

Mehr Bauvolumen als Bonus

Südtirol definiert exakte Siedlungsgrenzen und erhöht die Dichte. Schlüssel dafür sind die KlimaHaus-Standards, die Ökologie und „Low Tech“ vereinen.

BERNHARD SCHREGLMANN

Ein Blick in neue Gebäude zeigt: Der Aufwand für ein umweltfreundliches, energieoptimiertes Gebäude ist enorm. Vor allem die Gebäudetechnik fordert Bauherren und Bewohner. Deshalb hat sich in jüngster Zeit der Begriff „Low Tech“ im Zusammenhang mit dem Bauwesen etabliert. Grund genug für die Initiative Alpines Bauen beim Kongress an der FH in Puch-Urstein dieses Thema in den Mittelpunkt der Erörterung zu stellen. Ulrich Santa, Geschäftsführer der Agentur für Energie Südtirol KlimaHaus, präsentierte die Maßnahmen seiner Organisation, um Umwelt- und Klimaschutzziele beim Bauen zu erreichen und dabei gleichzeitig Maßnahmen und Gesetze zu entzupfeln.

„Wir zertifizieren pro Jahr 1500 Häuser nach den KlimaHaus-Kriterien“, sagt Santa: „In Summe sind es schon mehr als 15.000.“ Diese KlimaHaus-Standards übertreffen die von der EU geforderten Standards bei Weitem. Wichtig bei uns ist, dass diese Maßnahmen nicht nur bei der Planung berücksichtigt werden, sondern vor allem auch tatsächlich in der Praxis umgesetzt werden. Aufgrund der großen Zahl an Projekten habe man die Expertise entwickelt, vom High Tech bei den Häusern wieder auf Low Tech zurückzukommen. „Wir haben uns auf jene 20 Prozent der Maßnahmen konzentriert, die für 80 Prozent der Effizienz notwendig sind. Für den Rest haben die Planer nun wieder mehr Freiheiten, aber natürlich auch mehr Verantwortung“, sagt der Experte. Er nennt als Beispiel die Außendämmung: „Mit mehr Zentimetern steigt nicht



Diese Villa in Wolkenstein in Südtirol wurde nach KlimaHaus-A-Nature-Standard zertifiziert. BILD: SNARIK OBERRAUCH

gleichzeitig auch die Effizienz im gleichen Maße an.“ Vielmehr würden die ersten Zentimeter zählen, bis zu einer Dicke von 16 Zentimetern. Danach könnte es aufgrund der Zyklusberechnung sogar zu negativen Effekten kommen.

„Keine Frage, die Häuser sind effizienter, smarter und sparsamer geworden“, sagt Santa: „Aber sie sind auch sehr komplex und techniklastig. Das steigert die Kosten und auch die Fehleranfälligkeit.“ Wo kann man hier also ansetzen? Zum Beispiel beim maßvollen Einsatz von Techniklösungen und dem Ersatz von aktiven durch passive Komponenten. Das verringert die Fehleranfälligkeit bei Installation und Betrieb der Anlagen. Zudem sollten die Häuser dauer-

haft, robust und widerstandsfähig gebaut werden. Die Lebenszykluskosten sollten optimiert und auf eine lokale Wertschöpfungskette geschaut werden. Das Gebäudesystem müsste effizient, finanzierbar, komfortabel und zuverlässig sein. „Das Wichtigste aber ist die Eigenverantwortung des mündigen Nutzers“, sagt Santa: „Der Mensch ist der zentrale Ansatzpunkt.“

Gerade beim Thema Energieverbrauch seien inzwischen auch viele technische Lösungen vorhanden, die unkompliziert und auch wirtschaftlich umsetzbar sind.

Gerade in Südtirol komme diesen Maßnahmen eine große Bedeutung zu, sagt Santa: „Wir sind eine Modellregion, vor allem in Hinblick auf die Klimaziele.“ Das Land

habe rund 500.000 Einwohner, 94,5 Prozent des Landes sind nicht besiedelt, 1,8 Prozent genützt und 3,7 Prozent noch nutzbar. „Bauland ist rar.“ Es sei in der Vergangenheit gelungen, die Ortskerne zu erhalten. Man müsse darauf schauen, dass das so bleibt. Daher würden die Siedlungsgrenzen genau definiert und innerhalb der Wohnraum verdichtet. Die KlimaHaus-Zertifikate bergen dabei ein besonderes „Zuckerl“. Wer sein Haus nach KlimaHaus-Nature-Standard errichtet, bekommt zehn Prozent mehr Baumasse zugesprochen. Wer sich bei der Renovierung an KlimaHaus R hält, sogar plus 20 Prozent. Damit erhöhe man die Kompaktheit, ohne dass es das Land Südtirol weitere Förderungen koste, so Santa.

Immobilien garantieren Wertsicherheit

Risikofreie Veranlagung ist keine leichte Aufgabe. Immobilien der Gewerblichen Bauträger in Salzburg stehen dagegen für Sicherheit und Stabilität.

Aufgrund seines Preisniveaus und der dynamischen Entwicklung der vergangenen Jahre gehören Immobilien im Bundesland Salzburg zur besten Lageklasse in Österreich. Wer auf Wertsicherheit setzt, ist mit Investitionen in Salzburg also gut beraten.

Ein Haus oder eine Wohnung ist greifbar, es sind keine theoretischen Anteile oder Rechte auf etwas, sondern reale Gegenstände, die einer-



BILD: SN/238F/ALEXANDRE ZWEIFER

Der wesentliche Grundsatz für ein erfolgreiches Immobilieninvestment war und ist noch immer das LLL-Prinzip, nämlich Lage, Lage, Lage. Daran hat sich nichts geändert.

seits einen konkreten Wert haben, aber auch dem Bewohner unmittelbar eine höhere Lebensqualität stiften.

Kapitalanlage

Eine weitere Verwendungsmöglichkeit für eine Immobilie ist, sie als Kapitalanlage beziehungsweise Anlagemietobjekt zu nutzen, um damit als Mietobjekt Geld zu verdienen.

Warum gerade Immobilien in Salzburg als sichere Wertanlage gelten, wissen die Gewerblichen Bauträger. Der nutzbare Baugrund ist sehr eingeschränkt. Baulandflächen sind rar und gefragt. Dadurch ist der Wert von Immobilien in den letzten 20 Jahren, besonders in guten Lagen, stetig gestiegen.

Eine Änderung dieser Situation zeichnet sich auch mittelfristig nicht ab. Die Finanzkrise der letzten Jahre hat zudem gezeigt, dass erstklassige Immobilien in Krisenzeiten auch deutlich über der Inflationsrate an Wert zugelegt haben.

Krisensichere Veranlagungsform

Die Immobilie hat sich daher als krisensichere Veranlagungsform und Wohnimmobilien im Eigentum als wesentlicher Pfeiler der privaten Altersvorsorge bewährt.



Immobilien-Vermögensstreuheränder

ANZEIGE

Oberndorf bei Salzburg

- Neues Bauvorhaben
- 2- und 3-Zi.-Eigentumswohnungen
- Großzügige Balkone und Terrassen
- TG, Aufzug
- Direkt vom Bauträger
- Baubeginn bereits erfolgt



MYSLIK
wohnt sich

Hans Myslik MT GmbH - Projektgesellschaft

Ich freue mich auf Sie!

Winfried Scharler

☎ 0650 / 415 27 20

w.scharler@myslik.com

www.myslik-franz-xaver-park.at



HWB 31