

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 Fernwärmemodernisierung?

- **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 Fernwärmearmierung?

- 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 | |
| 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: Schönrunner Schlossstraße, 12. Bezirk

- **Wohnhaus im 12. Bezirk**
 - Baujahr 1960
 - Nutzfläche ca. 1.223m²
 - 15 Mietwohnungen
 - 5 Stockwerke
 - Thermische Sanierung 2002
 - 4 Eigentümer (privat)
- **Heizungsumstellung**
 - Zentralisierung des Heizsystems
 - 15 Wohnungsstationen (Situierung in der derzeitigen Zählernische)

5. Umsetzer: Schönrunner 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: Schönrunner 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: Schönrunner 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 Fernwärmennetz 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/wohnbauförderung/wohnungsverbesserung/dekarbonisierungspraemie.html>

5. Exkurs Förderungen (Beispiel)

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

*) 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



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