

A close-up photograph of a middle-aged man with short, wavy grey hair and glasses. He is wearing a light blue button-down shirt and is smiling broadly at the camera. He is holding a silver fork with a small piece of food on it, positioned near his mouth. In the foreground, a white plate with a meal of meat, vegetables, and a yellow garnish is visible. The background is a blurred indoor setting, likely a restaurant or dining room, with warm lighting and wooden accents.

Zu Tisch mit ...

Hans Jörg Ulreich

Gedanken zu einem Menü verfasst



Der Beweger

Initiative ist gefragt. „Wenn man nur dasitzt und jammert, dann kann man die Dinge nicht lösen“, ist Hans Jörg Ulreich überzeugt, der in den vergangenen Wochen immer wieder mit pointierten Aussagen von sich reden gemacht hat.

Das Gespräch führte: Lisa Grüner

Die Frage nach seinem Lieblingsrestaurant hätte ich mir sparen können. Denn Ulreich ist nicht nur Bauträger und Nebenerwerbslandwirt, sondern auch seit einigen Jahren Gastronom.

Nur schöne Wohnungen zu bauen, ist Ulreich zu wenig. „Ich mache schöne Stiegehäuser, schöne Häuser und ich habe auch schon ein paarmal ein Lokal in die Sockelzone meiner Häuser hineingebaut, oder voll ausgestattet und verpachtet. Das Lubin in der Hainburgerstraße im dritten Bezirk, das war das Erste. Dann haben wir mit Il Pennello an der Ecke Goldschlagstraße/Reinlgasse einen Italiener in Wien Penzing realisiert.“ Den Standort Meidlinger Markt hat Ulreich zufällig entdeckt. „Ich bin beim Spaziergehen auf den Meidlinger Markt gestoßen – und dachte mit gleich – das könnte attraktiv werden. Es war noch nicht schön und manche Teile sind es immer noch nicht. Aber das macht den Charme des Marktes aus. Wo stehen sonst ein Haubenlokal, ein

„Meine kühnsten Träume wurden übertroffen. Die Besucherzahlen haben sich verdoppelt.“

Hans Jörg Ulreich,
Ulreich Bauträger



Hans Jörg Ulreich

Hans Jörg Ulreich studierte an der WU Wien Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Industrie- und Personalwirtschaft. Seit 1999 ist er selbstständiger Immobilienreuhänder in Wien, Lektor an der TU-Wien sowie FH Wien und Bauträgersprecher der WKÖ Österreich.

türkischer Bäcker und ein serbischer Fleischer nebeneinander?“ Der Meidlinger Markt im Gegensatz zu anderen Märkten total durchmischt. Seit den Umbauten im Jahr 2019 geht es mit dem Markt bergauf. „Meine kühnsten Träume wurden übertroffen. Die Besucherzahlen haben sich verdoppelt.“ Einen Grund dafür sieht Ulreich im erweiterten kulinarischen Angebot. Bis vor einigen Jahren wurde der 12. Bezirk von den Gastronomen stiefmütterlich behandelt. „Alle strebten in die Innere Stadt und traten einander dort auf die Füße“. Ulreich ist überzeugt, dass viele seiner Stammkunden fußläufig zum Markt wohnen. „Ein Markt bringt ein wenig Urlaub in den Alltag“.

Natürlich habe er als Gastronom die Pandemie deutlich gespürt. „Zum Start – einen blöderen Zeitpunkt gibt es kaum - zum Glück ist der andere Bereich, den wir haben, ganz gut gelaufen.“

Wien hat Potential

Aber jetzt schnell bestellen. Der Blick in die offene Küche hat uns beide hungrig gemacht.

Für mich gibt es: Beef Tartare Gebackene Schwarzwurzel Trüffelmayo / Wachtelei zur Vorspeise. Danach gibt es Gefüllte Paprika Roter Reis / getrocknete Marillen Safransauce. Ulreich ordert Burrata Mariniertes Radicchio di Treviso Rosinen / Sardellen / Kräuteröl und Gebratene Perlhuhnbrust mit Apfel-Urkarotten Gemüse Erdäpfelpüree und Calvadosjus. Begleitet werden die Speisen von einem Grauburgunder vom Weingut Kripel aus Straden

in der Südsteiermark, einem Rosé „Pia und die starken Männer“ von Pia Strehn aus Deutschkreutz, von einem Grünen Veltliner Ambre vom Weingut Gassner und einem Pinot Noir Ried Bellevue vom Weingut Cobenzl in Wien.

