

**Raus aus Gas: Fernwärme**

**01.10.2025 | Haus der Wirtschaft, 1020  
Wien**

**Fernwärme aus der Praxis:  
Die Rolle der Hausverwaltung  
am Beispiel einer Umrüstung  
im Zinshaus**



**FZI**  **wir tun mehr**

# FZI Real GmbH – Geschäftsführer Klaus Zehetner

- **Immobilienverwaltung**

- Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Wohnungseigentum
- Zinshäuser
- Gewerbeobjekte
- Einkaufszentren
- Gemischt genutzte Immobilien

- **Energieverwaltung**

- PV-Anlagen im mehrgeschossigen Wohnbau
- Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen – Mieter\*innenstrommodelle
- Verwaltung von Energiegemeinschaften



Baumeister

**DI(FH) Mag. Klaus Zehetner**

0664 / 911 73 30

klaus.zehetner@fzi.at

**FZI Real GmbH**

Lainzer Straße 14/1

1130 Wien

www.fzi.at

office@fzi.at

# AGENDA

1. Warum Fernwärme im Zinshaus?
2. Rollen der Hausverwaltung
3. Berater / Experte
4. Kommunikator
5. Umsetzer – Beispiel am Zinshaus
6. Förderungen – Beispiel einer FW-Umstellung

# 1. Warum Fernwärmeumrüstung?

- **Zukunftssicherheit**
  - Dekarbonisierung in Österreich und Wien bis 2040 gesetzlich festgeschrieben
  - Verbot fossiler Heizsysteme (im Neubau bereits gesetzlich verankert)
  - Ziel: Ausstieg aus fossilem Gas für Raumwärme bis 2040
- **Wertsteigerung**
  - Erhöhtes Augenmerk der Eigentümer\*innen und Mieter\*innen auf Energiekosten (und Verbrauch, Primärenergieträger, Unabhängigkeit)
  - Investoren suchen „grüne“ Gebäude
  - EU-Taxonomieverordnung für Banken (Finanzierungen!)
- **Betriebssicherheit**
  - Keine Abgaskontrollen, keine Wartung von Gasthermen
  - Hohe Versorgungssicherheit

# 1. Warum Fernwärmeumrüstung?

- **Woher kommt die Forderung zur Umstellung auf Fernwärme für die Hausverwaltung**
  - Vermieter\*innensphäre
  - Mieter\*innensphäre
- **Vermieter\*innensphäre**
  - Kostentragung beim Vermieter
  - Kein Mehrerlös beim Hauptmietzins
- **Mieter\*innensphäre**
  - Kostentragung beim Vermieter
  - Mehrerlöse bei Teilanwendung MRG praktisch nicht möglich

## 2. Rollen der Hausverwaltung

- **Berater/Experte**
- **Kommunikator**
- **Umsetzer**

### 3. Berater/Experte

- Sanierungskonzept (Förderung!)
- Zuständigkeiten festlegen
- Angebot und Beauftragung eines Technischen Büros
- Heizungsschema und Anschlusswert festlegen
- Angebot von Wien Energie einholen
- Abschätzung der laufenden Kosten
- Kühlung ja / nein, wenn nein warum nicht?
- Sonstiger zusätzlicher Aufwand – z.B. Elektroinstallation bei Herdtausch
- Sphäre der Kostentragung klar definieren
- Fördermittel abschätzen
- Gesamtkosten ermitteln

### 3. Berater/Experte Beispiel Kostentragung

- |   |              |
|---|--------------|
| • Heizungsumstellung                                    | VERMIETER/IN |
| • Technikraum   |              |
| • Steigstränge  |              |
| • Thermen entsorgen                                     |              |
| • Stemm- u. Verputzarbeiten                             |              |
| • Ertüchtigung E- Installation                          | VERMIETER/IN |
| • Bei Tausch von Gasherd auf E-Herd                     |              |
| • Tausch E-Herd   | MIETER/IN    |
| • Demontage Gasherd und Lieferung<br>und Montage E-Herd |              |



## 4. Kommunikator

- **Grobe Einordnung der Mieter\*innenstruktur \*)**
  - Schnelle Anpasser – stimmen sofort zu
  - Frühe und späte Mehrheit – stimmen zu, nachdem Sie erneut per Mail aufgefordert wurden oder Rückfragen per Mail oder Telefon beantwortet wurden
  - Harter Kern – diese Mieter\*innen erreichen Sie nur persönlich und mit viel Aufwand

\*) in Anlehnung an das Diffusionsmodell von Innovationen von Everett Rogers

## 4. Kommunikator

- **Vorteile aus der Umstellung**
  - Hocheffizientes Heizsystem
  - Zentralisierung mit neuer vertikaler Wärmeverteilung ermöglicht das Erneuern oder Hinzufügen von anderen Steigleitungen
  - Wegfall von jährlichen Wartungskosten
  - Wegfall von Kaminüberprüfungen und –sanierungen
  - Ev. Wegfall von Kaminen (mehr Platz und weniger Verschattung für PV-Anlage)
  - Wegfall von Sicherheitsrisiken (Kohlenmonoxidvergiftung)
  - Erreichen einer höheren Versorgungssicherheit

