Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
http://www.ub.tuwien.ac.at

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.
http://www.ub.tuwien.ac.at/eng

MSc Program
Immobilienmanagement & Bewertung

# Die geförderte Sanierung von Zinshäusern in Wien
# Am Beispiel einer Sockelsanierung mit Dachgeschoßausbau

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science”

eingereicht bei
DI Werner Auer

DI Paula-Patricia Kose

9925583

Wien, April 2017

# Eidesstattliche Erklärung

Ich, **PAULA-PATRICIA KOSE**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "Die geförderte Sanierung von Zinshäusern in Wien. Am Beispiel einer Sockelsanierung mit Dachgeschoßausbau", 78 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 11.04.2017

Unterschrift

**Danksagung**

Bedanken möchte ich mich einerseits bei meinem Freund Christian für die persönliche Unterstützung, die einen großen Teil zur Fertigstellung der vorliegenden Masterarbeit beigetragen hat; Außerdem bei meiner Schwester Lisa und meiner Mutter Ursula, den besten Lektorinnen der Welt! Nicht zum Schluss bei meiner Rechenhilfe Angi, die meine Ansätze geordnet hat.

Weiters bei den Experten für die geleisteten Interviews, ohne welche der Arbeit die Anschauung aus der Praxis gefehlt hätte.

Besonders möchte ich mich bei Fr. Mag. Corinna Gulder bedanken, die mich mit ihren Projektdaten unterstützt und diese mittels Spaziergang durch ihr preisgekröntes Sanierungsprojekt veranschaulicht hat.

**Vorwort**

Ausgangspunkt meiner Arbeit ist die Großstadt Wien.

Primär, weil es meine Geburtsstadt ist, ich hier aufgewachsen bin und hier wohne. In Wien befinde ich mich in meinem Kultur- und Sprachraum und habe einen großen Bekanntenkreis. Die daraus folgende Zugänglichkeit zu Daten erweist sich für eine wissenschaftliche Arbeit von Vorteil, da sie hier selbstverständlich einfacher ist als in einer fremden Stadt.

Bestimmt auch inspiriert von meiner Mutter, die als Stadtplanerin tätig war, hatte ich schon früh Interesse für gebauten Lebensraum. Basierend auf theoretischem Wissen über Bauweisen (der Gründerzeit) aus meinem Architekturstudium sowie auf Grund meiner Praxiserfahrung in der Umsetzung von Umbauten im Wohnungsbestand sowie Dachgeschoßausbauten habe ich die Liebe zum architektonischen Detail entwickelt und kann bautechnische und rechtliche Möglichkeiten etwaiger Ausbauten professionell beurteilen.

Reisen in fremde Städte geben mir die Möglichkeit verschiedene Herangehensweisen an den Städte- und auch Wohnbau selbst zu erleben.

Das Studium „Immobilienmanagement und Liegenschaftsbewertung“ mit seinem Schwerpunkt auf Wirtschaftlichkeit in der Projektentwicklung hat jetzt meine Perspektive als Architektin erweitert. Mir wurde klar, dass nur eine Kombination der Sichtweisen eine lebenswerte Stadt erhalten beziehungsweise entstehen lassen kann: Die Sicht der ArchitektIn, die Wert auf Ästhetik und Funktion legt, den Blick fürs Gesamtbild nicht verliert; und die Sicht der InvestorIn, die das Augenmerk auf den Kosten hat und jeden finanziellen Einsatz begründen kann, den Überblick in wirtschaftlicher Hinsicht behält.

Der besseren Lesbarkeit wegen wird in der Arbeit im Allgemeinen die männliche Form verwendet – die weiblichen Leserinnen mögen mir verzeihen und sich natürlich gleichermaßen angesprochen fühlen.

**Kurzfassung**

Die vorliegende Masterarbeit beschäftigt sich damit, welche Entscheidungskriterien für die Sanierung von Zinshäusern mit Fördermitteln und somit bei der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum (Dachgeschoßausbau) relevant sind. Hierbei ist interessant wie viel Substanz die Stadt Wien für solche Projekte (noch) hat, inwiefern dafür Nachfrage am Wohnungsmarkt besteht und wie sinnvoll die Sanierung mit Einbeziehung von Fördergeldern für die Eigentümer ist. Durch Anpassungen im Steuerrecht zusätzlich zum bislang schon komplizierten System der gesetzlich vorgeschriebenen Mieten (Richtwert vs. Freie Mieten) sowie populär gewordene Mieterschutz-Maßnahmen der Politik, wird es Vermietern – gerade privaten - mehr und mehr erschwert, eine positive Kosten-Nutzen-Prognose zu erstellen. Nachdem aber eine Stadtverdichtung durch z.B. Dachgeschoßausbau eine wesentliche Maßnahme darstellt, dem Wohnungsbedarf bei dem vorhersehbaren Bevölkerungswachstum Rechnung zu tragen, ist es unumgänglich, den Eigentümern von Zinshäusern Investitionen schmackhaft zu machen. Die Forschungsfrage „Welche Faktoren können eine Wohnbausanierung für einen (privaten) Investor attraktiv machen?“ soll mit dieser Arbeit beantwortet werden. Es wird deutlich, dass Sanieren mit Zuhilfenahme von Fördermitteln für Private nicht so einfach ist, da die Materie verschiedene Fachgebiete beinhaltet. Außerdem hängt es stark vom Individuum und seinen Zukunftsplänen ab, wie sinnvoll eine Investition ist.

Die Stadt unterstützt hier gezielt einerseits die Bewohner selbst mittels Subjektförderungen. Auf der anderen Seite wird durch Objektförderungen das Sanierungsprojekt gefördert, um den Immobilienbestand aufzuwerten beziehungsweise zu erweitern. Es wird ersichtlich, dass es einen großen sanierungsfähigen Wohnungsbestand in Wien gibt und außerdem, dass die Sanierung von Zinshäusern für die Allgemeinheit einen großen Nutzen und Wert hat. Demnach stellen Förderungen eine Muss-Maßnahme der Stadt dar, um Wohnraum für ihre Bewohner bereitzustellen. Empfehlungen, die über die inzwischen gängige Meinung bezüglich der Anpassung der Mietrechts- und Fördergesetze hinausgehen, könnten sein, den Einsatz eines Fachmanns zu fördern, der als Schnittstelle zu den unterschiedlichen Fachrichtungen den Bauherren unterstützt. Vor allem aber, sollte einerseits mehr Information über vorhandene Förderungen ausgetauscht werden und eine Mentalität in der Gesellschaft geschult werden, dass Eigentum auch Verantwortung bedeutet.

## Inhalt


1 Einleitung ... 1

1.1 Begriffsdefinitionen ... 2

1.2 Zielsetzung ... 4

1.3 Forschungsfragen ... 5

1.4 Hypothesen ... 5

1.5 Methodische Vorgangsweise ... 5

1.6 Interviewleitfaden ... 6

2 Wohnbauförderung in Wien heute ... 8

2.1 Objektförderungen ... 9

2.2 Sockelsanierung (SOS) ... 11

3 Wohnbauten in Wien ... 17

3.1 Wohnungsangebot ... 18

3.2 Wohnungsbedarf ... 20

3.3 Gründerzeitbauten ... 22

4 Sanieren vs. Neubau ... 24

4.1 Ökonomische Nachhaltigkeit ... 24

4.2 Ökologische Nachhaltigkeit ... 26

4.3 Sozio-kulturelle und Funktionelle Nachhaltigkeit ... 28

5 Rechenbeispiel ... 29

5.1 Arbeitsmethode ... 29

5.2 Befund Marchfeldstraße 9 ... 30

5.3 Verkehrswertberechnung ... 49

5.4 Wirtschaftlichkeit ... 57

6 Schlussfolgerungen ... 61

6.1 Beantwortung der Forschungsfragen ... 61

6.2 Empfehlungen und Maßnahmen ... 63

6.3 Fazit ... 65

Anhang ... 66

Abkürzungen ... 66

Abbildungsverzeichnis ... 66

Quellenverzeichnis ... 67

Transkription der Experteninterviews ... 68

# 1 Einleitung

Mit dem WSG 1984 (Wohnhaussanierungsgesetz) beziehungsweise dem WWFSG 1989 (Wiener Wohnhaussanierungsgesetz) wurde der Grundstein für die Sanierung von Althäusern zur Schaffung von neuem Wohnraum gelegt.[1]

Laut Wohnberatung Wien online haben Objekt- (Fördermittel für die Sanierung von Gebäuden) und Subjektförderungen (personenbezogene Förderungen) leistbares Wohnen zum Ziel. Sie nennt die Stadt Wien auf Grund dieser Instrumente als Vorreiter auf dem Gebiet des sozialen Wohnbaus: Es wurden 2014 ca. 689 Mio. Euro für Wohnbauförderung verteilt, davon ca. 255 Mio. Euro für Sanierung und Instandhaltung von Gebäuden. Das entspricht etwa 13.000 Wohnungen pro Jahr. Zum Vergleich: In München werden etwa 1.000 Wohneinheiten pro Jahr und in Barcelona etwa 3.800 Wohneinheiten pro Jahr saniert.[2]

Nach einem Boom Ende der 80er Jahre gehen heute trotz kostenloser Beratung bei den oben genannten Einrichtungen die Anfragen zurück. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Bedingungen für die Förderungen immer schlechter werden und die Anreize fehlen. Leider wird es Vermietern von Zinshäusern immer schwerer gemacht, das Mietgeschäft noch als gewinnbringende Beschäftigung zu betreiben.[3] Bei Altbauten (vor 1945 bzw. 1953), die in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen, sind die Mieten und die Mietvertragsgestaltung streng reglementiert und beschränkt. Laut Peter Weinberger, Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilien Vermittlung, sind aber die Erhaltungs- und Investitionskosten bei Altbauten höher als bei Neubauten.[4] Durch die Steuerreform 2015/16 treten außerdem Änderungen in Kraft (einheitlicher Abschreibungssatz von 2,5%, Verteilungszeitraum von Instandsetzung- und Instandhaltungsaufwendungen von 10 auf 15 Jahre etc.), die Investitionen nicht unbedingt attraktiver machen.[5]

Nachdem aber Leerstände und Rohdachböden laut Experten wie Pisecky, großes Potential bieten zentralen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um dem Bevölkerungswachstum Rechnung zu tragen, ist es unumgänglich, den Eigentümern von Zinshäusern Investitionen schmackhaft zu machen.[6]

---

[1] Mittermayr, Christine: „Die Sockelsanierung aus betriebswirtschaftlicher Sicht“, 2014 AV Akademikerverlag
[2] www.wohnberatung-wien.at, abgerufen am 03.01.2017
[3] Vgl. Expertengespräch Gulder
[4] Horvath, Ursula: „Altbau vs. Neubau: Keine Frage des Geschmacks“, Kurier vom 08.08.2013
[5] Steuerreform 2015&2016 – Beschlossene Änderungen für Unternehmer, Stand 14.07.2015, www.usp.gv.at, abgerufen am 04.01.2017
[6] Vgl. Experteninterview Pisecky

## 1.1 Begriffsdefinitionen

Um Missverständnissen vorzubeugen werden in Folge die wichtigsten Begriffe erläutert. Oft bedeuten die gleichen Wörter je nach Einsatzgebiet Unterschiedliches.

*OIB-Richtlinien*

Sind vom Österreichischen Normungsinstitut herausgegebene bautechnische Vorschriften in Bezug auf Mechanische Festigkeit und Standsicherheit (OIB 1), Brandschutz (OIB 2), Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz (OIB 3), Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (OIB 4), Schallschutz (OIB 5) und Energieeinsparung und Wärmeschutz (OIB 6).

*Baukosten lt. ÖNORM B-1801-1*

Beinhalten die Kostengruppen 1-6, das sind Aufschließung, Bauwerk Rohbau, Bauwerk Technik, Bauwerk Ausbau, Einrichtung, Außenanlagen.

*(Maximal förderbare) Gesamtbaukosten* lt. SanVO §3 Abs.1*:*

€ 700 je m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume

€ 660 je m² Nutzfläche aller im Standard anzuhebenden Wohnungen

€ 350 je m² Nutzfläche für die Adaptierung von EG- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen

€300 je m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für außergewöhnliche Erschwernisse und ökologische Maßnahmen

€ 150 je m² Nutzfläche bei Durchführung umfangreicher Verbesserungsarbeiten

€ 60 je m² Nutzfläche bei Erreichen des Passivhausstandards

*Erhaltungsarbeiten lt. MRG §3 Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6:*

Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden.

Hierbei zählen unter anderem zu den notwendige Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses: Fassadeninstandsetzung, Dachreparatur, Instandsetzen der Steigleitungen, Instandsetzen des Kanals, Tausch von Bleirohren in Trinkwasserleitungen, etc.

*Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts lt. Infoblatt „wohnkomfort_info.pdf" des Wohnfonds_wien:*

Sind gebäudebezogene Einzelverbesserungen wie: Barrierefreie Umgestaltung von allgemeinen Teilen des Hauses, Herstellen von Gemeinschaftsräumen bzw. Freiflächen, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit der Bewohner nach aktuellem Stand der Technik, Wohnungszugeordnete Freiflächen, Haustechnische Verbesserungen, Trinkwasserversorgung, Verbesserung des Schallschutzes, Vermeidung sommerlicher Überwärmung, Verbesserung der Luftqualität in Wohnräumen

*Nutzfläche lt. WWFSG §2 Z9 bzw. SanVO 3 Abs. 3:*

Für Förderungen gilt als Nutzfläche die vermietbare Fläche (die gesamte bewohnbare Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und Ausnehmungen in Wänden, Treppen, Balkone und Terrassen sind ausgenommen) zuzüglich 1/3 der im Zuge der Sanierung neugeschaffenen Balkon- und Terrassenflächen (max. 6% der zugehörigen Wohnnutzfläche).

*Nutzfläche lt. ÖNORM B 1800*

Die Nutzfläche dient der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung. Die Nutzfläche ist im Bedarfsfall in Hauptnutzflächen (HNF) und Nebennutzflächen (NNF) zu unterteilen. Mangels Festlegung kann für die Zuordnung die DIN 277.2 (1987-06), Tab. 1 und 2, herangezogen werden (Nettogrundfläche minus Flächen für betriebstechnische Anlagen und Verkehrserschließung und –sicherung).

*Sanierungskosten lt. WWFSG §34 Abs.2 Z1.:*

Die Kosten der baulichen Maßnahmen, die Abbruchkosten, die Anschlussgebühren und sonstige Abgaben; aus besonderen städtebaulichen Gründen auch die Kosten des Erwerbs, soweit sie die erhaltungswürdige Bausubstanz betreffen.

*Sanierungsmaßnahmen lt. WWFSG §37*

Sanierungsmaßnahmen sind Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Verbesserungsarbeiten. Bei Förderungen […] ist die Verbesserung der Bausubstanz und die Beseitigung von Substandard (ein möglichst hoher Anteil an Verbesserungsmaßnahmen) das Ziel.

*Verbesserungsarbeiten lt. MRG §4:*

Hierbei zählen unter anderem zu den hausseitigen Verbesserungsarbeiten:

Aufzugseinbau, Einbau von Schallschutzfenstern, etc.

*Wohnung lt. WWFSG §2 Abs. 1 bzw. §34 Abs. 1 Z2:*

Eine Wohnung ist eine ganzjährig bewohnbare, abgeschlossene Einheit mit mindestens 22m² und maximal 150m².

*Wohnung lt. BO Wien §6*

Ein für die Nutzungsart Wohnen errichtetes Bauwerk auf einer Fläche mit einer Widmung (z.B. Wohngebiet), die das erlaubt oder fordert.

## 1.2 Zielsetzung

Ziel dieser Masterarbeit ist eine umfassende Darstellung der Situation der Eigentümer von sanierungswürdigen Zinshäusern in Wien und ein Offenlegen der Gründe warum nicht saniert wird beziehungsweise Förderungen dafür nicht in Anspruch genommen werden.

Dazu wird einerseits der aktuelle Stand der Wohnbauförderung in Wien dargelegt, andererseits wird eine Analyse angestellt, wer in Wien gefördert saniert beziehungsweise was sonst mit dem Bestand an Althäusern passiert.

Eine Bestandsaufnahme der in Wien vorhandenen sanierungs- und ausbaufähigen Wohnbauten wird zeigen, welches Potential für den Wohnungsmarkt tatsächlich vorhanden ist.

Anhand einer Liegenschaft werden die Variante 1 „nicht saniert“ mit der Variante 2 „gefördert saniert“ miteinander verglichen. Dafür werden die jeweiligen Ertragswerte ermittelt und gegenübergestellt.

Nachdem die Vor- und Nachteile einer Sanierung mit Fördermitteln herausgearbeitet sind, werden Schlussfolgerungen die Arbeit abrunden.

### 1.3 Forschungsfragen

Sich aus der Zielsetzung ergebende Forschungsfragen werden den Rahmen vorgeben, um nicht vom Hundertste ins Tausendste abzuschweifen.

Wann ist eine Sanierung aus Sicht des Eigentümers sinnvoll?

Grundsätzlich stellt sich die Frage, wann eine Sanierung generell sinnvoll erachtet wird. Es soll erörtert werden, welche Kriterien die Entscheidung auslösen.

Wie fördert die Stadt Wien Sanierung von Wohnhäusern?

Entscheidend ist, dass die Stadt Wien Sanierungen fördert, hier soll zusammengefasst werden, in welcher Form.

Wie viele Wohnbauten und von wem werden in Wien saniert?

Um überhaupt sanieren zu können, muss es sanierungsfähige Bauten geben. Diese Forschungsfrage geht der Frage auf den Grund, ob Wien genügend „Material“ zur Verfügung hat.

### 1.4 Hypothesen

Ausgangsbasis für die vorliegende Arbeit sind zwei Hypothesen, die im Folgenden widerlegt beziehungsweise bestätigt werden sollen. Sie sind aus dem Bauchgefühl einer in Wien lebenden Architektin entstanden:

Hypothese1: In Wien gibt es einen großen Bestand an sanierungsfähigen Wohnbauten sowie Wohnungen, die nicht dem Standard entsprechen. Eine Sanierung dieses Wohnraumes könnte den hohen Bedarf an innerstädtischem Wohnen Abhilfe schaffen.

Hypothese 2: Sanieren ist nachhaltiger als neu zu bauen.

### 1.5 Methodische Vorgangsweise

Die vorliegende Masterarbeit basiert zum großen Teil auf literarischen Quellen. Es wurden allerdings ebenso Publikationen der Stadt Wien sowie Marktberichte namhafter Institutionen aus der Immobilienbranche beziehungsweise Zahlen und

Daten von Statistik Austria herangezogen. Das Internet als Informationsquelle versteht sich heutzutage von selbst.

Um einen marktnahen Blick aus der Immobilienbranche auf das Thema zu gewährleisten, wurden Expertengespräche durchgeführt; Es soll der Blick von Seiten der VerwalterInnen bzw. HausbesitzerInnen (Fr. Mag. Corinna Gulder von Immobilien Verwalter Makler Gulder) sowie die Sicht der InvestorInnen (Hr. Prof. Mag. Malloth von Malloth & Partner Immobilien GmbH & Co KG) sowie Hr. DI Baert, Vorstand des IFA (Institut für Anlageberatung AG) dargelegt werden. Hr. KommR Pisecky repräsentiert die Anliegen der Immobilientreuhänder. Alle Interviews sind schriftlich festgehalten und befinden sich im Anhang.

Für das Beispielprojekt an sich waren Daten wie Zinslisten etc. von Fr. Mag. Corinna Gulder die Basis, sie stand mir bei Bedarf jederzeit Rede und Antwort. Es wurde rechnerisch gegenübergestellt, wie sich der Wert der gegenständlichen Immobilie verhalten hätte, hätte die Eigentümerin keine Sanierung durchgeführt anstatt die Liegenschaft gefördert zu sanieren.

Fachliche Unterstützung im Bereich der Wohnbauförderung kam von Herrn DI Werner Auer, der - aus der Architketurpraxis kommend - seit 1999 für den wohnfonds_wien, dort inzwischen als Bereichsleiter für die geförderte Wohnhaussanierung tätig ist.

Literatur, die sich ausschließlich mit dem Thema Förderungsnehmer von Wohnbaufördermitteln befasst, gibt es nicht. In der Literaturliste ist allgemeine wirtschaftliche, historische und rechtliche Literatur zu den Themen Wohnbausanierung im weitesten Sinne sowie Studien, Artikel und Diplomarbeiten zum Thema der Wohnbausanierung und -förderung enthalten.

### 1.6 Interviewleitfaden

Für die Experteninterviews wurden folgende Fragen ausgearbeitet, die entweder in Form eines Fragebogens beantwortet oder als Leitfaden für ein halbstrukturiertes Gespräch herangezogen wurden.

Welche Position haben Sie bzw. welche Rolle spielen Sie in Bezug auf geförderte Sanierungen?

A:

1. Thema Verdichtung: Wie würden Sie aus Ihrer Erfahrung, Angebot und Nachfrage von Dachgeschoßwohnungen zurzeit beschreiben und wie sich dies vielleicht in den letzten Jahren entwickelt hat?

2. Thema Sanierung: Welchen Stellenwert nimmt die Sanierung von Gründerzeithäusern ein? Lohnt sich eine Sanierung für einen Investor?
3. Stichwort Investoren: Was glauben Sie, sind die Big Player an Investoren im Zinshaussanierungs- Dachgeschoßwohnungsmarkt? Eher Privat? Eher Institutionell? Wie hat sich das in den letzten Jahren entwickelt?
4. Wie wird sich Ihrer Meinung nach dieses Marktfeld in Zukunft entwickeln? Auch im Bereich des Dachwohnungen-Neubaus?
5. Wie sinnvoll ist es aus Ihrer Sicht, Förderungen in Anspruch zu nehmen, um einen Dachgeschoßausbau im Rahmen einer Sanierung zu realisieren?

B:

1. Welche Gesetze/Steuern haben Auswirkungen auf die geförderte Wohnbausanierung?
2. Welche gravierenden Änderungen/Anpassungen der Gesetze sind in den letzten Jahren passiert?
3. Welche gravierenden Änderungen/Anpassungen sind bereits geplant?
4. Welche Anpassungen würden Sie persönlich vornehmen oder sinnvoll finden?
5. Inwieweit schützen/helfen diese Gesetze Vermietern?
6. Inwieweit schützen/helfen diese Gesetze Mietern?
7. Worin sehen Sie - bezogen auf Gesetze/Steuern und aus Sicht des Bauherren/Investors – Hindernisse oder Nachteile gefördert zu sanieren?
8. Worin sehen Sie - bezogen auf Gesetze/Steuern und aus Sicht des Bauherren/Investors – Vorteile gefördert zu sanieren?
9. Haben Sie noch Anmerkungen, die relevant sein könnten?

## 2 Wohnbauförderung in Wien heute

Jeder österreichische Staatsbürger – EU-Bürger sind Österreichern gleichgestellt, der Eigentümer oder Miteigentümer einer Liegenschaft ist, darf um eine Wohnbauförderung für seinen Hauptwohnsitz ansuchen.[7]

Grundsätzlich werden Förderungen nach dem Geförderten eingeteilt, in Subjekt- und in Objektförderung.[8]

Die Zuständigkeit der Wohnbauförderung liegt heute bei den Ländern, die ihre eigene Wohnbaupolitik entwickeln. Die Systeme der 9 Länder sind sehr unterschiedlich.[9] Je nach Bundesland unterscheiden sich die Förderungen in Höhe, Art und nach Einkommensgrenze. In Form von günstigen Darlehen, Annuitäten- und Zinsenzuschüssen, mit Rückzahlung eines Kredites oder mit Hilfe eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss werden „Häuselbauer“ unterstützt.[10]

Beratende öffentliche Stellen in Wien sind im Förderungsverfahren vor allem die MA50, Magistratsabteilung für Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, die MA25, Magistratsabteilung für Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser und der wohnfonds_wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung.[11]

Hauptverantwortlich für die Vielzahl an Förderungen im Bereich Wohnbau sind die Magistratsabteilung 50 und der wohnfonds_wien. Erstere betreut die Sanierung von einzelnen Wohnungen bzw. Ein- bis Zweifamilienhäuser (Kleingartenwohnhäuser, Wohnungen und Dachgeschoßausbau als Einzelmaßnahme), der wohnfonds_wien administriert im Auftrag der MA50 die Sanierungsförderung ganzer Gebäude (Wohnhäuser, Umbau von Objekten in Wohnhäusern und Wohnheime).

Reglementiert durch das WWFSG (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989) prüft die jeweilige Stelle sämtliche Ansuchen auf Förderungswürdigkeit bzw. koordiniert und finanziert bei einer Zusage das Projekt.

Basis des Förderungsbudgets, jährlich rund 2,5 Milliarden Euro österreichweit, bildet seit 1954 0,5% vom Lohn der Steuerzahler (Wohnbauförderbeitrag) und andere Steueranteile.[12]

Laut Geschäftsführer der sReal beträgt die Sanierungsquote aktuell 2%. Das entspricht bei einem Gesamtbestand von 1.000.000 Wohnungen einer Anzahl von

[7] WWFSG
[8] wohnfonds_wien: Geförderte Wohnhaussanierung in Wien, 2005, S.5
[9] Vgl. Amann; Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen, S.42
[10] "Wohnbauförderung und Voraussetzungen in Österreich", 2008
[11] wohnberatung-wien.at, abgerufen am 03.01.2017
[12] Neuhold, Clemens und Pechar, Brigitte: „Die Drei-Milliarden-Baustelle“, Wiener Zeitung vom 15.03.2013

ca. 2.000 Wohnungen pro Jahr. Diese Quote ist sehr gering und sollte auf bis zu 3% gesteigert werden, „weil ein vernünftiger Sanierungsturnus etwa 30-40 Jahre beträgt.“[13]

Es ist zu beachten, dass der große Bestand an Zweitwohnsitzen (90.000 Wohnungen), die in vielen Fällen auf Grund der günstigen Altmietverträge nicht aufgegeben werden, nicht für Sanierungen in Frage kommt, da die Kosten-Nutzen-Rechnung nicht aufgeht.

Die Stadt Wien, als einer der größten Wohnungseigentümer weltweit, nimmt den Großteil der gewährten Förderungen in Anspruch, danach kommen laut Vorstand der IFA gleich die privaten Investoren.[14]

Der Immobilienverwalter und Bauträger Malloth nimmt ein leichtes Überwiegen der Institutionellen und professionell arbeitenden Bauträger am Sanierungsmarkt wahr.[15]

Laut Aussage des Bereichsleiters für Sanierungen beim wohnfonds_wien DI Auer verteilen sich die Förderungen nach Bauvolumen über alle Förderschienen folgendermaßen: Private 48%, Gemeinde Wien 42% und Gemeinnützige Wohnbauträger 10%.

