

Résumé

Attensam Presseevent „Werterhalt“
Wien, 18.06.2025



KLEINE ZEITUNG

HEIZTECHNIK WIRD WICHTIGER

Was den Preis einer Immobilie bestimmt

Eine gut gewartete Haus-technik spielt laut einer von Attensam in Auftrag gegebenen Online-Umfrage unter 500 Immobilieneigentümern für 42 Prozent „eine sehr große Rolle“,

für weitere 54 Prozent „eine eher große Rolle“. Den größten Einfluss auf den Werterhalt bzw. die Wertsteigerung eines Objekts hat dabei bei rund 80 Prozent die Heizung.



KLEINE ZEITUNG

LAGE, ZUSTAND, BEHEIZUNG

Günstig? Teuer? Diese Faktoren bestimmen den Wert von Immobilien

Was sind die wichtigsten Eckpunkte bei der Bewertung von Immobilien? Neben der Lage und dem Zustand des Objekts spielt laut Experten auch zunehmend die Beheizung eine Rolle. Worauf es ankommt. Ein Überblick.



NEUE am Sonntag

HEIZTECHNIK WIRD WICHTIGER

Was den Preis einer Immobilie bestimmt

Eine gut gewartete Haus-technik spielt laut einer von Attensam in Auftrag gegebenen Online-Umfrage unter 500 Immobilieneigentümern für 42 Prozent „eine sehr große Rolle“,

für weitere 54 Prozent „eine eher große Rolle“. Den größten Einfluss auf den Werterhalt bzw. die Wertsteigerung eines Objekts hat dabei bei rund 80 Prozent die Heizung.

MeinBezirk Klosterneuburg

IMMOBILIEN: NEUE STUDIE ZEIGT, WIE WICHTIG PFLEGE IST

KLOSTERNEUBURG. Kürzlich präsentierte Klosterneuburgs größter privater Arbeitgeber eine Studie, die sich mit dem Zusammenhang zwischen Immobilienwert und der regelmäßigen Pflege beschäftigt. Das Ergebnis: Den meisten ist dieser Zusammenhang bewusst, aber nur ein Drittel davon legt die Pflege in professionelle Hände. Für die Studie ließ Attensam im Mai österreichweit 500 Eigentümer zu Pflege, Instandhaltung und Werterhalt befragen. Die Ergebnisse präsentierte Oliver Attensam und der Sachverständige Max Wohlgemuth in einem Zinshaus.



Gepflegtes Äußeres sorgt für Werterhalt

Ein ansprechendes Erscheinungsbild wirkt sich nicht nur positiv auf die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter aus, sondern signalisiert auch Gutachterinnen und Sachverständigen einen höheren Wert der Immobilie. Im Gegensatz dazu deuten sichtbare Mängel oder unsaubere Ecken auf einen vernachlässigten Zustand hin, der eher abschreckend wirkt. Spezifische Indikatoren sind beispielsweise fehlendes Mauerwerk, Feuchtigkeitflecken oder veraltete Leitungen.

Herzstück der Wartung ist die Reinigung der Stiegehäuser; gerade bei empfindlichen Oberflächen und Elementen muss man über die Materialbeschaffenheit Bescheid wissen – bei

Kalkstein sollten nur nicht-alkalische Reiniger zum Einsatz kommen, Messing soll nur mit einem Spezialmittel poliert werden.

Elementar sind auch kontinuierliche Objektkontrollen, bei denen Mängel protokolliert werden. Je älter das Gebäude, desto wichtiger ist die Kontrolle von Gängen, Fassaden, Fenstern, Dächern und technischen Anlagen. Dabei geht es auch um den Sicherheitsaspekt und somit die Haftungsfrage.

Insbesondere Wasser kann erhebliche Schäden und Folgekosten verursachen. Deswegen sollten Wasserleitungen und Absperrhähne auf Dichtheit überprüft und Dachrinnen regelmäßig

gereinigt werden. Auch Schädlinge können zum Problem werden, weshalb laut Wiener Rattenverordnung – meist mittels Köderboxen – überprüft werden muss, ob es einen meldepflichtigen Befall gibt.

