

Portfoliomanagement im Gebäudebestand

Acht unterschiedliche Wege zu
einer strategischen, wirtschaftlichen
und klimafitten Bestandsentwicklung

2026

INHALT

1 EINLEITUNG	3
2 BIG – BUNDESIMMOBILIENGESELLSCHAFT	5
3 BUWOG	8
4 EGW	12
5 ÖBB-INFRASTRUKTUR AG	16
6 ÖSTERREICHISCHE POST AG	19
7 SERIELLE SANIERUNG	23
8 STADTGEMEINDE SCHWECHAT – RATHAUSQUARTIER 2040	26
9 STADT WIEN – BAU- UND GEBÄUDEMANAGEMENT (MA34)	29
10 ERFOLGSFAKTOREN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	32
ABBILDUNGEN	34
TABELLEN	34
IMPRESSUM	35

1 EINLEITUNG

1.1 Hintergrund und Relevanz

Gebäude verursachen einen erheblichen Teil des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen in Österreich und der EU. Der Bestand ist damit einer der zentralen Hebel zur Erreichung der Klimaziele.

Der regulatorische Handlungsdruck steigt kontinuierlich: die Energieeffizienzrichtlinie (EED III), die Gebäuderichtlinie (EPBD, u. a. mit Mindeststandards für die energetisch schlechtesten Gebäude), die EU-Taxonomie sowie CSRD/ESRS-Berichtspflichten verlangen von Bestandshalter:innen zunehmend belastbare, datenbasierte Nachweise.

Obwohl der Beginn des EU-ETS II, der einen eigenständigen Emissionshandel für Gebäude und Verkehr nach sich ziehen wird, auf den 1. Januar 2028 (statt ursprünglich 1. Januar 2027) verschoben wurde, wird diese Maßnahme die Dekarbonisierungs-Geschwindigkeit von Gebäuden und auch die Sanierungsgeschwindigkeit beschleunigen. Die Versteigerung der Gebäude-CO₂-Zertifikate beginnt bereits 2027, damit die Mitgliedstaaten Einnahmen für den Klimasozialfonds und vorbereitende Maßnahmen erhalten. Auch die Überwachungs- und Berichtspflichten bleiben ebenfalls bestehen, daher ist künftig eine Vielzahl von CO₂-Berechnungen von Gebäuden zu erwarten.

Neben der regulatorischen Dimension wächst auch die soziale Verantwortung von Bestandshalter:innen: leistbares und zugleich klimafittes Wohnen und Arbeiten müssen gemeinsam sichergestellt werden.

Auch Finanzinstitutionen, wie Banken, Fonds und institutionelle Investor:innen steuern ihre Portfolios zunehmend gezielt in nachhaltige Assets – sowohl zur Erreichung eigener Dekarbonisierungsziele als auch zur Erfüllung regulatorischer Anforderungen. Ein aktives Lebenszyklus-Portfoliomanagement mit klaren, messbaren Dekarbonisierungspfaden erleichtert Bestandshalter:innen dabei den Zugang zu Eigen- und Fremdkapital, unterstützt die Einhaltung von EU-Taxonomie, EPBD und SFDR und trägt durch strategische Sanierungsansätze wesentlich zum Werterhalt, zur Resilienz und zur Finanzierbarkeit der Immobilien bei.

Diesen Anforderungen steht ein erheblicher Sanierungsrückstau in vielen Beständen gegenüber – begleitet von unterschiedlichen, teils konkurrierenden rechtlichen Rahmenbedingungen (u. a. WGG, MRG, WEG, Bauordnungen) sowie wirtschaftlichen Zwängen, wie Kapitalverfügbarkeit, Leistbarkeit, Zinsniveau und Fachkräftemangel.

Bestandshalter:innen begegnen diesen Herausforderungen mit sehr unterschiedlichen Herangehensweisen – von einer eher strategischen Metaebene, etwa konzernweiten Priorisierungsframeworks, bis zu tiefgreifenden, objektspezifischen Analysen, wie detaillierten 3D-Simulationen einzelner Gebäude. Diese Bandbreite an Zugängen macht den Vergleich der vorliegenden Beispiele besonders wertvoll.

1.2 Ziel der Publikation

Dieser Leitfaden versteht sich als praxisnahe Ergänzung zum bestehenden klima**aktiv** Gebäude Leitfaden „Portfolioanalyse Gebäudebestand“, der bereits einen Überblick über methodische Ansätze zur Portfolioanalyse zusammenträgt.

Anhand realer Beispiele unterschiedlicher Organisationen und Projekte werden Best Practices im Portfoliomanagement identifiziert.

Daraus werden übertragbare Handlungsempfehlungen für die eigene Praxis abgeleitet.

Der Leitfaden soll außerdem Akteur:innen im Portfoliomanagement vernetzen und den Erfahrungsaustausch fördern.

1.3 Zielgruppe

Portfoliohalter:innen von Gebäudebeständen – unabhängig von Größe, Eigentümerstruktur oder Nutzungsschwerpunkt – sowie alle, die strategische Entscheidungen zu Sanierung, Dekarbonisierung und Bestandsentwicklung vorbereiten oder treffen

1.4 Zusammenfassung

Die im Anschluss dargestellten Beispiele zeigen: Die gewählte Methode leitet sich maßgeblich von den gesetzten Zielen, der Eigentümerstruktur und den rechtlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Organisation ab – ein Patentrezept für Portfoliomanagement gibt es nicht.

Gemeinsam liegt den erfolgreichen Ansätzen dennoch eine verlässliche Datengrundlage, eine klare Priorisierungslogik sowie eine enge Verknüpfung von Technik, Wirtschaftlichkeit und Klimawirkung zugrunde. Eine ausführliche Gegenüberstellung findet sich am Ende dieses Leitfadens im Kapitel „Vergleich der Ansätze auf einen Blick“.

2 BIG – BUNDESIMMOBILIENGESELLSCHAFT

2.1 Steckbrief der Organisation

Eigentümerschaft	Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. im Eigentum der Republik Österreich über die ÖBAG
Portfoliogröße	Rund 2.000 Liegenschaften, mehrere tausend Gebäude, knapp 8 Mio. m ² Nutzfläche
Nutzung	Überwiegend öffentliche Bestandsimmobilien (Schulen, Universitäten, Justiz- und Verwaltungsgebäude); ergänzt um Büro- und Wohnimmobilien
Wirtschaftliche Tätigkeit	Entwicklung, Errichtung, Vermietung, Bewirtschaftung und langfristiger Erhalt öffentlicher Immobilien

Tabelle 1: Steckbrief der BIG

2.2 Rechtliche und wirtschaftliche Ausgangslage

- Dekarbonisierungsprogramm als Teil der Konzernstrategie
- Ziel: CO₂-Neutralität im Bestand bis spätestens 2040
- Orientierung an CRREM, EU-Taxonomie und OIB-Richtlinie 6
- Zusätzliches Dekarbonisierungsbudget von rund 2 Mrd. Euro für 2023–2040 – unabhängig vom regulären Instandhaltungsbudget

2.3 Ziele der Portfolioanalyse

- Instrument zur Verfolgung des Klimaziels „CO₂-Neutralität des Bestandsportfolios bis 2040“ entlang von CRREM-basierten Reduktionspfaden
- Investitionen auf Grundlage datenbasierter Prognosen priorisieren und auf deren Werthaltigkeit prüfen
- Lebenszykluskosten senken und Nutzbarkeit und Funktionalität für öffentliche Kernaufgaben sichern
- Regulatorische Anforderungen aus EED, EPBD, CSRD/ESRS und EU-Taxonomie erfüllen

2.4 Ausgangslage des Bestands

- Sehr heterogenes Portfolio von mehr als 2.000 Liegenschaften mit unterschiedlichen Nutzungsarten, Errichtungsjahren, energetischen Zuständen und teilweise Denkmalschutz
- Österreichweite Umsetzung erfordert eine strukturierte, nachvollziehbare Priorisierungslogik

2.5 Herangehensweise und Methodik

Datengrundlage: Energieausweise, wirtschaftliche Asset-Kennzahlen sowie objektbezogene und externe Indikatoren.

Werkzeuge: Eigenentwickelte Tools, wie die Transformationsmatrix und Fair-Value-Betrachtung, sowie

externe Tools zur Analyse von standardisierten Maßnahmenpaketen (CO₂-Tool) werden in einer gesamtheitlichen Priorisierungslogik in einem Dashboard zusammengeführt (Priorisierungsframework).

Priorisierung: Die Priorisierung erfolgt über ein konzernweit eingesetztes Priorisierungsframework. Dieses dient als strukturiertes Risiko-Assessment-Tool zur Bewertung und Priorisierung von Dekarbonisierungsmaßnahmen. Es werden folgende Indikatoren bewertet: Transformationsnotwendigkeit, absolutes CO₂-Einsparpotenzial, Zielbeitrag für Indikatoren wie CO₂, HWB, PEB n.er. sowie wirtschaftliche Attraktivität im Sinne der Werthaltigkeit.

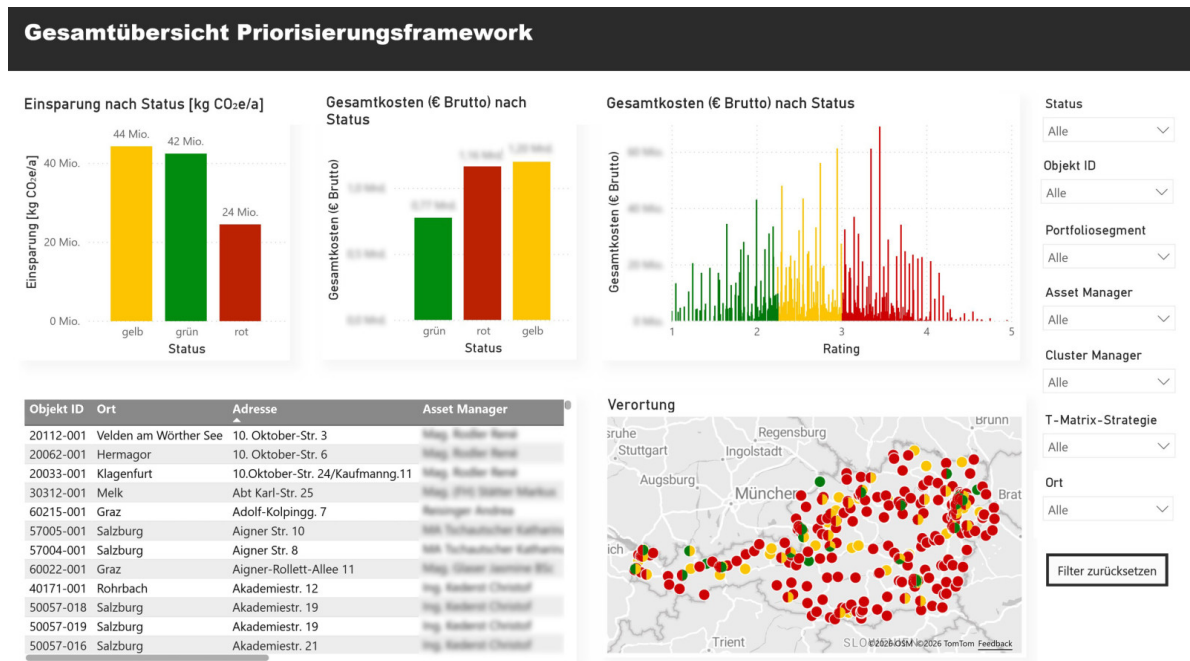


Abbildung 1: Priorisierungsframework der BIG, Credit: BIG

Entscheidungslogik: Ampelsystem für portfolioweite Vergleichbarkeit; Abstimmung mit der jeweiligen Objektstrategie des Assetmanagements.

