

**BAU |
IMMOBILIEN**

SONDERNUMMER 01 | 2026

Report

Dämmen statt Verheizen

Heiße Diskussionen über die
Reihenfolge der Sanierungsmaßnahmen

Konjunktur- motor

Die volkswirtschaftlichen
Effekte einer
Sanierungsoffensive

Ideen für die Zukunft

Warum es langfristige
Strategien und ein aus-
gewogenes Anreiz-
system braucht.

»Sanierung«
Studien, Analysen und Forschungser-
gebnisse zur thermischen Sanierung

**Sonder-
nummer**

Steinwolle – Ihr starker Partner im Holzbau



Moderner Holzbau mit Woodrock Protect

Woodrock Protect ist die auf den Holzbau zugeschnittene Fassadendämmplatte von ROCKWOOL. Sie überzeugt durch starken Brand- und Wärmeschutz und eignet sich ideal für hinterlüftete Außenwände. Entdecken Sie die vielfältigen Konstruktionsmöglichkeiten.

www.rockwool.at/woodrock-protect





Fördern heißt Ermöglichen

Europa will klimaneutral werden, doch ausgerechnet der schlafende Riese der Energiewende – der Gebäudesektor – kommt nicht in die Gänge.

Seit Jahren wird von einer Anhebung der Sanierungsrate gesprochen, tatsächlich dümpelt sie in Österreich trotz Rekordförderungen bei 1,6 Prozent dahin.

Angesetzt wurde nämlich an der falschen Stelle: Der Ausstieg aus Öl und Gas ist zwar für die Dekarbonisierung der Immobilien unverzichtbar, ohne Optimierung der Gebäudehülle bleibt jedoch viel Potenzial der neuen Wärmepumpen auf der Strecke.

An mangelndem Willen der Eigentümer*innen liegt es nicht: Die Fördertöpfe des Bundes sind bereits nach kurzer Zeit ausgeschöpft. Die übrige Förderlandschaft gleicht einem Labyrinth. Eine wichtige Orientierungshilfe könnte eine verpflichtende Energieberatung bieten, die nicht nur bei der Koordinierung der unterschiedlichen Gewerke unterstützt, sondern auch die Prioritäten – zuerst Dämmung, dann Heizungstausch – richtig setzt. Ein One-Stop-Shop sollte die Anträge sammeln und abwickeln.

Fördern heißt Ermöglichen. Es ist Zeit für eine unbürokratische, treffsichere Sanierungsoffensive, die alle Maßnahmen bündelt. Investitionen brauchen eine langfristige Perspektive und Planungssicherheit – davon würde auch die Wirtschaft profitieren.

A. Heissenberger

Angela Heissenberger
Redakteurin



4 Ideen für die Zukunft

Warum es ein ausgewogenes Anreizsystem braucht.



24 Konjunkturmotor

Die volkswirtschaftlichen Effekte einer Sanierungsoffensive.



45 Dämmen statt Verheizen

Heiße Diskussionen über die richtige Reihenfolge der Maßnahmen.

12 Das perfekte Paar

Wärmeschutz und Wärmepumpe gehören zusammen.

20 Kurze Wege

Baustoffe sind ein wichtiger Faktor für die regionale Wertschöpfung.

34 Klimafit in die Zukunft

Der Wohnpark Alt-Erlaa ist 50 – und wird umfassend saniert.

40 Gedächtnis für Gebäude

Das Projekt CEScaleUP entwickelt ein digitales Gebäudeloggbuch.

46 Energieeffizienz zuerst

Welche Vorgaben die neue EU-Gebäuderichtlinie bringt.

50 Sanierungsrate im Sinkflug

Wie das Monitoring zeigt, wird an der falschen Stelle gespart.

52 Kommunikation als Schlüssel

In der Energieberatung ist nicht nur Fachexpertise gefragt.

Report Verlag

Herausgeber: Dr. Alfons Flatscher [flatscher@report.at] **Verlagsleitung:** Bernhard Schojer [schojer@report.at] **Chefredakteur:** Mag. Bernd Affenzeller [affenzeller@report.at] **Redaktion:** Mag. Angela Heissenberger [heissenberger@report.at] **Layout:** Anita Troger **Produktion:** Report Media LLC **Lektorat:** Johannes Fiebig, MA **Druck:** Styria **Medieninhaber:** Report Verlag GmbH & Co KG, Lienfeldergasse 58/3, A-1160 Wien **Telefon:** (01) 902 99 **E-Mail:** office@report.at **Web:** www.report.at

Standpunkte

IDEEN

für die Zukunft

Die Sanierungsrate ist trotz Rekordförderungen für den Heizungstausch rückläufig. Unternehmen und Verbände fordern eine langfristige Strategie und ein ausgewogenes Anreizsystem.

TEXT | Angela Heissenberger



Standpunkte

Thermische Sanierung ist ein zentrales Instrument der Energiewende – in Österreich wird es dennoch nur halbherzig eingesetzt. Der Fokus liegt derzeit auf dem Heizungstausch, mit dem die Abkehr von fossilen Energieträgern gelingen soll. Doch wer mit einer Wärmepumpe heizt, ohne zuvor die Gebäudehülle zu dämmen, handelt inkonsequent. Durch undichte Fenster und alte Dächer entweicht die gewonnene Wärme rasch wieder. Der geförderte Heizkesseltausch schlägt sich im Budget zwar teuer zu Buche, reduziert werden dadurch jedoch nur die Emissionen, nicht aber der Energiebedarf. »Die Energiewende gelingt nicht durch Heizungswechsel allein. Die beste Energie ist jene, die gar nicht erst benötigt wird«, fordert Franz Wastlbauer, Leiter Market Management der Synthesa-Gruppe, eine langfristig abgesicherte Sanierungs-offensive: »Thermische Sanierungen reduzieren Energiekosten dauerhaft, steigern den Wohnkomfort, stärken regionale Betriebe und sind die Voraussetzung für eine erfolgreiche Wärmewende.«

Die Brancheninitiative »Dämmen statt Verheizen« brachte es im Juni 2026 in einem gemeinsamen Positionspapier auf den Punkt: Thermische Sanierung muss der erste Schritt sein, nicht eine mögliche Maßnahme unter vielen. Mit dem frühzeitigen Stopp des Sanierungsbonus wurde der Sparstift an der falschen Stelle angesetzt.

Ambitionierte Ziele

Eine umfassende Gebäudesanierung reduziert den Energieverbrauch um bis zu 76 Prozent, da Wärmepumpen in gedämmten Gebäuden wesentlich effizienter arbeiten. Eine gute Gebäudehülle schützt auch im Sommer: Die Räume bleiben



Christian Höberl, Röfix AG: »Die Zukunft liegt in der Sanierung des Bestands.«



IM EINSATZ FÜR MEHR NACHHALTIGKEIT.

Erlebe die Power von Caparol.

Mit energieeffizienten und langlebigen Dämmsystemen für nachhaltige Gebäude.



www.synthesa.at/caparol



THE POWER OF SURFACE.

Standpunkte



Vergleich der Kernpunkte

Bereich	Position Bundesregierung (BMLUK)	Position Wirtschaft (WKÖ)
Fördervolumen	Strikte Teilung (181 Mio. Euro für thermische Sanierung/ 179 Mio. Euro für Kesseltausch)	Grundsätzlich begrüßt, aber flexiblere Handhabung gefordert
Technologie-Fokus	Priorität für Nah- und Fernwärmeanschlüsse	Gleichrangigkeit für Wärmepumpen und Holzheizungen
Förderhöhe	Reduktion des Fördersatzes beim Kesseltausch auf 20 %	Koppelung der Förderhöhe an die tatsächliche CO ₂ -Ersparnis
Gebäudekühlung	Fokus liegt primär auf der Heizwärmereduktion	Hitzetauglichkeit bzw. Kühlung muss mitgefördert werden

⬆ Die finalen Förderrichtlinien und Details für das Antragsjahr 2027 werden im Herbst 2026 von der Bundesregierung veröffentlicht.

auch ohne Klimaanlage angenehm kühl. Dazu kommt der wirtschaftliche Faktor: Jeder investierte Euro an Förderungen löst in regionalen Betrieben eine Wertschöpfung von 2,59 Euro aus. Rund 40 Prozent der Ausgaben flossen in Form von Steuern wieder an den Staat zurück.

Die österreichische Baubranche hätte positive Impulse bitter nötig. Der Dämmstoffmarkt verzeichnete seit 2021 einen Rückgang um rund 30 Prozent. Während die Europäische Union mit der »Renovation Wave« massiv auf eine Verdopplung der Sanierungsrate setzt, ist Österreich weit von der Erreichung dieses Ziels ent-



Die Baubranche hätte positive Impulse bitter nötig. Jeder investierte Euro löst eine Wertschöpfung von 2,59 Euro aus.

fernt. Mit 1,6 Prozent stagniert der Wert und ist ohne Heizungstausch sogar rückläufig. Nur noch ein Viertel sind umfassende Sanierungen, bei denen mehrere Maßnahmen, z.B. Dämmung und neue Fenster, durchgeführt werden. »Der Rückgang umfassender Sanierungen verschlechtert langfristig die Energiebilanz des Gebäudebestands«, betont Synthesa-

Marketingchef Wastlbauer. »Ohne thermische Sanierung bleibt der Energiebedarf hoch, wodurch mehr erneuerbare Energie, Netzausbau und Infrastruktur benötigt werden. Heizungsumstellungen allein reichen nicht aus. Effiziente Gebäudehüllen sind die Voraussetzung, um Energieverbrauch, CO₂-Emissionen und Energiekosten dauerhaft zu senken und

Foto: iStock

Standpunkte



↑ Franz Wastlbauer, Synthesa: »Die Energiewende gelingt nicht durch Heizungswechsel allein.«

die Klimaziele zu erreichen.« Auch Christian Höberl, Geschäftsleiter für Vertrieb und Technik bei der Röfix AG, hält eine Verdopplung der Sanierungsrate für ambitioniert, das Ziel aber grundsätzlich lohnenswert: »Das Potenzial im Gebäudebestand ist nach wie vor enorm. Durch thermische Sanierungen können veraltete Gebäude fit für die Zukunft gemacht und langfristig weiter genutzt werden. Gleichzeitig wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden.« Zudem fungiert die Baubranche als Konjunkturmotor für ganze Regionen: Bei einer Anhebung der Sanierungsrate auf drei Prozent würden 30.000 neue Arbeitsplätze entstehen – ein Gewinn für die gesamte Wirtschaft.

Keine großen Sprünge

Aufgrund der angespannten Budgetsituation standen bereits 2026 nur 360 Millionen Euro an Förderungen zur Verfügung. Die Förderquote wurde von 75 auf 30 Prozent deutlich gesenkt – dennoch blieb die Nachfrage sehr hoch. Die Neuauflage des Sanierungsbonus war jedoch von kurzer Dauer: Nachdem die Mittel bereits nach knapp zwei Monaten ausgeschöpft waren, werden seit Februar 2026 keine neuen Anträge mehr angenommen. Ein negatives Signal, das Unsicherheit schafft und die Planung von Sanierungsprojekten erschwert, wie Erwin Truskaller, Geschäftsführer der Sto GmbH, kritisiert: »Gerade thermische Sanierungen benötigen Vorlauf und verlässliche Rahmenbedingungen. Werden Förderungen kurzfristig beendet, besteht die Gefahr, dass Investitionen verschoben oder nicht umgesetzt werden. Das wirkt sich nicht nur auf die Sanierungsrate aus, sondern auch auf Wertschöpfung und Beschäftigung in der heimischen Bauwirtschaft.« Für die kommenden Jahre fordern Branchenvertreter nicht zu-

Foto: Synthesa

Dunkle Fassaden? Cool bleiben.

StoColor X-black reduziert die Aufheizung dunkler Fassadenoberflächen deutlich – für mehr Sicherheit bei intensiven Farbtönen.

StoColor X-black / S reduziert dank X-black Technology die Aufheizung dunkler Fassaden deutlich und hält Oberflächen zuverlässig unter 70 °C. Für intensive Farbtöne auf WDVS – maximale Gestaltungsfreiheit ohne thermische Kompromisse.



So funktioniert's!
Die intelligente Technologie hinter
StoColor X-black kurz erklärt!

Wohnhaus Z., Innsbruck, Villi, AT / teamk2 [architects], Innsbruck, AT / Foto: Christian Schellander

sto

Bewusst bauen.

Standpunkte



↑ Drei Viertel der Gebäude in Österreich wurden vor 1990 errichtet. Der thermische Sanierungsbedarf ist entsprechend hoch.



Aufgrund des EU-Defizitverfahrens sind die Mittel begrenzt. Die Gesamtfördersumme von 360 Millionen Euro bleibt bestehen.

letzt aufgrund des Ungleichgewichts zwischen thermischer Sanierung und Heizungstausch eine effizientere und ausgewogenere Förderstrategie. »Fördermittel sollten dort eingesetzt werden, wo sie die größte langfristige Wirkung erzielen. Deshalb braucht es klare Prioritäten sowie Anreize für ganzheitliche Sanierungskonzepte«, sagt Röfix-Geschäftsleiter Höberl. »Wer zuerst den Energiebedarf eines Gebäudes senkt und anschließend die Heiztechnik erneuert, sollte davon auch in der Förderstruktur profitieren.«

Österreich befindet sich jedoch im EU-Defizitverfahren – große Sprünge sind derzeit kaum möglich. Im Doppelbudget 2027/28, das Finanzminister Markus Marterbauer im Juni 2026 vorlegte, sind erstmals getrennte Fördertöpfe vorgesehen. Am Ziel von 30.000 getauschten Heizkesseln pro Jahr will die Bundes-

regierung weiter festhalten. Im kommenden Jahr stehen für die thermisch-energetische Sanierung 181 Millionen Euro zur Verfügung. Für den Kesseltausch ist ein Investitionszuschuss von 179 Millionen Euro geplant; der Fördersatz wird von 30 auf 20 Prozent reduziert. Die Gesamtfördersumme von 360 Millionen Euro bleibt



Martin Hagleitner,
Austria Email AG:
»Wer heute investiert,
spürt bereits morgen
den positiven Nutzen.«



somit erhalten. Konkrete Details befinden sich derzeit in Ausarbeitung und sollen im Herbst 2026 präsentiert werden.

Ganzheitlich denken

Von flankierenden Maßnahmen, die fachliche Beratung und rechtliche Vorgaben sicherstellen, ist vorerst nicht die Rede. »Die umfassende Sanierung des österreichischen Wohnungsbestands wird nur dann gelingen, wenn die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundlegend verbessert werden«, heißt es in einem offenen Brief, der nach dem

Fotos: Austria Email AG_APA-Fotoservice_Martin Hörmandinger, iStock

Standpunkte



↑ Erwin Truskaller, Sto: »Thermische Sanierungen benötigen Vorlauf und verlässliche Rahmenbedingungen.«

Sanierungsgipfel im Juni 2026 an Vizekanzler und Wohnbauminister Andreas Babler übermittelt wurde. Neben fehlenden wirtschaftlichen Anreizen, in großem Umfang in den Bestand zu investieren, mangelt es derzeit auch an der nötigen Rechtssicherheit für Eigentümer*innen und Mieter*innen.

Laut einer aktuellen Gallup-Umfrage im Auftrag von Raiffeisen Immobilien Österreich ist es für 66 Prozent der Befragten wichtig, in einem nachhaltigen Gebäude zu leben. In der Immobilienbranche wird derzeit eine verstärkte Nachfrage in diesem Segment beobachtet. Wohngebäude mit Heizungs-, Warmwasser und Kühllösungen aus erneuerbarer Energie erfahren eine beachtliche Wertsteigerung von zehn Prozent und mehr. »Wer sein Eigenheim oder ein Mehrfamilienhaus heute ökologisch zukunftsfit macht, trägt zum Klimaschutz bei und profitiert von geringeren Betriebskosten für das Wohnen. Gleichzeitig lässt sich höhere Nachfrage beim Vermieten oder beim Verkauf erreichen, und es können sogar höhere Preise erzielt werden«, erklärt Martin Hagleitner, CEO der Austria Email AG.

Der forcierte Ausstieg aus fossilen Energiequellen erklärt sich auch aus einem anderen Grund: Öl und Gas werden durch die CO₂-Bepreisung in absehbarer Zeit noch teurer. 2028 tritt der europäische Emissionshandel für Gebäude und Verkehr in Kraft, was empfindliche Kostensteigerungen für die Haushalte bedeutet. Mit einer Komplettsanierung können die Vorteile einer Wärmepumpe freilich erst richtig ausgeschöpft werden. »Sanierung sollte ganzheitlich gedacht werden«, plädiert Sto-Chef Truskaller deshalb für Chancengleichheit in der Förderstrategie. »Eine effiziente Gebäudehülle reduziert den Energiebedarf dauerhaft und schafft damit auch die Basis für eine effizient dimensionierte Gebäudetechnik. Thermische Sanierung und Heizungstausch sollten daher nicht gegeneinander ausgespielt werden.«

Foto:Sto



SICHERHEIT FÜRS GRÜNDACH

ABDICHTUNG GESCHÜTZT

Immer mehr Bauherren setzen auf ein begrüntes Dach – die klügsten auf ein Umkehrdach: Hier liegt die Dämmung über der Abdichtung. So wird die sensibelste Schicht durch den feuchtigkeitsresistenten Dämmstoff perfekt geschützt. **XPS** bewahrt sie vor UV-Strahlung und Witterung ebenso wie vor mechanischen Schäden. Das macht den Dachaufbau extrem langlebig.

XPS IST HOCH BELASTBAR

Dank seiner Druckfestigkeit hält **XPS** hoher Belastung stand. Das Umkehrdach mit **XPS** ist daher optimal als Träger von PV-Anlagen, Haustechnik oder dicken Substratschichten. Da die Dachhaut intakt bleibt, werden Wärmebrücken vermieden. Auch das bringt höchste Sicherheit.

SCHNELL VERLEGT IM UMKEHRDACH

Bei jedem Wetter kann das **XPS** im Umkehrdach verlegt werden. Weil die Dampfsperre entfällt, gibt es insgesamt weniger Schichten – das spart Zeit. Die lose Verlegung macht außerdem den Rückbau leicht: Die Platten sind einfach abnehmbar und kommen woanders wieder zum Einsatz.

**DER ÖXPS-VERBAND
STEHT FÜR QUALITÄT.**



AUSTROTHERM

Ravago
BAUWERK
GEBÄUDE

fibran

oexps.at

30.000

Arbeitsplätze würden entstehen, wenn die jährliche Sanierungsrate auf drei Prozent angehoben würde. Derzeit liegt sie bei einem Prozent.

3/4

der Gebäude in Österreich wurden vor 1990 errichtet. Rund 60 Prozent haben hohen thermischen Sanierungsbedarf.

facts

zum Thema Sanierung

8 Jahre

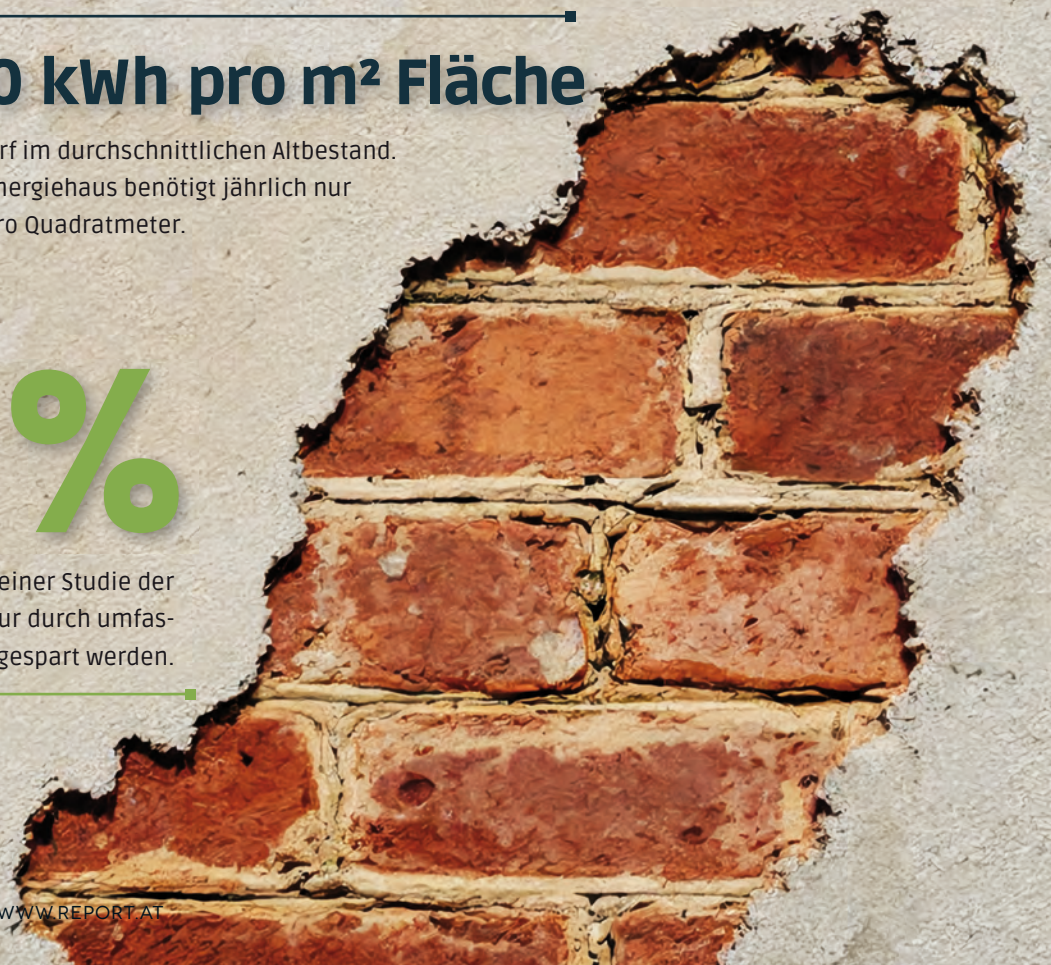
dauert es im Schnitt, bis sich eine Fassadendämmung amortisiert hat. Angesichts der derzeit hohen Energiekosten rechnet sich die Investition sogar früher.

115 bis 250 kWh pro m² Fläche

beträgt der Heizwärmebedarf im durchschnittlichen Altbestand. Zum Vergleich: Ein Niedrigenergiehaus benötigt jährlich nur 26 bis 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter.

76 %

der Energie können laut einer Studie der Deutschen Energieagentur durch umfassende Sanierung eingespart werden.



DÄMMEN
statt Verheizen



Sie wollen geringe Energiekosten.
Wir reduzieren Kosten ohne Verzicht.

Gemeinsam besser



Baumit Dämmsysteme zahlen sich mehrfach aus.

Sie wünschen sich ganzjährig ein angenehmes Raumklima bei niedrigem Energiebedarf. Mit unserer optimalen Fassadendämmung erreichen Sie effizient wohltuende Temperaturen, regulieren die Luftfeuchtigkeit und schützen zugleich das Klima. Baumit Dämmsysteme helfen, Energie zu sparen und wertvolle Ressourcen zu schonen.

- **Energiekosten einsparen**
- **Energieverbrauch reduzieren**
- **Wohlfühlklima erhöhen**

Mehr Infos zur Initiative
„Dämmen statt Verheizen“:



Baumit. Ideen mit Zukunft.

Dämmung RAUF
BRINGT'S!

Das perfekte Paar

Wärmeschutz und Wärmepumpen gehören zusammen, wie eine Studie aufzeigt. Denn nur in Kombination können beide ihre Stärken ausspielen.

TEXT | Angela Heissenberger

Wärmepumpen können Gebäude besonders effizient beheizen, indem sie Umgebungswärme aus der Luft, dem Erdreich oder anderen Quellen für die Beheizung von Räumen nutzbar machen. Mit dem Einsatz einer Kilowattstunde Strom stellen sie 2,5 bis 4,5 Kilowattstunden Wärme bereit. Als Alternative zu Öl und Gas spielen Wärmepumpen im Zuge der Dekarbonisierung deshalb eine wichtige Rolle – nicht zuletzt die hohen Energiepreise infolge des Ukraine-Kriegs trugen in den vergangenen Jahren zu einer starken Marktentwicklung bei.

Ohne ausreichenden Wärmeschutz wird die Wirkungsweise der Technologie jedoch eingeschränkt. Denn auch die Gebäudedämmung ist eine wichtige Säule zur Erreichung der Klimaziele. Gerade in Verbindung mit Wärmepumpen bieten Dämmsysteme wesentliche Vorteile, wie Martin Pehnt, Geschäftsführer des Heidelberger Instituts für Energie und Umweltforschung (ifeu), erklärt: »Wärmeschutz und Wärmepumpen sind gemeinsam viel effizienter als jede einzelne Technologie für sich. Kombiniert tragen sie dazu bei, die elektrische Energie effektiver zu nutzen, durch gedämmte Gebäude den Heizwärmebedarf zu senken und auch das Stromnetz zu entlasten.«

Kühler heizen

Wärmepumpen arbeiten am effizientesten mit niedrigen Vorlauftemperaturen (unter 55 °C) in gut gedämmten Gebäuden. In ungedämmten Häusern braucht es leistungsstärkere, teurere Geräte mit höherem Stromverbrauch. Derzeit ist nur rund die



Effizienzvergleich unterschiedlicher Gebäudestandards

Bedarf zur Versorgung von rund 19.000 Wohneinheiten (à 100 m²) mit Heizstrom (jahresbilanziell):

Energiebedarf mit einer Wärmepumpe vom Passivhaus bis zum Altbau				
				
Anzahl Windenergieanlagen (3MW)	1	2,6	6	14
Primärenergie (kWh Strom)	400	1.050	2.400	5.600
Nutzenergie (kWh Wärme)	1.500	4.000	8.000	16.000
				
	Passivhaus	Niedrigenergiehaus	Haus ca. 20 Jahre alt	Altbau unsaniert
Spezifische Nutzenergie	15 kWh/m²	40 kWh/m²	80 kWh/m²	160 kWh/m²

Quelle: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie: »Heizen ohne Öl und Gas bis 2025: Ein Sofortprogramm für erneuerbare Wärme und effiziente Gebäude«, Studie im Auftrag von Greenpeace e. V., 2022

Hälfte aller Bestandsgebäude für den Einsatz von Wärmepumpen geeignet. Ohne entsprechende Vorbereitung zieht ein Heizungstausch nicht nur hohe laufende Kosten nach sich, sondern überlastet auch die Stromnetze.

