



**RENOINVEST**  
sustainable renovation of buildings

# Innovative Finanzierung für nachhaltige Sanierung

Renowave.at  
Christina Böckl  
Date: 01.07.2025



Co-funded by  
the European Union

- Vorstellung EU-Life Projekt Renoinvest
- Fallstudie Meidlinger L – Demo
- Erkenntnisse
- Auszug möglicher (Finanzierungs-)Lösungen



# PROJEKTECKDATEN

- **Projektlaufzeit:**  
10/2023 – 03/2026
- **Fördergeber:**  
EU-LIFE-CET22
- **Partnerländer:**  
Ungarn, Slowenien



# Zielsetzung: BESTAND+FINANZIERUNG

Bewertung der nationalen Rahmenbedingungen



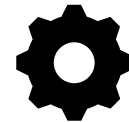
Identifikation von Hemmnissen und Barrieren (Arbeitsgruppen)



Lösungsfindung in nationale Roundtables



Best Practice Handbuch und 2 reale Fallstudien



**NATIONALE AKTIONSPLÄNE** mit konkreten Vorschlägen für Politik und Wirtschaft



## RENOINVEST

- Adressiert den **privaten** Wohnbausektor & den **öffentlichen Sektor**.
- Führt einen breiten **Stakeholderdialog** in Form von nationalen runden Tischen und offenen Arbeitsgruppen.
- Ermöglicht den **länderübergreifenden Austausch** und Vernetzung durch internationale Roundtables.
- Erarbeitet konkrete Vorschläge die **Rahmenbedingungen für private und öffentliche Investitionen zu verbessern** (Aktionspläne & Politikvorschläge).



Co-funded by the European Union

# SWOT-Analyse für den öffentlichen Sektor



**RENOINVEST**

## STÄRKEN

- Attraktive Programme (Klimaaktiv, Österreichs Klimaschutzinitiative, stimmt mit den Bemühungen zur Gebäuderenovierung überein, Mission 100 Städte, Pionierstädte).
- Umfassende Förderprogramme für energetische Renovierungen in öffentlichen Gebäuden.
- Nutzung von EU-Finanzierungsströmen wie den Europäischen Struktur- und Investitionsfonds (ESIF), den Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSI). Energieeffizienzverpflichtungen.
- Energiedienstleistungsverträge zur Finanzierung energetischer Renovierungen in öffentlichen Gebäuden.
- One-Stop-Shops, um den Prozess der energetischen Renovierungen in öffentlichen Gebäuden zu vereinfachen.

## SCHWÄCHEN

- Neun österreichische Bundesländer sind an der Umsetzung der Energieeffizienzziele im EeFG beteiligt: als wichtige öffentliche Behörden, da sie viele rechtliche Kompetenzen in Bezug auf die Energieeffizienzpolitik haben.
- Erfahrungen mit EU-Finanzierungen, aber da genügend nationale Mittel vorhanden sind, nutzen wir weniger EU-Gelder – spezielle ELENA-Projekte der Europäischen Investitionsbank (EIB) – eher Bankkredite.
- Gemeinden haben Schwierigkeiten, Kredite aufzunehmen.
- **Die mehrjährige Budgetplanung (die für Kredite oder ESCOs erforderlich ist) ist für Gemeinden aufgrund der politischen Situation eingeschränkt.**
- Der öffentliche Sektor in Österreich könnte eine aktivere Rolle als Investor übernehmen, um die Erneuerung und Entwicklung kritischer Infrastrukturen voranzutreiben, wodurch privates Kapital angezogen und der Einfluss gewinnorientierter Investoren begrenzt würde.
- **Es gibt einen erheblichen Mangel an Daten über den technischen Zustand und die Energieeffizienz von Nichtwohngebäuden in Österreich.**
- Gemeinden fehlt es in der Regel an Personal und entsprechender Expertise, personellen und finanziellen Ressourcen, die für die technische, rechtliche und finanzielle Vorbereitung und Verwaltung solcher komplexen Projekte erforderlich sind.