Maßnahmenplanung: In Abstimmung mit der jeweiligen Objektstrategie des Assetmanagements. Ziel ist die bestmögliche Verwendung der verfügbaren Mittel unter Berücksichtigung von Emissionsreduktion, Wirtschaftlichkeit und Werterhalt des Portfolios.

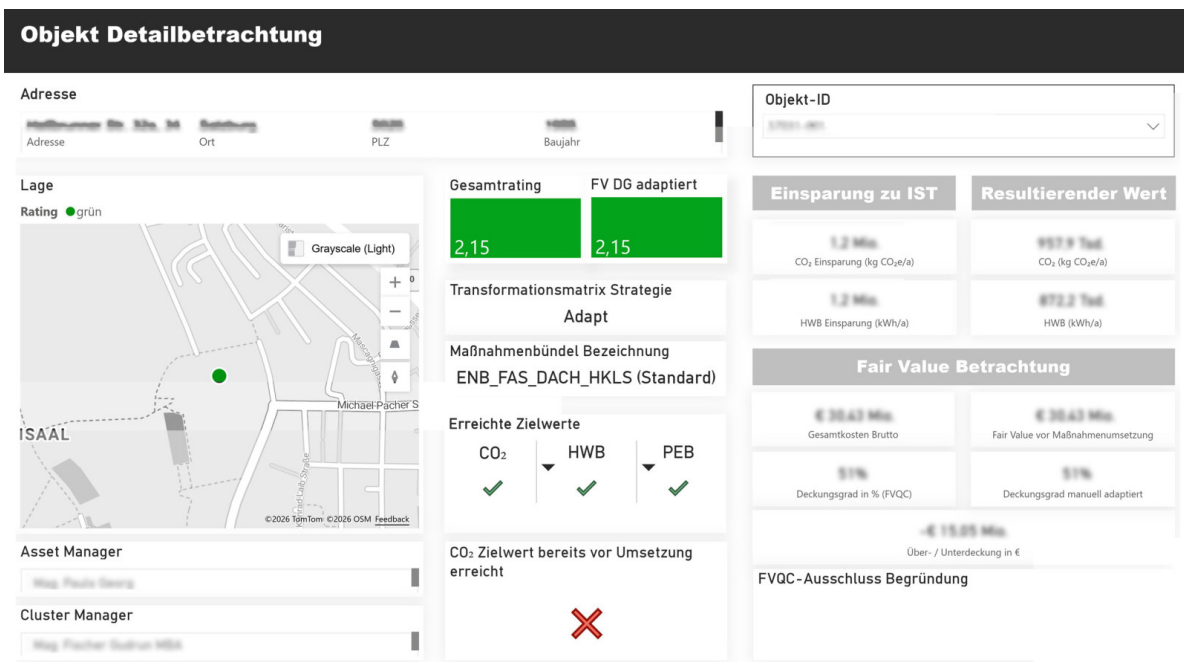


Abbildung 2: Detailbetrachtung zur Maßnahmenplanung, Credit: BIG

2.6 Ergebnisse und Erfolge

- Konzernweit einheitlicher Bewertungs- und Entscheidungsrahmen
- Objektübergreifende Priorisierung von Dekarbonisierungsmaßnahmen
- Gezielter Mitteleinsatz unter systematischer Berücksichtigung von Emissionsminderungspotenzialen, Kosten, Transformationsnotwendigkeit und Werterhalt

2.7 Lessons Learned und Empfehlungen

- Standardisierte und datenbasierte Entscheidungsgrundlagen sind für heterogene Portfolios unverzichtbar
- Das Framework muss laufend weiterentwickelt und mit der Objektstrategie verknüpft werden

3 BUWOG

3.1 Steckbrief der Organisation

Eigentümerschaft	100%ige Tochtergesellschaft der Vonovia SE (Deutschland)
Portfoliogröße	Rund 1.500 Gebäude in rund 900 Wirtschaftseinheiten in sieben Bundesländern
Nutzung	Etwa 97 % Wohnen, 3 % Gewerbe
Wirtschaftliche Tätigkeit	Vermietung und Bestandsbewirtschaftung, Neubau, An- und Verkauf von Wohnungen, Objekten und Portfolios

Tabelle 2: Steckbrief der BUWOG

Externe Begleitung der Portfolioanalyse durch e7 energy innovation & engineering und DELTA

3.2 Rechtliche und wirtschaftliche Ausgangslage

- EU-Taxonomie und Förderbedingungen als wichtige Rahmenfaktoren
- Ausgangsanalyse 2022 auf Ebene der Wirtschaftseinheiten
- Heterogene Baualtersstruktur, Energieträger und technische Standards

3.3 Ziele der Portfolioanalyse

- "klimafitter" Gebäudebestand bis 2040
- CO₂-Emissionen unter 5 kg/m² und Ausstieg aus fossilen Energieträgern
- Werterhalt, Rendite und ausgewogene OPEX-/CAPEX-Entscheidungen
- Leistbarkeit, Komfort und Akzeptanz der Mieter:innen berücksichtigen
- Regulatorische Anforderungen aus OIB RL 6, CSRD/ESRS und EU-Taxonomie erfüllen
- Sanierungspläne und technisch-organisatorische Lösungsvarianten ableiten

3.4 Ausgangslage des Bestands

- Rund 1.400 bis 1.500 Gebäude unterschiedlicher Bauperioden
- Fernwärme dominiert, zugleich relevanter Gasanteil und weitere Energieträger
- Gebäudehülle und Technik weisen unterschiedliche Sanierungsbedarfe auf

3.5 Herangehensweise und Methodik

Datengrundlage: Energieausweise, Bauteileigenschaften und EPIQR-Maßnahmen, Förderdatenbanken.

Werkzeug: Zusammenführung in einem Excel-basierten Klimaschutzplan.

Priorisierung auf Basis von drei Ebenen:

– Ebene 1:

- Clusterung nach technischen Gegebenheiten (am Standort verfügbare Energieträger, thermischer Gebäudestandard, Sanierungserfordernis) und den dadurch abhängigen Maßnahmenpaketen
- Reihung der Cluster in Form eines Entscheidungsbaumes

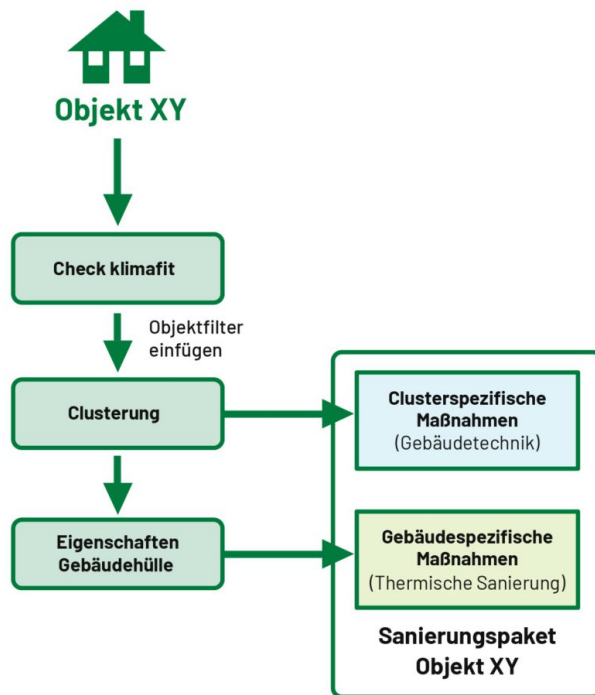


Abbildung 3: Vom Klimafit-Check zum objektspezifischen Sanierungspaket, Credit: e7

- Maßnahmen an der Gebäudetechnik innerhalb eines Clusters gleich
- Eigenschaften der Gebäudehülle für die Clusterung nur bedingt relevant
- Maßnahmen an der thermischen Hülle werden für jedes Gebäude individuell hergeleitet

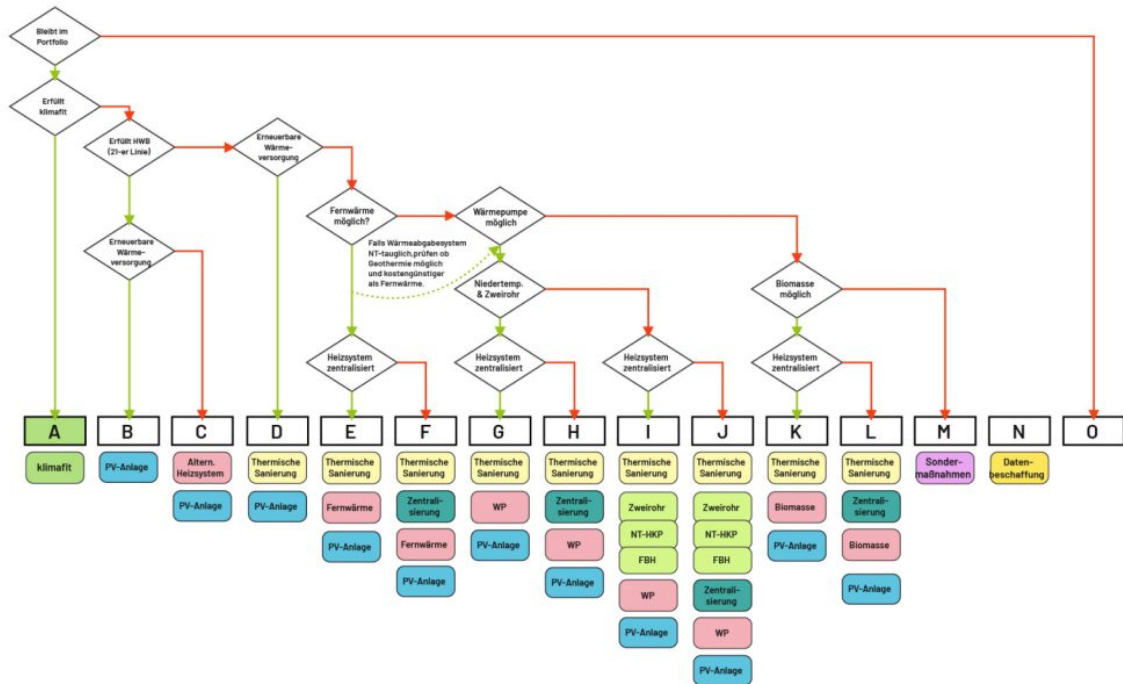


Abbildung 4: Szenarienanalyse/Visualisierung: z.B. Investitionspfade, Maßnahmenpakete, Kosten, Credit: e7

- Ebene 2: Rechtsform, Eigentumsanteil und Portfoliostrategie (Was ist Kernbestand, was nicht?)
- Ebene 3: Förderfähigkeit und Klimarisiken

Maßnahmenplanung: Grobkostenschätzung auf Basis von clusterspezifischen Maßnahmen sowie Einzelmaßnahmen repräsentativer Gebäude im Cluster; Hochrechnung der Grobkosten auf Cluster sowie Gesamtportfolio.