Das Münchner Forschungsinstitut für Wärmeschutz (FIW) hat gemeinsam mit den Expert*innen von ifeu die Synergien für das Energiesystem und Gebäude untersucht. Im Fokus standen dabei auch die Auswirkungen auf die Stromnetze, treiben doch Wärmepumpen, Elektroautos und Ladepunkte den Strombedarf deutlich in die Höhe. Vor allem in der kalten Jahreszeit können zu große Spitzenlasten

”

Wärmepumpen arbeiten mit geringer Vorlauftemperatur in gut gedämmten Gebäuden am effizientesten.

die lokalen Netze überlasten. »Gedämmte Gebäude reduzieren die Strom-Spitzenlast im Winter um den Faktor 2 bis 3 und tragen damit nicht nur zur Netzstabilität bei, sondern vermindern auch die benötigten Netzkapazitäten deutlich«, heißt es in der Studie.

Auch erneuerbare Energiequellen stehen nicht unbegrenzt zur Verfügung. Der

notwendige Ausbau von Wind- und Solarenergie geht nur langsam voran. Umso wichtiger ist es, das vorhandene Energiepotenzial möglichst wirtschaftlich einzusetzen. Eine weitreichende Umstellung der Heizsysteme verschiebt die Hauptlast des Strombedarfs in den Winter. Damit rückt nicht nur die Menge an verfügbarem Strom, sondern auch der Zeitpunkt

#ZukunftGemeinsamBauen



BAUEN & SANIEREN



NACHHALTIGKEIT & KREISLAUFWIRTSCHAFT



DIGITALISIERUNG

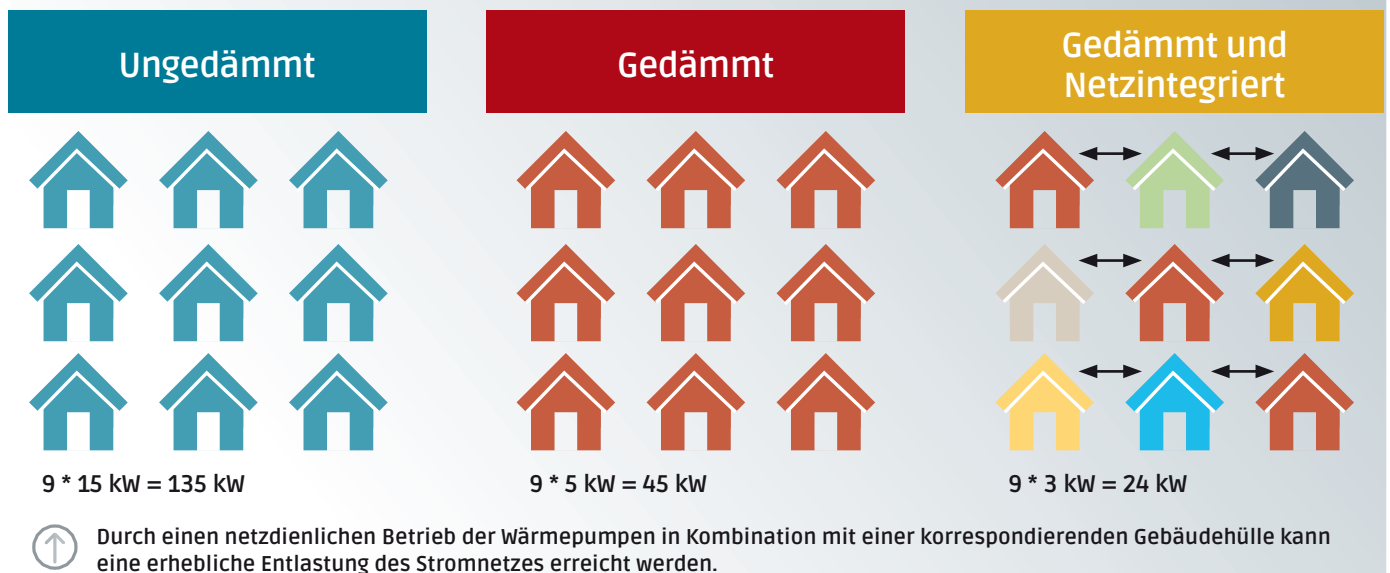


ARBEITSWELT & BILDUNG

fbi-forschungsverband.at



Wärmeschutz



Entlastung für das Stromnetz

ANALYSE Die Abbildung zeigt die jeweiligen Effekte schematisch für ein Quartier, bestehend aus neun Gebäuden. Baut man in jedes dieser Gebäude im unsanierten Zustand eine Wärmepumpe ein, würde das bedeuten, dass die einzelne maximale elektrische Last jeweils bei 15 kW liegt. In der Summe wären das also insgesamt 135 kW.

Wird beim gleichen Quartier im Vorfeld die thermische Hüllfläche nach dem derzeitigen Stand der Technik saniert, reduziert sich die individuelle Last auf 5 kW pro Gebäude bzw. im gesam-

ten Quartier auf 45 kW. Mit flexiblem und reaktivem Lastenmanagement durch ein smartes Microgrid könnte bei gut gedämmten Gebäuden die individuelle Last nochmals gesenkt werden.

In dem aufgezeigten schematischen Beispiel wird deutlich, wie bei entsprechendem Wärmeschutz mit dem Einbau netzdienlicher Wärmepumpen (SmartGrid-ready) und einer verpflichtenden Nutzung von Regelalgorithmen ein aus energiewirtschaftlicher Sicht sinnvoller Betrieb der Wärmepumpe gewährleistet werden könnte.

des höchsten Bedarfs sowie die Wechselwirkung zwischen Netz und Gebäuden in den Fokus. Die Lastverschiebung ist in Gebäuden mit gut gedämmter, luftdichter Hülle und einem effizienten Heiz- und Lüftungssystem deutlich flexibler. Während in ungedämmten Gebäuden die Raumtemperatur innerhalb von zwei bis drei Stunden deutlich sinkt, bleibt das Raumklima in Gebäuden mit gutem Wärmeschutz angenehm. Selbst Sperrzeiten von bis zu einem halben Tag wären ohne Komfortverlust zu überbrücken. Die Spitzen der Heizlast könnten somit problemlos in kostengünstigere Stunden verschoben werden.

Nicht nur im Neubau

Lange Zeit galt die Annahme, dass Wärmepumpen nur in Neubauten und in Kombination mit einer Fußbodenhei-

zung installiert werden können. Dieser Mythos gehört der Vergangenheit an. Trotzdem sind Wärmepumpen nicht uneingeschränkt für alle Gebäudetypen zu empfehlen. Völlig unsanierte Gebäude eignen sich weniger gut und stellen insbesondere das Stromsystem vor große Herausforderungen.

2020 untersuchte das Fraunhofer Institut ISE in einem Feldtest die Effizienz von Wärmepumpen in Bestandsgebäuden, die zumindest teilsaniert waren. Dabei zeigte sich, dass sich die Abdeckung der Heizlast und der Transport der erforderlichen Wärmemenge umso schwieriger gestaltet, je schlechter ein Gebäude gedämmt ist. So ist in Häusern ohne ausreichenden Wärmeschutz vermehrt mit Überschreitungen der maximalen Durchflussgeschwindigkeit in den Rohrleitungen zu rechnen.

Beim direkten Vergleich einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einem Gasbrennwertkessel zeigt sich, dass die Heizkosten mit einer Wärmepumpe in den meisten Effizienzklassen niedriger ausfallen als mit einer Gasheizung. In den schlechteren Effizienzklassen – also in unsanierten oder schlecht gedämmten Gebäuden – ist das Heizen mit einer Wärmepumpe jedoch teurer als mit einer Gasheizung. Mit dem Gesamtwärmebedarf verringert sich auch der Stromverbrauch der Wärmepumpen um fast ein Drittel. Beim Ausbau erneuerbarer Energieträger wären somit beispielsweise weit weniger Windkraftanlagen notwendig.

Vorbereitung notwendig

Die Wärmepumpen-Offensive der deutschen Bundesregierung sieht vor, dass jährlich 500.000 Gebäude mit einer

Foto: ifeu

Wärmepumpe klimafreundlich umgerüstet werden und im Jahr 2030 rund sechs Millionen Geräte in Betrieb sind. Für Österreich sind die Pläne ähnlich ambitioniert. Zuvor sind jedoch etliche Vorbereitungsmaßnahmen angezeigt. Vor dem Einbau einer Wärmepumpe sollte das Gebäude auf Niedertemperatur-Status gebracht werden, um die technische Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Um die Wärmewende voranzutreiben, wäre auch die Absenkung des Nahwärmenetzes in den Kommunen auf Niedertemperatur ein wichtiger Schritt. Ältere Heizsysteme arbeiten nämlich oft noch mit einer Vorlauftemperatur von 70 Grad und mehr. Diese hohen Temperaturen sind bei modernen Heizungsanlagen gar nicht notwendig. »Das niedrige Temperaturniveau macht den Einsatz von Wärme-



pumpen, Solarkollektoren und Fernwärme attraktiver und kostengünstiger«, sagt ifeu-Geschäftsführer Pehnt. Ist der Umstieg auf niedrige Vorlauftemperaturen in den Häusern erst geschafft, wird auch der Betrieb von Nahwärmenetzen deutlich günstiger: Niedertemperatur-Netze verlieren weniger Wärme und sparen so direkt Energiekosten ein.

← ifeu-Geschäftsführer Martin Pehnt:
»Auch das Stromnetz wird merklich entlastet.«

Auch der oftmals empfohlene Austausch zu kleiner Heizkörper, der wegen der zunächst geringeren Investitionen gerne bevorzugt wird, sind in dieser Hinsicht »stranded assets«. Das zugrundeliegende Problem – der zu hohe Wärmebedarf des Gebäudes – wird dadurch nämlich nicht gelöst. »Die Wärmedämmung ist immer das Mittel zum Zweck«, betont Hans-Joachim Riechers, früherer Hauptgeschäftsführer des deutschen Verbands für Dämmsysteme, Putz und Mörtel (VDPM). Statt in größere Heizkörper sollten Hausbesitzer*innen besser in erster Linie in den Wärmeschutz der Gebäudehülle investieren – nur so lasse sich der Heizwärmebedarf langfristig senken. ■



Das und mehr erfahren Sie bei der Hauskunft und zwar kostenlos, firmenunabhängig und individuell. Die Hauskunft ist die beratende Anlaufstelle der Stadt Wien zur Gesamtenergieeffizienz in Gebäuden und bietet ganzheitliche Unterstützung. Sie wird vom wohnfonds_wien betrieben – in Kooperation mit den Wiener Stadtwerken und in Zusammenarbeit mit zahlreichen Partnerinstitutionen.

In unserer Servicestelle in der Stadiongasse 10/Landesgerichtsstraße (Ecklokal) bieten Expert*innen umfassende Beratungen insbesondere für Hauseigentümer*innen, Bauträger, Planer*innen und Hausverwaltungen.

Jetzt Termin vereinbaren:

- Telefonisch unter +43 1 402 84 00
- Per E-Mail unter beratung@hauskunft-wien.at
- Online auf www.hauskunft-wien.at/kontakt

In der Hauskunft erhalten Sie unter anderem Orientierungsberatungen als ersten Schritt, Zukunfts-Checks als Entscheidungshilfe für Ihr Gebäude vor Ort, Förderberatungen und Beratungen zur Erstellung eines Sanierungskonzepts. Unsere Expert*innen beraten Sie zur thermischen Sanierung der Gebäudehülle, umweltfreundlichen Energiesystemen, Barrierefreiheit, Wohnkomfort, Sommertauglichkeit, Aus- und Zubau neuer Wohnungen sowie zu entsprechenden Bundes- und Landesförderungen.

Die Hauskunft entwickelt sich stetig weiter. Seit Kurzem neu im Portfolio sind etwa Schulungen für Hausverwaltungen (»Fit für die Sanierungsförderung«), Begleitung von Hausverwaltungen bei Hausversammlungen und Beratungen für Ersteller*innen von Sanierungskonzepten, die dafür eine Förderung des Landes Wien beantragen möchten.

Abonnieren Sie unseren praktischen Newsletter und bleiben Sie informiert zu kostenlosen Info-Angeboten und aktuellen Veranstaltungen:

www.hauskunft-wien.at/#newsletter

HAUSKUNFT

Die kostenlose Sanierungsberatung der Stadt Wien für Häuser mit Zukunft

Sie wollen ihr Haus sanieren um Energie zu sparen und wissen nicht, wie Sie starten sollen? Sie möchten Kühlung und Beschattung nachrüsten und fragen sich, was an Ihrem Standort möglich und förderbar ist?

STOP-AND-GO ist Gift für die Sanierung

Die Sanierungsrate bleibt in Österreich deutlich hinter den politischen Zielen zurück. Bundesinnungsmeister Robert Jägersberger erklärt, warum es ohne wirtschaftliche Anreize nicht geht, weshalb kurzfristig gestoppte Förderungen Projekte zu Fall bringen und was eine langfristige Sanierungsstrategie leisten müsste.

TEXT | Bernd Affenzeller

➔ *Welche Rolle spielt die Sanierung für das österreichische Baugewerbe?*

Robert Jägersberger: Der Schwerpunkt des klassischen Baugewerbes liegt nach wie vor im Neubau. Man muss allerdings zwischen thermischer Sanierung und Generalsanierung unterscheiden. Bei einer reinen thermischen Sanierung, etwa dem Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, liegt ein wesentlicher Teil der Wertschöpfung nicht unbedingt beim klassischen Bauunternehmen. Sobald es aber um eine umfassende Gebäudesanierung geht, kommen die Kompetenz und das Leistungsspektrum des Baugewerbes ganz wesentlich zum Tragen. Durch den Einbruch des Neubaus hat sich das Verhältnis etwas in Richtung Sanierung verschoben. Aber leider nicht, weil die Sanierung massiv zugelegt hätte, sondern weil in vielen Neubausegmenten die Nachfrage zurückgegangen ist.

➔ *Seit Jahren wird von der Politik eine Sanierungsrate von drei Prozent als Ziel genannt. Seit Jahren wird sie meist deutlich verfehlt. Warum?*

Jägersberger: Bei der thermischen Sanierung bewegen wir uns derzeit nur in einer Größenordnung von rund 0,9 Prozent. Je nachdem, welche Maßnahmen

man einrechnet, etwa auch einen Heizkesseltausch, werden höhere Gesamtraten genannt. Das zeigt schon, wie wichtig eine klare Definition ist.

➔ *Aber die drei Prozent sind auch mit großzügigen Definitionen außer Reichweite.*

Jägersberger: In Niederösterreich wurde sie einmal erreicht: 2010 gab es im Rahmen der Wohnbauförderung eine nicht rückzahlbare Einmalzahlung von ungefähr 20.000 Euro. Als diese Förderung im Folgejahr auf etwa 12.000 Euro reduziert wurde, fiel die Rate wieder deutlich zurück. Daran erkennt man, wie stark der finanzielle Anreiz wirkt.

➔ *Was wären die wichtigsten Hebel, um mehr Sanierungen auszulösen? Ist es nur der finanzielle Aspekt?*

Jägersberger: Im Kern muss sich die Investition rechnen. Ein positiver Return on Investment kann auf mehreren Wegen entstehen: durch geringere Energiekosten, einen höheren Ertrag aus der Immobilie, steuerliche Vorteile oder eine Förderung. Meist braucht es einen Mix aus diesen Komponenten. Mit Zwang und Unter gangsszenarien allein wird man die notwendige Breitenwirkung nicht erzielen.

Positive Beispiele, verständliche Information und eine wirtschaftlich attraktive Perspektive sind wesentlich wirksamer.

➔ *Auch die rechtlichen Rahmenbedingungen machen es nicht einfacher?*

Jägersberger: In bestimmten Segmenten ja. Im regulierten Mietbereich kann der Eigentümer investieren, aber die dadurch entstehenden Vorteile nicht entsprechend in einen Mehrertrag übersetzen. Die Investition kommt dem Mieter zugute, für den Eigentümer geht die Rechnung häufig nicht auf.

Man könnte das über Förderungen abfedern oder im Mietrecht Möglichkeiten schaffen, Investitionen zumindest bei einem späteren, neuen Mietverhältnis angemessen zu berücksichtigen. Solange die Refinanzierung politisch eingeschränkt bleibt, wird in den Bestand zu wenig investiert.

➔ *Das abrupte und völlig überraschende Ende der Förderung für die thermische Sanierung im Februar hat das Vertrauen in die Politik wohl auch nicht erhöht?*

Jägersberger: Das war für die Verlässlichkeit des Systems eine Katastrophe. Es waren nicht nur Projekte unmittelbar vor der Umsetzung betroffen, sondern auch



»An erster Stelle steht Planungssicherheit. Förderungen, steuerliche Instrumente und rechtliche Rahmenbedingungen müssen für mehrere Jahre oder zumindest über eine realistische wirtschaftliche Betrachtungsperiode verlässlich bleiben«, fordert Robert Jägersberger.

auch für private Eigentümer leicht zugänglich ist.

➔ **Wie sähe aus Ihrer Sicht eine wirksame Sanierungspolitik aus?**

Jägersberger: An erster Stelle steht Planungssicherheit. Förderungen, steuerliche Instrumente und rechtliche Rahmenbedingungen müssen für mehrere Jahre oder zumindest über eine realistische wirtschaftliche Betrachtungsperiode verlässlich bleiben. Gerade bei Immobilien sind diese Zeiträume lang. Dazu braucht es eine Gesamtstrategie anstelle einzelner, kurzfristiger Maßnahmen. Die Anreize müssen stark genug sein, um Investitionen auszulösen, und die Entscheidungsprozesse – etwa im Wohnungseigentum – müssen praktikabler werden. Wenn der Markt keinen ausreichenden Mehrertrag ermöglicht, muss die öffentliche Hand unterstützen, sofern die Investition aus klima- und volkswirtschaftlicher Sicht gewünscht ist.

➔ **Förderungen werden häufig vor allem als Belastung des Budgets gesehen.**

Jägersberger: Dabei darf man ihre Hebelwirkung nicht ausblenden. Eine Förderung löst ein Vielfaches an privaten Investitionen aus. Daraus entstehen Beschäftigung und Einnahmen aus Lohn-, Umsatz- und weiteren Steuern. Gleichzeitig sinken der Energieverbrauch und potenzielle Kosten für das Verfehlen von Klimazielen. Die Gegenfinanzierung besteht also nicht nur in einer einzelnen Budgetposition. Diese gesamtwirtschaftliche Rechnung muss stärker berücksichtigt werden. Ohne attraktive und verlässliche Rahmenbedingungen bleibt ein großer Teil des vorhandenen Sanierungspotenzials ungenutzt. ■

viele Vorhaben in der Planungsphase. Unternehmen und Auftraggeber hatten über Monate geplant, Bewilligungen eingeholt und mit einer bestimmten Fördersumme kalkuliert. Wenn eine solche Grundlage über Nacht wegfällt, ist das Projekt oft gestorben und wird nicht saniert. Diese Stop-and-go-Politik ist Gift für die Sanierung und für die gesamte Wertschöpfungskette.

➔ **Manche Branchenvertreter fordern inzwischen, lieber ganz auf Förderungen zu verzichten. Können Sie das nachvollziehen?**

Jägersberger: Ich verstehe den Frust über unzuverlässige Fördersysteme, wür-

Höhere Energiekosten allein reichen offenbar nicht als Motivation, sonst wäre die Sanierungsrate heute deutlich höher. Sanieren ist schließlich ebenfalls teurer geworden.

➔ **Die Förderlandschaft gilt als kompliziert und fragmentiert. Würde ein One-Stop-Shop helfen?**

Jägersberger: Das wäre sicher hilfreich. Wer sanieren möchte, sollte an einer Stelle erfahren, welche Bundes- und Landesförderungen, Zuschüsse und steuerlichen Möglichkeiten infrage kommen und welche Instrumente miteinander kombinierbar sind. Selbst Fachleute können kaum ständig den vollständi-



Es braucht eine Gesamtstrategie anstelle einzelner, kurzfristiger Maßnahmen.

de den Satz aber nicht unterschreiben. Die Erfahrungen zeigen, dass die notwendige Nachfrage ohne Förderung nicht entsteht. Eine umfassende Sanierung mit Fassade, Fenstern sowie Dach- und Kellerdecke kann bei einem Einfamilienhaus schnell 80.000, 90.000 oder 100.000 Euro kosten.

gen Überblick behalten. Ein Baumeister kann technische Varianten und Kosten erläutern, aber nicht nebenbei sämtliche Förderbestimmungen und die individuellen steuerlichen Auswirkungen beurteilen. Dafür braucht es spezialisierte, unabhängige Sanierungsberatung, die



Mit guten Gebäuden zum Ziel

TEXT | Angela Heissenberger

Mit den Klimaschutzvorgaben hat sich die Europäische Union eine ambitionierte Aufgabe gestellt. Im Gebäudebestand ist das Zusammenspiel mehrerer Faktoren zu beachten, um die Ziele noch zu erreichen.

Der Gebäudesektor ist für ein Drittel der heimischen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Die Energiewende kommt im Grunde genommen verspätet, denn Gebäude und ihre Bauteile sind besonders langlebig – Veränderungen im Gebäudebestand dauern länger als in anderen Bereichen. Dennoch ist Energieeffizienz im Alt- und Neubau nicht nur sinnvoll, sondern erforderlich. »Wenn wir die Klimaziele erreichen wollen, müssen wir den Energieverbrauch im Gebäudebereich drastisch senken. Die Sanierungsrate spielt dabei eine zentrale Rolle, weil sie bestimmt, wie schnell ineffiziente Gebäude modernisiert werden«, erklärt Andreas

Holm, Leiter des FIW München und Professor für Bauphysik an der Hochschule München.

Unter dem Begriff Gebäudeeffizienz versteht man alle Maßnahmen, die zur Senkung des Energieverbrauchs für Raumwärme und Wassererwärmung beitragen, also die Wärmedämmung der Gebäudehülle, den Austausch von Fenstern und Türen sowie die Abdichtung gegen Zugluft. Doch Energieeffizienz ist mehr als nur Kosteneinsparung – sie erhöht auch den Wohnkomfort. Ineffiziente Bauweise führt zu Feuchtigkeit, Schimmel, Zugluft und Unbehaglichkeit.

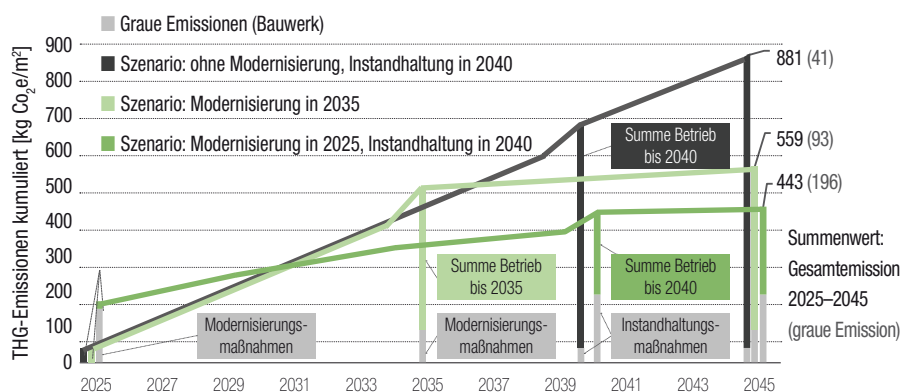
Aufwendige Dämmmaßnahmen bringen mitunter etwas geringere Ein-

sparungen als erhofft, aber mehr Komfort. Hier kommt nämlich oftmals der sogenannte »Rebound«-Effekt zum Tragen: Unsaniertere Gebäude werden aus Kostengründen kaum oder nur zeitweise beheizt und fühlen sich deshalb unbehaglich an. Nach der Sanierung verhalten sich die Bewohner*innen meist weniger sparsam, genießen aber die deutliche Komfortsteigerung. Trotzdem ist das Einsparpotenzial von thermischen Investitionen in unsanierten Gebäuden besonders hoch. Die kostengünstigsten Ergebnisse sind erzielbar, wenn Wärmepumpen mit Gebäudedämmung kombiniert und Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Gebäudemasse als Speicher

Gebäude, die mit einer elektrischen Wärmepumpe beheizt werden, bieten durch die Nutzung dynamischer Stromtarife ein zusätzliches Sparpotenzial für die Bewohner*innen. Erneuerbarer Strom steht zur Verfügung, wenn die Sonne scheint und der Wind weht; abends und im Winter muss deshalb oft auf konventionell erzeugten Strom zurückgegriffen werden. In gedämmten Häusern ist schon die Speicherfähigkeit der Gebäudemasse um ein Vielfaches höher als in Gebäuden ohne Wärmeschutz – die Wärmemenge reicht in der Regel für mehrere Stunden ohne Heizung aus. Die Dämmung senkt somit nicht nur den Wärmebedarf, sondern verhindert auch, dass die Speichermasse nach außen abkühlt. »Durch eine

Wie sich Sanierung lohnt



Quelle: DGNB-Kurzstudie, Agora Industrie 2024

↑ Vergleich von drei Modernisierungsszenarien und deren jeweiligen Gesamtemissionen bis 2045 anhand der kumulierten THG-Emissionen eines Beispielgebäudes ohne und mit Modernisierung zu verschiedenen Zeitpunkten.

