

ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024)

LGBl. für Wien Nr. 15/2024 vom 22.02.2024

A) Allgemeiner Teil

Das auf dem Wiener Klimafahrplan aufbauende Konzept „Raus aus Gas – Wiener Wärme und Kälte 2040“ legt die Umsetzungsschritte für einen Ausstieg aus fossiler Energie in der Raumwärme fest. Dieses den Gebäudesektor betreffende Konzept skizziert den Weg zu einer klimaneutralen Stadt durch einen Ausstieg aus fossilen Brennstoffen. Wien ist eine Stadt mit einer großen Zahl an Gasetagenheizungen. Von den aktuell ca. 600.000 fossil beheizten Wohnungen verfügen ca. 474.000 über dezentrale Gasgeräte. Der zielgerichtete Einsatz von Fördermitteln ist für die Erreichung der Klimaziele von immenser Bedeutung. Hierdurch können nicht nur Schwerpunkte gesetzt und verwirklicht, sondern kann auch nachhaltig in die Zukunft investiert werden, indem die Kosten für förderungswürdige Sanierungsmaßnahmen abgedeckt werden.

Mit der vorliegenden Fassung der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 sollen zur Verfolgung des Konzeptes „Raus aus Gas“ unter anderem drei wesentliche Zielsetzungen verwirklicht werden:

Mittels einer tiefgreifenden Vereinfachung der Förderungsabwicklung durch den Abbau bürokratischer Hürden und einer Reduktion formaler Voraussetzungen soll sichergestellt werden, dass der Zugang zu einer Förderung erleichtert und dadurch ein möglichst großer Kreis an Förderungswerberinnen und Förderungswerbern angesprochen wird. In diesem Zusammenhang steht die Formulierung klarer Förderungsvoraussetzungen im Vordergrund, die insbesondere einer besseren Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der gegenständlichen Verordnung dient. In der bisher gültigen Sanierungsverordnung 2008 bestehende Definitionen und allgemeine Bestimmungen werden in die gesetzliche Grundlage, das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), ausgelagert.

Zweites Kernelement stellt der Fokus auf tiefgreifendere Sanierungen dar. Durch die Implementierung von Kombinationsboni sowie einer Förderung der Kreislaufwirtschaft in der Sanierung wird ein entsprechender finanzieller Anreiz für die Durchführung größerer Sanierungen geschaffen. Wird nun im Zuge einer thermischen Sanierung der Gebäudehülle eine Umstellung der Haustechnikanlage auf erneuerbare Energieträger durchgeführt oder kommen bei bereits auf erneuerbare Energieträger umgestellten Gebäuden im Zuge einer Sanierung klimaschonende und kreislauffähige Bauweisen bzw. Materialien zum Einsatz, erhöht sich die Förderungsstufe und damit der finanzielle Zuschuss.

Drittens wird durch die Neufassung der Verordnung ein klarer Fokus auf Dekarbonisierung bzw. Klimaschutz gesetzt. Durch die Ausrichtung der Förderung von einer Aufkategorisierungsförderung hin zu einer Dekarbonisierungsförderung sollen flächendeckende Heizungsumstellungen oder Heizungszentralisierungen erreicht werden. Auch die Förderung von Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen wird attraktiver gestaltet und unter anderem mit einer Dekarbonisierungsprämie bei nachweislich vollständiger Dekarbonisierung ausgestattet.

1. Vereinfachungen der Förderungsabwicklung und Erweiterung des Adressatenkreises

Die vorliegende Fassung der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 hat zum Ziel, eine einfachere Abwicklung des Förderungsprozesses unter anderem durch die Reduktion vorzulegender Nachweise bzw. Dokumente zu ermöglichen und zugleich einen größeren Kreis an förderungswilligen Personen anzusprechen. Dies soll insbesondere durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Keine Photovoltaik-Verpflichtung: Die de facto bestehende Verpflichtung, Biomasse und Wärmepumpen mit PV/Solarthermie kombinieren zu müssen, soll entfallen. In vielen Fällen ist die Möglichkeit der Installation von PV-Anlagen durch externe, durch die Förderwerberinnen und Förderwerber nicht beeinflussbare Faktoren, wie Lieferschwierigkeiten und Kapazität im Stromnetz, beschränkt. Die Hürden von aufwendigen Nachweisen für derartige Ausnahmen sollen abgebaut werden.

- Wegfall des „Fernwärme Vorrangs“: Bisher war die Förderung von hocheffizienten alternativen Energiesystemen nur außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes möglich, wofür ein Nachweis der Wien Energie vorzulegen war. Nunmehr besteht kein derartiger Vorrang für die Errichtung bzw. Umstellung auf Fernwärme, da alle in § 2 Z 15a in Verbindung mit § 34 Abs. 1 Z 8a WWFSG 1989 aufgezählten hocheffizienten alternativen Energiesysteme förderungswürdig sind. Um die ambitionierten Zielsetzungen des Klimafahrplans zu erreichen, ist es erforderlich, auch Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer zur Dekarbonisierung zu motivieren, selbst wenn ein Gebiet erst mittelfristig mit Fernwärme versorgt werden soll. Das Fehlen von zeitlich und räumlich präzisen Netz-Ausbauplänen macht dies erforderlich.
- Wegfall des „Vorlauftemperaturdeckels“ von Wärmepumpen: Es sollen nun auch Systeme mit höherer Vorlauftemperatur (zB 60°C), aber gleicher Energieeffizienz zulässig und förderungswürdig sein. Somit sollen auch geförderte Wärmepumpenlösungen im (sanierten) Altbau möglich werden.
- Wegfall der 20 Jahre-Regel: § 36 Z 1 lit. a WWFSG 1989 erweitert nunmehr den Kreis der förderungswürdigen Objekte, indem das Erfordernis des Vorliegens einer zumindest 20 Jahre zurückliegenden Baubewilligung bei der Errichtung, Umstellung oder Nachrüstung auf hocheffiziente alternative Energiesysteme im Sinne des § 2 Z 15a in Verbindung mit § 34 Abs. 1 Z 8a WWFSG 1989 sowie bei Maßnahmen betreffend Errichtung geeigneter Sonnenschutzeinrichtungen zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung entfällt.
- Klare Förderbausteine in der Wohnhaussanierung: § 6 normiert konsolidiert mögliche Förderungen für thermische Sanierungen der Gebäudehülle inklusive Förderhöhen. Die dort angegebenen Fördersätze bilden einen Referenzwert, an den an verschiedenen Stellen in dieser Verordnung angeknüpft wird. § 7 legt die Voraussetzungen für die Gewährung einer Förderung bei energetischen Sanierungen bzw. Heizungsumstellungen fest. Durch die Möglichkeit von Kombinationsförderungen entsteht eine flexiblere und der Situation angepasste Förderungsgestaltung.
- Förderung von Dachgeschossausbauten und Zubauten von vollständigen Wohnungen: Die Errichtung von neuen Wohnungen wird vereinfacht und es sollen zukünftig zwei diesbezügliche Förderungsmöglichkeiten zur Auswahl stehen. Wiener Wohnen und gemeinnützige Bauvereinigungen können neue Wohnungen nach dem I. Hauptstück des WWFSG 1989 (Neubauförderung) errichten. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, die neuen Wohnungen nach den Bestimmungen des § 14 Abs. 2 zu errichten. Es kommt damit zu einer Vereinheitlichung aller im Zuge von Sanierungen neu geschaffenen Wohnungen betreffend Förderhöhen und Mietpreisbildung.
- Förderung von Totalsanierungen: Es sollen zukünftig zwei Förderungsvarianten zur Auswahl stehen, um insbesondere in der Praxis relevante Sachverhalte abzudecken und so den größtmöglichen Effekt zur Realisierung der Zielsetzungen zu erreichen.

