

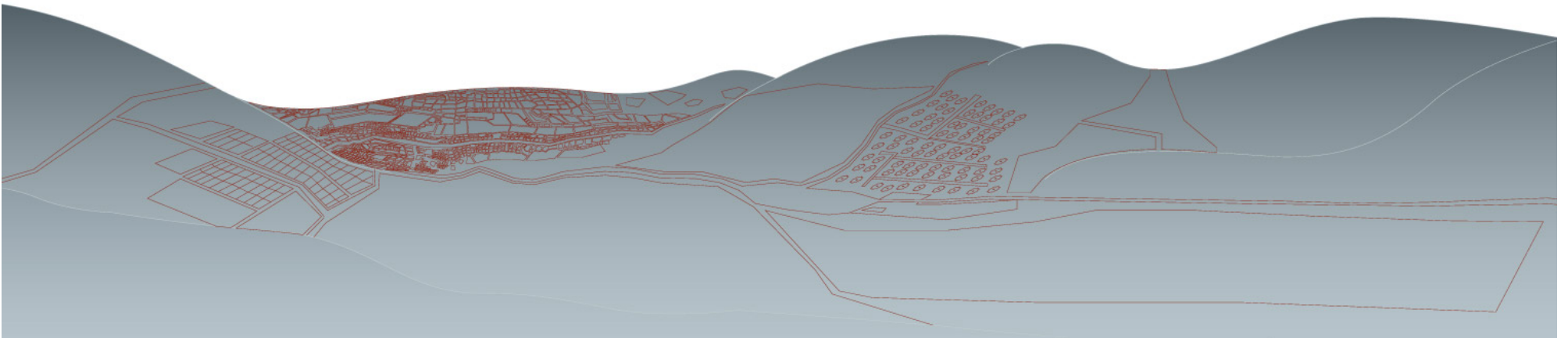
Tagung „Zentren stärken – Leerstand beseitigen“

Immobilien mobilisieren

Werkzeuge für die Bestandsmodernisierung

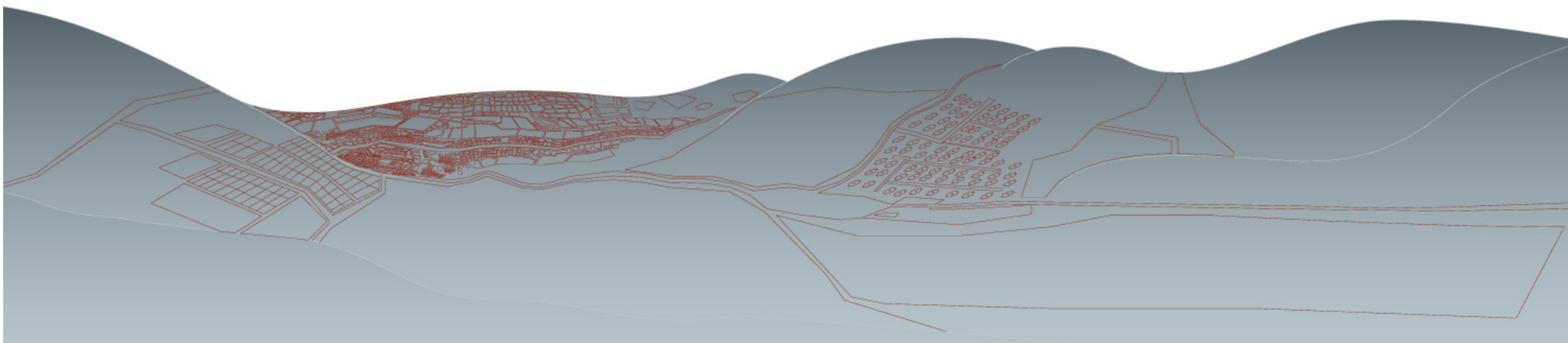
Robert Korab

raum & kommunikation



Das Büro **raum & kommunikation**

Stadt entwickeln in vielen Facetten

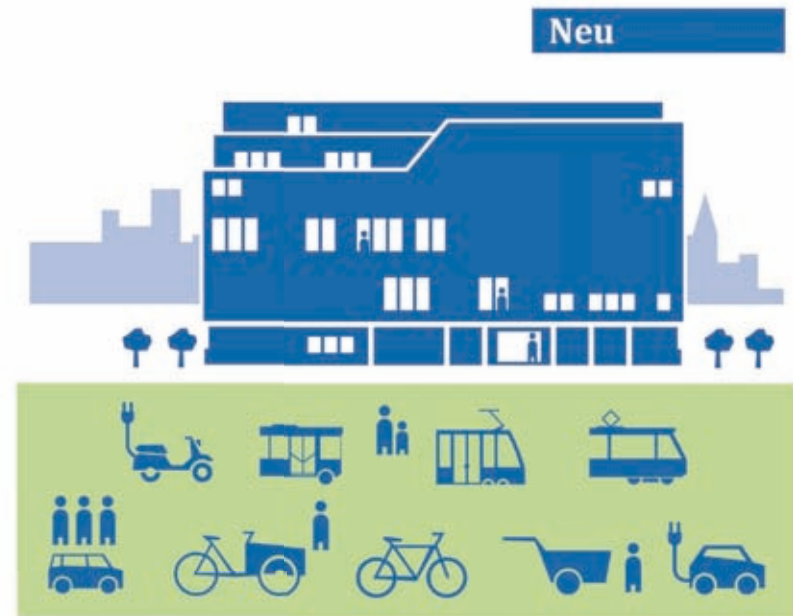
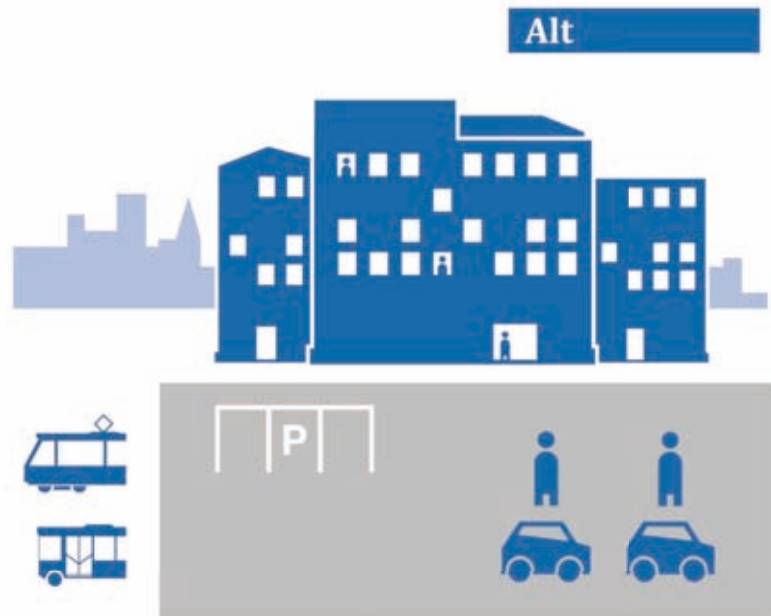




Stadtentwicklung und Städtebau



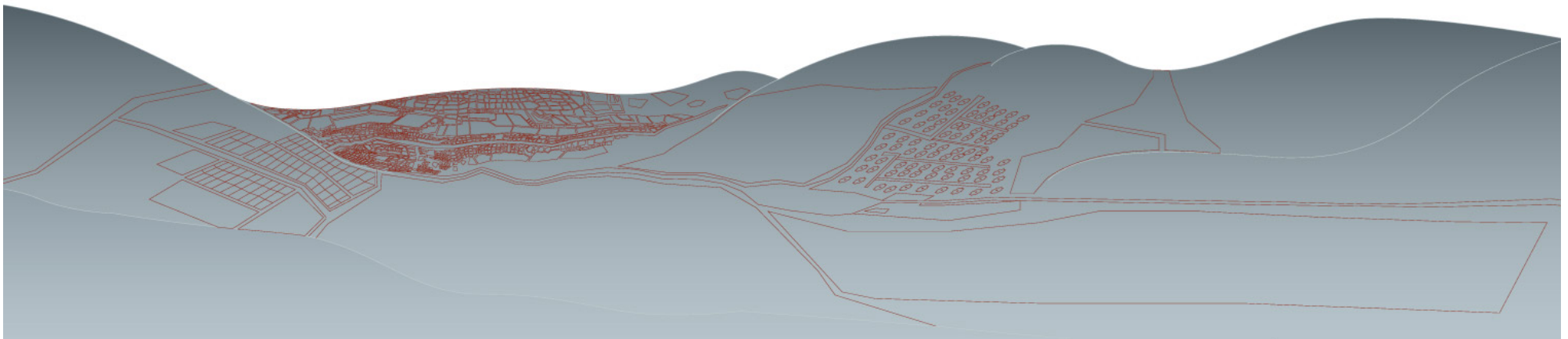
Bauen



Copyright: Projektbüroortum Wohn - wohnen und mobilität,
Space Design GmbH in Kooperation mit raum & kommunikation GmbH.

Neue Mobilität

Wovon wir ausgehen können



» Menschen suchen Orte am Markt aber suchen Orte nach Menschen



» Menschen leben in Gemeinschaft



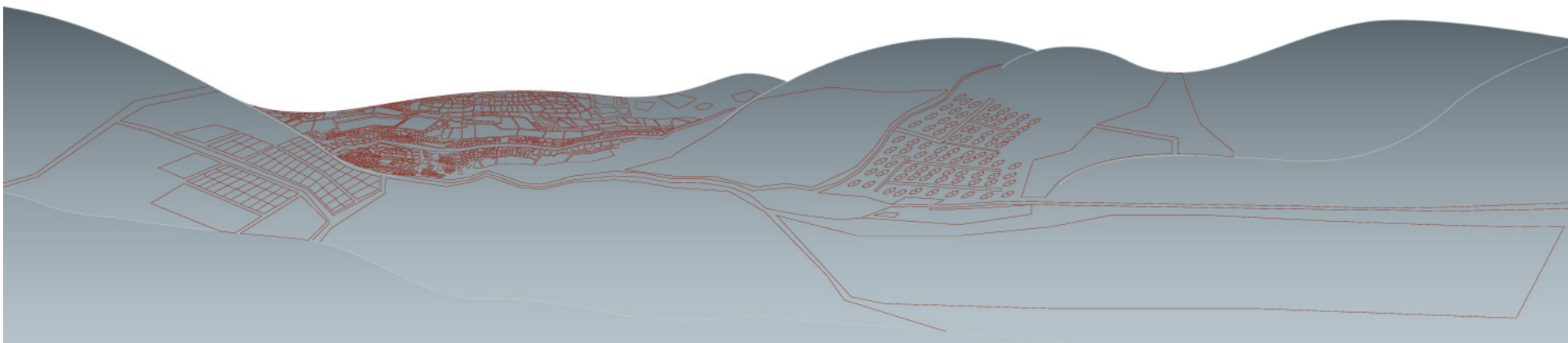
»Orte bieten Möglichkeiten deren Potenzial wir für die Menschen heben können





Immobilien eines großen österr. Immobilienunternehmens mobilisieren

November 2008



repräsentative Objekte im Portfolio

Objekte	< 1000	1000-1400	1400-1800	1800-2200	> 2200
40er	Obj. 892 Leoben	Obj. 810 Graz	Obj. 6_ESG Villach	Obj. 1608 Innsbruck	Obj. 604 Kitzbühel
50er	Obj. 819 Liezen	Obj. 813 Graz	Obj. 503 Salzburg	Obj. 114 Wien	Obj. 109 Wien
60er	Obj. 417 Wels	Obj. 915 Krumpend. Wörther	Obj. 511 Unken	Obj. 144 Wien	Obj. 143 Wien
70er	Obj. 931 Klagenfurt	Obj. 451 Lienz	Obj. 171 Wien	Obj. 639 Innsbruck	Obj. 1104 Wien
Hochhaus	Obj. 864 Leoben	Obj. 926 Klagenfurt	Obj. 466 Linz	Obj. 181 Wien	
Ferien/ländlich	Obj. 826 Irdning	Obj. 265 Rosegg	Obj. 637 Tiersee	Obj. 635 Velden	Obj. 282 Bad Kleinkirchh.



