



HERZLICH
WILLKOMMEN!

Impulstag der NÖ Wohnbauforschung

Machbare Sanierung von 1990er-Jahre-Wohnbauten –
Erfahrungen aus einem Projekt der NÖ Wohnbauforschung

DAS PROJEKTTEAM

WIR STELLEN UNS VOR!

Projektleitung

Ing. Roland Windpassinger

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft
"Wien-Süd" eGenmbH



Forschungskoordination

FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH



Planung u. Gebäudesimulation

Dr. Manuel Ziegler / Mattias Pfaller BSc

sima consulting GmbH



DIE FÖRDERSTELLE

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

Gruppe Finanzen – Abteilung Wohnungsförderung

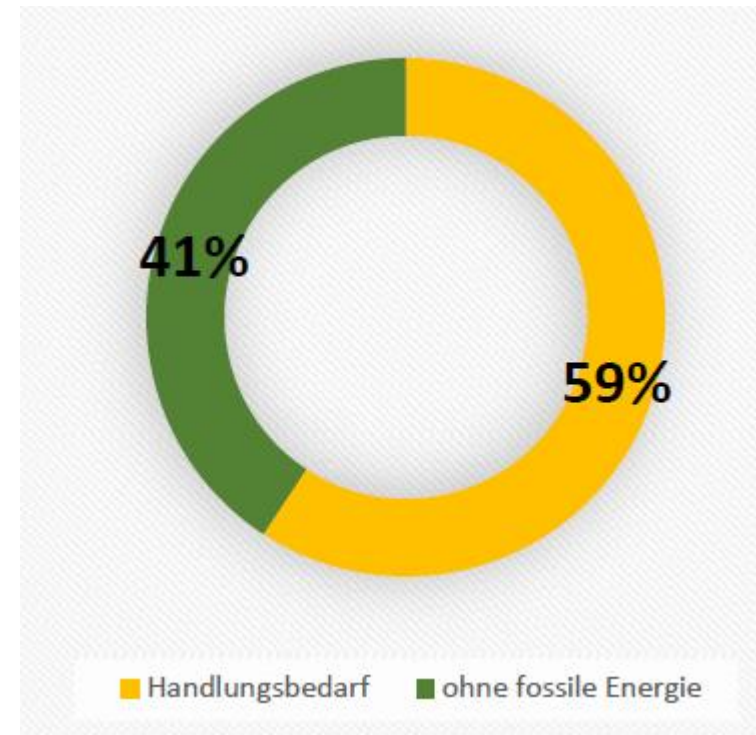


DIE AUFGABENSTELLUNG

- Gebäude aus den 1990er-Jahren
- EVB-Stand gering
- Zentrale oder dezentrale Heizanlage mit fossilen Brennstoffen
- Heizungsumstellung bei Bestandsgebäuden mit mittlerer thermischer Qualität
- Untersuchen der Akzeptanz der Mieter- bzw. EigentümerInnen

BESTANDSANALYSE IM „WIEN-SÜD“-KONZERN

746 Wohnhausanlagen
rd. 24.000 Wohneinheiten



Pilotprojekte:

Felixdorf, Fabriksgasse 2-4



37 WE / 2 Stiegen, WNFL: 2.422 m²
Baujahr: 1996, 5 cm WDVS

Untersuchte Varianten

Variante	V1	V2	V3 - Referenz
	Luft/Wasser	Pelletkessel 150 kW	IST Situation
Energieversorgung	WP 150kW E-Patrone 30kW		
Energiequelle	Luft	Pellets	Gas
Warmwasser	zentral	zentral	zentral
PV-Anlage	91,7 kWp	91,7 kWp	-

© sima consulting GmbH

Pilotprojekte:

Felixdorf, Fabriksgasse 2-4

37 WE / 2 Stiegen, WNFL: 2.422 m²

Baujahr: 1996, 5 cm WDVS

	V1	V2	V3 (Bestand)
Investitionskosten			
Wärmeerzeuger	€ 136 000	€ 30 270	€ 17 000
Pufferspeicher (2€/l)	€ 10 000	€ 10 000	-
Trinkwasserspeicher	-	€ 4 784	-
Frischwasserstationen	€ 9 000	-	-
Hydraulik	€ 10 000	€ 10 000	-
Leitungsführung / Anbindung	€ 10 000	€ 3 000	-
Zubehör Pelletkessel	€ 0	€ 15 000	-
Summe	€ 175 000	€ 73 054	€ 17 000
Bauseitige Leistungen / Montage ¹			
Pelletlager	-	€ 60 000	-
Montage	€ 35 000	€ 11 611	-
Erhöhung Anschlussleistung elektrisch	€ 4 680	-	-
Entsorgung Gaskessel	€ 2 000	€ 2 000	€ 2 000
Summe	€ 41 680	€ 73 611	€ 2 000
Zusätzliche Kosten ¹			
Planungskosten	€ 10 834	€ 14 666	-
Nebenkosten	€ 10 834	€ 7 333	-
Reserve förderfähig	€ 5 417	€ 3 667	-
Reserve nicht förderfähig	€ 5 417	€ 3 667	-
Summe	€ 32 502	€ 29 333	-
Förderungen			
Förderung Wärmepumpe (Bund)	-€ 24 800	-€ 37 000	-
Förderung NÖ	-€ 52 880	-€ 31 449	-
Summe	-€ 77 680	-€ 68 449	-
Gesamt			
Gesamtkosten	€ 249 182	€ 175 998	€ 19 000
Gesamtkosten abzügl. Förderung	€ 171 503	€ 107 548	€ 19 000
Gesamtkosten pro Wohneinheit ²	€ 4 635	€ 2 907	€ 514
Laufende Kosten			
Energiekosten/Jahr	€ 22 661	€ 25 725	€ 38 878
Wartungskosten/Jahr	€ 8 440	€ 9 940	€ 9 940
Betriebskosten/Jahr ³	€ 31 101	€ 35 665	€ 48 818

	Wärmepumpe	Pellets	Bestand
Gesamt			
Gesamtkosten	€ 249 182	€ 175 998	€ 19 000
Gesamtkosten abzügl. Förderung	€ 171 503	€ 107 548	€ 19 000
Gesamtkosten pro Wohneinheit ²	€ 4 635	€ 2 907	€ 514
Laufende Kosten			
Energiekosten/Jahr	€ 22 661	€ 25 725	€ 38 878
Wartungskosten/Jahr	€ 8 440	€ 9 940	€ 9 940
Betriebskosten/Jahr ³	€ 31 101	€ 35 665	€ 48 818

© sima consulting GmbH

- Pellets aus wirtschaftlichen Gründen
- Einbau im KG möglich
- Kombination mit therm. Sanierung untersucht
- Durch Entfall Bundesförderung nicht umsetzbar

Pilotprojekte:

Enzersdorf a.d. Fischa, Fischemenderstr. 50

16 WE / 2 Stiegen, WNFL: 966 m²

Baujahr: 1998, 7 cm WDVS



Untersuchte Variante

Variante	V1	V2 - Referenz
Energieversorgung	2x Luft/Wasser WP 26 kW/ 12 kW	IST Situation
Energiequelle	Luft	Gas
Warmwasserbereitung	dezentral über Wohnungsstationen	dezentral über Gastherme
PV-Anlage	26,9 kWp	-

