Gebrauchte Wohnungen

Sanierungsstau

Die Sanierungsrate kommt in Österreich nicht vom Fleck. Doch alte Immobilien mit hohem Energieverbrauch verlieren stärker an Wert, weil die Käufer teure Maßnahmen einpreisen – vom Heizungstausch bis zur Fassade. Rechnet sich die Sanierung?

VON ROBERT WIEDERSICH

Im neuen Jahr drohen steigende Energiepreise. Damit rückt das Thema Heizkosten wieder stärker in das Bewusstsein von Käufern und Mietern. Bei Immobilieninseraten muss der Heizwärmebedarf (HWB) in kWh pro Quadratmeter verpflichtend angegeben werden. Ein hoher HWB zeigt, dass das Haus noch nicht thermisch saniert wurde: „Ein viergeschoßiges Wohnhaus aus den 1970er-Jahren mit Balkonen und Satteldach kommt z. B. auf einen HWB von 140 kWh. Nach Dämmung von Fassade und oberster Geschoßdecke und mit neuen Fenstern lässt sich der Wert auf 30 kWh senken", sagt Gerhard Bayer, Energieexperte von der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT).

Doch im Einzelfall sind Sanierungen oft komplex und teuer. Teilweise scheitern sie immer noch an der Zustimmung von einzelnen Eigentümern. Die Sanierungsrate liegt daher seit Jahren trotz großzügiger Förderungen konstant niedrig bei 1,5 Prozent des Wohnungsbestands. Zwar stammen die jüngsten Zahlen aus dem Jahr 2022, aber Wohnbauforscher Wolfgang Amann geht nicht davon aus, dass die Rate 2023 und 2024 wesentlich höher liegen wird. „Nur beim Heizungstausch hat sich das Tempo in den vergangenen Jahren erhöht", so Amann, der alle zwei Jahre den Stand der Sanierungstätigkeit in Österreich erhebt.

Um das Klimaziel der scheidenden Regierung zu erreichen – ein Umstieg auf erneuerbare Energieträger bis 2040 –, müsste die Sanierungsquote doppelt so hoch sein. „Die Dekarbonisierung gelingt nur, wenn der Energieverbrauch deutlich gesenkt wird. Das Mittel der Wahl im Gebäudebereich ist dafür die Intensivierung der Wohnhaussanierung", so Amann.

Zu tun gebe es genug. In Österreich heizen immer noch 500.000 Haushalte mit Öl und über 800.000 mit Gas, die Hälfte davon in Wien. Zwar sind im Neubau fossile Heizungen bereits Geschichte und der Heizwärmebedarf sehr niedrig, wegen der aktuell niedrigen Bautätigkeit verändert sich der Gebäudebestand aber nur langsam. Entscheidend sind die bestehenden Wohnhäuser, viele davon aus den 1950er bis 1980er-Jahren und mit hohem Energieverbrauch.

Da es, anders als ursprünglich vorgesehen, kein verpflichtendes Ausstiegsdatum aus Öl und Gas im Jahr 2040 gibt, warten viele Eigentümer mit der Sanierung erst einmal ab. Gestiegene Baukosten und Zinsen tun das Übrige. Auch die Hoffnung, dass die Baufirmen wegen der Neubauflaute nun massiv in das Sanierungsgeschäft drängen, hat sich bislang nicht erfüllt.

