

Neue Berufsfelder: Sanierung von Altfenstern

Eine ungewöhnliche Firmengründung in Berlin

Irmelin Ehrig

Architekten gelten seit jeher als Generalisten. In Zeiten rückläufiger Bautätigkeit und wachsender Ausbildungszahlen brauchen sie diese Eigenschaft mehr denn je. 250 Einwohner kommen in Berlin auf einen Planer. Doch die Hauptstadt, in den 1990er Jahren noch reges Zentrum des Architekturgeschehens, ist längst kein lukrativer Standort mehr. Der Berliner Architekt Martin Paal hat die Situation richtig erkannt – und kreativ reagiert. Mitten in Kreuzberg, im Hinterhof der Adalbertstraße 14, unauffällig und edel: eine ausgebaute Remise. Es ist das Architekturbüro von Martin Paal und zugleich Firmensitz seines modernen Handwerksbetriebs Viktoria-Bausanierung. Architekt Paal hat sich mit seinem zweiten Standbein auf hochwertige Altfenstersanierung spezialisiert. Eine Geschäftsidee, die ihm seit der Berliner Architekturkrise im Jahr 2001 einen durchschlagenden Erfolg brachte.

Martin Paal realisierte in den 1990er Jahren fast ausschließlich Neubau-Projekte. Mit seinem Studium an der ETH Zürich, seinem Debut als Architekt bei Prof. Joseph-Paul Kleihues in Berlin und dem 10-jährigen Bestehen seines eigenen Büros, konnte der Planer zu diesem Zeitpunkt auf eine viel versprechende Karriere zurückblicken. Der Schock, als 2001 den Berliner Büros die Aufträge wegbrachen, saß tief. Von etablierten Kollegen wusste Paal, dass sie sich mit Taxifahren über Wasser hielten. Es waren dann drei seiner persönlichen Eigenschaften, die eine Lösung herbeiführten: seine Freude an alten Bauteilen, sein Faible für Baugeschichte und die Erfahrung des Architekten „dass es wenig Firmen gibt, die sich mit der Instandsetzung alter Holzfenster auskennen.“ Er profitierte bei seiner Unternehmung auch von der neuen Gesetzgebung, die ihm als Architekt erlaubte, ohne Meistertitel einen Handwerksbetrieb zu führen. Erste Aufträge erhielt er von ehemaligen Bauherren. Seither ist die Firma kontinuierlich gewachsen. Im Jahr 2005 erfolgte ihre Gründung als GmbH.

Kreativität mit Handwerkskunst vereint

Außergewöhnlich an seiner Methode ist die Langlebigkeit der Sanierung. Statt der üblichen 1-2 Jahre bietet er eine 4-jährige Gewährleistung, die – mit einem langfristigen Wartungsvertrag – gegen „unendlich“ verlängert werden kann. Diese Spezialisierung ermöglicht zudem eine moderate Preisgestaltung. Die von Paals Betrieb sanierten Holzfenster sind nicht nur handwerklich hochwertig – sie sind den modernen Fenstern in vielen Punkten sogar überlegen: „Insbesondere die in Berlin so verbreiteten Kasten-Doppelfenster funktionieren klimatechnisch hervorragend. Und ausgerechnet diese handwerklich beeindruckenden Qualitätsbauteile werden tausendfach rausgerissen und durch industrielle Massenware ersetzt, die selten länger als sechs Jahre hält“, erläutert der Architekt.

Mit dieser Ausrichtung hat er sich inzwischen ein gefragtes Gebiet der modernen Denkmalpflege erschlossen. Wenn die Marktsituation so bleibt, ist das Auftragspotenzial allein in Berlin für Jahrzehnte gesichert. Sein interdisziplinäres Firmenkonzept ist keine Neuerfin-



Stadt der Gründerzeithäuser: bis 50 Jahre Auftragspotenzial bietet Berlin bei der Holzfenster-Sanierung.

dung. In Belgien und Holland gibt es das Zusammenspiel von Architektur-, Ingenieurs- und Handwerksleistungen seit über zehn Jahren. „Das Erhalten wird dort schon länger verfolgt als das Erneuern. Da die Sanierung zunächst aufwändiger ist, hat man in Deutschland fast überall die Fenster komplett ausgewechselt und Kunststofffenster eingebaut.“ Aber in wirtschaftlich schwierigen Zeiten geht der Trend zur Erhaltung. Paals Angebot erfährt heute großen Zuspruch bei Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungen, Denkmalpflegern und Kollegen.