## CHANCEN

- Die Bauindustrie in Österreich muss ihr Produktionsvolumen um etwa zwei Drittel erhöhen, um die Nachfrage nach umfassenden Renovierungen zu decken. Dies erfordert die Bewältigung von Kapazitätsengpässen und die Sicherstellung ausreichender Fachkräfte.
- Die EU-Taxonomie fördert ökologische Baumaterialien – sie sind ein wichtiger Aspekt bei der Sanierung von Gebäuden.
- **Die Produktion von Fertigteilen spezialisiert sich auf vorgefertigte Keller und Beton- oder Holzelemente, industrialisierte Renovierung.**
- Erhöhung der Beteiligung des privaten Sektors an energetischen Renovierungen in öffentlichen Gebäuden.
- Der Bund übernimmt die Haftung für ESCO-Modelle.
- **Gründung von Energiegemeinschaften.**
- Bündelung von Projekten zur Teilnahme an ELENA- und Smart-Cities-Programmen.
- Erhöhung der Demonstrationsprojekte durch FFG-Förderprogramme.
- **Steigerung des öffentlichen Bewusstseins für die Vorteile energetischer Renovierungen und die verfügbaren Finanzierungsmöglichkeiten durch Bereitstellung von mehr Informationen und Bildung zu energieeffizienten Upgrades.**
- **Erhöhung des Einsatzes erneuerbarer Energiequellen in öffentlichen Gebäuden.**
- Langfristige Finanzierungsplanung und gestaffelte Finanzierung.
- Motivation der Bevölkerung zur Mithilfe.

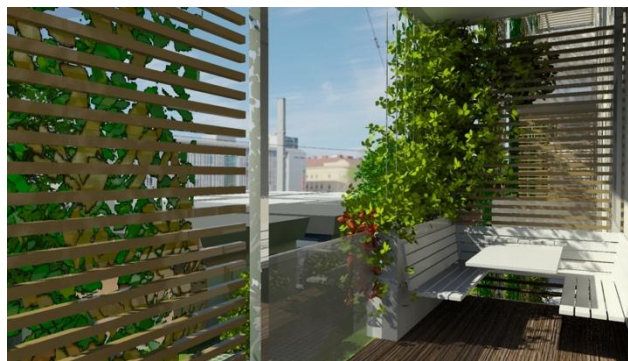
## RISIKEN / HEMMNISSE

- **Verfügbare Mittel für energetische Renovierungen in öffentlichen Gebäuden könnten nicht ausreichen.**
- Die Bauindustrie in Österreich könnte mit Kapazitätsengpässen konfrontiert sein.
- **Komplexe Planungsverfahren und fehlende klare Richtlinien.**
- **Bedarf an spezialisierter Expertise in den Gemeinden.**
- Mangel an Wissen und Schulung verschiedener Akteure im Energiebereich, einschließlich Entscheidungsträgern, Anbietern von Renovierungslösungen, Anbietern von Energielösungen, Kunden und Begünstigten, Finanzintermediären und anderen Vermittlern.
- Fehlende Haftung der Bundesregierung in Bezug auf Geschäftsmodelle für ESCO.
- **Öffentliches Beschaffungssystem, bei dem das Prinzip des niedrigsten Bieters und nicht des besten Bieters vorherrscht.**
- Risiko der Nichteinhaltung von EU- und nationalen Vorschriften.
- Mangelnde Synchronisation zwischen nationalen und lokalen Regierungen, Mangel an finanziellen und personellen Ressourcen, mangelnde Ambition der Gemeinden und Schwierigkeiten im Umgang mit Wohnungseigentümergeinschaften und heterogenen Stadtteilen mit erheblichen Unterschieden im Standard und Alter der Gebäude.
- **Verpflichtungen zur Einhaltung zahlreicher Bauvorschriften auch für andere Aspekte als die Energie, wenn Gebäude renoviert werden, oder**
- **Vorschriften zum Schutz des Kulturerbes.**
- Mangel an finanziellen Anreizen, komplexe Regeln zur Erlangung von Fördermitteln für Renovierungsarbeiten.
- Gemeinden haben möglicherweise nicht genügend Geld, um das Ausmaß der Renovierungen zu unterstützen.
- Die Bauindustrie in Österreich könnte mit Kapazitätsengpässen bei der Bewältigung der erhöhten Nachfrage nach energetischen Renovierungen in öffentlichen Gebäuden konfrontiert sein.

