

► **Kredite? Lieber nicht!** Wer für den Eigenbedarf kauft, schaut ebenfalls mehr auf den Preis als vor der Krise. „Die Bereitschaft, sich zu verschulden, ist deutlich geringer als noch vor zwei Jahren“, stellt Funk fest. Auch die Banken würden nicht mehr so leicht Kredite gewähren. Da innerstädtische Wohnungen teuer geworden sind, schlagen Käufer lieber im „Speckgürtel“ rund um die Großstädte zu. Das dürfte auch dort die Preise antreiben, wenn auch weniger stark als in der Innenstadt. Viele Wohnungssuchende warten ab und mieten lieber. Nicht selten wohnen etwa junge Paare in großen, teuren Mietwohnungen und haben außerdem eine Vorsorgewohnung, die sie vermieten.

► **Häuser: wenig gefragt.** Geringerer Nachfrage werde sich „das typische 08/15-Einfamilienhaus“ erfreuen, stellt Reikersdorfer fest. Solche Häuser würden meist für den Eigenbedarf erworben, für Anleger seien sie nicht attraktiv. Hier seien die Banken restriktiver bei der Kreditvergabe geworden. Auch die Familien selbst seien angesichts der unsicheren Jobaussichten vorsichtiger geworden und würden sich nicht mehr so gern sesshaft machen. Anders verhält es sich mit unbebauten Grundstücken. Solche würden zunehmend auch zu Anlagezwecken gekauft, berichtet Reikersdorfer – als günstigere Alternative zur teuren Vorsorgewohnung. So richtig durchgesetzt habe sich dieser Trend aber noch nicht, stellt Funk fest. Der Nachteil sei, dass unbebaute Grundstücke keinen Ertrag abwerfen, während man Wohnungen immerhin vermieten kann, auch wenn die Rendite niedrig ist.

► **Mehr Verkäufe.** Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen dürfte sich die Lage langsam wieder entspannen, glaubt Pisecky. In den vergangenen Jahren wechselten solche nur selten den Besitzer, weil die Eigentümer sich aus Konjunktur- und Inflationsangst nicht davon trennen wollten. Im kommenden Jahr dürfte die Bereitschaft, eine nicht selbst genutzte Immobilie zu verkaufen, um Geld für den Konsum zu haben, wieder wachsen, glaubt der Experte. Während der Krise sei das oft anders gewesen, berichtet Funk: Viele Wohnungseigentümer wollten sich nicht einmal von leer stehenden Wohnungen trennen. Dass sie dafür Betriebskosten und Reparaturrücklagen zahlen mussten, störte sie häufig gar nicht. Nun würden sie teilweise dazu übergehen, sie zumindest befristet zu vermieten. „Wenn die Miete die laufenden Kosten abdeckt, reicht das manchen schon.“

Auf einen Blick

2011 dürften Wohnimmobilien österreichweit um drei bis fünf Prozent teurer werden. Vor allem **innerstädtische Lagen** dürften sich verteuern. Viele Käufer weichen daher an den **Stadttrand** aus: Dort steigen die Preise weniger stark. Der Grund: Wer dort kauft, kauft für den Eigenbedarf. Die Anleger greifen lieber zu Vorsorgewohnungen und Zinshäusern. **Mieter** von Wohnungen in guten Lagen müssen **erst in ein paar Jahren** mit einem größeren **Preisschub** rechnen.



Kachelöfen machen sich in rustikalem Ambiente ebenso gut wie in modernen Räumen, die Auswahl ist groß.

(Österreichischer Kachelofenverband/Somme)

Ordentlich einheizen. Die wohlige Wärme eines Kachelofens ist ein besonders wirksames Mittel gegen den Winterfrost. Was es bei der Anschaffung zu beachten gilt.

VON GERDA MACKERLE

Wärmepol im Wohnzimmer

— Minus zehn Grad Celsius in der Früh, die Eisblumen blühen fröhlich vor sich hin. Die Wettervorhersage bestätigt magere null Grad Tageshöchsttemperatur. Leichter Schneefall überzieht das Land. Wenn es draußen stürmt und schneit, bleibt man am liebsten drinnen, im wohltemperierten Eigenheim. Noch besser ist es, wenn man sich nicht auf eine gewöhnliche Heizung verlassen muss, sondern einen Ofen sein Eigen nennt. Und ganz gemütlich wird es, wenn man die Wärme eines Kachelofens genießen kann. Denn wer dauerhaft Wärme in sein Heim bringen will, ist mit ihm gut beraten.

Strahlungswärme

„Bei einem normalen Ofen geht viel von der Wärme über den Rauchfang hinaus“, sagt Architekt Heinz Lutter, Chef des „Büros für Architektur“. Ein Kachelofen hingegen hat Rauchgaszüge, durch die die Verbrennungsluft erst einmal durchziehen muss.

Man kann sich das Innere eines Kachelofens wie ein Labyrinth vorstellen, sagt Manfred Huber, Geschäftsführer der Ortner GmbH. Die keramischen „Züge“ verbinden den Brennraum mit dem Schornstein: Dadurch verlässt nur ein geringer Anteil der Wärme den Schornstein, erklärt Huber. Die Innenausstattung unterstützt den Wärmespeicher: Kachelöfen sind mit Schamotte, einem feuerfesten keramischen Material, ausgekleidet. Der Effekt: „Je nach Größe des Kachelofens bleibt die Hitze zwölf bis 24 Stunden erhalten“, beschreibt Lutter den Speichereffekt. Die besondere Strahlungswärme, die so entsteht, „kann man mit Sonnenstrahlen gleichsetzen“, schwärmt Kachelofenexperte Huber.

