

SOZIALER WOHNBAU · ÖSTERREICH · JUNI 2026

# Dekarbonisierung im **gemeinnützigen** Wohnbau

Ein Drittel des Bestands liegt in den schwächsten Energieklassen, der modellierte Sanierungsbedarf erreicht eine Milliarden Größenordnung, und das aktuelle Sanierungstempo reicht für die EPBD-Fristen bei Weitem nicht aus. Eine datenbasierte Bestandsaufnahme zu Effizienz, Klimarisiko, Investitionsbedarf und Finanzierung.

**34 %**

der Wohngebäude in den Klassen E bis G

**~6,7 Mrd.**

Investitionsbedarf schwächstes 43 %-Segment, GBV-weit hochgerechnet (EUR)

**3 bis 4x**

erforderliche Dekarbonisierungsintensität

**5.723**

analysierte Wohngebäude

EXECUTIVE SUMMARY

# Ein gespaltener Bestand unter Zeitdruck

Die Auswertung zweier Blue-Auditor-Datensätze, einer Klimarisiko-Bewertung sowie Gebäude- und Transitionsdaten mit Energieausweisen, Daten zum Dekarbonisierungspfad (CRREM-Methodik) und Retrofit-Kostenmodellierung, fokussiert auf den österreichischen Wohnbau-Teilbestand: 5.723 Wohngebäude mit 4.872 Energieausweisen.

Der Bestand ist gespalten. Rund 34 % der bewerteten Wohngebäude liegen in den Klassen E, F oder G, davon 21,2 % in den schwächsten Klassen F und G. Der Primärenergiebedarf liegt im Median bei rund 152 kWh/m<sup>2</sup>a. Das schwächste 43 %-Segment, primärer Adressat der EPBD-Mindeststandards, verbraucht im Schnitt das 2,7-Fache des besseren Bestandsteils.

Der modellierte Sanierungsbedarf liegt im Median bei rund 326 EUR/m<sup>2</sup>. Für die rund 3.000 Wohngebäude der Stichprobe mit modelliertem Kostenwert (rund 1 Mio. m<sup>2</sup>) ergibt sich ein Investitionsvolumen von rund 3,2 Mrd. EUR. Überträgt man den medianen Kostensatz (rund 320 EUR/m<sup>2</sup>) auf das schwächste 43 %-Segment des gesamten gemeinnützigen Mietwohnbestands (rund 293.000 Wohnungen, rund 20 Mio. m<sup>2</sup>), liegt der hochgerechnete Investitionsbedarf in der Größenordnung von rund 6,7 Mrd. EUR.

**Die zentrale Spannung**  
 Beim derzeitigen Tempo von rund 6.800 thermischen Sanierungen pro Jahr bräuchte allein das schwächste 43 %-Segment über 40 Jahre. Für die regulatorischen Pfade bis 2040 wäre eine Verdrei- bis Vervierfachung nötig, bei gleichzeitigem Wohnungsmangel, Baukosteninflation und gekürzten Förderquoten.

**Der eigentliche Prüfstein**  
 Die Energieersparnis allein refinanziert die Sanierung nicht. Über Priorisierung, Finanzierung und stabile Förderung entscheidet sich, ob Klimaziel und Leistbarkeit gleichzeitig zu sichern sind, eine Verteilungs- und keine rein bautechnische Frage.

STATUS QUO

## Ein Sektor von systemischer Größe

Die im GBV organisierten Bauvereinigungen stellen rund 20 % des gesamten österreichischen Wohnungsbestands und rund 40 % des mehrgeschossigen Wohnbaus, verwalten gut 681.700 Mietwohnungen und errichten jährlich etwa ein Viertel aller neuen Wohnungen. In Wien liegt der Anteil des sozialen Wohnbaus bei rund 44 %.

Das Median-Baujahr des analysierten Bestands liegt bei 2001; rund 32 % der Gebäude mit dokumentiertem Baujahr stammen aus der Zeit vor 1990. Da Sanierungsbedarf und regulatorische Exposition mit dem Alter steigen, ist diese Altersstruktur ein zentraler Befund.

