



RENOINVEST
sustainable renovation of buildings

Action Plan & Policy Brief

Österreich

Date: 24.03.2026
Wolfgang Amann, IIBW



Co-funded by
the European Union

Hauptresultat des RENOINVEST-Projekts

Über 100 branchenübergreifende Veranstaltungen mit externen Expert:innen und Stakeholdern in allen drei Ländern

Frage: **Wie kann die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen beschleunigt werden, um Klimaneutralität im Gebäudesektor zu erreichen?**

Vier thematische Arbeitsgruppen wurden eingerichtet:

- Stufenweise und serielle Sanierung
- Kreislaufwirtschaft und naturbasierte Lösungen
- Energiegemeinschaften & Wärmenetze
- Energiemonitoring



Co-funded by
the European Union



Die intensive Einbindung der Stakeholder sichert einen fundierten und praxisnahen Aktionsplan, der wirksame Lösungen für bestehende Herausforderungen bietet.

Der Aktionsplan umfasst zudem:

- **Stakeholder-Mapping & Analyse**
- **Erkenntnisse aus Pilotprojekten und Politikanalysen**

Identifizierte Maßnahmen sind entlang von drei zentralen Handlungsfeldern strukturiert:

- **Rechtlicher Bereich - Legislative**
- **Finanzierungsbereich**
- **Bewusstseinsbildung & Wissenstransfer**

