

# Portfolioanalyse Gebäudebestand

Leitfaden für die wirtschaftliche & klimafitte Entwicklung großer  
Gebäudebestände

Wien, 2024

## **Impressum**

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität,  
Innovation und Technologie, Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Autorinnen und Autoren: Christian Preinknoll, Michael Cervený (UIV Urban Innovation  
Vienna GmbH), Franziska Trebut (ÖGUT GmbH) in Abstimmung mit dem klima**aktiv**  
Gebäude Team

Fotonachweis: Franziska Trebut (Titelbild)

Wien, 2024

Rückmeldungen: Ihre Überlegungen zu vorliegender Publikation übermitteln Sie bitte an  
[franziska.trebut@oegut.at](mailto:franziska.trebut@oegut.at).

## **Inhalt**

<b>1 Zielgruppen &amp; Hintergrund einer Portfolioanalyse .....</b>	<b>4</b>
Fokus Datenerhebung .....	4
Grundlage für die Aufwertung des Bestands .....	5
Gesetzliche Rahmenbedingungen.....	6
<b>2 Aufbau einer Portfolioanalyse .....</b>	<b>7</b>
2.1 Zieldefinition für den Gesamtbestand.....	7
Thermische und energetische Sanierung.....	8
Zentralisierung der Heizsysteme bei Gebäuden mit Gasetagenheizungen.....	9
2.2 Portfolioanalyse: Erhebung quantitativer und qualitativer Indikatoren.....	9
2.3 Bewertung, Analyse & Aktualisierung der Strategie .....	14
<b>3 Zusätzliche Infos &amp; Unterstützung durch klimaaktiv .....</b>	<b>16</b>
<b>Über klimaaktiv .....</b>	<b>17</b>
Kontakt .....	17

# 1 Zielgruppen & Hintergrund einer Portfolioanalyse

Eine Portfolioanalyse verschafft Eigentümer:innen größerer mehrgeschoßiger (Wohn-)Gebäudebestände einen Überblick über den Ist-Stand und über entscheidungsrelevante Daten und Gegebenheiten der einzelnen Gebäude. Sie ist eine Basis für die strategische Planung der Entwicklung des eigenen Immobilienbestands in Richtung eines energieeffizienten, klimaneutralen, zukunftsfitten und damit werthaltigen Gebäudeportfolios. Die Portfolioanalyse wird üblicherweise vor der Erstellung eines Sanierungsfahrplans gemacht, für den sie wichtige Entscheidungsgrundlagen liefert.

Der Leitfaden soll dabei sowohl gewerblichen und gemeinnützigen Unternehmen der Immobilienwirtschaft als auch öffentlichen Gebäudeverwaltern (große Gemeinden, Landes- und Bundesgebäudeverwaltungen), aber auch natürlichen Personen mit einem größeren Gebäudebestand nützlich sein. Zudem soll er Verwalter:innen von Immobilien und Berater:innen eine Orientierung für die Sammlung und Aufbereitung relevanter Daten bieten. Beweggründe für die Erstellung einer Portfolioanalyse – und darauf aufbauend für das Planen und Umsetzen von Maßnahmen – können neue gesetzliche Rahmenbedingungen sein, die es zu erfüllen gibt oder auch der eigene Wunsch nach einer langfristigen Aufwertung des eigenen Bestands.

## Fokus Datenerhebung

Die für die einzelnen Gebäude relevanten Daten sind oft, wie Berichte aus der Immobilienwirtschaft zeigen, auch bei den gebäudeverwaltenden Abteilungen nicht auf Anhieb, nicht vollständig oder unter Umständen gar nicht verfügbar. Ihre Recherche, Sammlung und Aufbereitung können daher einen mehr oder weniger großen Arbeitsaufwand bedeuten. In diesem Sinn schlägt vorliegender klima**aktiv**-Leitfaden ein Datenset vor, welches idealerweise für die Beurteilung des eigenen Gebäudebestands erfasst werden sollte, aber nicht notwendigerweise immer vollständig erhoben werden kann. Die im Folgenden vorgeschlagenen Datenerhebungen sind für die Planung der

Transformation des eigenen Gebäudebestands in einen klimaneutralen (geringer Energieverbrauch, der mit erneuerbaren Energien gedeckt wird) und klimafitten (resilient gegenüber den Herausforderungen des zukünftigen Klimawandels) Gebäudebestand hilfreich.