Im Rahmen der Subjektförderung geht die Förderung in Form von Wohnbeihilfen, Mietzinsbeihilfen oder Eigenmittelersatzdarlehen direkt an den Förderungsnehmer, wie beispielsweise den Mieter. Diese Form der Unterstützung wird im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht weiter erörtert.

Im Rahmen der Objektförderung wird durch Landesdarlehen, Annuitätenzuschüsse und laufende Zuschüsse die Finanzierung von notwendigen Bau- und Sanierungsmaßnahmen von Objekten (Gebäude, Gebäudeteile oder Wohnungen) gefördert.

## 2.1 Objektförderungen

Die Stadt Wien hat an Hand strenger Kriterien und Rahmenbedingungen Sanierungszielgebiete in Wien definiert, um ganz gezielt die generelle Attraktivierung des Wohnumfelds zu fördern. Für Objekte in diesen Zielgebieten gewährt das Land Wien höhere Förderungen.[16] Die Zielgebiete für eine Sanierungsförderung wurden mit 01.01.2017 neu dargestellt, unten abgebildet ist die bis 31.12.2016 gültige Karte, da die Liegenschaft Marchfeldstraße 9 2013 saniert wurde. Wie auf der Abbildung

[13] Vgl. Experteninterview Pisecky
[14] Vgl. Experteninterview Baert
[15] Vgl. Experteninterview Malloth
[16] Wien Holding News vom 19.02.2007, wienholding.at, abgerufen am 13.03.2016

ersichtlich ist, handelt es sich bei den Gebieten um solche, die stark erneuerungsdringlich sind wie beispielsweise verstärkt der 15. und 16. Bezirk außerhalb des Gürtels.

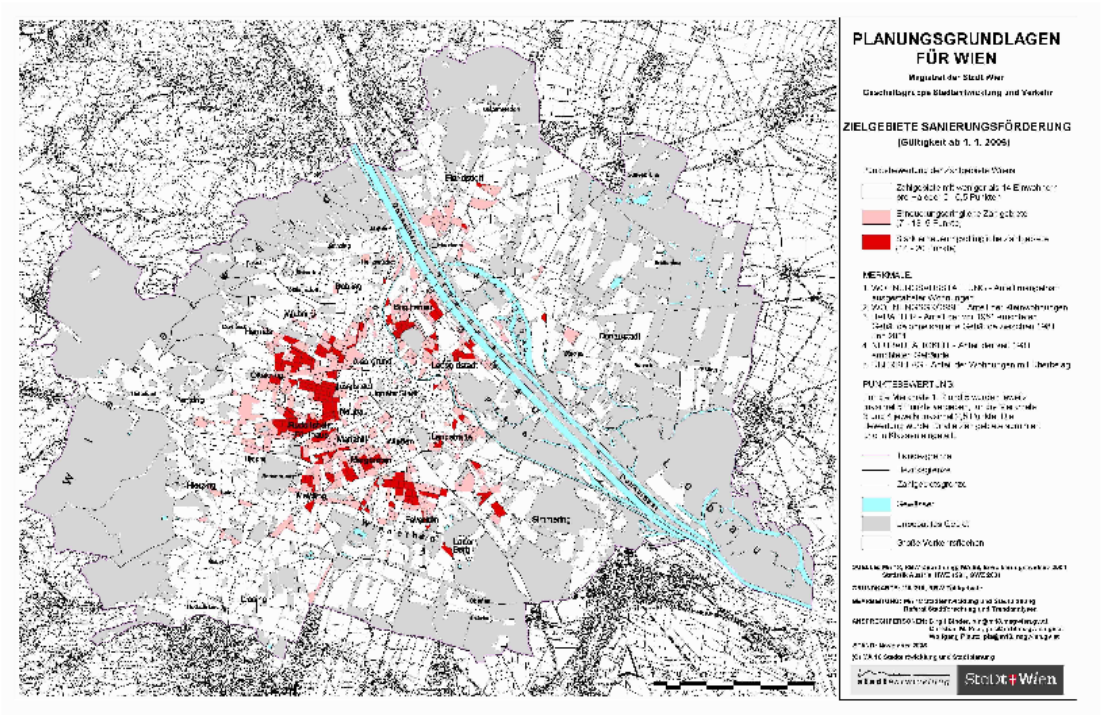



Abbildung 1: Zielgebiete Sanierungsförderung (Quelle: wohnfonds_wien)

Gemeinsam mit dem jeweiligen Bezirk und den zuständigen Magistraten werden innerhalb dieser Zielgebiete Blocksanierungsgebiete ausgewählt. In Folge werden interdisziplinäre Teams damit beauftragt, Konzepte für baublockübergreifende Strukturverbesserungen innerhalb dieser dicht bebauten Gebiete auszuarbeiten. Ein Blocksanierungskonzept erarbeitet im Allgemeinen für folgende Inhalte gebiets- oder objektspezifische Zielsetzungen:

- Aufzeigen des baulichen Erneuerungspotentials/ Wohnhaussanierung und Neubau als Impulsgeber für soziale Durchmischung
- Auflockerung zu dichter Bebauung durch Teilentkernung
- Ökologische Maßnahmen
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Aufwertung der öffentlichen Räume

- Sicherung der Nahversorgung gewünschter Nutzungsmischung/ Lösungsansätze für leerstehende Erdgeschoßlokale und Lösungsvorschläge für den ruhenden Verkehr

Ein Förderziel des Landes Wien ist die Schaffung von leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum sowie die Förderung einer Stadterneuerung, die sich um Miteinbeziehung der Bewohner dreht. [17]

Die „Totalsanierung ist die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende Sanierung eines zur Gänze bestandfreien Gebäudes.“[18] Im Gegensatz dazu steht die Sockelsanierung.

Als Sockelsanierung gilt die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende, allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen.“[19] In Wien werden vom wohnfonds_wien aktuell ca. 150 Sockelsanierungen (SOS) pro Jahr zur Förderung empfohlen.[20]

Für das in der Arbeit gegenständliche Projekt ist die Sockelsanierung in einem Sanierungszielgebiet mit Dachgeschoßausbau relevant. Es wird daher in Folge nur darauf detailliert eingegangen:

## 2.2 Sockelsanierung (SOS)

Allgemeine Fördervoraussetzungen Stand Juli 2013:

- Die Baubewilligung des bestehenden Objektes muss zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegen (Ausnahme: Maßnahmen für behinderte Menschen, Fernwärmeanschluss oder die Sanierung von Kleingartenwohnhäusern).
- Der Bestand des Objektes muss mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar sein oder im öffentlichen Interesse liegen.
- Das Gebäude muss ein Wohnhaus sein, d.h. nach der Sanierung muss mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen und es müssen mindestens die Hälfte der Wohnungen zwischen 22 m² und 150 m² groß sein.

[17] Wohnfonds_wien online, abgerufen am 05.01.2017
[18] WWFSG §34 Abs.1 Z 6
[19] WWFSG §34 Abs.1 Z5.
[20] Mittermayr, Christine: „Die Sockelsanierung aus betriebswirtschaftlicher Sicht“, 2014 AV Akademikerverlag

- Diese Nutzflächenbegrenzung gilt nicht für thermisch-energetische Gebäudesanierungen, für den Einbau von innovativen klimarelevanten Systemen sowie für Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit.
- Die Sanierungsmaßnahmen müssen wirtschaftlich vertretbar sein hinsichtlich:
    - des allgemeinen Bauzustandes des Gebäudes
    - seiner voraussichtlichen Restnutzungsdauer
    - der mit der Sanierung verbundenen Verbesserungen der Bausubstanz
    - der Kosten der Sanierung im Vergleich zu entsprechenden Neubaukosten
    - der zu erwartenden Höhe der Mietzinse.
- Auf die Verwendung von teilhalogenierten Fluorchlorkohlenwasserstoffen (H-FCKW), teilhalogenierten Fluorkohlenwasserstoff (H-FKW)-haltigen Baumaterialien und auf sonstige perfluorierte, organische und anorganische Verbindungen mit hohem Treibhauspotenzial sowie auf Polyvinylchlorid (PVC)-haltige Baumaterialien ist zu verzichten, sofern entsprechende Alternativprodukte vorhanden sind.

Spezielle Fördervoraussetzungen:

- Mindestens 1/3 aller Wohnungen im Bestand müssen Kategorie C oder D sein

Jedenfalls durchzuführende Maßnahmen:

- Notwendige Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses §3 MRG
- Hausseitige Verbesserungsarbeiten §4 MRG
- Standardanhebung von mind. 20% der Wohnnutzfläche (leerstehend oder mittels Huckepackverfahren)

Optional durchzuführende Maßnahmen innerhalb der max. förderbaren Gesamtbaukosten:

- Adaptierung von EG- und Souterrainflächen zu Geschäftslokalen
- Erschwernisse und ökologische Maßnahmen

Optional durchzuführende Maßnahmen unabhängig von den max. förderbaren Gesamtbaukosten (gefördert in Form von Einmalzuschüssen):

- Städtebauliche Strukturverbesserung bzw. Maßnahmen im Rahmen der kleinen Blocksanierung (Abbruch, Emissionsschutz, Infrastruktur o.Ä.)
- Errichtung von Stellplätzen

Finanzierung:

Einmalzuschüsse in Form von nicht rückzahlbaren Beiträgen können bei Durchführung thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen wie folgt gewährt werden:

| nichtrückz. Beiträge*) | Maßnahme |
|---|---|
| € 25 | bei Reduktion des HWB um mind. 40 kWh/m² BGF und Jahr oder |
| € 50 | bei Reduktion des HWB um mind. 70 kWh/m² BGF und Jahr oder |
| € 70 | bei Reduktion des HWB um mind. 100 kWh/m² BGF und Jahr oder |
| € 100 | bei Reduktion des HWB um mind. 130 kWh/m² BGF und Jahr |
| Zusätzliche nichtrückzahlbare Beiträge | |
| € 60 | bei Erreichen des Standards Passivhaus |

*) pro m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume inkl. anteiliger Balkon- und Terrassenflächen

Abbildung 2: Nicht rückzahlbare Beiträge bei Reduktion des HWB (Quelle: Erstinfo SOS wohnfonds_wien)

Bei Gewährung ist die Summe der nichtrückzahlbaren Zuschüsse vor Berechnung des Darlehens bzw. der Zuschussleistung von den max. förderbaren Gesamtbaukosten abzuziehen.

Die maximal förderbaren Gesamtbaukosten exklusive der Einmalzuschüsse für Erschwernisse und ökologische Maßnahmen sowie thermisch-energetische Maßnahmen werden wie folgt gefördert:

25% Förderungsdarlehen des Landes Wien

75% Eigenmittel ODER

75% Darlehen mit 15 Jahren Laufzeit

---

100% der förderbaren Gesamtbaukosten

Zusätzlich für Eigenmittel bzw. Darlehen:

- Annuitätenzuschüsse[21] ODER

[21] Die Annuitätenzuschüsse bzw. die nichtrückzahlbaren Zuschüsse werden ausgehend von einem Darlehenszinssatz von 5 v.H. berechnet. Sinkt dieser Zinssatz, so werden für jeweils 0,5 Prozentpunkte Reduktion die Zuschüsse jeweils um 0,3 Prozentpunkte reduziert bzw. bei Steigen des Zinssatzes um

- Laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse[20]
- mit jährlich max. 6% der förderbaren Gesamtbaukosten auf Dauer von 15 Jahren

für Städtebauliche Strukturverbesserungen (Blocksonderförderung)

- einmaliger nichtrückzahlbarer Zuschuss
- in Höhe von max. 100% der nachgewiesenen Errichtungskosten

für Maßnahmen im Rahmen der kleinen Blocksanierung

- einmaliger nichtrückzahlbarer Zuschuss
- in Höhe von max. 100% der nachgewiesenen Abbruchkosten

für Errichtung von Stellplätzen

- einmalige nichtrückzahlbare Zuschüsse
- in Höhe von 50% der nachgewiesenen Errichtungskosten (max. € 6.000/ Stellplatz)

Gebäudebezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der SOS mitgefördert werden

- Errichtung einer Zentralheizung
- Maßnahmen für behinderte Menschen
- Aufzugseinbau, -zubau oder –nachrüstung
- Erhöhung des Wohnkomforts

Auflagen:

- Kosten der haus- und wohnungsseitige Verbesserungsmaßnahmen sind im Sanierungskonzept getrennt auszuweisen
- Vermietung nach Kostendeckungsprinzip auf Förderdauer
- Reduzierter Förderumfang bei Wohnungseigentumsbegründung (Förderleistung max. € 163,51 pro m² Nutzfläche bei Dachgeschoßausbau oder Zubau max. 327,03 pro m² Nutzfläche)

jeweils 0,5 Prozentpunkte um 0,3 Prozentpunkte bis zum Ausgangswert wieder erhöht.

- Eintragung eines Pfandrechts und eines Veräußerungsverbotes im Grundbuch
- Jede 2. und danach jede 4. sanierte und neue, bestandsfreie Wohnung unterliegt der Anbotsverpflichtung durch die Stadt Wien
- Durchschnittliche Wohnungsgröße bei Dachgeschoßausbau oder Zubau max. 90m²

Ablauf des Förderverfahrens einer geförderten Sanierung:

| | |
|---|---|
| [FörderungswerberIn] | Erstberatung<br>Förderungsansuchen |
| [WWFSG-MA21-Kommission, MA37 Baupolizei] | Besichtigung<br>Behördencheck (Flächenwidmung, Baurecht)<br>Punktebewertung (SOS, TOS, Thewosan)<br>**Vorprüfbericht** |
| | BewohnerInnenversammlung<br>Kostenvoranschläge / Ausschreibung / Vergabevorschlag |
| [FörderungswerberIn] | Antrag auf Mietzinserhöhung* (MA 50 Schlichtungsstelle)<br>**Prüfbericht**<br>(nach evtl. erfolgter Baubewilligung) |
| [MA50 - Gruppe Sanierung] | Schlichtungsstellenentscheidung*<br>**Zusicherung** |
| | Baubeginn<br>Baustellenbegehung / Rechnungsprüfung<br>förderungsrechtliche Schlussabnahme<br>Endabrechnung<br>Antrag auf Endentscheidung Schlichtungsstelle* |

| | |
|---|---|
| | **Schlussprüfbericht** |
| [MA50 - Gruppe Sanierung] | Endabrechnung Förderung<br>Schlichtungsstellenendentscheidung* |

* im Falle eines Mietzinserhöhungsverfahrens

Abbildung 3: Ablauf geförderte Sanierung (Quelle: wohnfonds_wien)

Notwendige Unterlagen:

- Förderantrag
- Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)
- Mietzinsliste mit exakter Topographie
- Vollmachten sofern erforderlich

Soweit vorhanden zusätzlich:

- Bestandspläne
- Bauaufträge, §18 MRG-Entscheidungen
- Sanierungskonzept

## 3 Wohnbauten in Wien

Auch die historische Architektur, die Lebenskultur vermittelt und unserer Stadt ihr Gesicht gibt, macht Wien immer wieder - 2016 zum siebten Mal in Folge - zur lebenswertesten Stadt weltweit.[22] 211.000 der 267.000 privaten Mietwohnungen, die den größten Teil des Mietwohnungsbestandes in Wien ausmachen[23], befinden sich in den hier gemeinten Altbauten (vor 1945 errichtet). Sie sind weiterhin als Wohnraum sehr nachgefragt.[24]

Doch was die Kosten für Wohnen betrifft, liegt Wien in Europa unter den Top Ten der teuersten Städte.[25] Laut der Tagezeitung Kurier liegen die Wohnkosten in Wien bei durchschnittlich 30% des Einkommens.

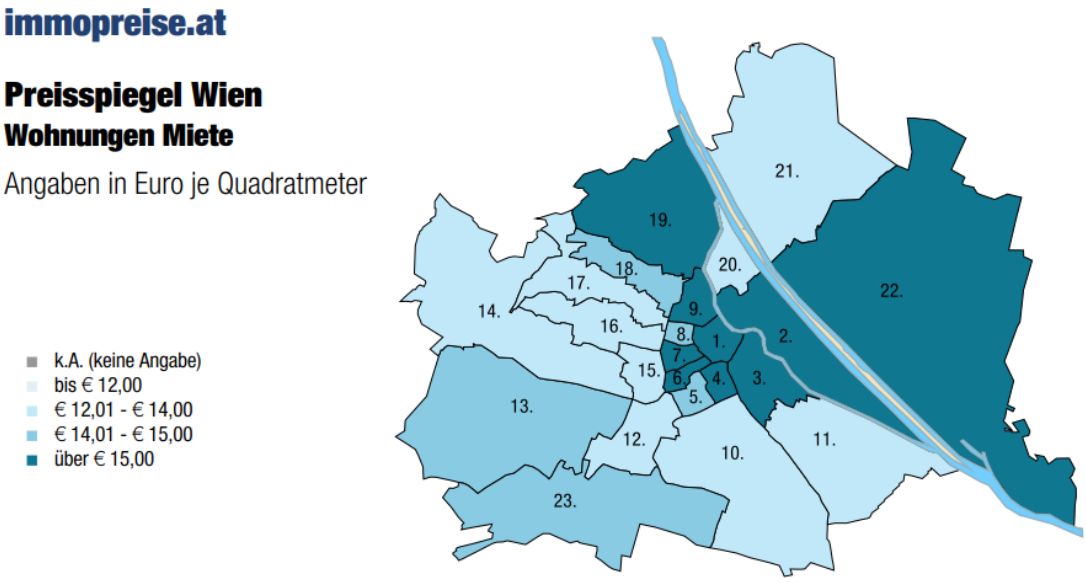



Abbildung 4: Mietpreispiegel Wien (Quelle: immopreise.at)

[22] "Lebensqualität - Wien ist und bleibt Nummer eins"
[23] „Sozial- und Wirtschaftsstatisitk aktuell“, herausgegeben von der AK Wien 2013
[24] Thalhammer: „Wiener Altbauten: Die Wackelkandidaten der Hauptstadt“, diepresse.at, 17.03.2015
[25] Kurier.at, abgerufen am 05.03.2017

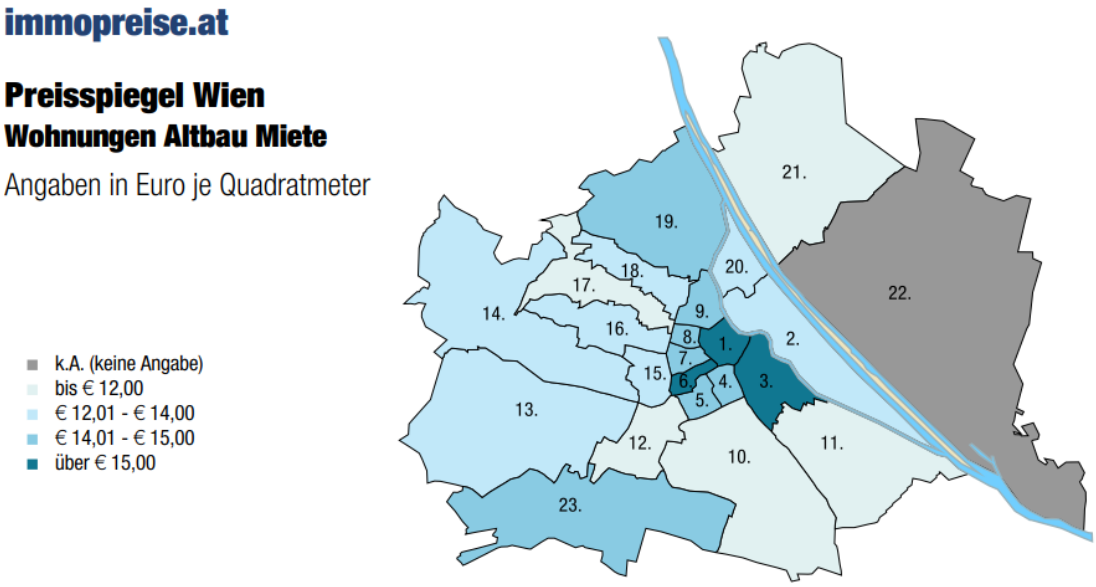



Abbildung 5: Mietpreispiegel Altbauten Wien (Quelle: immopreise.at)

## 3.1 Wohnungsangebot

Es gibt in Wien insgesamt 1.000.000 Wohnungen, 885.000 Hauptwohnsitze. Der Rest ist Leerstand, der aber nur teilweise für den Markt zur Verfügung steht, da diese Wohnungen zum Beispiel als Zweitwohnsitze genutzt werden. Laut einer von Bürgermeister Michael Häupl und Wohnbaustadtrat Michael Ludwig in Auftrag gegebenen Studie, gibt es in Wien aktuell 25.000 leerstehende Wohnungen, was einer gesunden Mobilitätsreserve von 2,5% entspricht, die eine Stadt für Umzüge und Neuzugänge braucht.[26] Man muss aber davon ausgehen, dass diese Angabe die oben genannten Zweitwohnsitze eben nicht beinhaltet.

Von den 869.851 Wiener Privathaushalten lebt jeder fünfte Haushalt in Eigentum: 14% der Wiener Haushalte lebt im Wohnungseigentum, 6% in Hauseigentum.[27]

77% aller Wiener Haushalte mietet Wohnraum, davon sind 24% Gemeindewohnungen, also ca. 200.000 Wohnungen, jede 5. eine Genossenschaftswohnung, also ca. 170.000 Wohnungen und ca. 1/3 sonstige Mietwohnungen.[28] Nur mehr 4,9% am Gesamtwohnungsbestand in Wien sind Ausstattungskategorie D.[29]

[26] Wohnberatung-wien.at, abgerufen am 03.03.2017
[27] (Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2016, 2016)
[28] (Wohnen 2014, 2015)
[29] (Wiener Sozialbericht 2015, 2015)

Der Luxuswohnungsmarkt geht zurück, die Nachfrage nach günstigerem Wohnraum steigt stetig[30]:

Laut Wohnbaustadtrat Michael Ludwig sind derzeit mehr als 20.000 Wohneinheiten über den geförderten Wohnbau in Umsetzung und mehr als 14.000 Wohnungen sind aktuell in Bau. Pro Woche werden so rund 140 Wohnungen an Mieter übergeben, die auf Initiative und mit Fördermitteln der Stadt Wien errichtet wurden. Allerdings werden in den nächsten Jahren 1.200 geförderte Wohnungen zusätzlich pro Jahr benötigt. Mit ca. 700 neuen Wohnungen jährlich – davon 580 Gemeindewohnungen - fehlen somit zusätzliche 500 Wohnungen pro Jahr nur im sozialen Wohnbau.[31] Ziel ist es, ca. 10.000 Gemeindewohnungen pro Jahr zu vergeben und die durchschnittliche Wartezeit auf ca. ein Jahr zu verkürzen, allerdings liegen ca. 30.000 Anmeldungen bereits vor, was laut MA 50 aktuell die Kapazitätsgrenze der sozialen Wohnungsvergabe übersteigt.[32]

Über ganz Österreich gerechnet fehlen jährlich ca. 10.000 Wohnungen. Um die Attraktivität für Investoren zu steigern, wäre aber eine Überarbeitung des Mietrechtsgesetzes sowie baurechtliche Anpassungen dringend nötig.[33]

Zusätzlich hinterlässt auch in Österreich die Wirtschaftskrise Folgen für die Neubautätigkeit, was bedeutet, dass das Höchstniveau aus dem Jahr 2008 auch in den nächsten Jahren nicht mehr erreicht werden wird. Weitere negative Auswirkungen auf die Neubautätigkeit und die Entwicklung der Mieten und Preise sind zu erwarten.[34]

Problematisch ist diesbezüglich auch, dass selbst bei Interesse der Investoren auf den vorhandenen Bauflächen von Wien nach derzeitigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht mehr als ca. 90.000 Wohnungen untergebracht werden können. Aufstockungen und Dachgeschoßausbauten hätten in dem Fall das Potential, den Bestand trotzdem um etwa 100.000 Wohnungen zu ergänzen.[35]

Hrabal Architekten geben an, dass noch ca. 85% der Dachböden der rund 35.000 Wiener Gründerzeithäuser nicht ausgebaut sind, was ein enormes Potenzial für künftigen innerstädtischen Wohnraum birgt.[36]

---

[30] (Angebotslage entspannt sich langsam, 2014)
[31] (Erschwinglicher Wohnraum für die WienerInnen, 2016)
[32] („Zentrale Aspekte aus Sicht der Wiener Wohnungslosenhilfe zum Thema „leistbares Wohnen“ und „soziale Inklusion am Wohnungsmarkt““, 2013)
[33] Vgl. Immobilien Magazin 2014c, S. 12
[34] („Zentrale Aspekte aus Sicht der Wiener Wohnungslosenhilfe zum Thema „leistbares Wohnen“ und „soziale Inklusion am Wohnungsmarkt““, 2013)
[35] Vgl. Immobilien Magazin 2013a, S. 92-96
[36] Hrabal Architektur, 2016

Laut einer Studie der Stadt Wien gab es im Jahr 2005 noch ca. 27.600 ausbaufähige Rohdachböden in Wien. Bei einer Annahme von tatsächlich realisierbaren Ausbauten von 50% und etwa zwei bis drei Wohnungen pro Dach, kann man von einem Zuwachs an Wohnungen von ca.30.000 bis 40.000 ausgehen.[37] Auch s Real-Chef Pisecky geht davon aus, dass 85% der Wiener Häuser noch aufgestockt werden könnten, womit man insgesamt 40% an Nutzfläche gewinnen könnte.[38]

Wie die Statistik Austria darstellt, gab es 2011 noch knapp 88.000 Wohnungen der Kategorie C oder D.[39] (Kategorie C-Wohnungen haben zumindest ein WC oder eine Wasserentnahmestelle in der Wohnung, aber kein Bad oder eine Dusche; Kategorie D-Wohnungen haben entweder keine Wasserentnahmestelle oder kein WC in der Wohnung oder sind unbrauchbar).[40]

Außerdem bietet die Althaus-Sanierung die Möglichkeit vorhandenen Wohnraum wieder marktfähig zu machen. Da jede zweite und danach jede vierte, zur Sanierung beantragte, bestandfreie Wohnung bei Inanspruchnahme einer Förderung auf die Dauer von fünf Monaten während der Zeit der Baudurchführung dem Wohnservice zur Verfügung gestellt werden muss, aber nach Auslaufen des Darlehens wieder „frei" vermietet werden kann, würden mit der Sanierung von bestehendem Wohnraum zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen werden. [41]

### 3.2 Wohnungsbedarf

Wien ist eine gewachsene Stadt mit historischer Bausubstanz. Derzeit wohnen im Großraum Wien 1.797.337 Bewohner auf knapp 41.487 ha. Das Bevölkerungswachstum von 2005 bis 2015 von +10,01% lässt auf eine Einwohnerzahl von 2 Mio. Menschen bis 2029 schließen.[42]

Die von der Statistik Austria erstellte Bevölkerungsprognose für Wien geht davon aus, dass mit einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von etwa 15.000-20.000 zu rechnen sei.[43] Man kann für ein Szenario ferner annehmen, dass die Nachfrage an Klein- bis Mittelwohnungen (60-80m²) steigt.[44] Da sich ein

[37] Stadtentwicklung Wien 2004, 2004
[38] Putschögl, Martin: „Wiener Eigentum wird weniger unerschwinglich", Standard online, 22.01.2013
[39] Statistik Austria – Gebäude- bzw. Häuser- und Wohnungszählungen 1991 und 2001 (nur Wohnungen mit Hauptwohnsitz), Registerzählung 2011.
[40] MRG §15a Abs.1
[41] Vgl. WWFSG
[42] Wien in Zahlen 2015 , 2015
[43] Statisisches Jahrbuch der Stadt Wien, 2015
[44] STEP 2025, 2014

durchschnittlicher Haushalt aus zwei Personen zusammensetzt, ergibt sich ein jährlicher Wohnungsbedarf von etwa 10.000 Neubauwohnungen.[45]

Mit dem in der Grafik ersichtlichen rasanten Bevölkerungswachstum in Wien, und der zusätzlichen Steigerung an Einpersonenhaushalten wird auch die Nachfrage nach Wohnraum zunehmen. Man kann daher davon ausgehen, dass sich Investitionen in Wohnungen lohnen, da dadurch höhere Mieteinnahmen erwartet werden dürfen. [46]

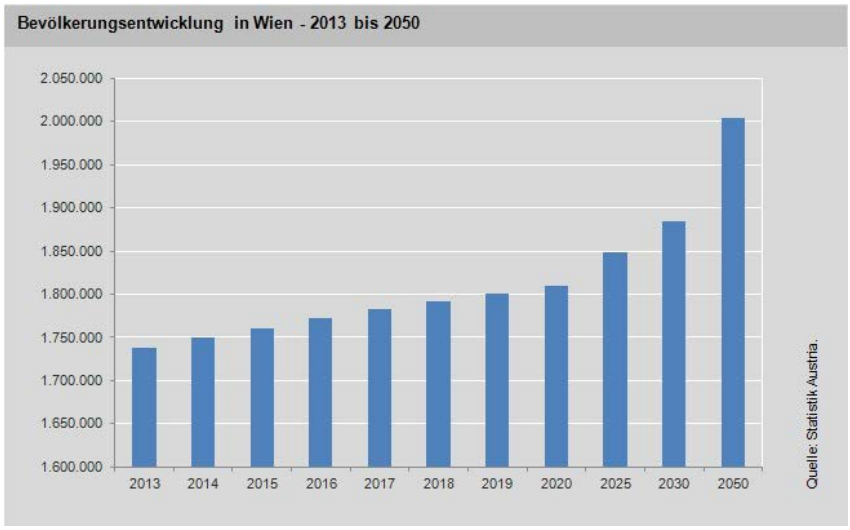



Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2013-2050 (Quelle: Statistik Austria)

Der mit dem Wachstum einhergehende Bedarf an Wohnraum macht einen neuen Umgang mit Städtebau und Stadtgestaltung erforderlich.