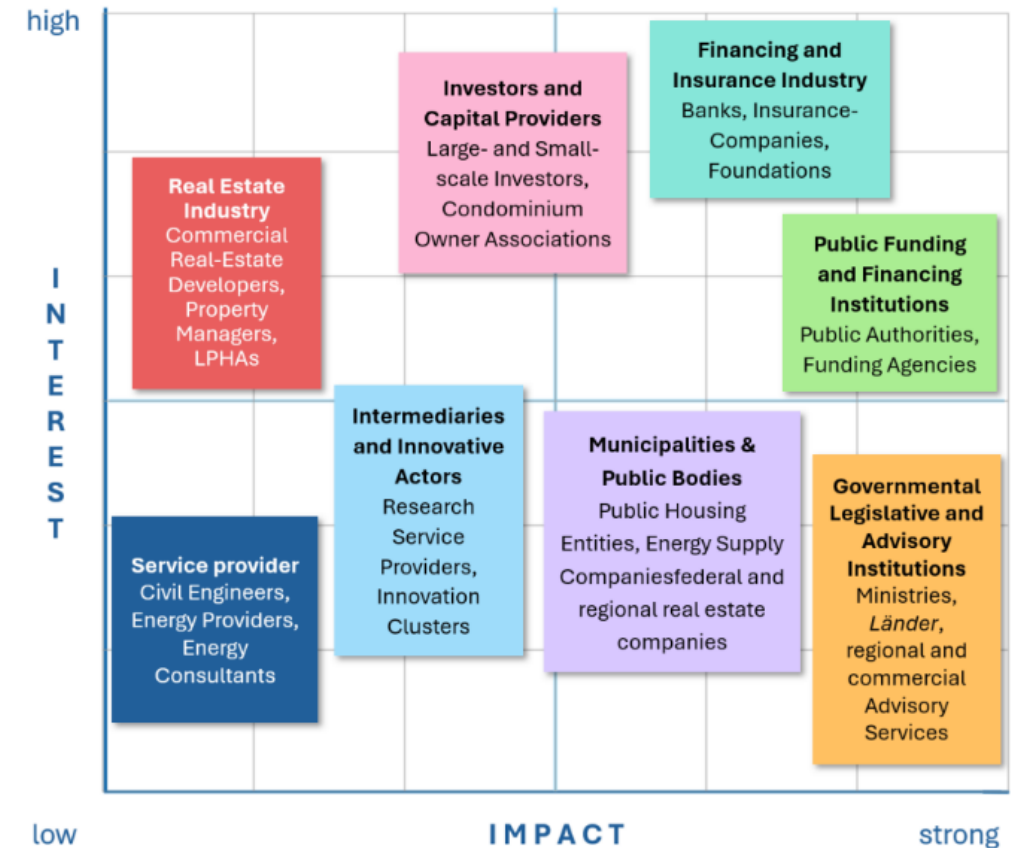


Figure 1: Austrian Stakeholder Mapping public & private Sector



RENOINVEST
sustainable renovation of buildings

RECHTLICHER BEREICH - LEGISLATIVE



Co-funded by
the European Union

Übersicht - Legislative

- L.1** Bauvorschriften anpassen, um Sanierungsmaßnahmen zu erleichtern
- L.2** Schaffung unterstützender rechtlicher Rahmenbedingungen für Wohnraummodernisierungen
- L.3** Förderprogramme und praktische Unterstützung für kommunale Gebäude
- L.4** Subventionen zielgerichteter und effizienter einsetzen
- L.5** Flächendeckende Einrichtung von One-Stop-Shops (siehe Maßnahme A1!)

L.1 Bauvorschriften anpassen, um Sanierungsmaßnahmen zu erleichtern

Ausgangslage:

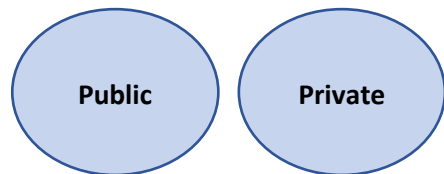
Föderale Strukturen im Baurecht: 9 verschiedene Bauordnungen, Harmonisierung “nur” im Bautechnikbereich (OIB-RL)

Maßnahme:

Grundsätzliche Bestimmungen in den Bauordnungen **harmonisieren** und **Vereinfachung für Sanierung**.

Beispiele: NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz 2026, Gebäudetyp E – Deutschland

ACHTUNG! Spannungsfeld zum Zivilrecht beachten!



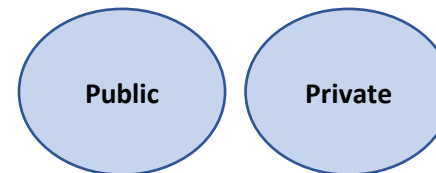
L.2 Schaffung eines förderlichen rechtlichen Rahmens für Sanierungen

Ausgangslage:

Die vier zentralen Rechtsrahmen (MRG, WEG, ABGB, WGG) - **umfassende Reform**, Klarstellung und Erweiterung von Duldungspflichten für Sanierungsmaßnahmen; sozila verträgliche Umlage von Sanierungskosten auf Nutzer:innen (realisierbaren Energiekostensparnisse).

Maßnahmen:

- Erleichterung **Mehrheitsbeschlussfassung im WEG**
- Klarstellung/Erweiterung der **Duldungspflichten im MRG**
- **Ermächtigung Mieter:innen** um Sanierungs/ Dekarbonisierungsmaßnahmen mehrheitlich durchzusetzen
- Einführung eines **Instandhaltungs- und Verbesserungsbeitragsmodells** für private Mietverhältnisse
- Einführung eines **Bonus-Malus-Systems** Energieeffizienz



L.3 Förderprogramme und praktische Unterstützung für kommunale Gebäude

Ausgangslage:

Gemeinden sehr oft angespannte budgetäre Situation - **Daseinsvorsorge versus Sanierungsverpflichtung.**

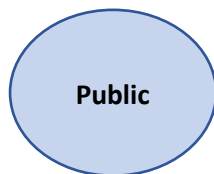
Wissens- und Kapazitätsmangel, insbesondere in kleinen Gemeinden

Maßnahmen:

Förderung professioneller Unterstützung bei alternativen Finanzierungsmodellen und Aufsetzen von Projekten

Gemeinnützige Wohnbauträger (GBVs) können sich von Wohnbaupartnern zu **strategischen Partnern für öffentliche Sanierungen** weiterentwickeln.

Hierfür sind **rechtliche Anpassungen** erforderlich.



Co-funded by
the European Union

L.4 Förderungen zielgerichteter und effizienter einsetzen

Ausgangslage:

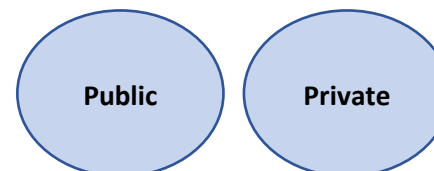
10 verschiedene Wohnbauförderprogramme, weder **strategisch** noch **verwaltungstechnisch** aufeinander abgestimmt. - **ineffiziente Verwendung öffentlicher Mittel** und **fehlender zielgerichteter Impact** (wirtschaftlich, ökologisch, sozial).

