

övi news

Aktuelle Information des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft
ÖVI – Die Stimme der Immobilienwirtschaft

01.2015



Immobilienmarkt 2015

Marktausblick

Seite 4

Trendwende bei der bautechnischen
Überregulierung?

Seite 8

Innovation trifft Mietrecht –
wenig Anreiz für nachhaltige Sanierung

Seite 14

Helvetia Immobilienschutz
Um Häuser besser.

Ihre Schweizer Versicherung.

www.helvetia.at

helvetia

Immobilienbewertung
Gutachten mit höchster Wertigkeit.

www.ehl.at

An International
Associate of **savills**

Wir leben
Immobilien.



Innovation trifft Mietrecht – wenig Anreiz für nachhaltige Sanierung

Die Erhaltung und Weiterentwicklung des unser Stadtbild prägenden gründerzeitlichen Bestands liefert wichtige Impulse für eine nachhaltige Stadtentwicklung – auf den Richtwertmietzins hingegen sollen sich diese Aufwendungen nur sehr begrenzt auswirken.

VON KARIN SAMMER



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

Die Sanierung historischer Bausubstanz spielt eine bedeutende Rolle bei der nachhaltigen Gestaltung unserer städtischen Lebensräume – nicht zuletzt stellen sie einen wichtigen Teil unseres kulturellen Erbes dar. Die Herausforderung besteht oftmals darin, dass der Erhalt dieses Erbes mit einer Anpassung der Gebäude an veränderte Nutzungen und zeitgemäße Komfortstandards verbunden ist, gleichzeitig aber auch Energiebedarf und Heizkosten gesenkt werden sollen. Das ist keine leichte Aufgabe, denn gerade dieses Gebäudesegment steht in einem besonderen Spannungsverhältnis architektonischer, technischer, sozialer als auch rechtlicher Fragen- und Problemstellungen.

Gründerzeitgebäude innovativ und umfassend zu sanieren wobei auch die thermisch-energetische Qualität auf einen zeitgemäßen Standard angehoben wird, das geht an die Substanz – aber die Ergebnisse können sich sehen lassen. Die etwa auch im Rahmen eines Leitprojekts »Gründerzeit mit Zukunft« in den letzten Jahren umgesetzten Sanierungsbeispiele zeigen anschaulich, dass neben der Anpassung der Gebäude an veränderte Nutzung und zeitgemäße Komfortstandards ebenso der Energiebedarf – ausgehend von ca. 120 bis 160 kWh/m² auf unter 30 kWh/m² gesenkt werden konnte – das entspricht dem energietechnischen Standard eines modernen Niedrigenergiehauses.

Aufwendungen für umfassende Modernisierung im Richtwert nicht abbildbar

Ein Wermutstropfen bleibt allerdings, denn

in wirtschaftlicher Hinsicht stößt eine durchgreifende Modernisierung eines Gründerzeitgebäudes nicht zuletzt angesichts der gesetzlichen Mietzinsbegrenzungsnormen in Gründerzeitgebäuden sehr rasch an seine Grenzen.

Faktum ist, dass eine durchgreifende, qualitativ hochwertige Modernisierung von Gründerzeitgebäuden mit einem hohen Investitionserfordernis einhergeht. Dem verbesserten Erhaltungszustand des Gebäudes kommt aber im Richtwert nur ein pathologisch unterbewerteter Stellenwert zu, selbst wenn Wohnungen in durchgreifend modernisierten Gründerzeitgebäuden sehr oft einen graduellen Grenzfall einer Neuschaffung darstellen: dies nicht nur, was den wirtschaftlichen Einsatz der Kosten,



sondern auch die bautechnischen Anforderungen betrifft, die mit einem Neubau durchaus gleichzusetzen sind. Im Zuschlagsystem des Richtwertmietzins findet allerdings dieser Umstand, der im Zuschlag für den Erhaltungszustand seinen Ausdruck findet, kaum einen Niederschlag. Wie eng dieser Spielraum ist, verdeutlichte unlängst eine Entscheidung des OGH zu 5 Ob 224/13x, die sich erstmals mit der Frage der Zuschlagsfähigkeit thermischer Verbesserungsmaßnahmen im Richtwertmietzins auseinandergesetzt hat. Im verfahrensgegenständlichen Anlassfall bestätigte der OGH die Entscheidung des Rekursgerichtes, das für den sehr guten Erhaltungszustand des 2007 general-sanierten Gebäudes einschließlich der angebrachten Wärmeschutzfassade einen Zuschlag von 10% für angemessen erachtete. Der zuerkannte Zuschlag von 10% für →



