – das Paradebeispiel einer gelungenen wirtschaftlichen Projektentwicklung. Im vorliegenden Fall im Wege der Zusammenarbeit einer gemeinnützigen Bauvereinigung mit einem rein gewerblich tätigen Immobilientreuhänder, wie ich es bin. ▶

Aufgabe dieser Publikation ist es nicht den Diskurs Gemeinnützig oder Gewerblich zu führen, dieser hat anderswo statt zu finden, klar ist aber, dass jedes am Immobilienmarkt tätige Unternehmen wirtschaftlich zu handeln hat. Die Verantwortung des Bauträgers geht weit über die bauliche Konzeption hinaus und tief in das tägliche Leben der Menschen hinein. Wenn wir wissen, dass wir 80 % unseres Lebens in der Wohnung oder zumindest im unmittelbaren Wohnumfeld verbringen, dann wird diese besondere Verantwortlichkeit deutlich.

Betrachten wir diesen Erfolg abschließend ein wenig genauer, dies vor allem für jene, die meinen geförderte Wohnhaussanierung sei etwas für Stadterneuerungsesoteriker, die genug Zeit und einen Hang zur Liebhaberei haben. Falsch !

Ich habe das Projekt Kauerhof und eine Vielzahl anderer Projekte durchgerechnet, simuliert und über viele Jahre betreut:

Der in gründerzeitlichen Gebäuden dieser Art bei schlechtem Erhaltungszustand rück gestaute Erhaltungs- und Modernisierungs- (sprich: Verbesserungs-) bedarf würde einen Nettohauptmietzins rund um € 9,- pro m<sup>2</sup> und Jahr mit einer den Geldmarktverhältnissen entsprechenden Finanzierung über 15 bis 20 Jahre bewirken. Das wieder würde für eine 80 m<sup>2</sup> große Jungfamilienwohnung einen Bruttomietzins von jedenfalls mehr als € 900,- pro Monat bedeuten. Nun setzen wir diese Zahl in ein Verhältnis zum durchschnittlichen Familiennettoeinkommen und erkennen : Es geht sich nicht aus.

Ergo : Erste Erkenntnis, das Papier wurde noch nicht erfunden auf dem man das Projekt frei finanziert schön rechnen könnte, selbstverständlich immer unter der Annahme, dass nicht nachfolgend im Wohnungseigentum abverkauft werden soll, sondern unser Projekt in der Rechtsform Miete bleibt.

Wir könnten an dieser Stelle mit der Frage ansetzen warum das alles so ist, privilegierten Altmietern, Jahrzehnten von Zwangsbewirtschaftung und der Wiedergutmachung durch Förderung im Bestand sprechen, alles Themen, die wichtig sind, aber uns zumindest für den Moment und unser Projekt nicht vom Fleck bringen.

Die beantragte und erhaltene Förderung bewirkt eine soziale Abfederung der Miete auf durchschnittlich € 5,- pro m<sup>2</sup> und Monat netto, wir sprechen also nunmehr von etwas mehr als € 570,- Bruttomietzins, für eine junge Familie noch immer ordentlich viel Geld, aber halbwegs erschwinglich. ▶





Die Refinanzierung unserer Sanierung erfolgt zu 100 % aus den eingehenden Mieten. Selbstverständlich können wir den Ankauf in den ersten 15 Jahren nicht refinanzieren. Rentierlich wird das Projekt somit erst nach Auslaufen des Förderzeitraumes in 15 Jahren (ich berücksichtige in meiner stark vereinfachenden Darstellung allfällige Steuereffekte nicht). Aber keine andere Entwicklungsform würde dies – bei den vorgefundenen Annahmen, siehe meine ersten Textzeilen – gewährleisten können.

Mit Zustimmung meiner Auftraggeberin habe ich das Projekt Kauerhof meinen Student/innen an der technischen Universität zum Durchrechnen gegeben. Endergebnis war, dass es mit der hier vorliegenden Konzeption möglich ist den wahrscheinlichen Verkehrswert (aus heutiger Marktsicht), vor allem im Wege einer ertragswertorientierten Betrachtung im Projektzeitraum zu verdreifachen.

