



# HAUSKUNFT



DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Gerhard Gössinger

16.04.2024

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

- ▣ 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

# Einzelmaßnahmen SanDek VO 2024

## 🏠 Gebäudetechnische Systeme

### 🏠 Heizungsumstellung – Dekarbonisierung

- 🏠 Zentralisierung – Vorbereitungsmaßnahmen (Übergangslösung)
- 🏠 Hydraulischer Abgleich und Zirkulation bestehender Anlagen
- 🏠 Gasrückbau – einschließlich Kochgas
- 🏠 Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung

### 🏠 Anforderungen

- 🏠 Mindestanforderung 3-facher Standard Niedrigstenergiegebäude
- 🏠 Ausnahmen aus technischen, rechtlichen wirtschaftlichen Gründen
  - 🏠 zB bei gegliederten Fassaden

# Sockelsanierung SanDek VO 2024

- 🏠 **neues Ziel Dekarbonisierung**
- 🏠 **Fördervoraussetzung**
  - 🏠 Dekarbonisierung 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
    - 🏠 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
  - Fenstertausch 35 % der förderbaren Kosten
  - Bei zentralen Wärmeversorgungsanlagen oder bei dezentraler Wärmeversorgung wenn Zentralisierung nicht möglich ist 35 % der förderbaren Kosten
- **Zusätzliche Dekarbonisierungsprämie (vollständige Dekarbonisierung)**
  - 1.500,-- im Zuge der Gebäudesanierung / 1000,-- ohne Gebäudesanierung

# 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 →

3

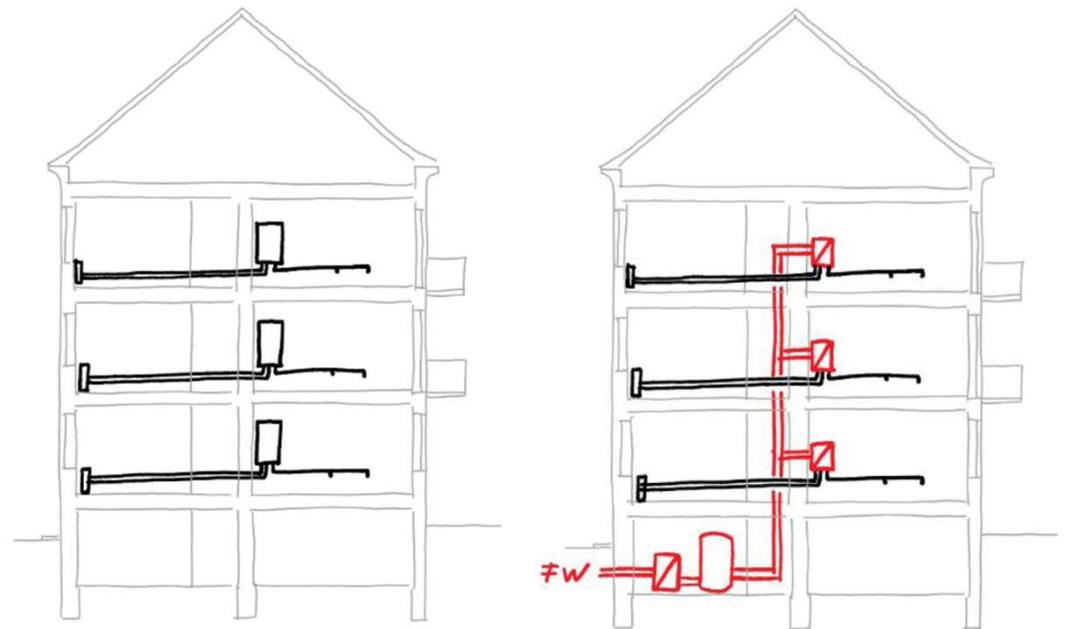
# Heizungszentralisierung

## Wohnhaus in 1020 Wien

- BJ 1904, 1.100 m<sup>2</sup> Nfl, 13 WHG
- dezentral beheizt - Etagenheizungen
- Fassade nicht gegliedert
- HWB Bestand 203 kWh(m<sup>2</sup>a)

