

Thermische Sanierung

Sonderteil
»Finanzierung«





Die maximale Förderhöhe wurde von 6.000 Euro auf 14.000 Euro erhöht. Statt 30 % werden nun bis zu 50 % der Kosten gefördert.

Neue Impulse durch den Sanierungsscheck

Die hohen Energiekosten sind derzeit das Thema Nr. 1. Wer jetzt in die Dämmung und Sanierung des Hauses investiert, profitiert doppelt: Das Heizen wird billiger und für die Sanierungsmaßnahmen gibt's vom Staat Geld zurück.

Aufgrund des großen Erfolgs in den Vorjahren wurde der Sanierungsscheck für die Jahre 2023/24 neu aufgelegt und erweitert. Für die Sanierungsoffensive und die dazugehörige Heizungstausch-Aktion »Raus aus Öl und Gas« stehen insgesamt 940 Millionen Euro zur Verfügung.

Die Förderbedingungen haben sich wesentlich verbessert: So beträgt die mögliche Förderhöhe beim Ein- und Zweifamilienhaus bzw. Reihenhaus je nach Sanierungsart zwischen 3.000 und 14.000 Euro (früher 2.000 bis 6.000 Euro). Die Unterstützung darf nunmehr maximal 50 Prozent der förderungsfähigen Kosten ausmachen (früher 30 %). Diese förderungsfähigen Kosten setzen sich aus den Ausgaben für das Material sowie für Planung und Montage zusammen. Für alle Arbeiten müssen Rechnungen von befugten Professionist*innen vorgelegt werden.

Bei der umfassenden Sanierung eines mehrgeschoßigen Wohnbaus beträgt die Förderung bis zu 100 Euro/m² Wohnnutzfläche. Werden nur die Fenster getauscht, beträgt die Förderung bis zu 3.000 Euro.

Betrieben werden bei einer umfassenden Sanierung bis zu 30 Prozent der Kosten ersetzt. Bei der thermischen Sanierung von Bauteilen wird die Förderung anhand der Größe bestimmt. Eine Kombination von mehreren Einzelmaßnahmen, welche zu einer sehr hohen Heizwärmebedarfsreduktion führen, kann möglicherweise auch als umfassende Sanierung beantragt werden.

DÄMMEN UND BEGRÜNEN

Wird Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet, gibt es einen Zuschlag. Der Klima- und Energiefonds fördert zusätzlich maximal zehn Prozent der Planungskosten – darunter fallen beispielsweise der Energieausweis, Kosten für die Bauaufsicht sowie Baustellengemeinkosten. Im mehrgeschoßigen Wohnbau werden in Kombination mit einer thermischen Sanierung auch Fassaden- und Dachbegrünungen gefördert.

Pro Standort ist nur ein Antrag zulässig. Die Bundesförderung kann aber mit einer Landesförderung kombiniert werden. Die Antragsteller können die Ausgaben für die thermische Sanierung zu-

dem in ihrer Arbeitnehmerveranlagung als Sonderausgabe absetzen. Eine Volldklärung nach klimaaktiv-Gebäudestandard ist nicht notwendig, allerdings darf ein bestimmter Heizwärmebedarf nicht überschritten werden. Die Förderung kann auch für denkmalgeschützte Gebäude beantragt werden.

KLIMAAKTIV SANIEREN

Bauen und Sanieren nach den klimaaktiv-Kriterien steht für Energieeffizienz, ökologische Qualität, Komfort und Ausführungsqualität. 2020 erfolgte eine Schärfung und teilweise Neuausrichtung der klimaaktiv-Standards bezüglich CO₂-Neutralität und Klimawandel. So kommt beispielsweise dem ökologisch optimierten Lebenszyklus und der Gesamtenergieeffizienz größere Bedeutung zu. Der Einsatz fossiler Energieträger wird grundsätzlich ausgeschlossen, auch an die Umweltverträglichkeit der verwendeten Baustoffe und Produkte werden höhere Anforderungen gestellt.

Das Bewertungssystem wurde erweitert und umstrukturiert. Die Punkte werden in vier Kategorien vergeben – Standort (max. 150 Punkte), Energie und Versorgung (max. 550 Punkte), Baustoffe und Konstruktion (max. 150 Punkte) sowie Komfort und Gesundheit (max. 150 Punkte).



DIE NEUAUFLAGE DES SANIERUNGSSCHECKS BRACHTE DEUTLICH BESSERE FÖRDERBEDINGUNGEN.



RAUS AUS ÖL UND GAS

In Österreich sind noch rund 600.000 Heizkessel in Betrieb, die zwischen 15 und 30 Jahre alt sind. Eine Optimierung oder der Umstieg auf erneuerbare Wärme kann die Heizkosten und CO₂-Emissionen deutlich reduzieren – und einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Die Förderungsaktion »Raus aus Öl und Gas« soll Privaten und Betrieben den Umstieg von einer fossil betriebenen Raumheizung auf ein nachhaltiges Heizungssystem erleichtern.

Anträge können von (Mit-)Eigentümer*innen bzw. deren bevollmächtigten Vertretung (z. B. Hausverwaltung) sowie

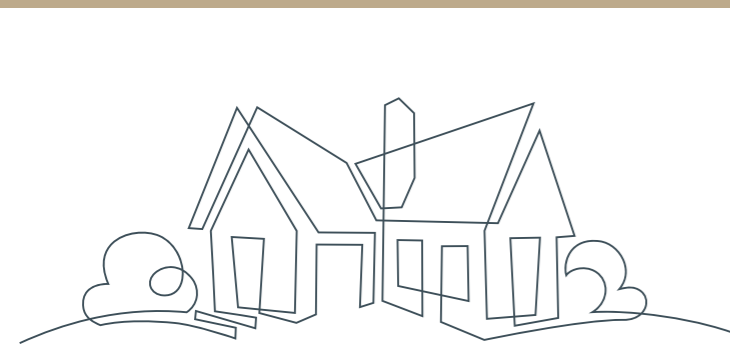
von Mieter*innen gestellt werden. Die Förderung gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, mehrgeschoßige Gebäude oder Reihenanlagen. Im Fall einer Zentralisierung des klimafreundlichen Heizungssystems können auch Mieter*innen und Eigentümer*innen einzelner Wohnungen eine Förderung beantragen, sofern sie die Kosten der Umstellung tragen.

Förderungsfähig ist der Ersatz eines fossilen Heizungssystems – also Öl, Gas, Kohle- oder Koks-Allesbrenner und strombetriebene Nacht- oder Direktspeicheröfen – durch ein neues klimafreundliches Heizungssystem. In erster Linie wird der Anschluss an eine hocheffiziente oder klimafreundliche Nah-/Fernwärme unterstützt. Ist diese Anschlussmöglichkeit nicht gegeben, wird der Umstieg auf eine Holzzentralheizung oder eine Wärmepumpe gefördert.

Für Privatpersonen beträgt die Förderung bis zu 7.500 Euro. Wird im Zusammenhang mit dem Kesseltausch eine thermische Solaranlage errichtet, kann zusätzlich der Solarbonus von maximal 1.500 Euro beantragt werden. Wird ein gasbetriebenes Heizungssystem gegen eine klimafreundliche Alternative ausgetauscht, gibt es den »Raus aus Gas«-Bonus.

Auch Betriebe, Vereine und konfessionelle Einrichtungen werden bei der Umstellung auf umweltfreundliche Wärmeerzeuger unterstützt. Die Förderungen betreffen Holzheizungen, Wärmepumpen und Fernwärmeanschlüsse mit jeweils weniger als 100 Kilowatt thermischer Leistung. Die Anträge sind nach Umsetzung des Projekts, spätestens jedoch sechs Monate nach Rechnungslegung einzubringen. Die Förderung wird mittels Pauschalsatz anhand der Nennwärmeleistung berechnet und ist mit 50 Prozent der förderungsfähigen Kosten begrenzt. Die Förderung wird als einmaliger, nicht rückzahlbarer Investitionszuschuss in Form einer »De-mini-mis«-Beihilfe vergeben.

Für den Tausch von Öl- und Gasheizungen hat die Bundesregierung 550 Millionen Euro budgetiert. »Mit unserer verbesserten »Raus aus Gas«-Förderung schaffen wir zusätzlich die Möglichkeiten, jetzt auf klimafreundliche Heizungsalternativen umzusteigen, auch im mehrgeschoßigen Wohnbau«, unterstreicht Klimaschutzministerin Leonore Gewessler die günstigen Voraussetzungen: »Die Gebäudesanierung und der Umstieg auf eine saubere Heizung sind damit einfach und attraktiv wie nie zuvor.« ■



EINFAMILIEN-, ZWEIFAMILIEN- UND REIHENHÄUSER

Sanierungsscheck für Private



WER WIRD GEFÖRDERT?

Förderungsanträge können von (Mit-)Eigentümer*innen, Bauberechtigten oder Mieter*innen eines Ein-/Zweifamilienhauses oder Reihenhauses eingereicht werden



WAS WIRD GEFÖRDERT?