Diese abschließenden Darstellungen sollen eine der höchst selten gewordenen Win-Win Situationen im Wirtschaftsleben darstellen. Ich bin froh meinen Anteil an dieser Entwicklung zu haben. Einmal mehr habe ich erkannt, dass Erfolg dort beginnt wo andere noch reden.

Ich wünsche dir lieber Kauerhof, vor allem aber allen Bewohner/innen des Kauerhofes viele schöne Jahre. Irgendwann werden wir wieder etwas konzipieren müssen – aber ich bin sicher – uns wird etwas einfallen. |

**Bezirksvorsteher Walter Braun, Hubert Hager, Stadtrat Werner Faymann**



**Arch. Wolf Klerings, Willi Resetarits, Stadtrat Michael Ludwig,  
DI Michaela Trojan, Mag. Michael Gehbauer**





Arch. DI Wolf Klerings

# **EINE SPEZIELLE ANFORDERUNG AN ALLE BETEILIGTEN**

Die Sanierung des Kauerhofes stellte sich von Anfang an als schwierige und spannende Sanierungsaufgabe dar, die alle Beteiligten vor eine große Aufgabe stellte.

Die ersten Begehungen und Besichtigungen, der Kontakt mit den multikulturellen Bewohnern – Mietern und Eigentümern war die erste große Hürde, die sich uns stellte. Die Bewohner, die durch die vorhergehenden Spekulationen stark verunsichert und daher ablehnend waren, waren naturgemäß nicht gerade hilfsbereit. Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen und die Bestandserfassung erwiesen sich als äußerst schwierig. Die Erfassung der Sanierungs- und Instandsetzungserfordernisse sowie die Erfassung des Bestandes, vor allem auch der bewohnten Wohnungen war für die Erarbeitung des Sanierungskonzeptes für die Konzeption der Sockelsanierung unerlässlich. Es war notwendig, ein Gefühl für das Potential und die Entwicklung der Sanierung zu bekommen, was sollte mit den bestehenden Wohnungen geschehen, wo ist Potential für eine Verbesserung der Wohnungsnutzungen.

Die allgemeinen Teile der Häuser waren schon alleine in einem katastrophalen Erhaltungszustand und zeigten alles, was nur an Schäden in einem überalterten, abgewohnten und teilweise brutal sanierten Gebäude auftreten kann. ▶

Die Keller waren kaum zu betreten, feucht mit Sperrmüll angefüllt und dienten als Schlafplätze für Drogenabhängige, eine Vielzahl von leeren Spritzen lagen herum. Feuchtigkeitschäden im ganzen EG-Mauerwerk; obwohl eine unsachgemäße Sanierung mittels Sanierputz durchgeführt wurde, war das Mauerwerk bis auf 2,00 m durchfeuchtet.

Die Fenster zeigten die gesamte Palette des Kunststofffenstermarktes, teilweise ohne Zertifikate, unsachgemäß und undicht eingebaut. Die Dächer waren fast alle komplett kaputt und es gab viele Wassereintritte in den obersten Wohnungen. Ebenso zeigte es sich, dass teilweise Geschossdecken schon kaputt waren und bereits gepölzt wurden, darüber waren die Wohnungen natürlich bewohnt.

Viele der Schäden in den Wohnungen und Stiegenhäusern sind aber auch durch vielfältige unsachgemäße Umbaumaßnahmen, offensichtlich im Pfusch oder Selbstbau entstanden, vor allem bei dem Einbau von Duschen, WCs und Waschbecken in die bestehenden Gangküchen. Die Folge waren Wasserschäden. Dass die gesamte Ver- und Entsorgungsleitungen vollkommen desolat waren, braucht wohl nicht gesondert erwähnt zu werden.

