

# THERMISCH- ENERGETISCHE WOHNHAUSSANIERUNG

## Inhalt:

- Was ist die thermisch-energetische Wohnhaussanierung Thewosan?
- Förderbare Maßnahmen
- Spezielle Förderungsvoraussetzungen
- So wird gefördert!
- Wie wird um Förderung angesucht?

**geförderte wohnhaussanierung**

**wohnfonds\_wien**  
fonds für wohnbau und stadterneuerung

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) regelt die Förderung thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen an Wohnhäusern.

## WAS IST DIE THERMISCH-ENERGETISCHE WOHNHAUSSANIERUNG THEWOSAN?

Ziel der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung ist es, durch Reduktion von Luftschadstoffen und CO<sub>2</sub>-Ausstoß zur Verbesserung der Umweltsituation beizutragen. Gleichzeitig soll der Energieverbrauch ohne Komfortverlust maßgeblich gesenkt werden um die Versorgungssicherheit zu erhöhen und die Betriebskosten zu reduzieren. So soll auch der Marktwert der Wohnungen nachhaltig erhalten bzw. vergrößert werden. Deshalb werden bauliche und zusätzlich energetische Maßnahmen gefördert, die zur Verringerung des Heizwärmebedarfs führen, im Wesentlichen also die Dämmung der gesamten Gebäudehülle. Darüber hinaus soll die ökologische Optimierung des Gebäudes (z.B. durch Verbesserung des Heizsystems, Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung, Verwendung ökologisch unbedenklicher Baustoffe u.v.m.) angeregt werden.

Eine Kombination mit Förderungen von Einzelverbesserungen an und im Gebäude (Details siehe „Erstinfo - Einzelmaßnahmen am und im Gebäuden“) bzw. Aufzug als Einzelmaßnahme (Details siehe „Erstinfo - Aufzug als Einzelmaßnahme“), von Solarförderungen und Dachgeschoßausbauten sowie Zubauten von vollständigen Wohnungen (Details siehe „Erstinfo - Dachgeschoßausbau und Zubau“) ist möglich.

Bei Objekten der Stadt Wien und Objekten, deren Bewirtschaftung dem WGG unterliegen kann eine thermisch-energetische Wohnhaussanierung auch mit Erhaltungsarbeiten an thermisch nicht relevanten Bauteilen (Details siehe „Erstinfo – Erhaltungsarbeiten“), unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen, kombiniert werden.

Durch die Sanierungsverordnung 2008 wurde die THEWOSAN wesentlich anders gestaltet und in zwei Förderschienen aufgeteilt. Als neue Begriffe wurden die **umfassende thermisch-energetische Sanierung**, die **Deltaförderung** und die **Einzelbauteilförderung** geschaffen.

Der Begriff THEWOSAN wird weiterhin als Überbegriff für alle Förderschienen verwendet.

- Die **umfassende thermisch-energetische Sanierung** (im Folgenden auch umfassende THEWOSAN genannt) zielt auf einen möglichst niedrigen Heizwärmebedarf des Gebäudes nach Sanierung ab. Strengere Fördervoraussetzungen und höhere Fördermöglichkeiten sollen die Qualität der Sanierung steigern. Anwendungsbeispiele: Nachkriegsgebäude der 1950er bis 80er Jahre, sowie Gründerzeithäuser ohne gegliederte Fassade.
- Die **Deltaförderung** ist eine thermisch-energetische Sanierung, bei der die Reduktion des Heizwärmebedarfes im Vordergrund steht. Die Deltaförderung darf nur dort gewährt werden, wo aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen die Mindeststandards für eine umfassende thermisch-energetische Sanierung nicht erreicht werden können. Anwendungsbeispiel: Gründerzeithäuser mit erhaltenswerten Fassaden.
- Die Förderung für **Einzelbauteilsanierung** ermöglicht eine zeitlich gestaffelte Sanierung. Vor der Sanierung des Einzelbauteils ist ein Sanierungskonzept für das gesamte Gebäude zu erstellen, dessen Ziel mindestens die Erreichung der Anforderung der aktuellen gültigen Bauordnung sein muss. Für den zu sanierenden Einzelbauteil (thermisch) muss ein U-Wert Nachweis gemacht werden, der die Werte gemäß § 2 Abs. 3 der Sanierungsverordnung der letztgültigen Fassung einhält.

