



HAUSKUNFT



DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Gerhard Gössinger

13.06.2024

ein Service des **wohnfonds_wien**

Unser heutiges Programm

🏠 Hauskunft

- 🏠 Sanierungs- und Dekarbonisierungs VO 2024
- 🏠 Rechenbeispiel Thewosan
- 🏠 Rechenbeispiel Sockelsanierung

🏠 Frau Mag. Gulder

- 🏠 Dekarbonisierung und Heizungscentralisierung eines Zinshauses aus Sicht der Hausverwaltung

🏠 Mag. Thomas Eckel, Steuerberatung Eckl + Steindl

- 🏠 Steuerrechtliche Aspekte für beide Sanierungsvarianten
- 🏠 Steuerrechtliche Neuerungen



© wohnfonds_wien

2

Novellierung der Landesförderung 2024

SanDekVO - Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024

- 🏠 Seit 1. März 2024 in Kraft
- 🏠 Förderung thermisch energetische Sanierung mit Einzelmaßnahmen
 - 🏠 Thermische Sanierung der Gebäudehülle
 - 🏠 Gebäudetechnische Systeme
- 🏠 Sockelsanierung
 - 🏠 Finanzierung auf 20 Jahre
 - 🏠 Dekarbonisierung von 30% der Wohnungen

Einzelmaßnahmen SanDek VO 2024

- 🏠 thermische Sanierung der Gebäudehülle (§ 6)
 - 🏠 Neue Förderhöhen
 - 🏠 Zusatzstufe bei
 - 🏠 Gleichzeitig thermische Verbesserung und Umstellung der Gebäudetechnik
 - 🏠 Einsatz ökologischer, nachhaltiger, ressourcenschonender, kreislauffähiger und klimaschonender Bauweisen und Materialien
 - 🏠 Voraussetzung
 - 🏠 Sanierungskonzept
 - 🏠 Ausnahme: Einzelbauteilsanierung

Landesförderung SanDekVO 2024

🏠 Gebäudehülle § 6

	HWB _{Ref} in kWh/(m ² .a)	Erzielte Einsparung HWB _{Ref} in kWh/(m ² .a)	Höhe nichtrückzahlbarer Beitrag in €/m ² Nutzfläche	Max. Beitrag im Verhältnis zu förderbaren Gesamtbaukosten
Förderstufe 0		mind. 40 kWh/(m ² .a)	35 Euro	20 vH
Förderstufe 1	max. 1,45 × HWB–nstEG	mind. 70 kWh/(m ² .a)	80 Euro	25 vH
Förderstufe 2	max. 1,30 × HWB–nstEG	mind.100 kWh/(m ² .a)	120 Euro	30 vH
Förderstufe 3	max. 1,15 × HWB–nstEG	mind. 130 kWh/(m ² .a)	160 Euro	35 vH
Förderstufe 4	max. HWB–nstEG		200 Euro	40 vH
Förderstufe 5 (Förderstufe 4 mit zusätzlichen Maßn. gem. Abs. 3)	max. HWB– nstEG		220 Euro	40 vH

Einzelmaßnahmen SanDek VO 2024

🏠 Gebäudetechnische Systeme (§ 7)

🏠 Heizungsumstellung – Dekarbonisierung (je m² Nfl., jeweils max. 35 %)

🏠 € 50 /m² - für Dekarbonisierung, € 80 bei Geothermie und Grundwasser

🏠 € 50 /m² - Zentralisierung (Vorbereitungsmaßnahmen bzw. Übergangslösung)

🏠 € 10 /m² - Hydraulischer Abgleich

🏠 € 10 /m² - Gasrückbau – einschließlich Kochgas

🏠 € 15 /m² - Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung

🏠 Anforderungen an Gebäude

🏠 **3-facher Standard Niedrigstenergiegebäude**

🏠 Ausnahmen für geschützte Fassaden / Denkmalschutz

Sockelsanierung SanDek VO 2024

🏠 neues Ziel Dekarbonisierung

🏠 Fördervoraussetzung

- 🏠 Dekarbonisierung von mindestens 30% der Wohnungen
- 🏠 Wenn bereits dekarbonisiert: Verbesserung von 20% der Wohnungen

🏠 Darlehensfinanzierung auf 20 Jahre

- 🏠 Landesdarlehen 1% über 40% der Kosten
- 🏠 Rest Bankdarlehen (6 Monats Euribor + 1%) oder Eigenmittel (Euribor aktuell 3,88%)
 - 🏠 Annuitätenzuschüsse bzw. Eigenmittelzuschüsse