Das Aufzählen der Mängel und Schäden könnte noch lange fortgesetzt werden, und ich musste feststellen, dass es immer noch Steigerungen gab – ein Sammelsurium von ständig neuen Überraschungen. Egal ob Kamine, Verputz, Gang-WCs, Bodenbeläge, Geländer, Gas-Wasser-Stromleitungen, Haus- und Wohnungseingangstüren – so ziemlich alles war erneuerungsbedürftig bzw. zerstört oder auch mutwillig kaputt gemacht.

Bei der Bestandserfassung und Begehung der Wohnungen kamen die unwahrscheinlichsten Wohnungszustände zu Tage. Viele Wohnungen waren stark überbelegt – es lebten bis zu 3 Generationen in Wohnungen mit ca. 40–45 m<sup>2</sup>. Die Wohnverhältnisse in einzelnen Wohnungen – bedingt durch den allgemeinen Bauzustand, die selbstdurchgeführten Sanierungen und die dadurch entstandenen Schäden (Wasserschaden) – waren teilweise unzumutbar.

Nachdem der gesamte Bauzustand erfasst wurde, ging es an die Erarbeitung des Sanierungskonzeptes für die umfassende Sockelsanierung mit Dachgeschossausbau. Von den rund 136 Altbestandswohnungen waren zu diesem Zeitpunkt ca. 30 Wohnungen frei bzw. unbewohnt. Die Durchschnittsgröße der Wohnungen betrug ca. 40 m<sup>2</sup>. Huckepacksanierungen waren noch keine festgelegt. ▶



In den allgemeinen Teilen des Hauses wurden folgende Maßnahmen vorgesehen: Trockenlegung des Erdgeschossmauerwerkes, nach einer vorangegangenen Gebäudeanalyse, Erneuerung aller Ver- und Entsorgungsleitungen, Einbau einer Fernwärmeversorgung für Heizung und Warmwasserbereitung mit einem Umformerraum im Keller des Hauses in Stiege 8 und der Versorgungsleitungsführung im Privatstraßenbereich, Instandsetzung und Erneuerung des Kanals in den Häusern und im Straßenbereich. Weiters der Einbau von Aufzügen in jeder Stiege, Schaffung von neuen Müll-, Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen in Teilen der Erdgeschosswohnungen, Einbau von Gegensprechanlagen und SAT-Leerverrohrungen. Entrümpelung der Keller, neuer Unterboden und neue Gitterkellerabteile, Elektrozentralzählungsplätze im Keller.

Da aus der Bearbeitung und durch den Kontakt mit den Bewohnern klar wurde, dass die Führung von neuen Leitungssystemen durch bestehende, bewohnte Wohnungen kaum durchführbar erschien, wurden neue Leitungsführungswege gesucht. Neue Ablaufleitungen wurden vom Stiegenhaus in die inneren Ecken zur Mittelmauer eingestemmt und geschossweise, jeweils ein Abzweiger für einen späteren Einbau von Sanitärräumen vorgesehen. Je Stiegenhaus gab es 2 WC-Türme, zwischen den die Aufzüge eingebaut wurden. Einer dieser WC-Türme wurde zu einen Installationsschacht ausgebildet, in dem Fernheizung samt Zählung, Elektroleitungen zur Zentralzählung, Wasser, teilweise Abwasser und auch teilweise Gas geführt werden. Dies war erforderlich, da Altmietern noch mit Gas heizen und kochen, und eine komplette Neuinstallation für alle Wohnungen nicht durchgeführt werden konnte. Es wurde aber entsprechende Vorsorge für die spätere Sanierung getroffen.

Durch viele Gespräche und Verhandlungen gemeinsam mit den Vertretern der Hausverwaltung gelang es nach langen, mühevollen und aufwendigen Besprechungen gemeinsam mit den Mietern dieses Konzept durchzuführen, wobei Abtausch bzw. Einbau von neuen WCs in den Wohnungen vorgesehen wurden.

Dadurch wurde es möglich, die Versorgungsstränge, ohne dass bewohnte Wohnungen betroffen waren, auch als Vorsorge für weitere Wohnungssanierungen, zu installieren.

