

Sozial getragene Wohnhaussanierung

Alexis Mundt
Wolfgang Amann

September 2026

SOZIAL GETRAGENE WOHNHAUSSANIERUNG

Im Auftrag der Arbeiterkammer Steiermark

Team:

Dr.MMag. Alexis Mundt

Dr. Wolfgang Amann

September 2026

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	5
EINLEITUNG	8
1 FINANZIERUNG DER WOHNHAUSSANIERUNG	11
1.1 Förderungen des Landes	11
1.2 Förderungen des Bundes	15
1.3 Eigenkapital	16
1.4 Kapitalmarktfiananzierung	17
1.5 Sonstige Finanzierungsmöglichkeiten	20
2 RECHTLICHE REGELUNGEN	21
2.1 Private Mietwohnungen	21
2.2 Gemeinnützige Mietwohnungen	23
2.3 Eigentumswohnungen	24
3 TEILHABE DER BEWOHNERSCHAFT AN SANIERUNGEN	27
3.1 Sanierungsbedarf	27
3.2 Entscheidungsbaum bei Großsanierungen	27
3.3 Soziale Ebene bei Großsanierungen	29
3.4 „Partizipationsleiter“	31
4 HANDLUNGSOPTIONEN	33
4.1 Klima-Sozialplan	33
4.2 Priorisierung von residualisierten Mietwohnbauten	33
4.3 One-Stop-Shop-Lösungen	34
4.4 Kein Stop-and-Go bei Förderungen	34
4.5 Aufwertung der Sanierung vor dem Neubau	35
4.6 Hausverwaltungen als Multiplikatoren	36
4.7 Vom Sanierungskonzept zum Renovierungspass	37
4.8 Rechtliche Maßnahmen	38
5 ANHANG	41
5.1 Abbildungsverzeichnis	41
5.2 Literatur	41

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGWR	Adress-, Gebäude und Wohnungsregister
AWA	Anrechenbarer Wohnungsaufwand
AZ	Annuitätenzuschuss
BGF	Bruttogeschoßfläche
BIP	Brutto-Inlandsprodukt
BK	Betriebskosten
BMF	Finanzministerium
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
BP	Basispunkte
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
COICOP	Classification of Individual Consumption by Purpose = Verbrauchsgruppen im VPI
DL	Darlehen
EH	Eigenheim
EMED	Eigenmittlersatzdarlehen
EU-SILC	EU Statistics on Incomes and Living Conditions
EZB	Europäische Zentralbank
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
HH	Haushalte
HWB	Heizwärmebedarf
idF	in der Fassung ...
LTV	Loan to Value Ratio
MGW	Mehrgeschoßwohnbau
MOE	Mittel-Ost-Europa
MRG	Mietrechtsgesetz
MZ	Mikrozensus
NF	Nutzfläche
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
PEB	Primärenergiebedarf
PH	Passivhaus
PHPP	Passivhausprojektierungspaket
rAZ	rückzahlbarer Annuitätenzuschuss
SMR	Sekundärmarktrendite
THG	Treibhausgase
USt.	Umsatzsteuer
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VPI	Verbraucherpreisindex
VZ	verlorener Zuschuss
WBF	Wohnbauförderung
WBFG	Wohnbauförderungsgesetz
WBH	Wohnbeihilfe
WBI	Wohnbauinitiative
WFRL	Wohnungsförderungsrichtlinien
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
ZMR	Zentrales Melderegister
ZWA	Zumutbarer Wohnungsaufwand
ZZ	Zinszuschuss

Abkürzungen für die Bundesländer: B, K, NÖ, OÖ, S, St, T, V, W.
Staaten-Abkürzungen gemäß Länder-Codes von Internet-Domains.

HAUPTERGEBNISSE

→ Einflussgrößen auf das Sanierungsgeschehen

Mit der vorliegenden Studie soll ein Beitrag zur Erreichung der Sanierungsziele in der Steiermark und Österreich geleistet werden. Zu diesem Zweck werden mit einem Fokus auf Arbeitnehmer:innen-Interessen die wesentlichen Einflussgrößen auf das Sanierungsgeschehen beleuchtet. Im ersten Kapitel werden die wichtigsten Elemente der Finanzierung dargestellt: Förderungen, Eigenmittel, Kapitalmarktdarlehen und sonstige Finanzierungsmöglichkeiten. Das zweite Kapitel ist dem rechtlichen Umfeld in den verschiedenen Bestandssegmenten gewidmet. Im dritten Teil wird auf die mögliche Teilhabe der Bewohnerschaft an Sanierungen eingegangen. Der abschließende vierte Teil schließlich listet Reformvorschläge zur Verbesserung der Rahmenbedingungen aus Arbeitnehmer:innen-Sicht auf.

→ Schwieriges Umfeld

Die multiplen Krisen der vergangenen Jahre haben das Sanierungsgeschehen in Österreich heftig beeinflusst: Die stark gestiegenen Baupreise nach der Covid-Pandemie, der Preisschub bei Energie und Rohstoffen in Folge des Ukraine-Kriegs, die stark gestiegenen Finanzierungskosten, die sehr hohe Inflation und die nachlaufend stark gestiegenen Lohnkosten, zuletzt die massive geopolitische Unsicherheit und die dadurch ausgelöste Volatilität der Märkte. In der vorangegangenen Legislaturperiode kamen die geplanten wohn- und ordnungsrechtlichen Reformen zur Ankurbelung der Sanierung nur teilweise zur Umsetzung. Demgegenüber erreichte die Sanierungsförderung von Bund und Ländern 2024 ein Rekordhoch – mit einem Fokus auf die Reduktion der Treibhausgasemissionen und den Heizungstausch. Mit der neuen Bundesregierung kam es budgetbedingt zu einem Förderstopp. Eine Neuauflage der Bundesförderung für 2026 auf moderatem Niveau war – zumindest für thermische Maßnahmen – rasch ausgeschöpft.

→ Bisherige Förderschwerpunkte

Nach Jahren kontinuierlicher Förderungsausgaben hat das Land Steiermark sein Engagement für die Wohnbauförderung und insbesondere die Sanierungsförderung seit 2024 stark ausgeweitet. 2025 wurde mit Sanierungsausgaben von € 150 Mio. ein historischer Höchststand erreicht. Die Kombination von Bundes- und Landesmitteln hat den Heizkesseltausch massiv beschleunigt. Dies ist zwar eine effiziente Vorgangsweise zur Senkung der Treibhausgasemissionen. Andere Effekte sind aber mit Maßnahmen an der Gebäudehülle besser zu erreichen: Sie tragen viel stärker zur Energieeffizienz bei und stellen sicher, dass die zukünftig verfügbare erneuerbare Energie ausreicht, um den Gebäudebestand zu heizen. Thermische Maßnahmen erhöhen typischerweise den Wohnkomfort weit stärker als die bloße Heizungsumstellung. Zuletzt üben umfassende Sanierungen einen wesentlich stärkeren Impuls auf die heimische Bauwirtschaft aus. Es besteht die Herausforderung, den Mobilisierungseffekt der Rekordförderjahre in eine dauerhaft hohe Sanierungsqualität zu überführen, die über den Heizungstausch hinausgeht.

→ Komponenten der Finanzierung

Die Finanzierung größerer Renovierungen unterscheidet sich zwischen den Bestandssegmenten stark. Eigenkapital der Eigentümer:innen spielt dabei eine zentrale Rolle, nicht nur als Bestandteil der Kostendeckung, sondern auch als Hebel für Kapitalmarktfinanzierungen. Die Höhe des Eigenkapitaleinsatzes hat unmittelbare Auswirkungen auf das Kreditrisiko über die hypothekarische Besicherung hinaus. Mit der Höhe des Eigenkapitaleinsatzes steigt die Bereitschaft der Banken zur Kreditvergabe. Förderungen können Eigenkapitalcharakter haben, insbesondere Zuschüsse und nachrangig besicherte

Förderdarlehen. Über die Jahre haben sich spezifische Finanzierungsinstrumente herausgebildet. Hervorzuheben ist das Gemeinschaftsdarlehen bei Wohnungseigentümergeinschaften, das ohne hypothekarische Besicherung auskommt und damit alle Eigentümer, unabhängig von der individuellen Bonität, gleich behandelt. Der gemeinnützige Wohnungssektor zeichnet sich auch bei Finanzierungsfragen aus. Der Schlüssel für größere Renovierungen in diesem Bestandssegment sind die hohe Eigenkapitalquote und der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag.

→ Komplexität des Wohnrechts

Die rechtlichen Regelungen für größere Renovierungen wurden in den letzten Jahren – vor allem im Wohnungsgemeinnützigkeits- und im Wohnungseigentumsrecht – deutlich verbessert. Dennoch sind rechtliche Hürden weiterhin besonders relevante Barrieren zur Erreichung der Sanierungsziele. Besonders großer Handlungsdruck zur Auflösung des bestehenden „Nutzer-Investor-Dilemmas“ besteht im Mietrechtsgesetz. Davon betroffen sind v.a. private, aber auch kommunale Mietwohnungen.

→ Die Menschen mitnehmen

Neben der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit von größeren Renovierungen spielt die soziale Akzeptanz der Maßnahmen eine zentrale, aber häufig unterschätzte Rolle. Die Akzeptanz einer Sanierung hängt wesentlich davon ab, ob Bewohner:innen sich ernst genommen fühlen, die Maßnahmen nachvollziehen können und ausreichend Möglichkeiten erhalten, ihre Anliegen einzubringen. Bei erfolgreichen Sanierungen setzt Bewohnerbeteiligung zu einem frühen Zeitpunkt der Projektvorbereitung ein. Entscheidungsspielräume, Grenzen und Erwartungen werden offengelegt. Die Balance zwischen Information und Mitbestimmung zu halten ist anspruchsvoll. Eine Überforderung der Bewohnerschaft muss vermieden werden. Es ist klar zu kommunizieren, worüber Bewohner:innen tatsächlich mitentscheiden können und welche Aspekte aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht disponibel sind. Die Variantenentscheidung ist Kernkompetenz der Hausverwaltung bzw. Baubetreuung. Die Grenzen der Mitwirkung müssen nachvollziehbar dargestellt werden. Wenn tatsächlich mehrere realistische Optionen bestehen, ist der Prozess möglichst ergebnisoffen zu gestalten.

→ Ins Tun kommen!

Aus Arbeitnehmer:innensicht bestehen zahlreiche Optionen, die Wohnhaussanierung mit sozialer Verantwortung voranzubringen:

- Mit dem Klima-Sozialplan der EU stehen erhebliche Mittel für die Abfederung der Folgen der Gebäudedekarbonisierung für vulnerable Haushalte zur Verfügung. Auf die Steiermark entfallen innerhalb von fünf Jahren über € 100 Mio. Für den Gebäudesektor sind insbesondere Investitionen in die Sanierung von Gebäuden zur Wohnversorgung schutzbedürftiger Personen und für die Beratung zum Energiesparen im Haushalt förderbar.
- Vielversprechend ist die umfassende Beratung aus einer Hand. Derartige „One-Stop-Shops“ können eine große Bandbreite an Dienstleistungen umfassen, angefangen von der Beratung für ein Sanierungskonzept bis zu einer umfassenden Begleitung während des gesamten Sanierungsprozesses. Ein für die Steiermark geeigneter Ansatzpunkt ist der Aufbau einer Förderungsberatung beim Land.
- Förderungen sind dann wirksam, wenn sie Dinge anstoßen, die ansonsten nicht passieren würden. Das gilt auch bei der Dekarbonisierung des Gebäudebestands. Bei Unsicherheit über die Verfügbarkeit von Förderungen zum Zeitpunkt, wenn sie gebraucht werden, verlieren sie diese Anreizwirkung. Um größtmögliche Effektivität der Förderungen zu erlangen, ist langfristige Kalkulierbarkeit entscheidend. Das bisherige Stop-and-go bei den Bundesförderungen sollte beendet werden. Mit der Fest-

legung des Förderrahmens für fünf Jahre wurde ein Schritt in die richtige Richtung getan. Besser noch wäre eine Dotierung der Förderung aus einem zweckgebundenen Steuerertrag, etwa der CO₂-Steuer.

- Hausverwaltungen spielen bei der Umsetzung von größeren Renovierungen eine Schlüsselrolle. Um diese auszuweiten, sollten gesetzliche Anpassungen vorgenommen werden. Weiters sollte ihre Kompetenz durch gezielte Schulungsmaßnahmen geschärft werden.
- Sanierungskonzepte spielen schon bisher eine große Rolle, um größere Renovierungen effizient zu gestalten – selbst dann, wenn sie in mehreren Stufen ausgeführt werden. Der Ansatz sollte in Richtung des Renovierungspasses weiterentwickelt werden, wie er in der EU-Gebäuderichtlinie vorgegeben ist. Damit wird für das individuelle Gebäude ein detaillierter Fahrplan zur Erreichung von Nullemissions-Standard aufgezeigt.

➔ Wohnrechtliches Dekarbonisierungspaket

Im aktuellen Regierungsprogramm des Bundes betreffen zahlreiche rechtliche Vorhaben die Gebäudedekarbonisierung. Angesprochen ist ein Bonus-Malus-Mechanismus und umfangreiche Maßnahmen im Mietrechts-, Wohnungseigentums- und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Es sollte die politische Entschlossenheit zur Umsetzung eines großen Reformpakets aufgebracht werden.

EINLEITUNG

Die internationalen und nationalen Klimaziele machen deutlich, dass der Gebäudebestand durch eine umfassende Sanierungsoffensive auf ein hohes Qualitätsniveau gebracht werden muss, um Energieverbrauch und CO₂-Emissionen maßgeblich zu senken. Laut Regierungsprogramm und dem aktuellen Klimagesetz soll das österreichische Energiesystem bis 2040 klimaneutral sein, was auch den Ausstieg aus fossilen Energieträgern in der Raumwärme beinhaltet. Die Dekarbonisierung gelingt jedoch nur bei deutlich reduziertem Energiebedarf in bestehenden Gebäuden. Das Mittel der Wahl ist eine breit ausgerollte Sanierungswelle, die sowohl die Sanierungsrate als auch die Sanierungsqualität steigert. Trotz erzielter Erfolge müssen die bisherigen Anstrengungen im Gebäudesektor mindestens verdoppelt werden (IIBW, 2020c; UBA & IIBW, 2023; BMK, 2024a, 2024b; IIBW & UBA, 2026). Das auf die Analyse des heterogenen Gebäudebestands in Österreich abgestellte Verbesserungs- und Einsparungspotenzial durch optimierte Sanierung ist jedenfalls nach wie vor enorm (AIT, 2022; IIBW, 2026a).

Das IIBW hat sich in den vergangenen Jahren intensiv mit der Wohnsituation und der Wohnbauförderung in der Steiermark auseinandergesetzt (IIBW, 2019; Amann & Oberhuber, 2023; Amann u.a., 2024; IIBW, 2025a) und aus dieser Tätigkeit grundlegende Problemlage und Lösungsansätze abgeleitet. Aufgrund der sehr heterogenen Dynamik in den einzelnen steirischen Regionen mit ihren jeweiligen urbanen Zentren, ist eine differenzierte Betrachtung der zukünftigen wohnungspolitischen Erfordernisse notwendig. Klar ist jedenfalls, dass neben der Neubautätigkeit dem Bestandserhalt eine steigende Aufmerksamkeit gewidmet werden muss, sei es aus Zielsetzungen des Strukturerhalts, sei es aus ökologischen, raumplanerischen und sozialen Gründen.

Eine ökologisch nachhaltige Gebäudesanierung muss daher in der Steiermark – so wie in Österreich generell – deutlich vorangetrieben werden, sollte gleichzeitig aber den Grundsätzen der Sozialverträglichkeit gerecht werden. Das bedeutet zum einen, dass Wohnkosten für ansässige Bewohner:innen durch umfassende Sanierung der Wohngebäude nicht sprunghaft und übermäßig oder auf ein unleistbares Niveau steigen dürfen, da dies zu Leistbarkeitsproblemen und Verdrängungsprozessen führen würde. Um den sozialen Zusammenhalt zu gewährleisten und individuelle Notlagen zu vermeiden, müssen Investitionskosten von Sanierungen daher in einem verträglichen und fairen Maße auf Nutznießer-Gruppen, in der Regel Eigentümer:innen und Bewohner:innen, verteilt werden. Dabei kommt den unterschiedlichen Finanzierungsinstrumenten für Sanierungsmaßnahmen (Kap. 1) eine Schlüsselrolle zu, die je nach rechtlichem Rahmen (MRG, WGG, WEG) unterschiedlich ausgestaltet sind (Kap. 2). Zum anderen setzt eine sozial verträgliche Wohnhaussanierung die aktive Beteiligung der Betroffenen voraus. Auch hier ist der rechtliche Rahmen von zentraler Bedeutung, da Sanierungsmaßnahmen die Zustimmung der Bewohner:innen sowie gemeinschaftliche Entscheidungen der Eigentümer:innen erfordern (ebenfalls Kap. 2). Erfolgreiche und wirksame Sanierungen sind daher auf die Mitwirkung aller Beteiligten – Eigentümer:innen, Mieter:innen und Hausverwaltungen – angewiesen. Maßgeblich ist hierbei die prozessuale Umsetzung von Großsanierungen, die sich unter anderem an einem Entscheidungsbaum und einer Partizipationsleiter (Kap. 3) orientieren kann.

Aus dem Analyseteil ergeben sich konkrete Handlungsoptionen, die ökonomische und rechtliche Änderungen voraussetzen und zur Information und Diskussion durch die Mitgliedschaft der AK Steiermark aufgegriffen werden können (Kap. 4). Die Studie fokussiert ganz klar auf den Bereich von „Wohnhäusern“, also Mehrfamilienhäusern, die den Grundsätzen von MRG, WEG oder WGG folgen. Auch die Problemlagen und der Reformbedarf zur Erleichterung von Sanierungen bei Eigenheimen, bei denen

Nutznieser und Eigentümer zusammenfallen, werden teilweise behandelt. Für diesen Bereich wird aber auf andere aktuelle Studien verwiesen (IBR&I u.a., 2023; IIBW, 2023; vhw, 2025).

Für das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Amann', with a long horizontal stroke extending to the right.

FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführer
September 2026

1 FINANZIERUNG DER WOHNHAUSSANIERUNG

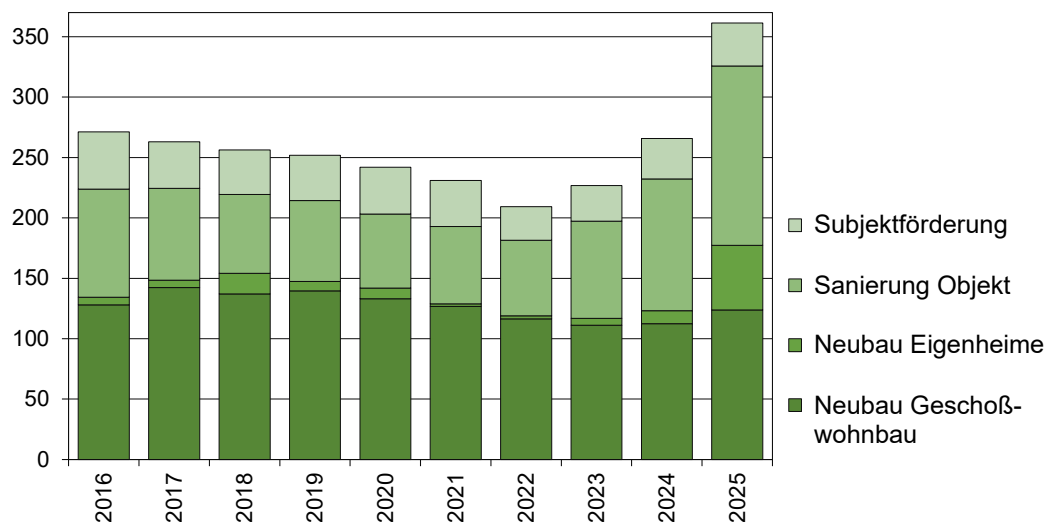
1.1 FÖRDERUNGEN DES LANDES

1.1.1 ÜBERBLICK UND SANIERUNGS-AUSGABEN

Alle österreichischen Bundesländer fördern Sanierungsmaßnahmen mit einem Bündel unterschiedlicher Maßnahmen. Ein klar erkennbarer Trend der 2010er Jahre waren rückläufige Förderungen für Einzelbauteilsanierungen bei einer gleichzeitigen Anhebung des Förderbarwerts für umfassende thermisch-energetische Sanierungen. Die Förderzahlen gingen dennoch lange Zeit nach unten (IIBW, 2025; IIBW & UBA, 2026). Doch hat mittlerweile die Förderung von Einzelmaßnahmen, insbesondere des Austauschs von Heizungsanlagen auf regenerative Systeme, deutlich an Gewicht gewonnen. Die Bundesförderung der letzten Jahre hat die Gebäudesanierung in Österreich maßgeblich belebt, indem sie als "additional" zu den Landesförderungen wirkte. Dadurch konnte der „Heizkesseltausch“ in Österreich massiv in die Höhe geschraubt werden, allerdings führte die Stagnation bei umfassenden thermischen Sanierungen zu dem Zustand, dass trotz massiver Bemühungen die notwendige Sanierungsrate in Österreich weiterhin nicht erreicht wird (IIBW & UBA, 2026).

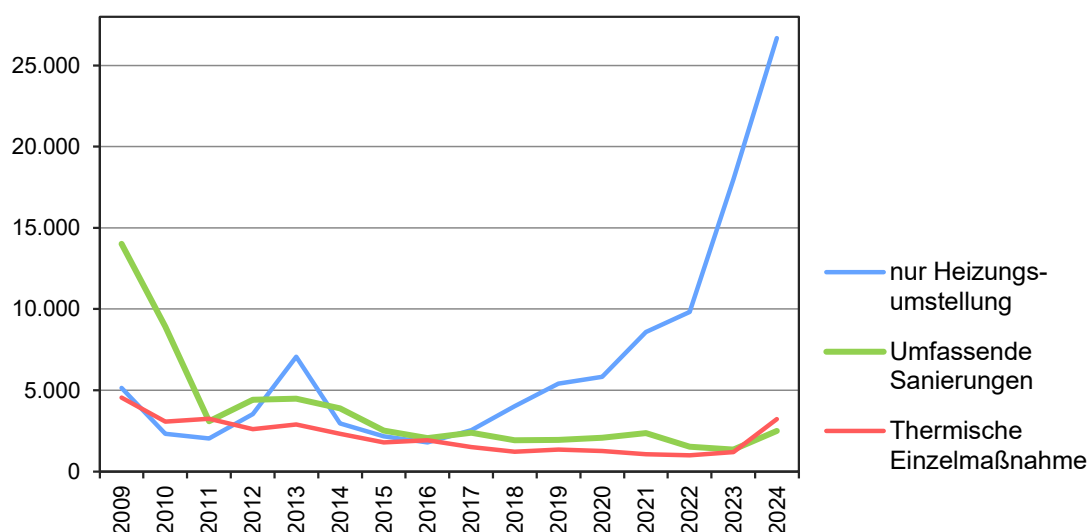
Im vergangenen Jahrzehnt gab die Steiermark jährlich zwischen € 65 und 110 Mio. für Sanierungsförderungen aus, Tendenz vor allem in den letzten Jahren deutlich steigend. Die objektseitige Sanierungsförderung machte 26-41% der gesamten Wohnbauförderungsausgaben aus, ebenfalls mit einer deutlichen Zunahme in den letzten Jahren. Diese Anteile liegen im österreichischen Vergleich hoch und verdeutlichen eine merkbare Mittelverlagerung vom Neubau zur Sanierung, die zwar in mehreren Bundesländern in Österreich sichtbar ist, in der Steiermark aber besonders deutlich ausfällt.

Grafik 1: Ausgaben der Wohnbauförderung Steiermark 2016-2025, Mio. €



Quelle: Land Steiermark, BMF, IIBW.

Grafik 2: Geförderte thermische und energetische Maßnahmen in der Steiermark



Quelle: Umweltbundesamt, IIBW.

1.1.2 SANIERUNGSFÖRDERUNGEN 2025 IN DER STEIERMARK

Der Förderungsbericht 2025 des Landes Steiermark (Land Steiermark, 2026) dokumentiert für das Jahr 2025 einen historischen Höchststand von rund € 150 Mio. Förderungsausgaben für die Wohnhaussanierung in unterschiedlichen Fördersparten (Tabelle 3). Der hohe Ausgabenwert wurde durch zahlreiche Förderfälle in allen Sparten und die verwendeten Mittel des Bundes-Wohnpakets 2024 erreicht (s. IIBW, 2024).

Die vom Bund 2024/2025 zur Verfügung gestellten Mittel (Wohnbauoffensive) wurden von der Steiermark abgeholt und zu einem großen Teil in die Sanierung geleitet. Diese Zweckzuschüsse flossen sowohl in den Eigenheim- wie in den Mietwohnungssektor und stellten 2025 wichtige Budgetmittel dar.

Tabelle 3: Sanierungsförderungen in der Steiermark, Fallzahlen und Ausgaben 2025

FÖRDERSPARTE	WOHNEINHEITEN	AUSGABEN
Förderung im Rahmen der kleinen Sanierung	18.550	€ 51,5 Mio.
Umfassende energetische Sanierung	1.380	€ 22,3 Mio.
Assanierung	240	€ 5,6 Mio.
Küchenförderung bei Assanierung	240	€ 0,4 Mio.
Förderungen umfassende Sanierung	550	€ 27,0 Mio.
Ökologische Maßnahmen im Rahmen der umfassenden Sanierung (Förderungsbeiträge)	460	€ 3,8 Mio.
Förderungen im Rahmen Barrierefreiheit	830	€ 3,4 Mio.
Revitalisierung historisch bedeutender Baudenkmäler	90	€ 1,4 Mio.
Förderdarlehen „große Eigenheimsanierung“	110	€ 11,4 Mio.
Zweckzuschüsse zur Heizungsumstellung (im Rahmen „Sanierungen für Alle“)	70	€ 0,3 Mio.
Thermische Sanierungsoffensive von Mietwohnungen 2025	1.380	€ 11,0 Mio.
Zweckzuschüsse im Rahmen der Thermischen Sanierungsoffensive von Mietwohnungen 2025	550	€ 9,3 Mio.
Sonderförderung „Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen“	6	€ 1,4 Mio.

Quelle: Land Steiermark, 2026.

Anmerkung: (1): In der Form von Annuitätenzuschüssen, Förderungsbeiträgen (verlorene Zuschüsse) und Darlehen.

Im Bereich der Umweltförderungen wurden zusätzlich Mittel ausgegeben, die sich auf den Wohnungsbereich beziehen. In Summe waren es 11 unterschiedliche Förderschienen, mit Gesamtausgaben von € 38,4 Mio., wobei der Heizungstausch (zu Wärmepumpen, Fernwärme u.a. das größte Gewicht hatte (im Detail: Land Steiermark, 2026).

Es wurden zwar erhebliche Budgetmittel 2025 in die Sanierung geleitet, allerdings waren die Förderungen so beliebt, dass zu mehreren Fördersparten bereits Ende März 2025 eine Annahmestopp verhängt werden musste. Im Folgenden werden einige Fördersparten genauer beschrieben.

a) „KLEINE“ SANIERUNGSFÖRDERUNG

Die „Kleine Sanierung“ war innerhalb der Wohnhaussanierungsförderung des Landes die wichtigste Stütze von Einzelmaßnahmen (z.B. Verbesserung der thermischen Qualität einzelner Außenbauteile, Maßnahmen am Haustechniksystem sowie bestimmte Sicherheits- und Erhaltungsmaßnahmen). Gefördert wurden diese Maßnahmen als einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschuss von 15 % der förderbaren Kosten und erfreuten sich hoher Beliebtheit. Sie war hinsichtlich der Anzahl der Förderfälle und der Gesamtausgaben (€ 51,5 Mio.) die eindeutig bedeutendste Fördersparte. Ein Drittel der Sanierungsförderungen flossen in die Kleine Sanierungsförderung.

b) UMFASSENDE ENERGETISCHE UND UMFASSENDE SANIERUNG

Budget- und Anteilsmäßig fielen 2025 sowohl die umfassende energetische wie auch die umfassende Sanierungsförderung stark ins Gewicht. Erstere konzentriert sich auf das Energiesparen durch Maßnahmen wie Dämmung oder Fenstertausch, um die Heizkosten zu senken (mindestens drei Einzelmaßnahmen). Die umfassende Sanierung hingegen ist eine allgemeine Generalüberholung von größeren Wohngebäuden, bei der es vor allem um die bauliche Modernisierung und Verbesserung der Wohnqualität geht.

c) ASSANIERUNGSFÖRDERUNG

Die Assanierungsförderung, die in der Steiermark seit Jahrzehnten besteht, gilt als österreichisches Vorzeigebispiel und inspirierte einige Länder zur Nachahmung (s. IIBW, 2025). Sie wird gewährt für das weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort (in einem Siedlungsschwerpunkt), wenn ein Gebäude nicht als Ganzes erhaltenswert ist und durch einen teilweisen oder kompletten Neubau ersetzt wird. Die Förderung wird als Annuitätenzuschuss oder verllorener Zuschuss bis zu einer Obergrenze gewährt. Wenn eine geförderte Wohnung vermietet wird, gilt über die Förderdauer von 15 Jahren nur ein beschränkter Mietzins.

d) „GROSSE“ EIGENHEIMSANIERUNG

Die Große Eigenheimsanierungsförderung wurde im Rahmen der Wohnraumoffensive 2024 eingeführt. Sie fördert den Erwerb von sanierungsbedürftigen Eigenheimen und deren anschließende thermische Sanierung. Die Förderung kombiniert ein günstiges Landesdarlehen für den Kauf mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss für die Sanierung. Die Förderung erfreute sich mit etwa 110 Förderfällen 2024/2025 großer Beliebtheit. Auch sie war vom Förderstopp im ersten Halbjahr 2025 betroffen, weil die vorgesehenen Gelder so rasch abgerufen worden waren. Die Neuauflage 2026 sah wesentlich weniger Fördergeld pro Einzelfall vor (s. unten).

e) SANIERUNGSOFFENSIVE FÜR MIETWOHNUNGEN

Diese Förderschiene ist positiv hervorzuheben, da sie zur Abholung der Gelder der „Wohnbaumillarde“ des Bundes 2024 neu geschaffen wurde. Sie zielt auf die Steigerung der thermischen Sanierungsrate von Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen im verdichteten und mehrgeschoßigen Wohnbau ab. Die Förderung besteht aus der Gewährung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Förderbeitrages in der Höhe von bis zu 50% der anrechenbaren Projektkosten (seit 2025 mit der Voraussetzung, dass mindestens 25% Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen eingesetzt werden). Die Förderung beträgt max. 50% der anrechenbaren Projektkosten. Sie kann gemeinsam mit der Bundesförderung abgerufen werden, wobei die Gesamtförderung dann bis zu 80% der anerkegnbaren Projektkosten ausmachen kann (Sonderförderungsrichtlinie Sanierungsoffensive für Mietwohnungen 2025; ABT15EW – Sanierung und Revitalisierung, Stand Juli 2025).

f) ANDERE

Mit der Wohnraumoffensive 2024 wurden zusätzliche Impulse für den Ankauf und die Sanierung von Eigenheimen sowie die Sanierung von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen gesetzt (Land Steiermark, Homepage).

1.1.3 SANIERUNGSFÖRDERUNGEN 2026 UND VORAUSSCHAU

Obwohl die frühzeitige Ausschöpfung der Fördermittel im März/April 2025 öffentlich stark kritisiert wurde, ist dieser Umstand vor dem Hintergrund historischer Rekordausgaben im Sanierungsbereich zu relativieren. Das Erreichen der Budgetgrenzen resultierte primär aus einer beispiellosen Dynamik bei den Förderanträgen, die das geplante Volumen weit überstieg. Diese Entwicklung verdeutlicht die hohe Mobilisierungskraft der Förderung.

Im Budget 2026 stehen ca. € 10 Mio. mehr für den Wohnbau zur Verfügung, aber ca. € 7 Mio. weniger für Energie und Klimaschutz. Gekürzt werden u.a. die Umweltförderungen (s. Kap. 1.1.1) (Land Steiermark, 2025b).

Einige Förderschienen liefen aus oder wurden unter angepassten Rahmenbedingungen neu aufgelegt: Seit Mitte 2026 ersetzt der SANIERUNGSPASS („THERMISCHE SANIERUNG MIT SANIERUNGSKONZEPT“) die bisherigen Förderschienen „Kleine Sanierung“ und „Umfassende energetische Sanierung“ mit einem flexiblen Baukastensystem. Je nach Zahl und Kombination der angewandten thermischen Maßnahmen werden 10-30% der anerkannten Kosten gefördert. Dieses System bringt mehr Flexibilität in der Sanierungsplanung (im Detail: Land Steiermark, 2026; steiermark.biz, 2026). PV-Anlagen, die im Vorjahr hauptverantwortlich für die Ausreizung des Budgets waren, sind in dieser Förderschiene nunmehr nicht mehr berücksichtigt (Information Abteilung WBF Steiermark). Bisher lässt sich noch nicht abschätzen, wie die neue Förderung angenommen wird.

Der STEIRISCHE SANIERUNGSBONUS war eine befristete Sonderförderung des Landes Steiermark, die Anfang 2026 beantragt werden konnte, um finanzielle Härten durch den frühen Förderstopp 2025 abzufedern. Er richtete sich an Hausbesitzer, die Sanierungsmaßnahmen (wie Fenstertausch, Dämmung oder PV-Anlagen) bereits umgesetzt haben. Die Förderung bestand in einem einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von 15% der förderfähigen Kosten. Aufgrund der hohen Nachfrage war das Budget von knapp € 10 Mio. rasch ausgeschöpft. Für neue Projekte steht mittlerweile der „Sanierungspass“ mit gestaffelten Fördersätzen zur Verfügung.

In der Neuauflage der „GROßEN EIGENHEIMFÖRDERUNG“ geht es weiterhin um den Ankauf bestehender sanierungsbedürftiger Eigenheime und die anschließende thermische Sanierung. Sie besteht wie bisher aus einem Landesdarlehens für den Ankauf und einem nicht rückzahlbaren Förderungsbeitrag für die Sanierung. Allerdings wurden die Fördersätze deutlich reduziert. Dies scheint die Attraktivität der Förderschienen wenig zu beeinträchtigen. Das verfügbare Budget von über € 10 Mio. war Ende Juni 2026 bereits zu 90% ausgeschöpft (Information Homepage der Abteilung: „Förderticker“).

In der Sanierungsförderung werden die gesamten vom Bund der Steiermark zugeteilten Gelder des Wohnbaupakets und des Zukunftsfonds (im Detail: IIBW, 2025) abgeholt, auch wenn die Auszahlung noch in Abwicklung ist. Erfolgreich war die SONDERFÖRDERAKTION FÜR MIETWOHNUNGEN, die jedoch ohne die Finanzierungsquelle des Bundes nicht weitergeführt werden kann (Information WBF-Abteilung Steiermark, 30.6.2026). Die durch hohe Barwerte gekennzeichnete Förderaktion ist auf die Kombination mit anderen Förderschienen hin ausgelegt und kommt damit insbesondere GBV-Gebäuden mit geringen Rücklagen für Erhaltung und Verbesserung zugute (s. Kap. 1.5.1).

1.2 FÖRDERUNGEN DES BUNDES

Der Bund ist in den letzten Jahren massiv als Fördergeber für Sanierungen aufgetreten. Während die Bundesförderung bis 2021 über alle Länder hinweg jährlich meist € 30-70 Mio. ausmachte, waren es 2022 über € 460 Mio. und 2024 sogar € 1,45 Mrd. Zusammen mit der Sanierungsförderung der Länder stieg die Gesamtförderung in jenem Jahr auf € 2,1 Mrd. Das ist deutlich mehr als die gesamte Neubauförderung und etwa das Zweieinhalbfache des zehnjährigen Durchschnitts. Rund zwei Drittel der Bundesförderung gingen in den Austausch fossiler Heizungen durch regenerative Systeme. Die Anzahl geförderter Heizungstausche als Einzelmaßnahme hatte 2017 einen Tiefpunkt mit nur wenig mehr als 10.000 betroffenen Wohnungen. 2024 waren es demgegenüber fast 90.000, davon fast 60.000 mit Bundesförderung. Insgesamt wurde 2024 bei fast 120.000 Wohnungen das Heizsystem auf erneuerbare Energieträger umgestellt – das entspricht 2,8% aller Wohnungen (mit Hauptwohnsitz) – allerdings bei kaum einem Zehntel davon im Rahmen von umfassenden Sanierungen. Damit konnten die Treibhausgasemissionen im Sektor „Gebäude“ effektiv gesenkt werden. Andere mögliche Fördereffekte, insb. hinsichtlich einer Ankurbelung der Bauwirtschaft, wurden aber unzureichend angesprochen. Auch ist fraglich, ob mit Anschub dieser Förderausrichtung ein Momentum geschaffen wurde, das die Sanierungsbereitschaft auch nach Redimensionierung der Förderung aufrechterhält (IIBW & UBA, 2026).

2026 blieb die Bundesförderung weiterhin mit der steirischen Sanierungsförderung kombinierbar, allerdings mit einigen Einschränkungen. Die Gesamtförderung von Bund und Land darf maximal 30% der förderfähigen Kosten betragen. Wer bereits 30% Landesförderung (4 Maßnahmen) erhält, kann keine zusätzliche Bundesförderung für dieselbe Maßnahme nutzen. Bei niedrigeren Landesfördersätzen (10 oder 20%) lässt sich die Bundesförderung ergänzend einsetzen.

Die Neuauflage der Bundesförderung 2026 auf moderatem Niveau war – zumindest für thermische Maßnahmen – rasch ausgeschöpft. Es macht sich bei Gebäudeeigentümern, Planern und Energieberatern Frustration breit. Wenn Förderungen nicht verlässlich und längerfristig abrufbar sind, können sie nicht sanierungsentscheidend sein und verfehlen somit ihre Wirkung (s. Kap. 4.2).

