

Modelle zur Unterstützung von Investitionen für den Heizungstausch im mehrgeschossigen Wohnbau für einkommensschwache Haushalte

Impressum

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie, Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Autorinnen und Autoren: W. Amann, G. Benke, S. Kok, K. Leutgöb, A. Mundt, A.
Oberhuber

Gesamtumsetzung: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
Wien, 2023. Stand: 24. August 2023

Kurzfassung

2022 wurde die Förderschiene „Sauber Heizen für Alle“ gestartet, vorerst aus pragmatischen Gründen nur für den Sektors der Eigenheime. Mit der vorliegenden Studie wurden Modelle für deren Implementierung im großvolumigen Wohnbau entwickelt.

Einkommensschwache Haushalte leben in allen Bestandssegmenten, wenn auch in anderer Verteilung als der Durchschnitt der Gesamtbevölkerung, mit höheren Anteilen in Gemeinde- und privaten Mietwohnungen und niedrigeren in Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Angesichts dessen wurde der Versuch unternommen, Fördermodelle für alle Bestandssegmente auszuarbeiten. Sie sollten ohne wohnrechtliche Anpassungen rasch implementierbar sein. Anspruchsberechtigt sind Haushalte der untersten beiden Einkommensdezile und mit verringerten Fördersätzen die des dritten Dezils. Die Subjektförderung greift erst, nachdem alle verfügbaren Objektförderungen von Bund und Ländern ausgeschöpft sind. Die Anspruchsberechtigung wird von Förderstellen der Länder geprüft. Allerdings gelten auch die Bezugsberechtigung von Sozialhilfe, Ausgleichszulage, Notstandshilfe, GIS-Befreiung u.Ä. als Nachweise. Das Vermögen der Haushalte bleibt ebenso unberücksichtigt wie allfällige Energie- bzw. Kosteneinsparungen durch die Sanierungsmaßnahmen. Einen besonderen Stellenwert hat der Datenschutz. Die Modelle müssen sicherstellen, dass die Einkommensverhältnisse der begünstigten Haushalte weder der Vermieter:in, noch den Mitbewohner:innen bekannt sind. Es wird die Einrichtung einer sozialen Anlaufstelle vorgeschlagen, die die Zielgruppe auf dem Weg durch die Sanierung und die Inanspruchnahme der Förderung begleitet.

Förderbar sind die Heizungsumstellung und thermische Maßnahmen. Es werden gebäudebezogene Mindeststandards nach Sanierung vorgeschlagen, insb. eine thermische Qualität der Hülle, die eine Umstellung auf Niedertemperaturheizung zulässt. Für die Heizungsumstellung scheint die Vorgabe von Kostenobergrenzen machbar, hinsichtlich thermischer Maßnahmen ist dies problematisch. Deshalb soll für solche Maßnahmen eine Obergrenze der Subjektförderung von z.B. 200 €/m² NFL/Nutzwert festgelegt werden. Es soll seitens der Wohnungs- oder Hauseigentümer ein angemessener Teil aller gebäudebezogenen Rücklagen sowie Eigenmittel für die Sanierung eingesetzt werden, wofür entsprechende Formeln vorgeschlagen werden.

Unter den gegebenen wohnrechtlichen Rahmenbedingungen ist das eine Modell für alle Bestandssegmente nicht auffindbar. Grundsätzlich können nur Sanierungskosten von einkommensschwachen Haushalten abgefördert werden, die zuvor zulässigerweise auf diese

überwältigt wurden. Das verunmöglicht die Anwendung der Förderung in einigen Teilsektoren des großvolumigen Wohnungsbestands. Das hatte zur Folge, dass unterschiedliche Modelle für die verschiedenen Wohnrechtsregime zu entwickeln waren, insgesamt sechs.

Bei Modell 1 „Investitionsförderung im Wohnungseigentum“ wurde versucht, die bereits laufende Förderschiene für Eigenheime möglichst weitgehend auf Eigentumswohnungen umzulegen. Die wohnrechtlichen Barrieren häuften sich jedoch bei Ausarbeitung der Detailregelungen. Für selbstnutzende geringverdienende Eigentümer:innen ist eine Investitionsförderung analog zum Eigenheim umsetzbar. Sehr viel schwieriger ist jedoch der Einbezug einkommensschwacher Bewohner:innen in vermieteten Eigentumswohnungen gleichermaßen im MRG-Voll- und -Teilanwendungsbereich. Modell 2 sieht eine Vollförderung von Fokus-Bauten vor. Hintergrund ist die häufig beobachtbare Clusterbildung vulnerabler Haushalte, in Wien vor allem bei Gemeindebauten, in den anderen Bundesländern häufig in gemeinnützigen Mietwohnbauten. Es wurde ein vergleichsweise einfaches Verfahren entwickelt, den überdurchschnittlichen Anteil einkommensschwacher Haushalte (als Schwellenwert wird das Zwei- bis Dreifache des nationalen Durchschnitts vorgeschlagen) unter Wahrung des Datenschutzes nachzuweisen. Die Subjektförderung wird bei diesem Modell zu einer ergänzenden Objektförderung unter den dargestellten gebäudebezogenen Voraussetzungen.

Modell 3, die „Vollförderung im Qualitätswettbewerb“ ist ähnlich aufgesetzt, die Vergabe erfolgt jedoch nur teilweise nach sozialen Kriterien und stattdessen nach einem Set von Zuschlagskriterien als Ergebnis von Projektausschreibungen. Neben sozialen Aspekten können auch gestalterische, ökologische und wirtschaftliche Kriterien der Sanierung sowie der Eigenmitteleinsatz der Gebäudeeigentümer:innen berücksichtigt werden.

Modell 4, „WGG-Sonderregelung zur Erhaltung“, setzt beim komplexen Regelkanon in der Wohnungsgemeinnützigkeit an. Bei Sanierungen, die aus dem vorhandenen (und zukünftigen) Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht finanzierbar sind, kann dieser mit einer Mehrheit von 75% der Mieter:innen im erforderlichen Ausmaß angehoben werden. Mit einer Vollförderung der Mehrkosten für einkommensschwache Haushalte sollte es leichter fallen, die notwendige Mehrheit zustande zu bringen.

Mit Modell 5, „§ 4 MRG Sanierungsvereinbarung“, wurde auch für den in Bezug auf thermische Sanierungen schwer handhabbaren Altmietbestand (MRG-Vollanwendungsbereich) ein mögliches Procedere skizziert, das zwar wohnrechtlich funktioniert, wohl aber quantitativ von nur geringer Relevanz sein kann.

In Modell 6 wurden schließlich zwei Varianten der „Vollförderung von Einzelwohnungen“ aufgezeigt. Einfach umsetzbar ist die Subjektförderung für Geringverdiener:innen bei den zahlreichen Wohnungen mit fossiler Heizung in Gebäuden mit bestehendem Fernwärmeanschluss. Schwieriger zu handhaben sind Wohnungen in desolaten Häusern ohne oder nur mit Stromdirektheizung, für die die geförderte temporäre Zurverfügungstellung von Pelletseinzelöfen durch Sozialdienstleister vorgeschlagen wird.

Die sechs Modelle wurden schließlich hinsichtlich ihrer quantitativen Relevanz und der Leichtigkeit der Implementierung bewertet. Die größte Eignung für die Weiterverfolgung haben demnach das Modell 2 „Vollförderung von Fokus-Bauten“ und das Modell 6a „Vollförderung Einzelwohnungen bei vorhandenem Fernwärmeanschluss“.

Inhalt

Kurzfassung	3
Einleitung	10
1 Ausgangslage	13
1.1 Wohnversorgung einkommenschwacher Haushalte	13
1.2 Förderschiene „Sauber Heizen für Alle“	15
1.2.1 UFG-Rechtsrahmen.....	15
1.2.2 Basisförderung „Raus aus Öl und Gas“ Bund und Länder – Ein- und Zweifamilienhäuser.....	16
1.2.3 Basisförderung „Raus aus Öl und Gas“ Bund und Länder – Mehrfamilienhäuser.....	17
1.2.4 Zusatzförderung auf Landesebene	18
1.2.5 Sanierungsbonus.....	20
1.2.6 Abwicklung der „Sauber Heizen für Alle“-Förderung auf Länderebene.....	21
1.3 Für eine Koppelung geeignete Subjektförderungen für Geringverdienende.....	22
1.3.1 Sozialhilfe	23
1.3.2 Pensionsversicherung: Ausgleichszulage.....	24
1.3.3 AMS-Leistungen	25
1.3.4 Wohnbeihilfe	26
1.3.5 GIS-Gebühren Befreiung.....	27
2 Rahmenbedingungen der Heizungsumstellung.....	28
2.1 Rechtliche Bewertung der Heizungsumstellung in den Wohnrechtsregimen	28
2.2 Heizungsumstellung als „Erhaltung“ vs. „Verbesserung“	29
2.2.1 MRG	29
2.2.2 WGG.....	29
2.2.3 WEG Wege einer Vereinbarung.....	31
2.2.4 Reformvorhaben.....	33
2.3 Ansparung für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen	33
2.3.1 MRG	33
2.3.2 WGG.....	34
2.3.3 WEG	35
2.4 Duldung der Umstellung des Heizsystems	35
2.4.1 MRG	35
2.4.2 WGG.....	36
2.4.3 WEG	36
2.4.4 Reformvorhaben.....	38

2.5 Erreichung der Zielgruppe	39
2.6 Kurzdarstellung technische Optionen der Heizungsumstellung	40
2.7 Kurzdarstellung Kosten von thermischer Sanierung und Heizungsumstellung	41
3 Grundlagen der neuen Fördermodelle	45
3.1 Vorgaben aus dem Umweltförderungsgesetz	45
3.2 Übernahme von Regelungen der Förderschiene	
„Sauber Heizen für Alle“ – Eigenheime	46
3.3 Politische Rahmenbedingungen	46
3.4 Anspruchsberechtigung	47
3.4.1 Haushaltsbezogene Voraussetzungen	47
3.4.2 Inanspruchnahme von Objektförderung	47
3.4.3 Definition des Haushaltseinkommens	48
3.4.4 Einkommensgrenzen	48
3.4.5 Einkommensnachweis	49
3.4.6 Vereinfachter Nachweis der Anspruchsberechtigung	49
3.4.7 Vereinfachende haushaltsbezogene Rahmenbedingungen	50
3.4.8 Einmalige oder wiederkehrende Einkommensüberprüfung	50
3.4.9 Andere haushaltsbezogene Fördervoraussetzungen	51
3.4.10 Bescheidmäßige Erledigung	51
3.5 Gebäudebezogene Rahmenbedingungen	53
3.5.1 Energetische Ausgangslage	53
3.5.2 Thermischer Mindeststandard	53
3.5.3 Förderung thermischer Maßnahmen	54
3.5.4 Förderung sonstiger Maßnahmen	54
3.6 Kostenobergrenzen	54
3.6.1 Umlegung der Kosten	55
3.6.2 Maximale Kosten für die Heizungsumstellung	55
3.6.3 Maximale Subjektförderung für thermische Maßnahmen	55
3.7 Finanzierung der Maßnahmen	55
3.7.1 Verwendung eines angemessenen Teils aller	
gebäudebezogenen Rücklagen/EVB	55
3.7.2 Objektförderung	56
3.7.3 Subjektförderung	57
3.8 Datenschutz	58
3.9 Soziale Anlaufstelle	58
3.10 Vermeidung von Fehlförderungen	60
3.11 Maßnahmen für eine hohe Take-Up-Rate	61

3.12	Maßnahmen gegen Armutsfallen.....	64
3.13	Abwicklung.....	64
3.14	Implementierung.....	64
4	Die Fördermodelle.....	65
4.1	Modell „Investitionsförderung im Wohnungseigentum“	66
4.1.1	Ausgangslage	66
4.1.2	Eckpunkte des Fördermodells	67
4.1.3	Procedere.....	69
4.1.4	Herausforderungen.....	70
4.2	Modell „Vollförderung von Fokus-Bauten“	71
4.2.1	Ausgangslage	71
4.2.2	Eckpunkte des Fördermodells	71
4.2.3	Procedere.....	73
4.2.4	Herausforderungen.....	74
4.3	Modell „Vollförderung im Qualitätswettbewerb“	74
4.3.1	Ausgangslage	74
4.3.2	Eckpunkte des Fördermodells	74
4.3.3	Procedere.....	75
4.3.4	Herausforderungen.....	75
4.4	Modell „WGG-Sonderregelung zur Erhaltung“	76
4.4.1	Ausgangslage	76
4.4.2	Eckpunkte des Fördermodells	76
4.4.3	Procedere.....	77
4.4.4	Herausforderungen.....	78
4.5	Modell „§ 4 MRG Sanierungsvereinbarung“	79
4.5.1	Ausgangslage	79
4.5.2	Eckpunkte des Fördermodells	80
4.5.3	Procedere.....	80
4.5.4	Herausforderungen.....	81
4.6	Modell „Vollförderung Einzelwohnungen“	81
4.6.1	Ausgangslage	81
4.6.2	Eckpunkte Fördermodell 6a – Anschluss Fernwärme und Gebäudezentral- heizung.....	81
4.6.3	Eckpunkte Fördermodell 6b – Temporäre Einzellösung in desolaten Gebäuden	82
4.6.4	Procedere.....	83
4.7	Inanspruchnahme der Wohnbeihilfe der Länder	83

4.8 Zusammenfassende Bewertung der Modelle.....	84
4.8.1 Rechtliche Machbarkeit	84
4.8.2 Sonstige Aspekte der Machbarkeit.....	85
5 Anhang.....	86
5.1 Liste mit Interviewpartner:innen.....	86
5.2 Projektworkshops	86
Tabellenverzeichnis.....	87
Abbildungsverzeichnis.....	88
Literaturverzeichnis	89

Einleitung

In der laufenden Legislaturperiode ist es gelungen, die Bundesmittel für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands massiv auszuweiten. Darüber hinaus wurden große Anstrengungen unternommen, die ordnungs- und wohnrechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Als dritte Bedingung für eine erfolgreiche Wärmewende wurde die soziale Tangente bearbeitet, indem nach Wegen gesucht wurde, einkommensschwachen Haushalten eine Vollförderung für den Tausch des Heizungssystems angeeignet zu lassen („Sauber Heizen für alle“). Für Fördermaßnahmen zur thermischen Sanierung von Wohngebäuden wurden vom Bund für einkommensschwache Haushalte für 2023 bis 2026 insgesamt 570 Millionen Euro budgetiert. Aus pragmatischen Gründen wurde 2022 vorerst mit der Förderschiene für den Kesseltausch des Sektors der Eigenheime gestartet.

Für den Tausch des Heizkessels im mehrgeschossigen Wohnbau für Private („Raus aus Öl und Gas“) ist es wichtig, speziell einkommensschwache Haushalte im ausreichendem Ausmaß zu unterstützen, um die Dekarbonisierung durch den Umstieg auf klimafreundliche Heizanlagen voranzutreiben und das Ziel der Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen. Der grundsätzliche Bedarf dazu ist sehr hoch: Insgesamt werden in Österreich noch rund 1,5 Mio. Haushalte am Hauptwohnsitz fossil beheizt, über 900.000 Haushalte davon befinden sich in Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau (IIBW, 2022c). Rund 300.000 fossile Heizanlagen befinden sich in Haushalten mit Personen aus dem untersten Einkommensquintil, rund 220.000 dieser Heizkessel befinden sich in Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau (Sonderauswertung Umweltbundesamt).

Im Rahmen der IIBW-Studie zur langfristigen Finanzierung der Wärmewende“ („KlimaCent“, im Auftrag des BMK; s. IIBW, 2022c) wurde die Maßnahme folgendermaßen beschrieben: „Die Maßnahme zielt v.a. darauf ab, energie-/umweltpolitische und sozialpolitische Maßnahmen zu koppeln. In der bisherigen Umsetzung gelang es, die Förderung im Eigenheimbestand zu implementieren. Eine Ausweitung der Anspruchsberechtigung auf den Mehrwohnungsbau ist mit vielfältigen Barrieren konfrontiert, insbesondere hinsichtlich der Kostentragung der Sanierungsmaßnahmen. Eignung für Bestandssektoren: Sozialpolitische Zielgenauigkeit ist für alle Bestandssektoren unverzichtbar. Der Förderbarwert der Maßnahme ist, sofern der Prozess funktioniert, sehr hoch.“

Mit dem gegenständlichen Auftrag wurde vom BMK ein Konzept für drei Modelle zur Unterstützung von Investitionen für einen Kesseltausch im mehrgeschossigen Wohnbau für einkommensschwache Haushalte gemäß § 6 Abs. 2f Z 1c UFG“ gesucht, die auf Basis der aktuell geltenden rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen förder technisch vom Bund und den Ländern direkt umsetzbar sind und keiner rechtlichen Anpassungen bedürfen.

Aufgrund der im Rahmen der Arbeit aufgezeigten Komplexität in diesem Themenbereich wurden demgegenüber Modelle für alle Bestandssegmente des großvolumigen Wohnbaus entwickelt und hinsichtlich ihrer Tauglichkeit zur Förderung anhand folgender Faktoren ausgelotet:

- Berücksichtigung der unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den Bestandssektoren (Genossenschaftswohnungen, Gemeindewohnungen, private Mietwohnungen, Wohnungseigentum) hinsichtlich der Finanzierung der Heizungsumstellung;
- Entwicklung von Modellen der Subjektförderung unter Inanspruchnahme des bisherigen Modells der Basisförderung von Bund und Ländern; Untersuchung von deren Anwendbarkeit auf die unterschiedlichen Wohnrechtsregime;
- Entwicklung eines Förderkonstrukts innerhalb des § 6 Abs. 2f Z 1c UFG inkl. Identifikation der bestgeeigneten Vorgangsweise der Einkommensüberprüfung der Haushalte, der Förderungsabwicklung sowie hinsichtlich des Datenschutzes.

Der Erarbeitung dieser Modelle geht eine knappe Aufarbeitung relevanter Grundlagen voraus, insbesondere eine knappe Analyse der bestehenden Förderschiene „Sauber Heizen für Alle“ im Eigenheim-Sektor, eine ebenso knappe Analyse der Rahmenbedingungen des Heizungstauschs im großvolumigen Wohnbau in rechtlicher, finanzieller, technischer und Kosten-Hinsicht, differenziert nach den Wohnrechtsregimen private Mietwohnungen (MRG), gemeinnützige (WGG) und kommunale Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen (WEG). Für die untersuchten Modelle werden die ausschreibungsgemäßen vereinfachten Annahmen zugrunde gelegt. Es wird die Anwendbarkeit auf die verschiedenen Wohnrechtsregime bewertet, Aspekte der Förderabwicklung und des Datenschutzes analysiert und Anpassungsbedarf bei rechtlichen Rahmenbedingungen und Förderung aufgezeigt. Alle sechs vorgestellten Modelle kommen ohne wohnrechtliche Reformen aus. Ein wichtiger Grundsatz ist, dass die Förderung treffsicher sein soll, aber so einfach wie möglich zu implementieren und abzuwickeln ist.

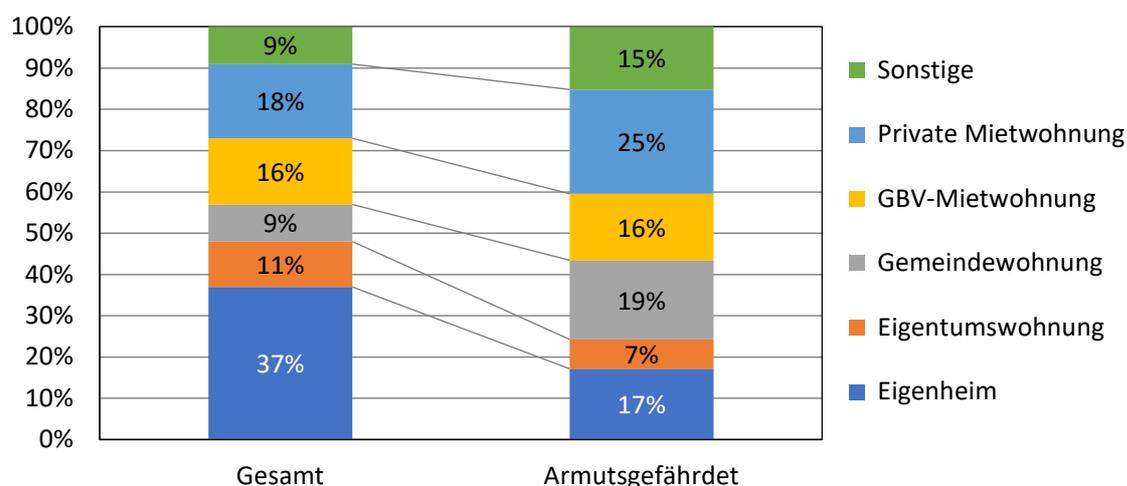
Trotz der grundsätzlichen Implementierbarkeit aller Modelle zeigten sich in der Diskussion bei mehreren von ihnen schwerwiegende Einschränkungen. Bei einzelnen zeichnete sich eine große Komplexität bei der Umsetzung ab, bei anderen verbleibende Rechtsunsicherheit, bei wieder anderen eine eher bescheidene quantitative Relevanz. Aufgrund einer Bewertung der Modelle nach direkter Umsetzungstauglichkeit und quantitativer Relevanz beschränkte sich die Anzahl an Modellen schließlich auf zwei Varianten.

1 Ausgangslage

1.1 Wohnversorgung einkommensschwacher Haushalte

Die Zielgruppe einkommensschwacher Haushalte lebt in allen Wohnungsbestandssegmenten, aber in anderer Verteilung als der Bevölkerungsdurchschnitt. Grafik 1 zeigt den Vergleich der armutsgefährdeten (<60% des Medianeinkommens) zur Gesamtheit der Haushalte. Erwartungsgemäß spielen Gemeindewohnungen bei Geringverdienern eine wesentlich größere Rolle als im Bevölkerungsdurchschnitt (19% vs. 9%, das sind ca. 120.000 Haushalte). Ein größeres Gewicht haben aber auch private Mietwohnungen (25% vs. 18% = ca. 160.000 Haushalte), während der Anteil bei GBV-Mietwohnungen gleich hoch ist (16% = ca. 100.000 Haushalte). Armutsgefährdete Haushalte leben aber auch in großer Zahl im Eigentum, wenngleich in nur halber Häufigkeit wie die Gesamtbevölkerung (24% vs. 48% = ca. 160.000 Haushalte). Armutsgefährdete Haushalte machen ca. 16% der Gesamtbevölkerung aus. Die dargestellten Anteilswerte sind fast ident mit dem untersten Einkommens-Quintil, also den einkommensschwächsten 20% der Bevölkerung, die Zielgruppe der Förderschiene „Sauber Heizen für Alle“ sind.

Abbildung 1: Haushalte nach Bestandsverhältnissen, Durchschnitt und Armutsgefährdete

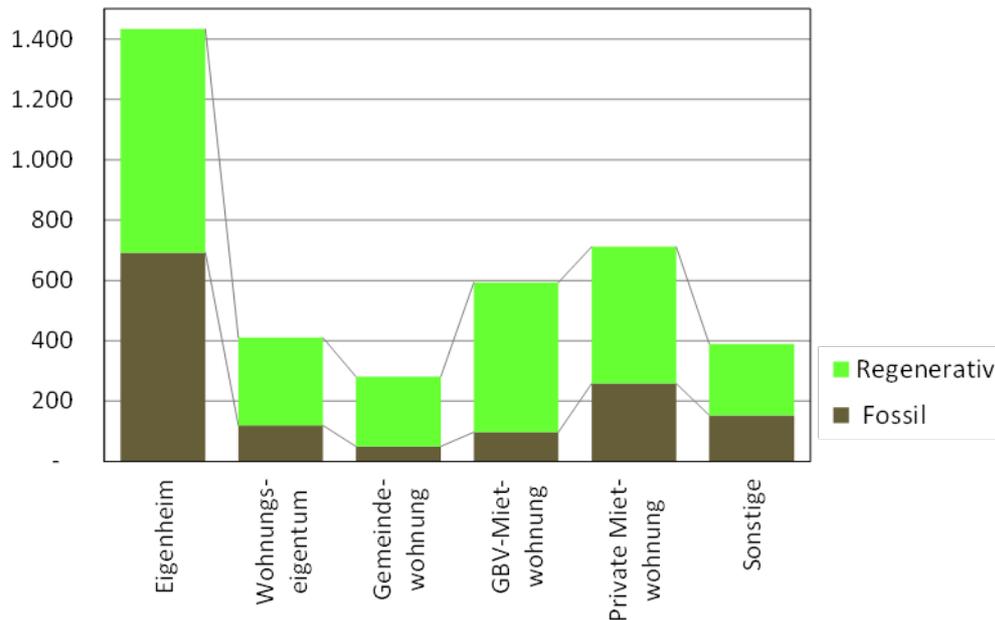


Anmerkung: „Armutsgefährdet“ = <60% des Median-Äquivalenzeinkommens

„Sonstige“ = Werkwohnungen, kostenlos mitwohnende Haushalte (z.B. ältere Angehörige)

Quellen: Statistik Austria EU-SILC 2021.

