

wir sind

viele

wir sind

viele



1. Sanierungsgipfel





Startpunkt: Mapping

4 Kategorien, 56 Bedarfe

- Rechtliche Rahmenbedingung
- Finanzierung
- Akzeptanz
- Technische Kompetenz

SANIERUNGSGIPFEL 2025
Mapping - Status Quo der Sanierung

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
FINANZIERUNG
AKZEPTANZ
TECHNISCHE KOMPETENZ

RENOWAVE.AT

Rechtliche Rahmenbedingungen			
<p>Bedarf: Es gibt kein Klimaschutzgesetz, dadurch Klimaschutz nachgereicht</p> <p>Erklärung: Klimaschutzmaßnahmen in Gebäuden sind bisher im Rahmen einzelner Bundesländer im Auftrag von Bund, Ländern oder Kommunen, aber gesetzlich verpflichtende Maßnahmen werden in der Praxis meist durch die Eigentümer, das Klimaschutzgesetz und ergänzende gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen (z.B. Energieeffizienzrichtlinie) ermöglicht.</p> <p>Quelle: Schriftenreihe ÖGNI</p>	<p>Bedarf: Definitionsunterschiede bei „15-Sanierungsrate“</p> <p>Erklärung: Die 15-Sanierungsrate bezieht sich auf den Gebäudewert, nicht auf den Gebäudewert ohne oder mit Abschreibung, was zu unterschiedlichen Ergebnissen führt. Die 15-Sanierungsrate ist im Klimaschutzgesetz definiert, während die 15-Sanierungsrate im Energieeffizienzgesetz anders definiert ist.</p> <p>Quelle: Schriftenreihe ÖGNI</p>	<p>Bedarf: Finanz-ausgleichsgesetz ist keine Hilfe ohne neues Klimaschutzgesetz</p> <p>Erklärung: Das Finanz-ausgleichsgesetz (FinAG) ist ein Finanzhilfegesetz, das die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen erleichtert. Es ist jedoch kein Ersatz für ein neues Klimaschutzgesetz, das die rechtliche Grundlage für die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen darstellt.</p> <p>Quelle: Schriftenreihe ÖGNI</p>	<p>Bedarf: Konsolidierung der Datenbasis</p> <p>Erklärung: Die Datenbasis für die Sanierung von Gebäuden ist derzeit sehr unvollständig und unübersichtlich. Eine Konsolidierung der Datenbasis ist notwendig, um die Sanierungsmaßnahmen besser zu planen und umzusetzen.</p> <p>Quelle: Projektgruppe RENOWAVE.AT</p>
<p>Bedarf: Weiterentwicklung des Wohnbauförderungsbetrags</p> <p>Erklärung: Die Wohnbauförderung ist ein wichtiger Bestandteil der Wohnungspolitik. Eine Weiterentwicklung des Wohnbauförderungsbetrags ist notwendig, um die Finanzierung von Wohnbauprojekten zu erleichtern.</p> <p>Quelle: Projektgruppe RENOWAVE.AT</p>	<p>Bedarf: Gesetze müssen rasch an neue Herausforderungen angepasst werden können</p> <p>Erklärung: Die Gesetzgebung muss flexibel sein, um auf neue Herausforderungen reagieren zu können. Eine rasche Anpassung der Gesetze ist notwendig, um die Sanierungsmaßnahmen besser zu planen und umzusetzen.</p> <p>Quelle: Schriftenreihe ÖGNI</p>	<p>Bedarf: Kein Erneuerbares-Wärme-gesetz, stattdessen Erneuerbare-Wärme-Paket</p> <p>Erklärung: Ein Erneuerbares-Wärme-gesetz ist notwendig, um die Finanzierung von Erneuerbare-Wärme-Projekten zu erleichtern. Ein Erneuerbares-Wärme-Paket ist ein wichtiger Bestandteil der Energiepolitik.</p> <p>Quelle: Projektgruppe RENOWAVE.AT</p>	<p>Bedarf: Harmonisierung der Bundes- und Länderförderungen</p> <p>Erklärung: Die Bundes- und Länderförderungen sind derzeit sehr unübersichtlich und unkoordiniert. Eine Harmonisierung der Förderungen ist notwendig, um die Sanierungsmaßnahmen besser zu planen und umzusetzen.</p> <p>Quelle: Projektgruppe RENOWAVE.AT</p>