- Mix aus Förderung, Eigenmittel und privaten Investitionen notwendig, aber komplex
- Komplexe und zersplitterte Förderlandschaft (vor allem für Projekte, die auch Mobilität, Frei- und Sozialraum beinhalten)
- Fehlendes Knowhow in den Gemeinden und Städten über alternative Finanzierungsmodelle und EU-Taxonomie
- Interkommunale Projekte sind NOCH die Ausnahme
- EED III kann auch eine Chance sein - Ermöglichung langfristiger Planung und Projektbündelung durch Gebäudeinventar
- Bürgerbeteiligung bei EE-Projekten (Energiegemeinschaften, Bürgerenergiegemeinschaften) bereits gut aufgestellt und gute Unterstützung
- Bürgerbeteiligung bei Stadt- und Ortskernentwicklung sowie Quartiers- und Siedlungsprojekten ausbaufähig

# Fallstudie - MEIDLINGER L - Demo

- Projektzeitraum: 2024 – 2027; Fördergeber: FFG – TIKS23
- 1120, Rosaliagasse 1, 3, 5, 7 | vorher – nachher



## Projektkoordinator

GrünStattGrau Forschungs- und Innovations-GmbH

## Projektpartner

BLUESAVE Consulting GmbH

RENOWAVE.AT eG

EIGENSINN - Veränderung RAUM geben e.U.

Universität für Bodenkultur Wien

INGENIEURBÜRO ROBERT ZÖCHLING e.U.

tbw research GesmbH

Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG

Moor Dieter Johann Dipl.-Ing.

Schöberl & Pöll GmbH

RATAPLAN - Architektur ZT GmbH

Raunicher + Partner Bauingenieure ZT-GmbH



Co-funded by  
the European Union

# Fallstudie MEIDLINGER L - Demo

## Projektbeschreibung – Meidlinger L DEMO

- Klimaanpassung & Energiewende im urbanen Bestand
- Einsatz des modularen Rankregals MEIDLINGER L
- Kostengünstige Fassadenbegrünung bei WEGs
- Kombination mit Sanierung, PV & Wassermanagement
- Aktive Einbindung der Eigentümergemeinschaften
- Mehrwert für Bewohner:innen, Stadt & Wirtschaft
- Übertragbar auf andere Städte durch Pilotprojekte



# Mögliche (Finanzierungs-)lösungen

- Förderungen als Hebel für Investitionen und Finanzierung
- Aufbau von gemeinsamem Knowhow zu Finanzierung und Förderung in Gemeinden
- Energiedienstleistungsverträge
- Bürgerbeteiligung und kooperative Projekte
- Interkommunale Projekte, gemeinsame Beschaffung
- Green Loans & Green Bonds
- EU-Mittel (EIB, EUInvest) für Großprojekte/Projektbündelung

## Mögliche Förderungen:

- KPC – Umweltförderung (Flächenrecycling, thermische Sanierung, Energieeffizienz)
- KLIEN – Mustersanierung
- Landesförderungen (WBF, EFRE – Schwerpunkt Regionalentwicklung, etc.)
- Innovationsförderungen (FFG, EU-LIFE, Horizon Europe – New European Bauhaus)

## Steiermark:

- Amt der Landesregierung Abteilung A17 – Landesentwicklung unterstützt bei Förderanträgen und Förderkumulierung (Homepage: [Landesentwicklung Steiermark - Landesentwicklung - Land Steiermark](#))

## KnowHow:

- Wissen und Erfahrungen anderer Gemeinden nutzen
- Gemeinsames Wissen in der Region aufbauen – Netzwerk Gemeinden, Banken, Energieberater:innen, Planner:innen, Bauwirtschaft (One-Stop-Shop)
- Energieberatung Land Steiermark
- Vorausschauende Planung – schrittweise Umsetzung für verschiedene Förderungen / Fördermix
- Innovative Projekte – Renowave.at kann hier unterstützen (Fördersuche, Partner vernetzen, Anträge schreiben, Projektmanagement)

## 1) Energieeinspar-Contracting (Einspar-Contracting)

Energiedienstleister (Contractor) plant, finanziert und setzt Maßnahmen zur Energieeinsparung um. Die Gemeinde/Wohnbauträger zahlt die Investition über die tatsächlich erzielten Einsparungen zurück.