Abbildung 2: Rechtsverhältnis nach Energieträger (Österreich) - Anzahl der Haushalte in 1000.



Anmerkung: Spätere Auswertungen anderer Quellen zeigen, dass bei EU-SILC der Anteil fossil beheizter Wohnungen erheblich unterbewertet ist.

Quellen: IIBW & Umweltbundesamt (2020); EU-SILC 2017, 2018, 2019 (Dreijahresdurchschnitte) – Sonderauswertung, Umweltbundesamt Juni 2020.

Hinsichtlich des Anteils unterschiedlicher Energieträger für die Raumwärme zeigen frühere Auswertungen von EU-SILC und Mikrozensus eine deutliche Unterschätzung bei fossil beheizten Wohnungen, v.a. aufgrund der statistischen Methodik der Zuordnung von „unbekannt“ zu „Fernwärme“. Gemäß einer EU-SILC-Sonderauswertung 2017-2019 standen einem Gesamtdurchschnitt von 35% fossil beheizter Wohnungen 47% der Eigenheime, 35% der privaten Mietwohnungen, 29% der Eigentumswohnungen, aber unter 20% der Gemeinde- und GBV-Mietwohnungen gegenüber. Bei bestehenden Eigenheimen haben Öl und Gas ein ähnliches Gewicht, bei den Geschoßwohnungen überwiegt Gas bei Weitem (IIBW & Umweltbundesamt, 2020). Gemäß der Mikrozensus-Sonderauswertung „Energieeinsatz der Haushalte“ (2019/2020) haben Wien, Vorarlberg, Niederösterreich und Tirol deutlich überdurchschnittlich hohe Anteile an fossil beheizten Wohneinheiten.

Gemäß EU-SILC zeigt das unterste Einkommensquintil einen etwas geringeren Anteil fossil beheizter Wohnungen als das mittlere Quintil (IIBW & Umweltbundesamt, 2020). In der angeführten Quelle wurde keine Auswertung nach Bestandsverhältnissen durchgeführt. Doch

ist die Schlussfolgerung naheliegend, dass der niedrigere Anteil v.a. auf den geringeren Stellenwert von Geringverdienern in Eigenheimen zurückzuführen ist und im Geschloßwohnbau die Anteile ähnlich dem Gesamtdurchschnitt sind.

1.2 Förderschiene „Sauber Heizen für Alle“

1.2.1 UFG-Rechtsrahmen

Im Umweltförderungsgesetz UFG § 6 Abs. 2f Z 1c wurde eine Unterstützung einkommensschwacher Haushalte für die Abdeckung erhöhter Kosten infolge von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen und für den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen festgelegt. Für die Unterstützung einkommensschwacher Haushalte sind auf Bundesebene von 2023-2026 gemeinsam für die beiden Schienen Ein- und Zweifamilienhäuser und den mehrgeschossigen Wohnbau € 570 Mio. budgetiert. Die Mittelbereitstellung setzt laut UFG voraus, dass diese an einschlägige Förderungen der Bundesländer gebunden ist, wobei die Bundesländer nachweisen müssen, dass keine Landesmittel durch die Bundesmittel substituiert werden.

Am 3.1.2022 wurde eine erste Förderschiene zu „Sauber Heizen für Alle“ für einkommensschwache Eigentümer:innen im Ein-, Zweifamilien- und Reihenhaushaus gestartet und mit € 140 Mio. bis 2022 dotiert. Mit Stand 5.12.2022 war ein Fördervolumen von € 35,7 Mio. durch bisherige Registrierungen und Antragstellungen gebunden (Information KPC).

Die Gewährung der Förderung ist an folgende Voraussetzungen gebunden:

- Zweckgebundener Einsatz der Mittel für die Investition in ein erneuerbares Heizungssystem und/ oder eine thermische Gebäudesanierung;
- Inanspruchnahme von Förderungen aus der Sanierungsoffensive und der korrespondierenden Landesförderungen (Raus-aus-Öl-und-Gas);
- Die Kriterien der Sozialförderungen dürfen nicht zu einer Reduktion der eingesetzten Landesfördermittel führen (keine Kompensation durch Unterstützungsvolumen).

In Abhängigkeit der Heizungsart gibt es Grenzen für die maximale Förderung (Stand: 2023), wobei im Fall des 3. Einkommensdezils nur 75% der Kosten gefördert werden. Die Förderung setzt sich dann zusammen aus der Basisförderung des Bundes „Raus aus Öl und Gas“

(€ 7.500-), der Basisförderung des jeweiligen Bundeslandes, welche zumindest € 3.500 ausmacht, sowie der Zusatzförderung des Bundes, welches die restlichen Kosten abdeckt.

Tabelle 1: Maximale Förderung nach Heizungsart

Heizungsart	Förderobergrenze
Anschluss Fernwärme	€ 24.688
Installation Pellet- oder Hackgutkessel	€ 31.375
Installation Scheitholzessel	€ 26.063
Installation Luft/Wasser Wärmepumpe (WP)	€ 22.188
Installation Erdwärme/Wasser bzw. Wasser/Wasser (WP)	€ 32.563

1.2.2 Basisförderung „Raus aus Öl und Gas“ Bund und Länder – Ein- und Zweifamilienhäuser

Bereits seit 2019 läuft auf Bundesebene die Förderschiene „Raus aus Öl und Gas“. Förderungsfähig ist dabei der Ersatz eines fossilen Heizungssystems (Öl, Gas, Kohle/Koks-Allesbrenner und Strom-betriebene Nacht- oder Direktspeicheröfen) durch ein neues klimafreundliches Heizungssystem (Fernwärme, Wärmepumpen, Pellets- und Holzheizungen), wobei ein Vorrang für die Fernwärme gegeben ist. 2021 erfolgte eine Ausweitung des Förderumfangs.

Förderungsanträge können von (Mit-)Eigentümer:innen, Bauberechtigten oder Mieter:innen eines Ein-/Zweifamilienhauses oder Reihenhauses eingereicht werden. Die Förderhöhe von Seiten des Bundes beträgt derzeit 50% der Kosten, aber maximal € 7.500, wobei weitere Zuschläge von bis zu € 3.500 möglich sind. Diese Zuschläge gibt es für den Ersatz einer Gasheizung (€ 2.000) und dem Einbau einer Thermischen Solaranlage (€ 1.500).

Neben der Bundesförderung können zusätzlich Landes- und vereinzelt Gemeindeförderungen beantragt werden. Die Förderhöhe in den einzelnen Bundesländern ist sehr unterschiedlich und reicht von € 2.200 (Burgenland) bis € 6.000 (Kärnten, für Pelletsanlagen).

1.2.3 Basisförderung „Raus aus Öl und Gas“ Bund und Länder – Mehrfamilienhäuser

Für Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten gibt es eine eigene Förderschiene, die auch Kosten der Zentralisierung (Ausstieg Gasetagenheizungen) mitberücksichtigt.

Gemäß KPC-Homepage handelt es sich bei der Förderung um eine „De-minimis“-Beihilfe. Das heißt, dass im Rahmen der Antragstellung geklärt werden muss, ob es sich bei dem Antragsteller um einen Wettbewerbsteilnehmer handelt oder nicht – danach kommt das EU Beihilfenrecht zur Anwendung oder nicht.

Mit dieser Förderung können bis zu 50% der förderbaren Kosten gefördert werden. Die Kombination dieser Bundesförderung mit Landesförderungen ist möglich. Der Umfang der Förderung ist in Tabelle 3 ersichtlich.

Für ein Objekt mit 40 Wohnungseinheiten (2.000 m² Wohnfläche, 100 kW Heizleistung) ist von einer wie in Tabelle 3 angeführten Gesamtförderung je Wohnung auszugehen, wobei zusätzlich die Förderung aus Landesmitteln möglich ist.

Es ist gut ersichtlich, dass die möglichen Förderungen weit streuen, wobei es in einigen Fällen aufgrund der De-minimis-Regelung auch Null sein kann.

Tabelle 2: Förderhöhe in Abhängigkeit der Heizleistung und der Randbedingungen

Leistung	Ersatz Heizung	Zuschlag Ersatz Gas oder Ortskern	Gesamt
< 50 kW	€ 7.500	€ 2.000	€ 9.500
50 bis 100 kW	€ 12.000	€ 3.200	€ 15.200
< 100 kW	€ 15.000	€ 4.000	€ 19.200
Je neu angeschlossene Wohnung (Zentralisierung):			€ 3.000
Zuschlag Gasersatz oder Ortskern Fernwärme:			€ 600

Quellen: KPC, e7

Tabelle 3: Förderhöhe in Abhängigkeit der Heizleistung und den Randbedingungen

Ausgangslage	Umstieg	Förderung je Wohnung
Ölzentralheizung	Fernwärme	€ 375
Gaszentralheizung	Fernwärme	€ 475
Gasetagenheizung	Fernwärme	€ 4.075
Gaszentralheizung	Wärmepumpe	€ 475
Gasetagenheizung	Wärmepumpe	€ 4.075

Quellen: KPC, e7

1.2.4 Zusatzförderung auf Landesebene

Die Bundesförderung kann mit Fördermitteln auf Landesebene kombiniert werden. In Folge wird exemplarisch für einzelne Bundesländer die mögliche Zusatzförderung und deren Bedingungen aufgezeigt.

Wien

In Wien kann der Heizungstausch in der Wohnbauförderung entweder in Verbindung mit thermischen Sanierungsmaßnahmen oder als Einzelmaßnahme gefördert werden.

Nur Heizungstausch

Bei einem reinen Heizungstausch gibt es einen Einmalzuschuss von 35% der förderbaren Kosten. Innerhalb von Fernwärmeversorgungsgebieten ist jedoch ein Vorrang der Fernwärme gegenüber anderen umweltfreundlichen Systemen gesetzlich vorgesehen (Fernwärme Vorrang), während außerhalb des Fernwärmegebiets eine Wirtschaftlichkeitsüberprüfung (WWFSG § 39 Abs. 1 und 2) die Förderung anderer Optionen häufig ausschließt, sofern nicht noch zusätzliche Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getroffen werden.

Die förderbaren Kostenhöhen ermitteln sich gemäß §3 der Sanierungsverordnung aktuell aus einem Sockelbetrag von 700 €/m² Nutzfläche und einem maximalen Zuschlag vom 360 €/m² Nutzfläche für außergewöhnliche Erschwernisse und ökologische Maßnahmen. In so

einem Fall ist mit den 50% Bundesförderungen und der Förderung von 35% einen Gesamtförderungen von bis zu 85% der förderbaren Kosten möglich.

Umfassende thermisch-energetische Sanierung

Es kann auch eine Kombination mit einer Förderung für thermische Sanierungsmaßnahmen erfolgen. In diesem Fall ist die Förderhöhe abhängig vom erreichten HWB nach der Sanierung:

1. Bei umfassenden thermischen Sanierungsmaßnahmen wird für die Ermittlung der Förderhöhe das Verhältnis zum Niedrigstenergiegebäude bzw. bei einer Verbesserung der Effizienz des Heizungssystems der erreichte Wert des Gesamtenergieeffizienzfaktors herangezogen. Je nach erzieltm Wert erreichen nicht-rückzahlbare Beiträge ein Ausmaß von 60 bis 190 €/m² Nutzfläche bzw. 25 bis 40% der förderbaren Kosten.
2. Bei der sog. Deltaförderung ermittelt sich die Förderhöhe auf Basis der erzielten Einsparung des Heizwärmebedarfs vor und nach Sanierung. Die Förderhöhen betragen 30 bis 140 €/m² Nutzfläche bzw. 20 bis 30% der Kosten.

In beiden Fällen gibt es für den Heizungstausch in Richtung hocheffizienter alternativer Systeme einen nicht rückzahlbarer Beitrag von 50 €/m² (maximal 40% des Investments).

In so einem Fall ist beim Heizungstausch mit den 50% Bundesförderungen und der Förderung von 40% eine Gesamtförderung (der förderbaren Kosten) von bis zu 90% möglich.

Im Falle der gleichzeitigen Durchführung von thermischen Sanierungsmaßnahmen und eines Heizungstausches wird in der Regel in Abstimmung mit dem Wohnfonds Wien als prüfende Stelle die jeweils für den Förderungswerber günstigere Förderung berücksichtigt.

Niederösterreich

Unter der Schiene „Heizöl Raus“ gibt es in Niederösterreich nur eine Förderung für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser, aber keine eigene Schiene für den großvolumigen Wohnbau.

Förderungen für den Heizungstausch sind nur im Rahmen einer Gesamtsanierung mit der Erreichung maximaler HWB-Werte entsprechend einem Punktesystem möglich. Dazu muss der HWB-Wert in der Größenordnung von unter 35 kWh/m² a liegen, was nahe an den Neubau-Standard herankommt.

In Niederösterreich ist somit eine Heizungstauschförderung im großvolumigen Wohnbau nur im Rahmen einer zeitgleichen Gesamtsanierung möglich

Tirol

Im Bundesland Tirol gibt es für den Ausstieg aus fossilen Energieträgern bis zu drei Fördergeber, und zwar das Land Tirol, die Stadt oder Gemeinde (z.B. Stadt Innsbruck) sowie die TIWAG (Tiroler Wasserkraft AG), die den Umstieg auf Wärmepumpe fördert. Nachfolgend wird lediglich auf die Landesförderung eingegangen.

Die Kosten für die Adaptierung und Verbesserung des Wärme- und/oder Warmwasserverteilsystems (z.B. Speicher, Pumpen, Dämmungen, Heizkörpertausch, Niedertemperaturverteilung und selbstregulierende Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur in den Räumen oder Bereichen) sind förderbar. Somit ist auch die Zentralisierung von Gasetagenheizungen förderbar.

Durch die Wohnhaussanierung Tirol wird der Umstieg auf Fernwärme mit bis zu 30% Einmalzuschuss oder 40% Annuitätenzuschuss gefördert. Für Biomasseanlagen und Wärmepumpen gibt es eine Förderung mit bis zu 25% Einmalzuschuss oder 35% Annuitätenzuschuss.

Als maximal förderbare Kosten gelten 1.100 €/m² mit maximal förderbaren Wohnungsgrößen in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße. Ein Mindeststandard bei der thermischen Qualität der Hülle ist nicht gefordert.

1.2.5 Sanierungsbonus

Neben der Objekt-Förderschiene „Raus aus Öl und Gas“ kann auch die Objekt-Förderschiene „Sanierungsscheck“ sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser genutzt werden.

Es gelten hier jedoch nur thermische Maßnahmen als förderbar: Dämmung der Außenwände, Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches, Dämmung der untersten Geschoßdecke bzw. des Kellerbodens, Sanierung bzw. Austausch der Fenster und Außentüren sowie Dach- und Fassadenbegrünungen. Um die Förderung zu erreichen, müssen durchaus ambitionierte HWB-Grenzwerte in Abhängigkeit des V/A-Verhältnisses erreicht werden. Die Förderhöhe beträgt im großvolumigen Bereich 100 €/m² Wohnnutzfläche, wobei sich bei Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen für die Dämmung die Förderung auf 175 €/m² erhöht.

Eine Kombination mit Landesförderungen ist möglich, wobei in diesem Fall die Förderung des Heizungstausches rein über die Landesförderungen erfolgt.

1.2.6 Abwicklung der „Sauber Heizen für Alle“-Förderung auf Länderebene

Nur ein Teil der Länder setzt die Förderung über ihre Wohnbeihilfenstellen, die meist Teil der Wohnbauförderungsabteilungen sind, um, mehrere über die Energie- oder Umweltressorts (OÖ, Vbg.). In der Steiermark wurden in der Wohnbauförderungsabteilung neue Kapazitäten aufgebaut, nachdem Mitte der 2010er Jahre die Wohnbeihilfe mit der Sozialhilfe in der Sozialabteilung fusioniert worden ist („Wohnunterstützung“). In NÖ ist die Abwicklung bei der für die Kesseltauschförderung in Eigenheimen zuständigen Abteilung angesiedelt.

1.3 Für eine Koppelung geeignete Subjektförderungen für Geringverdienende

Die nachfolgenden Ausführungen dienen dem Zweck, die Eignung von verschiedenen Transferleistungen zum Nachweis der Anspruchsberechtigung für eine „Sauber Heizen für Alle“-Subjekt-förde-rung zu klären.

In Tabelle 4 sind die Reichweiten der verglichenen Förderungen an der Gesamtbevölkerung dargestellt. Die Analyse von Sozialhilfe, Pensionsversicherung, AMS-Leistungen, Wohnbeihilfe, GIS-Gebüh-ren Befreiung zeigt deren Eignung, um das einkommensschwächste Dezil der Bevölkerung erreichen zu können, nicht jedoch das zweite und höhere Einkommensde-zile.

Ein blinder Fleck der verglichenen Subjektförderungen liegt bei Personen mit geringem Erwerbseinkommen, aber ohne Sozialhilfe-Bezug: Diese Personen werden bei zahlreichen Transferleistungen aus-geschlossen und verfügen dennoch über Einkommen unter der Ar-mutsgefährdungsschwelle. Die Wohn--beihilfe ist die einzig beschriebene Transferleistun-gen, die diese Personengruppe zu einem gewissen Teil abdecken kann. Alle Transferleistun-gen leiden unter einer hohen Non-take-up Rate (s. unten).

Tabelle 4: Durchsatz von Transferleistungen

Transferleistung	Bevölkerungsdurchsatz
BMS und Sozialhilfe	ca. 2%
Ausgleichszulage zur Pension	ca. 2%
AMS	ca. 3%
Wohnbeihilfen	ca. 3,5%
GIS-Befreiung	ca. 7,3%

Quellen: IIBW; Stand 2021 oder letztverfügbar.

1.3.1 Sozialhilfe

Die Sozialhilfe ersetzt seit 2019 die bis dahin geltende bedarfsorientierte Mindestsicherung. Manche Bundesländer halten weiterhin an ihren Mindestsicherungssystemen fest (W, B, T). In der Steiermark gibt es seit 2021 die Sozialunterstützung. Vereinfachend wird im Weiteren für alle Bundesländer von „Sozialhilfe“ gesprochen. Aufgrund mehrfacher Reformen sank die Zahl der Bezieher:innen in den letzten Jahren. Mehrfach wurden Teile der Gesetzgebung als verfassungswidrig aufgehoben, zuletzt im März 2023. Die Sozialhilfe als letztes subsidiäres soziales Netz kombiniert das Bundes-Sozialhilfe-Grundsatzgesetz mit den länderspezifischen Ausführungsgesetzen. Dies führt dazu, dass die Umsetzung der Sozialhilfe länderspezifisch starke Unterschiede aufweist: Wie in Tabelle 6 dargestellt zeigen sich die Unterschiede bereits an den Gesetzes-Bezeichnungen und setzen sich in der Ausgestaltung der Leistungen fort (Pratscher, 2022a).

Tabelle 5: Förderhöhe in Abhängigkeit der Heizleistung und der Randbedingungen

Bundesland	Bezeichnung Ausführungsgesetz	Maximaler Lebensunterhalt / Wohnbedarf*	Maximaler Auszahlungsbetrag)
Wien	Wiener Mindestsicherungsgesetz	€ 790,23 / € 263,41	€ 1.053,64
Niederösterreich	NÖ Sozialhilfe Ausführungsgesetz	€ 632,18 / € 421,46	€ 1.053,64
Salzburg	Salzburger Sozialunterstützungsgesetz	€ 632,18 / € 660,- b)	€ 1.292,18 b)
Steiermark	Steiermärkisches Sozialunterstützungsgesetz	Aufteilung nicht vorhanden c)	€ 1.264,37 c)
Oberösterreich	OÖ Sozialhilfe-Ausführungsgesetz	Aufteilung nicht vorhanden d)	€ 1.053,64
Kärnten	Kärntner Sozialhilfegesetz 2021	€ 790,23 / € 263,41	€ 1.053,64
Burgenland	Burgenländisches Mindestsicherungsgesetz	Aufteilung nicht vorhanden e)	€ 1.054,-
Tirol	Tiroler Mindestsicherungsgesetz	€ 790,23 / € 639,- f)	€ 1.429,23 f)
Vorarlberg	Sozialleistungsgesetz	€ 632,18 / € 650,-	€ 1.282,18

- a) In einem Ein-Personenhaushalt ohne Zuschläge (z.B. Behindertenbonus, Kinderbetrag etc.).
- b) In Salzburg gelten Bezirksweise gedeckelte Beträge für höchstzulässigen Wohnaufwand, in der Stadt Salzburg liegt dieser bei max. € 660.
- c) Steiermark unterscheidet nicht zwischen Lebensunterhalt und Wohnbedarf, zusätzlich kann eine 20%ige Wohnkostenpauschale gewährt werden.
- d) Oberösterreich unterscheidet nicht zwischen Lebensunterhalt und Wohnbedarf, bei geringem oder nicht vorhandenen Wohnkosten kann die Sozialhilfe aber um bis zu 251,82€ reduziert werden.
- e) Burgenland unterscheidet zwischen Lebensunterhalt und Wohnbedarf, bei geringem oder nicht vorhandenen Wohnkosten kann der sog. Mindestbetrag um bis zu 25% reduziert werden.
- f) In Tirol gelten Bezirksweise gedeckelte Beträge für höchstzulässigen Wohnaufwand, in Innsbruck liegt dieser bei max. € 639.

Quellen: Sozialhilfe Ausführungsgesetze, und -Verordnungen der Länder, IIBW, Stand 03.2023

Die Sozialhilfe wird 12-mal jährlich ausbezahlt. Sie ergibt sich aus dem Ausgleichszulagenrichtsatz (vgl. Kapitel 1.3.2) und gliedert sich in Lebensunterhalt und Wohnbedarf. Wie in Tabelle 5 ersichtlich, vollziehen die Bundesländer diese Trennung in unterschiedlichen Teilen (W, NÖ, S, K, T, V) oder gar nicht, stattdessen wird die Leistung gesamt ausbezahlt (ST, OÖ, B). Länder haben auch die Möglichkeit, das Gesetz zu ergänzen: Tirol hat etwa als einziges Bundesland ein Zuweisungsrecht verankert, laut dem die zuständige Behörde Bezieher:innen eine Unterkunft zuweisen kann.

2021 bezogen im Jahresdurchschnitt knapp 200.000 Personen Sozialhilfe, was etwas über 2,2% der Gesamtbevölkerung entspricht (Pratscher, 2022a). Die Sozialhilfe erreicht damit nur einen kleinen Teil der beabsichtigten Reichweite der Förderschiene. Als zusätzliches Problem gilt die Non-Take-up Rate, also die Nicht-Inanspruchnahme der Förderung, laut der etwa ein Drittel der Anspruchsberechtigten durch die Sozialhilfe nicht erfasst sind (Heuberger, 2021; s. Kapitel 3.11).

1.3.2 Pensionsversicherung: Ausgleichszulage

Pensionist:innen mit geringer Pension und rechtmäßigem Aufenthalt in Österreich haben Anspruch auf eine Ausgleichszulage. Diese Zulage erhöht den individuellen Pensionsanspruch auf den Ausgleichszulagenrichtsatz, der 2023 für Alleinstehende monatlich € 1.110,26 beträgt. Die Ausgleichszulage wird 14-mal jährlich ausbezahlt und ist sozialversicherungspflichtig. Laut Statistik Austria bezogen Ende 2021 knapp 195.000 Personen eine Ausgleichszulage. Das sind ca. 2% der Bevölkerung.

1.3.3 AMS-Leistungen

Leistungen aus der Arbeitslosenversicherung bemessen sich anhand des vorhergegangenen Einkommens und sind auf 55% des Ausgangsbetrags gedeckelt. Laut Statistik Austria bezogen 2022 im Jahresdurchschnitt ca. 109.000 Personen Arbeitslosengeld. Der durchschnittliche Tagsatz betrug € 35,89, was einem Monatseinkommen von € 1.077 entspricht.