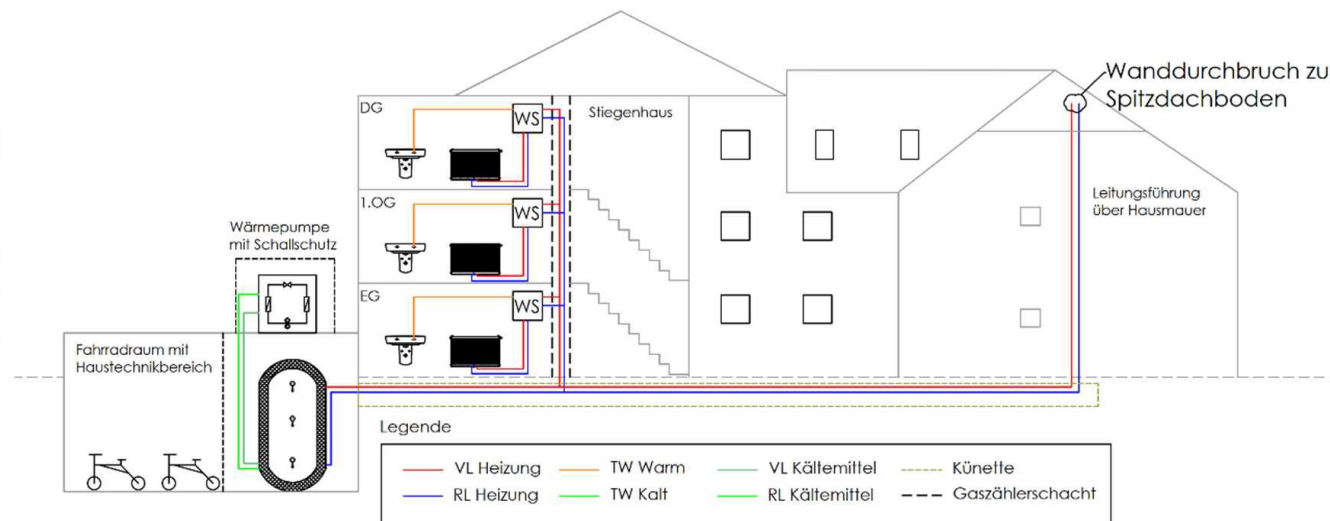
© sima consulting GmbH

Pilotprojekte:

Enzersdorf a.d. Fischa, Fischemenderstr. 50

16 WE / 2 Stiegen, WNFL: 966 m²

Baujahr: 1998, 7 cm WDVS



© sima consulting GmbH

Pilotprojekte:

16 WE / 2 Stiegen, WNFL: 966 m²

Baujahr: 1998, 7 cm WDVS

Enzersdorf a.d. Fischa, Fischamenderstr. 50

	V1	V2 (Bestand)
Investitionskosten		
Wärmeerzeuger	€ 43 220	€ 24 000
Warmwasserspeicher	-	-
Pufferspeicher	€ 2 240	-
Wohnungssstationen	€ 53 616	-
Hydraulik	€ 15 000	-
Zentralisierung	€ 75 000	-
Leitungsführung / Anbindung	€ 50 000	-
Summe	€ 239 076	€ 24 000
Bauseitige Leistungen / Montage¹		
Errichtung Technikraum	€ 10 000	-
Montage	€ 47 815	-
Erhöhung el. Anschlussleistung	€ 2 340	-
Entsorgung Gasthermen etc.	€ 3 900	-
Summe	€ 64 055	-
Zusätzliche Kosten¹		
Planungskosten	€ 15 157	-
Nebenkosten	€ 15 157	-
Reserve förderfähig	€ 7 328	-
Reserve nicht förderfähig	€ 7 578	-
Summe	€ 45 220	-
Förderungen		
Bundesförderung Wärmepumpe	-€ 16 000	-
Bundesförderung Zentralisierung	-€ 64 000	-
Landesförderung	-€ 102 232	-
Summe	-€ 182 232	-
Gesamt		
Gesamtkosten	€ 348 351	€ 24 000
Gesamtkosten abzügl. Förderung	€ 166 119	€ 24 000
Gesamtkosten pro Wohneinheit ²	€ 10 382	€ 1 500
Laufende Kosten		
Energiekosten/Jahr	€ 9 452	€ 11 443
Wartungskosten/Jahr	€ 5 920	€ 4 800
Betriebskosten/Jahr ³	€ 15 372	€ 16 243

	Wärmepumpe	Bestand
Gesamt		
Gesamtkosten	€ 348 351	€ 24 000
Gesamtkosten abzügl. Förderung	€ 166 119	€ 24 000
Gesamtkosten pro Wohneinheit ²	€ 10 382	€ 1 500
Laufende Kosten		
Energiekosten/Jahr	€ 9 452	€ 11 443
Wartungskosten/Jahr	€ 5 920	€ 4 800
Betriebskosten/Jahr ³	€ 15 372	€ 16 243

© sima consulting GmbH

- Aus Platzgründen nur WP untersucht
- Bestandleitungen grenzwertig dimensioniert
- Einrohrsystem in den Wohnungen
- Durch Entfall Bundesförderung nicht umsetzbar
- Zusätzlich Hybridsystem WP/Gas untersucht

Pilotprojekte:

Reisenberg, Am Eisteich 33+35



13 WE / 2 Stiegen, WNFL: 926 m²
Baujahr: 2002, 7 cm WDVS, WEG

Untersuchte Varianten

Variante	V1	V2	V3	V3 - Referenz
Energieversorgung	2x Luft/Wasser WP	2x Luft/Wasser WP	Pelletkessel	IST Situation
Energiequelle	Luft	Luft	Pellets	Gas
Warmwasser	Dezentral über Wohnungsstatione n	Zentral über Warmwasser- speicher	Zentral über Warmwasser- speicher	dezentral über Gastherme
PV-Anlage	21,5 kWp	21,5 kWp	21,5 kWp	-

© sima consulting GmbH

Pilotprojekte:

Reisenberg, Am Eisteich 33+35

Die Gegebenheiten

13 WE / 2 Stiegen, WNFL: 926 m²

Baujahr: 2002, 7 cm WDVS, WEG



Pilotprojekte:

Reisenberg, Am Eisteich 33+35

13 WE / 2 Stiegen, WNFL: 926 m²
Baujahr: 2002, 7 cm WDVS, WEG

	V1	V2	V3	V4 (Restandl)
Investitionskosten				
Wärmeerzeuger	€ 86 060,00	€ 86 060,00	€ 18 390,00	-
Warmwasserspeicher	-	€ 2 506,00	€ 2 506,00	-
Pufferspeicher	€ 4 480,00	€ 4 480,00	€ 4 480,00	-
Wohnungsstationen	€ 43 563,00	-	-	-
Hydraulik	€ 15 000,00	€ 15 000,00	€ 15 000,00	-
Zentralisierung	€ 25 700,00	€ 44 900,00	€ 44 900,00	-
Leitungsführung / Anbindung	€ 8 000,00	€ 8 000,00	€ 8 000,00	-
Förderschnecke und Rauchrohr (V3)	-	-	€ 5 090,00	-
Summe	€ 182 803,00	€ 160 946,00	€ 98 366,00	-
Bauseitige Leistungen / Montage ¹				
Errichtung Technikraum	€ 10 000,00	€ 10 000,00	€ 10 000,00	-
Pelletlager	-	-	€ 20 000,00	-
Montage	€ 36 560,60	€ 32 189,20	€ 29 509,80	-
Erhöhung el. Anschlussleistung	€ 4 680,00	€ 4 680,00	-	-
Entsorgung Gasthermen etc.	€ 6 500,00	€ 6 500,00	€ 6 500,00	-
Summe	€ 57 740,60	€ 53 369,20	€ 66 009,80	-
Zusätzliche Kosten ¹				
Planungskosten	€ 12 027,18	€ 10 715,76	€ 16 437,58	-
Nebenkosten	€ 12 027,18	€ 10 715,76	€ 8 218,79	-
Reserve förderfähig	€ 5 763,59	€ 5 357,88	€ 4 109,40	-
Reserve nicht förderfähig	€ 6 013,59	€ 5 357,88	€ 4 109,40	-
Summe	€ 35 831,54	€ 32 147,28	€ 32 875,16	-
Förderungen				
Bundesförderung Wärmepumpe	-€ 26 000,00	-€ 26 000,00	-€ 30 000,00	-
Bundesförderung Zentralisierung	-€ 52 000,00	-€ 52 000,00	-€ 52 000,00	-
Landesförderung inkl. Rücklage	-€ 60 858,47	-€ 52 081,38	-€ 37 692,47	-
Summe	-€ 138 858,47	-€ 130 081,38	-€ 119 692,47	-
Gesamt				
Gesamtkosten	€ 276 375,14	€ 246 462,48	€ 197 250,96	-
Gesamtkosten abzügl. Förderung	€ 137 516,68	€ 116 381,10	€ 77 558,49	-
Gesamtkosten pro Wohneinheit ²	€ 10 578,21	€ 8 952,39	€ 5 966,04	-
Laufende Kosten				
Energiekosten/Jahr	€ 8 812,94	€ 9 846,07	€ 9 492,09	€ 11 395,29
Wartungskosten/Jahr	€ 5 560,00	€ 5 560,00	€ 7 060,00	€ 3 600,00
Betriebskosten/Jahr ³	€ 14 372,94	€ 15 406,07	€ 16 552,09	€ 14 995,29