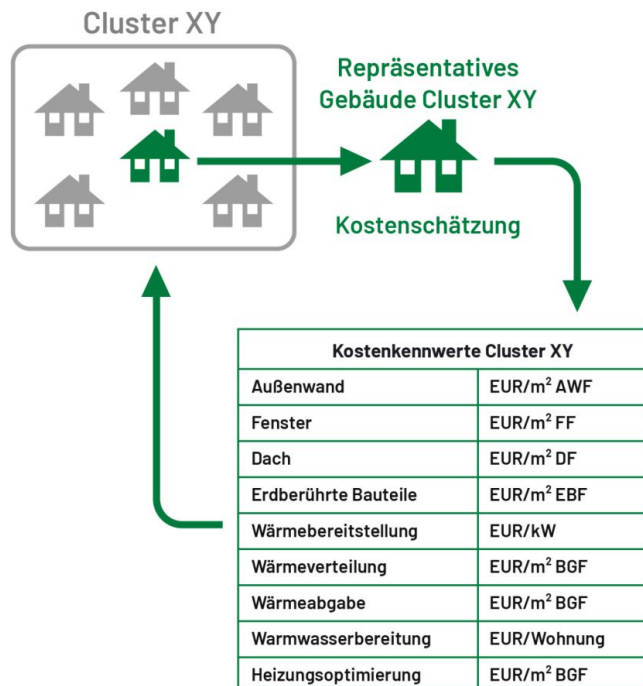


Abbildung 5: Hochrechnung von Kostenkennwerten vom Referenzgebäude auf den Cluster,
Credit: e7, BUWOG, DELTA

3.6 Ergebnisse und Erfolge

- Priorisierte Sanierungsroadmap und Investitionsplan
- Transparenz über erwartete CO₂- und Kosteneinsparungen
- Unterscheidung zwischen Quick Wins und Transformationsprojekten
- Berücksichtigung von Co-Benefits wie Komfort, Leerstand, Risiko und Wertentwicklung

3.7 Lessons Learned und Empfehlungen

- Klare Governance und definierte Entscheidungswege sind entscheidend
- Datenqualität, Standardisierung und Bündelung erhöhen Skalierbarkeit und Planungssicherheit
- Stakeholdermanagement mit Mieter:innen, Behörden und Partner:innen frühzeitig aufsetzen

4 EGW

4.1 Steckbrief der Organisation

Eigentümerschaft	Gemeinnützige Wohnbauvereinigung
Portfoliogröße	11.777 Wohneinheiten in Wien, Niederösterreich und der Steiermark; Baujahre 1931–2023
Nutzung	Mehrheitlich Mietwohnungen
Wirtschaftliche Tätigkeit	Errichtung, Vermietung, Verkauf und Verwaltung von Wohngebäuden

Tabelle 3: Steckbrief der EGW

Externe Begleitung der Portfolioanalyse durch einszueins Architektur

4.2 Rechtliche und wirtschaftliche Ausgangslage

- Klimaschutzzielpfad Österreich und europäische Anforderungen wie Green Deal, Green-Finance, EU-Taxonomie, CSRD/ESRS
- Rechtliche Rahmenbedingungen aus WGG, WEG und MRG
- Bundes- und Landesförderungen als wesentlicher Umsetzungsfaktor
- Interner Strukturwandel: stärkere Verlagerung vom Neubau zum Bestand

4.3 Ziele der Portfolioanalyse

- Gemeinsame Vision für den Gebäudebestand 2040: Klimaneutralität bis 2040
- Abteilungsübergreifende Bestandsstrategie mit klaren Verantwortlichkeiten
- Portfolioanalyse und Organisationsentwicklung miteinander verbinden

4.4 Ausgangslage des Bestands

- Analyse nach Gebäudealter, energietechnischem Zustand und Heizsystem
- Differenzierung nach Gebäudetyp (Wohnung, Reihenhaus, Viertelhaus, Student:innenwohnheim), Eigentums- und Betreuungsform (Miete, Wohnungseigentum, EGW-NÖ, Betreuung)
- Einbeziehung von Fluktuation, Auslaufannuität, EVB und Sanierungsrate

4.5 Herangehensweise und Methodik



Abbildung 6: Dreiphasiger Prozess zur Entwicklung der EGW-Bestandsstrategie, Credit: einszueins

Phase 1 – Vorbereitung: Auswahl von Führungskräften aus allen sanierungsrelevanten Abteilungen; unabhängige Vorgespräche und Einstiegsworkshop zu den zentralen Herausforderungen in Bezug auf Bestandssanierungen.

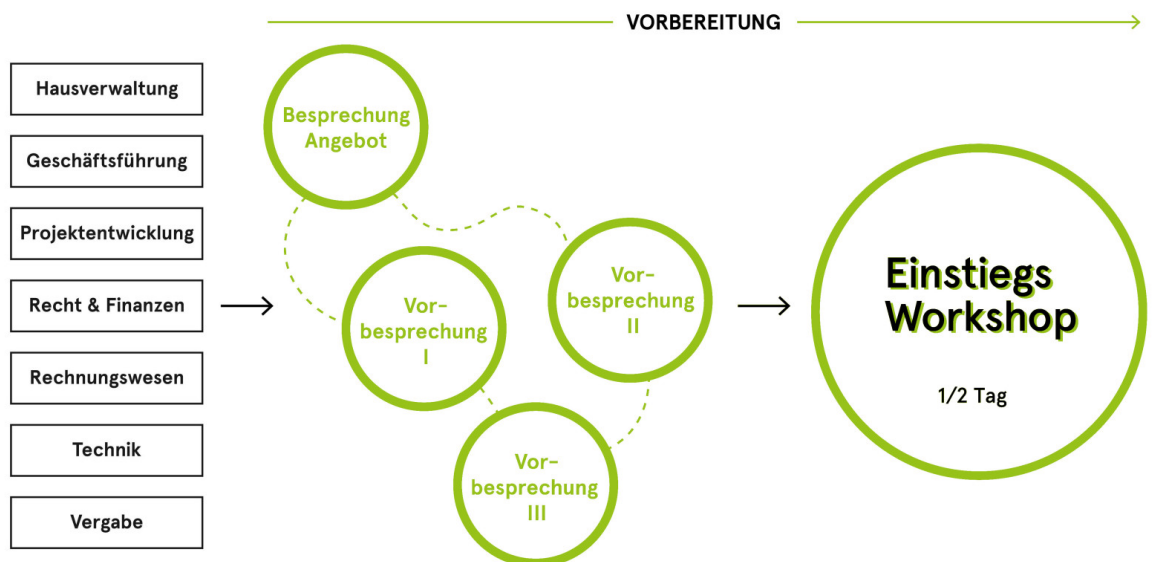


Abbildung 7: Phase 1 – Vorbereitungsphase Portfoliomanagement, Credit: einszueins

Phase 2 – Entwicklung: Drei eineinhalbtägige Workshops: gemeinsame Vision, Strategie und konkrete Maßnahmen.

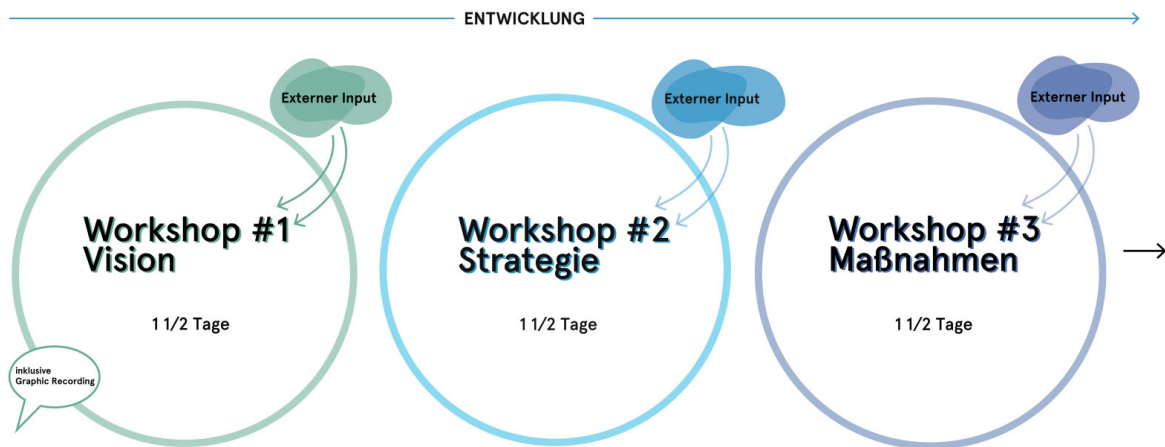


Abbildung 8: Phase 2 – Entwicklungsphase von der Vision bis zu konkreten Maßnahmen, Credit: einzueins

- **Workshop 1:** Intentionen der einzelnen Abteilungen bewusst machen, Ziele und Herausforderungen sichtbar machen; gemeinsames Verständnis schaffen; gemeinsame **Vision** für den Gebäudebestand formulieren
- **Workshop 2:** Status quo analysieren, Aufgaben sammeln, Projektplan und **Strategie** erarbeiten
- **Workshop 3:** Strategie schärfen, gemeinsames Betrachten des Portfolios, Priorisierungskriterien festlegen und Verantwortlichkeiten verteilen, **Maßnahmen** festlegen
- **Portfolioanalyse:** Begleitende Datenauswertung als fachliche Grundlage des Strategieprozesses

Phase 3 – Kultivierung: Fahrplan beschließen, erste Projekte für die Umsetzung auswählen und Ergebnisse in der Organisation verankern.

