



IMMOBILIEN FOKUS

HOME & BUSINESS

ÖSTERREICHS INNOVATIVES MAGAZIN FÜR WOHNEN – GEWERBE – IMMOBILIEN

Der eigene Teich vor der Tür

Schwimmteiche erfrischen den Körper und erfreuen das Auge.

Überblick + Homestory: Wie wohnt eine Designerin? + Aus Alt mach Neu: Wie renoviere ich richtig? + Feng-Shui: Quelle des Wohlbefindens in den eigenen vier Wänden + Ratgeber + **Blau-Lagune-Spezial: Einrichtungshilfen für ein angenehmes Leben + Finanzierung**

Wenn man solche Wohnräume betrachtet, so kann sich kaum jemand vorstellen, dass auch diese einmal eine Baustelle waren.



Foto: Ladenstein



Foto: Ladenstein

Die eigenen vier Wände zu einer privaten Oase oder zu einem repräsentativen Schmuckstück umzubauen betrifft wahrscheinlich jeden Menschen einmal in seinem Leben. Besonders Hartgesottene machen diese Erfahrung auch mehrmals in ihrem Leben.

Eine Altbauwohnung mit hohen Räumen, alten Parketten und Flügeltüren günstig anzumieten, dann geschickt zu sanieren und schließlich langfristig zu bewohnen ist der Traum vieler Stadtbewohner. Wohnungsmieter sind zunächst zurückhaltend mit baulichen Investitionen, da es sich beim Mietobjekt im Grunde nicht um ihre eigenen vier Wände handelt und es schon mal passieren kann, dass sich nach einer aufwendigen Wohnungssanierung die privaten Umstände spontan ändern und wieder ein Wohnungswechsel ansteht. Oft ist daher die Sorge bei Mietern groß, dass im Falle eines Auszugs sich alleinig der Vermieter über die getätigten Investitionen freut und dieser die Wohnung dann wieder höherwertig vermietet wird. Noch schlimmer ist der Gedanke, dass der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses sogar den Rückbau einfordern könnte.

Das Mietrechtsgesetz regelt diese Situation aber klar. Hauptmieter können durchwegs auf ihre Kosten eine Mietwohnung durch Professionisten verbessern, wenn dies dem Stand der Technik entspricht oder einem wichtigen verkehrsüblichen Interesse des Hauptmieters dient.

Es können daher beispielsweise Sanierungsmaßnahmen wie die Errichtung neuer Sanitär-, Strom- und Heizungsanlagen, Telefonleitungen, Antennen und auch Energiesparmaßnahmen sowie ein Fenstertausch letztendlich vom Vermieter nicht verhindert werden. Darüber hinaus hat der Mieter das Recht, seine finanziellen Aufwendungen für wesentliche Verbesserungen in seiner Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter ersetzt zu bekommen. Es müssen hierbei die Arbeiten jedenfalls zuvor dem Vermieter angezeigt werden und die Rechnungen der Professionisten dem Vermieter vorgelegt werden. Eine jährliche Abschreibung der getätigten Investition ist zu berücksichtigen.

Sanierung bei Wohnungseigentum?

Bei Eigentumswohnungen stellt sich die Situation für den stolzen Käufer wieder ganz anders dar. Viele anlagefreudige Interessenten sind am Wohnungsmarkt unterwegs und suchen eine günstige sanierungsbedürftige Altbauwohnung, um diese nach kurzer Sanierung möglichst renditeträchtig wiederzuvermieten. Sanierungsfreudige Vermieter von



Foto: Bulthaup

Ob die Stromleitung zur Wohnung für eine zeitgemäße Küche (Herd mit 380 Volt Starkstrom) überhaupt ausreichend dimensioniert ist, sollte vorab sichergestellt werden.



Foto: Roland Popp

Architekt DI Roland Popp ist Vorstand der CPI Thes Immobilien AG und Leiter des Planungsbüros innerhalb der CPI Immobiliengruppe. Er ist verantwortlich für die Projektentwicklung von Wohnimmobilien und Dachgeschloßausbauten.