Kernstück der Sanierung war die, die gesamte Sanierung begleitende Mieterbetreuung im Sinne einer sanften Stadterneuerung.

Nach dem das Sanierungskonzept erstellt, die maßgebenden Maßnahmen festgelegt wurden, wurde ca. ein Jahr vor Baubeginn gemeinsam mit der Hausverwaltung ein Betreuungsbüro eingerichtet. Anfangs war das SOS-Büro (Sockelsanierung bzw. Hilfebüro) zweimal in der Woche von Mitarbeitern des Architekturbüros und der Hausverwaltung besetzt. Es wurden die Sanierungsmaßnahmen und -möglichkeiten, aber vor allem auch mietrechtlich und hausverwaltungstechnische Probleme besprochen. Der Zuspruch war anfangs sehr zurückhaltend, aber es ist gelungen, Vertrauen aufzubauen.

Sprachprobleme bei den Besprechungen hat es weniger gegeben, es hat sich immer jemand gefunden – vor allem die Kinder, Bekannte oder Sprecher von einzelnen Bewohnergruppen – der dolmetschte.

Im SOS-Büro haben wir den Kontakt und das Vertrauen zu den Bewohnern geschaffen und konnten gemeinsam zeigen, dass es allen Beteiligten, der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte als Eigentümer, der Hausverwaltung Kanzlei Dr. Gerhard Stingl als Haus- und Bauverwaltung und uns als Planer und Baubetreuer ernst mit einer durchgreifenden Sanierung war. Alle Altm Mieter sollten als Mieter bleiben können, wenn sonst keine mietrechtlichen Probleme dagegen sprachen. Das Büro und die Mieterbetreuung wurden während der gesamten Bauzeit weitergeführt, wodurch viele Probleme die laufend durch den Bauablauf entstanden, direkt behandelt wurden.

Die Skepsis und Zurückhaltung der Mieter war anfangs sehr groß. In vielen Besprechungen und Gesprächen haben wir die Möglichkeiten der Huckepacksanierung bestehender Wohnungen, Zusammenlegungen und Wohnungstausch und der daraus entstehenden Kostenbelastungen vermittelt. Es konnten die ersten Interessenten gewonnen und gemeinsam ansprechende Grundrisslösungen erarbeitet werden. Es war teilweise viel Überzeugungsarbeit zu leisten, um zu zeigen, dass zeitgemäßes Wohnen eine andere, bessere Voraussetzung hat, als die derzeitigen Wohnungsverhältnisse bisher. Aus den Großfamilien (-wohnungen) haben sich die Jungen für eine neue eigene Wohnung interessiert. Um die ersten Huckepacksanierungen angehen zu können, haben wir im Haus Stiege 8 und 4 „Übersiedlungswohnungen“ – grundsaniert – hergestellt, in denen die Mieter bis zur Fertigstellung ihrer neuen Wohnung wohnen konnten. In diese Wohnungen zogen danach die nächsten Huckepacksanierungsmieter ein. So war es möglich, schrittweise Huckepackwohnungen und leere Wohnungen nebeneinander umfangreich zu sanieren. ▶



Nachdem die ersten Wohnungen fertiggestellt und wieder bewohnt waren, stellten viele Mieter fest, dass es wirklich möglich ist, die eigene Wohnung zu sanieren und wieder dort einzuziehen. Durch den ständigen Kontakt kamen, vor allem gegen Ende der Gesamtsanierung, nachdem auch schon die leeren neuen Wohnungen bereits von neuen Mietern bezogen waren immer mehr Altmieten, um über eine Huckepacksanierung zu sprechen bzw. ihre Wohnungen sanieren zu lassen. Viele Lösungsvorschläge wurden gemeinsam erarbeitet. So konnten insgesamt 41 Huckepackwohnungen neu errichtet werden.

Im Laufe der Sanierung wurden weitere Wohnungen frei, die in der Folge in die Gesamtsanierung aufgenommen wurden. Durch die zusätzlichen leeren, umzubauenden Wohnungen und der neuen Huckepacksanierungen hat sich die Gesamtbauzeit laufend verlängert, bis in den Herbst 2008 wurden die letzten Huckepacksanierungen fertiggestellt.