🏠 Sanierungskonzept erforderlich

Wohnungsseitig SanDek VO 2024

- ▣ §§ 17 und 18:
- ▣ Ergänzung zu Gebäudetechnik bei Umrüstung
 - ▣ Heizungsänderung
 - ▣ Warmwassergeräte dezentral (z.B. Boosterwärmepumpen, Speicher)
 - ▣ Kochgas und Elektroinstallation
- ▣ Förderung wohnungsinnenseitig gem. § 18 (2)
 - ▣ Bei zentralen Wärmeversorgungsanlagen oder bei dezentraler Wärmeversorgung wenn Zentralisierung nicht möglich ist 35 % der förderbaren Kosten
 - ▣ Bemessungsgrundlage max. € 15.000 / Wohnung
- ▣ **Zusätzliche Dekarbonisierungsprämie (vollständige Dekarbonisierung)**
 - ▣ 1.500,-- im Zuge der Gebäudesanierung / 1000,-- ohne Gebäudesanierung

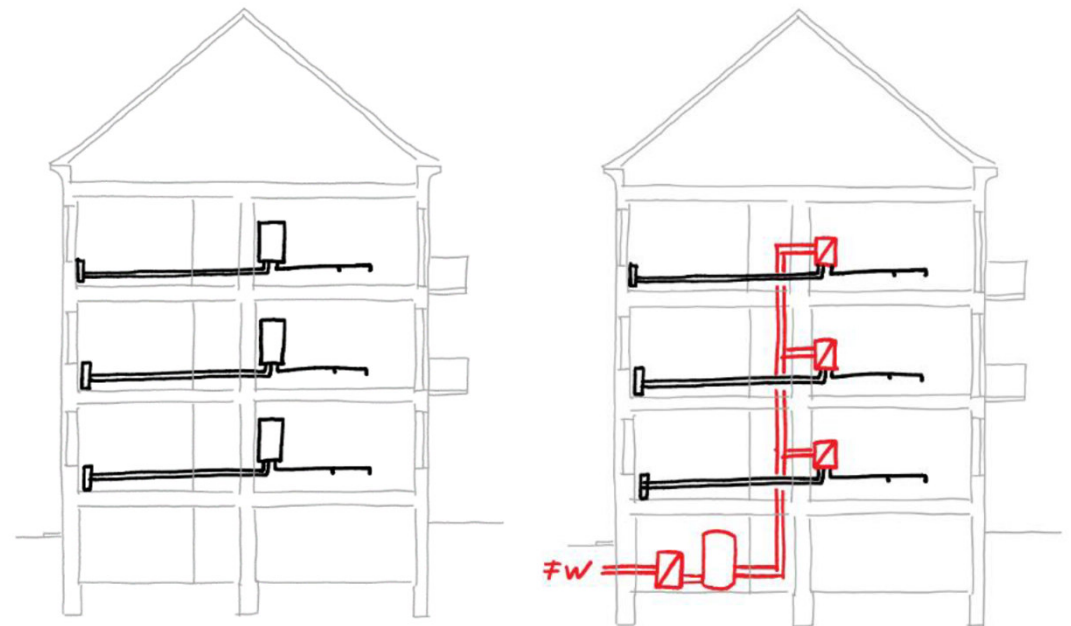
Heizungszentralisierung

Wohnhaus in 1020 Wien

- ▶ BJ 1904, 1.100 m² Nfl, 13 WHG
- ▶ dezentral beheizt - Etagenheizungen
- ▶ Fassade nicht gegliedert
- ▶ HWB Bestand 203 kWh(m²a)

Dekarbonisierung

- ▶ Reduktion des Heizenergiebedarfs
- ▶ Zentralisierung
- ▶ Anschluss an die Fernwärme
- ▶ Anschluss der Wohnungen



Beispiel 1 - ungedämmt

Heizungsumstellung ohne Dämmung

Heizwärmebedarf Bestand	203,00 kWh(m²K)	
Anforderung an HWB bei Heizungstausch lt. SanDekVO 2024	69,44 kWh(m²K)	3-fach Niedrigstenergiegebäude
Da die Anforderung nicht erfüllt werden besteht kei Anspruch auf Landesförderung		
Nutzfläche : 1.100 m²		Anzahl Wohnungen : 13
Wärmeerzeuger : Fernwärme	147 kW lt. Angebot FW	davon werden an Angeschlossen : 11

Kosten Heizungsumstellung ink. 15% Nebenkosten

Zentralisierung - Vorbereitungsmaßnahmen für Dekarbonisierung
 Anschluss an die Fernwärme
 Anschlusskosten von 11 Wohnungen (2 Whg unsaniert)

Kosten	
€	70 000,00
€	184 000,00
€	110 000,00
€	364 000,00

Förderung Bund

		Maßnahme	max %	Förderung
Hocheffiziente Fernwärme	über100 KW	€ 31 000,00	75,00%	€ 31 000,00
Zentralisierung - jede neu angeschlossene Wohnung	11 Whg	€ 4 000,00	75,00%	€ 44 000,00
Zentralisierung - jede vorbereiteter Wohnung	2 Whg	€ 2 000,00	75,00%	€ 4 000,00
		Förderung Bund:		€ 79 000,00