Gefördert werden thermische Sanierungen im privaten Wohnbau für Gebäude, die älter als 20 Jahre sind. Gefördert werden Einzelbauteilsanierungen, Teilsanierungen und umfassende Sanierungen. Dazu zählen die Dämmung der Außenwände, der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches, der untersten Geschoßdecke bzw. des Kellerbodens sowie die Sanierung bzw. der Austausch der Fenster und Außentüren.



WAS SIND FÖRDERUNGSFÄHIGE KOSTEN?

Die förderungsfähigen Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für das Material sowie für Planung und Montage. Für diese Kosten müssen Rechnungen befugter Professionist*innen vorgelegt werden. Gefördert werden max. 50 % der förderungsfähigen Investitionskosten. Die Förderung wird in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses vergeben. Planungskosten werden mit max. 10 % aller förderungsfähigen Kosten bei der Berechnung der Förderung berücksichtigt.

DIE FÖRDERUNGEN IM DETAIL



1 Einzelbauteilsanierung

- Eine einzelne der folgenden Maßnahmen:
- Dämmung der Außenwände
 - Dämmung der gesamten obersten Geschoßdecke bzw. Dachfläche
 - Dämmung der gesamten untersten Geschoßdecke
 - Sanierung/Austausch von zumindest 75 % der bestehenden Fenster

max. Förderung ➤ 3.000 Euro*

Einreichung & Ablauf

- Nach der Online-Registrierung unter www.sanierungsscheck23.at/efh des baureifen bzw. bereits umgesetzten Projekts erhalten die Antragsteller*innen ein Bestätigungs-E-Mail mit einem persönlichen Link. Die Förderungsmittel sind nun für das Projekt reserviert.
- Die Antragstellung muss über den persönlichen Link innerhalb von zwölf Monaten nach der Registrierung durchgeführt werden. Die Einzelbauteilsanierung muss zum Zeitpunkt der Antragstellung fertig umgesetzt und abgerechnet sein.
- Nach positivem Abschluss der Projektprüfung und Genehmigung durch das BMK erhalten Sie direkt ein Auszahlungsschreiben, womit auch der Fördervertrag zustande kommt. Die Fördermittel werden dann auf Ihr Konto überwiesen.

- Checkliste
- Energieberatungsprotokoll des jeweiligen Bundeslandes oder gültiger Energieausweis (max. zehn Jahre alt) oder Gesamtsanierungskonzept
 - Alle Rechnungen für die beantragte Einzelbauteilsanierung
 - Das ausgefüllte und unterfertigte Endabrechnungsformular
 - Meldezettel (bzw. amtlicher Lichtbildausweis bei ausländischem Wohnsitz); der*die Antragsteller*in muss nicht am Anlagenstandort gemeldet sein.

2 Teilsanierung 40 %

Maßnahmen, die zu einer Reduktion des Heizwärmebedarfs um mindestens 40 % führen. Wird die Reduktion nur durch den Tausch von Fenstern und Außentüren erreicht, muss der Tausch mind. 75 % der bestehenden Fenster und Außentüren umfassen.

➤ 6.000 Euro*

- Eine Antragstellung ist ausschließlich online unter www.sanierungsscheck23.at/efh möglich. Der Antrag muss vollständig ausgefüllt und mit allen erforderlichen Unterlagen abgeschlossen werden.
- Nach positiver Projektprüfung wird der Antrag dem Bundesministerium für Klimaschutz zur Genehmigung vorgelegt. Der*die Antragsteller*in erhält danach einen Förderungsvertrag mit der voraussichtlichen Förderungshöhe.
- Eine endgültige Beurteilung der Förderungsfähigkeit sowie die Berechnung der Förderungssumme erfolgt jedoch erst nach Umsetzung der Maßnahme(n) und Vorlage der Endabrechnungsunterlagen.
- Das Projekt muss bis spätestens 30.09.2025 (bei Antragsstellung im Jahr 2023) bzw. spätestens bis 30.09.2026 (bei Antragsstellung im Jahr 2024) fertiggestellt werden und die vollständigen Endabrechnungsunterlagen sind an die KPC zu übermitteln.

- Vollständig ausgefülltes und unterfertigtes Formular »Technische Details Energieausweis«
- Meldezettel (bzw. amtlicher Lichtbildausweis bei ausländischem Wohnsitz); der*die Antragsteller*in muss nicht am Anlagenstandort gemeldet sein.

3 Umfassende Sanierung, guter Standard

Maßnahmen, die zur Reduktion des spezifischen Heizwärmebedarfs Referenzklima auf max. 56,44 kWh/m²/Jahr bei einem Oberflächen-zu-Volumen-Verhältnis $\geq 0,8$ bzw. max. 26,86 kWh/m²/Jahr bei einem Oberflächen-zu-Volumen-Verhältnis $\leq 0,2$ führen. Wird die Reduktion nur durch den Tausch von Fenstern und Außentüren erreicht, muss der Tausch mindestens 75 % der bestehenden Fenster und Außentüren umfassen.

➤ 9.000 Euro*

4 Umfassende Sanierung, klimaaktiv-Standard

Maßnahmen, die zur Reduktion des spezifischen Heizwärmebedarfs Referenzklima auf max. 44 kWh/m²/Jahr bei einem Oberflächen-zu-Volumen-Verhältnis $\geq 0,8$ bzw. max. 28 kWh/m²/Jahr bei einem Oberflächen-zu-Volumen-Verhältnis $\leq 0,2$ führen. Wird die Reduktion nur durch den Tausch von Fenstern und Außentüren erreicht, muss der Tausch mindestens 75 % der bestehenden Fenster und Außentüren umfassen.

➤ 14.000 Euro*



*Bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % aller gedämmten Flächen) erhöht sich die max. Förderung um 50 %.

MEHRGESCHOSSIGER WOHNBAU

Sanierungsscheck für Private



WER SIND FÖRDERUNGSFÄHIGE KOSTEN?

Die förderungsfähigen Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für das Material sowie für Planung und Montage. Maßnahmen, für die keine Montagerechnungen von Professionist*innen vorgelegt werden, können nicht gefördert werden. Die Förderung ist mit max. 30 % (thermische Sanierung und Begrünung) bzw. 50 % (Einzelbauteilsanierung Fenster) der förderungsfähigen Investitionskosten begrenzt. Planungskosten werden mit max. 10 % aller förderungsfähigen Kosten bei der Berechnung der Förderung berücksichtigt. Die Förderung wird in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionszuschusses vergeben.



WER WIRD GEFÖRDERT?

Förderungsanträge können von Gebäudeeigentümer*innen bzw. deren bevollmächtigter Vertretung (z. B. der Hausverwaltung) im Namen der Eigentümer*innen eines mehrgeschoßigen Wohnbaus mit mindestens drei Wohneinheiten gestellt werden. Private Wohnungseigentümer*innen können einen Förderungsantrag für eine Einzelbauteilsanierung Fenster stellen.



WAS WIRD GEFÖRDERT?

Gefördert wird die thermische Sanierung im privaten Wohnbau für mehrgeschoßige Gebäude, die älter als 20 Jahre sind. Förderungsfähig ist die umfassende Sanierung nach Klimaaktiv-Standard (Dämmung der Außenwände, der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches, der untersten Geschoßdecke bzw. des Kellerbodens) sowie die Sanierung bzw. der Austausch der Fenster. Darüber hinaus werden auch Dach- und Fassadenbegrünungen bei Gebäuden im Ortskern gefördert.

DIE FÖRDERUNGEN IM DETAIL



1

Umfassende Sanierung, klimaaktiv-Standards

Was wird gefördert?

Maßnahmen, die zur Reduktion des spezifischen Heizwärmebedarfs Referenzklima auf max. 44 kWh/m²/Jahr bei einem Oberflächen-zu-Volumen-Verhältnis ≥ 0,8 bzw. max. 28 kWh/m²/Jahr bei einem Oberflächen-zu-Volumen-Verhältnis ≤ 0,2 führen. Für die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden ist der Heizwärmebedarf um mindestens 25 % zu reduzieren.

