

Übersiedelnde suchen Grünes, Gebrauchtes

Bei der Umzugsplanung konzentrieren sich viele auf Bestand und Nachhaltigkeit.

Mehr als ein Drittel der Befragten planen in Zukunft einen Umzug, ergibt eine aktuelle Wohnstudie von Integral im Auftrag von S Real Immobilien. Dabei liegt Eigentum nach wie vor auf Platz eins der gewünschten Wohnform. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf gebrauchte Objekte, die mit guter Lage, solider Substanz und nachhaltiger Ausstattung überzeugen. Das Thema Sanierung – ob schrittweise oder als Argument bei der Preisverhandlung – steht vermehrt im Mittelpunkt. Die Neubau-Erstbezugsimmoblie weniger, aber auch hier kehre das Interesse langsam zurück, lautet eine Analyse.

Im zweiten Halbjahr wird eine stärkere Nachfrage erwartet, getrieben durch gestiegene Investitionsbereitschaft. „Wer kaufen will, sollte die derzeit stabile Zins-



Sanieren ist angesagt. Clemens Fabry

situation und das gute Angebot auf dem Gebrauchtmrkt nutzen: Die Auswahl ist groß, Verhandlungsspielraum gegeben“, sagt Martina Hirsch, Geschäftsführerin von S Real Immobilien.

Der Wiener Immobilienmarkt präsentiert sich 2025 bisher klar verändert gegenüber den Jahren zuvor. Bessere Bedingungen für die Käufer, zum Beispiel durch günstigere Zinsen, hätten die Stimmung etwas aufgehellt – das spiegle sich in der wachsenden Zahl an Transaktionen bei gebrauchten Wohnungen wider. Bei Neubauwohnungen sind die Zahlen ebenfalls im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 leicht gestiegen. Immobilienkäufer mit Vorsorgeinteresse kehren langsam auf den Markt zurück, nachdem sie die Unsicherheiten in Erwartung sinkender Preise hinter sich gelassen haben. (red.)

Sanierung. Worauf es ankommt, wenn das Einfamilienhaus fit für die Zukunft gemacht werden soll.

VON WOLFGANG POZSOGAR

Der Einstieg in die nachhaltige Sanierung eines Einfamilienhauses beginnt nach Ansicht von Experten nicht mit dem Einbau einer leistungsfähigen Wärmepumpe. „Der erste Schritt sollte stets eine möglichst umfassende Reduktion des Heizwärmebedarfs des Gebäudes sein – sie bildet die Grundlage aller weiteren Maßnahmen“, argumentiert Baukonsulent Günter Lang. Nach einer energetisch optimalen Sanierung lasse sich die Heizung wesentlich kleiner und effizienter auslegen: „In der Regel genügt dann ein Wärmepumpchen statt einer Wärmepumpe.“

Schritt 1: Konzept

Um das individuelle Sanierungspotenzial einer Immobilie und die damit verbundenen Kosten zu ermitteln, ist ein maßgeschneidertes Konzept unerlässlich. Als Ansprechstelle bieten sich die Energieberatungs-

ESG IM IMMOBILIENSEKTOR

diepresse.com/immobilien/esg

stellen der Bundesländer an: „Ihre Mitarbeiter sind unabhängig von Anbieterinteressen und erstellen auf Basis des aktuellen Zustands des Gebäudes ein Sanierungskonzept, das alle notwendigen Maßnahmen umfasst“, erläutert Tina Tezarek von der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik (Ögut).

Ein solches Konzept beinhaltet die einzelnen Schritte für eine nachhaltige Sanierung des Objektes – von der richtigen Dämmung der Außenflächen über den eventuellen Austausch der Fenster bis zur Auswahl des Heizsystems. Ebenso können mögliche Alternativen sowie zusätzliche Komfortmaßnahmen aufgezeigt werden. Auf dieser Basis lassen sich konkrete Angebote einholen. Wichtig ist in dieser Phase die Klärung rechtlicher Fragen, betont Tezarek. Bei Reihenhausanlagen nach

Schritt für Schritt zum nachhaltigen Eigenheim



Umfassend sanieren: Der Einbau einer Wärmepumpe sollte nicht der erste und einzige Sanierungsschritt sein. Getty Images

dem Wohnungseigentumsgesetz erfordern bestimmte Sanierungen die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Bei denkmalgeschützten Häusern gelten spezielle Vorschriften.

Schritt 2: Finanzierung

So vorbereitet geht es an die Klärung der nächsten und meist wichtigsten Frage: der Finanzierung. Hier empfiehlt es sich, nicht nur der Hausbank zu vertrauen, sondern auch ein alternatives Angebot einzuholen. Die großen Banken verfügen über speziell geschulte Mitarbeiter, die mit baulichen Fragen vertraut sind: „Auf Basis des Sanierungskonzepts, der Kostenvoranschläge und der finanziellen Möglichkeiten erstellen wir einen individuellen Finanzierungsplan, in dem auch alle aktuellen Förderungen berücksichtigt werden“, berichtet etwa David Gleixner, Wohnbauexperte der Erste Bank.