Sanierung bleibt die Wärme im Haus. Die Raumtemperatur kann gesenkt werden, ohne dass es ungemütlich wird«, bestätigt Bauphysiker Holm.

Sanierte Gebäude tragen zudem zur Entlastung der Stromnetze bei. Bilden mehrere Gebäude ein Quartier, müssen nicht alle Heizungen gleichzeitig laufen. Eine flexible Abstimmung verhindert, dass Lastspitzen im Stromnetz auftreten. Das kommt auch dem erforderlichen Netzausbau zugute, der durch die Transformation in anderen Sektoren sowie die zunehmende Elektromobilität ohnehin stark gefordert ist. »Jede eingesparte Kilowattstunde muss erst gar nicht produziert werden«, sagt Holm. »Wenn wir Gebäudehülle und Anlagentechnik gemeinsam optimieren, reduziert das den Gesamtbedarf an Strom, entlastet die Stromnetze und verbessert die Netzstabilität.«



Sanierung schlägt Neubau

Im Vergleich zu Neubauten verursachen Sanierungsmaßnahmen an Bestandsbauten deutlich weniger bauwerksbezogene CO₂-Emissionen – sogenannte »graue« Emissionen – über den gesamten Gebäudelebenszyklus. Im Schnitt liegen diese um die Hälfte bis zu zwei Drittel unter den Emissionen, die bei der Errichtung von Neubauten entstehen. Allerdings ist bei sanierten Gebäuden die Betriebspha-



Andreas Holm, FIW München:
»Durch eine Sanierung bleibt die Wärme im Haus.«

se entscheidend: Wird das Gebäude nicht völlig auf erneuerbare Energien umgestellt, werden im weiteren Lebenszyklus die meisten CO₂-Emissionen verursacht.

Wie Berechnungen des Instituts für Energie- und Umweltforschung (ifeu) zeigen, lohnen sich frühe Modernisierungen. Gebäude, die jetzt saniert werden, verursachen danach nur geringe Betriebsemissionen. Erst nach 15 Jahren entstehen weitere graue Emissionen durch Instandhaltungsarbeiten. Dieser Vorteil kann nicht mehr aufgeholt werden, selbst wenn es in zehn oder 15 Jahren gelänge, Sanierungsmaßnahmen mit geringeren Emissionen durchzuführen. Gebäudesanierungen aufzuschieben, um auf bessere Technologien zu warten, ist daher nicht sinnvoll. ■



**RÖFIX
DÄMMPUTZE –
DIE CLEVERE WAHL
FÜR LANGLEBIGE
GEBÄUDEHÜLLEN
MIT MEHRWERT**



Mehr als nur Putz – RÖFIX Dämmputze für Neubau und Sanierung

Fugenlose Dämmung für vielfältige Anforderungen

Mit dem mineralischen Dämmputz-Sortiment von RÖFIX stehen passende Lösungen für unterschiedliche Anforderungen zur Verfügung. Ob Neubau, Sanierung oder denkmalgeschützte Gebäude: Die Dämmputze ermöglichen eine fugenlose Ausführung und eignen sich insbesondere für Bereiche, in denen klassische Dämmsysteme mit Dämmplatten an ihre Grenzen stoßen.

Jetzt beraten lassen oder mehr erfahren unter www.roefix.at

**242 CalceClima® Thermo Plus
Kalk-Dämmputz**

Leistungsstarke Dämmung mit
hoher Wirtschaftlichkeit

NEU





Baustoffe der kurzen Wege

Mineralische Baustoffe sind regionale Baustoffe. Sowohl die Rohstoffe als auch die damit erzeugten Produkte legen nur wenige Kilometer zurück – dadurch bleibt ein wesentlicher Teil der Wertschöpfung in der Standortregion. Die mineralische Baustofferzeugung ist ein wesentlicher Multiplikator für Umsatz, Wertschöpfung und Beschäftigung.

TEXT | Bernd Affenzeller

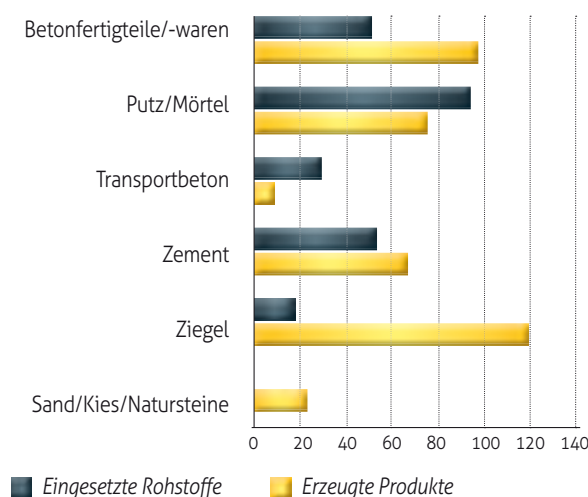
Im Auftrag des Fachverbands Steine-Keramik und des Forums mineralischer Rohstoffe erstellt das Studienzentrum für internationale Analysen (STUDIA) im Mai 2024 ein Update seiner Studie über die regionalwirtschaftlichen Effekte der mineralischen Baustofferzeugung in Österreich. Im Fokus standen die Baustoffe Zement, Transportbeton, Ziegel und Ziegelfertigteile, Putz und Mörtel sowie Beton und Betonfertigteile (Massivbaustoffherstellung) und weiters die Berufsgruppe Sand, Kies und Natursteine.

Mehr Umsatz und zusätzliche Jobs

Im Untersuchungsjahr 2021 hatte die mineralische Baustoffindustrie in Österreich mit 8.304 Mitarbeiter*innen einen Umsatz von 2,56 Milliarden Euro erwirtschaftet. Laut Studie löste die Massivbaustoffherstellung insgesamt eine Bruttoproduktion in Höhe von 21,6 Milliarden Euro aus, rund 15 Milliarden Euro davon im nachgelagerten Bereich der Bauwirtschaft und rund 3,6 Milliarden Euro im vorgelagerten Bereich durch den Zukauf von Gütern, Investitionen und Haushaltsausgaben der Beschäftigten.

Transportradien

Durchschnittliche Distanzen (km)



Quelle: STUDIA 2024



Durchschnittliche Transportdistanzen der eingesetzten Rohstoffe und erzeugten Produkte.

Foto: iStock



LESETIPP

Die interaktive digitale Broschüre zur Studie »Regionalwirtschaftliche Effekte der mineralischen Baustoffherzeugung in Österreich« ist kostenlos bei der Interessenvertretung Bau!Massiv! erhältlich.

INFOS www.baumassiv.at

STUDIA erhob eine Wertschöpfung in Höhe von rund 7,5 Milliarden Euro. Zudem wurden Beschäftigungseffekte von 89.890 Vollzeitäquivalenten generiert.

Multiplikator Massivbau

Ein Vollzeitbeschäftigungsverhältnis in der österreichischen Massivbaustoffherstellung sorgt demnach für 8,76 Vollzeitbeschäftigte in Österreich, großteils im nachgelagerten Bereich der Bauwirtschaft. Ein Euro Umsatz in der Mas-

sivbaustoffherstellung zieht weitere 1,35 Euro Umsatz in anderen Bereichen nach sich. Im vorgelagerten Bereich zieht ein Euro Wertschöpfung etwa 1,59 Euro Wertschöpfung in anderen Branchen in Österreich nach sich. Der gesamte Wertschöpfungsmultiplikator im vor- und nachgelagerten Bereich beträgt 11,0.

Die Studie bestätigt auch, dass mineralische Baustoffe in der Regel nur über geringe Entfernungen transportiert werden. Der durchschnittliche Transportradius beträgt 50 Kilometer. 64 Prozent der eingesetzten Rohstoffe werden sogar weniger als 30 Kilometer transportiert. Auch das fertige Produkt legt nur kurze Wege zurück. Der Transportradius beträgt über alle Produkte hinweg im Schnitt 65 Kilometer. Rund 48 Prozent aller mineralischen Produkte werden weniger als 30 Kilometer transportiert.

Multiplikatoren Massivbaustoffherstellung

Umsatzmultiplikator	2,35
Wertschöpfungsmultiplikator	2,59

Quelle: STUDIA 2024

Gesamtwirtschaftliche Effekte der Massivbaustoffherstellung

	Österreich 2021
Bruttoproduktion	21,60 Mrd. Euro
Wertschöpfung	7,50 Mrd. Euro
Beschäftigung	89.890 Vollzeit- äquivalente

Quelle: STUDIA 2024

Der Vor- und nachgelagerte Bereich der mineralischen Baustoffherstellung bewirken regionale Wertschöpfung und Beschäftigung.



www.isover.at

DIE NEUE WOLLE

LANAë - der Wandel in deinen Händen.

Gut für die Umwelt, gut für Sie.
Die fühlbar angenehme Glaswolle
mit gewohnt starker Performance.





»Von der Politik fordere ich Planbarkeit. Ganz gleich, welche Maßnahmen beschlossen werden, sie müssen verlässlich und langfristig gelten«, sagt Robert Schmid.



»Die Menschen sind vernünftiger, als die Politik glaubt«

Die Zukunft des Bauens liegt im Bestand – davon ist Bauplan-Geschäftsführer Robert Schmid überzeugt. Im Interview spricht er über die niedrige Sanierungsquote sowie den aus seiner Sicht problematischen Förderfokus der Politik und erklärt, warum nicht Wärmepumpen oder Klimaanlage, sondern gut sanierte Gebäude der Schlüssel für mehr Energieeffizienz sind.

TEXT | Bernd Affenzeller

➤ *Kürzlich wurde das zehnjährige Jubiläum der Fachzeitschrift Massiv Inside! mit der Veranstaltung »Visionär bauen. Zukunft gestalten« gefeiert. Bei der abschließenden Podiumsdiskussion lautete der Tenor: »Die Zukunft des Bauens liegt im Bestand.« Teilen Sie diese Einschätzung?*

Robert Schmid: Ja, grundsätzlich schon. Allerdings müssen wir noch lernen zu unterscheiden, welcher Bestand tatsächlich erhaltenswert ist und welcher nicht. Es wird Gebäude geben, bei denen ein Neubau sinnvoller ist. Aber grundsätzlich macht es Sinn, bereits verbaute Flächen weiterzuentwickeln und dort neu zu bauen – natürlich immer unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und des tatsächlichen Bedarfs.

➤ *Gleichzeitig dümpelt die Sanierungsquote weiter vor sich hin. Statt der anvisierten 3 % ist man bei knapp unter 1 %. Was müsste aus Ihrer Sicht passieren, damit die Sanierungsquote nachhaltig steigt?*

Schmid: Da spielen mehrere Faktoren zusammen. Ein Teil wird schlicht ein Generationenwechsel sein. Die kommende Eigentümergeneration muss mehr Freude daran entwickeln, bestehende Gebäude zu erneuern und zu modernisieren.

➤ *Wie kann man diese Bereitschaft fördern?*

Schmid: Zunächst braucht es den Willen der Eigentümer selbst. Gleichzeitig gibt es aber auch strukturelle Hemmnisse. Gerade bei Mehrparteienhäusern oder

mehreren Eigentümern dauern Entscheidungen oft sehr lange. Bis sich alle auf eine Sanierung einigen, vergeht häufig viel Zeit – manchmal kommt es gar nicht dazu.

Ein weiteres Problem sind die politischen Botschaften. Jahrelang wurde fast ausschließlich über Wärmepumpen gesprochen, jetzt wird über Klimaanlage diskutiert. Dabei wäre die eigentliche Botschaft viel wichtiger: Wir müssen unsere Gebäude verbessern – Fassaden sanieren, Fenster tauschen, Dächer erneuern. Stattdessen konzentriert sich die öffentliche Diskussion häufig auf einzelne Geräte. Das verwirrt die Menschen.

➤ *Auffällig ist, dass Sie Förderungen bislang gar nicht erwähnt haben. Sie haben*

sich zuletzt sogar kritisch gegenüber Förderprogrammen geäußert. Warum?

Schmid: Erstens fehlt schlicht das Geld. Zweitens sind die verfügbaren Förderbeträge oft so gering, dass sie kaum Wirkung entfalten. Und drittens halte ich den psychologischen Effekt für problematisch. Sobald ständig über Förderungen gesprochen wird, warten die Menschen darauf. Viele sagen sich: »Warum soll ich jetzt investieren? Vielleicht gibt es bald wieder eine bessere Förderung.« Diese Haltung bremst notwendige Investitionen eher, als dass sie sie beschleunigt.

☛ *Mit dieser Meinung dürften Sie innerhalb der Branche nicht nur Zustimmung ernten.*

Schmid: Ich spreche hier als Robert Schmid und nicht als Vertreter irgendeiner Organisation. Natürlich wird darüber diskutiert. Aber wenn ich meine Argumente erkläre, bekomme ich meist Zustimmung. Viele wissen eigentlich selbst, dass wir uns zu sehr an Förderungen gewöhnt haben.

Ähnlich ist es beim Thema Energie. Sobald man über Wärmedämmung spricht, landet die Diskussion innerhalb weniger Minuten bei Heizungen oder Kli-

”

Energiesparen muss immer vor dem Heizen kommen.

maanlagen. Dabei wird vergessen, dass eine gute Gebäudehülle die Grundlage ist. Gerade jetzt, bei den hohen Sommertemperaturen, sehen wir deutlich, dass Dämmung nicht nur im Winter Vorteile bringt, sondern auch im Sommer.

☛ *Die thermische Sanierungsförderung wurde heuer überraschend gestoppt. Offiziell hieß es, es seien zu viele Anträge für Sanierungen und zu wenige für den Heizkesseltausch eingelangt. War die Förderung letztlich ein Opfer ihres eigenen Erfolgs?*

Schmid: Es war vor allem ein Zielkonflikt. Über Jahre wurde der Fokus fast ausschließlich auf den Heizungstausch gelegt. Entsprechend wurde auch hauptsächlich investiert. Später ist es gelungen, die Förderung breiter aufzustellen und sowohl Heizungsmaßnahmen als auch thermische Sanierungen zu unterstützen.

Interessant war dann das Verhalten der Menschen. Sie haben selbst entschieden, welche Maßnahme für sie sinnvoller ist – und viele kamen zum Schluss, dass die Sanierung der Gebäudehülle wichtiger ist als ein neuer Heizkessel. Damit hatte die Politik offenbar nicht gerechnet.

☛ *Welche Wünsche haben Sie an die Politik?*

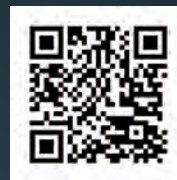
Schmid: Vor allem Planbarkeit. Ganz gleich, welche Maßnahmen beschlossen werden – sie müssen verlässlich und langfristig gelten. Bei einer Gebäudesanierung geht es um Investitionen, die sorgfältig geplant und finanziert werden müssen. Niemand entscheidet hier spontan. Unternehmen und private Eigentümer brauchen stabile Rahmenbedingungen, auf die sie sich über viele Jahre verlassen können.

Und wenn der Staat schon Förderungen vergibt, dann sollte er jene Maßnahmen unterstützen, die volkswirtschaftlich den größten Nutzen bringen. Eine thermische Sanierung ist genau so ein Fall: Sie spart langfristig Energie, erhöht den Gebäudewert und bringt dem Staat letztlich mehr zurück, als sie kostet. ■

Nicht zu oft.
Nicht zu selten.

**SONDERN
GENAU RICHTIG!**

Das ist der Newsletter des Report.
Spannende Interviews, ausführliche Hintergrundgeschichten,
exklusive Rankings und vieles mehr. Alle zwei Wochen in Ihrem Posteingang.



Kostenlose
Anmeldung unter
www.report.at



Konjunkturturbo Sanierung

Eine Erhöhung der Sanierungsquote auf 3 % würde bis 2040 eine zusätzliche Wertschöpfung von mehr als 124 Mrd. Euro auslösen, dazu mehr als 130.000 Arbeitsplätze schaffen und sichern sowie fiskalische Effekte von fast 60 Mrd. Euro erzielen. Das sind die Ergebnisse einer neuen Studie des Instituts für Österreichs Wirtschaft (iföw).

TEXT | Bernd Affenzeller

Die Bau- und Immobilienbranche trägt die heimische Wirtschaft. Direkt erwirtschaftet die Branche 52,1 Mrd. Euro Wertschöpfung. Kombiniert mit Zuliefer-, Verflechtungs- und Konsumeffekten steigt die Gesamtwirkung auf 84,8 Mrd. Euro. Damit hängen rund 20 % der österreichischen Wirtschaftsleistung unmittelbar oder mittelbar von der Bau- und Immobilienwirtschaft ab, also jeder fünfte Euro. Zu diesem Ergebnis kommt eine neue Studie des Instituts für Österreichs Wirtschaft (iföw) im Auftrag von Pro Bauen und Sanieren, einer Initiative der WKO Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, des Forschungsverbands der österreichischen Baustoffindustrie (FBI) sowie des Verbands der Baustoffhändler Österreichs (VBÖ).

Von bisherigen Statistiken und Studien weichen diese Ergebnisse deutlich ab. So ist der unmittelbare Beitrag der Bauwirtschaft mit 52,1 Mrd. Euro rund doppelt, unter Berücksichtigung sämtlicher Effekte sogar dreifach so hoch wie bislang angenommen. Die hohe Diskrepanz erklärt Studienautorin Anna Kleissner wie folgt: »Wir haben die österreichische Bauwirtschaft erstmals mithilfe der von Eurostat empfohlenen Methode des Satellitenkontos analysiert und damit alle baurelevanten Sektoren betrachtet. Das umfasst nicht nur den Hoch- und Tiefbau sowie das Baunebengewerbe, sondern noch eine Vielzahl weiterer Branchen wie beispielsweise Baustoffe, Maschinen, Architektur, Handel, Ausbildung oder die öffentliche Hand.«

Neben den enormen monetären Effekten ist die Bauwirtschaft auch ein wichtiger Stabilitätsfaktor am Arbeitsmarkt. Mit rund 624.000 Beschäftigten arbeitet knapp jede*r siebte Erwerbstätige in Österreich unmittelbar in der Branche. Unter Einbeziehung der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette sind sogar knapp

1,1 Millionen Arbeitsplätze mit der Bauwirtschaft verbunden. Zudem generiert der Sektor rund 27 Milliarden an Steuern und Abgaben für die Finanzierung des Gemeinwesens. Volkswirtschaftlich betrachtet ist der Bau der zweitgrößte Sektor hinter der »Herstellung von Waren« (71,7 Mrd. Euro), aber deutlich vor dem Handel ((47,4 Mrd. Euro) und viermal größer als Gastronomie und Beherbergung zusammen (13,3 Mrd. €).

Zusätzliche Milliarden durch Sanierung

Neben der faktischen Bedeutung der Branche hat sich die Studie auch die volkswirtschaftlichen Auswirkungen einer Erhöhung der Sanierungsrate auf 3% im Zeitraum 2026 bis 2040 angesehen.

Monetäre Effekte der Bauwirtschaft*

Unmittelbare Wertschöpfung	52,1 Mrd. €
Vor- und nachgelagerte Wertschöpfung	32,7 Mrd. €
Gesamte Wertschöpfung	84,8 Mrd. €
Umsatzwirkung	154,3 Mrd. €

Bedeutung der Bauwirtschaft für Arbeitsmarkt, Steuern und Abgaben*

Direkte Beschäftigung	624.000
Indirekte Beschäftigung	475.000
Gesamtbeschäftigungseffekt	1,1 Mio.
Steuern & Abgaben	27,0 Mrd. €

*Referenzjahr 2023

Quelle: Studie »Die volks- und regionalwirtschaftliche Bedeutung der Bauwirtschaft in Österreich«, Institut für Österreichs Wirtschaft (iföw).

Foto: iStock

Auswirkungen einer Erhöhung der Sanierungsrate auf 3 %*

Gesamte Wertschöpfung	+ 124,3 Mrd. €
Zusätzliche Arbeitsplätze	+ 130.500
Fiskalische Effekte	+ 59,7 Mrd. €
Erforderliches Sanierungsvolumen bis 2024	190,9 Mrd. €
Jährliche Mehrinvestitionen	6,8 Mrd. €

*Zeitraum 2026–2040

Quelle: Studie »Die volks- und regionalwirtschaftliche Bedeutung der Bauwirtschaft in Österreich«, Institut für Österreichs Wirtschaft (iföw).

Dafür wäre ein Sanierungsvolumen von 190,9 Mrd. Euro nötig, das entspricht jährlichen Mehrinvestitionen von 6,8 Mrd. Euro. Das Ergebnis wäre eine zusätzliche Wertschöpfung von 124 Mrd. Euro sowie die Sicherung oder Schaffung von 130.500 Arbeitsplätzen. Zudem würden zusätzliche fiskalische Effekte von knapp 60 Mrd. Euro ausgelöst. »Eine Erhöhung der Sanierungsrate auf 3 % wäre ein starker Transformations- und Konjunkturimpuls, der für eine hohe zusätzliche Wertschöpfung, langfristige Beschäfti-

gungseffekte sowie erhebliche Rückflüsse an den Staat sorgen würde«, erklärt Kleissner.

Der Vorstandsvorsitzende des FBI, Georg Bursik, ist überzeugt, dass der Sanierungsbedarf in Österreich weiterhin sehr groß ist.



Eine Erhöhung der Sanierungsrate auf 3 % wäre ein starker Transformations- und Konjunkturimpuls.

»Was fehlt, ist Planbarkeit. Dazu bremsen bürokratische Hürden die Mobilisierung von privatem Kapital für Investitionen.« Deshalb fordert Bursik ein Regulierungs- und Fördersystem, das planbar, finanzierbar, sozial umsetzbar und rechtlich praktikabel ist. »Nur so wird aus Potenzial tatsächliche Wertschöpfung und Wohlstand.«



123ERFASST – DEINE DIGITALE BAUSTELLE

- Lückenlose Baudokumentation
- Zeiten & Geräte per App erfassen
- Angebote, Aufträge & Rechnungen erstellen
- KI-Unterstützung für Mängel & Kalkulation
- Zeit & Kosten sparen



Jetzt 30 Tage
gratis testen





Wertvolle Impulse

Die thermische Sanierungsoffensive 2023/24 löste signifikante volkswirtschaftliche Effekte aus, wie eine Studie belegt. Trotz dieser Erkenntnisse wurde das Programm heuer aufgrund der Budgeteinsparungen stark gekürzt. Die bereitgestellten Fördermittel waren bereits frühzeitig ausgeschöpft.

TEXT | Angela Heissenberger

Es sah ganz nach einer Win-win-Situation für Unternehmen, Staat und Klima aus. In den Jahren 2023 und 2024 wurden im Rahmen des »Sanierungsbonus« vom Bundesministerium für Klimaschutz insgesamt 776 Millionen Euro an Förderungen für Einzelbauteilsanierungen, Teilsanierungen mit mindestens 40

% Heizwärmebedarfs-Reduktion und umfassende Sanierungen nach »gutem« bzw. »klimaaktiv«-Standard ausgeschüttet. Der emeritierte Volkswirtschaftler Friedrich Schneider und Martin Reindl, Assistent an der JKU Linz, unterzogen die staatlichen Förderungen einer umfassenden Analyse. Das Ergebnis: Der Sanierungsbonus induzierte Investitionen

in Höhe von rund 2,32 Milliarden Euro. Die thermische Sanierungsoffensive zielte zunächst auf die Reduktion des Heizwärmebedarfs und der CO₂-Emissionen von Bestandsgebäuden ab – ein zentraler Hebel zur Erreichung der Klimaziele 2040. Die staatliche Förderung ermöglichte jedoch nicht nur nachhaltige Investitionen in Energieeffizienz, sondern führte auch

Foto: iStock

zu messbaren volkswirtschaftlichen Effekten. Insgesamt betrug die Wertschöpfung 4,19 Milliarden Euro. Zudem wurden 33.775 Arbeitsplätze gesichert oder geschaffen. Damit erwies sich das Förderprogramm in einem von Bauinvestitionsrückgang (minus 9,3 % im Jahr 2023) geprägten Markt als beschäftigungs- und konjunkturpolitischer Stabilisator – mit direktem Nutzen für Bauunternehmen, Zulieferer, Handwerksbetriebe und öffentliche Haushalte.

Rückflüsse an den Staat

Nicht nur Betriebe und Beschäftigte, auch der Fiskus profitierte: Insgesamt wurden 851 Millionen Euro an indirekten Steuern (z. B. Umsatzsteuer) sowie 729 Millionen Euro an direkten Steuern und Sozialabgaben generiert – zusätzlich also rund 1,58 Milliarden Euro, die ohne

Thermische Sanierungsoffensive 2023/2024 (Sanierungsbonus 2023/24)¹

GEWERKE 2023/2024 MASSNAHME	INPUT-VARIABLE ² MIO. EURO
Einzelbauteilsanierung Fenster	252,0
Teilsanierung 40 %	238,
Umfassende Sanierung, guter Standard	433,3
Umfassende Sanierung, Klimaaktiv Standard	1.400,0
Summe	2.323,3

1) Untersuchungszeitraum Sanierungs-Investitionen durch staatlich geförderte thermische Sanierungsoffensive (Sanierungsbonus2023/24)

2) Annahme: Mitnahmeeffekt bei untersuchten staatlichen Sanierungs-Förderungen beträgt 30 %

Quelle: BMK (02/2025) eigene Berechnungen (02/2025, Rundungsdifferenzen möglich)

die Förderanreize nicht entstanden wären. Diese Rückflüsse stellen knapp das Doppelte der eingesetzten Fördermittel dar. »Die in der Studie festgestellten posi-

tiven ökonomischen Effekte wären ohne die staatlichen Förderungen in Österreich nicht aufgetreten«, fassten die Studienautoren Schneider und Reindl zusammen.



RIEDERBAU-Zentrale im Jahr 2013



RIEDERBAU-Zentrale nach der Erweiterung

RIEDERBAU
DESIGN & BUILD

EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT DES BAUENS.