Objekt 810



Objekt 144



Objekt 926



Objekt 858



Objekt 181

- der Prozess
- Beispielhafte Objekte
- Objektpools

der Prozess

Modernisierungsliste - P2

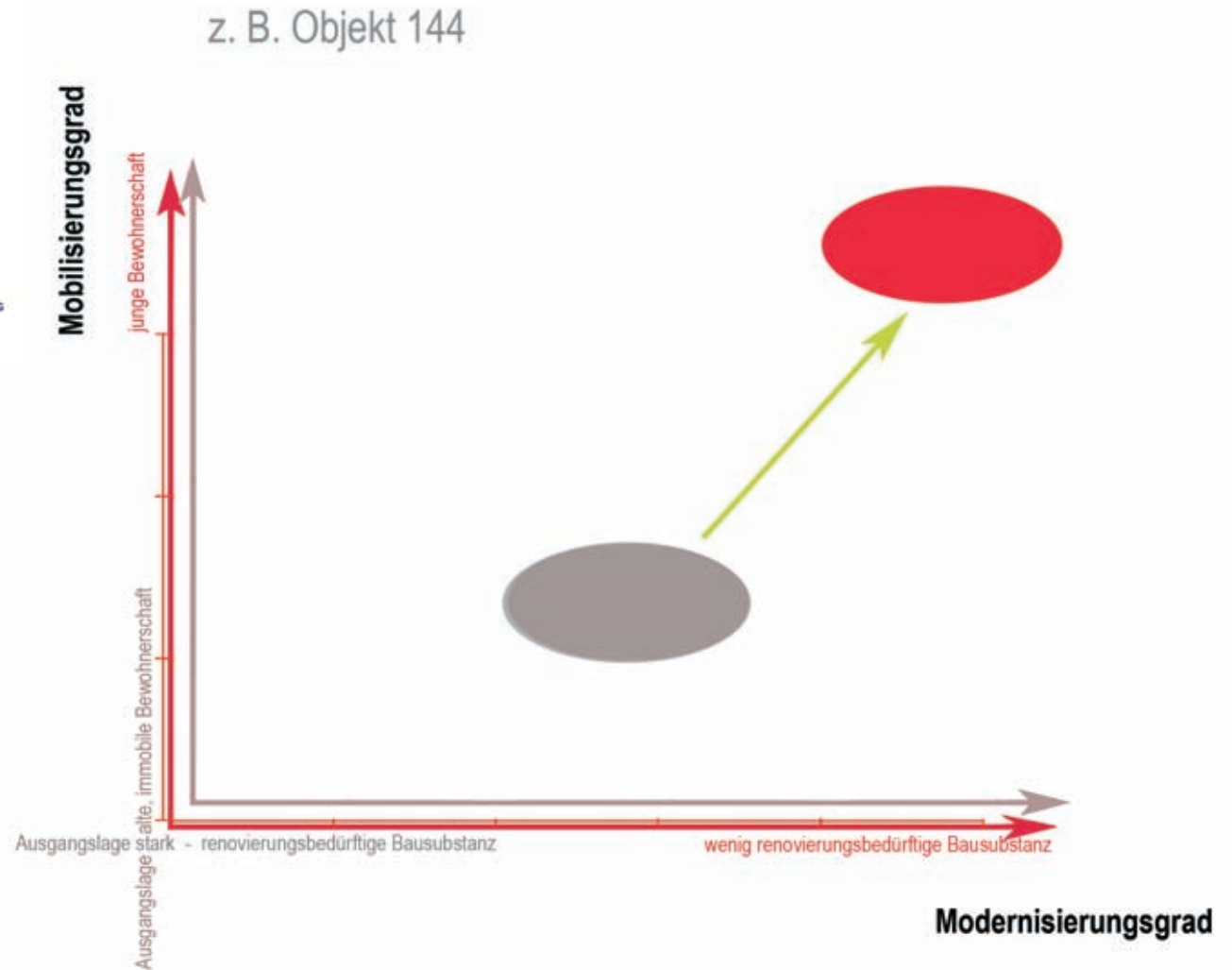
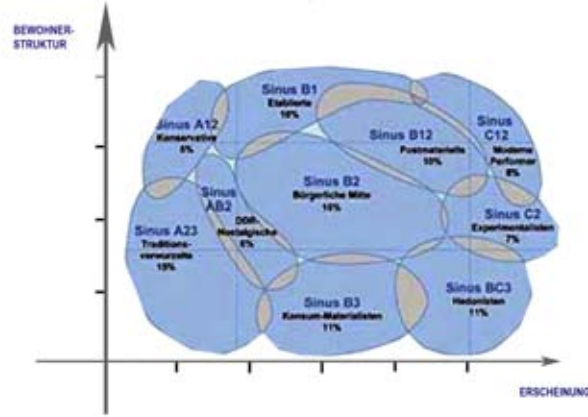
		€/m² WNfl.	andere
IV	Aufwertung durch Loggia - Balkon - Wintergarten		
IV. 1.	Adaptierung/Sanierung		
a	vorhandener Balkon Best. Balkonaufbau abbrechen, Glattstrich, Abdichtung, Winkelverblechung, Dämmung 6 cm, Plattenbelag + Dämmung Untersicht 3 cm Geländer neu	240 €/m²	Fläche
		300 €/ laufm	
	in Summe ca	600 €/m²	
b	vorhandene Loggia	600 €/m²	
c	vorhandener Wintergarten mit Berücksichtigung der Einsparung Vollwärmeschutz		
IV. 2.	Neubau		
a	Balkone billig aus Stahl	600 €/m²	Fläche
b	Loggien	700 €/m²	Fläche
c	Wintergärten mit Berücksichtigung der Einsparung Vollwärmeschutz	1000 €/m²	Fläche
IV. 3.	Komplett neue Fassade vorgesetzt		
a	Balkone		
b	Loggia/ Wintergarten Variante		
c	inklusive der Erweiterung der bestehenden Belichtungsflächen in der bestehenden Aussenwand und Berücksichtigung de Einsparung des Vollwärmeschutz	1000 €/m²	neue Fläche
V	Aufwertung der Erschließungssituation		
V. 1.	Hauseingangssituation außen		
V. 2.	Entree - innen		
V. 3.	Brieffachanlage	100 € /	WE
V. 4.	Stiegenhäuser	10 €/m²	Fläche
V. 5.	Lifte		
	neu		
	Variante einfach	70 000 € -	
	Variante exklusiv	100 000 €/	pro Lift
	Instandsetzung		
	Lifttechnik neu nur Führungsschienen alt	30 000 € -	
	Problem bei Liften in Glas / schwierig zu reinigen und Wartungsaufwand höher!	50 000 €/	
VI	Nachrüsten von Gemeinschaftsräumen		

projekt: immobilien mobilisieren

Quelle: Landkarte Zielgruppen nach Sinus/
Internet

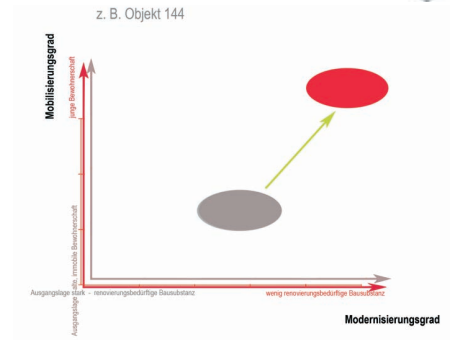


Grafik Entwicklung der Immobilie als Korrelation zwischen Bewohnerstruktur und Erscheinungsbild
vorhandene Bewohnerstruktur / vorhandene Erscheinung → angestrebte Bewohnerstruktur, angestrebte Erscheinung



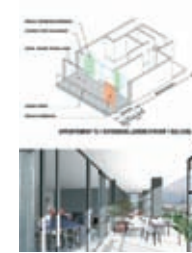
projekt: immobilien mobilisieren

der prozess:



potential

+ idee



= strategie

fact - sheet

Lage, Image, Ertrag bauliche Qualität Gebäude



development - sheet

auswahl aus der modernisierungsliste

Objekt 144

development -sheet

projekt: immobilien mobilisieren

development sheet

3. Kombination der Indikatoren zu Typologie / Kategoriebildung

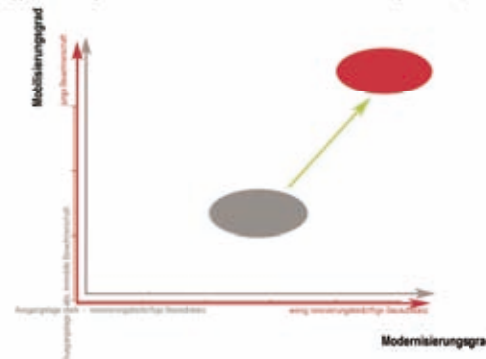
Objekt 144_Wien_2. Bezirk; Rustenschacherallee 30, 32;

Baujahr 1967

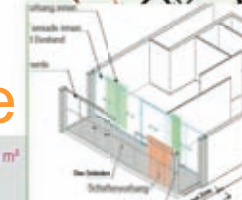


A Qualität des Umfeld - Imagewerte - Ertragspotential + **B Bauliche Qualität des Bestands**