Laut Gleixner ist ein umfassendes nachhaltiges Sanierungskonzept deutlich zielführender als einzelne Maßnahmen wie etwa ein Heizungsaustausch: „Nur mit einer kompletten Sanierung lässt sich auch die höchstmögliche Energieeinsparung und Förderung lukrieren.“ In Österreich regiert bei der Förderung von Bauprojekten nach wie vor der Föderalismus – jedes Bundesland hat eigene Richtlinien. So gibt es in Niederösterreich einen fixen Annuitätenzu-

schuss von vier Prozent für ein Darlehen bis maximal 65.000 Euro, während das Burgenland ein günstiges Direktdarlehen bis zu 100.000 Euro vergibt. Mitunter bieten auch Gemeinden Zuschüsse. Manche Investitionen für die thermische Sanierung lassen sich steuerlich absetzen; selbst der Handwerkerbonus kann teilweise genutzt werden.

Schritt 3: Ziele der Sanierung

Auf Basis des Finanzierungsplans lässt sich entscheiden, welche Ziele bei der Sanierung realisiert werden: Nullenergiehaus, Passivhaus und Klimaaktiv sind gängige Standards. Tezarek empfiehlt, gemeinsam mit dem Planer ein genau formuliertes Ziel festzulegen, „das bringt Sicherheit bei der Ausführung und steigert letztlich auch den Wert der Immobilie“.

SERIE: ESG UND IMMOBILIEN

Das Immobilienressort widmet alle zwei Wochen einen Artikel insbesondere dem Themenbereich ESG (Environmental, Social, Governance) – konzentriert sich also auf die nachhaltige ökologische, soziale und wirtschaftliche Verantwortung in den Bereichen Immobilien, Bauen und Wohnen. Am 13. September folgt der nächste ESG-Artikel in Print und online.

Welche Einsparungen an Heizkosten möglich sind, weiß Günter Simader von der Österreichischen Energieagentur: „Bei zwischen 1991 und 2000 gebauten Einfamilienhäusern gehen wir bei umfassenden Sanierungen von Einsparungen zwischen 30 und 40 Prozent aus, wenn sie nach Klimaaktiv-Bronze-Standard saniert werden. Bei älteren Häusern, bei denen noch keine Sanierungsschritte gesetzt wurden, lässt sich wesentlich mehr einsparen, hier sind bis zu 75 oder 80 Prozent möglich.“

Die Entscheidung für den Sanierungsstandard wird letztlich von den finanziellen Möglichkeiten bestimmt. Bauphysiker Lang plädiert dafür, auch bei älteren Bauten Passivhaus-Standard anzustreben: „Selbst wenn die Sanierungskosten dafür höher sind, rechnet es sich meist langfristig.“ Lässt sich die Sanierung nicht auf einmal komplett finanzieren, ist eine Durchführung in mehreren Schritten möglich. So bleibt das Projekt flexibel und der finanzielle Aufwand besser steuerbar, ohne auf die langfristigen Vorteile zu verzichten. Neben minimalen Heizkosten und CO₂-Emissionen überzeugt die nahezu völlige Unabhängigkeit von den Energiemärkten: Mit PV, Energiespeicher und Wärmepumpe lässt sich ein optimal saniertes Haus nahezu autark beheizen – und mit Komfortlüftung im Sommer kühlen.

FOKUS ENERGIE

Welche Neuerungen gibt es am Energiesektor in Bezug auf Umwelt und Ökobilanz? Welche Trends prägen den Energiemarkt? Woran arbeitet die Forschung?

Diese und weitere Fragen beantwortet die Redaktion im Fokus Energie, der viermal im Jahr in der „Presse“ erscheint und ein maßgeschneidertes Werbeumfeld bietet.

Neben Ökostrom und Visionen für die Energiezukunft 2030 werden hier auch die Bereiche E-Mobility, Versorgungssicherheit und Speichertechnologien beleuchtet.

ERSCHEINUNGSTERMIN: Freitag, 19. September 2025

Anzeigenschluss: Mittwoch, 3. September 2025

Die Presse

KONTAKT: Roman Schleser, Geschäftsbereichsleitung
T: 01/514 14 203, roman.schleser@diepresse.com

Fokus: Energie

Die Presse | FREIABGABE 11. SEPTEMBER 2025

F1

Stromspeicher. Damit die Energiewende gelingt, muss Strom in großen Stil gespeichert werden. Die Energiewirtschaft setzt dem auf mehrere Techniken.

Den Überschuss auf



Wie die Zukunft des Stroms aussieht, ist ein Thema, das in den kommenden Jahren immer wichtiger werden wird. Die Energiewirtschaft muss sich auf die Herausforderung einstellen, den Strom zu speichern, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Die Speicherung von Strom ist eine der größten Herausforderungen der Energiewende. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Strom zu speichern, wie zum Beispiel in Batterien, in Pumpspeicherkraftwerken oder in Wasserstoff. Jede Methode hat ihre Vor- und Nachteile. Die Wahl der richtigen Speicher-technologie hängt von vielen Faktoren ab, wie zum Beispiel von der Kapazität, der Lebensdauer und den Kosten.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Integration von Speichertechnologien in das Stromnetz. Dies erfordert eine enge Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteuren des Energiesektors. Nur so kann die Energiewende erfolgreich umgesetzt werden. Die Speicherung von Strom ist ein Schlüsselschritt auf dem Weg zu einer nachhaltigen und sicheren Energieversorgung.

Schalten Sie JETZT Ihre Anzeige



Sonne

EVN