Bauen im Bestand ist nur eines von vielen Zukunftsthemen, die uns bewegen. Spannende Einblicke in die Entwicklungen, Chancen und Herausforderungen der Baubranche bietet der RIEDERBAU-Podcast „Die Zukunft baut mit“.



Gedacht. Geplant. Gebaut.

www.riederbau.at

»Beträchtliche ökologische Wirkung«

Friedrich Schneider, emeritierter Professor der JKU Linz, sieht in der Sanierungsoffensive ein erfolgreiches Instrument.

➊ Welche volkswirtschaftlichen Effekte brachte die Sanierungsoffensive?

Friedrich Schneider: Die zusätzlichen Wertschöpfungseffekte sind beträchtlich: In den Förderjahren 2023 und 2024 bei den Investitionen Kesseltausch von Fossil zu Wärmepumpe erhöhte sich das BIP um 323 Millionen Euro und die Beschäftigung um 4.211 Beschäftigte. Bei den Investitionen im Bereich Einzelbauteilsanierung Außenwände erhöhte sich das BIP in diesem Zeitraum um 15 Millionen Euro und die Beschäftigung stieg um 124 Personen.

➋ Wären viele Sanierungen nicht auch ohne Bonus durchgeführt worden?

Schneider: Nein, aber einen Mitnahmeeffekt von etwa 30 Prozent der dargestellten Effekte hätte es auch ohne Förderungen gegeben.

➌ Inwieweit profitiert der Staat selbst von Rückflüssen?

Schneider: Der Staat nimmt durch die zusätzliche wirtschaftliche Aktivität zusätzliche direkte und indirekte Steuern sowie Sozialversicherungseinnahmen ein. Alle Einnahmen betragen rund 40 Prozent der Ausgaben für beide Förderungen.

➍ Rechnen sich die Investitionen für die Hausbesitzer*innen?

Schneider: Durch die thermische Sanierung reduziert sich der Heizwärmebedarf erheblich. Wie rasch sich die Kosten amortisieren, hängt vom Zustand der Gebäude, dem



⬆ Laut Volkswirtschaftler Friedrich Schneider flossen rund 40 % der Ausgaben an den Staat zurück.

Energieverbrauch und den Preisentwicklungen für fossile und nicht fossile Energieträger ab.

➎ Sind Kürzungen der staatlichen Förderungen aus budgetären Gründen gerechtfertigt?

Schneider: Das hängt von den Prioritäten der staatlichen Wirtschafts- und Umweltpolitik ab. Es zeigte sich aber, dass diese Förderungen rasch aufgebraucht waren und sie daher erfolgreich waren. Ebenso hatten bzw. haben sie eine beträchtliche ökologische Wirkung.

➏ Welche Folgen hätte ein genereller Förderstopp?

Schneider: Die Transformation in eine öko-soziale Marktwirtschaft würde noch viel langsamer voranschreiten.

Das immense Budgetdefizit hatte jedoch trotz dieser positiven Bilanz auch erhebliche Kürzungen der Förderungen zur Folge. Insbesondere Klimaschutz-

und Umweltschutzmaßnahmen wurden einer Evaluierung unterzogen. Das gewichtige Argument gegen Förderungen – den sogenannten »Mitnahmeeffekt« –

bezziferten die beiden Ökonomen in ihrer Analyse mit etwa 30 %. Knapp ein Drittel der Bezieher*innen hätte also die baulichen Maßnahmen auch ohne staatliche Unterstützung durchführen lassen. Dennoch wären die Förderungen vertretbar: Der Gebäudesektor ist nach dem Verkehr der zweitgrößte CO₂-Emittent. Durch verstärkte Sanierungsmaßnahmen könnte Österreich Strafzahlungen nach Brüssel vermeiden, wenn die EU-Klimaziele nicht erreicht werden.

Fördertopf ausgeschöpft

Etwa die Hälfte der Gebäude in Österreich weist derzeit einen hohen Renovierungsbedarf auf. Für die thermisch-ener-

Gesamtwertschöpfung der thermischen Sanierungsoffensive 2023/2024

BIP	4,194 Mrd. €
Einkommen	1,912 Mrd. €
Indirekte Steuern	0,851 Mrd. €
Direkte Steuern und Sozialabgaben	0,729 Mrd. €
Gesamt	7,686 Mrd. €

Quelle: Studie em. o.Univ.-Prof. Dr. Dr.h.c.mult. Schneider und Martin Reindl: »Volkswirtschaftliche Wertschöpfungs-Analyse von Bundesförderungen der thermischen Sanierungsoffensive im Haus- und mehrgeschossigen Wohnbau in 2023/2024«

Foto: IWS

Auswirkungen der thermischen Sanierungsoffensive 2023/2024

MASSNAHME	FÖRDERUNG	INVESTITIONEN	ZUWACHS BIP	ZUWACHS/SICHERUNG ARBEITSPLÄTZE
Einzelbauteilsanierung Fenster	125,0 Mio. €	252,0 Mio. €	454,9 Mio. €	3.663,4
Teilsanierung 40 %	81,0 Mio. €	238,0 Mio. €	429,6 Mio. €	3.459,9
Umfassende Sanierung »guter Standard«	198,0 Mio. €	433,3 Mio. €	782,1 Mio. €	6.299,1
Umfassende Sanierung »klimaaktiv Standard«	372,0 Mio. €	1.400,0 Mio. €	2.527,0 Mio. €	20.352,5
Summe	776,0 Mio. €	2.323,3 Mio. €	4.193,6 Mio. €	33.774,9

Quelle: Studie em. o.Univ.-Prof. Dr. Dr.h.c.mult. Schneider und Martin Reindl: »Volkswirtschaftliche Wertschöpfungs-Analyse von Bundesförderungen der thermischen Sanierungsoffensive im Haus- und mehrgeschossigen Wohnbau in 2023/2024«

getische Sanierung (z.B. Dämmung, Fenstertausch) und den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen stellte das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BM-LUK) für das Jahr 2026 immerhin noch 360 Millionen Euro an Förderungen bereit. »Trotz angespannter Budgetlage ist es gelungen, ein sehr attraktives Paket für die Sanierung zu schnüren«, begrüßte Georg Bursik, Vorstandsvorsitzender des Forschungsverbands der österreichischen Baustoffindustrie (FBI) und Bauprodukt-Geschäftsführer, die Neuauflage des Sanierungsbonus. Aufgrund des gro-



Nicht nur Betriebe und Beschäftigte profitierten: Der Fiskus generierte 1,58 Milliarden an Steuereinnahmen.

ßen Andrangs wurde die Förderung jedoch bereits nach zwei Monaten wieder gestoppt. Neue Anträge für den Kesseltausch und andere Sanierungen können nicht mehr eingereicht werden. Nach erheblichen Kürzungen deckte der Bonus ohnehin nur noch 30 % der Kosten (davor bis zu 75 %) bzw. maximal bis zu 20.000 Euro bei Sanierung nach klimaaktiv-Standard. Für 2027 soll die Förderstrategie

abermals überarbeitet werden. Sinnvoll wäre nach Ansicht von Bauprodukt-Chef Bursik beispielsweise ein Aufsplitten des Fördertopfes. Die Mittel für thermische Sanierung und Heizkesseltausch sollten somit aus unterschiedlichen Budgets kommen. Zudem müsse nach dem Prinzip »Zuerst dämmen, dann Heizungstausch« gefördert werden, so Bursik: »Bisher wurde das Pferd von hinten aufgezäumt.« ■

Was trägt,
soll weitertragen.

Wertschöpfung beginnt mit Werterhalt

Fachgerechte Stahlbetonsanierung schützt vor Korrosion und Folgeschäden. So bleibt die Bausubstanz länger nutzbar, wertvolle Ressourcen bleiben erhalten und bestehende Werte werden wirtschaftlich gesichert.



www.mst-muhr.at
office@mst-muhr.at
+43 1 604 14 86



MST AUS LIEBE ZU
STAHLBETON

360 Millionen Euro für die Sanierungsoffensive

Ab 2027 werden die thermisch-energetische Sanierung und der Kesseltausch aus getrennten Töpfen gefördert. Damit sorgen wir für mehr Planungssicherheit für Haushalte und Betriebe.

KOMMENTAR | **Norbert Totschnig**, Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

Der vergangene Sommer hat gezeigt, wie stark Hitze, Dürre und Starkregen unser Leben beeinflussen. Diese Extremwetterereignisse treten häufiger und intensiver auf und belasten Gesundheit, Infrastruktur sowie Land- und Forstwirtschaft. Deshalb müssen wir Klimaschutz und Klimawandelanpassung konsequent vorantreiben.

Viele Menschen in Österreich wollen ihre Häuser thermisch sanieren und auf klimafreundliche Heizsysteme umsteigen. Jede Sanierung senkt den Energieverbrauch und die Heizkosten. Jede erneuerbare Heizung reduziert CO₂-Emissionen und verringert unsere Abhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Gezielte Förderung

Raumwärme und Warmwasser verursachen rund ein Drittel des österreichischen



”

Eine gute Dämmung spart nicht nur im Winter Energie. Sie hält Gebäude im Sommer länger kühl.



chischen Endenergieverbrauchs. In privaten Haushalten stammen dabei noch etwa 34 Prozent der Energie aus fossilen Quellen. Mit der Sanierungsoffensive fördern wir daher gezielt zwei Bereiche: die thermisch-energetische Sanierung von Gebäuden und den Umstieg von Öl- und Gasheizungen auf erneuerbare Heizsysteme. 2027 stehen dafür 360 Millionen Euro bereit. Davon fließen 181 Millionen



»Mit der Sanierungsoffensive fördern wir daher gezielt zwei Bereiche: die thermisch-energetische Sanierung von Gebäuden und den Umstieg von Öl- und Gasheizungen auf erneuerbare Heizsysteme.«

Euro in die thermisch-energetische Sanierung und 179 Millionen Euro in den Kesseltausch. Die getrennten Budgets geben Haushalten und Betrieben mehr Planungssicherheit.

Heute an morgen denken

Eine gute Dämmung spart nicht nur im Winter Energie. Sie hält Gebäude im Sommer länger kühl und reduziert den Bedarf an zusätzlicher Kühlung. Investitionen in Dächer, Fassaden, Fenster und Heizsysteme senken damit dauerhaft den Energieverbrauch und verbessern den Wohnkomfort.



Wer die Hülle vergisst, verschenkt Arbeit

Thermische Sanierung ist weit mehr als Klimaschutz. Sie ist auch ein Beschäftigungsprogramm.

KOMMENTAR | Josef Muchitsch, Bundesvorsitzender der Gewerkschaft BAU-HOLZ

Ich habe als Maurer angefangen, bevor ich in die Gewerkschaftsarbeit gewechselt bin. Diese Sichtweise habe ich nie verloren. Wenn ich über thermische Sanierung rede, denke ich deshalb zuerst an die Kolleginnen und Kollegen auf unseren Baustellen. An Menschen, die von diesen Aufträgen leben.

Wie groß die Chance für den Arbeitsmarkt ist, zeigt die Studie »Daseinsvorsorge 2030« der Arbeiterkammer Wien vom November 2024. Eine Verdoppelung der thermischen Sanierungsrate würde einen zusätzlichen Bedarf von rund 4.600 Vollzeitkräften schaffen. Dabei sind die Beschäftigungseffekte in nachgelagerten Branchen noch gar nicht eingerechnet.

Das sind Arbeitsplätze, die nicht irgendwo entstehen. Ein Haus in Graz, Linz oder Wien kann man nicht in Asien sanieren. Die Arbeit findet hier statt. Besonders gefragt sind Beschäftigte im Fensterbau und Hochbau, Fassader, Dachdecker, Gerüstbauer, Zimmerer, Spengler und viele weitere Berufsgruppen. Dazu kommen Baustoffhersteller, Zulieferer und regionale Betriebe.

Falscher Weg

Umso unverständlicher ist die aktuelle Entwicklung. Die rein thermische Sanierungsrate ist in Österreich von rund 1,8 Prozent Anfang der 2010er-Jahre auf nur noch 0,9 Prozent im Jahr 2024 gefallen. Damit bleiben Arbeitsplätze, Aufträge für heimische Betriebe und niedrigere

Energiekosten auf der Strecke. Das ist der falsche Weg. Gerade jetzt schwächelt die Bauwirtschaft. Wir brauchen Investitionen, die rasch Arbeit schaffen und langfristig wirken.

Dazu kommt ein zweiter Punkt: Unsere Gebäude müssen mit dem Klimawandel zurechtkommen. Die vergangenen Hitzewellen haben gezeigt, was das bedeutet. Messungen im VIVA-Forschungspark zeigen den Unterschied: Bei 37,4 Grad Außentemperatur wurden in einem gut gedämmten Haus 24,5 Grad gemessen. In einem vergleichbaren ungedämmten Haus waren es 29,5 Grad.

Förderungen anpassen

Ich halte wenig davon, bei jeder Hitzewelle zuerst über zusätzliche Klimaanlage zu reden. Das wäre ungefähr so, als würden wir im Winter bei offenem Fenster die Heizung stärker aufdrehen. Im Sommer muss die Hitze draußen bleiben. Im Winter muss die Wärme im Haus bleiben.



ben. Für mich gilt daher: zuerst die Gebäudehülle, dann die Technik.

Das muss sich auch in der Förderpolitik zeigen. Wer öffentliche Mittel für Heizung oder Kühlung vergibt, ohne gleichzeitig die Gebäudehülle zu verbessern, bekämpft die Folgen statt der Ursache. Förderungen sollten deshalb stärker mit der Sanierung der Gebäudehülle verbunden werden. Das gilt besonders für Häuser mit vielen Wohnungen, wo viele Menschen von niedrigeren Energiekosten profitieren.

Entscheidend ist, vorhandene Mittel gezielt einzusetzen und langfristig abzusichern. Es braucht vor allem Verlässlichkeit: Wer saniert, investiert oder Fachkräfte ausbildet, braucht klare Regeln statt ständig wechselnder Förderungen.

Heute und morgen profitieren

Thermische Sanierung verbindet, was wir dringend brauchen: leistbareres Wohnen, weniger Energieverbrauch, Schutz vor Hitze und Kälte, Aufträge für heimische Betriebe und sichere Arbeitsplätze.

Wer die Hülle vergisst, verschenkt Arbeit. Jede Fassade, die wir heute sanieren, beschäftigt Menschen hier im Land. Und sie spart morgen Energie und Geld. ■

⬅ »Wer öffentliche Mittel für Heizung oder Kühlung vergibt, ohne gleichzeitig die Gebäudehülle zu verbessern, bekämpft die Folgen statt der Ursache.«



Sanierungstempo erhöhen

Der gemeinnützige Wohnbau ist bei der Sanierung und Dekarbonisierung des Wohnungsbestands seit Jahren Vorreiter: 2025 wurden fast 8.000 Wohnungen thermisch saniert. Um die Dekarbonisierungsziele zu erreichen, wären bis 2040 aber jährlich rund 9.000 thermische Sanierungen notwendig. Dafür fordern die Gemeinnützigen bessere Rahmenbedingungen.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sanieren und dekarbonisieren bereits auf hohem Niveau. Allein im Jahr 2025 wurden rund 7.900 Wohnungen thermisch saniert. Das entspricht einem Plus von fast 17 Prozent. »Aber mit den derzeitigen Rahmenbedingungen schaffen wir die notwendige Transformation des Gebäudebestands bis 2040 nicht. Wir müssen das Tempo bei der thermischen Sanierung weiter erhöhen und bei den Heizungs-

stellungen massiv beschleunigen«, so ARGE-Eigenheim-Obfrau Isabella Stickler. Im GBV-Mietwohnungsbestand müsste die thermische Sanierungsrate um den Faktor 1,5 erhöht werden,

Schwierige Rahmenbedingungen

Die größten Stolpersteine sind die zunehmend angespannte Finanzierungssituation, schwierige wohnrechtliche Rahmenbedingungen sowie der wachsende Sanierungs- und Instandhaltungsbe-

darf im bestehenden Wohnungsbestand. Als besonders problematisch bezeichnet Stickler die zunehmende Kostenschere zwischen den Einnahmen aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) und den tatsächlichen Kosten für Erhaltung und Sanierung. Einerseits wurden die EVB-Einnahmen durch das 3. und 4. Mietrechtliche Inflationslinderungs-gesetz (MILG) gedeckelt, wodurch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erhebliche Mindereinnahmen entstehen.



EVB

Geld für die Sanierung
älterer Gebäude

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) ist ein zentrales Instrument für die langfristige Instandhaltung gemeinnütziger Wohnbauten. Viele EVB-Rücklagen sind jedoch aufgrund ausgeweiteter Erhaltungspflichten und zusätzlicher Belastungen bereits stark ausgeschöpft. Rund die Hälfte der GBV-Gebäude weist einen negativen EVB auf – damit fehlen oft die Mittel für notwendige Großsanierungen und die Dekarbonisierung.

Vorgeschlagen wird daher, den EVB auch nach dem 30. Jahr eines Gebäudes schrittweise weiter anzuheben. Dadurch würden insbesondere ältere Gebäude zusätzliche Mittel für umfassende Sanierungen erhalten. Überschüsse bleiben weiterhin dem jeweiligen Gebäude zugeordnet und sind an die Bewohner zurückerstatten. Wolfgang Amann, geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen, resümiert: »Ohne ausreichende Finanzierung können wir die Sanierung und Dekarbonisierung älterer Wohngebäude nicht bewältigen. Eine maßvolle Weiterentwicklung des EVB schafft dafür die notwendige finanzielle Grundlage.«



Andererseits steigen die Kosten für Bauleistungen, Materialien, Planung und Personal kontinuierlich.

Die Folgen zeigen sich schon heute: Die Branche weist eine EVB-Vorlage von rund 2,2 Mrd. Euro auf, also einen erheb-

”

Die Vorbereitung großer Sanierungs- und Dekarbonisierungsvorhaben dauert mehrere Jahre.

lichen Fehlbetrag zwischen den notwendigen Aufwendungen und den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln. Gleichzeitig entfallen bereits rund 60 Prozent der Erhaltungs- und Sanierungsaufwendungen auf die laufende Instandhaltung – Tendenz steigend. Damit werden immer größere Teile der verfügbaren Mittel benötigt, um den bestehenden Wohnungsbestand laufend instand zu halten. »Für umfassende Sanierungen, thermische Verbesserungen und die Dekarbonisierung bleibt entsprechend immer weniger Spielraum«, sagt Stickler.

Gleichzeitig verschärfen knappe Ressourcen und der zunehmende Fachkräftemangel die Situation. Rund 20.000 Fachkräfte sind bereits im Bau- und Baunebengewerbe verloren gegangen,



»Wir können nicht bis 2035 oder 2038 warten, um die notwendigen Maßnahmen auf den Weg zu bringen. Was heute finanziell, rechtlich und organisatorisch ermöglicht wird, entscheidet darüber, ob die Klimaziele 2040 tatsächlich erreichbar sind«, sagt ARGE-Eigenheim-Obfrau Isabella Stickler.

gleichzeitig gehen in den nächsten Jahren viele weitere in Pension. Damit trifft ein wachsender Sanierungsbedarf auf zunehmend fehlende Fachkräfte und Baukapazitäten.

Hinzu kommt laut Stickler ein Faktor, der in der öffentlichen Diskussion häufig unterschätzt wird: »2040 ist schneller da, als man denkt.« Die Praxis zeigt, dass die Vorbereitung großer Sanierungs- und Dekarbonisierungsvorhaben mehrere Jahre Vorlauf benötigt. »Betrachtet man die Größe der Verwaltungsbestände der GBV, wird deutlich, welche Mammutaufgabe vor uns liegt«, warnt Stickler. Es gehe nicht um einzelne Gebäude, sondern um die systematische Bearbeitung hun-

derter Gebäude und tausender Wohnungen. Nicht einfacher wird die Mengelage durch fehlende langfristige Förderperspektiven und schwierige wohnrechtliche Rahmenbedingungen. »Der Förderstopp bei der Bundesförderung der Sanierungsoffensive 2026 zu Jahresbeginn hat deutlich gemacht, wie wichtig verlässliche und langfristig planbare Förderungen sind«, sagt Stickler. Gleichzeitig führen komplizierte und langwierige Verfahren dazu, dass Sanierungen später umgesetzt werden und dadurch zunehmend teurer werden. »Zeit ist bei der Sanierung mehr als ein Kostenfaktor. Jeder Förderstopp, jede fehlende wohnrechtliche Regelung und jedes zu lange Zuwarten vergrößert die Finanzierungslücke und verunmöglicht Sanierungen. Wir können uns bei der Transformation des Gebäudebestands keine weiteren verlorenen Jahre leisten«, sagt Stickler.

Die Forderungen der Gemeinnützigen

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sehen sich selbst bereit für die Umsetzung, fordern dafür aber die notwendigen Rahmenbedingungen. Dazu zählen stabile Förderungen, ein zukunftsfähiger EVB (siehe auch Kasten) und klare wohnrechtliche Rahmenbedingungen.

Konkret brauche es eine nachhaltige Anpassung des EVB, damit die Einnahmen wieder mit den tatsächlichen Erhaltungs- und Sanierungskosten Schritt halten können. »Unser Vorschlag dazu ist eine schrittweise, sozialverträgliche Anhebung des EVB auch nach dem 30. Jahr eines Gebäudes, um bei älteren Wohnhäusern ausreichende Mittel für umfassende Sanierungen und Dekarbonisierung bereitzustellen.« Weiters wird eine langfristig gesicherte und ausreichend dotierte Sanierungs- und Wohnbauförderung gefordert, eine bessere Berücksichtigung der Kosten für die Wiederbrauchbarmachung und Modernisierung des Wohnungsinnen, vereinfachte und beschleunigte wohnrechtliche Genehmigungs- und Förderverfahren sowie erweiterte Duldungspflichten. ■

Thermische Totalsanierungen im Zehnjahresvergleich

Jahr	Wohnungen
2016	7.970
2017	9.190
2018	8.090
2019	7.080
2020	6.820
2021	7.310
2022	4.860
2023	7.300
2024	6.790
2025	7.940



Negativer Ausreißer: 2022 wurden nicht einmal 5.000 Wohnungen totalsaniert.



Klimafit in die Zukunft

Der Wohnpark Alt-Erlaa, Ikone des Wiener Wohnbaus, wird zum 50-jährigen Jubiläum einer umfassenden thermischen Sanierung und Dekarbonisierung unterzogen.

TEXT | Angela Heissenberger

Seit 50 Jahren prägt der Wohnpark Alt-Erlaa das Wiener Stadtbild. Die Anlage mit den drei markanten Blöcken gilt weit über die Stadtgrenzen hinaus als eines der bekanntesten Beispiele für qualitätsvollen sozialen Wohnbau. Rund 9.000 Menschen leben in der von Architekt Harry Glück geplanten »Stadt in der Stadt«.

Als 1986 die ersten Mieter*innen einzogen, war der Wohnpark in vielerlei Hinsicht visionär. Großzügige Grünräume, private Terrassen und Balkone, Vereinsräume sowie Swimmingpools auf dem Dach sorgten für eine hohe Wohnqualität. Gemeinschaftseinrichtungen und Möglichkeiten zur Mitbestimmung waren von Beginn an Teil des Konzepts – und wohl auch der Grund, dass Alt-Erlaa von seinen Bewohner*innen nicht als anonyme Großsiedlung wahrgenommen wird. Die Wohnzufriedenheit ist bis heute ungebrochen hoch. Mittlerweile haben

hier mehrere Generationen von Familien ihr Zuhause.

Größtes Sanierungsprojekt

Das Jubiläum fällt mit dem Start eines außergewöhnlichen Zukunftsprojekts zusammen: Die GESIBA unterzieht die insgesamt 3.182 Wohnungen in den Blöcken A, B und C einer umfassenden thermischen Sanierung. Rund 24.000 Fenster sowie Terrassen- und Loggiatüren werden getauscht. Auch die Gebäudehülle wird optimiert, z.B. die Wärmedämmung an

Außenwänden und Kellerdecken verbessert. Das Herzstück des Projekts ist die vollständige Umstellung der Energieversorgung: 780 Tiefensonden werden bis in rund 150 Meter Tiefe eingebracht. Weiters sind 18 Luftwärmetauscher vorgesehen, zusätzlich wird die Abwärme aus der Wohnungsabluft künftig in den Heizkreislauf zurückgeführt. Die 38 Gaskessel werden durch 60 Wärmepumpen ersetzt. Ein hydraulischer Abgleich aller Wohnungen, die Einregulierung der bestehenden Abluftanlagen sowie die Reduktion der



Die Pools auf den Dächern der Wohnblöcke zählen zu den Highlights von Alt-Erlaa.



Fotos: AEAG

Vorlauftemperatur sorgen dafür, dass das neue Energiesystem besonders effizient betrieben werden kann. Das Projekt wurde durch umfassende Voruntersuchungen – geotechnische Erkundungen bis in 200 Meter Tiefe, Heizlastberechnungen, Gebäudesimulationen sowie Tests mit abgesenkter Vorlauftemperatur – abgesichert.

Der Heizwärmebedarf soll durch die Maßnahmen um rund 50 Prozent sinken, der Gesamtenergiebedarf sogar um 78 Prozent. Die Fertigstellung ist bis Ende 2028 vorgesehen. Die wirtschaftliche Umsetzung wird maßgeblich durch den Wohnfonds Wien und die Kommunalkredit Public Consulting ermöglicht. Rund die Hälfte der Kosten sind durch Förderungen gedeckt. Für die Mieter*innen entstehen keine Mehrbelastungen.