PHYSISCHES KLIMARISIKO

## Hochwasser heute, Hitze morgen

Klimagefahr (Score > 0,5)	2030er RCP 4.5	2050er RCP 8.5
Hochwasser	33,4 %	36,8 %
Hitzestress	0,0 %	50,6 %
Waldbrände	0,0 %	6,4 %
Wasserstress	0,0 %	0,0 %

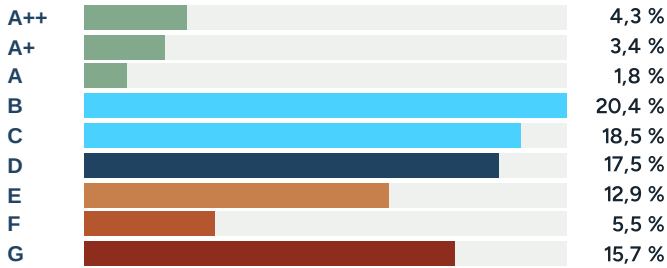
Der Klimagefahren-Score ist auf einer Skala von 0 bis 1 normiert; ein Wert über 0,5 markiert eine erhöhte Gefährdung (obere Skalenhälfte). Angegeben ist der Anteil der Objekte oberhalb dieser Schwelle. Erdbeben ausgeschlossen, da nicht klimabedingt. Finanzielle Gesamtvulnerabilität moderat: Median rund 0,05 % des Verkehrswerts kurzfristig, rund 0,22 % im Szenario RCP 8.5 / 2050er.

PRESETEXT

# Ein Drittel in den schwächsten Klassen

## Verteilung der Energieeffizienzklassen

Anteil der Wohngebäude je Primärenergie-Klasse (n = 4.150). E bis G markieren das Problemsegment.



PEB Median 151,8 kWh/m<sup>2</sup>a, Mittelwert 183,6. CO<sub>2</sub> Median 40,2 kg/m<sup>2</sup>a. Die rechtsschiefe Verteilung bedeutet: Eine Minderheit sehr ineffizienter Gebäude trägt einen überproportionalen Anteil des Handlungsbedarfs.

Der Bestand zeigt eine bimodale Tendenz: ein gut performendes Mittelfeld (B bis D, zusammen rund 56 %) gegenüber einem energieintensiven Randsegment. Auf F und G entfallen 21,2 %, auf E bis G zusammen 34,1 %. Der hohe G-Anteil markiert den eigentlichen Handlungskern.

**Effizienz und Dekarbonisierung sind nicht dasselbe. Ein Gebäude kann effizient und dennoch fossil beheizt sein.**

Die Analyse des Dekarbonisierungspfads (CRREM-Methodik) verschärft das Bild auf der Emissionsseite: Von den Wohngebäuden mit verfügbarem CO<sub>2</sub>-Misalignment-Jahr (n = 3.021) liegen rund 64 % bereits heute oberhalb ihres Zielpfads. Da das finalenergieseitige Misalignment später eintritt, ist nicht der absolute Verbrauch, sondern der fossile Energieträgermix der dominante Treiber.

## EPBD & KÜNFTIGE ANFORDERUNGEN

Die novellierte EU-Gebäuderichtlinie (EPBD, Richtlinie (EU) 2024/1275) war bis 29. Mai 2026 in nationales Recht zu überführen. Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten, den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch des Wohnbestands bis 2030 um mindestens 16 % zu senken, wobei mindestens 55 % dieser Einsparung aus der Sanierung der schwächsten 43 % stammen muss. Die Schwelle dieses Segments liegt bei rund 170 kWh/m<sup>2</sup>a; Gebäude darüber verbrauchen im Mittel rund 286 kWh/m<sup>2</sup>a gegenüber rund 107 kWh/m<sup>2</sup>a im besseren Bestandsteil, ein Faktor von etwa 2,7.

**16 %**

Reduktion Primärenergie bis 2030

**55 %**

der Einsparung aus schwächsten 43 %

**~64 %**

heute über CO<sub>2</sub>-Zielpfad (Misalignment)

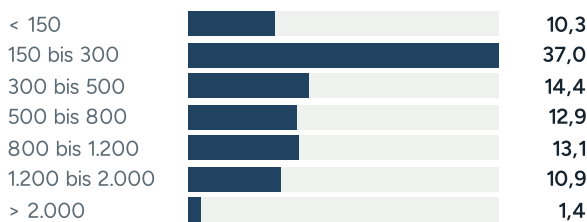
**2040**

Ausstieg fossile Heizkessel

## INVESTITIONSBEDARF · RETROFIT INTELLIGENCE

### Sanierungskosten je m<sup>2</sup>

Anteil der Gebäude je Kostenband (EUR/m<sup>2</sup>); Median rund 326 EUR/m<sup>2</sup>. Modelliert mit Blue Auditor Retrofit Intelligence.

