

Stand: 07.04.2025

BERECHNUNGSBEISPIEL SOCKELSANIERUNG – FERNWÄRME

Erläuterung:

Die nachfolgende Berechnung basiert auf den **maximal förderbaren Gesamtbaukosten** und ist als Beispiel zu verstehen. (Die tatsächlichen Sanierungskosten für Ihr Wohnhaus werden durch eine öffentliche Ausschreibung nach dem offenen Verfahren ermittelt.)

Für eine detaillierte Berechnung steht Ihnen das Programm „Förderungsberechnung für Sockelsanierung“ im „Downloadbereich der Website“ zur Verfügung.

Annahme:

- Wohnhaus Gründerzeit mit gegliederter Fassade
- Die vermietbare Nutzfläche beträgt 2.000 m².
- Das **dezentral** gasversorgte Heizsystem wird umgestellt. Ein zentrales Heizsystem mit Anschluss an **Fernwärme** ist vorgesehen. Maßnahmen für den Rückbau der Gasversorgung inkl. Kochgas und Umstellung auf E-Herd erfolgen.
- Eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung wird eingebaut.
- Thermische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle.
- Personenaufzug mit 7 Stationen
- Wohnkomfortmaßnahmen (Balkonzubauten, Sonnenschutz- und Schallschutzmaßnahmen, Hofgestaltung, Sicherheitstechnische Nachrüstung, ...)
- Wohnungen dekarbonisiert 780 m², Wohnung Standardanhebung 520 m²
- HWB vor Sanierung 130,00 kWh / (m²a),
- HWB nach Sanierung 50,00 kWh / (m²a),
- Reduktion des Heizwärmebedarfs 80,00 kWh / (m²a), I_c = 3,00m
- HWB Niedrigstenergiegebäude 20,00 kWh / (m²a)
- HWB nach / nstEG 1 : 2,50

Die Mindestanforderung gem. § 2 Z 1 SanDek VO 2024 mit 1: 1,45 ist nicht erfüllt. Es liegt jedoch eine Ausnahmebestimmung gem. § 1 Abs. 4 (Denkmalschutz, Schutzzone, erhaltenswürdige gegliederte Fassade) SanDek VO 2024 vor.

MAXIMAL FÖRDERBARE GESAMTBAUKOSTEN (§ 3 SanDek VO 2024)

- Hausseitige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten		
€ 1.000,00 x 2.000 m ²	€	2.000.000,00
- Wohnungsverbesserungen - Kategorieanhebung inkl. Dekarbonisierung		
€ 800,00 x 520 m ²	€	416.000,00
- Wohnungsverbesserungen - Dekarbonisierung		
€ 400,00 x 780 m ²	€	312.000,00
- Zuschläge - nachgewiesen		
€ 600,00 x 2.000 m ² (§ 3 Abs. 3 SanDek VO		
Erschwernisse, Ökologie)	€	1.200.000,00
Förderbare Gesamtbaukosten	€	3.928.000,00

ANNAHME KOSTENAUFTEILUNG (inkl. Bauverwaltung, Baubetreuung und Sonstiges)

Hausseitige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Baukosten allgemeine Erhaltungsmaßnahmen	€	1.100.000,00
Baukosten thermische Erhaltungsmaßnahmen	€	1.500.000,00
Baukosten Hausseitige Verbesserungsarbeiten	€	568.000,00
Aufzug	€	110.000,00
Maßnahmen Wohnkomfort	€	458.000,00
Baukosten energetische Maßnahmen	€	210.000,00
Heizung – Zentralisierung	€	85.000,00
Heizung – Umstellung FW	€	60.000,00
Heizung – Gasrückbau	€	20.000,00
Heizung – Lüftungsanlage	€	45.000,00
Summe Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	€	3.378.000,00

Wohnungsverbesserungen - Kategorieanhebung inkl. Dekarbonisierung

Baukosten Wohnung	€	390.000,00
-------------------	---	------------

Wohnungsverbesserungen - Dekarbonisierung

Baukosten Wohnung	€	160.000,00
Gesamtbaukosten	€	3.928.000,00

FINANZIERUNG gem. § 12 SanDek VO 2024

Landesdarlehen auf 20 Jahre, 1 vH dekursiv (Verzinsungsfaktor 0,0554)	40 vH
Bankdarlehen auf 20 Jahre, 3,39 vH (Verzinsungsfaktor 0,0696)	60 vH
Annuitätenzuschuss auf 20 Jahre (reduziert gem. § 12 Abs. 1)	4,10 vH