»Wir setzen hier eines der größten Projekte dieser Art in Europa um«,

Wohnpark Alt-Erlaa in Zahlen

- Erbaut zwischen 1973 und 1986
- 3.182 Wohnungen mit rund 9.000 Bewohner*innen
- Rund neue 25.000 Fenster, Terrassen- und Loggiatüren
- 780 Tiefensonden mit 150 Metern Tiefe
- ca. 103.000 m² Sanierungsfläche
- 18 Luftwärmetauscher
- Ersatz von 38 Gaskesseln durch 60 Wärmepumpen
- Reduktion des Endenergiebedarfs um rund 78 %

sagt AEAG-Vorstand Paul Steurer. »Die Kombination aus thermischer Sanierung, Geothermie, Wärmepumpen und intelligenter Gebäudetechnik zeigt eindrucksvoll, welches Potenzial in bestehenden Wohnanlagen steckt.« Gerade bei großen Bestandswohnanlagen könne ein wesentlicher Hebel für die Energiewende ansetzen. »Der Wohnpark Alt-Erlaa ist ein Signal für ganz Wien: Wenn

Dekarbonisierung in einem so riesigen Komplex möglich ist, dann ist sie überall möglich. Egal ob Altbau oder Neubau: Es gibt für jedes Haus eine Lösung«, ist Klimastadtrat Jürgen Czernohorszky überzeugt. Mit der Sanierung werde nun der Grundstein für die nächsten 50 Jahre gelegt – und Alt-Erlaa langfristig als attraktiver und leistbarer Wohnstandort gesichert. ■

fischer 

**WDVS Befestigung
sicher und wärme-
brückenfrei.**



facts

zum Thema Sanierung

412.000

Wohnungen in Wien, die mit fossilen Brennstoffen beheizt werden, sind noch nicht thermisch saniert. Damit ein Umrüsten auf Wärmepumpen oder Fernwärme effizient ist, sollten diese Gebäude erst auf einen entsprechenden thermischen Standard gebracht werden.

2030

sollen nach den Vorgaben der EU-Kommission alle Gebäude so weit saniert und gedämmt sein, dass sie mindestens der Effizienzklasse F entsprechen. In Österreich betrifft die Sanierungspflicht rund 30.000 Häuser.

1/3

der heimischen CO₂-Emissionen stammen aus dem Gebäudesektor.

2009

wurde der Sanierungsscheck ins Leben gerufen – dotiert waren für die Aktion 100 Millionen Euro. Weil das Budget in den Folgejahren nicht immer ausgeschöpft wurde, kam es zu Kürzungen. Für die Sanierungsoffensive 2023/24 und die Aktion »Raus aus Öl und Gas« standen insgesamt 940 Millionen Euro zur Verfügung.

1 m²

thermisch sanierte Fassade spart 100 kWh Energie und 25 kg CO₂ jährlich.



Qualität dämmt besser

Die Güteschutzgemeinschaft WDVS-Fachbetrieb verbindet Fachwissen, Zertifizierungsschulungen und unabhängige Qualitätssicherung zu einem wichtigen Beitrag für Energieeffizienz, Wohnkomfort und Klimaschutz.

KOMMENTAR | Dipl.-HTL-Ing. Thomas Walka, EUR ING, Sachverständiger und Obmann der Güteschutzgemeinschaft WDVS-Fachbetrieb



Wir unterstützen Auftraggeber wie Fachbetriebe dabei, Qualität von Anfang an mitzudenken.«

Dipl.-HTL-Ing. Thomas Walka

KOMMENTAR Die thermische Qualität unserer Gebäude ist längst nicht mehr nur eine Frage der Heizkosten. Entscheidend ist nicht nur, ob gedämmt wird, sondern vor allem, wie geplant, ausgeführt und instand gehalten wird. Genau hier setzt die Güteschutzgemeinschaft WDVS-Fachbetrieb (GSG) an.

Eine unabhängige Plattform für Qualität

Seit mehr als 25 Jahren bringt die GSG ausführende Fachbetriebe, Baustoffindustrie, Planer, Auftraggeber, Sachverständige und Prüforgane erfolgreich zusammen. Ihr gemeinsames Ziel: die Qualität von WDVS-Fassaden über den gesamten Lebenszyklus sicherzustellen – von der Planung und Ausschreibung über die fachgerechte Ausführung bis hin zu Pflege, Wartung und Instandsetzung. Qualität entsteht nicht durch ein einzelnes Produkt, sondern durch das Zusammenspiel geeigneter Systemkomponenten, fachgerechter Planung, qualifizierter Mitarbeiter*innen, kontrollierter Verarbeitung und regelmäßiger Wartung. Dieser gemeinsame Ansatz ist entscheidend.

Wissen vermitteln, Ausführung verbessern

Ein Schwerpunkt liegt auf Aus- und Weiterbildung. Die GSG bietet Schulungen zum »zertifizierten WDVS-Fachverarbeiter« sowie Fachveranstaltungen und praxisorientierte Informationen an. Dabei stehen die Bedürfnisse und Anforderungen der ausführenden Fachbetriebe sowie die Realität auf der Baustelle im Mittelpunkt. Theorie wird mit praktischer Erfahrung verbunden. Checklisten, technische Informationen und die sogenannte »Schadensfibel« als Ausführungsleitfaden helfen dabei, Fehler frühzeitig zu vermeiden und Qualität dauerhaft sicherzustellen. Auch bei Ausschreibung und Vergabe sollte Qualifikation stärker als Qualitätskriterium berücksichtigt werden, zur Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. *Denn nur gemeinsam schaffen wir Qualität.*



GÜTESCHUTZGEMEINSCHAFT WDVS-FACHBETRIEB

Die unabhängige Interessensvertretung für Bauherrenvertreter, Gewerbe, Industrie & Prüforgane

Wir bieten Kontakte

- Einzigartiger Verein mit Praxisbezug
- Kontakte im WDVS zu Systemhaltern, Bauträgern und Fachfirmen
- Mitgestaltung von ÖNORM & LBH Qualitätssicherungstools

Wir führen den Arbeitskreis Technik

- Expertenmeinung zu aktuellen Themen
- Fachspezifische Unterlagen (LBH, OIB, Verarbeitungsrichtlinie, Ausführungsdetails, etc.)
- Schadensfibel, Serviceheft „Wartung und Pflege von WDVS“ und weitere Praxistools

Schulungen & Veranstaltungen

- Effiziente Schulungen für die Zertifizierung des Personals
- Sachverständige als Vortragende
- Regelmäßige Informationsveranstaltungen

Mehr über Mitglieder, Mitgliedskriterien und aktuelle Baupraxistools unter www.wdvsfachbetrieb.at



+43 650/914 79 68



office@wdvsfachbetrieb.at



www.wdvsfachbetrieb.at



Wissen, wofür ich tue, was ich tue: Eine Einladung zum Perspektivwechsel im Feld der thermischen Gebäudesanierung mit dem ETHOUSE Award – der Preis für energieeffizientes Sanieren.

Brücken

aus der Zukunft bauen

TEXT | Mascha K Horngacher

Stellen Sie sich vor: Ein Wunder ist über Nacht geschehen und alles ist anders. Denken Sie groß und weit. Wagen Sie gedanklich das Großartigste – und machen Sie es noch größer. Die Wunderübung als Gedankenspiel ist ein Weg zu einer Vision. Vielleicht ein Bild, wie wir in unserer Gesellschaft zusammenleben, gemeinsam gestalten und uns für eine Zukunft engagieren, welche unseren Planeten Erde zum Paradies macht. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass unsere Gegenwart fern von paradiesisch ist. Ebenso ist es eine Tatsache, dass Systeme, in welchen wir uns bewegen, dem Gemeinwohl nicht mehr dienen. Die frohe Botschaft darin: Systeme sind menschengemacht. Wie kann es nun sein, dass wir kollektiv tagtäglich Entscheidungen treffen, deren Folgen kaum jemand wünscht?

Horizont vertiefen

Als Gesellschaft und Individuum erfahren wir seit Jahrhunderten eine star-

ke Trennung: sozial von unseren Mitmenschen, ökologisch von der Natur, spirituell von unseren Wurzeln. Hinter allen Problemen und Krisen, welche wir erleben, steht die Frage von Bewusstsein und Gleichgewicht. Und in jedem Problem steckt bereits eine Antwort und das Potential der Veränderung. Wie sich zeigt, können Probleme nicht mit alten Ansätzen und Denkmustern gelöst werden. Fünfzig Prozent von einem erfolgreichen Change-Management macht der Wechsel des Mindsets aus: Wie wir an Dinge herangehen, mit Mitwesen umgehen und dem Begreifen, dass ich Teil des Systems bin.

Ich bin das System

Als Mensch haben wir die Fähigkeit über das Eigene und den Tellerrand hinauszuschauen. Wir können uns entwickeln von einem Ego-System hin zum Eco-System, zur regenerativen Ökowsystemwirtschaft. Jede unserer Entscheidungen wirkt, im Großen oder Kleinen, direkt oder indirekt.

Bestimmt haben Sie einmal gehört, dass Menschen im Leben Sinn suchen. Wenn wir wissen, wofür wir etwas tun, können wir darin Sinn finden. Erinnern Sie sich an die anfangs erwähnte Vision? Wenn wir uns an einer Zukunftsvision ausrichten, lassen sich Realisierungsschritte ableiten. Um nicht ins Fahrwasser Richtung Schiffbruch zu manövrieren, ist es notwendig, die oben geschilderte Trennung aufzuheben. Eine feinsinnige Entscheidung bringt Kopf (Neugierde), Herz (Mitgefühl) und Wille (Mut) überein.

Superkraft Kreativität

Wie haben Sie sich gefühlt, als Sie das letzte Mal etwas Großartiges geschafft haben? Wir können große Befriedigung darin finden, wenn wir etwas (er-)schaffen. Immerhin sind wir als kreative Wesen auf diese Welt gekommen. Die Kernfragen bei Kreativität lauten: Wer bin ich? Was ist meine Aufgabe?

Vision enkeltauglicher Gebäudebestand

Beim diesjährigen ETHOUSE Award – der Preis für energieeffizientes Sanieren haben wir diese Fragen sowie den gesamten Schaffenszyklus in den Mittelpunkt gerückt. Wir haben uns gefragt, was eine erfolgreiche thermische Gebäudesanierung ausmacht. Da gibt es techni-

ETHOUSE
Award **2027**
Der Preis für energieeffizientes Sanieren

Qualität gehört prämiert! Der ETHOUSE Award zeichnet die besten Sanierungen in Österreich aus: Projekte, die eine kreative, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Herangehensweise an das Thema Energieeffizienz im Wesentlichen mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) unter Beweis stellen, sei es als Teil- oder Gesamtlösung. Der Preis ist mit 10.000 Euro dotiert und wird 2027 zum 13. Mal vergeben. Einreichen ist bis 14. Oktober 2026 möglich.



Infos unter: waermedaemmsysteme.at/ethouse-award

Leuchttürme der Inspiration

Der ETHOUSE Award würdigt Engagement. Mit dieser Auszeichnung ist es nicht vermessen, stolz auf sich zu sein. Denn ein ETHOUSE Siegerprojekt zeigt:

- Potenzial im Bestand genutzt
- Sanierungsrate erhöht
- kein weiterer Boden in Anspruch genommen
- Kommunikation hat auf vielen Ebenen stattgefunden
- kreative Lösungen geschaffen
- unterschiedliche Maßnahmen kombiniert
- neueste Technologien eingesetzt

sche, wirtschaftliche, rechtliche und allen voran soziale Aspekte.

Umfassende thermische Gebäudesanierungen werden von einer Menschengruppe realisiert. Deren Fähigkeit zur Zusammenarbeit und das individuelle Engagement bestimmen maßgeblich das Ergebnis. Dabei gilt: Energie folgt der Aufmerksamkeit und die Qualität der Aufmerksamkeit formt wiederum das Ergebnis. Reminder: von Ego zu Eco über Ko-Kreation und Kollaboration.

Sinngespickt: ETHOUSE Award

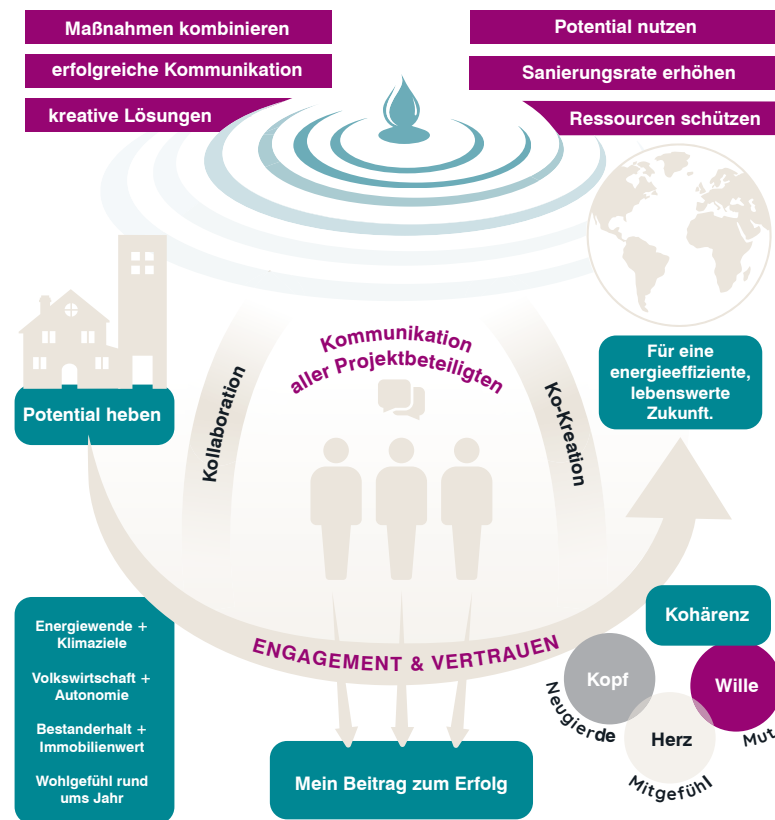
Der ETHOUSE Award würdigt seit 2008 ausschließlich energieeffiziente Sanierungen in Österreich. Mit der Ausgabe 2027 liegt dem Preis eine klare Vision des Auslobers, die ARGE Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme, zugrunde: Eine energieeffiziente, lebenswerte Zukunft für ein würdevolles Leben auf Planet Erde.

Wir behaupten jetzt einmal, dass alle, welche sich im Feld der energieeffizienten Gebäudesanierung betätigen, dieser Vision dienen. Wer das bewusst macht und sich aktiv dafür entscheidet, kann auf jeden Fall etwas gewinnen: Sinn.

Lebenskraft einsetzen und wirken

In jedem Moment können wir uns für etwas Sinnstiftendes entscheiden. Die Effekte von unserem Tun sind eine Veränderung in den sozialen Feldern (= Systemen) von Umwelt, Wirtschaft, Gesellschaft und

Thermische Gebäudesanierung



↑ Die Ausschreibung für den ETHOUSE Award 2027 rückt den Menschen und seine Schaffenskraft in den Mittelpunkt – als wesentlichen Teil von etwas Größerem.

persönlich. Die Effekte können als Ziele betrachtet werden, wie:

- Energiewende umsetzen
- Klimaziele 2045 erreichen und wohlfühlen.
- Volkswirtschaft: regionale Wertschöpfung und Arbeitsplätze
- Autonomie: Reduzierter Energieverbrauch macht autonom gegenüber Energiezukaufen aus dem Ausland.
- Energiearmut verhindern
- Energiekosten einsparen
- höhere Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus
- schnelle Amortisierung der Investitionskosten
- Erhalt der Bausubstanz und Wertsteigerung der Immobilie

Wissen und Technologien sind ausreichend vorhanden, um die notwendi-

ge Systemtransformation zu schaffen. Nun gilt es die Lücke zwischen Wissen und Handeln zu schließen: Mit Vertrauen in die eigenen Fähigkeiten sowie ins Gegenüber und mit Offenheit für Weiterentwicklung.

Unsere kollektive Anstrengung kann uns in eine andere Richtung lenken. Wir gestalten unsere gebaute Umwelt, unser Leben, und das der Nachkommen.

→ ZUR AUTORIN

Mascha K. Horngacher ist selbstständige Kommunikationsberaterin. In ihrem Verständnis ist Öffentlichkeitsarbeit Beziehungsarbeit. Ihre sinn- und wertorientierten Beratungen basieren u. a. auf den Lehren der Logotherapie von Viktor Frankl und der Theorie U. Den ETHOUSE Award begleitet sie mit PR-Arbeit zum 8. Mal.

INFOS www.relationen.at

Ein Gedächtnis für Gebäude

Digitale Gebäudelogbücher sollen Informationen zu Energie, Bauteilen und Materialien über den gesamten Lebenszyklus verfügbar machen. Im Rahmen des Forschungsprojekts CEScaleUP wird aktuell ein österreichischer Prototyp für die Kreislaufwirtschaft entwickelt. Eine Masterarbeit der FH Technikum Wien zeigt, was Österreich von bestehenden europäischen Systemen lernen kann.

Wer ein Gebäude plant, betreibt, saniert oder rückbaut, benötigt eine Vielzahl an Informationen. Energiekennzahlen, Pläne, verbaute Materialien, Genehmigungen, Wartungsdaten und frühere Umbauten liegen heute jedoch häufig in getrennten Systemen oder überhaupt nur in Papierform vor. Digitale Gebäudelogbücher, international als Digital Building Logbooks bezeichnet, sollen diese Informationen in einem fortlaufend aktualisierten Datensatz zusammenführen. Das Gebäude erhält damit ein digitales Gedächtnis, das über einzelne Projektphasen und Eigentümerwechsel hinweg nutzbar bleibt.

Für die Kreislaufwirtschaft ist das besonders relevant. Wiederverwendbare Bauteile und Sekundärrohstoffe können nur dann gezielt vermittelt werden, wenn bekannt ist, was in einem Gebäude verbaut wurde, in welchem Zustand es sich befindet und wann es voraussichtlich verfügbar wird. Das Logbuch soll deshalb nicht nur dokumentieren, sondern Entscheidungen über Sanierung, Rückbau

und Wiederverwendung unterstützen. Angesichts des großen Sanierungsbedarfs im österreichischen Gebäudebestand gewinnt diese Verbindung von Digitalisierung und Ressourcenschonung zusätzlich an Bedeutung.

Europas Systeme sind Spezialisten

Davor aber lohnt der Blick über den Tellerrand und auf den Stand der Technik in europäischen Nachbarländern.



Maria Dioszegi hat in ihrer Masterarbeit an der FH Technikum Wien sechs europäische Systeme anhand von sechs Dimensionen und 18 Kriterien analysiert. Bewertet wurden Datenumfang, Informationen zur Kreislaufwirtschaft, Governance, Interoperabilität, Benutzerfreundlichkeit und die Abdeckung des gesamten Gebäudelebenszyklus.

Das Ergebnis ist kein eindeutiger Sieger, sondern ein Mosaik unterschiedlicher Stärken. Die ursprünglich in den Niederlanden entwickelte Plattform Madaster bietet die umfassendste Abdeckung bei Materialpässen und End-of-Life-Daten, besitzt aber kein gesetzliches Mandat.



»Ein digitales Gebäudelogbuch ist die fehlende Infrastruktur für die Sanierung: Es schafft erstmals einen vollständigen und verlässlichen Überblick über Zustand, Historie und Materialien eines Gebäudes. Das macht Sanierungen planbar, wirtschaftlich sinnvoll und regulatorisch erfüllbar«, sagt Projektleiterin Gundula Weber vom AIT.

Foto: iStock, privat



Der belgische Woningpas punktet mit automatisierter Einbindung von Energieausweisen und hoher Nutzerfreundlichkeit, enthält jedoch keine Kreislaufdaten. Frankreich verfügt mit dem CIL als einziges untersuchtes Land über ein verpflichtendes nationales Instrument, dieses bleibt allerdings ein Papierdokument.

Österreich muss nicht bei null beginnen

Gerade aus diesen Lücken leitet die Arbeit eine Chance für Österreich ab. Die wesentlichen Bausteine der Dateninfrastruktur existieren bereits: Das Gebäude- und Wohnungsregister stellt eine eindeutige Gebäudekennung bereit, Energieausweisdatenbanken enthalten gebäudescharfe Energiedaten und digitale Bauverfahren können Genehmigungen und Bestandsunterlagen liefern. Hier setzt das Forschungsprojekt CEScaleUP an, bei dem das AIT Austrian Institute of Technology gemeinsam mit der Techni-

schen Universität Wien (TU Wien), dem Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie (FBI) und Meixner ZT an einer konkreten Lösung arbeitet. Im Zentrum steht dabei ein standardisiertes digitales Gebäudeloggbuch, das den Lebenszyklus von Bauteilen dokumentiert und ihre spätere Wiederverwendung erleichtern soll. Das von der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft geförderte Projekt verbindet technische Entwicklung, Standardisierung und neue Geschäftsmodelle. »Mit CEScaleUP wollen wir eine Brücke zwischen Forschung und Praxis schlagen – und damit echte Transformation ermöglichen«, erklärt Gundula Weber, Projektleiterin und Expertin für Digitalisierung am Bau am AIT. »Unser Ziel ist es, die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen durch digitale Werkzeuge und neue Geschäftsmodelle zu stärken.«

Ein wesentlicher Ansatz ist die teilautomatisierte Erfassung von Bauteilen. Orthofotos sollen mit KI-gestützten Verfahren analysiert werden, um Bauteile zu identifizieren und ihr Wiederverwertungspotenzial zu bewerten. Die gewonnenen Informationen fließen in einen BIM-kompatiblen Logbuch-Prototyp mit standardisierten Daten für Planung, Bau, Betrieb und Rückbau ein. Zusätzlich soll die Kreislauffähigkeit der vorhandenen Bauteile und Materialien quantitativ bewertet werden. Damit adressiert CEScaleUP eine Schwachstelle der bisherigen Systeme: Das Logbuch soll nicht bei Energie- und Bestandsdaten stehen bleiben, sondern das Gebäude als künftiges Rohstofflager sichtbar machen. »Nur wenn Daten verfügbar sind, können Angebot und Nachfrage nach wieder-

verwendbaren Materialien zusammenfinden«, erklärt AIT-Expertin Gundula Weber. Ziel sei es, mit digitalen Werkzeugen und neuen Geschäftsmodellen eine Brücke zwischen Forschung und Praxis zu schlagen.

Daten allein schaffen noch keinen Markt

Denn selbst ein technisch vollständiger Materialpass garantiert noch keine Wiederverwendung. Sekundärbauteile müssen zum richtigen Zeitpunkt auffindbar sein, verlässlich beschrieben und wirtschaftlich konkurrenzfähig angeboten werden. CEScaleUP untersucht deshalb auch skalierbare Geschäftsmodelle für gebrauchte Bauteile und Sekundärmaterialien. Das digitale Logbuch könnte so nicht nur als Archiv dienen, sondern Angebot und Nachfrage verbinden und Investitionen in zirkuläre Prozesse attraktiver machen.

Die Bausteine liegen bereit

Österreich kann dafür auf vorhandene Register, Standards und Forschungsarbeiten zurückgreifen. Was noch fehlt, ist laut der Masterarbeit vor allem die Entscheidung für ein verbindliches nationales Rahmenwerk. CEScaleUP kann zeigen, wie die technische Erfassung und Bewertung in der Praxis funktioniert. Ob daraus ein breit eingesetztes Gebäudeloggbuch wird, entscheidet sich jedoch an gemeinsamen Standards, dauerhaften Zuständigkeiten und einem wirtschaftlichen Nutzen für alle Beteiligten. Erst dann wird aus verstreuten Gebäudedaten ein wirksames Instrument der Kreislaufwirtschaft. ■



Hintergrund

Ein digitales Gebäudeloggbuch (DBL) ist ein Werkzeug, das es ermöglicht, eine Vielzahl von Daten, Informationen und Dokumenten zu verknüpfen, zu erfassen, abzurufen, anzureichern und nach bestimmten Kategorien zu ordnen. Es ermöglicht die Aufzeichnung wichtiger Ereignisse und Veränderungen im Lebenszyklus eines Gebäudes, wie z. B. Eigentümerwechsel, Nutzungsart oder -zweck, Instandhaltung, Sanierung und andere Maßnahmen.

Es kann Verwaltungsdokumente, BIM-Modelle, Pläne, Beschreibungen des Grundstücks, des Gebäudes und seiner Umgebung, technische Systeme, Rückverfolgbarkeit und Eigenschaften von Baumaterialien, Leistungsdaten wie den betrieblichen Energieverbrauch, die Raumklimaqualität, das Potenzial für Smart Buildings und Lebenszyklus-Emissionen sowie Verknüpfungen zu Gebäudebewertungen und -zertifikaten umfassen.

Im Rahmen des Projektes CEScaleUP soll das Konzept des digitalen Gebäudeloggbuchs erweitert werden. Ziel ist es, jedem physischen Bauelement eine eindeutige, persistente digitale Identität zuzuweisen und es damit dauerhaft mit seinen zugehörigen Daten zu verknüpfen.

Im Lebenszyklus

Eine thermische Sanierung lohnt sich auch wirtschaftlich. Wer das Haus dämmt, die Fenster tauscht und das Heizsystem optimiert, kann die Energiekosten um 85 Prozent reduzieren.

TEXT | Angela Heissenberger

Das Ingenieurbüro e7 untersuchte im Auftrag von GLOBAL 2000, inwieweit sich eine thermische Sanierung und ein Heizkesseltausch wirtschaftlich amortisieren. Verglichen wurden die Sanierung eines Einfamilienhauses mit 151 m² Wohnfläche sowie eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten, die bisher jeweils mit Gas beheizt wurden.

Die Expert*innen berechneten vier Szenarien: die umfassende thermische Sanierung (Dämmung von Fassade, Kellerdecke sowie oberster Geschoßdecke und Fenstertausch), eine Teilsanierung (beim Einfamilienhaus: Dämmung der obersten Geschoßdecke und Fenstertausch; Mehrfamilienhaus: Fenstertausch), eine Variante mit und ohne Tausch des Heizsystems sowie eine Basisvariante, bei der nur unbedingt notwendige Investitionen und Reparaturen durchgeführt werden.

