



Erfolgreiche Sanierer: Boris, Nina und Baby Anna vor ihrem Haus im Weinviertel; neue Heizanlage, Fenster, Dämmung und Fassade plus Holz-Aufbau



Sanierung statt Bodenversiegelung: Der alte Bauernhof (straßenseitig) vorher und nachher



Happy End fürs Haus

In Österreich besteht für Gebäude keine gesetzliche Sanierungspflicht. Doch die derzeit hohen Energiekosten und attraktive Förderungen motivieren so viele Hausbesitzer wie nie zuvor, sich ein umweltfreundliches Heizsystem anzuschaffen, alte Fenster auszutauschen oder für bessere Dämmung zu sorgen. **VON S. PIKHART, W. MAYR**

» Die Mühe hat sich gelohnt. Das neue Wohngefühl ist herrlich, und auch in finanzieller Hinsicht gab es eine positive Überraschung. Schon als Nina und Boris Printschitz 2018 den fast 100 Jahre alten Bauernhof im Weinviertel gekauft haben, stand fest: Eine energetische Sanierung ist unumgänglich. „Anfangs wollten wir nur den Dachstuhl und das Dach erneuern“, erinnert sich Nina. „Der Architekt und der Baumeister ha-

ben uns jedoch zu einer nachhaltigen und umfangreichen Gesamt-sanierung geraten.“ Heute ist das Paar glücklich über das Ergebnis, auch wenn die 36-Jährige feststellt: „Ich weiß gar nicht mehr, wie wir all das in nur einem Jahr geschafft haben, zumal in dieser Zeit auch unsere Tochter Anna geboren wurde“. Doch mit viel Engagement, aber auch dank der aktuell hohen Förderung von Land und Region, konnten sie ihr Herzens-

projekt realisieren. „Fürs neue Heizsystem – Luftwärmepumpe statt alter Kohleöfen – haben wir 75 Prozent Förderung bekommen“, erzählt Nina, „damit hätten wir gar nicht gerechnet“.

Die junge Familie hat sich für ein helles Raumkonzept entschieden, das durch einen markanten Kubus-Aufbau verwirklicht wurde. Aus ursprünglich 70 m² Wohnfläche wurden so 130 m². „Wir muss-

ten auch das Fundament im Gebäude unterfangen und alle Holzböden sanieren.“ Tipp: Wärmeschutz-Fußböden bei nicht unterkellerten, erdberührten Böden sind förderungswürdig. Die Printschitzs haben zudem alle Fenster erneuert und zusätzliche einbauen lassen sowie das Wohngebäude gedämmt und die Fassade saniert. Auf dem alten Heustadel wurde eine 10 kWp Photovoltaik-Anlage angebracht. Tipp: Neben lan-

despezifischen Förderungen fällt seit Jänner 2024 (bis Ende 2025) in Österreich keine Umsatzsteuer mehr auf PV-Anlagen und Batterien an. Und vom Land NÖ erhielten Boris und Nina die historische Ortskernförderung, da sie die Generalsanierung im Weinviertler Stil durchgeführt und dem Ortsbild angepasst haben.

Die Ansuchen um Förderungen für Sanierungsprojekte sind im Vergleich zu den Vorjahren massiv gestiegen. Und zwar bundesweit. Das bestätigt auch Benjamin Dreml, Technikspezialist vom burgenländischen Installateur-Unternehmen Szegner in Pama: „Vor allem die Anfragen für den Tausch der fossilen Heizungssysteme nehmen aufgrund der attraktiven Fördermöglichkeiten stark zu“. Der Profi hat kürzlich bei Familie Thaller in Deutsch-Haslau eine 28 Jahre alte Öl-Hei-

zungsanlage gegen eine moderne Luftwärmepumpe getauscht. Hausherr Alfred Thaller freut sich: „Einerseits haben wir keine Geruchsbelästigung durch die alte Öl-Heizung mehr, andererseits ist das neue System sowohl effizient als auch bedienungsfreundlich.“ Für die energetische Sanierung hat Familie Thaller ebenfalls von Förderungen Gebrauch gemacht: „Nach finaler Fertigstellung konnten wir so rund 40 Prozent der Errichtungskosten abdecken“. Um die thermische Sanierung bestmöglich umzusetzen, gilt es, einiges zu beachten. Experte Benjamin Dreml hat dazu Tipps: „Jede Heizungsanlage hat ihre Vor- und Nachteile. Der geringe Platzbedarf im Technikraum, der Entfall von Lagerräumlichkeiten für Heizstoffe und die damit staubfreie Betriebsmöglichkeit spricht für die Installation einer Wärmepumpe. Punkto Wärmepumpen-



Aus Alt mach Neu: heller Wohnraum dank Dämmung und Dachsanierung

Außeneinheit gibt es jedoch schalltechnische Grenzwerte, die je nach Bundesland unterschiedlich hoch sind. Das bedarf einer genauen Planung. Nicht zuletzt sind diverse Stromanschlüsse zu berücksichtigen und oft neu herzustellen“. Hilfreich sei zudem, „bereits im Vorfeld zu wissen, welchen Öl- bzw. Gas-Verbrauch die Wärmeerzeugung aktuell benötigt – und auch, welche Vorlauftemperaturen erforderlich sind, um das Haus bei den diversen Verhältnissen warm zu halten“. Diese Aufzeichnungen können für die Wahl des neuen Heizungssystems relevant sein. Der größte Fehler sei „die Nichtberücksichtigung der thermischen Außenhülle des »