Förderung

- ➔ 100 Euro/m² Wohnnutzfläche
- ➔ 175 Euro/m² Wohnnutzfläche bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen

Einreichung & Ablauf

- ➔ Anträge für eine umfassende Sanierung nach klimaaktiv-Standard können ausschließlich online unter www.sanierungsscheck23.at/mgw gestellt werden. Die Antragstellung muss vor der ersten rechtsverbindlichen Bestellung von Leistungen (ausgenommen Planungsleistungen), vor Lieferung, vor Baubeginn oder vor einer anderen Verpflichtung, die die Investition unumkehrbar macht, erfolgen – wobei der früheste dieser Zeitpunkte maßgebend ist. Bei Antragstellung ist die energetische Ausgangssituation sowie die Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen für das Sanierungsobjekt bei mit Hilfe eines Energieausweises (Formular »Technische Details Energieausweis«) darzustellen.
- ➔ Nach positiver Projektprüfung wird der Antrag dem Bundesministerium für Klimaschutz zur Genehmigung vorgelegt. Der*die Antragsteller*in erhält danach einen Förderungsvertrag mit der voraussichtlichen Förderungshöhe.
- ➔ Eine endgültige Beurteilung der Förderungsfähigkeit sowie die Berechnung der Förderungssumme erfolgt jedoch erst nach Umsetzung der Maßnahme(n) und Vorlage der Endabrechnungsunterlagen.
- ➔ Das Projekt muss bis spätestens 30.09.2025 (bei Antragsstellung im Jahr 2023) bzw. spätestens bis 30.09.2026 (bei Antragsstellung im Jahr 2024) fertiggestellt werden und die vollständigen Endabrechnungsunterlagen sind an die KPC zu übermitteln.

Checkliste

- ➔ Formular »Technische Details Energieausweis«
- ➔ Bestands- und Einreichpläne des Förderungsobjektes
- ➔ Grundbuchauszug

2

Dach- und Fassadenbegrünung

Die extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung sowie die Entsiegelung von KFZ-Stellplätzen. Die Mindestinvestitionssumme für Einzelmaßnahmen zur Gebäudebegrünung beträgt 50.000 Euro.

- ➔ Fassadenbegrünung: 200 Euro/m² Begrünung
- ➔ Bodengebundene Begrünung: 100 Euro/m² Begrünung
- ➔ Dachbegrünung: 25 Euro/m² Begrünung
- ➔ Entsiegelung KFZ-Stellplatz: 300 Euro/entsiegeltem Stellplatz

- ➔ Für die eingereichten Maßnahmen ist zu prüfen, ob eine Koppelnutzung mit Photovoltaik bzw. Solarthermie im Bereich der Dach- und Fassadenbegrünung möglich ist. Anträge für Begrünungen können ausschließlich online unter www.sanierungsscheck23.at/mgw gestellt werden. Die Antragstellung muss vor der ersten rechtsverbindlichen Bestellung von Leistungen (ausgenommen Planungsleistungen), vor Lieferung, vor Baubeginn oder vor einer anderen Verpflichtung, die die Investition unumkehrbar macht, erfolgen – wobei der früheste dieser Zeitpunkte maßgebend ist.
- ➔ Nach positiver Projektprüfung wird der Antrag dem Bundesministerium für Klimaschutz zur Genehmigung vorgelegt. Der*die Antragsteller*in erhält danach einen Förderungsvertrag mit der voraussichtlichen Förderungshöhe.
- ➔ Eine endgültige Beurteilung der Förderungsfähigkeit sowie die Berechnung der Förderungssumme erfolgt jedoch erst nach Umsetzung der Maßnahme(n) und Vorlage der Endabrechnungsunterlagen.
- ➔ Das Projekt muss bis spätestens 30.09.2025 (bei Antragsstellung im Jahr 2023) bzw. spätestens bis 30.09.2026 (bei Antragsstellung im Jahr 2024) fertiggestellt werden und die vollständigen Endabrechnungsunterlagen sind an die KPC zu übermitteln.

- ➔ Bestätigung der Gemeinde, dass das Gebäude im Ortskern liegt mittels Formular »Bestätigung Ortskern«
- ➔ Technische Beschreibung der Maßnahme

3

Einzelbauteilsanierung Fenster

Bei einer Einzelbauteilsanierung Fenster müssen mindesten 75 % der bestehenden Fenster der Wohnung ausgetauscht werden. Der Uw-Wert der neuen Fenster darf max. 1,1 W/m²K betragen.

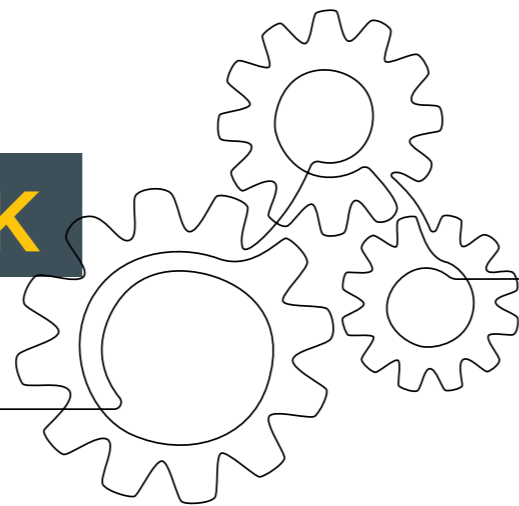
- ➔ max. 3.000 Euro

- ➔ Die Registrierung des baureifen bzw. bereits umgesetzten Projekts erfolgt ausschließlich online unter www.sanierungsscheck23.at/mgw. Im Zuge der Registrierung erhalten Sie den Link zu Ihrer persönlichen Antragsplattform. Die Registrierung hat Angaben zu der Maßnahme und den dafür veranschlagten Kosten zu enthalten. Diese müssen unter Berücksichtigung des Dokumentes »Förderungsfähige Kosten« eingetragen werden. Sie haben ab erfolgreicher Registrierung zwölf Monate Zeit, die Endabrechnung zu übermitteln.
- ➔ Nach positivem Abschluss der Projektprüfung und Genehmigung durch das Bundesministerium für Klimaschutz erhalten Sie direkt ein Auszahlungsschreiben, womit auch der Fördervertrag zustande kommt. Die Fördermittel werden dann auf Ihr Konto überwiesen.



- ➔ Energieberatungsprotokoll oder die ersten drei Seiten eines gültigen Energieausweises oder ein Gesamtsanierungskonzept
- ➔ Meldezettel
- ➔ Endabrechnungsbogen
- ➔ Rechnungen zum Fenstertausch

SANIERUNGSSCHECK FÜR BETRIEBE



WER WIRD GEFÖRDERT?

Förderungsmittel für die thermische Gebäudesanierung werden für alle Unternehmen und sonstige unternehmerisch tätige Organisationen bereitgestellt. Darüber hinaus können auch Vereine und konfessionelle Einrichtungen einreichen.



WAS WIRD GEFÖRDERT?

Gefördert wird die Verbesserung des Wärmeschutzes von überwiegend betrieblich genutzten Gebäuden (mehr als 50 % der beheizten Bruttogrundfläche). Das betroffene Gebäude muss zum Zeitpunkt der Antragstellung älter als 20 Jahre sein (Datum der Baubewilligung).



WAS SIND FÖRDERUNGSFÄHIGE KOSTEN?

Die förderungsfähigen Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für das Material sowie für Planung und Montage. Maßnahmen, für die keine Montagerechnungen von Professionist*innen vorgelegt werden, können nicht gefördert werden. Bei der Bauteilsanierung erfolgt die Berechnung der Förderung in Form eines Pauschalsatzes abhängig von der Art der beantragten Maßnahme und der Größe der sanierten Flächen. Die Förderung wird in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses vergeben. Bei der umfassenden Gebäudesanierung ergibt sich die Förderungssumme als Produkt aus einer Förderungspauschale (in Euro/m³) und dem Bruttovolumen (in m³) des Gebäudes vor der thermischen Sanierung. Die anzuwendende Förderungspauschale ist abhängig von der Sanierungsqualität.

