

## Arbeitsbehelfe für die Modernisierung mit Passivhauskomponenten



ZUWOG

9

Förderung



## Inhalt

1. Sanierungsförderung der Länder .....	3
1.1 Sanierungsförderung Burgenland .....	4
1.2 Sanierungsförderung Kärnten .....	5
1.3 Sanierungsförderung Niederösterreich .....	6
1.4 Sanierungsförderung Oberösterreich .....	7
1.5 Sanierungsförderung Salzburg .....	8
1.6 Sanierungsförderung Steiermark .....	9
1.7 Sanierungsförderung Tirol .....	10
1.8 Sanierungsförderung Vorarlberg .....	11
1.9 Sanierungsförderung Wien .....	13
2. Bundesförderung für die thermische Sanierung .....	17
3. Definitionen .....	18

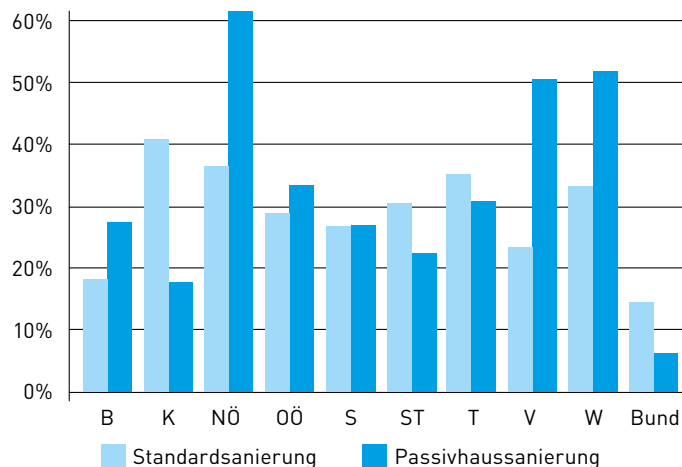
## Sanierungs- förderungen

In diesem Arbeitsbehelf werden die aktuellen Sanierungsförderungen der Bundesländer und des Bundes dargestellt. Einige Bundesländer haben mittlerweile besonders attraktive Förderungen für Sanierungen mit Passivhauskomponenten bzw. für die Erreichung des Passivhausstandards in der Sanierung.



## 1 Sanierungsförderung der Länder

Die in fast allen Bundesländern aktuell novellierten Förderungen sehen finanziell teilweise sehr attraktive Anreize sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch im großvolumigen Wohnbau vor. Die Förderungsbarwerte für Standard-Sanierungen im großvolumigen Bereich reichen von unter 20% im Burgenland bis rund 40% in Kärnten. Die noch seltenen aber stark im Trend liegenden Sanierungen auf Passivhausstandard werden in den meisten Bundesländern stark angereizt mit Förderbarwerten bis zu über 60% in Niederösterreich. Geringere prozentuelle Förderbarwerte als bei Standardsanierungen sind aufgrund gedeckelter anerkannter Sanierungskosten in Kärnten, der Steiermark und Tirol gegeben. Die im April 2009 eingesetzte Bundesförderung mit einem additiven Zuschuss von bis zu € 5.000 verbessert die Förderungsbarwerte weiter um bis zu 17 Prozentpunkte, ist aber v.a. auf den Eigenheim-Sektor ausgelegt. Förderungen im Rahmen des Konjunkturpakets werden auch für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gewährt, allerdings nur für jene Maßnahmen, die „ausschließlich“ einer Wohnung zuzuordnen sind, wie z.B. Fenstertausch (vgl. Kap. 2 zur Bundesförderung).



Grafik: Barwerte der Förderung umfassender energetischer Sanierungen und Sanierungen in Passivhausstandard (Stand: April 2009)

Anm.: siehe Berechnung der Förderbarwerte  
Die Förderung des Bundes ist additiv einsetzbar  
Quelle: Länderförderungsstellen, Lebensministerium, IBIW



## 1.1 Sanierungsförderung Burgenland

Die Förderungsvorschriften werden häufig aktualisiert. Die nachfolgende Darstellung gilt für den **Bearbeitungsstand 4/2009**.

Das Burgenland hat seine Sanierungsförderung zuletzt 2008 novelliert. Die aktuellen Anforderungen der Art. 15a-B-VG-Vereinbarung sind somit noch nicht vollständig implementiert, allerdings in erheblichem Ausmaß vorweggenommen.

Umfassende Sanierungen werden mit einem Förderungsdarlehen von max. 50% der anerkannten Sanierungskosten gefördert. Umfassende Sanierungen haben mindestens 3 thermisch wirksame Einzelmaßnahmen zu umfassen. Es ist ein Energieausweis gem. OIB vorzulegen.

Die Sanierung von Eigenheimen ist höher förderbar als deren Neubau, nämlich mit einem maximalen Förderdarlehen von € 45.000 bei einer Verzinsung von 0,5% und Laufzeiten von bis zu über 30 Jahren, wobei inkl. Ökozuschlag bis zu 90% der Gesamtbaukosten förderbar sind.

Einzelbauteilsanierungen werden – bei definierten thermischen Standards – gleichfalls mit max. 50% der Baukosten bis zu einem Gesamtbetrag von € 10.000,- (ohne grundbücherliche Sicherstellung) bzw. € 25.000,- (Eigenheime mit grundbücherlicher Sicherstellung) gefördert.

Umfassende Sanierungen werden ebenfalls mit einer Basisförderung als Landesdarlehen von 50% der anerkannten Sanierungskosten gefördert. Bei umfassenden Sanierungen auf thermische Standards unter 70 bis 50 kWh/m<sup>2</sup>.a (je nach A/V-Verhältnis) kommt eine zusätzliche Ökoförderung zur Anwendung. Bei Unterschreitung der genannten thermischen Mindeststandards werden abgestufte Erhöhungen des Darlehensvolumen für Eigenheime von € 500 bis € 25.000, für Geschößwohnungen von 5 bis 250 €/m<sup>2</sup> gewährt. Der Maximalbetrag ist für einen Standard nahe dem Passivhausstandard vorgesehen. Für Eigenheime ist auch eine Deltaförderung verfügbar, sofern die Energieeinsparung 50% bei resultierenden max. 100 kWh/m<sup>2</sup>.a beträgt.