Einschätzung: Lage: Potential sehr hoch, da hervorragende Lage am Prater; **Bewohnerstruktur mobilisierbar???**
Aber **neue Flächenwidmung aus dem Jahre 2003** Bauland Wohngebiet; Bauklasse II (mind. 2,50 höchst - 12,00 m); **o = offene Bauweise**; d.h. lt. § 76 / 10 die bebaute Fläche darf nicht mehr als 1/3 der Bauplatzfläche betragen! Potential DG: Lt. Schnitt ist caher die zulässige Gebäudehöhe mit 12,00 schon erreicht bzw. mit 14,00 m schon überschritten. Schätzen daher Potential für Anträge: „ DG geplant; derzeit Prüfung einer Umwidmung, da 1,5 m für DG - Ausbau fehlen“, eher schwierig ein, da die zulässige Höhe vom Bestand bereits teilweise überschritten. Problem diesbzgl. scheint weiter der relativ schmale Baukörper mit 10,50 m und die zusätzlich BB nicht höher als 4,50 m. Erhebliches Potential für Verbesserung der Wohnungen scheint möglich durch den Zubau einer neuen 2,00 m breiten Freiluftzone = thermisch getrennt z. B. Loggien/ Wintergarten/ Balkon d. h. eine neue Fassade über die ganze Länge und **Erweiterung der Wohnnutzfläche in jeder Wohnung!**



idee: neue Fassade / z. B. auch als - Standard



idee

4. Maßnahmen lt Modernisierungsliste

Gesamtnutzfläche = 4303 m²

- I. Umfassende thermische Sanierung der Gebäudehülle, **Fenstertausch = 200 €/m²** auf < 45 kW h / m² und Jahr; Energieeffizienzklasse B oder A
- II. 1. Steigleitungen?
- II. 2. Fernwärmeanschluss od. Erneuerung mittels Anlagenkontraktung
- II. 4. Sol-Anlage
- III. 3. Aufwertung der Grundrisse z. B. evtl. Entfernung nicht tragender Wände, **neuer Standard Avantgarde?**
- IV. 3. Balkone entfernen / **Komplett neue Loggien/ Balkon-Schicht** z. B. 2,00 m vorgesetzt dazu Erweiterung der Belichtungsfächen in der bestehenden Außenwand / Fassade!
- V. Eingangssituation / Stiegenhäuser mit einfachen Mittel aufwerten / 10. 000 € - schlicht
- VI. evtl. Nachrüsten von Kinderwagenabst. im EG; Kinderspielräume; Radabstellplätze außen
- VII. Wohnungsmodernisierung auf Wunsch Neuer BUWOG Standard = Avantgarde / cool; (der Preis liegt zwischen classic und exklusiv) f oder selbst?
- X. Aufwertung der Parkmöblierung; Kleinkinderspielplatz; auf Wunsch Eigengarten im EG € / m² mögl.

5. mögliches Verfahren / Strategie der Umsetzung

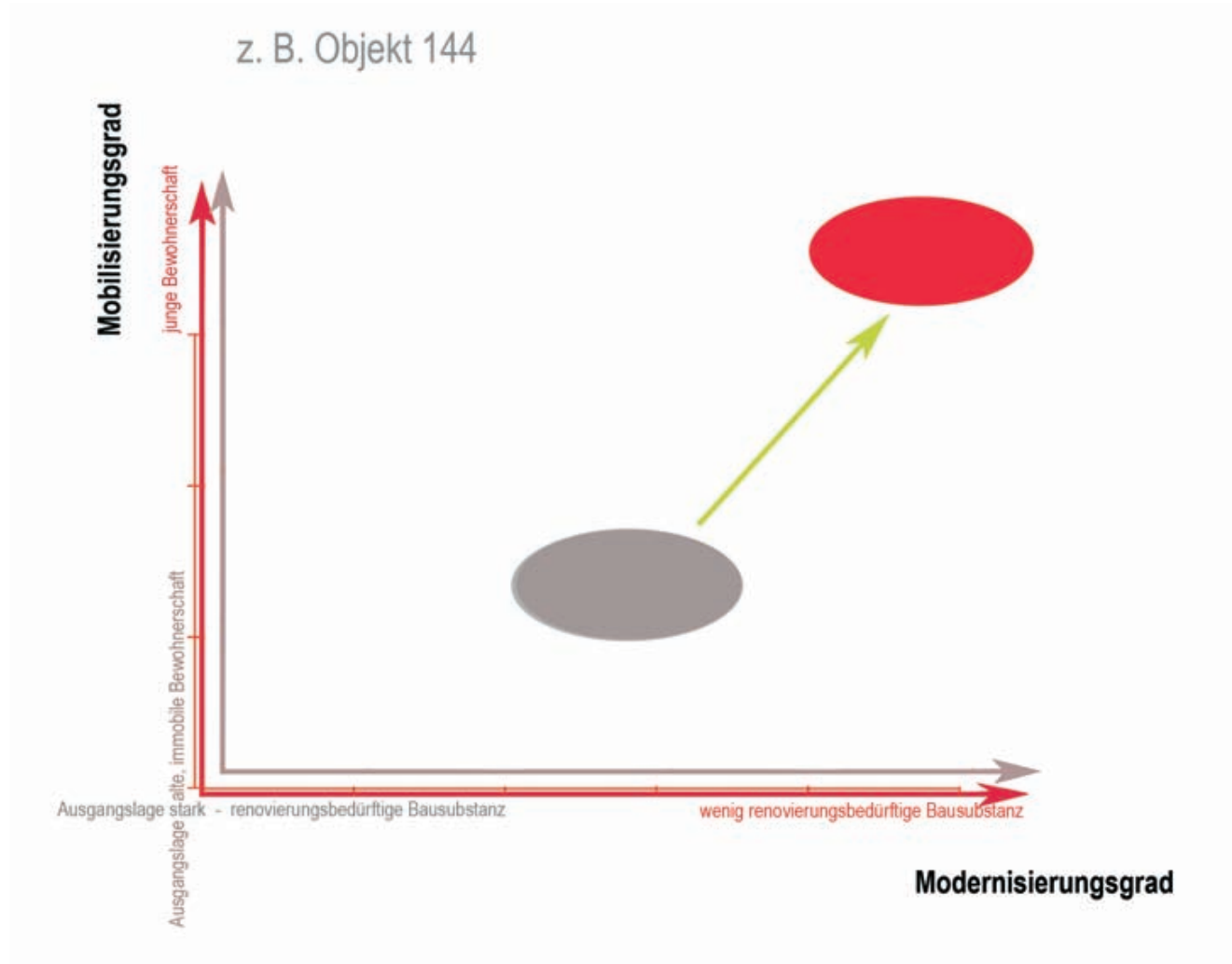
1. **Neuen - Standard bilden!** Variante für hochwertig Objekte in guter Lage! Thermisch getrennte Freiluftzone 2-3 m breit bestehend aus Wintergarten / Balkone / Loggia vorgesetzt vor bestehende Fassade/ best. Außenwand öffnen./ Erweiterung der Wohnnutzfläche!
2. **Einzelaufgabenstellung Standard bilden / adaptierbar!** Evtl. auch Objekt-Pool - mit anderen relevanten Objekten!

Beispielhafte Objekte

Beispielobjekt Wien 2. Bezirk – Bestand Baujahr 1967



Beispielobjekt Wien 2. Bezirk – Entwicklungsszenario



Beispielobjekt Wien 2. Bezirk – Modernisierungsvorschläge

4. Maßnahmen It Modernisierungsliste

Gesamtnutzfläche = 4303 m²

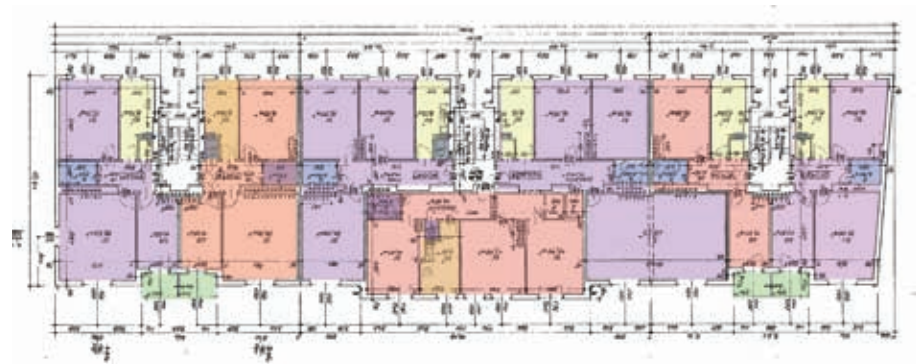
- I. Umfassende thermische Sanierung der Gebäudehülle, **Fenstertausch** = 200 €/m²
auf < 45 kW h / m² und Jahr; Energieeffizienzklasse B oder A
- II. 1. Steigleitungen?
- II. 2. Fernwärmeanschluss od. Erneuerung mittels Anlagenkontraktung
- II. 4. Sat-Anlage
- III. 3. Aufwertung der Grundrisse z. B. evtl. Entfernung nicht tragender Wände_neuer Standard Avantgarde?
- IV. 3. Balkone entfernen / Komplett neue Loggien/ Balkon-Schicht z. B. 2,00 m vorgesetzt
dazu Erweiterung der Belichtungsflächen in der bestehenden Außenwand / Fassade!
- V. Eingangssituation / Stiegenhäuser mit einfachen Mittel aufwerten / 10. 000 € - schlicht
- VI. evtl. Nachrüsten von Kinderwagenabst. im EG; Kinderspielräume; Radabstellplätze außen
- VII. Wohnungsmodernisierung auf Wunsch Neuer Standard = Avantgarde / cool; (der Preis liegt
zwischen classic und exklusiv) ! oder selbst?
- X. Aufwertung der Parkmöblierung; Kleinkinderspielplatz ; auf Wunsch Eigengarten im EG € / m² mögl.

projekt: immobilien mobilisieren

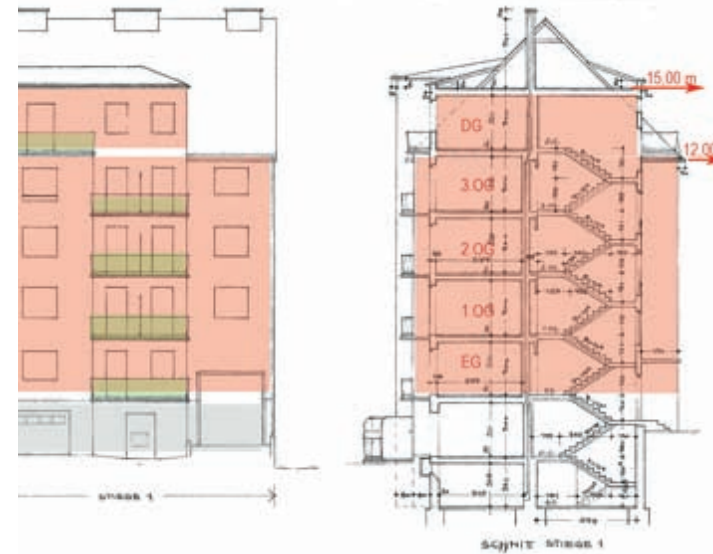
Beispielobjekt Wien 2. Bezirk – Visualisierung