## FÖRDERBARE MASSNAHMEN:

Die im Folgenden angeführten Maßnahmen beziehen sich auf jene Arbeiten, welche eine thermische, sowie wenn sinnvoll, zusätzlich eine energetische Verbesserung für das Gebäude bewirken oder eine Vorbedingung für die Durchführung dieser Maßnahmen sind.

Instandsetzungsmaßnahmen, welche keine thermisch-energetische Verbesserung bewirken, sind unter dieser Förderschiene nicht förderbar, sollten aber ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln zeitgleich durchgeführt werden.

Weiterführende Informationen finden Sie auf der Homepage des **wohnfonds\_wien**, im Downloadbereich der Sanierungsart (<http://www.wohnfonds.wien.at> [link](#)).

## **BAULICHE MASSNAHMEN:**

Thermische Sanierung der gesamten beheizten Gebäudehülle:

- Wärmedämmung aller umgebungsexponierten Bauteile wie Fassaden, Feuermauern, oberste Geschoßdecke/Dach, Kellerdecke
- Erneuerung von Fenstern und Außentüren, sowie Maßnahmen zur Sicherstellung des erforderlichen hygienischen Luftwechsels
- Maßnahmen zur Beseitigung von Wärmebrücken und/oder anderen bauphysikalischen Mängeln
- Maßnahmen zur Erhöhung passiv-solarer Energiegewinne in Verbindung mit entsprechenden Maßnahmen zur Verhinderung sommerlicher Überwärmung (z.B. Errichtung von Wintergärten, Loggienverglasungen oder Einsatz transparenter Wärmedämmung)
- Bauliche Maßnahmen zur Verlustminimierung im Bereich der Energiegewinnung und Energieverteilung (z.B. Dämmung der Verteilungsleitung im Keller)

## **ANLAGENTECHNISCHE MASSNAHMEN:**

Voraussetzung für die Förderung der "Anlagentechnischen Maßnahmen", ist die Durchführung baulicher Maßnahmen, welche den jährlichen Heizwärmebedarf reduzieren.

### **Gebäude mit oder ohne Zentralheizung**

- Umstellung oder Errichtung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage mit primärenergieeffizientem und/oder CO<sub>2</sub>-ärmerem oder erneuerbarem Energieträger (zB Heizöl auf Fernwärme oder Gas, Kohle oder Heizöl auf Biomasse, Errichtung einer Solaranlage), etc.
- Umstellung auf Systeme mit hoher Energieeffizienz (zB Einbau einer Brennwertkesselanlage samt Herstellung der dafür erforderlichen Heizflächen, Einbau von Wärmepumpen oder ähnliches)
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wirkungsgrades an bestehenden Anlagen durch Kesseltausch, Adaptierung der Regeltechnik, etc.
- Technische Maßnahmen zur Verlustminimierung durch Dämmung der Verteilungsleitungen (zB erdverlegte Verteilungsleitungen, Leitungsführung im Keller, etc.)

### **Allgemeine anlagentechnische Verbesserungen**

- Errichtung von Anlagen zur kontrollierten Be- und Entlüftung
- Nachregulierung der Luftmenge der Abluftventilatoren, bedingt durch den Einbau dichter Fenster

### **Hocheffiziente alternative Energiesysteme:**

Diese werden bevorzugt gefördert.

Welches System gefördert werden kann, ist im Einzelfall zu überprüfen.

- Fernwärme
- Erneuerbare Energieträger\*)
- Heizungswärmepumpensysteme (zertifiziert nach EU-Umweltzeichenkriterien - EU-Ecolabel)
- Andere Technologien mit geringen Treibhausgasemissionen\*)

\*) Heizsysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren.

## SPEZIELLE FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNGEN:

- Anlagentechnische Maßnahmen ohne gleichzeitige Durchführung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des jährlichen Heizwärmeverbrauchs sind unter der Förderschiene Thewosan nicht förderbar.
- Vorlage eines **thermisch-energetischen Sanierungskonzeptes** mit der Berechnung des Heizwärmebedarfes vor und nach Sanierung (siehe Sanierungskonzept Thewosan).
- Als Voraussetzung für eine umfassende thermisch-energetische Sanierung darf der Heizwärmebedarf ( $HWB_{BGF}$ ) das 1,65-fache des Heizwärmebedarfs für ein Niedrigstenergiegebäude nicht überschreiten.