„Als eine der zentralen Aufgaben der Stadterneuerung in Wien wird die Aufwertung erneuerungsdringlicher Baublöcke (u. a. gekennzeichnet durch hohe Geschoß - flächendichte, enge und ungenügend belichtete Innenhöfe, hohen Substandardanteil, hohe Belagsdichte, geringen Freiraumanteil pro Bewohner, hohen Ausländeranteil …) durch bauliche, soziale und/oder kulturelle Maßnahmen gesehen.“ (Ma19 und GBstern16: „Reinsetzen“, Wien 2008)

Ziel ist es also, die hochwertige urbane „Ressource“ Gründerzeit-Bebauung intelligent zu nutzen, offensiv weiterzuentwickeln und im Sinne zukunftsweisender städtebaulicher Leitbilder schrittweise umzubauen.[47] Die qualitative Bauweise macht die Gründerzeithäuser zu einer gut sanierbaren und dadurch nachhaltigen Gebäudeklasse.[48]

[45] „Zentrale Aspekte aus Sicht der Wiener Wohnungslosenhilfe zum Thema „leistbares Wohnen“ und „soziale Inklusion am Wohnungsmarkt““, 2013
[46] Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2016, 2016
[47] Reinsetzen, 2008
[48] Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, 2015

## 3.3 Gründerzeitbauten

Bei Gründerzeitbauten handelt es sich um Wohngebäude aus der Epoche der Gründerzeit, die sich in drei Abschnitte gliedert, die Frühgründerzeit (1840-1870), die Hochgründerzeit (1870-1890) und die Spätgründerzeit (1890-1918). Sie führte zur baulichen Verdichtung der Vorstädte - architektonisch im Stil des strengen Historismus, um der Bevölkerungsexplosion, die im Zuge der Industrialisierung stattfand und dem damit einhergehenden Wohnungsbedarf der unteren Schichten und der zuziehenden niederen Arbeiterschicht gerecht zu werden. [49]

2011 hat Statistik Austria für gesamt Österreich eine Erhebung an Bestandsgebäuden erstellt. Diese ergab, dass in Wien 32.442 Gebäude vor dem Jahr 1919 errichtet wurden, das sind fast 20% aller Wiener Gebäude (insgesamt gibt es 164.746).[50]

„Während um 1800 rund 250.000 Menschen in Wien lebten, erreichte die Stadt um 1910 ihren historischen Einwohner-Höchststand von über zwei Millionen.“ (Hrsg.: Otto Immobilien: „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht“, S. 5, Frühjahr 2015).

Eine Ausnahme bezüglich Einwohnerwachstums verzeichnete der erste Bezirk, die Innere Stadt. Hier wurde nicht aus Wohnungsmangel gebaut, sondern aus rein repräsentativen Gründen, was sich an der Architektur der innerstädtischen Wohnpaläste deutlich erkennen lässt: Stark gegliederte Fassaden und Baukörper, reichlich Plastik als Dekor und um Geschoße optisch miteinander zu verbinden.51

Am Immobilienmarkt ist die Nachfrage an den rund 15.000 Wiener Gründerzeithäusern – mit Stichtag 31.12.2014 lt. Otto genau 14.790, dem „Wiener Gold“ groß, das Angebot entsprechend gering: 85% der Zinshäuser haben einen Kaufpreis zwischen einer und fünf Millionen Euro. Auf Grund von Parifizierung und anschließendem Abverkauf als gewinnbringendste Option schrumpft das Wohnungsangebot jedoch zusehends, von 2013 zu 2014 gab es einen Rückgang um knapp 1%, bis 2020 werden voraussichtlich weitere 5%“ - verschwinden“.[52] Laut KommR Pisecky ist der Rückgang auf Abbruch und auf Parifizierung mit anschließendem Abverkauf zurückzuführen.[53]

Der Wiener Zinshausmarkt gehört mit seinen nachhaltigen und inflationsgeschützten Renditen zu den stabilsten Märkten: In der Innenstadt sind mit Renditen von mindestens 1,5% zu rechnen. Die höchste Rendite liegt bei maximal 5,8% in Bezirken wie zum Beispiel Simmering. 2013 wurde mit Zinshäusern ein Rekordumsatz von

[49] Wien Geschichte Wiki, 2014
[50] Statisisches Jahrbuch der Stadt Wien, 2015
[51] Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, 2015
[52] Aktueller Wiener Zinshaus-Marktbericht 2015, 2015
[53] Vgl. Experteninterview Pisecky

1.075 Mrd. Euro erzielt. 2014 wurde es wieder ruhiger am Zinshausmarkt, es wurde ein Transaktionsvolumen bei Gründerzeithäusern von 599 Mrd. Euro erreicht. Hierbei ist zu erwähnen, dass knapp 23% der Käufe und rund 51% der Verkäufe von Privaten getätigt wurden. Der jeweils auf 100% fehlende Anteil von Unternehmen (Anteil an sonstigen Beteiligten) ist relativ gering.[54]

Ein Zeichen, „dass der Trend zur umfassenden Sanierung, Parifizierung und zum Abverkauf an Eigentumswohnungen ungebrochen hoch ist, zumal das ansteigende Mietniveau in immer mehr Lagen den Ausbau der Dachgeschoße und die Parifizierung wirtschaftlich rechtfertigt." (Hrsg: EHL Immobilien GmbH: „Aktueller Wiener Zinshaus-Marktbericht 2015", S.5)

Novellierungen in der Gesetzgebung, die unter anderem Balkonzubauten und Dachgeschoßausbauten erleichtern, machen den Markt langsam auch für professionelle Investoren wieder interessant.[55]

Erleichterungen in der Wiener Bauordnung wie der Wegfall des verpflichtenden Einbaus von Notkaminen führen zu einer Senkung der Baukosten und in Folge auch der Betriebskosten (Rauchfangkehrer-Überprüfungen fallen weg) und geben damit dem Wiener Zinshausmarkt einen wichtigen Impuls.

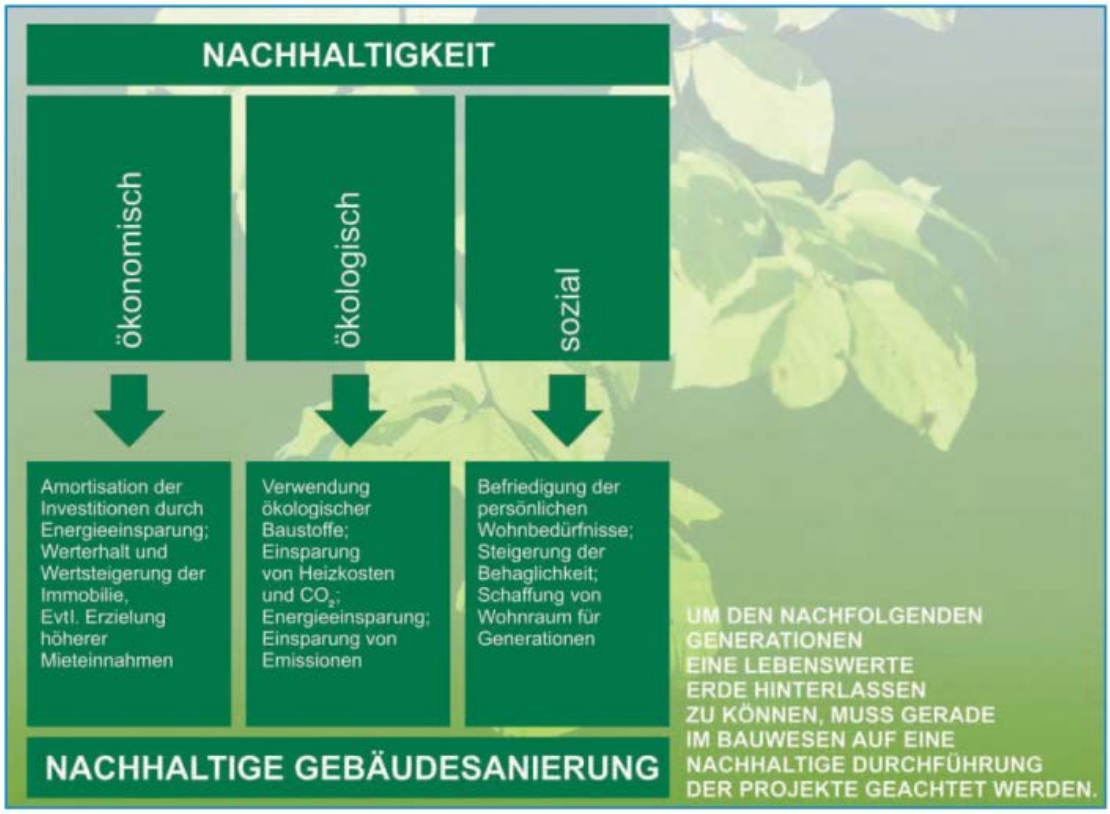
Heute werden Gründerzeithäuser hauptsächlich von privaten Investoren erworben, die niedrige Renditen in Kauf nehmen und den Erhalt der Vermögenssubstanz im Sinne haben.[56]

[54] EHL-Immobilien: Wiener Zinshaus-Marktbericht 2016
[55] Zentrale Aspekte aus Sicht der Wiener Wohnungslosenhilfe zum Thema „leistbares Wohnen" und „soziale Inklusion am Wohnungsmarkt"", 2013
[56] Grünbacher, 2014

# 4 Sanieren vs. Neubau

Für Zinshausbesitzer und auch für Investoren stellt sich natürlich als erstes die Frage, ob sie die alte Bausubstanz erhalten oder ob es wirtschaftlicher für sie ist, diese abzureißen und einem Neubau Platz zu machen. Daher wird im Folgenden diesem Aspekt die größte Aufmerksamkeit geschenkt.

Neben wirtschaftlichen Faktoren sollten aber sowohl die ökologische- und auch die funktionale Nachhaltigkeit eine Rolle für eine Entscheidungsfindung der Investoren spielen. Vor- und Nachteile von Alt- und Neubauten sollen eine Basis für eine sinnvolle und nachhaltige Entscheidung sein.



Nachhaltige Gebäudesanierung

Abbildung 7: Lebenszyklus durch Sanierung (Quelle: OÖ Akademie für Umwelt und Natur)

## 4.1 Ökonomische Nachhaltigkeit

„Allerdings haben die Mühe und das Investment in ein Alt-Wiener Zinshaus ihren Reiz, da die Anzahl der Objekte begrenzt ist; die Nachfrage nach Wohnungen in Altbauten mit großzügigen Raumhöhen und beständigem Ambiente jedoch

zunimmt.“[57] Nicht nur die Mieter schätzen zentrumsnahe Lagen, diese haben auch den Vorteil, dass die gesamte Infrastruktur quasi in Griffweite vorhanden ist.

Helmut Hardt, Vorstand der Wiener Privatbank, die auf die Finanzierung von Immobilienprojekten spezialisiert ist, rät Investoren, die nur am Werterhalt ihres Kapitals interessiert sind, Häuser in guten Lagen. Investoren, die an Rendite interessiert sind, legt er Zinshäuser mit Potenzial im Dachausbau unter anderem im 20. Bezirk nahe.[58]

Herausforderung bei der Sanierung von derartig alten Gebäuden sind die oft nur schwer kalkulierbaren Sanierungskosten, die daher nicht selten allein auf Grund von Erfahrungswerten ermittelt werden.[59] Ohne Entsprechende Gutachten können beispielsweise nötige statische Maßnahmen nicht ermittelt werden.[60]

Bei der Lage im Stadtgebiet ist allerdings das Milieuumfeld zu berücksichtigen, das durchaus ein Grund für geringe Nachfrage und schlechte Rentabilität sein kann und daher den Instandhaltungswillen von Eigentümern gering hält.[61]

Ein weiterer Fakt ist, dass durch die hohen Geschoßhöhen im Altbau die zulässige Gebäudehöhe im Sinne der Quadratmetermaximierung nicht optimal ausgenutzt wird. Raumhöhen von 3,5 bis sogar 4,5m im Altbau stehen einer Mindesthöhe von 2,5m im Neubau gegenüber. Bei einer im Wiener Stadtraum üblichen Gebäudeklasse III (Bebauung bis zu 16m zulässig) sind im Neubau 4 Geschoße, im Altbau nur 3 Geschoße möglich. Außerdem sind Neubauten nicht im Anwendungsbereich des MRG, was einen höheren Mietertrag verspricht.

Die Fachwelt warnt aber in „Die Welt“ vor einem massenhaften Wohnungsneubau als Ursache für wirtschaftliche und ökologische Probleme,[62] denn solange wir Leerstände haben, ist Neubau weder wirtschaftlich (noch ökologisch) zu rechtfertigen.[63]

Die Kosten, die also ein Neubau verursacht (Abbruch des Altbestandes und Errichtungskosten des Neubaus), müssen für eine Abschätzung der nachhaltige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dem Gewinn gegenüber gestellt werden, der durch höhere Mieteinnahmen erwirtschaftet werden kann. Eingerechnet in diese Betrachtung muss auch der zeitliche Aufwand und das Risiko werden, das ein derartiges Projekt mit sich zieht.

---

[57] Martinek, 2014
[58] Martinek, 2014
[59] Dominik Ulrich : „Das Wiener Gründerzeit-Zinshaus im Wandel der Zeit“
[60] Vgl. Gabriel/Ladener 2010, S. 14
[61] Hasler, Romana: „Die Förderung von benachteiligten Stadtteilgebieten im Rahmen der europäischen Regionalpolitik am Beispiel des Ziel-2-Gebietes in Wien“, ifip TU, Heft 4/2005
[62] Dankwart Guratzsch: „Warum wir keine neuen Häuser brauchen“, ‚DieWelt 20.01.2016
[63] Daniel Furhop: „Verbietet das Bauen“, Oekom-Verlag, München, 2015

Bei der Sanierung eines Altbaus fallen auch Kosten an: Je nach Bausubstanz und erst nach detaillierter Analyse eines Sachverständigen kann abgeschätzt werden, ob Schäden vorliegen, die Leitungen getauscht werden müssen etc. Je nachdem welchen Zustand ein Bestandsgebäude hat, kann die Restnutzungsdauer ermittelt werden und als Vergleichsbasis mit einem Neubau herangezogen werden. Mit einer Sanierung wird das fiktive Baujahr verschoben und die Restnutzungsdauer beginnt neu zu laufen. Damit steigt der Wert einer Altbau-Immobilie erheblich.

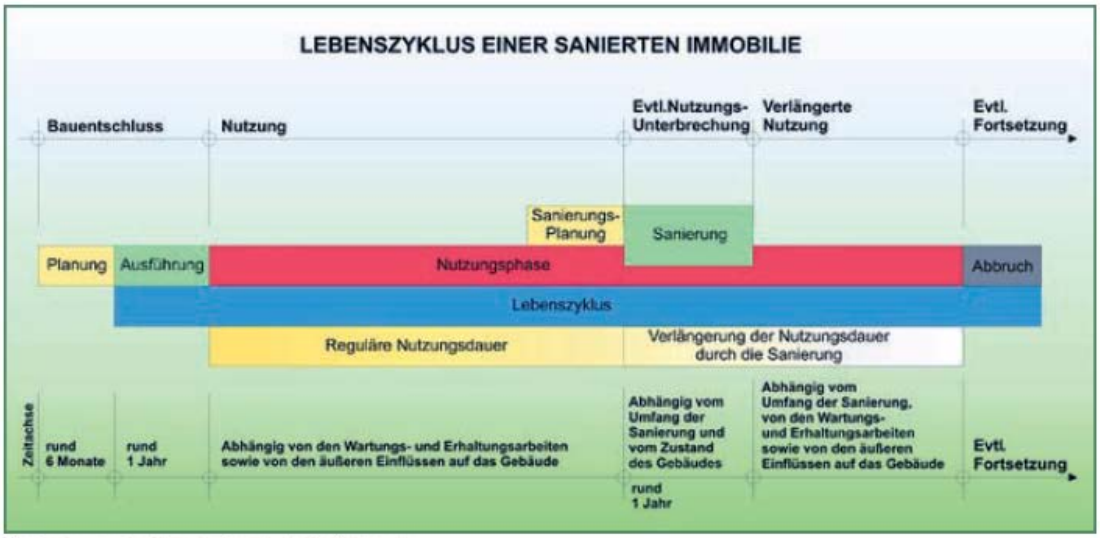



Abbildung 8: Lebenszyklus sanierte Immobilie (Quelle: OÖ Akademie für Umwelt und Natur)

## 4.2 Ökologische Nachhaltigkeit

Nachdem der Gebäudebereich nicht nur in Österreich ein zentraler Verursacher von Treibhausgasemissionen ist (17%) und die Althaus-Sanierungsquote mit aktuell etwa 1% unverkennbar unter dem in der Klimastrategie 2007 formulierten Ziel von 3% für den Zeitraum von 2008 bis 2012 bzw. noch deutlicher unter dem mittelfristigen Ziel einer Sanierungsrate von 5% liegt, hat sich der Staat zum Ziel gesetzt, diese Quote von 1% auf zumindest 3% zu erhöhen.

„Bei einer gesamthaften thermischen Sanierung des derzeitigen Gebäudebestandes in der momentan üblichen Sanierungsqualität und bei unveränderter Struktur der Energieträger wäre mehr als eine Halbierung der Treibhausgas-Emissionen aus der Wärmebereitstellung für die privaten Haushalte möglich.“ (Umweltbundesamt: „Klimaschutzbericht 2014“, S.82)

Die Studie „Sanierungsstrategien“ des Dachverband Energie-Klima zeigt deutlich, dass in diesem Sinne anlagenseitige Sanierungsmaßnahmen sowohl aus

ökonomischer als auch energetischer und ökologischer Sicht einen signifikanten Beitrag zur Erreichung der österreichischen Energie- und Klimaziele leisten können:

„Die errechnete energetische Einsparung im Bereich des Heizenergiebedarfs (HEB) liegt für die thermische Sanierung der Gebäudehülle zwischen 54 und 65 % und für die anlagenseitige Sanierung zwischen 13 und 82%. Die Kombination einer Solaranlage mit der Erneuerung des Heizsystems führt zu einer weiteren Reduktion des Heizenergiebedarfs."[64]

Dem Bericht des Bundes und der Länder zur Wohnbauförderung (BMLFUW 2015a) zufolge sank der Heizwärmebedarf (HWB) pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche bei wohnbaugeförderten Sanierungsobjekten nach gesamthaft-thermischer Sanierung der Gebäudehüllen von 67 kWh/(m²a) im Jahr 2006 auf 47 kWh/(m²a) im Jahr 2013.[65]

Bis zu 25% der Wärmeverluste resultieren aus schlecht gedämmten Außenwänden, weitere 33% der Verluste begründen sich durch ungenügend ausgeführte Dachdämmung und schlechte oder schlecht eingebaute Fenster. Diesen Bereichen sollte daher das größte Augenmerk gewidmet werden, um das Ziel Nr. 1 zu erreichen: Der Heizwärmebedarf soll gesenkt werden, um einerseits die Ausgaben zu minimieren außerdem um CO2-Emissionen zu reduzieren und die Energieeffizienz zu steigern.[66]

Weiters zeigt sich, dass heutige Sanierungen von Bestandsgebäuden maßgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen der nächsten Jahrzehnte haben.[67] Auch in Fachkreisen findet durch neue Baustoffe und Konstruktionen sowie adaptierte Vorschriften und innovative Förderungsmöglichkeiten ein Umdenken weg von Neubau hin zu Sanierung, Umnutzung und Recycling statt.[68]

Ein wichtiger Einflussfaktor, ob eine Sanierung ökologisch nachhaltig ist, ist in jedem Fall eine gute Planung und die richtige Materialwahl. Hierbei hilft eine ökologische Bilanzierung, die ermöglicht, verschiedene Umwelteinflüsse von Bauteilvarianten gegenüberzustellen. Bei einer Bilanzierung sollte der gesamte Lebenszyklus betrachtet werden (Abbau des Rohstoffes, Produktion des Baustoffes, Verarbeitung, Abbruch und Entsorgung).[69] Es wird sehr schnell klar, dass die Sanierung eines Altbaus deutlich ressourcenschonender ist als ein Neubau.

[64] Dachverband Energie und Klima: Sanierungsstrategien
[65] BMLFUW 2015a
[66] oesterreich.com/ , abgerufen am 20.02.2016
[67] Klimaenergiefonds: Leitfaden Mustersanierung 2015
[68] Gerald Pohl: „Gebäudesanierungen werden nachhaltiger", DiePresse 06.02.2016
[69] OÖ Akademie für Umwelt und Natur: „"Ökologisch bauen und gesund wohnen", 2015

Wichtig für die Ökologie eines Gebäudes ist auch die Analyse der Ausrichtung des Baukörpers sowie der Fensterflächen und seiner Bauweise. Eine kompakte Bauweise verringert Wärmeverluste. Durch nach Süden orientierte Fenster wird die Sonnenergie optimal genutzt und ein südseitiges Daches kann mit Sonnenkollektoren ausgestattet werden.[70]

### 4.3 Sozio-kulturelle und Funktionelle Nachhaltigkeit

Bezüglich funktioneller Nachhaltigkeit sind Gründerzeitgebäude Neubauten um Längen voraus: Ein immer wichtiger werdender Aspekt ist beispielsweise die Möglichkeit zur Umnutzung, die in Erdgeschoßzonen von Altbauten nicht nur durch ihre Höhe gegeben ist. So ist etwa laut Bauordnung in Neubauten in Nebenräumen (Müll-, Abstell- oder ähnlichen Räumen) eine lichte Raumhöhe von 2,20 Meter vorgeschrieben, eine spätere Umnutzungen dieser Räume für gewerbliche oder gemeinschaftlich Nutzung sowie Wohn- und Aufenthaltszwecke mit einer vorgeschriebenen Raumhöhe von 2,50 Metern ist dadurch unmöglich.[71]

Bezüglich sozio-kultureller Nachhaltigkeit ist ein Ausspruch von Churchill bezeichnend: „Erst gestalten wir unsere Gebäude, danach gestalten sie uns.“ Sagte er 1943 in einer Rede vor dem „House of Commons“. Der Satz sagt aus, dass die Kultur einer Gesellschaft, die Gesellschaft formt und sie zusammenhält.[72]

Ob eine Immobilie aus sozio-kultureller Sicht nachhaltig ist, entscheidet der Nutzer bewusst oder unbewusst, nämlich durch seine Wertschätzung, die von den jeweiligen sozialen Bedürfnissen und kulturellen Wertvorstellungen abhängt.[73]

[70] Wikipedia.org: Nachhaltiges Bauen, abgerufen am 06.03.2017
[71] Vgl. Psenner 2011, S. 201
[72] Brocchi, David: „Die kulturelle Dimension von Nachhaltigkeit“, Hrsg.: Cultura21, Köln, 2007
[73] Galinski, Annette: „Lebenszyklus im Bau“, Springer online, 2013

# 5 Rechenbeispiel

Im folgenden Rechenbeispiel wurden an manchen Stellen bewusst reale Zahlen verwendet. Für die Bewertung der Liegenschaft wird durch die konkreten Mieteinnahmen sehr deutlich, was die Sanierung für Auswirkungen auf den Cashflow hat und wie dieser den Wert des Anlageobjektes verändert.

An anderen Stellen wurden für den Markt übliche Annahmen getroffen. Dies hat hauptsächlich den Grund, dass das Beispiel eine einfache Darstellung der Verwendung von Fördermitteln sein soll. Runde Zahlen erleichtern hier das Mitdenken.

