

# Thermische Gebäudesanierung für gemeinnützige Bauvereinigungen 2024/2025

## Mehrgeschoßiger Wohnbau/Reihenhausanlage

### Allgemeines in Kürze

Im Rahmen des Konjunkturpakets Thermische Gebäudesanierung für gemeinnützige Bauvereinigungen werden thermische Sanierungen im mehrgeschoßigen Wohnbau sowie bei Reihenhausanlagen, die älter als 15 Jahre sind, gefördert. Förderungsfähig sind umfassende Sanierungen nach klimaaktiv Standard oder „guter Standard“ des gesamten Gebäudes bzw. der Reihenhausanlage.

Die Förderung beträgt bis zu 300 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % aller gedämmten Flächen) erhöht sich die Förderung auf bis zu 525 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Antragsteller ist der Gebäudeeigentümer/die Gebäudeeigentümerin laut Grundbuch bzw. deren bevollmächtigte Vertretung (z.B. die Hausverwaltung) **im Namen** des Eigentümers/der Eigentümerin. Gefördert werden **Leistungen**, die ab **01.01.2024** erbracht wurden. Anträge können ab 02.05.2024 so lange gestellt werden, wie Budgetmittel vorhanden sind, längstens jedoch bis zum 31.12.2025. Im Rahmen der Förderungsaktion kann pro Kalenderjahr und pro Wohnobjekt nur ein Förderungsantrag gestellt werden.

**Anträge** für eine umfassende Sanierung können ausschließlich online unter [Thermische Gebäudesanierung GBV](#) ab 02.05.2024 gestellt werden.

Wird neben der thermischen Gebäudesanierung auch das fossile Heizungssystem durch ein klimafreundliches ersetzt, so kann hierfür ein separater Antrag für „raus aus Öl und Gas“ für Private im mehrgeschoßigen Wohnbau/Reihenhausanlage gestellt werden. Nähere Informationen dazu finden Sie unter [www.raus-aus-öl.at/mgw](http://www.raus-aus-öl.at/mgw).

### Wer kann eine Förderung beantragen?

Einreichen können gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG). Eine Förderung ist nur für Gebäude im Inland möglich.

### Was wird gefördert?

Gefördert werden thermische Sanierungen von Gebäuden, die zum Zeitpunkt der Antragstellung älter als 15 Jahre sind (Datum der Baubewilligung) und vor Sanierung mindestens drei getrennte Wohneinheiten beinhalten.

Bitte beachten Sie, dass nur die Kosten jener Maßnahmen, die am Bestandsobjekt vorgenommen werden, förderfähig sind. Neubauten, Zubauten und Hauserweiterungen sowie der Abbruch und Wiederaufbau von Gebäudeteilen sind nicht förderungsfähig.

Folgende Maßnahmen sind förderungsfähig:

- Dämmung der Außenwände
- Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches
- Dämmung der untersten Geschoßdecke bzw. des Kellerbodens
- Tausch oder Sanierung der Fenster und Außentüren

### Förderungsfähige Kosten

Die förderungsfähigen Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für das Material sowie für Planung, Sanierung und Montage. Beachten Sie dazu auch das Dokument „[Förderungsfähige Kosten](#)“ auf [Thermische Gebäudesanierung GBV](#). Maßnahmen, für die keine Montagerechnungen von Professionisten vorgelegt werden, können nicht gefördert werden.



**Welche Voraussetzungen des Projekts müssen für eine Förderung erfüllt werden?**

Im Rahmen der Förderungsaktion werden Maßnahmen gefördert, die den Heizwärmebedarf (HWB) von privatem Wohnraum reduzieren. Bei einer **umfassenden thermischen Sanierung** darf ein bestimmter Heizwärmebedarf (HWB) nicht überschritten werden. Die Reduktion des Heizwärmebedarfs ist im Formular „**Technische Details Energieausweis**“ vom Energieausweisersteller zu bestätigen. Das ausgefüllte und unterzeichnete Formular ist bei Antragstellung zu übermitteln.