Von der Lack-Industrie hat Paal sich intensiv beraten lassen, bevor er mit seinem Firmenprojekt startete. Doch jede Fachberatung lief auf dieselbe Feststellung hinaus: Das Anstrichsystem sei zwar gut. „Aber in der Baustellen-Praxis ist das so nicht anwendbar, zu kompliziert.“ Das Dilemma der Anderen – eine Steilvorlage für Paals Sanierungsbetrieb. Der Architekt organisiert sämtliche Abläufe auf der Baustelle so exakt, dass die Produkteigenschaften zur vollen Wirkung kommen und hochwertige Ergebnisse liefern. „Ein Jahr hat es gedauert, bis alle Komponenten eingespielt waren. Erst danach konnte ich präzise genug kalkulieren, um sichere Gewinne zu ma-

chen. Eine Firmengründung braucht eine hohe Risikobereitschaft, im Handwerk mehr noch als in der Architektur.“

Das Risiko hat sich gelohnt

Paal hat viel riskiert – vor allem mit der Aufnahme eines Kredits in einer finanziellen Krisensituation. Und bei seinen Mitarbeitern. „Eine wirkliche Absicherung gibt es nicht.“, meint Paal, „Grundlage für den Erfolg ist letztlich die Auswahl der Mitarbeiter.“ Aufgebaut hat er seinen Betrieb mit vier gewerblichen Mitarbeitern, zwei Malern und zwei Tischlern. Heute sind es insgesamt 12 Angestellte: Tischler, Maler, Glaser und ein Ingenieur. Wichtig ist dem Unternehmer, dass seine Mitarbeiter als Team



Es lohnt sich: ob verrottet oder zugig, Architekt Paal saniert alte Holzfenster nachhaltig und preiswert.

gut zusammen arbeiten. Sein Team betreut er deshalb mit großem persönlichem Einsatz – bis hin zur Finanzierung der firmeninternen Sportgruppe. Für die Anwendung der Produkte auf der Baustelle werden die Mitarbeiter bis ins Detail gebrieft. Mindestens einmal am Tag ist Paal auf der Baustelle präsent, um sein Handwerker-Team anzuleiten, ihre fachlichen Vorschläge entgegenzunehmen und das Projekt voranzutreiben.

Sein Tagesablauf in der Handwerksfirma unterscheidet sich in vielen Punkten nicht vom Alltagsgeschäft des Architekten: Organisation, Betreuung der Baustelle, Besichtigungen vor Ort, Fotografieren, Angebote schreiben, Verhandeln, Termine koordinieren. Schwieriger als im Architekturbüro ist bei der Firma die Durchführungsplanung, die Notwendigkeit, seine Handwerker immer effektiv – d. h. vor allem stetig – zu beschäftigen. Im Winter ist die Fenstersanierung gar nicht erst möglich. Um die Handwerker auch in den kalten Monaten einzusetzen, weicht Paal auf die Innenbereiche aus: Dazu gehört die Komplettsanierung von Altbauwohnungen ebenso wie die denkmalpflegerisch fundierte Restaurierung alter Türen und Holzgeländer.

Für die Zukunft vorgesorgt

Der Architekturhintergrund bringt Paal viele Vorteile. Dies zeigte sich zuletzt bei der Akquisition eines Großauftrags: Eine Wohnungsbaugesellschaft plant die Sanierung von Kastendoppelfenstern in über 60 Wohnungen. Doch die Erinnerung an eine misslungene Sanierung von 400 Fenstern ist in den Köpfen des Vorstands noch als Horrorszenarium präsent. Man zögert mit der Beauftragung. Paal ist nun vorgegangen, wie ein Architekt in solchen Fällen vorgeht: ein Muster bauen und ausprobieren. An einer Musterwohnung führte Paal den zuständigen Geschäftsführern und Bauleitern vor, wie eine hochwertige Sanierung funktioniert: wie man die Kondenswasserbildung bei Kasten-Doppelfenstern auf beinahe Null re-



Erstaunlich: die hohe handwerkliche Qualität der alten Bauteile, die bei der Sanierung zum Vorschein kommt.

duziert oder wie man die hohe Materialqualität der alten Holzfenster nicht nur sichtbar, sondern vor allem nutzbar machen kann. Das überzeugte. Paal konnte das Projekt zur Begeisterung des Vorstands erfolgreich und kostensparend durchführen. Auch hat er in der eigenen Firma eine kleine „Forschungsabteilung“. Seit Jahren untersucht er auf dem Dach der Remise – Wind und Wetter ausgesetzt – verschiedene Beschichtungen und Versiegelungsmaterialien auf ihren Verfallsprozess.

Fest steht: Die neuen Kontakte zu Bauherren und Denkmalpflegern haben auch Paals Architekturbüro vorgebracht. Heute beschäftigen den Architekten allerdings schon wieder neue Ideen: Der Einsatz von nachgebildetem Altglas in der Denkmalpflege und die Entwicklung eines „nahezu unverwüstlichen Holzfensters für den Neubau, das ganz nebenbei auch nicht so grottenhässlich ist wie die üblichen Standardprofile.“

Irmelin Ehrig ist als freie Journalistin und PR-Redakteurin in Berlin tätig; mit ihrem Büro für Text und Kommunikation hat sie sich auf Public Relations für Selbstständige, insbesondere mittelständische Firmen und Architekten, spezialisiert.