

Thema	Nr.	Kriterium	Modell 1		Modell 2			Modell 3							
			ETW Wien	EFH Wien	ETW Wien	ETW Restösterreich	EFH Österreich	EFH Österreich							
1 Standort	1.1	Anbindung an die Infrastruktur	Gastronomie in der Umgebung (+10%) ¹	+ 0,7 %	Gastronomie in der Umgebung (+10%) ¹	+ 1,9 %	Infrastrukturell schlecht aufgeschlossen	- 4,5 %	Infrastrukturell schlecht aufgeschlossen	- 8,0 %	Infrastrukturell schlecht aufgeschlossen	- 1,0 %	Ort/Stadt größer als 12.000 Einwohner	+ 8,0 %	
									Fahrzeit in die nächste Landeshauptstadt (+ 10 %) ³	- 0,3 %					
									Arbeitsplätze in der Umgebung (+10%) ^{1,3}	+ 1,0 %	Arbeitsplätze in der Umgebung (+10%) ^{1,3}	+ 0,8 %	Arbeitsplätze in der Umgebung (+10%) ¹	+ 1,5 %	
	1.2	Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln					Öffentliche Verkehrsanbindung kaum/nicht vorhanden	- 1,0 %	Öffentliche Verkehrsanbindung kaum/nicht vorhanden	- 4,0 %	Öffentliche Verkehrsanbindung kaum/ nicht vorhanden	- 1,0 %			
							Entfernung zur nächsten U-Bahn-Haltestelle (+10%)	- 2,0 %							
	1.3	Sichere und ausreichende Fuß- und Radwege													
	1.4	Freiräume	Parkflächen in der Umgebung (+10%) ¹	+ 0,3 %			Grünflächen in der Umgebung (+10%) ¹	+ 1,5 %							
			Weingärten in der Umgebung (+10%) ¹	+ 1,0 %	Weingärten in der Umgebung (+10%) ¹	+ 1,0 %									
			Kleingärten, Friedhöfe und sonstigen Grünflächen in der Umgebung (+10%) ¹	+ 0,2 %	Kleingärten, Friedhöfe und sonstigen Grünflächen in der Umgebung (+10%) ¹	+ 1,3 %									
	1.5	Anliegende Medien und Potentiale			Gasanschluss	+ 2,5 %									
	1.6	Lärmbelastung	Verkehrslärm in der Umgebung (-10%) ¹	+ 0,4 %											
	1.7	Umgebungsrisiken													
	1.8	Flächeninanspruchnahme	Bebauungsdichte in der Umgebung (+10%) ¹	- 0,5 %	Bebauungsdichte in der Umgebung (+10%) ¹	- 0,7 %									
	1.9	Image und Zustand von Standort und Quartier (Platzhalter, Ausgabe aber keine Bewertung)	Anteil der Akademiker und Maturanten in der Umgebung (+10 Prozentpunkte) ^{1,2}	+ 8,0 %	Anteil der Akademiker und Maturanten in der Umgebung (+10 Prozentpunkte) ^{1,2}	+ 7,0 %	Anteil der Akademiker und Maturanten in der Umgebung (+10 Prozentpunkte) ^{1,2}	+ 7,0 %	Gute Wohnlage	+ 12,5 %	Anteil der Akademiker und Maturanten (+10 %) ³	+ 0,5 %	Anteil der Akademiker und Maturanten (+10 %)	+ 1,5 %	
Schutzzone und denkmalgeschützte Gebäude in der Umgebung (+10%) ¹			+ 0,7 %						durchschnittliches Haushaltseinkommen (+10%) ³	+ 2,5 %	durchschnittliches Haushaltseinkommen (+10%) ³	+ 1,8 %	Kaufkraft (+10%)	+ 2,5 %	
Alte und schlechte Wohnungen in der Umgebung (-10%) ¹			+ 1,0 %						Zahl der Fremdnachtigen (+10%) ³	+ 0,3 %	Zahl der Fremdnachtigen (+10%) ³	+ 0,1 %	Kaufkraftwachstum (+10%)	+ 0,5 %	
									Anteil Erwerbspersonen an der Gesamtbevölkerung (+10%) ³	+ 9,0 %	Anteil Erwerbspersonen an der Gesamtbevölkerung (+10%) ³	+ 5,0 %	Gemeindealtersindex (+10%)		
2 Gebäude	2.1 Qualität uns Ausstattung	2.1.1	Ausstattung der Wohneinheit	Balkon vorhanden	+ 4,2 %	Balkon vorhanden	+ 0,5 %	Balkon vorhanden	+ 4,7 %	Balkon vorhanden	+ 1,0 %	Balkon vorhanden	+ 3,0 %		
				Terrasse vorhanden	+ 15,0 %	Terrasse vorhanden	+ 4,0 %	Bad, Dusche, WC minderwertig	+ 0,0 %	Bad, Dusche, WC minderwertig	+ 0,0 %	Bad, Dusche, WC minderwertig	+ 0,0 %	Bad/WC mäßig	+ 5,0 %
				Garage/Stellplatz vorhanden	+ 6,5 %	Garage/Stellplatz vorhanden	+ 6,5 %	Bad, Dusche, WC mittel	+ 18,0 %	Bad, Dusche, WC mittel	+ 1,0 %	Bad, Dusche, WC mittel	+ 13,0 %	Bad/WC durchschnittlich	+ 14,0 %
				Badezimmer (Anzahl/je Bad)	+ 14,0 %	Badezimmer (Anzahl/je Bad)	+ 5,5 %	Bad, Dusche WC hochwertig	+ 27,5 %	Bad, Dusche WC hochwertig	+ 4,0 %	Bad, Dusche WC hochwertig	+ 21,0 %	Bad/WC sehr gut/gut	+ 19,0 %
								Terrasse / Gartenfläche (+10m ²)	+ 11,0 %	Terrasse / Gartenfläche (+10m ²)	+ 6,0 %	überdurchschn. Ausstattung	+ 9,5 %	sehr gute Ausstattung	+ 5,0 %
										Kellerabteil vorhanden	+ 4,0 %	Keller vorhanden	+ 11,5 %	Keller vorhanden	+ 10,5 %
		2.1.2	Ausstattung der Wohnanlage/Siedlung												
		2.1.3	Architektur- und Haustechnikplanung												
		2.1.4	Raumaufteilung und Nutzungsflexibilität									Schlechte Raumaufteilung	- 5,0 %		
		2.1.5	Barrierefreiheit	3., 4. Stock mit Lift	+ 5,5 %			Lift vorhanden	+ 9,0 %						
				5., 6. Stock mit Lift	+ 13,5 %										
				höher/DG mit Lift	+ 22,5 %										
		2.1.6	Kriminalitätsprävention und räumliches Sicherheitsempfinden												