Wohnungssanierung – viel Aufwand, wenig Rendite?

Einzelwohnungen in typischen Zinshäusern, die vor 1945 errichtet wurden, werden ihre Investitionen genau kalkulieren müssen. Denn unabhängig davon, was diese Wohnung am freien Markt an Mietzins erzielen würde, ist einzig der gesetzlich zulässige Richtwertmietzins anwendbar. Ohne Zuschläge und Abstriche beträgt dieser für eine typische Wohnung der Kategorie A derzeit beispielsweise in Wien 4,63 Euro pro Quadratmeter. Bei diesem doch relativ niedrigen gesetzlich zulässigen Mietzins muss eine Einzelwohnungssanierung genauestens kalkuliert werden. Die Inanspruchnahme einer Landesförderung sollte geprüft werden, ebenso wie die Möglichkeit, Zuschläge zum Richtwertmietzins durch Verbesse-

rungen an der Liegenschaft zu erzielen (Aufzug, Müllraum, Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Garage, Gemeinschaftsantenne etc.).

Eine zu vermietende Altbauwohnung sollte im Rahmen einer Sanierung insbesondere auch hinsichtlich der möglichen Zuschläge zum Richtwert für eine gehobene Wohnungsausstattung geprüft werden. So erhöhen gute Ausstattungen wie etwa der Einbau eines besonders stattlichen Badezimmers, Marmorböden, Sternparkettböden, Sicherheitstüren oder gleich der Einbau von mehreren Bädern und Toiletten den Richtwert um jeweils ein paar Prozent. Vermietet ein Vorsorgewohnungsinhaber üblicherweise seine Wohnung nur befristet, so kommt der

Bauliche Tipps für die Sanierung von Altbauwohnungen

- Je nach Zustand der Wohnung kann die Sanierung technisch sehr anspruchsvoll, zeitaufwendig und somit kostenintensiv werden. Eine vorherige detaillierte Befundaufnahme einer Wohnung vor Ankauf bzw. Anmietung gemeinsam mit Fachleuten ist daher jedenfalls immer anzuraten.
- Um die Vielseitigkeit einer Sanierung in technischer Hinsicht anzudeuten, sollen hier nur ein paar Gedankenansätze erwähnt sein, die bei jeder Wohnungssanierung zunächst bedacht und kalkuliert werden sollten.
- Die alten Gas-, Wasser- und Stromleitungen werden in der Regel zur Gänze zu erneuern sein. Anderenfalls lassen Sie sich den guten Zustand der Installationsleitungen nach dem Stand der Technik vom Fachmann bestätigen.
- Ob die Stromzuleitung zur Wohnung überhaupt für eine zeitgemäße Küche (Herd mit 380 Volt Starkstrom) und für sonstige Wohnausstattungen ausreichend dimensioniert ist, sollte vorab sichergestellt werden.
- Auch die Funktionsfähigkeit einer schon allfällig vorhandenen Heizungsanlage sollte jedenfalls vom Fachmann geprüft werden.
- Beim Einbau einer neuen Gaszentralheizung ist zunächst die Lage eines geeigneten und betriebsdichten Kaminfanges für die Gastherme sicherzustellen.
- Parkettböden können über 100 Jahre alt sein und manchmal wieder ordentlich saniert werden. Falls der Unterboden jedoch nur mehr knarrt und schief ist, die Parketthölzer beschädigt sind oder große klaffende Fugen aufweisen, wird ein Bodenaustausch unvermeidlich sein.
- Ein geplanter Fenstertausch ist zuvor jedenfalls mit der zuständigen Behörde (MA 19, MA 37) hinsichtlich Material, Konstruktion, Form, Farbe und Sprossenausbildung abzuklären.
- Ein nachträglicher WC- oder Badezimmereinbau ist zwar baurechtlich einfach mittels einer Bauanzeige abgewickelt, jedoch ist schon im Vorfeld in technischer Hinsicht die Abwasserführung und die Entlüftung zu klären.
- Falls Nassräume bereits vorhanden sind, ist zu prüfen, inwieweit eine Feuchtigkeitsisolierung für die bestehende tragende Holzdecke vorhanden ist. Oftmals haben alte Holzdecken in Nassräumen aufgrund fehlender oder schadhafter Isolierungen Feuchtigkeitschäden. Gegebenenfalls müssen die beschädigten tragenden Holzträger getauscht werden.
- Wanddurchbrüche und Abbruch von Wänden: Bei vielen Wohnungssanierungen in bestehenden Zinshäusern ist die Schaffung von großzügigen, zusammengelegten Räumen geplant. War