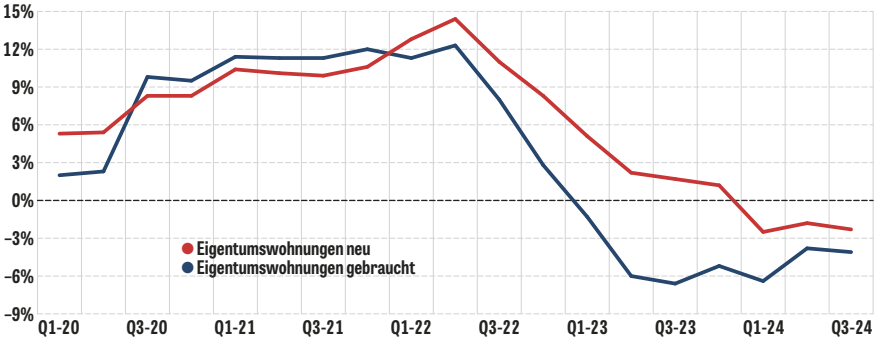
Stärkere Korrektur am Gebrauchtmarkt

Können sich Eigentümer also zurücklehnen und das teure Thema Sanierung auf die lange Bank schieben? Der Schuss kann nach hinten losgehen und den Wert der Immobilie senken. In den Boomzeiten stiegen die Preise für gebrauchte Wohnungen teilweise stärker als für neue Immobilien. Der Preisunterschied zwischen neuen und gebrauchten Wohnungen schrumpfte.

Seit der Zinswende 2022 ist das umgekehrt. Tatsächlich zeigt der Immobilienpreisindex der Nationalbank eine Zweiteilung des Marktes. Die Preise für neue Wohnungen stiegen nur noch leicht oder stagnierten. „Bei gebrauchten Wohnungen waren die Korrekturen viel ausgeprägter als bei neuen. Neue Wohnungen sind energetisch auf dem neuesten Stand, haben niedrigere Energiekosten, und man muss auf absehbare Zeit nichts investieren. Bei alten Wohnungen muss ich in vielen Fällen in den nächsten Jahren Geld in die Hand nehmen, um sie auf den neuesten energetischen Stand zu bringen", so Matthias Reith, Immobilienexperte bei der Raiffeisen Bank International. Zuletzt näherte sich die Entwicklung von neuen und von ▶

Stärkerer Preisrückgang bei gebrauchten Wohnungen

Eigentumswohnungen in Wien. Veränderung zum Vorjahresquartal in Prozent

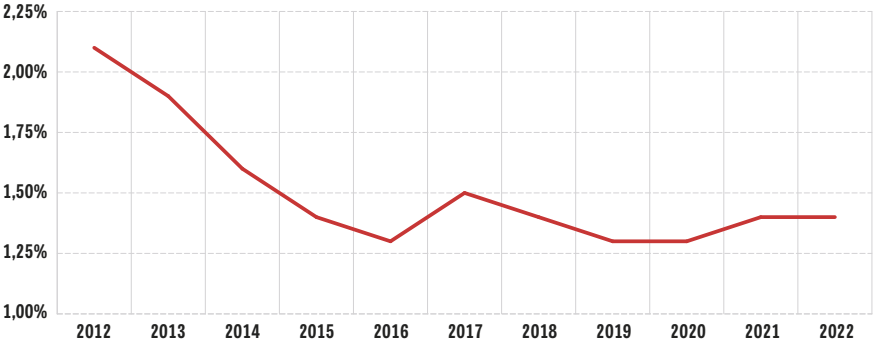


Grafik: GEWINN, Quelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr.

Während in der Boomphase 2020 und 2021 gebrauchte Wohnungen im Preis sogar stärker stiegen als neue, verloren sie nach der Zinswende 2022 stärker an Wert.

Sanierungsrate stagniert seit 2015

Sanierungsrate in Prozent vom gesamten Wohnungsbestand



Grafik: GEWINN, Quelle: IIBW

Nur ca. 1,5 Prozent des Wohnungsbestands werden jedes Jahr saniert. Seit 2015 hat sich die Rate kaum verändert. Die jüngsten Zahlen stammen von 2022. Aber auch 2023 und 2024 dürfte die Rate niedrig bleiben.

Foto: 2018 by Andrei Kuzniatsou - GettyImages.com, Bildbearbeitung: GEWINN

Vorzeigeprojekte wie in der Wiener Geblergasse sind noch die Ausnahme: Zwei Gründerzeithäuser wurden thermisch saniert (Senkung des Heizwärmebedarfs um 70 Prozent) und werden statt mit Gas nun über Erdwärmepumpen beheizt (li.: die Bohrung der Sonden im Hof).

gebrauchten Wohnungen wieder an. Das könnte ein Zeichen dafür sein, dass der größte Teil der Korrektur hinter uns liegt.