In Entsprechung der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung ist bei umfassenden Sanierungen grundsätzlich auf erneuerbare Energieträger umzustellen. Ausnahmen einer Erneuerung von Heizanlagen mit fossilen Energieträgern mit Brennwertgeräten bestehen unter der Voraussetzung des ergänzenden Einsatzes von thermischen Solaranlagen. Für die Errichtung von Alternativennergieanlagen und zur Ressourceneinsparung sind zusätzlich nicht-rückzahlbare Zuschüsse vorgesehen.



Weitere Förderungen betreffen den Ankauf von Althäusern und nicht geförderten Eigentumswohnungen sowie eine auch in der Sanierung anwendbare Sozialpauschale. Zusätzliche Förderungsaufschläge sind für Mehrkinderfamilien, behindertenbezogene Maßnahmen und Sanierungen im Ortskern vorgesehen.

Es bestehen analoge Einkommensgrenzen zur Neubauförderung.

Unter den getroffenen Annahmen werden fast 60% der Sanierungskosten mit Landesdarlehen gefördert. Aufgrund der sehr langen Laufzeit und der im Darlehensverlauf deutlich steigenden Verzinsung resultiert aber ein Förderbarwert für großvolumige Sanierungen von nur 18%. Sanierungen auf Passivhausstandard erreichen einen Förderbarwert von 27% (→ Grafik Förderbarwerte).

Download Förderungsvorschriften Burgenland:  
[links.zuwog.at/sf\\_burgenland](https://links.zuwog.at/sf_burgenland)

## 1.2 Sanierungsförderung Kärnten

Die Förderungsvorschriften werden häufig aktualisiert. Die nachfolgende Darstellung gilt für den **Bearbeitungsstand 4/2009**. Kärnten plant eine Novellierung der Sanierungsförderung Mitte 2009.

Die Kärntner Sanierungsförderung wurde zuletzt 2008 novelliert. Die aktuelle Art. 15a B-VG-Vereinbarung ist somit noch nicht implementiert, allerdings in Teilen vorweg genommen. Es ist noch kein Punktesystem implementiert. Dafür zeichnet sich die Förderung durch Einfachheit aus.

Die Sanierungsförderung in Kärnten besteht aus nicht-rückzahlbaren Zuschüssen in Bezug auf einen förderbaren Anteil der anerkannten Sanierungskosten von jährlich 6% auf die Dauer von 10 Jahren. Der förderbare Kostenanteil beträgt für normale Sanierungen höchstens 50% der anerkannten Sanierungskosten, für thermische Maßnahmen höchstens 60%, für Heizungsanlagen für biogene Energieträger oder Nutzung von Umweltenergie höchstens 70% und für thermische Verbesserungen des gesamten Objekts sowie für behindertengerechte Maßnahmen bis zu 100%.

Die anerkenbaren Sanierungskosten sind mit 300 €/m<sup>2</sup> gedeckelt, allerdings sind bei umfassenden Sanierungen im großvolumigen Bereich Ausnahmen möglich. Eine gesonderte Passivhaussanierung ist nicht vorgesehen. Es ist ein Energieausweis gem. OIB vorzulegen.



Unter den getroffenen Annahmen beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 41%. Aufgrund der niedrigen Deckelung der Sanierungskosten bestehen kaum Anreize für Sanierungen auf Passivhausstandard, der Förderbarwert beläuft sich auf nur 18% (→ Grafik Förderbarwerte).

Download Förderungsvorschriften Kärnten:  
[links.zuwog.at/sf\\_kaernten](https://links.zuwog.at/sf_kaernten)

### 1.3 Sanierungsförderung Niederösterreich

Die Förderungsvorschriften werden häufig aktualisiert. Die nachfolgende Darstellung gilt für den **Bearbeitungsstand 4/2009**.

Die NÖ Sanierungsförderung wurde zuletzt im März 2009 novelliert. Die Regelungen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung sind weitgehend implementiert.

Die Sanierung von Eigenheimen wird durch zehnjährige Annuitätzuschüsse von 5% p.a. auf die Darlehensnominalie gefördert. Als konjunkturfördernde Maßnahme besteht 2009/10 die Möglichkeit, alternativ eine Förderung als verlorene Zuschüsse in Höhe von 30% der anerkannten Sanierungskosten, jedoch max. € 20.000, in Anspruch zu nehmen. Förderbar sind Kosten für energetisch relevante und ökologische Maßnahmen gemäß eines Punktesystems bis zu 660,- €/m<sup>2</sup>. Andere Sanierungskosten sind zu 50% förderbar. Eine Passivhaussanierung kann jedenfalls die volle Förderung beanspruchen. Es sind bis zu € 30.000,- an Eigenleistungen anrechenbar.

Die energetische Sanierung von Mehrwohnungsbauten wird ähnlich der Eigenheimsanierung durch Annuitätzuschüsse von 6% p.a. auf die Darlehensnominalie gefördert. Die Förderung wird bei Sanierungen mit Kosten unter 360,- €/m<sup>2</sup> für 10 Jahre, bei solchen mit höheren Kosten (bis max. 1.000 €/m<sup>2</sup>) für 15 Jahre gewährt. Förderbar sind alle Kosten für Maßnahmen gemäß eines Punktesystems mit starker Gewichtung der erreichten EKZ. Andere Sanierungskosten sind zu 30% förderbar. Als konjunkturbelebende Maßnahme besteht auch bei der großvolumigen energetischen Sanierung – eingeschränkt auf Wohnungseigentumsanlagen – 2009/10 die Möglichkeit, alternativ eine Förderung als verlorene Zuschüsse in Höhe von 30% der Darlehensnominalie, jedoch max. 150,- €/m<sup>2</sup>, in Anspruch zu nehmen. Bei anspruchsvollen Sanierungen sind Darlehensnominalien von über 80% der Sanierungskosten durchaus erreichbar. Daraus ergeben sich sehr hohe Förderbarwerte. Bei Sanierungskosten über 1.000 €/m<sup>2</sup> sowie bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums kann alternativ Neubauförderung in Anspruch genommen werden. Zuletzt wurde auch die Kesseltauschförderung deutlich erhöht.



