

ZIELORIENTIERT
suchen und finden.
Ihr Spezialist für
Immobilien.

www.ehl.at

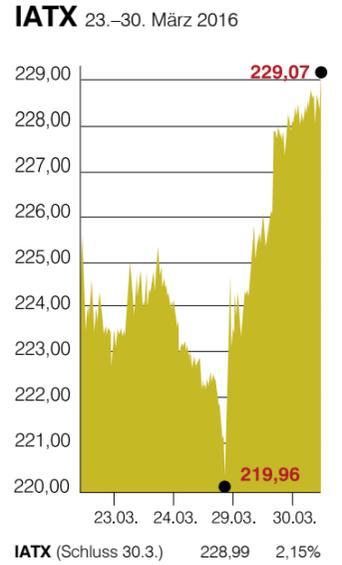
Wir leben Immobilien. 

Wiener Büromarkt *Erstmals seit Jahren steigen die Durchschnittspreise* **42**

Pariser Konsequenzen *Die zentrale Rolle der Sanierung & optimierte Gebäudetechnik* **43**

Innsbrucker Visionen *Der neue Campus des Management Centers wird bald Realität* **47**

Ilzer Stress *Auf der A2 Südautobahn bei Sinabelkirchen hat die Sanierung begonnen* **47**



3,92% conwert	0,00% Warimpex
conwert	3,92%
CA Immo	3,37%
Atrium	1,52%
Immofinanz	1,13%
Buwog	0,87%
S Immo	0,67%
Warimpex	0,00%

Immo-Aktien-Fonds
1-Monat-Performance (per 30.3.2016)

▲ CS(Lux)Gl.Em.M.Pr.Eq.Fd.DB	10,38%
▲ NB US Real Est. Sec. USD I Dis	9,55%
▲ AXA WF Framl.Gl.RE Sec.F Cap	9,43%
▲ Fidelity Fd.Asia Pac.Prop.Y Acc	8,64%
▲ MSMM Glob.Re.Est.Sec.Fund A	8,43%
▼ DWS Immoflex Vermögensm.	-0,74%
▼ RP Immobilienanl.&Infrastruktur	0,97%
▼ Fidelity Fd.As.Pac.Pr.A Dis	1,61%
▼ First State As.Prop. Sec.A EUR	1,68%
▼ Private Bank.Man.Prog.-Re.Est.	2,03%

Wie die Sanierung möglichst rasch saniert werden sollte

Die Branche protestiert über die zu geringe Dotierung des Sanierungsschecks (43,5 statt 100 Mio. €) und zeigt Best Practice-Beispiele. **44**



Nachhaltig Was der Klimawandel für die Immobilienwirtschaft bedeutet. **46**

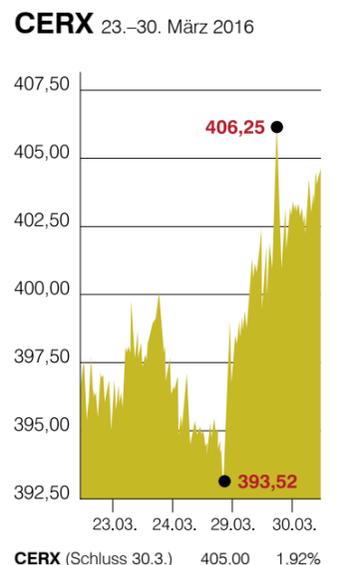
IMMO-CONTRACT
25 JAHRE
ERFOLGREICH

Ihr Traum vom Haus im Grünen kann Wirklichkeit werden.
IMMO-CONTRACT hilft nicht nur Suchen, sondern auch Finden!

www.IMMO-CONTRACT.com
050 450-0

VOM TRAUM ZUM RAUM

IMMO-CONTRACT
VERTRAUEN VERBINDET



„Richtig sanieren“ lautet das erste Gebot

Die Baubranche kritisiert heftig die Kürzung der Mittel für den Sanierungsscheck von 100 auf 43,5 Mio. € und präsentiert gleichzeitig energieeffiziente Sanierungs-Musterbeispiele.