förderungsfähige Maßnahme	Förderungsbedingungen
<b>Umfassende Sanierung guter Standard</b>	<input type="checkbox"/> Reduktion des spez. HWB <sub>Ref, RK</sub> <sup>1)</sup> auf max. 56,44 kWh/m <sup>2</sup> a bei einem A/V-Verhältnis <sup>2)</sup> ≥ 0,8 bzw. max. 26,86 kWh/m <sup>2</sup> a bei einem A/V-Verhältnis ≤ 0,2
<b>Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard</b>	<input type="checkbox"/> Reduktion des spez. HWB <sub>Ref, RK</sub> <sup>1)</sup> auf max. 44 kWh/m <sup>2</sup> a bei einem A/V-Verhältnis <sup>2)</sup> ≥ 0,8 bzw. max. 28 kWh/m <sup>2</sup> a bei einem A/V-Verhältnis ≤ 0,2
Bei einem A/V-Verhältnis < 0,8 bzw. > 0,2 gelten die Werte der Tabelle „ <u>HWB- Grenzwerte</u> “	

<sup>1)</sup> spezifischer Heizwärmebedarf Referenzklima (spez. HWB<sub>Ref, RK</sub> in kWh/m<sup>2</sup>a)

<sup>2)</sup> Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis

Für die **Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden** ist der Heizwärmebedarf (spez. HWB<sub>Ref, RK</sub>) um mindestens 25 % zu reduzieren. Die max. Förderung beträgt in diesem Fall 300 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. max. bis zu 60 % der förderungsfähigen Investitionskosten. Die durchgeführten Maßnahmen müssen aus denkmalpflegerischer Sicht für das Bauwerk „vertretbar“ sein. Um dies nachzuweisen, ist gemeinsam mit dem Förderungsantrag die Bestätigung des Bundesdenkmalamtes (Formular „Denkmalschutz Sanierungsbonus“) über die geplanten Maßnahmen zu übermitteln.

**Welche Voraussetzungen des Antragstellers/der Antragstellerin müssen für eine Förderung erfüllt werden?**

- Der Antragsteller/die Antragstellerin muss die Bedingungen einer gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG) erfüllen.
- Die gewährten Förderungsmittel müssen vollumfänglich dem Mieter/der Mieterin/Nutzungsberechtigten zugutekommen und die Kosten in der Höhe der Förderung der geförderten Sanierungsmaßnahmen dürfen nicht an diese weitergeben oder -verrechnet werden.
- Bei der Antragsstellung ist eine Betriebskostenaufstellung (Ist - Zustand vor der Sanierung) zu übermitteln.
- Weiters muss eine Information an alle Mieter/Mieterinnen/Nutzungsberechtigten über die geplanten Sanierungsmaßnahmen erfolgen und müssen bei Durchführung der Maßnahmen die gesetzlichen Verpflichtungen des WGG, insb. der §§ 14a bzw. 14b WGG eingehalten werden.

**Förderungsbestimmung Informationspflicht**

In Verbindung mit der Förderung einer umfassenden thermischen Gebäudesanierung muss durch den/die Vermieter/Vermieterin an allen Mietern/Mieterinnen/Nutzungsberechtigten schriftlich eine Information über die geplante Sanierungsmaßnahme erfolgen und als Aushang an öffentlich zugänglichen Stellen (bspw. Schwarze Brett) in den betreffenden Gebäuden angebracht werden. Im Informationsschreiben sind jedenfalls folgende Inhalte schriftlich festzuhalten:

- Berechnung und Darstellung der Bundesförderung (sowie deren Quelle/Logo BMK).
- Verteilungsschlüssel der anfallenden Investitionskosten nach der anteiligen Nutzfläche.
- Im Falle einer erforderlichen EVB-Erhöhung, Höhe und Laufzeit der Mietzinserhöhung/EVB.
- Bei Gewährung einer Förderung reduziert sich der Betrag der Mietzinserhöhung/EVB um 100 % der Förderung und im Verhältnis des Verteilungsschlüssels.
- Sollte eine Rückforderung der Förderung eintreten wird der Vermieter/ die Vermieterin hierfür herangezogen.

