Herstellungs- bzw.

Sanierungsaufwand in der Vermietung

Steuerliche Aspekte

AGL Wirtschaftstreuhand und Steuerberatungs GmbH | Traungasse 14-16 | 1030 Wien

Thematische Schwerpunkte

- Einkommensteuerrechtliche Fragen von Sanierungen bei Vermietungen im Privatvermögen
- Fokus auf Gesamtobjekt-Vermietungen zB klassisches Zinshaus („Große Vermietung“)

Nur am Rande:

- „Kleine Vermietungen“ einzelner Wohnungen
- Umsatzsteuerliche Fragen (es wird eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung unterstellt)

Einkommensteuerrechtliche Grundlagen

- Vermieter (Privatperson) erzielt grundsätzlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Besteuerung nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip
- Berücksichtigung von Werbungskosten wie z.B.:
  - Kreditzinsen, Finanzierungsnebenkosten
  - Betriebskosten (sofern kein Durchlaufposten)
  - Maklerprovision iZm der Vermietung
  - **Erhaltungsaufwand und Abschreibungen**
  - Vorauszahlungen sind über den Zeitraum der Vorauszahlung absetzbar
- Anwendung des allgemeinen, progressiven Einkommensteuertarifs
- Kein Verlustvortrag, Ausgleich mit anderen Einkunftsarten im gleichen Jahr
- Achtung Liebhaberei

Liebhaberei

- Tätigkeiten, die langfristig keinen Gesamtgewinn erwarten lassen, sind für Einkommen- und ggf. Umsatzsteuer unbeachtlich („Liebhaberei") → **Prognoserechnung**:
  - Kleine Vermietung: Betrachtungszeitraum 25 Jahre ab Vermietung bzw 28 Jahre ab erstmaligem Aufwand → gilt auch für die Umsatzsteuer
  - Große Vermietung (mind. 3 Wohneinheiten): Betrachtungszeitraum 30 Jahre ab Vermietung bzw 33 Jahre ab erstmaligem Aufwand → gilt nicht für die Umsatzsteuer
- Dies gilt für Beobachtungszeiträume nach dem 31.12.2023, davor waren es 20 bzw 25 Jahre
- Bei Vermietungen wird häufig nur vorläufiger Einkommensteuerbescheid ausgestellt;

Steuerlicher Aufwand bei baulichen Maßnahmen 1/3

- **Herstellung → Neues wird geschaffen**

Aufwendungen, die über den laufenden Erhaltungsaufwand hinausgehen und „die Wesensart" des Gebäudes ändern

Zum Beispiel:

- Gebäudeaufstockung bzw Ausbau des Dachgeschosses
- Erstmaliger Einbau wesentlicher Einrichtungen
- Einbau eines Badezimmers oder WC´s (Kategorieanhebung)
- Wohnungszusammenlegung
- Versetzen von Zwischenwänden, Fenstern oder Türen
- Einbau einer Zentralheizung oder eines Aufzuges
- Generalüberholung, wenn dadurch die Brauchbarkeit aufgrund schwerer Substanzschäden hergestellt wird
- Planungsarbeiten von Architekten o.ä.

Steuerlicher Aufwand bei baulichen Maßnahmen 2/3

- **Instandsetzung → Bestehendes wird verbessert**

Erhaltungsaufwand, der den Nutzwert oder die Nutzungsdauer des Gebäudes wesentlich erhöht, aber nicht zu den Herstellungskosten zählt

Zum Beispiel:

- Austausch wesentlicher (unselbstständiger) Gebäudeteile >25% zB Fenstern, Türen, Dach/Dachstuhl, Stiegen etc
- Umfangreiche Erneuerung des Außenverputzes mit Wärmedämmung
- Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen zB Umstellung Zentralheizungsanlage von Gas auf Fernwärme
- Austausch von Sanitärinstallationen (inkl Erneuerung Fliesen)
- Mauertrockenlegung (inkl Aufwand für Ausmalen)
- Generalsanierung, solange die Wesensart erhalten bleibt
- Planungsarbeiten von Architekten o.ä.

Steuerlicher Aufwand bei baulichen Maßnahmen 3/3

- **Instandhaltung → Bestehendes wird repariert**

Reparaturen und Wartungsarbeiten, die den Nutzwert oder die Nutzungsdauer des Gebäudes nicht wesentlich erhöhen

Zum Beispiel:

- Ausmalen des Stiegenhauses oder der Wohnung
- Erneuerung Verputz,
- Reparaturen, auch wenn diese nicht jährlich anfallen
- Austausch einzelner Fenster, Türen, Türschloss o.ä.
- Laufende Wartungsarbeiten zB Service Heizung
- Erneuerung Bodenbelag (ohne Erneuerung des Unterbodens)

Absetzbarkeit von baulichen Maßnahmen 1/2

- **Herstellung**

Ausgabe wird „aktiviert" und über die (Rest-)Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben (Basis Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, Grundanteil ist auszuscheiden zwischen 20 % und 40 %).