Der Immobilienindex der Nationalbank unterscheidet allerdings nicht zwischen „guten" gebrauchten Wohnungen, die in einem bereits sanierten Haus liegen, und jenen mit hohem Energieverbrauch, wo teure Sanierungsmaßnahmen erst anstehen. Im aktuellen Käufermarkt mit viel Angebot verkaufen sich unsanierte Immobilien deutlich schwerer als noch vor drei Jahren, als Wohnungen knapp und die Nachfrage hoch war.

Abschlag für unsanierte Häuser

„Ich erwarte, dass die Schere zwischen sanierten und unsanierten Immobilien in den nächsten Jahren weiter auseinandergeht. Schließlich schränke ich damit meine Zielgruppe sowohl bei den Käufern als auch bei den Mietern ein. Derzeit kann man noch relativ gute Preise für Wohnungen erzielen, die energetische Maßnahmen erfordern. Aber je länger man mit der Sanierung oder dem Verkauf wartet, desto mehr Auswirkungen wird man bei den Preisen sehen", sagt Immobilienbewerterin Sandra Hochleitner vom Beratungsunternehmen Resh Advisory.

In Deutschland hat das Institut für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel Millionen von Wohnungsangeboten in den größten deutschen Städten untersucht. Dabei zeigte sich, dass die Prämie für Immobilien mit einem niedrigen Energieverbrauch seit Beginn des Ukrainekriegs deutlich gestiegen ist. Die Ökonomen versuchten anhand der Daten, die nur auf den Energieverbrauch zurückzuführende Prämie unabhängig von Lage und Baujahr zu berechnen. Eine Wohnung mit der Energieeffizienzklasse A eines Neubaus kommt demnach auf einen Preisaufschlag von 652 Euro pro Quadratmeter gegenüber einer unsanierten Wohnung der Klasse D/E. Wohnungen mit dem Standard B/C schaffen immer noch einen Aufschlag von 320 Euro pro Quadratmeter gegenüber D/E. Der Unterschied bei der Miete betrug bei Klasse A 0,86 Euro pro Quadratmeter und Monat, bei B/C 0,34 Euro.

Pauschale Angaben, wie groß die Abschläge für sanierungsbedürftige Wohnungen sind, sieht Hochleitner kritisch: „Wir gehen die Maßnahmen durch, die in den nächsten fünf bis zehn Jahren anstehen, und preisen diese ein. Wurde z. B. die Gastherme erst erneuert, wird man keine Kosten für einen baldigen Tausch einkalkulieren, da es kein Ausstiegsdatum für Gasheizungen gibt. Wie groß der Abschlag ist, hängt auch stark von der Lage ab. In guten Lagen mit geringem Angebot erzielen auch sanierungsbedürftige Immobilien hohe Preise."

Gerhard Bayer, ÖGUT: „Zuerst den Heizwärmebedarf minimieren. Erst danach ist der Tausch des Heizungssystem an der Reihe."

Wie hoch sind die Kosten?

Das IfW kommt in seiner Studie auf Kosten für die energetische Sanierung von 705 Euro pro Quadratmeter im Mehrfamilienhaus. Damit würde der Preisaufschlag für Immobilien mit der besten Energieeffizienz die Kosten fast zur Gänze decken – noch vor Abzug von Förderungen.

Sind diese Werte auch für Österreich realistisch? Wir fragen bei Michael Pichlmair nach. Der Perchtoldsdorfer hat mit seinem Immobilienunternehmen Resida in den vergangenen 17 Jahren rund 500 Wohnungen saniert. „Wir haben gerade ein Haus im siebten Bezirk aus den 1950er-Jahren mit 1.000 Quadratmetern Wohnnutzfläche für 460 Euro pro Quadratmeter saniert. Dabei wurden Fassade und Dachboden gedämmt und die Fenster getauscht. Dadurch haben wir den Heizwärmebedarf um rund 80 Prozent gesenkt."