Eigentumswohnungsanlagen sind auch bei Zustimmung der Eigentümer mit einfacher Mehrheit gefördert durchführbar. Bei thermischen Sanierungen wurde ein Mindestalter der Objekte abgeschafft und die Größenbegrenzung von Eigenheimen deutlich ausgeweitet. Niederösterreich verfügt über keine allgemeine Wohnbeihilfe. Bedürftige Haushalte sind jedoch auch in nicht objektgefördert errichteten Wohnungen wohnbeihilfenfähig, wenn diese gefördert saniert werden.

Unter den getroffenen Annahmen beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 36% (AZ-Förderung) bzw. 20% (Einmalzuschuss). Bei sehr anspruchsvollen Sanierungen sind Förderbarwerte bis 64% erreichbar (→ Grafik Förderungsbarwerte).

Download Förderungsvorschriften Niederösterreich:  
[links.zuwog.at/sf\\_niederoesterreich](https://links.zuwog.at/sf_niederoesterreich)

#### 1.4 Sanierungsförderung Oberösterreich

Die Förderungsvorschriften werden häufig aktualisiert. Die nachfolgende Darstellung gilt für den **Bearbeitungsstand 4/2009**.

Die neue Oberösterreichische Sanierungsförderung ist seit März 2009 in Kraft. Die Regelungen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung sind weitgehend implementiert.

Oberösterreich verwendet nicht das OIB-Berechnungsverfahren für den Heizwärmebedarf, sondern ein Verfahren des Oö. Energiesparverbandes mit einer Nutzheiz-Energiekennzahl (NEZ), die allerdings im wesentlichen dem HWB-Wert entspricht.

In der Sanierung von Eigenheimen werden Darlehen bis max. € 37.000,- mit Annuitätenzuschüssen gefördert. Weitere Maßnahmen wie Kesseltausch erhöhen die Bemessungsgrundlage. Der AZ beträgt in 3 Sanierungsstufen 30%/35%/40% der laufenden Annuität bei Unterschreitung einer NEZ von 80/65/45 kWh/m<sup>2</sup>.a. Ab 2010 gelten 75/65/45 kWh/m<sup>2</sup>.a.

Großvolumige Sanierungen werden ähnlich der Eigenheimsanierung in 3 Sanierungsstufen mit 15 Jahre dauernden Annuitätenzuschüssen zu Darlehen von max. 80% der Sanierungskosten gefördert (max. 800,- €/m<sup>2</sup>). Die Annuitätenzuschüsse von 30%/35%/40% beziehen sich auf NEZ-Werte in Abhängigkeit vom A/V-Verhältnis der Bauten (0,2 bis 0,8) von 40-80/30-60/22,5-45 kWh/m<sup>2</sup>.a, jeweils linear interpolierbar. Die unterste Förderungsstufe wird gem. Art. 15a B-VG-Vereinbarung ab 2010 auf 35-75 kWh/m<sup>2</sup>.a abgesenkt.

Passivhaus-Sanierungen erhalten den höchsten AZ von 40% auf die verlängerte Dauer von 25 Jahren.



Für nicht energetische Sanierungsmaßnahmen und Kesseltausch in bereits früher gefördert sanierten Gebäuden und für thermisch relevante Einzelbauteilsanierungen stehen 25% AZ für 15 Jahre zur Verfügung.

Ähnlich Niederösterreich sieht auch Oberösterreich als konjunkturbelebende Maßnahme zeitlich auf 2009 beschränkt (Rechnungsdatum) die alternative Inanspruchnahme von verlorenen Zuschüssen in entsprechender Abstufung zwischen 20% und 40% der Sanierungskosten vor (nicht für die Bauteilsanierung). Zusätzlich ist für AZ-Förderungen 2009 ein Zuschuss von € 1.000 vorgesehen. Die in den Sanierungskosten enthaltene MWSt. ist nicht förderbar.

Die Einkommensgrenzen sind – zeitlich beschränkt auf 2009 – aufgehoben.

Unter den getroffenen Annahmen beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 29% (AZ-Förderung) bzw. 21% (Einmalzuschuss). Bei Passivhaussanierungen ist ein Förderbarwert von 33% erreichbar (→ Grafik Förderungsbarwerte).

Download Förderungsvorschriften Oberösterreich:  
[links.zuwog.at/sf\\_oberoesterreich](https://links.zuwog.at/sf_oberoesterreich)

## 1.5 Sanierungsförderung Salzburg

Die Förderungsvorschriften werden häufig aktualisiert. Die nachfolgende Darstellung gilt für den **Bearbeitungsstand 4/2009**.

Die Salzburger Sanierungsförderung wurde mit März 2009 novelliert. Die Regelungen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung sind zum Teil implementiert.

Die umfassende energetische Sanierung wird mit Landesdarlehen von bis zu 500,- €/m<sup>2</sup> gefördert. Der Darlehensbetrag erhöht sich auf Basis eines ökologischen Punktesystems auf bis zu 890,- €/m<sup>2</sup>. Die Verzinsung liegt bei 2% bei einer Laufzeit von 20 Jahren.

Für Einzelbauteilsanierungen werden die förderbaren Sanierungskosten auf Basis eines umfangreichen Maßnahmenkatalogs ermittelt mit einer Deckelung von € 100.000 bei Eigenheimen und € 50.000 bei Geschoßwohnungen. Hier ist die Darlehenslaufzeit frei wählbar zwischen 5 und 15 Jahren bei einem Zinssatz von 1%.



Hinsichtlich der Energiekennzahl beharrt Salzburg auf dem LEK-Wert statt des HWB-Werts gem. OIB. Es ist keine gesonderte Förderungsschiene für Sanierungen auf Passivhausstandard vorgesehen. Auch für diese können Landesdarlehen in voller Höhe der Sanierungskosten in Anspruch genommen werden.

Unter den getroffenen Annahmen beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 27%. Aufgrund der Förderungssystematik ist der Förderbarwert auch bei thermisch sehr anspruchsvollen Sanierungen gleich hoch (→ Grafik Förderungsbarwerte).

Download Förderungsvorschriften Salzburg:  
[links.zuwog.at/sf\\_salzburg](https://links.zuwog.at/sf_salzburg)

## 1.6 Sanierungsförderung Steiermark

Die Förderungsvorschriften werden häufig aktualisiert. Die nachfolgende Darstellung gilt für den **Bearbeitungsstand 4/2009**.

Die Steiermärkische Sanierungsförderung wurde mit 1.4.2009 novelliert. Die Regelungen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung sind implementiert.