Quelle: Attensam



Gepflegtes Haus als Immobilienbewertungsfaktor

Studie im Auftrag von Attensam zeigt: Eigentümer:innen sind sich einig, dass ein gepflegtes Haus positiv zum Immobilienwert beiträgt

Was bedeutet regelmäßige Pflege und Wartung für den Werterhalt einer Immobilie und wie sehen das die Österreicher:innen? Dazu hat Attensam von Marktag eine Studie unter Immobilienbesitzer:innen durchführen lassen (500 Interviews mit Immobilienbesitzer:innen zwischen 25 und 75 Jahren). Abgefragt wurden Bewertungskriterien, Maßnahmen und der Beitrag der Hausbetreuung. Fast alle Studienteilnehmer:innen (98 %) stimmen zu, dass ein gepflegtes Gebäude positiv zum Immobilienwert beiträgt; fast ebenso viele meinen, regelmäßige Investitionen und Wartung können den Immobilienwert steigern (97 %) und kontinuierliche Wartung den Wertverlust bei Immobilienbewertungen verhindern (96 %). Für neun von zehn Immobilieneigentümer:innen (91 %) ist es wichtig, den Wert langfristig zu erhalten. Fast gleich viele (90 %) ergreifen darum weiterführende oder wertsteigernde Maßnahmen. Dabei führen die Pflege von Grünflächen und Außenanlagen (64 %) und die regelmäßige Pflege der Immobilie (63 %) die Rangliste an, auch kleine Sanierungen, technische Wartung und Maßnahmen zur Energieeffizienz sind gefragt. Außerdem sind 94 % der Befragten der Ansicht, dass eine regelmäßig gewartete Immobilie schneller verkauft / vermietet werden kann, bestehende Immobilien im Sinne der Nachhaltigkeit gut gewartet werden sollten und eine vorbeugende und umfassende Wartung langfristig günstiger ist als umfangreiche Sanierungen. Dass gepflegte Außenflächen einen großen Einfluss auf den Verkaufspreis bzw. die Vermietbarkeit einer Immobilie haben, meinen 91 %. Eine gut gewartete Haustechnik spielt für 96 Prozent eine große Rolle. Besonderes Augenmerk wird dabei auf Heizung, Elektroinstallationen, erneuerbare Energien und Sanitäranlagen gelegt. Allerdings gebe es noch Nachholbedarf bei der Beauftragung professioneller Hausbetreuungsfirmen, um Aufwand und Zeit zu sparen, sagt Oliver Attensam, Geschäftsführung Attensam Unternehmensgruppe. Damit ein Haus über viele Jahre in Schuss bleibe, müsse die umfassende Hausbetreuung an erster Stelle stehen – die richtige Expertise durch geschul-



Herzstück der Hausbetreuung ist die Reinigung der Stiegehäuser

tes Personal sei dabei gefragt. „Durch eine proaktive Herangehensweise können Schwachstellen frühzeitig erkannt und behoben werden, bevor sie sich zu kostspieligen Sanierungsfällen auswachsen“, betont Attensam. Eine professionelle und umfassende Hausbetreuung könne die Reinigungs- und Pflegearbeiten verlässlich mit Objektkontrollen, vorausschauender Wartung und rascher Mängelbehebung kombinieren. „In der Bewertung einer Immobilie ist der Allgemeinzustand ein zentrales Kriterium. Wurde längere Zeit nicht in die Pflege und Wartung investiert, kann es zu einem Instandhaltungsrückstau und infolge zu Preisabschlägen kommen. Dafür gibt es spezifische Indikatoren wie beispielsweise fehlendes Mauerwerk, Feuchtigkeitflecken oder veraltete Leitungen“, erklärt Max Wohlgemuth, Sachverständiger für Immobilienwesen und geschäftsführender Gesellschafter bei Spiegelfeld und Wohlgemuth Liegenschaftsbewertungen. Deshalb sei es für den langfristigen Werterhalt umso wichtiger, eine Immobilie regelmäßig zu reinigen und zu warten, auf Mängel zu kontrollieren und mögliche Schäden rasch zu beheben.“

ATTENSAM-STUDIE UNTER IMMOBILIENBESITZERN

WERT STEIGT MIT DER PFLEGE

Professionelle Immobilienreinigung und -instandhaltung gehört bei Attensam zum Tagesgeschäft. Doch was bedeutet regelmäßige Pflege und Wartung für den Werterhalt und wie sehen das eigentlich die Österreicher? Um das herauszufinden, hat Attensam eine Studie unter Immobilienbesitzern durchführen lassen – abgefragt wurden Bewertungskriterien, Maßnahmen und der Beitrag der Hausbetreuung.

Wenig überraschend: Fast alle Studienteilnehmer sehen in einem gepflegten Haus einen Beitrag zum Immobilienwert. Aber nicht einmal ein Drittel der Befragten hat eine professionelle Hausbetreuungsfirma beauftragt, um den eigenen Aufwand zu reduzieren, Qualität zu gewährleisten und Zeit zu sparen. Einig sind sich die Studienteilnehmer aber darüber, was entscheidend für die Bewertung ist: ein gepflegtes Gebäude, regelmäßige Investitionen und kontinuierliche Wartung.

DIE KRITERIEN FÜR DEN MARKTWERT

42 Prozent der Befragten kennen den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Lage und Infrastruktur wird mit 70 Prozent als wichtigstes Kriterium eingeschätzt, um den Marktwert zu bestimmen; auf den Plätzen zwei und drei folgen Baujahr und Bausubstanz (59 Prozent) sowie Größe und Grundriss (38 Prozent). Abgerundet werden die Top 5 durch Energieeffizienz (33 Prozent) und Haustechnik (25 Prozent).

Für neun von zehn Immobilieneigentümern (91 Prozent) ist es wichtig, den Wert langfristig zu erhalten. Fast gleich viele (90 Prozent) ergreifen darum Maßnahmen, um den Immobilienwert zu erhalten oder zu steigern. Dabei führen die Pflege von Grünflächen und Außenanlagen (64 Prozent) und die regelmäßige Pflege der Immobilie (63 Prozent) die Rangliste an; weiterhin sind auch kleine Sanierungen (53 Prozent), technische Wartung (34 Prozent) und Maßnahmen zur Energieeffizienz (29 Prozent) gefragt. Außerdem sind 94 Prozent der Befragten der Ansicht, dass eine regelmäßig gewartete Immobilie schneller verkauft beziehungsweise vermietet werden kann, dass bestehende Immobilien im Sinne der Nachhaltigkeit gut gewartet werden sollten und eine vorbeugende und umfassende Wartung langfristig günstiger



Oliver Attensam (l.), Geschäftsführung Attensam-Unternehmensgruppe, und Max Wohlgemuth, Sachverständiger für Immobilienwesen und geschäftsführender Gesellschafter bei Spiegelfeld und Wohlgemuth Liegenschaftsbewertungen, im Hof eines von Attensam betreuten Wiener Zinshauses.

ist als umfangreiche Sanierungen. Eine gut gewartete Haustechnik spielt für 96 Prozent eine große Rolle. Besonderes Augenmerk wird dabei auf Heizung (80 Prozent), Elektroinstallationen (55 Prozent), erneuerbare Energien (54 Prozent) und Sanitäranlagen (47 Prozent) gelegt.

NACHHOLBEDARF BEI DER BEAUFTRAGUNG

Allerdings nutzen nur drei von zehn Interviewten (29 Prozent) eine professionelle Hausbetreuung – besonders hoch ist der Anteil bei den Wohnungsbesitzern (62 Prozent), während bei den Einfamilienhäusern nur jeder Siebte (14 Prozent) dieses Service in Anspruch nimmt. Gründe für die Beauftragung sind weniger eigener Aufwand (53 Prozent), professionelle Qualität (51 Prozent), Zeitersparnis (49 Prozent), Kompetenz durch Fachleute (49 Prozent) und regelmäßige Kontrolle und Pflege der Immobilie (39 Prozent). „Den österreichischen Immobilienbesitzern ist bewusst, wie wichtig es ist, den Immobilienwert langfristig zu erhalten. Darum ergreifen die meisten bereits konkrete Maßnahmen zur Pflege und Wartung, um beispielsweise Sanierungen vorzubeugen und die Haustechnik auf zeitgemäßem Niveau zu halten. Allerdings gibt es noch Nachholbedarf bei der Beauftragung professioneller Hausbetreuungsfirmen, um Aufwand und Zeit zu sparen“, resümiert Oliver Attensam, Geschäftsführung Attensam-Unternehmensgruppe.

EXPERTISE GEFRAGT

Damit ein Haus über viele Jahre in Schuss bleibt, müsse die umfassende Hausbetreuung an erster Stelle stehen – die richtige Expertise durch geschultes Personal sei dabei gefragt. Das Herzstück sei die Reinigung der Stiegehäuser; gerade bei empfindlichen Oberflächen und Elementen müsse man über die Materialbeschaffenheit Bescheid wissen – beispielsweise sollten bei Kalkstein



Studie bestätigt: Gepflegte Immobilien steigern den Wert

Attensam Studie: Neun von zehn Eigentümern ergreifen Maßnahmen zur Werterhaltung

ÖSTERREICH

Immobilienmarkt in Österreich: Warum nicht nur die Lage zählt

20.06.2025 05:00 (Akt. 20.06.2025 05:00)



Der Zustand einer Immobilie, ihre Lage und die Heizungstechnik sind entscheidende Faktoren für ihre Bewertung und den langfristigen Werterhalt - das bestätigt auch Branchenexperten. Insbesondere die Themen Energieeffizienz und Heizung haben dabei einen großen Einfluss.

Report

BAU | IMMOBILIEN

Gepflegte Immobilien steigern den Wert – Pflege bleibt oft Privatsache

Eine von Attensam beauftragte Studie unter 500 Immobilienbesitzer:innen zeigt: Der Zustand eines Gebäudes ist entscheidend für dessen Marktwert – 98 % der Befragten sehen in einer gepflegten Immobilie einen klaren Vorteil. Dennoch beauftragen nur rund ein Drittel professionelle Dienstleister für Reinigung, Wartung oder Gartenpflege. Die laufende Pflege bleibt somit oft Privatsache.



MAX WOHLGEMUTH, SPIEGELFELD UND WOHLGEMUTH LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN UND OLIVER ATTENSAM, ATTENSAM UNTERNEHMENSGRUPP

IMMOMEDIEN

WOHNEN IMMOMEDIEN.AT IMMOFLASH.AT 18. Juni 2025 / Lesezeit 2 min

Hausbetreuung wichtig für Werterhalt

PROFESSIONELLE WARTUNG VERHINDERT WERTVERLUST



Welche Bedeutung hat regelmäßige Pflege und Wartung für den Werterhalt eines Eigenheims und wie sehen das eigentlich die Österreicher:innen? Um das herauszufinden, hat Attensam eine Studie unter Immobilienbesitzer:innen durchführen lassen. Demnach sind 98 Prozent der österreichischen Immobilienbesitzer:innen überzeugt, dass ein gepflegtes Gebäude den Immobilienwert erhöht. Fast ebenso viele meinen, regelmäßige Investitionen und Wartung können den Immobilienwert steigern (97 Prozent) und kontinuierliche Wartung den Wertverlust bei Immobilienbewertungen verhindern (96 Prozent). 90 Prozent setzen bereits Maßnahmen zur Werterhaltung, etwa durch Grünflächenpflege, regelmäßige Reinigung oder kleine Sanierungen. „Den österreichischen Immobilienbesitzer:innen und -besitzern ist bewusst, wie wichtig es ist, den Immobilienwert langfristig zu erhalten – das bestätigt unsere aktuelle Studie“, erklärt Oliver Attensam, Geschäftsführer der Attensam Unternehmensgruppe bei der Vorstellung der Studienergebnisse. „Darum ergreifen die meisten bereits konkrete Maßnahmen zur Pflege und Wartung, um beispielsweise Sanierungen vorzubeugen und die Haustechnik auf zeitgemäßem Niveau zu halten.“ Allerdings gibt es laut Attensam noch Nachholbedarf bei der Beauftragung professioneller Hausbetreuungsfirmen, um Aufwand und Zeit zu sparen. Nicht einmal ein Drittel der Befragten beauftragen professionelle Dienstleister. Die Bedeutung eines gepflegten Objekts für Bewertung und Marktwert bestätigt auch Max Wohlgemuth, Geschäftsführer bei Spiegelfeld und Wohlgemuth Liegenschaftsbewertungen: „In der Bewertung einer Immobilie ist der Allgemeinzustand ein zentrales Kriterium. Wurde längere Zeit nicht in die Pflege und Wartung investiert, kann es zu einem Instandhaltungsrückstau und infolge zu Preisabschlägen kommen.“ Wohlgemuth nennt spezifische Indikatoren wie beispielsweise fehlendes Mauerwerk, Feuchtigkeitflecken oder veraltete Leitungen. „Deshalb ist es für den langfristigen Werterhalt umso wichtiger, eine Immobilie regelmäßig zu reinigen und zu warten, auf Mängel zu kontrollieren und mögliche Schäden rasch zu beheben“, erklärt er. Besonders relevant ist für 96 Prozent der Befragten der Zustand der Haustechnik – an erster Stelle stehen Heizung (80 Prozent), Elektroinstallationen (55 Prozent), erneuerbare Energiequellen (54 Prozent) und Sanitäranlagen (47 Prozent). Doch auch Äußerlichkeiten zählen: 91 Prozent der Befragten sind überzeugt, dass gepflegte Außenflächen die Vermietbarkeit oder den Verkaufspreis positiv beeinflussen. Attensam sieht hier klares Potenzial: „Das Um und Auf ist eine professionelle und umfassende Hausbetreuung, die Reinigungs- und Pflegediensten verlässlich mit Objektkontrollen, vorausschauender Wartung und rascher Mängelbehebung kombiniert. Dieses Rundumservice trägt nicht nur zur Werterhaltung bei, sondern kann langfristig erhebliche Kosten einsparen – durch Investitionen von ein paar hundert Euro pro Jahr können potenzielle Ausgaben in Höhe von mehreren tausend Euro vermieden werden, denn vorbeugen ist günstiger als sanieren“, so Attensam.