6 Themen bearbeitet

Bedarf: Benchmarks im Sanierungsbereich

Lösungsansatz: Anlegen einer Bestpractice-Datenbank. Mit Definition von charakteristischen Parametern: Errichtungs-Kosten je m² NF, Errichtungskosten je m³ BRI, Errichtungs-Ökobilanz je m² BGF (vs. Neubau!), Energiekosteneinsparung in t CO₂ pro m² NF und Jahr, Verbesserung des Zirkularitätsfaktors usw.

Erklärung:

Es fehlen Vergleichswerte, nach denen Beurteilungen hinsichtlich Kosten (Errichtung) bzw. Kostenreduktionen (Betrieb), CO₂-Einsparungspotenzial usw. erfolgen können.

Quelle: Erfahrungsbericht aus Branche

Bedarf: Hausverwaltung nicht „on-board“

Lösungsansatz: Hausverwaltungen gezielt ansprechen, aufklären und motivieren: Beweggründe verstehen, Hürden identifizieren und konkrete Unterstützungsangebote schaffen. Durch Anreize, Schulungen und Dialogformate können sie als aktive Partner:innen für klimafitte Sanierungen gewonnen werden.

Erklärung:

Hausverwaltungen sind zentrale Akteure bei Sanierungen. Manche engagieren sich, andere vermeiden Mehraufwand. Oft werden Angebote nur von vertrauten Firmen eingeholt. Einschlägige Schulungen werden wenig besucht – der Bedarf bleibt hoch.

Quelle: Erfahrungsbericht RENOWAVE.AT

Bedarf: Sanierung ist unter den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen kein Geschäftsmodell

Lösungsansatz: Ändern des Richtzinsmodells weg von fixen Gebäudetypologien (z.B. Gründerzeithäuser) hin zu Qualitätsmerkmalen (unsaniertes Haus mit fossilen Energieträgern).

Erklärung:

Investitionen lohnen sich nicht für Privatbesitzer:innen, vor allem wenn sie (im gedeckelten Preissegment) vermieten. Investitionen refinanzieren sich nicht.

Quelle: Erfahrungswerte RENOWAVE.AT

Bedarf: Es mangelt an Daten bzw. Dekarbonisierungsfokus fehlt

Lösungsansatz: Für eine wirksame Fortschrittsmessung braucht es einfach nutzbare, standardisierte Tools und nationale Emissionsfaktoren für Städte. Daten sollen zur eigenen Überprüfung und Steuerung genutzt werden. Ziel ist eine bundesweit vergleichbare Treibhausgasbilanz. Die Methoden müssen laufend verbessert und jährlich weiterentwickelt werden.

Erklärung:

Datenlücken bei Energieverbräuchen sowie fehlende Gebäudedaten erschweren die Fortschrittsmessung. Der Fokus muss stärker auf die Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen gelegt werden. Einheitliche Methoden und sinnvolle Indikatoren helfen Städten, Fortschritte messbar zu machen. Ziel muss es sein, die Methoden und Datenquellen Schritt für Schritt anzugleichen, was jedoch immer mit gewissen Trade-offs verbunden sein wird.

Quelle: Schriftenr. Citygovernance

Bedarf: Der Bodenverbrauch wächst stärker als die Bevölkerung, Budgetierungssystem darauf nicht abgestimmt

Lösungsansatz: Bodenverbrauch und Bevölkerungsentwicklung sind gemeinsam zu betrachten. Das aktuelle Budgetierungssystem ist dafür unzureichend. Für eine wirksame Raumplanung braucht es Reformen: ökologische Grundsteuer, eigene Steuersätze für unbebaute Baugründe oder eine Verkehrserregerabgabe.

