

Bestandsentwicklung auf dem Weg zum Business Case

Teil 1

Ausgangslage, Rahmenbedingungen
und erste Überlegungen

2026

INHALT

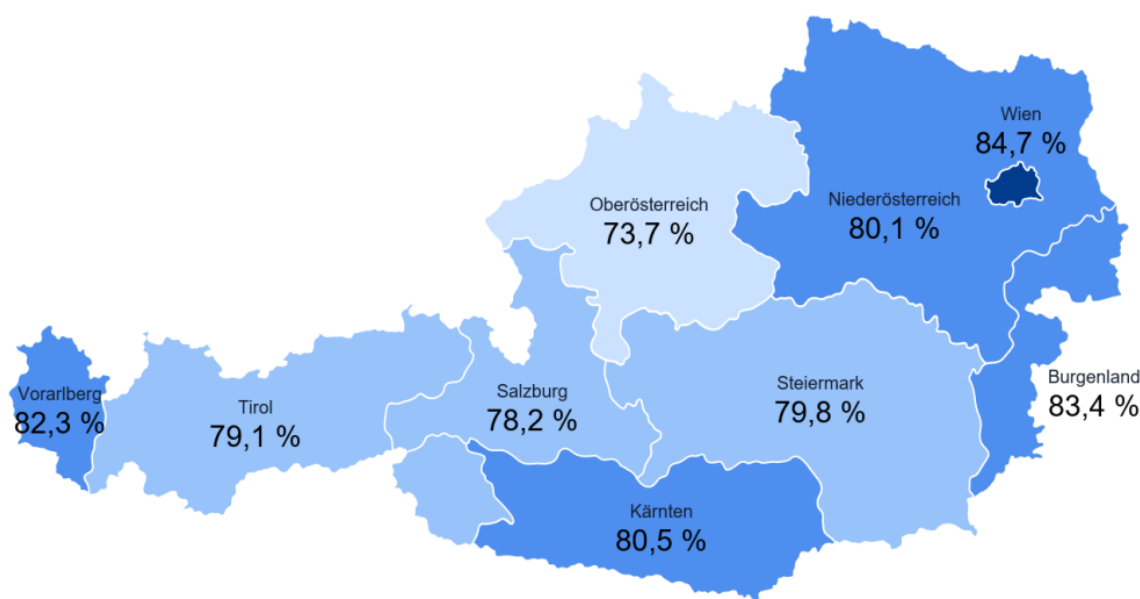
1 AUSGANGSLAGE: ÖSTERREICHISCHER GEBÄUDEBESTAND	3
2 BETRACHTETE GEBÄUDE- UND NUTZUNGSSEGMENTE	5
3 EXKURS: EPBD UND IHRE NATIONALE UMSETZUNG	7
4 PRAKTISCHE UMSETZBARKEIT	9
5 INVESTITIONEN, FINANZIERUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT	10
6 DATEN, PROZESSE UND VERANTWORTLICHKEITEN	11
7 ZWISCHENFAZIT UND HANDLUNGSBEDARF	12
QUELLEN	14
ABKÜRZUNGEN	15
TABELLEN	16
IMPRESSUM	17

1 AUSGANGSLAGE: ÖSTERREICHISCHER GEBÄUDEBESTAND

Österreich verfügt über rund 2,76 Millionen Gebäude¹. Knapp vier von fünf sind Wohngebäude, davon rund drei Viertel Einfamilienhäuser. Die Nichtwohngebäude verteilen sich auf Nutzungsarten mit jeweils eigenen technischen und betrieblichen Anforderungen.