VORTEILE	NACHTEILE
<b>Keine Vorfinanzierung nötig:</b> Der Contractor übernimmt die Investitionskosten.	<b>Komplexe Vertragsgestaltung:</b> Langfristige Verträge mit detaillierten Leistungskennzahlen.
<b>Garantierte Einsparung:</b> Der Contractor trägt das wirtschaftliche Risiko, wenn die Einsparziele nicht erreicht werden.	<b>Monitoring-Aufwand:</b> Einsparungen müssen regelmäßig gemessen und verifiziert werden. (Für EED III – Nachweis aber günstig)
<b>Technisches Know-how:</b> Gemeinden profitieren von Expertise in Planung, Umsetzung und Monitoring.	<b>Begrenzte Flexibilität:</b> Änderungen am Gebäude oder Nutzung können den Vertrag beeinflussen.
<b>Motivation zur Effizienz:</b> Der Contractor hat ein Interesse an maximaler Einsparung.	<b>Nicht für alle Gebäude geeignet:</b> Besonders wirtschaftlich bei hohem Energieverbrauch.



## 2) Anlagen-Contracting (Betreiber-Contracting)

Ein Contractor plant, errichtet, finanziert und betreibt eine Energieanlage (z. B. Heizung, PV-Anlage). Die Gemeinde zahlt ein regelmäßiges Nutzungsentgelt.

VORTEILE	NACHTEILE
<b>Technische Entlastung:</b> Planung, Betrieb, Wartung und Instandhaltung liegen beim Contractor.	<b>Langfristige Bindung:</b> Verträge laufen oft über 10–20 Jahre.
<b>Kalkulierbare Kosten:</b> Fixe Entgelte über die Vertragslaufzeit.	<b>Weniger Einsparanreiz:</b> Fokus liegt auf Betriebssicherheit, nicht auf maximaler Effizienz.
<b>Schnelle Umsetzung:</b> Besonders geeignet für den Ersatz veralteter Anlagen.	<b>Abhängigkeit vom Contractor:</b> Technische und wirtschaftliche Abhängigkeit über lange Zeit.
<b>Langfristige Versorgungssicherheit:</b> Vertraglich gesicherte Energieversorgung.	<b>Vergaberechtliche Komplexität:</b> Ausschreibungspflicht bei größeren Projekten.

# Kooperative Multifunktionshäuser

## Was ist das?

Ein kooperatives Multifunktionshaus ist ein gemeinschaftlich genutztes Gebäude, das mehrere öffentliche, soziale und wirtschaftliche Funktionen unter einem Dach vereint – z. B. Wohnen, Nahversorgung, Kinderbetreuung, Kultur, Co-Working und Energieversorgung.

## Ziele:

- **Stärkung der Ortskerne** und Vermeidung von Leerstand
- **Effiziente Nutzung öffentlicher Mittel** durch Synergien
- **Förderung von Teilhabe und Daseinsvorsorge**
- **Klimafreundliche Sanierung oder Neubau** mit gemeinsamer Infrastruktur

## Merkmale:

- Trägerschaft durch **Gemeinde, Genossenschaft oder Verein**
- **Nutzer:innenbeteiligung** bei Planung und Betrieb
- Kombination aus **öffentlichen, privaten und gemeinnützigen Nutzungen**
- Finanzierung durch **Förderungen, Bürgerbeteiligung, Contracting**

## Beispielhafte Nutzungen:

- Arztpraxis,
- Nahversorger,
- Bibliothek,
- Jugendtreff,
- Seniorenwohnen,
- Photovoltaik-Anlage,
- E-Carsharing