Gründerzeit mit Zukunft – Demonstrationsprojekte

Pionierarbeit leisteten die im Zuge des Leitprojekts »Gründerzeit mit Zukunft« mittlerweile umgesetzten Sanierungen – sie dürfen sich zu Recht über jede Menge Nominierungen und Auszeichnungen freuen. Nachstehend eine kurze Beschreibung der Sanierungen:

◆ Davids Corner / 1100 Wien- Sanierung eines Gründerzeitensembles

Die Besonderheit der eben fertiggestellten Sanierung eines aus drei Objekten bestehenden Ensembles ist die gemeinsame haustechnische Erschließung aller drei Objekte: die Wärmebereitstellung erfolgt gebäudeübergreifend, ebenso die zentrale Steuerung der Lüftungsanlage für den gesamten Gebäudekomplex. Neben der Errichtung einer zentralen Fernwärmeübergabestation erfolgte eine zeitgemäße architektonische Grundrissgestaltung, ein Dachgeschossausbau, die barrierefreie Erschließung sowie eine liegenschaftsübergreifende Freiraumgestaltung. Der Heizwärmebedarf konnte sogar auf 23 kWh/m²a gesenkt werden.

Projektpartner: Condominium Immobilien GesmbH, Architekturbüro Trebersburg & Partner

◆ Ebergasse / 1020 – Erste Gründerzeitsanierung auf Passivhausstandard

Der Fokus der im Herbst 2013 abgeschlossenen Sanierung lag auf der Erreichung von Passivhausstandard. Die nicht gegliederten Fassaden und die Gewölbedecke zum Keller des Mittelbauhauses wurden gedämmt und hochwertige Passivhausfenster und -türen eingebaut. Die gesamte Haus- und Elektrotechnik wurde erneuert, eine zentrale Komfortlüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung, eine Grundwasserwärmepumpe und eine Photovoltaikanlage eingebaut, ebenso wurden durch energieeffiziente Beleuchtungskörper zusätzliche primärenergetische Einsparungen erreicht. Die Energiebilanzen lassen Einsparungen von über 80% – bezogen auf den Heizwärmebedarf, den Endenergiebedarf, den Primärenergiebedarf und die CO-Emissionen erwarten.

Projektpartner: Andreas Kronberger, Schöberl & Pöll GmbH

◆ Kaiserstraße / 1070 Wien – Hochwertige Sanierung unter Beachtung des Denkmalschutzes

Bei der 2013 abgeschlossenen Sanierung des Klostergebäudes mit einer denkmalgeschützten Fassade mit Sichtziegelmauerwerk, mussten Fassade und Dachhaut erhalten bleiben. Für die thermische Optimierung, wurden die denkmalgeschützten Fassaden mit einer Innendämmung (Mineralfaserplatten) versehen. Die Außenflügel der Wiener Kastenfenster wurden nach Denkmalschutzauflagen renoviert und mit innenliegenden Holzfenstern zu einer passivhaustauglichen Fensterlösung ergänzt. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt in allen Wohn- und Arbeitsräumen für einen optimalen Luftwechsel. Der spezifische Heizwärmebedarf konnte um rund 80% reduziert werden.

Projektpartner: Architekten Kronreif_Trimmel & Partner, Kongregation der Mission vom heiligen Vinzenz von Paul

◆ ROOFJET Wißgrillgasse / 1140 Wien Faktor 8 Sanierung mit hocheffizientem Dachgeschoßausbau

Zielsetzung der 2011 abgeschlossenen Sanierung des Gründerzeitgebäudes mit gegliederter Fassade war eine ressourcenschonende Modernisierung der bestehenden Gebäudeteile sowie ein hocheffizienter, zweigeschossiger Ausbau des Dachgeschoßes durch eine hochwertige Sanierung der Gebäudehülle und einer CO -neutralen Wärmeversorgung (Pelletszentralheizung und Einbindung von fassadenintegrierten Solarkollektoren). Erprobt wurde auch der Einsatz von verschiedenen, zentralen und dezentralen Komfortlüftungssystemen. Die Errichtung einer PV-Anlage für das Dachgeschoß, Senkung des Stromverbrauchs durch Einsatz effizienter Haustechnik und LED-Außenbeleuchtung, Begrünung des Hofes und der Schräg- und Flachdächer für ein besseres Mikroklima. Die Senkung des Heizwärmebedarfs auf 27,5 kWh/m²a stellt den Gebäudestandard eines Niedrigstenergiehauses dar.

Projektpartner: Ulreich Baurträger GmbH, Gassner und Partner GmbH, daneshgar architects energy

Alles wieder gut machen ist unsere große Stärke.