Von den ursprünglichen 136 Wohnungen wurden insgesamt 102 Wohnungen saniert, durch Zusammenlegungen entstanden somit 83 (inklusive Huckepackwohnungen) neue sanierte Wohnungen. Das neu entstandene Wohnungsangebot wurde sehr vielfältig, es wurden viele unterschiedliche Wohnungsgrundrisse und Größen geschaffen, die sich am Bestand orientierten, aber ein zeitgemäßes Wohnen anbieten.

Die Planung und Neuerrichtung der 23 neuen Dachgeschosswohnungen war im Vergleich zu der überraschungsreichen Haus- und Wohnungssanierung vergleichsweise problemlos. Es musste nur die bautechnischen Lösungen, aufgrund des baulichen Zustandes der Dachgeschosse und den eigenen gestalterischen Planungsvorgaben, gelöst werden. Ziel war es, luftige, zeitgemäße Familienwohnungen mit Terrassen zu schaffen, was auch aufgrund der positiven Rückmeldungen der neuen Mieter offensichtlich gelungen ist, und dem Kauerhof eine neue Dachlandschaft bescherte, die eine Ergänzung und Aufwertung des sanierten Altbestandes darstellt.

Durch die umfangreiche und durchgreifende Sanierung mit den Dachgeschossneubauten konnte dem Kauerhof ein neues „Wohnleben“ eingehaucht werden, und damit eine Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes. |



Sanierungsabschlussfest, 16. Mai 2008 mit Willi Resetarits und Bezirksvorsteher Gerhard Zatlöckl (oben rechts)  
Gleichenfeier, 17. Jänner 2007 (unten rechts)





DI Michaela Trojan, Geschäftsführerin wohnfonds\_wien

# **NEUE WOHNQUALITÄT DURCH SANFTE STADTERNEUERUNG**

Die erfolgreiche Sanierung des Kauerhofes zeigt sehr anschaulich und vorbildlich, wie der Wiener Weg der sanften Stadterneuerung bereits seit über 20 Jahren erfolgreich in die Praxis umgesetzt wird.

Jeder der in Wien durch die dicht bebauten Gebiete spaziert kann erkennen, dass die Stadt auch heute noch, mehr als andere europäische Hauptstädte, von der sogenannten „Gründerzeit“ – dem Massenwohnbau um 1900 – geprägt ist. Ca. 320.000 aus einem Gesamtbestand von ca. 950.000 Wohneinheiten stammen aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg.

Es versteht sich von selbst, dass jene Objekte die rund 100 Jahre alt sind, den heutigen Anforderungen des zeitgemäßen Wohnens nicht mehr gerecht werden können. Neben der technischen Überalterung bestehen die Wohnungen oftmals nur aus einer zum Stiegenhaus orientierten Küche und einem Wohnraum, sind mit Wohnnutzflächen von teilweise unter

30 m<sup>2</sup> äußerst klein und zusätzlich sind sie mangelhaft ausgestattet, d.h. es fehlt Toilette, Bad und WC in der Wohnung. Andererseits bedarf auch das Haus selbst einer „Rundum-Erneuerung“.

Deshalb forciert Wien ganz gezielt in diesen Vierteln mit einem hohen Einsatz an öffentlichen Mitteln die geförderte Wohnhaussanierung. ▶

Im Zuge der sanften Stadterneuerung wird sichergestellt, dass die Mieterinnen und Mieter während der Revitalisierung in ihren Wohnungen bleiben und sich auch nach der Instandsetzung die Mieten noch leisten können. Ein Verdrängen alteingesessener Mieterinnen und Mieter, wie es in vielen anderen Großstädten zu beobachten ist, wird in Wien dadurch vermieden.