Nach 52 Wochen durchgängigen Bezug endet der Anspruch auf Arbeitslosengeld, stattdessen kann Notstandshilfe beantragt werden. Notstandshilfe kann für 52 Wochen gewährt und wiederholt beantragt werden. Die Höhe der Leistung wird anhand unterschiedlicher Faktoren (Bezugshöhe und -dauer von AMS-Geld, Nebeneinkommen u.a.) berechnet und beträgt im besten Fall 92% des zuvor bezogenen Arbeitslosengelds. Laut Statistik Austria bezogen 2021 im Jahresdurchschnitt ca. 176.000 Personen Notstandshilfe, der durchschnittliche Tagsatz betrug € 29,91, was einem Monatseinkommen von € 897,30 entspricht.

Da es bei den AMS-Leistungen – im Gegensatz zur Pensionsversicherung (s. Kapitel 1.3.2) – keinen Mindestbetrag gibt, der zur Auszahlung kommt, beziehen viele Bezieher:innen von AMS-Leistungen auch Sozialhilfe: Sog. „Aufstocker“ erhalten Sozialhilfe, wobei AMS-Leistungen als Einkommen angerechnet werden. 2021 lag der Anteil von „Aufstockern“ mit AMS-Leistungen bei 38% der Sozialhilfe-Bezieher:innen. Insgesamt hatten 52% der Sozialhilfe-Bezieher:innen anrechenbare Einkommen, etwa in Form von AMS-Leistungen, Erwerbseinkommen, Kinderbetreuungsgeld o.ä. (Pratscher 2022b).

Bezieher:innen von AMS-Leistungen befinden sich überwiegend in finanziell prekären Verhältnissen: Bestenfalls beträgt das Einkommen 55% des letzten Einkommens, bei länger andauernder Arbeitslosigkeit weniger. Der Nachweis über den Bezug von AMS-Leistungen kann daher als treffsichere Zugangsvoraussetzung eingestuft werden. Die Treffsicherheit kann durch die Festlegung einer Mindestbezugsdauer beim Arbeitslosengeld erhöht werden, da friktionelle und saisonale Arbeitslosigkeit dadurch ausgeschlossen werden kann. Da nur etwa 3% der Bevölkerung im Jahresdurchschnitt AMS-Leistungen beziehen, kann nur ein Teil der im Rahmen der „Sauber Heizen für Alle“ beabsichtigten Reichweite erreicht werden.

1.3.4 Wohnbeihilfe

Die Wohnbeihilfe zielt darauf ab, einkommensschwache Haushalte bei den Wohnkosten zu unterstützen. Dafür knüpft die Wohnbeihilfe direkt bei den Haushalten an und wird einkommensabhängig als Geldleistung zur Unterstützung des laufenden Wohnungsaufwands ausbezahlt. Die Wohnbeihilfe liegt in der Zuständigkeit der Länder und weist große Unterschiede auf, obwohl die Grundkonzeption der Wohnbeihilfe in allen Bundesländern gleich ist: Wohnung und Haushalt müssen gewissen Anforderungen entsprechen, dann wird die Höhe der Wohnbeihilfe aus dem anrechenbaren abzüglich des zumutbaren Wohnaufwands errechnet. Es gibt aber zahlreiche Unterschiede zwischen den Ländern, von der Förderhöhe, über Fördervoraussetzungen bis zu Fördersparten (geförderte/private Mietwohnungen) (IIBW 2023; IIBW 2010-2022). Insgesamt ist der Bezieher:innen-Kreis der Wohnbeihilfe rückläufig. 2021 wurde mit 144.000 Haushalten ein neuer Tiefstand erreicht (IIBW, 2022c). In den vergangenen Jahren versuchten die meisten Bundesländer, die Ausgaben der Wohnbeihilfe zu reduzieren oder stabilisieren, wodurch auch der rückläufige Trend erklärt werden kann. Um die Folgen der starken Teuerung seit 2022 abzumildern, wurden die Leistungen der Wohnbeihilfe in einigen Bundesländern ausgebaut, wodurch in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Bezieher:innen zu rechnen sein dürfte.

Es sind keine Daten zu Wohnbeihilfe beziehenden Haushalten nach Bestandsegmenten verfügbar. Jedoch ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Teil in Mietwohnbauten (kommunal, GBV, privat) lebt.

Die Anspruchsvoraussetzungen der Wohnbeihilfe umfassen neben dem Einkommen auch die spezifische Wohnsituation des Haushalts und die wohnspezifischen Ausgaben, die jedoch nur teilweise anerkannt werden (anrechenbarer Wohnungsaufwand, s. oben). Dies kann dazu führen, dass Haushalte mit geringer Miete oder unzureichender Wohnqualität keine Wohnbeihilfe beziehen können, obwohl sie über ein nur geringes Haushaltseinkommen verfügen. In einigen Bundesländern erhalten BMS- und Sozialhilfebezieher:innen keine Wohnbeihilfe. Diese Gegebenheiten und die länderweise großen Unterschiede der Wohnbeihilfe sind Gründe, die gegen die bundesweite Nutzung als Fördervoraussetzung sprechen. Die Reichweite ist mit 144.000 Haushalten, das sind bei durchschnittlichen Haushaltsgrößen ca. 315.000 Personen oder 3,5% der Bevölkerung, jedoch verhältnismäßig hoch. Auch wenn die Wohnbeihilfe nur bedingt als Zugangsvoraussetzung geeignet ist, bieten sich die Wohnbeihilfe abwickelnden Stellen der Länder aufgrund ihrer Expertise, Methodik (inkl. Software) und personellen Ressourcen für die Abwicklung der Förderschiene an (s. Kapitel 3.13).

1.3.5 GIS-Gebühren Befreiung

Die Befreiung von der GIS(Rundfunk)-Gebühr baut auf dem Nachweis des Bezugs von Sozialleistungen auf. Folgende Nachweise können als Gründe für die Befreiung herangezogen werden: AMS-Leistungen; Gehörlosigkeit; Beihilfe zum Kinderbetreuungsgeld; Nachweise der sozialen Hilfsbedürftigkeit (z.B. Rezeptgebührenbefreiung, Zivildienstleistende, Personen in Grundversorgung etc.); Sozialhilfe-Bezieher:innen ; Pensionsleistungen; Pflegegeldbezug; Studien- und Schülerbeihilfe.

Zusätzlich darf das Haushaltseinkommen den BEFREIUNGSRICHTSATZ nicht überschreiten. 2023 beläuft sich dieser bei einem Ein-Personen-Haushalt auf € 1.243,49. Neben den GIS-Gebühren kann nach diesem Modell auch eine Befreiung der Erneuerbaren-Förderkosten gemäß §72 EAG sowie ein Zuschuss zum Fernsprechentgelt gewährt werden. Zusätzlich wickelt die Bundesregierung seit 2023 auch einen 75%-Abschlag der Netzkosten für GIS-befreite Haushalte ab. Die ABWICKLUNGSSTELLE GIS GMBH übernimmt also in zunehmendem Ausmaß Dienstleistungen zur Überprüfung der Anspruchsberechtigung von Transferleistungen des Bundes.

Insgesamt sind etwa 300.000 Haushalte von den GIS-Gebühren befreit, das beträgt bei durchschnittlichen Haushaltsgrößen ca. 657.000 Personen oder 7,3% der Bevölkerung (Brandtner, Fidler 2022). Nachteilig ist, dass Personen ohne einen der angeführten Nachweise, aber einem Einkommen unter dem angeführten Richtsatz, z.B. aufgrund von niedrigem Erwerbseinkommens, keinen Anspruch auf GIS-Befreiung haben. Es ist auch mit einer hohen Dunkelziffer an Haushalten, die Anspruch auf Befreiung hätten, die GIS aber nicht angemeldet haben, auszugehen. Dies dürfte auf Haushalte mit Migrationshintergrund oder multiplen Problemlagen überproportional zutreffen.

Im März 2023 präsentierte die Bundesregierung in Reaktion auf ein diesbezügliches VfGH-Urteils die Reform der GIS-Gebühr und eine Umwandlung in eine Haushaltsabgabe. Auch nach der Reform soll die Möglichkeit zur Befreiung ohne große Änderungen weiter bestehen. Zukünftig sollen ca. 400.000 Haushalte mehr von der Abgabe umfasst sein, wobei vermutlich auch der Anteil der Befreiungen steigen dürfte: In der Praxis zeigt sich, dass viele Haushalte mit geringem Einkommen oft jahrelang weder GIS-registriert noch befreit sind.

2 Rahmenbedingungen der Heizungsumstellung

2.1 Rechtliche Bewertung der Heizungsumstellung in den Wohnrechtsregimen

Das Wohnrecht ist komplex. Neben dem allgemeinen Zivilrecht (ABGB) kommen das Mietrechtsgesetz (MRG), das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zur Anwendung. Darüber hinaus bestehen große Überschneidungsflächen zwischen den Wohnungsbestandssegmenten:

- Für selbst genutzte Eigenheime sind keine der Wohngesetze anwendbar. Bei Vermietung gilt das ABGB (Ausnahme vom Anwendungsbereich des MRG).
- Für private Mietwohnungen gilt grundsätzlich das MRG, unterschieden zwischen Vollanwendungsbereich (Baujahr vor 1953 sowie Mietobjekte, welche unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden, vermietete Eigentumswohnungen vor 1945) und Teilanwendungsbereich (Baujahr nach 1953/1945, etliche Ausnahmen). Hinsichtlich Anwendung des Voll- oder Teilanwendungsbereichs gelten Stichtagsregelungen. Bei Parifizierung und Verkauf auch nur einer einzigen Wohnung pendelt das gesamte Gebäude ins WEG, was allerdings keine Auswirkungen auf Mieter:innenschutzregelungen hat.
- Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat mit dem WGG ein eigenes Gesetz. Allerdings kommt auch hier mit dem Verkauf der ersten Wohnung (z.B. bei der gesetzlich vorgesehenen Kaufoption) das WEG zur Anwendung. Bei vielen Detailregelungen gerade im Bereich des Mieter:innenschutzes wird auf das MRG verwiesen.
- Kommunale Mietwohnungen fallen, je nach Baujahr und Inanspruchnahme von Förderungen für die Errichtung, in den Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG.

Die Wohnrechtsmaterien sind stark unterschiedlich reformfreudig. Mit Abstand am häufigsten wird das WGG sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Es ist damit wesentlich leistungsfähiger als die anderen Wohnrechtsmaterien.

2.2 Heizungsumstellung als „Erhaltung“ vs. „Verbesserung“

Erhaltungsmaßnahmen sind gegenüber Verbesserungsmaßnahmen wohn- und steuerrechtlich privilegiert (im Steuerrecht „Instandhaltung“ vs. „Instandsetzung“ und „Herstellung“). Die Zentralisierung der Heizungsanlagen und Umstellung auf ein klimafreundliches System sind nach geltendem Recht (MRG, WGG) immer noch der „Verbesserung“ bzw. „Instandsetzung“ / „Herstellung“ zugeordnet. Durch die Definition der Maßnahmen als Erhaltung wird Entscheidungsfindung, Verwaltung und Finanzierung erleichtert (MRG- Hauptmietzinsreserve, § 14 (2) WGG, § 18 MRG-Mieterhöhungsverfahren). Die einzelnen Rechtsmaterien haben ähnliche, aber in Details abweichende Regelungen. Eine Änderung und Klassifizierung der Heizungsumstellung als „Erhaltung“ ist schon seit Langem Gegenstand von Reformbemühungen (s. z.B. IIBW, 2019c und 2019d).

2.2.1 MRG

Mit der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015; BGBI. 2014 I 100) wurden die (zwingenden) Erhaltungspflichten des:der Vermieter:in im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG auf die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten ausgeweitet. Gemäß den Erläuternden Bemerkungen zur WRN 2015 kommt Thermen und Boilern aufgrund ihrer unverzichtbaren Bedeutung im Bereich der Raummiete ein besonderer Stellenwert zu. Dadurch ist gerechtfertigt, dass Mieter:innen von der Notwendigkeit der Erhaltung dieser Geräte entlastet werden und diese Aufgabe dem:der Vermieter:in zukommt. Die Verpflichtung zur Wartung der genannten Geräte trifft weiterhin die Mieter:innen (Rainer u.a., 2022, S. 436).

2.2.2 WGG

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz war Vorreiter bei der Erweiterung der Erhaltungspflicht des:der Vermieter:in. Sie ist in § 14a WGG geregelt und hat sich ab 2016 zwischen gemeinnützigen und anderen Vermieter:innen (gem. § 3 MRG) auseinander entwickelt. Die GBV ist überdies im Rahmen „fiktiver Erhaltungsarbeiten“ zur erstmaligen Herstellung einer Wärmeversorgungsanlage zwecks Brauchbarmachung einer Wohnung ermächtigt.

Bis zur WGG-Novelle 2016 stimmten die Regelungen zur Erhaltungspflicht des:der Vermieter:in in MRG und WGG weitgehend überein. Zur Abgrenzung von Erhaltung und Verbesserung einschließlich dem sog. „dynamischen Erhaltungsbegriff“ sowie den Duldungspflichten

des:der Mieter:in liegen mehrere oberstgerichtliche Entscheidungen vor (z.B. 5Ob145/22t, s. Brunnhauser, 2023).

Mit der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015; BGBl. 2014 I 100) wurden die (zwingenden) Erhaltungspflichten des:der Vermieter:in im Anwendungsbereich des WGG sowie Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG auf die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten ausgeweitet. Die Verpflichtung zur Wartung dieser Geräte traf weiterhin den:die Mieter:in.

Mit der WGG-Novelle 2016 (BGBl. 2015 I 157) wurde die GBV zur umfassenden Erhaltung auch innerhalb des Mietobjektes verpflichtet. Die mit der WRN 2015 eingeführte Erhaltungspflicht für mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmeaufbereitungsgeräte wurde von der Neuregelung miterfasst. Ausgenommen blieben weiterhin Bagatellreparaturen (s. OGH, 2021). Die umfassende Erhaltungsverpflichtung des:der Vermieter:in bezieht sich lediglich auf Wohnungen, nicht jedoch auf Geschäftsräume und Garagen. Der:die Vermieter:in kann verpflichtet sein, fiktive Erhaltungsarbeiten (weil an sich Verbesserungsmaßnahmen) durchzuführen, wie u.a. die erstmalige Herstellung einer Wärmeversorgungsanlage (zwecks Brauchbarmachung einer Wohnung).

In § 14 (2b) WGG sind Tatbestände taxativ aufgezählt, für die eine Vereinbarung zur angemessenen EVB-Erhöhung zur anteiligen Deckung der öffentlich geförderten Kosten geschlossen werden kann. Betroffen sind u.a. thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen. Das Zustimmungserfordernis wurde auf mind. 75% der Mieter:innen reduziert.

Mit der WGG-Novelle 2019 (BGBl. 2019 I 85) wurden die in § 14 (2b) WGG taxativ aufgezählten Maßnahmen, die eine Erhöhung des EVB im Wege einer Vereinbarung ermöglichen, um die Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie sowie die Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen für Ladestationen für Elektrofahrzeuge ergänzt. Weiters wurde der Erhaltungsbegriff gem. § 14a (2) WGG entsprechend angepasst.

2.2.3 WEG

Im Wohnungseigentumsrecht ergibt sich die Unterscheidung zwischen „Erhaltung“ und „Verbesserung“ anhand der Zuordnung zur „ordentlichen“ (Erhaltung) gem. § 28 WEG bzw. „außerordentlichen Verwaltung“ (nützliche Verbesserungen) gem. § 29 WEG. Bei der ordentlichen Verwaltung hat der Hausverwalter gegenüber der Eigentümer:innengemeinschaft deutlich größere Spielräume.

Die Abgrenzung von ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung kann mitunter Schwierigkeiten bereiten. So weist § 28 (1) Z 1 WEG die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG der ordentlichen Verwaltung zu. Durch Verweis auf § 3 MRG und damit Anwendung des dynamischen Erhaltungsbegriffs im WEG können unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Unwirtschaftlichkeit von Reparaturen) als Erhaltung definierte Maßnahmen zu Verbesserungen führen (vgl. [5Ob145/22t](#)).

a) Beschlussfassung

Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung sind in § 29 WEG geregelt. Für die Beschlussfassung gilt § 24 (4). Bei gemeinschaftlichen Anlagen ist entweder eine Mehrheit aller Miteigentumsanteile erforderlich oder (seit der [WEG-Novelle 2022](#)) eine Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen, sofern zumindest 1/3 aller WE-Anteile erreicht wird. Eine gerichtliche Beschlussanfechtung kann gem. § 24 (6) jeder Wohnungseigentümer:innen innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses verlangen, allerdings nur wegen Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses aufgrund von formellen Mängeln, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit.

b) Schutz von Eigentumsrechten

Es ist mehr Regel als Ausnahme, dass sich einzelne Eigentümer:innen in WE-Anlagen mehrheitlich beschlossenen Maßnahmen widersetzen. Der verfassungsrechtlich abgesicherte Schutz des Eigentums hat im Wohnungseigentum mehrerlei Auswirkungen:

- Ausgeprägte Minderheitenrechte für überstimmte Eigentümer:innen (s.u., Pkt c).
- Ein:e Eigentümer:in kann grundsätzlich nicht gezwungen werden, Maßnahmen oder Eingriffe in der eigenen Wohnung zu dulden, so auch nicht den Austausch einer Gastherme durch ein zentrales regeneratives System. Mit dem in der politischen Beschlussfassung befindlichen Erneuerbare-Wärme-Gesetz (s. Kap. 2.4.4) sollte

demgegenüber eine Pflicht zur wohnungsweisen Dekarbonisierung und gebäudeseitigen Zentralisierung durchgesetzt werden.

- Ein:e Eigentümer:in kann auch nicht gezwungen werden, sich über die Rücklage hinaus finanziell an Maßnahmen zu beteiligen, gegen die sie sich ausgesprochen hat und an der sie auch nicht partizipiert (s.u. Kap. 2.4.3 e), S. 36).

Es wird in diesem Zusammenhang allenthalben auf § 828 ABGB verwiesen, wonach Veränderungen an der Sache hinsichtlich Substanz und Gebrauch des (Mit)eigentums nur einvernehmlich/einstimmig vorgenommen werden können („Verfügungsmaßnahmen“). Dazu zählen gem. ABGB auch Eingriffe in unentziehbare Individualpositionen. Die z.T. aus dem frühen 19. Jahrhundert stammenden Bestimmungen des ABGB sind allerdings vom WEG abzugrenzen, nachdem Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung vom Mehrheitsprinzip bestimmt sind.

Daraus ist ableitbar, dass ablehnende Miteigentümer:innen zwar mehrheitlich beschlossene gemeinschaftliche Anlagen nicht verhindern können, sofern dessen Alleinnutzungsrecht bezüglich der eigenen Wohnung nicht beeinträchtigt wird, dass sie sich aber auch nicht beteiligen müssen. Eine Mehrheitsentscheidung kann ggf. gerichtlich ersetzt werden. Für die Abgrenzung der Kostentragung stehen detaillierte Regelungen und oberstgerichtliche Entscheidungen zur Verfügung.

c) Minderheitenrechte

Weiter gehen die Minderheitenrechte, wenn die beschlossene Maßnahme eine Fremdfinanzierung erfordert, also nicht aus der Rücklage, Eigenkapital und Förderungen (nicht explizit angeführt) bestritten werden kann. Jeder der Überstimmten kann gem. § 29 (1) mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer:innen zu richtenden Antrag grundsätzlich die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Gem. § 29 (2) hat das Gericht den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder die Kosten der Veränderung unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht aus der Rücklage gedeckt werden können. Gem. § 29 (3) ist der Mehrheitsbeschluss allerdings nicht aufzuheben, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage allen Wohnungseigentümer:innen eindeutig zum Vorteil gereicht. Würde die Veränderung nur zu einer Beeinträchtigung des Antragstellers führen, die

finanziell ausgeglichen werden kann, so hat das Gericht auszusprechen, dass die Veränderung nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzusetzenden angemessenen Entschädigung vorgenommen werden darf (§ 29 (4)).

2.2.4 Reformvorhaben

Eine Behebung des legislativen Mangels der Heizungsumstellung als „Verbesserung“ anstatt der „Erhaltung“ setzt eine große Wohnrechtsreform voraus. Es ist wenig wahrscheinlich, dass dies während der laufenden Legislaturperiode noch gelingen kann.

2.3 Ansparung für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

2.3.1 MRG

Die im privaten Mietwohnungsbestand vorgesehene „Mietzinsreserve“ hat bei weitem nicht die Effektivität der im WGG und WEG geltenden Mechanismen zur gebäudebezogenen mieter:innen- bzw. eigentümer:innenseitigen Ansparung für bevorstehende Sanierungen.

Gem. § 3 (3) MRG hat der:die Eigentümer:in den gesamten Hauptmietzins der vorangegangenen zehn und der bevorstehenden zehn Jahre für allfällig notwendige Sanierungsmaßnahmen aufzuwenden. Dem Buchstaben des Gesetzes folgend könnte also der Ertrag eines Mietwohngebäudes für zwanzig Jahre auf Null gestellt werden, was offensichtlich der wirtschaftlichen Realität widerspricht.

Wenn die vorhandenen Mittel nicht ausreichen, sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit gereiht durchzuführen. Gemäß § 3 (3) Z 2 MRG definierte dringliche Erhaltungsarbeiten (z.B. die Beheizungsanlage) sind vom:von der Vermieter:in ohne Rücksicht auf bestehende Kostendeckung sofort durchzuführen. Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit ist dabei nicht zu berücksichtigen (Rainer, 2022, S. 440/1; MietSlg 37.255; Amann & Weiler, 2009; vgl. OGH, diverse Entscheidungen).

Wenn die verfügbaren Mittel nicht ausreichen, kann eine Mietzinserhöhung gem. §§ 18 ff. MRG beantragt werden. In der Praxis – sowohl im privaten, als auch im kommunalen Bereich – haben derartige Verfahren allerdings stark an Bedeutung verloren, da der Aufwand sehr hoch, der Ausgang ungewiss und die Verfahrensdauer häufig übermäßig lang sind.

Einen viel höheren Stellenwert als in den anderen Wohnrechtsregimen haben für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen steuerliche Anreize, z.B. eine verkürzte steuerliche Absetzbarkeit bei objekt-geförderten Sanierungsmaßnahmen. Bis Anfang der 2000er Jahre bestand die Möglichkeit der mehrjährigen steuerfreien Ansparung der Mietzinsreserve. Eine Wiedereinführung könnte Sinn machen.

Zunehmend bestehen gem. § 4 (3) Z 2 Vereinbarungen zwischen Vermieter:in und Mieter:innenmehrheit zur Finanzierung des durch die in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven nicht gedeckten Teiles der Kosten zur Realisierung von nützlichen Verbesserungen. Vorausgesetzt ist eine schriftliche Einigung und Sicherstellung, dass die übrigen Mieter:innen durch die Verbesserungsarbeiten finanziell nicht belastet und übermäßig beeinträchtigt werden.

Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen der gebäudebezogenen Ansparung kommt im MRG-Regime der Umlegung von Sanierungskosten auf die Mieter:innen eine weit größere Rolle als im WGG zu.

2.3.2 WGG

Der in 14d WGG geregelte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) ist eine vom: von der Mieter:in bzw. sonstigem Nutzungsberechtigten getätigte Ansparung. Sie beträgt je nach Alter des Gebäudes bis zu 2,22 €/m² Nutzfläche pro Monat (bei Gebäuden >30 Jahre; § 19a ERVO). Das ist deutlich mehr als die Mindestrücklage im WEG. Der EVB ist an das jeweilige Gebäude gebunden. Eine darüber hinausgehende z.B. unternehmensbezogene Querfinanzierung ist nicht zulässig.

Das System hat sich in hohem Maße bewährt und ist wesentlich für die hohen Sanierungsraten im gemeinnützigen Sektor verantwortlich. Die aktuell stark ausgeweiteten Erhaltungspflichten und Aufgaben des: der Vermieter:in nehmen allerdings den EVB in zunehmendem Ausmaß in Anspruch. Besonders kostenintensiv ist die übliche vollständige Sanierung von Bestandsobjekten bei Mieter:innenwechsel (Amann & Weiler, 2009).