1.3 EIGENKAPITAL

1.3.1 IN PRIVATEN MIETWOHNUNGEN

Im Vollenwendungsbereich des MRG ist die Mietzinsreserve gemäß § 20 MRG der rechnerische Saldo aus den zulässigen Hauptmietzinseinnahmen und den gesetzlich anrechenbaren Ausgaben eines Kalenderjahres. Zu den anrechenbaren Ausgaben zählen insbesondere belegte Kosten für Erhaltungsarbeiten nach § 3 MRG sowie für bestimmte nützliche Verbesserungen nach §§ 4 und 5 MRG. Der Vermieter muss hierüber jährlich eine nachvollziehbare Hauptmietzinsabrechnung legen und den Hauptmieter:innen Einsicht in Abrechnung und Belege ermöglichen.

Die Mietzinsreserve ist kein gesondertes, auf einem eigenen Konto verwahrtes Vermögen und auch keine Rücklage im Sinn des Wohnungseigentumsrechts. Sie steht nicht zur freien Disposition des Eigentümers: Bei erforderlichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten ist die anrechenbare Reserve der vergangenen zehn Jahre bei der Finanzierung zu berücksichtigen. Insbesondere kann eine Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung von Sanierungskosten nach § 18 MRG grundsätzlich nur insoweit in Betracht kommen, als die vorhandene Mietzinsreserve nicht ausreicht.

Für die Finanzierung thermisch-energetischer Sanierungen bedeutet dies, dass zunächst zu prüfen ist, inwieweit die vorhandene anrechenbare Mietzinsreserve zur Kostendeckung herangezogen werden kann. Maßnahmen wie Dämmungen, Fenstertausch oder die Modernisierung einer Heizungsanlage können – abhängig von ihrer konkreten Ausgestaltung – als Erhaltungsarbeit oder als nützliche Verbesserung nach dem MRG qualifiziert werden. Reicht die Mietzinsreserve nicht aus, kann eine auf zehn Jahre befristete Erhöhung der Hauptmietzinse gerichtlich beantragt werden. Förderungen können die Finanzierung ergänzen und sind in der Hauptmietzinsabrechnung entsprechend zu berücksichtigen.

Die mangelnde Möglichkeit oder Bereitschaft von Eigentümern zum Einsatz von Eigenmitteln für größere Renovierungen führt dazu, dass auch Kapitalmarktdarlehen nicht im erforderlichen Ausmaß zur Verfügung stehen. Zusammen blockiert dies häufig die Sanierung privater Mietwohnbauten.

1.3.2 IN GEMEINNÜTZIGEN MIETWOHNUNGEN

Viele Gemeinnützige haben über die Jahrzehnte hinweg erhebliches Eigenkapital aufgebaut. Aktuell liegen diesbezüglich aussagekräftige Bilanzanalysen vor (Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2026). Demnach betrug das Eigenkapital aller österreichischer Gemeinnütziger Bauvereinigungen 2023 nicht weniger als € 19,1 Mrd. Im Branchendurchschnitt stieg die Eigenkapitalquote im Zehnjahresabstand von 23% auf 30%. Im selben Zeitraum investierte der Sektor insgesamt fast € 43 Mrd. in 166.000 neue Wohnungen errichtet und die Generalsanierung von etwa 80.000 Wohnungen. Rund 81% des Eigenkapitals steckt in Gebäuden. Der Stellenwert von Umlaufvermögen und sonstigem Eigenkapital hat über die Jahre deutlich nachgelassen. Das liquide Eigenkapital wird überwiegend für die Grundstücksbevorratung, die Baufinanzierung und eigenmittelfinanzierte Sanierungen herangezogen. Seine nicht-bauwirksame Verwendung ist gesetzlich untersagt. Die Eigenkapitalstärke des Sektors ist hauptverantwortlich für seine dauerhafte Resilienz. Auch trägt sie wesentlich zu günstigen Finanzierungskosten und Marktmacht bei der Ausschreibung von Bauleistungen bei.

GBV können Eigenkapital aufbauen, indem – trotz Kostenmiete – etliche Gewinnkomponenten gesetzlich definiert und zulässig sind. Die wichtigsten sind die WGG-Grundmiete bei Gebäuden mit vollständig getilgter Errichtungsfinanzierung (dzt. 2,12 €/m² Nutzfläche pro Monat), Erlöse aus dem Verkauf von

Wohnungen über dem Sachwert (u.a. Kaufoptionswohnungen), die bis zu 3,5% p.a. zulässige Eigenkapitalverzinsung bei deren Einsatz zur Finanzierung von Bau- oder Sanierungsmaßnahmen, Bauverwaltungsentgelte bei Neubau und Sanierungsvorhaben und pauschalierte Verwaltungsentgelte.

Mit Blick auf den aktuell geltenden Marktzinssatz und/oder bei schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen setzen GBV regelmäßig Eigenkapital unter der maximal zulässigen Verzinsung ein, so auch häufig bei umfassenden Sanierungen. Manche Genossenschaften handhaben ihre Gebarung anders als gemeinnützige Kapitalgesellschaften. Da die Bewohner:innen gleichzeitig kollektive Eigentümer:innen des Unternehmens sind, kommt Eigenkapital mitunter ohne Verzinsung zum Einsatz. Das ermöglicht umfassende Sanierungen mitunter ohne Mietenanhebung.

1.3.3 IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Um sicherzustellen, dass auch Wohnungseigentümergeinschaften ausreichend finanzielle Mittel für Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen ansparen, wurde mit der WEG-Novelle 2022 eine gesetzliche Mindestrücklage eingeführt. Mit aktuell mindestens 1,12 €/m² (seit 1.1.2026, § 31 Abs. 5 WEG) liegt die Mindestrücklage deutlich unter jenem Niveau, das über den EVB für gemeinnützige Mietwohnungen eingenommen wird (ab dem 12. Jahr Gebäudealter). Allerdings beziehen sich die Erhaltungspflichten von Eigentümergeinschaften nur auf die allgemeinen Teile eines Gebäudes, bei gemeinnützigen Mietwohnungen demgegenüber auch auf Erhaltungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen und insbesondere die Brauchbarmachung der Wohnungen bei Mieterwechsel. Die Rücklage steigt nicht mit dem Alter des Gebäudes. Da es gesetzlich in der Vergangenheit nicht verpflichtend war, bzw. weil niedrige Rücklagenpolster für Allfälliges aufgebraucht wurden, haben viele, vor allem ältere WEG-Häuser zu wenig Mittel für umfassende energetische Sanierungen angespart.

1.3.4 IN EIGENHEIMEN

Eigenkapital spielt eine entscheidende Rolle bei der Sanierung von Eigenheimen, da es hilft, wesentliche Finanzierungshemmnisse zu überwinden. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten erreichen umfassende Maßnahmen heute häufig ein Investitionsvolumen, das fast so viel wie ein kompletter Neubau kostet (IIBW, 2023). Gleichzeitig sind viele Eigentümer:innen bereits älter und können oder wollen keine langfristigen Kredite mehr aufnehmen. Verschärft wird diese Problematik dadurch, dass viele Häuser in schlechtem Zustand geerbt wurden und oft nur als Zweitwohnsitz dienen oder deren künftige Verwendung noch völlig unklar ist. In solch unsicheren Konstellationen wird vorhandenes Eigenkapital zur unverzichtbaren Voraussetzung, um notwendige Modernisierungen überhaupt anzustoßen und den Verfall der Immobilien zu verhindern.

1.4 **KAPITALMARKTFINANZIERUNG**

In langfristiger Perspektive stieg der Stellenwert von Bankenfinanzierungen für Wohnungsneubau und Sanierung stark an. Die Zinssätze sanken während der 2010er Jahre sukzessive auf unter 2% (für Bauträger), stiegen in der Folge innerhalb nur eines Jahres auf über 5% und liegen derzeit (Mitte 2026) bei wieder moderaten ca. 3,5% p.a.. In der Vergangenheit überwogen variabel verzinsten Darlehen, doch stieg der Anteil an Fixverzinsungen stetig und überwiegt mittlerweile. Fixverzinsungen sind meist etwas teurer, haben aber den großen Vorteil, dass das Risiko für sich ändernde Zinsen und damit Wohnkosten nicht bei den Konsumenten liegt (OeNB, 2026).

Die Leistungsfähigkeit des Kapitalmarktes ist ausschlaggebend dafür, dass die Notwendigkeit von Förderungen in ihrer Finanzierungsfunktion allenthalben in Frage gestellt wird. Deren Funktion als Lenkungsinstrument bleibt freilich aufrecht (s. Kap. 1.1 und 1.2). Bankenfinanzierungen unterscheiden sich je nach Bestandssegment erheblich.

1.4.1 SANIERUNGSDARLEHEN FÜR PRIVATPERSONEN

Sanierungsdarlehen sind zweckgebundene Kredite, die Eigentümer:innen zur Finanzierung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Eigenheimen dienen. Sie werden häufig für energetische Maßnahmen wie die Dämmung der Gebäudehülle, den Austausch von Fenstern oder Heizsystemen sowie für allgemeine Instandsetzungsmaßnahmen genutzt. In vielen Fällen werden sie über Geschäftsbanken vergeben und durch öffentliche Förderprogramme, beispielsweise mit zinsgünstigen Krediten oder Tilgungszuschüssen, ergänzt.

Darlehen erfordern Sicherheiten. Diese sind typischerweise auch bei Sanierungsdarlehen eine Hypothek auf die Immobilie. Bei Zahlungsausfall kann die Bank also auf das Eigenheim zugreifen. Banken verlangen aber auch darüber hinaus den Nachweis, dass ein Kredit mit den vorgesehenen Konditionen auch zuverlässig bedient werden kann.

Dies führte bis 2023 zu einer speziellen Form der Altersdiskriminierung. Denn die Darlehenshöhe wurde auf Basis der durchschnittlichen Lebenserwartung und der laufenden Pension berechnet. Damit waren für ältere Eigenheimbesitzer:innen Bankfinanzierungen für die Sanierung ihrer Häuser praktisch außer Reichweite. Mit einer Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (BGBl. I Nr. 39/2023) wurde die Situation verbessert, indem nunmehr bei der Bemessung der Kredithöhe auch andere Sicherheiten und die Wahrscheinlichkeit der Vertragserfüllung zu berücksichtigen sind.

1.4.2 GEMEINSCHAFTSDARLEHEN IM WOHNUNGSEIGENTUM

Die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Großsanierungen im Wohnungseigentum betraf auch Finanzierungsaspekte. Schon seit Inkrafttreten des WEG 2002 kann die Eigentümergemeinschaft als Kreditnehmerin für Gemeinschaftsdarlehen auftreten. Mit der WEG-Novelle 2022 wurde die Wahlmöglichkeit eingeführt, dass Eigentümer:innen die auf sie entfallenden Kosten einer Sanierung auf einmal oder über laufende Finanzierungsbeiträge entrichten können.

Die Kosten des Darlehens — also Tilgung, Zinsen und Nebenkosten — werden auf die einzelnen Wohnungseigentümer:innen nach dem geltenden Aufteilungsschlüssel verteilt, meist nach Miteigentumsanteilen. Die Hausverwaltung schreibt diese Beträge monatlich oder quartalsweise zusätzlich zu Betriebskosten und Rücklagenbeitrag vor.

Gemeinschaftsdarlehen haben mehrere Vorteile:

- Sie erfordern keine hypothekarische Besicherung. Die Eigentümergemeinschaft ist gegenüber den Einzeleigentümer:innen durch ein Vorzugspfandrecht abgesichert. Dieses steht im Rang jedenfalls vor jeder anderen grundbücherlichen Belastung des einzelnen Eigentumsobjekts. Im Falle eines Zahlungsverzugs kann der Verwalter den Miteigentümer auf Zahlung der Rückstände samt Eintragung des Vorzugspfandrechts (§ 27 WEG) klagen. In der Zwischenzeit wird die Zahlung über die Rücklage gedeckt. Das bedeutet für die Bank größtmögliche Sicherheit. Gemeinschaftsdarlehen werden aufgrund dessen auch gerne vergeben.

- Der Verzicht auf die hypothekarische Besicherung erleichtert die Administration und erspart die Eintragungsgebühr von 1,2% des eingetragenen Pfandrechts.
- Beim Gemeinschaftsdarlehen ist die Kreditwürdigkeit des Einzeleigentümers irrelevant. Es sind somit auch Eigentümer:innen kreditfähig, die ansonsten keinen Kredit bekommen würden.
- Ein Gemeinschaftsdarlehen mit Baukonto stellt sicher, dass die Hausverwaltung während der Bauzeit zahlungsfähig bleibt.
- Ein Gemeinschaftsdarlehen ist kombinierbar mit Subjektförderungen.

Das Gemeinschaftsdarlehen wird typischerweise gemeinsam mit dem Sanierungskonzept im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung mit einfacher Mehrheit beschlossen. In der Praxis ist wichtig, dass der Beschluss klar festlegt, welche Maßnahmen durchgeführt werden, welche Kosten erwartet werden, in welcher Aufteilung die Finanzierung über Rücklage, Sondervorschreibung oder Darlehen erfolgt, wie lange und in welcher Höhe die Rückzahlung über die laufenden Vorschreibungen erfolgt.

1.4.3 KAPITALMARKTFINANZIERUNGEN FÜR GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN

Angesichts langfristig sinkender Förderquoten steigt der Stellenwert von Kapitalmarktfinanzierungen für gemeinnützigen Mietwohnbau und Sanierungen seit Langem stetig an. Dies geht mit bemerkenswerten Entwicklungen einher.

Institutionelle Rahmenbedingungen des gemeinnützigen Wohnbaus haben über Jahrzehnte hinweg dazu geführt, dass GBV zu prioritären Schuldner für Banken mit entsprechend vorteilhaften Kreditkonditionen geworden sind:

- GBV werden bei der Risikobewertung durch Banken anders als gewerbliche Bauträger behandelt. Aufgrund der Besonderheit des Sektors gelang es dem österreichischen Bankensektor gegenüber der europäischen Bankenaufsicht, ein gesondertes bankeninternes Rating für GBV durchzusetzen. Angesichts eines historisch extrem niedrigen Kreditausfallrisikos, der hohen Eigenkapitalausstattung (s. Kap. 1.3.2), des effektiven Aufsichtsregime (Verbandsrevision), des Einsatzes von öffentlichen Förderungen und einer Art impliziter Garantie durch den Staat erhalten GBV ein außerordentlich gutes Rating. Die leistungsfähigsten unter ihnen liegen nahe beim Rating des österreichischen Staats mit seiner sehr hohen Bonität.
- Nachdem die Konditionen der Refinanzierung der Banken vom Profil ihrer Kreditnehmer abhängt, sind sie sehr an Finanzierungen für GBV interessiert. Je mehr gemeinnützige Bauvorhaben (inkl. Sanierungen) sie finanzieren, desto günstiger wird ihre eigene Geldbeschaffung.
- Es stehen etliche auf den leistbaren Wohnbau ausgerichtete Kapitalmarktinstrumente zur Verfügung, insbesondere Bausparkassen und Wohnbaubanken. Diese erleichtern fristenkonforme Finanzierungen zu günstigen Konditionen.
- Einzelne Banken sind Kooperationen mit der Europäischen Investitionsbank eingegangen. Beispielsweise hat die Erste Bank Group bereits mehr als € 1 Mrd. für den leistbaren Wohnbau zweckgewidmete Kredite in Umsetzung. Diese Quelle ist zwar für kurz- und mittelfristige Finanzierungen kaum günstiger als sonstige Refinanzierungen. Der große Vorteil liegt aber in der Möglichkeit, auf lange Frist attraktive Fixzinsfinanzierungen anbieten zu können.
- Aufgrund der zahlreichen Großinsolvenzen gewerblicher Projektentwickler ab 2022 hat die OeNB für diese Gruppe einen Systemrisikopuffer eingeführt, der Finanzierungen verteuert. Die Gemeinnützigen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zusammenfassend führen die Umstände dazu, dass gemeinnützige Bauvereinigungen heute deutlich günstiger als die gewerblichen Mitbewerber finanzieren können. Dies erleichtert die Grundstücksbevorzugung, den Wohnungsneubau und die Bestandssanierung. Freilich hilft dieser Umstand auch, die unter steigendem Druck stehenden Förderbudgets zu entlasten.

1.5 SONSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN

1.5.1 ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRAG

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) im WGG-Bereich ist das beste Rücklagenregime im Vergleich der Bestandssektoren (WGG, MRG und WEG) und wird international häufig als integrative Stütze und Best Practice der österreichischen Gemeinnützigkeit gesehen (s. Nieboer u.a., 2012; Kössl, 2022). Der EVB wird im Rahmen von WGG-Mieten als Teil der monatlichen Vorschreibungen eingehoben und zwar schon ab Bezug des Gebäudes. Von ihm werden Reparaturen, Sanierungen und Verbesserungen der Wohnhausanlage bezahlt. Der EVB steigt mit dem Alter des Hauses. In den ersten fünf Jahren ab Erstbezug beträgt der EVB monatlich 0,61 €/m² Euro. Ab dem sechsten Jahr und jedes weitere nach Erstbezug erfolgt eine Erhöhung um 12% des Ausgangswerts (7 ¢/m²) bis auf einen Maximalbetrag von 2,41 €/m² (im Detail § 14d Abs. 2, WGG; GBV, 2026).

Der EVB ist deutlich höher als etwa die Mindestrücklage im Wohnungseigentum. Das ist hauptverantwortlich für den insgesamt sehr guten Erhaltungszustand der gemeinnützigen Bauten. Allerdings sind im gemeinnützigen Bereich auch die Erhaltungspflichten deutlich umfangreicher. Eine Herausforderung sind vor allem die Instandsetzungen bei Mieterwechsel. Im GBV-Gesamtbestand sind die EVB-Töpfe mit ca. € 1,2 Mrd. im Minus (Auskunft GBV-Verband). Auch belasteten die drei Mietrechtlichen Inflationslinderungs Gesetze (MILG) die Ertragslage für den EVB. Geschätzt die Hälfte der GBV-Bauten haben einen negativen EVB. Der weit überwiegende Teil der GBV-Bauten ist in einem thermisch ausreichenden Standard, doch ist der Anteil an fossil beheizten Wohnungen weiterhin sehr hoch.

Mit einem negativen EVB ist eine Dekarbonisierung kaum machbar. Solche „blockierte Häuser“ haben häufig aufgrund ihres Alters und ihres energetischen Zustands besonders hohe Einsparungs- und Dekarbonisierungspotenziale. Aufgrund des strikten Gebäudebezugs der Kostendeckung können EVB-Mittel auch nicht zwischen Gebäuden verschoben werden. Mögliche Lösungswege sind Förderungen, der Einsatz von Eigenkapital der Bauvereinigung und die freiwillige Erhöhung des EVB, die für thermisch-energetische Sanierung eine Zustimmung von drei Viertel der Mieter erfordert (§ 14 Abs 2b WGG).

1.5.2 EINSPARFINANZIERUNG BEI GEMEINNÜTZIGEN MIETWOHNUNGEN & CONTRACTING

Seit der Wohnrechtsnovelle 2000 sind im gemeinnützigen Wohnbau Einsparfinanzierungen zulässig (§ 14 Abs 5a WGG). Demnach dürfen Einsparungen bei den Energiekosten zur Finanzierung diesbezüglicher Maßnahmen genutzt werden. In der Praxis kommt dieses grundsätzlich zukunftssträchtige Modell allerdings noch wenig zur Anwendung (s. Hüttler & Strümpel, 2024). Einerseits fallen die Kosteneinsparungen wegen Rebound-Effekten und der Umstellung auf teurere Energieträger (z.B. von Gas auf Fernwärme) häufig bescheiden aus. Andererseits erweist es sich bei Wohnungseinzelheizungen als problematisch, die „Baseline“ festzulegen, von der aus die Einsparung zu berechnen ist.