••• Von Paul Christian Jezek

Am 3. März startete für heuer der Sanierungsscheck des Bundes. Damit stehen 43,5 Mio. € für alle bereit, die ihr Heim energieeffizient modernisieren und damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten möchten.

Die Nachhaltigkeitsinitiative Umwelt + Bauen hat den Start der Förderung mit einem lachenden und einem weinenden Auge begrüßt: Die Förderschiene startet zwar früher als im Vorjahr, allerdings wurden die Fördermittel um etwa die Hälfte gekürzt. Dabei würde Österreich dringend eine Verstärkung der Klimaschutzmaßnahmen brauchen, um die Klimaziele bis 2020 bzw. 2030 zu erreichen: Derzeit liegt die thermische Sanierungsrate bei etwas unter einem Prozent pro Jahr und damit deutlich unter dem erklärten Ziel, die Sanierungsrate auf drei Prozent anzuheben.

„Ich begrüße die Fortführung der Förderaktion zur thermischen Sanierung im heurigen Jahr, wenngleich die drastische Verringerung der Fördermittel ein falsches Signal ist“, sagt Robert Schmid vom Fachverband Stein- und keramische Industrie. „Zur Erreichung der Klimaziele ist ein deutlicheres Bekenntnis seitens der zuständigen Ministerien zu erwarten; im Vorjahr stand fast das doppelte Fördervolumen zur Verfügung und war vorzeitig ausgeschöpft.“

Was die Zahlen sagen

100 Mio. € staatliche Förderung pro Jahr lösen erfahrungsgemäß Investitionen von mindestens 650 Mio. € aus, rechnet Abg. Josef Muchitsch als Sprecher der Initiative Umwelt + Bauen (und Bundesvorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz) vor. „Damit würden rund 7.000 Arbeitsplätze in der Bauausführung sowie in vor- bzw. nachgelagerten Branchen gesichert und dadurch 95 Mio. Euro Arbeitslosengeld gespart. Dieses wiederum bringt dem Finanzminister 70 Mio. Euro an Lohnsteuer und der Sozialversicherung 104 Mio. an Beitragszahlungen. Zudem lukriert der Finanzminister 91 Mio. Euro Umsatzsteuer bei Privatgebäuden.“

Es sei völlig unverständlich, dass die Sanierungsoffensive des Bundes derart ausgebremst und die Förderung praktisch halbiert wird, moniert auch Johannes Wahlmüller, Klima- und Energiesprecher von Global 2000. „Letzten Dezember haben alle gejubelt, als ein weltweites Klimaschutzabkommen zustande gekommen ist. Wir brauchen mehr Anstrengungen für Klimaschutz und nicht weniger.“

Die Bundesregierung solle daher die Kürzung des Sanierungsschecks dringend zurücknehmen



und mittelfristig eine Anhebung der Fördermittel auf 300 Mio. € vornehmen.

„Die Kürzung ist für uns auch deshalb nicht nachvollziehbar, weil der Sanierungsscheck eine



„*Ich appelliere an die Regierung, den Scheck zumindest wieder mit den ursprünglichen 100 Mio. € zu dotieren.*“

Hans-Werner Frömmel
Bundesinnungsmeister Bau

Win-Win-Win-Situation für alle ist“, kritisiert Muchitsch. „Sanierungsaktivitäten bringen eine hohe inländische Wertschöpfung und damit zusätzliche Beschäftigung – und auch die Wohnqualität und der Wert des Gebäudes steigen.“

So wird's gemacht

Absolute Musterbeispiele für energieeffizientes Sanieren wurden vor Kurzem im Rahmen der Preisverleihung zum Ethouse Award vorgestellt. Diese Auszeichnung würdigt architektonisch anspruchsvolle, energieeffiziente Sanierungen.