2. Bessere Sanierung, größere Unterstützung:

Dass weitergehende bzw. umfangreichere Sanierungen wünschenswerter als vergleichsweise geringe Sanierungen sind, liegt in der Natur der Sache. Um jedoch auch für ebenjene größeren Sanierungen einen nennenswerten Anreiz zu schaffen, sollen durch die neue Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 diesbezügliche Förderungsmöglichkeiten geschaffen werden. Eine höhere Qualität der Sanierung trägt nicht nur wesentlich zur Erreichung bestehender Klimaschutzziele bei, sondern stellt auch sicher, dass durch jede Sanierung das maximale Verbesserungspotenzial verwirklicht wird. Hierfür können insbesondere die folgenden Regelungen hervorgehoben werden:

- Kombinationsbonus: Wird im Zuge einer thermischen Sanierung auch eine Umstellung der Haustechnikanlage auf ein hocheffizientes alternatives Energiesystem vorgenommen, kann eine höhere Förderung zuerkannt werden, als dies bei der Durchführung einer einzelnen Maßnahme der Fall wäre.
- Förderung der Kreislaufwirtschaft in der Sanierung: Bei Vorliegen außergewöhnlicher Erschwernisse technischer bzw. baulicher Natur und für den Einsatz ökologischer, nachhaltiger, ressourcenschonender, kreislauffähiger und klimaschonender Bauweisen und Materialien (zB umweltfreundliche Bauabwicklung, recycelbare Wärmedämmungen usw.) können Zuschläge von bis zu 400 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume gewährt werden. Auch hier besteht die Möglichkeit eines Kombinationsbonus: Wird beispielsweise eine thermische Sanierung der Gebäudehülle durchgeführt und werden hierbei kreislauffähige

Materialien im genannten Sinne verwendet, erhöht sich das Förderungsausmaß um eine Förderstufe.

3. Dekarbonisierung und Klimaschutz als Grundsatzziel

Als roter Faden zieht sich der Fokus auf Dekarbonisierung und damit einhergehend auf die bestehenden Klimaschutzziele durch die Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024. Um eine bestmögliche und vor allem effiziente Erreichung der Ziele zu gewährleisten, ist es notwendig, an quantitativ ausschlaggebenden Förderungsgruppen anzusetzen und dort die Förderungsbedingungen anzupassen. Insbesondere folgende Fallgruppen können genannt werden:

- Förderung der energetischen Sanierung von gebäudetechnischen Systemen:
 - Die Förderung von technisch erforderlichen Übergangslösungen und Vorbereitungsmaßnahmen ermöglichen die Förderung von Maßnahmen wie der Zentralisierung (Einbau von Steigleitungen) und der Erneuerung der Haustechnikzentrale ohne dass gleichzeitig auf ein erneuerbares Energiesystem umgestellt wird. Dies kann unter anderem dann sinnvoll sein, wenn bereits absehbar ist, dass mittelfristig ein Anschluss an die Fernwärme erfolgen soll. Selbst wenn derartige Übergangslösungen mit fossilen Energieträgern betrieben werden, können – mit Ausnahme des fossil betriebenen Kessels selbst – alle Installationen, die nach Umstellung auf Fernwärme weiterverwendet werden können, gefördert werden.
 - Maßnahmen, die den Rückbau von technischen Anlagen der Gasversorgung betreffen, können ebenfalls gefördert werden. Dies soll einen Anreiz zur vollständigen Dekarbonisierung darstellen und nimmt damit Rücksicht auf die „Wiener Besonderheit“, wonach in Wien vielfach Wohnungen nicht nur mit Erdgas beheizt werden, sondern auch in rd. 260.000 Wohnungen mit Erdgas gekocht wird.
 - Wärmepumpen mit Tiefensonden (Erdwärme) sind im Vergleich zu sogenannten Luftwärmepumpen insbesondere im Winter effizienter, weisen einen geringeren Stromverbrauch auf und verursachen keine Lärmemissionen. Die durch die Tiefenbohrungen entstehenden Mehrkosten sollen zusätzlich gefördert werden.
- Förderung von Sockelsanierungen an und in Gebäuden: Der Fokus soll nun auf Dekarbonisierungsförderungen gelegt werden, um den Klimafahrplan bestmöglich zu komplementieren. Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung ist, dass mind. 30 % der Nutzfläche auf hocheffiziente alternative Energiesysteme umgestellt werden müssen. Des Weiteren ist diese Förderung durch die Gewährung eines höheren Landesdarlehens (40 statt 25 %) sowie einer längeren Laufzeit (20 statt 15 Jahre) gekennzeichnet. Für thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen im Zuge einer Sockelsanierung soll eine Förderung gemäß § 6 für die Gebäudehülle inklusive der Möglichkeit einer höheren Förderstufe beim Einsatz ökologischer, nachhaltiger, ressourcenschonender, kreislauffähiger und klimaschonender Bauweisen und Materialien gewährt werden.
- Förderung von Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung: In Anlehnung an die Bestimmungen betreffend die Förderung der Errichtung von Stellplätzen mittels nichtrückzahlbarem Zuschuss wird eine neue Bestimmung zur Förderung der Errichtung von Fahrradabstellräumen eingeführt.
- Förderung von Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen:
 - Die Förderungsmöglichkeiten von Schall- und Wärmeschutzfenstern werden vereinheitlicht. Den einzigen Unterschied stellt die Tatsache dar, dass beim Einbau von Fenstern an Hauptstraßen A und B jedenfalls die höheren Schallschutzanforderungen erreicht werden müssen.
 - Um zukünftig auch dezentrale hocheffiziente Energiesysteme (sogenannte „Mini-Wärmepumpen“) fördern zu können, wird zusätzlich zur bestehenden, auf den Anschluss einer Wohnung an ein bereits existierendes Wärmebereitstellungssystem abzielenden Förderungsmöglichkeit eine weitere diesbezügliche Bestimmung eingeführt.
 - Um insbesondere für Mieterinnen und Mieter bzw. Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer einen zusätzlichen Anreiz zu schaffen, eine Wohnung vollständig zu dekarbonisieren und – dort wo vorhanden – zusätzlich zur Heizungsumstellung auch das „Kochgas“ rückzubauen, wird eine sogenannte

Dekarbonisierungsprämie eingeführt. Diese wird direkt an die Mieterinnen und Mieter bzw. Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer ausbezahlt und soll insbesondere die Kosten, die zB für die Anschaffung eines neuen E-Herds, den Umbau der Küche oder die Anpassung der E-Installation entstehen, abdecken. Anstatt die Kosten mittels Einzelrechnungen nachzuweisen, wird nur ein Nachweis über die Demontage des Gaszählers gefordert. Der Dekarbonisierungsbonus kann von 1.000 Euro auf 1.500 Euro erhöht werden, wenn die vollständige Dekarbonisierung einer Wohnung im Zuge einer Heizungsumstellung im gesamten Haus erfolgt. Dies soll bewirken, dass insbesondere bei einer Zentralisierung die Anschlussquote der bestehenden Wohnungen möglichst hoch ist.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Für den Bund und die übrigen Gebietskörperschaften ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen. Die finanziellen Mehraufwände für das Land Wien ergeben sich zum einen aus höheren Förderungsbeträgen, unter anderem bedingt durch die seit der letzten Novelle der Sanierungsverordnung 2008 um rund 20% gestiegenen Baukosten (Baupreisindex-Hochbau Q3/2021: 110,3; Q2/2023: 135,3; + 22%) und durch zusätzliche förderbare Maßnahmen und zum anderen aus der zu erwartenden Zunahme an Förderungsfällen, bedingt durch eine höhere Bereitschaft zur Dekarbonisierung durch zusätzliche Anreize.

Die jährlichen Mehrkosten stellen sich wie folgt dar:

	Mehrkosten durch höhere Förderungsbeträge bedingt durch die seit der letzten Anpassung um rund 20% gestiegenen Baukosten und zusätzliche förderbare Maßnahmen bzw. Minderkosten durch Reduktion von Annuitätenzuschüssen	Mehrkosten durch die zu erwartende Zunahme an Förderungsfällen, bedingt durch eine höhere Bereitschaft zur Dekarbonisierung durch zusätzliche Anreize
	Mio. Euro pro Jahr	Mio. Euro pro Jahr
Nichtrückzahlbare Beiträge	14,771	48,000
Landesdarlehen	27,475	21,000
Annuitäten- und nichtrückzahlbare laufende Zuschüsse	-1,085	1,575
Summe	41,161	70,575

1. Mehraufwände bedingt durch die Erhöhung der Fördersätze und zusätzliche Förderungsmaßnahmen

a. Sanierung von Wohnhäusern mit drei und mehr Wohnungen

Zusätzliche Ausgaben durch die Erhöhung der Förderungsbeträge für die thermische Sanierung der Gebäudehülle gemäß § 6 Abs. 2:

In den Jahren 2020 bis 2022 wurden pro Jahr durchschnittlich für Gebäude mit rd. 3.600 Wohneinheiten à rd. 70 Quadratmeter Nutzfläche nichtrückzahlbare Beiträge in Höhe von durchschnittlich rd. 90 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zugesichert. Die Kosten dafür betragen 22,68 Mio. Euro. Eine Erhöhung der Förderungsbeträge um durchschnittlich 25 Euro auf 115 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche führt zu Mehrkosten in Höhe von 6,3 Mio. Euro.