2 RECHTLICHE REGELUNGEN

2.1 PRIVATE MIETWOHNUNGEN

2.1.1 KOSTENTRAGUNG VON SANIERUNGEN IM RICHTWG

Das MRG weist große Defizite bezüglich thermisch-energetischer Sanierungen von privaten Mietwohnbauten auf. Unzureichende rechtliche Anpassungen werden zunehmend problematisch, da einerseits Investitionsanreize für Eigentümer fehlen und andererseits mieterseitige Ansprüche ohne wirtschaftliche Machbarkeit kaum durchsetzbar sind. Die letzte große Reform geht auf die frühen 1990er Jahre zurück. Mit dem damals eingeführten Richtwertgesetz sollte ein Ausgleich zwischen einem marktbasierten und einem regulativen Ansatz der Mietpreisbildung geschaffen werden. Doch fehlen im Richtwertgesetz preisbildende Komponenten für den thermisch-energetischen Zustand der Gebäude.

Die Richtwerte wurden auf Basis einer Formel ermittelt, die Baukosten für Neubauten, Grundkosten und Erhaltungsaufwand berücksichtigt (§ 3 RichtWG). Diese Formel erbrachte Werte, die in allen Bundesländern außer Wien bis heute einigermaßen marktnahe Mieten liefern, für die Steiermark beispielsweise aktuell 9,3 €/m² (netto). Die damalige Festlegung für Wien (heute 6,74 €/m² netto und damit 28% unter jenem der Steiermark) wurde verschiedentlich als unsachlich kritisiert (Böhm, 2003, S. 23; Pichlmair, 2013, S. 68; Kothbauer, 2014, S. 82; IIBW, 2022, S. 9). Die ursprünglich vorgesehene regelmäßige Neufestsetzung der Richtwerte wurde 2006 gestrichen (BGBl I 113/2006). Somit ist die Problematik der für umfassende Sanierungen viel zu niedrigen regulierten Mieten weit überwiegend ein Wiener Thema. In der Bundeshauptstadt hat der davon betroffene gründerzeitliche Gebäudebestand freilich auch einen unvergleichlich hohen Stellenwert. Bemühungen um eine Behebung dieses Mangels sind vielfältig. Im aktuellen Regierungsprogramm auf Bundesebene (2/2025) wird ein „Bonus-Malus-System“ angekündigt.

2.1.2 „NUTZER-INVESTOR-DILEMMA“

Der hier angesprochene Begriff bezeichnet die wohnrechtlich häufig ausgelöste Problematik, dass bei Großsanierungen die Investitionserfordernis und der Nutzen der Investition auseinanderfallen, indem die Investition dem Eigentümer abverlangt wird, der daraus allerdings keine erhöhten Erträge lukrieren

Tabelle 4: Übersicht von Nutzen und Kostentragung bei größeren Renovierungen im MRG

BEREICH	FÜR EIGENTÜMER:INNEN	FÜR MIETER:INNEN
Nutzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Langfristiger Werterhalt und Wertsteigerung der Immobilie ▪ Geringeres Leerstands- und Instandhaltungsrisiko der Bausubstanz ▪ Öffentliche Förderungen (z.B. Sanierungsbonus) ▪ Direkte Energiekosteneinsparungen kommen dem Eigentümer nicht zugute 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Direkt spürbare Senkung der laufenden Heiz- und Betriebskosten ▪ Besserer Wohnkomfort, Raumklima und Lärmschutz ▪ Wertbeitrag zum Klimaschutz ohne eigenes Investitionskapital
Kostentragung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Investitionskosten und Vorfinanzierungsrisiko ▪ Teilweise öffentliche Förderungen (z.B. Sanierungsbonus) ▪ Gesetzliche Mietzinsdeckelung (Richtwertzins nach § 16 MRG) brems Mietanpassungen ▪ Erhöhung der Hauptmietzinse (§ 18 MRG) nur unter strengen Voraussetzungen durchsetzbar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nur bei seltenen Verfahren nach § 18 MRG ▪ Belastungen durch Baustellenlärm, Staub und temporäre Einschränkungen ▪ Keine langfristige Teilhabe an der Wertsteigerung der Liegenschaft

Quelle: Eigene Darstellung

kann. Das ist nach derzeitiger Rechtslage im Vollenwendungsbereich des MRG der Fall. Die Vermieterseite trägt den Großteil der finanziellen Lasten und Risiken der Sanierung, kann die Ausgaben aufgrund des starren MRG-Preisschutzes (Richtwertgrenzen, Verfahrenshürden) aber nur sehr begrenzt über die Miete amortisieren. Die Mieterseite profitiert unmittelbar von den gesunkenen Energiekosten, investiert selbst nicht in die Substanz, sieht sich jedoch eventuell mit §-18-Mieterhöhungen oder Baustellenbelastungen konfrontiert (s. Tabelle 4). Dies ist nicht zuletzt problematisch, da dieses Bestandssegment einen besonders hohen Sanierungsrückstau hat.

Ein ganz ähnliches Phänomen besteht aber auch bei Gemeindewohnungen in Wien: Da die Neubezugs-Mieten mit dem Richtwert (ohne Zuschläge) gedeckelt sind, treffen die Kosten von Dekarbonisierungsmaßnahmen gänzlich die Gemeinde Wien. Der Nutzen aber liegt überwiegend bei den Mieter:innen.

Im Gegensatz zum österreichischen MRG können in Deutschland Kosten von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vergleichsweise weitgehend auf die Mieter:innen überwälzt werden. Gemäß § 559 BGB dürfen Vermieter:innen jährlich 8% der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten dauerhaft auf die Jahresmiete umlegen. Als Begrenzung gilt, dass die Miete dadurch innerhalb von sechs Jahren grundsätzlich um höchstens 3 €/m² steigen darf; bei einer Ausgangsmiete von unter 7 €/m² liegt die Grenze bei 2 €/m². Zudem müssen Vermieter:innen jenen Kostenanteil abziehen, der ohnehin für bloße Instandhaltung oder Reparaturen angefallen wäre. Die Mieterhöhung verbleibt auch nach der Amortisation der Investition dauerhaft. Dieses System erleichtert zwar die Finanzierung größerer Renovierungen, schafft jedoch keinen automatischen sozialen Ausgleich: Gerade bei Haushalten mit niedrigen Einkommen können hohe Modernisierungsumlagen zu erheblichen Belastungen, Verdrängung und sozialen Härten führen.

2.1.3 SANIERUNGEN ALS ERHALTUNG

Eine zentrale Problematik bei Sanierungen im Vollenwendungsbereich des MRG ist die rechtliche Abgrenzung zwischen Erhaltung und Verbesserung. Nur notwendige Erhaltungsarbeiten können grundsätzlich über die Mietzinsreserve oder – bei unzureichenden Mitteln – über eine befristete Mietzinserhöhung nach § 18 MRG finanziert werden. Maßnahmen zur Behebung eines bestehenden Schadens, etwa die Reparatur eines undichten Dachs oder einer schadhaften Fassade, gelten typischerweise als Erhaltung. Fassadendämmungen sind jedoch nur dann Erhaltung, wenn die Fassade zuvor stark beschädigt war. Thermisch-energetische Sanierungen sind Verbesserung und damit mehrfach schlechtergestellt.

2.1.4 DULDUNGSPFLICHTEN IM MRG

Mieter:innen sind grundsätzlich verpflichtet, Eingriffe in ihren Mietgegenstand zu dulden, sofern diese für notwendige oder zweckmäßige Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten erforderlich sind. Zu diesem Zweck haben sie die Betretung ihrer Wohnung zuzulassen. Dies betrifft zwar auch die Erhaltung der bestehenden Therme, nach geltender Rechtsauslegung jedoch nicht die Umstellung der Heizung auf ein zentrales dekarbonisiertes System. Nicht geduldet werden müssen Maßnahmen, deren Nutzen in keinem angemessenen Verhältnis zur Beeinträchtigung des Mieters stehen. Bei erheblichen Beeinträchtigungen während der Bauphase besteht ein Anspruch auf Mietzinsminderung.

Diese Schutzbestimmungen erschweren umfassende Sanierungen maßgeblich, da die Umsetzung der Heizungsumstellung von der Zustimmung jedes einzelnen Mieters abhängt. Die damit fast unvermeidlichen Verzögerungen und Verteuerung lassen knapp kalkulierte Sanierungen häufig scheitern. Diese Problematik betrifft neben privaten Mietwohnungen auch Gemeindewohnungen.

2.1.5 ANTRAGSRECHT VON MIETER:INNEN

Im Vollenwendungsbereich des MRG kann die Mehrheit der Mieter:innen die Durchführung von Erhaltungsarbeiten gerichtlich beantragen. Das betrifft insbesondere die Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses, die Behebung erheblicher Gesundheitsgefährdungen, die Erhaltung von mitvermieteten Anlagen sowie bestimmte Arbeiten im Mietobjekt selbst, nicht jedoch die umfassende thermisch-energetische Sanierung des Gebäudes.

2.1.6 MIETERHÖHUNG GEM. § 18 MRG

Das MRG sieht die Möglichkeit einer Mietanhebung bei außerordentlichen Investitionen in die Erhaltungs- und Verbesserung des Gebäudes vor (im Detail: AK Wien, 2023, S. 123). Allerdings funktioniert dieses Verfahren in der Praxis kaum. Die Erhöhung setzt voraus, dass der Mietertrag der vorangegangenen zehn und der bevorstehenden zehn Jahre praktisch zur Gänze für die Sanierungsmaßnahme eingesetzt wird, was dem legitimen Interesse nach einem angemessenen Gewinn zuwiderläuft. Außerdem sind die Verfahren ausgesprochen aufwendig. In der Regel erlangt man eine gerichtliche Zustimmung nur nach vorherig erzieltm Konsens mit allen Mietern. Nach Branchenauskunft ist es schwierig, einen Richterspruch in strittigen Verfahren zu erlangen. Dementsprechend selten werden § 18 Mieterhöhungsverfahren angestrengt. Dies betrifft nicht nur private Mietwohnungen, sondern auch die ebenfalls dem MRG unterliegenden Gemeindewohnungen.

2.1.7 PROBLEMATIK DER GEMEINDEWOHNUNGEN

Gemeindewohnungen unterliegen dem MRG und nicht dem WGG. Gleichwohl haben viele Kommunen die Verwaltung ihrer Bestände gemeinnützigen Bauvereinigungen überantwortet. Die Anwendung des MRG bedeutet, dass keine an das jeweilige Gebäude gebundene Rücklage (EVB) zur Verfügung steht, sondern Sanierungen über verfügbare Förderungen hinaus aus der Hauptmietzinsreserve bzw. aus Eigenmitteln zu finanzieren sind. Eine Grundproblematik ist, dass die meisten Kommunen in der Vergangenheit nicht den möglichen Mietrahmen des MRG voll ausgeschöpft, sondern „Sozialmieten“ verlangt haben. Diese reichen typischerweise bei Weitem nicht aus, um die Qualität der Wohnungsbestände langfristig zu sichern, geschweige denn, größere thermisch-energetische Sanierungen durchzuführen. Dementsprechend schlecht steht es um Teile des Gemeindewohnungsbestände in Österreich, z.B. in Graz, Klagenfurt, Wiener Neustadt und auch in Wien. Die budgetäre Unmöglichkeit einiger Kommunen, den massiven Sanierungsrückstau bei diesen Wohnungen zu beheben, führte zur Suche nach geeigneten Lösungen, sei es der Verkauf von Teilbeständen an unterschiedliche Investoren oder die Überführung in die Wohnungsgemeinnützigkeit (Grazer Kontrollamt, 2026; IIBW, 2026b; Amann et al., 2026).

2.2 GEMEINNÜTZIGE MIETWOHNUNGEN

2.2.1 ERHALTUNG UND NÜTZLICHE VERBESSERUNG

Auch im WGG spielt bei thermisch-energetischen Sanierungen die Unterscheidung zwischen Erhaltung und Verbesserung eine wesentliche Rolle, bei GBV-Eigentumswohnungen und Objekten mit Kaufoption darüber hinaus die WEG-Regelungen zur ordentlichen bzw. außerordentlichen Verwaltung (s. Kap. 2.3.1). Auch in diesem Bestandssegment erschwert diese Unterscheidung umfassende Sanierungen, wenngleich mit dem etwas seltsamen Begriff der „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“ (§ 14a WGG) thermisch-energetische Sanierungen der Erhaltung gleichgestellt sind, was die Beschlussfassung und Finanzierung der Maßnahmen aus dem EVB erleichtert. Für größere Sanierungen bietet das WGG unter bestimmten Voraussetzungen auch eine über den üblichen EVB hinausgehende Finanzierung (s. Kap. 2.2.3).

2.2.2 DULDUNGSPFLICHTEN IM WGG

Die Duldungspflichten des MRG (s. Kap. 2.1.4) gelten auch bei gemeinnützigen Mietwohnungen. Die Duldungspflicht umfasst die Modernisierung auf den aktuellen ortsüblichen Standard, wobei der Vermieter zur weitestgehenden Schonung des Mietrechts verpflichtet ist und Eingriffe minimalinvasiv zu gestalten hat (Oberhuber, 2024).

Die Duldungspflichten im WGG gehen teilweise über jene im MRG hinaus, gerade bei größeren Sanierungen und der dargestellten Zustimmungsfiktion. Mieter:innen im WGG-Bereich müssen thermisch-energetische Sanierungen in der Regel dulden, sofern diese dem Stand der Technik entsprechen, die Brauchbarkeit des Hauses verbessern und die Kosten im Rahmen der gesetzlichen Mietzinsbildung (Kostendeckungsprinzip) bleiben. Ungeachtet dessen verbleibt ein Widerspruchsrecht für einzelne Mieter bei drohender übermäßiger Beeinträchtigung oder bei mangelnder wirtschaftlicher Vertretbarkeit der Maßnahmen (Oberhuber, 2024).

2.2.3 FREIWILLIGE ERHÖHUNG DES EVB

Reichen für die thermisch-energetische Sanierung die vorhandenen EVB-Rücklagen, Vorgriffe auf zukünftige EVB-Einnahmen, Förderungen und sonstige Finanzierungsquellen nicht aus, kann mit einer Dreiviertel-Mehrheit der Mieter eine freiwillige befristete Erhöhung des EVB beschlossen werden (Hüttler u.a., 2024). Das Verfahren ist anspruchsvoll und gelingt meist nur bei moderaten Erhöhungen.

Materielle und formelle Voraussetzungen umfassen den Nachweis der Zweckbindung, der Erforderlichkeit der Maßnahme, der Wirtschaftlichkeit, der Einhaltung gesetzlicher Höchstgrenzen sowie die Information der Bewohnerschaft samt nachvollziehbarer Unterlagen und Dokumentation der Maßnahmen. Es verbleibt die Möglichkeit für einzelne (überstimmte) Mieter:innen bzw. Nutzungsberechtigte, die Rechtmäßigkeit einer EVB-Erhöhung überprüfen zu lassen. Das bedeutet ein erhebliches Risiko für die Gemeinnützige. Deshalb wird in der Praxis eine Zustimmung aller gesucht, um das Vorhaben nicht zu gefährden.

2.3 **EIGENTUMSWOHNUNGEN**

2.3.1 BESCHLUSSFASSUNG

Thermisch-energetische Sanierungen von Eigentumsobjekten sind im Regelfall mit einfacher Mehrheit zu beschließen. Die WEG-Novelle 2022 hat die Hürden für Mehrheitsbeschlüsse deutlich gesenkt. Während früher für einen gültigen Beschluss die absolute Mehrheit aller Miteigentumsanteile (über 50%) erforderlich war, genügt nun gemäß § 24 WEG alternativ eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, sofern diese abgegebenen Stimmen mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile repräsentieren. Diese Regelung verhindert, dass passives Verhalten oder die Nichtteilnahme an Abstimmungen faktisch wie eine Gegenstimme wirkt und notwendige Projekte blockiert.

Maßgeblich ist dabei die mit der WEG-Novelle 2022 verfolgte gesetzgeberische Stoßrichtung, Sanierung, Dekarbonisierung und Modernisierung im Bestand rechtlich zu erleichtern, wie dies prominent in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage der WEG-Novelle 2022 (ErlRV 1053 BlgNR 27. GP) festgehalten ist. Dort wird explizit betont, dass klima- und modernisierungsrelevante Vorhaben im Wohnungseigentum von rechtlichen Blockaden entlastet werden sollen, um die Sanierungsraten im Bestand zu erhöhen. Die Novelle führte zu diesem Zweck unter anderem die Zustimmungsfiktion für bestimmte Einzelmaßnahmen nach § 16 Abs. 2 WEG ein und modernisierte die Regeln zur Willensbildung der Gemeinschaft.

Trotz dieser Erleichterung bleibt die Mobilisierung des erforderlichen Quorums in der Praxis eine Herausforderung, insbesondere bei großen oder heterogenen Eigentümergemeinschaften. Die neue Regelung senkt zwar die Wahrscheinlichkeit von Blockaden, löst jedoch nicht das grundlegende Problem der Konsensfindung bei hohen Investitionssummen.

Außerdem bestehen weitreichende Widerspruchsrechte für überstimmte Eigentümer:innen. Besonders hinderlich ist das Widerspruchsrecht, wenn die vorhandene Rücklage (samt Förderungen) nicht ausreicht, um die Sanierung zu finanzieren. Tatsächlich ist es eine große Herausforderung, anspruchsvolle Sanierungen umzusetzen und dennoch sicherzustellen, dass einkommensschwache Miteigentümer:innen finanziell nicht überfordert werden.

2.3.2 ORDENTLICHE VS AUßERORDENTLICHE VERWALTUNG

Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung nach § 28 WEG, insbesondere Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, können grundsätzlich von der Hausverwaltung ohne Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft beauftragt werden. Verbesserungen, zu denen auch umfassende Sanierungen zählen, werden demgegenüber der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 WEG zugeordnet und bedürfen des Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer:innen. Auch hier bestehen nach geltendem Recht Graubereiche. So sind nützliche Verbesserungen, wie etwa die Dämmung von Fassaden, bei entsprechender Beschädigung Teil der ordentlichen Verwaltung, sofern sie der Verkehrsüblichkeit entsprechen und keine unzumutbare Belastung einzelner Wohnungseigentümer bewirken (Hausmann & Vonkilch, 2021). In der Praxis kommt es kaum vor, dass Hausverwaltungen größere Sanierungsmaßnahmen ohne Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft durchführen.

2.3.3 RÜCKLAGE

Die Rücklage im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist ein zweckgebundenes Vermögen der Eigentümergemeinschaft, das zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Vorsorge für unvorhergesehene Aufwendungen dient. Sie verbleibt bei Veräußerung einer Wohnung im Gemeinschaftsvermögen und wird prozentual nach Miteigentumsanteilen von den Eigentümern angespart. Die Einführung einer gesetzlichen Mindestdotierung (seit 2022, aktuell 1,12 €/m² pro Monat) war ein wichtiger Schritt zur Sicherung der Gebäudesubstanz, da sie eine systematische Vernachlässigung der Erhaltung verhindert und die Finanzierbarkeit künftiger thermisch-energetischer Sanierungen verbessert.