Foto: Ladenstein

bislang der Abbruch von gemauerten Scheidewänden oder die Herstellung von großen Durchgängen in Wänden bislang baubehördlich unproblematisch und mittels einfacher baulicher Mittel (Ziegelüberlage) zu bewerkstelligen, hat sich die Situation aber im letzten Jahr grundlegend geändert. Da die Scheidewände in Zinshäusern unter anderem auch die Queraussteifung des Gesamthauses im Erdbebenfall sichern, ist aufgrund der aktuellen Normenlage bei derartigen Bauführungen gleichwertiger statischer Ersatz für abgebrochene Scheidewände bzw. größere Wandöffnungen zu schaffen (z. B. Einbau eines Stahlrahmens).

■ Landesförderung:

Bei Sanierungsarbeiten wie WC-Einbau, Bad-Einbau, Einbau einer Gasetagenheizung, Einbau von Schallschutz- und Wärmeschutzfenstern sowie bei Durchführung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen, gewährt beispielsweise das Land Wien eine Annuitätzuschussförderung. Der Einbau einer einbruchshemmenden Wohnungseingangstüre gemäß ÖNORM B 5338 wird mit einem einmaligen, nicht rückzahlbaren Beitrag im Ausmaß von 20 Prozent der Kosten, maximal jedoch mit 400 Euro je Türflügel, gefördert.

Nützliche Links

- www.wohnfonds.wien.at
- www.magwien.gv.at/baupolizei
- www.wien.gv.at/ma25/richtwert.htm
- www.magwien.gv.at/amtshelfer/stadtentwicklung/fensterauswechslung.html
- www.magwien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/mietvertrag-bestandteile/kategorie.html
- www.magwien.gv.at/ma50st/verbesserung/wohnung.htm
- www.cpi.co.at



Foto: Ladenstein

Die stilsicheren Elemente kommen erst nach der Renovierung. Vorerst muss die Basis geschaffen werden.

gesetzlich vorgeschriebene Befristungsabschlag von 25 Prozent zum Tragen, d. h. der zulässige Hauptmietzins beträgt beispielsweise in Wien für eine befristete Kategorie-A-Wohnung durchschnittlich nur mehr 3,47 Euro pro Quadratmeter. Die Sanierungskosten sollten daher im Idealfall schon vor Ankauf einer Altbauwohnung möglichst sorgfältig hinsichtlich der erzielbaren Mieten kalkuliert werden. Es ist durchaus möglich, dass sich ein auf den ersten Blick vermutetes Schnäppchen am Wohnungsmarkt nach Ankauf und Sanierung als wenig renditeträchtig herausstellt. Wenn der Altbauwohnungseigentümer die Wohnung zur Eigennutzung vorsieht, ist die Situation schon ganz anders. Eine sinnvolle Investition in die eigene Wohnung für die eige-



Foto: Grüne Erde

Wer eine großzügige Altbauwohnung saniert, kann auch entsprechend Platz für „neue“ Räume einplanen.

nen Bedürfnisse rechtfertigt die Sanierungskosten in jedem Fall und wird auch den Verkehrswert der Eigentumswohnung erhöhen. Vorsicht gilt hier nur bei übertriebenen technischen Zusatzausstattungen und bei ausgefallenen Gestaltungen, die nicht jedermanns Geschmack treffen, da diese Investitionen bei einer allfälligen Veräußerung der Wohnung vom Markt nur selten angenommen und vergütet werden. •