Maßnahme:

Bestehende Förderprogramme **inhaltlich und effizienzorientiert abstimmen.** (Stichwort Reformpartnerschaft!)

Während die **Bundesländer allgemeine Förderungen** bereitstellen können, sollte die **Bundesebene strategische Prioritäten** setzen.

Einführung **zusätzlicher Steueranreize** sowie **Abbau und Vereinfachung von Bürokratie.**



L.5 Einrichtung von One-Stop-Shops für die Sanierung

Ausgangslage:

EU-Gebäuderichtlinie verlangt von Nationalstaaten Einrichtung von regionalen One-Stop-Shops (ca. je 100.000 EW) für die Sanierungsberatung von A – Z (Customer Journey).

In Österreich setzen Wien und Vorarlberg in dieser Hinsicht Maßnahmen bereits praktisch um.

Maßnahmen:

- **Anschubfinanzierung** für regionale One-Stop-Shops in Zusammenarbeit mit regionalen Strukturen (Energieberatungen, bestehende Initiativen)
- **Training / Weiterbildung** von Energieberater:innen, Planer:innen,
- **Schaffung rechtlicher Rahmenbedingungen** für OSS (z.B. als Privat-Public Partnership, Gewerberecht, Haftung, etc.)

Public

Private



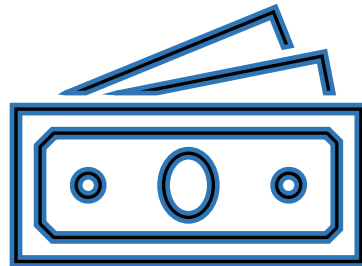
Co-funded by
the European Union





RENOINVEST
sustainable renovation of buildings

Finanzierung



Co-funded by
the European Union

Übersicht Finanzierung

- F.1** Einrichtung einer **Wohnbauinvestitionsbank**
- F.2** Förderung von **Contracting-Modellen / Energiedienstleistungen**
- F.3** Steigerung der Attraktivität von **Finanzierungsrahmenwerken**
- F.4** Bereitstellung von **Finanzierungsmodellen für stufenweise oder industrialisierte, serielle Sanierungen**

F.1 Einrichtung einer Wohnbau-Förderbank

Ausgangslage:

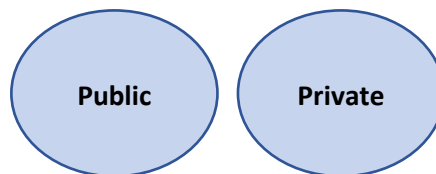
Mitte der 2010er-Jahre Grundlage für eine **private Wohnbauinvestitionsbank (WBIB)** geschaffen ABER nie operativ umgesetzt!

Aktuelle Regierung möchte ähnliches Modell etablieren, um **EIB-Mittel für österreichische Stakeholder** zu kanalisieren – idealerweise im Rahmen einer **Public-Private Partnership (PPP)**.

Maßnahme:

Eine dem **privaten Sektor zugerechnete Investitionsbank**, fällt nicht unter Maastricht-Kriterien, kann **günstige Finanzmittel** (z. B. EIB-Darlehen in Kombination mit Bundesbürgschaften) an Wohnungssektor weitergeben.

Priorisierung umfassender Sanierungen, aber auch Einbeziehung von **Baukrediten**.



F.2 Contracting-Modelle erleichtern

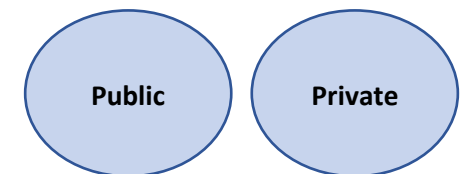
Ausgangslage:

Hoher Informations- und Beratungsbedarf aufgrund Komplexität - **geringe Inanspruchnahme** im privaten Wohnsektor.

Öffentlicher Sektor setzt Contracting ein, da die Investitionsbudgets begrenzt sind. Derzeit sind nur **hochrentable Sanierungsmaßnahmen** für Energiedienstleister wirtschaftlich attraktiv.