- Grundsätzlich: 1,5% AfA pro Jahr, Gebäude vor 1915 errichtet: 2 %
- Für Gebäudeanschaffungen ab 1.7.2020: Optional die 3fache AfA in Jahr 1 und die 2fache in Jahr 2 („Beschleunigte Gebäude-Abschreibung")
- Erweiterte „**Beschleunigte Gebäude-Abschreibung**" für zwischen 01.01.2024 und 31.12.2027 fertiggestellte Wohngebäude mit „Gebäudestandard Bronze" nach „klimaaktiv Kriterienkatalog" 3fache AfA (Voraussetzung: Standort, Energie und Versorgung, Baustoffe, Komfort und Gesundheit – ÖIB Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz)

Absetzbarkeit von baulichen Maßnahmen 1/2

Für geförderte Herstellungsaufwendungen (für Wohnraum): 15 Jahre bzw. 6,67% AfA pro Jahr

Betrifft unter anderem:

- Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzes,
- §§ 3 bis 5 MRG (Verpflichtung, das Haus in ortsüblichen Zustand zu erhalten, nützliche Verbesserung..),
- Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn Zusage nach dem Wohnhaussanierungsgesetz vorliegt

Absetzbarkeit von baulichen Maßnahmen 2/2

- **Instandsetzung**

Für Wohnraum: Ausgabe zwingend über 15 Jahre verteilt absetzbar bzw. 6,67% pro Jahr (1/15tel-Abschreibung)

Für Geschäftsräumlichkeiten: Ausgabe kann sofort zu 100% abgesetzt werden (oder freiwillig verteilt auf 15 Jahre)

Wahlrecht für nicht regelmäßig anfallende Instandhaltungen, Absetzung für außergewöhnliche technische und wirtschaftliche Abnutzung,

- **Instandhaltung**

Im Jahr der Ausgabe zu 100% abzugsfähig

Eigennutzung einer bisher vermieteten Liegenschaft bzw AfA erstmalige Vermietung

Eigennutzung bisher vermieteter Liegenschaft

- Fünfzehntelabsetzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann weiterhin abgesetzt werden.

Erstmalige (Wieder)Vermietung

- Seit 2026 Wahlrecht zwischen fiktiven Anschaffungskosten und tatsächlichen Anschaffungskosten, aber nur dann, wenn das Gebäude letztmalig vor dem 1.1.2013 zur Einkünfteerzielung verwendet wurde (insbesondere wichtig bei beabsichtigtem Verkauf der Liegenschaft)

Grundsätze für geförderte Sanierungsausgaben

- Arten: echte, nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse, geförderte Darlehen, Annuitätenzuschuss zu einem Bankdarlehen, Förderung der Baukosten
- Förderungen aus öffentlichen Mitteln vermindern die Abschreibungsbasis bzw die steuerlich absetzbaren Aufwendungen
- Subventionen sind keine steuerpflichtigen Einnahmen
- Absetzbar sind nur die Ausgaben, die nicht durch Subventionen oder Förderungen abgedeckt werden
- Grundsätzlich keine steuerlichen Unterschiede zwischen geförderten (!) Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen
  - Ausnahme: Nachversteuerungszeitraum von 15 Jahren für begünstigte Herstellungsaufwendungen beim Verkauf

Berechnung anhand eines Musterbeispiels 1/2

Hauskunft Beispiel 2 – Heizung + Dämmung

- Gesamtkosten 1.344.750 €
- Abzüglich nicht rückzahlbare Zuschüsse -338.000 €
- Finanzierungsbedarf (Werbungskosten)
  = Basis für beschleunigte Abschreibung 1.006.750 €

- Beschleunigte 1/15-tel-Abschreibung 67.116,67 €

Annahme Musterbeispiel: 1.006.750 € Darlehensaufnahme zu 3% p.a. über 15 Jahre, 50% Grenzsteuersatz bei Einkommensteuer

Berechnung anhand eines Musterbeispiels 2/2

Jahr	1/15-tel-Abschreibung	Zinsen	Werbungs-kosten	Steuervorteil Sanierungsaufwand
1	67 116,67	30 202,50	97 319,17	48 659,58
2	67 116,67	28 189,00	95 305,67	47 652,83
3	67 116,67	26 175,50	93 292,17	46 646,08
4	67 116,67	24 162,00	91 278,67	45 639,33
5	67 116,67	22 148,50	89 265,17	44 632,58
6	67 116,67	20 135,00	87 251,67	43 625,83
7	67 116,67	18 121,50	85 238,17	42 619,08
8	67 116,67	16 108,00	83 224,67	41 612,33
9	67 116,67	14 094,50	81 211,17	40 605,58
10	67 116,67	12 081,00	79 197,67	39 598,83
11	67 116,67	10 067,50	77 184,17	38 592,08
12	67 116,67	8 054,00	75 170,67	37 585,33
13	67 116,67	6 040,50	73 157,17	36 578,58
14	67 116,67	4 027,00	71 143,67	35 571,83
15	67 116,67	2 013,50	69 130,17	34 565,08
Summe	1 006 750,00	241 620,00	1 248 370,00	624 185,00