Umfassende energetische Sanierungen werden durch Annuitätenzuschüsse von 30% der ursprünglichen Annuität zu Darlehen mit einer Laufzeit von 14 Jahren gefördert. Förderbar sind anerkannte Sanierungskosten bis zu € 50.000 pro Wohnung (je nach Ökopunkten). Alternativ kann ein verlorener Zuschuss von 15% in Anspruch genommen werden. Die energetischen Mindestanforderungen entsprechen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung (S. 44). Daneben gibt es eine Förderung für „umfassende Sanierungen“ mit höheren Förderungssätzen, die jedoch primär auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums abzielt. Gesonderte Anreize für Sanierungen auf Passivhausstandard bestehen nur bei dieser Förderungsschiene. Delta-Förderungen sind nur für baukulturell wertvolle Gebäude vorgesehen.

Für umfassende energetische Sanierungen bestehen keine Einkommensgrenzen.

Die Steiermark war Vorreiter beim Ausschluss fossiler Energieträger in der Wohnbauförderung. Für jeden Förderungsantrag ist ein Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark einzuholen.



Unter den getroffenen Annahmen beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 30% (AZ-Förderung) bzw. 12% (Einmalzuschuss). Aufgrund der Förderungssystematik ist der Förderbarwert auch bei thermisch anspruchsvollen Sanierungen gleich hoch. Angesichts der Deckelung der anerkekbaren Sanierungskosten kommt eine Sanierung auf Passivhausstandard aber auf einen Förderbarwert von nur 22% (→ Grafik Förderungsbarwerte).

Download Förderungsvorschriften Steiermark:  
[links.zuwog.at/sf\\_steiermark](https://links.zuwog.at/sf_steiermark)

## 1.7 Sanierungsförderung Tirol

Die Förderungsvorschriften werden häufig aktualisiert. Die nachfolgende Darstellung gilt für den **Bearbeitungsstand 4/2009**.

Die Tiroler Wohnhaussanierungsrichtlinie wurde mit 1.4.2009 novelliert. Die Regelungen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung sind implementiert.

Umfassende energetische Sanierungen werden durch Annuitätenzuschüsse von 25% bis 40% der ursprünglichen Annuität zu Darlehen mit einer Laufzeit von 12 Jahren gefördert. Alternativ kann ein verlorener Zuschuss von 15% bis 25% in Anspruch genommen werden. Die energetischen Mindestanforderungen entsprechen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung (S. 44). Zusätzliche Förderungen stehen für Solaranlagen zur Verfügung. Die Ökobonus-Förderung ist eine Deltaförderung in Abhängigkeit von der relativen Einsparung und der Gebäudegröße zwischen € 4.000,- und € 20.000,-. Die maximal förderbaren Kosten sind 650,- €/m<sup>2</sup>. Es bestehen keine Sonderregelungen für Sanierungen auf Passivhausstandard.

Die Einkommensgrenzen für die Sanierungsförderung wurden zeitlich befristet (bis 31.3.2011) aufgehoben.

Unter den getroffenen Annahmen beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 35% (AZ-Förderung + Ökobonus) bzw. 21% (Einmalzuschuss + Ökobonus). Sehr anspruchsvolle Sanierungen bis hin zum Passivhausstandard werden wenig angereizt, zum einen wegen der maximal anerkannten Sanierungskosten, zum anderen wegen der relativ leicht erreichbaren maximalen Ökobonus-Förderung. Damit erreicht heute eine Sanierung auf Passivhausstandard einen niedrigeren Förderbarwert von nur 31% (→ Grafik Förderungsbarwerte).

Download Förderungsvorschriften Tirol:  
[links.zuwog.at/sf\\_tirol](https://links.zuwog.at/sf_tirol)



## 1.8 Sanierungsförderung Vorarlberg

Die Förderungsvorschriften werden häufig aktualisiert. Die nachfolgende Darstellung gilt für den **Bearbeitungsstand 4/2009**.

Das Land Vorarlberg hat mit seinen Wohnbauförderungsrichtlinien 2009/2010 die aktuelle Art. 15a B-VG-Vereinbarung bereits frühzeitig umgesetzt.

Förderungsvoraussetzung für umfassende energetische Sanierungen in den 5 Förderungsstufen sind HWB-Werte wie in Tabelle 1 dargestellt. Für umfassende energetische Sanierungen wird somit vom ansonsten bindenden Punktesystem abgegangen. Dieses beinhaltet z.B. in der Neubauförderung den Heizwärmebedarf nur mit einem Drittel, die anderen zwei Drittel berücksichtigen Kriterien von Planung und Standort, Haustechnik, Materialwahl und Innenraum.

Die Förderstufen sehen abgestufte Förderungen mit Darlehen und verlorenen Zuschüssen vor. Förderbar sind Sanierungskosten bis zu max. 1.000,- €/m<sup>2</sup>. Eigenleistungen werden nicht anerkannt.

In der höchsten Förderungsstufe sind Einmalzuschüsse von immerhin 45% der anerkannten Kosten (bei Sanierungen unter € 50.000) bzw. Landesdarlehen in voller Höhe bei Sanierungen über € 50.000,- vorgesehen. Landesdarlehen sind bei einer Laufzeit von 20 Jahren mit 1% verzinst. Bei den Förderstufen 4 und 5 ist das Darlehen während der ersten 5 Jahre zinsfrei. Nachdem die Jahre 2009 und 2010 als Schwerpunktjahre für die Sanierungsförderung gesehen werden, sind alle in dieser Zeit zugesicherten Sanierungsdarlehen für die gesamte Laufzeit zinsfrei gestellt.