Die sogenannte „Sockelsanierung“ wie sie beim „Kauerhof“ realisiert wurde, bildet das Herzstück des Wiener Modells der Stadterneuerung. Unter Einbeziehung der Bewohner und ihrer Wünsche in das Sanierungskonzept wird mit einer durchgreifenden Sanierung der Grundstein – der „Sockel“ – für eine komplette Erneuerung der allgemeinen Teile des Hauses wie Fassade, Fenster, Dach, Steigleitungen etc. sowie Verbesserungsarbeiten wie Aufzugszubauten und Einbau von Müll- und Fahrradabstellräumen gelegt. Zusätzlich werden zeitgemäße Wohnungen durch Standardanhebungen und Wohnungszusammenlegungen geschaffen. Bewohnte Wohnungen werden mittels „Huckepack-Verfahren“ saniert, d.h. zwischen Mieter und Hauseigentümer wird eine förderungsrechtliche Vereinbarung der Maßnahmen und der Kostenüberwälzung getroffen wovon der Mietvertrag jedoch unberührt bleibt. Darüber hinaus können aber auch Geschäftslokale adaptiert, neue Wohnungen durch Dachgeschossausbau oder Zubau geschaffen und Stellplätze errichtet werden. Dieses Maßnahmenpaket stellt sicher, dass sich die Sanierung nicht nur auf die Erhaltung der alten Bausubstanz – sprich „Kosmetik“ – begrenzt, sondern den Anforderungen eines zeitgemäßen Wohnens gerecht wird.

So ist es beim Kauerhof durch gezielte Betreuung der Mieter seitens der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte und Herrn Mag. Malloth von der Immobilienverwaltung Dr. Gerhard Stingl gelungen, dass von den 136 Wohnungen 80 zu Kategorie-A-Wohnungen angehoben wurden, davon erfolgten auch 29 Wohnungszusammenlegungen. Zusätzlich wurden im Dachgeschoss 21 Wohnungen neu geschaffen, sodass diese Anlage nach Sanierung 131 Wohnungen aufweist. Das bedeutet, trotz der zahlreichen Wohnungszusammenlegungen, die auf Grund der Kleinheit der Altwohnungen notwendig waren, hat sich die Gesamtwohnungsanzahl nur geringfügig verringert. Gleichzeitig wurde die Durchschnittsgröße der Wohnungen von ca. 40 m<sup>2</sup> auf ca. 60 m<sup>2</sup> angehoben. Im Dachgeschoss beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße sogar mehr als 85 m<sup>2</sup>, womit sie echte „Familienwohnungen“ geworden sind. ▶





Mir ist noch gut in Erinnerung, als ich im Jahr 1995 erstmals von dieser Anlage hörte, damals ein echtes Problemhaus. Mit Herrn Dr. Vogel, einem Vertreter des Voreigentümers, habe ich das Haus besichtigt und war vom schlechten Bauzustand einigermaßen entsetzt. Ich kam damals auch mit Bewohnern ins Gespräch, die sich nicht vorstellen konnten, dass der damals sehr abgewohnte Kauerhof jemals saniert werden würde. Und tatsächlich kam erst durch den Eigentümerwechsel zur WBV-GPA und deren Initiative Bewegung in dieses Projekt. Und ich erinnere mich auch noch gut, wie ich vor Jahren den Vertretern der WBV-GPA Mut gemacht habe, die Wohnungen im Dachgeschoss auszubauen. Anfangs war eine gewisse Skepsis zu spüren, ob dies auch wirtschaftlich vertretbar wäre – immerhin waren umfangreiche statische Maßnahmen erforderlich. Andererseits war dadurch die Errichtung der Aufzüge leichter finanzierbar. Außerdem rechtfertigte die günstige Lage des Kauerhofes diese große Investition (Nähe zum Zentrum, zur U-Bahn, zur Straßenbahn, zur Schule, zum Park, zu Geschäften, etc.). Bereits vor Fertigstellung hat sich gezeigt, wie rasch diese Wohnungen vermietet werden konnten. Daher möchte ich mich im Namen des wohnfonds\_wien bei der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Herrn Arch. DI Klerings, der Immobilienverwaltung Dr. Gerhard Stingl, aber auch bei allen ausführenden Firmen bedanken, dass diese Sanierung so vorbildlich abgewickelt wurde und damit ein ganz wichtiger Beitrag zur Aufwertung dieses Quartiers geleistet wurde.