Gebäude insgesamt	rd. 2,76 Mio. Gebäude in Österreich
Wohngebäude	2.186.944 Gebäude bzw. 79,3 % des Bestands
Nichtwohngebäude	572.242 Gebäude bzw. 20,7 % des Bestands
Einfamilienhäuser	1.605.375 Gebäude bzw. 73,4 % der Wohngebäude
Industrie- und Lagergebäude	85.931 Gebäude bzw. rd. 15 % des Nichtwohnbestands
Gebäude vor 1945	497.292 Gebäude bzw. rd. 18 % des Gesamtbestands

Tabelle 1: Gebäudebestand Österreich (die Kategorien überschneiden sich teilweise und sind daher nicht zu addieren)



Grafik 1: Anteil der Wohngebäude am gesamten Gebäudebestand pro Bundesland

Zwischen den Bundesländern bestehen deutliche strukturelle Unterschiede. Der Anteil der Wohngebäude reicht von 73,7 % in Oberösterreich bis 84,7 % in Wien. Einfamilienhäuser prägen vor allem das Burgenland und Niederösterreich, Wien weicht in seiner Struktur deutlich ab. Rund 18 % der Gebäude wurden vor 1945 errichtet. Weder Gebäudeanzahl noch Baualter erlauben jedoch Aussagen über Fläche, Energieverbrauch, heutigen Zustand oder Investitionsbedarf, da erfolgte Sanierungen, Ausstattung und Nutzung hinzukommen.²

¹ Quelle: <https://www.statistik.at/datenbanken/adress-gebaeude-und-wohnungsregister/adress-gebaeude-und-wohnungsregister/daten-des-gebaeude-und-wohnungsregisters/bestandsdaten>

² Quelle: <https://www.statistik.at/datenbanken/adress-gebaeude-und-wohnungsregister/adress-gebaeude-und-wohnungsregister/daten-des-gebaeude-und-wohnungsregisters/bestandsdaten>

Offene Fragestellungen

Für eine Priorisierung der Segmente und eine Abschätzung des Investitionsbedarfs sind Flächen-, Verbrauchs- und Zustandsdaten je Segment erforderlich.

2 BETRACHTETE GEBÄUDE- UND NUTZUNGSSEGMENTE

Der Handlungsbedarf unterscheidet sich nach Nutzung, Bauperiode, Lage und Eigentümerstruktur. Tabelle 2 zeigt die Segmente mit den größten Hebeln und Herausforderungen.

Segment	Charakteristik
Wohnen: Nachkriegs-Mehrfamilienhäuser (ca. 1945 bis 1990)	Größter energetischer und wirtschaftlicher Hebel, da eine Sanierung viele Wohnungen gleichzeitig verbessert. Hoher Heizenergiebedarf, oft fossile Heizsysteme
Wohnen: Einfamilienhäuser (1960 bis 1990)	Schwache Dämmung, hoher Anteil fossiler Heizungen, große Dachflächen für PV. Eigentümer:innen entscheiden meist allein, die Finanzierung ist oft die Hürde
Wohnen: gemeinnütziger Wohnbau	Große Bestände, einheitliche Eigentümerstruktur und professionelle Verwaltung schaffen gute Voraussetzungen für serielle Sanierung
Wohnen: Gründerzeit	Hohe Einsparpotenziale, aber Denkmalschutz, aufwendige Fassadensanierung und hohe Kosten
Büro	Bestand überwiegend aus 1960 bis 1990, Schwellenwerte gelten je Gebäude, häufige Transaktionen, steigender ESG-Druck. Höchstes Stranded-Asset-Risiko in B- und C-Lagen, bei Objekten unter 1.000 m ² sowie bei denkmalgeschützten und gemischt genutzten Gebäuden
Industrie und Logistik	Betriebliche Prozesse bestimmen die Anforderungen, etwa Verladebereiche, Toröffnungen und thermische Prozesse. Standardlösungen sind nur begrenzt übertragbar
Handel, Hotels	Thermische Hülle gut abgrenzbar, technisch daher eher lösbar
Öffentliche Gebäude	Noch nicht vertieft betrachtet