Alfred Thaller (re.) aus Deutsch-Haslau tauschte nach 28 Jahren seine alte Ölheizung gegen eine klimaschonende Luftwärmepumpe. Szegner-Techniker Benjamin Dreml erklärt die Bedienung der neuen Anlage

Energetische Sanierung, so geht's

Wir haben bei Christoph Kirchmair, Experte für Wohnbaufinanzierung und CEO vom Beratungsunternehmen Infina, nachgefragt, was derzeit bei Förderungen für Sanierungsprojekte zu beachten ist

KURIER: Sie beraten zahlreiche Kunden bei der Finanzierung ihrer energetischen Sanierungsprojekte. Wie fängt man am besten an?

Christoph Kirchmair: Die Ausgangssituation ist oft sehr komplex, um aus der Vielzahl von Finanzierungsoptionen und Fördermöglichkeiten die optimale Lösung zu entwickeln. Eine erfolgreiche thermische Sanierung sollte mit einer umfassenden Analyse des Gebäudes und einer professionellen Energieberatung beginnen. Ohne diese können wesentliche Aspekte, wie die mögliche Abhängigkeit einer Förderhöhe von der Wahl nachhaltiger Materialien, übersehen werden. Energieberater und Beratungsstellen in den Bundesländern bieten hier Unterstützung.

Oft werden Zuschüsse und Förderungen auch für eine solide Ausfinanzierung benötigt. Haben Sie ein anschauliches

Finanzexperte
Christoph Kirchmair,
CEO
Infina

Beispiel aus der Praxis?

Bei einem Anbau für eine junge Familie in Oberösterreich wurde ein Teil des bestehenden Gebäudes integriert und die Fenster darin saniert. Die Familie konnte zwischen einem Zinszuschuss und einer Einmalzahlung wählen. Sie entschied sich für Letztere – eine Förderung in Höhe von 2.250 Euro. Damit erfolgte ein Zuschuss zur Gesamtfinanzierung, die dann aus über 600 Kreditprodukten österreichischer und deutscher Banken erfolgreich vermittelt wurde.

Je nach Vorhaben können die Förderungen auch deutlich höher ausfallen ...

Ja, derzeit auf jeden Fall. In Niederösterreich haben wir eine Familie mit zwei Kindern, die das elterliche Haus aus den 1960-Jahren übernommen hat, eine Finanzierung vermittelt. Die Gesamtkosten der Sanierung machten rund 200.000 Euro aus, die nicht rückzahlbaren Zuschüsse betragen fast 27.000 Euro. Im Zuge der Sanierung wurden die Fassade sowie Fenster erneuert, eine Luft-Wärme-Pumpe installiert und weitere energetische Verbesserungen vorgenommen.

Was raten Sie sanierungswilligen Immobilien-eigentümern sonst noch?

Ich rate, die Sanierung unbedingt ganzheitlich zu betrachten. Denn eine isolierte Durchführung einzelner Sanierungskomponenten kann deutlich teurer werden und in der Langfristbetrachtung ineffizient sein.

Sanierungsobjekts“, also Fenster, Dämmung und Fassade. Dreml: „Das kann mitentscheiden, ob eine Heizanlage wirtschaftlich arbeitet und die gewünschten Einsparungen erzielt werden“. Bei Biomassekesseln (Pellets, Scheitholz, Hackgut) liegen die wesentlichen Vorteile in den größeren Leistungsstufen und den höheren Vorlauftemperaturen. „Diese werden benötigt, wenn das Wärmeabgabesystem nicht auf Niedertemperatur realisiert werden kann“, so Dreml. Für den Betrieb solcher Heizsysteme seien allerdings Lagerräume nötig. «

Fördergeld

Die Fördervoraussetzungen und die Höhe der Förderungen variieren je nach Programm und Region. Details findet man bei den Energieberatungsstellen im jeweiligen Bundesland.

- **Bundesförderung „Raus aus Öl und Gas“:** für den Wechsel von Öl- und Gasheizung zu einem erneuerbaren Heizsystem.
- **Sanierungsbonus:** Förderfähig: Dämmung der Außenwände, Austausch von Fenstern und Außentüren, die Dämmung der obersten Geschoßdecke und des Kellers.
- **Ökozuschlag fürs Sanieren:** Steuerliche Berücksichtigung des Öko-Zuschlags in Höhe von 15 Prozent der Aufwendungen bei den Betriebsausgaben/ Werbungskosten für zwei Jahre.
- **Landes-/Gemeindeförderung:** Spezifisch in jedem Bundesland und in jeder Gemeinde, oft Zusatzförderung für lokale Besonderheiten.
- **Förderungen von Banken:** Manche Kreditinstitute fördern die Finanzierung von Sanierungsprojekten/energieeffiziente Neubauten mit Abschlägen auf den Zinssatz (ca. 10 Basispunkte = Vergünstigung Zinssatz um 0,1 Prozent).

FOTOS: PRIVAT (2), INFINA (1)