

Zunehmende Bedeutung im Bau und in der Beratung

s REAL: Hitzewellen verändern den Immobilienmarkt

- Neue Kriterien bei der Immobiliensuche
- Hitze auch bei der Planung und beim Bau relevant
- Wohnbedürfnisse rücken in der Beratung noch stärker in den Fokus

Mit zunehmenden Hitzewellen in ganz Europa und Tagestemperaturen über 40 Grad Celsius verändern sich die Anforderungen an Wohnraum und damit auch der Bedarf am Immobilienmarkt in Österreich. Eine Auswertung der qualitätsgeprüften Messdaten von [GeoSphere Austria](#) für die Station Wien Hohe Warte zeigt, dass in der Klimanormalperiode 1991 bis 2020 durchschnittlich 1,8 Wüstentage (Tagesmaximum von mindestens 35 °C) und 6,4 Tropennächte (Tagesminimum von mindestens 20 °C) pro Jahr auftraten. Im Jahr 2024 wurden bereits drei Wüstentage und 26 Tropennächte registriert, bis zum 12. August 2026 waren es sogar schon 14 Wüstentage und 23 Tropennächte.

„In den letzten Jahren hat sich der Anforderungskatalog bei der Immobiliensuche erweitert. Lage, Größe und natürlich die Kosten sind nach wie vor entscheidend. Hinzu kommt nun immer öfter die Frage, wie angenehm und auch wie gesund das Wohnen in der Immobilie an heißen Sommertagen ist“, erklärt **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin von s REAL Immobilien.

Die Ausrichtung des Gebäudes, begrünte Außenflächen, die Beschattung, Klimaanlage oder Wärmepumpen mit Kühlfunktion sowie die Dämmung oder Außenjalousien gegen sommerliche Überhitzung gewinnen bei Immobilienbesichtigungen oder der Planung des Eigenheims zunehmend an Bedeutung – und das längst nicht mehr nur auf Dachgeschoßebene. Auch die Form eines Gebäudes ist ausschlaggebend dafür, ob sich Beschattung ergibt und zu welcher Tageszeit, ebenso dafür, ob Luftzug entsteht. Bei jenen Immobilien, die noch nicht mit einem Kühlsystem, wie z. B. Klimaanlage, Decken- oder Bodenkühlung, ausgestattet sind, ist eine zentrale Frage der Interessent:innen, welche Möglichkeiten für die Nachrüstung oder andere Maßnahmen gegen Überhitzung bestehen.

Immobilien für die nächsten Jahrzehnte bauen

Das Hitzethema beschäftigt nicht nur jene, die aktuell auf Immobiliensuche sind, sondern auch jene, die die Immobilien bauen. [Eine Studie der Universität für Bodenkultur Wien \(BOKU\)](#) geht davon aus, dass sich der Kühlbedarf von Gebäuden in Österreich bis 2050 mehr als verdoppeln könnte. Gebäude, die heute errichtet oder umfassend saniert werden, sollten daher möglichst so geplant werden, dass sie auch den klimatischen Bedingungen der kommenden Jahrzehnte gerecht werden. *„Ein umfassendes Kühlungskonzept ist heute bereits in vielen Bauplanungen fest verankert. Wir sehen, dass Entwickler:innen die neuen Bedürfnisse berücksichtigen. Außenbeschattung anstatt Innenjalousien, Klimaanlageeinbau oder zumindest die Vorbereitung dazu und auch Kühlsysteme, wie z. B. über Betonkernaktivierung oder Wärmepumpe, finden sich immer häufiger in den Bau- und Ausstattungsbeschreibungen. Da haben Käufer:innen im Neubau oft schon einen entscheidenden Vorteil“,* so **Hirsch**.

Auch in der nachhaltigen Immobilienentwicklung gewinnt der sommerliche Wohnkomfort an Bedeutung. So berücksichtigen Zertifizierungssysteme wie die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), bei der s REAL Mitglied ist, neben ökologischen und wirtschaftlichen Kriterien unter anderem auch den thermischen Komfort. **Peter Engert**, Geschäftsführer der ÖGNI, sagt: *„Wir dürfen nicht länger Gebäude für ein Klima sanieren und bauen, das es nicht mehr gibt. Komfortabel und gesund im Klimawandel leben, ohne von den Betriebskosten ruiniert zu werden, soll unser gemeinsames Ziel sein.“*

Beratung verändert sich

Mit den veränderten Anforderungen an Immobilien, verändern sich auch die Anforderungen an die Beratung. *„Eine Dachgeschoßwohnung mit Balkon und viel Sonne kann für die einen ein absoluter Wohntraum sein, während sie für andere Menschen an heißen Sommertagen eine größere Belastung darstellen kann“*, erklärt **Martina Hirsch**. *„Unsere Aufgabe ist es nicht, Empfehlungen für oder gegen eine Immobilie auszusprechen, sondern transparent über ihre Eigenschaften zu informieren und mögliche Auswirkungen auf den Wohnkomfort aufzuzeigen.“* Nur so könnten Interessent:innen eine fundierte, zu ihren Bedürfnissen passende Entscheidung treffen.

Eine Immobilie besteht über Jahrzehnte, daher ist es immer wichtiger, nicht nur die Anforderungen von heute, sondern auch jene der Zukunft mitzudenken. Gerade viele Bestandsimmobilien wurden in einer Zeit errichtet, in der sommerliche Hitzeperioden deutlich seltener und weniger intensiv waren als heute. Entsprechend wächst der Bedarf, bestehende Gebäude durch Maßnahmen wie außenliegenden Sonnenschutz, moderne Kühlsysteme oder andere Lösungen gegen sommerliche Überhitzung nachzurüsten. Initiativen, wie jene von der Regierung, die Eigentümer:innen bei diesen Investitionen unterstützen und die Anpassung an die veränderten klimatischen Bedingungen erleichtern, sind daher ein wichtiger Schritt. *„Eine klimafitte Immobilie bedeutet mehr Wohnkomfort, schützt die Gesundheit der Bewohner:innen und trägt gleichzeitig zum langfristigen Werterhalt der Immobilie bei“*, so **Martina Hirsch**.

Fotos (Abdruck honorarfrei):

Foto 01: s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch © Sandra Schartel

Foto 02: Die Hitze verändert den Immobilienmarkt © s REAL Immobilien

Über s REAL Immobilien

s REAL Immobilien wurde Ende 1979 gegründet und ist seither darauf spezialisiert, Menschen in allen Fragen rund um die Immobilie zu unterstützen. s REAL ist ein Tochterunternehmen der Erste Bank und Sparkassen. Damit verfügt das Immobilienunternehmen über ein umfangreiches Netzwerk an Spezialist:innen in ganz Österreich sowie breites Know-how für alle Arten von Immobilienveranlagungen und Finanzierungen. s REAL positioniert sich als hybrides – also analoges und digitales – Immobilienmaklerunternehmen.

Rückfragen an:

s REAL Immobilien | Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Am Belvedere 1, 1100 Wien

Philip Haberl, 050100 - 26252, E-Mail: philip.haberl@sreal.at

Himmelhoch GmbH, Wohllebengasse 4, 1040 Wien

Katharina Schüller, MA, +43 (0) 676 440 9970, katharina.schueller@himmelhoch.at