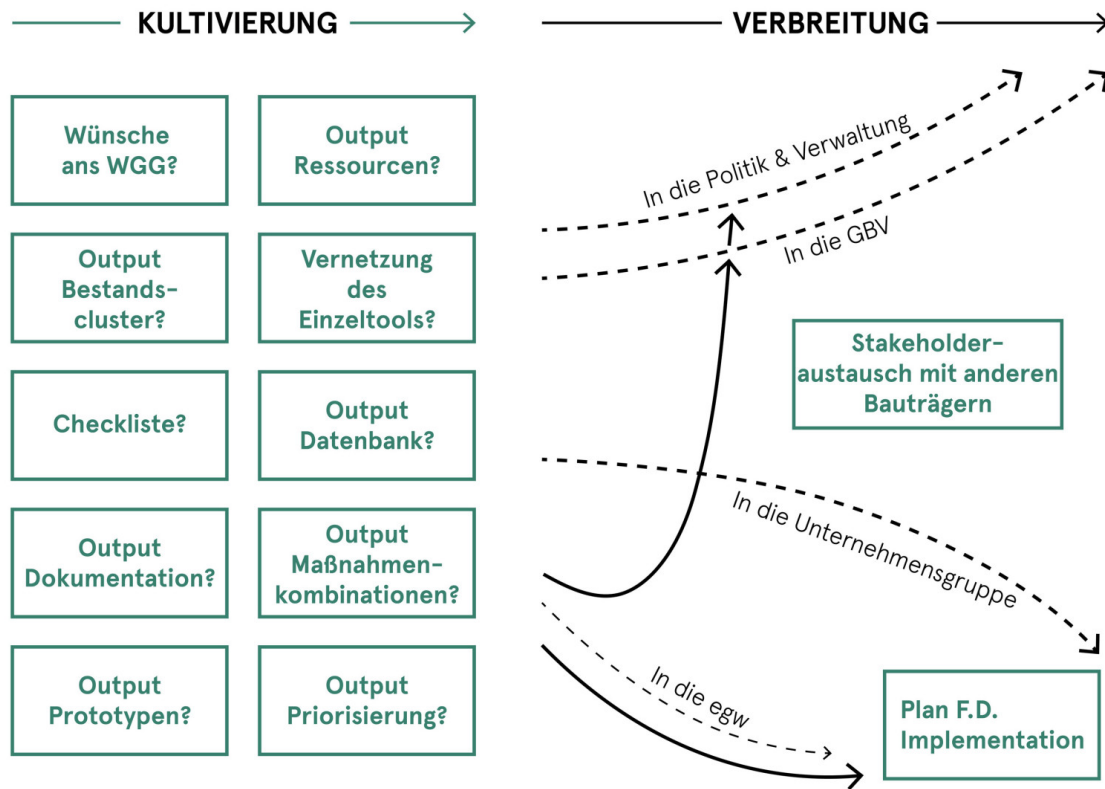


Abbildung 9: Phase 3 – Kultivierung der Sanierungsstrategie, Credit: einzueins

4.6 Ergebnisse und Erfolge

- Unternehmensweit sichtbarer Projektplan
- Regelmäßige Überprüfung und Ergänzung des Maßnahmenfahrplans
- Breite interne Akzeptanz durch gemeinsame Erarbeitung

4.7 Lessons Learned und Empfehlungen

- Alle relevanten Abteilungen und Funktionen frühzeitig einbeziehen
- Gleichberechtigte Stimmen fördern gegenseitiges Verständnis und belastbare Entscheidungen
- Strategieentwicklung ist nicht nur eine Daten-, sondern auch eine Kultur- und Governance-Aufgabe

5 ÖBB-INFRASTRUKTUR AG

5.1 Steckbrief der Organisation

Eigentümerschaft	Aktiengesellschaft im Eigentum der Republik Österreich
Portfoliogröße	Rund 3.500 Gebäude und etwa 23.000 Grundstücke; rund ein Drittel unmittelbar für Bahnbetrieb erforderlich und rund zwei Drittel ergänzend betrieblich oder anderweitig genutzt
Nutzung	Neben betriebsnotwendigen Immobilien auch Wohnen, Büro, Verwaltung, Lager, Gewerbe etc.
Wirtschaftliche Tätigkeit	Vermietung, Verpachtung, Vergabe von Baurechten, aktive Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung zur Unterstützung des Bahnbetriebs sowie der Weiterentwicklung der österreichischen Eisenbahninfrastruktur

Tabelle 4: Steckbrief der ÖBB-Infrastruktur AG

5.2 Rechtliche und wirtschaftliche Ausgangslage

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Abhängigkeit vom Kerngeschäft
- Europäische und nationale Klima- und Energieziele, unter anderem EPBD und EU-Taxonomie
- Eisenbahnrechtliche Rahmenbedingungen bei Entwicklungs- und Umnutzungsvorhaben

5.3 Ziele der Portfolioanalyse

- Datenbasierte Grundlage für Erhalt und Weiterentwicklung des heterogenen Bestands sowie zur Priorisierung von Investitionen und Maßnahmen im Einklang mit den übergeordneten Zielen der ÖBB-Infrastruktur AG
- Net-Zero (Reduktion der Scope-1- und Scope-2-Emissionen um 90 % gegenüber dem Basisjahr 2022) bzw. Klimaneutralität (Ausgleich der Restemissionen) in den Bereichen Mobilität und Gebäude in Österreich bis 2035
- Ausstieg aus Öl- und Fossilgasheizungen bis 2034
- 25 % höhere innerbetriebliche Energieeffizienz infolge der Modernisierung des Bahnstromnetzes und der Optimierung des Gebäudebestands
- Bis 2035 sollen mindestens 90 % der nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle zur Wiederverwendung vorbereitet, recycelt, stofflich verwertet oder für Auffüllarbeiten genutzt werden
- Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse für alle Immobilien sowie darauf aufbauende Maßnahmenpläne zur Erhöhung der Klimaresilienz
- Berücksichtigung der Bedürfnisse von Mitarbeiter:innen und Nutzer:innen sowie Sicherung von Leistbarkeit und Akzeptanz
- Erfüllung regulatorischer Anforderungen und Unterstützung der Berichterstattung

5.4 Ausgangslage des Bestands

- Historisch gewachsenes, stark heterogenes Portfolio
- Nutzungsbasierte Gliederung in betriebsnotwendige und nicht-betriebsnotwendige Portfolios mit unterschiedlichen strategischen Zielsetzungen
- Überwiegend eisenbahnrechtlich bewilligte Gebäude mit besonderen Anforderungen an Entwicklung und Umnutzung

5.5 Herangehensweise und Methodik

Klassifizierung: Regel- und nutzungsbasierte Gliederung in Portfolios, Subportfolios und Assetklassen

Datennutzung: Verschiedene Tools für Analyse, Projektsteuerung und Dokumentation

Priorisierung:

- Strategische Bedeutung, Nutzer:innenbedarf, Entwicklungspotenzial, Leerstand sowie Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzpotenziale
- Strategische Kategorien: Bestandsflächen, Entwicklungsflächen, In Bestand geben (Vermietung, Verpachtung, Baurechte), Veräußerungsflächen sowie Flächen für ökologische Aufwertung und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmenplanung: Maßnahmen werden gebündelt und programmatisch geplant, z.B. durch Standort- und Quartiersentwicklungen (SQE) zur ganzheitlichen Steuerung und Weiterentwicklung von Bahnhofs- und Infrastrukturstandorten, Weiterentwicklung interner Nutzungspotenziale, strukturierte Sanierungsprogramme z.B. ÖBB-Wohnprogramm und Heizungsumstellungsprogramm

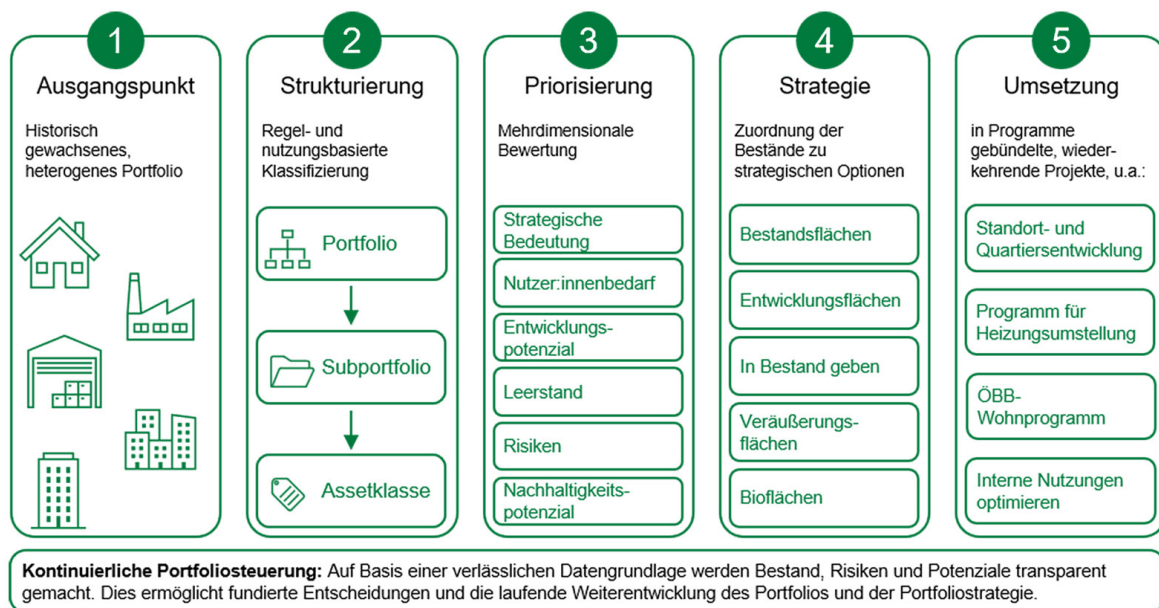


Abbildung 10: Systematik der strategischen Portfoliosteuerung; Credit: ÖBB-Infrastruktur AG

5.6 Ergebnisse und Erfolge

- Transparenz über Bestand, Risiken und Potenziale
- Priorisierte Maßnahmen und strategische Investitionsentscheidungen
- Programmatische Bündelung wiederkehrender Aufgaben

5.7 Lessons Learned und Empfehlungen

- Eine konsistente Datengrundlage ist zentral – Entscheidungen müssen dennoch auch bei Datenlücken möglich bleiben
- Geeignete Annahmen und Proxywerte helfen, Handlungsfähigkeit zu sichern
- Bewährte Programme schrittweise auf weitere Subportfolios und Assetklassen übertragen

6 ÖSTERREICHISCHE POST AG

6.1 Steckbrief der Organisation

Eigentümerschaft	Aktiengesellschaft im mehrheitlichen Eigentum der Republik Österreich
Portfoliogröße	Rund 1,3 Mio. m ² genutzte Fläche sowie ein umfangreiches Portfolio an betrieblich genutzten Eigenobjekten
Nutzung	Logistikzentren, Postbasen und gemischt genutzte Stadtojekte
Wirtschaftliche Tätigkeit	Logistik, Bankgeschäft und Vermietung nicht betrieblich genutzter Flächen

Tabelle 5: Steckbrief der Österreichischen Post AG

6.2 Rechtliche und wirtschaftliche Ausgangslage

- Vorbereitung auf die Umsetzung der EPBD und die daraus resultierenden nationalen Anforderungen an energetisch besonders ineffiziente Nichtwohngebäude
- EU-Taxonomie insbesondere für Neubauten und große Sanierungen (vorwiegend Logistikimmobilien)
- Berücksichtigung relevanter Förderprogramme auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene
- Steigende regulatorische und gesellschaftliche Anforderungen an Klimaschutz, Energieeffizienz und nachhaltiges Wirtschaften

6.3 Ziele der Portfolioanalyse

- Entwicklung und schrittweise Umsetzung eines CO₂-Reduktionspfades für das Immobilienportfolio bis 2027. Der Schwerpunkt der Analyse liegt auf den im Eigentum stehenden Immobilien, da hier die Umsetzung baulicher Maßnahmen unmittelbar gesteuert werden kann
- Reduktion der CO₂-Emissionen
- Priorisierter Ausstieg aus Ölheizungen entsprechend technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit
- EU-Taxonomie-Kriterien bei Neubauten und großen Sanierungen erfüllen
- Werterhalt, Zukunftsfähigkeit und langfristige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Immobilienbestands sichern
- Sichere und zeitgemäße Arbeitsplätze zur Verfügung stellen

6.4 Ausgangslage des Bestands

- Die Logistikzentren wurden überwiegend seit den frühen 2000er-Jahren errichtet bzw. umfassend modernisiert, Postbasen stammen überwiegend aus den 2010er- und 2020er-Jahren
- Baujahre der gemischt genutzten Gebäude stammen häufig aus den 1980er- und 1990er-Jahren
- Unterschiedliche energetische und technische Ausgangslagen bei Gebäudehülle sowie Steuerung und Regelung

- Ältere Gebäude mit Gas oder Fernwärme; neuere mit Wärmepumpe oder Pellets
- Logistikimmobilien entsprechen Standards nach regionaler Bauordnung. Eigene Logistikimmobilien verfügen über Aufdach-PV-Anlagen mit einer derzeitigen Leistung von rund 19,5 MWp

6.5 Herangehensweise und Methodik

Datengrundlage: CAFM-Gebäudedatenbank, Fotos, Energieausweise, Bau- und CAFM-Pläne, Anlagen- und Förderdatenbanken.