Zusätzliche Ausgaben durch die Inanspruchnahme der Bonusstufe gemäß § 6 Abs. 3:

Die Vorrückung in die nächsthöhere Förderstufe (thermische Sanierung gemeinsam mit Heizungsumstellung bzw. mit kreislauffähigen und ressourcenschonenden Materialien/Bauweisen) erhöht den nichtrückzahlbaren Beitrag um mindestens 35 Euro und maximal um 50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Bei durchschnittlich 40 Euro pro Quadratmeter und der Annahme, dass diese Förderung pro Jahr für Gebäude mit rd. 1.800 Wohneinheiten à 70 Quadratmeter Nutzfläche (50% aller Förderungen nach § 6 Abs. 2) in Anspruch genommen wird, entstehen Mehrkosten in Höhe von 5,04 Mio. Euro.

Zusätzliche Ausgaben durch die Inanspruchnahme der Förderungen gemäß § 7 Abs. 4 (Kochgasrückbau) und Abs. 5 (Lüftungsanlagen):

Im Jahr 2022 wurden für Gebäude mit 350 Wohnungen à 70 Quadratmeter Nutzfläche Zusicherungen für eine Heizungsumstellung erteilt. Unter der Annahme, dass zukünftig bei Gebäuden mit 175 Wohneinheiten à 70 Quadratmeter (50% aller Förderfälle nach § 7 Abs. 1 und 2) die Förderung in Höhe von 10 Euro pro Quadratmeter in Anspruch genommen wird, ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 0,122 Mio. Euro.

Zusätzliche Ausgaben für die Erhöhung der Förderbeträge für Förderung von Sanierungsmaßnahmen ohne thermisch energetischer Verbesserung gemäß §§ 10, 11 und 19:

Durch die inflationsbedingte Anpassung der Förderbeträge ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 0,896 Mio. Euro.

Zusätzliche Ausgaben für Darlehen und Annuitäten- bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse (AZ/LZ) von Sockelsanierungen:

In den Jahren 2020 bis 2022 wurden in Summe Darlehen in Höhe von 18 Mio. Euro jährlich und Annuitäten- bzw. laufende Zuschüsse in Höhe von 3,2 Mio. Euro jährlich für Gebäude mit rd. 1.250 Wohneinheiten à 70 Quadratmeter Nutzfläche zugesichert. Durch die Umstellung auf ein Darlehen in Höhe von 40% (statt 25%) mit einer Laufzeit von 20 Jahren (statt 15 Jahren) bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Baukostensteigerungen in Höhe von rd. 20% ergibt sich ein Mehrbedarf in Höhe von 17,5 Mio. Euro an Darlehen und gleichzeitig ein Minderbedarf in Höhe von 0,875 Mio. Euro an Annuitäten- bzw. laufenden Zuschüssen pro Jahr. Der Minderbedarf ergibt sich durch Erhöhung des Landesdarlehens auf 40% und die Reduktion der Annuitätenzuschüsse auf 60%.

Zusätzliche Ausgaben für nichtrückzahlbare Beiträge von Sockelsanierungen gemäß § 12 Abs. 3:

In den Jahren 2020 bis 2022 wurden pro Jahr durchschnittlich für Gebäude mit rd. 1250 Wohneinheiten à 70 Quadratmeter nichtrückzahlbare Beiträge in Höhe von durchschnittlich 80 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zugesichert. Die Kosten dafür betragen 7 Mio. Euro pro Jahr. Durch die Erhöhung der nichtrückzahlbaren Beiträge auf durchschnittlich 100 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 1,75 Mio. Euro.

Zusätzliche Ausgaben für Darlehen und Annuitäten- bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse (AZ/LZ) von Totalsanierungen und DG-Ausbauten:

In den Jahren 2020 bis 2022 wurden pro Jahr durchschnittlich Gebäude mit rd. 300 Wohneinheiten à 70 Quadratmeter im Zuge von Totalsanierungen oder Dachgeschossausbauten errichtet. Die Erhöhung des Darlehens von 650 bzw. 700 Euro pro Quadratmeter auf 1.050 bzw. 1.250 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche ergibt einen Mehrbedarf in Höhe von 9,975 Mio. Euro an Darlehen und gleichzeitig einen Minderbedarf in Höhe von 0,21 Mio. Euro für Annuitäten- bzw. laufende Zuschüsse pro Jahr. Der Minderbedarf ergibt sich durch Erhöhung des Landesdarlehens auf 40% und die Reduktion der Annuitätenzuschüsse auf 60%.

b. Förderung von Sanierungsmaßnahmen innerhalb einzelner Wohnungen

Zusätzliche Ausgaben für die Dekarbonisierungsprämie gemäß § 18:

Unter der Annahme, dass bei 400 Wohneinheiten pro Jahr, bei welchen ein Heizungstausch gemäß § 18 Abs. 2 bzw. 3 durchgeführt wird, auch die Dekarbonisierungsprämie in Höhe von 1.000 Euro pro Wohneinheit und bei 175 Wohneinheiten pro Jahr (50% der Wohneinheiten), bei welchen eine energetische Sanierung gemäß § 7 Abs. 1, 2 und 4 durchgeführt wird, auch die Dekarbonisierungsprämie in Höhe von 1.500 Euro pro Wohneinheit beantragt wird, ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 0,663 Mio. Euro.

2. Mehraufwände bedingt durch die zu erwartende Zunahme an Förderungsfällen, bedingt durch eine höhere Bereitschaft zur Dekarbonisierung durch zusätzliche Anreize und rechtliche Vorgaben

a. Sanierung von Wohnhäusern mit drei und mehr Wohnungen

Zusätzliche Ausgaben durch Erhöhung der Sanierungsrate für thermische Gebäudesanierungen gemäß § 6 Abs. 2 inkl. Inanspruchnahme der Bonusstufe gemäß § 6 Abs. 3:

Ein Anstieg um 2.400 Wohneinheiten auf 5.000 Wohneinheiten pro Jahr führt bei durchschnittlich 115 Euro an nichtrückzahlbaren Beiträgen pro Quadratmeter Nutzfläche zu Mehrkosten in Höhe von 19,32 Mio. Euro. Zusätzlich ist, unter der Annahme, dass pro Jahr für Gebäude mit 1.200 Wohneinheiten à 70 Quadratmeter Nutzfläche (50% aller Förderungen nach § 6 Abs. 2) die Bonusstufe in Anspruch genommen wird, mit Mehrkosten in Höhe von 3,36 Mio. Euro zu rechnen.

Zusätzliche Ausgaben durch eine Zunahme der Förderung für energetische Sanierungen gemäß § 7 Abs. 1, 2 und 5:

Für die Umstellung von Heizungsanlagen wurden im Jahr 2022 nichtrückzahlbare Beiträge in Höhe von 0,7 Mio. Euro für Gebäude mit 350 Wohneinheiten zugesichert. Eine Ausweitung auf Gebäude mit 1.200 Wohneinheiten führt zu Mehrkosten in Höhe von rd. 4,2 Mio. Euro pro Jahr (50% aller Förderfälle nach § 7 Abs. 1 und 2). Durch die erwartete Inanspruchnahme der Förderung gemäß Abs. 5 in Höhe von 10 Euro pro Quadratmeter ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 0,420 Mio. Euro.

Zusätzliche Ausgaben durch die Erhöhung der Sanierungsrate für Sockelsanierungen gemäß § 12:

Ein Anstieg um 750 Wohneinheiten auf 2.500 Wohneinheiten pro Jahr führt bei durchschnittlich 115 Euro an nichtrückzahlbaren Beiträgen pro Quadratmeter Nutzfläche zu Mehrkosten für Darlehen in Höhe von 21,00 Mio. Euro und für Annuitäten- bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 1,575 Mio. Euro.