**Tabelle 1:** Förderstufen in der Vorarlberger Sanierungsförderung

Förderstufe	Ökopunkte	HWB bei A/V=0,2	HWB bei A/V=0,5	HWB bei A/V=0,8	Sanierungskosten und Förderhöhe für umfassende energetische Sanierungen	
1	≥ 100	< 31,2	< 50,6	< 70	Bis € 25.000,- 25% als Einmalzuschuss	Über € 25.000,- 60% als Darlehen
2	≥ 125	< 28,7	< 44,5	< 60	Bis € 30.000,- 30% als Einmalzuschuss	Über € 30.000,- 70% als Darlehen
3	≥ 150	< 26,2	< 38,1	< 50	Bis € 35.000,- 35% als Einmalzuschuss	Über € 35.000,- 80% als Darlehen
4	≥ 175	< 23,7	< 31,9	< 40	Bis € 40.000,- 40% als Einmalzuschuss	Über € 40.000,- 90% als Darlehen
5	≥ 200	< 21,2	< 25,6	< 20	Bis € 50.000,- 45% als Einmalzuschuss	Über € 50.000,- 100% als Darlehen

Quelle: Land Vorarlberg – Wohnbauförderungsrichtlinien 2009/2010

Es sind keine expliziten Regelungen für Sanierungen auf Passivhausstandard vorgesehen. Alternativ sind auch Bauteilsanierungen bei entsprechenden Qualitäten förderbar, allerdings mit etwas geringeren Sätzen. Allfällig im Rahmen von Gesamtsanierungen hinzu kommende Neubauteile unterliegen bis zu einem Verhältnis von 40:60 zugunsten der Sanierung denselben günstigen Regelungen. Für die Berechnung des HWB ist die OIB-Richtlinie 6 anzuwenden.

Zusätzliche Förderungen bestehen für

- Solaranlagen zur Warmwasserbereitung durch nicht-rückzahlbare Zuschüsse von max. 25% der Investitionskosten;
- Solaranlagen mit Raumheizung mit einer Jahresabdeckung von mindestens 15% durch nicht-rückzahlbare Zuschüsse von max. 30% der Investitionskosten;
- Austausch alter Kollektorflächen;
- einen Servicescheck.

Die Einkommensgrenzen der Bewohner sind bei den Förderstufen 1 bis 3 gegenüber der Neubauförderung angehoben und bei den Förderstufen 4 und 5 aufgehoben.

Unter den getroffenen Annahmen beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen



23% (Ökostufe 2 mit 70% Darlehensförderung). Thermisch sehr anspruchsvolle Sanierungen (Passivhausstandard) kommen auf einen Förderbarwert von 50% (→ Grafik Förderbarwerte).

Download Förderungsvorschriften Vorarlberg:  
[links.zuwog.at/sf\\_vorarlberg](https://links.zuwog.at/sf_vorarlberg)

## 1.9 Sanierungsförderung Wien

Die Förderungsvorschriften werden häufig aktualisiert. Die nachfolgende Darstellung gilt für den **Bearbeitungsstand 4/2009**.

Wien hat mit der seit Jänner 2009 geltenden Sanierungsverordnung 2008 (LGBl. Nr. 02/2009) die Wohnhaussanierung auf neue Beine gestellt. Wien ist damit eines der ersten Bundesländer, das die aktuelle Art. 15a B-VG-Vereinbarung umgesetzt hat. Die Sanierungsverordnung 2008 baut systematisch auf der bisherigen Sanierungsförderung auf, sieht aber wesentlich attraktivere Förderungssätze für thermisch anspruchsvolle Gesamtsanierungen vor.

Angesichts der Rahmenbedingungen der Förderung zielt sie vorwiegend auf den Bestand der Nachkriegsbauten ab. Sie dürfte besonders gut bei Gemeindebauten, Mietwohnbauten gemeinnütziger Bauvereinigungen und – vorbehaltlich wohnrechtlicher Anpassungen – Eigentumswohnungsbauten dieser Bauperiode greifen. Beim gründerzeitlichen Bestand ist mit einer eher geringen Inanspruchnahme zu rechnen.

Als thermischer Mindeststandard bei umfassenden thermisch-energetischen Sanierungen wird für ein durchschnittliches Mehrwohnhäuserhaus ( $A/V=0,4$ ) ein HWB von ca. 53 kWh/m<sup>2</sup>.a bzw. ab 2010 von ca. 47 kWh/m<sup>2</sup>.a definiert<sup>1</sup>.

Die maximal förderbaren Gesamtbaukosten betragen 660,- €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dieser Betrag erhöht sich:

- für ökologische Maßnahmen, wie etwa umweltfreundliche Bauabwicklung oder ressourcenschonende Bauausführung, um bis zu 260,- €/m<sup>2</sup>,
- bei umfangreichen Verbesserungsarbeiten um bis zu 120,- €/m<sup>2</sup>,
- bei Erreichung des Passivhaus-Standards um weitere 60,- €/m<sup>2</sup>.

In diesem Rahmen können unterschiedliche Förderungen angesprochen werden, neben

<sup>1</sup> Gem. § 2 (1) max. 1,57- bzw. 1,37-facher Standard Niedrigenergiegebäude.



der umfassenden thermisch-energetischen Sanierung u.a. Einzelbauteilsanierungen (auch als Deltaförderung), Dachbodenausbauten und Zubauten, Sockelsanierungen oder Totalsanierungen.

Die Förderung von umfassenden thermisch-energetischen Sanierungen gem. § 5 Sanierungsverordnung, die die bisherige THEWOSAN-Förderung ersetzt, besteht aus einprozentigen Landesdarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 20 Jahren und aus nicht-rückzahlbaren Zuschüssen in Abhängigkeit vom energetischen Zielwert mit folgenden Förderungsbeträgen:

	Darlehen €/m <sup>2</sup> Nfl.	Zuschuss €/m <sup>2</sup> Nfl.
Erreichung von ca. 51 kWh/m <sup>2</sup> .a bzw. ab 2010 von ca. 44 kWh/m <sup>2</sup> .a (Anm. 2)		50,-
Erreichung von ca. 43 kWh/m <sup>2</sup> .a bzw. ab 2010 von ca. 39 kWh/m <sup>2</sup> .a (Anm. 3)	70,-	70,-
Erreichung von ca. 34 kWh/m <sup>2</sup> .a (Anm. 4)	100,-	100,-
Erreichung von ca. 27 kWh/m <sup>2</sup> .a (Anm. 5)	260,-	130,-
Erreichung von ca. 20 kWh/m <sup>2</sup> .a (Anm. 6)	320,-	160,-
Passivhausstandard	320,-	220,-
Einbau innovativer klimarelevanter Systeme		30,-
Einbau Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	40,-	40,-

- 2 1,5- bzw. 1,3-facher Standard Niedrigenergiegebäude bei A/V=0,4.
- 3 1,25- bzw. 1,15-facher Standard Niedrigenergiegebäude bei A/V=0,4.
- 4 Standard Niedrigenergiegebäude bei A/V=0,4.
- 5 0,8-facher Standard Niedrigenergiegebäude bei A/V=0,4.
- 6 0,6-facher Standard Niedrigenergiegebäude bei A/V=0,4.