Vorteile der geförderten Sanierung

- Wertsteigerung der Immobilie
- Bessere Vermietbarkeit/ Veräußerbarkeit
- Kosten der Sanierung erheblich niedriger; Verbleibende Kosten können steuerlich verwertet werden
- Vergünstigte Abschreibungsbedingungen für Herstellungsaufwendungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Mag. Anton Androsch, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
Johannes Hengl-Weinmayer, Bilanzbuchhalter und Steuersachbearbeiter
AGL Wirtschaftstreuhand und Steuerberatungs GmbH
Traungasse 14-16, 1030 Wien
Tel: +43 1 7983773-0
E-Mail: office@agl.at

Stand 20.10.2026

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

Förderung und Steuerliche Aspekte

Wiener Landesförderung Mehrfamilienhaus

Hauskunft Wien, Ing, Wolfgang Pospischil

AGL Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Anton Androsch und Johannes Hengl-Weinmayer

Neue VO

HAUSKUNFT
Für die Stadt Wien
DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Unser heutiges Programm

© wohnfonds_wien

Hauskunft

- Vorstellung wohnfonds_wien / Hauskunft Wien
- Fördervoraussetzungen Landesförderung
- Förderbare Kosten / Finanzierung
- Förderung Einzelmaßnahmen
- Förderung umfassende Sanierung (Sockelsanierung)
- Förderung DG-Ausbau / Zubau / Totalsanierung

Mag. Anton Androsch und Mag. Dominik Bernhofer

AGL Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungs GmbH

- Thermisch energetischer Sanierungsaufwand in der Vermietung – Steuerliche Aspekte

Feedback

HAUSKUNFT | Für die Stadt Wien

DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Hauskunft gibt Auskunft

Zentrale Anlaufstelle für Wohnhaussanierung in Wien – gefördert und nicht gefördert

Kostenlos und unabhängig

Für Eigentümer*innen, Planer*innen, Verwaltungen usw.

Themen:

- Gebäudesanierung
- Dämmung der Gebäudehülle
- Erneuerbare Energie & Haustechnik
- Sommertauglichkeit
- Barrierefreiheit & Wohnkomfort
- Aus- und Zubau neuer Wohnungen
- Förderungen

© Stadt Wien / Martin Votava (o. & r.) und Stadt Wien / Lukas Ilgner (u.)

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

Landesförderungen

- Wohnbauförderung
- Gesetzliche Voraussetzungen (WWFSG 1989)

HAUSKUNFT
Für die Stadt Wien
DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Förderungen in Wien

© wohnfonds_wien

Landesförderung Wien

Wohnbauförderung – WWFSG 89

- Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetz 1989
- Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 idF 34/2026
- Fokus auf Dekarbonsierung

Objektförderung

- Landesdarlehen
- Annuitätenzuschüsse
- Nichtrückzahlbare Zuschüsse / Beiträge

Subjektförderung

- Wohnbeihilfe

→ Abwicklung Mehrfamilienhaus: **wohnfonds_wien**

→ Abwicklung Eigenheim (bis 2 Whg): **MA25 / MA50**

Fördervoraussetzung

© Trimmel Wall Architekten ZTGmbH

Gesetzliche Voraussetzungen (WWFSG 1989)

- **kein** Rechtsanspruch
- **Wohnhaus** mit **dringendem Wohnbedürfnis**
  → Wohnnutzfläche muss **überwiegen!**
- max. 50% in Eigentum Bund / Land / ausländischer Staat […]
- **Gebäudealter ≥ 20 Jahre** (mit Ausnahmen)

- Bestand mit **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** vereinbar / im öffentlichen Interesse
- hoher Anteil an **Verbesserungsarbeiten**
  -> Ziel: Thermische Sanierung + **Dekarbonisierung!**
- **Wirtschaftlichkeit**

§36 Flächenwidmung

§39 Einnahmenprüfung

Fördervoraussetzung

© wohnfonds_wien

Gesetzliche Voraussetzungen (WWFSG 1989)

Wohnbauförderung

Einzelmaßnahmen (z.B. Aufzug, Heizungstausch,…)

- Gebäude muss vor und nach Sanierung ein Wohnhaus* sein
- Und muss dies im Zeitraum der Förderabwicklung bleiben

Umfassende Sanierung SOS / TOS / DG-Ausbau

- Gebäude muss nach Sanierung ein Wohnhaus sein
- Und muss dies auf Förderdauer bleiben (20 Jahre)

* Wohnhaus =
mind. 50% der Nutzfläche muss dem Wohnzweck dienen

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

SanDekVO 2024 Novelle 2026

- Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 idF Nr. 34/2026
- § 2 thermisch-energetische Mindestanforderungen
- § 3 Förderbare Kosten
- § 4 Finanzierungsbedingungen

HAUSKUNFT
Für die Stadt Wien
DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 (Novelle 2026)

Thermisch energetische Mindestanforderungen - § 2 Ziff 1. u 2.