Beispielobjekt Wien – Überprüfung Grundrisspotenziale



Beispielobjekt Wien – Überprüfung Nachverdichtungspotenziale



Beispielobjekt Innsbruck – Bestand Baujahr 1943, 1975



Baujahr 1943



Baujahr 1975



Beispielobjekt Innsbruck – Modernisierungsvorschläge – 2 Fälle

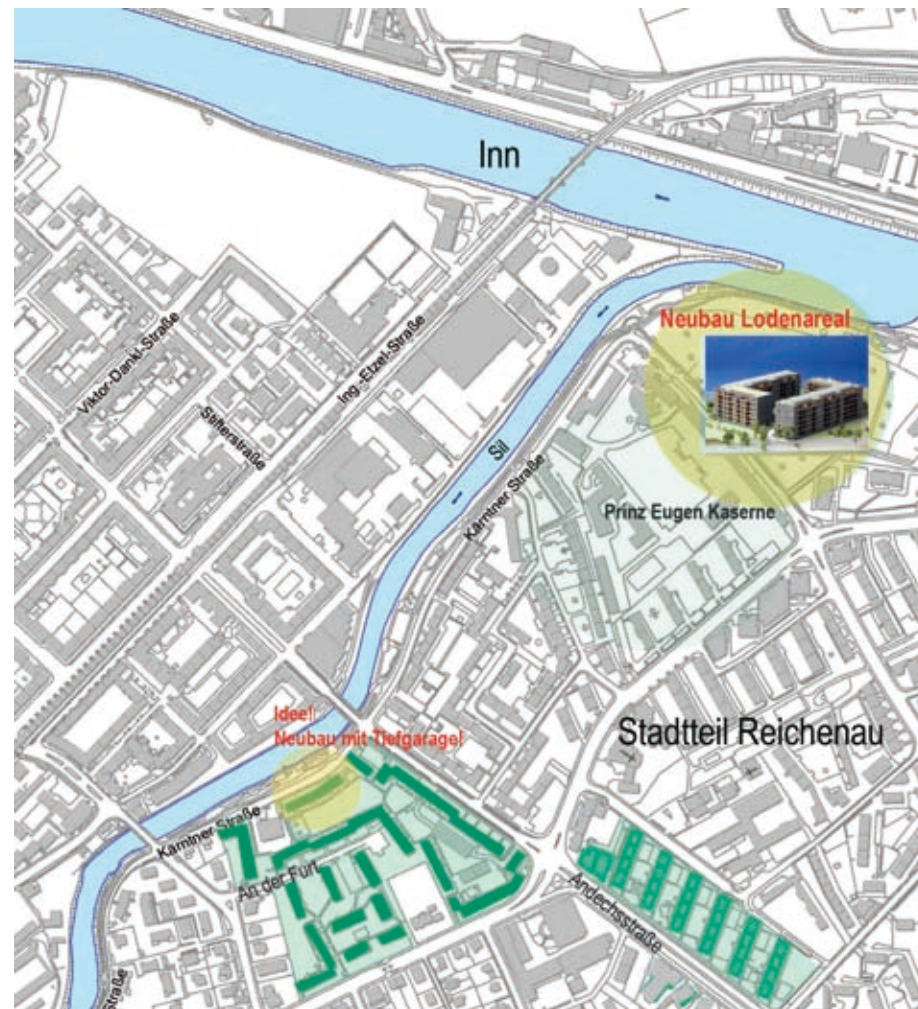
4. Maßnahmen lt. Modernisierungsliste / Häuser konventionell / Fall 1

- I. Umfassende thermische Sanierung der Gebäudehülle, **Fenstertausch** Holz - Alufenster auf < 45 kW h / m² und Jahr; Energieeffizienzklasse A-B, verbesserter Niedrigenergiestandard 25 kwh pro m² a
- II. 2. Erneuerung der Heizungsanlage auf umweltfreundliche Energieträger
- II. 4. Sat-Anlage
- III. 3. Einfache zeitgemäße Aufwertung der Grundrisse z. B. Entfernung nicht tragender Wände
- IV. 1. a Balkonsanierung
- V. Eingangssituation / Stiegenhäuser aufwerten / 30. 000 €
- V. 5 Lifte prüfen
- VI. a Gemeinschaftsräume ergänzen, auch Wellness, Kinderspielräume; Kinderwagenabstellräume, Radabstellplätze außen
- VII. Bei Freiwerden Wohnungsmodernisierung Standard = innen / z. B. classic
- VIII. 2 Aufstockung der Häuser = mod. Dachgeschossausbau / Statik prüfen!
- X. Aufwertung der Freiraumqualität / aufwendig - Parkmöblierung; Kleinkinderspielplatz; Niveaus, etc. einflechten neuer Nutzungen z. B. Eg siehe Punkt VI. a „Gesund bei der “

4. Maßnahmen lt Modernisierungsliste / 1 Haus „future“ / Fall 2

- XII. **Abriss / Neubau mit zweigeschossiger Tiefgarage darüber neuer Platz;**
- X. Aufwertung der Freiraumqualität / aufwendig - Parkmöblierung; Kleinkinderspielplatz; Niveaus, etc. einflechten neuer Nutzungen z. B. Eg siehe Punkt VI. a „Gesund bei der Buwog“!

Beispielobjekt Innsbruck – Visualisierung Fall 2 Teilabbruch und Neubebauung



Objektpools

Objektpools:

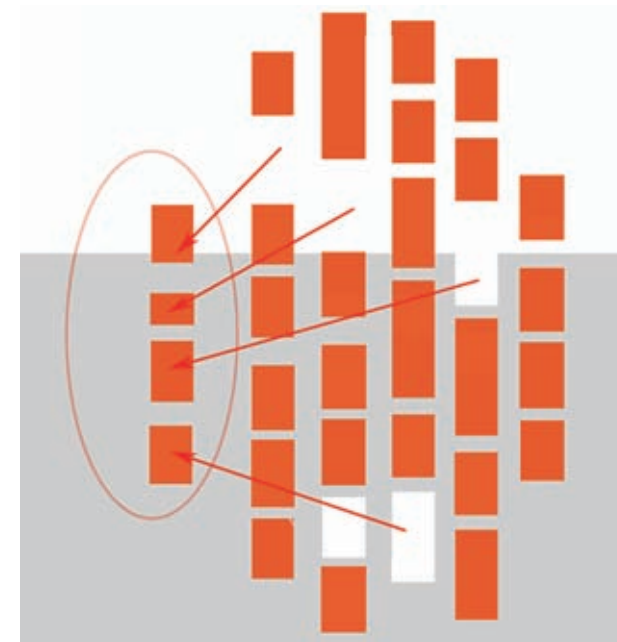
A Qualität des Umfeld - Imagewerte - Ertragspotential

B Bauliche Qualität des Bestands



nicht das Baujahr sondern

Objekte	< 1000	1000-1400	1400-1800	1800-2200	> 2200
40er	Obj. 892 Leoben	Obj. 810 Graz	Obj. 6_ESG Villach	Obj. 1608 Innsbruck	Obj. 604 Kitzbühel
50er	Obj. 819 Liezen	Obj. 813 Graz	Obj. 503 Salzburg	Obj. 114 Wien	Obj. 109 Wien
60er	Obj. 417 Wels	Obj. 915 Krumpend. Wörther	Obj. 511 Unken	Obj. 144 Wien	Obj. 143 Wien
70er	Obj. 931 Klagenfurt	Obj. 451 Lienz	Obj. 171 Wien	Obj. 639 Innsbruck	Obj. 1104 Wien
Hochhaus	Obj. 864 Leoben	Obj. 926 Klagenfurt	Obj. 466 Linz	Obj. 181 Wien	
Ferien/ländlich	Obj. 826 Irdning	Obj. 265 Rosegg	Obj. 637 Tiersee	Obj. 635 Velden	Obj. 282 Bad Kleinkirchh.



Objekte gleicher Zielvorstellung

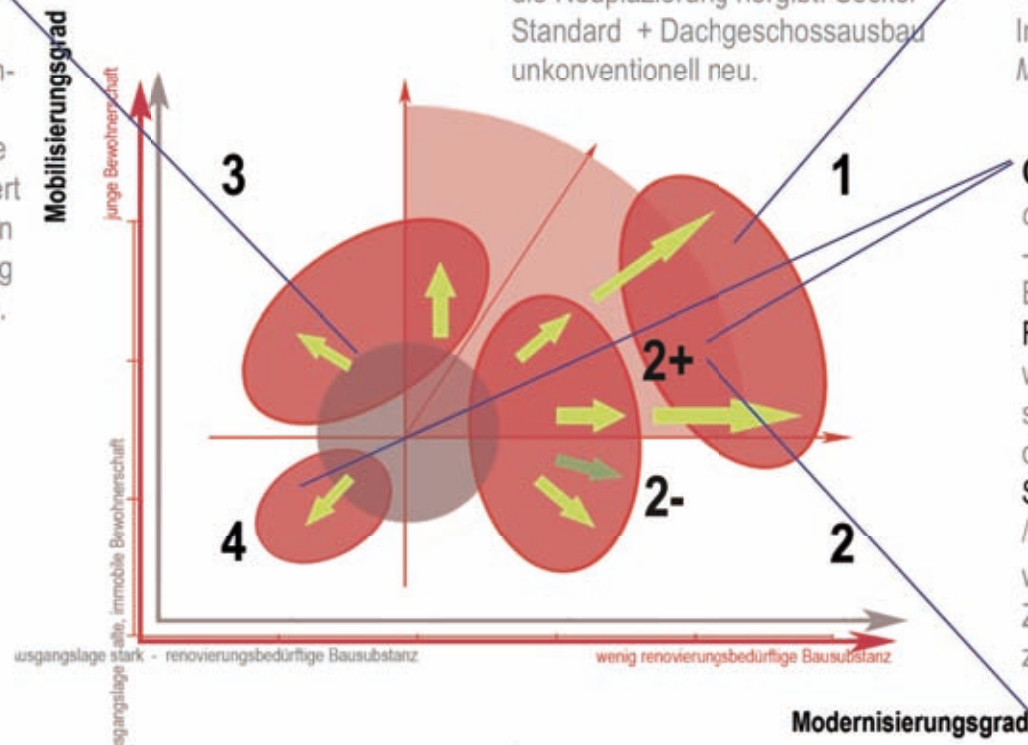
Objektpools: Gruppenbildung

A	Qualität des Umfeld - Imagewerte - Ertragspotential	+	B	Bauliche Qualität des Bestands
---	---	---	---	--------------------------------

Gruppe 3 „platonische Ehe + Hausfreunde“ = Sondernutzung z. B. Studentenwohnheim: Der zu erwartende geringe Ertragswert soll durch Adaption auf Sondernutzung gesteigert werden.