### **Best Practice Strategieprozess – Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (egw)**

„Lassen Sie sich nicht entmutigen, wenn anfangs viele Daten und Informationen, die sicher interessant wären, fehlen. Das wichtigste ist, dass einfach mal mit dem Vorhandenen angefangen wird. Die Portfolioanalyse entsteht im Tun und im Gehen.“ Karin Kieslinger, Geschäftsführerin von Die Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (egw), mit ihrem wichtigsten Ratschlag zur Datenerhebung aus dem eigenen **Strategie-Prozess** für die Entwicklung ihres großen Gebäudebestands, der u.a. eine **Portfolioanalyse als Ergebnis** hatte.

Nachbericht zur klimaaktiv-Veranstaltung mit egw: [Rückblick: Strategie-Talk Wohnbau mit Zukunft, klimaaktiv](#)

## **Grundlage für die Aufwertung des Bestands**

Eine Portfolioanalyse, die einen guten Überblick über die Beschaffenheit des eigenen Gebäudebestands gibt, ist für jedes Unternehmen empfehlenswert, unabhängig davon welche spezifische Gewichtung der Ziele (wirtschaftliche Rendite, langfristige Wertsteigerung, sozial-gemeinnützige oder ökologische Ziele etc.) ein Immobilienunternehmen verfolgt. Die Portfolioanalyse ermöglicht eine Planbarkeit, mit der wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen zur passenden Zeit umgesetzt werden können. Ebenso können mit einer guten Analyse anlassbezogene Einzelmaßnahmen vielfach vermieden werden sowie Maßnahmen die mehrere Gebäude betreffen auf einmal organisiert werden. Sie verringert damit mittel- bis langfristig den organisatorischen und finanziellen Aufwand und beschleunigt die Umsetzung. Mit der Analyse als Grundlage und einer guten Vorausplanung ist es zudem möglich, viel rascher auf wirtschaftliche, technische, rechtliche oder (geo)politische Herausforderungen zu reagieren.

## Gesetzliche Rahmenbedingungen

Von Seiten der Europäischen Union (EU) werden in nächster Zeit einige Verpflichtungen, die Energie-, Klimaschutz- und Nachhaltigkeitskriterien von Immobilien betreffen, insbesondere auf größere Gebäudeeigentümer:innen und deren Unternehmensreporting zukommen:

- EU-Richtlinie für Nachhaltigkeitsberichterstattung von größeren Unternehmen (CSRD): Ab 2024 sind Berichte zu erstellen (vorzulegen in Folge ab 2025 und von Wirtschaftsprüfer:innen im Rahmen der finanziellen Geschäftsberichte zu testieren), die Informationen über die Auswirkungen der Unternehmen auf Mensch und Umwelt und über finanzielle Risiken und Chancen, die sich aus dem Klimawandel und anderen Nachhaltigkeitsfragen ergeben, enthalten.
- Die EU-Taxonomie macht Vorgaben im Zusammenhang mit Investitionen in Neubauten, bei umfassenden Renovierungen oder beim Erwerb von Immobilien u.a. im Bezug auf Klimaschutz oder Klimaanpassung.
- Die im Dezember 2023 akkordierte neue EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) enthält verschärfte Vorgaben zur Energieeffizienz, insbesondere für Gebäude mit besonders hohem spezifischen Energieverbrauch und schreibt u.a. das Ziel der Klimaneutralität, also das Aus für Öl- und Gasheizungen, für alle Gebäude bis 2050 fest. Eine Umsetzung in österreichisches Recht wird in den nächsten Jahren durch OIB-Richtlinien und durch das Baurecht der Bundesländer erfolgen.
- Der ab 2027 geltende Emissionshandel ETS II wird die in Gebäuden (und im Verkehr) genutzten fossilen Energieträger bepreisen. D.h. Erdgas und Heizöl werden mittelfristig und sukzessive teurer werden.

### **Unterstützung durch klimaaktiv-Gebäudestandard**

Als Unterstützung und Qualitätssicherung wird für die Sanierung von einzelnen Gebäuden bzw. auch Gebäudebeständen u.a. der klimaaktiv-Gebäudestandard für die Sanierung angeboten, mit dessen Kriterien man die o.g. EU-Vorgaben prüfen und je nach klimaaktiv-Gebäudestandard automatisch erfüllen kann.