Tabelle 2: Relevante Gebäudesegmente

Zwischenerkenntnis Nichtwohngebäude: Im Nichtwohnbestand zeichnet sich bereits eine klare Risikodifferenzierung ab. Besonders exponiert sind ältere, beheizte oder gekühlte Gebäude mit schwacher Gebäudehülle, fossiler Wärmeversorgung, unzureichender Regelungs- und Messtechnik sowie eingeschränkter Datenverfügbarkeit. Neben Büroimmobilien betrifft dies insbesondere Handels-, Hotel- und öffentliche Gebäude. Bei Logistik- und Industrieimmobilien hängt die Betroffenheit stärker von Konditionierung, technischer Nutzung und betrieblichen Prozessen ab.

Auch die Lage wirkt sich aus. In Städten sind Fernwärmeverfügbarkeit und CO₂-Einsparungen, aber auch die Sanierungskosten höher. Im ländlichen Raum dominieren Einfamilienhäuser mit Öl- oder Gasheizung, Wärmepumpen und PV sind dort oft leichter umsetzbar.

Regulatorisch sind Büros besonders exponiert, weil für Nicht-Wohngebäude konkrete Mindestvorgaben gelten und bestimmte Transaktionen bzw. Nutzungsänderungen des gesamten Gebäudes eine Renovierungsverpflichtung auslösen können. Technisch sind Büro, Handel und Hotels dagegen besser lösbar

als Industrie und Logistik. Insgesamt ist zu erwarten, dass eher Gewerbe- als Wohnimmobilien unter regulatorischen Druck geraten, da Eingriffe im Wohnbereich politisch schwerer durchsetzbar sind.

Offene Fragestellungen

Nach welchen Kriterien die Segmente priorisiert werden, ist noch festzulegen. Handel, Hotels und öffentliche Gebäude bedürfen einer vertieften Betrachtung, Ergebnisse aus anderen Segmenten sind nicht ohne Weiteres übertragbar.

3 EXKURS: EPBD UND IHRE NATIONALE UMSETZUNG

Die EPBD (Richtlinie (EU) 2024/1275) gibt einen emissionsfreien Gebäudebestand bis 2050 vor. Zentral ist ein struktureller Unterschied: Bei Wohngebäuden gilt das Ziel für den Durchschnitt des Bestands. Bei Nichtwohngebäuden muss jedes Gebäude die Anforderungen einzeln erfüllen, ein Ausgleich über das Portfolio ist nicht möglich.