<u>Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf (OIB-Richtlinie 6 – 2025)</u>

© wohnfonds_wien

- Mindestwert für <u>thermische</u> Sanierungen § 6:
  - **$HWB_{Ref,Bem,RK} \geq 14 \times (1+2{,}8/l_c)$ kWh/m²a**
- Voraussetzung für <u>gebäudetechnische</u> Sanierungen § 7:
  - **$HWB_{Ref,Bem,RK} \geq 2{,}25 \times 14 \times (1+2{,}8/l_c)$**
- Kombinierte <u>thermisch-energetische</u> Sanierung im Sinne § 6 + § 7
  - **$HWB_{Ref,Bem,RK} \geq 20 \times (1+2{,}5/l_c)$**
  - **Einhaltung Endenergiebedarf EEB**

Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 (Novelle 2026)

Thermisch energetische Mindestanforderungen - § 2

Ausnahmen

- Historische oder denkmalgeschützte Gebäude - § 1 Abs (4)
- Technisch, wirtschaftliche, rechtliche Gründe

  → Voraussetzung = **Mindestens 40% Einsparung HWB $_{\text{Ref RK}}$**
- Einzelbauteilsanierungen nach OIB-Richtlinie 6

Nullemissionsgebäude:

- Im Sinne der WBTV 2026
  - Einhaltung des Endenergiebedarfs (EEB)
  - reagieren auf externe Signale (Netzdienlichkeit)

    → Ausnahmen lt. OIB Richtlinie 6 aus technischen Gründen
  - minimaler CO_2-Ausstoß (fossilfreie Heizung)

Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024

Finanzierungsbedingungen - § 4

Förderungsdarlehen des Landes 1%, Laufzeit 20 Jahre

Annuitätenzuschuss

Darlehen/Eigenmitteleinsatz

- Darlehen variabel: 6-Monats-Euribor plus 1 Prozentpunkt
  (Anpassung 31.03 und 30.09)
  (Euribor 6 Mo 30.09.2026= 2,32% → 3,32% max. Darlehenszins)
- Darlehen fix: Verzinsung max. 4,00%
- Eigenmittel: 6-Monats-Euribor ohne Zuschlag

Sicherstellung durch Pfandrecht

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

Sanierungsbeispiel

HAUSKUNFT
Für die Stadt Wien
DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Beispiel : Sanierung eines Gründerzeithauses mit DG-Ausbau

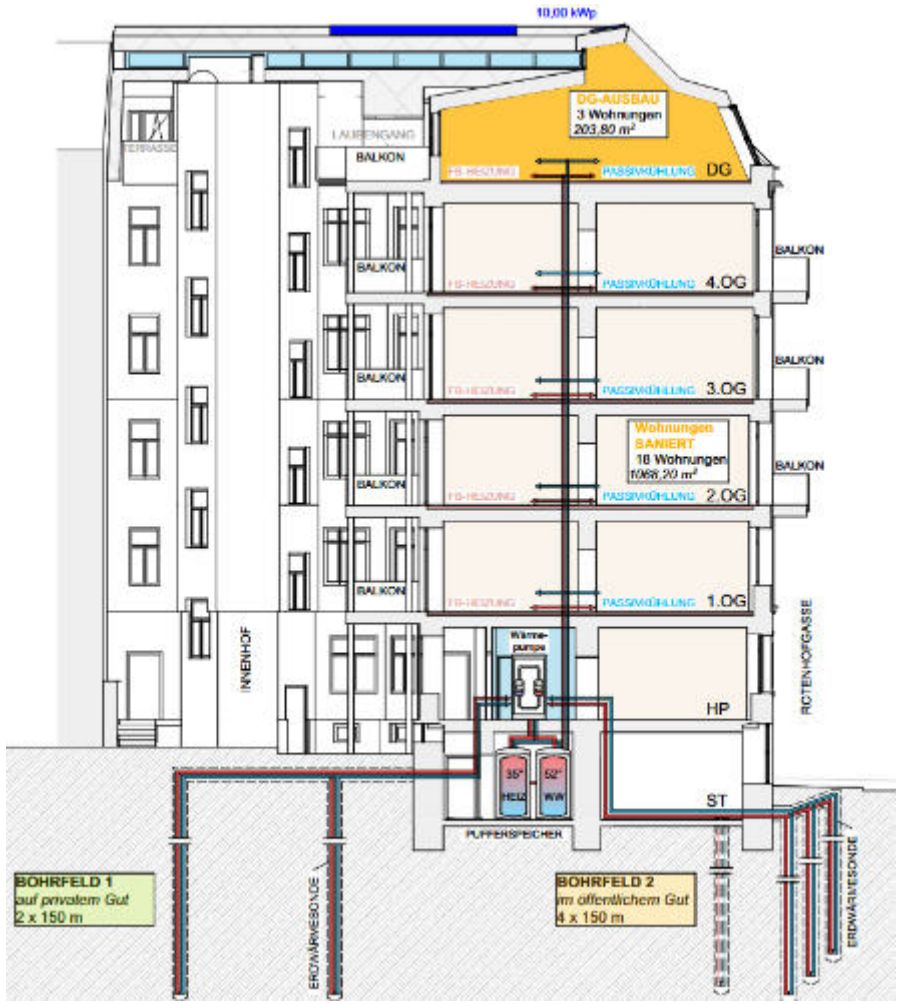
- Wohnhaus in 1100 Wien
- errichtet 1914,
- 1.315 m² Nutzfläche mit 30 Wohnungen und ein Geschäftslokal
- dezentral beheizt – unsaniert
- hoher Anteil an Leerstand
- Fassade leicht gegliedert (Wärmedämmung in Abstimmung mit MA19 mit Ausnahme im Hochparterre möglich)
- HWB-Bestand: 87,9 kWh/m²a (OIB-RL 6 2025)