Erreicht man die strengen Mindestanforderungen nicht, besteht die Möglichkeit einer „Deltaförderung“, wenn mindestens 30% des Ausgangs-Heizwärmebedarfs – bei anspruchsvollen Mindeststandards für die einzelnen Bauteile – eingespart werden. Die nicht rückzahlbaren Beiträge reichen von 25 bis 100 €/m<sup>2</sup>.

Förderbar sind nicht nur Wohnflächen, sondern auch Geschäftsräumlichkeiten (selbst im Souterrain). Neu errichtete „schwere“ Terrassen und Balkone (als baulicher Bestandteil des Baukörpers) sind zu einem Drittel der Nutzfläche zurechenbar. Als Höchstzinssatz für geförderte Bankdarlehen ist Euribor plus 1 Prozentpunkt festgeschrieben (statt der bisherigen Bindung an die SMR). Derartige Konditionen sind derzeit nicht erreichbar. Für die Berechnung des HWB ist die OIB-Richtlinie 6 anzuwenden.



Es sind keine Einkommensgrenzen vorgesehen.

Umfassende thermisch-energetische Sanierungen sind u.a. mit folgenden weiteren Förderungen kombinierbar:

- Wohnungsseitige Sanierung mit Standardanhebung gem. § 16 mit hohen nicht-rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen oder verlorenen Zuschüssen. Bei Beschränkung auf begünstigte Personen werden attraktive zusätzliche Förderungen angeboten. Die Durchführung wohnungsseitiger Sanierungen erhöht die zulässigen Gesamtbaukosten erheblich.
- Dachbodenausbauten und Zubauten gem. § 12 mit einem Darlehen von max. 660,- €/m<sup>2</sup> für diese Flächen (max. € 59.400 bei Baukosten von max. 1.660,- €/m<sup>2</sup>). Für umfassende thermisch-energetischer Maßnahmen sind zusätzliche nicht-rückzahlbare Zuschüsse in Abhängigkeit vom energetischen Standard vorgesehen.
- Zentralheizungen mit innovativen klimarelevanten Systemen oder die Umstellung auf Fernwärme mit nicht-rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen oder verlorenen Zuschüssen.
- Personenaufzüge (ab 3 Geschossen) mit mindestens € 28.000,- Einmalzuschuss oder nicht-rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen (§ 9).
- Sonstige Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts bis zu einem Drittel der Kosten (§ 10).
- Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung einschließlich Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit Blocksanierungen bis zu 100% der Kosten als nicht-rückzahlbare Zuschüsse (§ 14).
- Sanierungsmaßnahmen für behinderte Menschen bis zu 75% der Kosten als nicht-rückzahlbarer Zuschuss (bei 25prozentigem Eigenmitteleinsatz) oder als sehr hohe Annuitätenzuschüsse (§ 18).

Die folgenden bisher bestehenden Förderungsschienen wurden um Anreize für hochwertige thermische Maßnahmen erweitert:

- Bei Sockelsanierungen (bei mind. 1/3 Kategorie C- oder D-Wohnungen) werden bis zu 100% der Kosten für die Standardanhebungen durch Landesdarlehen und nicht-rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gefördert. Für umfassende thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen stehen abgestufte Förderungssätze als Zuschüsse und Darlehen zur Verfügung (§ 11);
- Bei Totalsanierungen gem. § 13 mit über 50% Bestandserhalt kann m.E. die Förderung von Dachbodenausbauten und Zubauten gem. § 12 angewandt werden (siehe oben). Bei Totalsanierungen mit mehr als 50% Neubauanteil kommen zwanzigjährige Förderdarlehen von bis zu 850,- €/m<sup>2</sup> zur Anwendung. Für umfassende thermisch-energetische Maßnahmen werden zusätzliche nicht-rückzahlbare Zuschüsse in Abhängigkeit vom energetischen Standard angeboten.



- Neu ist die Zulässigkeit von Abbruch und Neubau in Sanierungszielgebieten, was analog zu „großen“ Totalsanierungen gefördert wird (§ 13).

Für die Inanspruchnahme der umfassenden thermisch-energetischen Sanierungen ist kein verpflichtender Einsatz von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, Rücklagen oder Hauptmietzinsreserven vorgesehen.

Schon ab einer Kostengrenze der reinen Bauleistungen von € 300.000,- sind öffentliche Ausschreibungen zwingend vorgeschrieben, was als erhebliche Erschwernis mit großen Auswirkungen auf die Sanierungskosten gewertet wird.

Unabhängig von einer Förderung besteht seit der Technikonovelle gemäß § 118 BO quasi eine „Dämmpflicht“, wenn mehr als 25% der Gebäudehülle von der Bauführung betroffen sind und das Gebäude mehr als 1.000 qm Nutzfläche hat. Ausnahmen bestehen für Denkmalschutz, Schutzzonen und erhaltungswürdige gegliederte Fassaden.

Der verpflichtende Rückbau von nicht widmungskonformen Bauteilen ist gem. § 36 des WWFSG nach wie vor vorgeschrieben. Das ist neben der Ausschreibungspflicht ein zweites wesentliches Hemmnis für ein Anziehen umfassender Sanierungen insb. im Gründerzeitbestand.

Um weitere Erfahrungswerte – speziell im Bereich städtischer Wohnhausanlagen – über die Passivhaussanierung zu gewinnen, wird von Wiener Wohnen ein kleineres Wohngebäude in der Breitenfurter Straße 242 aus dem Jahr 1923 auf Passivhausstandard saniert und begleitend evaluiert.

Unter den getroffenen Annahmen beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 33%. Sanierungen in Passivhausstandard erreichen einen Förderbarwert von 52%.