Für mich ist es eine große Freude, dass ich dieses Sanierungsvorhaben begleiten und auch positiv beeinflussen konnte. Den Bewohnern wünsche ich, dass sie sich in ihren Wohnungen wohlfühlen und ein echtes Zuhause gefunden haben. ■

# ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

## Bestand vor Sanierung (2005)

Anzahl der vorhandenen Wohnungen: 136 Wohnungen

Davon 4 Kategorie A Wohnungen  
3 Kategorie B Wohnungen  
11 Kategorie C Wohnungen  
118 Kategorie D Wohnungen

3 Lokale

2 Souterrainlokale als Lagerräume

Kleinste Wohnung Bestand: 14,73 m<sup>2</sup>

Größte Wohnung Bestand: 102,00 m<sup>2</sup>

Durchschnittliche Größe: 40,00 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche vor Sanierung: 7.106,14 m<sup>2</sup>

**Nach Sanierung (Stand Oktober 2008)**

**Anzahl der Wohnungen nach Sanierung:** 131 Wohnungen (mit DG-Ausbau)

Davon 104 Kategorie A Wohnungen

6 Kategorie B Wohnungen

8 Kategorie C Wohnungen

13 Kategorie D Wohnungen

5 Lokale

Kleinste Wohnung nach Sanierung: 35,00 m<sup>2</sup>

Größte Wohnung nach Sanierung: 118,00 m<sup>2</sup>

Durchschnittliche Größe: 60,00m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche Whg nach der Sanierung:** 6.321,80 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche Lokale nach der Sanierung** 590,50 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche DG-Zubau:** 1.788,38 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche nach Sanierung:** 8.700,68 m<sup>2</sup>

### **Nach Sanierung (Stand Oktober 2008):**

Es wurden 102 Wohnungen vom Altbestand saniert,  
davon sind 19 Wohnungszusammenlegungen (= 83 sanierte Wohnungen),  
davon sind 41 Huckepacksanierungen (Sanierung von bewohnten Wohnungen).  
Es wurden 4 Müllräume (statt Müllplätzen im Hof – Entfall von 5 Wohnungen), 4 Fahrradräume  
und 2 Waschküchen neugeschaffen.  
Entfall von 2 vermietbaren Souterrains (Umbau zu Kellerabteilen);  
Entfall von 2 Wohnungen (Einbeziehung in Lokale);  
Zubau von 21 Dachgeschosswohnungen.