Ebene	Wohngebäude	Nichtwohngebäude
EU-Vorgaben	Primärenergieverbrauch im Durchschnitt gegenüber 2020 um mind. 16 % bis 2030 und um 20 bis 22 % bis 2035 senken Schwerpunkt auf den energetisch schlechtesten Gebäuden Ausstieg aus fossilen Heizsystemen, keine Förderung neuer fossiler Kessel	Mindestvorgaben für Nicht-Wohngebäude nach Art. 9 EPBD Alle Nicht-Wohngebäude müssen ab 2030 unterhalb des 16-%-Schwellenwerts und ab 2033 unterhalb des 26-%-Schwellenwerts liegen; die Schwellenwerte werden auf Basis des Nicht-Wohngebäudebestands vom 1. Jänner 2020 festgelegt. Gebäudeautomation ab 290 kW (ab 2025) bzw. ab 70 kW (ab 2030) Solarenergieanlagen bei bestehenden Nichtwohngebäuden über 500 m ² bis 31.12.2027 bei größerer Renovierung bzw. bestimmten genehmigungspflichtigen Maßnahmen, soweit technisch geeignet sowie wirtschaftlich und funktional realisierbar.
Für alle Gebäude	Nullemissionsstandard für Neubauten ab 2030, für öffentliche Neubauten ab 2028; Lebenszyklusbetrachtung für Neubauten über 1.000 m ² ab 2028, für alle ab 2030 Zudem: Energieausweise, Renovierungspässe, One-Stop-Shops, Ladeinfrastruktur	
Nationale Umsetzung	Anpassung von Bau-, Energie- und Wohnrecht Regierungsprogramm: Zustimmungserfordernisse im WEG für Dekarbonisierungsmaßnahmen lockern	Kennwerte über OIB-RL 6 (2025) Wien (W-EGUG 2026, § 118d Abs. 3 BO für Wien): Für bestehende Nicht-Wohngebäude, die die maßgeblichen Schwellenwerte nicht erfüllen, entsteht bei Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung jeweils des gesamten Nicht-Wohngebäudes eine Renovierungsverpflichtung binnen fünf Jahren. Als Verkauf gelten auch grunderwerbsteuerpflichtige Übertragungen von Gesellschaftsanteilen („Share Deals“). Der Eintritt der Renovierungsverpflichtung ist der Behörde unverzüglich bekannt zu geben. Bei Nichterfüllung drohen Geldstrafen bis zu EUR 100.000.
Weitere offene Punkte	WEG-Lockerung bislang nur angekündigt Ausgestaltung der Renovierungspläne und Förderungen	Die wesentlichen gesetzlichen Vorgaben und Schwellenwerte sind mittlerweile festgelegt. Weiterhin bestehen jedoch praktische Vollzugs- und Auslegungsfragen, insbesondere hinsichtlich der Verantwortlichkeiten bei der Bekanntgabe der Renovierungsverpflichtung, der Nachweisführung bei Kosten-Nutzen-Abwägungen und Ausnahmetatbeständen sowie der praktischen Umsetzung bei komplexen Bestandsgebäuden. Die Umsetzung in den übrigen Bundesländern ist weiterhin unterschiedlich bzw. teilweise noch offen.

Tabelle 3: Anforderungen nach Regelungsebene

Für professionelle Bestandshalter:innen folgt daraus bereits heute die Notwendigkeit einer Portfolio-

Triage: Gebäude sind nach regulatorischer Betroffenheit, energetischem Zustand, Sanierungsfähigkeit, Investitionsbedarf und langfristiger Nutzungsperspektive zu klassifizieren. Ziel ist nicht nur die Identifikation technisch erforderlicher Maßnahmen, sondern auch die frühzeitige Unterscheidung zwischen sanierungsfähigen Assets, Objekten mit erhöhtem Investitionsbedarf und möglichen Stranding-Risiken.

Internationale Beispiele aus den Niederlanden, Großbritannien und Deutschland zeigen, dass klare und schrittweise verschärfte Fristen Planungssicherheit schaffen und dem Markt die Anpassung ermöglichen.

Offene Fragestellungen

Weiterer Klärungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich einzelner Vollzugs- und Auslegungsfragen, der praktischen Nachweisführung, der Anwendung von Ausnahmetatbeständen sowie der Umsetzung der Anforderungen bei unterschiedlichen Gebäude- und Nutzungstypen. Die Umsetzung in den übrigen Bundesländern ist teilweise noch offen.

4 PRAKTISCHE UMSETZBARKEIT

Die Hemmnisse unterscheiden sich je Segment deutlich. Gemeinsam ist allen, dass bei umfassenden Sanierungen von Hülle und Heizung eine Weiternutzung während der Bauphase nur eingeschränkt möglich ist.

4.1 Wohnen

Wirtschaftlich sinnvoll sind vor allem Maßnahmen an der Hülle (Fassade, Dach, Fenster, Kellerdecke), der Tausch fossiler Heizungen gegen Wärmepumpe oder Fernwärme sowie PV, Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Gebäudeautomation. Einzelmaßnahmen rechnen sich oft nicht allein, meist braucht es eine Kombination. Hemmnisse sind Beschlüsse im Wohnungseigentum, lange Amortisationszeiten, das Split-Incentive-Problem im Mietbereich (Vermieter:innen tragen die Kosten, Mieter:innen sparen Energie) und fehlende Transparenz über Gebäudezustand und Förderungen. Bei Gründerzeitgebäuden begrenzen Denkmalschutz und Fassadenvorgaben die Maßnahmen.

