

SAMSTAG, 23. SEPTEMBER 2023

IMMO

KURIER dibeo.at

Beste Aussichten
auf eine neue
Immobilie.

Unsere Wohn- und
BüroexpertInnen
unterstützen Sie gerne!

ehi.at

Wir leben
Immobilien.



Die Sanierungsmisere

Die Frist, um Gebäude klimafit zu machen, rückt näher. Die Dekarbonisierung des Bestands stockt jedoch. Was es braucht, damit mehr Hausbesitzer eine Sanierung in Angriff nehmen.

BUWOG

SCHÖN
ECK 13

in der stadt ein dorf



bernreiterplatz.buwog.at

HWB 25-31 kWh/m²a; fGEE 0,59-0,62 Unverbindliche Visualisierungen
Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar.

Freifinanzierte Eigentumswohnungen
mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten

BERNREITERPLATZ 13, 1210 WIEN

In der Sanierungsmisere

Die Frist, um Gebäude klimafit zu machen, rückt näher. Die Dekarbonisierung des Bestands stockt aber. Was es braucht, damit mehr saniert wird. VON U. GRÜNBACHER UND N. ZAMETTER

» Alle Gebäude in der Europäischen Union sollen bis zum Jahr 2050 klimaneutral sein – darauf hat sich das EU-Parlament verständigt. Doch der Weg, wie dieses Ziel in Österreich erreicht werden soll, ist weiterhin unklar. Derzeit liegt die Sanierungsrate beim österreichischen Wohnungsbestand bei rund 1,8 Pro-

zent pro Jahr. Noch immer sind rund 1,5 Millionen Gebäude in Österreich nicht ausreichend gedämmt und verbrauchen daher Unmengen an Energie. Zur Erreichung der Klimaziele sind aber mindestens 2,5 Prozent erforderlich. Hinzu kommt, dass die gestiegenen Zinsen und die hohen Baukosten die Sanierungsrate zu-

letzt negativ beeinflusst haben. 2022 ist die Quote dadurch leicht gesunken – und nicht gestiegen. Wolfgang Amann, Geschäftsführer des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW), nennt ein Beispiel: Beträgt die monatliche Rückzahlung für eine Bauleistung im Ausmaß von 100.000 Euro vor zwei Jahren noch monatlich 485 Euro, so betragen die Kosten für ein analoges Sanierungsprojekt heute 130.000 Euro und die monatliche Rückzahlung liegen bei 920 Euro. Während Einfamilienhausbesitzer zwar sehr daran interessiert sind, möglichst rasch aus Öl und Gas auszusteigen, bleiben Sanierung und Dämmung der Gebäudesubstanz in diesem Segment eher auf der Strecke. „Was schon erkennbar ist, dass im Einfamilienhausbereich vor allem Einzelmaßnahmen boomen, während umfassende Sanierungen stagnieren“, so Amann.


Einsparungspotenzial: Vor allem beim mehrgeschoßigen Altbaubestand in den Städten ist das Potenzial an Energieeinsparungen durch Sanierungen besonders groß. Denn ein saniertes altes Gebäude hat im Vergleich zum Ist-Stand ein Energieeinsparungspotenzial von bis zu 76 Prozent, haben Experten errechnet. Doch damit Hausbesitzer und Eigentümergemeinschaften das Thema Sanierung in Angriff nehmen können, braucht es bessere

Rahmenbedingungen, fordern Immobilienexperten. Neben technischen Konzepten, die rasch und kostengünstig angewendet werden können, sind das gesetzlichen Rahmenbedingungen. Gemeint sind das Erneuerbare-Wärme-Gesetz, das noch immer auf sich warten lässt, und wohnrechtliche Reformen. Es braucht klare Regeln, damit sich die einzelnen Mieter und Wohnungseigentü-



Das Wohnhaus in der Hutten-gasse im 16. Bezirk wurde thermisch saniert und die Gasthermen durch ein Wärmepumpensystem ersetzt





Von einer Sanierung profitieren alle Bewohner, da ihre Heizkosten sinken



Wolfgang Amann ist Geschäftsführer des IIBW

mer mit der Umstellung der Heizung auf ein zentrales klimafreundliches System einverstanden erklären.

Kosten: Nach wie vor ist nicht eindeutig geklärt, wer die Kosten für die Sanierung der Bestandsbauten tragen soll. Klar, es gibt Fördergeld. Doch letztlich werden die Eigentümer (der Allein-Eigentümer oder die Miteigentümer einer

Eigentümergeinschaft) zur Kasse gebeten. Die Voraussetzungen dafür sind, dass die Mieteinnahmen ausreichen, was im Altbau mit der preisregulierten Wohnungsmiete (Richtwert, Kategorie) und dem vor Kurzem beschlossenen Mietpreisdeckel in vielen Fällen nicht der Fall sein wird. Denn der dringend zu sanierende Wohnraum befindet sich nicht

liardenschweren Immobilienhand, sondern vielmehr in öffentlicher Hand und jener von privaten Vermietern.