Foto: iStock

DIE FÖRDERUNGEN IM DETAIL



	1 Thermische Bauteilsanierung	2 Umfassende Gebäudesanierung
Was wird gefördert?	Die Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches mit einem U-Wert von maximal 0,14 W/m ² K, die Sanierung bzw. der Austausch von Fenstern Dachflächenfenstern und Außentüren mit einem Uw-Wert von maximal 1,1 W/m ² K, zudem Lichtkuppeln und Lichtbänder mit einem Uw-Wert von maximal 1,4 W/m ² K und Sektionaltore und Rolltore mit einem Uw-Wert von maximal 1,7 W/m ² K.	Leistungen, die zur Reduktion des Heizwärmebedarfs (gemäß Energieausweisen) erforderlich sind. Dazu zählen unter anderem die Dämmung der Außenwände, der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches und der untersten Geschoßdecke bzw. des Kellerbodens, die Sanierung bzw. der Austausch der Fenster und Außentüren, der freiwillige Einbau von Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung sowie außenliegende Verschattungssysteme zur Reduzierung des Kühlbedarfs des Gebäudes.
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fenster, Türen, Tore: 55 Euro/m² ➤ Flach- und Steildach: 16 Euro/m² ➤ Oberste Geschoßdecke: 7 Euro/m²  <p>Alle weiteren Infos unter https://www.umweltfoerderung.at/betriebe</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Förderung ist mit 1,20 Euro pro jährlich reduzierter kWh Heizwärmebedarf begrenzt, bei Projekten im Ortskern liegt die Grenze bei 1,80 Euro pro jährlich reduzierter kWh Heizwärmebedarf. Großunternehmen können eine Förderung von bis zu 30 %, mittlere Unternehmen bis zu 40 % und kleine Unternehmen sowie Nicht-Wettbewerbssteilnehmer bis zu 50 % der Investitionsmehrkosten für die Sanierung erhalten. Die Förderungsgrenze pro Projekt beträgt 4,5 Mio. Euro.
Einreichung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Förderungsanträge sind nach Umsetzung des Projekts, spätestens jedoch sechs Monate nach Rechnungslegung für die beantragten Maßnahmen einzubringen. Für die Einhaltung dieser Sechsmonatsfrist ist das Datum der Rechnung (bzw. Schlussrechnung) ausschlaggebend. Zur Förderung dürfen nur Flächen und Fenster eingereicht werden, die sich in beheizten und gewerblich genutzten Gebäudeteilen befinden. Maßnahmen im Zuge von Gebäudeerweiterungen oder in privat genutzten Gebäudeteilen sowie von dauerhafter Wohnnutzung (auch Vermietung) sind nicht förderungsfähig. Die Investitionen müssen sich auf mindestens 10.000 Euro (netto) belaufen. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Antragstellung muss vor der ersten rechtsverbindlichen Bestellung von Leistungen (ausgenommen Planungsleistungen), vor Lieferung, vor Baubeginn oder vor einer anderen Verpflichtung, die die Investition unumkehrbar macht, erfolgen, wobei der früheste dieser Zeitpunkte maßgebend ist.  <p>Alle weiteren Infos unter https://www.umweltfoerderung.at/betriebe</p>
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nachdem der Antrag vollständig eingereicht wurde, durchläuft er einen Beurteilungs- und Genehmigungsprozess. Nach erfolgter Genehmigung erhalten Sie direkt ein Auszahlungsschreiben und die Förderungsmittel werden aufs Konto überwiesen. Mit dem Auszahlungsschreiben kommt der Förderungsvertrag zustande. Zu beachten ist, dass auch im Anschluss an die Auszahlung der Förderungsmittel über einen bestimmten Zeitraum die im Vertrag geregelten Pflichten wie u. a. technische Auflagen, Informations- und Aufzeichnungspflichten zu erfüllen sind. Die Einhaltung wird stichprobenartig kontrolliert. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nach Abschluss der Projektprüfung wird Ihnen der Förderungsvorschlag, mit Möglichkeit zur Stellungnahme, übermittelt. Nach Genehmigung des Förderungsvorschlags durch das Bundesministerium für Klimaschutz erhalten Sie Ihren Förderungsvertrag. Mit der Unterfertigung der Annahmeerklärung wird der Vertrag rechtsgültig.
Checkliste	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Unterfertigtes Formular zur Förderungsabrechnung ➤ Rechnungen mit Aufgliederung der Leistungsinhalte und Angaben zu Uw-Werten (Fenster, Türen) oder Dämmstärken (Dach, Oberste Geschoßdecke) ➤ Amtlicher Lichtbildausweis (z. B. Reisepass, Führerschein, ...) der Person, die das Formular zur Förderungsabrechnung unterfertigt ➤ Contracting oder Leasing: Im Falle einer Contracting- oder Leasingfinanzierung ist der entsprechende Vertrag vorzulegen und ein Nachweis über bereits bezahlte Raten zu übermitteln. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Energieausweise für »Nicht-Wohngebäude« vor und nach der Sanierung ➤ Kostenschätzungen für die anerkegnbaren Leistungen zur Reduktion des Heizenergiebedarfs ➤ Für Gebäude im Ortskern: Bestätigung Ortskern ➤ Kostenschätzungen für die anerkegnbaren Leistungen zur Reduktion des Heizenergiebedarfs ➤ Bericht Ihres Kreditinstituts bei einer Investition von mehr als 500.000 Euro.

DIE LANDESFÖRDERUNGEN IM ÜBERBLICK

Vorarlberg

Gefördert werden alle thermischen Verbesserungsmaßnahmen in der Gebäudehülle:

- ➔ Außenwand
- ➔ Haus- und Wohnungseingangstüren gegen unbeheizte Stiegenhäuser bzw. Laubgänge und Fenster, sofern diese schwermetallfrei und chlorfrei hergestellt sind
- ➔ Fenster- und Rollläden (außenliegender Sonnenschutz) nur im Zusammenhang mit Fenster- oder Fassadensanierung
- ➔ Dach, oberste Geschoßdecke, Terrassen, Decken gegen Außenluft
- ➔ Unterste Geschoßdecke (Boden gegen unbeheizte Gebäudeteile bzw. Erdreich) und Innenwände gegen unbeheizte Gebäudeteile

Die Förderungsberechnung erfolgt generell als Kredit, jedoch kann alternativ ein Einmalzuschuss in Höhe von 40 % des möglichen Kreditbetrags in Anspruch genommen werden. Die Höhe

der Förderung hängt grundsätzlich von der thermischen Qualität und der Fläche der zu sanierenden Bauteile sowie der gewährten Boni im Einzelfall und den anerkannten Sanierungskosten ab. Boni gibt es etwa für die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen, der gleichzeitigen Durchführung mehrerer Maßnahmen, bei geringem Einkommen, wenn ein bestimmter, vom Gebäude abhängiger Heizwärmebedarf nicht überschritten wird oder wenn die Kohlendioxidemissionen unter 14 kg/m²/Jahr bleiben.

Die maximale Höhe des gesamten Förderungskredits ist begrenzt mit 1.500 Euro je m² förderbare Nutzfläche bzw. mit 90 % der nachgewiesenen und anerkannten Kosten. Einmalzuschüsse sind je Förderungsnehmer beim Eigenheim begrenzt mit maximal 25.000 Euro und im Mehrwohnhause mit 6.000 Euro je Wohneinheit.

➔ Weitere Infos unter: www.vorarlberg.at/wohnen

Burgenland

Die Förderung von Sanierungsmaßnahmen erfolgt immer in Form eines Darlehens mit einer Laufzeit von 30 Jahren und mit 0,9 % jährlicher Fixverzinsung.

- ➔ **Einzelbauteilsanierung:**
 - ➔ 30 % der anerkannten Sanierungskosten, maximal 40.000 Euro
 - ➔ Maßnahmen für Sanierungen zum Zweck der allgemeinen Verbesserung von Wohn- und Gebäudestandards.
- ➔ **Energetische Sanierung:**
 - ➔ 50 % der anerkannten Sanierungskosten, maximal 45.000 Euro
 - ➔ Maßnahmen bei denen der Heizwärmebedarf des bestehenden Objektes nach Abschluss der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen um mindestens 40 % verbessert wird.
- ➔ **Umfassende Sanierung:**
 - ➔ 60 % der anerkannten Sanierungskosten, maximal 60.000 Euro bei Erreichen der erforderlichen Energiekennzahl
 - ➔ 70 % der anerkannten Sanierungskosten, maximal 70.000 Euro bei Unterschreitung der erforderlichen Energiekennzahl um 25 %
 - ➔ 80 % der anerkannten Sanierungskosten, maximal 80.000 Euro bei Unterschreitung der erforderlichen Energiekennzahl um 50 %
 - ➔ Zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes, soweit zumindest drei Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil instandgesetzt werden.
- ➔ **Sonderförderung 2023:** Sanierungsmaßnahmen an Eigenheimen, Reihenhäusern sowie Wohnungen im Eigentum von natürlichen Personen, die auf Basis einer Energieberatung das Ziel haben, das Wohngebäude für den effizienten Einsatz von alternativen Heizungssystemen tauglich zu machen.
 - ➔ Voraussetzung ist der Ausstieg aus einem fossilen Energieträger (Gas, Heizöl oder Kohle).
 - ➔ 100 % der anerkannten Sanierungskosten, bei erhöhten Maximalbeträgen.

➔ Weitere Infos unter: www.burgenland.at/wbf



Tirol

Maßnahmen für einen höheren Wärmeschutz werden für Gebäude mit einer Baubewilligung älter als zehn Jahre gefördert.

Die Art der Förderung hängt von der Form der Finanzierung ab. Bei Finanzierung mit Bankkredit gibt es einen Annuitätenzuschuss bis zu 60 %, bei Finanzierung mit Eigenmitteln einen Einmalzuschuss bis zu 50 % der förderbaren Kosten.

- ➔ **Dachsanierung:** 25 % Annuitätenzuschuss; 15 % Einmalzuschuss
- ➔ **Wand-, Dach- und Deckendämmung:** 35 % Annuitätenzuschuss; 25 % Einmalzuschuss
- ➔ **Türen- und Fenstertausch:** 35 % Annuitätenzuschuss; 25 % Einmalzuschuss
- ➔ **Dämmung mit nachwachsenden Rohstoffen:** 60 % Annuitätenzuschuss; 50 % Einmalzuschuss

- ➔ **Erstellung Sanierungskonzept:** 35 % Annuitätenzuschuss; 25 % Einmalzuschuss

Für eine umfassende thermisch-energetische Sanierung eines Wohnobjektes unter Einbeziehung möglichst der gesamten Gebäudehülle gibt es einen Ökobonus. Zumindest drei der folgenden Bauteile müssen gemeinsam saniert werden: Fassade, Fenster, Dämmung der untersten Geschoßdecke, Dämmung Dach bzw. oberste Geschoßdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

Gebäudesanierungen, deren Ergebnisse besonders hohe Planungs-, Ausführungs- sowie energetische und ökologische Qualität aufweisen, können einen Qualitätsbonus in der Höhe von 2.000 bis 6.000 Euro erhalten.