Gruppe 2/+DG 1 „alt und jung vermählen“; Voraussetzung gute Lage, die Neuplatzierung hergibt: Sockel Standard + Dachgeschossausbau unkonventionell neu.

Gruppe 1 „Neue Liebhaber suchen“, zu erwartender hoher Ertragswert! - Neuplatzierung am Markt - neues Image! - Fassade - priv. Freiräume“
Motto: „Gesund bei der Buwog“



Gruppe 2 +/plus 1 „Hohe Abfindung und neue Heirat“; Sehr gute - gute Lage, zu erwartender hoher Ertragswert!
Fall 1 Der größere Teil der Häuser wird konventionell auf hohem Niveau saniert; **Fall 2** ein Teil des Bestandes entwickelt sich zunächst zurück **Segment 4** - wird entleert abgerissen / neu gebaut; oder generalsaniert / wie neu!
Zusätzliches Potential vorhanden z. B. übergreif. Freiraum als Attraktor

Gruppe 2 - „Geringe Abfindung“ + Warten auf Neuanfang“ mittlere bis schlechte Lage; geringe Erträge, Sanierung auf dem Minimalstandard

Gruppe 2 + „Hohe Abfindung“ Gute - mittlere Lage, guter Ertragswert, verkaufb. Objekte; Konventionelle Sanierung auf hohem Niveau

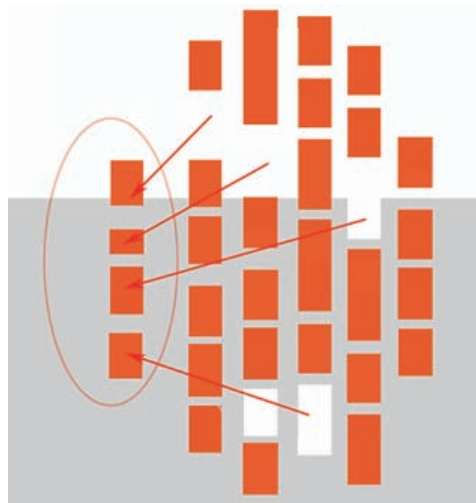
Objektpools: Maßnahmenmatrix

Modernisierungsliste Gruppenzuordnung im Vergleich

		Gruppe 1+2		Gr. 1	Gr. DG 1+2		Gr. 2 +	Gr. 2 -	Gr. 3
		Fall 1	Fall 2		Fall 1	Fall 2			Sonderf.
I	Thermische Sanierung der Gebäudehülle auf Energieeffizienzklasse	A - B	A	A	A - B	A+ Kühl	A	B	A - B
II. 1	Erneuerung Wohnungsinstallationen		X	X					
II. 2	Erneuerung der Heizungsanlage auf umweltfreundliche Energieträger	X	X	X	X		X	wenn Förd.	X
II. 4	Medienversorgung modernisieren SAT - Anlage, Kabel; Wireless LAN	X	X	X		X	X		
III. 3	einfache zeitgemäße Aufwertung der Wohnungen	X		X			X	X	
III. 4	Umbau/Neubau Wohnungen / Wohnungsmix nach Bedarf ergänzen					X			X
IV. 1	Balkonsanierung	X			X		X	X	
IV. 3	Loggien, Balkonzone ergänzen; Zubau private Freiräume high level		X	X		X			
V.	Aufwertung Stiegehäuser moderat / aufwendiger	X	X		X	X	X	X	X
V. 5	Lifte moderat / aufwendiger		X	X		X	X	X	X
VI.	Nachrüsten von Gemeinschaftsr., Kinderwagenabstellr. Radabstellpl. außen			X				X	X
VI.a	Gemeinschaftsr./ luxuriöse Variante / Wellness "gesund bei der BUWOG"	X	X				X		
VII.	Wohnungsmodernisierung Standard innen		Excl.od.Av.	Avantgarde				brauchb.	brauchb.
VIII.	Aufstockung + Dachgeschossausbauten	X	X						
IV.	Nachverdichtung / evtl. ergänzende Nutzungen	X	X						
X.	Aufwertung der Freiraumqualität moderat / aufwendiger		X X	X	X	Dachterr	X	X	X
XI.	Nachrüsten von Stellplätze / auch Miete od. Kauf in Betracht		X	X		X			
XII.	Abriss								

Verfahren / Instrumente im Vergleich

Gr. 1+2		Gr. 1	Gr. DG 1+2		Gr. 2 +	Gr. 2 -	Gr. 3
Fall 1	Fall 2		Fall 1	Fall 2			Sonderf.
Realisierungswettbewerb je Objekt od. Objektpool	Idee und Konzept	Neuer Standard über Wettb. od. Geladen	DG - Ausbau Jedes Objekt individuell		selbst + Freiraum planer	selbst + Freiraum planer	Wettbew. mit Betreiber
2.Stufe Bearbeitungsge							



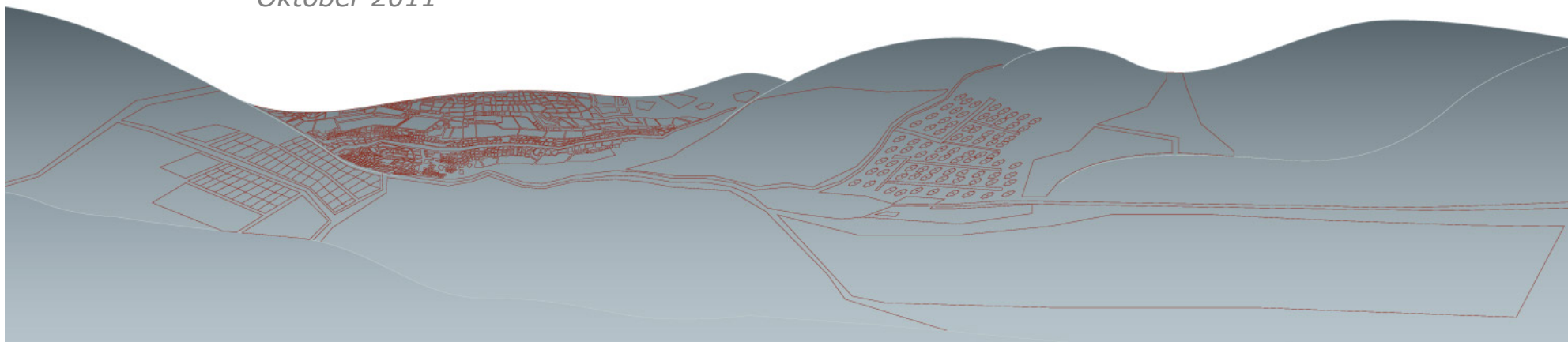
immobilien mobilisieren..... immobilien mobilisieren..... immobilien mobilisieren.....
immobilien mobilisieren..... immobilien mobilisieren..... immobilien mobilisieren.....

Bestandsentwicklung der Schwarzatal Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH

B Neupositionierung / Modernisierung / Umbau von Siedlung III

B1.4 Ausarbeitung Entwicklungsszenarien für Siedlung III

Oktober 2011









- » A Bewertung der Häuser nach 3 Kriterien, Analyse und Schlussfolgerung
- » B Entwicklungsszenarien für unterschiedliche Teile der Siedlung auf Basis von Zustand und Leerstandsquote, Erträgen und Kosten und BewohnerInnenstruktur; Design beispielhafter Umsetzungen: Einzelsanierung und Generalsanierung von Teilgebieten, Mietfreimachung und Neuentwicklung
- » C Entwicklung eines „Standardmaßnahmenkatalogs“ für Sanierung / Modernisierung
- » D Berechnung der Sanierungskosten und des „Turn Around“ (unter Berücksichtigung von Förderungen) für die unterschiedlichen Umsetzungsszenarien

- » Kriterien für die Bewertung und Kategorisierung der Häuser:
 - » Leerstand (Gewichtung 25%): 4 Punkte – kein Leerstand; 3P – 1WE; 2P – 2WE; 1P – 3WE, 0P – 4WE
 - » Ertragssituation / EVB (Gewichtung 50%): 4 Punkte bei > € 10.000.-; 3P € 7.500.- bis 10.000.-; 2P € 5.000.- bis 7.500.-; 1P bis € 5.000.-
 - » Zeitpunkt „Turn Around“ Rücklagenrückstände in Jahren (Gewichtung 25%): 4 Punkte 0 bis 2 J.; 3P 2 bis 4 J.; 2P 4 bis 7 J.; 1P > 7 J.
- » Die Häuser werden bewertet als:
 - » Positiv wenn >10,5 Punkte
 - » Neutral wenn 8,5 bis 10,5 Punkte
 - » Negativ wenn <=8,5 Punkte

A BEWERTUNG - Leerstand



A BEWERTUNG - Erträge



ERTRÄGE aus HMZ/WIEDERVERMIETUNGSENTGELT in FOLGE NEUVERMIETUNG

Ternitz Siedlung III
STAND 2011

Legende:

3000 - 4000
EUR/Jahr

2000 - 3000
EUR/Jahr

1000 - 2000
EUR/Jahr

0 - 1000 EUR/
Jahr

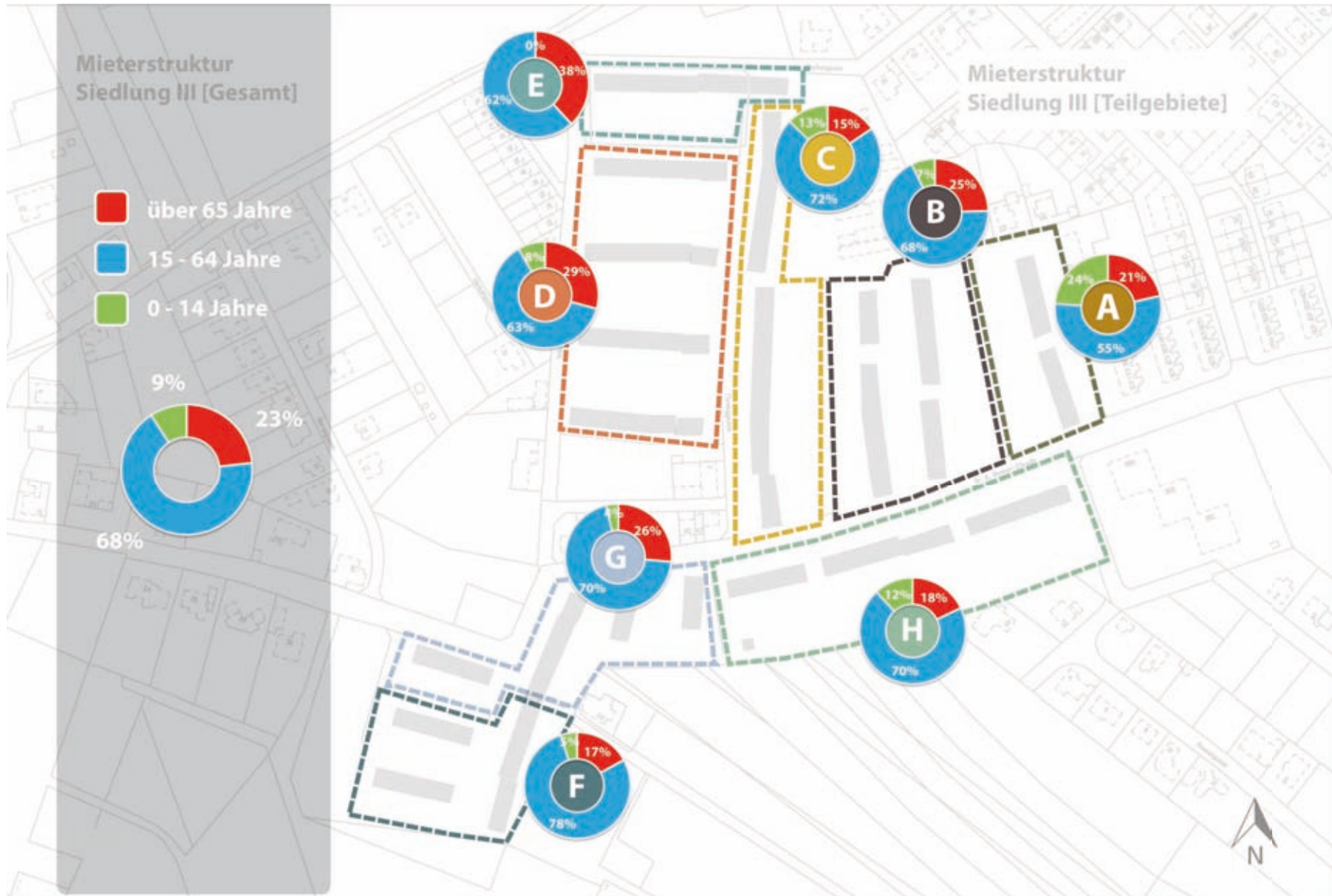
keine Erträge aus Wiedervermietungsengelt

Grundstücke
Siedlung III

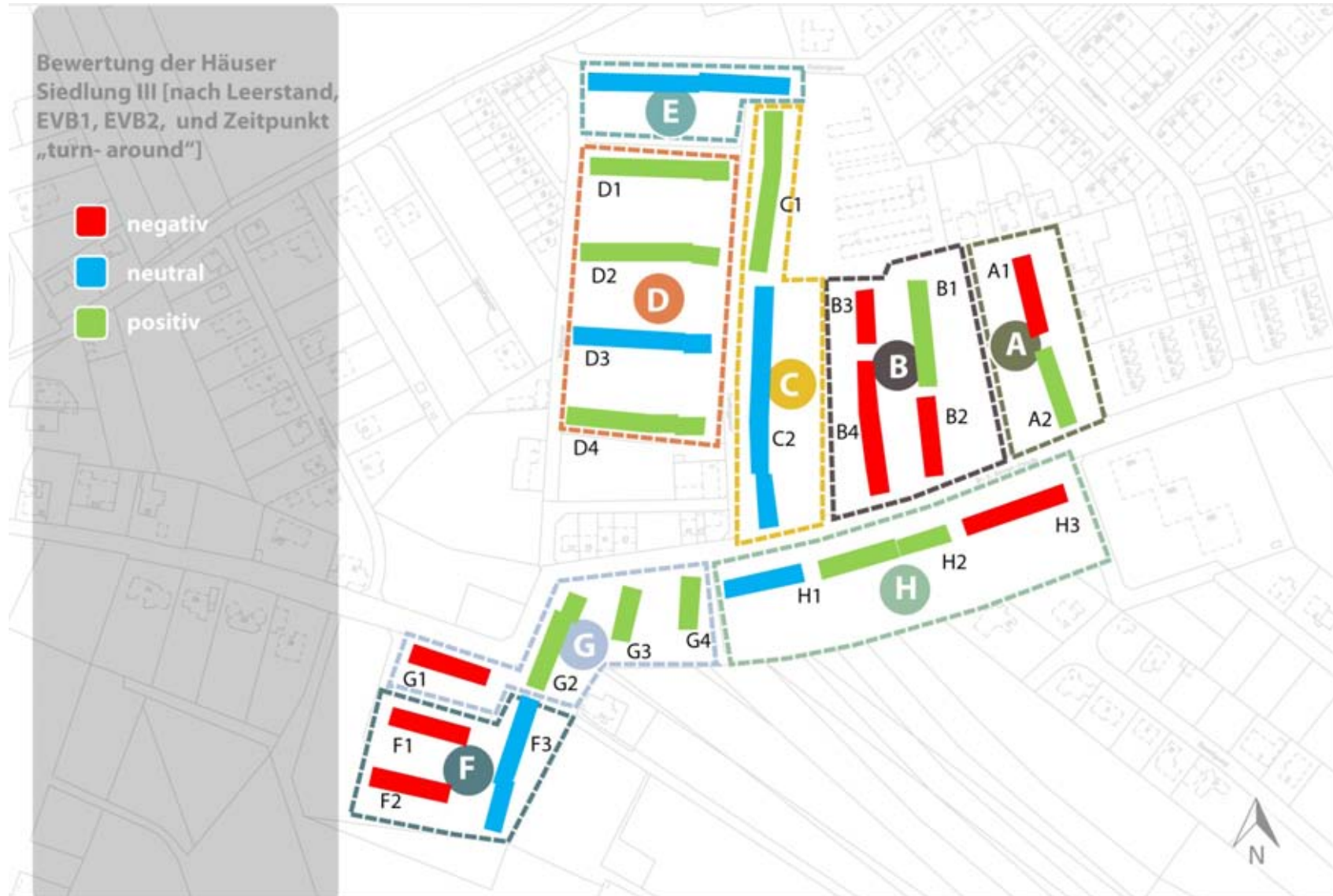
Quellen: Buchhaltung SAG

Projekt: STAL 2
Projektleiter:
Bearbeitung: MK

A BEWERTUNG - Mieterstruktur

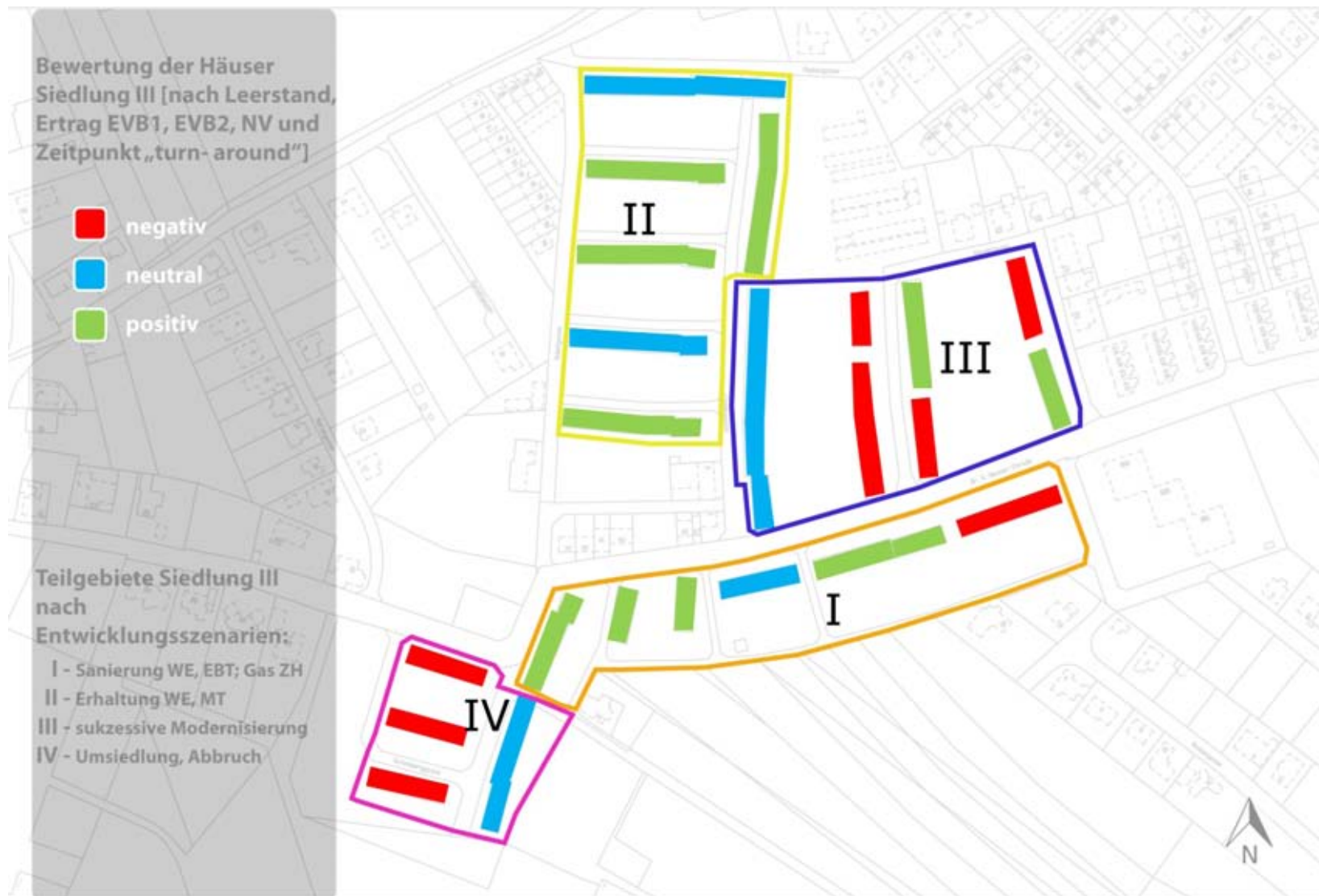


A BEWERTUNG GESAMT



- » Auf Grund der Bewertung wird die Siedlung III in Teilgebiete aufgeteilt:
- » GEBIET I: SANIERUNG (Leerstandmodernisierung, Mauertrockenlegung, Wärmedämmung Bauteile; Einbau Zentralheizung) mit Förderung
- » GEBIET II: ERHALTUNG (Leerstandmodernisierung auf niedrigem Niveau, Mauertrockenlegung)
- » GEBIET III: sukzessive Freimachung von Stiegen; Bewegung BewohnerInnen von Wohnhäusern A, B nach C, D und E; dann entweder:
 1. Neubau mit Reihenhäuser oder
 2. Sanierung auf Standard Reihenhaus mit Eigengärten
- » GEBIET IV: Umsiedlung und Abbruch