© Trimmel Wall Architekten ZT GmbH

Beispiel : Sanierung eines Gründerzeithauses mit DG-Ausbau

Geplante Maßnahmen

- Dämmung Fassaden u. oberste Geschossdecke (bzw. DG-Ausbau)
- Fenstertausch
- Heizungszentralisierung mit Erdwärmepumpe
- Anschluss der Wohnungen an die Zentralheizung
- Sanierung von leerstehenden Wohnungen
- Erhaltung und Verbesserung Bestand
- Aufzugszubau
- Dachgeschossausbau



© Trimmel Wall Architekten ZT GmbH

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

Förderung Einzelmaßnahmen

- § 6 Thermische Sanierung Gebäudehülle
- § 7 Energetische Sanierung / Heizung
- § 8 Erhaltung
- § 9 Gebäudesicherheit
- §10 Aufzug
- §11 Wohnkomfort

HAUSKUNFT
Für die Stadt Wien
DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024

Gebäudehülle - § 6

Voraussetzung Sanierungskonzept

- Thermisch (= Gebäudehülle) und energetisch (= Gebäudetechnik)
- Ausnahme Einzelbauteilsanierungen

	Mindeststandard gemäß § 2 Abs. 1 Z 1 oder 2	Erzielte Einsparung $HWB_{Ref, RK}$ in kWh/(m².a)	Höhe nichtrückzahlbarer Beitrag in €/m² Nutzfläche	Max. Beitrag im Verhältnis zu förderbaren Gesamtbaukosten
Förderstufe 0		mind. 40 kWh/(m².a)	35 Euro	15 vH
Förderstufe 1	Max. 1,0 x Mindeststst.	mind. 70 kWh/(m².a)	80 Euro	25 vH
Förderstufe 2	Max. 0,85 x Mindeststst.	mind.100 kWh/(m².a)	120 Euro	30 vH
Förderstufe 3	Max. 0,7 x Mindeststst.	mind. 130 kWh/(m².a)	160 Euro	35 vH
Förderstufe 4	Nullemissionsgebäude (NEG)		200 Euro	40 vH

Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024

Gebäudehülle - § 6

Bonusstufe / Stufensprung

- bei Durchführung einer zirkulären , nachhaltigen thermischen Sanierung der Gebäudehülle gem. §3 Abs.3a
- **Nicht** bei Einzelbauteilsanierung

Geförderte neu geschaffener Wohnungen

- Dachgeschoßausbau / Zubauten
  - nrzB € 20,-- je m² Nutzfläche der Bestandfläche

Energieausweis nach Fertigstellung

- auf Basis OIB Richtlinie der Zusicherung
- Aktuell OIB RL 6-2025

Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024

Gebäudetechnische Systeme - § 7

Förderung

- Förderung aller Maßnahmen mit 35 % der förderbaren Kosten begrenzt

Maßnahmen

• Dekarbonisierung - Umstellung auf hocheffiziente alternative Systeme oder € 80,-- bei Nutzung von Wärmequellen (z.B. Erdsonden)	€ 50,-- / m² Nfl
• Anschluss von Wohnungen an das zentrale Heizungssystem	€ 4000,-- / Wohnung
• Zentralisierung - Vorbereitungsmaßnahmen (Übergangslösungen)	€ 50,-- / m² Nfl
• Hydraulischer Abgleich und Zirkulation - Bestehende Anlagen	€ 10,-- / m² Nfl
• Gasrückbau - einschließlich Kochgas und Umstellung auf E-Herde	€ 10,-- / m² Nfl
• Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung	€ 15,-- / m² Nfl

Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024

Sonstige Sanierungsmaßnahmen

Erhaltungsarbeiten - § 8

- Nur in Verbindung mit thermisch-energetischer Sanierung
- max. 35 % der förderbaren Kosten, max € 50,-- je m² Nfl

Gebäudesicherheit und Barrierefreiheit - § 9

- Gebäude vor dem 30. Juni 1953, Wiener Wohnen und Gemeinnütziges Wohnen (WGG)
- max. 50 % der förderbaren Kosten, max. € 100,-- je m² Nfl

Personenaufzug - § 10

- Beitrag € 30.000,-- (3 Stationen) + € 7.000,-- (je zusätzliche Station), max. 35 % der förderbaren Kosten