➔ Weitere Infos unter: www.tirol.gv.at/wohnbau-service

Steiermark

➔ **Kleine Sanierung:** Die Förderung kann für eine Vielzahl an (Einzel-)Maßnahmen gewährt werden. Auch Zubauten und Balkone werden gefördert. Die Förderung kann alle drei Jahre beantragt werden.

Förderhöhe: Einmaliger, nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag i. H. v. 15 % der förderbaren Kosten (max. 100.000 Euro für Wohnungen in Wohngebäuden mit 1–2 Wohneinheiten; max. 50.000 Euro für Wohnungen in Wohngebäuden ab 3 Wohneinheiten)

➔ **Umfassende energetische Sanierung:** Es müssen mindestens drei Teile der Gebäudehülle und/oder am energetisch relevanten Haustechniksystem zeitlich zusammenhängend saniert werden. Förderung kann zweimal innerhalb von 20 Jahren beantragt werden.

Förderhöhe: Einmaliger, nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag i. H. v. 30 % der förderbaren Kosten (max. 100.000 Euro für Wohnungen in Wohngebäuden mit 1–2 Wohneinheiten; max. 50.000 Euro für Wohnungen in Wohngebäuden ab 3 Wohneinheiten)

➔ **Umfassende Sanierung:** Die Förderung kann gewährt werden für eine in beträchtlichem Ausmaß über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit mindestens drei Wohnungen.

- Förderhöhe**
- ➔ Nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss i. H. v. 45 % der förderbaren Kosten auf 15 Jahre ODER
- ➔ Nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag i. H. v. 30 % der förderbaren Kosten auf 15 Jahre ODER
- ➔ Landesdarlehen auf 28 Jahre mit 0,5 % Fixverzinsung.

➔ Weitere Infos unter: www.sanieren.steiermark.at



Salzburg

In Salzburg besteht die Sanierungsförderung aus einem Grundbetrag und Zuschlägen. Beim Grundbetrag beträgt der Prozentsatz der förderbaren Sanierungskosten abhängig von den zu erfüllenden Voraussetzungen 15 %, 20 % oder 30 %. Die Zuschläge gibt es für eine erhöhte Gesamtenergieeffizienz und eine ökologische Baustoffwahl sowie für Denkmalschutz.

Förderhöhe:

- max. 175 Euro je m² saniertem Bauteile bei Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes der Gebäudehülle (Außenwände; oberste Geschoßdecke oder Dachschräge; Kellerdecke oder erdberührte Wände/erdberührte Böden und Decken über Außenluft)
- max. 600 Euro je m² Fenster- oder Türenfläche bei Austausch der Fenster und/oder Außentüren
- max. 300 Euro je m² saniertem Bauteil bei Dachsanierung inkl. Wärmedämmung (sofern nicht nach Punkt 1) gefördert

Besonders gefördert werden große Sanierungen. Werden zumindest drei zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten innerhalb von max. 18 Monaten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Wohnhauses durchgeführt, werden als Grundbetrag 30 % der Sanierungskosten gefördert. Um die maximal mögliche Förderhöhe auszuschöpfen darf erst nach positiv geprüftem Energieausweis mit den zu fördernden Sanierungsarbeiten begonnen werden. Ausgenommen davon sind Maßnahmen, die keinen Planungsenergieausweis erfordern.

➔ Weitere Infos unter: www.salzburg.gv.at/wohnen



Oberösterreich

Sanierung von Häusern bis zu drei Wohneinheiten: Die Förderung zur Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen besteht aus der Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 15 und maximal 30 Jahren oder aus einmaligen, nicht rückzahlbaren Bauzuschüssen. Die Höhe des Zuschusses zum Darlehen beträgt 25 % der förderbaren Darlehenshöhe je Sanierungsvorhaben. Dazu gibt es verschiedene Boni und Förderzuschläge wie den Wohneinheitenbonus, den Denkmalbonus oder den Ökologiebonus, die das förderbare Darlehen bzw. den Bauzuschuss erhöhen können.

➔ Für umfassende Sanierungen liegt die maximale Darlehenshöhe bei 50.000 Euro, der Bauzuschuss be-

trägt 15 % der förderbaren Kosten, maximal 7.500 Euro

➔ Für Einzelbauteilsanierungen liegt die maximale Darlehenshöhe bei 15.000 Euro je Bauteil, der Bauzuschuss beträgt 15 % der förderbaren Kosten, maximal 2.250 Euro.

Sanierung von Häusern mit mehr als drei Wohneinheiten: Die Förderung zur Sanierung von Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen, Wohnheimen und Wohnungen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen besteht aus der Gewährung von nicht rück-

zahlbaren Zuschüssen zu Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 15 und maximal 30 Jahren, nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu eingesetzten Eigenmitteln einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder einmaligen, nicht rückzahlbaren Bauzuschüssen. Maximal 80 % der förderbaren Sanierungskosten werden je nach Sanierungsmaßnahme und Erreichen des energetischen Standards mit 20 %, 25 % oder 30 % bezuschusst.

➔ Weitere Infos unter: www.wohnuelland.at



Wien

Gefördert werden Maßnahmen wie die Dämmung der obersten Geschoßdecke, der Außenwände (straßenseitig und hofseitig) der Kellerdecke und/oder Tausch der Fenster. Die Förderhöhen sind gestaffelt. Es wird empfohlen, ein Sanierungskonzept erstellen zu lassen. Dafür kann ebenfalls eine Förderung in Anspruch genommen werden, welche bei Einfamilienhäusern bis zu 1.000 Euro und bei Mehrfamilienhäusern bis zu 5.000 Euro betragen kann.

Umfassende thermisch-energetische Wohnhaussanierung (THEWOSAN):

Förderung von € 60/m² bis € 190/m² Wohnnutzfläche (max. 40 % der Kosten) in Abhängigkeit von der erreichten Energiekennzahl nach Sanierung. Für Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) gilt, dass zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und/oder haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden müssen:

- Fenster, Dach/oberste Geschoßdecke, Fassaden, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

➔ **Deltaförderung:** Förderung von € 30/m² bis € 140/m² Wohnnutzfläche (max. 30 % der Kosten) in Abhängigkeit von der Reduktion des Heizwärmebedarfs. Der Heizwärmebedarf des Gebäudes muss um mindestens 40 % reduziert werden.

➔ **Einzelbauteilsanierung (nur für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten):** Förderung von € 30/m² Wohnnutzfläche. Es sind die Zielwerte gemäß Sanierungsverordnung (U-Werte) der sanierten Bauteile einzuhalten.

Bei gleichzeitiger Umstellung der Heizungsanlage auf fossilfreie Energieträger können zusätzlich zu den angeführten Förderungen max. € 50/m² Wohnnutzfläche für die zusätzlichen Kosten bei Einsatz von hocheffizienten alternativen Energiesystemen gewährt werden. Thermisch-energetische Maßnahmen an Mehrfamilienhäusern können auch im Rahmen umfassender Sanierungen, wie etwa bei einer Sockelsanierung oder einer Totalsanierung gefördert werden.

➔ Weitere Infos unter: www.hauskunft-wien.at



Kärnten

Gefördert wird die thermisch-energetische Sanierung von

- ➔ Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen
- ➔ Sonstigen Gebäuden, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ganzjährig bewohnt werden
- ➔ Miet- und Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau und Wohnheimen (außer Wohnhäuser im (Mit-)Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden)

Bei Eigenheimen und sonstigen Gebäuden mit höchstens zwei Wohnungen erfolgt die Sanierungsförderung wahlweise in Form eines Einmalzuschusses oder alternativ in Form eines

Förderungskredites (Verzinsung 0,5 % p.a., Laufzeit: 15 Jahre). Der Einmalzuschuss wird im Ausmaß zwischen 30 % und 40 % der förderbaren Sanierungskosten gewährt.

Bei Wohnhäusern, sonstigen Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen und Wohnheimen (mehrgeschoßiger Wohnbau) erfolgt die Sanierungsförderung durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses auf die Dauer von zehn Jahren in Höhe von 30–50 % der Sanierungskosten je nach Sanierungsmaßnahme.

➔ Zum Zeitpunkt der Antragstellung muss das Gebäude (Gebäudeteile) mindestens 20 Jahre alt sein.

➔ Weitere Infos unter: www.wohnbau.ktn.gv.at

Eigenheimsanierung: Im Rahmen der NÖ Eigenheimsanierung wird zwischen zwei Sanierungsvarianten unterschieden, der Sanierung mit Energieausweis und der Sanierung ohne Energieausweis.