Brandschäden · Wasserschäden · Sanieren & Instandhalten von Wohn- und Gewerbeimmobilien

24-Stunden-Service | **0800-22 22 22** | www.belfor.at

BELFOR 
SANIERT & ERNEUERT



IMMOBILIEN- UND WERBEBERATUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIENMARKETING

WWW.IWB.AT

IWB · Barichgasse 40-42 · A-1030 Wien · Tel. 01/230-53-0 · office@iwb.at

den sehr guten Erhaltungszustand des Hauses einerseits in Verbindung mit einem Zuschlag von 10% für den Erstbezug nach Generalsanierung läge ohnedies an der Obergrenze der bisher vom OGH gebilligten Zuschläge. Einschließlich aller sonstigen Zu- und Abschläge ergab sich damit für das verfahrensgegenständliche Mietobjekt sohin ein gesamt zulässiger Richtwertmietzins in Höhe von 6,27 €/m².

In seiner Entscheidung hat der OGH überdies unmissverständlich dargelegt, dass sich die Zu- und Abschläge nicht an den tatsächlichen Investitionskosten orientieren. Dies sei mit dem in § 16 Abs 2 MRG geregelten Zu- und Abschlagssystem bei der Richtwertmietzinsbildung nicht zu vereinen, sondern nur auf wertschöpfende oder wertschöpfende Abweichungen von der Normwohnung, also auf den konkreten Wohnwert für den Mieter, abstelle. Die Zuerkennung eines Zuschlags, der die Energiekostensparnis des Mieters überschreite, erscheine daher schon aus dem Grund überzogen.

Eine quasi Deckelung des Zuschlags in Höhe einer Heizkostensparnis des Nutzers erscheint nicht zuletzt aus dem Grund fragwürdig, als es durch Wärmeschutzmaßnahmen nicht nur zu Energiekosteneinsparungen kommt, die sich für den Nutzer direkt als monetärer Mehrwert einstellen. Wärmeschutzmaßnahmen erhöhen natürlich in erster Linie auch den Wohnkomfort und steigern das Behaglichkeitsempfinden, wenn von den äußeren Umschließungsflächen wie Außenmauern und Fenstern weniger Strahlungskälte abgegeben wird. Gerade im Sinne der vom OGH immer wieder geforderten Gesamtschau, dass der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar sei, sollte auch hier eine ganzheitliche Betrachtung der Wohnsituation in einem umfassend sanierten Gebäude einen breiteren Blickwinkel einnehmen.

Darüber hinaus lassen natürlich auch die Erfahrungen des täglichen Lebens durchaus den Schluss zu,

dass ein ansprechendes Ambiente eines durchgreifend sanierten Altbaus, dessen allgemeine Teile sich in einem einwandfreien und auch optisch ansprechenden Zustand befinden, ohne Zweifel ebenso positive Auswirkungen auf den Wohnwert einer Wohnung haben und auch am Wohnungsmarkt gefragter sind, als Wohnungen in schäbigen, abgewohnten Gebäuden.

Eine immanente Obergrenze eines Zuschlags von 10% (das entspricht 0,54 €/m² auf Basis des aktuellen Wiener Richtwerts) wird oft



aber weder dem Aufwand noch dem Nutzen gerecht werden, denn eine Gebäudemodernisierung geht weit über ein wenig Dämmstoff an der Fassade hinaus. Aus geförderten Sanierungen wissen wir, dass rund die Hälfte der förderbaren Baukosten als Fördermittel zugeschossen werden müssen, um bei einem Mietzins in Höhe von etwa 6,50 €/m² überhaupt eine Kostendeckung innerhalb von 15 Jahren erzielen zu können.

Das eigentliche Grundproblem

ist freilich ein anderes: nämlich, dass ein hochwertig modernisiertes Gründerzeitgebäude zwar den Anforderungen eines Neubaus gleichkommen mag, aber mietrechtlich nicht als Neuschaffung gewertet wird. Höchst an der Zeit wäre es daher, Mietobjekte nach umfassenden Sanierungen vom Richtwertmietzins auszunehmen und zumindest eine angemessene Mietzinsbildung zu ermöglichen.

Dass andernorts die Modernisierung des Bestands eine gewichtigere Bedeutung beigemessen wird, zeigt

ein Blick nach Deutschland: umfassende Sanierungen sind selbst von der nun in Kraft getretenen Mietrechtsreform, die die Erlassung sogenannter Mietpreisbremsen ermöglicht, dezidiert ausgenommen. Von einer »umfassende Sanierungen« ist dann auszugehen, wenn das Investitionserfordernis 30% der Neubaukosten erfordert. Ob das nicht auch ein vernünftiger Anhaltspunkt für den österreichischen Gesetzgeber sein könnte? ♦