Erklärung:

In Abwanderungsregionen braucht es Rückbau, in wachsenden Regionen Ausbau – das erfordert Anpassungen. Doch das derzeitige Budgetierungssystem ist komplex und birgt Konfliktpotenzial, etwa mit dem Kommunalen Investitionsprogramm (KIP), das auf pauschale Förderlogik setzt statt auf regional differenzierte Steuerung.

Quelle: Schriftenr. Citygovernance

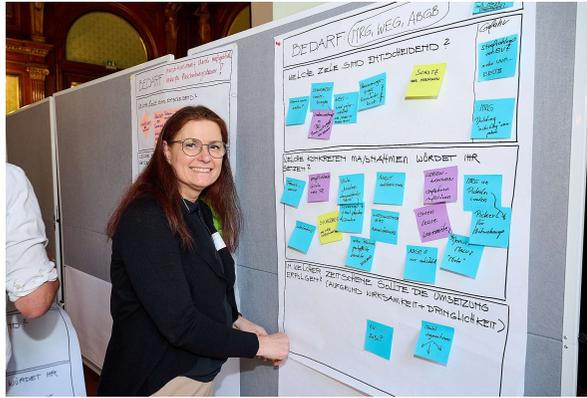
Bedarf: Gesetze müssen rasch an neue Herausforderungen angepasst werden können

Lösungsansatz: Gesetze, die hinderlich bei der Umsetzung von Maßnahmen sind, prüfen und anpassen: Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB).

Erklärung: Manche gelten faktisch als „unantastbar“ – und behindern dringend nötige Reformen. Durch die Gesetzeslage können Sanierungen, die wesentlich zur Erreichung der Klimaneutralität sind, von Mieter:innen und Eigentümer:innen blockiert, verzögert werden oder sind in Folge nicht durchführbar, obwohl es finanziell abbildbar und technisch sinnvoll ist.