Maßnahmen:

- **Finanziell** Contracting für beide Seiten attraktiver gestaltet, z. B. durch **Kombination mit Fördermitteln, Haftungen** gem. EeFG umsetzen
- Vorteile wie die **Koordinationsfunktion für Energiegemeinschaften** und **Serviceaspekte** besser kommunizieren und Pakete für Kund:innen schnüren



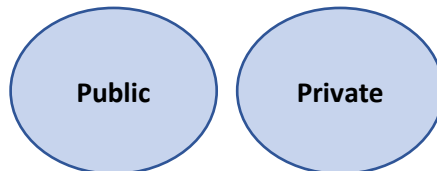
F.3 Attraktivere Rahmenbedingungen schaffen Ausgangslage:

Bankkredite gängigste Form der Fremdfinanzierung.

Sanierungskredite sind aufgrund der strengeren Bedingungen, kürzeren Laufzeiten und höheren Risikoeinschätzung durch die Banken **schwerer zu erhalten** als Neubaukredite. .

Maßnahmen:

- **Grüne Finanzprodukte** im Wohnsektor attraktiv und zugänglich gestalten, Beratung für Taxonomie-konforme Sanierung für alle Generationen zugänglich machen.
- **Laufzeiten von Krediten verlängern**; Mehrgenerationen-Kredite können das Potenzial von sanierungsbedürftigen Gebäuden erhöhen.
- **Rahmenbedingungen für Fremdfinanzierung von Sanierungen lockern**, um eine Gleichbehandlung mit Neubauten zu gewährleisten.



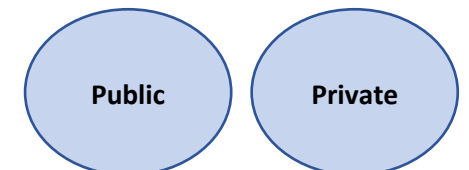
F.4 Finanzierungsmodelle für stufenweise und serielle Sanierung

Ausgangslage:

Stufenweise und serielle Sanierungen unterscheiden sich, Herausforderungen ähnlich : Weder **Fördersystem** noch **Finanzierungsprodukte** sind auf diese Ansätze ausgelegt. Während stufenweise Sanierungen vereinzelt im DIY-Bereich oder auf Gebäudeebene umgesetzt werden, bleiben serielle Sanierungen im **Pilotstatus**.

Maßnahmen:

- Finanzierungsmodelle sollten auf **maßnahmenspezifischen Sanierungsplänen** basieren.
- Stufenweise Sanierungen benötigen z. B. **Rahmenkredite oder abgestufte Finanzierungen**.
- **Förderungen** müssen Risiken für Kreditgeber:innen und Empfänger:innen minimieren.
- Serielle Sanierungen benötigen **spezielle Förderungen**, um Marktvolumen zu erlangen.
- **Renovierungspässe** und **One-Stop-Shops** sind zentrale Bausteine für die Umsetzung.





RENOINVEST
sustainable renovation of buildings

Bewusstseinsbildung und Wissens-Transfer



Co-funded by
the European Union

Übersicht Bewusstseinsbildung/Knowhow

- A.1** Einrichtung **regionaler Beratungsstellen** zur Finanzierung und Umsetzung von Sanierungen
- A.2** Einführung von **Sanierungsfahrplänen und Renovierungspässen**
- A.3** Durchführung von **Verbreitungsaktivitäten** zum Thema Sanierung

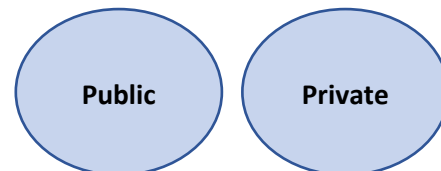
A.1 Einrichtung regionaler Beratungsstellen zu Finanzierung und Umsetzung von Sanierungen

Ausgangslage:

- **Bausparkassen** boten früher Beratung zu Finanzierung und Förderungen an, stellten diese jedoch im **Niedrigzinsumfeld** ein.
- **Einige Bundesländer** kooperieren weiterhin mit Banken im Fördersystem.
- **Eigene Beratungsstellen** der Länder unterstützen weiterhin Fachleute, Unternehmen und Haushalte.

Maßnahme:

Banken können eine dreifache Rolle einnehmen, indem sie **Finanzierungsprodukte, Förderberatung** und **technische Dienstleistungen** anbieten. Banken sollten ermutigt werden, Finanzierung und Services bereitzustellen; die **Green Finance Alliance** spielt eine entscheidende Rolle bei der Schaffung des notwendigen Umfelds.