1. Sanierung mit Energieausweis

Die Sanierung mit Energieausweis soll bei Wärmeschutz- und Energieeffizienzmaßnahmen, die zu einem entsprechenden verbesserten Heizwärmebedarf führen, das Förderausmaß in der Regel optimieren. Das Land Niederösterreich unterstützt Sie bei dieser Variante mit einem zehnpromzentigen Direktzuschuss und zusätzlich wahlweise einem zehnpromzentigen jährlichen Zuschuss zur Unterstützung der Rückzahlung eines Darlehens über die Dauer von zehn Jahren.

2. Sanierung ohne Energieausweis

Die Sanierung ohne Energieausweis wird für Einzelmaßnahmen wie Wärmeschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle,

Dachsanierungen oder Heizungsein- oder -umbau beantragt. Es gibt zwei Fördervarianten:

➔ **Variante 1:** dreiprozentiger jährlicher Zuschuss der förderbaren Sanierungskosten zur Unterstützung der Rückzahlung des Darlehens über die Dauer von zehn Jahren, also insgesamt 30 % Gesamtförderung

➔ **Variante 2:** zehnpromzentiger einmaliger Zuschuss der förderbaren Sanierungskosten.

➔ **Förderhöhe:** nicht rückzahlbaren Direktzuschüsse von bis zu 12.000 Euro.

Mehrgeschoßiger Wohnbau: Im mehrgeschoßigen Wohnbau wurde der Zeitraum des nicht rückzahlbaren Annuitätzuschusses, der vier Prozent der anerkannten Sanierungskosten beträgt, von 15 auf 20 Jahre ausgedehnt und die förderbare Obergrenze von 1.000 Euro pro m² auf 1.200 Euro pro m² erhöht.

➔ Weitere Infos unter: www.noel-wohnbau.at



DIE BANK ALS SANIERUNGSPARTNERIN

Wer ein größeres Sanierungsvorhaben realisieren möchte, sollte einen Sanierungskredit zu günstigen Konditionen in Betracht ziehen. In Kombination mit staatliche Förderungen ergeben sich attraktive Finanzierungsmöglichkeiten.

TEXT | ANGELA HEISSENBERGER

Ob neue Fenster, Elektroinstallationen und Sanitäreinrichtungen, ein Heizungstausch oder eine bessere Wärmedämmung – Sanierungsarbeiten am Eigenheim sind eine sinnvolle Investition in die Zukunft. Nicht nur die Lebensqualität der Bewohner*innen wird dadurch verbessert, sondern auch die Energieeffizienz des Gebäudes. Gerade in Zeiten hoher Energiepreise ist eine Verringerung der laufenden Betriebskosten nicht unerheblich. Gleichzeitig hebt eine Sanierung den Verkehrswert der Immobilie. Ist das für eine Sanierung nötige Eigenkapital nicht frei verfügbar, bietet ein Sanierungskredit eine mögliche Alternative.

Sanierungsdarlehen sind in der Regel zweckgebunden, das heißt, sie dürfen ausschließlich für entsprechende Sanierungsarbeiten genutzt werden. Dazu zählen beispielsweise Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, wie etwa die Erneuerung elektrischer oder sanitärer Leitungen, die Wärmedämmung von Dach oder Fassade, der Austausch alter Fenster oder Heizungsanlagen.

Die Konditionen sind bei einem Sanierungsdarlehen meist günstiger als bei einem klassischen Konsum- bzw. Ratenkredit. Wie Darlehen für den Ankauf einer Immobilie werden auch Sanierungskredite oft hypothekarisch besichert – die Bank erhält also ein im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht in Höhe des Kreditbetrages. Unbesicherte Darlehen entsprechen Konsumkrediten und haben in der Regel eine kürzere Laufzeit, die Zinsen sind jedoch etwas höher. Fixe Zinsen bietet ein Bauspardarlehen, das eine besondere Form des Hypothekarkredits darstellt.

Egal für welche Finanzierungsvariante sich Eigentümer*innen letztlich entscheiden: durch staatliche Förderungen können sie zusätzlich profitieren. Für die Neuaufgabe der Sanierungsoffensive hat die Bundesregierung die Budgetmittel deutlich aufgestockt; daneben gewähren auch die Bundesländer finanzielle Unterstützung, insbesondere für klimafreundliche Maßnahmen. In vielen Fällen sind die Förderungen an das Erreichen bestimmter Energiekennzahlen geknüpft. Diese Förderprogramme sollten in der Gesamtfinanzierung unbedingt Berücksichtigung finden.

Es lohnt sich, genügend Zeit für die Finanzierung einzuplanen und von Expert*innen mehrere Optionen durchrechnen zu lassen. »Aufgrund der Komplexität von Immobilienfinanzierungen muss jeder Kreditfall für sich betrachtet und beurteilt werden«, sagt Marcus Kapun, Global Head of Mortgage der BAWAG Group. »Wie die Kosten für eine Sanierung finanziert werden, hängt von den Rahmenbedingungen, wie z. B. der Höhe der Investitionskosten oder der gewünschten Laufzeit, ab. Wegen regionaler Unterschiede bei Bundes- oder Landes-



Kredite Vor- und Nachteile

1

Geförderter Sanierungskredit

Vorteile:

- ➔ Gute Kreditkonditionen
- ➔ Bonität wird weniger streng geprüft
- ➔ Mit zusätzlichen Förderungen leicht kombinierbar

Nachteile:

- ➔ Definierter Verwendungszweck
- ➔ Festgelegte Rahmenbedingungen
- ➔ Aufwendigeres Antragsverfahren
- ➔ Begrenzte Möglichkeiten bei der Gestaltung

2

Klassischer Bankkredit

Vorteile:

- ➔ Aufgrund der aktuellen Niedrigzinslage günstige Bedingungen
- ➔ Freie Verwendung der Mittel
- ➔ Schnelle und unbürokratische Abwicklung
- ➔ Konditionen wie Verzinsung, Laufzeit oder Kredithöhe sind frei verhandelbar
- ➔ Aufstockung oder Zusammenlegung mit anderen Krediten möglich

Nachteile:

- ➔ Bonität und Sicherheiten müssen gegeben sein
- ➔ Finanzierung kann auch abgelehnt werden



Bankberater*innen zeigen auf Basis der Förderungen unterschiedliche Finanzierungsvarianten auf.

förderungen kann es dabei auch zu unterschiedlichen Fördervoraussetzungen kommen.«

FLEXIBEL UND INDIVIDUELL

Tatsächlich ist die Förderlandschaft in Österreich sehr heterogen gestaltet. Für Kund*innen ist es oft schwierig, sich einen Überblick zu verschaffen. »Welche Finanzierung die passende ist, hängt stets vom individuellen Projekt ab – je nach Größe des Umbaus, ob gesamthafte oder punktuelle Sanierung«, verweist die Erste Bank auf ihren »Sanierungsrechner«, der eine erste Übersicht über mögliche Sanierungsmaßnahmen, Einsparungspotenzial, Förderungen, Investitionsschätzung und Finanzierungen liefert. Die Bankberater*innen helfen bei der Navigation durch den »Förderdschungel« und zeigen ergänzende Finanzierungsmöglichkeiten auf.

»Idealerweise bietet ein Sanierungskredit die notwendige Flexibilität bei Laufzeit und Zinsbindung, die bei einem Sanierungsvorhaben oft notwendig ist. Auch die Berücksichtigung tilgungsfreier Zeiten zu Beginn ist ein Plus«, streicht Dennis Hupe, Leiter des Bereichs Produkte und Services bei der HYPO NOE, die Vorteile eines Darlehens hervor. »Grundsätzlich sind Laufzeit und Zinsbindung sehr flexibel an die Wünsche unserer Kund*innen anpassbar.« Die HYPO NOE hat mit dem »Grünen Wohnkredit« eine Finanzierungsvariante für besonders nachhaltige Sanierungen im Portfolio, bei der sich bei Erreichen bzw. Unterschreiten eines bestimmten Heizwärmebe-

darfs die Gebühren reduzieren bzw. ganz wegfallen.

Die Oberbank bietet für Privatkunden ein maßgeschneidertes, zinsbegünstigtes Förderdarlehen, das auf die jeweilige Förderzusage abgestimmt wird. Thomas



Daniele Barco, UniCredit: »Bestehendes zukunfts- und klimafit machen.«



Dennis Hupe, HYPO NOE: »Flexibilität bei Laufzeit und Zinsbindung.«

Harrer Leiter des Privatkundengeschäfts, empfiehlt, »je nach individuellen Voraussetzungen, sämtliche Fördertöpfe in Anspruch zu nehmen«. Für Betriebe empfiehlt die Oberbank das besonders günstige »EIB Green«-Darlehen der Europäischen Investitionsbank mit Laufzeiten bis 20 Jahre. »Das Besondere ist hier, dass die Kund*innen von den geringeren Refinanzierungskosten der EIB profitieren. Auf diese Weise kann die Oberbank einen optimalen Finanzierungs- und Fördermix für die Betriebe anbieten«, erklärt Lisa Weiß, verantwortlich für das Firmenkundengeschäft der Oberbank AG.