Die Mindestrücklage nach geltendem Recht scheint für die Erhaltung von Gebäuden in einem zeitgemäßen thermisch-energetischen Zustand auszureichen. Bei hochwertig sanierten Gebäuden ist nach geltendem Recht eine Absenkung möglich. Die Mindestrücklage in WEG-Bauten sollte gemäß Sanierungsbedarf differenziert werden.

2.3.4 DULDUNGSPFLICHTEN

Im Wohnungseigentum sind Wohnungseigentümer:innen verpflichtet, Erhaltungsarbeiten sowie ordnungsgemäß beschlossene Verbesserungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu dulden, sofern diese zur Abwendung eines ernststen Schadens oder zur ordnungsgemäßen Erhaltung erforderlich sind (§ 28 Abs. 1 Z 1 WEG). Dies kann auch das Betreten einzelner Wohnungen für thermisch-energetische Sanierungen, etwa zur Fassadendämmung, Fenstererneuerung oder Anpassung haustechnischer Anlagen, umfassen (§ 16 Abs. 7 WEG). Die Arbeiten müssen jedoch möglichst schonend, rechtzeitig angekündigt und auf das erforderliche Maß beschränkt durchgeführt werden;

vermögensrechtliche Nachteile, die durch das Betreten oder die Benützung der Wohnung entstehen, sind angemessen auszugleichen (§ 16 Abs. 7 WEG). Unverhältnismäßige Eingriffe können zudem im Rahmen der gerichtlichen Überprüfung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft angefochten werden (§ 24 Abs. 6 WEG).

2.3.5 REGELUNGEN MIT EINSTIMMIGKEIT

Eine Zustimmung aller Wohnungseigentümer ist erst dann zwingend erforderlich, wenn ein Vorhaben substanziell über die ordentliche Verwaltung hinausgeht oder tiefgreifend in schutzwürdige Individualrechte eingreift. Beispiele sind der nachträgliche Einbau eines Lifts, wenn dafür bei einzelnen Wohnungen Nutzfläche wegfällt, die Aufgabe einzelner Einlagerungsräume für einen Technikraum oder die erzwungene Aufgabe des bestehenden wohnungsweisen Wärmeverteilsystems. Aktuelle Judikatur untersagt sogar den individuellen Austausch einer Gasetagenheizung durch eine Wärmepumpe und verlangt die Zustimmung aller Miteigentümer. Einstimmigkeit erfordert freilich auch eine allfällige Aufstockung, da dadurch der Wohnungseigentumsvertrag geändert würde.

Bei tiefgreifenden Sanierungen zeigt sich, dass nicht die energetische Zielsetzung als solche das Problem ist, sondern die konkrete technische und rechtliche Umsetzung. Je stärker Maßnahmen in das Innere einzelner Wohnungen, in exklusive Nutzungsrechte oder in die individuelle Kostentragung eingreifen, desto eher kann die Schwelle überschritten werden, ab der ein bloßer Mehrheitsbeschluss nicht mehr ausreicht.

2.3.6 RECHTE ÜBERSTIMMTER MINDERHEITEN

Überstimmte Minderheiten sind im WEG durch spezifische Kontrollmechanismen geschützt. Sie können Mehrheitsbeschlüsse gerichtlich überprüfen lassen, wobei das Gesetz zwischen formellen und materiellen Anfechtungsgründen differenziert. Erstere betreffen Beschlüsse mit formellen Mängeln, die gesetzwidrig sind oder keine notwendigen Mehrheiten haben (§ 24 Abs 6 WEG). Überdies kann ein Wohnungseigentümer Beschlüsse der außerordentlichen Verwaltung anfechten, wenn er durch die geplante Maßnahme übermäßig beeinträchtigt oder finanziell unzumutbar belastet wird, was nach derzeitiger Rechtslage schon der Fall ist, wenn die Maßnahme nicht aus der vorhandenen Rücklage bedeckt ist (§ 29 Abs 1 und 2 WEG). Es gelten unterschiedliche Fristen von ein bis sechs Monaten. Eine Anfechtung hat keine automatische aufschiebende Wirkung, außer sie wird gerichtlich angeordnet.

3 TEILHABE DER BEWOHNERSCHAFT AN SANIERUNGEN

Die Dekarbonisierung des Wohnbestands wird von drei zentralen Faktoren geprägt: der technischen Machbarkeit, der wirtschaftlichen Rentabilität sowie der sozialen Akzeptanz.

3.1 SANIERUNGSBEDARF

In Ermangelung einer funktionsfähigen Energieausweisdatenbank auf Bundesebene stehen nur Schätzungen über den thermisch-energetischen Zustand der Gebäude in Österreich zur Verfügung (IIBW & Umweltbundesamt, 2026). Demnach lag die Sanierungsrate im Durchschnitt der Jahrzehnte 1990-2025 bei ca. 1,5%. Von den knapp 5,2 Mio. Wohnungen haben ca. 1,7 Mio. Wohnungen Sanierungsbedarf. Für deren Dekarbonisierung bis 2040 müsste die Sanierungsrate auf jährlich 3,0% verdoppelt werden. 2024 wurden noch 440.000 Hauptwohnsitz-Wohnungen in Österreich mit Öl und 840.000 mit Gas beheizt (Statistik Austria Mikrozensus 2023/24). Das war zusammen fast ein Drittel der Bestandswohnungen. Der komplette Austausch dieser Heizanlagen innerhalb von nicht einmal eineinhalb Jahrzehnten stößt u.a. an die Kapazitätsgrenzen von Bauwirtschaft und Bauprodukteindustrie.

3.2 ENTSCHEIDUNGSBAUM BEI GROSSANIERUNGEN

Sanierungsentscheidungen sind komplex. Sie hängen nicht nur vom gebäudebezogenen Reparaturbedarf ab, sondern auch von wirtschaftlichen, rechtlichen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen sowie einer zeitlichen Komponente. Folgende Rahmenbedingungen sind in absteigender Dringlichkeit zu beachten:

a) Dringender Reparaturbedarf an Gebäudehülle, Heizsystem oder Sicherheitsaspekten

Derartige Maßnahmen sind typischerweise der Erhaltung (Mietobjekte) bzw. ordentlichen Verwaltung (Eigentumsobjekte) zugeordnet und müssen von der Hausverwaltung auch ohne Zustimmung der Bewohner veranlasst werden. Sie sind häufig nicht gesondert förderbar, können aber oft in eine thermisch-energetische Gesamtsanierung integriert werden, wodurch auch für sie eine Förderung abrufbar sein kann. Damit ist dringender Reparaturbedarf ein wichtiger Treiber für Sanierungsentscheidungen, da ggf. mit geringem Mehraufwand für die Bewohner eine hochwertige Sanierung umsetzbar ist.

b) Wirtschaftliche Aspekte

Unzureichende Rücklagen sind ein Hemmschuh für Sanierungen. Das betrifft Eigentumswohnungen ebenso wie gemeinnützige Mietwohnungen. Im gemeinnützigen Bereich kommen Gebäude ohne Notwendigkeit einer Erhöhung des EVB bevorzugt in die Sanierung.

Förderungen sind für Großsanierungen meist unverzichtbar. Die Definition eines förderoptimierten Sanierungskonzepts ist anspruchsvoll. Denn spezifische Bedingungen können dazu führen, dass bei gleichbleibenden Nutzerkosten tiefgreifende Sanierungen möglich sind. Die Förderoptimierung sollte beim Bestands-Energieausweis ansetzen und anhand unterschiedlicher Varianten eines Energieausweises nach Sanierung die optimale Konstellation von Maßnahmen erbringen.

Im Gemeinnützigen Bestand macht es einen großen Unterschied, ob die Errichtungsfinanzierung noch läuft oder die Annuitäten bereits auf die WGG-Grundmiete abgesenkt wurden. Wenn sie noch läuft, kann die GBV für eine Großsanierung eine Zwischenfinanzierung aus Eigenkapital einsetzen, die sie

idF in der Höhe der letzten (hohen) Annuität relativ rasch (verzinst) refinanzieren kann. Wenn die Errichtungsfinanzierung getilgt und die Grundmiete gilt, ist es wirtschaftlich viel schwieriger. Die Sanierung von Objekten mit noch laufender Errichtungsfinanzierung ist somit viel leichter finanzierbar.

Viele, v.a. ältere, GBV verfügen über eine ansprechende Eigenkapitalquote (s. Kap. 1.3.2). Eigenkapital ist bauwirksam einzusetzen, somit auch für Sanierungen. Der Eigenkapitaleinsatz ist somit ein zentrales unternehmensbezogenes Steuerungsinstrument für die Reihung der zu sanierenden Objekte.

c) Energietechnische Feasibility

Aus energie- und umweltpolitischer Sicht steht häufig die erzielte Emissionseinsparung an oberster Stelle. Rechtliche und Förderanreize sind oft auf diesen Aspekt ausgerichtet. Größere Renovierungen haben gemäß OIB-Richtlinie 6 Nullemissionsstandard zu erreichen. Das ist bei jeglicher Gebäudetypologie (außer Denkmalschutz) machbar, erfordert aber typischer Weise Maßnahmen an der gesamten Gebäudehülle und den Wechsel des Heizungssystem zu einem regenerativen Energieträger.

Häufig sind diese Anforderungen wirtschaftlich nicht darstellbar. In solchen Fällen können stufenweise Sanierungen das Mittel der Wahl sein. Die billigste Reduktion der Emissionen auf Null ist die Umstellung auf regenerative Energieträger ohne thermische Maßnahmen (Fernwärme gilt als regenerativ, ist es aber idR nicht). Diese Vorgangsweise widerspricht dem Grundsatz „Energieeffizienz zuerst“ und führt auch nicht zu einem Nullemissionsstandard gemäß OIB-Richtlinie. Derartige „Dekarbonisierungen“ sind energiepolitisch inakzeptabel, da längerfristig nicht ausreichend regenerativ erzeugte Energie zur Verfügung stehen wird.

Dennoch wird die Gebäudedekarbonisierung in vielen Fällen pragmatische Lösungen erfordern. Bei Häusern aus den 1980er/90er Jahren oder den vielen Sanierungen mit Vollwärmeschutz rund um das Jahr 2000 geht sich oft eine Umstellung auf Niedertemperaturheizung mit gelegentlichem Austausch von Radiatoren aus. Hierbei ist häufig die ÖNORM zur Heizlastberechnung hinderlich. Bestehende Wärmeverteilungssysteme sollten tunlichst beibehalten und gegebenenfalls nur einzelne Heizkörper getauscht werden. Hierbei kann, um die normgerechte Wärmeabgabe nachzuweisen, eine energietechnische Simulation nötig sein. Bei bestehenden Einzelofenheizungen muss nachgerüstet werden.

Bei fossil beheizten Gebäuden ist die (kostengünstige) Verfügbarkeit von Fernwärme meist ein Gamechanger. Wenn diese nicht gegeben ist, sind Varianten mit Wärmepumpen, in semiurbanen Lagen auch mit Pellets zu prüfen. Objekte mit Nachtspeicherheizungen erfordern wieder andere Zugänge. Es kann Sinn machen, solche Häuser sehr gut zu isolieren, die Nachtspeicherheizungen zu belassen, aber netzdienlich zu betreiben. PV an Dach oder Fassaden (z.B. Balkonbrüstungen) hat kurze Amortisationszeiten und genießt hohe Akzeptanz bei den Bewohnern, insb. bei Anwendung von Mieterstrommodellen mit entsprechend reduzierten individuellen Stromkosten. Vergleichsweise sehr günstig sind Maßnahmen bei der Regelungstechnik, insb. ein hydraulischer Abgleich, der jedenfalls vorgesehen werden sollte.

Die Stellschrauben unterschiedlicher Sanierungsmaßnahmen sollten anhand eines Bestands-Energieausweises und Varianten des Energieausweises nach der Sanierung eingestellt werden. Das erfordert Flexibilität des Erstellers des Energieausweises über die reine Bauphysik hinaus. Ziel ist ein Sanierungskonzept, das alle beschriebenen Entscheidungsebenen optimiert.

d) Zusätzliche Maßnahmen

Zu ergänzen ist das Sanierungskonzept um Maßnahmen, die über die Dekarbonisierung des Bestands und die Behebung von Sicherheitsmängeln hinaus gehen, insbesondere die häufig kostenintensiven Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit (Rampen, Lifte, Umbau Stiegenhäuser, wohnungsinnenseitige Maßnahmen), die Herstellung wohnungsbezogener Freiräume (Balkonzubauten) und die Verbesserung von Allgemeinflächen und -räumen (Überdachung Müllplätze; Abstellräume für Fahrräder; Überdachung Stellplätze; E-Ladeinfrastruktur etc.).

e) Sonstige Aspekte

Es sind weitere Aspekte zu berücksichtigen. Diese beeinflussen die grundsätzliche Entscheidung des Sanierungskonzepts aber nur selten:

- Großsanierungen sind leichter durchführbar, wenn ein möglichst großer Teil der Wohnungen ausgemietet ist. Dies insbesondere, wenn mehr oder weniger große Teile der Gebäude abgerissen werden sollen. Nachdem höhere Leerstandsquoten aber nur mit großem zeitlichem Vorlauf erreichbar sind, belasten sie die Ertragslage der Gebäude stark. Der Normalfall dürfte weiterhin die Sanierung in bewohntem Zustand sein.
- Die in Kapitel 2 dargestellten wohnrechtlichen Rahmenbedingungen entscheiden häufig über Gelingen oder Scheitern von Großsanierungen. Von großer Relevanz sind insbesondere die Duldungspflichten von Mieter und Eigentümern sowie Schranken bei der Umlegung der Sanierungskosten auf die Nutzer.
- Baurechtliche Hemmnisse für Sanierungen sind u.a. das Überschreiten von Baufluchtlinien bei thermischen Fassadensanierungen, das Auslösen zusätzlicher Sanierungserfordernisse bei Überschreiten diverser Schwellenwerte, unzureichende Raumhöhen bei Deckenkühlung und Kellerdeckendämmung etc.
- Soziale Aspekte sind im nachfolgenden Kapitel 3.3 dargestellt.
- Zu guter Letzt spielt die Zeitschiene eine wesentliche Rolle, wenn beispielsweise noch Rücklagen anzusparen sind, eigene Kapazitäten nicht ausreichen, die Mietfreimachung noch Zeit erfordert etc.

3.3 SOZIALE EBENE BEI GROßSANIERUNGEN

Während technologische und ökonomische Aspekte in der Literatur intensiv beleuchtet werden, findet die soziale Ebene von Sanierungsvorhaben bislang noch zu wenig Beachtung. Dabei ist gerade die Zustimmung der Bewohner:innen oft ausschlaggebend dafür, dass Maßnahmen zeitnah, ohne Konflikte und rechtssicher realisiert werden können.

Energetische Sanierungen sind nicht allein technische oder wirtschaftliche Maßnahmen. Sie greifen in den Alltag der Bewohner:innen ein, verändern ihr unmittelbares Wohnumfeld und können Unsicherheiten über Kosten, Komfort oder bauliche Einschränkungen auslösen. Die Akzeptanz einer Sanierung hängt wesentlich davon ab, ob Bewohner:innen sich ernst genommen fühlen, die Maßnahmen nachvollziehen können und ausreichend Möglichkeiten erhalten, ihre Anliegen einzubringen. Werden Veränderungen hingegen als einseitig vorgegeben, unzureichend erklärt oder intransparent erlebt, kann dies zu Kontrollverlust, Widerstand und Konflikten führen. Auf folgende Aspekte sollte bei der Einbindung der Bewohnerschaft geachtet werden:

a) Beteiligung frühzeitig und als festen Projektbestandteil planen

Bewohner:innen sollten bereits vor Beginn konkreter Sanierungsmaßnahmen eingebunden werden, da in dieser Phase meist noch die größten Gestaltungsspielräume bestehen. Partizipation sollte nicht

erst einsetzen, wenn Konflikte auftreten, sondern die Planung, Umsetzung und Nachbereitung der Sanierung kontinuierlich begleiten.

b) Entscheidungsspielräume, Grenzen und Erwartungen offenlegen

Der professionelle Umgang mit den Bewohner:innen ist ein Schlüssel bei der Realisierung von Großsanierungen. Die Balance zwischen Information und Mitbestimmung zu halten ist anspruchsvoll. Wichtig ist jedenfalls, die Bewohner:innen nicht durch viele Varianten zu überfordern. Die Variantenentscheidung ist Kernkompetenz der Hausverwaltung bzw. Baubetreuung. Von Beginn an muss klar kommuniziert werden, worüber Bewohner:innen tatsächlich mitentscheiden können und welche Aspekte aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen bereits festgelegt sind. Dort, wo mehrere realistische Optionen bestehen, sollte der Prozess möglichst ergebnisoffen gestaltet werden. Zugleich müssen die Grenzen der Mitwirkung nachvollziehbar dargestellt werden.

c) Scheinbeteiligung vermeiden und Ergebnisse verbindlich behandeln

Beteiligungsangebote sind nur glaubwürdig, wenn Rückmeldungen ernsthaft geprüft und ihre Auswirkungen auf Entscheidungen sichtbar gemacht werden. Ist eine Entscheidung bereits getroffen oder besteht kein tatsächlicher Handlungsspielraum, sollte dies offen benannt werden. Anliegen, Ergebnisse und weitere Schritte sollten dokumentiert und allen Beteiligten rückgemeldet werden.

d) Verständlich, rechtzeitig und über verschiedene Kanäle informieren

Informationen zu Sanierungsmaßnahmen müssen klar, alltagsnah und kontinuierlich vermittelt werden. Komplexe technische oder rechtliche Inhalte sollten verständlich aufbereitet werden, um Unsicherheit zu vermeiden. Neben schriftlichen Informationen sind je nach Zielgruppe auch persönliche Gespräche, Informationsveranstaltungen, telefonische Ansprechpersonen und digitale Angebote sinnvoll.

e) Sanierungsablauf und Auswirkungen transparent darstellen

Bewohner:innen sollten frühzeitig wissen, welche Maßnahmen wann stattfinden, welche Einschränkungen im Alltag zu erwarten sind und wie der organisatorische Ablauf gestaltet wird. Dazu zählen insbesondere Bauzeiten, Zugangsregelungen, mögliche Lärm- oder Nutzungsbeeinträchtigungen sowie Änderungen im Zeitplan. Auch Kostenschätzungen und mögliche finanzielle Auswirkungen sollten nachvollziehbar erläutert werden.

f) Unterschiedliche Beteiligungsanforderungen in Eigentum und Miete beachten

Im Wohnungseigentum ist die Partizipation aufgrund der Mitbestimmungsrechte häufig besonders intensiv. Im Mietbereich nach MRG oder WGG erwartet die Bewohnerschaft dagegen vielfach vor allem ein professionelles, lösungsorientiertes Vorgehen der Hausverwaltung. Diese sollte tragfähige Sanierungsoptionen konkret ausarbeiten und mit Kostenrahmen, Nutzenargumenten sowie einem zeitlichen und logistischen Umsetzungskonzept präsentieren. Diese Aspekte decken sich mit den Notwendigkeiten bei der beschriebenen freiwilligen EVB-Erhöhung (s. Kap. 2.2.3).

g) Anliegen, Kritik und Widerstände konstruktiv aufnehmen

Widerstand sollte nicht pauschal als Ablehnung verstanden werden. Er kann auf Informationsdefizite, konkrete Belastungen, finanzielle Sorgen oder fehlende Einflussmöglichkeiten hinweisen. Werden diese Anliegen frühzeitig ernst genommen und bearbeitet, lassen sich Konflikte häufig entschärfen und Maßnahmen besser an die Bedürfnisse der Bewohner:innen anpassen.

h) Verlässliche und zielgruppengerechte Begleitung sicherstellen

Klare, gut erreichbare Ansprechpersonen schaffen Vertrauen und erleichtern die Klärung von Fragen sowie die frühzeitige Bearbeitung von Konflikten. Besonders betroffene oder vulnerable Gruppen, etwa ältere Menschen, Personen mit Sprachbarrieren, Mobilitätseinschränkungen oder finanziellen Sorgen, benötigen gegebenenfalls zusätzliche und individuell passende Unterstützungsangebote.