Das WGG bietet als einzige Wohnrechtsmaterie darüber hinaus die Möglichkeit der Einsparfinanzierung, dass also reduzierte Heizkosten für die Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen herangezogen werden können („Contracting“; § 14 (5a) und (5b) WGG i.V.m. § 12b (2) ERVO; s. Amann & Weiler, 2009, S. 34). Dies ist allerdings aus technischen Gründen nur in Bauten mit zentraler Wärmeversorgung möglich.

Viele Gemeinnützige verfügen über erhebliches Eigenkapital, das gem. § 7 (6) WGG bauwirksam einzusetzen ist. Aufgrund dessen werden solche Mittel häufig für die Finanzierung auch von umfassenden Sanierungen herangezogen. Darüber hinaus sind die Förderungsmodelle in vielen Bundesländern auf die besonderen Bedürfnisse der Sanierung von GBV-Bauten hin ausgelegt.

2.3.3 WEG

Die Rücklagenbildung bei Wohnungseigentümer:innengemeinschaften fällt in den Bereich der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft (§28 (1) Z2 WEG). Mit der WEG-Novelle 2022 (BGBI. 2021 I 222) wurde die angemessene Rücklage (§ 31 (1) WEG) erstmals betraglich fixiert. Vorhergehende Überlegungen einer Angleichung an das EVB-Regime im WGG (Hüttler, 2008) wurden verworfen und der Betrag mit 0,90 €/m² sowie einer Wertanpassung festgelegt. Eine darüber hinausgehende Erhöhung setzt eine Beschlussfassung der WE-Gemeinschaft gem. § 24 (4) WEG voraus (s. Kap. 2.2.3).

2.4 Duldung der Umstellung des Heizsystems

2.4.1 MRG

Die Duldungspflichten des:der Mieter:in sind in § 8 (2) MRG taxativ angeführt und sind auf die Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand eingeschränkt. Weiters sind Maßnahmen bei Gefahr im Verzug sowie Verbesserungen in einem anderen Mietgegenstand zu dulden, sofern sie notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar sind. Gem. § 8 (3) sind derartige Maßnahmen bei möglicher Schonung des Mietrechts des:der betroffenen Mieter:in durchzuführen und ggf. Entschädigungen zu leisten.

Die Duldung der Zentralisierung und Dekarbonisierung des Heizungssystems scheitert also nach geltendem Recht daran, dass dieses als Verbesserung und nicht als Erhaltung eingestuft ist.

2.4.2 WGG

Bauliche Maßnahmen sind nach geltendem Recht (§ 22 (1) WGG i.V.m. § 8 (2) und (3) MRG) nur dann vom: von der Mieter:in zu dulden, wenn sie als „Erhaltung“ klassifiziert sind. Nun ist zwar gem. § 14a (2) Z 5 WGG die Installation einer „technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie“ als Erhaltungsarbeit definiert, nicht aber explizit der wohnungsseitige Austausch bestehender fossiler Heizsysteme durch zentrale klimafreundliche Systeme.

Implizit ableitbare Duldungspflicht

Angesichts des offensichtlichen politischen Willens zur Ermöglichung der kosteneffizienten Dekarbonisierung von Mehrwohnungsbauten und der Duldungspflicht der GBV für die Gasthermen kann nach Ansicht der Autoren eine Duldungspflicht durch den: die Mieter:in schlüssig abgeleitet werden. Dabei wird auf eine Analogie zum Fenstertausch verwiesen. Hier ist nur der Austausch der Außenfenster als Erhaltungsmaßnahme klassifiziert, nicht jedoch der Innenfenster. Dennoch hat der: die Mieter:in den Austausch auch dieser zu dulden. Ähnlich ist es mit Gasthermen, nachdem der Kamin ja gleichfalls allgemeiner Teil des Gebäudes ist. Demnach kann abgeleitet werden, dass der Austausch bzw. die Neuerrichtung klimafreundlicher zentraler Heizungssysteme vom: von der Mieter:in zu dulden sind. Allerdings gehen hierzu die Rechtsmeinungen auseinander.

2.4.3 WEG

Das WEG beinhaltet umfangreiche Minderheitenrechte, die in Abschnitt 2.2.3 dargestellt sind. Nach gängiger Rechtsmeinung sind folgende Konstellationen zu unterscheiden:

a) Duldung von Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, sofern die Kosten innerhalb der Rücklage gedeckt sind

Beschlussfassung zu Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (z.B. nützliche Verbesserungen wie Zentralisierung und Dekarbonisierung des Heizsystems) sind in § 29 WEG geregelt. Auch hier gilt bezüglich der Beschlussfindung § 24 (4). Jeder der Überstimmten kann gem. § 29 (1) mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer:innen zu richtenden Antrag grundsätzlich die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Gem. § 29 (2) hat das Gericht den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn die Veränderung den An-

tragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder die Kosten der Veränderung unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht aus der Rücklage (von Förderungen ist hier nicht die Rede) gedeckt werden können.

b) Duldung bei nicht aus der Rücklage gedeckten Maßnahmen

Gem. § 29 (3) ist der Mehrheitsbeschluss nicht aufzuheben, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage allen Wohnungseigentümer:innen eindeutig zum Vorteil gereicht. Würde die Veränderung nur zu einer Beeinträchtigung des Antragstellers führen, die finanziell ausgeglichen werden kann, so hat das Gericht gem. § 29 (4) auszusprechen, dass die Veränderung nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzusetzenden angemessenen Entschädigung vorgenommen werden darf.

c) Bedeckung einer Finanzierungslücke als Einmalerlag oder über Fremdfinanzierung

Gem. § 20 (4) WEG kann die Hausverwaltung, wenn für größere Verbesserungsarbeiten eine Kreditfinanzierung erforderlich wird (was sehr häufig der Fall ist), den Wohnungseigentümer:innen die unmittelbare Zahlung des auf ihren Miteigentumsanteil entfallenden Teils der anfallenden Kreditsumme ermöglichen (Einmalerlag). Macht ein:e Wohnungseigentümer:in von dieser Möglichkeit Gebrauch, so sind die Aufwendungen für die dadurch vermindert notwendige Kreditfinanzierung ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümer:innen zu tragen. Die Beschlussfassung erfolgt auch hier gem. § 24 (4) WEG. Anfechtungsmöglichkeiten bestehen auch hier gem. § 29 (3) und (4).

d) Dekarbonisierung einer bestehenden zentralen Heizanlage

Die Umstellung eines zentralen Heizsystems auf eine klimafreundliche Technologie ist Gegenstand der außerordentlichen Verwaltung und kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden (seit 2022 vereinfachte Mehrheitsfindung, s.o.). Zur Kostendeckung kann auf die Rücklage zurückgegriffen werden. Zu beachten sind die umfangreichen Minderheitenrechte, sofern die Rücklage nicht für die Kostendeckung ausreicht. Sofern technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll, sollte eine solche Maßnahme aber im Bedarfsfall auch gerichtlich durchsetzbar sein.

e) Zentralisierung auf eine gemeinschaftliche Anlagen bei unvollständiger Beteiligung der Eigentümer:innen

In Kap. 2.2.3 b) und c) (S. 31) sind die umfangreichen Minderheitenrechte überstimmter Miteigentümer:innen sowie Regeln zum Schutz des Eigentums dargestellt. Es wird die Rechtsmeinung vertreten, dass trotz Ablehnung einzelner Miteigentümer:innen („Verfügungsmaßnahme“) eine Mehrheit (s. Kap. 2.2.3 a) die Zentralisierung und Dekarbonisierung des Heizungssystems als gemeinschaftliche Maßnahme beschließen und, sofern technisch möglich, durchsetzen kann, dass aber dem ablehnenden Nachbarn die alte Gasterme belassen werden muss und keine Maßnahmen zulässig sind, die deren Gebrauch beeinträchtigen (z.B. Nutzung des Kamins für Leitungsführungen). Die Kosten der Heizungsumstellung sind allein von den nutznießenden Haushalten unter Heranziehung der Rücklage zu tragen.

Die Verweigerung der Duldung bezieht sich also nur auf die eigene Wohnung, nicht aber auf die allgemeinen Teile des Gebäudes für die mehrheitlich beschlossene gemeinschaftlich genutzte Anlage.

Die Durchsetzung des Heizungstauschs auch in der Wohnung der widersprechenden Eigentümer:in ist nach derzeitiger Rechtslage nicht möglich (s. Kap.2.4.4).

2.4.4 Reformvorhaben

Es ist beabsichtigt, dieses legislative Defizit im Rahmen des „Erneuerbare-Wärme-Gesetzes“ oder begleitender wohnrechtlicher Reformen zu beseitigen. Deren Zustandekommen ist allerdings aus derzeitiger Sicht (5/2023) nicht gesichert.

Es ist in diesem Zusammenhang abzuwarten, ob aus den neuen Regelungen eine Verpflichtung zu Dekarbonisierung und Zentralisierung des Heizungssystems entsteht, die im Wohnungseigentum und bei Mietwohnungen (gem. § 3 (2) Z.4 MRG) die Duldung durch den Bewohner nach sich ziehen würde.

2.5 Erreichung der Zielgruppe

Die adäquate Erreichung der Zielgruppe stellt aufgrund der heterogenen Zusammensetzung (Eigentümer:innen/Mieter:innen) und unterschiedlicher sozio-demographischer Merkmale eine große Herausforderung dar (Christanell u.a., 2014). Dem Abbau von Hürden und der Schaffung eines niederschweligen Zugangs ist aus diesem Grund Priorität einzuräumen (S. Kapitel 3.11).

Die Erreichbarkeit der betroffenen Zielgruppe birgt einige Schwierigkeiten:

- a) Die Hausverwalter haben keine Kenntnis, wer (Eigentümer:in/ Mieter:in) in den Objekten wohnt:
 - Hausverwaltungen haben eingeschränkt Einblick, wenn die Heizkostenabrechnung über sie erfolgt, und hier fallweise Zahlungsschwierigkeiten feststellbar sind.
- b) Die Situation von Armut bzw. Energiearmut wird nicht kommuniziert.
- c) Existierende Hilfsmöglichkeiten und Förderungen werden nicht immer wahrgenommen:
 - Es ist bekannt, dass viel mehr Haushalte eine Berechtigung für eine „GIS-Befreiung“ haben könnten, als beantragt werden.
 - Mit dieser Nicht-Kommunikation geht meistens auch einher, dass Angebote nicht wahrgenommen werden.
 - Zum Teil verweigern diese Bewohner:innen die Kommunikation mit der Hausverwaltung.

Um die Zielgruppe bezüglich der in diesem Bericht vorgestellten Unterstützungsangebote ansprechen zu können, sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- a) Die Eigentümer:innengemeinschaft bzw. die Hausverwaltung sollte jeden von der Sanierung betroffenen Haushalt nachweislich darüber informieren, dass es die vorgestellte Subjektförderung für Geringverdiener-Haushalte gibt (Modelle 1 und 4).
- b) Es bedarf einer sozialen Anlaufstelle („Kümmer:in“, s. Kap. 3.9, S. 58), die begünstigte Haushalte bei der Antragsstellung begleitet, wobei der Aufwand dafür nicht dem Sanierungsprojekt angelastet werden sollte.
- c) Der Schwellenwert für die Vollförderung von Fokus-Bauten (Modell 4.2, S. 71) sollte nicht zu hoch angesetzt werden, da viele an sich förderwürdige Haushalte mit den statistischen Methoden nicht erfasst sind.

2.6 Kurzdarstellung technische Optionen der Heizungsumstellung

Prinzipiell kann hinsichtlich der Heizungsmodernisierung zwischen drei Ausgangslagen differenziert werden. Unterschiedliche Kosten ergeben sich dann durch die Ausgangssituation, aber auch durch die gewählten Heizungsalternativen.

a) Bestand Heizzentrale

Es besteht eine zentrale Wärmeversorgung auf Basis von Öl oder Gas im Gebäude, und es muss lediglich die Zentralheizung ersetzt werden oder ein Anschluss an die Fernwärme erfolgen. Per se ergeben sich durch den Heizungsumstieg keine Kosten in der Wärmeverteilung im Gebäude, gegebenenfalls aber durch die Ertüchtigung der Gebäudehülle, um ggf. einen Umstieg auf Niedertemperaturheizung zu ermöglichen.

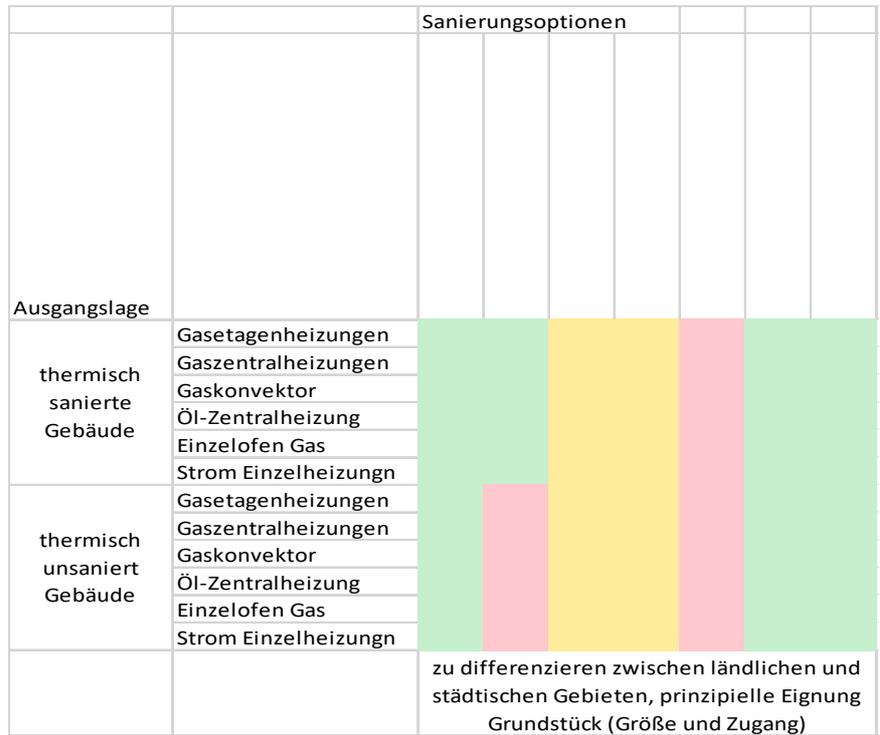
b) Bestand Gasetagenheizungen

Die Wohnungen werden einzeln mit Gas versorgt und stellen dezentral die Wärme bereit. In diesem Fall ist nicht nur eine Heizzentrale auf Basis von Erneuerbarer Energie oder auf Basis von Fernwärme zu schaffen, sondern auch die Wärmeverteilung im Gebäude. Die Wärmeverteilnetze in den Wohnungen können u.U. erhalten bleiben und genutzt werden. Dafür ist eine Einzelfallprüfung nötig. Zusätzliche Umstiegskosten können durch eine Änderung der Warmwasserbereitung und die Umstellung der Kochstelle (Gasherd) anfallen. Durch die entstehenden Zirkulationsverluste und eine andere Betriebsweise der zentralen Wärmeversorgung ist von einem Anstieg des Energieeinsatzes von 15-20% auszugehen.

c) Bestand Gaskonvektoren, Einzelöfen Öl/Gas, Stromdirektheizungen

In den Wohnungen erfolgt die Wärmeerzeugung durch Einzelöfen oder Gaskonvektoren. Im Rahmen der Modernisierung ist nicht nur die gebäudebezogene Wärmebereitstellung samt Verteilung zu errichten (derzeit nicht förderfähig), sondern auch die Wärmeverteilung in den einzelnen Wohnungen. Dieser Eingriff entspricht – soweit auch zeitgleich eine thermische Sanierung erfolgt – einer Gesamtsanierung des Objektes. Hinsichtlich der Eignung unterschiedlicher Heizungssysteme für thermische Sanierungsstandards von Gebäuden steht eine Klimaaktiv-Heizungsmatrix zur Verfügung, allerdings nur für den kleinvolumigen Bereich.

Abbildung 3: Kosten der Dekarbonisierung nach Wohnrechtsregimen



Farbcode: grün: niedrige Kosten. Gelb: mittlere Kosten, rot: hohe Investitionskosten; Quellen: e7/IIBW.

In einer ähnlichen Systematik zeigt Abbildung 3 die Kosten der Dekarbonisierung (niedrig/mittel/ hoch) auf Basis der Klassifizierung des Bestands nach Wohnrechtsregimen. Der Anteil an Wohnungen im jeweiligen Bestandssegment mit geringen/mittleren/hohen Sanierungskosten ist für die Wahl der Instrumente ausschlaggebend. Dabei ist zu differenzieren zwischen Beständen mit vorhandener (fossiler) Gebäudezentralheizung und solchen mit überwiegend Wohnungseinzelheizungen. Je nach thermischem Zustand des Gebäudes ergeben sich dann mehr oder weniger geeignete Sanierungsvarianten.

2.7 Kurzdarstellung Kosten von thermischer Sanierung und Heizungsumstellung

Systemabhängig fallen unterschiedliche Kosten für die Heizungsumstellung an, wie nachfolgend aufgezeigt wird. Dabei geht es um die Darstellung nur der Größenordnung je Wohnung zur Grobschätzung des Förderbedarfs für den Einzelfall. Dies erfolgt exemplarisch für zwei Objekte mit 10 bzw. 40 Wohneinheiten, wobei von einem thermisch unsanierten Zustand ausgegangen wird.

Tabelle 6: Ausgangslage zwei Objekte für die Kostenschätzung

	Objekt 1	Objekt 2
Anzahl Wohnungen	10	40
Wohnfläche (m ²)	600	2.000
Heizleistung (kW)	70	200

Quellen: e7/IIBW

a) Bestand Heizzentrale

Bei Vorhandensein einer Heizzentrale fallen bei Umstellung auf Fernwärme die Anschlusskosten bzw. bei Wärmepumpen die Gerätekosten sowie die Kosten für die Strombezugsrechte an.

Die Anschlusskosten für die Fernwärme können stark variieren. Sie hängen vom Netzbetreiber, aber auch von der Entfernung zum nächsten Anschlusspunkt und den dortigen Verhältnissen ab (Anschluss über Garten oder Straße).

Die in Tabelle 7 angeführten Kosten beruhen auf Daten der AEA, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, mit leichten Anpassungen durch das Projektteam. Datenzeitpunkt ist 2. Halbjahr 2022.

Die Relevanz bzw. Eignung des Objektes für den Einsatz der LW-WP (Temperatur Vorlauf) soll hier nur erwähnt werden, ohne jetzt näher darauf einzugehen.

Tabelle 7: Kosten für das Umrüsten einer Hauszentralheizung zu Alternativen

	10 Wohnungen		40 Wohnungen	
	€ Gesamt Brutto	€/ Wohnung	€ Gesamt Brutto	€/ Wohnung
Fernwärme	45.000	4.500	80.000	2.000
Pelletsheizung	60.000	6.000	11.0000	1.375
LW-WP	85.000	8.500	160.000	2.000
Sole WWP	162.000	16.200	350.000	4.375

Anm.: Es wird eine durchschnittliche thermische Qualität der Gebäude unterstellt.

Quellen: e7/IIBW.

b) Bestand Gasetagenheizungen

In der Stufe zwei ist zusätzlich zur Stufe 1 eine Wärmeverteilung im Gebäude zu errichten, die die bisherige Energieverteilung über das Gashausnetz ersetzt. Die restlichen Kosten bleiben im Umfang ident.

Tabelle 8: Kosten für das Umrüsten eines dezentralen Heizungssystems inkl. Heizzentrale

	10 Wohnungen		40 Wohnungen	
	€ Gesamt Brutto	€/ Wohnung	€ Gesamt Brutto	€/ Wohnung
Gemeinsames Wärmeverteilssystem	45.000	4.500	160.000	4.000
Wärmeübergabe (Wohnungsstation inkl. Zähler) nicht zwingend erforderlich	49.000	4.900	180.000	4.500

Quellen: e7/IIBW.

c) Bestand Gaskonvektoren oder Einzelöfen Öl/Gas

In dieser Stufe ist auch die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung nachzurüsten. Diese Kostenkomponente müsste ebenfalls durch die Bundesförderung gedeckt werden (was derzeit nicht der Fall ist), damit diese Förderung auch angenommen wird und ihr Ziel erreichen kann. In einigen Ländern gibt es Landesförderungen.

Tabelle 9: Aufwand in den Wohnungen für den Einbau eines Wärmeverteilssystem

	10 Wohnungen		40 Wohnungen	
	€ Gesamt Brutto	€/ Wohnung	€ Gesamt Brutto	€/ Wohnung
Dezentralisierung Wohnung	30.000	3.000	100.000	2.500
Wärmeabgabe	12.000	1.200	32.000	800

Quellen: e7/IIBW.

Je nach Erfordernis fallen Gesamtkosten an, wie in Tabelle 10 dargestellt (Größenordnung). Im Vergleich dazu ist auf die bisherige Förderschiene „Raus aus Öl und Gas“ großvolumig zu verweisen (Kap. 1.2.3). Hier wird von einer Bundesförderung im Falle von Gasetagenheizungen von rund € 4.000 pro Wohnung ausgegangen, wobei es zum Teil auch noch Landesförderungen gibt. Im Falle von Wien sind das zusätzlich ungefähr € 3.000. Somit ist von einer Standardförderung von € 7.000 auszugehen, was bedeutet, dass ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von bis zu € 10.000 erforderlich sein wird.

Zusätzliche Kosten können anfallen und sollten unter der Voraussetzung von zu definierenden Effizienzkennzahlen bis zu einem Höchstwert als förderbar anerkannt werden:

- Neue Kochstelle inkl. Leitungsarbeiten;
- Neuer E-Boiler, falls Warmwasserbereitstellung dezentral.

Tabelle 10: Zusammenstellung der Kosten

	10 Wohnungen		40 Wohnungen	
	€ Gesamt Brutto	€/ Wohnung	€ Gesamt Brutto	€/ Wohnung
Bestand Heizzentrale	45.000-160.000	4.500-16.200	80.000-350.000	2.000-8.750
Bestand Gasetagenheizungen	139.000-254.000	13.900-25.400	240.000-690.000	6.000-17.250
Bestand Einzelöfen	181.000-296.000	18.100-29.600	372.000-822.000	-

Quellen: e7/IIBW.

3 Grundlagen der neuen Fördermodelle

Die in Kapitel 4 dargestellten Fördermodelle wurden auf Basis umfangreicher Vor- und Nebenbedingungen entwickelt, die im vorliegenden Abschnitt dargestellt sind.

3.1 Vorgaben aus dem Umweltförderungsgesetz

Das UFG (StF: BGBl. Nr. 185/1993) gibt den förderungsrechtlichen Rahmen vor. § 6 (2f) Z 1c UFG bildet die Grundlage der Förderschiene „Sauber Heizen für Alle“, v.a. mit folgenden Inhalten:

- Zielgruppe einkommensschwache Haushalte.
- Abdeckung erhöhter Kosten für den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen und für thermische Sanierungsmaßnahmen.
- Fördervolumen von insg. € 570 Mio. (2023-2026).
- Verpflichtende Ko-Förderung durch die Länder sowie Nachweis, dass durch die Bundesmittel keine Landesmittel ersetzt werden.

Darüber hinaus muss zur Kenntnis genommen werden, dass über das UFG die an sich sinnvollen ergänzenden Maßnahmen zu Barrierefreiheit und Sicherheit finanziell nicht abgedeckt sind. Denkbar wäre, diese über die ergänzende Länderförderung zu berücksichtigen. Dies ist in einzelnen Bundesländern bereits der Fall.

3.2 Übernahme von Regelungen der Förderschiene „Sauber Heizen für Alle“ – Eigenheime

Im Rahmen der Entwicklung und Einführung dieser Förderschiene 2021 wurden in den Abstimmungsprozessen zwischen Bund und Ländern mehrere Rahmenbedingungen eingeführt, die aus pragmatischen Gründen für die Ausweitung der Förderschiene auf den großvolumigen Bereich beibehalten werden sollen:

- Die Einkommensdefinitionen bleiben unverändert analog zur bestehenden Förderpraxis in den Ländern (s. IIBW, 2021a).
- Die Einkommensüberprüfung der Haushalte soll unverändert durch die jeweils zuständigen Stellen der Länder durchgeführt werden (s. Kap. 3.13).
- Die Einkommensgrenzen (2. Quintil) können analog gehandhabt werden (s.u. Kap. 3.4).
- Für einzelne der Modelle ist die Subjektförderung (alternativ) als Investitionszuschuss anwendbar (s.u. Kap. 3.7.3).
- Neben der Umstellung von Heizungssystemen sollen auch thermische Maßnahmen angereizt werden (s.u. Kap. 3.5.3).