4.2 Büro

Planung, Genehmigung, Finanzierung und Bau dauern bei komplexen Bürogebäuden häufig mehrere Jahre. Auch die nunmehr vorgesehene Fünfjahresfrist kann bei umfassenden Renovierungsvorhaben anspruchsvoll sein. Die Renovierungspflicht wird bei Vermietung allerdings nur ausgelöst, wenn die Vermietung das gesamte Nicht-Wohngebäude betrifft; die Neuvermietung einzelner Büroeinheiten, Geschäftslokale oder Stockwerke löst nach dem Gesetzeswortlaut keine Renovierungspflicht nach § 118d Abs. 3 BO für Wien aus. Weitere Auslösetatbestände sind Verkauf, Schenkung und Nutzungsänderung jeweils des gesamten Nicht-Wohngebäudes; als Verkauf gelten auch bestimmte grunderwerbsteuerpflichtige Share Deals. Bei umfassenden Maßnahmen im laufenden Betrieb bestehen weiterhin erhebliche technische, wirtschaftliche und organisatorische Herausforderungen. Gebäudeautomation im laufenden Mietbetrieb nachzurüsten ist teuer und zustimmungspflichtig; die Solarpflicht scheitert oft an Statik, Dachaufbauten oder Denkmalschutz. Die Nichterfüllung einer bestehenden Renovierungsverpflichtung kann mit Geldstrafen bis EUR 100.000 sanktioniert werden.

4.3 Industrie und Logistik

Temperatur, Luftwechsel, Zugänglichkeit und Versorgungssicherheit sind betrieblich vorgegeben, offene Verladebereiche und häufige Toröffnungen bestimmen die Wärmeverluste mit. Niedertemperatursysteme setzen meist eine verbesserte Hülle voraus. Für gasbetriebene Dunkelstrahler gibt es derzeit noch keine technisch ausgereifte nachhaltige Alternative. Wie ein Nullemissions-Logistikzentrum mit Andockschleusen und Verladezeiten zu konzipieren ist, ist noch nicht beantwortet.

Offene Fragestellungen

Ob die regulatorischen Fristen mit realen Planungs-, Genehmigungs- und Bauzeiten vereinbar sind, wird unterschiedlich beurteilt und bedarf weiterer Klärung.

5 INVESTITIONEN, FINANZIERUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Umfassende Sanierungen von Gebäudehülle und TGA erfordern erhebliche Investitionen. Eine belastbare Quantifizierung des Investitionsbedarfs liegt derzeit nicht vor, sie setzt objektbezogene Kostendaten und Annahmen zur Sanierungstiefe voraus.

5.1 Förderungen und Finanzierungslücken

In Österreich bestehen Bundes- und Landesförderungen, Förderungen für den Heizungstausch, Umweltförderungen, zinsgünstige Darlehen und teils steuerliche Begünstigungen. Lücken entstehen durch hohe Anfangsinvestitionen, steigende Bau- und Finanzierungskosten, geringe Rücklagen vieler Eigentümergemeinschaften und unsichere Energiepreise. Im Bürosegment kommen Abwertungsrisiken durch Banken und Gutachter:innen sowie Investitionszurückhaltung aufgrund verbleibender Auslegungs- und Vollzugsfragen hinzu. Green Finance wächst, Lücken bestehen vor allem bei Kleineigentümer:innen.

5.2 Finanzierungsmodelle

Vorzuziehen sind Modelle, die den Eigenmittelanteil begrenzen, etwa Förderung in Kombination mit Contracting. Dabei finanzieren Energiedienstleister:innen die Maßnahme vor und refinanzieren sie über die Einsparungen. Weitere Ansätze sind steuerliche Anreize wie eine beschleunigte Abschreibung, ESG-Finanzierungen und EU-Mittel (EFRE, Aufbau- und Resilienzfazilität, InvestEU). Dem Split-Incentive-Problem lässt sich über Mietzinsanpassungen nach deutschem Vorbild oder Green Lease Clauses begegnen.