Denken und Nachdenken

Aber nicht nur der Meidlinger Markt – ganz Wien hätte enormes Potential. „Wenn man nur dasitzt und nur jammert, dann kann man die Dinge nicht lösen“, ist Hans Jörg Ulreich überzeugt, der in den vergangenen Wochen immer wieder mit pointierten Aussagen von sich reden gemacht hat. Ulreich möchte aufrütteln und zum Denken und Nachdenken animieren.

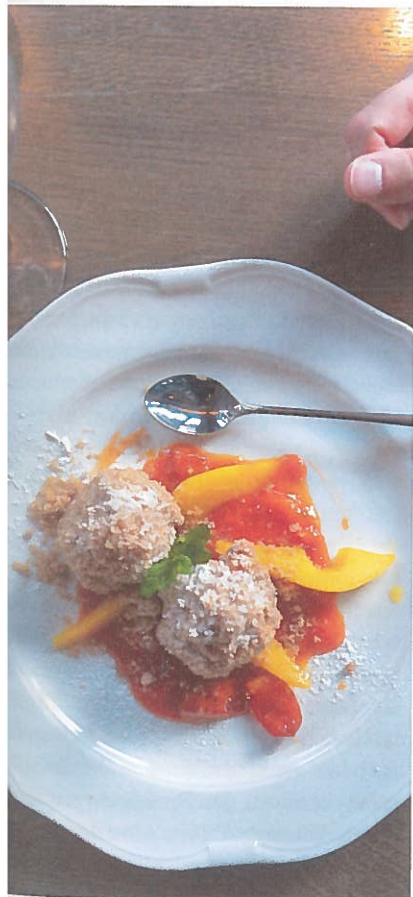
Wien hat ein großartiges Potenzial und so viel wäre möglich, aber sie lassen einen nicht. Statt sinnhaftem Nachverdichten werden an der Peripherie Satellitenstädte geplant und die Politik baut die grünen Wiesen zu. „Da muss

man den Finger in die Wunde legen und darauf aufmerksam machen. Der private Wohnbau ist jedenfalls nicht daran schuld, wenn es zu wenig sozialen Wohnraum gibt. Wie im Kasperltheater, haben wir die Rolle des Krokodils. Keiner redet mit uns, man putzt sich nur ab. Unser Verbündeter ist die Wahrheit, nur die muss man auch sagen. Man muss sich trauen die Wahrheit zu sagen und jede mögliche Kanzel dafür nutzen.“ Was Ulreich besonders aufstößt sind die Zahlenspielerlein. „Man stellt sich hin und vergleicht die geförderte Miete von 5,60 Euro mit der Marktmiete von zehn bis elf Euro. Keiner aber sagt dazu, dass zur geförderten Miete von 5,60 Euro rund 500 Euro pro Quadratmeter Genossenschaftsbeitrag kommen. Keiner sagt dazu, dass die Gemeinnützigen Wohnbauträger keine Körperschaftssteuer zahlen, aber Wohnbauförderung bekommen und zu ganz anderen Konditionen finanzieren können“. Hier sei noch viel Aufklärungsarbeit notwendig damit die Menschen verstehen, wie der Hase läuft.

„Glaube keinem Politiker, hinterfrage alles, denke selbst, recherchiere ordentlich und dann versteht man es und dann wird man wütend“, formuliert Ulreich scharf. Es ist schwer in unserer Medienlandschaft durchzukommen. „Die Botschaften bleiben im Narrativ hängen, aber langsam kommt Bewegung hinein.“

„Unser Verbündeter ist die Wahrheit, nur die muss man auch sagen.“

Hans Jörg Ulreich,
Ulreich Bauträger





Aber: „Man darf nicht nur nörgeln und jammern. Alle Themen sind lösbar, wenn man sich mit uns zusammensetzt und auf Augenhöhe diskutiert.“

Auch der Gasanstieg ist machbar, wenn die richtigen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Eine Leerstandsabgabe ist nur populistisch, mehr nicht. Gemeindebauwohnungen, billiger sozialer Wohnraum, müssen als Hauptwohnsitz auch tatsächlich genutzt statt als Zweitwohnung gehortet werden. Eine Bodenabgabe für gewidmete und unbebaute Bau- gründe könnte Bauland mobilisieren helfen.