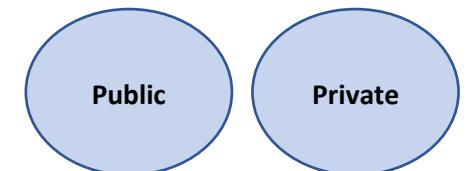
A.2 Sanierungsfahrpläne und Renovierungspässe

Ausgangslage:

- 2025 wurde die **OIB-Richtlinie 6** veröffentlicht, bietet strukturierten Rahmen für Inhalt und Gestaltung von Sanierungspässen – abgestimmt auf die **EPBD 2024**.
- Bisher existieren nur vereinzelte **Pilotprojekte** mit ersten Sanierungsfahrplänen.

Maßnahmen:

- **Verankerung der OIB 6** in Bauvorschriften und Fördersystemen (standardisiert).
- **Volle oder zusätzliche Förderung** an die Erfüllung des Sanierungsfahrplans knüpfen.
- **Nationale Plattform** für Renovierungspässe und Energieausweise schaffen
- **Pilotprogramme starten**, Best-Practice-Beispiele verbreiten und in **One-Stop-Shops (OSS)** sowie Beratungsangebote integrieren.



A.3 Verbreitungsaktivitäten zum Thema Sanierung

Ausgangslage:

Bewusstseinsbildung für Sanierungen ist in mehreren strategischen Dokumenten verankert.

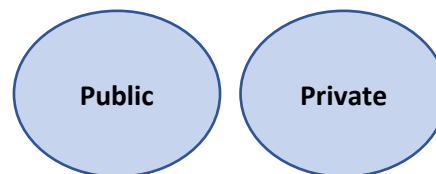
Regionale Kleinprojekte waren erfolgreich, eine **nationale Kampagne (Budget: 2 Mio. €, 2024)** stieß auf große Resonanz und führte zu hoher Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Maßnahme:

Strategie mit angemessenem Budget fortsetzen, vertrauenswürdige Intermediäre und Netzwerke nutzen.

Nutzen von Sanierungen als strategischen Hebel hervorheben – mit emotionalen und praktischen Beispielen, besonders auf **digitalen und Social-Media-Kanälen**.

One-Stop-Shops (OSS) und Beratungsstellen einbinden, um gezielte Unterstützung anzubieten.



#SanierenJetzt #ZukunftWohnen



RENOINVEST
sustainable renovation of buildings

Policy Brief



Co-funded by
the European Union

Politischer Handlungsrahmen für klimaneutrale Gebäude in Österreich

Ziel: Klimaneutralität bis 2040 – Sanierungsrate muss von 1,6 % auf 3 % steigen.

Herausforderung: Föderale Zuständigkeiten, wohnrechtliche Hürden und unübersichtliche Förderlandschaft bremsen private Investitionen.

Drei zentrale Handlungsfelder:

- 1) Rechtssicherheit schaffen:** Harmonisierung von Bauvorschriften, Wohnrechtsreformen, klare Kostenverteilung.
- 2) Finanzierung optimieren:** Öffentliche Mittel als Hebel für 80 Mrd. € privates Kapital nutzen (z. B. Wohnbauförderbank, Green Loans).
- 3) Bewusstsein stärken:** One-Stop-Shops, Sanierungsfahrpläne und Qualifizierungsmaßnahmen für mehr Transparenz.

Konkrete Maßnahmen:

- **Wohnbau-Investitionsbank** einrichten, um EU-Mittel zu kanalisieren.
- **Förderungen harmonisieren** und an Klima-/Sozialziele knüpfen.
- **Bundesweite One-Stop-Shops** ab 2026 für integrierte Beratung aufbauen.

Nächste Schritte:

- Politische Verantwortung langfristig verankern.
- Bund-Länder-Kooperation stärken, Bürokratie abbauen.





RENOINVEST
sustainable renovation of buildings

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**

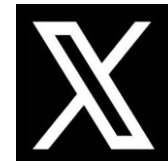
Follow us:



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



[RENOINVEST EU
PROJECT](#)



[@renoinvest_eu](#)



Co-funded by
the European Union