Werkzeuge: Asset Management Tool, Auswertungen in EXCEL: evaluieren im „Portfolio-Management-Tool“

Asset-Strategie: Sanierungsentscheidungen werden unter Berücksichtigung der langfristigen Nutzungsperspektive, der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit, regulatorischer Anforderungen sowie der jeweiligen Objektstrategie getroffen

Priorisierung: Die Priorisierung erfolgt unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit, Dekarbonisierungspotenzial und betrieblicher Relevanz

- **Strategisch:** Betriebliche Notwendigkeit, Ertragspotenzial, Dringlichkeit, Quick Wins, Energieeffizienz und Förderfähigkeit
- **Energieträger:**
 - Priorität 1: Vorrangige Ablösung ölbasierter Heizsysteme
 - Priorität 2: Prüfung und schrittweise Reduktion des Einsatzes fossiler Energieträger, insbesondere Erdgas, unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen
- **Pilotierung:** Untersuchung von fünf typischen Portfolioobjekten als Grundlage für den Portfolioansatz

Erkenntnis aus Piloten: Die Pilotprojekte zeigen, dass der Einsatz effizienter Niedertemperatursysteme häufig zusätzliche Maßnahmen an Gebäudehülle und Wärmeverteilung erfordert.

Die Umsetzung erfolgt im Einklang mit den konzernweiten Nachhaltigkeits- und Investitionsstrategien sowie den etablierten Governance-Prozessen der Österreichischen Post AG.

ENERGIEEINSPARUNGEN DURCH THERMISCHE SANIERUNG REDUKTION DES HEIZWÄRMEBEDARFS & ENERGIEVERBRAUCHS

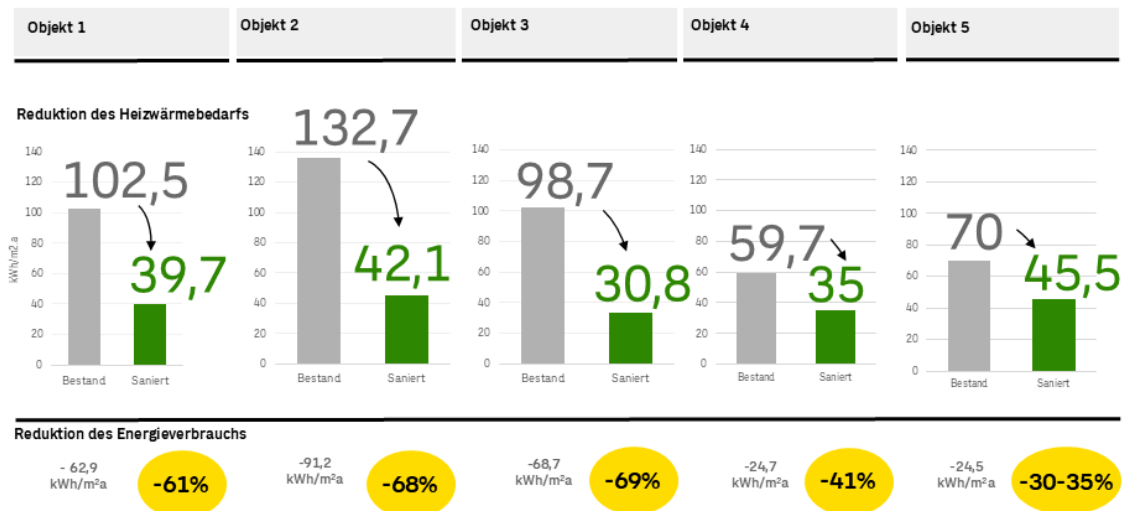


Abbildung 11: Einsparpotenziale aus der thermischen Sanierung (z.B. Verbesserung der Gebäudehülle oder Modernisierung der Heizungs- und Regelungstechnik) typischer Portfolioobjekte; Credit: Österreichische Post AG

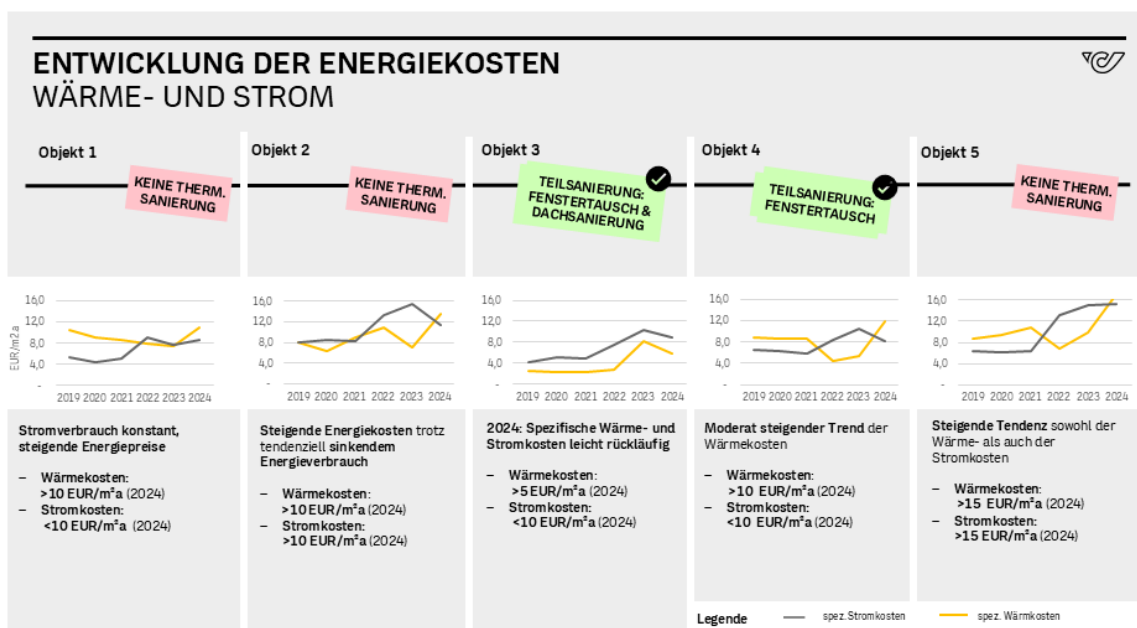


Abbildung 12: Energiekosten und technische Ausgangslage der Pilotobjekte, Credit: Österreichische Post AG

- **Szenarienanalyse/Visualisierung:** z.B. Investitionspfade, Maßnahmenpakete, Ampelsystem (rot/gelb/grün) für Sanierungsdringlichkeit, Kosten/Nutzen-Verhältnis, Umsetzungsmöglichkeit

Maßnahmenplanung: Finanzierung über Förderungen, Eigenmittel und Contracting.

6.6 Ergebnisse und Erfolge

- Die Pilotobjekte bestätigen die technische und wirtschaftliche Machbarkeit eines systematischen

Dekarbonisierungspfades und liefern belastbare Kennwerte für die Priorisierung und Skalierung weiterer Maßnahmen

- Seit 2022 wird der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf eigenen und angemieteten Immobilien laufend vorangetrieben; die weitere Ausweitung ist vorgesehen
- Zur Unterstützung der Sanierungsreihenfolge wird eine Ampellogik mit Szenarien entwickelt, um Prioritäten transparent und nachvollziehbar festzulegen

6.7 Lessons Learned und Empfehlungen

- Die Wirtschaftlichkeit thermischer Sanierungen wird wesentlich durch objektspezifische Rahmenbedingungen, insbesondere bestehende Fassadenkonstruktionen und Rückbauanforderungen, beeinflusst
- Wirtschaftlichkeit darf nicht nur über Energieeinsparungen bewertet werden; neben Energieeinsparungen sind auch Werterhalt, betriebliche Nutzbarkeit und langfristige Flexibilität des Immobilienbestands zu berücksichtigen
- Energietechnische Abhängigkeiten (z. B. Niedertemperaturheizungen nur geeignet bei thermisch sanierten Gebäudehüllen, Verfügbarkeit von Fernwärme/Fernkälte oder Anergienetzen) frühzeitig in der Portfolioanalyse berücksichtigen
- Die Qualität und Vollständigkeit der Bestandsdaten ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für belastbare Portfolioentscheidungen

7 SERIELLE SANIERUNG

7.1 Steckbrief der Organisation

Eigentümerschaft	Wohnbauvereinigungen ansässig in der Steiermark
Portfoliogröße	Gesamtanzahl der Einzelgebäude: 2054 (ENW: 736 EG, GWS: 986 EG, ÖWG: 156, RM: 176 EG), Baujahre ca. 1930–2000
Nutzung	Mehrheitlich Mietwohnungen, WGG
Wirtschaftliche Tätigkeit	Errichtung, Vermietung, Verkauf und Verwaltung von Wohngebäuden

Tabelle 6: Steckbrief Serielle Sanierung

Portfolioanalyse im Rahmen des Forschungsprojektes SeRenoWood. Gefördert wird das Projekt im Rahmen der FTI-Initiative Kreislaufwirtschaft durch die Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft (FFG).

Untersucht wurden repräsentative Gebäudeportfolien steirischer Wohnbauträger der GWS, ÖWG, ENW sowie Rottenmanner.

