

Die Sanierung bestehender Gebäude gewinnt im Zuge der Diskussion rund um Bodenverbrauch und alternativen Energiequellen im Wohnbau immer mehr an Bedeutung.

Du lebst neu auf, altes Haus!

In Gang kommt die Sanierung leider viel zu langsam, denn im Bau- und Immobilienbereich durchleben Experten, Investoren, Käufer und auch der Mietenmarkt eine schwierige Krise. Das im Vergleich zu den Vorjahren höhere Zinsniveau, die KIM-Verordnung und hohen Baukosten, die vor allem durch die Inflation und die steigenden Lohnkosten der letzten beiden Jahre noch zusätzlich angetrieben wurden machen es den Menschen immer schwerer ihren Traum vom Wohnen im Eigentum zu realisieren.



Foto: © Fischer

» Die aktuellen Entwicklungen der Immobilienbranche bringen nicht nur Herausforderungen für die Investoren mit sich, sondern auch neue Chancen für die Gemeinden und Regionen. «

Ing. Gerald Gollenz
Fachverband der Immobilien- und
Vermögensstreuher

Einbruch bei Neubau und Sanierung

Nach Jahren des ungebrochenen Wachstums im Bau- und Immobiliensektor sind erstmals Seitwärtsbewegungen zu erkennen und Teile des Marktes sind sogar rückläufig. Ganz besonders betroffen sind die Neubauprojekte und sanierte Wohnungen auf Neubau-niveau mit einem Rückgang um bis zu 80 Prozent. „Das bedeutet, dass bereits 2025, noch stärker aber 2026 genau diese Wohnungen am Markt fehlen werden, obwohl gerade sanierte Altbauten in Städten zu den beliebtesten und damit am stärksten nachgefragten Wohnungen zählen!“, weiß Gerald Gollenz, Fachverbandsobmann der Immobilientreuhänder in der WKÖ.

Nachverdichtung und Bodenverbrauch

In den Städten ist das Thema

Sanierung schon lange in aller Munde und auch die Forcierung von Nachverdichtung der Urbanräume wird angesichts der zur Versiegelung neuer Flächen von Immobilienentwicklern schon lange eingefordert. Das entlastet den viel gescholtenen Bodenverbrauch und lässt die Natur aufatmen. Neben diesen Entwicklungen in den urbanen Gebieten entstehen den einzelnen kleineren Gemeinden und Regionen durch die The-



Foto: © Kenzajl/Redarich

DI Gustav Spener
Kammer der Ziviltechniker:innen

» Neue Nutzungskonzepte für bestehende Gebäudestrukturen erfordern Flexibilität und Innovationsgeist. Nicht nur bei den Projektentwicklern, sondern auch bei den Behörden. «

men der Ortskernentwicklung und der Transformation bestehender Gebäudestrukturen neue Chancen. Dazu ist aber nicht nur das Know-how der Bauträger, sowie der Architekten und Zivilingenieure gefragt, sondern auch die Innovationskraft der Behörden. „Wenn heute bei einer neuen Nutzung revitalisierter Gebäude statt einem Gasthaus oder einer Fleischhauerei nun ein Ordinationszentrum oder Wohnungen für Jungfamilien entstehen sollen, dann wird durch diese Umwidmung das Bestandsobjekt baurechtlich zu einem Neubau und viele kreative und sinnstiftende Entwicklungen dadurch so gut wie unmöglich“, weist Gustav Spener von der Kammer der Ziviltechniker:innen auf einen dringend anstehenden Reformbedarf bei den Bauvorschriften hin. „Was es daher bräuchte, wäre zur Bauordnung für Neubauten auch eine spezielle Umbauordnung für den Sanierungs- und Transformationsbereich“, so Spener.