3.3 Politische Rahmenbedingungen

Über die vorgenannten Aspekte sollen bestehende politische Rahmenbedingungen berücksichtigt werden:

- Die Modelle sind ohne wohnrechtliche Anpassungen implementierbar.
- Eine Beschlussfassung des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWG) samt wohnrechtlichen Duldungspflichten wäre hilfreich. Die Modelle können aber auch ohne einem bundesweit einheitliche EWG umgesetzt werden, wengleich z.T. mit eingeschränkter Effektivität.
- Alle Modelle sind auf rasche Implementierbarkeit hin ausgelegt.

3.4 Anspruchsberechtigung

3.4.1 Haushaltsbezogene Voraussetzungen

Einkommenschwache Haushalte erhalten die Sauber Heizen Förderung unter folgenden Voraussetzungen:

- Die antragstellenden Haushalte (Referenzperson) müssen in den betroffenen Wohnungen ihren Hauptwohnsitz haben.
- Förderfähig sind Haushalte, die innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen liegen. Der Schwellenwert für die Einkommensgrenze kann analog zur „Sauber Heizen für Alle“-Förderung bei Eigenheimen gesetzt werden (s. Kap. 3.4.4). Um harte Grenzen zu vermeiden, könnte zusätzlich zur 75% Förderung für das dritte Dezil eine 50% Förderung für das vierte Dezil eingeführt werden.
- Antragsberechtigt sind die Eigentümer:innen, Verfügungsberechtigte bzw. Erhaltungspflichtige von Wohnungen sowie Mieter:innen, sofern sie die anerkannten Kosten nachweislich tragen. Die Details sind bei den jeweiligen Fördermodellen beschrieben (Kap. 4.1 bis 4.6).

Die Subjektförderung erfolgt über Antrag. Die Bedingungen der Antragstellung sind bei den jeweiligen Fördermodellen beschrieben (Kap. 4.1 bis 4.6).

3.4.2 Inanspruchnahme von Objektförderung

Grundsätzlich bezugsberechtigt sind alle Personen, die im Rahmen des Förderprogramms „Raus aus Öl und Gas“ förderberechtigt sind oder die in Gebäuden wohnen, die eine Objektförderung aus „Raus aus Öl und Gas“ beziehen können.

Die Bemessung der Subjektförderung ist darauf ausgerichtet, dass alle verfügbaren Objektförderungen (Kap. 3.7.2) in Anspruch genommen werden. Da es sich um eine Sozialförderung handelt, sollen auch Haushalte in Sanierungsobjekten berücksichtigt werden, bei denen – willentlich oder aufgrund ungünstiger objektbezogener Rahmenbedingungen – keine Objektförderung in Anspruch genommen wird. Dadurch soll verhindert werden, dass einzelne anspruchsberechtigte Haushalt darunter leiden, dass die Hausgemeinschaft auf die Objektförderung verzichtet. Härtefälle können dadurch verhindert werden. Beispiele sind:

- Missachtung des Fernwärme-Vorrangs als Voraussetzung für eine Objektförderung (bei der Objektförderung Bund, wie auch in mehreren Ländern vorgesehen), wenn sich die Eigentümer:innen zulässigerweise entschließen, die Vorteile alternativer Energiesysteme (z.B. Wärmepumpen) in Anspruch zu nehmen.
- Nicht-Erreichung thermischer Mindeststandards (s. Kap. 3.5.2) aus wirtschaftlichen Gründen (unzureichende Eigenmittel, beabsichtigte stufenweise Sanierung etc.).

In solchen Fällen wird bei der Bemessung der Subjektförderung die Einhaltung der objektbezogenen Fördervoraussetzungen simuliert bzw. ersetzt. Diese Art von Fällen ist wohl nur mittels Einzelfallprüfung und Ermessensspielräumen der Förderstelle in den Griff zu bekommen.

Es wird angeregt, in Bezug auf diese objektbezogenen Förderbedingungen Anpassungen zu prüfen, z.B. die Bedingungen des Fernwärme-Vorrangs (s. Kap. 3.5.2).

3.4.3 Definition des Haushaltseinkommens

Analog zu „Sauber Heizen für Alle“ bei Eigenheimen gelten die Definitionen des Haushaltseinkommens der Länder. Hinsichtlich dieser teils stark abweichenden Definitionen (s. IIBW, 2021a) sollte mit den Ländern die (Nicht)Berücksichtigung von Pflegegeld, Behinderten-Bonus und Familienleistungen geklärt werden.

3.4.4 Einkommensgrenzen

Gemäß Statistik Austria lag das Äquivalenzeinkommen der österreichischen Haushalte 2022 bei € 2.320 (12 x jährlich), die des untersten Einkommensquintils bei € 1.562. Es ergeben sich somit folgende Einkommensgrenzen (Basis 2022; 12 x jährlich; netto)

- 1 Person: € 1.562,-
- jede weitere erwachsene Person: + 0,5 Äquivalenzeinkommen
- jede weitere minderjährige Person: + 0,3 Äquivalenzeinkommen
- z.B. Alleinerziehende: 1 Erwachsene, 1 Kind: € 2.030,-
- z.B. größere Familie: 2 Erwachsene, 3 Kinder: € 3.748,-

Es ist – analog zur Förderschiene „Sauber Heizen für Alle“ im Eigenheim – die Einbeziehung des dritten und ggf. vierten Einkommensdezils mit entsprechend reduzierten Fördersätzen beabsichtigt.

Die Einkommensgrenzen sollten jährlich aktualisiert werden.

3.4.5 Einkommensnachweis

Entscheidend für die Feststellung des Haushaltseinkommens ist der Zeitpunkt der Antragstellung oder, bei auf längere Dauer abgestellten Förderungen, das Einkommen in der jeweiligen Förderperiode. Folgende Nachweise sind für alle im Haushalt gemeldeten Personen zu erbringen:

- Arbeitnehmerveranlagung (für unselbständig Erwerbstätige);
- Einkommensteuerbescheid (für selbständig Erwerbstätige);
- Sonstige Einkommensnachweise analog zur länderweise spezifischen Antragstellung um Wohnbeihilfe.

Um kurzfristige Einkommensdellen zu glätten, könnten längere (z.B. dreijährige) Durchschnittswerte herangezogen werden.

3.4.6 Vereinfachter Nachweis der Anspruchsberechtigung

Folgende gültige Nachweise gelten uneingeschränkt als Anspruchsberechtigung für die Förderung:

- a) Bezug einer Sozialhilfe (zuvor bedarfsorientierte Mindestsicherung), s. Kap. 1.3.1
- b) Bezug einer Ausgleichszulage
- c) Bezug von Notstandshilfe
- d) Vorliegen einer GIS-Befreiung
- e) Vorliegen einer Rezeptgebührenbefreiung
- f) Bezug von Beihilfe zum Kinderbetreuungsgeld
- g) Als Nachweis gilt auch eine im Zuge einer anderen Förderantragstellung erstellte individuelle Einkommensprüfung durch eine Förderstelle, sofern die Einkommensgrenzen gem. Kap. 3.4.4 unterschritten werden.

Es gelten die bei den genannten Transferleistungen angewandten Einkommensgrenzen.

Der Verlust der angeführten Sozialleistungen bedeutet nicht automatisch den Verlust der „Sauber Heizen“-Subjektförderung. Allerdings ist dann eine gesonderte Einkommensüberprüfung notwendig.

Bei den Fördermodellen „Vollförderung von Fokus-Bauten“ und „Vollförderung im Qualitätswettbewerb“ (Kap. 4.2 und 4.3) sind keine individuellen Nachweise der Förderwürdigkeit nötig, da dabei auf Informationen zur GIS-Gebührenbefreiung oder alternative Datenquellen gesetzt wird.

3.4.7 Vereinfachende haushaltsbezogene Rahmenbedingungen

Im Sinne einer effizienten und einfachen Förderabwicklung sollen folgende Aspekte bei der Zuerkennung der Förderung unberücksichtigt bleiben:

- a) Vermögen des Haushalts: Bei Bedenken gegen diese Vereinfachung könnte bei der Antragstellung eine Selbstdeklaration verlangt werden, dass man neben der eigenen Wohnung, in der man mit Hauptwohnsitz wohnt, kein weiteres Wohneigentum besteht und vermietet wird.
- b) allfällige Energie- bzw. Kosteneinsparungen durch die Sanierungsmaßnahmen.

Sehr wohl in die Förderberechnungen einfließen sollen demgegenüber Reparaturrücklagen, Mietzinsreserven, etc. (s. Kap. 3.7.1).

3.4.8 Einmalige oder wiederkehrende Einkommensüberprüfung

Zur Gewährleistung von Rechtssicherheit für Förderwerber:innen und Projektbeteiligte muss sichergestellt sein, dass ein geringfügig erhöhtes Einkommen nicht zum sofortigen Verlust der Anspruchsberechtigung auf die Subjektförderung führt. Dies ist von besonderer Relevanz, wenn die Zustimmung der Hausgemeinschaft für ein Sanierungsvorhaben knapp ausfällt und teilweise auf der Verfügbarkeit der Subjektförderung aufbaut. Es werden drei Vorgangsweisen vorgeschlagen, die länderweise bzw. je nach Fördermodell alternativ angewandt werden können:

a) Einmalige Einkommensüberprüfung bei Förderungszusicherung

Diese Vorgangsweise ist bei Investitionsförderungen zweckmäßig und wird bei „Sauber Heizen für Alle“ bei Eigenheimen angewandt. Vorteilhaft ist die vergleichsweise einfache administrative Abwicklung, nachteilig die unvermeidliche Fehlförderung bei Verkauf, Vererbung oder Schenkung des Objekts (s. Kap. 3.10, S. 60). Dieser Nachteil mag in Kauf genommen werden, nachdem es sich bei „Sauber Heizen für Alle“ nicht um eine Sozialförderung handelt, sondern um eine Klimaschutzförderung mit sozialer Zusatzkomponente.

Bei mehrjährig aufgeteilten Subjektförderungen empfiehlt sich die Anwendung demgegenüber nicht. Die Methode eignet sich wegen der meist längeren Bestandsdauer besser für Eigentum als für Miete.

b) Jährliche Beantragung mit fein justierten Einschleifregelungen bei Einkommenszuwächsen

Bei dieser Vorgangsweise wird ein abruptes Herausfallen aus der Subjektförderung durch Einschleifregelungen erreicht, indem auch Haushalte im dritten oder vierten Einkommensdezil mit reduzierten Sätzen förderfähig bleiben. Die Vorgangsweise hat Vorteile, wenn die „Sauber Heizen für Alle“-Förderschiene seitens der Länder analog mit der Wohnbeihilfe abgewickelt wird, da dort genau in dieser Weise vorgegangen wird. Nachteilig ist die im Gegensatz zu den anderen beiden Varianten verbleibende Unsicherheit der Beantragenden in Bezug auf Förderhöhe und -dauer.

c) Mehrjährige Zusicherung der Förderberechtigung

Um Rechtssicherheit bei Sanierungsprojekten zu gewährleisten, wird die Anspruchsberechtigung auf eine Subjektförderung festgestellt und bleibt für einen zu definierenden Zeitraum, z.B. 5 Jahre, gültig. Bei zwischenzeitlich stark steigenden Einkommen kann eine Meldepflicht vorgesehen werden. Die mehrjährige Prüfung kann wiederholt oder danach auf eine jährliche Prüfung umgestellt werden. Allerdings widerspricht die Vorgangsweise der eingespielten Systematik der Wohnbeihilfe der Länder. Außerdem entstehen Probleme bei der Nutzung vereinfachter Nachweise der Anspruchsberechtigung (Kap. 3.4.6), da dort die Prüfung ebenfalls jährlich erfolgt.

3.4.9 Andere haushaltsbezogene Fördervoraussetzungen

Bei einzelnen Fördermodellen kann eine Mindestwohndauer in der förderungsgegenständlichen Wohnung (Hauptwohnsitz) festgelegt werden.

3.4.10 Bescheidmäßige Erledigung

Die von den Ländern eingesetzten Behörden erledigen die Ansuchen um Anspruchsberechtigung in zwei Schritten:

a) Bescheidmäßige Feststellung der Anspruchsberechtigung

Förderwerber:innen wenden sich an die Behörde mit dem Antrag um Feststellung der Anspruchsberechtigung. Diese erfolgt auf Basis der Prüfung der Einkommensunterlagen gem. Kap. 3.4.5. Es ist zu klären, ob für diesen amtlichen Schritt vorweg eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden muss.

Die in Kap. 3.4.6 aufgelisteten vereinfachten Nachweise der Anspruchsberechtigung ersetzen den zuvor beschriebenen Schritt.

Im Zuge dieses Behördenkontakts werden die Förderwerber:innen mit Informationen zur spezifischen Fördermaßnahme versorgt.

Alternativ zur bescheidmäßigen ist auch eine gutachterliche Feststellung der Förderwürdigkeit denkbar, etwa durch Banken, Notare oder Förderabwicklungsstellen des Bundes.

b) Zusicherung Subjektförderung

Förderwerber:innen wenden sich mit dem Nachweis der Anspruchsberechtigung und der formal richtigen Zahlungsaufforderung (je nach Fördermodell unterschiedlich, meist von der Hausverwaltung) an die Behörde, die i.d.F. die Subjektförderung zusichert.

3.5 Gebäudebezogene Rahmenbedingungen

Für eine möglichst einfache Inanspruchnahme der Förderung werden folgende gebäudebezogene Rahmenbedingungen vorgeschlagen:

3.5.1 Energetische Ausgangslage

Förderbar sind Haushalte in Hauptwohnsitz-Wohnungen mit bestehenden fossil betriebenen Heizungssystemen (Einzelöfen, Wohnungszentralheizungen, Gebäudezentralheizungen) und/oder gasbetriebenen Kochgelegenheiten. Auch Bestandswohnungen, die bisher keine Heizung verbaut hatten, sollten (entgegen der bestehenden Förderung) bei Einbau eines regenerativen Heizsystems förderbar sein.

Die Wohnungen müssen nach der Sanierung dauerhaft vom Anschluss an fossile Energieträger getrennt sein (inkl. Koch-Gas). Mehrere Gründe sprechen für eine solche Regelung: Sie wird als Voraussetzung für die rasche vollständige Dekarbonisierung der Bauten angesehen. Aus Kostengründen sollte vermieden werden, für ganz wenige Anschlüsse die Gasversorgung für ein gesamtes Gebäude aufrecht zu erhalten. Schließlich ist die Aufrechterhaltung einer Gasleitung für ganz wenige Anschlüsse eine Sicherheitsfrage.

3.5.2 Thermischer Mindeststandard

Die Mindestanforderungen an die Gebäudehülle sollen moderat angesetzt werden. Als relevante Rahmenbedingung wird aufgefasst, die Gebäudehülle so weit zu ertüchtigen, dass eine Zentralisierung und Umstellung des Heizungssystems mit einer Vorlauftemperatur von max. 55°C möglich sind. Dies widerspricht den dzt. bestehenden Richtlinien für den Einsatz von Wärmepumpen, was geändert werden sollte (s. Kap. 4.8.1 b), S. 84).

Bis zu diesem Temperaturbereich stehen hocheffiziente Wärmepumpen zur Verfügung. Zur Erreichung dieses thermischen Standards sind vielfach geringe Maßnahmen an der Gebäudehülle ausreichend (s. Kap. 2.6, S. 40). Wichtig ist freilich, dass derartige „LT-Ready“-Maßnahmen (LT=Low Temperature) zu keinen „lock-in“-Effekten führen, indem sie möglichst baldige umfassende Hüllenmaßnahmen verhindern. Angedacht werden könnten Änderungen bei der Objektförderung, etwa indem Sanierungsprojekte für eine Objektförderung qualifizierbar sind, wenn ein nachvollziehbarer Sanierungsplan vorliegt.

Die Festlegung eines solchen Mindeststandards bedarf der technischen Prüfung und ggf. Differenzierung. Denkbar ist eine HWB-Bandbreite zwischen 70 und 120 kWh/m².a. Sachgemäßer wäre wohl die Berücksichtigung auch des Oberflächen-Volumens-Verhältnisses („charakteristische Länge“), z.B. mit der „25er-Linie“ gem. OIB-Richtlinie 6 (2019).

Hinsichtlich der Gestaltung der Förderschienen könnte es vorteilhaft sein, die komplexe Materie der thermischen Mindeststandards in der Objektförderung („Raus aus Gas und Öl“-Bonus) statt der projektgegenständlichen Subjektförderung („Sauber Heizen für Alle“) abzudecken.

3.5.3 Förderung thermischer Maßnahmen

Die subjektbezogene Vollförderung bezieht sich auf die Kosten der Heizungsumstellung sowie auf thermische Maßnahmen bis zu einem zu definierenden Maß (s. Kap. 3.6).

3.5.4 Förderung sonstiger Maßnahmen

Es wäre zweckmäßig und sachgemäß, über energetische und thermische Maßnahmen im Rahmen von Gesamtanierungen auch solche für Barrierefreiheit und Sicherheit zu fördern. Dies aber sprengt den Rahmen der bestehenden Bundesförderung (UFG). Es wird angeregt zu prüfen, ob solche Maßnahmen von Seiten der Länder – möglichst einheitlich – förderbar gestaltet werden können.

3.6 Kostenobergrenzen

Gefördert wird der Tausch einer bestehenden mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlage durch eine neue klimafreundliche Heizung (Wärmepumpe, Biomasse, Fernwärme) sowie der Einbau eines solchen Systems in Wohnungen, in denen bislang keine Heizung vorhanden war. Ebenso förderbar sind die Kosten für die Zentralisierung des Heizsystems, inkl. der notwendigen Wärmeverteilsysteme in den Wohnungen, sowie Kosten für thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen.

3.6.1 Umlegung der Kosten

Kostenbasis für die Berechnung der Förderhöhe sind die rein kalkulatorisch umgelegten Investitionskosten (aus der jeweiligen Abrechnung von „Raus aus Öl und Gas“ bzw. Sanierungsoffensive). Die rechnerische Umlegung auf die einzelnen Wohneinheiten erfolgt bei Wohnungseigentumsobjekten auf Basis der Nutzwerte, bei Mietobjekten auf Basis der Nutzfläche sowie auf Basis anderer vertraglich vereinbarter Aufteilungsschlüssel (z.B. gem. § 32 WEG).

3.6.2 Maximale Kosten für die Heizungsumstellung

Für die Kosten der Heizungsumstellung ist es in Anlehnung an „Sauber Heizen für Alle“ – Eigenheime möglich, auf Basis bisheriger Fördervergaben Obergrenzen festzulegen, die regelmäßig anzupassen sind. Dabei wird an einer differenzierten Festlegung in Bezug auf den baulich-energetischen Zustand vor und nach der Sanierung nicht herumzukommen sein.

3.6.3 Maximale Subjektförderung für thermische Maßnahmen

Die Kosten der thermischen Maßnahmen sind weit schwieriger zu begrenzen. Vorgeschlagen wird eine indirekte Begrenzung der sonstigen Maßnahmen (thermisch, ggf. auch Barrierefreiheit, Sicherheit) durch eine Deckelung der Subjektförderung von z.B. 200 €/m² NFL/Nutzwert. Die Größenordnung müsste anhand beispielhafter Projektkalkulationen verifiziert werden.

3.7 Finanzierung der Maßnahmen

Förderbar sind die Umstellung des Heizsystems auf zentrale klimafreundliche Systeme sowie kosteneffiziente thermische Maßnahmen. Sonstige Maßnahmen zu Barrierefreiheit und Sicherheit können ggf. über andere Bundes- oder Länderförderungen berücksichtigt werden.

3.7.1 Verwendung eines angemessenen Teils aller gebäudebezogenen Rücklagen/ EVB

Im WGG ist geregelt, dass neben dem verfügbaren EVB auch ein Vorgriff auf zukünftig voraussichtlich anfallende EVB zulässig ist (max. 10 Jahre). Eine ähnliche Regelung sollte auch in Bezug auf Rücklagen bei WE-Bauten angewandt werden.

Gleichzeitig sollte bei Rücklage/EVB ein „Freibetrag“ für allfällige zukünftig anfallende Maßnahmen von z.B. 100 €/m² NFL rückgehalten werden. Auch hier müsste die Größenordnung anhand beispielhafter Projektkalkulationen verifiziert werden.

Es ist eine transparente Trennung der Kosten für Heizungsumstellung und thermische Maßnahmen vorzunehmen.

Bei Antragstellung um Objektförderung sind Informationen über Rücklagen, EVB, Mietzinsreserve und Eigenmitteleinsatz der Abwicklungsstelle zur Prüfung vorzulegen.

3.7.2 Objektförderung

a) Objektförderung Bund

Als einkommensunabhängige Basisförderung ist für das jeweilige Mehrwohnungsgebäude, in dem sich antragstellende einkommensschwache Haushalte befinden, die Objektförderung im Programm „Raus aus Öl und Gas“ in Anspruch zu nehmen. Diese wird der jeweiligen berechtigten antragstellenden Person zur Finanzierung der Heizungsumstellung gewährt.

Es sind Ausnahmen vorgesehen für einkommensschwache Haushalte in Gebäuden, die aus verschiedenen Gründen auf eine Objektförderung verzichten (s. Kap. 3.4.2).

Die Objektförderung erhält, je nach Bestandssegment, der:die Eigentümer:in, die Eigentümer:innengemeinschaft, die gemeinnützige Bauvereinigung oder die Gemeinde.

b) Objektförderung Länder

Die Bundesländer verpflichten sich, zusätzlich zur Objektförderung des Bundes für die Heizungsumstellung eine Objektförderung im Ausmaß von mindestens 70% der Bundesförderung zu gewähren. Dies erfordert die Zustimmung der Länder (s. Kap. 3.14, S. 64). Förderungen für thermische Maßnahmen sind davon unberührt.

Es ist sicherzustellen, dass Investitionen und Maßnahmen, die über das Ausmaß der Förderung hinaus gehen, für andere Förderungen förderbar bleiben (insb. Regel-Sanierungsförderung).

3.7.3 Subjektförderung

Zielsetzung ist, dass die Gruppe der einkommensschwächsten Haushalte durch die thermische Sanierung und den Kesseltausch, in welchem Bestandssegment bzw. welcher Wohnsituation auch immer, innerhalb von Kostengrenzen keine Mehrbelastung erfährt. Das bedeutet eine Unterstützung der (anteiligen) Investitionskosten oder auf eine bestimmte Dauer umgelegte Investitionskosten bis zu den zulässigen maximalen absoluten Förderhöhen. Maßnahmen zur Eindämmung von Fehlförderungen sind in Kap. 3.10 (S. 60) dargestellt.

Die Förderhöhe ist begrenzt mit den tatsächlichen Kosten und den anrechenbaren Kostengrenzen. Liegen die anrechenbaren Investitionskosten unterhalb dieser Höchstgrenze, können 100% der anrechenbaren Investitionskosten gefördert werden.

Anspruch auf Subjektförderung besteht nur in dem Ausmaß, das sich nach Inanspruchnahme aller verfügbaren Objektförderungen und eines angemessenen Teils der gebäudebezogenen Rücklagen (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) ergibt (s. Kap. 3.7.1).

Die Förderung der einkommensschwachen Haushalte erfolgt entweder über einen einmaligen verlorenen Zuschuss oder über eine laufende mehrjährige Unterstützung:

- a) Fortlaufender Zuschuss (analog bzw. im Zuge der Wohnbeihilfe)
Für mehrere der Modelle (4.1; 4.4; 4.5) wird vorgeschlagen, die Subjektförderung (z.T. alternativ) auf eine mehrjährige Fremdkapitalfinanzierung aufzusetzen, vorzugsweise mit dem Instrumentarium der Wohnbeihilfe mit jährlicher Antragstellung. Eine Beschränkung der Finanzierungsdauer auf max. 10 oder 15 Jahre erscheint sachgemäß.
- b) Fortlaufender Zuschuss (Contracting)
Es werden darüber hinaus Contracting-Modelle erwogen.
- c) Investitionszuschuss
Für einzelne der Modelle (4.1; 4.2; 4.3; 4.6) ist die Subjektförderung (z.T. alternativ) als Investitionszuschuss analog zur „Sauber Heizen für Alle“-Förderung für Eigenheime anwendbar.