Portfolioanalyse durch e7 energy innovation & engineering

7.2 Rechtliche und wirtschaftliche Ausgangslage

- Klimaschutzzielpfad Österreich und europäische Anforderungen wie Green Deal, Green-Finance, EU-Taxonomie, CSRD/ESRS
- Herausforderungen aus WEG, WGG, MRG
- Bestehende Systeme sowie Portfoliomanagement-Tools haben ihren Schwerpunkt sowohl auf kaufmännischen als auch auf energetischen Parametern, geometrische Parameter werden hierbei zumeist vernachlässigt, obwohl sie für die serielle Sanierung von großer Bedeutung sind
- Fehlende Erfahrungswerte zur präziseren Abschätzung wirtschaftlicher Parameter in Bezug auf die serielle Sanierung

7.3 Ziele der Portfolioanalyse

- Das zentrale Ziel ist die Identifikation und Analyse repräsentativer Sanierungsportfolios, um das Potenzial für die serielle Sanierung mit vorgefertigten Holzmodulen systematisch zu evaluieren
- Erarbeitung eines ersten Überblickes über potenzielle serielle Sanierungsmöglichkeiten der jeweiligen Gebäudebestände
- Portfoliosanierungen wirtschaftlich leistbarer zu machen durch die Evaluierung serieller Sanierung

7.4 Ausgangslage des Bestands

- Überwiegend gleiche Nutzung (Wohnen)

- Bestandsgebäude in der Steiermark
- Ca. 60% der Gebäude sind 2- bis 3-geschossiger Wohnbau
- Detaillierte geometrische Parameter fehlen und eine manuelle Erhebung ist derzeit organisatorisch, zeitlich und somit wirtschaftlich schwer realisierbar
- Der Gebäudebestand wurde vorab bestimmten Gebäude-Archetypen zugeordnet, welche die charakteristischen baulichen Eigenschaften und davon abhängigen normativen Anforderungen passend abbilden
- Aus der Zuordnung zu bestimmten Archetypen ergeben sich besonders geeignete Gebäude, welche den Anforderungen an die serielle Sanierung, wie beispielsweise ein kompakter Baukörper, wenig bis keine Vorsprünge, Loggien oder Balkone und mindestens 1000 m² Fassadenflächen gerecht werden

7.5 Herangehensweise und Methodik

- automatisierte GIS-gestützte Methodik zur Erfassung geometrischer Daten mit QGIS
- Verknüpfung von Bestandsdaten mit frei verfügbaren Geodaten des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen (LoD1)
- Mehrstufiger Filter- und Clusterungsprozess für jedes Portfolio, um sowohl räumliche Zusammenhänge als auch geometrisch optimale Gebäudestrukturen hervorzuheben
- Filterungsprozess basierend auf Vorfilterung durch minimale Nutzfläche der Liegenschaft, maximaler Distanz zwischen Gebäuden, Summe der Fassadenflächen innerhalb räumlicher Cluster

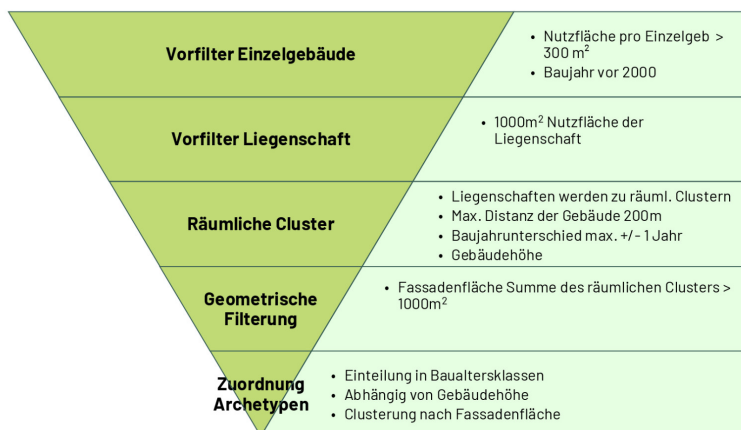


Abbildung 13: Mehrstufiger Filter- und Clusterungsprozess angepasst an das jeweilige Portfolio, Credit: e7

– Zuordnung zu Archetypen

Zuordnung zu Archetypen

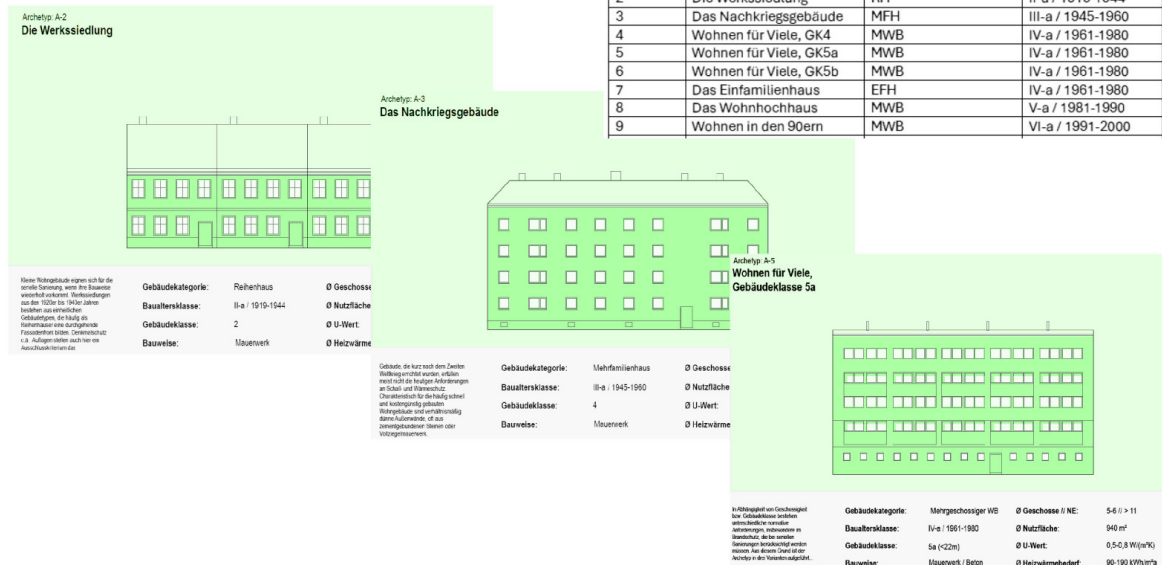


Abbildung 14: Zuordnung der einzelnen Gebäude zu Archetypen, Credit: einszueins, e7

- Ausgewählte Gebäudecluster-Analyse mit Google Street View
- Bewertung mit dem im Rahmen des Forschungsprojektes entwickelten SeRenoWood-Bewertungstool

7.6 Ergebnisse und Erfolge

- Große Portfolien konnten durch die Analysemethode schrittweise auf wenige „hochpotenziellen“ Gebäude reduziert werden
- Die Analyse kann die Flächenpotentiale in Bauklassen basierend auf den Baujahren einteilen und aufzeigen
- Räumliche Clusterungen mit ähnlicher Baustruktur/-alter können übersichtlich und automatisiert erhoben werden

7.7 Lessons Learned

- Eine auf GIS basierende Portfolioanalyse hat sich als objektives Instrument bewährt, um besonders in großen Portfolien die Potentiale für serielle Sanierung automatisiert darzustellen
- Die Qualität der Ergebnisse steht in direkter Abhängigkeit zur primären Datenpflege, daher sollten Portfoliodaten möglichst vollständig und aktuell sein
- Ungenauigkeiten in LoD1-Gebäudemodellen begrenzen die Detailtiefe. Daher sollten die potenziellen Gebäude am Ende der Analyse in jedem Fall einem weiteren visuellen Check (Begehung vor Ort oder Google Earth etc.) unterzogen werden.

8 STADTGEMEINDE SCHWECHAT – RATHAUSQUARTIER 2040

8.1 Steckbrief der Stadt

Gemeinde	Stadtgemeinde Schwechat, Bezirk Bruck an der Leitha, Niederösterreich (südöstlich von Wien, direkt angrenzend); Sitz des Flughafens Wien und der OMV-Raffinerie
Kennzahlen der Stadt	Rund 21.500 Einwohner:innen (Hauptwohnsitz, Stand 1.1.2026), ca. 44,7 km ² Gemeindefläche; stark wachsende Stadt (in früheren Jahren rund 1.000 Neubürger:innen p. a.); rund 64 % Grünlandanteil, u. a. Anteile an den Donauauen
Portfoliogröße	Rund 120 Gebäude im Untersuchungsgebiet, räumlich über das Gemeindegebiet verteilt; überwiegend im Gemeindeeigentum, ergänzt um umliegende Gebäude in Privateigentum
Nutzung	Bildungseinrichtungen, Bürogebäude, Gesundheitseinrichtungen und weitere Dienstleistungsgebäude sowie Wohngebäude (Gemeindebauten) unterschiedlichster Baujahre und Sanierungszustände

Tabelle 7: Steckbrief der Stadtgemeinde Schwechat

Portfolioanalyse im Rahmen des Sondierungsprojektes „Smart and Green: Pilotkonzept für das Rathausquartier Schwechat 2040“ (Kurztitel „Rathausquartier 2040“), im Rahmen des FTI-Schwerpunkts „Klimaneutrale Stadt“ des Bundesministeriums für Innovation, Mobilität und Infrastruktur (BMIMI) und des Klima- und Energiefonds (KLIEN) gefördert. Die Abwicklung erfolgt über die FFG gemeinsam mit der Austria Wirtschaftsservice Gesellschaft mbH (AWS). Laufzeit 2 Jahre.

Projekträgerschaft: AIT Austrian Institute of Technology GmbH. Weitere Projektpartner sind die Stadtgemeinde Schwechat selbst, die Technische Universität Wien und die Woschitz Engineering ZT GmbH.

8.2 Rechtliche und wirtschaftliche Ausgangslage

- „Rathausquartier 2040“ als Teil des Klimaneutralitätsfahrplans der Stadtgemeinde Schwechat
- Sondierungsphase ohne bauliche Maßnahmen: Ziel ist der Aufbau fundierter Entscheidungsgrundlagen für ein klimafittes Rathausquartier sowie einen klimafitten Gebäudebestand
- Regulatorischer Rahmen aus EU-Klimazielen, EU-Taxonomie sowie niederösterreichischen und österreichischen Klimastrategien
- Ausgangsbasis sind bereits gesetzte Schritte der Gemeinde, u. a. Photovoltaikanlagen und Sanierungen an gemeindeeigenen Gebäuden

8.3 Ziele der Portfolioanalyse

- Identifikation von Gebäuden und Gebäudeclustern mit besonderer Eignung für kommende Sanierungstätigkeiten
- Einbindung geeigneter Gebäude in ein nachhaltiges Energienetz zur kostengünstigen Wärme- und Kältebereitstellung

- Umfassende Modellierung lokaler Voraussetzungen zur Nutzung von (Ab-)Wärmequellen und Energieerzeugungspotenzialen
- Aufbau einer datenbasierten Entscheidungsgrundlage für die klimaneutrale Entwicklung der gemeindeeigenen Liegenschaften

8.4 Ausgangslage des Bestands

- Rund 120 Gebäude im Untersuchungsgebiet: Bildungs-, Büro-, Gesundheits- und weitere Dienstleistungsgebäude sowie Wohngebäude (Gemeindebauten)
- Unterschiedlichste Baujahre und Sanierungszustände, räumlich über das gesamte Gemeindegebiet verteilt
- Schwechat als eine der am stärksten wachsenden Gemeinden im Wiener Umland – Infrastruktur- und Bestandsentwicklung müssen mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten

8.5 Herangehensweise und Methodik

Datengrundlage: Energieabrechnungen aus dem bestehenden Monitoringsystem, Energieausweise, Auszüge aus dem allgemeinen Gebäude- und Wohnungsregister, digitales Landschaftsmodell des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen, lokales Baumkataster sowie Archetypen zur technischen Beschreibung von Gebäuden außerhalb des Gemeindeeigentums.

Werkzeug: Teilautomatisiert erstelltes 3D-Simulationsmodell aller gemeindeeigenen Gebäude zur umfassenden Bewertung der Performance und des zukünftigen Energiebedarfs und der Versorgungsoptionen des Gebäudebestands.