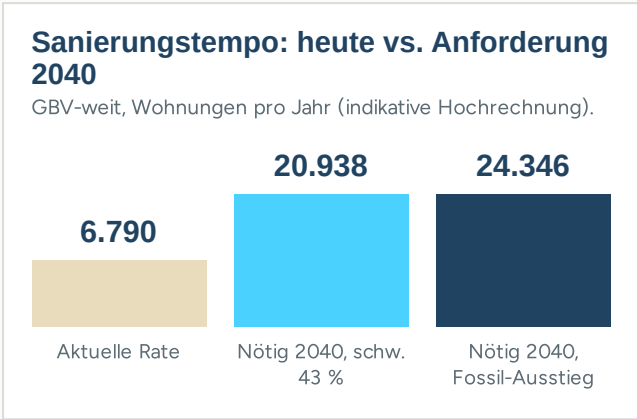


Der Kapitalbedarf wird nicht pauschal geschätzt, sondern je Gebäude mit **Blue Auditor Retrofit Intelligence** modelliert: aus Energieausweis, Bestandsdaten und Dekarbonisierungspfad (CRREM-Methodik) leitet die Methodik einen gebäudespezifischen Sanierungspfad mit Kosten, Einsparung und Zeithorizont ab, finanzierungsreif und IC-belastbar.

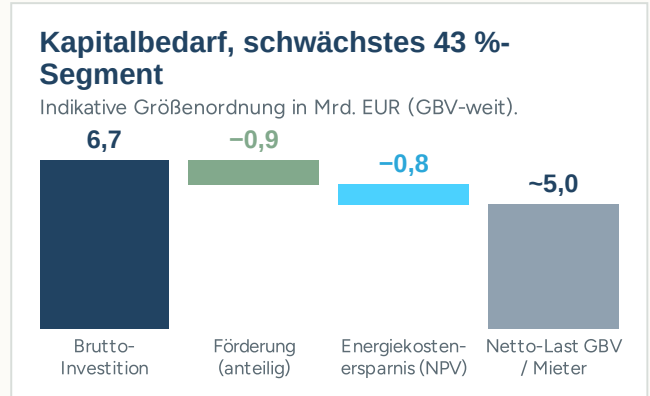
So zeigt sich: rund die Hälfte der Gebäude liegt unter 300 EUR/m<sup>2</sup> (geringinvestiv bis partiell), rund ein Viertel oberhalb 800 EUR/m<sup>2</sup> (tiefe Sanierung). Das aggregierte Volumen erreicht rund 3,2 Mrd. EUR (rund 3.000 Gebäude mit Kostenwert). Statt einer Pauschale liefert Retrofit Intelligence damit die Priorisierungsgrundlage, um Budgets gezielt entlang des größten Hebels zu allokalieren.

MACHBARKEIT & KAPITAL

# Nicht die Technik, die Verteilungsfrage



Beim aktuellen Tempo (rund 1 % des Bestands/Jahr) bräuchte allein das schwächste 43 %-Segment über 40 Jahre. Eine tiefe Sanierung benötigt realistisch vier bis sieben Jahre vom Beschluss bis zur Fertigstellung. Der Engpass ist die Umsetzungskapazität, nicht allein das Kapital.



Die Energieersparnis allein refinanziert die Sanierung nicht. Ohne substantielle öffentliche Beteiligung ist Warmmietenneutralität im Kostenmietensystem schwer erreichbar. Die Sanierungsoffensive 2026 stellt rund 1,8 Mrd. EUR bis 2030 sektorübergreifend bereit (Förderquote max. 30 %), ein Mehrfaches unter dem Bedarf.