Beispiel 2 – Heizung + Dämmung

Heizungsumstellung mit umfassender Dämmung

Heizwärmebedarf Bestand	203,00 kWh(m ² K)	
Es wird eine umfassende Dämmung durchgeführt auf	38,00 kWh(m ² K)	HWB Saniert
Anforderung an HWB bei Heizungstausch lt. SanDekVO 2024	69,44 kWh(m ² K)	
Nutzfläche : 1.100 m ²		Anzahl Wohnungen : 13
Wärmeerzeuger : Fernwärme	100 kW lt. Angebot FW	davon werden an Angeschlossen : 11

Kosten Heizungsumstellung inkl. 15% Nebenkosten

	Kosten
Zentralisierung - Vorbereitungsmaßnahmen	€ 70 000,00
Dekarbonisierung-bei Nutzung von Wärmequellen	€ 170 000,00
Anschlusskosten von 11 Wohnungen (2 Whg unsaniert)	€ 110 000,00
	€ 350 000,00

Kosten Wärmedämmung inkl 15% Nebenkosten

	Kosten
Umfassende Dämmung Fassade, Fester, Dach und Kellerdecke)	€ 1 000 000,00
Gesamtkosten	€ 1 350 000,00

Beispiel 2 – Heizung + Dämmung

thermische Sanierung Einzelmaßnahmen

Heizwärmebedarf Bestand		175,00 kWh(m ² K)	lc=2,27	A/V=0,44
Heizwärmebedarf Saniert		38,00 kWh(m ² K)		
Einsparung		137,00 kWh(m ² K)		
Förderung Wien:	HWB NstEG = $10 \cdot (1+3/lc) = 32,22$ kWh(m ² a)		Einsparung 137,00 kWh(m ² a)	Stufe 3 +1
Förderung Bund	A/V=0,44 ergibt HWB 38,69 kWh(m ² a) für guten Standard		erfüllt	

Förderung umfassende thermische Sanierung

Förderung Wien	Förderstufe 3+1	200 €/m ²	max. 40%
	€	220 000,00	€ 220 000,00
Förderung Bund	guter Standard	200 €/m ²	max. 35%
	€	220 000,00	€ 220 000,00

Kosten € 1.000.000,00

Förderung Wien: € 220 000,00

Förderung Bund: € 220 000,00

Summe Förderung € 440 000,00

Eigenmittel : € 660 000,00

Bei Standard Klima Aktiv und nachwachsenden Rohstoffen
bis zu € 525,-/m² Nutzfläche

Beispiel 2 – Heizung + Dämmung

Heizungsumstellung Einzelmaßnahme

Förderung Wien - gebäudeseitig (§7)	€/m ²	max %	Kosten	Förderung
Zentralisierung - Vorbereitungsmaßnahmen	50,00 €/m ²	35,00%	€ 70 000,00	€ 24 500,00
Dekarbonisierung-bei Nutzung von Wärmequellen	50,00 €/m ²	35,00%	€ 170 000,00	€ 59 500,00
			€ 240 000,00	€ 84 000,00

Förderung Wien - wohnungsseitig (§18 Abs.2)	€/m ²	max %	Kosten	Förderung
Ergänzung Gebäudetechnik bei Umrüstung in den Wohnungen	400,00 €/m ²	35,00%	€ 110 000,00	€ 38 500,00

Förderung Bund	Maßnahme	max %	Kosten	Förderung
			€ 350 000,00	
Wasser/Wasser - Sole/Wasser - Eis/Wasser *	über 100 KW	75,00%	€ 31 000,00	€ 37 000,00
Zentralisierung - jede neu angeschlossene Wohnung	11 Whg	75,00%	€ 4 000,00	€ 44 000,00
Zentralisierung - jede vorbereiteter Wohnung	2 Whg	75,00%	€ 2 000,00	€ 4 000,00
				€ 85 000,00

Summe Förderung	€ 207 500,00
Eigenmittel	€ 142 500,00

Beispiel 2 – Heizung + Dämmung

Zusammenfassung

Heizwärmebedarf Bestand	175,00 kWh(m²K)	lc=2,27	A/V=0,44
Heizwärmebedarf Saniert	38,00 kWh(m²K)		
Einsparung	137,00 kWh(m²K)		
Nutzfläche : 1.100 m²		Anzahl Wohnungen : 13	
Wärmeerzeuger : Fernwärme 100 kW		davon werden an Angeschlossen : 11	
	lt. Angebot FW		

Übersicht Förderungen

	Herstellungskosten	Förderung Wien	Förderung Bund	
Thermische Sanierung	€ 1 000 000,00	€ 220 000,00	€ 220 000,00	
		22,00%	22,00%	44,00%
Heizungsumstellung				
Gebäudetechn.Syst §7	€ 240 000,00	€ 84 000,00		
Dek.Wohnung §18 (2)	€ 110 000,00	€ 38 500,00		
geamt	€ 350 000,00	€ 122 500,00	€ 85 000,00	
		35,00%	24,29%	59,29%
Gesamt	€ 1 350 000,00	€ 342 500,00	€ 305 000,00	47,96%