FÖRDERUNGSUMFANG

a) Hausseitige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Nichtrückzahlbare Beträge (NrzB) gem. § 12 Abs. 3 SanDek VO 2024

(Bonusstufe: Aufwertung Förderstufe gem. § 6 Abs. 3 (Förderstufe 1 auf Förderstufe 2)

durch die gleichzeitige Umstellung des gebäudetechnischen Systems

gem. § 7 Abs. 1 oder 2 SanDek VO 2024)

	€	3.378.000,00
€ 120,00 x 2.000 m ² (NrzB)	- €	240.000,00
Gesamtbaukosten	€	3.138.000,00
Förderungsdarlehen des Landes 40 vH	€	1.255.200,00
Aufzunehmendes Darlehen 60 vH	€	1.882.800,00

Jährlicher Kapitaldienst:

Landesdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0554)	€	69.538,08
Bankdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0696)	€	131.042,88
Summe:	€	200.580,96

Annuitätenzuschuss des Landes

4,10 vH auf 20 Jahre	€ 77.194,80 x 20 Jahre	€	1.543.896,00
----------------------	------------------------	---	--------------

Daraus resultiert eine durchschnittliche **monatliche Rückzahlung pro m² Nutzfläche auf 20 Jahre von € 5,14**. Diese errechnet sich aus der Differenz des jährlichen Kapitaldienstes (€ 200.580,96) und des Annuitätenzuschusses des Landes (€ 77.194,80) pro Anzahl der Monate (12) und der Nutzfläche (2.000 m²).

b) Wohnung – Standardanhebung inkl. Dekarbonisierung

Gesamtbaukosten	€	390.000,00
Förderungsdarlehen des Landes 40 vH	€	156.000,00
Aufzunehmendes Darlehen 60 vH	€	234.000,00
Jährlicher Kapitaldienst:		
Landesdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0554)	€	8.642,40
Bankdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0696)	€	<u>16.286,40</u>
Summe:	€	24.928,80

Annuitätenzuschuss des Landes

4,10 vH auf 20 Jahre	€ 9.594,00 x 20 Jahre	€	191.880,00
----------------------	-----------------------	---	------------

Daraus resultiert eine durchschnittliche **monatliche Rückzahlung pro m² Nutzfläche (520 m²) auf 20 Jahre von € 2,46.**

c) Wohnung – Dekarbonisierung

Gesamtbaukosten	€	160.000,00
Förderungsdarlehen des Landes 40 vH	€	64.000,00
Aufzunehmendes Darlehen 60 vH	€	96.000,00
Jährlicher Kapitaldienst:		
Landesdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0554)	€	3.545,60
Bankdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0696)	€	<u>6.681,60</u>
Summe:	€	10.227,20

Annuitätenzuschuss des Landes

4,10 vH auf 20 Jahre	€ 3.936,00 x 20 Jahre	€	78.720,00
----------------------	-----------------------	---	-----------

Daraus resultiert eine durchschnittliche **monatliche Rückzahlung pro m² Nutzfläche (780 m²) auf 20 Jahre von € 0,67.**

Summe der durchschnittlichen monatlichen Rückzahlungen pro m² Nutzfläche für wohnungsseitige Varianten:

a) Hausseitige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	€	5,14 / m ² Nutzfläche
b) Wohnung – Standardanhebung inkl. Dekarbonisierung	€	<u>2,46 / m² Nutzfläche</u>
Summe für im Standard angehoben Maßnahmen	€	7,60 / m² Nutzfläche
a) Hausseitige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	€	5,14 / m ² Nutzfläche
c) Wohnung – Dekarbonisierung	€	<u>0,67 / m² Nutzfläche</u>
Summe für Dekarbonisierungsmaßnahmen	€	5,81 / m² Nutzfläche
a) Hausseitige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten ohne wohnungssinnseitige Sanierung	€	5,14 / m² Nutzfläche

Weiters besteht für die vollständige Gasfreimachung einer Wohnung die Möglichkeit für den Wohnungsnutzer eine Dekarbonisierungsprämie in Anspruch zu nehmen. Anspruchsberechtigt für die Prämie ist der/die BewohnerIn selbst. Eine Antragstellung ist bei der Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50) bzw. Technischen Stadterneuerung (MA 25) möglich. Direkt zum Förderungsantrag kommen Sie über folgenden Link:

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungsverbesserung/dekarbonisierungspraemie.html>