Priorisierung: Abgleich von erwartbarem und tatsächlichem Energieverbrauch zur Identifikation von Gebäuden für Effizienzmaßnahmen; aufbauend auf räumlichen Analysen zum lokalen Energieversorgungspotential (solare Nutzung, oberflächennahe Geothermie) Identifikation von Eignungsgebieten für ein Anergienetz; Einbindung von Abwärme aus bestehenden oder künftig notwendigen Kühlsystemen sowie Maßnahmen gegen den urbanen Hitzeinsel-Effekt (z.B. Asphaltkollektoren) zur Hebung von Synergieeffekten.

Maßnahmenplanung: Berechnung kostenoptimierter Transformationspfade auf Basis des räumlichen Datenmodells, interner strategischer Ziele sowie unterschiedlicher Zukunftsszenarien für Energieträger- und Technologiekosten.

Ganzheitliche Bewertung von Investitionsentscheidungen im Gebäudeportfolio

Räumliches Gebäudemodell, jährlicher Verbrauchsvergleich und Bewertung von Effizienz- und Anergienetzpotenzialen

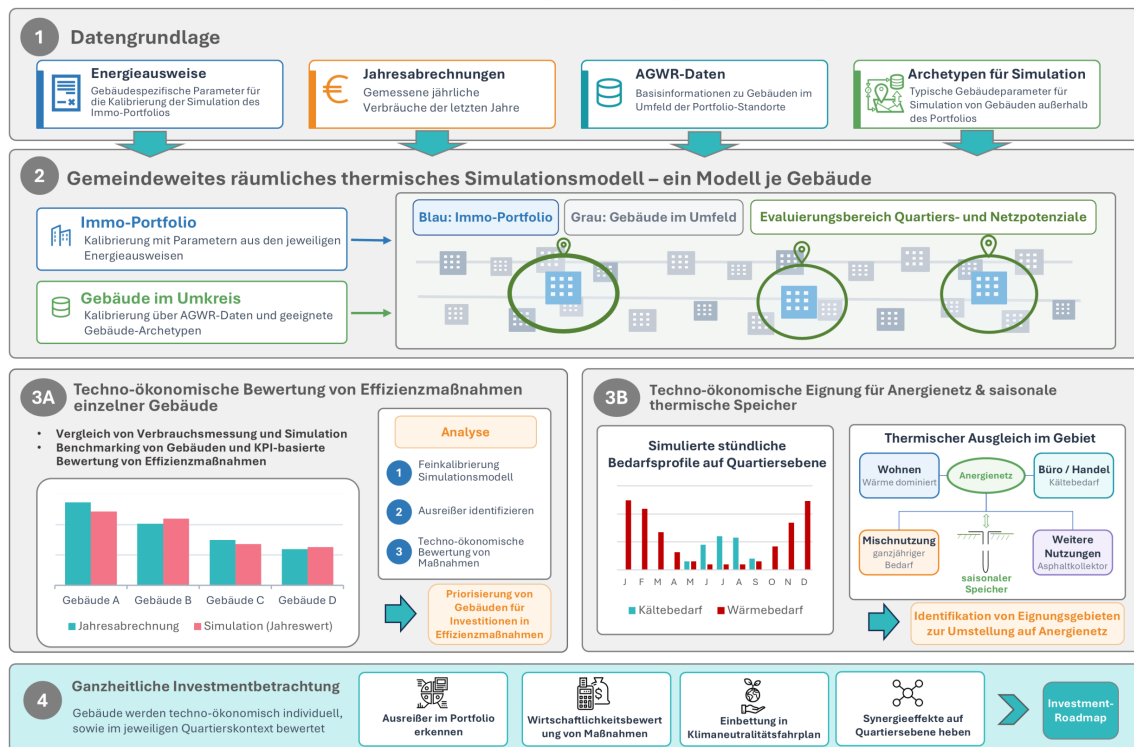


Abbildung 15: Prozessschema der Portfolioanalyse, Credit: AIT (Erstellung der Abbildung KI-unterstützt)

8.6 Bisherige Ergebnisse und Erfolge

- Zusammenführung der Datenquellen zur technischen Beschreibung des Gebäudeportfolios und der Monitoring Daten in ein einheitliches Modell
- Räumliche Visualisierung zentraler KPIs: m^2 -spezifische Betriebskosten, Abweichungen zu Simulationsergebnissen und Energieausweisen, gebäudespezifische Energieerzeugungspotenziale sowie Wärme- und Kältebedarfsdichten der räumlichen Gebäudecluster unter heutigen und zukünftig erwartbaren klimatischen Bedingungen
- Kalibriertes 3D-Simulationsmodell für jedes Gebäude als belastbare Grundlage für die weitere Sanierungs- und Anergienetzplanung

8.7 Lessons Learned und Empfehlungen

- Eine vollständig automatisierte Modellerstellung ist mit den derzeit verfügbaren Datenquellen noch nicht möglich – manuelle Qualitätssicherung bleibt notwendig
- Kontinuierliches Energiemonitoring erhöht die Modellgenauigkeit und ermöglicht, Abweichungen der Gebäudeperformance rasch zu erkennen
- Die technisch-ökonomische Bewertung einzelner Gebäude umliegender Gebäudecluster ist zentrale Entscheidungsgrundlage für die Ausweisung von Eignungsgebieten für ein Anergienetz

9 STADT WIEN – BAU- UND GEBÄUDEMANAGEMENT (MA34)

9.1 Steckbrief der Organisation

Eigentümerschaft	Öffentlich
Portfoliogröße	390 Objekte (Eigenobjekte inkl. Anmietungen)
Nutzung	Bürogebäude und Sonderimmobilien, u. a. Laborgebäude, Flakturm, Schlösser, Kirchen, Kapellen und Pfarrhöfe
Wirtschaftliche Tätigkeit	Bereitstellung und Bewirtschaftung von Büroimmobilien und Sonderobjekten für Zwecke des Magistrats

Tabelle 8: Steckbrief der MA 34

9.2 Rechtliche und wirtschaftliche Ausgangslage

- EPBD und Wiener Landesrecht: Anforderungen an die energetische Qualität des Gebäudebestands und an die Sanierung energetisch schlechter Gebäude
- Bauordnung für Wien sowie objektbezogene rechtliche und technische Anforderungen, insbesondere bei Sonder- und Bestandsimmobilien.
- Förderbedingungen und verfügbare Budgetmittel beeinflussen Zeitpunkt und Umfang der Umsetzung
- Aufgaben und Verantwortung der Stadt Wien als öffentliche Bauherrin und Bestandshalterin
- Das Wiener Energieeffizienzgesetz 2026 sieht für öffentliche Einrichtungen grundsätzlich die jährliche Renovierung von mindestens 3 % der Gesamtfläche konditionierter Gebäude im Eigentum öffentlicher Einrichtungen vor; bis Ende 2030 ist unter Voraussetzungen ein alternativer Ansatz mit gleichwertigen Endenergieeinsparungen möglich
- Die MA 34 beschreibt die Bewirtschaftung von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus nach den Grundsätzen des Facilitymanagements als Kernaufgabe ihres Objektmanagements

9.3 Ziele der Portfolioanalyse

- Dekarbonisierung: schrittweiser Ausstieg aus fossilen Heizsystemen („Raus aus Gas-Initiative“)
- Ausbau der Photovoltaik auf geeigneten Gebäuden und Flächen („Sonnenstrom-Offensive“)
- Steigerung der Energieeffizienz sowie Senkung von Energie- und Betriebskosten
- Langfristiger Werterhalt und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Bestands
- Vorbildwirkung des Magistrats bei Klimaschutz und energieeffizientem Gebäudebetrieb
- Für Magistratsgebäude wird angestrebt, spätestens 2035 ausschließlich klimafreundliche Energieträger für die Beheizung einzusetzen und technisch geeignete Gebäude mit Photovoltaik auszustatten

9.4 Ausgangslage des Bestands

- 390 betreute Objekte einschließlich Anmietungen; sehr heterogene Nutzungen und Gebäudetypologien
- Eigentumsbestand mit breiter Altersstruktur: 73 Gebäude vor 1900, 46 Gebäude aus 1900–1945, 35 Gebäude aus 1945–1980 und 16 Gebäude ab 1980
- Wärmeversorgung überwiegend über Fernwärme; Gas nur noch in einzelnen Gebäuden
- Sonderimmobilien und ältere Bestandsgebäude erfordern objektspezifische Lösungen neben standardisierbaren Maßnahmen

9.5 Herangehensweise und Methodik

Datengrundlage: Energieausweise, Baupläne, Gebäudezustandsbewertungen gemäß ÖNORM B 1301 sowie gemessene Energieverbräuche

Priorisierung: Reihung nach Dringlichkeit und Ableitung geeigneter Maßnahmenpakete

Maßnahmenplanung: Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach bzw. oberste Geschoßdecke), Haustechnik, PV-Potenzial und Begrünungspotenzial

Programme und Zeithorizonte: Sanierungsprogramm VHS 2030 sowie IKA 45 mit Perspektive bis 2045

Der städtische Umweltmanagementbericht hebt Energiemonitoring, den Ersatz fossiler Wärmeversorgung sowie die Prüfung erneuerbarer Energiesysteme als zentrale Maßnahmen für Magistratsgebäude hervor

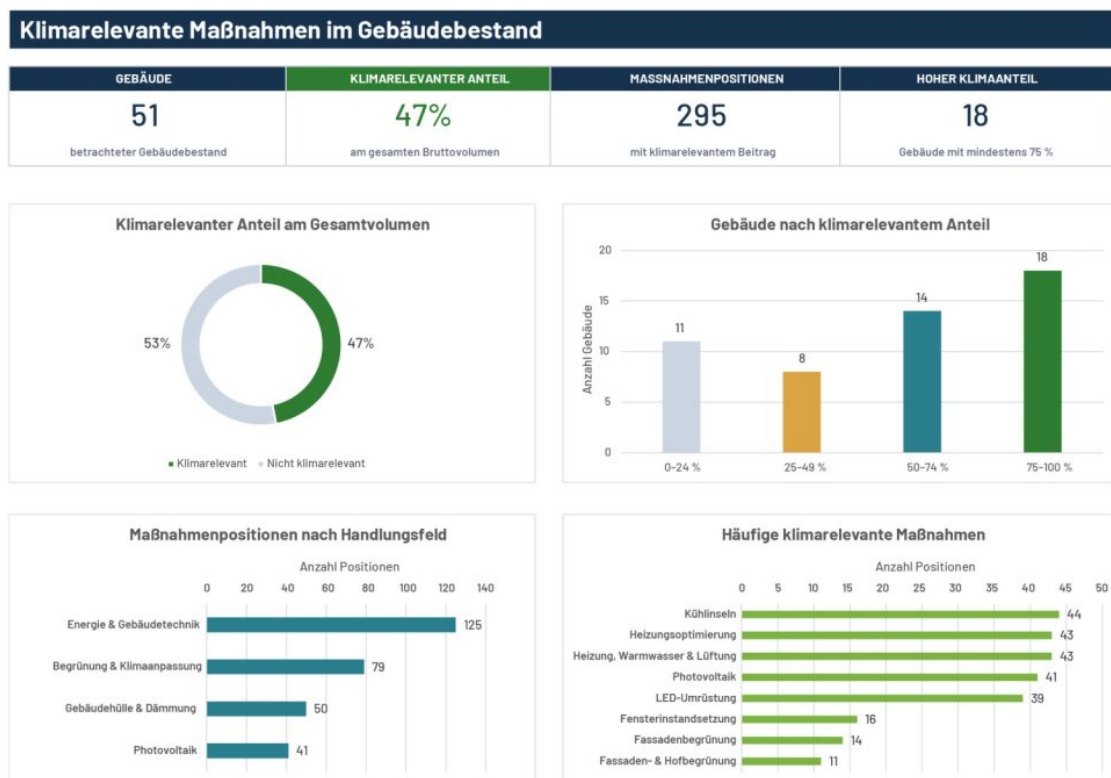


Abbildung 16: Übersicht klimarelevante Maßnahmen, Credit: Stadt Wien, MA34

9.6 Ergebnisse und Erfolge

- Das Portfolioprogramm und die systematische Sanierungsplanung befinden sich in Vorbereitung bzw. im Aufbau
- Bestehende Zustands-, Energie- und Verbrauchsdaten schaffen eine Grundlage für die Priorisierung der kommenden Investitionen
- Die Verbindung von Sanierungsprogrammen, Heizungsumstellung, PV-Ausbau und laufendem Monitoring ermöglicht eine schrittweise Umsetzung im heterogenen Bestand

