



Saniertes Schul- und Kulturzentrum Feldkirchen a.d. Donau.
Architektur: FASCH+FUCHS
Sieger Öffentliche Bauten ETHOUSE Award 2015.

© Hertha Hurnaus

Der Wert der Sanierung

Forschungen an der TU Wien zu Immobilien-Wertsteigerungen bei Sanierungsmaßnahmen

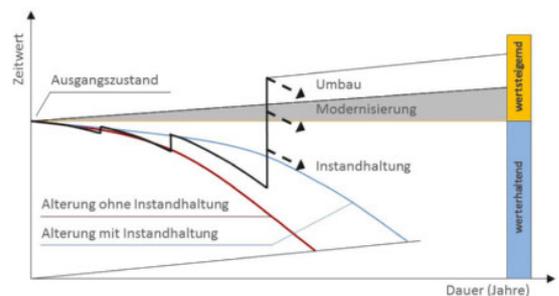
Wenn über den Wert von Architektur diskutiert wird, gibt es eine Vielzahl an Ansichten, die von zahlreichen objektiven und subjektiven Sichtweisen geprägt sind. Den Wert einer Sanierung zu beziffern ist ebenso vielschichtig. Die reine Substanzerhaltung ist dabei die grundlegendste Form der Sanierung, sie stellt sicher, dass das Gebäude den aktuellen bautechnischen Normen entspricht. Barrierefreiheit, Brandschutz, Baustatik und Feuchteschutz, um nur einige zu nennen, bilden das Grundgerüst der Erhaltungsmaßnahmen. Im Bereich des ökologischen Bauens geht man mehrere Schritte weiter: Die Substanzerhaltung wird zum Anlass genommen, das Gebäude auch hinsichtlich Energieeffizienz und der Einbindung erneuerbarer Energiesysteme auf einen qualitativ hochwertigen Standard zu bringen. Die Gebäudehülle und Gebäudetechnik können jeweils nach den gültigen Richtlinien saniert werden. Gehen die Maßnahmen darüber hinaus, kann

sichergestellt werden, dass das Gebäude nicht nur zukunftsfähig ist, sondern auch maßgeblich zu einer Reduktion von treibhausrelevanten Emissionen und damit zur Erfüllung der Klimaziele beiträgt.

Durch die aktuellen niedrigen Energiepreise von fossilen Energieträgern ist eine rasche Amortisation von energetisch motivierten Maßnahmen in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Der Wert der Sanierung kann jedoch nicht nur über die finanziellen Kennzahlen beziffert werden. Der Mehrwert einer ökologisch nachhaltigen Sanierung lässt sich über den gesteigerten Innenraumkomfort, die Erneuerung von Funktionen und der Erhöhung des Gebäudewerts einer Immobilie darstellen.

In Abbildung 1 ist dazu skizzenhaft dargestellt, wie Sanierung, die über die reine Instandhaltung hinausgeht, den Wert eines Bauwerks nicht nur erhalten, sondern auch erhöhen kann.

Werterhaltung und Erneuerung



Eigene Darstellung nach Treberspurg, M., Fechner, J. (Hrsg.), *Altbaumodernisierung, der praktische Leitfaden*, Springer Verlag, Wien-New York, 2002

Am Department für Raumplanung der Technischen Universität Wien werden unter Anleitung von Univ. Prof. Dr. Wolfgang Feilmayr umfassende Forschungen zu Wertsteigerungen bei Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Nachstehend finden Sie einen diesbezüglichen Artikel, der die positiven Effekte von umfassenden Sanierungsmaßnahmen wissenschaftlich untermauert und damit darstellt, dass Sanierung zusätzliche Werte schafft.

**Kommentar: Univ. Prof. Arch.
DI Dr. Martin Treberspurg**



Totalsanierung Wohnhausanlage Breitenfurterstraße, Wien. Architektur und Bild: Treberspurg & Partner Architekten

© Treberspurg & Partner Architekten

Wertsteigerung durch Sanierungen

Die meisten herkömmlichen Sanierungsmaßnahmen haben einen positiven Einfluss auf die Preise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, im Einzelfall bis zu 30%. Bei nachhaltigen Maßnahmen sind auf Grund der derzeit noch nicht allzu umfassenden Datenlage die Effekte noch weniger klar. Erste Ergebnisse deuten aber ebenfalls auf einen positiven Effekt hin.

Methoden

Zur Analyse des Einflusses von Sanierungsmaßnahmen auf Immobilienpreise wird die Methode der „Hedonischen Preise“ gewählt. Das sind die virtuellen Preise, die ein Käufer für die einzelnen Eigenschaften eines Gutes zahlt. Wenn die hedonischen Preise als Durchschnittspreise auf dem Markt betrachtet und ermittelt werden, ergibt sich der virtuelle Preis für eine bestimmte Immobilie aus der Summe der hedonischen Preise ihrer Eigenschaften. Als Eigenschaften gelten hier die Objektattribute der Immobilie (z.B. Zustand und Größe einer Wohnung) und die externen Lageeigenschaften des Standortes.