141.000 Euro einsparen

Bei der Lebenszyklusbetrachtung wurden die über einen Zeitraum von 30 Jahren anfallenden Investitions-, Betriebs- und Energiekosten gegenübergestellt. Auch die verfügbaren Bundes- und Landesförderungen, Einmalzuschüsse und noch vorhandene Restwerte wurden berücksichtigt.

Je nach Bundesland und verfügbarem Förderangebot lassen sich erhebliche Kosten einsparen – in 30 Jahren bis zu 141.000 Euro. Beim Einfamilienhaus schnitt nach den Berechnungen der Fachleute in allen Bundesländern die Variante mit der umfassenden Sanierung und dem Einbau einer Erdwärmepumpe am besten ab. Die höchsten Kosten entstehen über den gesamten Lebenszyklus in der Basis-

Mögliche Kosteneinsparungen

BUNDESLAND	EFH	MFH (gesamt/je Haushalt)
 Tirol	141.000	181.000 / 11.300
 Kärnten	125.000	124.000 / 7.800
 Wien	121.000	378.000 / 23.600
 Oberösterreich	106.000	140.000 / 8.800
 Salzburg	100.000	127.000 / 8.000
 Vorarlberg	100.000	124.000 / 7.800
 Burgenland	99.000	124.000 / 7.800
 Niederösterreich	97.000	124.000 / 7.800
 Steiermark	97.000	124.000 / 7.800

Berechnung in Euro, inkl. Bundes- und Landesförderungen, über einen Lebenszyklus von 30 Jahren.

Quelle: e7, GLOBAL 2000

variante – nichts zu tun, erweist sich somit als die schlechteste Wahl. Jene Varianten, in denen weiterhin mit Gas geheizt wird, bringen zudem keinen finanziellen Vorteil und ein gewisses Kostenrisiko durch mögliche Preisschwankungen.

Beim Mehrfamilienhaus liegt die Variante mit der umfassenden Sanierung und der Erdwärmepumpe in allen Bundesländern – mit Ausnahme von Wien – an zweiter Stelle. Die größte berechnete Kosteneinsparung brachte die Umstellung auf eine Erdwärmepumpe ohne Sanierung. Die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern bleibt hier jedoch bestehen und ist auch aus ökologischer Sicht weniger empfehlenswert. »Wer in einem schlecht gedämmten Gebäude mit Gasheizung lebt und keine Maßnahmen setzt, muss über einen längeren Zeitraum mit erheblichen Mehrkosten rechnen«, erklärt Maximilian Hejda, Energie-

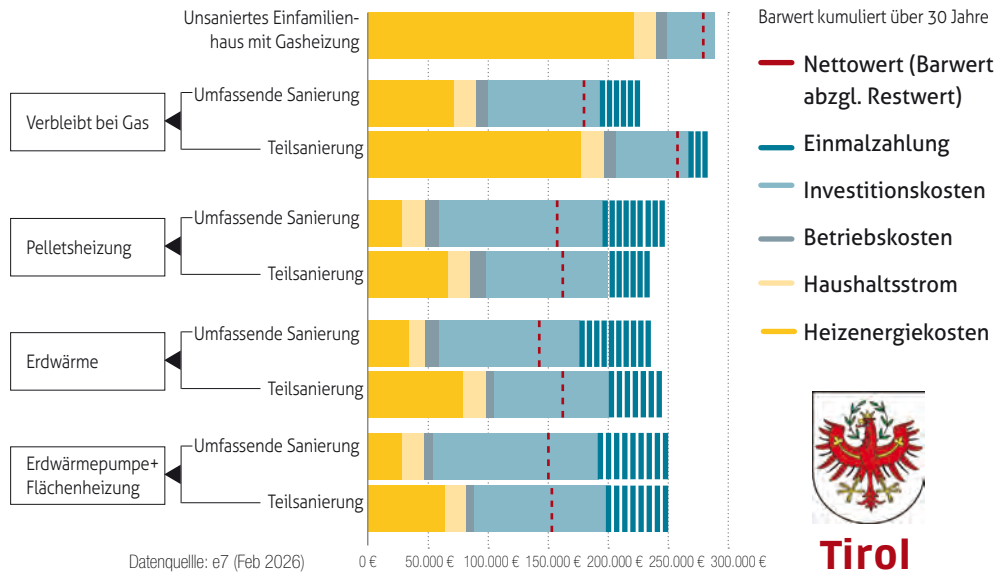
experte von GLOBAL 2000. »Umgekehrt kann man sich mit einer thermischen Sanierung und einer Umstellung des Heizsystems langfristig nicht nur Geld sparen, sondern auch die CO₂-Bilanz entlasten, den Wohnkomfort erhöhen und man ist langfristig gegen steigende Energiepreise geschützt.«

Förderungen als Anreiz

Generell liegen die berechneten Varianten recht nahe beieinander. Trotz unterschiedlicher Anfangsinvestitionen laufen fast alle Sanierungsvarianten nach 30 Jahren in einem engen Korridor zwischen 1,1 Millionen Euro und 1,2 Millionen kumuliertem Barwert zusammen. Die finanzielle Herausforderung einer Sanierung ist nicht zu unterschätzen. Damit private Haushalte diese Kosten stemmen können, sind attraktive Förderungen entscheidend.

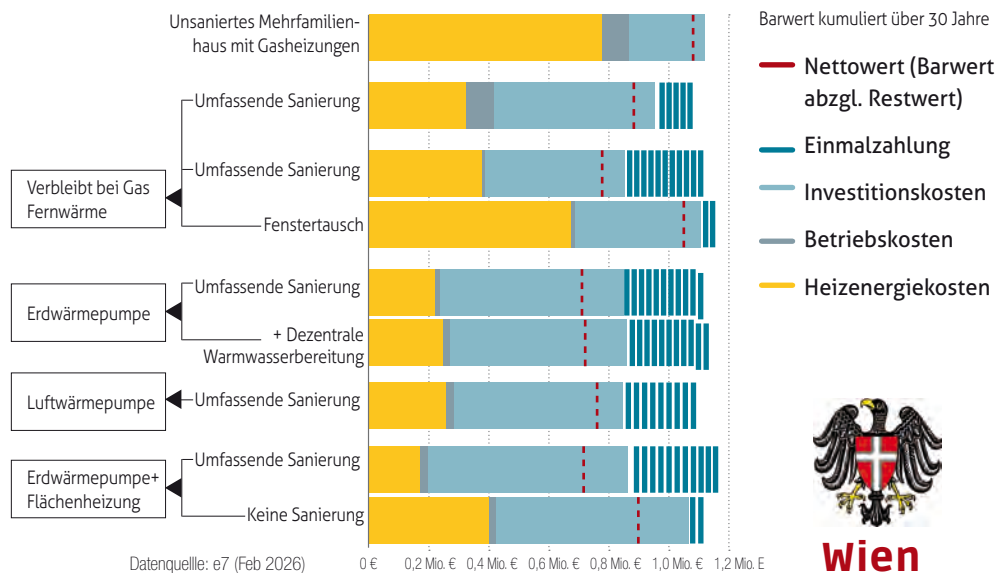
Lebenszykluskosten einer typischen Einfamilienhaus-Sanierung

Im Vergleich zum Nichthandeln, über 30 Jahre, inkl. Bundes- und Landesförderung



Lebenszykluskosten einer typischen Mehrfamilienhaus-Sanierung

Im Vergleich zum Nichthandeln, über 30 Jahre, inkl. Bundes- und Landesförderung



Betrachtet man den Zeitpunkt, ab dem sich eine thermische Sanierung mit Heizungstausch rechnet, zeigt die Studie – je nach Bundesland und Variante – eine große Bandbreite. Im Einfamilienhaus amortisieren sich die Kosten in einem Zeitraum zwischen acht und 20 Jahren, im Mehrfamilienhaus zwischen 17 und

29 Jahren. Förderungen fungieren als Anreizsystem und können die Amortisationsdauer um bis zu zehn Jahre verkürzen.

Eine höhere Förderung senkt die anfänglichen Kosten und ermöglicht dadurch mehr Menschen die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen. Ansonsten wird eine Amortisation umfassender Sa-

nierungen über 30 Jahre oft nur knapp erreicht. Berücksichtigt man die bessere Energieeffizienz und den langfristigen Werterhalt erweist sich die energetische Modernisierung dennoch als die wirtschaftlich vorteilhaftere Option, die zudem gegenüber Energiepreisschwankungen deutlich resilienter ist. ■



Messung statt Meinung

Der VIVA Forschungspark von Bauplan ist das größte Forschungsprojekt für vergleichende Baustoffe in Europa. Seit über zehn Jahren liefert er die Daten, was Dämmung tatsächlich bringt. Mit eindeutigen Ergebnissen.

Im VIVA Forschungspark stehen dreizehn Forschungshäuser mit je einem Raum von drei mal vier Metern, mit identischen Fenstern, identischer Haustechnik, identischer Ausrichtung zur Sonne und simulierter Nutzung. Unterschiedlich ist nur der Wandaufbau. In jedem Haus liefern 33 Sensoren Unmengen an Daten. Diese Daten zeigen, was Dämmung wirklich bringt.

Dämmung im Sommer

Die jüngsten Hitzewellen haben es deutlich gezeigt: Nachtlüften allein reicht nicht mehr. Dass wirksamer Hitzeschutz bei der Gebäudehülle zeigen die jüngsten Messergebnisse aus der Hitzeperiode zwischen 1. Juni und 20. Juli 2026. Bei einer Außentemperatur von maximal 37,4 Grad erreichte das ungedämmte Haus mit 25er-Ziegel 30,7 Grad Raumtemperatur, das gedämmte 26,4 Grad. Beim nachgebauten Gründerzeitaufbau mit 50er-Vollziegel standen 29,3 Grad gegen 24,5 Grad. Im Winterversuch, einer simulierten 48-stündigen Heizunterbre-

chung bei drei Grad außen, lag das ungedämmte Haus nach zwei Tagen bei zehn Grad, das gedämmte bei 17. Beim Jahresverbrauch stehen 4.023 Kilowattstunden gegen 1.568.

Fazit: Eine gute Fassadendämmung hält einen großen Teil der Hitze draußen. Massive Wände mit hoher Speichermasse verzögern die Erwärmung zusätzlich und



Im VIVA Forschungspark liefern 33 Sensoren in jedem der 13 Forschungshäuser wichtige Daten zu Bau- und Dämmstoffen.

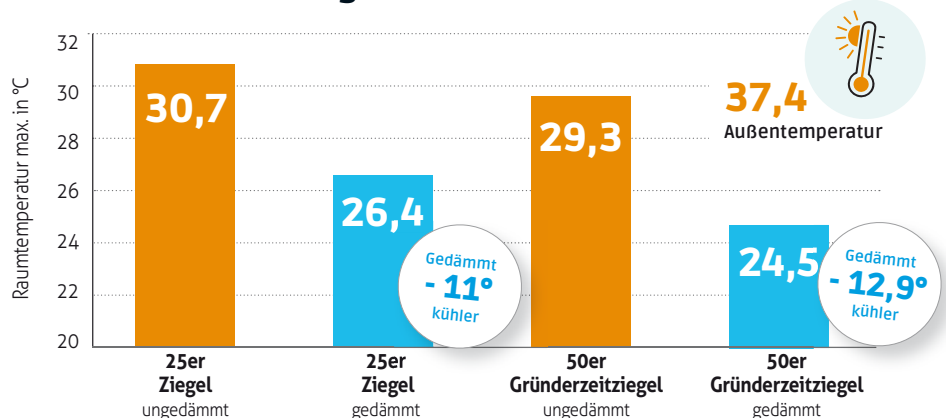
tragen dazu bei, die Innenraumtemperatur über den Tag stabil zu halten.

Dämmung im Winter

Wie wichtig eine gute Dämmung im Winter sein kann, zeigte eine Blackout-Simulation. Dafür haben die VIVA-Expert*innen bei Außentemperaturen rund um den Gefrierpunkt die Heizung in den Forschungshäusern für 48 Stunden abgestellt. Am Kältesten wurde es im ungedämmten Haus mit einem 25 cm Ziegel. Die Innentemperatur betrug trotz einer Ausgangstemperatur von 21 °C nach 48 Stunden nur mehr knapp 10 °C und die Wandoberflächentemperatur lag sogar nur noch bei knapp 8 °C. Nach erneuter Aktivierung der Heizung dauerte es in den ungedämmten Häusern zudem nochmals mindestens drei volle Tage, um wieder die Ausgangstemperatur zu erreichen.

In den gedämmten Häusern in Massivbauweise lagen die Innentemperaturen nach 48 Stunden hingegen im Durchschnitt noch bei erträglichen 17 °C. Auch die Wandoberflächentemperaturen lagen im Mittel noch bei 16,5 °C. Die Wohlfühltemperatur von 21 °C wurde außerdem bereits nach einem Tag wieder erreicht.

Sommerliche Temperaturentwicklung in den Bauplan VIVA Forschungshäusern



Anmerkung: Messung bei extremer Hitze (Außentemp.: max. 37,4 °C), Daten basieren auf der kontinuierlichen Messung während der Hitzeperiode 2026 im Zeitraum von 01.06.2026 bis 20.07.2026.

»Dämmen statt Verheizen«

Ein breites Bündnis von 15 Verbänden aus Industrie, Gewerbe und Forschung hat eine groß angelegte Initiative für die thermische Sanierung gestartet. Der Bau & Immobilien Report kennt die Beweggründe.

Am Anfang des von der Initiative »Dämmen statt Verheizen« veröffentlichten Positionspapiers steht eine Frage: »Was bringt eine moderne Wärmepumpe, wenn die gewonnene Wärme durch undichte Fenster und Wände sofort wieder entweicht?« Die Antwort: »Wenig.« Schließlich gieße man auch kein heißes Wasser in eine Badewanne ohne Stöpsel. Die Initiative kritisiert, dass das Geld der Steuerzahler buchstäblich verheizt wird. »In Zeiten des Sparens ist das kein Sparprogramm, das ist ein Eigentor«, wird ein Ende der Geldverschwendung gefordert. Für die Energiewende brauche es thermische Sanierung, Energieeffizienz und Heizungstausch — in dieser Reihenfolge. »Wer nur die Heizung tauscht, baut eine Hochleistungspumpe in ein leckes Schiff«, so die 15 Verbände.

Argumente, mit denen die Initiative überzeugen will:

- Energie sparen, bevor man heizt. Eine umfassende Sanierung spart bis zu 76 Prozent der Energie ein. Eine Wärmepumpe arbeitet in einem gedämmten Gebäude um ein Vielfaches effizienter. Nicht zu dämmen ist keine Sparmaßnahme — es ist Energieverschwendung auf Kosten aller.
- Jeder Förder-Euro kommt mehrfach zurück. Ein Euro in die Sanierung löst 2,59 Euro Wertschöpfung aus — regional, in heimischen Betrieben. Die Förderungen 2023/24 allein haben Investitionen von 2,3 Milliarden Euro

ausgelöst. Bei einer Sanierungsrate von 3 Prozent entstehen 30.000 neue Arbeitsplätze. Das ist Wirtschaftspolitik, die sich rechnet.

► Österreich darf nicht zum Geisterfahrer werden. Die gesamte EU setzt mit der »Renovation Wave« auf Verdopplung der Sanierungsrate. Wer jetzt die Förderung kürzt, verliert die Kapazitäten der Handwerksbetriebe — und das Know-how, das wir später dringend brauchen.

Wer von der Förderung der thermischen Sanierung profitiert:

Unsere Wirtschaft. 30.000 Jobs, jeder Förder-Euro kommt 2,5-fach zurück, regionale Betriebe, die Österreich stark machen. Unsere Kinder. Wer heute nicht dämmt, hinterlässt der nächsten Generation überdimensionierte Heizungen, steigende Betriebskosten und Immobilien, die an Wert verlieren. Unsere Mieter. Mangelnde Dämmung trifft besonders jene, die nichts daran ändern können: höhere Betriebskosten, Kälte im Winter, keine Kontrolle über die Bausubstanz. Unsere Freiheit. Wahre Unabhängigkeit bedeutet: weg von Energielieferanten, weg von fremden Mächten. Ohne Sanierung bleiben wir in der Abhängigkeitsfalle — egal, wie modern die Heizung ist.

Hinter der Initiative stehen der Fachverband Steine-Keramik, die Bundesinnung Bau, die Qualitätsgruppe Wärmedämmsys-

teme, die Gewerkschaft Bau-Holz, Global 2000, der Zentralverband industrieller Bauprodukterhersteller ZIB, der Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie FBI, die österreichische Arbeitsgemeinschaft Putz ÖAP, die Plattform Fenster & Fensterfassade, die Güteschutzgemeinschaft Polystyrol-Hartschaum GPH, die GDI2050 – Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050, die Güteschutzgemeinschaft WDVS-Fachbetrieb, das Österreichische Institut für Bautechnik OIB, die Österreichische Fachvereinigung für Polystyrol-Extruderschaum ÖXPS sowie die ARGE Fachvereinigung Mineralwolleindustrie FMI.





Energieeffizienz **zuerst**

Die EU-Energieeffizienzrichtlinie betont den Grundsatz, dass nachhaltige Lösungen bei Planungs- und Investitionsentscheidungen berücksichtigt werden müssen. Wie eine Prüfung des EU-Rechnungshofs zeigt, wurden Sanierungshilfen im Gebäudesektor nicht immer sinnvoll eingesetzt.

TEXT | Angela Heissenberger

Mit dem Leitprinzip »Energieeffizienz an erster Stelle« räumt die Europäische Union dem Thema bei politischen und wirtschaftlichen Entscheidungen Vorrang ein. Energieeffiziente Lösungen müssen in allen Sektoren berücksichtigt werden. Mit der Neufassung der Energieeffizienzrichtlinie (EEN) gilt seit 2023 eine noch stärkere und umfassendere Rechtsgrundlage für die Anwendung dieses Prinzips.

Darin wird nicht nur die Notwendigkeit betont, den Verbrauch fossiler Brennstoffe zu senken, sondern auch den Energiebedarf generell. Durch die Kriege in der Ukraine und in Nahost rückte zudem die Abhängigkeit von außereuropäischen Ländern in den Fokus. Für den Übergang zu sauberer Energie sollen Investitionen in erneuerbare Energieträger gefördert und die Widerstandsfähigkeit der Energiesysteme in der EU gestärkt werden. Doch nicht nur die Produktionskapazitäten

von Wind- und Solarenergie müssen steigen, der Energiebedarf muss sinken. Sowohl der öffentliche, als auch der private Sektor sind deshalb angehalten, zunächst in Maßnahmen zur Energieeffizienz zu investieren, bevor komplexere oder kostspieligere Lösungen zur Energiewende in Angriff genommen werden.

Oberflächliche Maßnahmen

Drei Viertel aller privaten Wohngebäude gelten aus energetischer Sicht als ineffizient. Ab 2021 verdoppelte die EU daher die aus Steuermitteln gespeisten Förderungen. Bis 2026 wurden insgesamt rund 43 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Im derzeit verhandelten EU-Budget ab 2028 sind weitere Zuschüsse in Milliardenhöhe vorgesehen.

Wie der Europäische Rechnungshof (EuRH) berichtet, wurden die Förderungen jedoch nicht immer sinnvoll angelegt. Oftmals floss das Geld in oberflächliche Renovierungen, die sich rasch durchfüh-

ren lassen, etwa den Tausch der Fenster. In sogenannte »Deep Renovations«, die u. a. die Dämmung von Wänden und Dach umfassen, wurde jedoch weitaus seltener investiert, obwohl sich dadurch ein Gutteil der Energiekosten einsparen ließe.

In der Region Brüssel wurden beispielsweise 72 Prozent der Mittel für die Modernisierung von Heizkesseln, Fenstern und Türen verwendet. Der in Italien gewährte »Superbonus« erwies sich als besonders ineffizient: Zwar kamen die Zuschüsse nur Projekten zugute, bei denen Energieeinsparungen von mindestens 40 Prozent zu erwarten waren, pro eingesparter Kilowattstunde kostete diese Maßnahme aber fast zehn Euro – viermal so viel wie ursprünglich geplant und deutlich mehr als ähnliche Projekte in anderen EU-Ländern.

Der EuRH kritisierte zudem, dass viele Förderungen auf Basis von Kosten-schätzungen ausgeschüttet wurden. Eine Überprüfung der tatsächlichen Beträ-

Die neue EU-Gebäuderichtlinie auf einen Blick

Ziel: Vollständige Dekarbonisierung für Bestand (rasche Renovierung) und Neubau (Nullemissionsgebäude) bis 2050.

PLANUNG	BESTAND	NEUBAU	SONSTIGE
Nationaler Renovierungsplan ▶ Verpflichtende Zielpfade ▶ Löst langfristige Renovierungsstrategie ab	Stichtag: 2020	Vorgabe des Nullemissionsgebäudes ▶ 0 % fossiler Energieverbrauch vor Ort ▶ Ab 2030 für alle Gebäude ▶ Ab 2028 für öffentliche Gebäude	Mobilität ▶ Pflicht für E-Mobilität ▶ Recht auf Ladepunkte
Renovierungspässe ▶ Zahl der max. Schritte zum Nullemissionsgebäude bis 2050	Sanierungsrate ▶ MEPS (Minimum Energy Performance Standards) geben Rahmen für Renovierung vor	Solarpotenzial heben	Verbot, Heizkessel fossil zu betreiben
One-Stop-Shop ▶ technische Beratung zu allen Renovierungsfragen	Wohngebäude ▶ Durchschnittsbetrachtung ▶ Primärenergieverbrauch	E-Mobilität	Digitalisierung ▶ Zentrale Datenbank für Energieausweise und »Global Warming Potential« ▶ Recht auf Ladepunkte
Soziale und gesundheitliche Ziele	Nichtwohngebäude ▶ Betrachtung Einzelgebäude ▶ Wahl: Primär- oder Endenergieverbrauch	Gebäudetechnik	Finanzierung soll ermöglicht werden

⬆ Die novellierte Gebäuderichtlinie (EPBD) trat am 28. Mai 2024 in Kraft. Die EU-Mitgliedstaaten hatten bis 29. Mai 2026 Zeit, die Vorgaben in nationales Recht zu übertragen.

ge erfolgte nicht immer. Nur für drei der 111 untersuchten Sanierungsmaßnahmen gab es konkrete Ziele zur Energieeinsparung.

Countdown bis 2030

Mit der ab dem zweiten Quartal 2026 gültigen Novelle der europäischen Gebäude-Richtlinie (EPBD) wurden Mindeststandards festgelegt. Während bei gewerblichen und öffentlichen Immobilien (Nichtwohngebäude) eine Renovierungspflicht für 16 Prozent der energetisch schlechtesten Gebäude bis 2030 sowie für weitere 26 Prozent bis 2033 gilt, gibt es für private Wohngebäude keinen Zwang. Ursprünglich diskutierte, starre Vorgaben – etwa das Erreichen bestimmter Energieklassen – wurden gestrichen. Stattdessen gilt ein Gesamtziel für den Gebäudebestand: Der Primärenergieverbrauch soll im Wohnbereich bis 2030



Ursprünglich diskutierte Vorgaben, etwa das Erreichen bestimmter Energieklassen, wurden gestrichen.

national um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent (verglichen mit 2020) sinken. Die Senkung des Primärenergieverbrauchs um mindestens 55 Prozent muss durch die Renovierung der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz erzielt werden. Ein Renovierungspass und die Einrichtung zentraler Anlaufstellen (One-Stop-Shops) sollen Eigentümer*innen bei der Durchführung der Maßnahmen unterstützen.

Generell sind von den Mitgliedstaaten nationale Gebäudesanierungspläne zu erstellen, in denen aufbauend auf den Minimum-Energieeffizienzstandards klare Zielsetzungen für den Um-

bau des Gebäudebestands (private Wohngebäude und gewerbliche bzw. öffentliche Gebäude) zu Nullemissionsgebäuden bis 2050 enthalten sind. In den Plänen für die Zwischenziele 2030 und 2040 müssen Maßnahmen für den Ausstieg aus fossilen Heizsystemen berücksichtigt werden. Neue öffentliche Gebäude, die ab 1. Jänner 2028 errichtet werden, unterliegen dem neuen Standard für Nullemissionsgebäude. Für alle anderen Gebäude gilt dieser ab 1. Jänner 2030. Der Primärenergiebedarf in diesen Gebäuden soll möglichst gering sein und der restliche Energiebedarf durch erneuerbare Energieträger gedeckt werden.

Weitreichende Vorteile

Von Gebäuderenovierungen profitieren Umwelt, Bewohner*innen und die Wirtschaft. Die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden ist dabei ein wichtiger Schlüssel – und gerade jetzt könnte der richtige Zeitpunkt sein, eine Sanierung in Angriff zu nehmen.

TEXT | Angela Heissenberger

Die Europäische Union gestaltet ihre Energiewirtschaft zu einem erneuerbaren, resilienten und unabhängigen Sektor um. Leistungsfähige Gebäude mit reduziertem und dekarbonisiertem Energieverbrauch spielen dabei eine zentrale Rolle. Mehrere überarbeitete EU-Richtlinien sowie das Programm »Renovate Europe« zielen darauf ab, die Energiestandards von Gebäuden zu verbessern und energetische Sanierungen in ganz Europa zu beschleunigen. Insbesondere die Verbesserung der Energieeffizienz birgt erhebliche Chancen, die Energiewende zu beschleunigen. Gleichzeitig trägt eine forcierte Elektrifizierung zur Stärkung der europäischen Energiesicherheit bei – in Zeiten globaler Öl- und Gasmartkovolatilität ein weiterer Vorteil.