### Wie hoch ist die Förderung?

Die Förderung wird in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses vergeben und ist mit max. 60% der förderungsfähigen Investitionskosten begrenzt. Je nach durchgeführter Sanierungsmaßnahme können jedoch maximal folgende Pauschalen vergeben werden:

Förderungsfähige Maßnahme	Förderung
<b>Umfassende Sanierung guter Standard</b>	200 Euro/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
<b>Umfassende Sanierung guter Standard mit NAWARO</b> Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % aller gedämmten Flächen)	350 Euro/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
<b>Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard</b>	300 Euro/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
<b>Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard mit NAWARO</b> Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % aller gedämmten Flächen)	525 Euro/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
<b>Zuschlagsmöglichkeit</b>	
Bonus für Gesamtsanierungskonzept	+1.000 Euro
Die Förderung ist mit max. 60 % der förderungsfähigen Investitionskosten begrenzt. Die endgültige Förderungssumme wird nach Umsetzung der Maßnahmen und Vorlage der Endabrechnungsunterlagen ermittelt und ausbezahlt.	

### Was ist bei der Antragstellung zu beachten?

- Eine Antragstellung ist ab 02.05.2024 möglich. Anträge können so lange gestellt werden, wie Budgetmittel vorhanden sind, längstens jedoch bis zum 31.12.2025. Sollten die zur Verfügung stehenden Förderungsmittel vor Ende der Einreichfrist ausgeschöpft sein, kann vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie eine vorzeitige Beendigung der Förderungsaktion und damit der Einreichmöglichkeit festgelegt werden.
- Vor Antragstellung bzw. spätestens zum Baubeginn muss ein Nachweis über die Informationspflicht zwischen Vermieter/Vermieterin und allen Mietern und Mieterinnen bzw. Nutzungsberechtigten vorliegen.
- Im Rahmen der Antragstellung sind Angaben zu den geplanten Maßnahmen und den dafür veranschlagten Kosten zu machen. Die Kosten sind unter Berücksichtigung des Dokumentes „**Förderungsfähige Kosten**“ auf der Online-Plattform einzutragen. Im Online-Antrag sind nur die Nettobeträge der Projektkosten zu erfassen. Die Berechnung der vorläufigen Förderungshöhe erfolgt ausschließlich auf Basis dieser Angaben. Die tatsächliche Förderungsfähigkeit sowie die endgültige Förderungshöhe werden nach Umsetzung der Maßnahmen und Vorlage der Endabrechnungsunterlagen ermittelt.
- Bei einer umfassenden Sanierung Klimaaktiv Standard oder „guter Standard“ ist die energetische Ausgangssituation sowie die Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen für das Sanierungsobjekt bei Antragstellung mit Hilfe eines Energieausweises (OIB-Richtlinie 6, Ausgabe April 2019) mit der Berechnung des Heizwärmebedarfs des Gebäudes gemäß Richtlinie 2010/31/EU darzustellen. Dies ist im Formular unter „**Technische Details Energieausweis**“ von einer zur Ausstellung von Energieausweisen befugten Person gutachterlich zu bestätigen. Der Energieausweis ist für den gesamten mehrgeschoßigen Wohnbau/Reihenhausanlage auszustellen.
- Die überwiegende private Wohnnutzung des Gebäudes (mehr als 50% der beheizten Bruttogrundfläche) ist eine Voraussetzung zur Förderung. Untergeordnete Anteile zur betrieblichen Nutzung werden mitgefördert, sofern diese Gebäudeteile von der thermischen Sanierung betroffen sind. Überwiegend betrieblich genutzte Gebäude (mehr als 50% der beheizten Bruttogrundfläche) werden im Förderungsbereich „**Thermische Gebäudesanierung für Betriebe**“ zu den dort geltenden Förderungskriterien behandelt.