# Kooperative Multifunktionshäuser



**RENOINVEST**  
sustainable renovation of buildings

## Auf einen Blick

<b>Projektname:</b>	Central Wohnen
<b>Standort:</b>	Irdning-Donnersbachtal, Liezen
<b>Gemeindegröße:</b>	4.202 EW
<b>Eröffnungsjahr:</b>	2020
<b>Organisationsform:</b>	Eigentümergeinschaft
<b>Finanzierung:</b>	Privatkapital, Sanierungsförderung Land Steiermark, Landesdarlehen
<b>Nutzungen:</b>	Bäckerei, Trafik, Wohnungen mit Dachterrasse und Innenhof, Ferienwohnung
<b>Besonderheiten:</b>	außen historisch – innen modern, Privatpersonen bilden zusammen mit einer Architektur- firma eine Projektentwicklungsgemeinschaft

Steiermark

etabliert

1.200 m<sup>2</sup>

Broschüre mit 15 Good-Practice Beispielen aus AT und DE:  
<https://www.bmluk.gv.at/service/publikationen/regionen-raumentwicklung/kooperative-multifunktionshaeuser-goodpracticebeispiele.html>



Co-funded by  
the European Union



 **RENOWAVE.AT**

Die interkommunale Zusammenarbeit ist eine Form der Zusammenarbeit zwischen Kommunen, bei der Ressourcen gebündelt und Dienstleistungen geteilt werden. Dies kann in Form von Joint Ventures, Partnerschaften oder Shared-Service-Vereinbarungen geschehen.

- Gemeinden arbeiten bereits in anderen Bereichen der Daseinsvorsorge zusammen, um Kosten zu sparen  
Bsp: Waldviertel NÖ - Der Verein "NÖ-Kinderbetreuung" ist ein Beispiel dafür, der in 17 Gemeinden in vier Bezirken Kinderbetreuungsplätze anbietet
- KEM- und KLAR Regionen sowie e5 Programm bieten dafür gute Voraussetzungen

## **VORTEILE gemeinsamer Sanierungsprojekte - Projektpooling:**

- Kosteneinsparungen durch gemeinsame Ausschreibungen (Volume Deals)
- Besserer Zugang zu Finanzierungen (größeres Volumen, geringeres Kreditrisiko)
- KnowHow poolen und gemeinsam nutzen

## **Mögliche HEMMNISSE:**

- Interessenskonflikte zwischen verschiedenen Prioritäten und Agenden möglich
- Investoren müssen unter einen Hut gebracht werden
- DARUM: sehr gute Koordination notwendig – übergeordnete Instanz!



Jedes Jahr vergibt die EIB 20 bis 30 Prozent ihrer Finanzierungen für den Bau von sozialem und bezahlbarem Wohnraum, nachhaltige kommunale Dienste und Projekte, die unsere Städte zukunftsfest machen.

- Ursprüngliche Idee EIB-Mittel nach Österreich zu holen über WBIB (Wohnbauinvestitionsbank) – Gesetz dazu noch da, WBIB operativ eingestellt
- Größere Banken holen sich inzwischen Mittel selbst bei der EIB (Neubau und Sanierung) – Vorreiter ERSTE BANK, Raiba, Hypo, VB, usw. ziehen nach
- Green Loans – Projekte müssen „grün“ (Taxonomiekonform) sein

## **VORTEILE für Kund:innen:**

- Langfristige Kredite auch für Sanierungen möglich (bis zu 35 Jahre)
- Günstigere Fixverzinsung über Laufzeit
- Auch kleinere Projekte können dadurch von EIB-Mitteln profitieren

Durch Projektpooling und damit verbunden größere Investitionssummen (ab ca. 30 Mio.) können Gemeinden auch direkt über die EIB und Invest EU Finanzierungen, Garantien und Unterstützung (z.B. ELENA) für Stadtentwicklung, Sanierungen, Infrastrukturprojekte bekommen.



Homepage


[www.renowave.at](http://www.renowave.at)

Kontakt für Fragen:

Christina Böckl

E-Mail: [christina.boeckl@renowave.at](mailto:christina.boeckl@renowave.at)

*Danke für die Aufmerksamkeit!*

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





**RENOINVEST**  
sustainable renovation of buildings

**Thank you for your  
attention!**

Follow us:



<https://www.archenerg.eu/en/renoinvest>



[RENOINVEST EU  
PROJECT](#)



[@renoinvest\\_eu](#)



Co-funded by  
the European Union