5.3 Wirtschaftlichkeit

Sie hängt von Investition, Einsparung, Förderung, Finanzierung und Betrachtungszeitraum ab. Dazu kommen Ertragsausfälle in der Bauphase sowie Effekte auf Vermietbarkeit und Werthaltigkeit. Für Eigentümer:innen und Mieter:innen fällt das Ergebnis oft unterschiedlich aus.

Offene Fragestellungen

Offen sind die Größenordnung des Investitionsbedarfs, die Wirkung der Förderlandschaft und die Frage, wer die Kosten trägt, wenn sich Maßnahmen für Eigentümer:innen nicht rechnen.

6 DATEN, PROZESSE UND VERANTWORTLICHKEITEN

Belastbare Gebäudedaten, strukturierte Prozesse und klare Verantwortlichkeiten sind Voraussetzung, um regulatorische Anforderungen mit dem tatsächlichen Gebäudezustand abzugleichen und Maßnahmen nachvollziehbar zu priorisieren.

Daten	Prozesse	Governance
Aktuelle Energieausweise Verbrauchsdaten Strom, Wärme, Kälte je Gebäude Gebäudesteckbriefe mit BGF, Kompaktheit, Heizsystem, PV-Potenzial CRREM-Pfade, EU-Taxonomie- Konformität, Sanierungshistorie	Portfolio- und Gap-Analyse gegenüber den Zielen 2030 und 2033 Renovierungspässe und Sanierungsfahrpläne Trigger-Management bei Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung jeweils des gesamten Nicht-Wohngebäudes Sanierungsroadmap nach Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit	Klare Verantwortlichkeiten im Asset Management CSRD- und Taxonomie-Reporting Green Lease Clauses zwischen Eigentümer:innen und Mieter:innen Strukturierte Behördenkommunikation und Meldepflichten One-Stop-Shops als Anlaufstelle für Eigentümer:innen

Tabelle 4: Künftig erforderliche Daten, Prozesse und Governance

Für größere Nichtwohnportfolios entwickelt sich daraus das Erfordernis eines strukturierten regulatorischen Gebäudebuchs je Asset. Dieses sollte neben Energie- und Verbrauchsdaten insbesondere technische Anlagenleistungen, Mess- und Zählerstrukturen, Sanierungsstatus, relevante Mietvertragsdaten sowie Förder- und Finanzierungsfähigkeit abbilden. Gleichzeitig müssen Asset Management, Facility Management, Nachhaltigkeit, Recht und Vermietung sowie Finanzierung klar definierte Rollen im Sanierungs- und Entscheidungsprozess übernehmen.

Übergreifend braucht es ein Portfoliomanagement, das Maßnahmen und Prioritäten in einem langfristigen Umsetzungsplan verbindet. Im Bürobestand sind Energieausweise oft veraltet oder fehlen, im Wohnbereich kennen viele Eigentümer:innen den Zustand ihres Gebäudes nicht genau.

Offene Fragen

Wie die Datenlücken geschlossen werden können, ist offen, insbesondere bei Einfamilienhäusern und kleinen Eigentümer:innen ohne professionelles Portfoliomanagement.