1 Diese Variablen werden als "Potentialwerte" erfasst (siehe Kapitel 3.3.5.2).

2 Die in "Prozentpunkten" angegebene Differenz bezieht sich hier auf die absolute Veränderung des in Prozent angegebenen Akademiker- und Maturantenanteils.

3 In diesen Modellen wird der gemeindeweise Grundpreis als erklärende Variable herangezogen. Die markierten Koeffizienten bilden also nur denjenigen Teil der Lageeigenschaft ab, der nicht bereits im Grundpreis enthalten ist (siehe auch Kapitel 3.3.5.2).

Thema	Nr.	Kriterium	Modell 1		Modell 2			Modell 3							
			ETW Wien	EFH Wien	ETW Wien	ETW Restösterreich	EFH Österreich	EFH Österreich							
2 Gebäude	2.1 Qualität und Ausstattung	2.1.7	Baujahr Gründerzeit	- 16,0 %	Baujahr Gründerzeit	- 14,5 %	Älter als 88 Jahre	- 15,0 %	Älter als 88 Jahre	- 13,5 %	Älter als 88 Jahre	- 29,0 %	Alter des Hauses (je 1 Jahr älter)	- 0,8 %	
			Baujahr Zwischenkriegszeit	- 18,5 %	Baujahr Zwischenkriegszeit	- 19,7 %	Alter 65-87 Jahre (1922-1945)	- 33,0 %	Alter 65-87 Jahre (1922-1945)	- 49,0 %	Alter 65-87 Jahre (1922-1945)	- 37,0 %			
			Baujahr 1945-69	- 23,5 %	Baujahr 1945-69	- 19,7 %	Alter 38-64 Jahre (1945-1971)	- 30,0 %	Alter 38-64 Jahre (1945-1971)	- 36,5 %	Alter 38-64 Jahre (1945-1971)	- 38,0 %			
			Alter 31-40 Jahre	- 19,3 %	Alter 31-40 Jahre	- 12,0 %									
			Alter 21-30 Jahre	- 18,1 %	Alter 21-30 Jahre	- 11,5 %	Alter 28-37 Jahre	- 22,0 %	Alter 28-37 Jahre	- 36,0 %	Alter 28-37 Jahre	- 31,0 %			
			Alter 16-20 Jahre	- 16,4 %	Alter 16-20 Jahre	- 11,1 %	Alter 18-27 Jahre	- 21,0 %	Alter 18-27 Jahre	- 30,1 %	Alter 18-27 Jahre	- 24,0 %			
			Alter 10-15 Jahre	- 10,9 %	Alter 10-15 Jahre	- 9,8 %	Alter 11-17 Jahre	- 19,5 %	Alter 11-17 Jahre	- 21,0 %	Alter 11-17 Jahre	- 15,5 %			
			Alter 4-9 Jahre	- 5,0 %	Alter 4-9 Jahre	- 2,6 %	Alter 4-10 Jahre	- 9,0 %	Alter 4-10 Jahre	- 12,0 %	Alter 4-10 Jahre	- 8,5 %			
			Alter bis 3 Jahre	+ 0,0 %	Alter bis 3 Jahre	+ 0,0 %	Alter bis 3 Jahre	+ 0,0 %	Alter bis 3 Jahre	+ 0,0 %	Alter bis 3 Jahre	+ 0,0 %			
			Erhaltungszustand sehr gut	+ 0,0 %	Erhaltungszustand sehr gut	+ 0,0 %							Erhaltungszustand sehr gut	+ 0,0 %	
			Erhaltungszustand gut	- 12,0 %	Erhaltungszustand gut	- 12,0 %									
	Erhaltungszustand mittel	- 21,0 %	Erhaltungszustand mittel	- 17,0 %							Erhaltungszustand mittel	- 11,0 %			
	Erhaltungszustand schlecht	- 29,0 %	Erhaltungszustand schlecht	- 22,0 %							Erhaltungszustand schlecht	- 20,5 %			
	2.1.8	Schallschutz													
