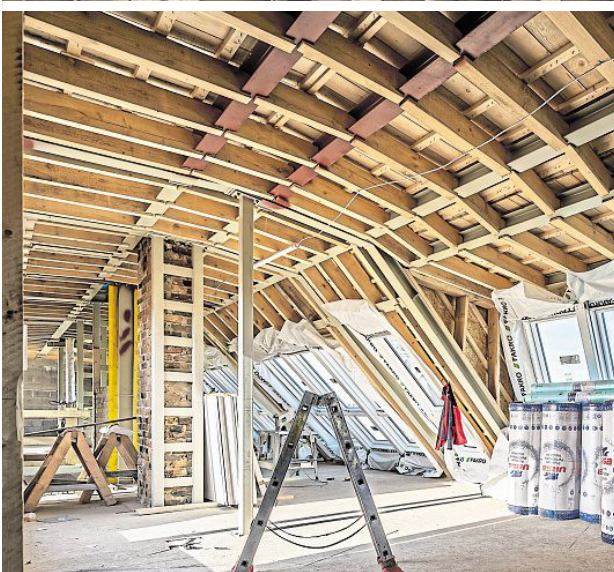




Altes Haus sucht neuen Wert

Zeitgemäß sanierte Gebäude bieten höheren Wohnkomfort und verursachen geringere Heizkosten. Wir zeigen, wie Profis und Private die Arbeiten im mehrgeschoßigen Wohnbau umsetzen.

VON VANESSA HAIDVOGL



Der Ausbau ist im Gang: Michael Schmidt und Mario Pichler von der 3SI Immogroup im Dachgeschoß des Zinshaus-Projektes „The Legacy“ in der Landstraßer Hauptstraße 144 im dritten Bezirk

» Es wird geschliffen, gehämmert und gebohrt: Wir treffen Michael Schmidt, Geschäftsführer der 3SI Immogroup, auf der Baustelle in der Landstraßer Hauptstraße. Hier wird aktuell ein Zinshaus aus dem Jahr 1900 nachhaltig saniert und gleichzeitig der Dachboden zweigeschoßig ausgebaut. Die Sanierung eines Zinshauses ist für die Eigentümer eine große organisatorische und finanzielle Herausforderung. Nicht alles kann bei jedem Projekt umgesetzt werden,

wenn man etwa an Photovoltaik oder Erdwärme denkt.

Michael Schmidt weiß, was man im Altbau aber sehr gut machen kann, um künftig Energiekosten zu sparen: „Türen und Fenstertauschen sowie die Fassade sanieren. Ein alternatives Heizsystem wie Erdwärme ist schon schwieriger, weil der Platz für die Tiefenbohrungen oft fehlt. Wir prüfen bei jedem Projekt, welches Energiesystem wirtschaftlich ist und sich umsetzen lässt. In der Land-

straße haben wir uns für Fernwärme entschieden, weil der Hof zu klein für Erdwärme war.“ Im Projekt „The Legacy“ werden zudem Altbau Fenster aus Holz mit Zweischeiben-Isolierverglasung für besseren Schallschutz und Wärmedämmung eingebaut. Da die Fassade straßenseitig gegliedert ist, kann sie nur hofseitig gedämmt werden. „Sollten wir bei einem Objekt eine glatte Fassade haben, weil sie schon einmal angeschlagen wurde, machen wir »



FOTOS: MARTIN WINKLER (4)



Im 3SI-Projekt am Widerhoferplatz 1 in Alsergrund wurden zwei Wohnungen mit Wärmepumpen ausgestattet

MARTIN WINKLER

KURIER IMMOBILIEN

einen Vollwärmeschutz, darauf bringen wir den Stuck an und machen daraus wieder eine gegliederte Fassade“, so Bauabteilungsleiter Mario Pichler.

