

SANIERUNG IN ÖSTERREICH: WARUM DAS SYSTEM NICHT FUNKTIONIERT – UND WAS JETZT REALISTISCH IST

Ein Realitäts-Check von PRO Bauen & Sanieren

1. Reality-Check: Viel Geld, aber zu wenig Wirkung

Österreich hat zuletzt so viel wie nie in die Gebäudesanierung investiert – allein **2024** rund **2,1 Mrd. €**. Dennoch bleibt die Wirkung begrenzt: Die Sanierungsrate liegt bei lediglich **1,6 %**. Umfassende Sanierungen machen davon nur **0,4 %** aus, während die thermische Sanierung rückläufig war. Gleichzeitig sank ihre Zahl von rund **55.000 auf unter 20.000 pro Jahr**.

Das System erzeugt Aktivität – aber keine ausreichende Sanierungsdynamik. Selbst hohe Fördermittel und fachlich klare Argumente führen nicht automatisch zu mehr Sanierung.

2. Fehlende Planbarkeit verhindert Investitionen und Finanzierung

Sanierung scheitert nicht primär an der Höhe der Mittel, sondern an deren Verlässlichkeit. Programme werden kurzfristig geändert oder gestoppt, Budgets sind nicht planbar und politische Ankündigungen führen häufig zu Verzögerungen statt Umsetzung.

„Lieber keine Förderung als eine, auf die man sich nicht verlassen kann.“

Diese Unsicherheit wirkt unmittelbar auf Investitionsentscheidungen und Finanzierung: Projekte werden verschoben, Kreditentscheidungen zurückgestellt und die wirtschaftliche Grundlage für Sanierung geht verloren. Ohne verlässliche Rahmenbedingungen gibt es keine Finanzierung – und ohne Finanzierung keine Sanierung.

3. Wenn Förderung, dann System statt Einzelmaßnahmen

Die aktuelle Förderlogik priorisiert kurzfristige Effekte, insbesondere im Bereich Heizungstausch. Rund zwei Drittel der Mittel fließen in diesen Bereich. Dabei ist der Zusammenhang eindeutig:

Ein effizientes Heizsystem entfaltet seine Wirkung nur in einem entsprechend sanierten Gebäude. Ein vorgezogener Heizungstausch kann sinnvoll sein, bleibt jedoch ohne thermische Sanierung eine Zwischenlösung.

Wenn Förderungen eingesetzt werden, müssen sie daher systemisch ausgestaltet sein:

50 % thermische Sanierung / 50 % Heizungstausch, klare budgetäre Trennung der Mittel und keine Verdrängung der Gebäudehülle durch Einzelmaßnahmen.

Zusätzlich braucht es eine planbare Förderarchitektur: Jahresbeträge sollten in **drei bis vier gleich großen Tranchen** ausgeschrieben werden. Wer in einer Tranche nicht zum Zug kommt, muss sich darauf verlassen können, in einer der nächsten Runden realistische Chancen zu haben. Ein transparentes Reihungsmodell kann nicht erfolgreiche Einreichungen bei späteren Ausschreibungen höher priorisieren. Bonusmodelle für Komplettsanierungen, klare Zahlungspläne und die Berücksichtigung europäischer Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte sollten geprüft werden.

4. Baukonjunktur unter Druck: Sanierung als stabilisierender Faktor

Die Bauwirtschaft befindet sich in einer anhaltenden Schwächephase. Neubau ist deutlich rückläufig, hohe Finanzierungskosten bremsen Investitionen und die Auftragslage bleibt angespannt. Hinzu kommt hohe geopolitische Unsicherheit, die Investitionsentscheidungen zusätzlich verzögert.

Sanierung ist derzeit ein zentraler kurzfristiger Hebel für Bauvolumen und Beschäftigung. Im Unterschied zum reinen Heizungstausch erzeugt thermische Sanierung hohe inländische Wertschöpfung und wirkt direkt in die Bauwirtschaft.

5. Perspektivenwechsel: Was Bewohner wirklich brauchen

Die zentrale Frage ist, was für die Menschen funktioniert, die in den Gebäuden leben: leistbares Wohnen, planbare Kosten und ein dauerhaft geringerer Energieverbrauch.

Sanierung wird politisch nur dann in ausreichendem Umfang stattfinden, wenn sie für Bewohner wirtschaftlich umsetzbar ist.

Wenn sich Haushalte Sanierung nicht leisten können, braucht es gezielte Unterstützung – nicht ein übermäßig komplexes und unplanbares Fördersystem.