Weitere Infos unter: [Die Kriterien, klimaaktiv](#)

## 2 Aufbau einer Portfolioanalyse

Die Portfolioanalyse wird vor der eingehenden Sanierungsplanung gemacht. Zudem macht es Sinn, sich unternehmensinterne strategische Ziele für die Bestandsentwicklung zu setzen. Diese Zielsetzung kann Umfang und Detailgrad der Datenerhebung erweitern oder reduzieren. Mit den gesammelten Daten gilt es dann den Zustand der eigenen Gebäude zu bewerten und mit den gesteckten Zielen abzustimmen.

### Einbettung der Portfolioanalyse in Unternehmensprozesse

1

#### Zieldefinition für den Gesamtbestand

Idealerweise gibt es im Unternehmen ein gemeinsames Zielbild, auf welche Qualitäten der Gebäudebestand langfristig entwickelt werden soll.

2

#### **Portfolioanalyse: Erhebung quantitativer und qualitativer Indikatoren**

Verschiedene Daten werden - so gut wie möglich - erhoben und verschaffen einen Überblick über die eigenen Gebäude.

3

#### Bewertung, Analyse & Aktualisierung der Strategie

Clustern und Priorisieren der Erkenntnisse der Portfolioanalyse, ggf. Aktualisierung der Langfriststrategie, Schaffung der organisatorischen Voraussetzungen im Unternehmen für die Umsetzung.

### 2.1 Zieldefinition für den Gesamtbestand

Anhand einer idealerweise vorab aufgestellten Zieldefinition (z.B. als Ergebnis eines unternehmensinternen Strategieprozesses) kann u.a. der Umfang der Portfolioanalyse und der damit verbundenen Datenerhebung definiert werden. Die Ziele hängen zum einen von der eigenen Erwartungshaltung oder auch von der aktuellen oder mittelfristigen finanziellen und personellen Ausgangslage ab. Selbstverständlich kann sich die Zielsetzung nach der Erhebung und Aufbereitung unter Umständen ändern oder sie kann vielleicht nicht für alle Gebäude eingehalten werden.

Aus Sicht von klima**aktiv** sind beispielsweise folgende Zielsetzungen möglich:

## **Thermische und energetische Sanierung**

Ein Minimalziel wäre beispielsweise der Tausch von fossilen auf erneuerbare Heizsysteme (inkl. Fernwärmeanschluss). Das Maximalziel hingegen wäre die umfassende thermische (z.B. Dämmung der Fassade, Erneuerung der Fenster) plus die energetische Sanierung (Einbau eines erneuerbaren Heizsystems).

Bei geringem Potenzial an der Gebäudehülle empfiehlt sich eine Teilsanierung, wie z.B. die Dämmung der obersten Geschosdecke. Sie kann zudem eine sinnvolle Option bei geringem finanziellem Potenzial sein.

Für Gebäude in einem guten thermischen Zustand macht es Sinn, sich ausschließlich auf die Dekarbonisierung, sprich Tausch des Heizsystems auf eine erneuerbare Alternative, zu fokussieren. Bei der Datenerhebung sollte somit insbesondere ein Augenmerk auf die verwendeten Heizsysteme gelegt werden (Alter, Zustand, Typ, ...), damit danach entschieden werden kann, welche Gebäude prioritär behandelt werden sollen.

### **Unterstützung für die Zielsetzung klimaaktiv-Standard**

Ein Ziel für die Portfolioanalyse und die anschließenden Maßnahmen kann beispielsweise auch die „klima**aktiv**-Sanierung“ in den Standards Bronze, Silber oder Gold sein. Die Kriterien des Gebäudestandards signalisieren welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um ein Gebäude erneuerbar, effizient und umweltfreundlich zu gestalten. Während Bronze bereits strenger als das Niveau der OIB-Richtlinie ist, garantiert der Goldstandard beispielsweise die Reduktion des Energieverbrauchs auf ein Viertel bei gleichzeitig hoher Qualität und mit der Chance auf erhöhte Förderungen für die Umsetzung.