Bei der Sanierung der Fassade geht es nicht rein um die Optik, sondern vor allem um eine Verbesserung der Energiebilanz des gesamten Zinshauses, betont Michael Schmidt: „Eine thermische Sanierung, wie die Anbringung einer Wärmedämmung und der Austausch der Fenster, senkt die Energiekosten und steigert den Wert des Hauses. Die Kosten der Sanierung hängen vom Zustand der Fassade und von den geplanten Maßnahmen ab. Zinshausbesitzer müssen mit mindestens 150 Euro pro Quadratmeter rechnen.“

Welche Rolle spielt Photovoltaik bei der Zinshaus-Sanierung? Schmidt: „Wir machen es teilweise. Aber für die Finanzierung braucht man den Dachbodenausbau, wo große Fenster verlangt werden, was den Platz für Photovoltaik reduziert. Außerdem darf die PV-Anlage auf einem Altbau nicht zu sehen sein. Es kann also

sein, dass ich die Anlage nur nordseitig montieren darf, was wiederum keinen Sinn macht. Wir bleiben am Thema dran, schauen uns Innovationen an wie etwa Photovoltaik, die in den Dachflächen integriert ist.“

Wärme aus der Erde. Auch Felix Kontrus hat sich an eine umfassende Sanierung seines Mehrparteienhauses in Hietzing gewagt. In dem 124 Jahre alten Gebäude in der Volksgasse ist fossile Energie seit Kurzem passé, stattdessen wird es nun vollständig mittels Erdwärme und Photovoltaik versorgt. Im Garten wurden in bis zu 130 Metern Tiefe 14 Erdsonden verlegt, welche die im Keller gelegene Hochtemperatur-Wärmepumpe versorgen. Die am Dach und an der Fassade angebrachten Sonnenstrom-Module beliefern die Wärmepumpe wiederum mit der benötigten Energie. Mit messbarem Vorteil für seine Bewohner, denn der Heizwärmebedarf konnte durch die Umstellung auf moderne Heiztechnik sowie durch die vorangegangene thermische Sanierung um 55 Prozent reduziert werden. Im Zuge eines Dachgeschoß-Ausbaus und der Anbringung von Balkonen an der Gartenrückseite wurde das Mehrfamilienhaus nicht nur architektonisch aufgewertet, sondern auch energetisch modernisiert. Mit dem Austausch der Fenster und der Dämmung der ungetragenen Fassadenteile

wurde eine wichtige Grundlage für die folgende Umstellung des Heizsystems gelegt. Eigentümer Felix Kontrus wohnt selbst im Haus. In den Umbau hat er knapp 700.000 Euro investiert. Rund 200.000 Euro hat er durch Förderungen von Stadt und Bund zurückbekommen. Eine Wertsteigerung hat die Immobilie zwar er-



Das historische Mehrfamilienhaus in Hietzing wurde auf 100 Prozent erneuerbare Wärmeversorgung umgestellt



Das „Favorite Spring“ von Ulreich Bauträger in der Quellenstraße wurde mit dem **Ethouse Award 2024** ausgezeichnet



FOTOS: STADT WIEN/MARTIN VOTAVA (2); CHRISTIAN HENNINGER, ELOI OMELLA/STOCKPHOTOS.COM; HAUSKUNFT WIEN

Nur in einem großen Garten möglich: 14 Bohrungen, bis zu 130 Meter tief

fahren, mehr Mieteinnahmen gibt es aber nicht, weil die Altbaumieten gesetzlich geregelt sind. 2024 haben sich die Förderungen für Private für den Heizungstausch erhöht. Kombiniert man jene aus Bund und Land, dann sind bis zu 75 Prozent möglich. Die Förderungshöhe des Bundes für die thermische Sanierung der Ge-

bäude wurde verdreifacht. Dass die Einsparungen bei den Energiekosten hoch sein können, beweist auch ein vor Kurzem mit dem Ethouse Award ausgezeichnetes Projekt von Ulreich Bauträger in Favoriten. Der Heizwärmebedarf konnte durch Sanierung und Dekarbonisierung um über 70 Prozent verbessert werden. «

SAMSTAG, 23. MÄRZ 2024