7 ZWISCHENFAZIT UND HANDLUNGSBEDARF

Thema	Erkenntnisse	Offene Fragen
Bestand	Wohngebäude und EFH prägen den Bestand, regional sehr unterschiedlich Baualter sagt nichts über den Zustand	Flächen-, Verbrauchs- und Zustandsdaten je Segment
Segmente	Nachkriegs-Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser 1960 bis 1990 und Büros 1960 bis 1990 in B- und C-Lagen besonders relevant	Kriterien der Priorisierung Handel, Hotels, öffentliche Gebäude
Regulierung	EU-Ziele wirken bei Wohngebäuden auf die Entwicklung des Gesamtbestands, während für Nicht-Wohngebäude konkrete Mindestvorgaben gelten. Die Wiener Umsetzung sieht für Nicht-Wohngebäude, die die maßgeblichen Schwellenwerte nicht erfüllen, bei bestimmten Transaktionen bzw. Nutzungsänderungen des gesamten Gebäudes eine Renovierungsverpflichtung binnen fünf Jahren vor.	Praktischer Vollzug, einzelne Auslegungsfragen und Nachweisführung; Anwendung der wirtschaftlichen und technischen Ausnahmetatbestände; weitere Umsetzung in den übrigen Bundesländern.
Umsetzbarkeit	Eigentümerstruktur und Split Incentive (Wohnen), laufender Mietbetrieb und Fristen (Büro), Fortführung des Betriebs (Industrie und Logistik)	Vereinbarkeit der Fristen mit realen Projektlaufzeiten Alternativen zu Gas-Dunkelstrahlern
Investition und Finanzierung	Hoher Bedarf bei umfassenden Sanierungen Modelle mit geringem Eigenmittelanteil im Vorteil	Größenordnung des Investitionsbedarfs Wirkung der Förderlandschaft Kostentragung, wenn sich Maßnahmen nicht rechnen.
Daten und Governance	Anforderungen an Daten, Prozesse und Verantwortlichkeiten klar umrissen	Schließen der Datenlücken, vor allem bei Einfamilienhäusern und kleinen Eigentümer:innen

Tabelle 5: Zwischenfazit

Für den Nichtwohnbestand lassen sich aus der bisherigen Arbeit bereits drei zentrale Erkenntnisse ableiten: Erstens steigt der regulatorische Handlungsdruck insbesondere bei energetisch schwächeren Bestandsgebäuden. Zweitens werden Gebäudedaten, Energiekennwerte und ein nachvollziehbarer Sanierungspfad zunehmend zu relevanten Entscheidungsgrundlagen für Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Finanzierungspartner:innen. Drittens wird die wirtschaftliche Perspektive eines Assets künftig stärker davon abhängen, ob regulatorische Anforderungen, technische Sanierungsfähigkeit und langfristige Nutzungsperspektive in einer integrierten Bestandsstrategie zusammengeführt werden können.

Noch nicht beantwortet ist damit die eigentliche Business-Case-Frage: Unter welchen objektspezifischen Voraussetzungen lassen sich Sanierung und Weiterentwicklung wirtschaftlich darstellen und welche Finanzierungs-, Vertrags- und Umsetzungsmodelle sind dafür geeignet? Diese Fragestellung bildet den Schwerpunkt der weiteren Bearbeitung.

7.1 Summary und Ausblick

Die Weiterentwicklung des österreichischen Gebäudebestands erfordert differenzierte Strategien: Nutzung, Gebäudezustand, Eigentumsstruktur und betriebliche Anforderungen bestimmen, welche Maßnahmen technisch umsetzbar und wirtschaftlich tragfähig sind. Belastbare Daten, klare Verantwortlichkeiten und verlässliche rechtliche sowie finanzielle Rahmenbedingungen bilden dafür die Grundlage.

Dieser erste Teil der Publikationsreihe ordnet die Ausgangslage ein und benennt die zentralen Fragestellungen. Offen bleiben insbesondere die Priorisierung der Gebäudesegmente, die Größenordnung des Investitionsbedarfs und die Finanzierung wirtschaftlich schwer darstellbarer Maßnahmen. Die für 2027 geplanten Teile 2 und 3 sollen darauf aufbauen, die Fragestellungen vertiefen und konkrete Handlungsansätze für die Bestandsentwicklung als Business Case herausarbeiten.