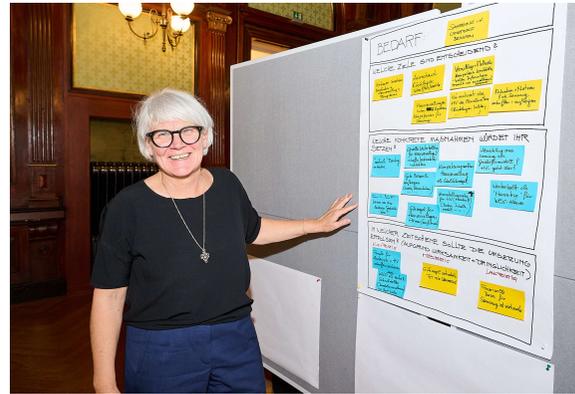
Quelle: Schriftenr. Citygovernance

MRG, WEG, ABG



Moderation: Susanne Formanek

Sanierung in die Umsetzung bringen



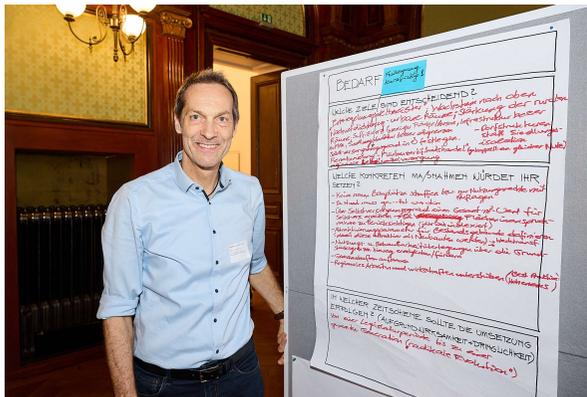
Moderation: Inge Schrattecker

Legislative Benchmarks



Moderation: Martin Aichholzer

Bodenverbrauch



Moderation: Wolfgang Kradischnig

Jedes Projekt muss sich wirtschaftlich ausgeben



Moderation: Margot Grim-Schlink

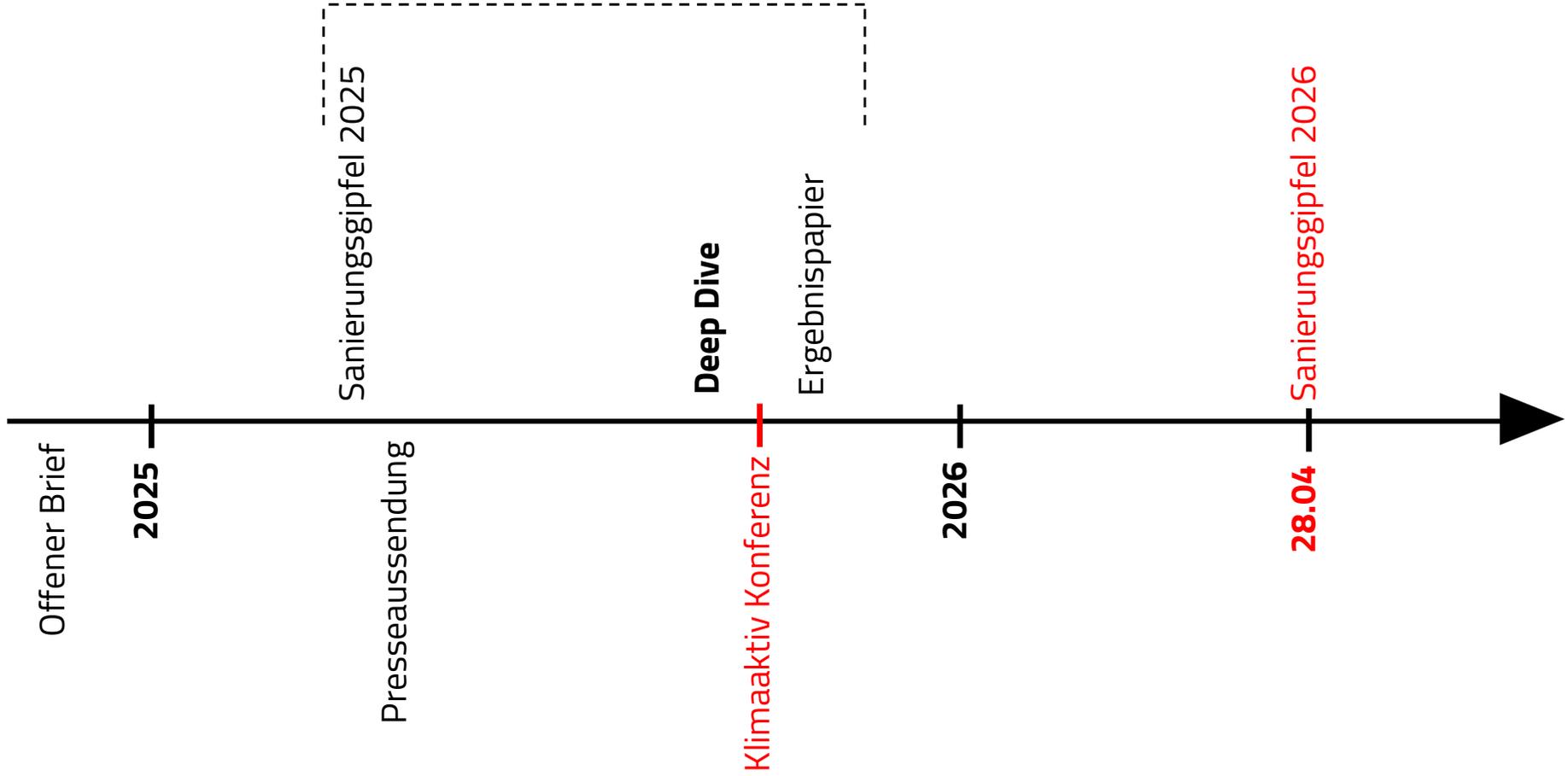
Investitionsanreiz durch verkürzte Abschreibungsdauer



