



# HAUSKUNFT



DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

**Vertiefungsworkshop – Anhang A**  
**Förderung für Sanierung und Heizungstausch**

**25.11.2024**

ein Service des **wohnfonds\_wien**

# Novellierung der Landesförderung 2024

## SanDekVO - Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024

- 🏠 Seit 1. März 2024 in Kraft
- 🏠 **A) Förderung von Einzelmaßnahmen**
  - 🏠 Förderung thermisch energetische Sanierung mit Einzelmaßnahmen
  - 🏠 Weitere Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen
- 🏠 **B) Umfassende Sanierung**
  - 🏠 Sockelsanierung
    - 🏠 Finanzierung auf 20 Jahre
    - 🏠 Dekarbonisierung von 30% der Wohnungen

# Sockelsanierung SOS

## Umfassende Sanierung (auch thermisch energetisch) - § 12

### Hocheffiziente alternative Systeme

- 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
- Rest Bankdarlehen ( 6 Monats Euribor + 1 %) oder Eigenmittel
  - Annuitätenzuschüsse bis zu 5 % des Bankdarlehens
- nichtrückzahlbare Beiträge lt. Tabelle § 6

### Auflagen für leerstehende, sanierte Wohnungen

- Anbotsverpflichtung (Whg. 2, 6, 10...)
- Kostendeckender Hauptmietzins

[https://www.wohnfonds.wien.at/erstinfo\\_sockelsanierung](https://www.wohnfonds.wien.at/erstinfo_sockelsanierung)

3

# Förderung Wien

## Maximal förderbare Kostengrenzen je m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Hausseitig

Basisbetrag	€ 1.000,00
Erschwernisse / Ökologie	€ 400,00
Verbesserung	€ 200,00
Sicherheit	€ 200,00
Kleinbaustelle	€ 200,00
<u>Umweltenergie</u>	<u>€ 200,00</u>
<b>Max. hausseitig</b>	<b>€ 2.200,00</b>

### Wohnung/Betrieb

Wohnungen dekarbonisiert	€ 400,00
Wohnungen Standardanhebung	€ <b>800,00</b>
<u>Geschäftsräume</u>	<u>€ 400,00</u>
<b>Max. wohnungsseitig</b>	<b>€ 800,00</b>

**Max. haus- u. wohnungsseitig € 3.000,00**

### Flächenzuschlag

Für **neue** Balkon- oder Terrassenflächen

Ein Drittel bzw. maximal 6% der zugeordneten Wohnung

# Sockelsanierung Finanzierung

- ▶ **Landesdarlehen 40 % der förderbaren Kosten**
  - ▶ 1% Fixzinssatz auf 20 Jahre (dekursiv, Verzinsungsfaktor 0,0554)
- ▶ **Restfinanzierung 60 % der förderbaren Kosten**
  - ▶ Bankdarlehen variabel
    - ▶ 6 Monats EURIBOR (31.März + 30.September) + 1 % maximaler Aufschlag
    - ▶ Seit 30. September 4,26 % (für Tilgung 30. November – 31. Mai)
  - ▶ Bankdarlehen Fixzinssatz
    - ▶ Maximal 4 % auf 20 Jahre
  - ▶ Eigenmittel
    - ▶ Eigenmittelzuschüsse gem. 6 Monats EURIBOR ohne Aufschlag
- ▶ **Annutätenzuschüsse bzw. Eigenmittelzuschüsse**

# Sockelsanierung AZ

## Annuitätenzuschüsse

- §12 Abs 2 SanDek VO24)
- Auf Kapitalmarktdarlehen bzw. Eigenmittel
- Basis 5% bei Basis Verzinsung von 5 %
- Reduktion um 0,3 % je 0,5 % Reduktion des Darlehenszinssatz bzw. Eigenmittelzinssatzes
- Berechnung auf Anteil Darlehen bzw. Eigenmittel von 60 % der förderbaren Sanierungskosten

Zinssatz		AZ / EZ
von	bis	
über	4,51%	5,0%
4,50%	4,01%	4,7%
4,00%	3,51%	4,4%
3,50%	3,01%	4,1%
3,00%	2,51%	3,8%
2,50%	2,01%	3,5%
2,00%	1,51%	3,2%
1,50%	1,01%	2,9%

# Förderung Wien MFH

## 🏠 Gebäudehülle § 6

- 🏠 Voraussetzung Sanierungskonzept mit Energieausweis vor / nach Sanierung
- 🏠 Ausnahme Einzelbauteilsanierung (Förderstufe 0)
- 🏠 Förderhöhe abhängig von Energieeinsparung / erreichtem Zielwert HWB
- 🏠 Bonusstufe bei gleichzeitigem Heizungstausch, NAWAROS, Kreislauffähigkeit