Unter der Annahme, dass für die zusätzlichen 750 Wohneinheiten à 70 Quadratmeter nichtrückzahlbare Beiträge gemäß § 12 Abs. 3 in Höhe von durchschnittlich 100 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden, ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 5,25 Mio. Euro.

b. Förderung von Sanierungsmaßnahmen innerhalb einzelner Wohnungen

Zusätzliche Ausgaben für Heizungsumstellungen gemäß § 18 Abs. 2 bzw. 3:

Ein Anstieg um 3.000 Wohneinheiten auf 4.000 Wohneinheiten pro Jahr führt bei durchschnittlich 2.000 Euro an nichtrückzahlbaren Beiträgen zu Mehrkosten in Höhe von 6,0 Mio. Euro.

Unter der Annahme, dass bei 1.500 Wohneinheiten pro Jahr, bei welchen ein Heizungstausch gemäß § 18 Abs. 2 bzw. 3 durchgeführt wird, auch eine Dekarbonisierungsprämie in Höhe von 1.000 Euro pro Wohneinheit und bei 500 Wohneinheiten pro Jahr, bei welchen eine energetische Sanierung gemäß § 7 Abs. 1 und 2 durchgeführt wird, auch eine Dekarbonisierungsprämie in

Höhe von 1.500 Euro pro Wohneinheit gewährt wird, ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 2,25 Mio. Euro.

c. Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern

Zusätzliche Ausgaben durch Zunahme der Förderung für einen Heizungstausch gemäß § 20 Abs. 2:

Für die Umstellung von Heizungsanlagen in rd. 300 Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im Jahr 2022 nichtrückzahlbare Beiträge in Höhe von 3,2 Mio. Euro ausbezahlt. Ein Anstieg um 600 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr führt zu Mehrkosten in Höhe von 6,2 Mio. Euro.

Zusätzliche Ausgaben für die Teilsanierung gemäß § 20 Abs. 3:

Unter der Annahme, dass bei 250 Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr eine Teilsanierung durchgeführt wird, ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 1 Mio. Euro.

Umsetzung von EU-Recht:

Die Zielsetzung der Steigerung der Energieeffizienz sowie der Reduktion des Verbrauches fossiler Brennstoffe ist der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 immanent. Die Anhebung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden durch geförderte Sanierungsmaßnahmen bzw. die Erneuerung von gebäudetechnischen Systemen trägt unmittelbar zur Reduktion von Treibhausgasemissionen bei. Die daraus resultierende Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18.6.2010 S. 13, in der Fassung der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018, ABl. Nr. L 328 vom 21.12.2018 S. 1, erscheint gegeben.

B) Besonderer Teil

Vorausgeschickt wird, dass diese Verordnung die Voraussetzungen für eine Förderung nach dem II. Hauptstück des WWFSG 1989 konkretisiert. Allgemeinere Regelungen, wie zB einige Begriffsbestimmungen und die Kosten der Sanierungsmaßnahmen (§ 34 WWFSG 1989), der Kreis der Förderungswerber (§ 35 WWFSG 1989), die förderungswürdigen Objekte (§ 36 WWFSG 1989) sowie die förderungswürdigen Sanierungsmaßnahmen (§ 37 WWFSG 1989) sind diesem zu entnehmen und finden somit auch Anwendung auf diese Verordnung.

Die Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 lässt sich in sechs thematisch zusammenhängende Abschnitte gliedern. Den ersten Abschnitt stellen die allgemeinen Bestimmungen dar. Im zweiten und umfangreichsten Abschnitt finden sich die Förderungsbestimmungen betreffend die Sanierung von Wohnhäusern im Sinne des § 34 Abs. 1 Z 1 WWFSG 1989 mit mindestens drei Wohnungen im Sinne des § 34 Abs. 1 Z 2 WWFSG 1989. Die Förderung von Sanierungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung (dritter Abschnitt), die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern (vierter Abschnitt) sowie die Förderung von Sanierungskonzepten (fünfter Abschnitt) stellen eigene, sich von der Wohnhaussanierung unterscheidende Förderungsmöglichkeiten dar. Im sechsten und letzten Abschnitt finden sich die Schlussbestimmungen mit dem gemeinschaftsrechtlichen Umsetzungshinweis, dem Informationsverfahrenshinweis, den Regelungen über das Inkrafttreten und die Übergangsbestimmungen.

Zu § 1:

Z 1: Fortan soll ausschließlich auf den Referenz-Heizwärmebedarf bzw. auf die in § 2 Abs. 1 festgelegten Mindestanforderungen für Wärmeschutzstandards angeknüpft werden. Die Berechnungsmethode für die Ermittlung des Referenz-Heizwärmebedarfs findet sich in der jeweils gültigen Wiener Bautechnikverordnung bzw. einem Anhang zu dieser.

Z 2: Das OIB-Dokument zur Definition des Niedrigstenergiegebäudes legt unter anderem bestimmte energietechnische Anforderungen für neu zu errichtende Wohngebäude fest, die als Ausgangswerte für die Bemessung von Förderungshöhen heranzuziehen sind. Durch die Heranziehung dieses Standards soll eine zielgerichtete Förderung von Sanierungstätigkeiten erreicht werden.

Z 3: Einerseits soll der durchaus unbestimmte Begriff des zeitlichen Zusammenhanges durch den projektmäßigen Zusammenhang der Renovierungsarbeiten ersetzt werden, welcher vornehmlich durch das erstellte Sanierungskonzept festgelegt wird. Andererseits soll durch die Zielsetzung dieser Neufassung nicht mehr auf „umfassende“ thermisch-energetische Sanierungen abgestellt werden, sondern im Zentrum stehen thermisch-energetische Sanierungen als solche. Der Terminus „gebäudetechnische Systeme“ wurde in Anlehnung an die Bauordnung für Wien bzw. die OIB-Richtlinie 6 betreffend Energieeinsparung und Wärmeschutz gewählt.

Z 4: Als „historische Gebäude“ gelten im Regelfall solche, die vor 1945 errichtet wurden und die geschichtlich, städtebaulich oder architektonisch als bedeutend anzusehen sind bzw. im öffentlichen Interesse stehende Bauten mit erhaltenswerten Ziergliedern an Fassaden, von Preisträgerinnen und Preisträgern von Wettbewerben, von namhaften Architektinnen und Architekten oder Künstlerinnen und Künstlern.

Z 5: Da auch die Errichtung von geeigneten Sonnenschutzeinrichtungen fallweise gefördert werden soll, ist es notwendig eine entsprechende Begriffsdefinition mit korrespondierenden technischen Anforderungen aufzunehmen. Da Rollläden und Jalousien in der Regel fast vollständig schließen, stellen diese Beschattungssysteme eine ausreichende Beschattung sicher. Vertikale Fassadenmarkisen und Fensterläden hingegen können entweder aus hellen und lichtdurchlässigen oder dunklen bzw. sehr dichten Stoffen bzw. Geweben bestehen. Daher ist es erforderlich, dass ein geeigneter Nachweis, wie ein Datenblatt, dem Förderansuchen beigelegt wird, sodass nachvollzogen werden kann, dass der Gesamtenergiedurchlassgrad $g_{tot} \leq 0,14$ aufweist und damit auch ein ausreichender Schutz vor einem zu hohen „Energieeintrag“ gegeben ist. Sollte der Gesamtenergiedurchlassgrad nicht verfügbar sein, kann auch ein gleichwertiger Nachweis über die Erreichung des notwendigen technischen Standards erbracht werden.

Zu § 2:

Abs. 1: Es sollen unterschiedliche Mindestanforderungen für den Wärmeschutzstandard, abhängig von der Art der Sanierung, festgelegt werden. Die Höhe orientiert sich an der Sanierungsverordnung 2003, wobei damals der doppelte Niedrigenergiegebäudestandard Mindestvoraussetzung war, sodass Gebäude, die vor bis zu 20 Jahren eine geförderte thermische Sanierung erhalten haben, auf hocheffiziente alternative Energiesysteme ohne neuerliche thermische Maßnahmen umstellen können. Auch wird dadurch verhindert, dass in unsanierten Gebäuden mit sehr schlechtem Standard nur Heizungsumrüstungen zur Förderung empfohlen werden. Die Ausnahmen für technische, wirtschaftliche oder rechtliche Umsetzungshindernisse sollen bestehen bleiben.