Dazu aber müsste die Politik in die Gänge kommen. „Aber es passiert ja nichts. Ich glaube die Politik versucht, die Probleme auszusitzen. Aber die Klimakrise kann man nicht aussitzen und alle anderen Themen auch nicht. Nur Geld verteilen und sonst nichts ist zu wenig. Die Welt verändert sich in atemberaubender Geschwindigkeit und wir halten an alten Rezepten fest, die in Wien in den siebziger, achtziger Jahren erfolgreich waren, fest. Die Welt aber hat sich weitergedreht.“

Die Zeiten der Therme sind vorbei

Dass der Ausstieg aus Öl und Gas das Heizen verteuern wird, steht für Ulreich fest. „So günstig wie die Therme wird es nicht mehr. Das war eine ausgereifte Technologie, aber die Zeiten sind vorbei.“ Am besten wäre eine Hauszentralheizung inklusive Umstellung auf Fernwärme oder ein anderes Medium um. Ein Konzept das Ulreich bei seinen Sanierungen verfolgt, sofern es die Mittel und die Bereitschaft dafür gibt. Wärmepumpen- Wärmepumpen-Einzellösungen, bei denen kleine Wärmepumpen an den Fassaden angebracht oder am Dach stehen, sind noch nicht ganz marktreif. „Da wird sich noch sehr viel tun“, ist Ulreich überzeugt. „Uns Experten ist eigentlich klar, was überall zu tun ist. Aber man braucht den Mut, zu entscheiden. Dieser Mut fehlt auf Bunde- und Landesebene.“

Wobei Fernwärme nicht für den Neubau „verschwendet“ werden sollte. Fernwärme ist für Bestandsobjekte ideal. Diese brauchen aber ein Budget für den Ausbau. Bei Neubauten ist Heizen und Kühlen über Erdwärmepumpen die bessere Lösung.

Ohne Anreize für die Eigentümer wird es aber nicht gehen. „Das Mietrecht muss geändert werden. Ein Anreiz könnte sein, dass man Wohnungen in wärmeschutzsanierten Häusern marktüblich vermieten könnte. In Folge würden wir viel weniger Gas brauchen.“

Ordentlich Dämmen ist das Gebot der Stunde. Dekarbonisierung eine sinnvolle Ergänzung. Dann kann man den CO₂-Ausstoß um bis zu 90 Prozent reduzieren. „Das funktioniert, das mache ich seit zwanzig Jahren.“ Aber im Mietbereich funktioniert es nicht. „Als Vermieter bekomme ich einen Zuschlag von zehn Prozent zum Richtwert. Aktuell sind das rund sechzig Cent. Der Mieter hingegen erspart sich ein paar Euro pro Quadratmeter.“ Die Kosten der Umstellung sind sehr hoch. Mit der Belohnung, durch einen angemessenen oder freien Mietzins, je nach Heizungsbedarf, den ich erreiche, könnte ich einen Riesenhebel schaffen, der den Steuerzahler gar nichts kostet.

Widerstand gegen Umstellungen

Dennoch gibt es mieterseitig immer wieder Widerstand gegen Umstellungen. Die Gründe dafür sind vielfältig. Es geht – wie immer – ums Geld. Da wird dann schon versucht zu erpressen. Auch unter Miteigentümern herrscht nicht immer Eitel-Wonne-Sonnenschein „Da gibt es Eigentümer, die dort wohnen und welche, die vermieten. Jene, die dort wohnen, würden es machen, jene, die vermieten nicht. Das könnte man auch durch Zuckerbrot und Peitsche lösen. Eines muss uns aber bewusst sein: Tausende Häuser werden nicht saniert werden. Da helfen dann Abschläge, wie der zehn Prozent Abschlag bei Gasheizungen – auch nichts. Selbst die öffentliche Hand wird die Sanierungen nicht schaffen. Begrünung ist Ulreich ebenfalls ein großes Anliegen. Aber auch hier steckt der Teufel im Detail. „Wien hat einen Leitfaden für Fassadenbegrünung. 120 Seiten. Ein super Papier. Aber drei Seiten zum Thema Brandschutz reichen aus, dass es kaum jemand wagt. Wir trauen uns.“