## 5.1 Arbeitsmethode

Im Zuge der folgenden Kapitel wird die Bewertung der Liegenschaft Marchfeldstraße 9 durchgeführt. Bei diesem konkret realisierten Projekt wurde tatsächlich eine Sockelsanierung mit Dachgeschoßausbau unter Zuhilfenahme von Fördermitteln durchgeführt.

Für die vorliegende Arbeit war die Ausgangsbasis, dass ein Investor im Falle einer Sanierung eine Förderung in Anspruch nimmt. Trifft ein Investor die Entscheidung für eine Sanierung, wird hier die Annahme getroffen, dass er dies in jedem Fall mit Förderung tut.

Ziel des Rechenbeispiels ist es daher, herauszufinden, wie der Wert einer Liegenschaft sich verhält, je nachdem ob sie nicht saniert oder gefördert saniert wurde. Daraus soll eine Empfehlung ableitbar sein.

Um die Bewertungen anstellen zu können, wird zuerst ein Befund aufgenommen, der den Zustand der Liegenschaft im Jahre 2010 vor der Sanierung wiedergibt und die zu entrichtenden Kosten der nötigen Sanierungsmaßnahmen sowie die Einnahmen der zu dem Zeitpunkt der Befundaufnahme in die Bewertung eingehenden Mietzinse darstellt. Mithilfe dieser Daten wird eine Immobilienbewertung der Liegenschaft in unsaniertem Zustand angestellt.

In weiterer Folge werden die Erträge der sanierten Liegenschaft herangezogen, um den Wert derselben jenen der unsanierten Liegenschaft gegenüberzustellen und diese zu vergleichen.

## 5.2 Befund Marchfeldstraße 9

### Liegenschaftsbezogene Due Diligence

Makrostandort

Lage und Erschließung der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Brigittenau, dem 20. Wiener Gemeindebezirk: Der Bezirk hat 85.525 Einwohner. Es gibt derzeit (2014) 42.407 Wohnungen mit Hauptwohnsitz, die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,04 Personen.[74]

Brigittenau – benannt nach der Mitte des 17. Jahrhunderts erbauten Brigittakapelle - hat kein ausgeprägtes historisches Zentrum, da es bis 1900 Teil des 2. Wiener Gemeindebezirks (Leopoldstadt) war, der heute südlich davon liegt; im Westen grenzt die Brigittenau an den Alsergrund (9. Bezirk), im Osten an Floridsdorf (21. Bezirk) und im Südwesten an Döbling (19. Bezirk).

Der Bezirk wird von der Donau im Nordosten und vom Donaukanal im Nordwesten umschlossen, die südöstliche Grenze schlängelt sich über die Innstraße, hinter dem Nordwestbahnhof vorbei durch den Augarten.[75]

Die Lage zwischen dem Donaukanal und der Donau im nordöstlichen Zentrum von Wien und die Donauregulierung (bis 1988) charakterisieren das Bild des Bezirks bis heute: Von dem 5,67 km² großen Bezirksgebiet entfallen knapp 21% auf Gewässer, auch Teile der Donauinsel gehören noch zur Brigittenau.

Leider fällt im Vergleich mit den anderen Wiener Bezirken der Grünflächenanteil mit 7,9% eher schwach, der der Verkehrsflächen mit 32,9% dafür sehr hoch aus.[76]

Seit 2007 entwickelt sich ein Teil der Brigittenau - das Gretzel um den Wallensteinplatz - zu einem immer beliebter werdenden Trendspot;[77] Die immer noch günstigen Mietpreise der um den Augarten sprießenden Dachgeschoßausbauten und die Neugestaltung rund um den Nordwestbahnhof sind ein großer Anreiz für Zuzug und begünstigen die Gentrifizierung.[78]

Das 2008 beschlossene "Städtebauliche Leitbild Nordwestbahnhof" sieht auf 44 Hektar einen neuen Stadtteil mit unverwechselbarem Charakter vor: Mit einer

[74] Buwog Group: „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2016“
[75] wikipedia.org/wiki/Brigittenau, abgerufen 03.01.2016
[76] Magistratsabteilung 5 (MA5): Nutzungsarten nach Bezirken, (Memento vom 29. September 2007 im Internet Archive)
[77] Bianca Blum: „Grätzeltour Die Brigittenau legt zu.“ DiePresse.at, 20.03.2015
[78] Melanie Manner: „Dachwohnungen: Auf die Randlage kommt es an.“, Wirtschaftsblatt vom 10.09.2010

Durchlässigen Bebauung und einer Vernetzung der Grünbereiche wird die Belebung des öffentlichen Bereichs angestrebt.[79]

Von diesen Entwicklungen ist der konkrete Standort Marchfeldstraße 9 nur sehr am Rande betroffen.

„Dort drüben, von der Dresdnerstraße bis zum Handelskai, zeigt die Brigittenau ein anderes Gesicht. […] Von einem aufkeimenden Trendviertel kann nicht die Rede sein.“ (Anna Thalhammer: Brigittenau: Der Ausläufer der Leopoldstadt, DiePresse vom 30. September 2015. Online auf diepresse.com)

In naher Zukunft kann das Bevölkerumswachstum als eine der größten Herausforderungen für den Bezirk angesehen werden, neben Donaustadt wird die Brigittenau der am zweitstärksten wachsende Bezirk Wiens sein.[80]

Mikrostandort

Die Liegenschaft Marchfeldstraße 9 liegt im nordöstlichen Teil des Bezirks und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Donauinsel (650m), in ca. 10 Minuten Fußweg ist man am Wasser. Des Weiteren stehen Sportplätze und öffentliche Parkanlagen (Forsthauspark, Allerheiligenpark, Hugo-Gottschlich-Park) zur Verfügung.

Der Gründerzeit-Baublock, in dem sich das gegenständliche Objekt befindet, wird von den Straßenzügen Pasettistraße, Meldemannstraße und Schottenaustraße umschlossen.

Das unmittelbare Umfeld wird durch Bebauung mit Wohnnutzung sowie auch Bürobauten und teilweise Geschäftsflächen im Erdgeschoß geprägt.

Die Liegenschaft ist über das öffentliche Verkehrsnetz gut angebunden, in unmittelbarer Umgebung befindet sich die Umsteigestelle Handelskai der Linie U6 sowie diverser S-Bahnen und Regionalzüge; Die Straßenbahnlinien 2, 31 und 33 fahren direkt an der Liegenschaft vorbei, die Stationen der Buslinien 5A, 11A und 37 A befinden sich in Sichtweite.

Über 5 Hauptstraßen (Bundesstraßen) und ein Autobahnzubringer sowie 62km Gemeindestraßen wird der Bezirk individualverkehrs-technisch erschlossen, der Knoten Nussdorf und die Gürtelbrücke bilden zentrale Verkehrsknotenpunkte sowie

[79] Ziele des Städtebaulichen Leitbilds - Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof. Stadt Wien vom 03. Jänner 2016. online auf Wien.gv.at

[80] Buwog Group: „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2016“

Kontaktstellen mit den Bezirken Währing und Döbling.[81] Die Fahrtzeit zum Flughafen Wien beträgt etwa 20 Minuten.

Ganz Brigittenau ist mit einigen wenigen Ausnahmen Kurzparkzonengebiet und das Parken im Straßenraum somit gebührenpflichtig;[82] Die nächste öffentliche Parkgarage ist die Parkgarage Rivergate, die ca. 7 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt ist.

Das ca. 30km lange, recht dichte Radroutennetz ermöglicht eine einfache Fortbewegung per Rad.[83]

Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar und in ausreichender Anzahl vorhanden wie die nachstehende Grafik deutlich macht. Des Weiteren stehen Einkaufsmöglichkeiten im Shopping Center Millenium Tower zur Verfügung.

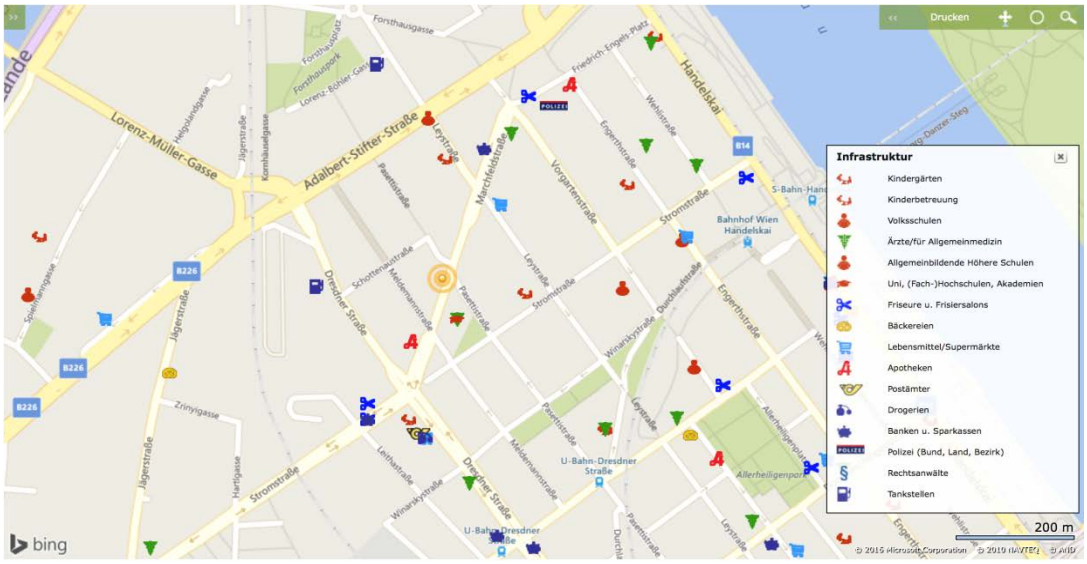



Abbildung 9: Infrastruktur Marchfeldstr. 9 (Quelle: immounited.com, 03.01.2016)

Insgesamt kann die Liegenschaft auf Grund ihrer recht urbanen Lage in einem aufstrebenden Wohnbezirk sowie der guten Verkehrsanbindung als durchschnittlich gut bezeichnet werden.

### Lärmbelästigung

Bei einer Begehung kann festgestellt werden, dass die Ecke Marchfeldstraße/Pasettistraße relativ laut ist, da die Marchfeldstraße eine

[81] Verordnung des Gemeinderates betreffend Feststellung der Hauptstraßen und Nebenstraßen, 04. Juni 2015
[82] MA 46: Kurzparkzonen in Wien – Parkraumbewirtschaftung – 20. Bezirk
[83] MA 5: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2008 – Bezirkporträts BEZIRKSPORTRÄTS 2008

zweispurige Verkehrsstraße mit Straßenbahnverkehr ist. Auch die Lärmkarte bestätigt den Eindruck, einer relativ großen Lärmbelästigung: der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel in 4 m Höhe über Boden beträgt 55-60dB.

Abbildung 10: Lärmkarte Umgebung Marchfeldstraße 9 (Quelle: lärminfo.at, 11.02.2017)

### Luftqualität

Die Luftqualität ist für Wien durchschnittlich. In der direkten Umgebung befinden sich weder Industriebetriebe noch andere ähnliche Belastungsfaktoren. Auf der anderen Seite liegt die Liegenschaft zwischen den Lüftungsschneisen Donau und Donaukanal.

Im Allgemeinen ist die Luftqualität in Wien sehr gut bis gut.[84]

### Baumbestand

Es gibt keinen Baumbestand auf dem Grundstück.

[84] wien.gv.at: Luftgüte, abgerufen am 11.02.2017

Kaufkraft

Folgende Grafik zeigt, dass die Kaufkraft je Einwohner in unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft im mittleren Segment liegt.

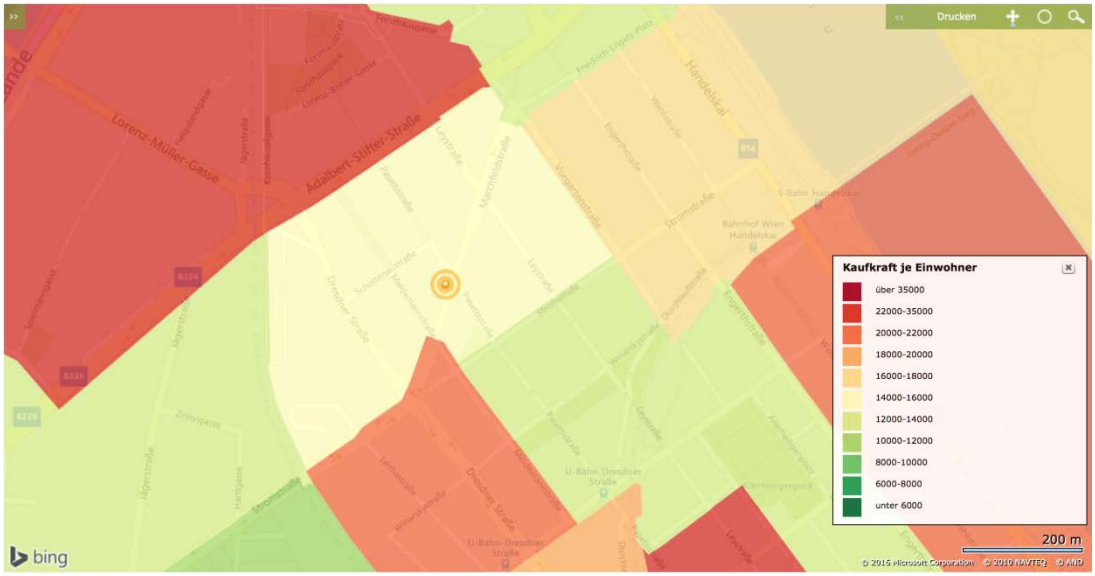



Abbildung 11: Kaufkraft Marchfeldstr.9 (Quelle: immounited.com, 03.01.2016)

**Wirtschaftliche Due Diligence**

Vermietung – Analyse

Der Stand der Hauptmietzinsreserve 2000-2009 beträgt zum Stichtag 132.120,00€.

Folgende Schlussfolgerungen lassen sich nach einer Analyse der Vermietungen anhand der Zinsliste von November 2010 machen:

Die ausgeprägte Differenz zwischen den höchsten Mietzinsen (Kategorie A) und den niedrigsten (Kategorie C, D) Mietzinsen legt die Vermutung nahe, dass teilweise noch zu alten Konditionen, wahrscheinlich unbefristet vermietet wird. Diese Annahme wird durch die Aussagen der Eigentümerin unterstützt.[85]

Bei einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von 2.399m², davon 1.428m² Leerstand, ergibt das Gesamtmieteinnahmen von jährlich 54.770,76€.

Es besteht bei fast 60% der vermietbaren Fläche (24 von 40 Mietobjekten) Leerstand und daher erhebliches Potential den Ertrag der Liegenschaft zu steigern. Im Zinshausbereich stehen hierfür unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung, die je

[85] Vgl. Experteninterview Mag. Gulder

nach Aufwand und Kosten divergieren. Ohne besondere Investitionen bestehen zwei Möglichkeiten, um den Ertrag der Liegenschaft zu erhöhen. Einerseits die Erhöhung der Auslastung, andererseits die Überarbeitung der Ertragssituation der (günstig) vermieteten Wohnungen.

| Top Nr. | Stock | | m² NFL | €p.m. | | €/m² p.m. | Summe in € p.a. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Miete Geschäftslokal 1/2 | EG | 8,34 | 200,00 | 913,39 | A | 4,57 | 10.960,68 |
| Miete Geschäftslokal 3 - leer | EG | 2,33 | 56,00 | *0,00* | D | | 0,00 |
| Miete Geschäftslokal 4 - leer | EG | 8,84 | 212,00 | *0,00* | D | | 0,00 |
| Miete Geschäftslokal 5 - leer | EG | 2,00 | 48,00 | *0,00* | D | | 0,00 |
| Miete Geschäftslokal 6 - leer | EG | 1,29 | 31,00 | *0,00* | D | | 0,00 |
| Miete Geschäftslokal 7 - leer | ZG | 1,29 | 31,00 | *0,00* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 8/9 | ZG | 2,63 | 63,00 | 445,19 | A | 7,07 | 5.342,28 |
| Miete TOP 10 | ZG | 2,92 | 70,00 | 596,00 | A | 8,51 | 7.152,00 |
| Miete TOP 11 | ZG | 1,96 | 47,00 | 143,24 | C | 3,05 | 1.718,88 |
| Miete TOP 12/13 | ZG | 2,58 | 62,00 | 383,00 | D | 6,18 | 4.596,00 |
| Miete TOP 14 | ZG | 1,88 | 45,00 | 161,14 | C | 3,58 | 1.933,68 |
| Miete TOP 15 - leer | ZG | 2,08 | 50,00 | *161,14* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 16 - leer | ZG | 1,50 | 36,00 | *161,14* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 17 - leer | 1.OG | 2,00 | 48,00 | *255,79* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 18/19/20 | 1.OG | 3,42 | 82,00 | 255,79 | A | 3,12 | 3.069,48 |
| Miete TOP 21 - leer | 1.OG | 1,75 | 42,00 | *255,79* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 22 - leer | 1.OG | 2,88 | 69,00 | *255,79* | C | | 0,00 |
| Miete TOP 23/24 - leer | 1.OG | 3,21 | 77,00 | *255,79* | C | | 0,00 |
| Miete TOP 25 - leer | 1.OG | 1,29 | 31,00 | *255,79* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 26 - leer | 1.OG | 2,00 | 48,00 | *255,79* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 27 - leer | 1.OG | 2,13 | 51,00 | *255,79* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 28 - leer | 1.OG | 1,54 | 37,00 | *255,79* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 29 | 2.OG | 2,00 | 48,00 | 141,29 | A | 2,94 | 1.695,48 |
| Miete TOP 30/31 | 2.OG | 2,58 | 62,00 | 442,80 | A | 7,14 | 5.313,60 |
| Miete TOP 32/33 | 2.OG | 2,63 | 63,00 | 200,10 | A | 3,18 | 2.401,20 |
| Miete TOP 34 | 2.OG | 2,92 | 70,00 | 405,95 | C | 5,80 | 4.871,40 |
| Miete TOP 35/36 - leer | 2.OG | 3,21 | 77,00 | *1,62* | C | | 0,00 |
| Miete TOP 37 | 2.OG | 1,29 | 31,00 | 78,41 | D | 2,53 | 940,92 |
| Miete TOP 38 | 2.OG | 1,88 | 45,00 | 171,77 | A | 3,82 | 2.061,24 |
| Miete TOP 39 - leer | 2.OG | 2,04 | 49,00 | *1,62* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 40 - leer | 2.OG | 1,50 | 36,00 | *1,62* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 41/52 | 3.OG | 3,46 | 83,00 | 226,16 | C | 2,72 | 2.713,92 |
| Miete TOP 42/43 - leer | 3.OG | 2,58 | 62,00 | *226,16* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 44/45 - leer | 3.OG | 2,63 | 63,00 | *226,16* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 46 - leer | 3.OG | 2,92 | 70,00 | *226,16* | D | | 0,00 |
| Miete TOP 47 - leer | 3.OG | 1,96 | 47,00 | *226,16* | C | | 0,00 |
| Miete TOP 48 - leer | 3.OG | 1,29 | 31,00 | *226,16* | C | | 0,00 |
| Miete TOP 49 - leer | 3.OG | 1,33 | 32,00 | *226,16* | C | | 0,00 |
| Miete TOP 50 - leer | 3.OG | 1,88 | 45,00 | *226,16* | C | | 0,00 |
| Miete TOP 51 - leer | 3.OG | 2,04 | 49,00 | *226,16* | C | | 0,00 |
| = Jahresrohertrag | | 100,00 | 2.399,00 | 8.746,97 | | | **54.770,76** |

Abbildung 12: Jahresrohertrag 2010 Marchfeldstraße 9 (Quelle: eigene Darstellung)

Die mietrechtliche Situation in Österreich kann als durchaus mieterfreundlich bezeichnet werden, wodurch die Ertragssteigerung bei bestehenden Verhältnissen zu einer Herausforderung werden könnte; folgende Möglichkeiten gibt es jedoch trotzdem:

- Der Mieter ist freiwillig – allenfalls auf Grund einer Verbesserung der Wohnung
  - bereit, eine höhere Miete zu bezahlen
- Der Mieter mietet auf Grund einer Abschlagszahlung eine andere Wohnung
- Ein Kündigungsgrund kann durchgesetzt werden

- Die Anhebung der Miete ist zur finanziellen Deckung von notwendigen Erhaltungsarbeiten gemäß MRG §18 erforderlich

MRG §18 Verfahren:

§18 Abs.1 Finden die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit einschließlich der nach §3 Abs.3 Z1 anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung und übersteigen sie die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen, so kann zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft gibt es folgende Ausnahmen: Gem. §18 Ab s.5 Z1 kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse nicht verlangt werden, wenn bei ein er Wohnung der Ausstattungskategorie D ein Hauptmietzins vereinbart wurde, der E UR 0,86 pro m² im Monat übersteigt.

Folgende Wohnungen sind von dieser Ausnahme betroffen: Top 12/13 (6,18€/m²), Top 37 (2,37€/m²). Das entspricht einer Fläche von 93m² beziehungsweise etwa 4% der gesamten Nutzfläche.

Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass der hohe Leerstand nur auf Grund der anstehenden Sanierung gegeben ist. Man kann davon ausgehen, dass sämtliche Wohnungen auf dem Markt anzubringen wären.

Daher ergibt eine Darstellung der Mieteinnahmen bei Vollvermietung mit zum Stichtag angesetztem Richtwertzins das korrektere Bild. Der Richtwert entspricht dem Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist und wird mittels Zu- und Abschlägen versehen: Bei fehlender Etagenheizung (Kategorie B-Wohnung) ist ein Abschlag von 25 % und fehlendem Bad (Kategorie-C-Wohnungen) ein Abschlag von 50 % vom Richtwert vorzunehmen. Alle zwei Jahre wird der Richtwert angepasst und für jedes Bundesland gesondert festgelegt.[86]

In Wien betrug der Richtwert ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer zum Stichtag 31.12.2010 4,91€.[87]

[86] Konsumentenfrage.at, abgerufen am 13.03.2016
[87] Mieterschutzwien.at, abgerufen am 13.03.2016

Vollanwendungsbereich des MRG

Das Mietrechtsgesetz gilt nach MRG §1 Abs. 1 des Bundesgesetz grundsätzlich „für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im Besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte“[88]

Die Liegenschaft Marchfeldgasse wurde um 1900 errichtet und unterliegt somit dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Für Mietgegenstände, die in Gebäuden liegen, die vor dem 08.05.1945 baubewilligt wurden ist grundsätzlich lt. §16 Abs. 2 MRG der Richtwertmietzins anzuwenden (Vollanwendung des MRG).

Für alle Mietverhältnisse, die in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen, bestehen Höchstgrenzen beim Mietzins. Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gibt es verschiedene Arten der Berechnung des Mietzinses:

- angemessener Hauptmietzins
- Richtwertmietzins
- Kategoriemietzins
- verminderter Hauptmietzins infolge Befristung
- Mietzins aufgrund förderungsrechtlicher Vorschriften
- sonstige "Altmietzinse" (z.B. Kategoriezins, "Friedenskronzins")

Beim angemessenen Hauptmietzins sowie beim "Richtwertmietzins" können vom Vermieter Zuschläge verlangt werden, die durch eine besondere Lage oder die Ausstattung der Wohnung gerechtfertigt sind. Die gesetzliche Regelung dafür ist nur sehr unklar - vielfach kann erst eine Schlichtungsstelle darüber entscheiden, ob ein Zuschlag gerechtfertigt ist oder nicht.[89]

Teilanwendungsbereich des MRG

Für folgende Mietgegenstände gelten nach MRG §1 Abs. 4 nur §§14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes:

[88] Vgl. MRG
[89] „Mietzins“ online aufimmobilienscout24.at. Abgerufen am 10.01.2016

Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.

Das bedeutet, dass für diese Mietgegenstände die Mietzinsbeschränkung nach dem MRG nicht gilt [90] und somit der freie Hauptmietzins zur Anwendung kommt.[91]

Erzielbare Mieten Brigittenau: 10,20€/m² (Erstbezug), 9,20€/m² (Sonstige) [92]

Ist das MRG jedoch (ganz oder zum Teil) anwendbar, kann es durch Parteienvereinbarung nicht zu Lasten des Mieters ausgeschlossen werden. Die Bestimmungen des MRG sind zwingendes Recht.

Förderungen

Die Liegenschaft befindet sich in einem durch den wohnfonds_wien erklärten Sanierungszielgebiet. Diese Gebiete werden aufgrund städtebaulicher statistischer Daten wie z.B. dem hohen Anteil mangelhaft ausgestatteter und/oder kleinen Wohnungen festgelegt. Für Objekte in diesen Zielgebieten gewährt das Land Wien grundsätzlich höhere Förderungen.[93]

Für die tatsächliche Endabrechnung des Projektes im Jahr 2014 errechneten sich die förderbaren Gesamtbaukosten auf Basis der SanVO LGBl. Nr. 2/2009 idF. 27/2009. Der Verständlichkeit halber werden im Folgenden die für das Projekt relevanten, anwendbaren Finanzierungsarten lt. SanVO 2008 in der aktuellen Fassung (LGBl. Nr. 3/2009 idF. 34/2015) aufgelistet:

€ 700 je m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume (2.300m² + 145m² anteilige Balkonflächen)

€ 660 je m² Nutzfläche aller im Standard anzuhebenden Wohnungen (1.650m² + 61m² anteilige Balkonflächen)

[90] Findmyhome.at, abgerufen am 12.03.2016
[91] Vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 70
[92] Buwog Group: „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2016“
[93] wohnfonds.wien.at, abgerufen am 27.10.2016

€ 350 je m² Nutzfläche für die Adaptierung von EG- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen (50m²)

€ 150 je m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für die Durchführung umfangreicher Verbesserungsarbeiten (2.300m² + 145m² anteilige Balkonfläche)

€ 300 je m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für außergewöhnliche Erschwernisse und ökologische Maßnahmen (2.300m²)

Die tatsächlichen Baukosten können die durch die Stadt Wien festgelegten förderbaren Gesamtbaukosten überschreiten, diese Differenz wird jedoch nicht gefördert.

Eine Reglementierung gibt es außerdem für die Baunebenkosten (maximal 30% der Kosten der reinen baulichen Maßnahmen) und bzgl. der Obergrenze von 300.000€ für die reine Bauleistung; wenn die reine Bauleistung diese Grenze überschreiten, ist sie öffentlich auszuschreiben.[94]

Im Falle einer Sockelsanierung werden sonst auch als Einzelbaumaßnahmen förderbare Investitionen wie Aufzugseinbau, Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung des Hauses in die Gesamtbaukosten mit einbezogen. Im Zuge der SOS wird auch ein Dachgeschoßausbau gefördert. Hier gibt es zusätzlich eine eigene Variante für Ausbauten in Sanierungszielgebieten.

