

Anwesend: Hr. Lehner, Fr. Jovanovic, Fr. Maurer, Fr. Schwartz-Jungl, Fr. Guth, Hr. Kranich, Hr. Hazdra 2x, Hr. Huber, Hr. Mahlknecht, Fr. Koller, Hr. Reel, Fr. Tatzer, Hr. Wasilewski, Hr. Pollant,

### Ergebnisse seit dem 12.12.2024

ZT Pilz hat auf die Nachfrage bzgl. Bauaufsicht und Leistungsaufstellung nicht geantwortet.  
 ZT Pech hat per Mail geantwortet, siehe Ausdruck  
 ZT ATM hat das Angebot überarbeitet, aber mitgeteilt, dass eine Pauschale erst nach der Ausschreibungsplanung angeboten werden kann.

ZT Pech und ATM umfassen die Planungskosten der thermischen Sanierung, aber NICHT für den Heizungstausch. Beide benötigen im Falle einer HKLS Planung einen Partner. ZT Pech hat dazu einen bereits ein Angebot von der Fa. Allplan vorgelegt. ATM würde bei Bedarf ein solches Angebot auch einholen.

Die Fördersituation hat sich inzwischen geändert. Von der vorangegangenen Klimafix-Berechnung (siehe Mail von Windbichler vom 8.5.2024 Seite 40) ergibt sich folgende Abweichung:

ALT:

| Ergebnis Investition nach Förderungen      | Anmerkung | inkl. Ust           |
|--------------------------------------------|-----------|---------------------|
| <b>Investition Thermische Sanierung</b>    |           | <b>€ 1 725 555</b>  |
| I. Bund Sanierungsscheck                   |           | -€ 442 600          |
| II. Thermische Sanierung Land              |           | -€ 376 210          |
| <b>Thermische Sanierung nach Förderung</b> |           | <b>€ 906 745</b>    |
| <b>Investition Tausch Heizsystem</b>       |           | <b>€ 388 440</b>    |
| III. Bundesförderung: Raus aus Öl und Gas  |           | -€ 127 000          |
| IV. Landesförderung Heizungstausch         |           | -€ 135 954          |
| <b>Tausch Heizsystem nach Förderung</b>    |           | <b>€ 125 486</b>    |
| <b>Investition gesamt</b>                  |           | <b>€ 2 113 995</b>  |
| <b>Förderungen gesamt</b>                  |           | <b>-€ 1 081 764</b> |
| <b>Investition nach Förderung gesamt</b>   |           | <b>€ 1 032 231</b>  |

NEU

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Investition Thermische Sanierung    | 1 725 555€ |
| Förderung Thermische Sanierung Land | -376 210€  |
|                                     |            |
| Investition Tausch Heizsystem       | 388 440€   |
| Förderung Heizungstausch Land       | -135 954€  |

|                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| = Kosten für die Thermische Sanierung                                   | 1 349 345 € |
| = Kosten für Zentralisierung des Heizsystems und Umstieg auf Wärmepumpe | 252 486 €   |

Als Rechenbeispiel was das für die EigentümerInnen im Falle einer Kreditaufnahme bedeutet:

**Ich weise darauf hin, dass ich, Sebastian, kein Finanzberater bin und diese Berechnungen meine private Meinung darstellen.**

Thermische Sanierung ohne Umstellung Heizsystem:

1 725 555€ dividiert durch 3187 Anteile der WEG entspricht 541.43€ je Anteil.

Je nach Wohnungsanteil sind das bei

105 Anteile zB. H3W3 Gallitzinstraße = 56850 €

117 Anteile zB. H3W2 Gallitzinstraße = 66055 €

160 Anteile zB. H5 Liebhartstal = 86629 €

Diese Beträge erhöhen sich bei Baukostenüberschreitung und reduzieren sich um etwaige Förderungen und die bereits angesparte Reparaturreserve. Zusätzlich ist eine Heizkostenersparnis erwartbar.

Die monatliche Belastung bei Kreditaufnahme könnte beispielsweise so aussehen:

117 Anteile/ 66055€ bei einer Laufzeit von 20 Jahren und einem derzeitigen Fix-Zinssatz von 3.5%

Ergibt eine monatliche Rate von 382€

Schlägt man eine Baukostenüberschreitung von 15% (1725555 €mal 1.15) hinzu, rechnet man die vorhandene Reparaturreserve von 300 000 € weg, und zieht die Landesförderung für die thermische Sanierung ab erhält man einen Betrag von 1 308 178 €

Bei 117 Anteilen entspricht das eine Summe von 48 025 € oder einer Kreditrate von 278 €

Die einzelnen variablen verändern zwar das Ergebnis in der Gesamtsumme beträchtlich, für die einzelne Wohnung ist aber die Spanne zwischen Best-Case und Worstcase überschaubar hinsichtlich der voraussichtlichen Belastung.

