

Gute Aussichten

Architekt Martin Paal hat sich mit seiner Firma Viktoria Bausanierung GmbH auf die **Sanierung von Altbaufenstern** spezialisiert

Die besten Ideen entstehen in der Krise. Als bei den Berliner Architekten 2001 die Aufträge drastisch zurückgingen, gründete Martin Paal als zweites Standbein neben seinem Architekturbüro die „Viktoria Bausanierung“. Mit der Spezialisierung auf die Sanierung von Altbaufenstern hat er eine Marktlücke aufgetan. Das „Deutsche Architektenblatt“ schätzt, dass die Stadt Berlin mit ihrem Bestand an Gründerzeitgebäuden bei der Holzfenster-Sanierung ein Auftragspotenzial „für Jahrzehnte“ bietet.

Paal kann das bestätigen. Die Geschäfte liefen hervorragend, erklärt der 46-Jährige bei einem Rundgang auf einer Baustelle in Wilmersdorf. Hier saniert seine Firma die Fenster von 200 Wohnungen. Ein Auftrag, der die zwölf

« Ich muss sogar Aufträge ablehnen »

Architekt Martin Paal

bis 14 Mitarbeiter ein Jahr lang beschäftigt. „Es gibt ein neues Interesse an authentischen Bauteilen“, hat er zu seiner Freude beobachtet. „In eine Altbau-Stuckwohnung gehören einfach Kastenfenster.“ Die seien meist hervorragend gearbeitet - und würden im Vergleich zu Isolierglasfenstern erstaunlich gut dämmen.

Mit der Zeit aber lässt auch die beste Dämmung nach. Dann tritt die „Viktoria“ auf den Plan. Die Arbeit besteht aus zwei Bestandteilen: dem Aufarbeiten und dem Aufwerten. Die oft über hundert Jahre alten Holzkastenfenster sind häufig verwittert und faulig. Der Lack ist abgesplittert, der Kitt spröde. Paals Mitarbeiter säubern die Rahmen, bessern schadhafte Stellen aus, schleifen die lose Farbe ab.

Firmeninfo

Ab März werden qualifizierte Tischler und Maler gesucht

VIKTORIA BAUSANIERUNG

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Martin Paal

Adresse: Adalbertstraße 14, 10997 Berlin

Umsatz: k.A.

Mitarbeiter: 12-14 Mitarbeiter

Telefon: 030/25 32 94 66

Web: viktoria-bausanierung.de

Dann wird aufgewertet. Imprägnierung, schichtweiser Anstrich, abdichten - und fertig. Zwei bis drei Tage brauchen die Mitarbeiter für ein Fenster. Auf Wunsch bauen sie auch Schall- und Wärmedämmungen ein. Neben seiner Firma gebe es höchstens noch „vier, fünf“ andere Betriebe in Berlin, die Holzkastenfenster „ordentlich“ aufarbeiten können, sagt Paal.

Das Einzigartige an der „Viktoria“ sei allerdings das interdisziplinäre Konzept. Tischler, Maler und Glaser arbeiten im selben Betrieb Hand in Hand. Die Idee habe er aus den Niederlanden übernommen. Die einzelnen Arbeitsschritte werden aufeinander abgestimmt, auf den Baustellen hängen detaillierte Ablaufpläne.

Für die Auftraggeber - meist Wohnungsbaugesellschaften oder Hausverwaltungen - sei das ein Vorteil, erklärt Paal, So bekommen sie die Gewährleistung aus einer Hand - da kann kein Maler die Lackschäden auf Abschleiffehler des Tischlers schieben. Die „Viktoria“ garantiert vier Jahre lang für ihre Arbeit - üblich sind ein bis zwei Jahre. Mit einem langfristigen Wartungsvertrag lässt sich die Gewährleistungszeit zudem „fast gegen unendlich“ verlängern. Die Kunden erkennen das an. „Ich



Fensterplatz: Zwei Mitarbeiter der Viktoria Bausanierung bei der Arbeit

muss jedes Jahr sogar einige Aufträge ablehnen“, sagt Paal.

Auch wirtschaftlich sei das Angebot für die Kunden attraktiv. Zwar zähle seine Firma „nicht zu den billigsten“, dafür biete sie Kostensicherheit durch individuell ausgehandelte Preise. Eine Modellrechnung will Paal aber nicht aufmachen. Die Preise hingen vom Zustand der Fenster und der Größe des Auftrags ab. Man liege „50 bis 80 Prozent unter dem Preis für neue Isolierglasfenster“, versichert er. Trotzdem will er 2009 ein patentiertes Isolierglasfenster auf den Markt bringen, das „lange Lebensdauer und gute Wärmewerte“ bieten soll. So will er sich auf alle Kundenwünsche vorbereiten.



Geschäftsführer Martin Paal

Neben seinem Angebot sieht er seine Mitarbeiter als Grundlage des Erfolgs. Es brauche eine gewisse Zeit, um ein zuverlässiges Team zusammenzustellen. Das Arbeitsklima ist hervorragend, es gibt eine Betriebssportgruppe. Die gute Laune sorge für Motivation und gute Ergebnisse. „Ich sage immer: Macht zügig“, erzählt der Architekt, „aber nicht hudeeln!“ Schließlich werde man nur von zufriedenen Kunden weiter empfohlen.

Die Fenstersanierung ist übrigens nur ein Teil von Paals Arbeit. Mit ihr macht er den größeren Umsatz, der Gewinn ist aber vergleichbar mit seiner Arbeit als Architekt. Auf dem Dach seines Büros in der Kreuzberger Adalbertstraße experimentiert Paal mit Farben und Versiegelungsmaterialien. Über die Jahre hat sich einiges an Fachwissen angesammelt. Nicht alles gibt er preis. „Wir haben viele Betriebsgeheimnisse“, lacht Paal.

Manche Erkenntnis teilt er aber mit. So hat er über die Jahre mehrere Vorträge gehalten und Fachartikel zum Thema Holzfenster geschrieben. Für ein Handbuch, das im Januar im Architekturverlag Rudolf Müller erscheint, hat er das Kapitel über Kastenfenster verfasst. *Jan Oberländer*