GÜNSTIGE KUNDENKONDITIONEN

Welche Finanzierung die passende ist, hängt unter anderem von der Finanzierungshöhe ab. Ein Wohnkredit ohne Hypothek eignet sich für Sanierungsvorhaben mit einem Kreditbetrag von 10.000 bis 50.000 Euro; der Kredit wird innerhalb von maximal zehn Jahren zurückbezahlt. Bei dieser Finanzierung sparen sich Kund*innen zusätzliche Nebenkosten wie z. B. Eintragungskosten im Grundbuch, Beglaubigungskosten und Schätzkosten für die Besicherung der Liegenschaft.

Eine Finanzierung mit Eintrag im Grundbuch eignet sich dann, wenn der Kreditbetrag im fünf- bis sechsstelligen Eurobereich liegt, die Rückzahlung über einen längeren Zeitraum (bis zu 35 Jahre) erfolgen soll und eine hypothekarische Besicherung möglich ist. Die lange Laufzeit und die Eintragung der Bank im Grund-

buch ermöglichen günstigere Kreditkonditionen. »Der Sanierungskredit ist ideal für werterhöhende Sanierungsmaßnahmen an einer Immobilie. Die Kredite sind zweckgebunden und zeichnen sich durch niedrige Zinsen aus«, betont Philipp Schroefl, Regionalleiter von Raiffeisen Wien. Meine Stadtbank: »Bei einer thermischen Gesamtsanierung oder einem Heizungstausch kann die Förderung höher sein als die Zinsen und dadurch zahlt man weniger zurück als man aufnimmt.«

Die UniCredit Bank Austria verzeichnet eine stetig wachsende Nachfrage bei nachhaltigen Finanzierungen – sieht aber zugleich noch viel Potenzial nach oben. Für jede Wohnfinanzierung mit hypothekarischer Besicherung gibt es einen Bonus von 150 Euro direkt aufs Girokonto, wenn die jeweiligen Energieeffizienzkriterien erreicht werden. Kleinere Sanierungsmaßnahmen, bei denen keine hypothekarische Besicherung erforderlich ist, wie z. B. neue Fenster, eine neue Fassade oder der Einbau einer Solaranlage werden ebenfalls über eine nachhaltige Finanzierung abgewickelt.

Die UniCredit Bank Austria positioniert sich auch im Firmenkundenbereich als Partner für die Energiewende. 2021 wurden rund 1,1 Milliarden Euro an nachhaltigen Immobilienfinanzierungen zur Verfügung gestellt – bei einem Gesamtvolumen von 3,1 Milliarden Euro. Der Schwerpunkt lag auf der energieeffizienten Gebäude-Sanierung und Gebäude-Neuerrichtung. »Energiewende bedeutet auch, Bestehendes zukunfts- und klimafit zu machen. Der Finanzwirtschaft kommt also bei der Transformation hin zu einer CO₂-reduzierten Wirtschaft eine zentrale Funktion zu«, ist sich Daniela Barco, Vorstand Retail der UniCredit Bank Austria, der Verantwortung bewusst. »Die Lenkung der Geldströme in zukunftssträchtige, klimaschonende Industrien, Aktivitäten und Initiativen ist und wird eine zentrale gemeinsame Herausforderung der Zukunft sein.« Unternehmen, die ihre Immobilien energieeffizient sanieren oder neu errichten möchten, wird mit sogenannten »Green Loans« eine interessante Finanzierungsform angeboten.

HOHE INVESTITIONEN NÖTIG

Für eine erfolgreiche Energiewende sind in den nächsten Jahren hohe Investitionen nötig. Allein im Immobiliensektor werden für energieeffiziente Sanierungen und Neubauten jährliche Investitionen



Lisa Weiß, Oberbank: »Optimaler Finanzierungs- und Fördermix für Betriebe.«



Marcus Kapun, BAWAG: »Jeden Kreditfall für sich betrachten und beurteilen.«



Philipp Schroefl, Raiffeisen: »Ideal für werterhöhende Sanierungsmaßnahmen.«

von rund 2,6 Milliarden Euro nötig sein, davon entfallen 85 Prozent auf den privaten Wohnbau, wie eine Analyse der Boston Consulting Group im Vorjahr ergab. Rund 70 Prozent des benötigten Investitionsvolumens werden voraussichtlich durch Fremdkapital finanziert. Das entspricht jährlich rund 1,8 Milliarden Euro und etwa zehn Prozent des jährlichen Neugeschäfts an Immobilienkrediten.

Die Boston Consulting Group geht dabei von einem kontinuierlichen Anstieg der

Kreditarten

1

Hypothekendarlehen

- ➔ Für kostspielige Sanierungsmaßnahmen
- ➔ Längere Laufzeit
- ➔ Fixe oder variable Verzinsung möglich

2

Konsumkredit

- ➔ Für kleinere Sanierungsvorhaben
- ➔ Kurze Laufzeit (max. 10 Jahre)
- ➔ Höhere Zinsen
- ➔ Keine grundbücherliche Besicherung
- ➔ Abschluss online möglich
- ➔ Ratenzahlung

3

Bauspardarlehen

- ➔ Staatlich geförderter Kredit
- ➔ Zinsobergrenze von 6 %
- ➔ Eingeschränkte Finanzierungssumme (derzeit 240.000 Euro pro Person)

Investitionen aus. Für die 2020er Jahre wird ein Investitionsbedarf von im Schnitt 2,3 Milliarden Euro pro Jahr erwartet, für die 2030er Jahre steigt dieser Betrag auf rund 2,9 Milliarden Euro jährlich. Grund für die steigenden Investitionssummen sind die aktuellen Materialengpässe und der Handwerker-mangel. »Dieses Finanzierungsvolumen können Österreichs Banken gut stemmen«, erklärt Lukas Haider, Managing Director von BCG Österreich, »aus finanzieller Sicht ist die Klimatransition des Gebäudesektors in Österreich also gesichert.« ■

KOMMUNALE SANIERUNG



Gerade für Gemeinden bietet die Gesamtausschreibung von Sanierungsprojekten gegenüber der gewerkweisen Vergabe große Vorteile – von der einfacheren Abwicklung bis zur Kostensicherheit.

TEXT | GOTTFRIED HENEIS

Die seit einiger Zeit stark steigenden Baukosten bereiten auch in der Sanierung Kopfzerbrechen. Um das Ziel einer umfassenden Sanierung zu fixen Kosten zu erreichen, sollten die gesamten Umsetzungsleistungen inklusive Energieeinsparungs- und Energieverbrauchsgarantien sowie die Finanzierung als Gesamtpaket für eine Totalübernehmer-Leistung ausgeschrieben werden. Dabei erfolgt die Definition des Projekts typischerweise durch eine funktio-



„Heute die Lösung von morgen denken – ist das Motto für die ganzheitliche Herangehensweise bei der Sanierung von Gebäuden, um nachhaltig Energie und Kosten zu sparen.“

Gottfried Heneis
ist Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Energy Climate GmbH

Gesamtausschreibung vs. Einzelvergaben

Vorteile der Gesamtausschreibung einer Totalübernehmer-(TÜ-)Leistung

- Ein einziges Vertragsverhältnis mit einem einzigen Vertragspartner
- TÜ schuldet einen einheitlichen werkvertraglichen Erfolg (insbesondere: die schlüsselfertige Errichtung eines Bauwerks)
- Ein einziger Ansprechpartner in allen Fragen der Haftung, der Gewährleistung und der Einhaltung von Terminen
- Schnittstellen- und Koordinationsprobleme werden ausgeschlossen bzw. auf den TÜ überwälzt
- Geringerer Aufwand für Ausschreibung – nur eine Ausschreibung
- Einsparung bei Konsulenten und örtlicher Bauaufsicht
- Preissicherheit vor Baubeginn
- Fristenkongforme Finanzierung inkl. baukaufmännischer Abwicklung
- Nur eine Ausschreibung reduziert die Gefahr einer Anfechtung; nur ein Beschluss notwendig
- Einbeziehung örtlicher Firmen leichter möglich

Nachteile der Einzelvergabe (gewerkweise Vergabe):

- Höherer Aufwand für Ausschreibung bei Einzelvergaben
- Gremial-Beschlüsse je Vergabe von Einzelleistungen
- Einzelvergaben erfordern laufende Befassung mit dem Projekt und verursachen zusätzlichen internen Aufwand, so z. B. die komplette kaufmännische Abwicklung
- Gewerkeübergreifende Einsparmaßnahmen (Alternativen) sind im Zuge der Ausschreibungen praktisch nicht realisierbar
- Schnittstellenproblematik verbleibt beim Auftraggeber
- Haftungspotenzial ist eingeschränkt – nur geringe Haftrücklasssummen je Gewerk
- Bei Insolvenz von einzelnen ausführenden Unternehmen muss die Neuvergabe gemäß Regelungen des BVergG erfolgen (Mehrkosten)
- Das Gesamtkostenrisiko liegt ausschließlich beim Auftraggeber (z. B. bei Vergessen von notwendigen Teilleistungen, Claiming etc.)