Nach Abschluss der Sanierung sollte die soziale Begleitung auch den effizienten Umgang mit den umgesetzten Maßnahmen vermitteln. Nach den klimatischen Bedingungen ist das Verhalten der Bewohner:innen der zweitgrößte Einflussfaktor auf den Energieverbrauch im Wohnsektor – noch vor den Gebäudemerkmalen (Reinfandt & Brugger, 2023). Besonders wirksam sind die Befähigung zu energiesparendem Handeln und soziale Anreize für nachhaltiges Verhalten. Dabei müssen Komforteinbußen möglichst gering bleiben, damit die Maßnahmen akzeptiert und dauerhaft umgesetzt werden. Werden verhaltensbezogene Aspekte nicht ausreichend berücksichtigt, können Rebound-Effekte die erwartete Senkung von Energiebedarf und -kosten deutlich verringern oder sogar umkehren.

3.4 „PARTIZIPATIONSLEITER“

Das Konzept „Partizipationsleiter“ beschreibt verschiedene Stufen, auf denen Bewohner an Sanierungsentscheidungen beteiligt werden können. Sie reicht von der bloßen Information über Anhörung und Mitwirkung bis hin zu echter Mitentscheidung und Entscheidungsmacht. Je höher die Stufe, desto stärker können Bewohner:innen den Prozess und seine Ergebnisse beeinflussen. Für Sanierungsprojekte ist dabei entscheidend, von Beginn an offenzulegen, welche Entscheidungen bereits getroffen wurden, wo Gestaltungsspielräume bestehen und in welchem Ausmaß die Beiträge der Bewohner:innen berücksichtigt werden. Dabei macht es freilich einen großen Unterschied, ob sich professionelle Gebäudeeigentümer und Mieter oder eine Hausverwaltung und Wohnungseigentümer gegenüberstehen.

Die „Partizipationsleiter“ besteht aus folgenden Stufen:

- a) Eine grundlegende Stufe der Beteiligung bildet die Information. Bewohner:innen müssen rechtzeitig, verständlich und kontinuierlich über geplante Maßnahmen, zeitliche Abläufe, mögliche Belastungen und Veränderungen während der Bauphase informiert werden. Dazu gehören auch konkrete organisatorische Schritte, etwa Termine, Zugangserfordernisse oder Änderungen bei der Energieversorgung. Besonders wichtig ist eine laufende Kommunikation, da längere Phasen ohne Informationen Unsicherheit verstärken und Raum für Gerüchte schaffen können. Information allein stellt jedoch noch keine Mitbestimmung dar, sondern bildet lediglich die Voraussetzung dafür, dass Bewohner:innen Entwicklungen nachvollziehen und sich gegebenenfalls beteiligen können.
- b) Eine weiterführende Stufe ist die Anhörung und Konsultation. Bewohner:innen erhalten dabei die Möglichkeit, Fragen, Bedenken und Bedürfnisse zu äußern. Ihre Erfahrungen können insbesondere bei der Planung von Bauabläufen, der Gestaltung von Informationsangeboten oder der Organisation von Einschränkungen im Wohnalltag wertvoll sein. Auch bekannte und vertrauenswürdige Personen innerhalb einer Wohnanlage können eine wichtige Vermittlungsrolle übernehmen. Sie können Unsicherheiten frühzeitig wahrnehmen, Informationen weitergeben und Rückmeldungen aus der Hausgemeinschaft bündeln. Entscheidend ist, dass diese Rückmeldungen nicht nur entgegengenommen, sondern nachvollziehbar in die weitere Planung einbezogen werden.
- c) Auf der nächsten Stufe steht die Mitwirkung. Hier können Bewohner:innen in klar definierten Bereichen aktiv an Lösungen mitarbeiten und zwischen unterschiedlichen Optionen mitentscheiden. Damit diese Form der Beteiligung glaubwürdig bleibt, müssen die jeweiligen Entscheidungsspielräume vorher eindeutig festgelegt werden. Es genügt nicht, Beteiligung nur formal anzubieten. Vielmehr muss

klar sein, welche Fragen offen sind, welche finanziellen oder organisatorischen Grenzen bestehen und wie mit den Ergebnissen umgegangen wird. Die Beteiligten sollten wissen, ob ihre Vorschläge lediglich gesammelt, bei der Abwägung berücksichtigt oder verbindlich umgesetzt werden.

- d) Die höchste Stufe umfasst Mitentscheidung und Entscheidungsmacht. Sie setzt voraus, dass Verantwortliche bereit sind, Entscheidungen in bestimmten Bereichen tatsächlich an die Bewohner:innen abzugeben. Dies kann beispielsweise Fragen der Ausgestaltung gemeinschaftlicher Bereiche, der Priorisierung einzelner Maßnahmen oder der Wahl zwischen realistischen Varianten betreffen. Voraussetzung dafür ist ein verbindlicher Rahmen: Der Ablauf, die Beteiligungsmöglichkeiten, die Gewichtung der Stimmen und die Umsetzung der Ergebnisse müssen transparent geregelt sein. Ebenso wichtig ist eine nachvollziehbare Dokumentation, damit sichtbar bleibt, wie Entscheidungen zustande gekommen sind.

In Sanierungsprozessen bestehen häufig Grenzen der Partizipation. Technische Anforderungen, rechtliche Vorgaben, Förderbedingungen oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen können dazu führen, dass grundlegende Entscheidungen nicht vollständig offen getroffen werden können. Daraus kann ein Spannungsverhältnis entstehen: Bewohner:innen möchten Einfluss auf Veränderungen nehmen, während zentrale Fragen bereits durch äußere Rahmenbedingungen eingeschränkt sind. Umso wichtiger ist es, diese Grenzen offen zu kommunizieren und keine Mitbestimmung zu versprechen, wo sie tatsächlich nicht möglich ist.

Eine gelungene Beteiligung bedeutet daher nicht, alle Entscheidungen vollständig zu öffnen. Vielmehr geht es darum, Information, Anhörung und Mitwirkung dort einzusetzen, wo sie sinnvoll und wirksam sind. Transparente Kommunikation, verlässliche Ansprechpersonen, realistische Gestaltungsspielräume und ein respektvoller Umgang mit Sorgen und Widerständen können wesentlich dazu beitragen, Sanierungsmaßnahmen konfliktärmer umzusetzen und ihre Akzeptanz langfristig zu stärken (zum Nachlesen: Tappeiner u.a., 2004; Arbter u.a., 2005; Suschek-Berger & Ornetzeder, 2006; Habringer & Stoik, 2022; Ventruba, 2023; Wien-Süd u.a., 2026).

4 HANDLUNGSOPTIONEN

4.1 KLIMA-SOZIALPLAN

Schon 2005 wurde seitens der EU ein Emissionshandelssystem für ausgewählte Sektoren (EU-ETS für die Energiewirtschaft und die energieintensive Industrie) eingeführt. In den Folgejahren kamen weitere Sektoren hinzu, ab 2028 auch der Gebäude- und der Verkehrssektor (EU-ETS 2). Ab dann sind für fossile Energieträger „Verschmutzungsrechte“ (Emissionszertifikate) zu erwerben. Ziel ist es, durch Marktmechanismen zur Senkung des Ausstoßes von Treibhausgasen beizutragen.

Zur Abfederung sozial nachteiliger Folgen der Maßnahme richtete die EU 2023 einen Klima-Sozialfonds ein (EU 2023/955), aus dem Österreich bis 2032 insgesamt € 578 Mio. abrufen kann. Zusammen mit einem nationalen Beitrag von 25% stehen in diesen fünf Jahren zusammen € 770 Mio. zur Verfügung. Der Technische Erstentwurf eines Klima-Sozialplans des Finanzministeriums (BMF, 2026) war bis 9/2026 in Begutachtung.

Für den Gebäudesektor sind Investitionen in a) die Sanierung von Gebäuden karitativer oder gemeinnütziger Organisationen zur Unterbringung schutzbedürftiger Personen, b) zur Umstellung von fossilen auf klimafreundliche Heizungen in Gebäuden, die von benachteiligten Haushalten bewohnt werden, c) zur thermisch-energetischen Sanierung von mehrgeschossigen Wohngebäuden, die mehrheitlich von benachteiligten Haushalten bewohnt werden (s. Kap. 4.2) sowie d) für die Beratung zum Energiesparen im Haushalt geplant. Bei einer Aufteilung der Mittel aus dem Klima-Sozialplan analog zum Wohnbauförderungsbeitrag entfallen in den kommenden fünf Jahren jeweils ca. € 21 Mio. auf die Steiermark.

In ihrer Stellungnahme begrüßte die AK Steiermark das Vorhaben, die Lasten der notwendigen Transformation sozial abzufedern. Sie regte die effiziente Abstimmung mit Förderschienen des Landes und der Gemeinden sowie die Einrichtung von One-Stop-Shops an (s. Kap.4.3).

4.2 PRIORISIERUNG VON „RESIDUALISIERTEN“ MIETWOHNBAUTEN

Die im Klima-Sozialplan vorgeschlagene Inanspruchnahme der Mittel geht teilweise auf Vorschläge des IIBW zurück, u.a. die Vollförderung von Fokus-Bauten (s. IIBW&e7, 2023). 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. In der Steiermark sind solche Bauten v.a. im kommunalen Wohnbau in Graz und in älteren GBV-Mietobjekten zu erwarten.

Bei Überschreitung eines zu definierenden Schwellenwerts einkommensschwacher Haushalte im Gebäude soll von Bundesseite eine Vollförderung der thermisch-energetischen Gebäudesanierung innerhalb definierter Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt werden. Für die Feststellung des Anteils einkommensschwacher Haushalte braucht es eine einfache und datenschutzkonforme Vorgangsweise. In der genannten Studie (IIBW&e7, 2023) wird eine Abfrage der ORF-Beitragsbefreiung (früher GIS-Befreiung) vorgeschlagen. In ähnlicher Weise wird schon bisher die Befreiung von den Erneuerbaren-Förderkosten (früher Ökostrombefreiung) gehandhabt. Es würde von der OBS auf Antrag nur die Auskunft erteilt werden, ob an einer bestimmten Adresse ein bestimmter Schwellenwert beitragsbefreiter Haushalte überschritten wird oder nicht, ohne jegliche personenbezogene Daten. Andere mögliche Datenquellen sind Transferleistungen von verschiedenen Förderstellen. Deren Abfrage ist aber organisatorisch und datenschutzrechtlich weit problematischer.

4.3 ONE-STOP-SHOP-LÖSUNGEN

Viele Sanierungen scheitern aufgrund der Komplexität solcher Vorhaben hinsichtlich der Analyse des Bestands, der Konzeption bestgeeigneter Maßnahmen, der Zustimmung der beteiligten Bewohner:innen und Eigentümer:innen, der bestmöglichen Inanspruchnahme von Förderungen, des Engagements von Fachplanern, der Behördenverfahren, nachbarschaftsrechtlicher Klärungen, der Ausschreibung von Bauleistungen, der Überwachung der Bauarbeiten, der Endabrechnung, des Mängelmanagements, der Förderabwicklung etc.

Service-Einrichtungen, die den einzelnen Bauherren bei möglichst vielen dieser Schritte begleiten und die Komplexität auch für Laien bewältigbar machen, werden Neudeutsch „One-Stop-Shops“ (OSS) genannt. Wenngleich vielfach initiiert und von der EU maßgeblich forciert (z.B. verpflichtend gemäß EU-Energieeffizienzrichtlinie 2023 und EU-Gebäuderichtlinie 2024), sind umsetzungstaugliche Modelle nach wie vor rar. Auch international als Best Practice angeführt ist das 2020 in Wien eingeführte Modell der „Hauskunft“ (s. www.hauskunft-wien.at) Trotz der effizienten institutionellen Einbindung, finanzieller Ausstattung und einem klaren Profil der Dienstleistungen (Wohnfonds Wien, 2025) ist noch nicht nachweisbar, dass dieser OSS zur Steigerung der Sanierungsrate beigetragen hat.

Bei der umfassenden Sanierung von Eigenheimen ergeben sich ganz andere Herausforderungen, auf die mit dem Konzept des Sanierungscoachs reagiert wurde. Dieser soll, über das Dienstleistungsprofil des Energieberaters hinaus, die Bauherren durch die Herausforderungen der Bauaufgabe mit der Koordination unterschiedlicher Gewerke begleiten. Ansätze bei Förderschienen in Kärnten und Vorarlberg sind vielversprechend. Für das Land Niederösterreich wurde ein Berufsbild entwickelt (IIBW, 2023; Baurettungsgasse, s. baurettungsgasse.net).

Aus derzeitiger Sicht erscheint es am vielversprechendsten, die Grundidee eines OSS bei der Förderungsberatung des Landes aufzusetzen und sukzessive weitere Dienstleistungen anzuhängen. Vielversprechend erscheint auch, die Kreativität der Branche zu stimulieren und mittels eines Fördercalls konkurrierende Ansätze zu testen. Mehrere Banken arbeiten an der Systematisierung von österreichweit verfügbaren Wohnbau- und Energieförderungen. Dies ist ein sehr schwieriges Unterfangen, da sich die Bundes- und Landesförderungen derart rasch verändern und aufgrund angespannter Budgetlagen (s. nächstes Kapitel) plötzlich ausgesetzt werden. Ein OSS muss jedenfalls über eine geeignete und aktuell gehaltene Datenbasis verfügen, um darstellen zu können, welche Förderung konkret für Sanierungswillige verfügbar sind und wie sie sich optimalerweise kombinieren lassen. Auf Landesebene ist insbesondere auf die Kombinationsmöglichkeiten mit der Bundesförderung zu achten.

4.4 KEIN STOP-AND-GO BEI FÖRDERUNGEN

Aus volkswirtschaftlicher Sicht sind Fördermaßnahmen nur dann effizient, wenn sie zusätzliche Investitionen oder Verhaltensänderungen auslösen, die ohne staatliche Intervention nicht stattgefunden hätten (Additionalität). Andernfalls entstehen Mitnahmeeffekte, ohne dass ein gesellschaftlicher Zusatznutzen erzielt wird (Georghiou, 2002). Dementsprechend betont z.B. die OECD (2006; 2024), dass die Bewertung staatlicher Förderungen über die bloße Höhe der Subvention hinausgehen muss und sich auf deren tatsächliche Wirkungen auf Unternehmensentscheidungen und wirtschaftliche Ergebnisse konzentrieren sollte.

Sanierungsentscheidungen bei Wohngebäuden haben eine lange Vorlaufzeit: Vor der eigentlichen Umsetzung stehen in der Regel eine Bestandsanalyse, die Entwicklung eines Sanierungskonzepts, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die Einholung von Angeboten, die Klärung der Finanzierung sowie häufig auch Genehmigungs-, Abstimmungs- und Partizipationsprozesse. Die Investitionsentscheidung wird daher oft Jahre vor Beginn der Baumaßnahmen getroffen. Förderprogramme können die Entscheidung nur dann wirksam beeinflussen, wenn sie bereits in dieser frühen Planungsphase verlässlich bekannt sind und Vertrauen auf deren spätere Verfügbarkeit besteht.

In diesem Zusammenhang ist die Bundes-Sanierungsförderung trotz ihres starken Engagements aufgrund der offensichtlichen Unsicherheit der längerfristigen Verfügbarkeit und starken Volatilität zu kritisieren (s. Kap. 1.2). Zwar wurde die Dotierung der Förderung statt der bisherigen Festlegung im ein- oder zweijährigen Budget durch Festlegung im Budgetrahmen des Bundes für 2026-2030 vorhersehbar fixiert. Noch besser, weil dauerhaft abgesichert, wäre aber die Zweckbindung einer Steuerkomponente. Dafür würde sich ein Teil der CO₂-Abgabe eignen, deren Aufkommen mittlerweile (2025) über € 1,5 Mrd. ausmacht.

Auch die Wohnbauförderung der Steiermark kämpft mit Problemen der Diskontinuität: Im März 2025 musste das Land einen Förderstopp bei zahlreichen Schienen der Wohnbauförderung verhängen. Die Nachfrage nach Förderungen war so hoch, dass die budgetierten Mittel nicht mehr ausreichten. Neue Anträge konnten nicht mehr angenommen werden. Mit dem „Steirischen Sanierungsbonus“ (s. Kap. 1.1.3) wurde versucht, einen Ausgleich für abgewiesene Anträge zu schaffen. Nachwehen des Förderstopps wirken dennoch weiter.

4.5 AUFWERTUNG DER SANIERUNG VOR DEM NEUBAU

Wenn das Leitprinzip „Bestandserhalt vor Neubau“ konsequent umgesetzt werden soll, muss sich dies auch in der Ausrichtung der Wohnbauförderung spiegeln. Fördermittel sollten noch mehr auf die Erhaltung und Sanierung bestehender Gebäude konzentriert werden, während der Neubau dort zurückhaltender gefördert wird, wo ausreichend nutzbarer Gebäudebestand vorhanden ist.

Positiv hervorzuheben ist die neue Förderung der Steiermark für den Erwerb sanierungsbedürftiger Eigenheime in Kombination mit einer thermischen Sanierung auf Grundlage eines Sanierungskonzepts (s. Kap. 1.1.3). Gerade in ländlichen Gemeinden stehen zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1960er- und 1970er-Jahren leer oder werden nur eingeschränkt genutzt. Die Kombination aus Ankauf und Sanierung schafft hier einen gezielten Anreiz, bestehende Gebäude wieder nutzbar zu machen und gleichzeitig den Druck auf neue Bauflächen zu verringern.

Förderungen sind aber nur ein Teil der Einflussmöglichkeiten. Wie stark Baurecht und Raumplanung die Sanierung begünstigen können, zeigt das Beispiel der NÖ Bauordnungsreform 2026. Durch dieses „Sanierungsvereinfachungsgesetz“ werden technische Anforderungen für Bestandsgebäude gelockert und bürokratische Hürden bei Aufstockungen oder Nutzungsänderungen gezielt abgebaut. Konkret entfällt bei Sanierungen die Pflicht, Altgebäude vollständig auf den aktuellen Stand der Technik nachzurüsten, während gleichzeitig flexiblere Regelungen bei Bauabständen und Gebäudehöhen die thermische Modernisierung sowie die Nachverdichtung erheblich erleichtern. Statt ausschließlich mit finanziellen Förderungen zu arbeiten, werden so regulatorische Barrieren beseitigt, und die Förderpolitik um ein wirkungsvolles ordnungspolitisches Instrument ergänzt.