14

Beispiel 3 – Sockelsanierung

Wohnhaus Baujahr 1905 - Umstellung auf Fernwärme und umfassende Wärmedämmung

Heizwärmebedarf Bestand	175,00 kWh(m²K)	lc=2,27	A/V=0,44
Heizwärmebedarf Saniert	38,00 kWh(m²K)		
Einsparung	137,00 kWh(m²K)		
Nutzfläche : 1.100 m²			Anzahl Wohnungen : 13
Wärmeerzeuger : Fernwärme	100 kW lt. Angebot FW		davon werden an Angeschlossen : 11

Förderung als Sockelsanierung

Gesamtbaukosten Heizung und thermische Sanierung	€	1 350 000,00			
Finanzzuschuß gem § 6 SanDekVO (Wärmedämmung)	€	200 000,00			Finanzzuschuss
Bemessungsgrundlage Sockelsanierung	€	1 150 000,00			
Förderung SOS:			Zinssatz aktuell	AZ bzw. FZ 20 Jahre	
Landesdarlehen, 20 Jahre	40% €	460 000,00	1,00%		Fixzinssatz 20 Jahre
Restfinanzierung durch:					
a) Bankdarlehen variabler Zinssatz 20 Jahre	60% €	690 000,00	4,88%	5,0%	Basis: 6 Monats Euribor + 1% (Aktuell 3,88%)
b) Bankdarlehen Fixverzinsung 20 Jahre	60% €	690 000,00	4,00%	4,4%	Fix
c) Eigenmittel	60% €	690 000,00	3,88%	4,4%	Basis: 6 Monats Euribor (Aktuell 3,88%)

Förderung Bund Sanierungsoffensive 2024		Maßnahme	max %	Summe	
Fernwärme	über 100 kW	€ 31 000,00	75,00%	€ 31 000,00	
Zentralisierung - jede neu angeschlossene Wohnung	11 Whg	€ 4 000,00	75,00%	€ 44 000,00	
Zentralisierung - jede vorbereiteter Wohnung	2 Whg	€ 2 000,00	75,00%	€ 4 000,00	
Thermische Sanierung guter Standard	€ 200 / m²	€ 200.000,00	75,00%	€ 200 000,00	
		Summe:		€ 279 000,00	Einmalzuschuss

Wohnrechtliche Beratung

Themen zum Mietrecht

- 🏠 Beratung durch Mietrechtsexperten

 - 🏠 Mieterrechte, Duldungsverfahren, Mietzinserhöhung etc.

- 🏠 Für Eigentümer

- 🏠 Am 3. Juli 2024, von 14.00 – 16.30 in der Hauskunft

- 🏠 Beratungsslots 30 Minuten

- 🏠 Hotline: +43 (0)1 402 8400

Das geförderte Sanierungskonzept

Ein Sanierungskonzept muss enthalten:

- ▶ Konzept für eine Umfassende thermische Sanierung
- ▶ Konzept für eine Umstellung auf erneuerbares Energiesystem
- ▶ Kostenschätzung
- ▶ Energieausweis Bestand und nach der Sanierung
- ▶ eventuell: Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnkomforts / Nutzflächenerweiterung

Ein Sanierungskonzept wird erstellt von:

- ▶ Einem Architekten, einem Baumeister
- ▶ Einem Fachplaner (Haustechnikplaner, Bauphysiker,....)

17

Das geförderte Sanierungskonzept

Die Erstellung eines Sanierungskonzeptes wird gefördert....

- um Sanierungen bestmöglich vorzubereiten
- um die Qualität von Sanierungen zu heben
- um die Entscheidungsfindung, insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften, vorzubereiten

Förderung Land: Mehrfamilienhaus: 50 % der Kosten max. € 5.000,00

Förderung Bund: Mehrfamilienhaus: € 1.000,00

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ahs-info/pdf/sanierungskonzept.pdf>

18

www.hauskunft-wien.at

office@hauskunft-wien.at

T: 01 402 84 00

1010 Wien, Stadiongasse 10

HAUSKUNFT |  Für die
Stadt Wien

ein Service des **wohnfonds_wien**

Förderinfo:

- 📌 Webseite der Hauskunft
- 📌 <https://www.hauskunft-wien.at/sanierungsmassnahmen>
- 📌 Beratung in der Hauskunft
 - 📌 Mediathek - Downloads
 - 📌 Livestream Wohnhaussanierung 2024

Sanierungsmaßnahmen

Home > Sanierungsmaßnahmen

Wie geh' ich eine Sanierung an?