Die Wärmespeicherung bringt einen weiteren Vorteil mit sich: Man muss nicht dauernd einheizen. Wenn man ein- bis zweimal am Tag zehn bis 15 Kilogramm Holz einfüllt, reicht das, um den Ofen als Zusatzheizung nutzen zu können.

Beim Bau einplanen!

„Ich kann nur jedem raten, beim Hausbau nicht auf den Schornstein zu verzichten“, sagt Manfred Huber. Ein solcher ist nämlich die Grundvoraussetzung für einen Kachelofen. „Der Kamin sollte mindestens 18 Zentimeter Durchmesser haben“, sagt Architekt Heinz Lutter. Schließlich brauchen die Abgasmengen, die beim Heizen entstehen, ein Ventil. Es kann auch nachträglich ein „Außenschornstein“ bei einem Haus angelegt werden, erklärt Huber.



Ein Heizkamin sorgt für Wärme und auch für Stimmung.

(Österreichischer Kachelofenverband/Ortner)

Praktischer sei es allerdings, wenn der Schornstein bei der Planung des Ofens schon vorhanden ist. Denn dann kann der Kachelofen zentral positioniert werden, sagt auch Thomas Schiffert, Chef des Kachelofenverbands. In der Nähe einer Wand ist ein Kachelofen ebenfalls gut aufgestellt, erläutert Schiffert: „Dort ist die statische Belastbarkeit eher gegeben.“ Wichtig ist das, weil so ein Kachelofen ganz schön schwer ist: Ein typisches Exemplar wiegt etwa eine Tonne. Da ist geboten, erst einmal die Statik des Hauses zu überprüfen: Rund 500 Kilogramm pro Quadratmeter sollte der Boden schon aushalten, so Schiffert. Was außerdem zu beachten ist: Ein Kachel-

ofen muss von einem Fachmann – einem Hafner – errichtet werden, damit der Ofen auch wirklich sicher ist und nicht irgendwo Rauchgas austritt.

Ein Kachelofen ist nicht nur etwas für größere Häuser, sondern eignet sich auch durchaus für kleinere Eigenheime. Denn es gibt auch Kleinkachelöfen, die für Miet- oder Eigentumswohnungen geeignet sind. Diese sind dann meistens nicht fix mit dem Bauwerk verbunden und können wieder abgebaut werden. Sie sind auch um einiges leichter als traditionelle Wärmespeicher. Die Kosten einer kleineren Variante beginnen bei 6000 Euro, ein traditioneller Kachelofen kommt auf rund 10.000 Euro. Dafür behält man sein Prachtstück dann wahrscheinlich für immer.

Auch für Passivhäuser

Oft werden Kachelöfen ebenso als Heizung oder Zusatzheizung für Niedrigenergie- oder Passivhäuser verwendet. Weil diese Häuser so gut gedämmt sind, muss man aber darauf achten, „dass die Verbrennungsluft gezielt dem Ofen zugeführt werden muss“, sagt Schiffert. Man kann den Ofen über spezielle Leitungen mit der nötigen Luft versorgen. Die Luft wird dann von draußen über den Fußbodenaufbau oder den Keller in den Ofen geleitet.

Aber ist es nicht trotzdem aufwendig, selbst einheizen zu müssen? Normalerweise muss man etwa eineinhalb Stunden warten, bis man den Kachelofen schließen und die Luftzufuhr abbrechen kann. Dann heizt der Ofen von alleine weiter. Mittlerweile kann das so mancher Ofen selbst, erläutert Schiffert: Die sogenannte „Absperreautomatik“ erkennt, wann der richtige Zeitpunkt gekommen ist, um die Luftzufuhr zu unterbrechen.

Eine weitere neue Entwicklung sind Ganzhausheizungen, bei denen oft ein Kachelofen mit einer Solaranlage kombiniert wird: Sie können auch Warmwasser erzeugen. Doch es bedarf auch der richtigen Pflege: In einer Heizsaison sollte die Asche drei- bis viermal entleert werden, sagt Huber. Auf die Rauchgaszüge darf man auch nicht vergessen: Alle fünf bis sieben Jahre sollten sie vom Hafnermeister gereinigt werden.

Ein Kachelofen muss – trotz seines Namens – gar nichts mit Kacheln zu tun haben. „Man kann eigentlich fast jede Form wählen“, sagt Lutter. Es gibt Varianten in den verschiedensten Designs: traditionell mit Kacheln, mit schlichter Oberfläche oder individuell verzierter.

Kleines Ofen-Lexikon



Öfen für jeden Bedarf:

Der offene Kamin lässt den Blick aufs Feuer zu. Das Prasseln und auch der Geruch des Feuers machen das Kuscheln so richtig gemütlich. Nachteil: Man kann damit eigentlich kaum heizen. Sehr geringe Wärmeabgabe.

Der Heizkamin – wie auch der Kamin- oder Schwedenofen – ist oft aus Eisen gefertigt: Er gibt die Wärme schnell ab. Alle 30 bis 60 Minuten muss Holz nachgelegt werden. Durch das meist große Sichtfenster geht Wärme verloren. Dafür hat man Blick aufs Feuer. Er speichert die Wärme zwischen zwei und zehn Stunden und erzeugt hauptsächlich sogenannte „Konvektionswärme“, die die Luft erwärmt, nicht aber in die Wände übergeht.

Der Kachelofen speichert Wärme zwölf bis 24 Stunden lang. Es reicht, ein- oder zweimal am Tag zehn bis 15 Kilogramm Holz aufzulegen. Er besteht aus einer Konstruktion mit Rauchgaszügen aus Schamotte, die die Wärme speichern. Dadurch entsteht die spezielle Strahlungswärme (links im Bild ein unverkleidetes Modell).

(Ortner Ofen GmbH)

www.kachelofenverband.at
www.lutter.at
www.ortner-cc.at