Daher wird Unterstützung benötigt: „Wir brauchen noch heute ein Sanierungspaket, das Anreize im Mietrecht ebenso enthält wie steuerliche Anreize“, fordert der Wiener Fachgruppen-Obmann der Immobilienreuhänder, Michael Pisecky. »



Ausgezeichnete Sanierung von Bauträger Ulreich im 12. Bezirk, bei dem Dachausbau und Balkone entstanden sind. Ulreich: „So wäre das heute nicht mehr möglich“ (li: vorher, re: nachher)

Auch der Blick über den Teller randzeit, dass Österreich in Sachen Sanierungen im internationalen Vergleich nicht mithalten kann. Andere Länder sind diesbezüglich deutlich weiter. Architekt Armin Daneshgar, der für seine grünen Gebäude mehrfach ausgezeichnet wurde (etwa Silber-Fiabci in der Kategorie Wohngebäude für Projekt Favorite Spring, Quellenstraße 22 in Wien), erzählt: „In London oder Paris, wo wir aktuell auch Projekte umsetzen, wird verstärkt auf die inner-

städtische Verdichtung gesetzt. Das ist eine Maßnahme gegen die Versiegelung, aber auch für den Erhalt der guten Bausubstanz. Österreich hinkt hier deutlich hinterher.“

Die Vorteile, die eine Sanierung mit sich bringt, liegen auf der Hand. „Nur ein Jahr nach der Sanierung ist man CO₂-neutral, weil man im Winter weniger heizen und im Sommer weniger kühlen muss“, führt Baumit-Chef Georg Bursik aus. Hinzu kommt: In weniger als zehn

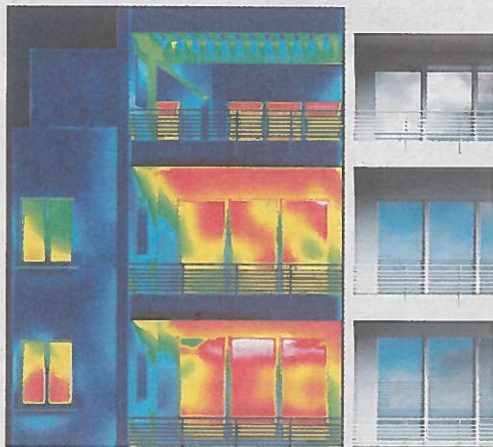


Armin Mohsen Daneshgar ist ein international tätiger Architekt

Jahren hätte sich jede Althaus-Sanierung auch finanziell gerechnet.

Doch auch auf sozialer Ebene profitieren alle von Sanierungen, sagt Daneshgar. „Zu behaupten, die Luxuswohnungen würden die Unter- oder Mittelschicht vertreiben, ist einfach nicht wahr. Stattdessen wohnen Arme und Reiche, Migranten und Einheimische unter einem Dach und teilen sich im Idealfall einen grünen Hof. Das macht die Stadt erst wirklich bunt“, so der Architekt. Eine Stadt, die klimafit und lebenswert ist, wäre also in den kommenden Jahren umsetzbar. Wenn schon jetzt die richtigen Weichen dafür gestellt werden. «

Die Wärmebildkamera zeigt, wo die Wärmeverluste bei Gebäuden am größten sind: oberste und unterste Geschosdecke, Fenster, Türen



„Werden

Für WKO-Bauträgersprecher Hans Jörg Ulreich fehlen Sanierungsanreize. Vielmehr werden weiter Flächen versiegelt. Die Folgen: Hitze, Strafzahlungen an die EU und Gettoisierung.

VON NICOLE ZAMETTER

» KURIER: Herr Ulreich, warum ist es wichtig, den innerstädtischen Bestand zu erhalten?

Hans Jörg Ulreich: Der Neubau ist massiv eingebrochen. Jetzt wäre es an der Zeit für die Sanierung. Dadurch lässt sich Wohnraum schaffen, ohne weiter zu versiegeln. Eine Studie der Arbeiterkammer besagt, dass 130.000 Wohnungen auf bereits bestehenden Gemeindebauten möglich sind. Dazu kommen 65.000 bei den gemeinnützigen Wohnbauten und weitere 30.000 Gründerzeithäuser in Wien, wovon vielleicht erst 5.000 ausgebaut sind. Da ist unglaublich viel Potenzial für Wohnraum schon vorhanden. Dazu muss man keine Grünfläche bebauen.

Warum stagnieren die Althausanierungen in Wien? Woran scheitert es konkret?

Durch die bevorstehende Bauordnungs-Novelle werden Sanierungen quasi unmöglich gemacht. Jeder Altbau wird zur Schutzzone. In Wien steht das aktuelle Stadtbild über dem Zukünftigen. Man darf dann weder abreißen noch mehrstöckig aufbauen. Die Auflagen, die zu erfüllen sind – Fassaden, Dämmung, Heizungstausch, Begrünung – sind enorm kostspielig. Bisher gab es mit einem bis zu dreistöckigen Dachgeschoßausbau eine lukrative Finanzierungsmöglichkeit für Sanierungen. So ein Aufbau wird aber ab Dezember verboten, damit fällt ein grundlegender Anreiz weg, bei Bauträgern wie Privatpersonen.