Abs. 2: Diese Bestimmung bildet die oben genannte Ausnahme für Umsetzungshindernisse, wenngleich hier eine Einsparung des Referenz-Heizwärmebedarfs vorgesehen werden soll. Eine Förderung kann jedoch auch in diesem Fall gemäß § 6 Abs. 2 gewährt werden, wobei sich die Höhe der Förderung nicht am HWB_{Ref} selbst (erste Spalte), sondern lediglich an der erzielten Einsparung des HWB_{Ref} (zweite Spalte) orientiert. Die genannten Umsetzungshindernisse sollen einzelfallbezogen ermittelt werden, wobei insbesondere auf die konkreten örtlichen Gegebenheiten und etwaige bauliche Besonderheiten Bedacht genommen werden soll.

Abs. 3: Als Förderungsvoraussetzung für eine Einzelbauteilsanierung bzw. -erneuerung soll erforderlich sein, dass auch hier die energetischen Mindeststandards, die in der Wiener Bautechnikverordnung 2020 festgelegt wurden, einzuhalten sind, um einen entsprechenden Lenkungseffekt („Raus aus Gas“) zu erzielen. Festgehalten wird nunmehr auch, dass für eine derartige Förderung nicht zwingend ein Sanierungskonzept erforderlich sein soll, was die Förderungsabwicklung vereinfacht.

Zu § 3:

Abs. 1: In dieser Bestimmung sollen die förderbaren Kosten für förderungswürdige Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden. Unter „förderbare Kosten der Sanierungsmaßnahmen“ ist jener Bereich der Kosten von Sanierungsmaßnahmen gemeint, der angemessen und damit nicht überhöht scheint. Das Fehlen einer Begrenzung auf ein angemessenes Ausmaß hätte zur Folge, dass unwirtschaftliche oder unzweckmäßige Maßnahmen gefördert werden würden. Überschreiten die tatsächlichen Kosten die Betragsgrenze, so gebührt für den über der Betragsgrenze liegenden Anteil keine Förderung; der darunterliegende Anteil hingegen wird bis zur Betragsgrenze gefördert. Die förderbaren

Kosten sollen daher zum Teil betragsmäßig begrenzt werden, um lediglich die Förderung zweckmäßiger und (kosten-)effizienter Maßnahmen zu gewährleisten.

Abs. 2: Diese Bestimmung soll den Zuschlag für neu errichtete Balkon- und Terrassenflächen begrenzen. Bilden diese Flächen keinen baulichen Bestandteil des Baukörpers oder sind diese Flächen in Eigengärten situiert, gebührt kein Aufschlag.

Abs. 3: Außergewöhnliche Erschwernisse im Sinne des Abs. 3 stellen insbesondere unvorhergesehene Hindernisse dar, die nicht typischerweise im Zuge von Sanierungsmaßnahmen auftreten und zumeist mit einer Kostenerhöhung einhergehen. Auch die klimatechnisch wünschenswerte Verwendung von ökologischen, nachhaltigen, ressourcenschonenden, kreislauffähigen und klimaschonenden Bauweisen und Materialien ist mit höheren Kosten verbunden, weshalb ein Zuschlag hier jedenfalls im Lichte der Verordnungsziele geboten ist.

Abs. 4: Für Maßnahmen, die der Beseitigung von erheblichen Gefahren und der Herstellung von Sicherheitseinrichtungen nach dem aktuellen Stand der Technik dienen, können weitere Zuschläge erteilt werden. Das Bestehen von erheblichen Gefahren ist immer im Einzelfall zu prüfen, wobei eine erhebliche Gefahr unter anderem Personen, aber auch die Bausubstanz betreffen kann. Auch diese Maßnahmen sollen zusätzlich gefördert werden können, da derartige Sanierungsmaßnahmen einen förderungswürdigen Mehrwehrt mit sich bringen.

Abs. 5: Um die erhöhten Baukosten von sogenannten Kleinbaustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 2.000 Quadratmeter in der Förderung ausreichend zu berücksichtigen, soll die Möglichkeit eines Zuschlags von maximal 200 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume normiert werden. Der volle Betrag soll nur bei Kleinbaustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 1.000 Quadratmeter gewährt werden. Dieser Betrag wird bis zu einer Gesamtnutzfläche von 2.000 Quadratmeter linear auf 0 reduziert. Die umfassende Sanierung von kleineren Gebäuden bis ca. 30 Wohnungen soll damit erleichtert werden.

Abs. 6: Die Nutzung von Geothermie und Grundwasser oder Abwärme stellt eine ökologisch und energietechnisch besonders effiziente Variante der Nutzung hocheffizienter alternativer Energiesysteme dar. Die Verwendung dieser Energiequellen ist jedoch im Vergleich mit höheren Kosten verbunden, weshalb auch hier ein Anreiz für dessen Nutzung geschaffen werden soll.

Abs. 7: Um bei der Sanierung von gewissen Projekten, die durchaus über einen längeren Zeitraum andauern kann, periodische und nicht kontrollierbare Kostenerhöhungen abfedern zu können, soll im Einklang mit den Bekanntmachungen des BMAW eine Möglichkeit zur Abfederung dieser Kosten geschaffen werden. Die Gefahr unvollständiger Bauführungen oder Bauabbrüchen im Zusammenhang mit Sanierungen soll damit reduziert werden.

Abs. 8, 9 und 10: Diese Bestimmungen sollen Grenzen der Kosten von gewissen Baunebenkosten normieren. Auch hier ist der Sinn und Zweck dieser Bestimmung die Begrenzung auf marktübliche und zweckmäßige Baunebenkosten.

Abs. 11: Sofern förderungswürdige Sanierungsmaßnahmen über einem gewissen Betrag vergeben werden sollen, ist von der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber zwischen dem offenen Verfahren und dem nicht offenen Verfahren mit vorheriger Bekanntmachung zu wählen. Wird diese Betragsgrenze unterschritten, sind die Kosten der reinen Bauleistungen gewerksweise mittels Kostenvoranschlägen zu belegen.

Abs. 12: Unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 Z 2 WWFSG 1989 erhöhen sich die angemessenen, förderungswürdigen Kosten um die Umsatzsteuer.

Abs. 13: Diese Bestimmung soll die korrespondierende Verpflichtung in Art. 5 der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, BGBl. II Nr. 251/2009 in der Fassung BGBl. II Nr. 213/2007, ergänzen.

Zu § 4:

Abs. 1 soll die Bedingungen für Förderungsdarlehen festlegen, die im Zuge ausgewählter Förderungen, wie unter anderem im Zuge einer Förderung von Sockelsanierungen, gewährt werden. Für die Rückzahlung anderer Darlehen oder im Falle einer Finanzierung durch Eigenmittel kann eine Förderung auch die Auszahlung nichtrückzahlbarer (Annuitäten-)Zuschüsse beinhalten, wofür an dieser Stelle nähere Bedingungen ausgeführt werden. Abs. 4 grenzt den Kreis förderungswürdiger (Fremd-)Darlehen ein. Der Darlehensgeberin oder dem Darlehensgeber wird durch Abs. 5 die Möglichkeit eingeräumt, eine

pfandrechtliche Sicherstellung für das gewährte (Fremd-)Darlehen für geförderte Sanierungsmaßnahmen von der Darlehensnehmerin oder vom Darlehensnehmer zu verlangen.

Zu § 5:

Aufgrund der unveränderten höchstgerichtlichen Judikatur des OGH ist es notwendig, eine Zweckwidmung der Förderung von bestimmten Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen, um einen zweckmäßigen Mitteleinsatz und eine effiziente Verteilung der Förderung zu erreichen. Es soll insbesondere vermieden werden, dass entgegen dem Wortlaut des § 38 WWFSG 1989 und entgegen der Vereinbarung gem. Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, wonach mit Förderungen in der Regel die Reduktion von Treibhausgasen verbunden sein muss, die Förderung nicht entgegen den Verordnungszielsetzungen zugeteilt wird.