Für 25% der förderbaren Gesamtbaukosten wird nach dem WWFSG ein Förderungsdarlehen des Landes gewährt; Die Restkosten in Höhe von 75% der förderbaren Gesamtbaukosten werden, sofern keine Eigenmittel zur Verfügung stehen, mittels Bankdarlehen mit 15 Jahren Laufzeit und außerdem mittels Annuitätenzuschüssen bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüssen des Landes in der Höhe von max. 6% des Bankdarlehens bzw. der eingesetzten Eigenmittel gefördert werden.[95]

Werden Einmalzuschüsse für die Reduktion des Heizwärmebedarfs zugestanden, so werden diese nicht in die Gesamtbaukosten einberechnet, die als Basis für die Darlehen gelten.

Auf den folgenden Seiten sind die vom wohnfonds_wien online zur Verfügung gestellten Formulare zur Berechnung der Förderungen ersichtlich:

[94] Vgl. §3 SanVO 2008
[95] Vgl. wohnfonds_wien, Leitfaden Sockelsanierung; S.2

**BERECHNUNG DER FÖRDERUNGSDATEN**
**GRUNDLAGEN**
**FO - 41640 1020 Wien, Marchfeldstraße 9**

wohnfonds_wien

**Wien, 26.03.2017**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Derzeit gültiger Zinssatz für Bankdarlehen | 1,800 | v.H. | ⇦ max. 1,870 | Ersteller: Ing. Martin Kremlicka |
| Derzeit gültiger Zinssatz für Landesdarlehen | 1,000 | v.H. | | |

**Nutzflächen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nutzfläche der Wohnungen: | 2.250,00 | m² | ☐ Erreichen des Passivhausstandards |
| davon Hauswartwohnungen: | 0,00 | m² | |
| davon sanierte Hauswartwohnungen: | 0,00 | m² | |
| davon sanierte Wohnnutzfläche: | 1.650,00 | m² | |
| Nutzflläche der Geschäftslokale: | 50,00 | m² | |
| davon sanierte Geschäftslokale: | 50,00 | m² | |
| Balkon- u. Terrassenzuschläge gem. § 3 Abs. 3 San-VO: | | | |
| Alle Wohnungen/Anteil sanierte Wohnungen: | 145,00 m² / | 61,00 | m² |

| $HWB_{vor\ Sanierung}$ | $HWB_{nach\ Sanierung}$ | $HWB_{Reduktion}$ | thermische Mindestanforderung | lc | $HWB_{Niedrigenergiegebäude}$ |
|---|---|---|---|---|---|
| 150,00 kWh/(m²a) | 40,00 kWh/(m²a) | 110,00 kWh/(m²a) | 70,00 kWh/(m²a) | 1,00m | 59,50 kWh/(m²a) |
| $f_{gee\ vor\ Sanierung}$ | $f_{gee\ nach\ Sanierung}$ | $f_{gee\ Reduktion}$ | $f_{gee\ max}$ | | |
| 1,00 | 0,90 | 0,10 | 1,05 | | |

**Berechnung der förderbaren Gesamtbaukosten gem. § 3 San-VO:**

| | | |
|---|---|---|
| (2.300,00+145,00) m² x € 700,00 (gem. Abs. 2 Ziff. 1): | € | 1.711.500,00 |
| (1.650,00+61,00) m² x € 660,00 (gem. Abs. 2 Ziff. 2): | € | 1.129.260,00 |
| 50,00 m² x € 350,00 (gem. Abs. 2 Ziff. 3): | € | 17.500,00 |
| | € | 2.858.260,00 |
| Erschwernisse gem Abs. 4 (max. € 300,00/m²): | | |
| für | € | 733.500,00 |
| für | | |
| für | | |
| für | | |
| ☑ für unfangreiche Verbesserungsarbeiten | € | 733.500,00 (€ 300,00/m²) |
| (2.300,00+145,00) m² x € 150,00 für | | |
| umfangreiche Verbesserungsarbeiten | € | 366.750,00 |
| für umfassende thermisch-energetische Sanierungsmassnahmen | € | 171.150,00 |
| **Summe der förderbaren Gesamtbaukosten:** | **€** | **4.129.660,00** |

**Sanierungskosten:**

| | allgemeine Teile | Wohnungen | Lokale |
|---|---|---|---|
| Reine Baukosten | € 2.820.000,00 | € 900.000,00 | € 20.000,00 |
| Nebenkosten | | | |
| Bauverwaltung | € 200.000,00 | € 78.000,00 | € 2.000,00 |
| Baubetreuung | € | € | € 0,00 |
| Sonstiges | € | € | € 0,00 |
| HMZ-Saldo (- Aktivum/ + Passivum) | € | | |
| GSK (gerundet) | € 3.020.000,00 | € 978.000,00 | € 22.000,00 |

| | | |
|---|---|---|
| **Gesamtsanierungskosten Sockelsanierung:** | **€** | **4.020.000,00** |
| abzüglich nichtrückzahlbare Beiträge (siehe Berechnung allgemeine Teile) | | 171.150,00 |
| **Finanzierung:** | Summe € | 3.848.850,00 |
| davon 25 v.H. Förderungsdarlehen des Landes Wien: | € | 962.212,50 |
| davon 75 v.H. Bankdarlehen: | € | 2.886.637,50 |
| **Förderungsumfang (gesamt):** | | |
| Annuitätenzuschüsse des Landes: | € | 1.818.581,70 |
| nichtrückzahlbarer Beitrag: | | 171.150,00 |
| Gesamtbelastung für den Förderungswerber: | € | 2.533.023,30 |

(Der detailierte Förderungsumfang ist den Folgeblättern zu entnehmen.)



Abbildung 13: Berechnung der Förderungsdaten S.1 (Quelle: online-Formular wohnfonds_wien)

**BERECHNUNG DER FÖRDERUNGSDATEN**

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

**FO - 41640 1020 Wien, Marchfeldstraße 9**

Wien, 26.03.2017

lenaugasse 10
a-1082 wien

t: +43 (0)1 403 59 19-0
e: office@wohnfonds.wien.at

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FINANZIERUNG: | | | | | | |
| gem. § 11 Sanierungs-VO. LGBl.Nr. 2/2009 idF. LGBl.Nr. 27/2009 | | | | | | |
| **für Objekt mit mind. 1/3 Kat C und D Wohnungen** | | | | | | |
| Landesdarlehen | | | 25,00 | v.H. | | |
| finanzierungsabhängiger nichtrückzahlbarer | | | | | | |
| Annuitätenzuschuß auf 15 Jahre (§ 11 Abs. 2 San-VO) | | | 4,20 | v.H. | | |
| Nutzfläche Gesamt | | | 2.445,00 | m² | | |
| Nutzfläche (ohne HB-Wohnung) | | | 2.445,00 | m² | | |
| Derzeit gültiger Zinssatz für Bankdarlehen | | | 1,800 | v.H. | ⇦ | **max. 1,870** |
| Derzeit gültiger Zinssatz für Landesdarlehen | | | 1,000 | v.H. | | |
| HWB vor Sanierung | | | 150,00 | kWh/m²a | | |
| HWB nach Sanierung | | | 40,00 | kWh/m²a | | |
| Lc / HWB - Niedrigenergiegebäude | | | 1,00 m / 59,50 | kWh/m²a | | |
| Reduktion des Heizwärmebedarfs (HWB) um | | | 110,00 | kWh/m²a | | |
| HWB Standard Niedrigenergiehaus : HWB nach Sanierung = | | | 1 : 0,67 | | | |
| KOSTEN: | | | | | | |
| RBK **allgemeine Teile** | | € | 2.820.000,00 | | | |
| Nebenkosten | | | | | | |
| Bauverwaltung | | € | 200.000,00 | | | |
| Baubetreuung | | € | 0,00 | | | |
| Sonstiges | | € | 0,00 | | | |
| HMZ-Saldo | | € | 0,00 | | | |
| Gesamtsanierungskosten (gerundet) | | € | 3.020.000,00 | | | |
| FÖRDERUNGSUMFANG: | | | | | | |
| **2.445,00 m² inkl. Geschäftslokale, Balkon/Terrassenflächen** | | | | | | |
| € 70,00 für 110,00 kWh/m²a HWB-Reduktion | | € | 171.150,00 | | | |
| Förderbarer Restbetrag: | | € | 2.848.850,00 | | | |
| **Förderungsdarlehen des Landes 25,00 v.H.** | | **€** | **712.212,50** | | | |
| Aufzunehmendes Darlehen | | € | 2.136.637,50 | | | |
| Jährlicher Kapitaldienst | | | | | | |
| Landesdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0720) | | € | 51.279,00 | | | |
| Bankdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0765) | | € | 163.453,00 | | | |
| Summe: | | € | 214.732,00 | | | |
| **Annuitätenzuschuss des Landes** | | | | | | |
| auf 15 Jahre je 4,20 v.H. | | € | 89.738,78 | x 15 = | **€** | **1.346.081,70** |
| Leistung des Förderungswerbers | | | | | | |
| auf 15 Jahre je | | € | 124.993,22 | x 15 = | € | 1.874.898,30 |
| Durchschnittliche monatliche Belastung pro m² Nutzfläche (ohne HB-Wohnung) für die Mieter | | | | | | |
| auf 15 Jahre je | | **€** | **4,26** | | | |



Abbildung 14: Berechnung der Förderungsdaten S.2 (Quelle: online-Formular wohnfonds_wien)

**BERECHNUNG DER FÖRDERUNGSDATEN**

**FO - 41640 1020 Wien, Marchfeldstraße 9**

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

lenaugasse 10
a-1082 wien

t: +43 (0)1 403 59 19-0
e: office@wohnfonds.wien.at

Wien, 26.03.2017

FINANZIERUNG:
gem. § 11 Sanierungs-VO. LGBl.Nr. 2/2009 idF. LGBl.Nr. 27/2009

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **für Objekt mit mind. 1/3 Kat C und D Wohnungen** | | | | |
| Landesdarlehen | 25,00 | v.H. | | |
| finanzierungsabhängiger nichtrückzahlbarer Annuitätenzuschuß auf 15 Jahre (§ 11 Abs. 2 San-VO) | 4,20 | v.H. | | |
| Nutzfläche | 1.650,00 | m² | | |
| Derzeit gültiger Zinssatz für Bankdarlehen | 1,800 | v.H. | ⇦ | **max. 1,870** |
| Derzeit gültiger Zinssatz für Landesdarlehen | 1,000 | v.H. | | |

KOSTEN:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| RBK **Wohnungen** | € | 900.000,00 | | | |
| Nebenkosten | | | | | |
| Bauverwaltung | € | 78.000,00 | | | |
| Baubetreuung | € | 0,00 | | | |
| Sonstiges | € | 0,00 | | | |
| Gesamtsanierungskosten (gerundet) | € | 978.000,00 | | | |

FÖRDERUNGSUMFANG:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Förderungsdarlehen des Landes 25,00 v.H.** | € | **244.500,00** | | | |
| Aufzunehmendes Darlehen | € | 733.500,00 | | | |
| Jährlicher Kapitaldienst | | | | | |
| Landesdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0720) | € | 17.604,00 | | | |
| Bankdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0765) | € | 56.113,00 | | | |
| Summe: | € | 73.717,00 | | | |
| **Annuitätenzuschuss des Landes** | | | | | |
| auf 15 Jahre je 4,20 v.H. | € | 30.807,00 | x 15 = | **€** | **462.105,00** |
| Leistung des Förderungswerbers | | | | | |
| auf 15 Jahre je | € | 42.910,00 | x 15 = | € | 643.650,00 |

Durchschnittliche monatliche Belastung pro m² Nutzfläche für die Mieter
auf 15 Jahre je **€** **2,17**



Abbildung 15: Berechnung der Förderungsdaten S.3 (Quelle: online-Formular wohnfonds_wien)

**BERECHNUNG DER FÖRDERUNGSDATEN**

**FO - 41640 1020 Wien, Marchfeldstraße 9**

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

lenaugasse 10
a-1082 wien

t: +43 (0)1 403 59 19-0
e: office@wohnfonds.wien.at

Wien, 26.03.2017

FINANZIERUNG:
gem. § 11 Sanierungs-VO. LGBl.Nr. 2/2009 idF. LGBl.Nr. 27/2009

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **für Objekt mit mind. 1/3 Kat C und D Wohnungen** | | | | |
| Landesdarlehen | 25,00 | v.H. | | |
| finanzierungsabhängiger nichtrückzahlbarer Annuitätenzuschuß auf 15 Jahre (§ 11 Abs. 2 San-VO) | 4,20 | v.H. | | |
| Nutzfläche | 50,00 | m² | | |
| Derzeit gültiger Zinssatz für Bankdarlehen | 1,800 | v.H. | ⇦ | **max. 1,870** |
| Derzeit gültiger Zinssatz für Landesdarlehen | 1,000 | v.H. | | |

KOSTEN:

| | | |
|---|---|---|
| RBK **Lokale** | € | 20.000,00 |
| Nebenkosten | | |
| Bauverwaltung | € | 2.000,00 |
| Baubetreuung | € | 0,00 |
| Sonstiges | € | 0,00 |
| Gesamtsanierungskosten (gerundet) | € | 22.000,00 |

FÖRDERUNGSUMFANG:

| | | |
|---|---|---|
| **Förderungsdarlehen des Landes 25,00 v.H.** | € | **5.500,00** |
| Aufzunehmendes Darlehen | € | 16.500,00 |

Jährlicher Kapitaldienst

| | | |
|---|---|---|
| Landesdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0720) | € | 396,00 |
| Bankdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0765) | € | 1.262,00 |
| Summe: | € | 1.658,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Annuitätenzuschuss des Landes** | | | | | |
| auf 15 Jahre je 4,20 v.H. | € | 693,00 | x 15 = | **€** | **10.395,00** |
| Leistung des Förderungswerbers | | | | | |
| auf 15 Jahre je | € | 965,00 | x 15 = | € | 14.475,00 |

Durchschnittliche monatliche Belastung pro m² Nutzfläche für die Mieter

| | | |
|---|---|---|
| auf 15 Jahre je | **€** | **1,61** |



Abbildung 16: Berechnung der Förderungsdaten S.4 (Quelle: online-Formular wohnfonds_wien)

**Wien, 11.04.2017**

fonds für wohnbau
und stadterneuerung
lenaugasse 10
a-1082 wien
t: +43 (0)1 403 59 19-0
f: +43 (0)1 403 59 19-86659
e: office@wohnfonds.wien.at
i: www.wohnfonds.wien.at
dvr: 0454842

gem. § 12 Abs. 1 Ziff. 1 (im Sinne § 11) San-VO LGBl. Nr. 2/2009 idF. LGBl. Nr. 25/2013

**Dachbodenausbau im Sanierungszielgebiet**
**für Objekt mit mind. 1/3 Wohnungen Kat D und C**

| | | |
|---|---|---|
| Landesdarlehen | 25,00 | v.H. |
| finanzierungsabhängiger nichtrückzahlbarer Annuitätenzuschuss auf 15 Jahre (§ 11 Abs. 2 San-VO) | 3,20 | v.H. |
| Nutzfläche | 380,00 | m² |
| Balkon- und Terassenzuschläge gem. § 3 Abs. 3 San-VO | 20,00 | |
| Anzahl der Wohneinheiten | 5 | |
| Derzeit gültiger Fixzinssatz für Kommunaldarlehen | 1,80 | v.H. |
| Derzeit gültiger Zinssatz für Landesdarlehen | 1,000 | v.H. |
| $HWB_{nach\ Sanierung}$ / thermische Mindestanforderung | 54,00 | kWh/m²a / 58,00 kWh/m²a |
| $l_c$ / $HWB_{NEG}$ | 1,50 m / 45,33 | kWh/m²a |
| $HWB_{NEG}$ : $HWB_{nach\ Sanierung}$ = | 1 : 1,19 | |
| Erreichen des Passivhausstandards | NEIN | |

| KOSTEN: | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| RBK **Dachbodenausbau** | € | 597.600,00 | | | |
| Nebenkosten | | | | | |
| Bauverwaltung | € | 66.400,00 | | | |
| Baubetreuung | € | 0,00 | | | |
| Sonstiges | € | 0,00 | | | |
| Gesamtbaukosten (gerundet) | € | 664.000,00 | | | |
| Zuschlag für außergewöhnliche Erschwernisse und für ökologische Massnahmen | € | 60.000,00 | | | |
| FÖRDERUNGSUMFANG: | | | | | |
| € 0,00 für das Erreichen bzw. Unterschreiten des fgee,max | **€** | **0,00** | | | |
| Förderbarer Restbetrag | € | 724.000,00 | | | |
| **Förderungsdarlehen des Landes 25,00 v.H.** | **€** | **181.000,00** | | | |
| Aufzunehmendes Kommunaldarlehen | € | 543.000,00 | | | |
| Jährlicher Kapitaldienst | | | | | |
| Landesdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0720) | € | 13.032,00 | | | |
| Kommunaldarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0765) | € | 41.540,00 | | | |
| Summe: | € | 54.572,00 | | | |
| **Nichtrückzahlbare Zuschüsse des Landes** | | | | | |
| auf 15 Jahre je 3,20 v.H. | € | 17.376,00 | x 15 = | **€** | **260.640,00** |
| Leistung des Förderungswerbers | | | | | |
| auf 15 Jahre je | € | 37.196,00 | x 15 = | € | **557.940,00** |
| Durchschnittliche monatliche Belastung pro m² Nutzfläche (ohne Balkon- und Terrassenfläche) für die Mieter | | | | | |
| auf 15 Jahre je | **€** | **8,16** | | | |

Stand: # 21.01.2015 Ersteller Ing. Martin Kremlicka

Abbildung 17: Berechnung der Förderungsdaten für den DG-Ausbau (Quelle: online-Formular wohnfonds_wien)

**Rechtliche Due Diligence**

Eigentumsverhältnisse

Das Zinshaus befindet sich seit der vorhergehenden Generation in Familienbesitz. Die Eigentümer sind als Familienbetrieb in der Immobilienbranche als Makler sowie Verwalter der eigenen Liegenschaften tätig.

Topographie und Grundstückskonfiguration

Grundstück: 4484/8

Gesamtfläche: 908m² (davon 701m² Gebäudefläche, 207m² Gebäudenebenfläche)

Konfiguration: Ringförmiges Eckhaus mit hohen Feuermauern zu den Nachbargrundstücken.

Grundstücksniveau: Das Gelände ist eben.

Anschlüsse: Alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die Liegenschaft ist zur Marchfeldstraße Richtung Südosten, Richtung Pasettistraße Richtung Nordosten ausgerichtet. Nord- und Südwestlich der Liegenschaft befinden sich gärtnerisch auszugestaltende Hofflächen der Nachbarliegenschaften.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Das Grundstück 4484/8 weist die Widmung Bauland, Gemischte Bauweise, Bauklasse IV (mind. 12m, höchstens 21m) mit geschlossener Bauweise beschränkt auf 12m Trakttiefe auf; Hofseitig besteht die Widmung Bauland, Gemischte Bauweise mit Zusatz Geschäftsviertel (Wohnungen erst ab einer Fußbodenoberkante von 1,5m zulässig), Bauklasse I (mind. 2,5m, höchstens 9m) mit geschlossener Bauweise, beschränkt auf 5,5m zulässige Gebäudehöhe.

Bodenbeschaffenheit - Abschätzung des Baugrundrisikos

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Zur Verifizierung bzw. Abwägung des Baugrundrisikos müssten entsprechende Bodenuntersuchungen getätigt werden.

Über die tatsächlichen Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes liegen jedoch keine Eintragungen vor.

Denkmalschutz und Schutzzonen

Weder laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien noch laut dem aktuellen Grundbuchauszug liegt Denkmalschutz oder eine schützenswerte Zone vor. Da jedoch öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnen) direkt an der Liegenschaft vorbeiführen, muss von einer überdurchschnittlichen Lärmbelästigung als auch einem erhöhten Vibrationsrisiko ausgegangen werden.

Gebäude

Weder aus den Plänen noch aus anderen Aufzeichnungen gehen Hinweise hervor, die auf Kriegsschäden oder Neu- Zu- Umbauten nach 1945 schließen lassen, daraus lässt sich ableiten, dass die Mietzinsbildung wie weiter oben angeführt aussieht.

Das Gebäude ist ein klassisches „Massenzinshaus“, wie sie in den Vorstädten Wiens ab 1850 entstanden. Die „schmuckarme Gleichförmigkeit der Fassade, die sich nach dem Prinzip der “gleichmäßigen Reihung“ zu einheitlichen, kaum akzentuierten Straßenwänden zusammenschließen“ (Hrsg.: Otto Immobilien: „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht“, S. 5, Frühjahr 2015) macht dies deutlich. Auch die quadratische Bebauung und die dicht aneinander gereihten Zimmer-Küche- bzw. Zimmer-Küche-Kabinett-Wohneinheiten entlang eines langen Ganges würden auf diese Bauzeit hindeuten.[96]

**Technische Due Diligence**

Bausubstanz–Gebäudetechnik

- Gründerzeit-Wohnhaus in Massivbauweise, Urbestand vermutlich 110 Jahre, nicht exakt datierbar
- 2 nicht verbundene Stiegen mit je KG, EG, Zwischengeschoß, 1.-3. OG und unausgebauter Dachraum
- Fundamente ausreichend für Dachgeschoßausbau
- Vollziegelmauerwerk
- Ziegelgewölbedecke im KG, Holztramdecken in den Regelgeschoßen
- Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Dachgeschoß-Ausbau innerhalb der Umrisse des bestehenden Daches möglich

[96] Hrsg.: Otto Immobilien: „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht“, Frühjahr 2015

- Feuchtigkeit im Mauerwerk entspricht dem durchschnittlichen Standard des Gebäudealters, es ist keine Isolierung notwendig
- Wärmedämmung weder bei der Fassade noch bei unterster- oder oberster Geschoßdecke vorhanden
- Holzkastenfenster mit Einfachverglasung, ohne Sonnenschutz
- Versorgung**:** öffentliches Wasserversorgungsnetz, Strom-, Telefonanschluss, Gasanschlussmöglichkeit, - Kabelfernsehen
- Abwasserbeseitigung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
- Heizungsanlage: Gasetagenheizung
- Stiegenhäuser mit Betontreppen und Steinzeugfliesen, Stahlgeländer mit Massivholzhandlauf

Erhaltungsarbeiten

- Sämtliche Fassaden gehören saniert (Vollwärmeschutz mit Dämmung 12cm), die obersten Geschoßdecke gedämmt
- im Bereich der ehemaligen Bäckerei: Abbruch des Gewölbes und Herstellen einer Stahlbetondecke
- Betonboden im Keller samt neuen Kellerfenstern. Ebenso Schaffung von neuen Kellern
- Begrünung Hof und Terrassen, Hofentwässerung, neue Hofpflasterung
- Neue Stiegenhauseingangstüren
- Neues Haustor: Haus für Fremde nicht zugänglich, kein BeGeSchloss, nur mit Haustorschlüssel zu sperren. Kein Zutritt für hausfremde Personen. neues Portal für das Geschäftslokal samt Fenster und Verglasungen
- Unterfangung in Teilbereichen: vor allem in der Putzerei und im Stiegenhaus Stiege 1: Stahlkonstruktionen wegen Erdbebensicherheit
- Asbestentsorgung im Keller
- Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen samt Hauskanalanlage

Verbesserungsarbeiten

- Neue Gegensprechanlage
- Aufzug über 7 Geschoße vom Keller bis zu den Dachgeschoßwohnungen, barrierefreier Zutritt im Hof (allerdings nur für Stiege 1)

- Fernwärmeanschluss für alle neuen Wohnungen
- SAT Schüssel am Dach für alle Mieter
- Leerverrohrung für A1 und Telekabel in den neuen Wohnungen
- Zählerraum im Keller Stiege 1 für alle Zähler Stiege 1 und Stiege 2
- Blitzschutzanlage
- Sicherheitstüren mit Sicherheitsschlösser
- Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum
- Müllraum von innen und straßenseitig begehbar
- behindertengerechte Ausführung: Hauseingang, Müllraum, Lift
- Briefkastendurchwurfanlage (Postbote wirft Post straßenseitig in die Postfächer, Mieter holen sich die Post vom Postkastenraum)
- 4 Balkone hofseitig Stiege 2, 4 Balkone Stiege 2 zur Nachbarliegenschaft, 7 Terrassen

Architektur

Durch die glatten, einfach gegliederten Straßen- und Hoffassaden ist die Anbringung von Wärmeisolierung ohne weiteres möglich.

Die Erhaltung des Gründerzeitcharakters ist wünschenswert: Es sind Steinzeugfliesen in den Allgemeinbereichen vorhanden sowie historische Geländer und Wohnungseingangstüren.

Situation im Bestand

Es liegt eine nicht-widmungsgemäße Bebauung im Hofbereich vor: Die Widmung verlangt eine Bebauung nicht höher als 5,5m (GBGVIg, 5,5m), die tatsächliche Bebauung hat eine Höhe von 18m.

Dachgeschoßausbau

Das Bestandsgebäude besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, 4 Obergeschoßen und einem Rohdachboden.

Die derzeitige Gebäudehöhe des Straßentrakts würde einen Dachgeschoßausbau um zusätzliche 1,5 Geschoße ermöglichen. Die derzeitige Gebäudehöhe des Hoftrakts jedoch liegt über der zulässigen Gebäudehöhe von 5,5m, was für beide Trakte lediglich einen Ausbau im jetzigen Umriss zur Konsequenz hat (Aufklappen

des Daches um 45°, ausgehend vom bestehenden Schnittpunkt der Fassade mit dem Dach sowie Einbau von Gaupen, Loggien, Balkonen und Terrassen)

Bei einer Rohdachbodenfläche von ca. 500m² kann man davon ausgehen, dass eine vermietbare Fläche von 350m² im Dachgeschoß erzielbar wäre.

Im Rahmen des Dachgeschoßausbaus werden außerdem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- kontrollierte Wohnraumbelüftung in den Dachgeschoßwohnungen
- Rauchfangkehrersteg, damit Zutritt in die Dachgeschoßwohnungen nicht erforderlich ist
- Erneuerung der Kaminköpfe

## 5.3 Verkehrswertberechnung

### Bodenwert

Für die Ermittlung des Quadratmeterpreises von (unbebauten) Baugrundstücken wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren angewandt, das heißt Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften werden miteinander verglichen. „Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die wirklich vergleichbar sind (Lage, zulässige Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe).“[97]

Da im Bezirk Brigittenau aber wenig bis keine Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen, wurde in Folge der von EHL herausgegebene Wiener-Zinshaus-Marktbericht 2016 als Grundlage herangezogen. Wie im 2. Wiener Gemeindebezirk sind auch im 20. Bezirk die Preise je besser desto näher sich die Liegenschaft zum Donaukanal befindet: 850-1.650€/m².[98]

Die gegenständliche Liegenschaft Marchfeldstraße 9 befindet sich lt. der Grafik aus dem oben genannten Bericht in einer eher unterdurchschnittlichen Lage. Der Wert wird für die Rechnungen somit in einer Höhe von 1.000€/m² angesetzt.