	2.1.9	Lebenszykluskosten (Platzhalter)													
	2.2 Umwelt und Ressourcen	2.2.1	Heizenergiebedarf										(Erhaltungszustand sehr gut)	(+0,0 %)	
														(Erhaltungszustand mittel)	(-11,0 %)
														(Erhaltungszustand schlecht)	(+20,5 %)
								Heizung minderwertig	+ 0,0 %	Heizung minderwertig	+ 0,0 %	Heizung minderwertig	+ 0,0 %	Heizung durchschnittlich/mäßig	+ 0,0 %
		2.2.2	Energieträger und Ressourcenverbrauch (HEB)			Heizung mittel	+ 15,5 %	Heizung mittel	+ 1,5 %	Heizung mittel	+ 10,5 %	Heizung gut	+ 13,0 %		
		2.2.3	CO ₂ -Emissionen (Heizenergiebedarf)			Heizung hochwertig	+ 26,0 %	Heizung hochwertig	+ 14,0 %	Heizung hochwertig	+ 19,0 %	Heizung sehr gut	+ 16,0 %		
		2.2.4	Geräte und Anlagen zur Raumkühlung												
		2.2.5	Photovoltaikanlage netzgekoppelt												
		2.2.6	Energieeffizienz in den Allgemeinbereichen												
	2.2.7	Umgang mit Wasser													
	2.2.8	Kanalanschluss		Kanalanschluss	+ 6,0 %										
	2.2.9	Risikopotential: Umweltbelastungen aus Baustoffen und Materialien													
2.3 Komfort und Gesundheit	2.3.1	Trinkwasserqualität													
	2.3.2	Natürliche Lüftung und Belüftbarkeit													
		Mechanische Lüftung (bei mech. Belüftung statt 2.3.2)													
	2.3.3	Radonbelastung und Vermeidungsmaßnahmen													
	2.3.4	Behaglichkeit im Sommer													
	2.3.5	Behaglichkeit im Winter													
	2.3.6	Licht und Sonne	Erdgeschoss	+ 0,0 %			Lage der Wohnung im Haus schlecht	+ 0,0 %	Lage der Wohnung im Haus schlecht	+ 0,0 %			Ausrichtung der Wohnräume N/O	+ 0,0 %	
			1., 2. Stock	+ 5,0 %			Lage der Wohnung im Haus mittel	+ 20,0 %	Lage der Wohnung im Haus mittel	+ 8,0 %			Ausrichtung der Wohnräume S/W	+ 5,5 %	
3., 4. Stock mit Lift			+ 9,0 %			Lage der Wohnung im Haus sehr gut	+ 35,0 %	Lage der Wohnung im Haus sehr gut	+ 13,0 %						
5., 6. Stock mit Lift höher/DG mit Lift			+ 10,0 % + 12,0 %												
2.3.7	Risikopotential: Gesundheitsbelastungen aus Baustoffen und Materialien														

1 Diese Variablen werden als "Potentialwerte" erfasst (siehe Kapitel 3.3.5.2).

2 Die in "Prozentpunkten" angegebene Differenz bezieht sich hier auf die absolute Veränderung des in Prozent angegebenen Akademiker- und Maturantenanteils.

3 In diesen Modellen wird der gemeindeweise Grundpreis als erklärende Variable herangezogen. Die markierten Koeffizienten bilden also nur denjenigen Teil der Lageeigenschaft ab, der nicht bereits im Grundpreis enthalten ist (siehe auch Kapitel 3.3.5.2).