„Alle warten ab. Viele Verkäufer verlangen noch zu viel.“

Hans Jörg Ulreich,
Ulreich Bauträger



Ulreich ist überzeugt, dass es zu Veränderungen am Markt kommen wird. „Eine Marktbereinigung wird es geben, ich glaube, eine deutliche. Vor allem bei den Bauträgern.“ Im boomenden Markt wären viele aus anderen Branchen gekommen und in das Bauträgersgeschäft eingestiegen. Diese würden nun Lehrgeld zahlen. „So einfach ist das Geschäft nicht. Man muss in der richtigen Lage, die richtige Größe in der richtigen Ausstattung, zum richtigen Preis haben und nicht irgendwo etwas Hinbauen.“ Im Moment sei der Markt von Stillstand geprägt.

„Alle warten ab. Ich glaube, dass Zinshäuser und Grundstücke günstiger werden, das aber glauben alle, und deswegen kauft derzeit keiner etwas. Viele verlangen noch zu viel. Ich habe für mich auch entschieden, ich schaue mal bis zum Frühjahr, bis ich wieder etwas erwerbe. Ich muss nichts kaufen, ich habe genug in der Pipeline. Ich glaube nicht, dass sich die Eigentumspreise beim Endkunden ändern werden.“

Dinge ins Positive verändern

Ulreich liebt seinen Beruf – oder ist es doch eher Berufung. „Als Bauer sieht man die Früchte seiner Arbeit. Ich hätte Steuerberater oder Rechtsanwalt werden können. Das aber hätte mir nie gefallen. Wenn ich meine renovierten Häuser oder ein Lokal wie die Wirtschaft am Markt sehe, das gefällt mir. Daran habe ich Freude. Es macht mir Freude, Dinge

ins Positive zu verändern. Da gäbe es so viel, was man bewegen kann.“

Übrigens: Im kommenden Jahr kommt im „Wirtschaft am Markt“ Schaf- und Wildfleisch aus der eigenen Landwirtschaft auf den Teller. So hat Ulreich einen Bauernhof den er vor zehn, zwölf Jahren gemeinsam mit seinem Vater erworben hatte, nach dessen Tod im Vorjahr nicht verkauft. Geplant ist ein Agroforst-Systeme. „Das sind multifunktionale Landnutzungssysteme, die Bäume oder Sträucher, Feldfrüchte und Nutztiere auf derselben landwirtschaftlichen Nutzfläche kombinieren.“ Wohnen und Renovieren ist extrem wichtig für den Umweltschutz und genauso wichtig ist eine nachhaltige Landwirtschaft. Tierwohl und Massenproduktion schließen einander aus. Die Bauern werden aber in die Massenproduktion gezwungen. Ich möchte einen anderen Weg gehen.

„Die Welt zum Besseren zu verändern, bedeutet für mich, in meinem Umfeld nachhaltigen Lebensraum zum Wohle aller zu schaffen. Die Bedachtnahme auf Umwelt und Nachbarschaft ist deswegen so wichtig, weil wir nur miteinander in Sicherheit und Ruhe leben können. Alleine kann keiner etwas ausrichten. Deswegen ist für mich Lebensraumschaffung eine Berufung, und Häuser zu bauen eine Herzensangelegenheit!“

Lokal

DAS SAGT DER FALSTAFF

Heidi Ratzinger bezeichnet sich selbst als Vollblutköchin. In dem netten, kleinen Lokal am Meidlinger Markt zeigt sie ihr Händchen für zeitlose Küche mit ein paar modernen Tupfern. So geht Beisl heute! 89 Punkte

DAS SAGT DER IMMOFOKUS

Wiener Küche mit kreativem Pfiff und auf hohem Niveau. Exzellente Weinkarte, die man bei einem Lokal auf einem Markt nicht erwarten würde.

Wirtschaft am Markt

Das Haubenlokal am Meidlinger Markt
Meidlinger Markt 89-92
1120 Vienna

Öffnungszeiten

Dienstag – Samstag: 11:30–23:00
Küchenschluss: 21:00

www.wirtschaftammarkt.at

ImmoFokus Restaurantguide

17
PUNKTE

Essen:



Service:



Weinkarte:



Ambiente:

