

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

(Wien, 18.06.2025) Professionelle Immobilienreinigung und -instandhaltung gehört bei Attensam als einem der führenden österreichischen Multidienstleister rund ums Haus zum Tagesgeschäft. Doch was bedeutet regelmäßige Pflege und Wartung für den Werterhalt und wie sehen das eigentlich die Österreicher:innen? Um das herauszufinden, hat Attensam eine Studie^[1] unter Immobilienbesitzer:innen durchführen lassen – abgefragt wurden Bewertungskriterien, Maßnahmen und der Beitrag der Hausbetreuung: Fast alle Studienteilnehmer:innen sehen in einem gepflegten Haus einen Beitrag zum Immobilienwert, den aktuellen Marktwert kennen aber nur vier von zehn. 90 Prozent ergreifen Maßnahmen für den Werterhalt, ganz oben auf der Liste stehen dabei Grünflächenbetreuung, regelmäßige Pflege und kleine Sanierungen. Aber nicht einmal ein Drittel hat dazu eine professionelle Hausbetreuungsfirma wie Attensam beauftragt, um den eigenen Aufwand zu reduzieren, Qualität zu gewährleisten und Zeit zu sparen.

Einig sind sich die Befragten in der Frage, was entscheidend für die Bewertung ist: 98 Prozent 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 %).

4 von 10 kennen Immobilien-Marktwert

42 Prozent 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 2 und 3 folgen *Baujahr und Bausubstanz* (59 %) sowie *Größe und Grundriss* (38 %), abgerundet werden die Top 5 durch *Energieeffizienz* (33 %) und *Haustechnik* (25 %).

Grünflächen und regelmäßige Immobilienpflege als wichtigste Maßnahmen

Für neun von zehn Immobilieneigentümer:innen (91 %) ist es wichtig, den Wert langfristig zu erhalten. Fast gleich viele (90 %) ergreifen darum Maßnahmen, um den Immobilienwert zu erhalten oder zu steigern. Dabei führen die *Pflege von Grünflächen und Außenanlagen* (64 %) und die *regelmäßige Pflege der Immobilie* (63 %) die Rangliste an, auch *kleine Sanierungen* (53 %), *technische Wartung* (34 %) und *Maßnahmen zur Energieeffizienz* (29 %) sind gefragt.

^[1] 500 Interviews mit Immobilienbesitzer:innen zwischen 25 und 75 Jahren aus ganz Österreich, durchgeführt von Marketagent im Mai 2025

Gut gewartete Haustechnik zentral

Außerdem sind 94 Prozent 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 Prozent.

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

Höhere Qualität, weniger Eigen- und Zeitaufwand durch Hausbetreuung erwartet

Allerdings nutzen nur drei von zehn Interviewten (29 %) eine professionelle Hausbetreuung – besonders hoch ist der Anteil bei den Wohnungsbesitzer:innen (62 %), während bei den Einfamilienhäusern nur jede:r Siebte (14 %) dieses Service derzeit in Anspruch nimmt. Gründe für die Beauftragung sind *weniger eigener Aufwand (53 %), professionelle Qualität (51 %), Zeitersparnis (49 %), Kompetenz durch Fachleute (43 %) und regelmäßige Kontrolle und Pflege der Immobilie (39 %)*.

„Den österreichischen Immobilienbesitzerinnen und -besitzern ist bewusst, wie wichtig es ist, den Immobilienwert langfristig zu erhalten – das bestätigt unsere aktuelle Studie. 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, muss die umfassende Hausbetreuung an erster Stelle stehen – die richtige Expertise durch geschultes Personal ist dabei gefragt. Das Herzstück ist die Reinigung der Stiegenhäuser; gerade bei empfindlichen Oberflächen und Elementen muss man über die Materialbeschaffenheit Bescheid wissen – bei Kalkstein sollten nur nicht-alkalische Reiniger zum Einsatz kommen, Messing nur mit einem Spezialmittel poliert werden. Bei Garagen sollte Splitt, Schmutz und Staub zweimal jährlich entfernt werden.

Doch auch die Außenanlagen bedürfen Aufmerksamkeit: Im Garten oder begrünten Innenhof sollte der Rasen gemäht, das Laub eingekehrt und die Pflanzen regelmäßig bewässert werden.

Überprüfen und dokumentieren

Beim Facility Management durch einen Profi steht aber nicht nur die Pflege im Mittelpunkt, durch vorausschauende Wartung muss ebenso darauf geachtet werden, welche Schäden sich ankündigen könnten. Elementar sind daher kontinuierliche Objektkontrollen, bei denen Mängel protokolliert und der Eigentümerschaft oder Hausverwaltung umgehend gemeldet werden. Durch eine proaktive Herangehensweise können Schwachstellen frühzeitig erkannt und behoben werden, bevor sie sich zu kostspieligen Sanierungsfällen auswachsen.

Ein Grundsatz dabei: 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 – denn ein abgenutztes Stufenelement bei einer Stiege kann beispielsweise schnell zum Unfallrisiko werden, das gleiche gilt für defekte Leuchtmittel.