B ENTWICKLUNGSSZENARIEN



B - ENTWICKLUNG GEBIET I



» Sanierung von Einzelbauteilen

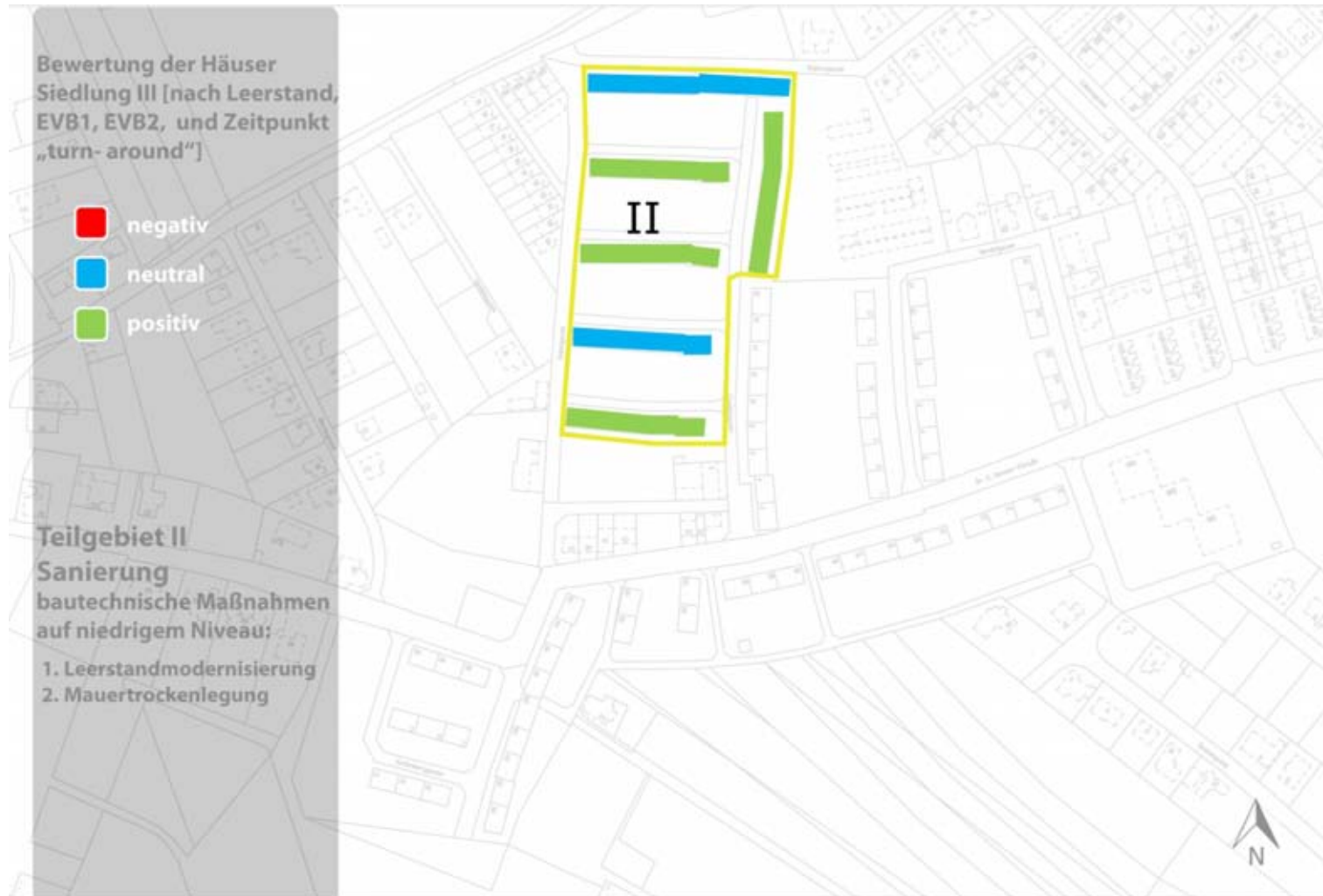
- » Mauertrockenlegung – Horizontalisolierung: Mauerfräsen und Abdichtung mit Bitumenelastomerbahnen oder verpressen Druckinjektion; Kelleraußenwand mit Sanierputz 3cm
- » Wärmedämmung Kellerdecke mit 10 cm
TEKTALAN oder PROTTELITH U Wert $< 0,35 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- » Wärmedämmung Außenwand mit WDVS Stärke 14 cm
U Wert $< 0,25 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- » Wärmedämmung Obere Geschoßdecke mit PRIMA OG Platte
Stärke 20 cm U Wert $< 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Bemerkung: Die obigen U Werte entsprechen der

Mindestvorgaben U Werte pro Bauteil für Einzelbauteilförderung ohne Energieausweis (NÖ Förderungsmodell 2011)

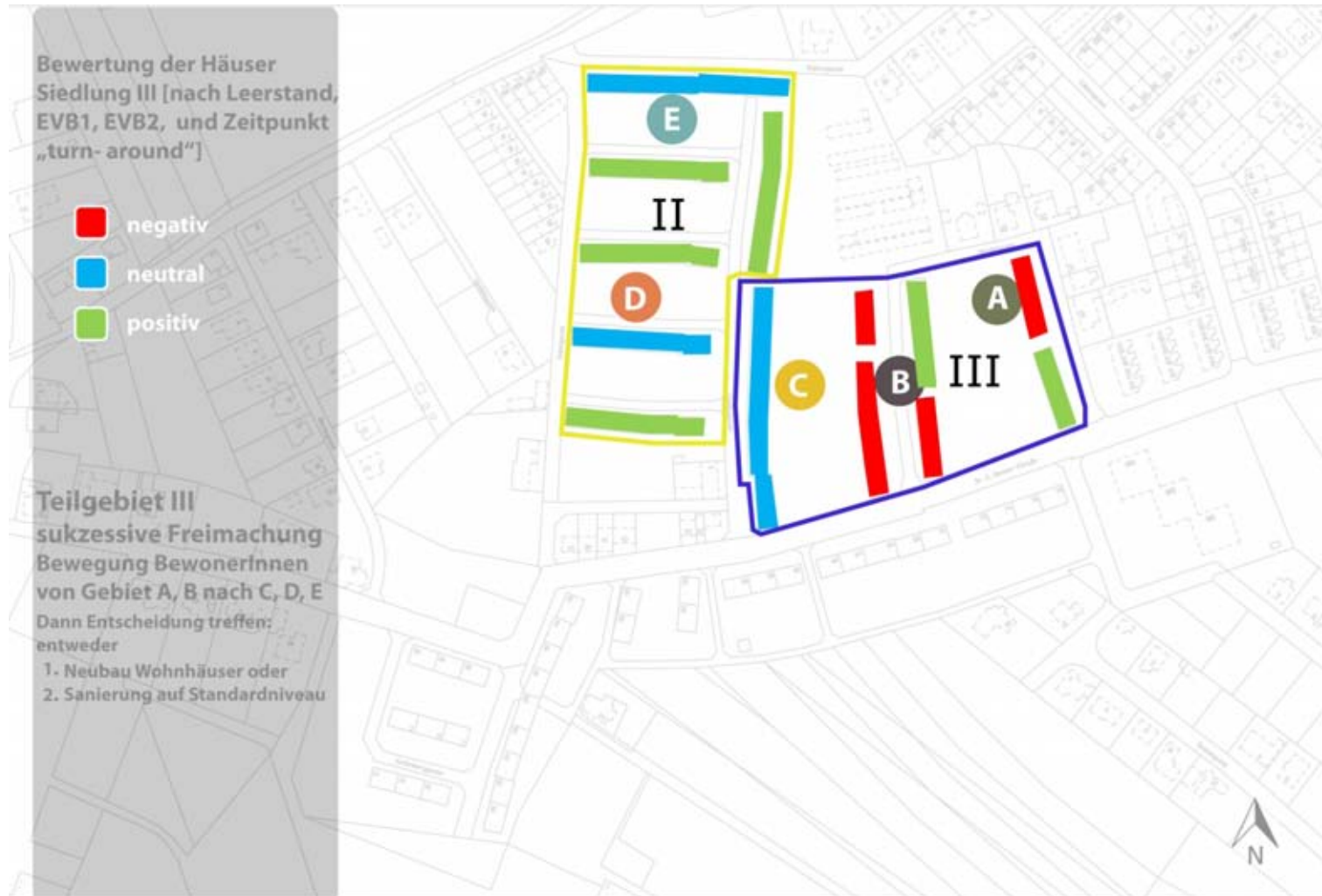
- » Gas Zentralheizung
 - » Gas-Hauptanschlußleitung von EVN: erforderlich Aufgrabungsbewilligung der Gemeinde; kostet pro Stiege ca. 2.500.- EUR
 - » Schätzung Energiebedarf: pro Stiege aktuell ca. 62.300 kWh/Jahr; nach WD der Außenwand und Kellerdecke ca. 42.300 kWh/Jahr
 - » Energiekosten pro Jahr: EVN Gas Preis inkl. Ust 6,648 ct/kWh; pro WE mit 50m² WNF = aktuell 1035 EUR; nach Sanierung = 703 EUR pro Jahr
- » Installationskosten: Gasetagenheizung inkl. Zähler
 - » laut Angebot Fa. KOPP ca. 6.880.- EUR für eine WE
 - Alternative: Gasetagenheizung in Brennwerttechnik für 4 WE / Stiege; neuer Kamin erforderlich

B - ENTWICKLUNG GEBIET II



- » Erhaltung der Wohnhäuser auf Basis-Niveau
 - » Einfache Renovierung leerstehender Wohnungen auf Basisniveau – geschätzte Kosten ca. 6.500 EUR pro Wohnung mit WNF 50m²
 - » Mauertrockenlegung laut Standard Programm
 - » Eventuell Wärmedämmung Kellerdecke mit 10 cm TEKTALAN

B - ENTWICKLUNG GEBIET III



- » Sukzessive, stiegenweise Modernisierung
- » Verlagerung Belegung von Wohnhäusern A, B nach C, D und E; dann Entscheidung treffen entweder:
 1. Neubau mit Reihenhäuser oder
 2. Sanierung auf Standard Reihenhaus mit Eigengärten

B - ENTWICKLUNG GEBIET IV



- » Umsiedlung der BewohnerInnen in andere Siedlungsteile mit Verbesserung der Wohnungssituation
- » Abbruch der Bestandsobjekte
- » Neuentwicklung der Baulandfläche mit den Optionen:
 - » **Schaffung von Gemeinschaftsgrün** – an diesem Standort nur als extensive Flächen erforderlich
 - » **Bauliche Neuentwicklung**, z.B. in Form Reihenhaus – schwierige Marktlage, alternatives Angebot, z.B. leistbares/kostengünstiges Reihenhaus-Wohnungseigentum
 - » **Verwertung/ Verkauf**, z.B. als Einfamilienhaus-Bauland – Zersiedlungs-fördernder Bebauungstyp, allerdings mit sehr geringen Aufschließungsleistungen und -kosten

C STANDARDMASSNAHMEN

Mauertrockenlegung

Ermittlung eines kostengünstigen Preisangebotes pro Stiege/ pro Wohnblock mit 3 Stiegen:
Anbringung horizontaler Isolierung zw. Kellerdecke/EG bei gemauerten Kellern; tlw. verputzte
Dämmfassade; Malerarbeiten

Erneuerung Stiegenhaus

die Holzstiege wenn notwendig neu streichen
die Wände vom Schimmel befreien, ausbessern und neu streichen

Erneuerung Sanitär/Nasszellen in den leerstehenden WE

Böden, Wände neu verfliesen, Feuchtigkeitsabdichtung der Verfliesung – aktuell
Fassadenfeuchtschäden !!