Millionenstrafen an EU zahlen“

Warum ist eine Sanierung von Altbaubestand nur mit einem Dachgeschoß-Ausbau finanzierbar?

Die Sanierung eines Altbaus kostet bis zum Doppelten eines Neubaus. Man weiß ja zudem vorher nicht, was alles auf einen zukommt. Wie gut der Zustand der Holzdecken ist oder dergleichen. Vieles muss ausgetauscht werden, die Häuser müssen barrierefrei werden. Aber die hohen Ausgaben lassen sich mit nur einem zusätzlichen Stockwerk, das ich marktüblichen vermieten kann, nicht wieder reinbringen.

Es gibt zahlreiche Förderungen von Bund und Ländern. Was wäre nötig, um die Sanierungsrate in Altbauten anzukurbeln und Sanierungen zu erleichtern?

Zum einen müssten diese Förderungen unbürokratischer werden. Die Auflagen sind so kompliziert und ständig kommen neue Fallen dazu. Ich mache das seit dreißig Jahren und bin überfordert. Wie soll da ein privater Hausbesitzer durchblicken, der einmal in seinem Leben saniert?

Zudem gibt es zwei mächtige Hebel, die man betätigen könnte: Einerseits ein neues Mietrecht, das eine kostendeckende Vermietung erlaubt – das ist ein Bundesthema.



Hans Jörg Ulreich kritisiert die Bauordnungsnovelle und hofft auf Einsicht

Also marktübliche Vermietung im Altbau ermöglichen, aber nur in topsanierten Niedrigenergie-Häusern bei Neuvermietung. Das wäre ein wichtiger Anreiz. Und andererseits muss es erlaubt bleiben, mehrstöckig aufzubauen. Denn nur damit können wir auch unsere Klimaziele erreichen.

Aber die Devise lautet doch jetzt: Unten ist das neue Oben. Wie können Dachgeschoß-Ausbauten zum Klimaschutz beitragen?

Durch Dachgeschoß-Ausbauten kann man die Nutzfläche verdoppeln und trotzdem CO₂ reduzie-

ren. Es gibt gewaltiges Potenzial, innerstädtisch zu bauen, ohne weiter versiegeln zu müssen. Das heißt, wir nutzen die Bauflächen, die schon da sind. Wo die U-Bahn nicht erst gebaut werden muss. Keine Schulen und andere Infrastruktur notwendig ist, weil alles da ist. Durch das Begrünen der Dächer und Fassaden schaffen wir zudem Flächen, die das Wasser zirkulieren lassen und zugleich die Häuser kühlen. Alte Aufbauten sind meist problematisch, aber Dachausbau ist heute eine High-tech-Wissenschaft. Dazu wird auch kontinuierlich geforscht.

Die teure Dachgeschoßwohnung kann sich schon jetzt kein Normalverdiener leisten. Diese Wohnungen sind dann nur für wenige.

Aber die Luxuswohnungen oben verbessern automatisch die Wohnungen darunter. Das ist das Schöne. Das ganze Haus und alle Bewohner profitieren davon. Anstelle von Gettoisierung schaffen wir außerdem eine soziale Durchmischung. Grätzeln, in denen der Migrantenanteil enorm hoch ist, werden so durchmischt und die Stadt wird lebenswerter.

Wenn diese Sanierungen scheitern oder nicht durchgeführt werden: Was bedeutet das für die Zukunft infrastrukturell? Welche Auswirkungen wird das haben?

Dann werden die enormen Strafzahlungen, die wir an die EU wegen verfehlter Klimaziele zu leisten haben, nicht unser größtes Problem sein. Die Menschen werden im Winter von den Heizkosten erschlagen und im Sommer vor lauter Hitze nicht gut leben können. Gerade für alte Menschen ist der Park um die Ecke keine Lösung. So weit kommen die in der Hitze gar nicht. Es braucht dann begrünte und sanierte Häuser, damit die Lebensqualität für alle in der Stadt verbessert wird. «

12 % VMF Immobilien Anleihe 2023–2025

VMF
IMMOBILIEN

Die neue Anleihe der VMF Capital Invest GmbH ermöglicht Investor:innen eine hervorragende Diversifikation ihres Portfolios.

ISIN
AT0000A36WH8

Anleihevolumen
bis zu € 20.000.000,00

Zinssatz
12,0 % p.a.

Laufzeit
2 Jahre + 2-mal 6 Monate
Verlängerungsoption

Mindestinvestment
€ 100.000,00

Zeichnungszeitraum
ab 11.9.2023 bis 11.9.2024

Diese Information dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Diese Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung, noch eine Anlageempfehlung oder Anlageberatung dar und ersetzt auch keine Anlageberatung. Weitere Informationen zu den Risiken finden Sie im Anleihefolder und auf www.vmfimmo.at/anleihe.

Jetzt zeichnen!
vmfimmo.at/anleihe