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. Bei einer umfassenden Kontrolle sollten zudem auch die Außenanlagen und Bäume auf ihre Verkehrssicherheit geprüft werden, die Baumplakette schafft hier Vertrauen.

„Das Um und Auf ist eine professionelle und umfassende Hausbetreuung, die Reinigungs- und Pflegagenden 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“, bringt es Oliver Attensam auf den Punkt.

Gepflegtes Haus als Immobilienbewertungsfaktor

Für die Immobilienbewertung ist ein gepflegtes Haus ein gewichtiger Faktor – denn ein ansprechendes Erscheinungsbild wirkt sich nicht nur positiv auf die Zufriedenheit der Mieter:innen aus, sondern signalisiert auch Gutachter:innen und Sachverständigen einen höheren Wert. Im Gegensatz dazu deuten sichtbare Mängel oder unsaubere Ecken auf einen vernachlässigten Zustand hin, der auf Interessent:innen und Käufer:innen eher abschreckend wirkt.

„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, Feuchtigkeitsflecken 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“, weiß Max Wohlgemuth, Sachverständiger für Immobilienwesen und geschäftsführender Gesellschafter bei Spiegelfeld und Wohlgemuth Liegenschaftsbewertungen, einem der führenden Immobilienbewertungsunternehmen Österreichs.

Rundum-Gebäudemanagement durch Attensam

Seit mehr als 40 Jahren steht Attensam für professionelle und ganzheitliche Hausbetreuung in ganz Österreich. Mit einem breiten Dienstleistungsportfolio für das umfassende Gebäudemanagement, das von Hausbetreuung, Winterservice, Büro- und Grünflächenbetreuung über Haustechnik & Wartung bis hin zu Schädlingsbekämpfung und Sonderreinigung reicht, betreut das Unternehmen mehr als 27.800 Liegenschaften in ganz Österreich. Mit einer Vielzahl an Meistern und Professionisten kann Attensam hier professionelle Servicequalität bereitstellen, Zusatzservices wie Objektkontrollen runden das Angebot ab.

Über Attensam

Attensam bietet seit 1980 professionelle ganzheitliche Hausbetreuung, von der Hausreinigung über die Haustechnik & Wartung bis hin zum Winterservice und der Grünflächenbetreuung. Das breite Leistungsspektrum des österreichischen Marktführers umfasst weiters die Bürobetreuung, die Schädlingsbekämpfung und Sonderreinigungen. Das Unternehmen ist in den Bereichen ISO 9001, ISO 14001 und ISO 45001 zertifiziert und wurde bereits mehrmals als einer der besten Arbeitgeber Österreichs ausgezeichnet. Zu den Kund:innen von Attensam zählen neben Hausverwaltungen auch private wie geschäftliche Haus- und Liegenschaftseigentümer:innen, Unternehmen und öffentliche Einrichtungen. Attensam verfügt österreichweit über mehr als 20 Standorte. www.attensam.at



Bilder

Copyrights Fotos: Attensam / Martin Steiger

Bild ATT2025-1: Oliver Attensam (Geschäftsführung Attensam Unternehmensgruppe) und Max Wohlgemuth (Sachverständiger für Immobilienwesen und geschäftsführender Gesellschafter bei Spiegelfeld und Wohlgemuth Liegenschaftsbewertungen)

Bild ATT2025-2: Oliver Attensam (Geschäftsführung Attensam Unternehmensgruppe) und Max Wohlgemuth (Sachverständiger für Immobilienwesen und geschäftsführender Gesellschafter bei Spiegelfeld und Wohlgemuth Liegenschaftsbewertungen)

Bild ATT2025-3: Max Wohlgemuth (Sachverständiger für Immobilienwesen und geschäftsführender Gesellschafter bei Spiegelfeld und Wohlgemuth Liegenschaftsbewertungen) und Oliver Attensam (Geschäftsführung Attensam Unternehmensgruppe)

Bild ATT2025-4: Attensam demonstriert den Werterhalt bei einer Tour durch ein Wiener Zinshaus

Bild ATT2025-5: Max Wohlgemuth (Sachverständiger für Immobilienwesen und geschäftsführender Gesellschafter bei Spiegelfeld und Wohlgemuth Liegenschaftsbewertungen) und Oliver Attensam (Geschäftsführung Attensam Unternehmensgruppe) präsentieren die Studienergebnisse beim Pressegespräch

Rückfragen und Informationen

Kontakt Attensam:

Nikolaus Langhammer

T: +43 5 7999 1486

Mail: presse@attensam.at

www.attensam.at

Brandenstein Communications:

Marco Jäger

T: +43 1 319 41 01-12

Mail: m.jaeger@brandensteincom.at

Sollten Sie zukünftig Presseaussendungen von Attensam nicht mehr erhalten wollen, können Sie uns dies jederzeit unter presse@brandensteincom.at (Betreff: PA Attensam abbestellen) wissen lassen. Wir löschen Ihre Daten infolge aus dem betreffenden Medienverteiler und Sie erhalten keine weiteren Presseinformationen von Attensam.