6. Bauvolumen sichern: Sanierung UND Neubau notwendig

Sanierung allein reicht nicht aus, um den Wohnbedarf zu decken. Gleichzeitig ist der Neubau in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, und die Zahl der Baubewilligungen sinkt spürbar. Auch in Ballungsräumen zeigt sich, dass trotz vorhandener Entwicklungsflächen die Neubautätigkeit unter Druck gerät.

Ein einseitiger Fokus auf Sanierung greift zu kurz – ohne ausreichenden Neubau wird der Wohnungsbedarf nicht gedeckt werden können.

7. Politische Realität: Mehr Geld allein löst das Problem nicht

Der Förder-Boost 2024 hat kurzfristig zu messbaren Emissionsreduktionen geführt, zeigt aber zugleich die Grenzen eines nicht dauerhaft angelegten Systems. Für die Erreichung der Klimaziele wäre eine **Sanierungsrate von rund 3 %** notwendig. Die bisherigen Entwicklungen zeigen jedoch, dass das bestehende System dieses Ziel nicht erreicht.

Entscheidend ist daher nicht allein die Höhe der Fördermittel im Einzelfall, sondern ob das System insgesamt Sanierung ermöglicht: planbar, finanzierbar, sozial umsetzbar und rechtlich praktikabel (z.B. im Mietrecht, Wohnungseigentum und Baurecht).

8. Was jetzt realistisch ist

Entscheidend sind mehrere Hebel:

- **Planbarkeit herstellen** durch stabile, mehrjährige Programme mit verlässlicher Dotierung.
- **Förderlogik korrigieren** mit 50 % thermischer Sanierung und 50 % Heizungstausch.
- **Kontinuität sicherstellen** durch strukturierte jährliche Tranchen statt kurzfristiger Förderstopps.

- **Sanierung vom Nutzer und Investor her denken** mit gezielter Unterstützung dort, wo wirtschaftliche Hürden einer Umsetzung entgegenstehen.
- **Finanzierungs- und Auszahlungslogik verbessern**, weil hohe Vorfinanzierungserfordernisse die Wirkung von Förderungen einschränken.
- **Finanzierungsinstrumente ergänzend zu Förderungen forcieren.**

Für dauerhafte Planbarkeit sind zudem neue Finanzierungsansätze erforderlich. Ein möglicher Ansatz wäre, einen festgelegten Teil der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung zweckgebunden und mehrjährig für Sanierungsmaßnahmen verfügbar zu machen. Entscheidend ist eine vorhersehbare, dauerhafte Dotierung – unabhängig von kurzfristigen Budgetzyklen.

9. Was es mit und ohne Förderungen braucht: Rahmenbedingungen entscheiden

Förderungen bleiben wichtig, sind aber nicht ausreichend. Damit Sanierung und leistbares Wohnen tatsächlich stattfinden, braucht es investitionsfreundliche Rahmenbedingungen:

- Sanierungsanreize im Wohnrecht, insbesondere investitionsfähiges Mietrecht;
- handlungsfähige Eigentümerstrukturen im Wohnungseigentum;
- Umbau-Bauordnungen bzw. sanierungsfreundliche Bauordnungen in den Bundesländern;
- Anreize für Hausverwaltungen und gemeinnützige Bauträger, Sanierung aktiv voranzutreiben;
- steuerliche Anreize;
- finanzielle Rahmenbedingungen, die Sanierung kredit- und investitionsfähig machen.

Ohne funktionierende Rahmenbedingungen und finanzierbare Projekte wird Sanierung nicht im notwendigen Umfang stattfinden – unabhängig von der Förderhöhe.

Schlussfolgerung

Der Bedarf ist hoch, die Mittel wurden massiv erhöht – die Wirkung bleibt begrenzt. Das Problem ist nicht zu wenig Geld, sondern ein System, das Investitionen verhindert.

Ohne Kurskorrektur werden Baukonjunktur und Klimaziele gleichermaßen verfehlt.

Über PRO BAUEN & SANIEREN

PRO BAUEN & SANIEREN ist eine Initiative der **Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder**, des **FBI – Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie** sowie des **VBÖ – Verband der Baustoffhändler Österreichs**, die 2013 gegründet wurde.

Ziel von PRO BAUEN & SANIEREN ist es, **preiswerten Wohnbau** im städtischen und ländlichen Raum durch eine Verbesserung der **politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen** zu ermöglichen. Vor allem über ordnungspolitische Maßnahmen soll eine **Erhöhung der Sanierungs- und Errichtungsraten im Wohnbau** ermöglicht werden.

Stand: 1. Juni 2026

Koordination und Rückfragen:

Mag. Heimo Gradischnig, Kovar & Partners, Dorotheergasse 7, 1010 Wien
0664 8494016, Heimo.Gradischnig@kovarpartners.com