Fotos: iStock, beigestellt

Best Practice:

Vier Projekte, vier unterschiedliche Finanzierungen



RATHAUS BÖHEIMKIRCHEN

➤ Beim Projekt Rathaus Böheimkirchen wurde das alte Rathaus generalsaniert und ein moderner Zubau miterichtet. Für die Umsetzung wurde ein Totalübernehmer ausgewählt, der auch technische Facility-Management-Leistungen zu erbringen hat. Die Finanzierung war nicht Teil der Gesamtausschreibung, aber es konnte eine namhafte Förderungssumme auf Grund der hohen Qualität der Sanierung des Altbestands lukriert werden. Das Projekt konnte erfolgreich bei der Umweltförderschiene »Mustersanierung« eingereicht werden.



MS RETZ

➤ Die MS Retz wurde generalsaniert und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Die Finanzierung erfolgte mit einem örtlichen Kreditinstitut. An Förderungen wurden neben dem Schul- und Kindergartenfonds des Landes NÖ auch EU-Förderungen und die Umweltförderung »Thermische Gebäudesanierung« erzielt.



RATHAUS LILIENFELD

➤ Für die Erweiterung des denkmalgeschützten Rathauses Lilienfeld wurde die benachbarte Liegenschaft erworben. Das Siegerprojekt eines Architektenwettbewerbs nach Bundesvergaberecht wurde in Teil-Gesamtleistungen ausgeschrieben und umgesetzt. Die Finanzierung wurde unterstützt mit Mitteln des Landes NÖ und durch die Umweltförderung »Thermische Gebäudesanierung – Umfassende Sanierung«.



HLT RETZ

➤ Die Höhere Bundeslehranstalt für Tourismus in Retz ist ein Bundes-schulgebäude, das als Investoren-/Mietmodell ausgeschrieben und umgesetzt wurde. Die Gesamtausschreibung gab sowohl beim Bau als auch bei der Finanzierung Kostensicherheit.

nale Leistungsbeschreibung für ein schlüsselfertiges Objekt. Der Bauherr definiert den Leistungsumfang und den Projektlauf (Kosten, Termine, Qualitäten, Finanzierung). Auf Basis der Einreichplanung, eines Raumbuchs und der Definition der auszuführenden Standards werden die Angebote mittels einer Gesamtausschreibung eingeholt. Auf genaue Leistungsverzeichnisse wird verzichtet, um den Anbietern/Totalübernehmern Optimierungsmöglichkeiten zu erlauben.

Im Bereich der Kommunen ist ein Verhandlungsverfahren nach Bundesvergabe-

GESAMTAUSSCHREIBUNGEN AN EINEN TOTALÜBERNEHMER GARANTIEREN VON PROJEKTBEGINN AN PREISSICHERHEIT.

gesetz (BVergG 2018) durchzuführen. Bei derartigen Verhandlungsverfahren können auch Einsparungsideen durch die Bieter vorgebracht werden.

Gesamtausschreibungen sind immer dadurch gekennzeichnet, dass das Sanierungsprojekt als Pauschalvertrag (mit ga-

rantiertem Pauschalpreis) vergeben wird. Auch die Finanzierung kann zu einem fixen Zinssatz über eine gewünschte Laufzeit erfolgen, wobei dies unabhängig von der Finanzierungsform (Leasing, Kredit, Miete oder Stundungsvereinbarung) möglich ist.

FAHRPLAN FÜR IHR SANIERUNGSPROJEKT

EIN WEGWEISER DURCH DEN FÖRDERUNGS- UND FINANZIERUNGSDSCHUNDEL

VIER SCHRITTE ZUR NACHHALTIGEN SANIERUNG



1 Sanierungskonzept erstellen

Eine thermische Sanierung lässt sich mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen kombinieren. Zunächst empfiehlt sich eine genaue Analyse des baulichen und energetischen Zustands des Gebäudes. Das ist z. B. bei der Energieberatungsstelle des jeweiligen Bundeslandes möglich. Auch die Expert*innen von klimaaktiv unterstützen bei der Planung.



2 Professionist*innen kontaktieren

Die Ausführung der Sanierungsarbeiten durch Professionist*innen macht sich durch höhere Qualität bezahlt und ist oft Voraussetzung für die Gewährung von Förderungen. Auch eine Frist für die geplante Fertigstellung sollte eingeholt werden. Bei größeren Projekten ist es sinnvoll, ein Generalunternehmen mit der Planung und Durchführung zu betrauen.



3 Finanzierung und Förderung fixieren

Die Kosten-Nutzen-Rechnung kann durch Förderungen erheblich verbessert werden. Förderungen gibt es von Bund, Land und Gemeinde für umfassende Sanierungen oder Einzelmaßnahmen, als einmaliger Zuschuss oder als gefördertes Darlehen. Dazu passend sollte die Finanzierungsform – Hypothekendarlehen, Wohnkredit, Bauspardarlehen – gewählt werden.



4 Sanierung umsetzen

Um sicherzustellen, dass alles so läuft wie geplant, und um ungeplante Ereignisse zu vermeiden, sollten rechtzeitig und vor Beginn der Arbeiten alle Gewerke und Beteiligte eingebunden werden, um gemeinsam das Projekt erfolgreich umzusetzen.

SANIERUNGSCHECK 2023/24

Ein- und Zweifamilienhaus sowie Reihenhaus

Maßnahme	max. Förderung
Einzelbauteilsanierung	3.000 Euro
Teilsanierung 40 %	6.000 Euro
Umfassende Sanierung guter Standard	9.000 Euro
Umfassende Sanierung klimaaktiv	14.000 Euro

Mehrgeschoßiger Wohnbau

Maßnahme	max. Förderung
Umfassende Sanierung klimaaktiv-Standard	100 Euro/m ²
Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen	175 Euro/m ²
Einzelbaumaßnahme Fenster	3.000 Euro/Wohnung

Betriebe

Maßnahme	max. Förderung bis 1.000 m ³	jeder weitere m ³
Unterschreitung des HWB <18	26 Euro/m ³	17 Euro/m ³
Unterschreitung des HWB <22	18 Euro/m ³	15 Euro/m ³
Reduktion des HWB um mind. 50 %	12 Euro/m ³	6 Euro/m ³



Foto: iStock



WARUM LOHNT SICH EINE SANIERUNG?

- ☉ Energie sparen und Kosten verringern
- ☉ CO₂-Ausstoß reduzieren und Klima schützen
- ☉ Wert der Immobilie steigern
- ☉ Die Lebensdauer verlängern

WELCHE FÖRDERUNGEN GIBT ES?

BUNDESWEITE FÖRDERUNGEN:

☉ Raus aus Öl und Gas:

Umstieg auf nachhaltige Heizsysteme wie Pelletsheizung, Wärmepumpe oder Nah-/Fernwärme; zusätzlich kann ein Solarbonus beantragt werden.

Sanierungsscheck:

- ☉ Einzelbauteil- und umfassende Sanierungen, z. B. Dämmung der Außenwände, Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches, Dämmung der untersten Geschoßdecke bzw. des Kellerbodens, Sanierung bzw. Austausch der Fenster und Außentüren.

Förderaktion Photovoltaik-Anlagen:

- ☉ Antragstellung bei der Ökostrom AG (OeMAG), Termine für Fördercalls im Jahr 2023 sind in Planung.

BUNDESLÄNDER-FÖRDERUNGEN:

Unterschiedliche Angebote und Förderhöhen je nach Bundesland, z. B. thermische Sanierung der Gebäudehülle, Errichtung einer Solaranlage, Anschluss an Fernwärme, Nutzung von Abwärme, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, effiziente Warmwasserbereitung, Schutz gegen sommerliche Überwärmung.

GEMEINDE-FÖRDERUNGEN:

- ☉ Individuelle Förderaktionen und einmalige Zuschüsse

WO GIBT ES BERATUNG? (AUSWAHL)

- ☉ Umweltförderung (KPC)
- ☉ klimaaktiv
- ☉ Energieberatung
- ☉ Banken
- ☉ Hauskunft (Wien)

BAU!MASSIV!



DU HAST ES IN DER HAND.

WIR SIND ECHTE ALLESKÖNNER. WIR SIND FLEXIBEL, NACHHALTIG, KLIMASCHONEND UND ENERGIEEFFIZIENT. WIR SICHERN WERTE FÜR GENERATIONEN. WIR SIND DIE BAUSTOFFE DER ZUKUNFT. WIR SIND BETON. ZIEGEL. PORENBETON. **BAU SICHER. BAU!MASSIV!**