	HWB <sub>Ref</sub> in kWh/(m <sup>2</sup> .a)	Erzielte Einsparung	Höhe nichtrückzahlbarer Beitrag in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Max. Beitrag im Verhältnis zu förderbaren Gesamtbaukosten
Förderstufe 0		mind. 40 kWh/(m <sup>2</sup> .a)	35 Euro	20 vH
Förderstufe 15-	max. 1,45 × HWB–nstEG	mind. 70 kWh/(m <sup>2</sup> .a)	80 Euro	25 vH
Förderstufe 2	max. 1,30 × HWB–nstEG	mind.100 kWh/(m <sup>2</sup> .a)	120 Euro	30 vH
Förderstufe 3	max. 1,15 × HWB–nstEG	mind. 130 kWh/(m <sup>2</sup> .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

[https://www.wohnfonds.wien.at/erstinfo\\_thewosan\\_energieeinsparung](https://www.wohnfonds.wien.at/erstinfo_thewosan_energieeinsparung)

7

# Beispielrechnung 1

## Sockelsanierung mit Fernwärme – ambitionierte Sanierung

Wohnhaus Gründerzeit, Wohnnutzfläche: 1.100,00 m<sup>2</sup>

nstEG	23,22 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB vor	184,30 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB nach	38,00 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtbaukosten	€ 1.344.750
davon hausseitig (2000 m <sup>2</sup> WNF)	€ 1.244.750
davon wohnungsseitig (780 m <sup>2</sup> ,WNF)	€ 110.000
Förderstufe	3 (1+Bonusstufe)
nrz Beitrag	€ 220.000
Restfinanzierung (Basis SOS)	€ 1.124.750

lc	2,27
Delta	146,30 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB nach/nstEG	1,68

max. 40 %	max. € 200/m <sup>2</sup>
	€ 220.000



# Beispielrechnung 1 Darlehen

## Sockelsanierung mit Fernwärme – ambitionierte Sanierung

Wohnhaus Gründerzeit, Wohnnutzfläche: 1.100,00 m<sup>2</sup>

Gesamtbaukosten	€ 1.344.750		
nrz Beitrag	€ 220.000		
Basis SOS	€ 1.124.750		
		Monatliche Belastung	Annuitätenfaktor
Landesdarlehen 40 % (20 Jahre, 1%)	€ 449.900	€ 2.077,04	0,0554
Restfinanzierung 60 % (20 Jahre, 4,26%)	€ 674.850	€ 4.229,06	0,0752
<b>Summe monatlicher Kapitaldienst</b>		<b>€ 6.306,10</b>	
Annuitätenzuschuss dzt. 4,70 %		€ 2643,16	
Belastung monatlich Gesamt bzw. je m <sup>2</sup> Nfl		<b>€ 3.662,94</b>	<b>€ 3,33/m<sup>2</sup></b>
Mischsatz Haus- und Wohnungsseitig			

# Beispielrechnung 1a Eigenmittel

## Sockelsanierung mit Fernwärme – ambitionierte Sanierung

Wohnhaus Gründerzeit, Wohnnutzfläche: 1.100,00 m<sup>2</sup>

Gesamtbaukosten	€ 1.344.750		
nrz Beitrag	€ 220.000		
Basis SOS	€ 1.124.750		
		Monatliche Belastung	Annuitätenfaktor
Landesdarlehen 40 % (20 Jahre, 1%)	€ 449.900	€ 2.077,04	0,0554
Eigenmittel 60 % (WM Verzinsung 3,26 %)	€ 674.850	€ 3.863,52	0,0687
<b>Summe monatliche</b>		<b>€ 5.940,56</b>	
Eigenmittelzuschuss dzt. 4,10 % (Zuschuss auf 20 Jahre € 553.200,-)		€ 2305,74	
Belastung monatlich Gesamt bzw. je m <sup>2</sup> Nfl		€ 3.634,82	€ 3,30/m <sup>2</sup>
Mischsatz Haus- und Wohnungsseitig			