Wohnkomfort - § 11

- max. 35 % der förderbaren Kosten, max. € 70,-- je m² Nfl

© wohnfonds_wien, PUBA/ DI Sonja Stepanek

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

Rechenbeispiel 1
Förderung Einzelmaßnahmen

- Förderbare Kosten
- Förderung

HAUSKUNFT
Für die Stadt Wien
DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Beantragte Kosten / maximal förderbare Kosten (Einzelmaßnahmen)

Kosten für Einzelmaßnahmen inkl. Nebenkosten

Auf Basis der Ausschreibung und des Vergabevorschlags (gerundet)

Thermische Sanierung §6	€	740 000
Energetische Sanierung §7	€	327 750
Anschluss von 18 Wohnungen an die Zentralheizung §7	€	300 000
Erhaltung §8	€	180 000
Gebäudesicherheit §9	€	300 000
Aufzug §10	€	160 000
Wohnkomfort §11	€	300 000
Gesamtbaukosten beantragt	**€**	**2 307 750**

Maximal förderbare Kosten gem. §3 SanDekVO 2024 (förderrechtlich anerkannte Kosten)

Maßnahme	Förderbar / m² Nfl.	Fläche	Förderbare Kosten
Basisbeitrag Erhaltung	€ 1 000	1 315m²	€ 1 315 000
Anschluss von 18 Wohnungen an die Zentralheizug	*€ 400*	*1 090m²*	*€ 436 000*
außergewöhnl. Erschwernisse / Verbesserung	*€ 400*	*1 315m²*	*€ 526 000*
zirkuläre nachhaltige Maßnahmen	*€ 200*	*1 315m²*	*€ 263 000*
Umweltenergie (Geothermie oder Grundwassernutzung)	*€ 200*	*1 315m²*	*€ 263 000*
Zuschläge gem. §3 SanDekVO (max. € 1200/m²)	€ 1 080	1 315m²	€ 1 420 200
Maximal förderbare Kosten			**€ 2 735 200**

Die beantragten Kosten finden in den maximal förderbaren Kosten Deckung

Thermische Sanierung - § 6 SanDekVO 2024

Förderung gem. § 6 Abs. 2 u 3 SanDekVO 2024 (Tabelle Seite 19)

Kosten thermische Sanierung	€ 740 000,00		
Nutzfläche	1315	m²	
HWB Bestand (lt. EA OIB RL6 -2025)	87,9	kWh/m²a	
HWB Saniert (lt. EA OIB RL6 -2025)	24,0	kWh/m²a	lc = 3,69

Mindestanforderungen gem §2 SanDekVO 2024 Novelle 2026

Wärmedämmung § 6 Mindestanforderung	24,6	kWh/m²a	14 x (1+2,8/lc)
WDM + Heizungstausch § 6 + 7 - Mindestanforderungen	33,6	kWh/m²a	20 x (1+2,5/lc)
Wärmedämmung § 6 Reduktion HWB	63,9	kWh/m²a	über 40 %, unter 70 kWh/m²a

Förderermittlung		Förderstufe	€ /m² Nfl	Maximal %
Mindetanf. Wärmedämmung § 6	0,98-fach	1	80	25,00%
Mindestanf. WDM + Heizungstausch § 6 + 7	0,72-fach	2	120	30,00%
Reduktion HWB Wärmedämmung § 6	63,9 kWh/m²a	0	35	15,00%
Stufensprung nachhaltige zirkuläre Sanierung		**3**	**160**	**35,00%**

Förderberechnung nichtrückzahlbarer Beitrag		
Gesamtbaukosten	€	740 000
Nichrückzahlbarer Beitrag € 160 je m² Nfl (1.315 m²)	€	210 400
maximal 35 % der Gesamtbaukosten	€	259 000

Förderung nrzb Beitrag	**€**	**210 400**	Förderquote 28%
Eigenmittel	**€**	**529 600**	

Zusammenfassung Förderung Einzelmaßnahmen

Maßnahme	Gesamtkosten	Förderung	Eigenmittel
Thermische Sanierung §6	€ 740 000,00	€ 210 400,00	€ 529 600,00
Energetische Sanierung §7	€ 627 750,00	€ 219 712,50	€ 408 037,50
Erhaltung §8	€ 180 000,00	€ 63 000,00	€ 117 000,00
Gebäudesicherheit §9	€ 300 000,00	€ 131 500,00	€ 168 500,00
Aufzug §10	€ 180 000,00	€ 58 000,00	€ 122 000,00
Wohnkomfort §11	€ 300 000,00	€ 92 050,00	€ 207 950,00
Summe	**€ 2 327 750,00**	**€ 774 662,50**	**€ 1 553 087,50**
	Förderquote ca. 33%		Restfinanzierung

Es errechnet sich eine Förderquote von ca. 33%.
Die erforderliche **Restfinanzierung** (Eigenmittel, HMZ-Reserve) beläuft sich auf **€ 1.553.087,50**

Keine wohnrechtlichen Auflagen

Restfinanzierung: durch Förderwerber*in zu bringende Mittel (Eigenmittel)