### **Aufschlüsselung der sanierten Flächen:**

#### **Kategorieanhebungen Leerstand**

Haus Diefenbachg. 10 979,30 m<sup>2</sup> | 17 Wohnungen

Haus Diefenbachg. 12 1.628,36 m<sup>2</sup> | 25 Wohnungen

**Gesamt Kategorieanhebung Leerstand 2.607,66 m<sup>2</sup> | 42 Wohnungen**

#### **Huckepacksanierung**

Haus Diefenbachg. 10 1.536,76 m<sup>2</sup> | 25 Wohnungen

Haus Diefenbachg. 12 851,94 m<sup>2</sup> | 16 Wohnungen

**Gesamt Huckepacksanierung 2.388,70 m<sup>2</sup> | 41 Wohnungen**

### **Adaptierung Lokale**

Haus Diefenbachg. 10 270,23 m<sup>2</sup> | 2 Lokale

Haus Diefenbachg. 12 186,78m<sup>2</sup> | 2 Lokale

**Gesamt Lokaladaptierung 457,01 m<sup>2</sup> | 4 Lokale**

### **Aufschlüsselung neugeschaffener Wohnflächen:**

#### **Dachgeschossausbau**

Haus Diefenbachg. 10 942,48 m<sup>2</sup> | 11 DG – Wohnungen

Haus Diefenbachg. 12 845,90 m<sup>2</sup> | 10 DG – Wohnungen

**Gesamt Dachgeschossausbau 1.788,38 m<sup>2</sup> | 21 DG – Wohnungen**

### **Aufschlüsselung der unsanierten Wohnungen:**

#### **Unsanirt gebliebene Wohnungen**

Haus Diefenbachg. 10 778,72 m<sup>2</sup> | 14 Wohnungen

Haus Diefenbachg. 12 680,21 m<sup>2</sup> | 13 Wohnungen

**Gesamt unsanirt 1.458,93 m<sup>2</sup> | 27 Wohnungen**



# PLANUNG UND BAUABLAUF

Kaufvertrag: Februar 2002

Vorprüfbericht: Dezember 2003

Planung: seit Frühjahr 2004

Mieterbetreuung: seit Mai 2004 – bis Ende 2008

Ausschreibung: Herbst/Winter 2004

Vergabevorschlag: Februar 2005

Vergabe: Frühjahr 2005

Schlichtungsstelle: Januar-August 2005

Baubeginn: September 2005

Fertigstellung Fassade: Frühjahr 2007

Fertigstellung Dachstuhl: Frühjahr 2007

Fertigstellung Leerwohnungen: 2008

+ Huckepacksanierungen

Erstbezug neue Kat. A -Wohnungen: ab 1. Oktober 2007

Fertigstellung Straßengestaltung: Mai 2008



# PROJEKTBETEILIGTE

**Bauherr / Auftraggeber** Wohnbauvereinigung für Privatangestellte  
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung,  
1010 Wien, Werdertorgasse 9

**Bauverwaltung / Mieter-  
betreuung / Hausverwaltung** Hausverwaltung Kanzlei Dr. Gerhard Stingl  
1100 Wien, Laxenburgerstrasse 10

**Planung / Baubetreuung** Architekturbüro Atelier Brada – Klerings  
**Mieterbetreuung** Architekt DI W. Klerings, Architekt DI W. Brada  
1080 Wien, Mülkergasse 4 / 4

**Statik** DI Albert Röder, 1230 Wien, Lehnergasse 13

**Gebäudeanalyse** Österreichisches Bauforschungsinstitut ÖFI,  
1030 Wien, Franz-Grill-Straße 5

**Geometer** Vermessung Eckharter Zt GmbH,  
1160 Wien, Fröbelgasse 28

Baumeister/ ARGE Kauerhof  
(Zimmerman,  
konstruktiver Stahlbau,  
Straßenbau)



Pittel & Brausewetter,  
1230 Wien, Dr. Gonda Gasse 7



Ing. W. P. Handler Bau GmbH,  
2853 Bad Schönau, Walter Handler Straße 1

**Schlosser:** Kemmer GmbH  
**Dachdecker / Spengler:** Ing. Herbert Wocilka GmbH  
**Aufzüge:** Thyssenkrupp Aufzüge GmbH  
**Trockenlegung:** Kerasan GmbH & Co. KG  
**Heizung / Lüftung / Sanitär:** Kerschbaumer Gebäudetechnik GmbH  
**Elektroinstallation:** Licht-Profi Elektro Wazek GmbH  
**Estrich / Bodenleger:** Aigner GmbH  
**Fliesenleger:** Ezor Baugesellschaft mbH  
**Maler / Anstreicher:** Rumpf GmbH  
**Fenster:** Kapo Möbelwerkstätten GmbH  
**Bautischler:** Hanzel Fenster und Türen GmbH  
**Steinmetz:** Breitwieser GmbH

**Im Kauerhof leben Bewohnerinnen und Bewohner aus dreizehn unterschiedlichen Nationen:  
Ägypten, China, Indien, Iran, Kroatien, Österreich, Pakistan, Rumänien,  
Serbien, Slowakei, Tschechien, Türkei und Ungarn.**







**WOHNBAUVEREINIGUNG  
FÜR PRIVATANGESTELLTE**