	WP/WW dezentral	WP/WW zentral	Pellets	Bestand
Gesamt				
Gesamtkosten	€ 276 375,14	€ 246 462,48	€ 197 250,96	-
Gesamtkosten abzügl. Förderung	€ 137 516,68	€ 116 381,10	€ 77 558,49	-
Gesamtkosten pro Wohneinheit ²	€ 10 578,21	€ 8 952,39	€ 5 966,04	-
Laufende Kosten				
Energiekosten/Jahr	€ 8 812,94	€ 9 846,07	€ 9 492,09	€ 11 395,29
Wartungskosten/Jahr	€ 5 560,00	€ 5 560,00	€ 7 060,00	€ 3 600,00
Betriebskosten/Jahr ³	€ 14 372,94	€ 15 406,07	€ 16 552,09	€ 14 995,29

© sima consulting GmbH

- Pellets aus wirtschaftlichen Gründen
- Erforderlicher Platzbedarf vorhanden
- Leitungsführung in Bestandskaminen
- Versorgung 2. Gebäude über Erdleitung
- Zustimmung von Mieter- und EigentümerInnen

Pilotprojekte:

Reisenberg, Am Eisteich 33+35

13 WE / 2 Stiegen, WNFL: 926 m²
Baujahr: 2002, 7 cm WDVS, WEG

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Finanzen
Abteilung Wohnungsförderung
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109
Herrn/Frau/Firma
WEG Am Eisteich 33+35
vertr. d. SG WIEN SÜD
Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Beilagen
F2-MHAS-02/3.600.228/04
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.f2@noel.gv.at
Fax: 02742/9005-15900 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at www.noel.gv.at/datenschutz

(02742) 9005
Durchwahl
14834

Datum
24. Juni 2025

Bezug
Bearbeitung
Martina Schroll

Betrifft:
Wohnungssanierung 2019; Zusicherung einer Objektförderung
in Form eines konstanten Zuschusses
Bauort: **Reisenberg, Am Eisteich 33+35**

I.

Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom **10.12.2024** eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304-3 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 24.09.2019 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung unter den in dieser Zusicherung enthaltenen Auflagen und Bedingungen, einen konstanten nicht rückzahlbaren Zuschuss (Objektförderung) zu den laufenden Annuitäten für eine Ausleihe gemäß Punkt VI. 3 dieser Zusicherung in Höhe von **73.087,00 €**, welche zur Finanzierung der Sanierung eines Wohnhauses auf der Liegenschaft **KG Reisenberg EZ 1309** mit 12 Wohnungen, 1 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und 0 Geschäftsräume und einer Nutzfläche von **926,41 m²** aufgenommen wird, zu.

Die Objektförderung wird auf die Dauer von höchstens **10 Jahren** in der Höhe von jährlich **6 %** zu den Annuitäten einer Ausleihe zuerkannt.
Der Zuschuss beträgt jährlich höchstens **4.385,00 €**.

Im Falle der Bewilligung einer Nachförderung von **31,00 €** durch die NÖ Landesregierung wäre ein jährlicher Zuschussbetrag von insgesamt **4.416,00 €** auf die Dauer von höchstens **10 Jahren** für eine Ausleihe von insgesamt **73.087,00 €** möglich.

Die Mindestlaufzeit der Ausleihe beträgt 10 Jahre. Die Sanierungskosten betragen **264,85 €/m²** Wohnnutzfläche. Die förderbare Obergrenze der anerkannten Sanierungskosten sind **1.200,00 €** pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Die höchst förderbare Nutzfläche beträgt **130 m²**. In diesem Wohnhaus befinden sich 10 Wohnungen/Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit einer Nutzfläche von mehr als 130 m².

V/2025 107 WS 2019 Zusicherung

 **Bundesministerium**
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie

bmk.gv.at

Leonore Gewessler
Bundesministerin
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Genehmigung Ihres Förderungsantrages

Ich freue mich Ihnen mitteilen zu können, dass das Projekt, das Sie zur Förderung eingereicht haben, positiv beurteilt und daher genehmigt wurde.

Österreich ist dem Pariser Klimaabkommen verpflichtet und gemeinsam können wir das Ziel eines klimaneutralen Österreich bis spätestens 2040 erreichen. Dazu braucht es ambitionierte nationale Maßnahmen zur Treibhausgasreduktion um den nationalen Klima- und Energieplan umzusetzen und innovative Projekte in Österreich zu realisieren.