© wohnfonds_wien

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

Förderung umfassende Sanierung

- § 12 Sockelsanierung SOS
- § 13 DG Ausbau
- § 14 Totalsanierung TOS

HAUSKUNFT
Für die Stadt Wien
DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Sockelsanierung - § 12 SanDekVO 2024

Durchgreifende Sanierung im Rahmen eines Sanierungskonzeptes (Heizung, Wärmedämmung + möglichst hoher Verbesserungsanteil)

Voraussetzung:

- Umstellung von 30 % der Wohnungen auf umweltfreundliche Heizungen
- Wenn bereits dekarbonisiert: Verbesserung von 20 % der Wohnungen

Förderung – (Förderdauer 20 Jahre)

- Landesdarlehen 40 % der förderbaren Kosten, 1 % Fix auf 20 Jahre
- Restfinanzierung 60% der förderbaren Kosten
    - Bankdarlehen (6 Monats Euribor + 1 %) bzw.
    - Fixverzinsung (max. 4%) oder
    - Eigenmittel (Verzinsung auf Basis 6-Monats Euribor)
- Gleitende Annuitätenzuschüsse bis zu 5 % des Bankdarlehens
- nichtrückzahlbare Beiträge lt. Tabelle § 6 für thermische Verbesserung

© wohnfonds_wien, www.adsyphoto.com, Alexander Koller

Sockelsanierung - § 12 SanDekVO 2024

Förderauflagen für
leerstehende sanierte und neugeschaffene Wohnungen

Anbotsverpflichtung

- Auf Förderdauer (20 Jahre)
- Wohnung 2,6,10,…
- unbefristeter Mietvertrag mit Hauseigentümerschaft
- Vorschlagsrecht durch die Wohnberatung Wien

Deckungsmiete

- Kostendeckender Hauptmietzins
- gemäß §64 WWFSG 1989 auf Förderdauer
- mietrechtskonforme Vermietung
- Siehe Rechenbeispiel

Nicht für bestehende Mietverträge

© wohnfonds_wien, www.adsyphoto.com, Alexander Koller

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

Rechenbeispiel 2
Förderung Sockelsanierung

- Förderung
- Mietzinsbildung

HAUSKUNFT
Für die Stadt Wien
DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Beantragte Kosten / maximal förderbare Kosten (Sockelsanierung)

Kosten für umfassende Sanierung (SOS) inkl. Nebenkosten

Auf Basis der Ausschreibung und des Vergabevorschlags (gerundet)

Reine Baukosten	€	3 430 000
Nebenkosten	€	430 000
Gesamtbaukosten	**€**	**3 860 000**

Maximal förderbare Kosten gem. §3 SanDekVO 2024

Maßnahme	Förderbar / m² Nfl.	Fläche	Förderbare Kosten
Basisbeitrag Erhaltung	€ 1 000	1 315m²	€ 1 315 000
Wohnungsseitige Maßnahmen	€ 800	1 090m²	€ 872 000
Zuschläge gem. §3 SanDekVO (max. € 1200/m²)	€ 1 080	1 315m²	€ 1 420 200
Maximal förderbare Kosten			**€ 3 607 200**

Beantragte Kosten inkl. Nebenkosten

Gesamtbaukosten	€	3 860 000
Abzüglich Eigenmittel	-€	260 000
Beantragte Gesamtkosten (Basis SOS) förderbar	**€**	**3 600 000**

Die beantragten Kosten finden in den maximal förderbaren Kosten Deckung.

Sockelsanierung - § 12 SanDekVO 2024

Kosten Hausseitige (Allgemeine Teile des Hauses)

Förderbare Kosten Hausseitig	€	2 728 000
abzügl. nrzb Beitrag, Förderstufe 3 inkl Bonusstufe (€ 160 je m² Nfl)	-€	210 400
Basis SOS Hausseitig	**€**	**2 517 600**

Darlehen			**Annuitäten-Faktor**	**Tilgung jährlich**	
40% Landesdarlehen (20 Jahre, 1%)	€	1 007 040	0,0554	€	55 790
60% Bankdarlehen (20 Jahre, 3,32%)	€	1 510 560	0,0691	€	104 380
Summe Tilgung jährlich Bank- und Landesdarlehen				€	160 170
abzügl. Annuitätenzuschuss dzt:		4,1% vom Bankdarlehen		-€	61 933
Jährlich aufzubringender Betrag für Tilgung (Restfinanzierung - zB. Mieterlös)				**€**	**98 237**
Monatlich durch Mieten aufzubringender Betrag (Restfinanzierung; Mieterlös/12)				€	8 186
Monatliche Belastung je m² (Mieterlös/12*Nutzfläche)			**€ 6,23 je m² Nutzfläche**		

Aktuelle Zinssätze und Verzinsungsfaktoren unter: https://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/finanzierungsarten.pdf