# Beispielrechnung 2

## Sockelsanierung mit Fernwärme – Standard 3 x Niedrigstenergiegeb.

Wohnhaus Gründerzeit, Wohnnutzfläche: 1.100,00 m<sup>2</sup>

nstEG	23,22 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB vor	184,30 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB nach	69,00 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtbaukosten	€ 1.344.750
davon hausseitig (2000 m <sup>2</sup> WNF)	€ 1.244.750
davon wohnungsseitig (780 m <sup>2</sup> ,WNF)	€ 110.000
Förderstufe	2 (1+Bonusstufe)
nrz Beitrag	€ 176.000
Restfinanzierung (Basis SOS)	€ 1.168.750

lc	2,27
Delta	114,30 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB nach/nstEG	3,00

max. 35 %	max. € 160/m <sup>2</sup>
	€ 176.000

# Beispielrechnung 2 Darlehen

## Sockelsanierung mit Fernwärme – Standard 3 x Niedrigstenergiegeb.

Wohnhaus Gründerzeit, Wohnnutzfläche: 1.100,00 m<sup>2</sup>

Gesamtbaukosten	€ 1.344.750		
nrz Beitrag	€ 160.000		
Basis SOS	€ 1.168.750		
		Monatliche Belastung	Annuitätenfaktor
Landesdarlehen 40 % (20 Jahre, 1%)	€ 467.500	€ 2.158,29	0,0554
Restfinanzierung 60 % (20 Jahre, 4,26%)	€ 701.250	€ 4.394,50	0,0752
<b>Summe monatlicher Kapitaldienst</b>		<b>€ 6.552,79</b>	
Annuitätenzuschuss dzt. 4,70 %		€ 2643,16	
Belastung monatlich Gesamt bzw. je m <sup>2</sup> Nfl		<b>€ 3.909,63</b>	<b>€ 3,55/m<sup>2</sup></b>
Mischsatz Haus- und Wohnungsseitig			

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

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

T: 01 402 84 00

A: 1010 Wien, Stadiongasse 10

**HAUSKUNFT** |  Für die  
Stadt Wien

ein Service des **wohnfonds\_wien**

# SanDekVO 2024

## Mindestanforderungen - § 2

### Heizwärmebedarf

- Zielwert für thermische Sanierungen § 6 - 1,45 nstEG
- Voraussetzung für gebäudetechnische Sanierungen § 7 - 3,00 nstEG

### Ausnahmen

- Historische oder denkmalgeschützte Gebäude - § 1 Abs (4)
- Technisch, wirtschaftliche, rechtliche Gründe - Mindestens 40 % Einsparung
- Einzelbauteilsanierungen nach OIB Richtlinie 6
  - Mit Sanierungskonzept
  - Ohne Sanierungskonzept



# SanDekVO 2024

## Förderbare Kosten – § 3

### Kostenerhöhungen – Indexanpassung

- Angemessene Bauzeit

### Nebenkosten

- Maximal 25 % der Baukosten (Ausnahmen mit Begründung möglich)
- Bauverwaltung 10 % der Baukosten
- Ab-, Um-, Rücksiedlungskosten max. € 80,- je m<sup>2</sup> NFL (max. 80 % der Kosten)

### Kostenermittlung - Ausschreibungsverpflichtung

- Reine Bauleistungen € 400.000,- (neu: auch für Erhaltung!)
- Keine weitere Verpflichtung bei BVergG

# Energieausweis

- ▶ Förderung nach
  - ▶ Zielstufe
  - ▶ Einsparung
  - ▶ Anforderung abweichend von Bundesförderung

[https://archiphysik.at/wohnfonds\\_wien-sanierung-2015-ergebnisdarstellung/](https://archiphysik.at/wohnfonds_wien-sanierung-2015-ergebnisdarstellung/)