Stand der Wasserleitungen in den Häusern überprüfen, in manchen WE sind die
Wasserleitungen nach Rohrbrüchen bereits erneuert.

Erneuerung der leerstehenden WE

Elektroleitungen erneuern und unter Putz verlegen
Modernisierung Böden, Wände, Türen; Erneuerung Verfliesung in der Wohnküche

Gas Heizung einbauen

im Moment nur Warmwasserboiler in den WE
Was würde es kosten auf Gasheizung umzusteigen? Im Moment nur Einzelöfen

Wärmedämmung

nach Mauertrockenlegung folgt Dämmung der Kellerdecke, Dämmung der Obersten
Geschoßdecke, Kaltdach; Außenwand Perimeterdämmung, Fassadendämmung

Fassadenerneuerung

Sanierung der Fassade
Erneuerung der geputzten Sockel

D Kalkulation Sanierung Siedlung III

BASISDATEN

» Einnahmen Häuser:

» **EVB** (summe EVB1 und EVB2)

» **Rücklagen**

» **„Vorlage“ Häuser:** investiertes Eigenkapital samt Verzinsung für Erhaltung- und Verbesserungsmaßnahmen für Häuser, die keine ausreichenden EVBs gebildet haben; wird jährlich mit EVB Beträgen der Häuser gegengerechnet.

» **Kosten Baumaßnahmen:** geschätzte Netto Gesamtbaukosten pro Maßnahme (aus Kostenschätzungen und Angeboten) inkl. 10% Nebenkosten (Planung, Baubetreuung)

D Kalkulation Sanierung Siedlung III

GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN / WGG

» IST-Situation Vermietung

» **kostendeckendes Entgelt**, bestehend aus

„Auslaufannuität“ (AA); EVB (EVB1 und EVB2) in der gesetzlichen Höhe (2011) von max. 1,54 €/m²WF; zuzüglich Verwaltungskosten, BK, Rücklagen und 10% UST.

» **Obergrenze** für die Summe der Mietzinsbestandteile nach WGG errechnet aus dem Bgld. Richtwert (§5 MRG; Stand 01.04.2011 von 4,47 €/m²; Inflation angepasst) gemindert um 30%. 2011 daher 3,13 €/m² als Obergrenze der Summe AA und EVB.

» **Wiedervermietungsentgelt** nach § 13 Abs. 6 WGG: bei Neuvermietung „Wiedervermietungsentgelt“ bis zum Höchstbetrag von 3,13 €/m² WF.

D Kalkulation Sanierung Siedlung III

GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN / ERHÖHUNG EVB

- » **EVB1** (Grundbetrag) bleibt der GBV auch nach 10 J. erhalten
- » **EVB2** (Stand 2011) – muss binnen 10 Jahren verwendet, sonst dem Mieter zurückgezahlt werden
- » **Höhe EVB Altmieten:** Wenn der Erstbezug mehr als 20 Jahren zurückliegt darf GBV maximal 1,54 €/m² WNF und Monat EVB (Summe EVB1 und EVB2) verlangen.
- » **EVB Neuvermietung** mit 1,62 €/m² begrenzt
- » **Erhöhung des EVB über das gesetzliche Höchstmaß** (§ 14 Abs. 2 WGG) zur Finanzierung von größeren Erhaltungsarbeiten, auch für nützliche Verbesserungsarbeiten, für welche die normalen EVBs keine Deckung bieten; bei der Schlichtungsstelle bzw. Gericht zu verhandeln; wird auf 10 bis 15 J. bewilligt.

D Förderungen für Sanierungen

» Fördermodelle NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien

2011 – Objektförderung großvolumiger Wohnbau bis EUR 360.-/m² WNF

» Förderung ohne Energieausweis

Einzelbauteilsanierung unter Einhaltung der U Wert Vorgaben einzelner Bauteile – nicht rückzahlbaren 4%-tigen Zuschuss zu der jährlichen Annuitäten Rate bei Darlehen – Förderhöhe bis zu max. 30% der GBK

» Förderung mit Energieausweis

Nach Punktesystem ermittelt (1Punkt = 1% der Sanierungskosten) – nicht rückzahlbaren 4%-tigen Zuschuss zu der jährlichen Annuitätenrate bei Darlehen - Fördersumme bis zu 100% der GBK möglich

D Kalkulation für Teilgebiete

» Sanierungspakete für Gebiet I:

» Paket 1 – Leerstandmodernisierung - obligatorisch

» Paket 2 – „kleine Förderung“

**Fenstererneuerung (tlw.), Mauertrockenlegung,
Dämmung der obersten Geschossdecke**

» Paket 3 – „große Förderung mit Energieausweis“

**Mauertrockenlegung, Dämmung der Kellerdecke,
Dämmung der obersten Geschossdecke,**

Fassadenwärmedämmung, Zentralheizungseinbau

**» Sanierungspakete für Gebiet II: Paket 1 plus
Mauertrockenlegung**

D Kalkulation für Teilgebiete

IST Situation	Leerstand	WNF in m ²	EVb1 u EVb2 im Jahr in €	"Mehrertrag" Wiedervermietung /MWV/ pro Jahr in €	Summe EVB und AA pro Jahr in €	Summe Einnahmen pro Jahr in €	"Vorlage" Stand 31.12.2010	Summe Jahre Abbau "Vorlage" durch EVBs	Prognose EVB2 im Jahr in €
H3 - Hnr. 72	3	196,88	3.054	3.553	3.316	6.869	-18.013	6	2859
74	2	197,80	3.216	2.164	3.479	5.643	-8.252	6	2872
76	0	197,80	3.721	2.460	3.984	6.444	-1.208	0	2872
78	0	196,88	3.705	2.630	3.967	6.597	-30.423	8	2859
Summe		789,36	13.696	10.806	14.747	25.553	-57.896		11.462

Baumaßnahmen	Kosten für		Paket 3				
Leerstandmodernisierung			32.500				
Mauertrockenlegung			12.002				
Dämmung Kellerdecke			17.782				
Dämmung oberste Deschossdecke			17.178				
Dämmung Fassade			86.737				
Einbau ZH			131.117				
Fenster 2005 eingebaut*			12.480				
Summe GBK			309.796				
NÖ Förderung			ja				
60% max. Förderhöhe					185.878		
"Vorlage neu"	-57.896						
4% Zuschuss zu Annuitätenrate					7.435		
Gesamte Förderung					74.351		
Darlehen			297.316				
jährliche Annuität			26.740,93				
Gesamtzinsen			103.797,92				
Gesamtbetrag Darlehen			401.114				
Gesamtbetrag nach Abzug Förderung					326.763		

D Kalkulation für Teilgebiete

Tilgungsplan			Zins	Tilgung	Annuität	Restbetrag	Restbetrag nach Abzug Förderung
Anfangsbetrag	-57.896					297.316	289.881
1 Jahr	-44.200		11892,64	14848,29	26740,93	282.467,71	275.033
2 Jahr	-30.504		11298,71	15442,22	26740,93	267.025,49	259.590
3 Jahr	-16.808		10681,02	16059,91	26740,93	250.965,58	243.530
4 Jahr	-3.112		10038,62	16702,30	26740,93	234.263,28	226.828
5 Jahr	10.584		9370,53	17370,40	26740,93	216.892,88	209.458
6 Jahr			8675,72	18065,21	26740,93	198.827,67	191.393
7 Jahr			7953,11	18787,82	26740,93	180.039,85	172.605
8 Jahr			7201,59	19539,33	26740,93	160.500,51	153.065
9 Jahr			6420,02	20320,91	26740,93	140.179,61	132.745
10 Jahr			5607,18	21133,74	26740,93	119.045,86	111.611
11 Jahr			4761,83	21979,09	26740,93	97.066,77	89.632
12 Jahr			3882,67	22858,26	26740,93	74.208,51	66.773
13 Jahr			2968,34	23772,59	26740,93	50.435,92	43.001
14 Jahr			2017,44	24723,49	26740,93	25.712,43	18.277
15 Jahr			1028,50	25712,43	26740,93	0	
Kosten pro m ² WNF nach Abzug Förderung							€ 414
Jahre Abbau Schulden durch Einnahmen EVB	5 Jahr		29 Jahre				
			monatliche Belastung in € pro m ² WNF				2,82
			monatliche Belastung nach Abzug Förderung in € pro m ² WNF				2,04

Bemerkung: Zinssatz Darlehen 4% auf 15 Jahren

* angenommen Gesamtbetrag Eigenkapital Fensterrenovierung EUR 31.200.- und davon förderbarer Restbetrag für 4 Jahre

- » Gebiet IV durch Nicht-Weitervermietung bereits Haus-weise ausgemietet / freigestellt
- » Start der „Neuerfindung“ einzelner Häuser/ Hauszeilen in Gebiet III in Vorbereitung
- » Entwicklung eines orts- und bestandspezifischen Wohnangebots
- » Ausschöpfung der Potenziale des Ortes (Grünruhelage, Gärtnern, Siedlungscharakter begünstigt Nachbarschaftsbildung, verkehrsgünstige Anbindung an den Wiener Zentralraum)
- » Imagebildung, Verjüngung, neue Zielgruppen und Mieterschichten, soziale Durchmischung

GUTEN MUT UND VIEL ERFOLG BEIM ERNEUERN !