Zu § 6:

Abs. 1 und 2: Das Förderungsregime für thermische Sanierungen der Gebäudehülle soll grundlegend geändert werden. Die Fördersätze sollen flexibilisiert und erhöht sowie die Anforderungen angepasst und um weitere Förderstufen ergänzt werden. Zudem soll diese Bestimmung aus Gründen der besseren Lesbarkeit neu strukturiert werden: Abs. 1 regelt den Anwendungsbereich dieser Förderung, während Abs. 2 die Förderstufen sowie die Anforderungen für die Förderungsgewährung festlegt. Wird im Zuge einer Sanierung nun eine höhere Reduktion des Referenz-Heizwärmebedarfs je Quadratmeter Bruttogrundfläche erzielt, soll eine höhere Förderung gewährt werden. Dies soll nicht zuletzt einen Anreiz für tieferegreifende Sanierungen schaffen, wodurch ein größerer Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Abs. 3 und 4: Diese Bestimmungen sollen die Möglichkeit einer Kombinationsförderung eröffnen, um weitere Förderungsmöglichkeiten für große Sanierungsprojekte zu schaffen. Diese Förderung kann zusätzlich zu einer aufgrund anderer Bestimmungen bereits zustehenden Förderung zuerkannt werden. Wird nun beispielsweise im Zuge einer thermischen Sanierung eine Umstellung der gebäudetechnischen Systeme auf hocheffiziente alternative Energiesysteme durchgeführt, gebührt der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber ebenjener zusätzliche Kombinationsbonus.

Abs. 5: Der nach Abschluss der Sanierungsarbeiten vorzulegende Energieausweis soll die Erreichung der im Zuge der Förderungsgewährung projektierten Energiekennzahlen belegen. Entsprechen diese Werte nicht den projektierten und geförderten Kennzahlen, so kann die Förderung im Zuge der Endabrechnung gekürzt werden. Insgesamt stellt die Übermittlung des Energieausweises ein Erfordernis für die Erstellung der Endabrechnung dar.

Zu § 7:

Abs. 1: Im Sinne des Fokus auf Dekarbonisierung und Klimaschutz soll sowohl die Errichtung als auch die Umstellung und Nachrüstung bereits bestehender gebäudetechnischer Systeme auf hocheffiziente alternative Energiesysteme im Sinne des § 2 Z 15a in Verbindung mit § 34 Abs. 1 Z 8a WWFSG 1989 gefördert werden. Die Nutzung von Geothermie und Grundwasser oder Abwärme verursacht vergleichsweise höhere (Errichtungs-)Kosten, stellt jedoch im direkten Vergleich zu anderen Alternativen eine effizientere Lösung dar. Um die dadurch entstehenden Mehrkosten besser abfedern zu können, kann hierfür eine Zusatzförderung gewährt werden.

Abs. 2: Auch eine Förderungsmöglichkeit für die Durchführung von Übergangslösungen sowie Vorbereitungsmaßnahmen für die nachfolgende Errichtung, Umstellung oder Nachrüstung auf hocheffiziente alternative Energiesysteme soll der Erreichung der Klimaschutzziele langfristig dienen. Bereits aus praktischen Erwägungen hat sich ergeben, dass solche Sanierungs- bzw. deren Vorbereitungsmaßnahmen kostspielig sein können, weshalb auch hier eine Kostenabfederung ermöglicht werden soll.

Abs. 3: Durch die Durchführung der in dieser Bestimmung genannten Sanierungsmaßnahmen kann eine deutliche Effizienzsteigerung bei den aufgezählten, bestehenden gebäudetechnischen Systemen erreicht werden.

Abs. 4: Der Rückbau von bestehenden gebäudetechnischen Systemen auf Gasversorgungsbasis spielt besonders in der Praxis eine bedeutende Rolle und kann nun gefördert werden, um weitere potenzielle Kosten im Zuge einer Dekarbonisierung zu vermindern.

Abs. 5: Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung können einen beträchtlichen Anteil der Wärmeenergie zurückgewinnen und tragen daher weiter zur Energieeffizienz von Gebäuden bei. Die Förderungswürdigkeit dieser Maßnahme deckt sich daher unmittelbar mit dem Verordnungszweck.

Zur Berechnung von Förderbeträgen: Die maximalen Förderbeträge der angeführten Maßnahmen sollen im Zuge der Förderungsgewährung für ein Projekt addiert werden; der Förderprozentsatz in Höhe von maximal 35 Prozent bildet aber einen einheitlichen Deckel. Dies ist notwendig, da die einzelnen Maßnahmen zB Heizungsumstellung, Kochgasrückbau oder Lüftungsanlagen separat, aber auch in Kombination durchgeführt und gemeinsam gefördert werden können. Dies bedeutet, dass nicht die Kosten jeder Maßnahme separat, sondern nur die Gesamtkosten mit den kumulierten Förderbeträgen bzw. mit dem einheitlichen Prozentsatz in Höhe von 35 Prozent gedeckelt werden sollen.

Beispiel 1 – nur Kochgasrückbau (Förderung gemäß § 7 Abs. 4):

Gesamtkosten: 25.000 Euro

Nutzfläche: 1.000 m²

Förderbetrag: max. 10 €/m² gemäß § 7 Abs. 4 = 10.000 Euro; im Ergebnis jedoch mehr als 35 % von 25.000 Euro; somit ergibt der maximale Förderbetrag 8.750 Euro.

Beispiel 2 – Heizungstausch mit Kochgasrückbau (Förderung gemäß § 7 Abs. 1 und 4):

Gesamtkosten: 175.000 Euro für Heizungstausch + 25.000 Euro für Kochgasrückbau

Nutzfläche: 1.000 m²

Förderbetrag: max. 50 + 10 €/m² gemäß § 7 Abs. 1 und 4 = 60.000 Euro; im Ergebnis weniger als 35 % von 200.000 Euro; daher beträgt die tatsächliche Förderung den vollen Betrag in Höhe von 60.000 Euro.

Zu §§ 8 bis 11:

Hierbei handelt es sich um Sanierungsmaßnahmen, die für sich genommen keine thermisch-energetische Verbesserung bewirken, dennoch aber förderungswürdig sind. Voraussetzung für die Gewährung einer solchen Förderung ist im Falle des § 8 jedoch die projektmäßige Verknüpfung mit einer thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahme, um einen den Verordnungszielsetzungen entsprechenden Anreiz zu schaffen. Im Vergleich zu § 18 Abs. 7 kann eine Förderung gemäß § 11 auch für die Errichtung von Sonnenschutzeinrichtungen für das gesamte Wohnhaus gewährt werden. Die unterschiedlichen Förderbestimmungen beruhen auf der Konzeption, dass eine Sanierungsmaßnahme im Sinne des § 11 – im Unterschied zu § 18 – mehr als nur einer einzelnen Wohnung dienen soll.

Zu § 12:

Im Zuge einer Sockelsanierung müssen mindestens 30 vH der Wohnnutzfläche im Bestand auf hocheffiziente alternative Energiesysteme umgestellt werden, um eine entsprechende Förderung zu erhalten. Als Alternative können jedoch auch 20 vH der Wohnnutzfläche durch sonstige wohnungssinnenseitige Maßnahmen im Sinne des § 37 Z 7 bis 11 und 13 WWFSG 1989 verbessert werden. Um die bereits mehrfach genannten Ziele der gegenständlichen Verordnung zu erreichen, soll das Hauptaugenmerk auf die Sanierung bestehender Wohneinheiten gelegt werden.

Des Weiteren wird die Laufzeit des Landesdarlehens sowie der nichtrückzahlbaren Annuitätzuschüsse auf 20 Jahre verlängert sowie ein höherer Prozentsatz der förderbaren Gesamtbaukosten durch die Gewährung eines Landesdarlehens finanziert.

Wird nun auch eine Förderung durch sinngemäße Anwendung des § 6 Abs. 2 und 3 gewährt, so sind vor einer gemäß Abs. 1 zu gewährenden Förderung die förderbaren Gesamtbaukosten um die gewährten nichtrückzahlbaren Beiträge des Abs. 3 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 3 zu reduzieren, wodurch eine Überförderung vermieden werden soll.