Moderation: Doris Wirth

Fotos © Leo Hagen

Timeline



Vorgehensweise

Thema

Der Bodenverbrauch wächst stärker als die Bevölkerung, Budgetierungssystem darauf nicht abgestimmt

Moderator:in: Wolfgang Kradschnig

Welche Ziele sind entscheidend?

- Österreich wird „Entsiegelungsweltmeister“
- Wachstum nach oben,
 - beeinflussbar: Nachverdichtung urbaner Räume
 - beeinflussbar: Stärkung der ruralen Räume
 - beeinflussbar: Suffizienz (weniger Fläche/Person, Infrastruktur besser nutzen, Siedlungsstruktur besser abgrenzen)
- Dorfstrukturen statt Siedlungsisololation
- beeinflussbar: Festlegung kurzfristig: Selbstversorgungsgrad in Ö festlegen
- Renaturierung- Flächenzertifikatshandel gekoppelt an gleicher Nutzung
- Regionale Selbstversorgung

Welche konkreten Maßnahmen würdet ihr setzen?

- Keine neuen Bauplätze schaffen bzw. nur Nutzungsrechte mit Auflagen
- Bestand muss genutzt werden
- beeinflussbar: Über Selbstversorgungsgrad einen Gesamt -m2- Wert für Selbstversorgung ermitteln
- beeinflussbar: > bei Flächeninanspruchnahme zu berücksichtigen (jährlich indiziert)
- beeinflussbar: Attraktivierungsparameter für Bestandsgebäude definieren (damit diese attraktiver als Neubauten werden) > Werttransfer
- beeinflussbar: Nutzungs- und Bebaubarkeitsüberlegungen über die Grundstücksgrenzen hinweg ermöglichen / fördern
- beeinflussbar: Gemeinschaften aufbauen
- Regionales Arbeiten und wirtschaften unterstützen (Best Practise Hohenems)

- beeinflussbar
- bedingt beeinflussbar

Thema

Jedes Projekt muss sich rechnen

Moderator:in: Margot Grim-Schlink

Welche Ziele sind entscheidend?

- beeinflussbar: Was ist Sanierung? Definition
- Bestandsgebäude
- Thermische Sanierung
- Dekarbonisierung
- Wohnkomfort; Funktionssanierung
- Verbesserung
- beeinflussbar: Wertsteigerung

Welche konkreten Maßnahmen würdet ihr setzen?

- beeinflussbar: MRG-Richtwertzone
- Sanierungs- / Heizungstausch berücksichtigen
- beeinflussbar: Duldungspflicht
- Kostentragung vs. Mieter:innen > Lobbying & Nutzer:innen
- beeinflussbar: Im Portfolio:
 - beeinflussbar: Auf Portfolio umlegen
 - beeinflussbar: Gibt es Gebäude, die Aussteuerung ermöglichen?
- beeinflussbar: Warm- & Kaltmieta
- beeinflussbar: Finanzierungsmodelle Qualitätssiegel
- Erhöhter Erhaltungsbeitrag
- beeinflussbar: Bauordnung / Umbauordnung - welcher Standard ist heranzuziehen? (Kammer = dran)
- beeinflussbar: IG Architektur & Arch. For Future, OIB-RI macht teuer
- beeinflussbar: Stufenweise Sanierung - Sanierungsfahrplan

In welcher zeitschiene sollten die Umsetzungen erfolgen? (aufgrund Wirksamkeit und Dringlichkeit)

bedingt/nicht beeinflussbar

Rahmenbedingungen, die nur bedingt/nicht beeinflussbar sind.