[97] Kranewitter, Heimo: „Liegenschaftsbewertung, S.17. Manz, 2010
[98] „Wiener Zinshaus-Marktbericht 2016“, EHL, 2016

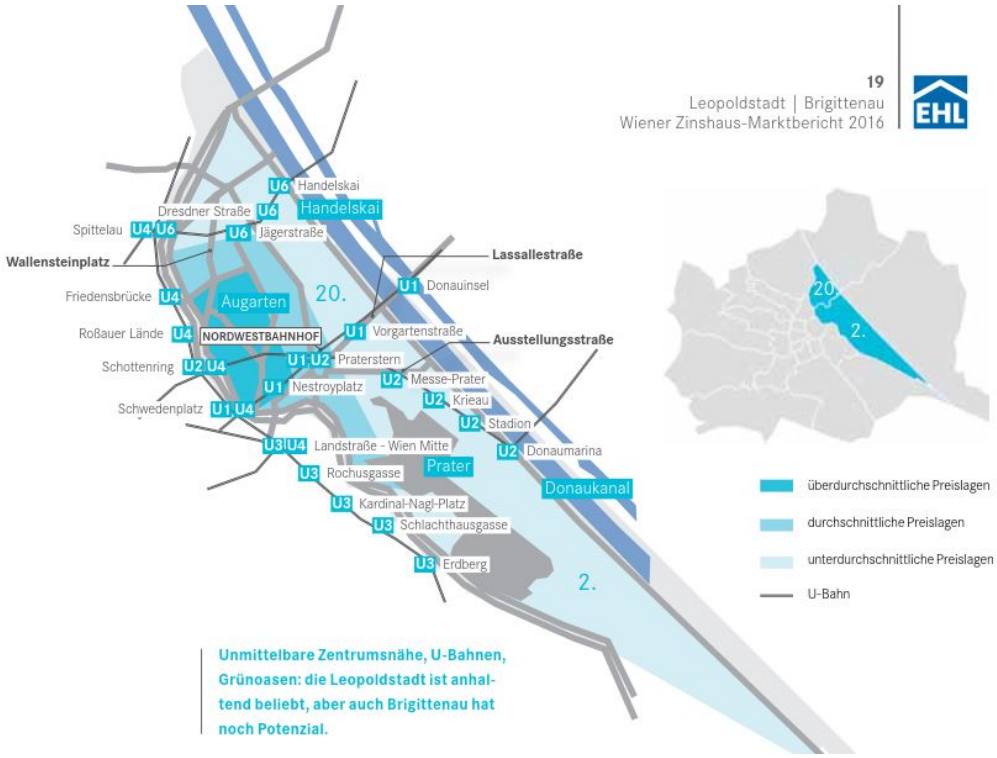



Abbildung 18: Preislagen von Grundstücken im 20. Bezirk (Quelle: EHL Zinshaus-Marktbericht 2016)

### Verkehrswert der Liegenschaft vor der Sanierung 31.12.2010

Da es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein klassisches Mietertragsobjekt handelt, wird für die Bewertung das klassische Ertragswert-Verfahren gewählt. Der Verkehrswert wird in diesem Verfahren folgendermaßen ermittelt:

Der Bodenwert setzt sich aus dem Grundkostenanteil und einem Zu- oder Abschlag zusammen. Hier gibt es einen Zuschlag auf Grund der Mehrausnutzung durch die über der Widmung zulässige Bebauung. Durch die unzulässige Höhe des Hoftraktes kann mehr Nutzfläche erzielt werden, allerdings ist diese nur bei einem Einbau von Wohnraum innerhalb des bestehenden Umrisses des Daches zu erreichen beziehungsweise bei einer Aufklappung des Daches, was im Zuge des BauO Wien §60 (1) c) sowie (3) und BauO Wien §10 möglich ist.

Für die Berechnung des Jahresreinertrages der baulichen Anlage werden der Bewirtschaftungsaufwand, das Ausfallwagnis und die Verzinsung des Bodenwertes vom Jahresrohertrag in Abzug gebracht. Der Reinertrag „ist […] ein fiktiver Wert, bei dem die Trennung des Ertragswertes nach Bodenertrag und Gebäudeertrag erfolgt.“[99]

[99] immotecc.at/, abgerufen am 05.02.2017

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus den Einkünften der Mieterträge, wobei hierbei darauf zu achten ist, dass nachhaltige Erträge angesetzt werden. Insbesondere bei alten Mietverhältnissen ist davon auszugehen, dass am freien Markt höhere Mieteinnahmen zu erzielen wären. Im vorliegenden Fall war die Ausgangsbasis eine Vollvermietung mit Richtwertzinsen ausgegangen. Da das Zinshaus in den Vollanwendungsbereich des MRG fällt, sind diese üblicherweise heranzuziehen. Diese stellen am Wohnungsmarkt eine günstige Miete dar.

Der Bewirtschaftungsaufwand setzt sich aus den Kosten der Verwaltung, der nicht umlagefähigen Betriebskosten und den Instandhaltungskosten zusammen. Diese sind je nach Erhaltungszustand des Hauses unterschiedlich. Da das Haus zum Stichtag einen eher schlechten Zustand aufweist, werden hier höhere Werte angesetzt.

Das Ausfallwagnis ist von der Marktsituation der Liegenschaft beziehungsweise vom Wohnungsmarkt generell abhängig und stellt das Risiko von Mietausfällen und Leerständen dar. Eine noch geringe Quote von 3% wird hier angenommen, da viele lange Mietverhältnisse vorliegen und die Wahrscheinlichkeit, dass ein Altmieter diesen Vertrag aufgibt, eher gering ist.

Im Liegenschaftszinssatz zur Verzinsung des Bodenwertes findet die Konstellation der Liegenschaft bezüglich ihrer Lage und Nutzungsart Ausdruck. Die Lage ist wie bereits erwähnt eher unterdurchschnittlich, im unterdurchschnittlichen Bereich aber gut, unter anderem, da sich die U-Bahn in Gehweite befindet.

Um den Ertragswert der baulichen Anlage zu ermitteln, wird nun der Jahresreinertrag der baulichen Anlage kapitalisiert. Hierfür spielen die Restnutzungsdauer des Gebäudebestands und der Kapitalisierungszinssatz eine Rolle.

Der Kapitalisierungszinssatz bildet sich aus Basiszinssatz und Risikozuschlag zusammen – hilfreich bei der Berechnung ist die ÖNORM B 1802 , da die richtige Abschätzung ausschlaggebend für den Wert der Immobilie ist, sollte sie „möglichst durch einen umfassend ausgebildeten, allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien passieren.“[100] „Der Basiszins gibt dabei die Rendite einer risikofreien Alternativanlage an, der Risikozuschlag hingegen die Differenz zwischen der bei einer riskanten Anlage erzielbaren höheren durchschnittlichen Rendite und dem Basiszins.“[101]

[100] immobilien-im-recht.at/, abgerufen am 05.02.2017
[101] Wikipedia.org: Kapitalisierungszins, abgerufen am 05.02.2017

Bringt man nun von diesem Wert voraussichtliche Wertminderungen wie Reparaturbedarf oder Ähnliches in Abzug und addiert den errechneten Bodenwert, erhält man, unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände, den Ertragswert der Liegenschaft. Hier findet das Ausbaupotential des Rohdachbodens Erwähnung.

Angepasst an die Situation am Markt ergibt sich daraus schließlich der Verkehrswert der Liegenschaft:

**Zum Stichtag 31.12.2010 hat die Liegenschaft Marchfeldstraße 9, im 20. Wiener Gemeindebezirk einen Verkehrswert von 2.150.000€.**

**Ertragswertverfahren 2010**

| | Ann. Stock | % | m² GFL | Miete | Kat. | €/m² | Summe in € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Grundkostenanteil 1 | | 100,00 | 908,00 | | | 1.000,00 | 908.000,00 |
| + Wertsteigerung aufgrund spezifischer Bebauung | | 50,00 | 908,00 | | | 200,00 | 90.800,00 |
| = Bodenwert | | | 908,00 | | | | **998.800,00** |
| | | | | | | | |
| Top Nr. | Stock | | m² NFL | €p.m. | | €/m² p.m. | Summe in € p.a. |
| Miete Geschäftslokal 1/2 | EG | 8,34 | 200,00 | 913,39 | A | 4,57 | 10.960,68 |
| Miete Geschäftslokal 3 - leer | EG | 2,33 | 56,00 | *196,00* | D | *3,50* | 2.352,00 |
| Miete Geschäftslokal 4 - leer | EG | 8,84 | 212,00 | *742,00* | D | *3,50* | 8.904,00 |
| Miete Geschäftslokal 5 - leer | EG | 2,00 | 48,00 | *168,00* | D | *3,50* | 2.016,00 |
| Miete Geschäftslokal 6 - leer | EG | 1,29 | 31,00 | *108,50* | D | *3,50* | 1.302,00 |
| Miete Geschäftslokal 7 - leer | ZG | 1,29 | 31,00 | *108,50* | D | *3,50* | 1.302,00 |
| Miete TOP 8/9 | ZG | 2,63 | 63,00 | 445,19 | A | 7,07 | 5.342,28 |
| Miete TOP 10 | ZG | 2,92 | 70,00 | 596,00 | A | 8,51 | 7.152,00 |
| Miete TOP 11 | ZG | 1,96 | 47,00 | 143,24 | C | 3,05 | 1.718,88 |
| Miete TOP 12/13 | ZG | 2,58 | 62,00 | 383,00 | D | 6,18 | 4.596,00 |
| Miete TOP 14 | ZG | 1,88 | 45,00 | 161,14 | C | 3,58 | 1.933,68 |
| Miete TOP 15 - leer | ZG | 2,08 | 50,00 | *161,14* | D | *1,62* | 972,00 |
| Miete TOP 16 - leer | ZG | 1,50 | 36,00 | *161,14* | D | *1,62* | 699,84 |
| Miete TOP 17 - leer | 1.OG | 2,00 | 48,00 | *255,79* | D | *1,62* | 933,12 |
| Miete TOP 18/19/20 | 1.OG | 3,42 | 82,00 | 255,79 | A | 3,12 | 3.069,48 |
| Miete TOP 21 - leer | 1.OG | 1,75 | 42,00 | *255,79* | D | 1,62 | 816,48 |
| Miete TOP 22 - leer | 1.OG | 2,88 | 69,00 | *255,79* | C | 1,62 | 1.341,36 |
| Miete TOP 23/24 - leer | 1.OG | 3,21 | 77,00 | *255,79* | C | 1,62 | 1.496,88 |
| Miete TOP 25 - leer | 1.OG | 1,29 | 31,00 | *255,79* | D | 1,62 | 602,64 |
| Miete TOP 26 - leer | 1.OG | 2,00 | 48,00 | *255,79* | D | 1,62 | 933,12 |
| Miete TOP 27 - leer | 1.OG | 2,13 | 51,00 | *255,79* | D | 1,62 | 991,44 |
| Miete TOP 28 - leer | 1.OG | 1,54 | 37,00 | *255,79* | D | 1,62 | 719,28 |
| Miete TOP 29 | 2.OG | 2,00 | 48,00 | 141,29 | A | 2,94 | 1.695,48 |
| Miete TOP 30/31 | 2.OG | 2,58 | 62,00 | 442,80 | A | 7,14 | 5.313,60 |
| Miete TOP 32/33 | 2.OG | 2,63 | 63,00 | 200,10 | A | 3,18 | 2.401,20 |
| Miete TOP 34 | 2.OG | 2,92 | 70,00 | 405,95 | C | 5,80 | 4.871,40 |
| Miete TOP 35/36 - leer | 2.OG | 3,21 | 77,00 | *1,62* | C | 0,02 | 19,44 |
| Miete TOP 37 | 2.OG | 1,29 | 31,00 | 78,41 | D | 2,53 | 940,92 |
| Miete TOP 38 | 2.OG | 1,88 | 45,00 | 171,77 | A | 3,82 | 2.061,24 |
| Miete TOP 39 - leer | 2.OG | 2,04 | 49,00 | *1,62* | D | *1,62* | 952,56 |
| Miete TOP 40 - leer | 2.OG | 1,50 | 36,00 | *1,62* | D | *1,62* | 699,84 |
| Miete TOP 41/52 | 3.OG | 3,46 | 83,00 | 226,16 | C | 2,72 | 2.713,92 |
| Miete TOP 42/43 - leer | 3.OG | 2,58 | 62,00 | *226,16* | D | *1,62* | 1.205,28 |
| Miete TOP 44/45 - leer | 3.OG | 2,63 | 63,00 | *226,16* | D | *1,62* | 1.224,72 |
| Miete TOP 46 - leer | 3.OG | 2,92 | 70,00 | *226,16* | D | *1,62* | 1.360,80 |
| Miete TOP 47 - leer | 3.OG | 1,96 | 47,00 | *226,16* | C | *1,62* | 913,68 |
| Miete TOP 48 - leer | 3.OG | 1,29 | 31,00 | *226,16* | C | *1,62* | 602,64 |
| Miete TOP 49 - leer | 3.OG | 1,33 | 32,00 | *226,16* | C | *1,62* | 622,08 |
| Miete TOP 50 - leer | 3.OG | 1,88 | 45,00 | *226,16* | C | *1,62* | 874,80 |
| Miete TOP 51 - leer | 3.OG | 2,04 | 49,00 | *226,16* | C | *1,62* | 952,56 |
| = Jahresrohertrag | | 100,00 | 2.399,00 | 10.069,97 | | | **89.581,32** |
| | | | | | | | |
| | | % | €/m² NFL | | | € | Summe in € p.a. |
| - Bewirtschaftungsaufwand | | | | | | | |
| - Verwaltung (% vom Rohertrag) | | 2,00 | | | | 89.581,32 | 1.791,63 |
| - nicht umlagefähige BK | | 5,00 | 1,50 | | | 43.182,00 | 2.159,10 |
| - Instandhaltung (% der Neubaukosten) | | 1,00 | 850,00 | | | 2.039.150,00 | 20.391,50 |
| - Ausfallwagnis (% vom Rohertrag) | | 3,00 | | | | 89.581,32 | 2.687,44 |
| - Verzinsung Bodenwert | | 3,00 | | | | 998.800,00 | 29.964,00 |
| = Jahresreinertrag der baulichen Anlage | | | | | | | **32.587,65** |
| | | | | | | | |
| | | % | Jahre RND | | | Vervielfältiger | Summe in € |
| * Kapitalisierung | | 3,00% | 45,00 | | | 24,52 | 799.007,32 |
| = Ertragswert der baulichen Anlage | | | | | | | **831.594,97** |
| | | | | | | | |
| | | % | €/m² NFL | | | € | Summe in € |
| - Wertminderung infolge Mängel, Schäden, Rep.bedarf | | 5,00 | | | | -831.594,97 | -41.579,75 |
| + Bodenwert | | | | | | | 998.800,00 |
| +/- Berücksichtigung sonst. Wertbeeinfl. Umstande | | | | | | | 250.000,00 |
| **= Ertragswert der Liegenschaft** | | | | | | | **2.121.974,72** |
| | | | | | | | |
| | | % | €/m² NFL | | | € | Summe in € |
| +/- Marktanpassung | | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 0,00 |
| **= Verkehrswert der Liegenschaft** | | | | | | | **2.121.974,72** |
| | | | | | | | |
| | | m² | €/m² | | | | Summe in € |
| Unausgebauter Dachboden | | 500,00 | 500,00 | | | | 250.000,00 |
| | | | | | | | |
| **Gesamtsumme** | | | | | | | **2.150.000,00** |

Abbildung 19: Ertragswert Stichtag 31.12.2010 (Quelle: eigene Erhebung)

**Verkehrswert der Liegenschaft nach der Sanierung 31.12.2013**

Es werden in diesem Fall keine weiteren wertsteigernden oder wertmindernden Umstände für die Kalkulation des Bodenwertes herangezogen, da das Grundstück bestmöglich ausgenutzt wurde und daher „keine spezielle Situation hervorgerufen von dinglichen Rechten oder atypischen Grundstücksformen oder beispielsweise einer Hanglage gegeben ist.“[102]

Die Einkünfte zu diesem Stichtag beruhen auf tatsächlichen abgeschlossenen Mietverträgen mit unbefristeten Vermietungen. Jede 2. und danach jede 4. sanierte und neue, bestandsfreie Wohnung wurde zu festgelegten Mietpreisen durch die Stadt Wien vergeben.

Der Bewirtschaftungsaufwand fällt bei einem sanierten Haus deutlich niedriger aus als bei einem unsanierten, da die Instandhaltungskosten wesentlich niedriger sind. Auch das Ausfallswagnis wird wie bei der vorherigen Berechnung mit 3% angesetzt, da günstige, sanierte und vor allem unbefristete Wohnungen in einem schönen Haus begehrt sind.

Der Kapitalisierungszinssatz für diese Bewertung wurde niedriger als bei der zum Stichtag 31.12.2010 angesetzt, da der 20. Wiener Gemeindebezirk mit seiner Zentrumsnähe und dem starken Bevölkerungswachstum in Wien ein immer begehrteres Zielgebiet für innerstädtischen Wohnraum sein wird.

Um die Schulden durch die Fremdfinanzierung in den Verkehrswert miteinfließen zu lassen, werden diese in der Höhe zum Stichtag als wertmindernde Umstände direkt in die Rechnung einbezogen.

**Zum Stichtag 31.12.2013 hat die Liegenschaft Marchfeldstraße 9, im 20. Wiener Gemeindebezirk einen Verkehrswert von 4.200.000€.**

[102] immotecc.at/, abgerufen am 05.02.2017

| Ertragswertverfahren 2013 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ann. Stock | % | m² GFL | Miete | Kat. | €/m² | Summe in € |
| Grundkostenanteil 1 | | 100,00 | 908,00 | | | 1.000,00 | 908.000,00 |
| - Wertminderung aufgrund spezifischer Bebauung | | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 0,00 |
| = Bodenwert | | | 908,00 | | | | **908.000,00** |
| | | | m² NFL | | | €/m² p.m. | Summe in € p.a. |
| Miete Geschäftslokal 1/2 | EG | 7,68 | 206,45 | 1.487,10 | A | 7,20 | 17.845,20 |
| Miete TOP 2 | EG | 2,03 | 54,72 | 475,80 | A | 8,70 | 5.709,60 |
| Miete TOP 3 | EG | 1,77 | 47,56 | 402,86 | A | 8,47 | 4.834,32 |
| Miete TOP 4 | EG | 2,77 | 74,61 | 631,97 | A | 8,47 | 7.583,64 |
| Miete TOP 5 | ZG | 1,87 | 50,28 | 437,18 | A | 8,69 | 5.246,16 |
| Miete TOP 6 | ZG | 2,21 | 59,42 | 516,66 | A | 8,70 | 6.199,92 |
| Miete TOP 9 | ZG | 2,28 | 61,38 | 501,55 | A | 8,17 | 6.018,60 |
| Miete TOP 10 | ZG | 2,75 | 74,02 | 668,39 | A | 9,03 | 8.020,68 |
| Miete TOP 11 | ZG | 1,72 | 46,18 | 401,54 | A | 8,70 | 4.818,48 |
| Miete TOP 13 | ZG | 2,50 | 67,26 | 587,83 | A | 8,74 | 7.053,96 |
| Miete TOP 14 | ZG | 1,65 | 44,38 | 194,09 | C | 4,37 | 2.329,08 |
| Miete TOP 15 | ZG | 1,86 | 49,95 | 423,11 | A | 8,47 | 5.077,32 |
| Miete TOP 16 | ZG | 1,17 | 31,54 | 267,15 | A | 8,47 | 3.205,80 |
| Miete TOP 17 | 1.OG | 1,83 | 49,09 | 426,85 | A | 8,70 | 5.122,20 |
| Miete TOP 18/19 | 1.OG | 3,02 | 81,21 | 309,78 | C | 3,81 | 3.717,36 |
| Miete TOP 21 | 1.OG | 1,46 | 39,25 | 341,30 | A | 8,70 | 4.095,60 |
| Miete TOP 22 | 1.OG | 2,51 | 67,39 | 607,96 | A | 9,02 | 7.295,52 |
| Miete TOP 23 | 1.OG | 1,89 | 50,93 | 442,84 | A | 8,70 | 5.314,08 |
| Miete TOP 25 | 1.OG | 2,49 | 67,05 | 595,02 | A | 8,87 | 7.140,24 |
| Miete TOP 26 | 1.OG | 1,67 | 44,80 | 389,55 | A | 8,70 | 4.674,60 |
| Miete TOP 27 | 1.OG | 1,89 | 50,85 | 430,72 | A | 8,47 | 5.168,64 |
| Miete TOP 28 | 1.OG | 1,20 | 32,35 | 274,02 | A | 8,47 | 3.288,24 |
| Miete TOP 29 | 2.OG | 1,75 | 47,17 | 208,73 | C | 4,43 | 2.504,76 |
| Miete TOP 31 | 2.OG | 2,27 | 61,03 | 495,45 | A | 8,12 | 5.945,40 |
| Miete TOP 32/33 | 2.OG | 2,31 | 62,11 | 244,40 | C | 3,93 | 2.932,80 |
| Miete TOP 34 | 2.OG | 2,78 | 74,63 | 648,90 | A | 8,69 | 7.786,80 |
| Miete TOP 35 | 2.OG | 2,86 | 76,84 | 668,14 | A | 8,70 | 8.017,68 |
| Miete TOP 37 | 2.OG | 1,43 | 38,48 | 334,59 | A | 8,70 | 4.015,08 |
| Miete TOP 38 | 2.OG | 1,74 | 46,68 | 242,34 | C | 5,19 | 2.908,08 |
| Miete TOP 39 | 2.OG | 1,98 | 53,22 | 450,79 | A | 8,47 | 5.409,48 |
| Miete TOP 40 | 2.OG | 1,23 | 32,97 | 279,27 | A | 8,47 | 3.351,24 |
| Miete TOP 41 - leer | 3.OG | 3,03 | 81,43 | 651,44 | A | 8,00 | 7.817,28 |
| Miete TOP 45 | 3.OG | 2,60 | 70,00 | 608,67 | A | 8,70 | 7.304,04 |
| Miete TOP 46 | 3.OG | 2,83 | 76,08 | 661,53 | A | 8,70 | 7.938,36 |
| Miete TOP 48 | 3.OG | 2,35 | 63,32 | 550,57 | A | 8,70 | 6.606,84 |
| Miete TOP 49 | 3.OG | 3,89 | 104,51 | 930,75 | A | 8,91 | 11.169,00 |
| Miete TOP D1 | 3.OG | 4,00 | 107,52 | 1.076,84 | A | 10,02 | 12.922,08 |
| Miete TOP D2 | DG | 3,92 | 105,50 | 1.056,61 | A | 10,02 | 12.679,32 |
| Miete TOP D3 | DG | 3,03 | 81,43 | 815,54 | A | 10,02 | 9.786,48 |
| Miete TOP D4 | DG | 2,65 | 71,20 | 713,08 | A | 10,02 | 8.556,96 |
| Miete TOP D5 | DG | 3,13 | 84,27 | 861,94 | A | 10,23 | 10.343,28 |
| = Jahresrohertrag | | 100,00 | 2.689,06 | | | | **267.754,20** |
| | | % | €/m² NFL | | | € | Summe in € p.a. |
| - Bewirtschaftungsaufwand | | | | | | | |
| - Verwaltung (% vom Rohertrag) | | 2,00 | | | | 267.754,20 | 5.355,08 |
| - nicht umlagefähige BK | | 3,00 | 1,50 | | | 48.403,08 | 1.452,09 |
| - Instandhaltung (% der Neubaukosten) | | 1,00 | 850,00 | | | 2.285.701,00 | 22.857,01 |
| - Ausfallwagnis (% vom Rohertrag) | | 3,00 | | | | 267.754,20 | 8.032,63 |
| - Verzinsung Bodenwert | | 2,00 | | | | 908.000,00 | 18.160,00 |
| = Jahresreinertrag der baulichen Anlage | | | | | | | **211.897,39** |
| | | % | Jahre RND | | | Vervielfältiger | Summe in € |
| * Kapitalisierung | | 2,00% | 60,00 | | | 34,76 | 7.365.741,08 |
| = Ertragswert der baulichen Anlage | | | | | | | **7.577.638,47** |
| | | % | €/m² NFL | | | € | Summe in € |
| - Wertminderung infolge Mängel, Schäden, Rep.bedarf | | 1,00 | | | | | 0,00 |
| + Bodenwert | | | | | | | 908.000,00 |
| +/- Berücksichtigung sonst. Wertbeeinfl. Umstande: Finanzierung | | 100,00 | | | | 4.287.000,00 | 4.287.000,00 |
| **= Ertragswert der Liegenschaft** | | | | | | | **4.198.638,47** |
| | | % | €/m² NFL | | | € | Summe in € |
| +/- Marktanpassung | | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 0,00 |
| **= Verkehrswert der Liegenschaft** | | | | | | | **4.198.638,47** |
| | | m² | €/m² | | | | Summe in € |
| Unausgebauter Dachboden | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 |
| **Gesamtsumme** | | | | | | | **4.200.000,00** |

Abbildung 20: Ertragswert zum Stichtag 31.12.2013 (Quelle: eigene Erhebung)

**Gegenüberstellung der Verkehrswerte**

$R_0$ … Barwert

$R_E$ … Endwert

r … jährlicher Rohertrag der Liegenschaft

n … Zeitspanne

i … Zinssatz

Um die beiden Verkehrswerte miteinander vergleichen zu können, muss der jeweilige Endwert an ein und demselben Stichtag 31.12.2016 dargestellt werden. Dafür werden die beiden Werte mit folgender Formel askontiert:

$$R_E = R_0 \times q^n$$

$$q = 1+i$$

Endwert zum Stichtag 31.12.2016 des Verkehrswertes der Liegenschaft vor der Sanierung (VW Stichtag 31.12.2010: 2.150.000€):

$R_{E1} = 2.150.000 \times (1,02)^6 = 2.420.000€$

Endwert zum Stichtag 31.12.2016 des Verkehrswertes der Liegenschaft nach der Sanierung (VW Stichtag 31.12.2013: 4.200.000€):

$R_{E2} = 4.200.000 \times (1,02)^3 = 4.450.000€$

Die Gegenüberstellung macht jetzt deutlich, dass sich die Investitionen in die Sanierung für den Fall eines Verkaufes oder im Interesse der Erhaltung einer Wertanlage gelohnt haben. Bei einem Verkauf der Liegenschaft zum Stichtag 31.12.2016 kann bei der sanierten Variante im Vergleich mit der unsanierten Variante trotz Kreditbelastung der Liegenschaft ein 1,8-facher Erlös erzielt werden.