Zu § 13:

Eine Förderung von Dachgeschossausbauten und Zubauten von vollständigen Wohnungen soll lediglich in zwei Fällen im Zuge von Sockelsanierungen oder thermisch-energetischen Sanierungen erfolgen. Es kann eine Förderung entweder nach dem Regime des § 14 Abs. 2 oder nach den Bestimmungen der Neubauverordnung gewährt werden. Die zweite Variante steht nur Wiener Wohnen und gemeinnützigen Bauvereinigungen offen und stellt sicher, dass auch die einschlägigen Bestimmungen in Bezug auf die Mietzinsbildung (§ 63 WWFSG 1989 ohne Zuschlag) zur Anwendung kommen, was eine kostenentlastende Wirkung für Mieterinnen und Mieter zur Folge hat.

Zu § 14:

Die Förderung von Totalsanierungen wird in zwei unterschiedliche Varianten unterteilt: Totalsanierung mit Bestandserhaltung (Abs. 1) und Totalsanierung im Sinne von Abbruch/Neubau in Sanierungszielgebieten und bei Blocksanierungen (Abs. 2), wobei sich die Varianten nur in Bezug auf die jeweils festgelegten nichtrückzahlbaren Beiträge unterscheiden. Bei Totalsanierungen mit Bestandserhaltung kommen die Bestimmungen des § 6 Abs. 2 und 3 sinngemäß zur Anwendung, während bei Abbruch/Neubau ein möglicher Fixbetrag in Höhe von 40 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden soll, da es sich baurechtlich um einen Neubau handelt, der ohnehin den Anforderungen an die Energieeffizienz gemäß der Bauordnung für Wien bzw. der entsprechenden OIB-Richtlinie entsprechen muss. In Abs. 3 soll eine Sonderbestimmung für die Abstattung eingesetzter Darlehen bzw. Eigenmittel geschaffen werden, wobei diese Bestimmung für beide Varianten gilt.

Zu § 15:

Abs. 1 und 2: Die Förderung von Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung trifft von der Förderungsdeckelung des § 3 abweichende Regelungen, indem ausnahmsweise eine vollständige Förderung der nachgewiesenen Kosten zulässig ist.

Abs. 3: Ausdrücklich förderungswürdig soll auch die Nachrüstung von Stellplätzen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge im Rahmen der Sockel- bzw. Totalsanierung im Sinne des § 34 Abs. 1 Z 5 und 6 WWFSG 1989 sowie im Rahmen des Dachgeschossausbaus und Zubaus sein.

Abs. 4: Weiters soll eine Förderungsmöglichkeit in Form von einmaligen nichtrückzahlbaren Zuschüssen für die Errichtung bzw. Nachrüstung von Fahrradabstellräumen im Rahmen der Sockel- bzw. Totalsanierung im Sinne des § 34 Abs. 1 Z 5 und 6 WWFSG 1989 sowie im Rahmen des Dachgeschossausbaus und Zubaus geschaffen werden. Die dahinterstehende klimaschützende Intention ist evident.

Zu § 16:

Werden im Zuge einer geförderten Sanierungsmaßnahme im Sinne des Abs. 1 auch thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen an und in Heimen im Sinne des § 2 Z 5 WWFSG 1989 durchgeführt, so kommt das Förderungsregime des § 6 Abs. 2 und 3 sinngemäß zur Anwendung. Ähnlich wie bei § 12 Abs. 3 sind vor einer gemäß Abs. 1 zu gewährenden Förderung die förderbaren Gesamtbaukosten um die gewährten nichtrückzahlbaren Beiträge des Abs. 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 3 zu reduzieren, wodurch eine Überförderung vermieden werden soll.

Zu §§ 17 und 18:

Die Förderungsmöglichkeiten dieser Bestimmungen haben ausschließlich Sanierungsmaßnahmen von einzelnen Wohnungen, sogenannte wohnungssinnseitige Maßnahmen, zum Ziel. Wohnungsübergreifende Sanierungsmaßnahmen sind somit nicht vom Anwendungsbereich der §§ 17 und 18

18 umfasst. Im Vergleich zu den vorstehenden Bestimmungen sollen hierdurch somit nicht größere Sanierungsprojekte, die unter Umständen das gesamte Wohnhaus betreffen, sondern kleinere Sanierungsprojekte gefördert werden. Dadurch sollen auch beispielsweise Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit haben, eine Förderung für Sanierungsmaßnahmen innerhalb ihrer Wohnung zu erhalten.

Unter einer vollständigen Dekarbonisierung ist der Rückbau jeglicher Geräte zur Wärmebereitstellung für die Raumheizung, zur Warmwasserbereitung und zum Kochen auf Basis fossiler Energieträger (Kohle, Öl, Gas) sowie der Rückbau oder die Stilllegung der damit verbundenen Infrastruktur (zB Gasleitungen) zu verstehen, sofern jene Geräte zur Wärmebereitstellung für die Raumheizung und zur Warmwasserbereitung auf hocheffiziente alternative Energiesysteme im Sinne des § 2 Z 15a in Verbindung mit § 34 Abs. 1 Z 8a WWFSG 1989 umgestellt werden. Eine Wohnung ist somit vollständig dekarbonisiert, sobald sämtliche der genannten Geräte inklusive deren Infrastruktur aus der Wohnung ausgebaut bzw. stillgelegt wurden und eine entsprechende Umstellung auf hocheffiziente alternative Energiesysteme erfolgt ist.

Zu § 17:

Werden Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 37 Z 7 bis 11 und Z 13 innerhalb einzelner Wohnungen durchgeführt, soll eine Förderung nur mehr für den Fall, dass ebenfalls eine vollständige Dekarbonisierung durchgeführt wird, gewährt werden. Das Förderungsausmaß ist nun unabhängig von der jeweiligen Ausstattungskategorie gestaltet. Auch für Förderungen gemäß Abs. 2 ist nun eine vollständige Dekarbonisierung Förderungsvoraussetzung.

Zu § 18:

Abs. 1: Neben dem Einbau von Schallschutzfenstern an Hauptstraßen A und B kann auch der Einbau von Wärmeschutzfenstern bzw. die Nachrüstung oder Aufwertung bestehender Fenster auf Wärmeschutzfenster gefördert werden, sofern diese dem in der Wiener Bautechnikverordnung 2020 bzw. in der entsprechenden OIB-Richtlinie festgelegten U-Wert entsprechen. Damit kann auch beispielsweise die Umrüstung eines bestehenden Kastenfensters auf ein Wärmeschutzfenster gefördert werden, sofern das gesamte Fenster den geforderten U-Wert erreicht. Moderne Wärmeschutzfenster bieten üblicherweise auch einen sehr guten Schallschutz bzw. erfüllen moderne Schallschutzfenster auch die Anforderungen an den Wärmeschutz. Somit ist es im Zuge der Inanspruchnahme der Förderungen für Wärmeschutzfenster möglich, Fenster mit erhöhtem Schallschutz einzubauen.

Abs. 2 und 3: Im Sinne des Klimaschutzkonzeptes „Raus aus Gas“ können wohnungssinnseitige Errichtungen, Umstellungen oder Nachrüstungen vorhandener Heizungsanlagen in einzelnen Wohnungen auf hocheffiziente alternative Energiesysteme im Sinne des § 2 Z 15a in Verbindung mit § 34 Abs. 1 Z 8a WWFSG 1989 gefördert werden. Zu unterscheiden ist hierbei jedoch, ob das Gebäude, in dem sich die förderungsgegenständliche Wohnung befindet, über eine zentrale oder dezentrale Wärmebereitstellungsanlage verfügt. Im ersten Fall soll eine solche Sanierungsmaßnahme ohne weitere Voraussetzungen förderbar sein; im zweiten Fall soll hingegen erforderlich sein, dass der Einbau einer zentralen Heizungsanlage aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Eine Förderung ist freilich nur möglich, sofern es sich bei der bestehenden Wärmebereitstellungsanlage nicht ohnehin bereits um ein hocheffizientes alternatives Energiesystem handelt.

Abs. 4: Sonstige wohnungssinnseitige Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 37 WWFSG 1989 sind ebenso förderungswürdig, da diese ebenfalls einen Mehrwert aufweisen.