Dazu zählen rechtliche, wirtschaftliche oder strukturelle Themen, die ausschließlich durch politische Instrumente beschlossen werden können. An diesen Punkten muss zwar dringend gearbeitet werden, sie können jedoch primär durch Lobbyarbeit und politische Einflussnahme vorangetrieben werden. Diese Handlungsfelder gelten als wichtig und fließen in das gemeinsame ϕ ein, werden jedoch im Workshop nicht vertieft bearbeitet

beeinflussbar

Themen, die direkt beeinflussbar sind.

Hier handelt es sich um Felder, in denen die beteiligten Organisationen selbst aktiv werden können. Diese Themen stehen im Zentrum des Workshops. Sie sollen gezielt geschärft und so weiterentwickelt werden, dass daraus konkrete Maßnahmen und nächste Schritte abgeleitet werden können.

- **Werttransfer der Immobilie durch Sanierung**
- **Bewertung Bestand**
- **Finanzierungsmodelle**
- **Hausverwaltung als Schlüsselakteur:innen**

Werttransfer der Immobilie durch Sanierung

Welche Attraktivierungsparameter gibt es, um Sanierung attraktiver zu machen, als den Neubau? Wie kann die Wertsteigerung auch sichtbar gemacht werden?

- CO₂-Bilanz liegenschaftsbezogen betrachten (Veränderung durch alle (!) Eingriffe am Grundstück, inkl. Grün- und Freiflächenfaktor)
AG: Grundlagenrecherche, was gibt es bereits in den Bundesländern/EU?
- ÖKO Korrekturfaktor für Liegenschaftsbewertung
AG: Entwickeln einer Formel, die Werte wie den Zirkularitätsfaktor, den Bodenverbrauch, Lebenszyklusanalyse, etc.... berücksichtigt.

Bewertung des Bestandes

Ist der Zustand des Gebäudes auch wirklich der Zustand des Gebäudes?
LCA / Life Cycle Assessment-Ökobilanzierung, LCCA /
Lebenszykluskostenanalyse als Grundlage für (Wohnbau-)förderungen,
Definition und Handhabung „klimaneutrale Sanierung“.

➔ Homogenisierung der vorhandenen Daten. Wie könnte dieser Homogenisierungsprozess aussehen? Welchen Filter brauchen wir, um die Daten zu evaluieren und zu homogenisieren, um in Folge eine solide Basis für die Einführung von Benchmarks zu haben.

AG: rund um eine betreute Masterarbeit zu diesem Thema.

Finanzierungsmodelle

Jede Sanierung muss wirtschaftlich sein – im Portfolio- oder Lebenszyklusvergleich. Finanzierungsmodelle für Eigentümer:innen sind Geschäftsmodelle für Unternehmen. Welche Geschäftsmodelle gibt es bereits, wann sind sie einsetzbar und welche fehlen noch?

- Es gibt bereits viele unterschiedliche Finanzierungs- und Geschäftsmodelle. Kennen die Zielgruppen diese?
Energiedienstleistungen, Warmmiete, Green Lease, Mieter:innen-
Investitionskostenzuschuss, Wärmegenossenschaften, Zuschläge zu Richtwerten, etc.

AG Überblick über Finanzierungsmodelle für unterschiedliche Ausgangslagen

Hausverwaltung als Schlüsselakteur:innen

Schlüsselakteur:innen stärken: Hausverwaltungen,
Instandhaltungsabteilungen von Wohnvereinigungen, Facility
Manager:innen

 Hilfestellung für Hausverwaltungen: als Sanierungsbegleitung, zum Beispiel in
Form einer Moderationsstelle für eine gemeinschaftliche Herangehensweise.

*RENOWAVE.AT EU-LIFE – Einreichung, um Hausverwaltungen in ihrem
Sanierungsprozess zu unterstützen.*

Sanierungsgipfel
28.04.2026

wir sind viele

Ergebnispapier erscheint im Herbst