Aus Sicht eines Käufers würde man die Wirtschaftlichkeit anhand der Rendite ausdrücken. So soll im Folgenden eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angestellt werden, welche die Investitionen den Erträgen gegenüberstellt. „Wirtschaftlichkeit ist ein allgemeines Maß für die Effizienz im Sinne der Kosten-Nutzen-Relation […]“[103]

[103] wikipedia.org, abgerufen am 10.02.2017

| W(irtschaftlichkeit) = E(rlös) / (K)osten |
|---|

Hierbei gilt: Umso höher W, desto höher die Wirtschaftlichkeit

Um hierfür wieder die beiden Situationen - einmal vor der Sanierung, einmal nach der Sanierung - gegenüberstellen zu können, wird hier folgendermaßen vorgegangen:

**Rendite der Liegenschaft ohne Sanierung zum Stichtag 31.12.2016**

Erlös der Liegenschaft vor der Sanierung sind die Erträge aus den Mieten (siehe Abbildung 12); die Kosten hingegen spiegelt der Verkehrswert wider, da auf dem Markt dieser Preis für die Liegenschaft erzielbar wäre.

| | Endwert im Jahr | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Barwert 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| 32.587,65 | 33.239,41 | 33.904,20 | 34.582,28 | 35.273,92 | 35.979,40 | 36.698,99 |

$W_1$ = 36.700 / 2.420.000 = 0,015 -> Das entspricht einer Rendite von 1,5%.

**Rendite der Liegenschaft mit Sanierung zum Stichtag 31.12.2016**

| | Endwert im Jahr | | |
|---|---|---|---|
| Barwert 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| 211.897,39 | 216.135,34 | 220.458,04 | 224.867,20 |

$W_2$ = 320.000 / 4.450.000 = 0,07 – Das entspricht einer Rendite von 7%.

Auch der Renditevergleich spricht für die Investition.

## 5.4 Wirtschaftlichkeit

Will der Eigentümer allerdings nicht verkaufen, sondern das Zinshaus behalten, muss die Wirtschaftlichkeit auf eine andere Art überprüft werden.

**Kapitalwert der Liegenschaft**

Da bei einer Sanierung hohe Investitionen getätigt werden, die mittels Kredit und Eigenmitteln finanziert werden, ist zusätzlich zum Verkehrswert und der Darstellung der Rendite für einen potentiellen Käufer, eine Veranschaulichung des Kapitalwertes interessant.

Wie im Kapitel Objektförderungen ersichtlich, werden die verschiedenen Investitionen verschiedenen Förderschienen zugeordnet und je nachdem unterschiedlich mittels Darlehen und nicht rückzahlbaren Zuschüssen gefördert.

Das bedeutet, dass die Förderung je nach Zuordnung mittels Darlehen mit jeweils bestimmter Laufzeit beziehungsweise mittels Zuschüssen mit jeweils bestimmtem Zinssatz erfolgt.

| | m² | Förderbetrag/m² | Basis für Darlehen | Förderungs-darlehen (25%) | Darlehren 15 Jahre (75%) | Annuitäten-(max. 6% 15 Jahre) + 1-malige Zuschüsse | Sonstige Zuschüsse |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Im Rahmen der Sockelsanierung** | 2.300 | | 2.971.500 | 742.875 | 2.228.625 | 2.005.763 | |
| Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume | 2.300 | 700 | 1.610.000 | | | | |
| Nutzfläche aller im Standard anzuhebenden Wohnungen | 1.650 | 660 | 1.089.000 | | | | |
| Nutzfläche für die Adaptierung von EG- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen | 50 | 350 | 17.500 | | | | |
| Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für die Durchführung umfangreicher Verbesserungsarbeiten | 1.700 | 150 | 255.000 | | | | |
| Außergewöhnliche Erschwernisse und ökologische Maßnahmen | 2.300 | 300 | | | | | 690.000 |
| umfassende Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen* | 2.350 | 70 | | | | | 164.500 |
| **Im Rahmen des Dachgeschoßausbaus** | 400 | | 664.000 | 166.000 | 498.000 | 448.200 | |
| Herstellungsaufwand (Neu) | 400 | 1.660 | 664.000 | | | | |
| Außergewöhnliche Erschwernisse und ökologische Maßnahmen | 400 | 150 | | | | | 60.000 |
| **Sonstiges** | | | | | | | |
| Strukturverbesserung | | 1:1 | | | | | 0 |
| Stellplätze | | pauschal | | | | | 0 |
| **Summe** | 2.700 | | **3.635.500** | | | **2.453.963** | **914.500** |
| Baunebenkosten (10%) | | | | | | | |
| **Gesamtkosten** | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| * exkl. Balkon- und Terrassenflächen | | | | | | | |

Abbildung 21: Berechnung der förderbaren Gesamtbaukosten und Darlehen (Quelle: eigene Erhebung)

Die Kosten, die nicht innerhalb der maximal förderbaren Gesamtbaukosten liegen und nicht durch Eigenmittel gedeckt sind, müssen über einen zusätzlichen Kredit mit eigenen Bedingungen gedeckt werden.

Außerdem ist zwischen Herstellungsaufwand, Instandhaltung und Instandsetzung zu unterscheiden, da diese Unterscheidung für die Laufzeit der Abschreibung relevant ist.

| | Baukosten | Art | Förderung |
|---|---|---|---|
| **Im Rahmen der Sockelsanierung** | *3.600.000* | | |
| Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume | 2.000.000 | HA | SOS |
| Nutzfläche aller im Standard anzuhebenden Wohnungen | 1.300.000 | IH | SOS |
| Nutzfläche für die Adaptierung von EG- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen | 20.000 | IS | SOS |
| Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für die Durchführung umfangreicher Verbesserungsarbeiten | 280.000 | IS | SOS |
| Außergewöhnliche Erschwernisse und ökologische Maßnahmen | 300.000 | | zusätzlich |
| umfassende Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen* | | | zusätzlich |
| **Im Rahmen des Dachgeschoßausbaus** | *900.000* | | |
| Herstellungsaufwand (Neu) | 900.000 | HA | DG |
| Außergewöhnliche Erschwernisse und ökologische Maßnahmen | | | zusätzlich |
| **Sonstiges** | | | |
| Strukturverbesserung | | | zusätzlich |
| Stellplätze | | | zusätzlich |
| **Summe** | **4.500.000** | | |
| Baunebenkosten (10%) | *450.000* | | |
| **Gesamtkosten** | **4.950.000** | | |

Abbildung 22: Aufteilung der Investitionskosten (Quelle: eigene Erhebung)

Das Discounted Cash Flow Verfahren ist ein 2-Phasen-Modell. Phase 1 ist der Detailprognose-Zeitraum, in dem der Netto Cash Flow jeden Jahres mittels Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag diskontiert wird.

Für dieses Beispiel wird der Detailprognose-Zeitraum bis 2018 gewählt, da bis zum Jahr 2029 Kosten für die Investitionen anfallen. Ab 2030 müssen lediglich Zinsen getilgt werden – ab 2030 werden die Erträge relativ gleich bleiben.

„In der Phase 2 wird der Marktwert (fiktive Veräußerungswert) am Ende des Detailprognose-Zeitraums dargestellt.“[104] Der durchschnittliche Überschuss der Erträge und Ausgaben wird unter Berücksichtigung der Inflation und des wirtschaftlichen Umfelds diskontiert, um den Kapitalwert zu errechnen.

$$W_0 = R / i$$

[104] Kranewitter, Heimo: „Liegenschaftsbewertung“, S. 111

| | CF (Reinertrag) | Kosten (IH, IS, HA) | Kredit-auszahlung und Tilgung inkl. Zinsen | Annuitäten-zuschüsse | CF (Summe) | Abzinsungs-faktor | DCF | DCF kumm | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2010 | 2.741 | -750.000 | 463.119 | 150.560 | -133.581 | 0,97 | -130.052 | -130.052 | |
| | 2.741 | -750.000 | 463.119 | 150.560 | -133.581 | 0,95 | -126.617 | -256.669 | |
| 2011 | 2.741 | -750.000 | 454.673 | 192.120 | -100.466 | 0,92 | -92.713 | -349.381 | |
| | 2.741 | -750.000 | 454.673 | 192.120 | -100.466 | 0,90 | -90.264 | -439.645 | |
| 2012 | 2.741 | -750.000 | 454.673 | 173.370 | -119.216 | 0,87 | -104.280 | -543.926 | |
| | 2.741 | -750.000 | 454.673 | 173.370 | -119.216 | 0,85 | -101.526 | -645.451 | |
| 2013 | 105.949 | | -21.168 | 22.810 | **107.591** | 0,83 | 89.205 | -556.246 | |
| | 105.949 | | -21.168 | 22.810 | 107.591 | 0,81 | 86.849 | -469.397 | |
| 2014 | 105.949 | | -21.168 | 22.810 | 107.591 | 0,79 | 84.555 | -384.842 | |
| | 105.949 | | -21.168 | 22.810 | 107.591 | 0,77 | 82.321 | -302.521 | |
| 2015 | 105.949 | | -21.168 | 22.810 | 107.591 | 0,74 | 80.147 | -222.374 | |
| | 105.949 | | -21.168 | 22.810 | 107.591 | 0,73 | 78.030 | -144.344 | |
| 2016 | 105.949 | | -21.168 | 22.810 | 107.591 | 0,71 | 75.969 | -68.375 | |
| | 105.949 | | -21.168 | 22.810 | 107.591 | 0,69 | 73.962 | **5.587** | |
| 2017 | 105.949 | | -21.168 | 22.810 | 107.591 | 0,67 | 72.008 | 77.595 | |
| | 105.949 | | -21.168 | 22.810 | 107.591 | 0,65 | 70.106 | 147.701 | **Phase 1** |
| 2018 | 105.949 | | -73.611 | 22.810 | 55.148 | 0,63 | 34.985 | 182.686 | **Phase 2** |
| | 105.949 | | -73.611 | 22.810 | 55.148 | 0,62 | 34.061 | 216.747 | |
| 2019 | 105.949 | | -73.611 | 22.810 | 55.148 | 0,60 | 33.161 | 249.908 | |
| | 105.949 | | -73.611 | 22.810 | 55.148 | 0,59 | 32.285 | 282.193 | |
| | 105.949 | | -83.023 | | 22.926 | 0,18 | 4.133 | 824.681 | |
| 2042 | 105.949 | | -83.023 | | 22.926 | 0,18 | 4.024 | 828.705 | |
| | 105.949 | | -83.023 | | 22.926 | 0,17 | 3.917 | 832.622 | |
| | | | | | | | | | |
| | 6.373.366 | -4.500.000 | -1.376.758 | 1.589.167 | 2.085.776 | **Summe Phase 1** | **147.701** | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | ewige Rente abgezinst | 3.963.811 | | |
| | | | | | | GESAMT 2016 | **4.111.511** | | |

Abbildung 23: Discounted Cash Flow der Liegenschaft Marchfeldstraße 9 (Quelle: eigene Erhebung)

Bei der Berechnung des Verkehrswertes mittels Discounted Cash Flow Verfahren gibt es Unsicherheiten und Variablen, die den Wert stark beeinflussen.

Es wird einleuchten, dass die Dauer des Detailprognose-Zeiraums und die Wahl der Zinssätze einen entscheidenden Einfluss auf das Ergebnis haben und nur von Fachleuten richtig eingeschätzt werden kann.

Außerdem ist es relevant, wann die Zahlungen tatsächlich passieren beziehungsweise wie die Tilgung des Kredites erfolgt.

Im Beispiel wurde ein Zeitraum von 8 Jahren angesetzt, da da ein großer Sprung im Cash Flow zu beobachten ist. In Phase 2 kann man davon ausgehen, dass der durchschnittliche Ertrag anfällt. Hier ist die Ausgangsbasis, dass die Kosten, die durch Tilgungen weiter anfallen, die erneute Steigerung des Bewirtschaftungsaufwandes etc. widerspiegeln.

„Der Verkehrswert ermittelt sich aus der Summe der Barwerte der Phase 1 und Phase 2“[105] und beträgt in diesem Beispiel etwa 4.200.000€.

[105] Kranewitter, Heimo: „Liegenschaftsbewertung“, S. 112

# 6 Schlussfolgerungen

Kann man also sagen, dass die Sanierung von bestehenden Gebäuden sinnvoll ist?

Die Wiener Wirtschaft lebt zu einem nicht unwesentlichen Teil vom Fremdenverkehr. Die Menschen kommen und fühlen sich hier wohl, weil die Stadtstruktur, das gründerzeitliche städtebauliche Konzept dem Stadtraum leichte Lesbarkeit und angenehme Aufenthaltsqualität verleiht. Man findet sich schnell zurecht, fühlt sich heimisch und zwischen den prächtigen Bauten auch ein wenig herrschaftlich. Die Stadtstruktur und das Stadtbild sind ein Kulturgut und bilden einen Rahmen, ohne den die touristischen Angebote bestenfalls zu einem Tagesausflug anregen.

Die hohe Lebensqualität der Stadt, wird geprägt durch die Architektur und den Städtebau. Der großzügige Umgang mit Luft, Licht und Raum, den die Wiener Altbauten reflektieren, gibt Wien seinen Charakter, den die Bewohner und die Besucher so schätzen. Kann dieser Charakter erhalten werden, wenn Altbauten nicht saniert werden?

## 6.1 Beantwortung der Forschungsfragen

**Wann ist eine Sanierung aus Sicht des Eigentümers sinnvoll?**

*Ökonomisch*

Der Bauwirtschaft und damit der Konjunktur oder dem Bruttoinlandsprodukt ist mit Sanierung ebenso gedient wie mit Neubau, aber die Sanierung ist bezogen auf den finanziellen und energetischen Aufwand inzwischen laut Fachmeinung einem Abbruch und anschließendem Neubau vorzuziehen.

Wie das Beispiel Marchfeldstraße 9 zeigt, ist eine Sanierung wirtschaftlich durchaus sinnvoll. Der Wert der Immobilie verdoppelt sich beinahe, die Erträge wachsen um ein Vielfaches. Außerdem ist der Werterhalt der Immobilie gesichert. Durch eine Sockelsanierung fängt die Lebensdauer quasi neu zu zählen an.

Hauptgrund für die Entscheidung für eine Sanierung wird die individuelle Situation des jeweiligen Investors sein. Ist er liquid und nicht abhängig von den Mieterträgen des betreffenden Objektes, wird er sanieren. Will der Investor eine Wertanlage um für die Zukunft vorzusorgen und sich und nachfolgenden Generationen Sicherheit zu geben, ist es auf jeden Fall sinnvoller zu sanieren.

Ist die Einnahmequelle allerdings notwendig für den Lebensunterhalt und sind keine Eigenmittel vorhanden, wird es schwierig sein, ein solches Vorhaben umzusetzen, darauf sind die Förderungen nicht ausgelegt. Dem Investor kommt mit dem Erhalt und

der Verbesserung der Bausubstanz zwar eine bessere Vermietbarkeit, etwa auch durch sinkende Betriebskosten, und die Werterhaltung und gegebenenfalls Wertsteigerung seiner Immobilie zu, jedoch kann er die Kreditraten nicht bezahlen.

*Ökologisch*

Ökologisch stellt sich eigentlich gar nicht die Frage, ob eine Sanierung nachhaltig ist. Die Antwort ist in jedem Fall ein klares „JA“. Es ist ein Fakt, dass in Altbauten die Energieverluste enorm sind und, dass diese nur mittel thermischer Sanierung einzudämmen sind.

Eine Verringerung der Energieverluste sowie auch die Minimierung der Treibhausgasse - in Form von Einsparung an Baumaterialien - sind im Sinne der österreichischen Energie- und Klimaziele ein klares Interesse der Allgemeinheit.

*Sozio-kulturell und Funktionell*

Die architektonische und räumliche Qualität von Altbauten, die nicht durch Platzmangel und Quadratmetermaximierung dominiert sind, lässt die Nachfrage nach solchen Objekten steigen. Hohe Räume, vielseitige Nutzungsmöglichkeit und flexibel anpassbare Grundrisse stehen für Nachhaltigkeit und Werterhaltung.

Viele dieser repräsentativen Bauten wurden von wohlhabenden Investoren, hauptsächlich privaten Bauherren, in Auftrag gegeben, die mit den Bauwerken ihre wirtschaftliche Potenz, ihren guten Geschmack und nicht zuletzt ihre Stellung in der Gesellschaft ausdrücken und öffentlich darstellen konnten.

Historische Substanz ist ein nicht zu vermehrendes Gut, wenn man sie nicht erhält ist sie weg.

Die Hypothese, dass sanieren nachhaltiger als neu zubauen sei, kann nicht eindeutig geklärt werden. Es hängt einerseits natürlich sowohl vom jeweiligen Objekt als auch von der individuellen und wirtschaftlichen Situation des Eigentümers beziehungsweise des Investors ab. Auf der anderen Seite liegt die Erhaltung von alter Bausubstanz und damit der Geschichte der Stadt definitiv im Interesse der Öffentlichkeit und ist damit sozio-kulturell nachhaltiger. Auch ökologisch, über den ganzen Lebenszyklus betrachtet, ist sanieren ressourcenschonender.

**Wie fördert die Stadt Wien Sanierung von Wohnhäusern?**

Die Stadt Wien fördert die Sanierung von Wohnbau auf unterschiedliche Arten. Einerseits werden die Bewohner direkt über Subjektförderungen unterstützt sich Wohnen leisten zu können. Andererseits wird das Sanieren an sich mittels

Objektförderungen subventioniert. Leider ist es aber relativ komplex, sich einen Durchblick zu verschaffen, was wie möglich ist. Man ist auf kompetente Beratung von Seiten der Förderstellen und anderer Fachexperten abhängig, wie auch Fr. Gulder (Bauherrin des Beispielprojektes) bestätigt. Das Gebiet erfordert letztendlich rechtliches, finanz-buchhalterisches und architektonisches Fachverständnis, das selten gesammelt in einer einzelnen Person wiederzufinden sind.

**Wie viele Wohnbauten und von wem werden in Wien saniert?**

Es gibt in Wien tatsächlich einen großen Bestand an quasi ungenutzten Wohnungen – in Form eines Zweitwohnsitzes. Inwieweit diese wirklich leer stehen und daher dem Markt ungerechtfertigt nicht zur Verfügung stehen beziehungsweise aus diesem Grund nicht saniert werden können, da sie offiziell bewohnt werden, kann hier nicht geklärt werden.

Die Hypothese, dass es in Wien einen großen Bestand an sanierungsfähigen Wohnbauten sowie Wohnungen, die nicht dem Standard entsprechen gäbe, und dass eine Sanierung dieses Wohnraumes den hohen Bedarf an innerstädtischem Wohnen Abhilfe schaffen könnte, kann also nicht eindeutig widerlegt werden. Es ist aus meiner Sicht aber immer noch eher mit einem Ja zu beantworten.

## 6.2 Empfehlungen und Maßnahmen

Um Zinshausbesitzern nun also die Sanierung des Wohnraumes attraktiver zu gestalten, um der Wohnraumnachfrage gerecht zu werden, und weil genügend leerstehende Fläche, in Form von unbenutzten Zweitwohnsitzen oder Ähnlichem, zur Verfügung steht, wären aus meiner Sicht folgende Maßnahmen empfehlenswert:

- Einerseits eine Anpassung des MRG. Hierzu gibt es Empfehlungen von vielen Seiten. Inzwischen weiß fast jeder, dass es Änderungsbedarf im „Mietrechts-Dschungel“ gibt – wie eine Änderung aussehen, geschweige denn wie sie umgesetzt werden soll, ist aber weiterhin ein großes Fragezeichen.
- Wichtig wäre eine Deckelung der Mietgrenzen sowie eine grundsätzliche Vereinfachung und Vereinheitlichung der Mietzinsregelungen.
- Von Bedeutung wäre außerdem eine Regelung bezüglich der Leerstände im Eigentum. Bei einem Wohnungsbestand von 1.000.000 sind 885.000 Hauptwohnsitze, 25.000 Wohnungen stehen leer (keine Meldung über Bewohner). Demnach werden 90.000 Wohnungen als Zweitwohnsitze

genutzt. Das sind fast 10%, die dem Wohnungsmarkt effektiv nicht zur Verfügung stehen.

- Weiterer Anpassungsbedarf besteht, meiner Meinung nach, beim Förderrecht. Alles, was der Flächenwidmungsplan und das Baurecht zulassen, sollte auch förderungswürdig sein, um Sanierungen gegenüber einem Neubau tatsächlich zu begünstigen.
- Außerdem ist eine Empfehlung, die Förderung dahingehend auszuweiten, dass ohne zusätzliche Kosten für den Fördernehmer, ein Projektleiter eingesetzt werden kann. Dieser Sanierungsmanager sollte die zentrale Schnittstelle für den Bauherren darstellen, auf die er sich verlassen kann, weil er Erfahrung und Kenntnisse in sämtlichen nötigen Fächern hat.

  Die Stadt Wien setzt für die Sanierung der Gemeindebauten „interne“ Mitarbeiter als Projektleiter ein, um den Prozess zu optimieren. Wenn private Investoren durch Förderungen die Möglichkeit dazu hätten, wäre allen Beteiligten geholfen.

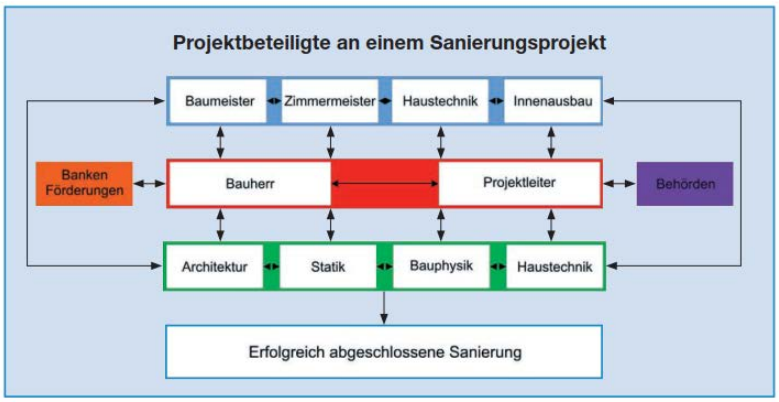



Abbildung 24: Projektbeteiligte an einer Sanierung (Quelle: OÖ Akademie für Umwelt und Natur)

- Weiters wäre ein proaktives Herantreten der Förderstellen an die Eigentümer wünschenswert finden. Dies kann einerseits durch Werbung passieren, andererseits beispielsweise durch Vorträge und Schulungsveranstaltungen. Wichtig ist die Darstellung der Erfolge wie Preise, aber gerade auch finanzielle Auswirkungen zu veröffentlichen beziehungsweise aufklärend darüber zu sprechen, würde einem Privaten die Scheu nehmen.
- Im Rahmen dessen wäre auch eine Bewusstmachung der Verantwortung wichtig, die jeder Wohnhausbesitzer hat. Wohnen ist ein Grundrecht und sollte nicht zum Luxusgut werden.

## 6.3 Fazit

Nach allem oben gesagten ist es eindeutig, dass die Sanierung von Gebäuden sinnvoll ist, die eine historische, eine stadtstrukturelle, eine ästhetische, eine baukulturelle Bedeutung haben oder eine gute Bausubstanz aufweisen. Ebenso eindeutig kommt der Gewinn aus der Erhaltung zu einem großen Anteil der Stadt, ihren Besuchern und Bewohnern zugute, also der Gesellschaft, der Allgemeinheit und nur zu einem geringeren Anteil einem privaten Investor. Die Erhaltung und damit auch die Sanierung von Bausubstanz liegt im gesellschaftlichen Interesse.

Da es sich bei diesen Gebäuden weitgehend um Privateigentum handelt hat die Gesellschaft einerseits durch Gesetze und Vorschriften andererseits aber auch durch finanzielle, ideelle Unterstützung und Hilfe bei der Abwicklung Sorge zu tragen, dass dem Privaten die Erhaltung möglich ist.

Die Förderung kann und muss daher als der gesellschaftliche Beitrag zur Sanierung angesehen werden.

# Anhang

## Abkürzungen

BO für Wien

Die Wiener Bauordnung aus 1930 ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch.

MRG

Bundesgesetz aus 1981 über das Mietrecht.

SanVO

Verordnung der Wiener Landesregierung aus 2008 über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des WWFSG.

WEG

Bundesgesetz aus 2002 über das Wohnungseigentum.