Der Heizwärmebedarf für ein Niedrigstenergiegebäude errechnet sich gem. OIB-Dokument „Nationalen Plan“ mit folgender Formel:

$$10 \times (1+3,0/l_c)$$

Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, in Schutzzonen liegen oder die erhaltungswürdige gegliederte Fassaden aufweisen, muss der oben genannte Wärmeschutzstandard nicht eingehalten werden!

- Eine umfassende THEWOSAN-Sanierung liegt jedenfalls dann vor, wenn mindestens drei der folgenden Teile der Gebäudehülle bzw. der haustechnischen Anlagen gleichzeitig erneuert werden:
  - Fensterflächen
  - Dach oder oberste Geschoßdecke
  - Fassadenflächen
  - Kellerdecke
  - energetisch relevantes Haustechniksystem
- Durch die Sanierungsmaßnahmen müssen mindestens 20 kWh/(m<sup>2</sup>.a) des Heizwärmebedarfs eingespart werden und bei Kombination mit energetischen Verbesserungsmaßnahmen der Gesamtenergieeffizienzfaktor ( $f_{GEE}$ ) zusätzlich um mindestens 0,05 vermindert werden.
- Kann aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen der Wärmeschutzstandard einer umfassenden THEWOSAN nicht eingehalten werden, so kann eine Deltaförderung gewährt werden, wenn
  - mindestens 40 % des Ausgangs-Heizwärmebedarfs eingespart und
  - folgende Bauteilanforderungen eingehalten werden:

Fenster und Fenstertüren in Wohngebäuden gegen Außenluft (bezogen auf Prüfnormmaß)	1,35 W/m <sup>2</sup> K
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	1,10 W/m <sup>2</sup> K
Wände gegen Außenluft	0,25 W/m <sup>2</sup> K
Decken gegen Außenluft, gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt) und über Durchfahrten sowie Dachschrägen gegen Außenluft	0,20 W/m <sup>2</sup> K
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35 W/m <sup>2</sup> K

Ob das Gebäude erhaltenswürdige gegliederte Fassaden im Sinne des § 118 Abs. 4 Ziff. 1 der Techniknovelle 2007 aufweist und daher die Ausnahmen hinsichtlich des zu erreichenden Wärmeschutzstandards anwendbar sind, wird durch eine Anfrage des **wohnfonds\_wien** bei der sachlich zuständigen Dienststelle der Stadt Wien – Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung geklärt.

Ob Objekte unter Denkmalschutz stehen, klärt der **wohnfonds\_wien** mit dem Bundesdenkmalamt.

Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, in Schutzzonen liegen oder die erhaltungswürdige gegliederte Fassaden aufweisen, müssen die oben genannten Bauteilanforderungen für

Erstinfo - thermisch-energetische Wohnhaussanierung  
jene Bauteile die aus Gründen der Denkmalpflege nicht gedämmt werden dürfen, nicht eingehalten werden!

- Die Förderung für Einzelbauteilsanierung kann gewährt werden, wenn
  - die zuvor angeführten Bauteilanforderungen eingehalten werden und
  - ein Sanierungskonzept für das gesamte Gebäude vorhanden ist.

## SO WIRD GEFÖRDERT!

Gemäß § 38 Abs. 2 - WWFSG 1989 - LGBl. Nr. 18/1989 idF. LGBl. Nr. 08/2017 muss die Förderungswerberin/der Förderungswerber ein Drittel der Gesamtbaukosten aus Eigenmitteln finanzieren.