QUELLEN

Statistik Austria: Bestandsdaten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR). Daten zu Gebäuden, Wohnungen, Nutzungsarten und Bauperioden auf Gemeindeebene. Grundlage der statistischen Auswertungen und kartografischen Darstellungen zum österreichischen Gebäudebestand. Bestandsdaten des Gebäude- und Wohnungsregisters.

Europäisches Parlament und Rat (2024): Richtlinie (EU) 2024/1275 vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung). Amtsblatt der Europäischen Union, L, 2024/1275, 8. Mai 2024. Richtlinie (EU) 2024/1275.

Land Wien (2026): Bauordnung für Wien in der Fassung LGBl. Nr. 25/2026. Rechtsinformationssystem des Bundes.

Land Wien (2026): Wiener Bautechnikverordnung 2023 – WBTV 2023, in der Fassung LGBl. Nr. 26/2026, insbesondere Anlage 13 unter Zugrundelegung der OIB-Richtlinie 6, Ausgabe September 2025.

IG LEBENSZYKLUS BAU (2026): Arbeitsgruppe „Bestandsentwicklung als Business Case“. Fachliche Beiträge, Präsentationen und dokumentierte Diskussionen zu Gebäudesegmenten, Sanierungshemmnissen, Finanzierung und organisatorischen Anforderungen. Zusammengeführt in der Präsentation IG-Lebenszyklus vom 2. September 2026. Unveröffentlichte Arbeitsmaterialien.

Schön, Margit (2026): Fachlicher Impuls zu Fördermöglichkeiten auf Bundes- und Landesebene, Förderabläufen und Herausforderungen der Förderlandschaft beim Arbeitsgruppentreffen am 4. Mai 2026. Dokumentiert in der Sitzungszusammenfassung vom 17. Mai 2026. Unveröffentlichter Fachbeitrag.

ABKÜRZUNGEN

Abk.	Beschreibung
BGF	Bruttogrundfläche
BO	Bauordnung
CRREM	Carbon Risk Real Estate Monitor
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
EFH	Einfamilienhaus
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EPBD	Energy Performance of Buildings Directive
ESG	Environmental, Social and Governance
NWG	Nichtwohngebäude
OIB-RL	Richtlinie des Österreichischen Instituts für Bautechnik
PV	Photovoltaik
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
ZEB	Zero-Emission Building / Nullemissionsgebäude

TABELLEN

Tabelle 1: Gebäudebestand Österreich (die Kategorien überschneiden sich teilweise und sind daher nicht zu addieren)	3
Tabelle 2: Relevante Gebäudesegmente	5
Tabelle 3: Anforderungen nach Regelungsebene	7
Tabelle 4: Künftig erforderliche Daten, Prozesse und Governance	11
Tabelle 5: Zwischenfazit	12

IMPRESSUM

Herausgeber

IG Lebenszyklus Bau, Wipplingerstr. 10/Top 9, Stoß im Himmel, 1010 Wien, office@ig-lebenszyklus.at, www.ig-lebenszyklus.at

Arbeitsgruppenleitung

Anna Pári (KPMG)
Carmen Dilch (FH Wien der WKW)
Stefan Rufera (KPMG)

Autor:innen

Laurin Atil-Akantisz (M.O.O.CON)
Hans-Peter Baumgartner (HYPO NOE)
Andreas Frey (Österreichische Post AG)
Kristina Huda (OTEREA)
Andrea Kobetic (UniCredit Bank Austria AG)
Veronika Kovacsova (Österreichische Post AG)
Johanna Mayr-Keber (Mayr-Keber Ziviltechniker GesmbH)
Harald Mezler-Andelberg (Lindner GmbH)
Margit Schön (wohnfonds_wien / Hauskunft)
Peter Stellnberger (Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG)

Schlussredaktion & grafische Gestaltung

FINK | Kommunikations- und Projektagentur
Solo Ohne

Stand

Oktober 2026

BETEILIGTE MITGLIEDSUNTERNEHMEN