9.7 Lessons Learned und Empfehlungen

- Betriebsoptimierung früh nutzen: Regelung und Betriebsführung von Heizungsanlagen auch unabhängig von großen Sanierungen optimieren
- Sanierungen abgestimmt planen: Gebäudehülle und Anlagentechnik in einer sinnvollen Reihenfolge und als Gesamtsystem betrachten
- Monitoring durchgängig fortführen: Energieverbräuche vor, während und nach der Sanierung beobachten und zur Erfolgskontrolle nutzen
- Bei heterogenen öffentlichen Portfolios standardisierbare Maßnahmen bündeln, Sonderimmobilien jedoch objektspezifisch vertiefen

10 ERFOLGSFAKTOREN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Organisation	Primärer Fokus	Kernmethode	Besonderer Mehrwert
BIG	Dekarbonisierung und Werthaltigkeit	Konzernweites Priorisierungs-framework	Integriert CO ₂ -Wirkung, Investition und Fair Value
BUWOG	Technische Clusterung und Sanierungsroadmap	Entscheidungsbaum plus Referenzgebäude	Skalierbare Maßnahmen- und Kostenkennwerte
EGW	Strategie- und Organisations-entwicklung	Abteilungsübergreifender Workshopprozess	Hohe Akzeptanz und klare Verantwortlichkeiten
ÖBB	Nutzungs- und flächenbasierte Steuerung	Portfolios, Subportfolios und strategische Kategorien	Verknüpft Kerngeschäft, Entwicklung und Nachhaltigkeit
Post AG	Pilotierung und schrittweiser Rollout	Typenobjekte, Ampellogik und Szenarien	Frühe Transparenz zu Technik, Kosten und Schadstoffen
Serielle Sanierung e7	Potenzialerhebung für serielle Sanierung	GIS-gestützte Filterung und Clusterung	Automatisierte Vorauswahl großer Portfolios nach räumlichen und geometrischen Kriterien
Stadt Schwechat	Klimaneutrale kommunale Bestandsentwicklung	3D-Simulation, Monitoring und Szenarien	Verknüpft Gebäude- und Quartiersebene mit Anergienetz- und Sanierungs-potenzialen
Stadt Wien/MA 34	Dekarbonisierung und Sanierungssteuerung im öffentlichen Bestand	Zustands- und Verbrauchsdaten, Dringlichkeit und Maßnahmenpakete	Verknüpft Vorbildfunktion, Energieeffizienz, Dekarbonisierung und laufendes Monitoring

Tabelle 9: Schwerpunkte einzelner Portfolioanalysen

10.1 Gemeinsame Erfolgsfaktoren

Da sich die Zusammensetzung von Gebäudebeständen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie Eigentümerstrukturen in Unternehmen fundamental unterscheidet, können die Herangehensweisen an das Portfoliomanagement nie eins zu eins von anderen Organisationen oder Unternehmen übernommen werden. Es ist daher eine ausgiebige, individuelle Auseinandersetzung mit dem eigenen Gebäudebestand zwingend erforderlich, jedoch kann auf folgende bewährte Erfolgsfaktoren aufgebaut werden:

- Verlässliche und schrittweise verbesserte Datenbasis bildet das strategische Fundament der Bestandsentwicklung
- Eine Definition von klaren und messbaren Zielen sowie nachvollziehbare Priorisierungskriterien helfen bei einer objektiven Entscheidungsfindung
- Verknüpfung von Technik, Wirtschaftlichkeit, Klimawirkung und Nutzung
- Es gilt, Standardisierungen dort konsequent anzuwenden, wo Skaleneffekte erzielt werden können, und gleichzeitig objektspezifische Tiefenanalysen dort durchzuführen, wo es die Komplexität eines Gebäudes erfordert

- Verbindliche Governance, Verantwortlichkeiten und regelmäßige Aktualisierung der Strategie, falls nötig, helfen bei der festen Verankerung in der Unternehmensorganisation
- Prozessuale Trennung zwischen schnell umsetzbaren Effizienzsteigerungen („Quick Wins“) und langfristig ausgelegten, tiefgreifenden Transformationsprozessen hilft gegen strukturelle Überbelastungen
- Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalysen sollten bei der strategischen Entwicklung des Gebäudebestandes mitgedacht werden

10.2 Handlungsempfehlungen

Best-Practice-Beispiele dienen lediglich als methodischer Kompass und erste Orientierung und können nicht als universelle Vorlage angewendet werden. Für die nachfolgenden Handlungsempfehlungen gilt: Eine gezielte Abstimmung auf etwaige strukturelle Besonderheiten im eigenen Portfolio muss beachtet werden, um eine Wirkung erzielen zu können.

- Eine Strukturierung des Portfolios nach relevanten Parametern wie Baualtersklasse, baulichem Zustand und energetischer Performance ist die Basis für aussagekräftige Analysen
- Es empfiehlt sich, eine kontinuierliche und systematische Datenpflege als Kernprozess im Unternehmen zu etablieren
- Es sollte eine klare Priorisierung von Maßnahmen angestrebt werden, welche in der ganzen Unternehmensstruktur Anklang findet (ggf. durch Partizipation am Prozess etablieren)
- Die isolierte Betrachtung von Einzelmaßnahmen ist zu vermeiden. So erfordern beispielsweise tiefgreifende Dekarbonisierungsschritte (wie der Wechsel auf Niedertemperatur-Heizsysteme) oftmals zwingend die vorangegangene thermische Sanierung der Gebäudehülle
- Der Einsatz von Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalysen ist unabdingbar, um die Widerstandsfähigkeit der Gebäude gegenüber extremen Wetterereignissen zu erhöhen
- Falls das Portfolio, was die Nutzung betrifft, überwiegend heterogen ist, kann eine methodische Trennung in standardisierte Maßnahmen und Maßnahmen für Sonderimmobilien/historische Gebäude sinnvoll sein

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Priorisierungsframework der BIG, Credit: BIG	6
Abbildung 2: Detailbetrachtung zur Maßnahmenplanung, Credit: BIG	7
Abbildung 3: Vom Klimafit-Check zum objektspezifischen Sanierungspaket, Credit: e7	9
Abbildung 4: Szenarienanalyse/Visualisierung: z.B. Investitionspfade, Maßnahmenpakete, Kosten, Credit: e7	10
Abbildung 5: Hochrechnung von Kostenkennwerten vom Referenzgebäude auf den Cluster, Credit: e7, BUWOG, DELTA ...	11
Abbildung 6: Dreiphasiger Prozess zur Entwicklung der EGW-Bestandsstrategie, Credit: einszueins	13
Abbildung 7: Phase 1 – Vorbereitungsphase Portfoliomanagement, Credit: einszueins	13
Abbildung 8: Phase 2 – Entwicklungsphase von der Vision bis zu konkreten Maßnahmen, Credit: einszueins	14
Abbildung 9: Phase 3 – Kultivierung der Sanierungsstrategie, Credit: einszueins	15
Abbildung 10: Systematik der strategischen Portfoliosteuerung; Credit: ÖBB-Infrastruktur AG	17
Abbildung 11: Einsparpotenziale aus der thermischen Sanierung (z.B. Verbesserung der Gebäudehülle oder Modernisierung der Heizungs- und Regelungstechnik) typischer Portfolioobjekte; Credit: Österreichische Post AG	21
Abbildung 12: Energiekosten und technische Ausgangslage der Pilotobjekte, Credit: Österreichische Post AG	21
Abbildung 13: Mehrstufiger Filter- und Clusterungsprozess angepasst an das jeweilige Portfolio, Credit: e7	24
Abbildung 14: Zuordnung der einzelnen Gebäude zu Archetypen, Credit: einszueins, e7	25
Abbildung 15: Prozessschema der Portfolioanalyse, Credit: AIT (Erstellung der Abbildung KI-unterstützt)	28
Abbildung 16: Übersicht klimarelevante Maßnahmen, Credit: Stadt Wien, MA34	30

TABELLEN

Tabelle 1: Steckbrief der BIG	5
Tabelle 2: Steckbrief der BUWOG	8
Tabelle 3: Steckbrief der EGW	12
Tabelle 4: Steckbrief der ÖBB-Infrastruktur AG	16
Tabelle 5: Steckbrief der Österreichischen Post AG	19
Tabelle 6: Steckbrief Serielle Sanierung	23
Tabelle 7: Steckbrief der Stadtgemeinde Schwechat	26
Tabelle 8: Steckbrief der MA 34	29
Tabelle 9: Schwerpunkte einzelner Portfolioanalysen	32

IMPRESSUM

Herausgeber

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

In Kooperation mit klimaaktiv



Arbeitsgruppenleitung

Grim-Schlink Margot (e7)
Höhne Marc Guido (DELTA)
Reisinger Klaus (ClimatePartner)

Autor:innen

Barabash Nataliya (ÖBB Infra)
Berg Romana (AIT)
Buchmayr Astrid (Umweltbundesamt)
Frey Andreas (POST)
Gerlich Sebastian (BIG)
Haider Annegret (einszueins)
Herold Denise (BIG)
Horak Daniel (AIT)
Jakoby Miriam (ATP sustain)
Jaksik Franz (Stadt Wien MA34)
Käfer Martin (M.O.O.CON)
Klatil Lucia (FCP)
Kobetic Andrea (Uni Credit Group)
Kovacs Peter (Stadt Wien MA34)
Kovacsova Veronika (Post)
Mayer Claus (CMY-Consulting)
Meyer Susen (e7)
Pendlmayr Markus (einszueins)
Picha Nathalie (BUWOG)
Rammerstorfer Johannes (e7)
Schrattenecker Inge (ÖGUT / klimaaktiv)
Steiner Jonathan (ÖBB Infra)
Widu Gert (BIG)
Zilker Markus (einszueins)

Schlussredaktion & grafische Gestaltung

FINK | Kommunikations- und Projektagentur
solo ohne – Studio für Gestaltung

Stand

Oktober 2026

BETEILIGTE MITGLIEDSUNTERNEHMEN