Weitere Infos unter: [Ihr Weg zum klimaaktiv Gebäude, klimaaktiv](#)

## Zentralisierung der Heizsysteme bei Gebäuden mit Gasetagenheizungen

Im Falle von Gebäuden mit Gasetagenheizungen (oder fossilen Einzelraumheizungen) in den Wohn- oder Nutzungseinheiten sollte die Installation eines gemeinsamen Wärmeverteilsystems im Haus (Zentralisierung) oberstes Ziel sein. Dieses kann beispielsweise über Steigleitungen an Fassaden, im Stiegenhaus oder in Kaminschächten installiert werden. **Ohne eine solche Zentralisierung ist in dezentral beheizten Objekten eine (spätere) Dekarbonisierung in den meisten Fällen – aus heutiger Sicht – nicht möglich.** Und auch aus der ökonomischen Sicht des Gebäudeeigentümers macht die Zentralisierung der Wärmeversorgung Sinn, weil seit der Mietrechtsnovelle 2015 Eigentümer:innen (Vermieter:innen) vermehrt die Erhaltungspflicht für die Gastherme trifft. Das verursacht Kosten und organisatorischen Aufwand.

### Best Practice Zentralisierung - Sozialbau AG in Wien

Im Jahr 2016 hat die gemeinnützige **Sozialbau AG** begonnen, die Heizsysteme in ihren Bestandswohnbauten zu erheben und Planungen in Richtung Zentralisierung zu starten. Die **Zielsetzung** lautete: bis 2030 soll die Wärmeversorgung aller dezentral beheizter Gebäude zentralisiert und idealerweise auch dekarbonisiert (letzteres hängt natürlich vom Anschlusswillen der Bewohner:innen ab) sein.

Nähere Informationen über die Vorgangsweise und den aktuellen Stand der Zentralisierungsoffensive der Sozialbau AG finden Sie hier: [Heizen - HOB | Technische Lösungen für den zukunftsorientierten Wohnbau](#)

## 2.2 Portfolioanalyse: Erhebung quantitativer und qualitativer Indikatoren

Die im Rahmen der Portfolioanalyse zu sammelnden Daten und Informationen sollen einen analytischen Überblick über die wesentlichen technischen, sozialen, rechtlichen, räumlichen und anderen Parameter jedes Gebäudes geben. Im Normalfall braucht es dazu noch keine Vor-Ort-Erhebungen in den einzelnen Gebäuden, sondern „nur“ das konsequente „Zusammentragen“ von Daten, die häufig ohnehin im Unternehmen, in den Hausverwaltungen oder bei anderen Stellen vorhanden sein sollten. Kombiniert mit den

Daten aller Gebäude im Portfolio kann so ein sinnvoller, ganzheitlicher Plan über das gesamte Portfolio erstellt werden und Synergien für die Sanierung gefunden werden.

**Folgende Daten sollten für eine fundierte Entscheidungsgrundlage erhoben werden:**

- **Baujahr, Gebäudetyp und konditionierte Fläche**

Einen guten Einblick zu den Objekten bieten die **Bestandsenergieausweise** (sind entweder vorhanden oder müssen neu erstellt werden). Sie enthalten beispielsweise Informationen zu allgemeinen Objektdaten wie **Gebäudealter**, dem **Gebäudetyp** oder auch der **konditionierten Fläche**.

- **Energiekennzahl (oder auch Heizwärmebedarf und Primärenergiebedarf)**

Die **Energiekennzahl** aus dem Energieausweis, oder aus Verbrauchswerten, wenn vorhanden, bietet eine gute Orientierung über den thermischen Zustand der Gebäude. Ist die Energiekennzahl hoch ( $\text{HWB} > 100 \text{ kWh/m}^2/\text{a}$ ) bis sehr hoch ( $\text{HWB} > 150 \text{ kWh/m}^2/\text{a}$ ) ist auf alle Fälle eine Sanierung anzudenken. Die Daten aus dem Energieausweis geben somit eine gute Einschätzung über die Qualität des Gebäudes und somit Hinweise für die spätere Priorisierung der Maßnahmen.

- **Schutzstatus des Objekts und Besonderheiten an der Fassade**

Der **Schutzstatus** (z.B. Denkmalschutz, Schutzzone, ...) des Gebäudes oder Besonderheiten wie eine **gegliederte Fassade** geben zusätzlich einen wichtigen Hinweis, ob Maßnahmen ohne weitere Überprüfungen durchgeführt werden können oder ob weitere Genehmigungen eingeholt werden müssen.

- **Letzte thermische Sanierung oder kürzliche Instandhaltungs- oder Ausbaumaßnahmen**

**Sanierungsmaßnahmen** oder andere **Instandhaltungsmaßnahmen** (auch wenn sie z.B. bereits in einem neuen Energieausweis erfasst sind) können für einen guten Überblick explizit dokumentiert werden. Letztmalige Fassadensanierungen könnten zeigen, dass das Gebäude thermisch in einem guten Zustand sein sollte. Bei kürzlich erfolgten Dachausbauten könnte

beispielsweise eine Option für die Aufstellung eines zentralen Heizsystems (z.B.: Wärmepumpe im Dachboden) wegfallen.