Parallel dazu sollte die Raumordnung den Mut aufbringen, regional differenzierte Strategien zu verfolgen, die über die bloße Neubauvermeidung hinausgehen. In Regionen mit deutlichem Bevölkerungsrückgang und signifikanten Überkapazitäten darf der Fokus nicht länger auf der Ausweitung von Siedlungsflächen liegen. Vielmehr muss hier aktiv die Revitalisierung der Ortskerne vorangetrieben und in spezifischen Fällen sogar der Mut zum gezielten Rückbau aufgebracht werden. Anstatt durch Neubauanreize in Regionen mit Bevölkerungsrückgang weitere Infrastrukturkosten und Leerstände zu provozieren, sollte die Priorität konsequent auf der Aufwertung und gegebenenfalls der geordneten Reduktion des Bestands liegen.

Gleichzeitig sollte die Neubauförderung dort geschärft werden, wo tatsächlicher Bedarf besteht: Sie sollte sich konsequent auf urbane und semiurbane Zentren konzentrieren, da diese auch in der Steiermark das stärkste Bevölkerungswachstum verzeichnen (Schrenk & Märzendorfer-Chen, 2021; Amann & Oberhuber, 2023). In diesen Regionen, die durchaus mit Wohnungsknappheit zu kämpfen haben, behält die Neubauförderung gerade für die Schaffung von leistbarem Wohnraum ihre volle Berechtigung. So wird sichergestellt, dass soziale Anforderungen erfüllt werden, ohne die Zersiedelung im ländlichen Raum weiter voranzutreiben.

4.6 HAUSVERWALTUNGEN ALS MULTIPLIKATOREN

Hausverwaltungen nehmen bei der Umsetzung umfassender Sanierungen eine Schlüsselrolle ein. Zwar geht der erste Impuls in Wohnungseigentumsanlagen (WEG) häufig von besonders engagierten Eigentümerinnen und Eigentümern aus, während im gemeinnützigen Wohnungsbestand (WGG) oft positive Erfahrungen aus früheren Sanierungen, erfolgreiche Pilotprojekte oder aktuell verfügbare Förderprogramme den Anstoß geben. Die tatsächliche Entwicklung und professionelle Umsetzung eines Vorhabens hängen jedoch maßgeblich von der Hausverwaltung ab. Sie fungiert als zentrale Schnittstelle zwischen Bewohnerschaft, Planer:innen, ausführenden Unternehmen und Finanzierungspartnern und ist damit entscheidend für die Initiierung und Steuerung des gesamten Prozesses.

Darüber hinaus beeinflusst die Hausverwaltung wesentlich, welche Sanierungstiefe erreicht wird und wie kosteneffizient die Maßnahmen umgesetzt werden können (s. Kap. 3.1). Sie kennt den Gebäudezustand, identifiziert passende Förderungen und bewertet technische Handlungsoptionen. Besonders bei komplexen Entscheidungen – etwa der Wahl des Heizsystems oder der Abstimmung zwischen energetischem Standard und finanzieller Belastung – kommt ihrer Expertise große Bedeutung zu. Um diese Rolle weiter zu stärken, sollten praxisnahe Handreichungen für Hausverwaltungen entwickelt werden, die den Ablauf von Sanierungsprozessen systematisch unterstützen. Ein besonderer Schwerpunkt sollte dabei auf der Mieter:innenkommunikation und Partizipation, der Koordination der beteiligten Akteure sowie auf einem begleitenden Monitoring der Umsetzung und der erzielten Ergebnisse liegen (Kap. 3.3). Hausverwaltungen sollten zudem gezielt darin geschult werden, mit einzelnen Parteien umzugehen, die Sanierungsvorhaben skeptisch gegenüberstehen und den Prozess blockieren können. Dafür braucht es praktische Ansätze zur Information, Kommunikation und Überzeugungsarbeit.

Insbesondere im gemeinnützigen Wohnungsbestand ist dabei der richtige Zeitpunkt für die Einbindung der Bewohnerschaft zu beachten. Von der Hausverwaltung wird in der Regel erwartet, dass sie über fundiertes technisches und finanzielles Fachwissen verfügt und konkrete Lösungsansätze vorlegen kann. Die Bewohner:innen sollten daher möglichst frühzeitig mit einem nachvollziehbaren Sanierungsplan konfrontiert werden, der auch die maximal zu erwartenden finanziellen Auswirkungen auf die Be-

wohnerschaft abbildet. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Plan als Grundlage für eine freiwillige Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) dienen soll (siehe Kap. 2.2.3). Im WEG-Bereich könnte darüber hinaus geprüft werden, ob Eigentümergemeinschaften für die Verwaltung ihrer Gebäude verstärkt auf gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) zurückgreifen können, die über besondere Expertise in der Sanierungsplanung und -umsetzung verfügen (AEE Intec u.a., 2024).

4.7 VOM SANIERUNGSKONZEPT ZUM RENOVIERUNGSPASS

In mehreren Bundesländern sind Sanierungskonzepte für umfassende Renovierungen bereits verpflichtend und teilweise förderfähig (Amann u.a., 2024). Diese Konzepte dienen als strategischer Leitfaden, um die optimale Abfolge von Maßnahmen – insbesondere die Kopplung von Heizungstausch und thermischer Hüllenverbesserung – sicherzustellen. Dabei ist auch der auf EU-Ebene verankerte Grundsatz „Energy Efficiency First“ maßgeblich: Im Gebäudebereich soll der Energiebedarf zunächst durch Maßnahmen an der Gebäudehülle, insbesondere durch eine optimierte Dämmung, möglichst weit reduziert werden. Erst danach kann ein Heizungstausch seine energetische, wirtschaftliche und klimatische Wirkung optimal entfalten, da das neue Heizsystem auf einen geringeren Wärmebedarf dimensioniert werden kann.

In der Sanierungsförderung der Steiermark wurden 2026 Weichen gestellt, um für die Umsetzung einer optimalen ganzheitlichen Sanierung mehr Zeit zu haben. Dieser Schritt ist zu begrüßen, da der neue „Sanierungspass“ die bisherigen Programme in ein flexibles System bündelt (s. Kap. 1.1.3). Statt des starren Zwangs zur gleichzeitigen Umsetzung mehrerer Maßnahmen ermöglicht die Neuregelung einen verbindlichen, individuellen Sanierungsfahrplan. Hausbesitzer können ihr Gebäude dadurch schrittweise und bedarfsorientiert modernisieren, wobei bis zu vier thermische Einzelmaßnahmen innerhalb eines definierten Zeitraums förderbar sind.

Bei der Sanierung mehrgeschossiger Gebäude spielt die Qualität der Sanierungsplanung auch bei institutionellen Eigentümern eine entscheidende Rolle. Ein fundiertes Sanierungskonzept geht weit über die Erstellung eines Energieausweises hinaus. Zwar bildet dieser den energetischen Ist-Zustand sowie den simulationsbasierten Zielzustand nach Umsetzung geplanter Maßnahmen ab, er beschränkt sich jedoch auf die energetische Bewertung des Gebäudes. Ein Sanierungskonzept integriert darüber hinaus bautechnische, wirtschaftliche, rechtliche und architektonische Aspekte, entwickelt einen abgestimmten Sanierungsfahrplan und enthält einen Finanzierungsplan, der auch die Auswirkungen auf die künftigen Wohn- und Energiekosten der Bewohnerschaft berücksichtigt. Damit schafft er die Grundlage für technisch, wirtschaftlich und sozial tragfähige Sanierungsentscheidungen und unterstützt den Prozess der Partizipation und Zustimmung (s. Kap. 3.3).

Die nächste Stufe der Entwicklung sollte der Renovierungspass sein, wie er in der EU-Gebäuderichtlinie und der OIB-Richtlinie 6 beschrieben ist. Über die Beschreibung des Sanierungskonzepts hinaus zielt dieser auf die Erreichung des auch für Bestandsbauten vorgesehenen Nullemissions-Standards ab.

Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen vom Sanierungskonzept zum Renovierungspass ergeben sich folgende Handlungsoptionen:

- Standardisierung der Qualitätsanforderungen auf Landesebene: Um die Vergleichbarkeit und Wirksamkeit von Sanierungskonzepten in der Steiermark sicherzustellen, hat das Land 2026 Mindeststandards für deren Inhalte und Methodik definiert. Dies gewährleistet eine landesweit einheitliche

Planungsqualität und schafft für die Eigentümer eine verlässliche Prüf- und Entscheidungsgrundlage (s. Kap. 1.1.3).

- Integration von Überlegungen zur Kühlung: Angesichts steigender sommerlicher Überhitzung sollten Sanierungskonzepte verpflichtend Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz (z.B. außenliegende Beschattung, Begrünung) und zum Regenwassermanagement am Gebäude bewerten. Die Förderung dieser oft vernachlässigten, aber für die Lebensqualität der Bewohnerschaft entscheidenden Aspekte im Rahmen des Sanierungskonzepts würde die Zukunftsfähigkeit des Bestands deutlich erhöhen.
- Erweiterung der Förderfähigkeit: Notwendige Sicherheitsinvestitionen im Rahmen umfassender Sanierungen sollten in die Förderung integriert werden. Auch wenn diese Maßnahmen keine direkten thermisch-energetischen Effekte erzielen, sind sie für die technische Umsetzbarkeit und Sicherheit des Gesamtprojekts unverzichtbar.
- Instrument zur Bewohnerinformation und Prozessbegleitung: Im Bereich des WGG sind belastbare Sanierungskonzepte ein adäquates Mittel, um die notwendige Zustimmung der Bewohnerschaft (z.B. für eine freiwillige EVB-Erhöhung) zu erlangen. Hierfür sollte ein spezifischer Leitfaden für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) entwickelt werden, der definiert, welche Parameter vorauszurechnen sind und wie der Beteiligungsprozess optimal gestaltet werden kann (s. Kap. 3.3).

4.8 RECHTLICHE MAßNAHMEN

Im Regierungsprogramm der Bundesregierung 2025 „Jetzt das Richtige tun“ ist dem Themenfeld Wohnen breiter Raum gegeben. Ein großer Teil betrifft die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Dekarbonisierung des großvolumigen Wohnungsbestands.

Die Ausgestaltung des im Regierungsprogramm vorgesehenen „Bonus-Malus-Mechanismus“ ist derzeit offen. Dabei geht es vorrangig um das Bestandssegment des MRG-Vollanwendungsbereichs; das sind überwiegend Gründerzeitbauten (Bonus) bzw. vermietete Eigentumswohnungen der Nachkriegszeit (Malus). Die betroffenen Wohnungsbestände für den Bonus bzw. den Malus haben eine ähnliche Größenordnung. Einiges spricht bei Erreichung anspruchsvoller Sanierungsziele für die Möglichkeit des „Heraussanierens“ aus der Preisbildung des Richtwertgesetzes bzw. beim „Malus“ der Anwendung dieser Mietenregulierung, wenn nicht oder unzureichend saniert wird. Die Möglichkeit des „Heraussanierens“ aus der Preisbildung des Richtwertgesetzes wird vielfach als Schlüssel für die Dekarbonisierung des gründerzeitlichen Gebäudebestands aufgefasst. Mit der Maßnahme könnte das „Nutzer-Investor-Dilemma“ gelöst werden (s. Kap. 2.1.2).

Im MRG könnten folgende weiteren Reformmaßnahmen zu vermehrten Sanierungen beitragen: Dekarbonisierungsmaßnahmen könnten entgegen der bisherigen Praxis als Erhaltung gelten. Die Duldungspflichten könnten um Maßnahmen zur Zentralisierung und Dekarbonisierung von Heizung, Kühlung und Kochgas ergänzt werden. Dabei sollte Technologieoffenheit angestrebt werden. Gleichzeitig sollte sichergestellt werden, dass die Dekarbonisierung möglichst mit minimalinvasiven Eingriffen im Wohnungsinnen auskommt. Die soziale Verträglichkeit der Maßnahmen sollte durch den Nachweis der Angemessenheit der Wärmekosten nach Sanierung sichergestellt werden. Auch die Durchsetzung von Klimawandelanpassungsmaßnahmen sollte erleichtert werden. Dies wäre bei außenliegender Verschattung leicht umsetzbar, sehr viel schwieriger allerdings bei Klimaanlage. Zur leichteren Finanzierung von größeren Renovierungen könnte der Verteilungszeitraum für § 18 MRG Mieterhöhungen auf zwanzig Jahre verlängert werden. Mit der WEG-Novelle 2022 wurde eine verpflichtende Mindestrücklage eingeführt. Deren Höhe ist für zahlreiche Eigentumsbauten ausreichend, für viele mit hohem Sa-

nierungsbedarf jedoch nicht. Eine Anpassung der Mindestrücklage für Gebäude mit schlechter Energieeffizienzklasse könnte Sanierungen erleichtern. Ein großer Treiber wäre eine Regelung, dass bei mehrheitlichen Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft zur Zentralisierung und Dekarbonisierung des Heizungssystems der einzelne Eigentümer den Austausch seiner bisherigen fossil betriebenen wohnungsweisen Heizung und den Rückbau der Gasleitungsinfrastruktur im Haus zu dulden hat. Dabei müsste Verhältnismäßigkeit von Kosten und der Tiefe des Eingriffs sichergestellt werden. Bei Sanierungsmaßnahmen dieser Art müssten die gelindesten Mittel des Eingriffs gewählt werden. Jedenfalls müsste die Betretung der Wohnung zur Durchführung technisch unverzichtbarer Maßnahmen geduldet werden.

Die Möglichkeit zur Beschlussanfechtung bei Dekarbonisierungsmaßnahmen sollte eingeschränkt werden. Eine fehlende Deckung der Sanierungskosten in der Rücklage könnte als Grund für eine Beschlussanfechtung gestrichen werden. Um soziale Härtefälle zu vermeiden, könnte ein Widerspruchsrecht zustehen, sofern durch die Maßnahme die Wohnkosten (Refinanzierung der Maßnahme, Rücklage, Betriebskosten, Haushaltsenergie) einen zu definierenden Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens übersteigen. Denkbar wäre die Definition der „Wohnkostenüberbelastung“ gemäß EU-SILC (40%).

Bei Sanierungsmaßnahmen, deren Kosten durch die Rücklage nicht gedeckt sind, sind nach geltendem Recht nicht kooperationswillige Miteigentümer:innen nur schwer zur anteiligen Kostentragung verpflichtet. Eine Spaltung zwischen Sofortzahlung und Finanzierung ist schon heute faktisch und rechtlich zulässig. Gemeinschaftsdarlehen ermöglichen eine Finanzierung auch durch nicht kooperationswillige Miteigentümer:innen (s. Kap. 1.4.3).

Die Quorumregelungen im WEG wurden mit der Reform 2022 erleichtert. Einige für die Dekarbonisierung nötige Maßnahmen erfordern nach geltendem Recht weiterhin Einstimmigkeit, z.B. die Nutzung von Kellerabteilen für eine neue zentrale Heizungsanlage. Bei Maßnahmen dieser Art sollte die Entscheidung durch Gerichte/ Schlichtungsstellen ersetzt werden können. Es könnte im WEG ein Außerstreitverfahren analog § 37 MRG eingeführt werden.

Das im WGG definierte Regime des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB) ist effektiv. Mit Beiträgen von dzt. bis zu 2,41 €/m² Nutzfläche erlaubt es, die Gebäude dauerhaft instand zu halten. Allerdings wurden die (auch wohnungsinnenseitigen) Erhaltungspflichten im WGG stark ausgeweitet, sodass im GBV-Gesamtbestand die EVB-Töpfe mit ca. € 2,2 Mrd. im Minus sind. Auch belasteten die drei Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetze (MILG) die Ertragslage. Geschätzt die Hälfte der GBV-Bauten haben einen negativen EVB. Der überwiegende Teil der GBV-Bauten ist in einem thermisch ausreichenden Standard, doch ist der Anteil an fossil beheizten Wohnungen weiterhin sehr hoch. Mit einem negativen EVB ist eine Dekarbonisierung kaum machbar.

Unter mehreren möglichen Modellen scheint die fortgesetzte Erhöhung des EVB über das 30. Jahr hinaus zweckmäßig. Gem. § 14d Abs 2 WGG ist der EVB bei Gebäuden bis zum 5. Jahr mit dzt. 0,61 €/m² festgelegt (indexiert). Danach steigen sie um jährlich 12% des Ausgangswerts, um im 30. Jahr den Höchstwert von dzt. 2,41 €/m² zu erreichen. Angesichts notorisch leerer EVB-Töpfe ist eine besonders wichtige Finanzierungsquelle für Großsanierungen der Vorgriff auf zukünftige EVB-Einnahmen bis 20 Jahre. Denkbar wäre eine weitere jährliche Erhöhung des EVB über das 30. Jahr hinaus nach dem bestehenden Modell. Das wären dzt. jährlich ca. + 7 ¢/m² (indexiert), somit bei Gebäuden im 40. Jahr 3,14 €/m² (+ 0,73 €/m² gegenüber heute) bzw. im 50. Jahr 3,87 €/m² (1,46 €/m² gegenüber heute). Die Maßnahme käme insbesondere älteren GBV-Bauten mit erhöhtem Sanierungsbedarf zugute. Die zusätzlichen Mittel würden ausreichen, um auch anspruchsvolle Sanierungen durchzuführen. Der EVB

„pickt“ am Gebäude. Allfällige Überschüsse sind den Bewohner:innen rückzuerstatten. Die erhöhten EVBs würden typischerweise bei Gebäuden in der WGG-Grundmiete anfallen. Die Leistbarkeit der Wohnungen wäre damit kaum beeinträchtigt.

Großsanierungen erfordern häufig eine Erhöhung des EVBs. Bestehende Barrieren im Verfahren sollten beseitigt werden. Bei EVB-Erhöungsverfahren gem. § 14 Abs 2 WGG sind in der gerichtlichen Praxis vergangene EVB-Ausgaben unbefristet rückwirkend hinsichtlich ihrer sachlichen Begründung zu belegen. Wenn dies – auch in Einzelfällen – nicht gelingt, stoppt das Verfahren und das Vorhaben kann scheitern. Es könnte gesetzlich geregelt werden, dass dieser Nachweis analog zum Mieterhöhungsverfahren gem. § 18 MRG auf z.B. 10 Jahre rückwirkend zu erbringen ist.