Im Einfamilienhausbereich liegen die Sanierungskosten deutlich höher. Die Umweltschutzorganisation Global 2000 rechnet für ein Haus aus den 1970er-Jahren nach Abzug von Förderungen mit Kosten zwischen 800 und 1.200 Euro pro Quadratmeter,

Fotos: zeininger architekten, ÖGUT/Petra Blauensteiner

allerdings bereits inklusive Heizungstausch.

Egal, ob Mehrparteien- oder Einfamilienhaus: „Idealerweise minimiert man zuerst den Heizwärmebedarf des Gebäudes auf das technisch sinnvolle Minimum. Erst danach ist der Tausch des Heizungssystems an der Reihe“, empfiehlt Energieexperte Bayer. Aus Kostengründen kann man die beiden Maßnahmen auch mit zeitlichem Abstand durchführen.

Beim anschließenden Heizungstausch läuft es im städtischen Gebiet entweder auf den Umstieg auf Fernwärme oder auf eine Wärmepumpe (Luft oder Erdwärme) hinaus. Auch wenn es oft viel Überzeugungsarbeit bei einzelnen Eigentümern bedeutet, rät Bayer wegen der geringeren Kosten und aus technischen und rechtlichen Gründen zu einer gemeinsamen Lösung für das ganze Haus. „Dann steht bei der Luftwärmepumpe ein großes Gerät am Dach oder Dachboden, und bei der Erdwärmpumpe reicht ein Technikraum im Keller. Von dort führen die Leitungen in die einzelnen Wohnungen.“ Das ist deutlich effizienter, als wenn einzelne Eigentümer mühsam versuchen, Wärmepumpen zu installieren.

Immobilienbewerterin Sandra Hochleitner: „Erwarte, dass die Schere zwischen sanierten und unsanierten Immobilien weiter auseinandergeht.“

Foto: Sima Prodinger

Zahlt es sich aus?

Soll man sich also den Aufwand für die Sanierung antun oder lieber verkaufen und in eine neue, energetisch hochwertige Immobilie investieren? Die Daten des IfW aus Deutschland deuten darauf hin, dass sich Wertsteigerung und Sanierungskosten bestenfalls die Waage halten. Zusätzlich senkt man die laufenden Kosten und erzielt höhere Mieten.

Für Immobilienunternehmer Pichlmair spricht in der Vermietung weniger die höhere Miete als der geringere Leerstand für die Sanierung: „Wir sehen eine viel stärkere Nachfrage der Mieter nach sanierten Wohnungen.“ Auch sollte man die Kosten von unsanierten Immobilien ehrlich kalkulieren: „Der Instandhaltungsaufwand ist dort deutlich höher. Wir hatten z. B. in einem Wohnhaus in Niederösterreich ständig kaputte Gasthermen wegen des kalkhaltigen Wassers. Seit dem Umstieg auf Fernwärme haben wir diese Probleme nicht mehr“, so Pichlmair.

Bei zu hohen Sanierungskosten rät Bewerterin Hochleitner aber zu einem Verkauf: „Manche Immobilien lassen sich nicht mehr wirtschaftlich sanieren. Da bekomme ich gerade als kleiner Wohnungs- oder Zinshauseigentümer den Mehraufwand weder beim Verkauf noch in der Vermietung abgegolten.“

Tripple

FOTO.
LIVE+VIDEO.
INTERNET.
CONTENT.

Wir streamen, content-marketen, fotografieren, filmen, webdesignen, social-media-advertisen und machen all die schönen Internet-Dinge mit Anglizismen im Namen und KI im Subtext.

Als Vorreiter, so wie immer* schon. Aber jetzt an neuer Adresse im Tripple Townhouse.

Also ganz neu, noch besser. *Seit 1994.

NEUE ADRESSE: TRIPPLE TOWNHOUSE
1200 WIEN, KLOSTERNEUBURGER STR. 38/G3

+43 (1) 4065927-0

WWW.TRIPPLE.AT
OFFICE@TRIPPLE.AT