Allein die Dämmung von Wohngebäuden würde den Heizenergiebedarf in der EU um 44 Prozent senken – noch bevor man andere Maßnahmen wie Wärmepumpen, Lüftungssysteme oder Steuerungselemente für den Wasser- und Energieverbrauch installiert. In weiterer Folge ließen sich potenziell 44,2 Milliarden Euro an Investitionen in den Netzausbau einsparen und die Belastung der Übertragungsnetze um 75 Prozent verringern. Moderne Speichersysteme und smartes Lastmanagement stärken zusätzlich die Netzstabilität. »Jährlich wird nur ein Bruchteil des Gebäudebestands ener-



Jährlich wird nur ein Bruchteil des Gebäudebestands energetisch modernisiert. Vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern besteht Nachholbedarf.

getisch modernisiert. Vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern besteht erheblicher Nachholbedarf, da energieeffiziente Sanierungen hier oft vernachlässigt wurden», erklärt Jan Peter Hinrichs, Geschäftsführer des deutschen Bundesverbands Energieeffiziente Gebäudehül-

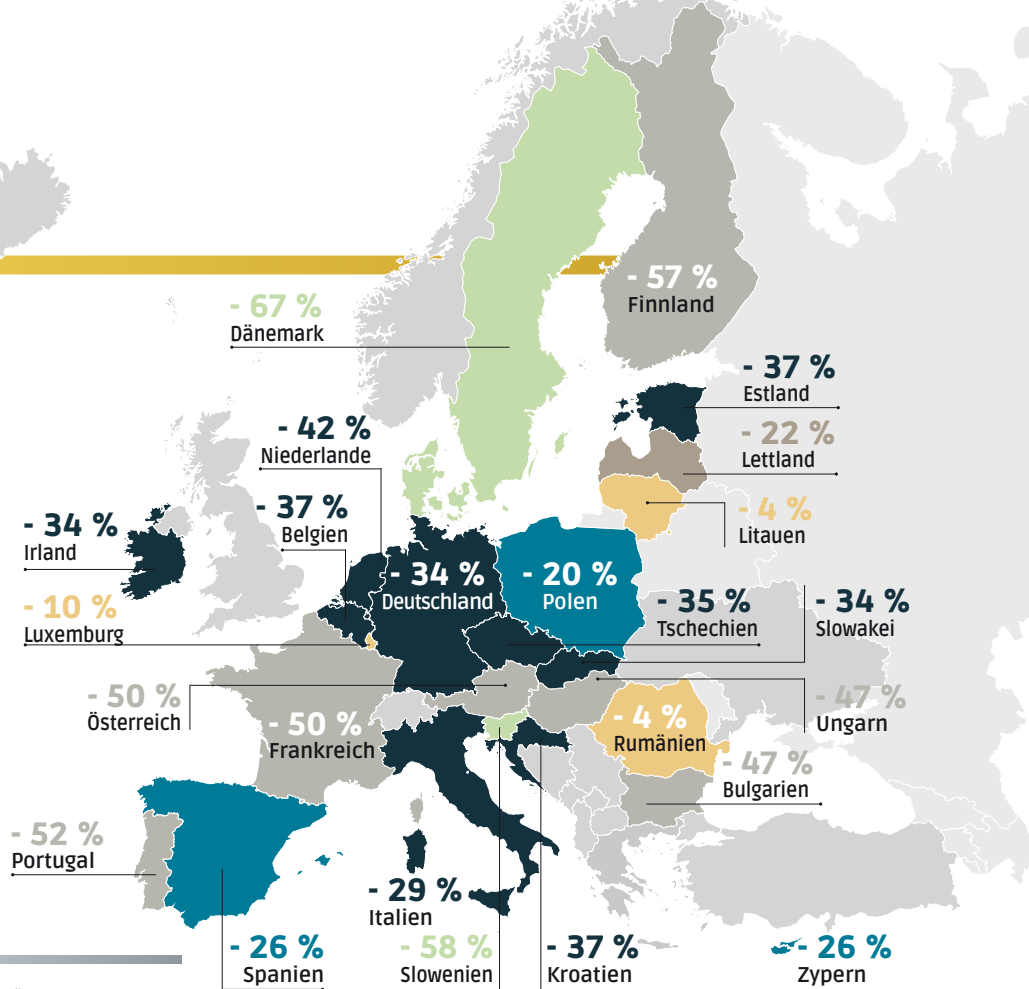
le (BuVEG). »Die Folgen liegen auf der Hand: hoher Energieverbrauch, steigende Kosten und eine zunehmende Belastung der Energienetze.« 2027 wird der EU-Emissionshandel auf die Bereiche Gebäude und Verkehr ausgeweitet – damit kommen auf Eigentümer*innen und Be-

Foto: iStock

Sanierungsoffensive für mehr Energieeffizienz

Die Karte zeigt die prozentuale Veränderung der Emissionen aus fossilen Brennstoffen, die in Gebäuden verwendet werden, zwischen 2005 und 2023. Die Treibhausgasemissionen aus dem Energieverbrauch in Gebäuden sind in diesem Zeitraum durchschnittlich um 31 % gesunken.

Quelle: European Environment Agency, 2023



wohner*innen von Gebäuden mit fossilen Heizungen massive zusätzliche Belastungen zu, insbesondere wenn diese auch eine schlechte Energiebilanz aufweisen.

Soziale Komponente

Beim Renovate Europe Day 2025 in Kopenhagen trafen Branchenexpert*innen und Entscheidungsträger*innen zusammen, um über die Zukunft der energetischen Sanierung zu diskutieren. Der ineffiziente Gebäudebestand wurde dort auch als Chance für die krisengeschüttelte Bauwirtschaft und andere damit verbundene Wirtschaftssektoren betont.

Mit einem Anteil von neun bis zehn Prozent am EU-BIP generiert die Baubranche eine erhebliche Wertschöpfung und schafft Millionen von Arbeitsplätzen. Weniger als zehn Prozent des aktuellen europäischen Gebäudebestands wurden im letzten Jahrzehnt errichtet – ein großes Potenzial, um die Wirtschaftstätigkeit anzukurbeln.

Laut Berechnungen des Buildings Performance Institute Europe (BPIE) lassen sich durch die Dämmung von Dachboden und Dach bis zu 14 Prozent der Heizenergie in Wohngebäuden einsparen. Neben ökologischen und ökonomischen Überlegungen enthält die angestrebte An-

hebung der Sanierungsrate auch eine soziale Komponente: Für die mehr als 40 Millionen Europäer*innen, die ihre Wohnungen nicht ausreichend heizen können, können diese Verbesserungen die Energiearmut deutlich verringern und gleichzeitig Gesundheit und Wohnkomfort verbessern.

Hürden beseitigen

Emissionsfreies Bauen wird ab 2028 Standard für öffentliche Neubauten und ab 2030 für alle Neubauten. Doch vor allem für Bestandsgebäude ist ein verantwortungsvoller Umgang angezeigt – auch sie können durch eine umfassende Sanierung emissionsfrei werden, obwohl dazu keine gesetzliche Verpflichtung besteht. Emissionsfreie Gebäude nutzen keine fossilen Brennstoffe, nutzen erneuerbare Energieträger und benötigen dank guter

Isolierung, intelligentem Design und effizienter Systeme sehr wenig bis gar keine zusätzliche Energie.

Für Bauanträge, die ab Anfang 2030 eingereicht werden, ist zudem die Installation von Solaranlagen vorgeschrieben, sofern dies sinnvoll ist. Für bestehende Wohngebäude besteht eine solche Verpflichtung nicht, wenngleich auch sie von Solarenergie profitieren können. Die Installation neuer, mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel wird schrittweise eingestellt – finanzielle Anreize für fossile Heizkessel gibt es bereits seit 1. Jänner 2025 nicht mehr.

Viele Hausbesitzer*innen scheuen jedoch umfassende Sanierungen aus vielerlei Gründen: Es mangelt an Informationen, die Koordinierung der Abläufe erscheint zu kompliziert und die Anfangskosten sind hoch. Um diese Hürden zu beseitigen, werden im Zuge der neuen EU-Gebäuderichtlinie zentrale Anlaufstellen geschaffen, die alle Informationen rund um Hausrenovierungen aus einer Hand bieten – von der Bedarfsanalyse und der Beratung zu verschiedenen Optionen bis hin zur Sicherung einer günstigen Finanzierung und der Zusammenstellung des richtigen Handwerkerteams.



Weniger als 10 % des Gebäudebestands wurden im letzten Jahrzehnt errichtet.

Sanierungsrate im

Sinkflug

Die Fördermaßnahmen beschränken sich 2026 fast ausschließlich auf den Tausch des Heizsystems, die thermische Sanierung der Gebäudehülle fällt indes stark zurück. Wie das Monitoring-System des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) aufzeigt, wird an der falschen Stelle gespart.

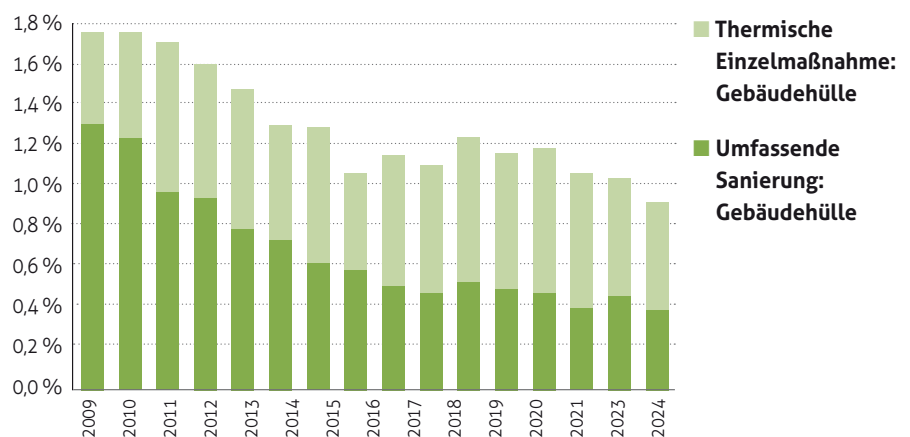
TEXT | Angela Heissenberger

Die aktuellen Daten des Monitoring-Systems belegen eine ernüchternde Entwicklung: Trotz umfangreicher Förderprogramme steigt die Sanierungsrate in Österreich nur minimal. Die thermische Sanierungsrate, bei der die Gebäudehülle energetisch verbessert wird, befindet sich derzeit mit 0,9 Prozent gar auf dem Tiefpunkt. Seit 2010 hat sich dieser Wert halbiert. Obwohl die Emissionen des Gebäudesektors zwischen 2021 und 2024 um ein Drittel von 8,8 auf 5,8 CO₂-Äquivalente sanken, geben die Ergebnisse Anlass zur Sorge: Österreich setzt auf die rasche CO₂-Einsparung durch den Heizungstausch und vernachlässigt jenes Instrument, das den Energiebedarf der Gebäude langfristig senkt – die Dämmung.

Die Gesamtsanierungsrate, die geförderte und ungeforderte, umfassende

Sanierungsrate:

Thermische Maßnahmen ohne Heizungstausch 2009–2024



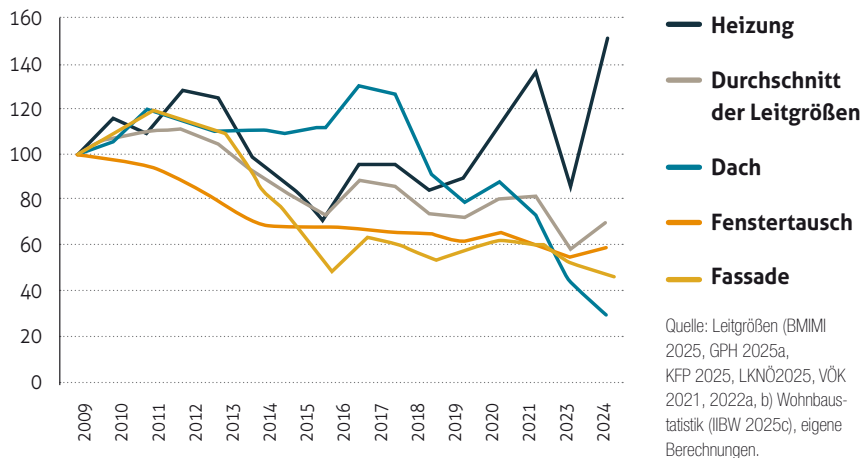
Quelle: Wohnbauförderung (BMK 2025), Sanierungsoffensive (KPC 2025), Mikrozensus (Statistik Austria 2019, 2021a, b, 2023a, b, 2025a, b, c), Leitgrößen (GPH 2025a, KFP 2025), Wohnungsstatistik (IIBW 2025C), eigene Berechnung.



Die Gesamtsanierungsrate lag 2024 bei 1,6 Prozent. Nur 0,4 Prozentpunkte davon entfielen auf umfassende Sanierungen.

Foto: iStock

Sanierungsmaßnahmen



↑ Beim reinen Heizungstausch bleibt der Gesamtenergieverbrauch **größtenteils** unverändert. Trotzdem sind Wärmeschutzmaßnahmen stark rückläufig.

Sanierungen sowie kumulierte Einzelmaßnahmen umfasst, lag 2024 bei rund 1,6 Prozent des Wohnungsbestandes. Nur 0,4 Prozentpunkte davon entfielen auf umfassende Sanierungen, bei denen mindestens vier Einzelmaßnahmen (Dämmung der Gebäudehülle und der obersten Geschoßdecke, Fenstertausch, Heizungsumstellung etc.) durchgeführt wurden. Der große Rest betraf wenige Einzelmaßnahmen, meist einen Heizungstausch.

Simulationen im Auftrag des Umweltbundesamtes zeigen jedoch klar: Um die angestrebte vollständige Dekarbonisierung bis 2040 zu erreichen, müsste die Sanierungsrate rasch verdoppelt werden – auf drei Prozent (alle Wohnungen) bzw. 2,7 Prozent (nur Hauptwohnsitze).

Deutlich unter dem Zielpfad

Entsprechend kritisch beurteilen die Auftraggeber der Studie – der Fachverband Steine-Keramik, der Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller und die Gebäudehülle + Dämmstoff Industrie 2050 – den Förderstopp für die thermische Sanierung. Beim reinen Heizkesseltausch bleibe der Gesamtenergieverbrauch zum Großteil unverändert. Nur

durch die Sanierung der Gebäudehülle seien Energieeffizienz und eine wirksame Reduktion der CO₂-Emissionen gegeben.

Als 2009 der erstmals bereitgestellte »Sanierungsscheck« des Bundes einen Sanierungsboom auslöste, wurden rund 55.000 geförderte thermisch-energetische Sanierungen durchgeführt. Zwei Drittel davon waren umfassende Sanierungen, nur ein Drittel betraf Einzelmaßnahmen. Heute hat sich das Verhältnis zu einem Viertel gegenüber drei Vierteln umgekehrt. Als zentralen Hemmschuh identifizierten die Studienautor*innen zudem die föderalistischen Strukturen. Aufgesplittete Kompetenzen und inkonsistente Förderungen würden zu einer wenig kohärenten politischen Strategie führen. Um die Sanierungsrate zu erhöhen, wären hingegen Maßnahmenbündel, die nach Bestandssegmenten differenziert sind, empfehlenswert – von finanziellen An-

reizen über klare rechtliche Rahmenbedingungen bis zu verbesserter Beratung. Viele Immobilienbesitzer*innen seien bei der Koordinierung der für eine Sanierung erforderlichen Gewerke überfordert. Beim mehrgeschoßigen Wohnbau kämen rechtliche Barrieren wie Duldungspflichten und fehlende Möglichkeiten zur Umlegung der Kosten auf Mieter*innen dazu.

Ausgewogen fördern

Von rund 5,17 Millionen Wohnungen im österreichischen Bestand haben laut Monitoring etwa 1,67 Millionen einen unzureichenden thermischen Standard. Besonders hoch ist der Sanierungsbedarf bei Gemeindewohnungen, privaten Mietwohnungen und Wohnungen ohne Hauptwohnsitz; letztere sind oft Eigenheime. Um den Zielpfad bis 2040 zu halten, wären jährlich rund 160.000 umfassende Sanierungen nötig, je nach Kombination von Voll- und Einzelmaßnahmen also etwa 300.000 bis 400.000 Wohnungen. Lediglich bei jedem zehnten Kesseltausch wird jedoch eine umfassende Sanierung durchgeführt. Dadurch bleiben auch mögliche zusätzliche volkswirtschaftliche Effekte, etwa für den Bausektor, ungenutzt. Gunther Sames, Vorsitzender des Vorstands des Zentralverbandes der industriellen Bauproduktehersteller, fordert daher für die kommenden Förderperioden eine ausgewogene Ausgestaltung: »Im Zuge der Ausschüttung von Förderungen für 2027 darf es zu keiner weiteren einseitigen Bevorzugung einzelner Technologien oder Branchen kommen. Die Förderlogik muss wieder ausgewogen, planbar und standortverträglich ausgestaltet werden.«



→ Meist werden nur Einzelmaßnahmen, etwa ein Kessel- oder Fenstertausch, durchgeführt.



ENERGIEEFFIZIENZ zahlt sich aus

Der energetische Zustand eines Hauses hat erheblichen Einfluss auf den Angebotspreis. Für Immobilien mit guter Energiebilanz gibt es bis zu 20 Prozent Preisaufschlag.

TEXT | Angela Heissenberger

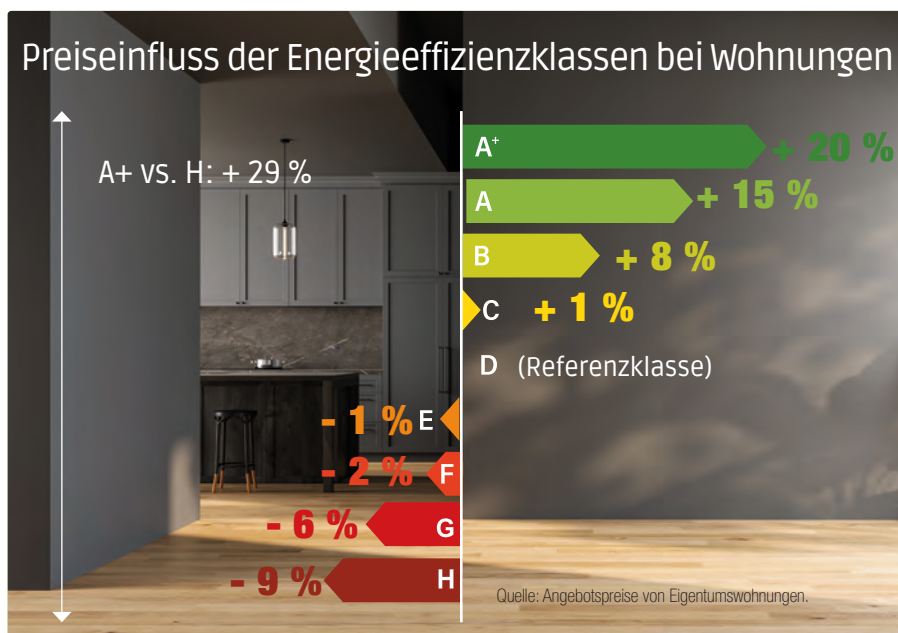
Die Preise für Wohnimmobilien steigen. Doch nicht mehr die Lage ist das entscheidende Kriterium, sondern zunehmend auch der Energiestandard. Wie eine aktuelle Analyse der Immowelt AG belegt, hat sich Energieeffizienz zu einem zentralen Preisfaktor bei Wohnimmobilien entwickelt.

Die Energieeffizienzklasse eines Gebäudes gibt an, wie effizient ein Haus oder eine Wohnung Energie nutzt, und ist deshalb ein wichtiger Richtwert für Eigen-

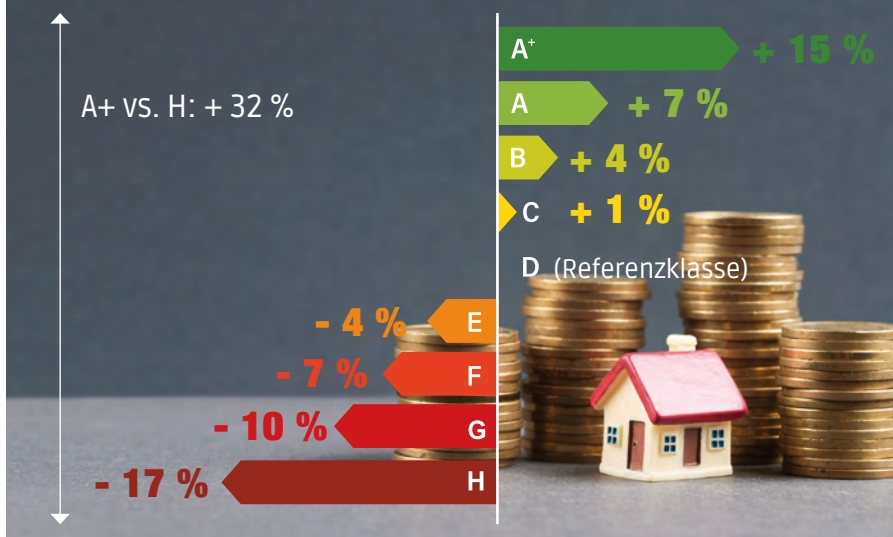


Je weiter eine Immobilie energetisch vom mittleren Standard abweicht, desto stärker schlägt sich das im Angebotspreis nieder.

Preiseinfluss der Energieeffizienzklassen bei Wohnungen



Preiseinfluss der Energieeffizienzklassen bei Häusern



⬅ Immobilien mit guter Energiebilanz sind teuer und gefragter. Objekte der unteren Effizienzklassen müssen Preisabschläge hinnehmen.



⬆ Energetische Schwachstellen werden bei einer Thermografie-Analyse sichtbar.

tümer*innen, Käufer*innen und Investor*innen. Die Klassifizierung wird auf einem Energieausweis dokumentiert und reicht von A+ (sehr effizient) bis G (weniger effizient). Die Beurteilung eines Gebäudes hängt von verschiedenen Faktoren ab, darunter Wärmedämmung, Heizsysteme, Fensterqualität und Nutzung erneuerbarer Energien.

Objekte der Energieeffizienzklassen D bis G mit schlechter Energiebilanz haben es am Markt besonders schwer und müssen Preisabschläge von 15 Prozent hinnehmen. Ineffiziente Eigenheime der niedrigsten Klasse H werden im Durchschnitt um 17 Prozent günstiger angeboten als vergleichbare Häuser der mittleren Klasse D. Generell zeigt sich: Je weiter ein Haus energetisch vom mittleren Standard abweicht, desto stärker schlägt sich dies im Angebotspreis nieder.

Am oberen Ende der Skala werden hingegen für Objekte mit gutem Energiestandard deutlich höhere Preise verlangt. Eigentumswohnungen, die der Effizienzkategorie A+ entsprechen, kosten rund

20 Prozent mehr als Referenzobjekte der Klasse D. Immobilien der Klassen B und C sind im Vergleich zu weniger effizienten Objekten etwas günstiger und gefragter; sie erzielen immerhin noch Preisvorteile von fünf bis zehn Prozent. Interessantes Detail: Die Preisunterschiede fallen in städtischen Ballungsgebieten besonders stark aus.

Große Preisschere

»Die Energieeffizienz ist längst zu einem zentralen Werttreiber auf dem Immobilienmarkt geworden«, sagt immowelt-Geschäftsführer Theo Mseka. »Käufer*innen achten stärker als früher auf laufende Energiekosten und mögliche Sanierungsaufwände. Entsprechend erzielen besonders effiziente Gebäude deutliche Preisaufschläge, während Immobi-

lien mit schwacher Energiebilanz häufig nur über niedrigere Einstiegspreise Interesse finden.« Zudem hat das wachsende Bewusstsein für den Klimawandel die Nachfrage nach Gebäuden, die ressourcenschonend betrieben werden, verstärkt. Käufer*innen sind bereit, für nachhaltige Immobilien mehr zu zahlen, da sie die langfristige Rentabilität und die Umweltvorteile schätzen.

Viele zum Verkauf stehende Wohnimmobilien sind jedoch in den schlechteren Energieeffizienzklassen F bis H eingestuft. Nahezu jedes zweite Haus weist Renovierungsbedarf, meist in der Wärmedämmung, auf. Eine Sanierung lohnt sich somit in mehrfacher Hinsicht: Sie steigert nicht nur die Energieeffizienz, den Wohnkomfort und die Betriebskostenersparnis, sondern wirkt sich auch positiv auf den Marktwert einer Immobilie aus.

Infolge des Zinsanstiegs und der Energiekrise im Jahr 2022 verzeichneten Wohnimmobilien mit hoher Energieeffizienz zunächst wie der gesamte Markt sinkende Angebotspreise, erholten sich anschließend jedoch deutlich schneller. Ineffiziente Gebäude stehen seither stark unter Druck – entsprechend häufiger müssen Verkäufer*innen Preisabschläge akzeptieren.



Theo Mseka, immowelt: »Energieeffizienz ist ein zentraler Werttreiber.«





Kommunikation als Schlüssel

Der Energieberatung kommt bei Sanierungsvorhaben eine wichtige Rolle zu. Gefragt ist nicht nur gebäudespezifische Fachexpertise: Berater*innen vermitteln zwischen unterschiedlichen Interessen und strukturieren den Ablauf.