Für alle weiteren Schritte steht Ihnen die Kommunalkredit Public Consulting GmbH als Abwicklungsstelle gerne zur Verfügung. Alle relevanten Informationen hierzu finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Ich betrachte Klimaschutz als bedeutende Chance für Gerechtigkeit sowie für die zukunftsfähige Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen in Österreich. Diese Chance gilt es gemeinsam zu nutzen – vielen Dank für Ihren Beitrag dazu.

Mit besten Grüßen



Leonore Gewessler
Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

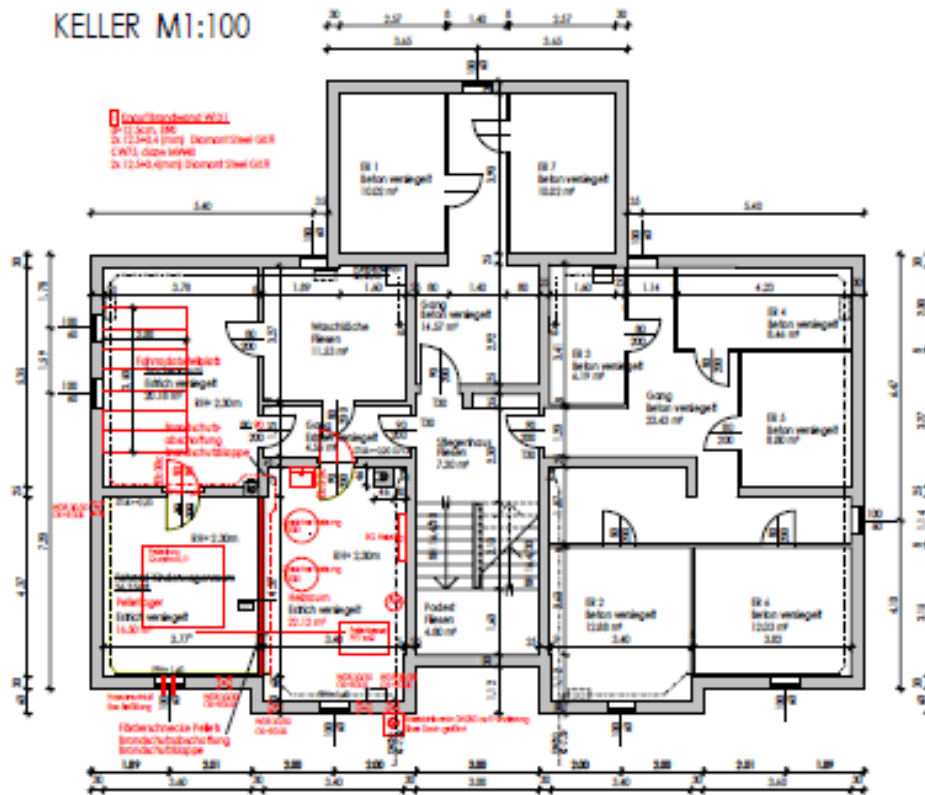
**PROJEKT IST NUR DURCH
DIE ZUSICHERUNG
DIESER FÖRDERUNGEN
UMSETZBAR!**

Pilotprojekte:

13 WE / 2 Stiegen, WNFL: 926 m²

Baujahr: 2002, 7 cm WDVS, WEG

Reisenberg, Am Eisteich 33,35



- Pelletskessel 60 kW
- Stahl-Pelletsbox ca. 8 to Fassungsvermögen
- Förderung mittels Saugsonden
- Beschickung über Vorratsbehälter
- 2 Stk. Puffer-Speicher à 1000 L
- Errichtung Edelstahlkamin
- Leitungsführung über Bestandskamine
- Zuleitung zu Am Eisteich 33 mittels Fernwärmeleitungen

Was wird zur Erreichung der Klimaziele benötigt:

- Anpassung der Heizlast-Norm
- Klimaschutzgesetz mit verbindlichen (realistischen) Zielen
- Rechtliche Grundlagen im WGG und MRG
- Zielgerichtete Förderungen
- Ausbau der Infrastruktur
- Bewusstseinsbildung / Bewusstseinswandel
- Sozial gerechte Umsetzung

**Klimaschutz soll nicht
als Belastung, sondern
als Chance
wahrgenommen werden**

**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

Impulstag der NÖ Wohnbauforschung

Machbare Sanierung von 1990er-Jahre-Wohnbauten –
Erfahrungen aus einem Projekt der NÖ Wohnbauforschung