Es ist jedenfalls anzuraten das Haus gut zu dämmen, **BEVOR** ein Heizungstausch durchgeführt wird. Eine Dämmung **reduziert den Heizwärmebedarf** und Ihr Heizsystem kann mit niedrigeren Temperaturen betrieben werden. Das ist auch wichtig, um die neue Heizung **richtig dimensionieren** zu können.



thermische Optimierung der Gebäudehülle →

Haustechnik →

Wohnkomfort →

Freiraumgestaltung →

Zuständigkeit - Förderstellen

Landesförderungen

- ▶ **Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohnungen)**
- ▶ Eigenheime (max. 2 Wohneinheiten)
- ▶ Anergie Netze
- ▶ Betriebliche Förderungen

Bundesförderungen

- ▶ **Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohnungen)**
- ▶ Eigenheime (max. 2 Wohneinheiten)
- ▶ Betriebe
- ▶ **PV-Anlagen**

Zuständigkeit

- ▶ **wohnfonds_wien**
- ▶ MA25/MA50
- ▶ MA 25 – Technische Stadterneuerung
- ▶ Öko Bussiness Wien

Bundesförderungen

- ▶ **KPC – Kommunalcredit Public Consulting**
- ▶ **KPC – Kommunalcredit Public Consulting**

Viele Bundes- und Landesförderungen sind kombinierbar!

21



EU Gebäuderichtlinie

**Abstimmung und Annahme
im Europäischen Parlament am 12.3.2024**

Überführung in Nationales Recht innerhalb von 2 Jahren

- 🏠 **Klimaneutraler / Emissionsfreier Neubau bis 2030**
- 🏠 **Reduktion des Wohnenergieverbrauchs bis 2030 um 16 %**
- 🏠 **Reduktion des Wohnenergieverbrauchs bis 2035 um 22 %**
- 🏠 **Ausstieg aus fossilen Energieträgern für Raumwärme bis 2040**