Konkret bedeutet das je Wohnung (70 m<sup>2</sup>) eine Median-Investition von rund 22.800 EUR. Über eine Sanierungsumlage refinanziert ergibt sich je nach Finanzierung eine Mehrbelastung von rund 1,2 bis 1,8 EUR/m<sup>2</sup>-Monat. Dem steht die Energiekostensparnis gegenüber, korrekt berechnet auf der vom Mieter bezahlten Endenergie (nicht Primärenergie): die mediane Endenergie des schwächsten Segments von rund 135 kWh/m<sup>2</sup>-a sinkt nach tiefer Sanierung auf rund 45 bis 75 kWh/m<sup>2</sup>-a, was bei rund 0,12 EUR/kWh einer Ersparnis von rund 1,0 bis 1,6 EUR/m<sup>2</sup>-Monat entspricht. Warmmietenneutralität ist damit nur bei günstiger, langfristiger Finanzierung erreichbar; die Ersparnis deckt die Umlage in den meisten Szenarien nur teilweise. Die verbleibende Netto-Last GBV-weit liegt in der Größenordnung von rund 5 Mrd. EUR.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Schwächstes 43 %-Segment priorisieren**  
Größter Hebel pro Euro: Budgets zuerst entlang der PEB-Schwelle von rund 170 kWh/m<sup>2</sup>-a allozieren.
- Tempo realistisch staffeln**  
Geringinvestive Maßnahmen vorziehen, tiefe Sanierungen entlang 2030 / 2033 / 2040 staffeln, Kapazitätsspitzen vermeiden.
- Warmmietenneutralität als Ziel**  
Finanzierung so strukturieren, dass Sanierungsumlage und Energieersparnis sich ausgleichen. Energiearmut aktiv vermeiden.
- Datenlücke beim Heizungs mix schließen**  
Der fossile Heizungsanteil ist die unbeobachtete Kernkennzahl. Eine standardisierte Erhebung ist Voraussetzung jeder belastbaren Steuerung.
- Stabile, fokussierte Förderung einfordern**  
Mehrjährig planbare, auf das schwächste Segment zugeschnittene Förderung wirkt stärker als volatile Breitenprogramme.
- Klimaresilienz mitdenken**  
Hochwasser- und Hitzeschutz bei tiefen Sanierungen koppeln, um Doppelinvestitionen zu vermeiden.

## GESAMTFAZIT

Der gemeinnützige Wohnbau ist nicht in der Breite klimatisch „gestrandet“, weist aber ein klar abgrenzbares Problemsegment auf, das durch die EPBD unter Handlungsdruck gerät. Der Erfolg entscheidet sich an drei Fragen: Wird konsequent priorisiert? Bleibt die Finanzierung leistbar? Stellt die öffentliche Hand stabile Förderung bereit? Die Verteilungs- und Tempofrage ist der eigentliche Prüfstein.

Methodik: zwei Datensätze (Klimarisiko-Bewertung; Portfolio-Export mit EPC-Daten, Daten zum Dekarbonisierungspfad (CRREM-Methodik), Retrofit Intelligence), gefiltert auf österreichische Wohngebäude. Energiekostensparnis auf Endenergiebasis (Endenergie vor/nach aus Energieausweisen; impliziter Primärenergiefaktor rund 1,6; gasdominierter Heizungs mix angenommen; rund 0,12 EUR/kWh). GBV-weite Volumina sind Größenordnungen. Quellen: Europäische Kommission, GBV, OECD, Statistik Austria, Housing Europe (2025), Sanierungsoffensive 2026, IIBW, Juni 2026.

## GLOSSAR

- EPBD**  
EU-Gebäuderichtlinie, Neufassung (EU) 2024/1275.
- MEPS**  
Mindeststandards zur Sanierung der schwächsten Bestandsanteile.
- PEB**  
Primärenergiebedarf in kWh/m<sup>2</sup>-a.
- Dekarbonisierungspfad (CRREM-Methodik)**  
Abgleich gegen 1,5 °C-Zielpfad.
- Misalignment**  
Abweichung vom klimakompatiblen Zielpfad.
- Retrofit Intelligence**  
Blue-Auditor-Methodik: gebäudescharfe Modellierung von Sanierungspfad, Kosten, Wirkung.
- Kostenmiete**  
Kostendeckende Miete; begrenzt die Umlagefähigkeit.
- Warmmietenneutralität**  
Umlage durch Energieersparnis ausgeglichen.
- GBV**  
Verband der Gemeinnützigen Bauvereinigungen.