WSG

Bundesgesetz aus 1984 über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Stadterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes

WWFSG

Landesgesetz aus 1989 über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe

## Abbildungsverzeichnis


Abbildung 1: Zielgebiete Sanierungsförderung (Quelle: wohnfonds_wien) ..... 10
Abbildung 2: Nicht rückzahlbare Beiträge bei Reduktion des HWB (Quelle: Erstinfo SOS wohnfonds_wien) ..... 13
Abbildung 3: Ablauf geförderte Sanierung (Quelle: wohnfonds_wien) ..... 16
Abbildung 4: Mietpreispiegel Wien (Quelle: immopreise.at) ..... 17
Abbildung 5: Mietpreispiegel Altbauten Wien (Quelle: immopreise.at) ..... 18
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2013-2050 (Quelle: Statistik Austria) ..... 21
Abbildung 7: Lebenszyklus durch Sanierung (Quelle: OÖ Akademie für Umwelt und Natur) ..... 24
Abbildung 8: Lebenszyklus sanierte Immobilie (Quelle: OÖ Akademie für Umwelt und Natur) ..... 26
Abbildung 9: Infrastruktur Marchfeldstr. 9 (Quelle: immounited.com, 03.01.2016) ..... 32
Abbildung 10: Lärmkarte Umgebung Marchfeldstraße 9 (Quelle: lärminfo.at, 11.02.2017) ..... 33
Abbildung 11: Kaufkraft Marchfeldstr.9 (Quelle: immounited.com, 03.01.2016) ..... 34
Abbildung 12: Jahresrohertrag 2010 Marchfeldstraße 9 (Quelle: eigene Darstellung) ..... 35
Abbildung 13: Berechnung der Förderungsdaten S.1 (Quelle: online-Formular wohnfonds_wien) ..... 40
Abbildung 14: Berechnung der Förderungsdaten S.2 (Quelle: online-Formular wohnfonds_wien) ..... 41
Abbildung 15: Berechnung der Förderungsdaten S.3 (Quelle: online-Formular wohnfonds_wien) ..... 42
Abbildung 16: Berechnung der Förderungsdaten S.4 (Quelle: online-Formular wohnfonds_wien) ..... 43
Abbildung 17: Berechnung der Förderungsdaten für den DG-Ausbau (Quelle: online-Formular wohnfonds_wien) . 44
Abbildung 18: Preislagen von Grundstücken im 20. Bezirk (Quelle: EHL Zinshaus-Marktbericht 2016) ..... 50
Abbildung 19: Ertragswert Stichtag 31.12.2010 (Quelle: eigene Erhebung) ..... 53
Abbildung 20: Ertragswert zum Stichtag 31.12.2013 (Quelle: eigene Erhebung) ..... 55
Abbildung 21: Berechnung der förderbaren Gesamtbaukosten und Darlehen (Quelle: eigene Erhebung) ..... 58
Abbildung 22: Aufteilung der Investitionskosten (Quelle: eigene Erhebung) ..... 59
Abbildung 23: Discounted Cash Flow der Liegenschaft Marchfeldstraße 9 (Quelle: eigene Erhebung) ..... 60
Abbildung 24: Projektbeteiligte an einer Sanierung (Quelle: OÖ Akademie für Umwelt und Natur) ..... 64

# Quellenverzeichnis


Gesetze:

BauO Wien (Bauordnung für Wien, Fassung vom 12.02.2017)

MRG (Mietrechtsgesetz, Fassung vom 12.02.2017)

SanVO (Sanierungsverordnung 2008, Fassung vom 12.02.2017)

WEG (Wohnungseigentumsgesetz 2002, Fassung vom 12.02.2017)

WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Fassung vom 12.02.2017)

WWFSG (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, Fassung vom 12.02.2017)

Masterthesen:

Boever, Frank (2014): „Ganzheitliche Altbausanierung unter Berücksichtigung des Drei-Säulen-Modells der Nachhaltigkeit am Beispiel des Wiener Gründerzeithauses“, Wien

Cejka, Christoph (2005): „Wertermittlungsmethodenvergleich zum Verkehrswert ertragsschwacher Immobilien - Wiener Zinshaus“, Wien

Gasteiner, Bernhard (2015): „Was tun mit der Erdgeschoßzone? Strategien zur Schaffung einer belebten Erdgeschoßzone in neuen Stadtentwicklungsgebieten“, Wien

Holper, Bernhard (2010): „Stadtplanung vs. Projektentwicklung - ein Widerspruch?“, Wien

Janecek, Michael (2012): „ZINSHAUS CONTRA NEUBAUWOHNIMMOBILIE - Eine kritische Betrachtung sämtlicher wertbeeinflussender Umstände in Theorie und Praxis aus Sicht eines Investors“, Wien

Mittermayr, Christine (2014): „Die Sockelsanierung aus betriebswirtschaftlicher Sicht“, Akademiker Verlag, Saarbrücken

Pfister, Andreas (2008): „Bewertung und Rating sanierter Altbauten - unter besonderer Berücksichtigung der Niedrigenergiehaus- und Passivhaustechnik“, Wien

Polsterer-Kirsch, Katharina (2005): „Internationaler Überblick über öffentlich geförderte private Wohnbausanierungen im dichten städtischen Raum in Wien, Berlin, London, Madrid und Lissabon“, Wien

Starzinger, Franz (2012): „Wohnbauentwicklung in Wien bis 2020 und Baulandmobilisierung“, Wien

Toms, Marie-Luise (2010): „Der Einfluss des Eurocodes auf den Dachgeschossausbau von Gründerzeitbauten in Wien“, Wien

Unterberger, Markus (2015): „Entwicklung der wirtschaftlichen Wertminderung von Wohnimmobilien.“, Akademiker Verlag, Saarbrücken

Wallner, Nikolaus (2013): „Bewertung von Rohdachböden - Ablauf einer Immobilien-Due Dilligence und Verkehrswertermittlung für ausbaufähige Rohdachböden“, Wien

Publikationen:

BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (2015): „BKI Baukosten Gebäude Altbau 2015“, Stuttgart

Brunner, Marlies (2009): „Kapitalanlage mit Immobilien: Produkte - Märkte – Strategien“, Gabler Verlag, Heidelberg

Diederichs, Claus (2005): „Immobilienmanagement im Lebenszyklus: Projektentwicklung, Projektmanagement, Facility Management, Immobilienbewertung“, Springer, Heidelberg

Dörner, Drexler, Schultz-Granberg (2016): „Bezahlbar. Gut. Wohnen.: Strategien für erschwinglichen Wohnraum“, Jovis Berlin, Berlin

Förster, Menking (2016): „Das Wiener Modell: Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts“, Jovis Berlin, Berlin

Heckmann, Schneider (2011): „Grundrissatlas Wohnungsbau“, Birkhäuser, Basel

Kallinger, Gartner, Stingl (2015): „Bauträger und Projektentwickler: Immobilien erfolgreich entwickeln, sanieren und verwerten“, Manz, Wien

Kranewitter, Heimo (2010): „Liegenschaftsbewertung“, Manz, Wien

Kramann, Markus (2015): „Basiswissen Immobilienfinanzierung“, Manz, Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

Kusebauch-Kaiser, Priker (2008): „Wiener Wohnbau. Innovativ. Sozial. Ökologisch“, Architekturzentrum, Wien

Transkription der Experteninterviews

**Hr. KommR Michael Pisecky**, s Real Geschäftsführer und Fachgruppenobmann der WKW (Gespräch)

Hinweis: Politische Aussagen wurden nicht aus Sicht der s real getroffen, sondern aus Sicht des Obmanns der Fachgruppe Immobilien!

Grundsätzlich ist es wichtig, dass saniert wird und, dass die Sanierungsquote erhöht wird. Aktuell haben wir in Österreich 1%, nötig wären 3%, weil ein vernünftiger Sanierungsturnus etwa 30-40 Jahre beträgt.

Nur Gemeinnützige und Genossenschaften haben eine gute Quote, einen guten Allgemeinbestand. WEG-Häuser, Zinshäuser und Einfamilienhäuser werden zu wenig saniert, da die Eigentümer sparen, bleiben diese üblicherweise auf dem Stand der Technik des Baujahres. Die Folge von schlechten Werten sind Klimaprobleme.

In Wien gibt es im Moment ca. 16.000 Zinshäuser, wobei es ca. um 200-300 (2% des Bestandes) pro Jahr weniger werden, weil sie abgebrochen oder parifiziert und abverkauft werden. Letztere werden natürlich komplett saniert, aber diese Form der Immobilienentwicklung impliziert, keine Förderung in Anspruch zu nehmen. Förderungen nehmen bewusst Einfluss, das ist für Eigentümer kontraproduktiv.

Somit beschränken sich Förderungen auf die Erhaltung von Zinshäusern. – „Einmal gefördert immer verdorben."

Dieser Gedanke hält sich obwohl die Inanspruchnahme einer Förderung dazu berechtigt, die tatsächlichen Sanierungskosten auf die Miete umzulegen: Ohne Förderung kann man ca. € 6,0 Netto verlangen, mit Förderung ca. € 8,5-9,0. Das ist ein bemerkenswerter Ansatz und spricht grundsätzlich für eine Förderung.

Gerade in Gründerzeitvierteln, wo der geregelter Zins und der Marktzins sehr weit auseinanderklaffen, der Lagezuschlag aber verboten ist.

Insgesamt wird von Privaten selten gefördert saniert, die Hauptakteure sind die Stadt Wien selbst (Gemeindewohnungen) und die gemeinnützigen Bauträger/ Investoren.

Die Hauptgründe für die schlechte Investitionsstimmung und die „Flucht" der Privaten aus dem Zinshausmarkt:

die Förderungen sind sehr komplex und stark einflussnehmend (Mietpreisgestaltung)

Aufgrund der ewigen Mietrechtsdiskussion herrscht Unsicherheit (grundsätzlich gutes Richtwertsystem ist politisch stark beeinflusst)

Steuerreform belastet Immobilienwirtschaft (Abschreibungsdauer auch von bestehenden Investitionen verlängert)

Schade, weil der Wohnbedarf hoch und außerdem genug Geld da ist.

Sanierungsförderung ist reine Landessache, Steuern sind Angelegenheit des Bundes. Wenn die eine Seite keine Vermögenssteuer will, muss sie dafür Kompromisse an anderer Stelle eingehen.

Auch in anderen Ländern gibt es Probleme: In Schweden gibt es beispielsweise kaum Mietwohnungen. Eigentumswohnungen kosten im Randbereich € 6.000 in guten Lagen € 8 - 10.000. Man kann nicht sagen, dass es vorbildlich ist, dass alle, die ärmer sind, in die Vororte gezwungen werden.

In Österreich funktioniert zum Beispiel die soziale Durchmischung recht gut.

Das duale System mit sozialem und privatem Wohnbau, das wir in Österreich haben, ist gut.

Es ist gut, den sozialen Wohnbau zu forcieren, aber man sollte nicht den privaten beschränken. Auch Neubau sollte wesentlich forciert werden, da leistbarer Wohnraum durch ausreichend Angebot entsteht, nicht durch Regulierung.

Sobald ich reguliere, reduziere ich Angebot und verhindere Investitionen. Trotzdem bleibt die Politik restriktiv und diskutiert weiter über Reglementierungen.

Erfolge, die die AK feiert sind fragwürdig: Per Gesetz wurde unlängst die Indexanpassung bei Mieten verboten – wofür wird hier gekämpft?

Sogar Fachleute wissen nicht, dass die Nutznießer die eh schon privilegierten Gemeindewohnungsbesitzer und die, die im Vollanwendungsbereich der Zinshäuser wohnen, also auch in preisgeregeltem Bereich, sind. Der Großteil der Leute hört nur „Mieten wurden nicht erhöht“, aber nicht, dass es nur um eine Minderheit geht und eigentlich die falschen. „Normalmenschen“, die seit kurzem mieten, fallen nicht in dieses Gesetz und zahlen die übliche Marktmiete nicht hinein. Verständlich wäre, wenn das für alle Mieten gilt, aber nicht nur für eh schon bevorzugte Bereiche, dafür gibt es kein Argument.

Keiner kümmert sich um die am Rand stehenden wie beispielsweise Zuwanderer (Aus den Bundesländern oder aus dem Ausland). Da ein 2-jähriger Wohnsitz in Wien ist, um ein Vormerkschein zu beantragen, müssen all jene in den privaten Wohnbau.

Stadt sagt aber „Refugees welcome“? – da stimmt doch was nicht!

Eine wesentliche Reserve für Wohnungsbedarf stellen die vielen Wohnungen dar, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden, aber auf Grund der günstigen (Alt-) Miete

aufgehoben werden. Keiner tut was dagegen, eventuell Private, die wollen Altmietverträge reduzieren, aber die Gemeinde und die Genossenschaften nicht.

Sie wollen niemandem etwas wegnehmen oder in bestehende Verträge eingreifen, das kann man zwar in der Wirtschaft, aber nicht bei der Bevölkerung. Da sind viele Ressourcen.

Bei dem Gespräch über soziale Probleme und zu wenig leistbare Wohnungen sollte man nicht vergessen: die sind im Bestand und nicht die neu gebauten! Wer hat diese billigen Wohnungen?

Die, deren Pensionen wir bezahlen oder früh in Pension gegangen sind oder gut verdienen. Denn je länger jemand schon wohnt, je älter er ist, umso billiger wohnt er.

Gleichzeitig will man die privaten Wohnungen reglementieren – das passt nicht zusammen!

Probleme:

Abschreibungsfristen unnötig komplex

AfA zu lang. Wenn alle 30-40 generalsaniert werden muss, passt 60 Jahre Abschreibung nicht dazu, sollte schneller erfolgen, um die Erneuerungszyklen zu verkürzen.

Steuern: eine Fürchterlichkeit ist die Besonderheit der Vermietung an unecht befreite Unternehmen (Ärzte etc.), für Vermieter führt das zu Unmöglichkeiten in der Gestionierung der Vorsteuer -> diejenigen die befreit sind müssen mehr Miete zahlen, um es dem Vermieter auszugleichen – nicht mehr Einnahmen trotz nicht handlebarer Komplexität. Finanzamt sagt ist so, versucht aber nicht machbare Vorgangsweise zu entwickeln.

Es gibt wenige Länder wo Wohn-Miete verustet (Umsatzsteuer) wird

Meine Vorschläge wären:

ein neues, modernes Wohnrecht, um die Diskussion um die Mieten zu beenden

steuerliche Maßnahmen, um private Investitionen anzukurbeln,

baulandmobilisierende Maßnahmen, mehr zur Verfügungstellung von Grundflächen, um die Baukosten zu reduzieren

Forcierung von Nachverdichtung, 50% der benötigten Wohnfläche könnte im Bestand gebaut werden

Mitsprache der Nachbarn und Bezirke eindämmen, weil viel ohne echte Gründe verhindert wird

Wohnungen freibekommen, die günstig und nicht in Hauptwohnsitz genutzt sind, diese befristet Menschen zu geben, die sie brauchen. Vergabe ist außer Kontrolle, wer diese Wohnungen bekommt, ganz wenige werden frei und förderungswürdig wären 85% aller Wiener (Einkommensobergrenze 3.000 netto?).

**Hr. DI Baert, Anlagenberater**, Vorstand des IFA, Institut für Anlageberatung AG

(schriftlich beantwortet)

*Welche Position haben Sie bzw. welche Rolle spielen Sie in Bezug auf Sanierung von Wohnbauten?*

Ich persönlich saniere seit 1990 und Inanspruchnahme der Sanierungsförderung, in seltenen Fällen auch ohne Inanspruchnahme von Förderungen, Wohnhäuser und Wohnhausanlagen (sowohl städtische als auch private) hauptsächlich in Wien. Derzeit bin ich als Vorstand der ifa AG gesamtverantwortlich für Sanierungen von Wohnhäusern. Das insgesamt unter meiner Verantwortung sanierte Volumen wird wohl im Bereich von 1,5 Mrd. EUR liegen. Allein dieses Jahr haben wir in der ifa AG bis heute 35.000 m² sanierte Flächen fertiggestellt - bis Ende des Jahres kommen nochmal ca. 10.000 m² dazu.

*Thema Verdichtung: Wie würden Sie aus Ihrer Erfahrung, Angebot und Nachfrage von Dachgeschoßwohnungen zurzeit beschreiben und wie sich dies vielleicht in den letzten Jahren entwickelt hat?*

Prinzipiell übersteigt die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum (nicht Luxus- sondern heutigem Standard entsprechend) das Angebot bei Weitem. Dachgeschoßwohnungen werden überproportional nachgefragt. Diese Tendenz wird in den nächsten Jahren noch steigen. Das gilt übrigens nicht nur für Dachgeschoßwohnungen sondern prinzipiell für Aufstockungen. Bedauerlich ist, dass aufgrund von restriktiven baubehördlichen bzw. städtebaulichen Auflagen oft Baukörper entstehen, die aufgrund von Schrägen oder kleinen Gaupen und unzulässigen Dacheinschnitten für die Nutzung sehr viele Einschränkungen bewirken und daher die räumlichen Qualitäten oft unbefriedigend sind.

*Thema Sanierung: Welchen Stellenwert nimmt die Sanierung von Gründerzeithäusern ein? Lohnt sich eine Sanierung für einen Investor?*

Die Sanierung von Gründerzeithäusern ist ein äußerst wichtiges Thema. Schließlich gilt es heute räumliche, bauphysikalische und bautechnische Qualitäten auf heutige Standards zu transponieren. Lohnen tut es sich im Wesentlichen aus drei Gründen:

Die steuerliche Verwertbarkeit

Die Inanspruchnahme der Förderungen

Die Möglichkeit, den Mietzins zumindest auf Dauer der Refinanzierung anzuheben. Wobei die Erhöhung der Mieten das Deckungserfordernis nicht übersteigen darf. D.h. die Mieteinnahmen dürfen die Kosten abzgl. Förderung nicht übersteigen.

*Stichwort Investoren: Was glauben Sie, sind die Big Player an Investoren im Zinshaussanierungs- Dachgeschoßwohnungsmarkt? Eher Privat? Eher Institutionell? Wie hat sich das in den letzten Jahren entwickelt?*

Der Big Player im Zinshaussanierungs-Dachgeschoßwohnungsmarkt ist die Stadt Wien, als einer der größten Wohnungseigentümer weltweit. An zweiter Stelle kommen sicherlich die Privaten – wir wickeln die Zinshaussanierungen ausschließlich für private Eigentümer ab.

*Wie wird sich Ihrer Meinung nach dieses Marktfeld in Zukunft entwickeln? Auch im Bereich des Dachwohnungen-Neubaus?*

Sanierungen werden zweifellos langfristig ein Thema bleiben. Schließlich werden Gebäude leicht 100 Jahre alt und somit gehören Sanierungen auf Bestandsdauer der Liegenschaft schlichtweg dazu. In wie weit es dafür zukünftig Förderungen geben wird, steht auf einem anderen Blatt. Auch Dachwohnungen-Neubauten werden weiterhin eine große Rolle spielen: Einmal, weil sie sehr begehrt sind und zweitens, weil der Wohnraum schlichtweg benötigt wird. Dass Dachgeschoßausbauten immer im Bereich gewachsener Wohnumfelder entstehen, steigert die Attraktivität und reduziert Infrastrukturkosten.

*Wie sinnvoll ist es aus Ihrer Sicht, Förderungen in Anspruch zu nehmen, um einen Dachgeschoßausbau im Rahmen einer Sanierung zu realisieren?*

Es ist sehr sinnvoll! Es entsteht leistbarer Wohnraum in begehrten Lagen (Dachgeschoße), der aufgrund der Synergieeffekte gleichzeitig mit der Sanierung des Hauses deutliche Kostenvorteile bringt.

**Fr. Mag. Gulder**, Immobilienverwalterin, Geschäftsführerin und Inhaberin von ImmobilienVerwalter Makler Gulder (mündlich beantwortet, inhaltlich wiedergegeben)

*Thema Verdichtung: Wie würden Sie aus Ihrer Erfahrung, Angebot und Nachfrage von Dachgeschoßwohnungen zurzeit beschreiben und wie sich dies vielleicht in den letzten Jahren entwickelt hat?*

Ich würde sagen, dass der DG-Ausbau in den letzten Jahren sehr zugenommen hat, er aber auch von der Bauordnung immer mehr erschwert wird. In einem Bericht wurde gezeigt, dass man inzwischen sogar Rücksicht auf die Holzaufbauten nehmen muss, wenn sie älter als 100 Jahre alt sind; diese werden geprüft und dürfen im gegebenen Fall nicht entfernt werden.

Wien oder alle Städte müssen schauen, dass sie Wohnraum schaffen, Wohnraum Schaffung kann nur mittels Dachbodenausbau passieren. Im privaten Bereich ist der DG-Ausbau steuerlich nicht so interessant, weil eine sehr lange Abschreibungsdauer gegeben ist, diese kann aber bei Inanspruchnahme einer Förderung auf 15 Jahre reduziert werden, was einen sehr großen Vorteil hat. Sonst ist der DG-Ausbau eher im WEG üblich, wenn gleich verkauft wird. Im privaten Bereich, mit einem Eigentümer oder 2-3 Miteigentümern, ohne WEG Begründung, ist die Schiene über die Wohnbauförderung sehr erstrebenswert.

*Thema Sanierung: Welchen Stellenwert nimmt die Sanierung von Gründerzeithäusern ein? Lohnt sich eine Sanierung für einen Privateigentümer?*

Die Sanierung von Gründerzeithäusern ist in den letzten Jahren stark im Kommen, man forciert es, indem man Gebiete in Blocksanierungsgebiete umwandelt oder Förderungen durch Sockelsanierung schmackhaft macht. Früher war ich sehr skeptisch, so wie es im 20. abgelaufen ist, würde ich es jedem empfehlen.

[…] aber sehr stark von Betreuer des Wohnfonds und vom Architekten abhängig!

Auch die Vorgaben vom Wohnfonds werden immer strenger; einerseits finde ich das in Ordnung, aber bei einem Blocksanierungsgebiet, das heißt, wo die Gemeinde Wien auf einen zukommt und dieses Gebiet gerne sanieren möchte und man sich anschließt, ist nicht zu verstehen, dass es einem schwerer gemacht wird als bei einer Sockelsanierung.

Eine Sanierung lohnt sich auf jeden Fall. Und als Privateigentümer, wenn ich ein Haus hab mit vielen leeren Wohnungen und das Dachgeschoß noch nicht ausgebaut habe, Keller ist desolat, kein Lift im Haus.. ist es wirklich sinnvoll, wenn man die Schiene über die Förderung geht. Würde ich auf jeden Fall wieder tun.

*Stichwort Investoren: Was glauben Sie, sind die Big Player an Investoren im Zinshaussanierungs- Dachgeschoßwohnungsmarkt? Eher Privat? Eher Institutionell? Wie hat sich das in den letzten Jahren entwickelt?*

Privat nicht, ich kann mir das nicht vorstellen; privaten Hauseigentümern wird nicht nur vom Ausbau sondern auch von der Steuer immer schwerer gemacht. Private Vermietungen im Rahmen des MRG wird es immer weniger geben. Überall steht, die Mieter sollen zur Mietervereinigung gehen, das Finanzamt fragt dann wiederum, warum man keine Einnahmen hat etc.

Der Grund für Private ist eigentlich die Liebe zum Haus, nicht mehr viel mehr: Wie gesagt, die Abschreibungsdauer wird verlängert, nächstes Jahr verlängern sie die Abschreibungsdauer von 10 auf 15 Jahre, die AfA wollen sie auch ändern, die Mieteinnahmen werden hinuntergesetzt etc. Was die Mietrechtsreform bringt, ich glaube nichts Gutes. Das Problem bei privaten Zinshäusern ist, dass die Mieter immer mehr Rechte bekommen, in Folge werden reine Zinshäuser nicht mehr lange existieren, es wird überall WEG kommen.

*Wie wird sich Ihrer Meinung nach dieses Marktfeld in Zukunft entwickeln? Auch im Bereich des Dachwohnungen-Neubaus?*

Sie können Wohnraum nur über DG-Wohnraum schaffen, eigentlich sollte man so schnell wie möglich ausbauen, weil in Sachen Baurecht oder Ähnlichem immer wieder was Neues kommt.

Für Private wird sich in diesem Bereich überhaupt nichts tun: Man hat 15 Jahre keine Einnahmen, dafür nachher wirklich ein wunderschönes Haus mit allem Drum und Dran.

Es geht eigentlich nur noch über die Förderschiene, wenn ich als Privater einen Dachboden ausbaue, ist das sonst völlig uninteressant. Das ist der Unterschied zwischen privat und wenn WEG begründet wird.

*Wie sinnvoll ist es aus Ihrer Sicht, Förderungen in Anspruch zu nehmen, um einen Dachgeschoßausbau im Rahmen einer Sanierung zu realisieren?*

Für mich ist es wirklich ein sehr sinnvoller Weg, weil es ein schönes Geld ist, für das man dann das Haus schön herrichten kann.

Aber ein Tipp an den wohnfonds: es werden bei den Angeboten immer nur die billigsten angeschaut, man sollte anfangen auch auf die Qualität zu achten und sinnvoll zu investieren.

Man weiß ungefähr, was was kostet und da müsste man schon einschätzen können, dass die billigste Lösung nicht das darstellen, was es nachher dann kostet

Beim wohnfonds muss man dann immer diskutieren, was ist wirklich notwendig, was ist zweckmäßig…

**Prof. Mag. Malloth**, Immobilienverwalter, -vermittler, Bauträger, Geschäftsführer der Malloth & Partner Immobilien GmbH&Co KG (schriftlich beantwortet)

*Thema Verdichtung: Wie würden Sie aus Ihrer Erfahrung, Angebot und Nachfrage von Dachgeschoßwohnungen zur Zeit beschreiben und wie sich dies vielleicht in den letzten Jahren entwickelt hat?*

DG-Wohnungen sind weiterhin sehr gefragt und auch unbedingt notwendig, um die unteren Geschoße zu „entlasten". Der Markt für DG-Wohnungen ist in den letzten 15 bis 20 Jahren stetig gewachsen und wird dies weiter tun.

*Thema Sanierung: Welchen Stellenwert nimmt die Sanierung von Gründerzeithäusern ein? Lohnt sich eine Sanierung für einen Investor?*

Die langfristige Rentierlichkeit von gründerzeitlichen Häusern ist ganz grundsätzlich von 2 Faktoren abhängig: Lage, Güte der Bausubstanz

Viele Bauten aus dieser Zeit, vor allem in den Bezirken außerhalb des Gürtels mit Ausnahme bestimmter besonderer Lagen (Hietzing, Währing, Döbling, Teile Hernals), werden v.a. auch aus mietrechtlichen Erwägungen künstlich am Leben gehalten. Abbruch und Neubau wäre gescheiter.

*Stichwort Investoren: Was glauben Sie, sind die Big Player an Investoren im Zinshaussanierungs- Dachgeschoßwohnungsmarkt? Eher Privat? Eher Institutionell? Wie hat sich das in den letzten Jahren entwickelt?*

Beides mit einem leichten Überwiegen der Institutionellen und professionell arbeitenden Bauträgern. Man kann auch den Zinshaus und den Dachgeschoßwohnungsmarkt nicht ohne weiteres in einen Topf werfen, sondern muss klar strukturieren:

Zinshaus als Anlageobjekt mit DG-Ausbau-Möglichkeit: Eher Institutionelle, Freiberufler, Stiftungen, Vollprofis, DG-Mietwohnungsmarkt, Abverkauf von DG-Wohnungen sehr oft zur Eigennutzung.

*Wie wird sich Ihrer Meinung nach dieses Marktfeld in Zukunft entwickeln? Auch im Bereich des Dachwohnungen-Neubaus?*

Das ist stark von den gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig. Da ich eher nicht daran glaube, dass es zu weiteren starken Restriktionen kommen wird, bleibt das Segment Zinshaus und damit auch der DG-Ausbau eine interessante und sehr stabile Assetklasse.

*Wie sinnvoll ist es aus Ihrer Sicht, Förderungen in Anspruch zu nehmen, um einen Dachgeschoßausbau im Rahmen einer Sanierung zu realisieren?*

Ich gehe davon aus, dass wir von Wien reden. Es gibt de facto keine „SOLO – DG-Förderung“. Damit bedürfte es in der Regel einer Sockelsanierung, die wegen ihrer Restriktionen und unsagbaren Mühe im Verfahren bei gegebener Zinslandschaft nicht (mehr) geraten werden kann. Ich fordere schon 2 Jahrzehnte eine sinnvoll solitäre DG-Förderung, die vor allem mit der Argumentation abgeblockt wird, es würde dann das Gesamthaus nicht saniert werden. Dieses Argument hat etwas an sich, ich denke, man könnte aber leicht Ideen sammeln, wie man das in den Griff bekäme.