Download Förderungsvorschriften Wien:  
[links.zuwog.at/sf\\_wien](https://links.zuwog.at/sf_wien)



## 2 Bundesförderung für die thermische Sanierung

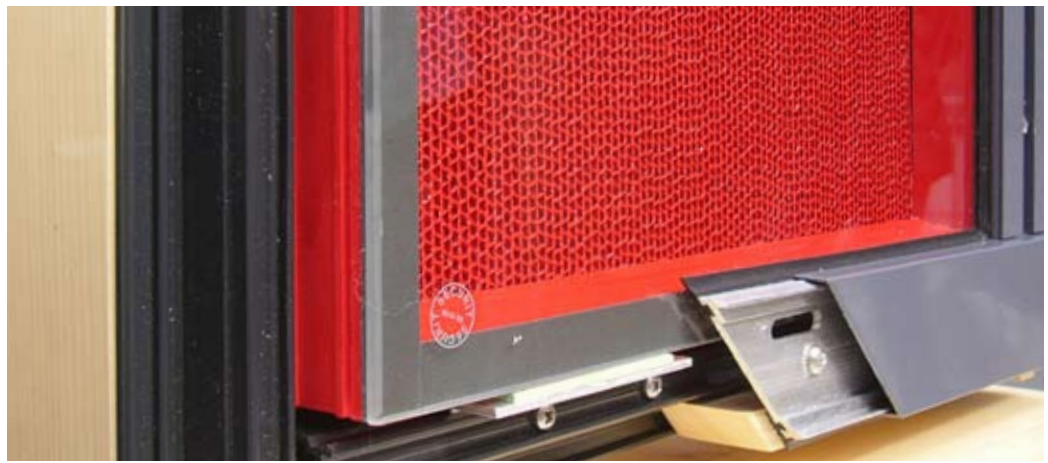
Durch Ministerratsbeschluss vom 23. Dezember 2008, mit Inkrafttreten im April 2009, werden in diesem Jahr € 50 Mio. für die Anreizfinanzierung von Projekten zur thermischen Sanierung für private Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zugunsten von Wohnungseigentümern und Mietern zur Verfügung gestellt.

Förderungsfähig sind Maßnahmen im Rahmen einer umfassenden Sanierung sowie bestimmte Einzelmaßnahmen einschließlich der Umstellung bestehender Wärmeerzeugungssysteme. Die Spezifikation der Förderung folgt im wesentlichen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung.

Die Förderung wird additiv zur Wohnbauförderung der Länder als einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschuss in der Höhe von 20% der förderungsfähigen Investitionskosten gewährt. Die maximale Förderungshöhe beträgt insgesamt € 5.000. Bezugnehmend auf die für die Länderförderungen durchgerechneten Sanierungsvarianten könnte sich der Förderbarwert durch diese Förderung um weitere 6 (Passivhaus) bis 15 Prozentpunkte (Standardsanierung bei 90m<sup>2</sup> Wohnfläche) erhöhen (→ Grafik Förderbarwerte).

Aufgrund der Abwicklung der Förderung über die Bausparkassen und die Förderungs-gestaltung zielt sie insbesondere auf das Segment der Eigenheime mit seinem besonders ausgeprägten Sanierungsbedarf. Es ist eine begleitende Evaluierung vorgesehen.

Weitere Informationen:  
[links.zuwog.at/sf\\_infos](https://links.zuwog.at/sf_infos)



### 3 Definitionen

#### Brutto-/Nettogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Die Brutto-Grundfläche ist in Netto-Grundfläche und Konstruktions-Grundfläche gegliedert. Die Netto-Grundfläche ist die Summe der zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Fußbodenfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Der Begriff „Grundfläche“ hat in den ÖNORMEN und in den OIB-Richtlinien den älteren Begriff „Geschoßfläche“ ersetzt (Quelle: ÖNORM B 1800).

#### Heizwärmebedarf

Unter Heizwärmebedarf versteht man jene Wärmemenge, die den beheizten Räumen zugeführt werden muss, um deren vorgegebene Soll-Temperatur einzuhalten. Der Heizwärmebedarf stellt einen berechneten Wert dar, der mit dem gemessenen Energieverbrauch nicht verglichen werden kann, da z.B. die Effizienzverluste des Heizungssystems beim HWB nicht berücksichtigt werden (Quelle: OIB-Richtlinien, Begriffsbestimmungen).

#### HWB-Wert

Der HWB-Wert ist jene Wärmemenge, die 1 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der beheizten Räume jährlich zugeführt werden muss, um deren vorgegebene Soll-Temperatur einzuhalten (kWh/m<sup>2</sup>.a).

#### Heizgradtage (HGT), Einheit: Kd (Kelvin \* Tage)

Die Heizgradtage HGT sind die über alle Heiztage eines Jahres gebildete Summe der täglich ermittelten Differenz zwischen Raumlufttemperatur „T<sub>i</sub>“ und mittlerer Tagesaußentemperatur „T<sub>a</sub>“. Es wird also an jedem Tag der Heizperiode die Differenz zwischen Raumlufttemperatur und mittlerer Tagesaußentemperatur gebildet. Diese Differenzen werden dann für jeden Tag der Heizperiode aufsummiert. Die Heizgradtage sind meist bezogen auf eine Heizgrenze von +12°C (ausschlaggebend für die Länge der Heizperiode) und eine Innentemperatur von +20°C (deshalb HGT 20/12).



### LEK-Wert

Der LEK-Wert ist ein Kennwert für die thermische Qualität der Gebäudehülle unter Beachtung auf die Geometrie des Gebäudes. In Österreich wird der LEK-Wert v.a. in den Regelungen des Bundeslandes Salzburg verwendet (Quelle: OIB-Richtlinien, Begriffsbestimmungen, Ausgabe 4/2007).

### Niedrigenergiehaus-Standard

In Österreich gibt es keinen einheitlichen Niedrigenergiehaus-Standard. Das Niveau für Einfamilienhäuser liegt bei 40-50 kWh/m<sup>2</sup>.a, für Mehrwohnungsbauten bei 30-40 kWh/m<sup>2</sup>.a. Die ÖNORM B 8110-1 beschreibt den Niedrigenergiehaus-Standard in Abhängigkeit von der Kompaktheit des Gebäudes (lc-Wert) mit  $17 * (1+2,5/lc)$  kWh/m<sup>2</sup>.a.

### OIB-Richtlinie / OIB-Leitfaden

Die OIB-Richtlinien dienen als Basis für die Harmonisierung der bau-technischen Vorschriften und können von den Bundesländern zu diesem Zweck herangezogen werden. Die Erklärung einer rechtlichen Verbindlichkeit der OIB-Richtlinien ist den Ländern vorbehalten. Die OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ setzt thermisch-energetische Mindestanforderungen an Gebäude. Der OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“ enthält das Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Energiekennzahlen eines Gebäudes, das für die Überprüfung der Anforderungen nach OIB-Richtlinie 6 angewandt werden darf (Quelle: Österreichisches Institut für Bautechnik - OIB).