Die ARGE Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme (QG WDS) würdigte damit neben den Planern, Architekten und Bauträgern auch die verarbeitenden Betriebe. Dadurch wird die Bedeutung der Verarbeitung hervorgehoben, die Qualität der Planung entsprechend umzusetzen. „Die ausgezeichneten Projekte beweisen, dass thermische Sanierung gut aussehen kann, mit historischer Bausubstanz vereinbar und mit jedem Budget möglich ist – und dass sie einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leis-

tet“, kommentiert Clemens Hecht, Sprecher der QG WDS.

Ausgezeichneter Wohnbau

In der Kategorie „Wohnbau“ wurden zwei Preise vergeben – nach Wien und nach Tirol. Das Gewerbe- und Geschäftsobjekt in der Amraserstraße 118 in Innsbruck aus dem Jahr 1960 wurde teilweise entkernt und für studentisches Wohnen mit neuem Inhalt versehen.

Das Sanierungsprojekt von U1architektur mit dem verarbeitenden Betrieb SP-Bau GmbH ist ein Beispiel für innerstädtische Nachverdichtung sowie für kostengünstiges Bauen; von der Jury besonders hervorgehoben wurde dabei die Vorfertigung der für die Gestaltung genutzten Fassadenelemente und deren technische Ausführung.

Das gesamte Gebäude wurde auf technischen und energetischen Neustand gebracht und der Heizwärmebedarf konnte von 354 auf 21 kWh/m²a verbessert werden – das entspricht einer Reduktion gleich um 94%.

Im Bereich „Wohnbau und Denkmalschutz“ siegte ein Wohnhaus



Salzburg

Behutsame Sanierung historischer Häuser im Weltkulturerbe: Das äußere Erscheinungsbild blieb bis auf die auftragenden Maßnahmen für die Wärmedämmung sowie minimale Modernisierungen unverändert.



© Parlamentsdirektion/Photo Simonis

Sanierungsscheck 2016

Josef Muchitsch
Umwelt + Bauen

Gefördert werden thermische Sanierungen von Gebäuden wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen im Zuge der Sanierung des Gesamtobjekts, die älter als 20 Jahre sind. Förderungsfähig sind die Dämmung von Außenwänden und Geschoßdecken, Dächern, unter bestimmten Voraussetzungen die Erneuerung bzw. Austausch von Fenstern und Außentüren sowie bei der Mustersanierung auch die Umstellung des Heizsystems auf Holzcentralheizung, Wärmepumpe, Nah-/Fernwärme und thermische Solaranlagen. Die Förderung beträgt bis zu 30% der förderungsfähigen Kosten bzw. je nach Sanierungsart zwischen 3.000 und 8.000 €. Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen kann (ausgen. Mustersanierung) jeweils ein Zuschlag von bis zu 1.000 € in Anspruch genommen werden, jedoch gilt auch hier der max. Förderungssatz von 30% der förderungsfähigen Investitionskosten. Die Kosten des Energieausweises werden heuer nur im Rahmen der Nebenkosten gefördert. Maximal kann so eine Förderung von 8.000 € erlangt werden. Die Antragstellung erfolgt ausschließlich über die Bauparkassenzentralen. Die Förderungsaktion startete am 3.3. – Einreichungen sind bis 31.12.2016 möglich, allerdings können Anträge nur so lang gestellt werden, wie Budgetmittel vorhanden sind.



© Treberspurg & Partner Architekten ZT GmbH

Innsbruck

Kostengünstige Verdichtung mit Neubaustandard: Ein Gewerbe- und Geschäftsobjekt aus dem Jahr 1960 wurde teilweise entkernt und für studentisches Wohnen mit neuem Inhalt versehen; das gesamte Gebäude wurde dabei auf technischen und energetischen Neustand gebracht.

der Stadt Wien im 23. Wiener Gemeindebezirk, das 1928 vom Architekten Leopold Schumm im Schnittpunkt zweier stark frequentierter Straßen und vis-à-vis eines kleinen Parks errichtet wurde.