TEXT | Angela Heissenberger

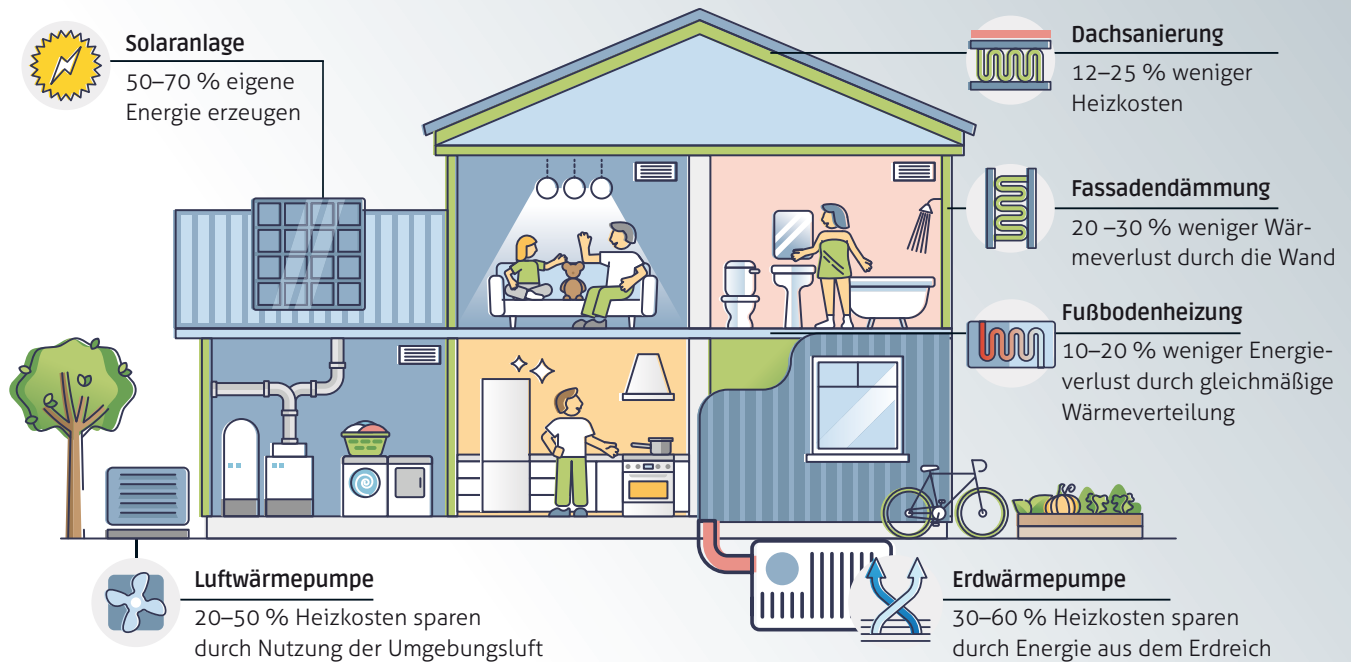
Energetische Sanierungen erfordern langfristige und oft kostspielige Investitionen. Trotz vieler Vorteile wie mehr Wohnkomfort, niedrigerer Energiekosten und Wertsteigerung stagniert die Sanierungsrate. Eigentümer*innen zögern größere Projekte häufig zu lange hinaus, weil sie von den vielfältigen Entscheidungen, die eine Gebäudesanierung umfasst, überfordert sind. Eine

Energieberatung kann hier Orientierung bieten und – vor allem bei Hausgemeinschaften – etwaige Widerstände abbauen, um eine nachhaltige Lösung zu ermöglichen. Professionelle Energieberater*innen konzipieren das Sanierungsvorhaben und helfen, fachliche, organisatorische und kommunikative Hürden zu bewältigen. Dabei steht die Berücksichtigung realistischer Wünsche im Mittelpunkt. Zuerst

gilt es zu klären, welche Maßnahmen technisch sinnvoll, wirtschaftlich tragfähig und mit den langfristigen Zielen vereinbar sind. Der Handlungsspielraum ist umso größer, wenn noch kein Schaden eingetreten ist und die Auswahl proaktiv ohne Druck getroffen werden kann. Neben der Sorge vor unkalkulierbaren Folgekosten plagt viele Eigentümer*innen auch die Angst vor Fehlentscheidungen: Wird die gewählte

Foto: iStock

Energieeinsparung durch energetische Sanierung



Die größten Effekte lassen sich durch Kombination mehrerer Maßnahmen – beispielsweise Dämmung, Dachsanierung und Wärmepumpe – erreichen.

Technik in ein paar Jahren veraltet sein? Ändern sich gesetzliche Vorgaben? Gibt es bald neue Fördermöglichkeiten und sollte deshalb noch zugewartet werden?

Mein Haus in 20 Jahren

Welche Schritte notwendig sind, wissen Energieberater*innen. Sie erfassen

zunächst das konkrete Beratungsanliegen – thermische Sanierung, Heizungstausch, Photovoltaikanlage – der Kund*innen. Bei der folgenden Hausbegehung inspizieren sie die einzelnen Bauteile, die Qualität der Fenster, die oberste Geschossdecke, die Außenwände, das Heizsystem und die Kellerdecke. Für die Beurteilung

des Gebäudestatus werden außerdem Jahresabrechnungen und ein möglicherweise vorhandener Energieausweis aus früheren Tagen mit einer Energiekennzahl des Gebäudes einbezogen.

Weist das Gebäude zum Beratungszeitpunkt beispielsweise eine Energiekennzahl von 200 auf und soll der ge-



Leitfaden Energieberatung



Worauf im Gespräch geachtet werden sollte

- Komplexität reduzieren und einzelne Schritte erläutern
- Prioritäten setzen: Was ist jetzt notwendig, was ist langfristig sinnvoll
- Ein klares Grundverständnis schaffen, bevor technische und förderbezogene Varianten vertieft werden
- Maßnahmen in Etappen und Entwicklungspfaden darstellen
- Anschaulich erklären, was sich im Haus tatsächlich verbessert
- Komfort, Werterhalt und Zukunftsfähigkeit verbinden
- Gesamtkosten über die Lebenszeit statt nur Investitionskosten betrachten



Was besser vermieden werden sollte

- Zu früh mit komplexen fachlichen Details einsteigen
- Zu viele Varianten nennen, ohne sie verständlich einzuordnen
- Unklare Aussagen wie »Das kommt darauf an«
- Druck aufbauen, alles auf einmal machen zu müssen
- Belehrender oder überheblicher Ton
- Durch unrealistische Versprechen falsche Erwartungen wecken
- Abstrakte Kennzahlen oder Förderungen als Argumente

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)



Bauphysikalische Zusammenhänge

Feuchteverhalten

Diffusion

Wände »atmen« nicht. Feuchtigkeit wird nicht aktiv transportiert, sondern bewegt sich als Wasserdampf langsam durch Bauteile – dieser Vorgang wird als Diffusion bezeichnet. Der wichtigste Feuchtetransport erfolgt in der Praxis jedoch meist über Lüftung oder Undichtigkeiten (Konvektion).

Dampfdiffusionswiderstand

Wie stark ein Material diesen diffusionsbedingten Feuchtetransport bremst, wird durch den Dampfdiffusionswiderstand beschrieben. Er gibt an, wie leicht oder schwer Wasserdampf durch ein Material hindurchgelangen kann. Materialien mit hohem Widerstand lassen nur wenig Feuchtigkeit durch, Materialien mit niedrigem Widerstand sind durchlässiger.

Wärmeverhalten

Wärmewiderstand

Maß für die Fähigkeit eines Bauteils, den Wärmefluss zu hemmen. Je höher der Wärmewiderstand, desto besser die Dämmwirkung.

U-Wert

Kennwert für den Wärmeverlust eines Bauteils. Je niedriger der U-Wert, desto besser die Dämmwirkung.

Wärmebrücke

Bereich in einem Bauteil oder Anschluss, über den deutlich mehr Wärme nach außen verloren geht als in angrenzenden Flächen. Wärmebrücken führen zu niedrigeren Oberflächentemperaturen und können das Schimmelrisiko erhöhen.

Schimmel

Schimmel entsteht somit nicht »durch Dämmung«, sondern an kalten Oberflächen mit hoher Feuchtebelastung. Besonders gefährdet sind Bereiche mit geringer Luftzirkulation, etwa hinter Möbeln an Außenwänden oder in schlecht gelüfteten Raumecken.

Heizwärmebedarf

Gibt an, wie viel Energie ein Gebäude theoretisch benötigt, um die Innenräume auf einer bestimmten Temperatur zu halten. Er ist nicht identisch mit den tatsächlichen Heizkosten, da Nutzerverhalten und Anlageneffizienz zusätzlich eine Rolle spielen.

⬆ Technische Prozesse sind recht komplex. Fehlt das Verständnis, werden Sanierungsvorhaben nicht oder unzureichend durchgeführt. Besonders über den Zusammenhang von Heizen und Feuchtigkeit in Wohngebäuden halten sich beharrlich einige Mythen.

wünschte Wert künftig bei 50 liegen, braucht es ein umfassendes Konzept, wie dieses Ziel erreicht werden kann. »Das ist die Idee der Energieberatung – die Sanierungsmaßnahmen in einen Kontext stellen und sagen: ›So soll mein Haus in 20 Jahren aussehen‹«, erklärt der zertifizierte Energieberater Martin Richtarz. Nicht alles muss auf einmal und sofort gemacht werden. Entscheidend ist aber die richtige Reihenfolge.

Eine hohe Energiekennzahl kann in der Regel nur mit einer thermischen Sa-

nierung gesenkt werden. Für Richtarz steht deshalb die Dämmung der Gebäudehülle an erster Stelle: »Ein Umstieg auf alternative Heizsysteme ist nicht nur wegen der zu erreichenden Klimaziele die Zukunft, sondern spart auch Kosten. Am meisten natürlich, wenn das mit der Gebäudedämmung gekoppelt wird.« Hausbesitzer*innen, die zuerst die Gas- oder Ölheizung gegen eine Wärmepumpe tauschen, wundern sich häufig über die hohen Stromkosten. Wird dann erst im Nachhinein gedämmt, ist die be-

reits installierte Wärmepumpe für den gesunkenen Energiebedarf aber überdimensioniert. Auch bei einem Fenstertausch empfiehlt sich eine Außendämmung – und zwar aus ästhetischen Gründen: Auf diese Weise versteckt man die sonst hervorspringenden Rollladenkästen des Beschattungssystems in der Fassade.

Aktiv eingebunden

In der neuen EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), mit der ein emissionsfreier Ge-

Praxistipps

Dinge sichtbar und greifbar machen

1 Wärmeverluste aufzeigen

KÄLTE Um nicht sichtbare Wärmeverluste und energetische Schwachstellen verständlich zu machen, können Wärmebildkameras eingesetzt werden. Mithilfe thermografischer Aufnahmen lassen sich Wärmebrücken, undichte Stellen sowie Unterschiede zwischen einzelnen Bauteilen sichtbar darstellen. Besonders geeignet ist dies bei Fenstern, Rollladenkästen oder Anschlussdetails. Visuelle Darstellungen helfen in der Beratung vor allem dabei, Sanierungsmaßnahmen verständlicher zu machen und ihre Akzeptanz zu erhöhen. Unterschiede zwischen gut und schlecht gedämmten Bereichen werden sofort sichtbar und lassen sich leichter erklären.

2 Luftundichtigkeiten erkennen

ZUGLUFT Anemometer, lokale Nebeltests oder einfache Handprüfungen können eingesetzt werden, um Leckagen und Zugluft zu lokalisieren. Die Bewohner*innen können dabei Wärmeverluste unmittelbar selbst wahrnehmen. Dadurch wird der Zusammenhang zwischen Luftdichtheit, Energieverlusten und Feuchteintrag verständlicher.

3 Feuchte im Raum messen

NÄSSE Feuchtebelastungen und der Einfluss des Nutzerverhaltens können durch Hygrometer oder einfache Feuchtigkeitsmessgeräte sichtbar gemacht werden. Sinnvoll ist dabei insbesondere die Messung vor und nach typischen Nutzungen wie Duschen,

Kochen oder Lüften. Dadurch entsteht ein direkter Bezug zwischen Verhalten und Raumklima. Gleichzeitig bildet dies eine Grundlage für verständliche Empfehlungen zum Lüften und Heizen.

4 Materialien zeigen

STRUKTUR Dämmstoffe, Folien oder Baustoffproben helfen dabei, technische Inhalte anschaulich zu erklären. Unterschiede zwischen Materialien lassen sich so direkt zeigen und erlebbar machen, etwa über Gewicht, Struktur oder Oberfläche. Dabei sollten möglichst herstellernerneutrale und nicht gekennzeichnete Materialproben verwendet werden, um eine unabhängige Beratung sicherzustellen und Werbung für einzelne Anbieter zu vermeiden. Dies reduziert Hemmschwellen gegenüber unbekannten Materialien und unterstützt das Verständnis für Dämmwirkung sowie Feuchteverhalten.

5 Skalen statt Einzelwerte verwenden

GRAFIK Technische Kennwerte sollten möglichst nicht als einzelne Zahlen, sondern im Vergleich zu anderen Werten dargestellt werden. Hintergrund ist, dass viele technische Größen (z. B. U-Werte) für Laien schwer einzuordnen sind, wenn sie ausschließlich als konkrete Zahlenwerte dargestellt werden. Hilfreich sind daher eine Einordnung in einfache Bewertungsskalen wie »hoch«, »mittel« oder »niedrig« sowie der direkte Vergleich unterschiedlicher Materialien oder Bauteile. Dadurch werden abstrakte Zahlenwerte in verständliche Größenordnungen und Zusammenhänge übersetzt. Das erleichtert die Einordnung und die Entscheidungsfindung im Beratungsgespräch.

bäudebestand bis 2050 angestrebt wird, sind Renovierungsfahrpläne und Energieausweise verpflichtend vorgeschrieben. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Thema Energieeffizienz auch die individuelle Energieberatung an Bedeutung gewinnt.

Neben allen technischen und wirtschaftlichen Argumenten sollte aber nicht auf die psychologische Komponente vergessen werden: Abstrakte Begriffe wie »Energieeffizienz« wirken nicht auf jeden Menschen motivierend. Viele Eigentümer*innen möchten zwar einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, dieses Mo-



Die Einbindung aller Akteure verhindert Widerstände und Konflikte. So kann eine Sanierung auch sozial gelingen.

tiv steht jedoch selten im Vordergrund. Deutlich anschaulicher sind unmittelbare Verbesserungen wie ein behagliches Zuhause im Winter, kühlere Räume im Sommer, kein Schimmel, weniger Zugluft oder kein Lärm.

In der Praxis sind Energieberater*innen oft mit Halbwissen und Vorurteilen konfrontiert. Ein verbindlicher Kommu-

nikationsstil verhindert, dass Widerstände oder Konflikte entstehen. Hier hat es sich bewährt, alle Akteure in die Mitgestaltung einzubinden und beispielsweise zwei oder drei Varianten vorzuschlagen. Das fördert die Eigeninitiative und stärkt das Gefühl, aktiv beteiligt zu sein. So kann eine Sanierung auch sozial gelingen. ■



Auf der Couch

Es ist keine Schande, sich auch mal professionelle Hilfe zu holen – besonders wenn es um tiefliegende, grundlegende Probleme geht. Ein Therapietermin mit Rainer Sigl.

Sie wissen, wie das ist: Da hat man ein Haus, und jahrzehntelang wohnt man so dahin. Im Großen und Ganzen passt alles, redet man sich ein. Ja eh, man weiß schon, dass da möglicherweise irgendwo irgendwas im Argen ist. Mal zwickt's im Keller, mal am Dachboden, dann ein dumpfes Ziehen in der Heizungsgegend, dann ein akuter Dachschildel-Notfall – das Leben halt. Hab ich mir eingeredet. Nur manchmal, in einer finsternen Stunde, ist mir ganz schlecht worden, wenn ich dran gedacht hab, was da alles irgendwann noch auf mich zukommt.

Sanfter Druck

Und ich mein, in der Theorie weiß das ja eh ein jeder, dass es keine Schand ist, wenn man sich eingesteht, dass man ein Problem hat. Gut, die Irmi, meine Frau, hat mich halt schon ein bisschen mit sanftem Druck dazu motivieren müssen. Dass das eben nicht schon wieder wird. Dass ich Hilfe brauch. Das mit der Scheidung

hat sie aber eh nicht ganz ernst gemeint. Glaub ich. Na jedenfalls war der Pribil von der Energieberatung dann bei der ersten Sitzung eh so verständnisvoll, dass ich wirklich sagen kann: Eigentlich hätt ich schon viel früher gehen sollen.

Echte Männer

Weil, wie ich da so auf der Couch gelegen bin beim Pribil, da ist es nur so aus mir herausgesprudelt. Die Sache mit dem Keller, wo man sich damals halt was erspart hat. Die Dämmstoffe von dieser Zwangsversteigerung in Bulgarien, die der Huber damals irgendwo billig besorgt hat, nur weil man geglaubt hat, als echter Mann brauchst sicher nicht diese dekadent teure Zuckerwatte in Hellrosa. Was war ich damals für ein Kind! Wie ich Trottel da-

”

Die läppischen paar Tropennächte!

mals großspurig gesagt hab, dass mir die Dampfsperre wurscht is, weil ich eh nur außer Haus sauf! Dass ich die Kältebrücke super find, weil ich da halt einfach das Mineralwasser hinstell, damit ich beim Kühlschrank spar! Jaha, sehr lustig! In den Arsch könnt ich mich beißen!

Schlecht isolierte Depression

Ja, ich geb's zu: Es sind schon Tränen geflossen, wie ich das endlich ausgesprochen gehabt hab. Wie das alles, nach all diesen Jahren des Schweigens, aus mir herausgebrochen ist. Aber der Pribil, der Pribil hat mir den Weg heraus gezeigt aus dieser schlecht isolierten Depression. Dreißig Zentimeter Dämmung, hat er gesagt. Thermoputz. Einfach alles dichtmachen. Einpacken in warme, taub machende Dämmung, bis man nichts mehr spürt. Nichts mehr herauslassen, außer halt die warme Luft, die sonst drin bleibt und unweigerlich irgendwann zu Schimmel wird. Isolation, sagt der Pribil, ist die Lösung, nix raus, nix rein, verdämmt und zugenäht. Und dass es doch gelacht wäre, wenn wir's nicht schaffen, dass wir mich wieder dicht kriegen. Also mein Haus, mein ich.

Ja, ich hab mir Hilfe geholt. Und ja, es geht mir besser. Manchmal braucht man einen Profi, damit man sich wieder an die wichtigen U-Werte im Leben erinnert. ■

Foto: iStock



Quadro-Sicura® Quick/C in der Einbauansicht



Ab jetzt wird Quick saniert

Bestehendes bewahren, technisch auf den neusten Stand bringen und zukunftsfähig machen: Die Sanierung von Bestandsgebäuden gewinnt angesichts der steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz und die Gebäudetechnik zunehmend an Bedeutung. Dabei stellt der nachträgliche Austausch oder die Erweiterung der Leitungsanlagen häufig eine besondere Herausforderung dar.

Einfach montiert und flexibel einsetzbar

Für diesen Anwendungsfall hält die DOYMA GmbH & Co die Produktreihe Quadro-Sicura® Quick bereit. Ein wesentlicher Vorteil der Einsparten-Hauseinführungen liegt in der hohen Kompatibilität: Denn die Produktfamilie deckt alle gängigen Wandarten und Abdichtungsformen ab und eignet sich sowohl für nachträgliche Durchdringungen mit Abdichtung nach DIN 18533 W2.1-E als auch für WU-Betonkernbohrungen. Des Weiteren schätzen Ausführende die schnelle und unkomplizierte Montage. Sofern eine Kernbohrung vorhanden ist, können die Quadro-Sicura® Quick-Produkte innerhalb weniger Minuten von nur einer Person verbaut werden. Eine zusätzliche Montagehilfe ist nicht vonnöten. Möglich wird dies durch das Easy Fix System, welches mittels einer Weglaufsperrung und dem Injektionssys-

tem eine zuverlässige Abdichtung sicherstellt. Dank der ITL-Muttern (Integrated Torque Limiter-Muttern) kann der Einbau mithilfe eines handelsüblichen Akkuschraubers erfolgen, denn diese speziellen Muttern scheren ab, sobald das richtige Drehmoment erreicht ist. Auf die Quadro-Sicura® Quick Einsparten-Hauseinführungen gibt DOYMA eine außergewöhnliche Garantie von 25 Jahren.

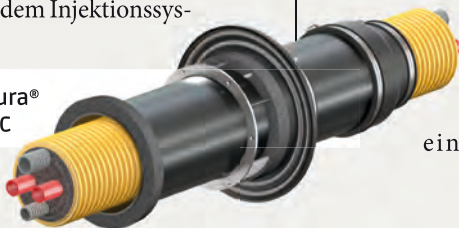
Passende Produktlösungen für jeden Anwendungsfall

Die Quadro-Sicura® Quick/C eignet sich für alle gängigen Kabelarten, darunter Energie- und Glasfaserkabel. Zusätzlich ist sie, wie die gesamte Produktreihe, mit einem Dichtflansch nach DIN 18533 ausgestattet und radonsicher. Mit ihrer stufenlosen Moduldichtung ist die Quadro-Sicura® E-Quick dafür prädestiniert, die Gewerke Wasser, Telekommunikation, Gas und Strom abzudecken. Auch für die gleichzeitige Einführung von Gas-Hauseinführungs-Kombinationen

und Glasfaserkabeln/-rohren hält DOYMA mit der Quadro-Sicura® Quick/G eine optimale Produktlösung bereit. Sie ist für die Gasleitungen von RMA, Burger, Schuck sowie VAF Voigt erhältlich. Im Vergleich dazu findet die Quadro-Sicura® Quick/H ihre Anwendung in Kombination mit verschiedenen Medienleitungen. Wohingegen die Quadro-Sicura® Quick/O konzipiert wurde, um die Abdichtung von Kanalrohren DN/OD 110 oder DN/OD 160 sicherzustellen. Diese Produktausführung kann neben einem Dichtflansch nach DIN 18533 auch ein Hülsrohr vorweisen. Der Neuzugang in der Produktfamilie, die Quadro-Sicura® Quick/H/MAC eignet sich ergänzend dazu ausgezeichnet für Wärmepumpenanschlüsse oder für vorisolierte Nah- und Fernwärmeleitungen. Die Quadro-Sicura® Quick/X rundet das Portfolio ab, indem sie für die Abdichtung der gängigen Kabelarten und Wasserleitungen sorgt.

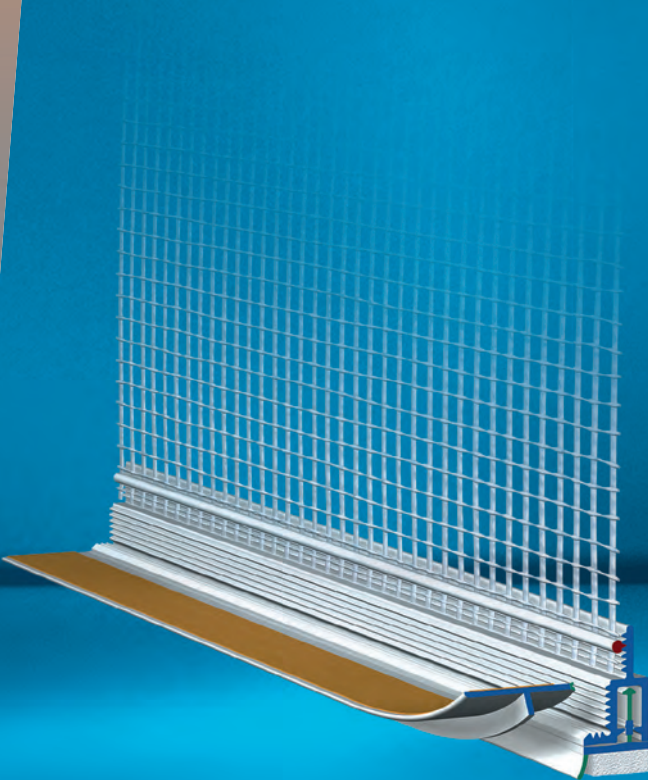
Die Botschaft der Quadro-Sicura® Quick-Reihe ist klar: Im Sortiment von DOYMA gibt es für jeden Anwendungsfall die optimale Produktlösung. ■

Quadro-Sicura®
Quick/H/MAC



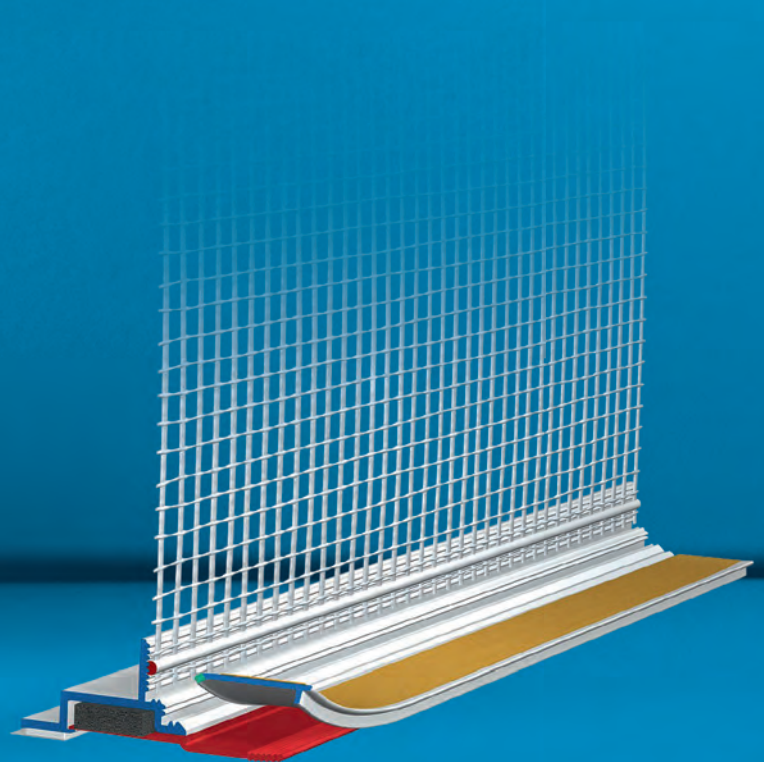
APU[®] dichtet **IMMER!**

MIT KLEBPROBE **W30-PLUS**



W30-PLUS

OHNE KLEBPROBE **W38-PRO**



W38-PRO