



# Der Einfluss der thermischen Sanierung auf den Immobilienwert (ein kaum beachteter Investitionsbonus)

---

Fachveranstaltung  
Investieren mit Gewinn  
31.03.2009



Mag. Karl Wiesflecker

Akad. geprf. Immobilienfachberater,

---

Gewerblicher Hausverwalter

allg. beeideter gerichtl. Sachverständiger für Immobilien

Kompetenz bei Immobilien

Hausverwaltung Franz Kramas

Liechtensteinstraße 36, 1090 WIEN

Tel.: 317 75 51

Fax: 310 15 69

Mail: [gf@kramas.at](mailto:gf@kramas.at)



---

Thermische Sanierung  
ist ein *kaum beachteter*  
Investitionsbonus

# Argumentationen zum Thema thermische Sanierung!!!!!!

---

- Wozu brauchen wir überhaupt einen Energieausweis
- Kosten einer thermischen Sanierung stehen nicht in wirtschaftlicher Relation zu den Einsparungen bei den Energiekosten
- Das kostet überhaupt zuviel
- Was bringt mir eine Kellerdeckendämmung, ich wohne ja im obersten Geschoss

# Was haben diese Argumente mit dem Immobilienwert zu tun?

---

- Objektive Wertzumessung im Sinne der geltenden Immobilienbewertungsverfahren
- Subjektive Wertzumessung im Sinne einer Abwägung unmittelbar wirkender Interessen

# Objektive Wertzumessung im Sinne der geltenden Immobilienbewertungsverfahren

---

- Wertzumessung im Bereich Gebäudesachwert
- Beseitigung von unmittelbar zu behebenden Substanzschäden (Reparaturrückstau)
- Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten
- Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes
- Reduktion von laufenden Instandhaltungsaufwendungen und damit verbunden geringeres Leerstellungsrisiko bei der Verwertung

## Subjektive Wertzumessung im Sinne einer Abwägung unmittelbar wirkender/ empfundener Interessen

---

- Steigerung der Wohnqualität
- Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes
- Einbeziehen von anderen Erhaltungsarbeiten in ein Thermisches Sanierungsprojekt
- Wirtschaftlicher Anreiz durch Verwertungskonzepte (steuerliche Abschreibungen im Bereich Vermietung und Verpachtung, mietrechtliche Möglichkeiten, Förderungsmöglichkeiten, steuerliche Vergünstigungen auch für den Endverbraucher verstärken)
- Meinungsbildung im Rahmen der Bestimmungen des WEG





# Wie soll der Weg weitergehen?

## (im Sinne der Wertbeurteilung)

---

- Klares Bekenntnis dazu, dass der Vergleich eines sanierten Objektes gegenüber einem unsanierten Objekt so zu behandeln ist, dass das sanierte im Wert steigt und nicht das unsanierte im Wert fällt. (Aufbau auf dem bestehenden Wertbeurteilungssystem).

# Wie soll der Weg weitergehen?

## (Anforderungen an die Politik)

---

- Verstärkung der bereits verkündeten win- win Situation ( Förderung- Arbeitsplatzsicherung- Qualitätsverbesserung- Verringerung des Schadstoffausstosses)
- Verstärkung der steuerlichen Anreize für Verwerter, die freifinanziert investieren wollen (Abschreibungszeiträume, mögliche Rücklagenbildungen.....usw.)
- Einbindung der thermischen Sanierung in die Mietzinsbildung. (Möglichkeit einer angemessenen Mietzinsbildung, oder Zuschlagssystem.

**Mit Geduld, Einsatz und  
Bemühen kommt man ans Ziel**

**Herzlichen Dank für Ihre**

**Aufmerksamkeit!**