Abs. 5: Der Einbau einer einbruchshemmenden Wohnungstür kann zweifelsfrei zu einer erhöhten Sicherheit von Bewohnerinnen und Bewohnern einer Wohnung beitragen, weswegen eine eigene Förderungsmöglichkeit für einen solchen Einbau vorgesehen werden soll.

Abs. 6: Die im Zuge dieser Bestimmung geschaffene „Dekarbonisierungsprämie“ soll – abgekoppelt von etwaigen anderen Förderungen oder den tatsächlich hierfür aufkommenden Kosten – an alle wohnungssinnseitige Sanierungsprojekte ausgeschüttet werden, die eine vollständige Dekarbonisierung der Wohnung erreichen. Wird die Dekarbonisierung im Zuge einer energetischen Sanierung im Sinne des § 7 Abs. 1, 2 und 4 (insbesondere durch Umstellung auf hocheffiziente alternative Energiesysteme im

gesamten Haus) erreicht, erhöht sich die Prämie auf den genannten Betrag. Die Wendung „im Zuge“ ist als projektmäßige Verknüpfung im Sinne einer einheitlichen Bauführung mit einer weiteren Sanierungsmaßnahme, in concreto einer energetischen Sanierung im Sinne des § 7 Abs. 1, 2 und 4, zu verstehen, die unter anderem durch eine geeignete Bestätigung des Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung belegt werden kann.

Abs. 7: Wird eine geeignete Sonnenschutzeinrichtung im Sinne des § 1 Abs. 5 nachträglich innerhalb einer einzelnen Wohnung installiert – und nicht gleichzeitig in mehreren Wohnungen – kann eine entsprechende Förderung beantragt werden. Diese Bestimmung hat somit im Vergleich zu § 10 ein Einzelprojekt und kein Sammelprojekt vor Augen.

Zu § 19:

Die unabhängige Förderungsmöglichkeit von Sanierungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung stellt einen wichtigen Bestandteil von Sanierungsförderungen dar. Für die Gewährung einer solchen Förderung sind lediglich die in der Bestimmung angeführten Voraussetzungen zu erfüllen, unabhängig von etwaigen zB thermisch-energetischen Verbesserungen durch die Sanierungsmaßnahmen.

Zu § 20:

Abs. 1: Die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern soll einem neuen Regime unterstellt werden: Es soll primär auf die Erfüllung von thermischen Mindeststandards bzw. die damit erzielte Einsparung des Referenz-Heizwärmebedarfs abgestellt werden. Die im Zuge einer thermisch-energetischen Sanierung anfallenden Kosten werden abhängig von der Einhaltung des thermischen Mindeststandards unterschiedlich gefördert. Werden bessere Schwellenwerte erreicht, gebührt eine entsprechend höhere Förderung.

Abs. 2: Ähnlich wie die Förderung bei Sanierungsmaßnahmen betreffend Wohnhäuser mit mindestens drei Wohnungen im Sinne des § 34 Abs. 1 Z 2 WWFG 1989, soll die Errichtung, Umstellung oder Nachrüstung auf hocheffiziente alternative Energiesysteme auch in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern gefördert werden.

Abs. 3: Als „Zwischenförderungsstufe“ soll die Möglichkeit einer Förderung für Teilsanierungen in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern geschaffen werden. Voraussetzung für die Förderungsgewährung ist, dass durch die Sanierungsmaßnahme zumindest 40% des Ausgangs-Referenz-Heizwärmebedarfs eingespart wird. Unerheblich ist jedoch, ob das Erfordernis durch die Sanierung nur eines Einzelbauteils oder mehrerer Einzelbauteile erfüllt wird. Somit besteht die Möglichkeit, dass eine Förderung für einen bloßen Fenstertausch gewährt wird, sofern die geforderte Einsparung des Referenz-Heizwärmebedarfs erzielt wird.

Abs. 4: Diese Bestimmung normiert eine „Geothermieprämie“ für die Nutzung hocheffizienter alternativer Energiesysteme auf Basis der Umweltwärmequelle Geothermie und Grundwasser oder Abwärme, die zusätzlich zu einer etwaigen anderen Förderung gewährt werden kann. Wie bereits dargelegt, sind Erdwärmepumpen grundsätzlich effizienter als Luftwärmepumpen, jedoch auch kostspieliger, was die Schaffung einer zusätzlichen Förderungsmöglichkeit indiziert.

Zu § 21:

Da sich auch die oftmals notwendige Erstellung eines Sanierungskonzeptes für durchzuführende Sanierungsmaßnahmen als kostspielig erwiesen hat, kann nunmehr auch eine solche Erstellung gefördert werden. Die Fördersätze sind neben den durchzuführenden Maßnahmen von der Art des förderungswürdigen Objektes abhängig.

Zu § 22:

Die konkreten Förderungsbestimmungen von Sanierungsmaßnahmen, die sich mit dem Ziel der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die

Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in der zitierten Fassung decken, sollen im Umsetzungshinweis aufgenommen werden. Hierdurch soll veranschaulicht werden, durch welche finanziellen Anreize das Land Wien im Kontext der gegenständlichen Verordnung zur Umsetzung unionsrechtlicher Ziele beiträgt.

Des Weiteren unterliegt das vorliegende Verordnungsvorhaben als steuerliche bzw. finanzielle Maßnahme dem Notifikationsverfahren nach der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. September 2015 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl. Nr. L 241 vom 17.9.2015.

weshalb ein entsprechender Hinweis auf die erfolgte Notifikation aufzunehmen ist.

Zu § 23:

Abs. 1: Diese Bestimmung legt das Inkrafttreten dieser Verordnung und das Außerkrafttreten der bisher geltenden Sanierungsverordnung, der Sanierungsverordnung 2008, fest.

Abs. 2 und 3: Noch nicht erledigte Förderungsansuchen sollen nach den Bestimmungen dieser Verordnung behandelt werden, wodurch auch gleichzeitig neue technische Standards als Maßstab angelegt werden. Auf bereits mit Zusicherungen im Sinne des § 56 WWFSG 1989 erledigte Förderungsansuchen sollen weiterhin die bisher bestehenden Regelungen angewendet werden, da diese Projekte in den allermeisten Fällen die technischen Voraussetzungen zur Förderungsgewährung nicht erreichen können.

Abs. 4: Die Praxis hat gezeigt, dass es durch nachträgliche Kostenerhöhungen und unvorhergesehene Bauverzögerungen oft zu Nachtrags- bzw. Ergänzungsförderungsansuchen kommen kann. Aufgrund der bereits im Wesentlichen abgeschlossenen Bauplanungen wäre es hier unzumutbar, neuere oder andere Standards zur Ergänzungsförderungsgewährung vorauszusetzen. Der Zeitraum bezieht sich auf das Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 25/2013 der Sanierungsverordnung 2008 bis zum Außerkrafttreten der Letztfassung der Sanierungsverordnung 2008. Grund für die Wahl dieses Zeitraumes sind einerseits die festgelegten technischen Standards in Bezug auf den Klimaschutz sowie die Tatsache, dass sich etwaige Ergänzungsförderungsansuchen vornehmlich auf Hauptzusicherungen in diesem Zeitraum beziehen. Auf Ergänzungsförderungen, die sich auf in diesem Zeitraum erteilte Hauptzusicherungen beziehen, sollen aus diesem Grund die zum Zeitpunkt der Hauptzusicherung in Kraft stehenden Bestimmungen angewendet werden. Eine Ausnahme soll § 4 Abs. 4 der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 bilden, der auch auf diese Gruppe von Ergänzungsförderungsansuchen anzuwenden ist, um die Anwendung der aktuellen Darlehens- bzw. Zinsbestimmungen sicherzustellen.

Abs. 5: Für Ergänzungsförderungsansuchen, die sich auf Hauptzusicherungen beziehen, die außerhalb des in Abs. 4 genannten Zeitraums liegen, sollen die Bestimmungen der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 zur Gänze anzuwenden sein. Bei Hauptzusicherungen in der Zeit vor der genannten Novelle LGBl. Nr. 25/2013 tragen die technischen Mindeststandards aus heutiger Sicht nicht mehr ausreichend zu den genannten Verordnungszielen bei; auch stellt dieser Zeitraum in der Praxis betreffend Ergänzungsförderungsansuchen eine untergeordnete Rolle dar.