Das Netzwerk



Österreichischer
Dachverband der
Immobilienwirtschaft



Urban Innovation Vienna



Wiener Stadtwerke
& Wien Energie



„Direkter Draht“ zur Wiener
Stadtverwaltung



Zentralverband
Haus & Eigentum



Qualitätsplattform
Sanierungspartner



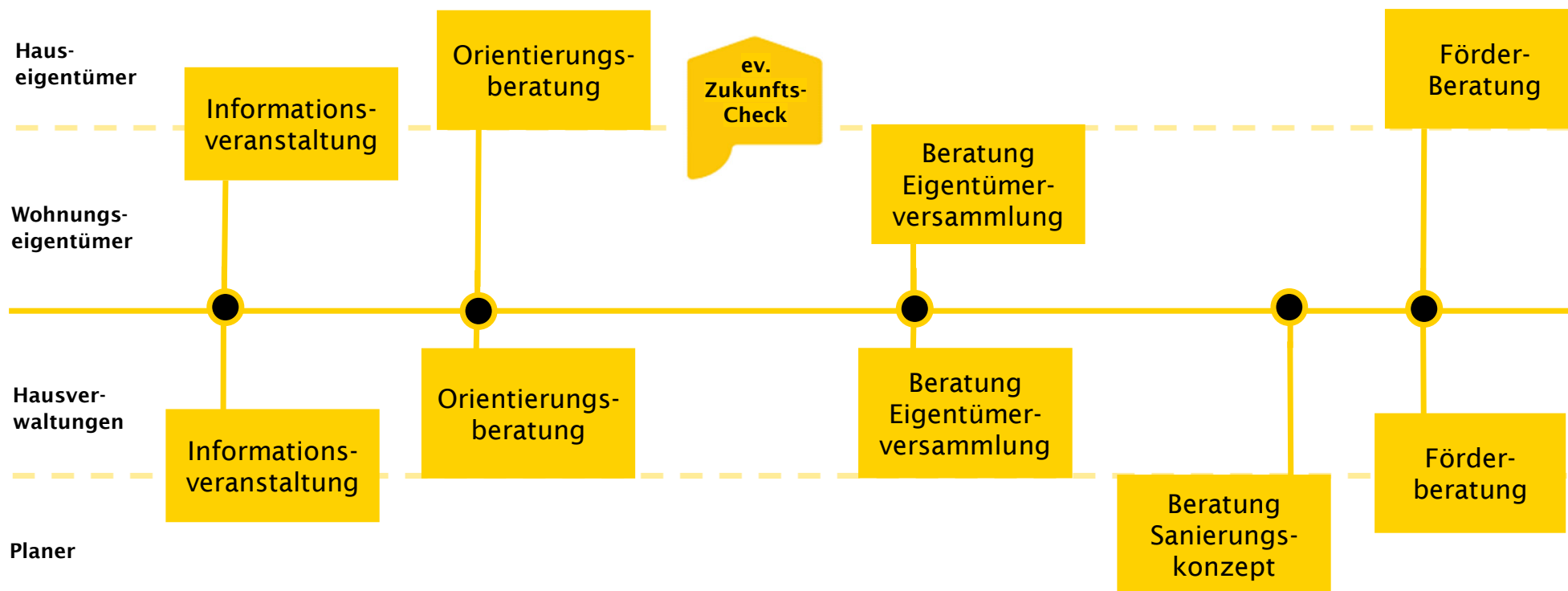
DIE UMWELTBERATUNG



GB*



Projekttablauf - Beratungen



24

Richtlinie für die Förderung eines Sanierungskonzeptes für Wohngebäude

- ▶ Allgemeine Informationen
- ▶ Ziele des Sanierungskonzeptes
- ▶ Inhalt des Sanierungskonzeptes
 - ▶ Bestandsaufnahme / Bauteilfeststellung
 - ▶ Energieausweise
 - ▶ Thermische Sanierung: Darstellung thermischer Sanierungsmaßnahmen
 - ▶ Prüfung der Sommertauglichkeit und Darstellung von Maßnahmen zur Sicherstellung bez. Verbesserung der Sommertauglichkeit
 - ▶ Darstellung haustechnischer Sanierungsmaßnahmen
 - ▶ Darstellung der Möglichkeiten für Solare Energienutzung (abgestimmt auf das empfohlene Haustechniksystem)
 - ▶ Kostenschätzung
 - ▶ Hinweis auf lukrierbare Förderungen (Bund, Land etc.)
 - ▶ Zusammenfassung
- ▶ Mindestanforderungen an die geplante Sanierung
- ▶ Formale Anforderungen und Förderungsvoraussetzungen