## 4. Kommunikator

- **Kommunikation zweistufig**
  - 1. Hausverwaltung
  - 2. Eigentümer/in (als Eskalationsstufe)
- **Beispiel für Mieter\*innenzustimmung**
  - Anschreiben
  - Kostentragung
  - Zustimmungserklärung
- **Wichtig bei Zustimmungserklärung**
  - Zustimmung für FW-Anschluss
  - Zustimmung für vollständige Dekarbonisierung (Tausch des Gasherds, etc.) wegen Mieterförderung

# 5. Umsetzer: Schönbrunner Schlossstraße, 12. Bezirk

- **Wohnhaus im 12. Bezirk**
  - Baujahr 1960
  - Nutzfläche ca. 1.223m<sup>2</sup>
  - 15 Mietwohnungen
  - 5 Stockwerke
  - Thermische Sanierung 2002
  - 4 Eigentümer (privat)
- **Heizungsumstellung**
  - Zentralisierung des Heizsystems
  - 15 Wohnungsstationen (Situierung in der derzeitigen Zählernische)

# 5. Umsetzer: Schönbrunner Schlossstraße, 12. Bezirk

- 2022 Hauseigentümer wollen „Raus aus Gas“
- 2023 Beauftragung Sanierungskonzept inkl. Kostenrahmen  
Varianten: Fernwärme  
Wärmepumpe Luft  
Wärmepumpe Geothermie
- 2023 Einholung techn. Machbarkeit und Preisindikation Wien Energie
- 2023 Beauftragung Technisches Büro
- 2023 Abwägung der Varianten in Zusammenarbeit Techn. Büro
- 2023 Erstellung einer Projektkalkulation
- 05.2024 Angebot Liefer- und Kaufvertrag Wien Energie (>80% NFL)
- 06.2024 Einholen der Mieterzustimmungen (100%)

# 5. Umsetzer: Schönbrunner Schlossstraße, 12. Bezirk

- 08.2024 Entscheidung der Eigentümer über Umsetzung
- 08.2024 Beantragung Förderungen
  - Landesförderung Stadt Wien – wohnfonds\_wien
  - Bundesförderung „Raus aus Öl und Gas 2024“ – wurde leider im Dez. 2024 eingestellt – (noch) kein Ersatz dieser Förderleistung.
- 09.2024 Abschluss Vertrag mit Wien Energie
- 10.2024 Zusicherung der Förderungen
- 11.2024 Ausschreibung der Leistungen zur FW-Umstellung
- 02.2025 Ausschreibung Darlehen
- 02.2025 Beginn Bauarbeiten Übergabestation im Haus
- 03.2025 Prüfung und Vergabevorschlag Installateur
- 03.2025 Abschluss Darlehensvertrag
- 06.2025 Beginn Installateurarbeiten

# 5. Umsetzer: Schönbrunner Schlossstraße, 12. Bezirk

- 07.2025 Beauftragung Heizkostendienstleister
- 09.2025 Inbetriebnahme Fernwärme mit Wienenergie
- 09.2025 Zählereinbau
- 09.2025 Unterstützung der Mieter „Dekarbonisierungsprämie“
- 10.2025 Abrechnung der Förderungen

## Sonstige Leistungen:

- Tausch Waschmaschine und Trockner (von Gas auf Elektro)
- Errichtung PV-Anlage
- Errichtung GEA (Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage)
- Errichtung Glasfaseranschlüsse in den Wohnungen mit Wien Energie (Glasfasernetz wird mit Fernwärmenetz meist miterrichtet)

## 5. Umsetzer: Exkurs Förderungen

- **Vermieter\*innen**
  - Landesförderung der Stadt Wien  
(Vorteil – Förderabrufe während des Baues möglich)
- **Mieter\*innen**
  - Dekarbonisierungsprämie bei Zustimmung Fernwärme 1.000,-
  - bei vollständiger Dekarbonisierung des Hauses - Erhöhung auf 1.500,--  
(Kommunikation!)

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/wohnungsverbesserung/dekarbonisierungspraemie.html>



## 5. Exkurs Förderungen (Beispiel)

• <b>Gesamtkosten</b>	ca. EUR	<b>402.800,-- (100%)</b>
• <b>Landesförderung</b> EUR 110 x 1.223m <sup>2</sup> oder max. 35% von EUR 402.8TSD	ca. EUR	<b>- 135.575,-- (ca. 34%)</b>
• <b>Bundesförderung</b>	ca. EUR	<b>- 98.200,-- (ca. 23,3%)</b>
• <b>Aufwand für Eigentümer EUR</b>		<b>169.025,--*) (ca. 42,7%)</b>

\*) ohne Finanzierungskosten

# Zusammenfassung

- Gute Vorbereitung der techn. Umsetzung
- Technisches Büro als Dienstleister
- Wenn möglich: Heizen und Kühlen
- fachkundige Hausverwaltung als „Kümmerer“
- 1 projektkundiger Ansprechpartner für Mieter\*innen
- Eigentümer/in übernimmt den „harten Kern“

**Viel Erfolg bei Ihrem Fernwärme-Umrüstungsprojekt!**

# Fragen und Antworten

FZI  wir tun mehr



Baumeister  
**DI(FH) Mag. Klaus Zehetner**  
0664 / 911 73 30  
klaus.zehetner@fzi.at

**FZI Real GmbH**  
Lainzer Straße 14/1  
1130 Wien  
www.fzi.at  
office@fzi.at