## 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 <b>an Angeschlossen</b> : 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
<b>€</b>	<b>364 000,00</b>

### 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
<b>Förderung Bund:</b>			<b>€ 79 000,00</b>	

10

# Beispiel 2 – Heizung + Dämmung

## Heizungsumstellung mit umfassender Dämmung

Heizwärmebedarf Bestand	203,00 kWh(m <sup>2</sup> K)	
Es wird eine umfassende Dämmung durchgeführt auf	38,00 kWh(m <sup>2</sup> K)	HWB Saniert
Anforderung an HWB bei Heizungstausch lt. SanDekVO 2024	69,44 kWh(m <sup>2</sup> K)	
Nutzfläche : 1.100 m <sup>2</sup>		Anzahl Wohnungen : 13
Wärmeerzeuger : Fernwärme	100 kW lt. Angebot FW	davon werden an <b>Angeschlossen</b> : 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
	<b>€ 350 000,00</b>

### Kosten Wärmedämmung inkl 15% Nebenkosten

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

# Beispiel 2 – Heizung + Dämmung

## thermische Sanierung Einzelmaßnahmen

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

### Förderung umfassende thermische Sanierung

<b>Förderung Wien</b>	Förderstufe 3+1	200 €/m <sup>2</sup>	max. 40%
	€	220 000,00	€ 220 000,00
<b>Förderung Bund</b>	guter Standard	200 €/m <sup>2</sup>	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,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche

# Beispiel 2 – Heizung + Dämmung

## Heizungsumstellung Einzelmaßnahme

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

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

Förderung Bund			Maßnahme	max %	€	Förderung
Wasser/Wasser - Sole/Wasser - Eis/Wasser *	über 100 KW		€ 31 000,00	75,00%		€ 37 000,00
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
						€ 85 000,00

<b>Summe Förderung</b>	€	<b>207 500,00</b>
<b>Eigenmittel</b>	€	<b>142 500,00</b>

# Beispiel 2 – Heizung + Dämmung

## Zusammenfassung

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

### Übersicht Förderungen

	Herstellungskosten	Förderung Wien	Förderung Bund	
<b>Thermische Sanierung</b>	€ 1 000 000,00	€ 220 000,00	€ 220 000,00	
		22,00%	22,00%	44,00%
<b>Heizungsumstellung</b>				
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%
<b>Gesamt</b>	€ 1 350 000,00	€ 342 500,00	€ 305 000,00	47,96%

14

# Beispiel 3 – Heizung + Dämmung SOS

## Sockelsanierung

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

**Kosten gesamt** € 1 350 000,00 max %

<b>Förderung Sockelsanierung (Land)</b>		Zinssatz	Verz.	Tilgung/a	Tilgung gesamt
Einmalzuschuß gem § 6 SanDekVO	€ 200 000,00				
Bemessungsgrundlage Sockelsanierung	€ 1 150 000,00				
Landesdarlehen 1%, 20 Jahre	40% € 460 000,00	1,00%	0,0554 €	25 484,00	€ 509 680,00
Bankdarlehen (aktuell 5,03 % Verzinsung)	60% € 690 000,00	5,03%	0,0804 €	55 476,00	€ 1 109 520,00
				€ 80 960,00	€ 1 619 200,00
<b>Förderung Annuitätenzuschuss 5% auf 20 Jahre</b>				€ 34 500,00	€ 690 000,00
Tilgung jährlich 20 Jahre (einzubringende Mittel)				€ 46 460,00	€ 929 200,00

<b>Förderung Bund</b>		Maßnahme	max %	
Wasser/Wasser - Sole/Wasser - Eis/Wasser *	über 100 KW	€ 31 000,00	75,00%	€ 37 000,00
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 / m <sup>2</sup>	€ 200.000,00	75,00%	€ 200 000,00
Summe Bundesförderung				€ 285 000,00

15

[www.hauskunft-wien.at](http://www.hauskunft-wien.at)

[office@hauskunft-wien.at](mailto:office@hauskunft-wien.at)

T: 01 402 84 00

1010 Wien, Stadiongasse 10

**HAUSKUNFT** |  Für die  
Stadt Wien

ein Service des **wohnfonds\_wien**

# 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