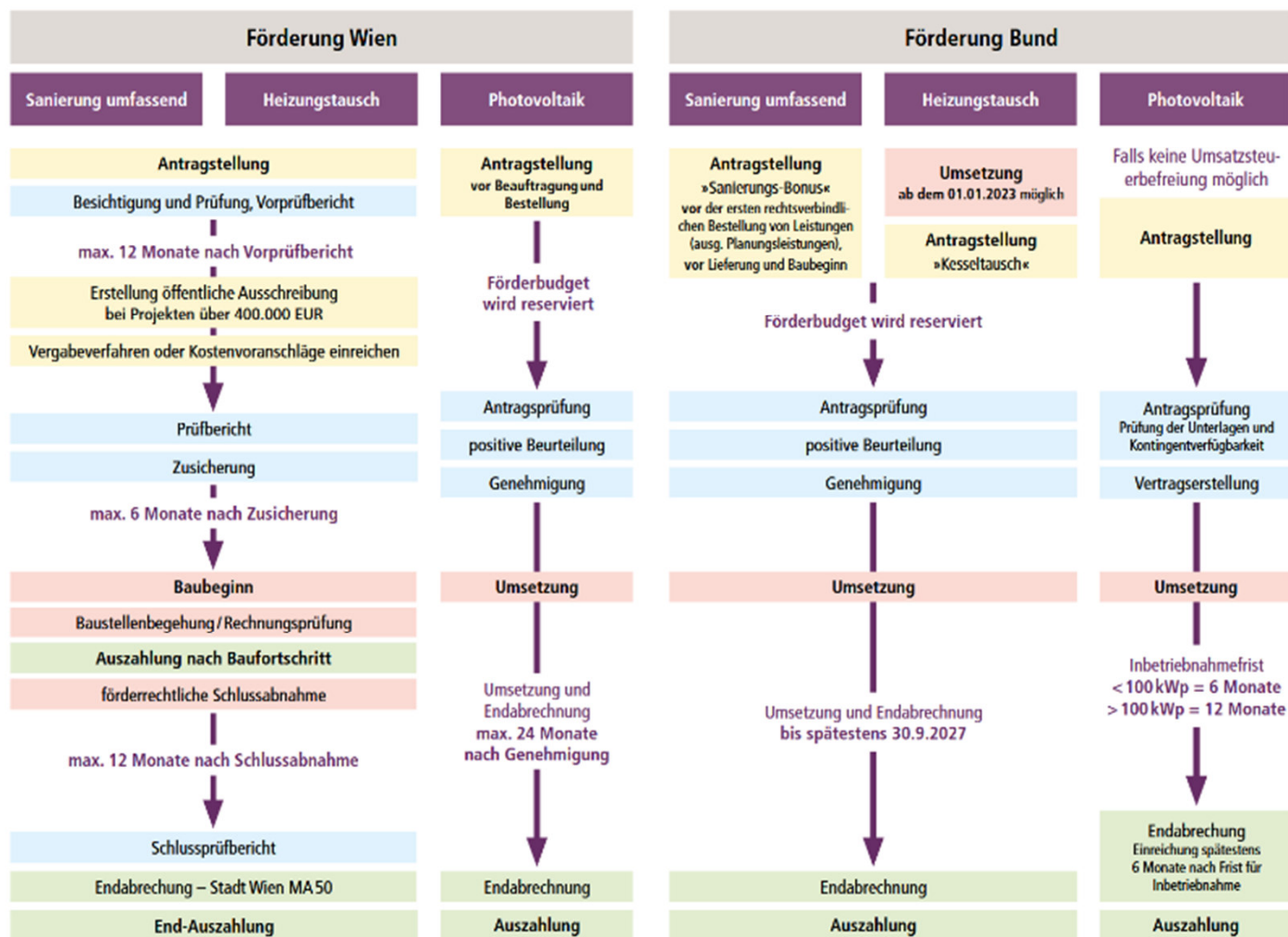
Projektlauf - Förderungen

1 Antragstellung

2 Antragsprüfung und Genehmigung

3 Projektumsetzung

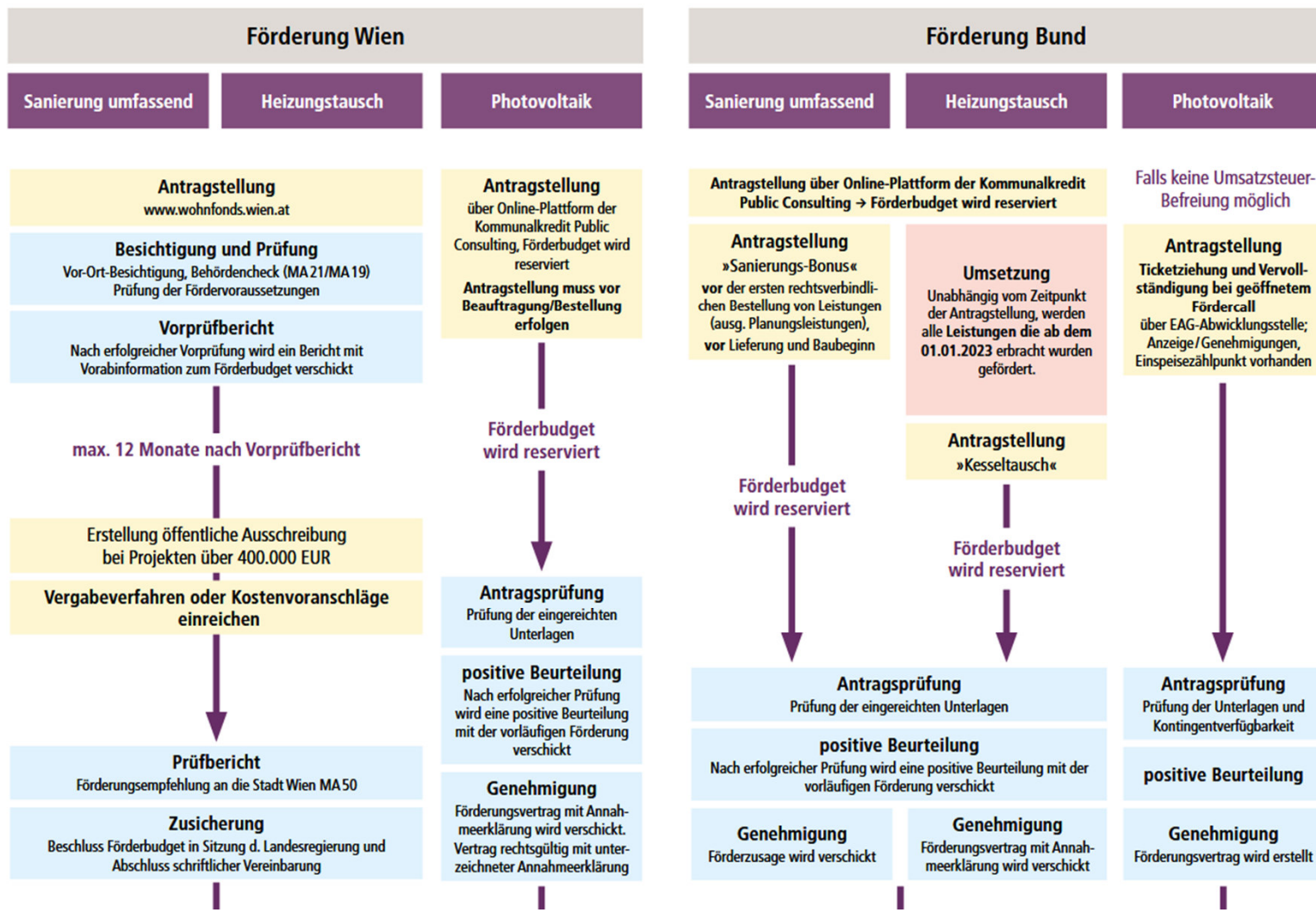
4 Projektprüfung und Auszahlung



Projektablauf - Förderungen

1
Antragstellung

2
Antragsprüfung und Genehmigung



Falls keine Umsatzsteuerbefreiung möglich

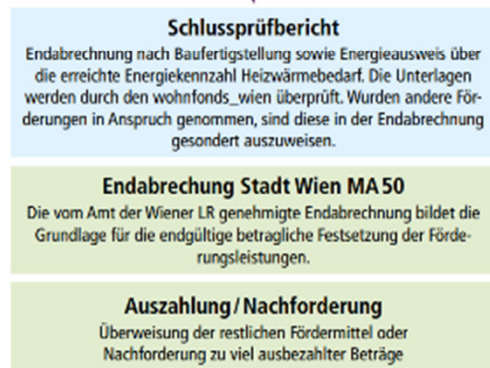
Projektlauf - Förderungen

3

Projektumsetzung

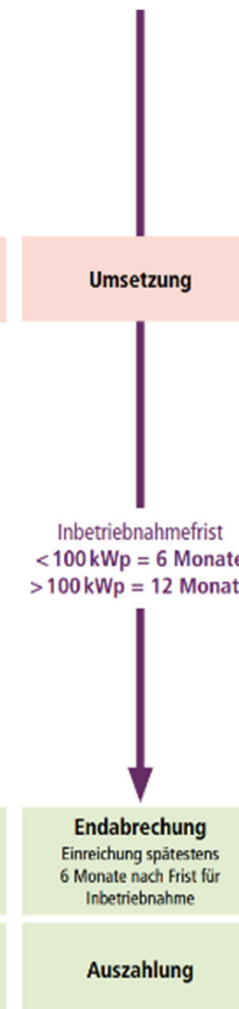
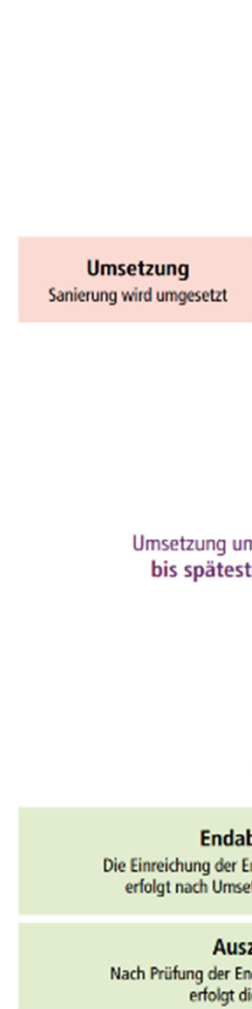
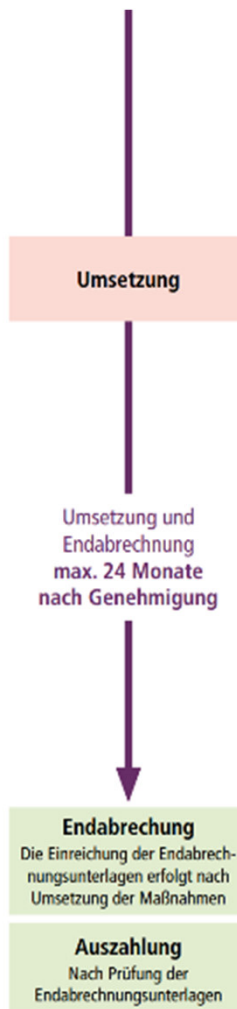


max. 12 Monate nach Schlussabnahme



4

Projektprüfung
und Auszahlung



Übersicht Service- und Beratungsangebote Wien



Errichtung erneuerbarer Energieanlagen

Themen:

Schritte zur erneuerbaren Energieanlage und Energiegemeinschaften; Behördliche Verfahren, Förderungen.

Erste Anlaufstelle für:

„Sonnenstrom-Offensive“

„100 Projekte Raus aus Gas“

Zielgruppen:

Künftige Eigentümer*innen von erneuerbaren Anlagen und Initiator*innen von Energie-gemeinschaften (u.a. Betriebe, Bauträger, Private), sowie Verbände und andere Multiplikatoren

<https://erneuerbare-energie.urbaninnovation.at/>

erneuerbare-energie@urbaninnovation.at

T: +43 1 4000 84 287

1040 Wien, Operngasse 17-21/6.Stock

Sanierung Wohngebäude

Themen:

Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft, insb. Optimierung der thermischen Qualität der Gebäudehülle sowie klima-freundliche Energieversorgung, Förderungen, Zu- u. Ausbau

Zielgruppen:

Private Eigentümer*innen von Eigenheimen, Wohnhäusern und Wohnungen, Architekt*innen, Planer*innen und Hausverwaltungen.

www.hauskunft-wien.at

office@hauskunft-wien.at

T: 01 402 84 00

1010 Wien, Stadiongasse 10

Anfragen anderer Zielgruppen werden an kompetente Kooperationspartner aus dem Netzwerk vermittelt.

Das Netzwerk



Österreichischer
Dachverband der
Immobilienwirtschaft



Urban Innovation Vienna



Wiener Stadtwerke
& Wien Energie



„Direkter Draht“ zur Wiener
Stadtverwaltung



Zentralverband
Haus & Eigentum



Qualitätsplattform
Sanierungspartner



DIE UMWELTBERATUNG



GB*