Regionale Kompetenz

In den verschiedenen Gemeinden und Regionen sind es genau die genannten Experten wie Bauträger, Immobilienmakler, Architekten und Zivilingenieure, die nicht nur über das entsprechende technische Know-how bei Projektentwicklung, Gebäudeplanung und Ortskernentwicklung verfügen, sondern auch die Bedürfnisse und Wünsche der Bevölkerung ganz genau kennen. „Gerade als Immobilienentwickler und Planer können wir die regionalen Märkte perfekt analysieren und weiterentwickeln. Dazu stehen unsere Planungs-, Bau- und Immobilienexperten in allen Regionen Österreichs auch gerne als Partner der öffentlichen Hand zur Verfügung“, bieten Gollenz und Spener den Gemeinden und Regionalentwicklern eine konstruktive Partnerschaft an.

Nähe zu den Menschen

Die regionale Kompetenz ist ein wesentlicher Faktor, der auch von den Notarinnen und Notaren in ganz Österreich gelebt wird. „Wir sind seit jeher in allen Bezirken und Regionen des Landes verwurzelt und wissen daher, wie wichtig das persönliche Vertrauen und die Nähe zu den Menschen ist“, gibt Ulrich Voit, Notar und Pressesprecher der Österreichischen Notariatskammer zu bedenken. Denn der Kauf oder die Errichtung einer



Foto: © shutterstock.com, Martin Siepmann, Westend6 1 on Offset

Das wachsende Interesse für Sanierung und Transformation bietet neue Chancen für die Entwicklung der Regionen.



Foto: © ONK

Dr. Ulrich Voit
Österreichische Notariatskammer

» Mit dem Erwerb jeder Immobilie sind Rechte, aber auch Pflichten verbunden. Daher ist es empfehlenswert, sich noch vor der Kaufentscheidung rechtliche Beratung zu holen. «

Immobilie ist für die meisten Menschen und Familien die größte Investition in ihrem Leben. Daher ist es wichtig, schon vor einer Kaufentscheidung das rechtliche Umfeld abzusichern. „Denn mit dem Erwerb einer Immobilie sind nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten verbunden“, so Voit, der gleichzeitig auf die Möglichkeit eines notariellen Beratungsgesprächs verweist.

Dabei werden die rechtlichen Aspekte eines Immobiliengeschäftes beleuchtet und die dadurch entstehenden Chancen und Risiken angesprochen. Notar:innen können im Zuge so eines Beratungsgesprächs nicht nur den Käufer und Kreditnehmer, sondern die Immobilie und auch die ganze Familie im Hinblick auf Vorsorgemaßnahmen absichern.

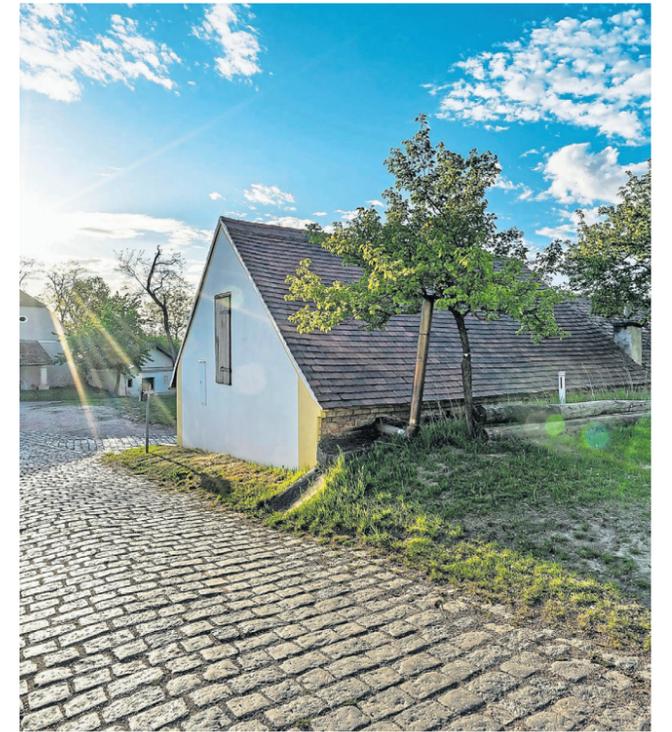


Foto: © shutterstock.com

Verantwortung für das Ortsbild bedeutet den oft dörflichen Charakter der Gemeinde zu erhalten, aber die Gebäudeintelligenz von morgen zu implementieren.