Neben den angeführten wohnrechtlichen Reformen wären zwei weitere Maßnahmen vielversprechend: Die erste betrifft zivilrechtliche Regelungen bei der Überbauung von Grundgrenzen. Hochwertige Fassadensanierungen sind häufig nur bei Überschreiten der Baulinien, Abstandsflächen oder Grundgrenzen möglich. Bei Überschreiten der Baulinie zum öffentlichen Raum und Abstandsflächen sind die Bauordnungen der Länder angesprochen. Beim Überbauen von Grenzen zum Nachbarschaftsgrundstück ist Zivilrecht betroffen. Dies ist insbesondere bei der Dekarbonisierung von Gründerzeithäusern relevant, da die Isolierung von Feuermauern eine häufig unverzichtbare Maßnahme ist, um die anspruchsvollen Sanierungsziele zu erreichen. Denkbar wäre eine Neuregelung in Anlehnung an § 16a Berliner Nachbarrechtsgesetz: „(1) Der Eigentümer eines Grundstücks hat die Überbauung seines Grundstücks für Zwecke der Wärmedämmung zu dulden, wenn das zu dämmende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits besteht. (2) Im Falle des Wärmeschutzüberbaus ist der duldungsverpflichtete Nachbar berechtigt, die Beseitigung des Überbaus zu verlangen, wenn und soweit er selbst zulässigerweise an die Grenzwand anbauen will. (3) Der Begünstigte des Wärmeschutzüberbaus muss die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zustand erhalten. Er ist zur baulichen Unterhaltung der wärmegeprägten Grenzwand verpflichtet.“

Angesichts des Stellenwerts von funktionsfähigen klimarelevanten Registern (Energieausweisdatenbank, Heizungsdatenbank) und deren Integration ins Wohnungsregister (AGWR) zur Erreichung der Klimaziele und der enormen wirtschaftlichen Potentiale sollte die bestehende Energieausweisdatenbank (EADB) des Bundes ausgebaut werden. Ein solches Vorhaben war Teil des Entbürokratisierungspaket des Bundes von 12/2025 (BKA u.a., 2025). Folgende Vorgangsweise wäre denkbar: Ansatzpunkt ist die bestehende EADB bei der Statistik Austria, die entsprechend auszubauen und an das AGWR zu koppeln ist. Die Länder betreiben eigene EADBs, die allerdings nur Energieausweise der Baumaßnahmenstatistik umfassen. Es könnte gesetzlich eine zentrale harmonisierte Schnittstelle zur Systemintegration mit der Bundes-EADB vorgesehen werden. Zusätzlich sollte vorgesehen werden, dass Energieausweise aus Vermietung und Verpachtung sowie aus den im Bonus-Malus-Mechanismus vorgesehenen Renovierungspässen verpflichtend in eine Bundes-EADB hochzuladen sind. Damit wäre neben dem Neubau auch der Gebäudebestand erfasst. Weiters könnten die bestehenden Heizungsdatenbanken in die EADB integriert werden. Die Länder könnten eingeladen werden, freiwillig im Sinne der Verwaltungsökonomie auf die jeweils eigene Datenbank zu verzichten. Sie hätten – analog zur Baumaßnahmenstatistik, die ja auch über die Statistik Austria läuft – weitestgehenden Zugriff auf „ihre“ Daten, und noch viel mehr.

5 ANHANG

5.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Ausgaben der Wohnbauförderung Steiermark 2016-2025, Mio. €	11
Grafik 2:	Geförderte thermische und energetische Maßnahmen in der Steiermark	12
Tabelle 3:	Sanierungsförderungen in der Steiermark, Fallzahlen und Ausgaben 2025	12
Tabelle 4:	Übersicht von Nutzen und Kostentragung bei größeren Renovierungen im MRG	21

5.2 LITERATUR

Alle einschlägigen Rechtsmaterien in geltender Fassung.

- AEE Intec u.a. (2024): ReBuildStock. Portfolio-Management zur Dekarbonisierung großer Wohnungsbestände (Wien: BMK)
- AIT (=Austrian Institute of Technology) (2022): CO² Einsparungspotenziale im Gebäudebereich (Wien: AIT).
- AK Wien (2023): Mietwohnungen. 10. Überarbeitete Druckauflage, Jänner 2023 (Wien: AK Wien).
- Amann, W. (2022): Wie schaffen wir die Dekarbonisierung unserer Gebäude bis 2040? in: BauZ! Wiener Kongress für zukunftsfähiges Bauen am 11./12.5.2022. Tagungsband. IBO-Verlag.
- Amann, W. & Oberhuber, A. (2023): Wohnungspolitische Perspektiven für die Steiermark (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Steiermark, Abteilung 15, Energie, Wohnbau, Technik).
- Amann, W. & Weiss, T. (2024): Sozialverträgliche Finanzierung energetischer Sanierungen. Die Finanzierung der Dekarbonisierung. In: a3Bau, Ausgabe 11-12/2024.
- Amann, W.; Mundt, A. & Oberhuber, A. (2024): Herausforderungen und Ziele im Wohnbau aus Arbeitnehmer:inne-Sicht (Wien: iibw, im Auftrag der Arbeiterkammern Steiermark und Niederösterreich).
- Amann, W. & Struber, C. (Hg.) (2025): Österreichisches Wohnhandbuch 2025 (Wien: Linde-Verlag).
- Amann, W., Mundt, A., Pech, M., Scherz, B., Sommer, A. (2026): Wohnungsgemeinnützigkeit als Perspektive für Kommunalwohnungen. In: Amann/Stickler/Pernsteiner: Österreichisches Wohnhandbuch 2026 (Linde-Verlag).
- Amann, W., Stickler, I., Pernsteiner, H. (Hrsg., 2026): Österreichisches Wohnhandbuch 2026 – Wem gehören die Gemeinnützigen Bauvereinigungen (Wien: Linde-Verlag).
- Arbter, K.; Handler, M.; Purker, E. u.a. (2005): Das Handbuch Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Zukunft gemeinsam gestalten. Hrsg: Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT), Wien: Lebensministerium & ÖGUT.
- BKA, BMEIA, BMIMI & BWET (2025): Vortrag an den Ministerrat. Bürokratie abbauen, Wirtschaft ankurbeln. Online: https://www.bundeskanzleramt.gv.at/dam/jcr:6bdd5063-129f-435f-b49d-c6eb0adabebe/33_13_mrv.pdf [22.9.2026]
- BMF (2026): Klima-Sozialplan. Ausarbeitung des österreichischen Klima-Sozialplans (KSP). Online: <https://www.bmf.gv.at/themen/klimapolitik/klima-sozialplan.html> [24.8.2026].
- BMK (2024a): Integrierter nationaler Energie- und Klimaplan für Österreich (NEKP). Periode 2021-2030. Stand 20.8.2024 (Wien: BMK).
- BMK (2024b): Maßnahmen im Gebäudesektor 2009-2023. Bericht des Bundes und der Länder nach Artikel 16 der Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen (Wien, BMK).
- Böhm, H. (2003): Das Richtwertzinssystem. Juristische Analyse und Bewertung (Studie im Auftrag der AK Wien).
- Budgetdienst des österreichischen Parlaments (2025): Budgetanalyse 2024 – Untergliederung 16 Öffentliche Abgaben. Online <https://www.parlament.gv.at/dokument/budgetdienst/untergliederungsanalysen/BD-UG-16-Oeffentliche-Abgaben-Budget-2024.pdf> [29.6.2026].
- Energieinstitut Vorarlberg, AEE INTEC, IIBW (2024): ReBuildStock. Portfolio-Management zur Dekarbonisierung großer Wohnungsbestände (gefördert durch die FFG, FFG-Nr. 901778).
- GBV (2026): Wohnwirtschaftliche Werte. Online: https://www.gbv.at/Extras/Wohnwirtschaftliche_Werte/ [25.6.2026].
- Georgiou, L. (2002): Impact and Additionality of Innovation Policy. In: Innovation Policy in a Knowledge-Based Economy, 57–88
- Grazer Kontrollamt (2026): Kontrollbericht 06/2026: Der Eigenbetrieb Wohnen Graz (Graz: Grazer Kontrollamt).
- Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2020): Dekarbonisierung des Gebäudesektors im gemeinnützigen Wohnungsbestand. In: OIB aktuell 2/2020, S. 26-29.
- Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2026): Die Verwendung des Eigenkapitals gemeinnütziger Bauvereinigungen. In: Amann/Stickler/Pernsteiner (Hrsg., 2026): Österreichisches Wohnhandbuch 2026 (Wien: Linde-Verlag).
- Habringer, M. & Stoik, C. (2022): Ein begleiteter Nachverdichtungsprozess: Die beteiligten Akteur_innen und ihre Handlungslogiken. In: soziales_kapital, 26/2022, 109-25.

- Haumer-Mörzinger, J. (2021): Ist das Überbauen der Grenze des Nachbargrundes zulässig? Cerha Hempel Rechtsanwälte GmbH [<https://www.rechtambau.at/ist-das-ueerbauen-der-grenze-des-nachbargrundes-zula-essig/>].
- Hausmann, E. & Vonkilch, A. (2021): Österreichisches Wohnrecht – MRG. Kommentar. 4. Auflage (Wien: Verlag Österreich).
- Hüttler, W. & Strümpel, L. (2024): Contracting in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft - Update 2024 (Wien, im Auftrag BMAW).
- Hüttler, W., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., Kössl, G. (2023): Dekarbonisierung im gemeinnützigen Wohnungsbestand. In: Amann/Struber (Hrsg.): Österreichisches Wohnhandbuch 2023 (Linde-Verlag).
- IBR&I (Institute of Building Research & Innovation) (2020): Bestandsgebäude gasfrei machen; Untersuchung der technischen Möglichkeiten Bestandsgebäude gasfrei machen (Wien: im Auftrag der MA20 Energieplanung Wien).
- IBR&I, eNu, IIBW & Die Umweltberatung (2023): DeClear – Decarbonisierung lindert Energiearmut (Wien: KLIEN, im Auftrag des Lima- und Energiefonds).
- IIBW & e7 (2023): Bewertung der Bauteilaktivierung als Option für Flexibilität im Strommarkt (Wien: IIBW im Auftrag des BMK, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie).
- IIBW & Umweltbundesamt (2020): Definition und Messung der thermisch-energetischen Sanierungsrate in Österreich (Wien: IIBW, im Auftrag der Verbände Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie, Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050, WKO – Fachverband Steine und Keramische Industrie, Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller).
- IIBW & Umweltbundesamt (2021): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich (Wien: IIBW, im Auftrag der Verbände GDI 2050, WKO-Fachverband der Stein- und keramischen Industrie, ZIB).
- IIBW & Umweltbundesamt (2023): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich 2023 (Wien: IIBW, im Auftrag der Verbände GDI 2050, WKO-Fachverband der Stein- und keramischen Industrie, ZIB).
- IIBW & Umweltbundesamt (2026): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich 2025 (Wien: IIBW, im Auftrag der Verbände GDI 2050, WKO-Fachverband der Stein- und keramischen Industrie, ZIB).
- IIBW (2010a-2025a): Berichtstandard Wohnbauförderung (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien).
- IIBW (2011b-2025b): Wohnbauförderung in Österreich 2010-2022 (Wien: IIBW in Kooperation mit dem Fachverband Steine Keramik).
- IIBW (2019c): Wohnungsmärkte und öffentliche Verkehrsinfrastruktur in der Steiermark (Wien: IIBW, im Auftrag der Arbeiterkammer Steiermark).
- IIBW (2020c): Impact Assessment von Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors (Wien: IIBW, im Auftrag des BMK).
- IIBW (2023): Hebel zur Forcierung der Eigenheimsanierung (Wien: IIBW, in Kooperation mit der ARGE Bauge-werbe NÖ, gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung, F-2291).
- IIBW/e7 (2023): Modelle zur Unterstützung von Investitionen für den Heizungstausch im mehrgeschossigen Wohnbau für einkommensschwache Haushalte. Studie in Kooperation mit e7 Energie Markt Analyse GmbH (Wien: im Auftrag des BMK) [[Link](#)].
- IIBW (2024): FAG-Zukunftsfonds und Wohnbaupaket des Bundes 2024 (Wien: IIBW).
- IIBW (2026a): Renvelope-Sanierungen in Österreich (Wien: IIBW und www.renvelope.at)
- Wien-Süd, IIBW, sima (2026): Sanierung und Dekarbonisierung von 1990er-Jahre-Wohnbauten in Niederösterreich. Vom Pilotprojekt zur Skalierung (Wien: Wien-Süd, gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung, F-2300).
- IIBW (2026b): Klagenfurt Wohnen und die Gemeinnützigkeit (Wien: IIBW, im Auftrag der Immobilien Verwaltung Klagenfurt GmbH).
- IIBW (2022): Mietzinsbildung bei Wiener Gründerzeithäusern. Expertise für eine Beschwerde vor dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte (Wien: IIBW, im Auftrag des Vereins zur Revitalisierung und architektonischen Aufwertung der Wiener Gründerzeithäuser).
- Kössl, G. & Turnbull, D. (2025): Continuities and Discontinuities in Financing Affordable Housing in Austria between 1990 and 2023. In: Critical Housing Analysis, Vol. 12 (2), 152-66.
- Kössl, G. (2022): The system of limited-profit housing in Austria: cost-rents, revolving funds, and economic impacts. CIREC Working Paper, No. 2022/04.
- Kössl, G. (2023): Der österreichische Mietwohnungsmarkt. Bestände, Mieten und Preisentwicklung 2009-2022 (Wien: GBV).
- Kössl, G. (2024): Wohnbauförderung in Österreich. Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung und internationaler Vergleich 1996-2022 (Wien: GBV).
- Kothbauer, C. (2014): Richtwertmietzins. In: Etzersdorfer, I. & Vonkilch, A. (2014): Festschrift Helmut Würth (Manz).
- Kranzl, L., Müller, A., Büchele, R. (2018): Wärmeszukunft 2050: Anforderungen an die Gebäudesanierung (Wien: TU EEG, im Auftrag von Gebäudehülle + Dämmstoffindustrie 2050).
- Krapp, M.; Vaché, M.; Egner, B.; Schulze, K. & Thomas, S. (2022): Housing policies in the European Union. Studie des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH, IWU, Darmstadt und des Instituts für Politikwissenschaft der Technischen Universität Darmstadt im Auftrag des Deutschen Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Berlin: BBSR).
- Land Oberösterreich (2019-2025): Wohnbaubilanz (Linz: Land Oberösterreich).
- Land Steiermark (2018-2025a): Förderungsbericht. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).

- Land Steiermark (2025b): Landesregierung präsentiert Entwurf für das Budget 2026. Pressekommunikation 16.10.2025. Online: <https://www.kommunikation.steiermark.at/cms/beitrag/12996760/374565/> [23.6.2026].
- Land Steiermark (2026): Präsentation Wohnbaulandesrätin Simone Schmiedtbauer am 27.3.2026. Pressekommunikation. Online: <https://www.kommunikation.steiermark.at/cms/beitrag/13012110/2861976/> [23.6.2026].
- Nieboer, N.; Gruis, V.; Tsenkova, S. & van Hal, A. (Hg.) (2012): *Energy Efficiency in Housing Management* (London & New York: Routledge).
- Niederhuber & Partner (2025): *Raus aus Gas. Rechtsgutachten zur Verrechnung von Wärme- und Kälteversor*
- Oberhuber, A. (2024): *Drei rechtliche Stellungnahmen zur Dekarbonisierung gemeinnütziger Wohnbauten*. In: Amann/Struber (Hrsg.) (2024): *Österreichisches Wohnhandbuch* (Wien: Linde-Verlag).
- Ochs, F., Siegele, D., Jähmig, D., Rohringer, C., Calabrese, T., Pfluger, R., Fink, C. (2020): *Sanierung von Mehrfamilienhäusern mit kleinen Wohnungen – Kostengünstige technische Lösungsansätze für Lüftung, Heizung und Warmwasser (SalüH!)* (Wien: BMK, Stadt der Zukunft. *Berichte aus Energie- und Umweltforschung* 5/2020).
- OECD (2006): *Government R&D Funding and Company Behaviour: Measuring Behavioural Additionality* (Paris: OECD Publishing).
- OECD (2020): *Social housing: A key part of past and future housing policy*. *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs* (Paris: OECD).
- OECD (2024): *Measuring Industrial Subsidies* (Paris: OECD Publishing).
- OeNB (2026): Immobilien Dashboard. Online: https://oenb.shinyapps.io/wohnimmobilien_dashboard/ [22.8.2026].
- ÖGUT/IIBW/Energieberatungen NÖ, T, ST (2014): *Zukunft Wohnbauförderung - Energiepolitische Effektivität der Wohnbauförderung und Energieberatung steigern (WoZuBau)* (Wien: ÖGUT, mit Förderung des österreichischen Klima- und Energiefonds).
- OIB (2020): *Langfristige Renovierungsstrategie der Länder, gemäß EU RL 2010/31/EU* (Wien: Österreichisches Institut für Bautechnik OIB-330.6-022/19-093).
- Parlamentsdirektion (2024): *Konjunkturpaket für den Wohnbau. Analyse*. Online: <https://www.parlament.gv.at/fachinfos/budgetdienst/Konjunkturpaket-fuer-den-Wohnbau> [22.3.2024].
- Pesek, R. (2025): *Grundstücksüberschreitende Wärmedämmung*. In: *Recht & Service*. OIZ, Hg. Fachgruppe Wien der Immobilien und Vermögenstreuhänder.
- Pichlmair, M. (2013): *Miete, Lage, Preisdiktat. Strukturelle Effekte der Lageregulierung*. In: Pichlmair, M.: *Miete, Lage, Preisdiktat* (Verlag Peter Lang).
- Reinfandt, N. & Brugger, H. (2023): *Profiling and nudging energy consumers to heat efficiently*. *Policy Brief*. EU Horizon 2020 Project.
- Rutten, S. (2021): *LT-Ready. Affordable renovation concepts that enable low-temperature heating and provide thermal comfort* (TU Delft) [file:///C:/IIBW/Literatur/Int/Int%20EE_Ecology/2021%20Thesis_SaskiaRutten_4605586%20lt-ready.pdf].
- Schrenk, W. & Märzendorfer-Chen, E. (2021): *Aktualisierung des Wohnbedarfes 2025 Steiermark*. Endbericht (Graz: Steiermärkische Landesregierung, im Auftrag der Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik).
- Statistik Austria (2021): *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 (2025a): *Wohnen 2024. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC* (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2025b): *Wohnen 2024. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Tabellenband* (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2026a): *Wohnen 2025. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik* (Wien: Statistik Austria).
- steiermark.biz (2026): *Sanierungspass Steiermark ab Juni 2026*. Online: <https://steiermark.biz/sanierungspass-steiermark-2026-foerderung-thermische-sanierung/> [23.6.2026].
- Suscek-Berger, J. & Ornetzeder, M. (2006): *Kooperative Sanierung. Modelle zur Einbeziehung von BewohnerInnen bei nachhaltigen Gebäudesanierungen*. *Berichte aus Energie- und Umweltforschung*, 54/2006. Wien: BMVIT.
- Tappeiner, G.; Walch, K.; Koblmüller, M.; u.a. (2004): *Sanierung Pro! Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnbau*. *Berichte aus Energie- und Umweltforschung*, 4/2004. Wien: BMVIT.
- Umweltbundesamt (2008-2025a): *Klimaschutzberichte 2008-2025* (Wien: UBA).
- Ventruba E. (2023): *Lebst du noch oder wohnst du schon? Wohnkoordinationen als Maßnahmen zur Förderung sozialer Nachhaltigkeit in Quartieren*. Masterarbeit Universität Innsbruck, Fakultät für Geo- und Atmosphärenwissenschaften.
- vhw (=Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. Deutschland) (Hg.) (2025): *Einfamilienhaus: Quo vadis? Kommunale Perspektiven auf die Transformation des EFH-Bestandes*. *Vhw Schriftenreihe Nr. 52* (Berlin: vhw).
- Wimmer, F. & Holzer, P. (2020): *Gebäudebestand gasfrei machen. Untersuchung der technischen Möglichkeiten, Bestandsgebäude gasfrei zu machen* (Wien: IBRI & Stadt Wien, im Auftrag der Energieplanung der Stadt
- Wohnfonds Wien (2025): *Tätigkeitsbericht 2025* (Wien: Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung) [[Link](#)].