Univ. Prof. Dr. Wolfgang Feilmayr,
Fachbereich Stadt- und Regionalforschung,
Department für Raumplanung, TU Wien

GPSIM (Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien) Datengrundlagen

Zur Verfügung gestellt werden die Preisbeobachtungen von der Immobilienplattform AMETANET der Fa. EDIORG, Linz
Zahl der Beobachtungen: ca. 200.000
Zeitperiode: seit 1986 laufend; Aktualisierung der Datenbasis quartalsweise.
Kategorien von Beobachtungen:
effektive Transaktionen (ca. 1 Drittel) und Angebotspreise (ca. 2 Drittel)
Arten von Immobilien

- Eigentumswohnungen (neu und gebraucht)
 - Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser (Preise und Mieten)
- folgende Eigenschaften stehen zur Verfügung
- Zählsprengelcode / Postleitzahl
 - Zeitpunkt der Transaktion
 - Preis
 - Nutzfläche (m²)
 - Erhaltungszustand
 - Baujahr
 - Stockwerk / Orientierung
 - Verfügbarkeit von Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel-TV, Lift
 - Zahl der Räume, Badezimmer, Balkone, Terrassen, Garagen, Autoabstellplätze
 - Heizungsart
 - Raumaufteilung
 - Lagevariablen

Die externen Lagevariablen stammen vom „Interaktiven Räumlichen Informationssystem (IRIS)“, das am Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien erstellt und kontinuierlich weiterentwickelt wird. Es enthält als kleinste räumliche Einheit und Träger von demographischen, baulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Daten (VZ, AZ, HWZ, Umwelterhebung u.a.) die etwa 8.000 österreichischen Zählsprengel. Diese sind durch Flussgraphen (Fußgänger, IV und ÖV) topologisch verknüpft. IRIS erlaubt es, mit Kürzeste-Wege-Algorithmen und diversen regionalanalytischen Modellen jedem Zählsprengel naturräumliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und gestalterische Indikatoren zuzurechnen.

Die Signifikanz der einzelnen Indikatoren wurde mit großem Aufwand in einem geplanten Versuch-Irrtum-Prozess ermittelt. Als Beispiele für die genannten Kategorien seien hier angeführt:

- Naturraum: Höhenlage, Hangneigung, Nähe zu Parkanlagen, Weingärten, Wiesen oder Wäldern
- Infrastruktur: Erreichbarkeit des Stadtzentrums im öffentlichen und im Individualverkehr, Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Nahversorgungsqualität
- Soziales Milieu: Anteil der Akademiker, der Pensionisten oder von Gastarbeitern in der Nachbarschaft
- Ökologie: Belastungen durch Lärm oder

Staub, Parkplatzsituation, Verbauungsdichte

- Stadtgestalt: Lage in Schutzzonen, Nähe zu Denkmälern und Monumenten

Ergebnisse (Auswahl)

Für einen guten Erhaltungszustand (im Vergleich zu einem sehr guten Zustand) ist bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern ein Abschlag zwischen 8 und 10 % anzusetzen, der sich bei mittlerem Zustand auf 17 % bis 21 % und bei schlechtem Zustand auf 22 % bis 29 % erhöht.

Eine sehr gute Heizung (Zentral-, Etagen-, Fußbodenheizung mit den Energieträgern Gas oder Fernwärme) im Vergleich zu einer minderwertigen Heizung (Einzelöfen, Koks oder Kohle) weist bei Eigentumswohnungen in Wien einen Aufschlag von 26 % und bei Einfamilienhäusern in „Restösterreich“ von 19 % auf.

Das Vorhandensein eines Liftes bei Eigentumswohnungen ergibt im Durchschnitt einen Preisaufschlag von 9 %. Schlechte Raumaufteilung (gefangene oder ungünstig

dimensionierte Räume, überdurchschnittlich viele oder schlecht proportionierte Verkehrsflächen) ergeben bei Einfamilienhäusern in „Restösterreich“ einen Abschlag von 5 % auf den Marktwert.

SMA-DH (Studie über Maßnahmen zur Versorgungsentwicklung von Bestandsobjekten mittels Fernwärme, zur Verifizierung aktueller Trends in der Gebäudezertifizierung und Forcierung einer höheren Sanierungsquote)
 Projektpartner: Institut für konstruktiven Ingenieurbau (BOKU Wien); iC clean energy solutions GmbH; Fachbereich Stadt- und Regionalforschung (TU Wien).

Ergebnisse (Auswahl)

Bei einem typischen Wiener Gründerzeithaus (schlechter Zustand) wurde ein Marktwert von ca. € 1,7 Mio. ermittelt. Eine hypothetische Sockelsanierung einschließlich eines Dachgeschoßausbaus ergab einen Wert von ca. € 5,1 Mio.

LIEBE (Rev(e)Value (Bank Austria))

Grundlagen: Marktpreise, die im Zuge der Vergabe von Hypothekarkrediten von der Bank Austria erhoben werden

Zahl der Beobachtungen: ca. 5.000

Zeitperiode: seit 1998 laufend; die Datenbasis wird quartalsweise auf den letzten Stand gebracht.

Arten von Immobilien:

Eigentumswohnungen (neu und gebraucht) Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser (Preise und Mieten)

Ergebnisse (Auswahl)

Als Vergleichsobjekt dient eine 1974 erbaute 89 m² Eigentumswohnung in Mödling.

Die Bewertungssoftware LIEBE simuliert dafür einen Wert von ca. € 190.000. Unterstellt man eine Totalsanierung so ergibt sich eine Wertsteigerung von 26 %. Der Lifteinbau erhöht den Wert um knapp 4 %. Gegenüber einer Standardbadezimmerausstattung bringt eine luxuriöse Ausstattung 2 % mehr, eine schlechte Ausstattung ca. 7 % weniger an Wert.

terraWay®

TerraWay
lässt die Erde atmen!

Fest wie Beton, aber gleichzeitig wasser- und luftdurchlässig wie Gras – TerraWay ist die umweltschonende Belagsalternative für die Gestaltung belastbarer Wege, Plätze und Flächen, ohne sie zu versiegeln. Mehr über die Eigenschaften von TerraWay, weitere Anwendungsmöglichkeiten und Referenzprojekte finden Sie auf unserer Website.

Gehwege WU Campus Wien

www.terraWay.at