### Passivhaus-Standard

Der Begriff „Passivhaus“ kennzeichnet ein Gebäude, in dem ein behagliches Innenklima im Sommer wie im Winter ohne ein herkömmliches Heizsystem gewährleistet werden kann. Dies setzt vor allem voraus, dass der Jahresheizwärmebedarf nicht über 15 kWh/m<sup>2</sup>.a liegt. Der noch erforderliche Restwärmebedarf kann durch eine Erwärmung der Zuluft über das ohnehin erforderliche Lüftungssystem erfolgen (Quelle: IG Passivhaus).

### Klima:aktiv Passivhaus-Standard

Das Klima:aktiv Passivhaus erfüllt alle Anforderungen eines Passivhauses, zusätzlich jedoch noch weitere Kriterien für Baustoffe und Konstruktion sowie für Raumluftqualität und thermischen Komfort (Quelle: Klima:aktiv Haus Kriterienkatalog).



### **PHPP – Passivhaus-Projektierungs-Paket**

Das PHPP ist ein Planungswerkzeug auf der Basis einer Tabellenkalkulation, das Architekten und Planer bei der Planung von Passivhäusern unterstützen soll. Es wird bereits in mehreren Bundesländern zum Nachweis des Passivhaus-Standards angewandt (Quelle: [www.passive-on.de](http://www.passive-on.de)).

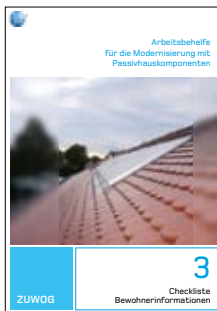
### Das Projekt

Die Arbeitsbehelfe für die Modernisierung mit Passivhauskomponenten wurden im Rahmen des Forschungsprojektes ZUWOG – Zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierung erstellt. Im Mittelpunkt stehen praxistaugliche Lösungen, die auch hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Bewohnerzufriedenheit überzeugen.

In Zusammenarbeit von Wohnbauträgern, Planern und wissenschaftlichen Einrichtungen wurden die Erfahrungen aus mehreren umgesetzten „Passivhaussanierungen“ und „Faktor-10-Sanierungen“ sowie aus dem Passivhaus-Neubau dokumentiert und ausgewertet.

Das Ergebnis dieser Arbeit ist die vorliegende Reihe von Arbeitsbehelfen. Neben Checklisten für die technischen Aspekte einer Modernisierung mit Passivhauskomponenten sind Arbeitsbehelfe zur Bewohnerinformation sowie zu den rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen kostenlos auf der Website [www.zuwog.at](http://www.zuwog.at) als Download erhältlich.

### Arbeitsbehelfe



ZUWOG-Arbeitsbehelfe  
kostenlos downloaden  
unter [www.zuwog.at](http://www.zuwog.at)

#### Technik und Qualitätssicherung

- 1 Checkliste Technische Planung
- 2 Checkliste Qualitätssicherung

#### Bewohnerkommunikation

- 3 Checkliste Bewohnerinformationen
- 4 Bewohnerinformationen vor, während und nach der Sanierung
- 5 Fragebogen für die Evaluierung

#### Recht und Förderung

- 6 Checkliste Recht und Förderung
- 7 Bau- und wohnrechtliche Aspekte
- 8 Finanzierung
- 9 Förderung

Die Arbeitsbehelfe wurden vom folgenden **Autorenteam** erstellt:  
Wolfgang Amann, Ingrid Domenig-Meisinger, Margarete Havel, Walter Hüttler, Helmut Schöberl und Tatjana Weiler.

Für wertvolle **Hinweise und Reviewing** bedanken wir uns bei:  
Bernhard Albrecht, Eva Bauer, Marcus Deopito, Michael Groll, Johannes Fechner, Stefan Haertl, Radoslav Hanic, Hans Knoll, Hans-Peter Lorenz, Julius Rozner, Miriam Rygalyk, Engelbert Spiß und Márton Varga.

Anregungen und **Rückmeldungen** bitte an:  
Walter Hüttler, e7 Energie Markt Analyse GmbH, Tel. +43 1 907 80 26 – 54, [walter.huettler@e-sieben.at](mailto:walter.huettler@e-sieben.at).  
Gestaltung: [www.november.at](http://www.november.at), **Stand: Juni 2009**

### Auftraggeber

Dieses Projekt wurde aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms „ENERGIE DER ZUKUNFT“ durchgeführt.

#### Auftraggeber:



[www.klimafonds.gv.at](http://www.klimafonds.gv.at)



[www.energiesderzukunft.at](http://www.energiesderzukunft.at)

#### Programmverantwortung:



[www.bmvit.gv.at](http://www.bmvit.gv.at)



[www.bmwfj.gv.at](http://www.bmwfj.gv.at)

#### Programmmanagement:



[www.ffg.at](http://www.ffg.at)

### Projektpartner

- e7 Energie Markt Analyse GmbH (Koordination): DI Walter Hüttler, Dipl. Umwelt-Natw. ETH Márton Varga, Miriam Rygalyk, BA.
- Vorarlberger Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH (VOGEWOSI): Dr. Hans-Peter Lorenz, Bernhard Albrecht
- Neue Heimat Tirol Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft mbH: Ing. Engelbert Spiß
- Heimat Österreich Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH: Prok. DI Stefan Haertl
- Ennstal - Neue Heimat - Wohnbauhilfe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH: Prok. Julius Rozner, DI Marcus Deopito
- Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen: Hans Knoll, Michael Groll
- Schöberl&Pöll OEG: DI Helmut Schöberl, DI Radoslav Hanic
- Havel&Havel Beratungen GmbH: Mag. Margarete Havel
- IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH: Dr. Wolfgang Amann
- Arch+More ZT GmbH: Arch DI Ingrid Domenig-Meisinger
- 17&4 Organisationsberatung GmbH: DI Johannes Fechner
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen gbv – Revisionsverband: Mag. Eva Bauer, Mag. Tatjana Weiler

Die Projektpartner, die Autoren der Arbeitsbehelfe und die Betreiber der Webseite [www.zuwog.at](http://www.zuwog.at) übernehmen keine Verantwortung für jegliche Verwendung der in den Arbeitsbehelfen enthaltenen Informationen.