**Am 16.1. um 14 Uhr findet eine Besprechung bei der Hauskunft statt.**

Wenn Interesse am Dabeisein besteht, bitte bei Christian Kranich melden.

Folgende Fragen sollen dort angesprochen werden:

-Welches der ZT-Angebote ist das für die WEG sinnvollste und beste?

-Welche Punkte sind in den Angeboten möglicherweise nachteilig für uns formuliert?

-Was ist zum Erreichen der Förderungen besonders zu beachten? Was passiert mit Fenstern die aktuell getauscht worden sind oder bald getauscht werden? Birgt das Nachteile hinsichtlich der Förderwürdigkeit in sich?

Ist eine Trennung von thermischer Sanierung und Heizungstausch problematisch oder praktisch gut durchführbar?

### **Anfrage bzgl. Vergrößerung der Bestandsbalkone**

Es ist zu klären ob eine Vergrößerung der Bestandsbalkone im Zuge der Sanierung möglich und erwünscht ist.

- Frage an die Hausverwaltung mit wieviel % Zustimmung das möglich wäre.
- Frage an ZT was ist möglich und sinnvoll

### **Anfrage bzgl. bestehender Reinigungsfirma**

Die derzeitige Firma kommt nach allgemeiner Wahrnehmung unregelmäßig und auch auf Nachfrage bei der Hausverwaltung hat sich dieser Umstand nicht wesentlich verändert.

- Sebastian wird Angebote einholen und der Allgemeinheit zur Entscheidungsfindung zur Verfügung stellen

### **Weitere Schritte**

Es soll einen weiteren Besprechungstermin rund um KW 8 geben. Bei diesem Termin wird besprochen werden mit welchem Arbeitsauftrag wir die Hausverwaltung beauftragen wollen, hinsichtlich Unterschriftenliste etc. Welche Honorare möchte uns Windbichler für die Sanierung stellen?

## Treffen der Hausgemeinschaft

12.12.2024

Anwesend: Fr. Lehner, Familie Jovanovic, Fr. Maurer, Fr. Schwartz-Jungl, Hr. Bodmann, Hr. Kranich, Hr. Hazdra, Hr Huber, Hr. Mahlknecht

### Was bisher geschah:

|            |                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01.07.2024 | Versammlung der Hausgemeinschaft, Durchsicht und Besprechung der Klimafixstudie, Auftrag an Windbichler 6 ZT Büros anzuschreiben |
| Sept 2024  | Rücklauf des Angebots Pilz ZT                                                                                                    |
| Okt 2024   | Anschreiben der 5 übrigen ZT Büros mit Unterlagen durch Hazdra, Mahlknecht, Wieser und Kranich                                   |
| Nov 2024   | Rücklauf weniger Angebote, Ausschreibung an weitere ZT Büros                                                                     |
| Dez 2024   | Rücklauf weiterer Angebote, Ausschreibung eines Termins für die Hausgemeinschaft am 12.12.                                       |

### Ergebnis der Angebotssichtung:

|       |                                                                                                                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FCP:  | Umfangreiches Angebot, jedoch im Vergleich sehr teuer (Ü: 400000€)                                                                                                                        |
| IC:   | leider mangelhaft, es wurde keine Summe genannt, da „das Projekt weder im Umfang noch in der Zeitdauer kalkulierbar“ sei                                                                  |
| Pech: | umfangreiches Angebot, inkl. Transparenten Leistungskatalog, wo jedoch einige wenige Posten nicht umfasst sind. Ein Vorentwurf könnte im ersten Schritt um rund 12000€ beauftragt werden. |
| Pilz: | Angebot grundsätzlich ok, allerdings ist unklar wie die Bauaufsicht geregelt werden kann, da Pilz das nicht selbst übernimmt. Kein Leistungskatalog vorhanden.                            |
| ATM:  | umfangreiches Angebot, jedoch nicht nach Leistungskatalog                                                                                                                                 |

Um echte Vergleichbarkeit herzustellen wird durch Sebastian Hazdra bei ATM und Pilz nach einem Angebot nach Leistungskatalog gefragt.

Frage an Pilz: Wie soll die Bauaufsicht abgedeckt werden?

Frage an ATM: Einige Posten wurden als Prozentsatz vom Gesamtumfang angegeben. Wäre auch eine Pauschale möglich?

FCP und IC kommen aus Sicht des heutigen Treffens nicht weiter in Frage.

### Weitere offene Fragen

Genügt ein Vorentwurf zum Reservieren der Fördermittel? (Sebastian Hazdra fragt bei Förderstelle nach) **Es stehen noch 561,4 Mio. Euro an Fördermitteln zur Verfügung.**

Zum Angebotsvergleich und allgemeinen Information kümmert sich Christian Kranich um einen Termin bei der „Hauskunft“

Christian Kranich wird die Hausverwaltung über unsere nächsten Schritte in Kenntnis setzen.

Nächstes Treffen mit hoffentlich allen Infos im Jänner, siehe Doodle