- Förderungsvoraussetzung ist das Vorhandensein von mindestens drei getrennt begehbaren Wohneinheiten im Bestand vor Sanierung. Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten im Bestand werden im Rahmen der Förderungsaktion „Sanierungsbonus für Private Ein-/Zweifamilienhäuser/Reihenhäuser 2023/2024“ zu den dort geltenden Förderungskriterien behandelt.
- Projektänderungen gegenüber den Angaben bei Antragstellung sind umgehend, schriftlich bekannt zu geben.
- Unterliegt der Antragsteller/die Antragstellerin den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes, so sind diese einzuhalten.
- Die bautechnischen Vorschriften des jeweiligen Bundeslandes sind jedenfalls einzuhalten.
- Die antragsgemäße Umsetzung des Projekts ist bei der Endabrechnung durch den Antragsteller/die Antragstellerin und den ausführenden Firmen zu bestätigen. Die Bestätigung der ausführenden Firmen erfolgt durch die Unterschrift auf der Seite 2 im Formular „Technische Details Energieausweis“. Wenn die Umsetzung vom Förderungsantrag abweicht, ist dies im Formular „Technische Details Energieausweis“ darzustellen sowie die Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen von einer zur Ausstellung von Energieausweisen befugten Person gutachterlich zu bestätigen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind im Bedarfsfall die Abweichungen von den beantragten Maßnahmen vom Bundesdenkmalamt zu bestätigen.
- Die Umsetzung der geförderten Maßnahmen sowie die Übermittlung der Endabrechnungsunterlagen an die Kommunalkredit Public Consulting (KPC) müssen bei Antragstellung im Jahr 2024 bis zum 30.09.2027, bei Antragstellung im Jahr 2025 bis zum 30.09.2028 erfolgen. Rechnungen müssen auf den Antragsteller/die Antragstellerin lauten.

**Welche Unterlagen sind bei der Antragstellung erforderlich?**

Die nachfolgende Checkliste gibt Ihnen einen Überblick über die für die Antragstellung und Bearbeitung Ihres Antrages notwendigen Unterlagen. Beachten Sie, dass Sie die Unterlagen in elektronischer Form für den Online-Antrag benötigen. Formularvorlagen finden Sie unter [Thermische Gebäudesanierung GBV](#).

Checkliste Antragstellung	
Formular „Technische Details Energieausweis“	✓
Bestands- und Einreichpläne des Förderungsobjektes	✓
Grundbuchsauszug	✓
Betriebskostenaufstellung Ist - Zustand vor der Sanierung	✓

**Gibt es weitere Förderungsmöglichkeiten?**

Die Kombination der Umweltförderung im Inland mit Landesförderungen ist möglich. Nähere Informationen erhalten Sie bei den zuständigen Landesförderungsstellen. Informationen zu den Förderungsprogrammen der Bundesländer finden Sie auf der Homepage [www.umweltfoerderung.at/landesfoerderungen](http://www.umweltfoerderung.at/landesfoerderungen).

### Antragstellung und Kontakt

Eine Antragstellung ist ausschließlich online möglich. Bitte beachten Sie die oben angeführte Checkliste für die notwendigen Dokumente. Detailinformationen finden Sie auch im Dokument „Häufig gestellte Fragen – FAQ“.

➔ Zum **Online-Antrag**: [Thermische Gebäudesanierung GBV](#)

Die MitarbeiterInnen der KPC stehen Ihnen gerne beratend zur Seite und informieren Sie auch über weitere Förderungsmöglichkeiten des Bundes und der Länder.

**Serviceteam „Sanieren und Energiesparen“**: DW 264

Kommunalkredit Public Consulting GmbH  
Türkenstraße 9 | 1090 Wien

T +43 1 /31 6 31-264

[sanierung@kommunalkredit.at](mailto:sanierung@kommunalkredit.at)

[www.publicconsulting.at](http://www.publicconsulting.at) | [www.umweltfoerderung.at](http://www.umweltfoerderung.at)