Sockelsanierung - § 12 SanDekVO 2024 Gesamtkosten

Sockelsanierung Gesamtkosten

		Hausseitig		Wohnungsseitig		Gesamt
Förderbare Gesamtkostenosten	€	2 728 000	€	872 000	€	**3 600 000**
abzügl. nrzb Beitrag,	-€	210 400			-€	**210 400**
Förderbarer Restbetrag	€	**2 517 600**	€	872 000	€	**3 389 600**
40% Landesdarlehen (20 Jahre, 1%)	€	1 007 040	€	348 800	€	**1 355 840**
60% Bankdarlehen (20 Jahre, 3,32%)	€	1 510 560	€	523 200	€	**2 033 760**

Jährlicher Kapitaldienst	Annuitäten-Faktor					
Landesdarlehen	0,0554	€	55 790	€	19 324	€ **75 114**
Bankdarlehen	0,0691	€	104 380	€	36 153,12	€ **140 533**
Summe Jährlicher Kapitaldienst		€	160 170	€	55 476,64	€ **215 646**
Annuitätenzuschuss des Landes dzt.		€	61 933	€	21 451	€ **83 384**
Restfinanzierung - Jährlich aufzubringender Betrag für Tilgung (Mieterlös)						€ **132 262**

Annuitätenzuschuss auf 20 Jahre	€	**1 667 683**
nichtrückzahlbarer Beitrag	€	**210 400**
Förderung Gesamt	€	**1 878 083**
Eigenmittel (Mieten) 20 Jahre	€	**2 645 244**

Förderquote 52,2%

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

Dachgeschoss-Ausbau §13
Totalsanierung § 14

- Förderung
- Mietzinsbildung

HAUSKUNFT
Für die Stadt Wien
DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

Dachgeschoss-Ausbau und Zubau

§ 13 SanDekVO DG-Ausbau in Verbindung mit SOS oder Thewosan
§ 14 SanDekVO Totalsanierung – mind. 1/3 Erhalt der Bestandsnutzfläche

Förderung

- Bis 2.000 m² NFL: Landesdarlehen € 1.250,-- je m² Nutzfläche, 20 Jahre Laufzeit
- Bis 4.500 m² NFL: Landesdarlehen € 1.050,-- je m² Nutzfläche, 20 Jahre Laufzeit
- Einsatz ökologischer, nachhaltiger, ressourcenschonender, kreislauffähiger und klimaschonender Bauweisen und Materialien:
  → Nicht rückzahlbarer Beitrag € 40,-- je m² Nutzfläche
- Keine Grenze der förderbaren Kosten nach § 3 SanDekVO 2024
  Mietzins auf Förderungsdauer max. Betrag gem. § 63 Abs. 1 + Abs. 3 und 4 WWFSG 1989 mit 50%igen Zuschlag

§ 11 NeubauVO: Errichtung von DG-Ausbau Eigenbedarf (Gemeinnützige)

€ 365,--/m² NFL Landesdarlehen

Mietzinsbildung gem. § 63 WWFSG 1989

Allgemein:

- Keine Grenze der förderbaren Kosten nach § 3 SanDekVO 2024
- Höchstwert Mietzins auf Förderungsdauer gesetzlich reguliert:
  - gem. § 63 Abs. 1 + Abs. 3 und 4 WWFSG 1989 mit 50% Zuschlag
    - § 63 Abs. 1 WWFSG 89: € 4,97
    - Aktuell (auf Basis VPI 2015): € 6,55
    - https://www.wien.gv.at/wohnen/miete-in-gefoerderten-neubauten
  - Zusätzlich Betrag für laufende Erhaltung Analog zu SOS = 0,81 €/m² NFl

Mietzins gem. §63 WWFSG 1989 für 2026	€ 6,55
50% Zuschlag	€ 3,28
Beitrag für laufende Erhaltung	€ 0,81
Indexierte maximale Miete (Netto)	**€ 10,64**

je m2 Nutzfläche (netto) ohne Betriebskosten und USt.

© wohnfonds_wien,
Trimmel Wall Architekten ZT GmbH

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

Kontakte

Nächste Schulung

HAUSKUNFT
DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.
Für die Stadt Wien

Ausblick Schulungen 2026

Speziell für Hausverwaltungen und Hauseigentümer*innen

Fit für die Sanierungsförderung 1. Teil – Förderungen abwickeln

- wann: 4. November 2026, 09:00 – 11:00
- wo: wohnfonds_wien, 1080 Lenaugasse 10, EG

Fit für die Sanierungsförderung 2. Teil – Förderungen berechnen

- wann: 2. Dezember 2026, 14.00 – 16:00
- wo: wohnfonds_wien, 1080 Lenaugasse 10, EG

Infos und Anmeldung: https://www.hauskunft-wien.at/veranstaltungen

Informationsstellen

Förderungsabwicklung
Sanierung Mehrfamilienhaus

www.wohnfonds.wien.at

office@wohnfonds.wien.at

T: 01 4035919 0

1080 Wien, Lenaugasse 10

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

Sanierungsberatung

www.hauskunft-wien.at

office@hauskunft-wien.at
T: 01 402 84 00

1010 Wien, Stadiongasse 10

HAUSKUNFT
Für die Stadt Wien