Ersteller: Battisti Mittersteig 10 1050 Wien-Margareten		GZ: Datum: 01.02.2013 Adresse: Kohlmart 11 1010, Wien-Innere Stadt Gebäudezone: Wohnen Berechnung: nach Sanierung Kennung: 20150220-V36	
<b>ERGEBNISBLATT HWB + fGEE - BERECHNUNG Förderung nach WWFSG</b>			
Adresse: Kohlmart 11, 1010, Wien-Innere Stadt		Baujahr: 1970	
Einlagezahl: 456		Katastralgemeinde: Innere Stadt	
Gebäude: Eckwohnhaus (einfach) 2015		KG Nummer: 01004	
Bauteil:			
Gebäudezone: Wohnen			
Klimadaten: Referenzklima			
Grundlagenstand: OIB Richtlinie 6:2011 (ON 2010)		Berechnung erstellt mit: ArchiPHYSIK 12.0.24	
<b>vor Sanierung</b>		<b>nach Sanierung</b>	
Bruttogeschossfläche (BGF)	667,00 m <sup>2</sup>	Bruttogeschossfläche (BGF)	667,00 m <sup>2</sup>
Bruttovolumen (BRI)	2.045,87 m <sup>3</sup>	Bruttovolumen (BRI)	2.045,87 m <sup>3</sup>
Oberfläche des beheizten Volumens	1.158,50 m <sup>2</sup>	Oberfläche des beheizten Volumens	1.158,50 m <sup>2</sup>
charakteristische Länge (lc)	1,77 m	charakteristische Länge (lc)	1,77 m
Standort-NEG (Formel für Berechnung)	41,07 kWh/m <sup>2</sup> a	Standort-NEG (Formel für Berechnung)	41,07 kWh/m <sup>2</sup> a
Gebäudetyp	Mehrfamilienhäuser	Gebäudetyp	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	mittelschwere	Bauweise	mittelschwere
Luftwechselrate	0,40 1/h	Luftwechselrate	0,40 1/h
Wärmerückgewinnung	keine Wärmerückgewinnung	Wärmerückgewinnung	mit Wärmerückgewinnung
Erdwärmetauscher	kein Erdwärmetauscher	Erdwärmetauscher	kein Erdwärmetauscher
<b>Durchschnittliche U-Werte:</b>		<b>Durchschnittliche U-Werte:</b>	
Gesamtoberfläche des beh. Volumens:	0,82 W/m <sup>2</sup> K	Gesamtoberfläche des beh. Volumens:	0,30 W/m <sup>2</sup> K
Kellerdecke:	48,00 m <sup>2</sup> 0,90 W/m <sup>2</sup> K	Kellerdecke:	48,00 m <sup>2</sup> 0,25 W/m <sup>2</sup> K
Außenwände:	492,29 m <sup>2</sup> 0,36 W/m <sup>2</sup> K	Außenwände:	492,29 m <sup>2</sup> 0,19 W/m <sup>2</sup> K
Fenster:	85,46 m <sup>2</sup> 2,14 W/m <sup>2</sup> K	Fenster:	85,46 m <sup>2</sup> 1,36 W/m <sup>2</sup> K
oberste Geschoßdecke/Dach:	221,75 m <sup>2</sup> 0,74 W/m <sup>2</sup> K	oberste Geschoßdecke/Dach:	221,75 m <sup>2</sup> 0,16 W/m <sup>2</sup> K
HWB vor Sanierung (kWh/m <sup>2</sup> a):	117,53	HWB nach Sanierung (kWh/m <sup>2</sup> a):	35,24
HWBNEG : HWB vor Sanierung	1 : 2,86	HWBNEG : HWB nach Sanierung	1 : 0,86
<b>Reduktion des HWB: 82,29 kWh/m<sup>2</sup>a (70,02%)</b>			
fGEE vor Sanierung:	1,84	fGEE nach thermischen Maßnahmen:	1,26
		fGEE nach Haustechnik neu:	0,78
		<b>Reduktion des fGEE:</b>	<b>0,48</b>
ArchiPHYSIK 12.0.24 - lizenziert für Kurt Battisti		kuba 20.02.2015	



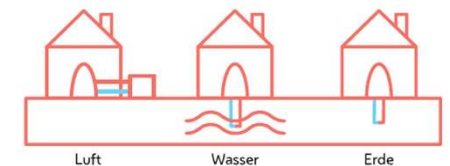
# Heizung

## ■ Gebäudetechnische Systeme § 7 (Heizungsdekarbonisierung)

- Maximal 35% der Förderbaren Kosten

## ■ Maßnahmen

- Dekarbonisierung – Umstellung auf hocheffiziente alternative Systeme
  - € 80 bei Nutzung von Wärmequellen zB Erdwärme
- Zentralisierung Vorbereitungsmaßnahmen (Übergangslösungen)
- Hydraulischer Abgleich und Zirkulation – bestehende Anlagen
- Gasrückbau –Einschließlich Kochgas und Umstellung auf E-Herde
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung



€ 50 / m<sup>2</sup> Nfl

€ 50 / m<sup>2</sup> Nfl

€ 10 / m<sup>2</sup> Nfl

€ 10 / m<sup>2</sup> Nfl

€ 15 / m<sup>2</sup> Nfl

[https://www.wohnfonds.wien.at/erstinfo\\_thewosan-haustechnik](https://www.wohnfonds.wien.at/erstinfo_thewosan-haustechnik)

17

# Hocheffiziente alternative Energiesysteme

## Ergänzung § 34 Abs (1) Z 8a WWFSG (nur Sanierung)

- die Vorlauftemperatur von 40 °C kann bei Wärmepumpensystemen überschritten werden wenn die gleichwertige Energieeffizienz belegt ist
- Nachweis über Kennwerte bei den tatsächlich erforderlichen Vorlauftemperaturen
- Wirkungsgrad der Wärmepumpe - jahreszeitbedingte Raumheizungseffizienz