3.8 Datenschutz

Angesichts der Anwendung im Mehrwohnungsbau spielt Datenschutz eine wesentliche Rolle. Alle Fördermodelle sind DSGVO-konform ausgelegt. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass die Subjektförderung ausschließlich auf individuellen Antrag hin zuerkannt wird. Dies ist eine analoge Vorgangsweise zur Wohnbeihilfe der Länder.

Die Weiterentwicklung der Transparenzdatenbank als zentrale Schnittstelle des Datenmanagements unter voller Gewährleistung des Datenschutzes wird empfohlen.

3.9 Soziale Anlaufstelle

Der Erfolg der neuen Förderschiene kann begünstigt werden, indem betroffenen Haushalten Unterstützung durch Sozialdienstleister:innen angeboten wird. Dabei spielt die Wahrung von Anonymität gegenüber Nachbar:innen und Vermieter:innen eine große Rolle.

Betroffene Haushalte sollen derartige Dienstleister:innen finden, indem entsprechende Informationen durch Hausverwaltungen, Förderstellen und Medien kommuniziert werden.

Eine solche soziale Anlaufstelle soll sozialarbeiterische und energieberaterische Kompetenz vereinen und dadurch gleichermaßen technische und soziale Fragestellungen bearbeiten oder an zuständige Stellen verweisen. Durch ergänzende Beratungen kann energie- und kostensparendes Verhalten forciert und potenziellen Gesundheitsgefährdungen oder Rebound-Effekten entgegengewirkt werden (Christanel u.a., 2014; Kranzl u.a., 2018; Umweltbundesamt, 2021).

Einer solchen sozialen Anlaufstelle kommen u.a. folgende Aufgaben zu:

- Information über das Förderinstrument;
- Unterstützung des Haushalts bei der Feststellung der Förderwürdigkeit (Nachweis durch Dokumente) und bei Behördenwegen;
- Reflexion über das Sanierungsvorhaben;
- Unterstützung bei der Entscheidungsfindung für Abstimmungen der Hausgemeinschaft.

Die soziale Anlaufstelle ist keine Clearingstelle zwischen dem einzelnen Haushalt und der Hausgemeinschaft, dem:der Eigentümer:in oder der Hausverwaltung, da eine solche Funktion dem Datenschutz zuwider laufen würde.

Es handelt sich also um eine Sozialberatung mit Energieschwerpunkt. Nachdem mehrere Besuche pro Förderfall nötig sein werden, sind Kosten im Ausmaß von ca. € 1.500 pro Fall abschätzbar.

Die angeführten Leistungen sind vermutlich nicht im bestehenden Leistungsangebot der nachstehend beschriebenen Organisationen beinhaltet und erfordern eine gesonderte finanzielle Abdeckung.

Folgende Institutionen zeigen eine besondere Eignung für die Funktion:

a) „Energiesparberatung und Gerätetausch“ der Caritas

Die „Energiesparberatung und Gerätetausch“ ist ein bundesweit laufendes Projekt der Caritas, gefördert durch den Klima- und Energiefonds. Das Angebot enthält Wissenstransfer zu energiesparendem Verhalten sowie das Angebot, ineffiziente Weißgeräte kostenlos gegen effiziente Geräte zu tauschen. Dazu finden 1-3 aufsuchende Beratungen statt. Das Ziel besteht darin, den Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten für Haushalte des ersten Einkommensquintils zu reduzieren. Die Umsetzung erfolgt länderweise und berücksichtigt dementsprechend unterschiedliche Rahmenbedingungen.

Die Energiesparberatung nutzt ein digitales Beratungsprotokoll, in dem unter anderem gebäude- und haushaltsbezogene Daten abgefragt werden. Das Protokoll könnte durch entsprechende Adaptierung für die neue Subjektförderung genutzt werden. Mit ihrem Tätigkeitsprofil hat die „Energiesparberatung“ hohe Eignung als soziale Anlaufstelle für die Subjektförderung „Sauber Heizen für Alle“.

b) „Wohnschirm“

Das Programm „Wohnschirm“ wurde eingesetzt, um das Problem vermehrt drohender De-logierungen im Kontext der COVID-Pandemie zu meistern. Dabei geht es auch darum, bevorstehende Herausforderungen der Leistbarkeit des Wohnens im Kontext der notwendigen Dekarbonisierung des Wohnungsbestands anzugehen. Das ursprünglich bis Ende 2023 reservierte Budget von € 24 Mio. wurde mittlerweile stark ausgeweitet. Das Aufgabenprofil

des „Wohnschirms“ beinhaltet nun auch Zahlungsrückstände bei Energierechnungen. Abwicklungsstelle ist die Volkshilfe Wien. Es sind österreichweit 28 Beratungsstellen „Wohnschirm Miete“ und etwa 100 Beratungsstellen „Wohnschirm Energie“ eingerichtet. Sie bieten auch muttersprachliche Beratungen an.

Mit diesem Tätigkeitsprofil hat der „Wohnschirm“ hohe Eignung als soziale Anlaufstelle für die Subjektförderung „Sauber Heizen für Alle“.

c) Energieberatungsstellen

Die vorgenannten Sozialdienstleister:innen bieten u.U. unzureichende Angebote für technische Fragen bei thermisch-energetischen Sanierungen. Solches Knowhow bieten Energieberatungsstellen der Länder bzw. von EVUs. Denkbar wären kombinierte Beratungsangebote.

d) Sozialberatungsstellen

Auch der umgekehrte Weg ist denkbar, indem die „klassische“ Sozialberatung um Energiethemata erweitert wird. Entsprechende Ausbildungen werden bereits von der AEA angeboten.

3.10 Vermeidung von Fehlförderungen

Es werden möglichst hohe soziale Treffsicherheit und möglichst wenige Fehlförderungen („Mitnahmeeffekte“) angestrebt. Erreicht werden soll dies durch folgende Förderbedingungen:

- Bei mehrjähriger Kreditfinanzierung (bzw. Contracting) mit fortlaufender Subjektförderung und Prüfung der Anspruchsberechtigung (s. Kap. 3.4) bleibt wenig Raum für Fehlförderung. Allfällige Rechtsnachfolger:innen (durch Kauf, Erbe, Miete) beantragen die Förderung ggf. neu und erhält sie bei bestehender Berechtigung.
- Schwieriger ist es, die Fehlförderung bei Investitionszuschüssen auszuschließen. Eine vertragliche (wie z.B. in NÖ praktiziert) oder grundbücherliche Sicherstellung der Förderung mit ggf. Rückzahlungsverpflichtung wäre zwar möglich, ist aber aufwendig zu exekutieren.

- Investitionszuschüsse sind bei Eigentumsmodellen wegen der geringeren Fluktuation eher als bei Mietmodellen gerechtfertigt.
- Die Berücksichtigung von mietvertraglichen Mindeststandards kann bei einzelnen Modellen (z.B. 4.6.1 a) erwogen werden.

3.11 Maßnahmen für eine hohe Take-Up-Rate

Die Non-Take-up-Rate beschreibt den Anteil von Anspruchsberechtigten, die ihren Anspruch nicht geltend machen. Die Gründe dafür sind vielfältig, hervorzuheben ist insbesondere die Stigmatisierung als Hemmnis (Guger u.a., 2009, S. 177), die Komplexität einer Förderung in Relation zur Förderhöhe oder ungeeignete technische Anforderungen. Zahl und Zusammensetzung der Non-Take-up-Haushalte sind schwer zu erheben. Im Bereich der Mindestsicherung/Sozialhilfe wird in zahlreichen Studien von einer Non-Take-up-Rate von ca. 30% ausgegangen (Heuberger, 2021; Fuchs u.a., 2021). Zur Erreichung einer hohen Take-up-Rate der neuen Förderschiene gilt es, folgende Aspekte bei der Ausgestaltung zu berücksichtigen:

a) Hausverwaltungen als Gate-Opener

Hausverwaltungen können eine „Gate-Opener“-Funktion für die neue Förderschiene einnehmen: Im Wohnungseigentum haben die Hausverwaltungen die Eigentümer:innen mit den Jahresabrechnungen über erforderliche Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu informieren. Stehen größere Sanierungen und/oder der Tausch des Heizsystems an, sollten die Hausverwaltungen zwingend veranlasst werden, alle Eigentümer:innen über die Verfügbarkeit der gegenständlichen Förderungen einschließlich der Förderung für einkommensschwache Haushalte zu informieren (s. Abbildung 4, S. 66).

Darüber hinaus wird empfohlen, Informationen und Fortbildungsangebote für Hausverwaltungen im gegenständlichen Zusammenhang anzubieten.

Es wird empfohlen, die gesetzlichen Handlungsspielräume für Hausverwaltung zur Initiierung und Durchsetzung umfassender Sanierungsmaßnahmen zu stärken. Die dargestellten Modelle kommen aber ohne solche gesetzliche Anpassungen aus. Erfahrungsgemäß sind Hausverwaltungen gesetzlichen Vorgaben gegenüber prinzipiell positiv eingestellt, wenn sie sich in der Folge gegenüber Eigentümer:innen (-gemeinschaften) darauf berufen können.

Gesetzliche Vorgaben und externe Expert:innen sind wichtige Faktoren, um für Sanierungsmaßnahmen benötigte Mehrheiten in Eigentümer:innen -Versammlungen zu erzielen.

b) Einbindung regionaler Sozialdienstleister:innen und Partner:innen

Ergänzend zur Einrichtung einer flächendeckend tätigen sozialen Anlaufstelle für betroffene Haushalte (Kap. 3.9) macht es Sinn, weitere Sozialdienstleister:innen einzubeziehen, etwa für die Verbreitung von Informationen zum Förderangebot und die Unterstützung im Förderprozess. Richtig einbezogen, können sie als „Gate-Opener“ für das neue Förderangebot dienen.

Mögliche Partner:innen sind:

- Soziale Einrichtungen (Regionale Delogierungspräventions-Stellen, Sozialmärkte, Sozialberatungen, Housing-First Angebote, andere niederschwellige Beratungsangebote);
- (Teil-)staatliche Einrichtungen (Wohnberatung, Energieberatung, GWA, Stadtteilzentren, Gemeindeämter, Sozialämter);
- Kirchliche Gemeinschaften;
- Lokale Vereine (Sportvereine, kulturelle Vereine, lokale Interessensgruppen);
- Halbformelle Netzwerke: regelmäßige Vernetzungstreffen sozialer Einrichtungen oder der regionalen Armutskonferenzen können als Multiplikationsforum genutzt werden.

c) Minimierung von Stigmatisierung und Scham

Personen mit geringem Einkommen sind täglich mit Scham und Stigmatisierung konfrontiert. Dies wird sowohl auf individueller (schambehaftete Aussagen, Einschränkungen am gesellschaftlichen Leben durch Konsumzwänge etc.) als auch auf struktureller Ebene (Abhängigkeit von Hilfssystemen und deren Vertreter:innen, zu erbringende Bedürftigkeitsnachweise etc.) erfahren. Durch Anonymität (z.B. nicht „gebrandete“ Fahrzeuge von aufsuchenden Beratungsangeboten, Möglichkeiten der Online-Beantragung, etc.), wertschätzender Kommunikation von Vertreter:innen von Sozialdienstleister:innen sowie durch die Vermeidung von Bedürftigkeitsassoziationen können Hürden abgebaut werden.

d) Minimierung benötigter Nachweise

Die Anzahl der benötigten Nachweise sollte so gering wie möglich gehalten werden. Der:die Fördergeber:in ist dazu angehalten, vorhandene Datenschnittstellen bestmöglich zu nutzen, um die Zahl der durch die antragstellende Person zu erbringende Nachweise zu reduzieren.

e) Einfache Sprache

Bei der Erstellung von Anträgen und Informationsmaterialien sollte auf die Einhaltung der Kriterien von einfacher Sprache geachtet werden. Menschen mit geringen Deutschkenntnissen werden in mehrfacher Hinsicht diskriminiert. Durch das Anbieten muttersprachlicher Informationen (und in weiterer Folge muttersprachlicher oder Dolmetsch-gestützter Beratung) wird die Einstiegshürde für diese Menschen reduziert. Informierte Personen können in weiterer Folge Multiplikator-Wirkung ausüben.

f) Bekanntheit steigern

Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Nutzung der Hausverwaltungen zur Information der betreuten Bewohner:innen;
- Vorbildhaft sind Kampagnen des „Wohnschirms“ oder der „Mission11“;
- Förderstellen besitzen eine große Hebelwirkung, indem z.B. alle Bezieher:innen von Transferleistungen (z.B. Heizkostenzuschuss) über die neuen Angebote informiert werden.

g) Kostenlose Energieberatung

Das Angebot von Energieberatungen gilt es weiter auszubauen und für Haushalte mit geringem Einkommen kostenfrei anzubieten, um positive Effekte zu verstärken. Dies ist m.E. bereits umgesetzt.

3.12 Maßnahmen gegen Armutsfallen

Bei Armutsfallen begegnet man der Problematik, dass der Bezug von Sozialleistungen (s. Kap. 3.4.6) attraktiver als der (Wieder-)Einstieg ins Erwerbsleben erscheint (Guger, u.a., 2009, S. 175; Grabka, 2021, S. 514). Durch Einschleifregelungen und den gestaffelten Entfall von Sozialleistungen kann dieser Negativ-Anreiz abgeschwächt werden.

3.13 Abwicklung

Die Abwicklung der Förderschiene erfolgt analog zu „Sauber Heizen für Alle“ – Eigenheime durch die Länder. Dabei wurden länderweise unterschiedliche Herangehensweisen entwickelt (s. Kap. 1.2.6, S. 21), die für eine Ausweitung auf den großvolumigen Bereich entsprechend anzupassen sind.

3.14 Implementierung

Die Fördermodelle sind darauf ausgelegt, dass eine Implementierung möglich ist, auch wenn nicht alle Länder von Beginn an mit an Bord sind.

4 Die Fördermodelle

Die Prüfung möglicher Modelle zeigen einige Einschränkungen in Bezug auf die Ausschreibung des vorliegenden Forschungsprojekts:

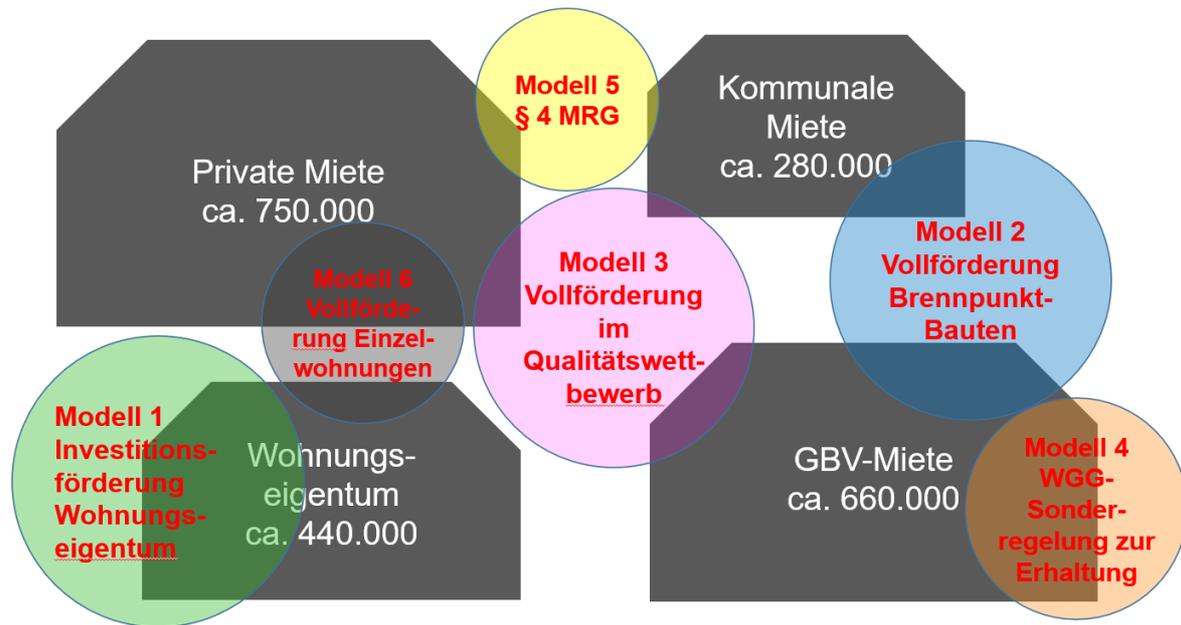
- Es können nur Sanierungskosten von einkommensschwachen Haushalten abgefördert werden, die zuvor zulässigerweise auf diese überwält wurden. Das verunmöglicht die Anwendung der Förderung in einigen Teilsektoren des großvolumigen Wohnungsbestands.
- Bei Berücksichtigung des bestehenden wohnrechtlichen Rahmens ist das eine Modell für alle Bestandssegmente nicht auffindbar. Das bedeutet, dass unterschiedliche Förderungen für die verschiedenen Wohnrechtsregime zu entwickeln sind.
- Mit den identifizierten 6 Modellen ist aber ein Großteil der Bestandssegmente abgedeckt.

Einzelne Zugänge gemäß Projektausschreibung sind nur eingeschränkt machbar, z.B. „Contracting mit Subjektförderung des Bundes“.

Wenngleich ein für alle Bestandssegmente des großvolumigen Wohnbaus anwendbares Modell nicht verfügbar ist, können mit den identifizierten 6 Modellen alle Bestandssegmente berührt und teilweise gut abgedeckt werden.

Abbildung 4 veranschaulicht dies. Von den insgesamt über 2,1 Mio. Geschosswohnungen mit Hauptwohnsitz sind 750.000 private Mietwohnungen, fast ebenso viele gemeinnützige Miet- und Genossenschaftswohnungen, 440.000 Eigentums- und 280.000 Gemeindewohnungen. Große quantitative Relevanz wird den Modellen 1 „Investitionsförderung Wohnungseigentum“, 2 „Vollförderung Fokus-Bauten“ und 3 „Vollförderung im Qualitätswettbewerb“ zugetraut. Die anderen drei Modelle dürften von geringerer quantitativer Relevanz sein, decken aber dennoch wichtige Teilsegmente des Bestands ab.

Abbildung 4: Abdeckung des großvolumigen Wohnungsbestands, Gesamtbestände mit Hauptwohnsitz



Quellen: IIBW.

4.1 Modell „Investitionsförderung im Wohnungseigentum“

4.1.1 Ausgangslage

Ein nicht unwesentlicher Teil an Niedrigverdiener:innen (s. Abbildung 1, S. 13) – österreichweit ca. 60.000 Haushalte – lebt in Eigentumswohnungen. Ein leicht unterdurchschnittlicher Anteil der Eigentumswohnungen wird fossil beheizt, gemäß einer älteren EU-SILC-Auswertung knapp 30% der Hauptwohnsitzwohnungen (IIBW & Umweltbundesamt, 2020), was vermutlich unterschätzt ist.

Die Sanierungsrate lag in der Vergangenheit deutlich unter dem Durchschnitt anderer Bestandssegmente, doch wurden mittlerweile die wohnrechtlichen Rahmenbedingungen deutlich verbessert. Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2022 wurden die Entscheidungsfindungsprozesse vereinfacht und eine Mindestrücklage im Ausmaß von 0,90 €/m² pro Monat eingeführt.

Dennoch sind die verfügbaren Rücklagen typischerweise unzureichend für die Finanzierung größerer Renovierungen. Bei der Aufnahme von Fremdmitteln für solche Maßnahmen bestehen ausgeprägte Minderheitenrechte.

Die Dekarbonisierung eines bestehenden zentralen Heizsystems ist – sofern keine Fremdfinanzierung erforderlich ist – mit einfacher Mehrheit der Eigentümer:innen gemäß der neuen Quorumsregelungen beschließbar bzw. gilt unter der Voraussetzung der „Wirtschaftlichkeit“ als Erhaltung und kann von der Hausverwaltung ohne Eigentümer:innen-Beschluss veranlasst werden (im Detail s. Kap. 2.2.3 a), S. 31).

Schwieriger ist die Dekarbonisierung und Zentralisierung bestehender Gasetagenheizungen oder fossil betriebener Einzelöfen.

Eine besondere Schwierigkeit bei der Sanierung von Eigentumswohnungsanlagen sind die häufigen Vermietungen. Vermietende Eigentümer:innen sind vielfach wenig an Sanierungen und Abstimmungsprozessen interessiert. Die MRG-Regelungen für solche Wohnungen sind komplex (s. Kap. 2.2.3, S. 31).

4.1.2 Eckpunkte des Fördermodells

a) Förderziele

- Bis zu 100%ige Förderung des Tausches auf ein erneuerbares Heizsystem für im Eigentum lebende Haushalte im ersten Einkommensquintil, unter Einbeziehung aller bestehenden Förderungen.
- Überwindung von Blockaden bei Sanierungsentscheidungen durch einkommensschwache Miteigentümer:innen.

b) Zielgruppe

- In selbstgenutztem Eigentum lebende Haushalte im ersten Einkommensquintil.
- Bewohner:innen in vermieteten Eigentumswohnungen, sofern rechtlich machbar.

c) Zugangsvoraussetzung

- Nachweis der Einkommensgrenzen (Kap. 3.4.4, S. 48) oder Anspruchsvoraussetzung (Kap. 3.4.6, S. 49).

d) Kurzbeschreibung

- Das Fördermodell setzt bei der bestehenden „Sauber Heizen für Alle“-Förderung für Eigenheime an und übernimmt möglichst viele der bereits implementierten Elemente (vgl. Kap. 3.2, S. 46).
- Eine Eigentümer:innengemeinschaft beschließt die Dekarbonisierung und ggf. Zentralisierung des Heizungssystems.
- Für anspruchsberechtigte selbstnutzende Eigentümer:innen: Deckung der Finanzierungslücke zwischen den Sanierungskosten und den vorhandenen Rücklagen samt aller Objektförderungen durch einen förderbaren Eigenerlag (Wahlfreiheit gem. § 29 WEG).
- Der Einbezug von einkommensschwachen Mieter:innen in die Subjektförderung ist rechtlich schwierig umsetzbar und komplex:
- MRG-Teilwendungsbereich (Eigentumsbauten nach 1945): Grundsätzlich möglich sind einzelvertragliche Vereinbarungen zwischen der Eigentümer:innengemeinschaft und den Einzelmietler:innen mit Zustimmung durch die Wohnungseigentümer:innen zur befristeten Mieterhöhung. Der:die Eigentümer:in/Vermieter:in optiert gem. § 29 WEG auf Fremdfinanzierung und Tilgung über mehrere Jahre (fortlaufende Unterstützung oder Investitionszuschuss, s. Kap. 3.7.3, S. 57). Diese Mieterhöhung wird für anspruchsberechtigte Mieter:innen bei jährlicher Antragstellung zu 100% gefördert. Wenn die Mieter:innen nicht zustimmen, kann die befristete und förderbare Mieterhöhung bei Neuauflage eines befristeten Mietvertrags durchgesetzt werden. Bei Mieterwechsel muss der:die Nachmieter:in ggf. neu um Förderung ansuchen.
- MRG-Vollwendungsbereich (parifiziertes Alteigentum mit Baugenehmigung vor 1945): Eine befristete und förderbare Mieterhöhung ist nicht möglich, da die dekarbonisierte Heizung kein richtwertbildendes Kriterium ist. Denkbar ist ein beschränkt durchsetzbarer Anspruch auf Mieterhöhung analog zu Modell 4.5 (S. 79).

Angesichts der dargestellten Rechtslage bei vermieteten Eigentumswohnungen wird empfohlen, bei Umsetzung des Modells ohne wohnrechtliche Anpassungen nur selbstnutzende Eigentümer:innen in die Subjektförderung einzubeziehen.