Um die Jahrtausendwende war das Gebäude dringend sanierungsbedürftig und stand mit Ausnahme der Geschäfte in der Erdgeschoßzone leer. 2008 entschied sich Wiener Wohnen, mit diesem Haus zum ersten Mal ein Gebäude auf Niedrigstenergiestandard zu sanieren. Die schlechte Bausubstanz sowie die Einhaltung der vom Denkmalamt vorgeschriebenen Auflagen machten diese Sanierung besonders schwierig.

Das Haus wurde von Treberspurg & Partner Architekten ZT zu einem Gebäude mit hoher Wohnqualität und hohem ökologischen Standard erneuert, wobei eine einfache, zeitlose Gestaltung gewählt wurde. Der verarbeitende Betrieb war G. und M. Maier Bauunternehmung Ges.m.b.H. Im Zuge der Sanierung konnte der Heizwärmebedarf von 204 auf 22 kWh/m²a verbessert werden – das entspricht

einer Reduktion um neun Prozent. Eine lobende Erwähnung in der Kategorie „Wohnbau“ fiel einem unter Denkmalschutz stehenden Projekt zu: sps-architektur zt sanierten drei Häuser der Erzabtei St. Peter in der Salzburger Altstadt, die seit 1996 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört. „Das äußere Erscheinungsbild blieb bis auf die auftragenden Maßnahmen für die Wärmedämmung sowie minimale Modernisierungen unverändert“, begründete

Wien

Denkmalschutz und Lage an einer stark frequentierten Straße: Mit ca. 90% Energieeinsparung wurde das erste Niedrigstenergiehaus bei einer Sanierung von Wiener Wohnen verwirklicht.

die Jury. „Das Projekt ist ein sehr gutes Beispiel für die behutsame Sanierung historischer Häuser im Weltkulturerbe.“

Nach der thermischen Sanierung beläuft sich der Heizwärmebedarf nun zwischen 57 und 74 kWh/m²a.

Öffentliche Bauten

Sieger in dieser Kategorie wurde das Schul- und Kulturzentrum Feldkirchen an der Donau von Fasch-Fuchs ZT gemeinsam mit Leitner Gebäudedämmung.

„Die Sanierung des bestehenden Schulgebäudes und die Erweiterung mittels Neubau zeigt, wie durch diese Kombination ein spannendes Gesamtwerk entsteht“, stand für die Beurteilung der Jury die Sanierung des Bestandsgebäudes im Mittelpunkt.

„Durch den Neu- und Umbau sowie der Sanierung wurde aus dem bestehenden Schulgebäude aus den 1970er-Jahren ein modernes Schulgebäude mit qualitativvoller architektonischer Gestaltung.“ Der Heizwärmebedarf wurde von 102 auf 43 kWh/m²a und damit um fast 58% reduziert.

Ethouse Award Preisträger

Wohnbau 1

6020 Innsbruck, Amraserstr. 118; Architektur: U1architektur, Innsbruck Projektverantwortlicher: Arch. Norbert Buchauer; Verarbeitung: SP-Bau GmbH

Lobende Erwähnung:

Erzabtei St. Peter, Salzburg

Wohnbau 2

1230 Wien, Breitenfurterstraße 242; Architektur: Treberspurg & Partner Architekten ZT GmbH, Wien; Projektverantwortlicher: Arch. Christian Wolfert; Verarbeitung: G. und M. Maier Bauunternehmung Ges.m.b.H., Wien

Öffentliche Bauten

Schul- und Kulturzentrum Feldkirchen/Donau; Architektur: Fasch+Fuchs ZT GmbH, Wien; Projektverantwortliche: Martina Ziesel; Verarbeitung: Leitner Gebäudedämmung, Haslach an der Mühl