Die **umfassende THEWOSAN-Förderung** besteht aus einem nichtrückzahlbaren Beitrag dessen Höhe durch die Relation zum Standard Niedrigstenergiegebäude bzw. dem Gesamtenergieeffizienzfaktor für die Berücksichtigung weiterer haustechnischer Verbesserungen bestimmt wird. Voraussetzung ist eine Einsparung von mindestens 20 kWh/m<sup>2</sup>a bei der Energiekennzahl Heizwärmebedarf und bei Kombination mit energetischen Verbesserungsmaßnahmen den Gesamtenergieeffizienzfaktor ( $f_{GEE}$ ) zusätzlich um mindestens 0,05 zu vermindern.

nichtrückzahlbarer Beitrag *)	max. Ausmaß des Beitrags**)	bis 31.12.2020	
		entweder max.Standard Niedrigstenergiegebäude bis 31.12.2020	oder max. $f_{GEE}$ ***) bis 31.12.2020
€ 60,00	20%	1,65-fach	1,00
€ 90,00	25%	1,50-fach	0,95
€ 130,00	25%	1,30-fach	0,90
€ 170,00	30%	1,10-fach	0,80
Zusätzlicher nichtrückzahlbarer Beitrag			
€ 20,00		Für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen	

Die **Deltaförderung** besteht aus einem nichtrückzahlbaren Beitrag, dessen Höhe durch die Reduktion des Heizwärmebedarfs bestimmt wird. Voraussetzung ist jedoch die Reduktion des HWB um mindestens 40 %.

nichtrückzahlbarer Beitrag *)	max. Ausmaß des Beitrags **)	Einsparung HWB <sub>Ref</sub>	Anmerkung
€ 30,00	20 %	40 kWh/m <sup>2</sup> a BGF	U-Werte für Einzelbauteile
€ 60,00	20 %	70 kWh/m <sup>2</sup> a BGF	
€ 90,00	25 %	100 kWh/m <sup>2</sup> a BGF	
€ 130,00	25 %	130 kWh/m <sup>2</sup> a BGF	
Zusätzlicher nichtrückzahlbarer Beitrag			
€ 20,00		Für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen	

**Die Förderung der Einzelbauteilsanierung** besteht aus einem nichtrückzahlbaren Beitrag.

nichtrückzahlbarer Beitrag *)	max. Ausmaß des Beitrags **)	U-Wert-Nachweis
€ 30,00	20 %	U-Werte für Einzelbauteile gem. § 2 Abs. 3

\*) je m<sup>2</sup> Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume inkl. anteiliger Balkon- und Terrassenflächen.

\*\*) angegebener Prozentsatz bezieht sich auf die förderbaren Gesamtkosten.

\*\*\*) Werden die Zielwerte für  $f_{GEE}$  = Gesamtenergieeffizienzfaktor nachgewiesen, ist die Anforderung für den Heizwärmebedarf: max.  $2,15 \times HWB_{Ref}$  Niedrigstenergiegebäude.

Bei Durchführung zusätzlicher energetischer Sanierungsmaßnahmen in Form von hocheffiziente alternative Energiesystemen, kann zusätzlich zur THEWOSAN-Förderung ein **weiterer nicht-rückzahlbarer Beitrag in der Höhe von € 30,00 je m<sup>2</sup> NFI** gewährt werden.

## WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Förderungsanträge (über den Downloadbereich der Homepage des **wohnfonds\_wien** - <http://www.wohnfonds.wien.at> [link](#) - abrufbar) für Thewosan werden beim **wohnfonds\_wien** - fonds für wohnbau und stadterneuerung, 1082 Wien, Lenaugasse 10 gestellt. Die Mietzinsabrechnung der letzten 10 Jahre ist förderungsrechtlich nicht erforderlich, da die Förderung unabhängig von den Rücklagen gemäß § 14 WGG bzw. § 20 MRG und den zu erwartenden Einnahmen ist. (Achtung: Ist zur Refinanzierung der Sanierungskosten die Durchführung eines Schlichtungsstellenverfahrens gemäß § 14 WGG bzw. § 18 MRG notwendig, so ist die Abrechnung der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bzw. die Hauptmietzinsabrechnung der letzten 10 Jahre für dieses Verfahren vorzulegen).

Zur Reihung der eingelangten Anträge nach der Dringlichkeit und Qualität der vorgesehenen Maßnahmen wurde ein Punktbewertungssystem für die thermische Sanierung entwickelt (siehe „Erstinfo – Allgemein“).

### Zur Stellung eines Ansuchens ist erforderlich:

- Grundbuchsauszug (nicht älter als 3 Monate)
- Mietzinsliste mit exakter Topografie
- Vollmacht(en) (sofern erforderlich)

soweit vorhanden sind dem Ansuchen beizulegen:

- Bestandspläne,
- Thewosan-Sanierungskonzept