4.1.3 Procedere

- Vorausschau Erhaltungsarbeiten durch die Hausverwaltung gem. § 20 WEG: Bei Inaussichtnahme einer Gebäudedekarbonisierung Information aller Miteigentümer:innen über die Verfügbarkeit der neuen Subjektförderung.
- Erstellung eines Sanierungskonzepts. Es wird empfohlen, die detaillierte Information aller Eigentümer:innen über die Verfügbarkeit der „Sauber Heizen für Alle“-Subjektförderung sowie die Verfügbarkeit einer sozialen Anlaufstelle als Bedingung für die Zusicherung der Objektförderung vorzusehen.
- Erstellung eines Finanzierungskonzepts unter Berücksichtigung eines angemessenen Teils der Rücklage und aller Förderungen (s. Kap. 3.7, S. 55).
- Einschaltung einer sozialen Anlaufstelle auf Initiative des individuellen Bewohners (s. Kap. 3.9, S. 58).
- Frühzeitige Klärung der Anspruchsberechtigung auf Subjektförderung: Betroffene Eigentümer:innen (und ggf. Mieter:innen) erhalten von der Förderungsstelle der Länder nach Prüfung der eingereichten Unterlagen einen Bescheid über die Anspruchsberechtigung (Kap. 3.13, S. 64).
- Beschlussfassung des Sanierungs- und Finanzierungskonzepts.
- Umsetzung der Sanierung, Abwicklung der Finanzierung, Vorschreibung der Kosten gegenüber den einzelnen Eigentümer:innen (bei Eigentümer:innen Einmalzahlung, bei Mieter:innen Fremdfinanzierung mit mehrjähriger Rückzahlung im Rahmen der Betriebskostenvorschreibung).
- Unter Vorlage der Zahlungsvorschreibung und des Nachweises der Anspruchsberechtigung können begünstigte Haushalte die Subjektförderung bei der Förderungsstelle als Einzelanträge einreichen.
- Vermietete Eigentumswohnung im MRG-Teilwendungsbereich: individuelle Vorschreibung der befristeten geförderten Mieterhöhung für Mieter:innen durch den:die Wohnungseigentümer:in. Der:die Mieter:in reicht dies bei der Förderungsstelle ein.
- Die Subjektförderung ergeht an die begünstigten Haushalte, die damit ihren Kostenbeitrag erstatten.

4.1.4 Herausforderungen

- a) Herausforderung bei der rechtlichen Umsetzung
 - Die Zentralisierung und Dekarbonisierung der Heizsysteme in Wohnungseigentumsbauten wird dauerhaft eine Herausforderung bleiben, da deren Durchsetzung in einem systematischen Zielkonflikt mit Eigentumsrechten steht. In Kap. 2.4.3 (S. 36) ist dargestellt, wie dies nach geltendem Recht dennoch gelingen kann.
 - Die Durchsetzung der Förderansprüche einkommensschwacher Mieter:innen in Eigentumswohnungen im MRG-Voll- und Teilanwendungsbereich ist nicht gänzlich geklärt und bedarf weiterführender Überlegungen.
- b) Herausforderung Zielgruppenerreichung
 - Information zur Subjektförderung müssen die (potenziell) begünstigten Haushalte frühzeitig erreichen. Bei frühzeitiger Information können sich Haushalte weiterführend beraten lassen und dementsprechend am hausinternen Meinungsbildungsprozess teilhaben, ohne sich Sorgen über die fehlende Leistbarkeit machen zu müssen.
 - Wahrung der Anonymität einkommensschwacher Miteigentümer:innen (und ggf. Mieter:innen).
- c) Prozessuale Herausforderungen
 - Aktivierung der Hausverwaltungen zur proaktiven Information der Eigentümer:innen über Sanierungsbedarf, Umsetzungsoptionen und Fördermöglichkeiten (aufbauend auf § 20 WEG: Vorausschau Erhaltungsarbeiten) ggf. über Aufforderung durch die Interessenvertretung.
 - Die formale Ausgestaltung der Vorausschau ist in § 20 WEG eindeutig und abschließend festgehalten. Sie muss für einen Zeitraum von ca. zehn Jahren über die über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten, die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage, die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen informieren. Die Vorausschau ergeht gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Eine gesetzliche Verpflichtung, über die Verfügbarkeit einer Subjektförderung zu informieren, ist dzt. nicht vorgesehen.

4.2 Modell „Vollförderung von Fokus-Bauten“

4.2.1 Ausgangslage

Einkommensschwache Haushalte finden sich häufig in hoher Dichte in Mietobjekten mit günstigen Nutzungskosten aufgrund des hohen Baualters oder von Sanierungsstaus, beides einhergehend mit geringer Wohnqualität. Gründe für die hohe Dichte sind: hohe Bewohner:innen-Fluktuation, die Zuweisungspraxis öffentlicher Stellen, die Ablehnung solcher Wohnungen durch finanziell besser gestellte Wohnungskunden.

Besonders betroffen sind kommunale Bestände (vorwiegend in Wien) sowie GBV-Bestände in den anderen Bundesländern, mitunter auch private Mietwohnbauten und Wohnungseigentumsanlagen.

Für solche Fokus-Bauten ist es zweckmäßig, eine Vollförderung anzubieten (s. Kap. 4.2.4), da auch ein großer Teil der nicht unmittelbar anspruchsberechtigten Bewohner:innen typischer Weise zu benachteiligten Gruppen zählt.

4.2.2 Eckpunkte des Fördermodells

- Im Gegensatz zu den meisten anderen Fördermodellen steht nicht der einzelne einkommensschwache Haushalt im Vordergrund, sondern Gebäude mit besonders hohen Anteilen an vulnerablen Haushalten. Die eigentlich subjektbezogen ausgelegte Förderung wird zu einer Objektförderung.
- Bei Überschreitung des zu definierenden Schwellenwerts einkommensschwacher Haushalte im Gebäude steht eine Vollförderung der thermisch-energetischen Gebäudesanierung im Rahmen der in Kap. 3.5 bis 3.7 definierten Rahmenbedingungen (Gebäudebezogene Rahmenbedingungen, Kostenobergrenzen, Finanzierung der Maßnahmen) zur Verfügung.
- Zentrale Herausforderung ist die Identifikation derartiger Gebäude mit einem eindeutig messbaren Anteil an einkommensschwachen Haushalten. Die Zusammenführung von Daten für Transferleistungen von verschiedenen Förderstellen stößt bald an Grenzen (z.B. hinsichtlich des Abgleichs von Mehrfachregistrierungen und der DSGVO-Kompatibilität).
- Praktikabel erweist sich die Referenz auf eine einzige Datenquelle. Dabei bietet sich die GIS-Gebührenbefreiung an (s. Kap. 1.3.5, S. 27). Sie deckt einen weit geringeren Anteil als das unterste Einkommensquintil ab. Die Zielgruppe hat häufig keine

Rundfunk-Anmeldung und entsprechend keine Gebührenbefreiung. Andererseits wird die GIS GmbH voraussichtlich auch zukünftig – nach Umwandlung der GIS-Gebühr in eine Haushaltsabgabe – für die Abgabenbefreiung zuständig sein. Die Erreichung der Zielgruppe wird damit voraussichtlich verbessert.

- Es geht nicht so sehr um die Größe der Zielgruppe, sondern um das Ausmaß, in dem in den entsprechenden Gebäuden die Zielgruppe im Vergleich zur Gesamtbevölkerung überrepräsentiert ist. Denkbar ist eine Schwelle von 200-300%. Wenn also dzt. im österreichischen Durchschnitt etwas über 7% der Haushalte GIS-Befreiung erhalten, geht es um Gebäude, in denen mehr als 14-21% derartige Haushalte konzentriert sind. Die GIS GmbH hätte die Aufgabe, auf Anfrage die gutachterliche oder behördliche Auskunft zu erteilen, ob ein bestimmter Schwellenwert über- oder unterschritten wird. Nichts weiter. In ähnlicher Weise wickelt die Gebühren Info Service GmbH (GIS) schon bisher die Ökostrombefreiung ab. Dennoch ist zu klären, ob eine Anpassung der Rechtsgrundlage oder des Statuts der GIS GmbH erforderlich ist.
- Es sollten auch alternative Nachweise des überproportionalen Anteils an vulnerablen Haushalten zugelassen werden. Beispielsweise verfügt in Wien die MA 40 über detaillierte Adressdaten zu Bezieher:innen von Sozialhilfe (Mindestsicherung) und wäre in der Lage, Bauten mit einem entsprechend zu definierenden überproportionalen Anteil solcher Haushalte zu identifizieren.
- Hinsichtlich der Festsetzung des Schwellenwerts wird vorgeschlagen, dass mit einem hohen Schwellenwert (z.B. 300% des nationalen oder Länderdurchschnitts) begonnen wird und bei zu geringer Inanspruchnahme der Förderung in Richtung eines geringeren Schwellenwerts (z.B. 200%) adaptiert wird.
- Unter Inanspruchnahme eines angemessenen Teils der Rücklagen/EVB, aller sonst verfügbarer Objektförderungen und eines angemessenen Eigenmitteleinsatzes des:der Eigentümer:innen wird eine Vollförderung der Heizungsumstellung und kosteneffizienter thermischer Maßnahmen solcher Bauten aus dem „Sauber Heizen für Alle“-Topf zugestanden.
- Bei der Bemessung des Finanzierungsanteils aus gebäudebezogenen Rücklagen und Eigenmitteln der Eigentümer:in bedarf es einer einfachen Formel, die gleichermaßen für Gemeinnützige und Kommunen anwendbar ist. Während bei GBV-Bauten der EVB untrennbar mit dem Gebäude verbunden ist und sein Einsatz für die Finanzierung der Maßnahmen leicht regelbar ist (s. Kap. 3.7.1, S. 55), besteht bei Kommunalwohnungen kein derartiges Instrument. Es stehen üblicher Weise keine gebäudebezogenen zweckgebundenen Ansparungen zur Verfügung, dafür aber die Mietzinsreserve. Angesichts dessen wird für beide Gruppen einheitlich vorgeschlagen, dass ein zu bestimmender Anteil der Sanierungskosten – z.B. 20% – aus gebäudebezogenen

Rücklagen und/oder einer Eigenmittelvorlage der Gebäudeeigentümer:in aufzubringen ist. Gebarungsrechtlich bedeutet dies für kommunale und gemeinnützige Vermieter:innen, dass diese Eigenmittelvorlage längerfristig über die Miete refundiert und im Rahmen der laufenden EVB-Abrechnungen ausgabenseitig verrechnet wird. Die dafür zulässige Eigenmittelverzinsung sollte gedeckelt werden, z.B. mit der Hälfte des im WGG zulässigen Ausmaßes (d.h. 1,75%). Mit einer solchen Regelung wären auch Bauten mit einem EVB-Passivum förderbar.

- Die Förderung erfolgt durch Antrag des:der Gebäude Eigentümer:in, nachdem für „geeignete“ Bauten eine gutachterliche Stellungnahme durch die GIS GmbH eingeholt worden ist.
- Das Modell soll vorderhand auf Sozialmietwohnbauten (GBV, kommunal) beschränkt sein. Nach erfolgreicher Umsetzung kann eine Ausweitung auf gemeinnützige Misch- und Eigentumsbauten, private Mietwohnbauten und private Wohnungseigentumsanlagen mit analoger Bewohnerstruktur geprüft werden.
- Es werden regionale Kontingente empfohlen, um eine übermäßige Inanspruchnahme durch einzelne Sozialwohnungsunternehmen zu vermeiden.
- Zum Schutz der Bestandmieter:innen sollte der:die Gebäudeeigentümer:in zu einem dauerhaften Verzicht auf eine § 18 MRG-Mieterhöhung sowie eine EVB-Erhöhung verpflichtet werden. Das dient u.a. der Vermeidung von nachfolgender Gentrifizierung.

4.2.3 Procedere

- Gebäudeeigentümer:innen kennen i.d.R. ihre Gebäude und wissen um problematische Bauten.
- Für solche Bauten wird eine Feststellung des Anteils an förderberechtigten Haushalten (Überschreitung eines festgesetzten Schwellenwerts) bei der GIS GmbH beantragt.
- Für die Vergabe einer Vollförderung sind Kostenobergrenzen für den Austausch des Heizungssystems und max. Zuschüsse für sonstige Maßnahmen (thermisch, Barrierefreiheit, Sicherheit) anzuwenden (s. Kap. 3.6, S. 54).

Für die Berechnung der Förderung ist ein angemessener Einsatz von Eigenmitteln der Eigentümer:innen zugrunde zu legen. Für GBV-Bauten ist dies einfacher als für kommunale Wohnbauten regelbar (s. Kap. 4.2.4).

4.2.4 Herausforderungen

Das Förderungsmodell dürfte vergleichsweise leicht umsetzbar sein. Die Identifikation des Schwellenwerts vulnerabler Haushalte durch die GIS GmbH oder alternativ abfragbare Behördendaten sollte mit überschaubarem Aufwand möglich sein. Die Kostenobergrenzen für energetische und Förderobergrenzen für thermische Maßnahmen (Kap. 3.6, S. 54) sollten leicht implementierbar sein.

Zu klären ist, ob eine Vollförderung des Gebäudes mit den Regelungen in § 6 (2f) lit. 1c UFIG kompatibel ist, wonach die Förderung explizit auf Haushalte abgestellt ist.

4.3 Modell „Vollförderung im Qualitätswettbewerb“

4.3.1 Ausgangslage

Denkbar ist ein Modell ähnlich der „Vollförderung von Fokus-Bauten“, aber ohne Ausrichtung auf übermäßig hohe Anteile an vulnerablen Bewohnern, sondern stattdessen auf Vorbildwirkung, indem die Vollförderung mittels Qualitätswettbewerben vergeben wird.

Die bis 2026 verfügbaren Fördermittel (s. Kap. 1.2, S. 15) reichen unter Berücksichtigung der anderen Finanzierungskomponenten (Kap. 3.7, S. 55) für mehrere hundert Objekte.

4.3.2 Eckpunkte des Fördermodells

- Im Gegensatz zu den meisten anderen Fördermodellen steht nicht der einzelne einkommensschwache Haushalt im Vordergrund, sondern Gebäude, die einer besonders anspruchsvollen Sanierung unterzogen werden sollen. Die eigentlich subjektbezogen ausgelegte Förderung wird zu einer Objektförderung.
- Die Förderungen werden mittels Ausschreibung vergeben.
- Im Zuge von Qualitätswettbewerben werden Bauten ausgewählt, denen eine Vollförderung der thermisch-energetischen Gebäudesanierung im Rahmen der in Kap. 3.5 bis 3.7 definierten Rahmenbedingungen (Gebäudebezogene Rahmenbedingungen, Kostenobergrenzen, Finanzierung der Maßnahmen) zur Verfügung gestellt wird.
- Als Auswahlkriterien eignen sich u.a. folgende Aspekte:
 - Anlehnung an das 4-Säulen-Modell der Wiener Bauträgerwettbewerbe (soziale, ökologische, ökonomische sowie planerische Qualität, umgelegt auf den Kontext Sanierung);

- Anteil vulnerabler Haushalte (Nachweis analog zu Modell 4.2);
- Spezifische Maßnahmen zugunsten dieser Zielgruppe (z.B. zielgruppenspezifische Dienstleistungsangebote);
- Finanzielles Engagement der Eigentümer:in.
- Denkbar ist auch eine Ausschreibung, die sich gezielt an Contracting-Anbieter:innen richtet. Dies kann bei Gemeinden mit kleinen kommunalen Beständen Sinn machen, da es dort häufig an geeignetem Knowhow der Baubetreuung mangelt. Bei solchen Contracting-Ausschreibungen sollten auch GBV als Dienstleister:innen für Gemeinden einbezogen werden.
- Es bedarf der rechtlichen und prozessualen Prüfung, ob ein solches Verfahren neben Sozialmietwohnbauten auch für Mischbauten, private Miet- und Eigentumswohnbauten geöffnet werden kann.
- Die Teilnahme an einem solchen Qualitätswettbewerb gilt als Förderantrag. Mit der Preiswürdigung ist eine Förderzusicherung verbunden.
- Das Modell kann alternativ oder ergänzend zu Modell 4.2 „Vollförderung von Fokus-Bauten“ umgesetzt werden.

Für den Start der Förderung eröffnet dieses Modell Spielräume und ermöglicht, unkompliziert zu lernen. Die Implementierung ist vergleichsweise einfach und mit überschaubarem Aufwand machbar.

4.3.3 Procedere

- Eine geeignete Abwicklungsstelle entwickelt die Ausschreibungsunterlagen, lobt den Qualitätswettbewerb aus, führt die Vorprüfung durch, organisiert die Jury etc. Die rechtssichere Durchführung ist anspruchsvoll.
- Neben den qualitativen Aspekten können auch regionale Kontingente für die Zuerkennung der Förderung herangezogen werden.
- Die Förderungsabwicklung und Prüfung der Einhaltung der Förderbedingungen erfolgt analog zu Modell 4.2.

4.3.4 Herausforderungen

Das Förderungsmodell erscheint vergleichsweise friktionsfrei umsetzbar zu sein. Die Kostenobergrenzen für energetische und Förderobergrenzen für thermische Maßnahmen (Kap. 3.6, S. 54) sollten leicht implementierbar sein.

Die beihilfenrechtliche Machbarkeit ist zu prüfen, insb. wenn auch gewerbliche Gebäudeeigentümer:innen zugelassen sind.

Eine Herausforderung ist die Sicherstellung des angemessenen Einsatzes von Eigenmitteln von kommunalen und privaten Eigentümer:innen. Während bei GBV-Bauten der EVB untrennbar mit dem Gebäude verbunden ist und sein Einsatz für die Finanzierung der Maßnahmen leicht regelbar ist, besteht bei kommunalen und privaten Mietwohnungen kein derartiges Instrument. Die Mieteinnahmen haben kein rechtlich zweckgebundenes Element zur Finanzierung von Erhaltung und Verbesserung. Denkbar wäre die Bemessung des Eigenmitteleinsatzes auf Basis von Benchmarks aus dem GBV-Sektor.

4.4 Modell „WGG-Sonderregelung zur Erhaltung“

4.4.1 Ausgangslage

Die Erhaltungspflicht hat sich ab 2016 zwischen gemeinnützigen und anderen Vermieter:innen auseinanderentwickelt (§3 MRG vs. §14a WGG, s. Kap. 2.2.2, S. 29), indem GBV seither für die Erhaltung mitvermieteter Heizthermen und sonstiger Wärmebereitungsgeräte verantwortlich sind. Die GBV ist überdies im Rahmen „fiktiver Erhaltungsarbeiten“ zur erstmaligen Herstellung einer Wärmeversorgungsanlage zwecks Brauchbarmachung einer Wohnung ermächtigt.

Bei geförderten thermisch-energetischen Sanierungen kann gem. § 14 Abs. 2b WGG mit 75% Zustimmung der Mieter:innen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im erforderlichen Ausmaß angehoben werden. Mittels dieser Bestimmungen, entsprechendem Knowhow der Hausverwaltungen im sozial verantwortlichen Umgang mit den Bewohner:innen und einer Vollförderung der Mieterhöhung (EVB) für einkommensschwache Mitbewohner:innen sollte in vielen Fällen eine Zentralisierung und Dekarbonisierung der Heizungsanlagen durchsetzbar sein.

4.4.2 Eckpunkte des Fördermodells

- Der gemeinnützige Sektor ist schon bisher vergleichsweise erfolgreich bei der Umsetzung thermisch-energetischer Sanierungen. Mit dem vorgeschlagenen Modell können bestehende rechtliche Mechanismen begünstigt und Barrieren bei der Beschlussfassung durch Bewohner:innen abgebaut werden.

- Das System des EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) bietet gute Voraussetzungen auch für größere Sanierungsvorhaben. Wenn die verfügbaren Mittel (inkl. Vorgriff auf die Beiträge der bevorstehenden 10 Jahre) nicht ausreichen, stehen Mechanismen zur zeitlich befristeten Erhöhung des EVB und damit der Miete zur Verfügung. Derartige Mieterhöhungen sind bei 75% Zustimmung der Bewohner:innen umsetzbar.
- Die Abfederung der EVB-Erhöhung für einkommensschwache Haushalte sollte die erforderliche 75%-Zustimmung für umfassende Sanierungen wesentlich erleichtern.
- Im Rahmen von „Sauber Heizen für Alle“-Förderung großvolumig wird die monatliche Mehrbelastung der begünstigten Haushalte abgefördert und dadurch deren Motivation zur Zustimmung erhöht. Diese Subjektförderung muss auf Dauer der jedenfalls zeitlich befristeten EVB-Erhöhung gelten.

4.4.3 Procedere

- Die GBV erstellt ein Sanierungskonzept (Renovierungsfahrplan) mit Zentralisierung und Dekarbonisierung des Heizungssystems (inkl. neuer Heizung für Wohnungen mit bisher keiner oder Einzel-ofenheizung) sowie kosteneffizienten thermischen und sonstigen Maßnahmen gemäß den gebäudebezogenen Vorgaben der Förderung (s. Kap. 3.5).
- Die nach Inanspruchnahme des EVBs (abzüglich „Freibetrag“) und allen Objektförderungen verbleibende Finanzierungslücke wird über Eigenmittel der GBV, Förder- und Kapitalmarktdarlehen finanziert. Die Annuität (bzw. Rückführung der Eigenmittel) wird durch den zukünftigen EVB und bei Gebäuden mit zuvor zentraler Heizungsanlage Kosteneinsparungen bei der Energieversorgung (§ 14 Abs. 5a WGG) bedeckt. Wenn das nicht reicht, wird eine zeitlich befristet Erhöhung des EVB kalkuliert.
- Zusammen mit dem Sanierungs- und Finanzierungskonzept werden die Bewohner:innen über die Verfügbarkeit einer Vollförderung für einkommensschwache Haushalte einschließlich einer sozialen Anlaufstelle informiert.
- Auf dieser Basis wird die zeitlich befristete Erhöhung des EVBs zur Abstimmung gebracht. Bei 75% Zustimmung der Bewohnerschaft werden die geplanten Maßnahmen durchgeführt.
- Unter Zuhilfenahme von Anreizen und Soft Skills der Hausverwaltung wird versucht, möglichst alle Wohnungen bei geringstmöglichen Eingriffen in die Privatsphäre der Bewohnerschaft zu dekarbonisieren.

- Der EVB-Mehraufwand wird auf Antrag der Bewohner:innen ohne Einbindung der Hausverwaltung von der Förderstelle des Landes zu 100% kompensiert, ggf. mit externer Unterstützung bei der Antragstellung. Bei Mieter:innenwechsel kann ggf. ein neuerlicher Antrag auf Subjektförderung gestellt werden.
- Erhöhungen des EVB sind zeitlich befristet, typischerweise mit 10 Jahren. Die Subjektförderung muss bei aufrechter Anspruchsberechtigung in derselben Dauer gewährt werden.

4.4.4 Herausforderungen

a) Wirtschaftliche Herausforderungen

Umfassende thermisch-energetische Sanierungen stehen immer unter engen finanziellen Rahmenbedingungen. Für die kosteneffiziente Durchführung ist es sehr hilfreich, wenn stiegenhausweise alle Wohnungen in einem Zuge dekarbonisiert werden können und die Gasleitung in der Folge stillgelegt wird.

b) Herausforderung bei der rechtlichen Umsetzung

Eine diesbezügliche Anpassung der Duldungspflichten wäre sehr hilfreich, z.B. mit dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz. Es wird allerdings die Ansicht vertreten, dass aus den erweiterten Erhaltungspflichten der GBV für bestehende Gasthermen auch de lege lata eine Duldungspflicht für deren Austausch und Umstellung auf ein zentrales klimafreundliches System ableitbar ist (s. Kap. 2.4.2, S. 36).

c) Herausforderung Zielgruppenerreichung

Die soziale Kompetenz der Mitarbeiter:innen der Hausverwaltung ist in hohem Maße gefordert, wenn es darum geht, vulnerable Bewohner:innen (deren Einkommensverhältnisse die GBV nicht kennt) zur Kooperation zu bewegen. Hilfreich können Angebote sein, die Kosten für kleinere Maßnahmen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu übernehmen, auch wenn sie nicht als förderbare Sanierungskosten anerkenntbar sind. Hierbei ist der Ermessensspielraum der Projektbetreuer:innen erforderlich. Es empfiehlt sich, zusätzlich wirksame Anreize für die Kooperation zu suchen. Manche Haushalte sprechen sehr positiv auf sicherheitsrelevante Maßnahmen an, die mit moderatem Aufwand im Zuge der Gesamtsanierung durchgeführt werden können.

4.5 Modell „§ 4 MRG Sanierungsvereinbarung“

4.5.1 Ausgangslage

Die thermisch-energetische Sanierungsrate und die Dekarbonisierung der Heizsysteme sind im Bestandssegment der privaten Mietwohnungen deutlich unter dem Niveau anderer Segmente, v.a. im MRG-Vollanwendungsbereich, also bei vor 1953 errichteten Gebäuden. Auch Kommunalwohnbauten unterliegen dem MRG-Vollanwendungsbereich.

Wie in keinem anderen Wohnungsbestandssegment kommt hier das „Nutzer-Investor-Dilemma“ zum Tragen, indem der:die Eigentümer:in die Kosten der Sanierung ohne Möglichkeit der Umlegung dieser Kosten auf die Mieten zu tragen hat, während die Bewohner:innen den Nutzen lukrieren.

Es steht zwar das Rechtsinstrument von Mieterhöhungsverfahren gem. § 18 MRG zur Verfügung, das aber in nur geringem Ausmaß zur Anwendung gelangt (s. Kap. 2.3.1, S. 33). Bei reinen Mietobjekten, z.B. dem „klassischen“ Wiener Zinshaus, fehlt es angesichts der Anwendung des Richtwertgesetzes und mangelnder Möglichkeiten der Kostenumlegung an Business Cases zur umfassenden Sanierung dieser Bauten. Ohne Änderungen des wohnrechtlichen Rahmens v.a. hinsichtlich Duldungspflichten und Kostentragung von Sanierungsmaßnahmen ist in diesem Segment auch weiterhin mit nur geringer Dynamik zu rechnen. Ein häufig praktizierter Ausweg ist die Parifizierung und Abverkauf der sanierten Wohnungen. Dabei geht mietenregulierter Wohnungsbestand verloren.

Mit dem hier vorgeschlagenen Modell wird ein Impuls für vermehrte Aktivitäten im Zuge von „nützlicher Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen“ gem. § 4 Abs. 3 Z. 2 MRG gesetzt. Dabei sind Maßnahmen wie die Dekarbonisierung der Heizanlagen angesprochen, die dzt. nicht der Erhaltung, sondern der Verbesserung zugeordnet sind. Darüber hinaus kann bei Durchführung von größeren Erhaltungsmaßnahmen gem. § 18 MRG eine Erhöhung des Hauptmietzinses über die Schlichtungsstelle durchgesetzt werden. Diese Möglichkeit der Sanierungsvereinbarung ist dem MRG-Vollanwendungsbereich vorbehalten. Der MRG-Teil Anwendungsbereich, z.B. vermietete Eigentumswohnungen in Nachkriegsbauten, ist noch schwerer handhabbar.

Wenngleich das Modell quantitativ voraussichtlich von mäßiger Relevanz sein wird, ist es wichtig, um auch im mietenregulierten privaten Mietwohnungsbestand Angebote liefern zu können.

4.5.2 Eckpunkte des Fördermodells

- Das bestehende Rechtsinstrument des § 4 MRG kann mit Hilfe der Förderschiene „Sauber Heizen für Alle“ großvolumig mit neuem Leben erfüllt werden, indem Maßnahmen der Dekarbonisierung der Gebäude für Geringverdiener:innen abgefördert werden.
- Das Modell kann auch auf vermietete Eigentumswohnungen im parifizierten Alteigentum angewandt werden.
- Grundsätzlich unterliegen auch Kommunalwohnungen, und zwar auch solche, die nach 1953 errichtet wurden, dem MRG-Vollanwendungsbereich und können in dieses Förderregime einbezogen werden.

4.5.3 Procedere

- Auf Antrag eines oder mehrerer Mieter:innen wird eine Finanzierungsvereinbarung gem. § 4 MRG zur Dekarbonisierung des Wohnhauses angeregt.
- Die Mieter:innen wenden sich an die Abwicklungsstelle „Sauber Heizen für Alle“ zur Feststellung ihrer Anspruchsberechtigung auf Subjektförderung, ggf. unter Einbezug einer sozialen Anlaufstelle.
- Es kommt zu einem mehrheitlichen Beschluss der Mieter:innen.
- Darauf aufbauend wird ein Sanierungskonzept (Sanierungsfahrplan) erstellt, das wiederum Voraussetzung für eine einvernehmliche, zeitlich befristete Erhöhung des Hauptmietzinses gem. § 18 MRG ist.
- Die Mieterhöhungen gem. § 18 MRG sowie jene auf Basis der Finanzierungsvereinbarung gem. § 4 (3) Z. 2 sind für Geringverdienende zu 100% förderbar. Der Antrag wird durch die Haushalte bei der Abwicklungsstelle gestellt.
- Auf Basis eines Beschlusses der Schlichtungsstelle bzw. der Finanzierungsvereinbarung kommt es zu einer zeitlich befristeten Mietanhebung für alle Wohnungen im Mietobjekt.
- Für die anspruchsberechtigten Mieter:innen wird die zeitlich befristete Mieterhöhung zur Gänze gefördert.

4.5.4 Herausforderungen

Wirtschaftliche Herausforderungen

Die für eine umfassende Sanierung von Gründerzeithäusern nötige Mieterhöhung liegt in einer Höhe, die für Haushalte ohne Anspruch auf Subjektförderung vielfach kaum akzeptabel bzw. zumutbar sein dürfte. Es wird von einer geringen Inanspruchnahme dieses Modells ausgegangen.

4.6 Modell „Vollförderung Einzelwohnungen“

4.6.1 Ausgangslage

Dieses Modell teilt sich in zwei Anwendungsfälle:

a) Einzelanschluss Fernwärme und Gebäudezentralheizung

Häufig wurde Fernwärme in Mehrwohnungsbauten eingeleitet. Gleichzeitig verzichteten viele Mieter:innen/Eigentümer:innen aus unterschiedlichen, meist aber aus Kostengründen auf einen Wohnungsanschluss. Das Interesse an einem Umstieg von Gas zu Fernwärme ist mittlerweile stark angewachsen.

b) Temporäre Einzellösung in desolaten Gebäuden

Viele einkommensschwache Haushalte leben in Wohnungen, bei denen die Dekarbonisierung dieser einen Wohnung zweckmäßig erscheint. Häufig sind das Wohnungen ohne adäquate Heizmöglichkeit. Betroffen sind alte Kommunalwohnungen, alte Werks- und GBV-Mietwohnungen, aber auch private Miet- und Eigentumswohnungen. Statistische Daten sind kaum verfügbar.

4.6.2 Eckpunkte Fördermodell 6a – Anschluss Fernwärme und Gebäudezentralheizung

- Das Modell ist auf einzelne Mieter:innen/Eigentümer:innen in Gebäuden mit bereits bestehenden zentralen Heizanlagen (vorwiegend Fernwärme) abgestellt.

- Über „Sauber Heizen für Alle“ werden für einkommensschwache Haushalte die Anschlusskosten voll gefördert (Investitionszuschuss).
- Besonders wirksam wäre das Modell in Verbindung mit einem fortlaufenden Heizkostenzuschuss bzw. einer Konsolidierung wohnungsbezogener Subjektförderungen unter Einschluss der Wärmekosten, zumindest des Fernwärme-Grundpreises.
- Zweckmäßig ist die Förderbedingung, dass – sofern technisch möglich – auch das Warmwasser in das zentrale Heizsystem einzubinden ist.
- Bei diesem Modell macht es noch mehr Sinn als bei den anderen, zusätzlich auch das dritte und ggf. vierte Einkommensdezil in die Subjektförderung einzubeziehen.

Dieses Fördermodell ist vergleichsweise einfach und zeitnah umsetzbar. Denkbar ist eine Umsetzung über eine eigene Schiene der UFI, bei der den Ländern nur die Aufgabe der Einkommensüberprüfung zukommt.

4.6.3 Eckpunkte Fördermodell 6b – Temporäre Einzellösung in desolaten Gebäuden

- Unterstützt werden einkommensschwache Mieter:innen in desolaten Gebäuden. Das sind oft private und kommunale Mietwohnungen mit keiner oder inadäquater Heizung. Direkt-Stromheizungen (Infrarot) sollten ausgeschlossen werden.
- Denkbar ist die temporäre Zurverfügungstellung von Pellets-Einzelöfen durch Sozialdienstleister:innen zu einer symbolischen Miete. Im Rahmen eines laufenden Forschungsprojekts werden diesbezügliche Modelle geprüft (e7, 2023). Sozialdienstleister:innen teilen mit, dass Bedarf und Interesse an einer solchen Maßnahme besteht, wenngleich der quantitative Rahmen überschaubar ist. Ausgehend von Schätzungen für Niederösterreich wird ein Potenzial von österreichweit ca. 5.000 förderbaren Haushalten geschätzt, bei denen eine solche Lösung einen Beitrag zur Minderung der Auswirkungen von Energiearmut bringen könnte.
- Seitens des Pelletsverbands wurde mitgeteilt, dass technische Lösungen verfügbar sind, damit solche Öfen ohne Kaminsanierung anschließbar sind.
- Wichtig ist zu verhindern, dass thermisch desolate Gebäude wegen der neuen Heizung weiterhin ohne Ertüchtigung der Gebäudehülle am Markt bleiben. Die Anforderungen an die Gebäudehülle gem. Kap. 3.5.2 (S. 53) sollten ausreichen. Ggf. ist eine Einzelfallprüfung nötig.

- Bei diesem Modell ist wichtig, dass die Subjektförderung beim betroffenen Haushalt ankommt und nicht bei dem:der Vermieter:in. Thermische Maßnahmen oder eine Kaminsanierung sollen nur förderbar sein, wenn sich der:die Vermieter:in substanziell finanziell beteiligt und dem:der Mieter:in ein unbefristetes Mietverhältnis zu den Konditionen vor der Sanierung zugestanden wird, ggf. mit grundbücherlicher Absicherung.
- Fördernehmer ist der:die Sozialdienstleister:in, welche die Pellets-Einzelöfen (gefördert) anschafft und sie temporär den förderbaren Haushalten zur Verfügung stellt. Förderbar sind auch weiterführende thermische Maßnahmen unter den genannten stark einschränkenden Rahmenbedingungen. Denkbar wäre auch die Förderung des Umzugs vulnerabler Haushalte in thermisch bessere Häuser.
- Bei diesem Fördermodell kommen der sozialen Begleitung und Energieberatung besondere Bedeutung zu.
- Im Vollenwendungsbereich ist die Anwendung des Änderungsrechts des:der Mieter:in gem. § 9 MRG möglich.

4.6.4 Procedere

Die Förderung erfolgt auf Antrag des:der Sozialdienstleister:in, die ihrerseits die haushaltsbezogenen Voraussetzungen der begünstigten Haushalte nachzuweisen hat.

4.7 Inanspruchnahme der Wohnbeihilfe der Länder

Ausschreibungsgemäß sollten u.a. Fördermodelle unter weitgehender Inanspruchnahme der Wohnbeihilfe der Länder entwickelt werden. Dieser Anforderung wurde folgendermaßen Rechnung getragen: Die Wohnbeihilfe greift, wenn die Sanierungsmaßnahmen langfristig fremdfinanziert werden. Bei mehreren der angeführten Modelle soll die Vollförderung über die Wohnbeihilfe erfolgen (Kap. 4.1, 4.4, 4.5). Denkbar wäre freilich auch, die Abwicklung aller dargestellten (und ggf. weiterer) Modelle, auch jener mit Zuschussförderung, den Ländern im Rahmen von deren Instrumenten der Wohnbauförderung zu überlassen.

4.8 Zusammenfassende Bewertung der Modelle

4.8.1 Rechtliche Machbarkeit

a) Wohnrecht

Es sind bei den vorgeschlagenen Modellen keine wohnrechtlichen Anpassungen erforderlich.

b) Förderrichtlinie für Wärmepumpen

In mehreren Bundesländern sehen die Förderrichtlinie für Wärmepumpen max. Vorlauftemperaturen von 40°C vor. Dies ist in der Sanierung nur mit dem nachträglichen Einbau von Flächenheizungen möglich, was exorbitant hohe Kosten und geringe Akzeptanz der Bewohner nach sich zieht. Die vorgeschlagenen moderaten thermischen Mindeststandards der Gebäude (Kap. 3.5.2, S. 53) ermöglichen eine Dekarbonisierung mit effizienten Hochleistungswärmepumpen, die mit ca. 55°C Vorlauftemperatur laufen. Die Richtlinien sollten dem angepasst werden

c) Beihilfenrecht

Die Anwendung der De-Minimis-Regeln für die Förderung ist zu hinterfragen. Maßnahmen, die im Wettbewerb stehen, unterliegen dem Beihilfenrecht. Nicht alle Gebäudeeigentümer:innen sind über die "Daseinsfürsorge" davon entbunden.

d) Anpassungen im Förderungsrecht

Die Vorschriften der Objektförderung von Bund und Ländern sind vereinzelt anzupassen und zu präzisieren. Dies sollte im Rahmen der Wohnbauförderungs-Verordnungen und -Richtlinien möglich sein. Eine Anpassung der Fördergesetze wird wohl verzichtbar sein.

Hinsichtlich der Bundesförderungen bedarf es der Erarbeitung entsprechender Info-Blätter in Ergänzung zur bestehenden Basisförderung. Diese können Anlehnung an die in Kap. 4.1 bis 4.6 dargestellten Modellbeschreibungen nehmen.

Angeregt wird eine Konsolidierung der wohnungsbezogenen Subjektförderungen von Bund und Ländern (Wohnbeihilfe, Abdeckung Wohnbedarf in der Sozialhilfe/Mindestsicherung, Mietenbeihilfe, div. Wohn- und Heizkostenzuschüsse). Die meisten dieser Subjektförderung beziehen sich nur auf die (Netto-)Miete. Zweckmäßig wäre eine Zusammenführung unter Einbezug der Wärmekosten.

4.8.2 Sonstige Aspekte der Machbarkeit

a) Machbarkeit im Kontext der Hausverwaltung

Es wird davon ausgegangen, dass die dargestellten „Sauber Heizen für Alle“-Fördermodelle die Arbeit der Hausverwaltungen i.d.R. erleichtern.

b) Datenschutz

Aus derzeitiger Sicht sind alle 6 vorgestellten Modelle DSGVO-kompatibel.

5 Anhang

5.1 Liste mit Interviewpartner:innen

Im Projektzusammenhang wurden Interviews mit folgenden Personen geführt:

- DIⁱⁿ Alexandra Bauer, Hauskunft Wien, 21.3.2023;
- Torsten Bichler, BA MA, Bereichsleiter Soziale Arbeit, Beschäftigung & Solidarität der Caritas Salzburg, am 29.03.2023
- Michael Braito, Energieagentur Tirol, 20.3.2023;
- Mag.^a Gudrun Buschbacher, Die Umweltberatung, 19.4.2023;
- Dr. Franz Kok, Obmann der Ökostrombörse Salzburg, am 13.03.2023;
- Monika Ploberger; Julia Karimi-Auer, Referat Sanierung und Ökoförderung, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 3.3.2023;
- DI Dr. Christian Rakos, proPellets Austria, 20.4.2023;
- Ing. Josef Weigl, Mag. Christian Molricky, ENU, 24.3.2023.
- Christian Wimmer, Teamleitung Objektverwaltung Salzburg Wohnbau GmbH, am 20.04.2023.

5.2 Projektworkshops

Im Projektzusammenhang wurden u.a. folgende Projektworkshops durchgeführt:

- 11.4.2023 mit Vertreter:innen des BMK;
- 5.5.2023 mit Expert:innen in den Bereichen Wohnen, Energiearmut etc.;
- 8.5.2023 mit Expert:innen der Länder.
- 30.5.2023 mit Expert:innen von WKO und GBV.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Maximale Förderung nach Heizungsart.....	16
Tabelle 2: Förderhöhe in Abhängigkeit der Heizleistung und der Randbedingungen.....	17
Tabelle 3: Förderhöhe in Abhängigkeit der Heizleistung und den Randbedingungen	18
Tabelle 4: Durchsatz von Transferleistungen	22
Tabelle 5: Förderhöhe in Abhängigkeit der Heizleistung und der Randbedingungen.....	23
Tabelle 6: Ausgangslage zwei Objekte für die Kostenschätzung	42
Tabelle 7: Kosten für das Umrüsten einer Hauszentralheizung zu Alternativen	42
Tabelle 8: Kosten für das Umrüsten eines dezentralen Heizungssystems.....	43
Tabelle 9: Aufwand in den Wohnungen für den Einbau eines Wärmeverteilsystem.....	43
Tabelle 10: Zusammenstellung der Kosten	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Haushalte nach Bestandsverhältnissen und Armutsgefährdete	13
Abbildung 2: Rechtsverhältnis nach Energieträger (Österreich) - Anzahl der Haushalte	14
Abbildung 3: Kosten der Dekarbonisierung nach Wohnrechtsregimen	41
Abbildung 5: Abdeckung des großvolumigen Wohnungsbestands	66

Literaturverzeichnis

Agora Energiewende & Universität Kassel (2020): Wie passen Mieterschutz und Klimaschutz unter einen Hut? ([agora-energiewende.de](https://www.agora-energiewende.de)).

Amann, W. & Mundt, A. (2019): Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitätsvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen. Teilbericht zum Sozialbericht 2019 (Wien: Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz).

Amann, W. & Weiler, T. (2009): Wohnbauförderung, Wohnrecht, Steuerrecht. In: Hüttler e.a. (2009): Zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierung (ZUWOG) (Wien: e7, gefördert vom Österreichischen Klimafonds).

Brunner, K.; Mandl, S. & Christanell, A. (2017): Energiearmut in Österreich. In: Großmann, K.; Schaffrin, A. & Smigiel, C. (Hg.): Energie und soziale Ungleichheit: Zur gesellschaftlichen Dimension der Energiewende in Deutschland und Europa (Wiesbaden: Springer), S. 131-55.

Brunnhäuser, M. (2023): Aktuelle Rechtsprechung zum Erhaltungsbegriff im MRG und WGG sowie dessen Abgrenzung zu Verbesserungsarbeiten (Wien: WEKA Business Solutions GmbH) [<https://www.weka.at/news/Recht-Steuern/Wohnrecht/Aktuelle-Rechtsprechung-zum-Erhaltungsbegriff-im-MRG-und-WGG-sowie-dessen-Abgrenzung-zu-Verbesserungsarbeiten>]

e7 (2023): Pellet stoves reduce the impact of energy poverty. Sub-project to: SocialWatt: Connecting Obligated Parties to adopt innovative Schemes towards Energy Poverty Alleviation. 2019 – laufendes Projekt mit Finanzierung durch Horizon 2020.

Fuchs, M., Gasior, K., Premrov, T., Hollan, K., Scoppetta, A. (2020): Falling through the social safety net? Analysing non-take-up of minimum income benefit and monetary social assistance in Austria. Soc Policy Admin 2020:54. S.827–843.

Grabka, M. (2021): Ungleichheit der Haushaltseinkommen – Trends, Treiber, Politikmaßnahmen. In: Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft 07/2021. S. 508-515.

Guger, A.; Agwi, M.; Buxbaum, A. u.a. (2009): Umverteilung im Wohlfahrtsstaat. Sozialpolitische Studienreihe, Band 1. (Wien: bmask).

Heuberger, R. (2021): Non Take Up der Wiener Mindestsicherung (WMS) (Wien: Statistik Austria).

Hüttler, W. (2008): Anpassungen im Wohnrecht zur Umsetzung der Klimastrategie (Wien: E7, im Auftrag des Lebensministeriums).

IBR&I (Institute of Building Research & Innovation) (2020): Bestandsgebäude gasfrei machen; Untersuchung der technischen Möglichkeiten Bestandsgebäude gasfrei machen (Wien: IBR&I, im Auftrag der MA20 Energieplanung Wien).

IIBW (2010a-2022a): Berichtstandard Wohnbauförderung (IIBW im Auftrag des Landes Wien).

IIBW (2010b-2022b): Wohnbauförderung in Österreich (Wien: IIBW, im Auftrag des Fachverbands Stein und Keramische Industrie).

IIBW (2019c): Maßnahmenpaket "Dekarbonisierung des Wohnungssektors". Expertise im Rahmen der Projekte SEFIPA und „PV-Eigenverbrauch in Mehrparteienhäusern“ (Wien: IIBW, im Auftrag von Energy Changes und ÖGUT).

IIBW (2019d): Impact Assessment von Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors (Wien: IIBW, im Auftrag des Nachhaltigkeitsministeriums).

IIBW (2021c): Einkommensdefinitionen in Wohnbeihilfe und Sozialhilfe der Länder (Wien: IIBW, im Auftrag des Klimaschutzministeriums).

IIBW (2022c): Studie zur langfristigen Finanzierung der Wärmewende ("KlimaCent"). AutorInnen: Amann, W.; Bauer, S.; Komendantova, N.; Oberhuber, A.; Springler, E. (Wien: IIBW, Fachhochschule des BFI Wien, Umweltbundesamt GmbH, E. Bauer, im Auftrag des BMK - Klimaschutzministerium).

IIBW (2023): Evaluierung der Salzburger Wohnbauförderung (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Salzburg).

IIBW & Umweltbundesamt (2020): Soziale Abfederung bei ‚Raus aus Öl – Fade-out beim Gas‘ (Wien: IIBW & Umweltbundesamt, im Auftrag des Klimaschutzministeriums).

IIBW & Umweltbundesamt (2021): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich (Wien: IIBW & Umweltbundesamt, im Auftrag von Verbänden der Baustoffindustrie).

KLIEN (Hg.): Reduktion der Energiearmut durch Gebäudesanierung unter Beteiligung der BewohnerInr:innen ReEn. Katholische Sozialakademie Österreichs ksoe. Donau-Uni Krems. e7-Energie Markt Analysen GmbH. Klima- und Energiefonds – Energieforschung. Laufzeit 2013-2015, Wien: KLIEN 2019.

Kommunalkredit Public Consulting (=KPC) (2022): Publikationen und Förderungsberichte zu Umweltförderungen des Bundes.

Kranzl, L., Müller, A., Büchele, R. (2018): Wärmезukunft 2050: Anforderungen an die Gebäudesanierung (Wien: TU EEG, im Auftrag von Gebäudehülle + Dämmstoffindustrie 2050).

Matzinger, S.; Heitzmann, K. & Dawid, E. (2018): Studie zur Eruierung einer Definition von Energiearmut in Österreich aus der Sicht der sozialwirtschaftlichen und energiewirtschaftlichen Praxis (Forschungsinstitut „Economics of Inequality“ der Wirtschaftsuniversität Wien).

Mundt, A. & Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs (Wien: IIBW, im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz).

OGH (2021): Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung in Wohnungen nach der WGG-Novelle 2016 (OGH | 5 Ob161/20t von 18.3.2021)
[<https://www.ogh.gv.at/entscheidungen/entscheidungen-ogh/erhaltungspflicht-der-gemeinnuetzigen-bauvereinigung-in-wohnungen-nach-der-wgg-novelle-2016/>].

OIB (2020): Langfristige Renovierungsstrategie der Länder, gemäß EU RL 2010/31/EU (Wien: Österreichisches Institut für Bautechnik OIB-330.6-022/19-093).

Pratscher, K. (2022a): Mindestsicherung und Sozialhilfe der Bundesländer im Jahr 2021. In: Statistische Nachrichten. 11/2022 (Wien: Statistik Austria), S. 828-41.

Pratscher, K. (2022b): Mindestsicherungs- und Sozialhilfestatistik 2021. Statistik Austria (Wien: Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz.).

Rainer, H. (2022): Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Mit 34 Ergänzungslieferungen, Stand 1.10.2022 (Wien: Manz).

Rechnungshof (2020): Energiewirtschaftliche Maßnahmen gegen Energiearmut. Bericht des Rechnungshofes (Wien: Rechnungshof).

Statistik Austria (2021a): Energieeinsatz der Haushalte 2020: Sanierungsmaßnahmen und Anzahl der Klimaanlage 2020 in Österreich. Energiestatistik: Mikrozensus Energieeinsatz der Haushalte 2019/2020. Erstellt am 10.11.2021. Wien, 2021.

Statistik Austria (2021b): Erweiterte Betrachtung der Energiearmut in Österreich. Hohe Energiekosten bzw. Nicht-Leistbarkeit von Energie für Wohnen (Wien: Statistik Austria und E-Control).

Statistik Austria (2022): Wohnen 2021 (Wien: Statistik Austria).

Sweatman, P., Yrivarren, M. (2023): The EU Renovation Loan: a new instrument to fund the EU Renovation Wave (Climate Strategy & Partner) [<https://www.climatestrategy.es/press/ERLReport03112022.pdf>].

Umweltbundesamt (Hg.) (2008-2022): Klimaschutzbericht 2008-2022 (Wien: Umweltbundesamt GmbH).

Umweltbundesamt; IIBW u.a. (2021): Prozessbegleitung Roadmap Energiearmut (Umweltbundesamt und IIBW, im Auftrag des Klimaschutzministeriums, unveröffentlicht).

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

Radetzkystraße 2, 1030 Wien

+43 (0) 800 21 53 59

servicebuero@bmk.gv.at

bmk.gv.at