- **Zustand der Bauteile sowie Sanierungspotenzial**

Zudem sind Informationen zum **allgemeinen Erhaltungszustand** ein guter Indikator für mögliche Erneuerungen bzw. für kurz- bis mittelfristigen Handlungsbedarf. Wenn z.B. gerade die Fassade bei einem Objekt schadhaft ist oder das Dach zu erneuern ist, dann sollte diese Information aufgenommen und in die Planung miteinbezogen werden. So können diese Probleme im Zuge einer durchdachten Sanierung und/oder gemeinsam mit Schäden an anderen Objekten ganzheitlich und effizient gelöst werden.

- **Kostenstruktur und -entwicklung der letzten Jahre**

Zusätzlichen Aufschluss gibt die **Kostenentwicklung** der letzten Jahre. Hat es beispielsweise ungewöhnlich hohe Instandhaltungskosten gegeben, sollten die Hintergründe dafür überprüft werden und es muss womöglich ohnehin kurzfristig gehandelt werden.

- **Typ und Zustand des Heizsystems (bzw. der Heizsysteme im Gebäude)**

Wie oben beschrieben ist zunächst die Unterscheidung **zwischen Objekten mit einem bereits zentralisierten Heizverteilsystem und solchen mit dezentralen Heizungen** (Gasthermen) in den Nutzungseinheiten wichtig.

**Bei dezentral versorgten Gebäuden** muss erhoben werden, ob und wo ein Raum (im Keller, am Dachboden oder Dach, auf Freiflächen) für die neu zu installierende Zentralheizung (z.B. Wärmepumpe, Fernwärmeübergabestation, ev. Pelletsheizung) sowie für die Verteilleitungen zu den Wohnungen (z.B. Fassade, Stiegenhaus, Kamin) verfügbar wären. Realistischerweise werden die oben genannten Informationen nur im Zuge genauer Vor-Ort Analysen erhoben werden können.

**Bei fossilen zentralen Systemen** sollte das **Alter sowie der Zustand des Heizsystems** erhoben werden. Eine sehr alte Heizung kann anfällig für allerlei Defekte sein. Ein Heizungstausch kann auch ohne Anzeichen von Defekten ab einem Alter von cirka 20 Jahren angedacht werden, damit z.B. kein

überraschender Defekt während der Heizsaison für Probleme sorgt und kurzfristig erforderliche Maßnahmen dem Gesamtkonzept zuwiderlaufen. Je nach Gebäudeeffizienz kann dann eine Sanierung samt Tausch oder ein alleiniger Tausch angedacht werden.

Zudem kann es auch sein, dass **mehrere verschiedene Heizsysteme** (z.B. Fernwärme und Gas) in einem Objekt genutzt werden.

- **Heiz- und Warmwasserbereitung bzw. Anzahl vorhandener Heizsysteme im Objekt**

Aus verschiedenen Gründen ist es auch wichtig zu wissen, ob das **Warmwasser mit dem Heizsystem oder einem eigenen System** (z.B. Elektroboilern in den Wohnungen) aufbereitet wird. Diese Information dient späteren Energieplanungen als Orientierung.

- **Wärmeabgabesystem**

Für die bevorstehende Sanierung mit/ohne Heizungstausch oder einem alleinigen Heizungstausch braucht es auch eine Einschätzung zum vorliegenden **Wärmeabgabesystem**. Sind beispielsweise in den Wohneinheiten noch alte Radiatoren verbaut, kann es notwendig oder sinnvoll sein, diese gegen ein neueres System zu tauschen, z.B. gegen Radiatoren mit größerer Abgabefläche, in seltenen Fällen gegen Fußbodenheizungen (Niedertemperatursystem) oder weniger invasiv gegen z.B. Konvektoren (mit Heiz- und Kühlmöglichkeit).

- **Stromerzeugungsanlagen wie Photovoltaik und/oder Solarthermie**

Stromerzeugung mittels **Photovoltaikanlagen am Dach** werden immer wirtschaftlicher, auch dank Förderungen und dank der Nutzung durch die eigenen Bewohner:innen mittels sogenannter gemeinschaftlicher Erzeugungsanlagen bzw. Energiegemeinschaften. Einen ersten Überblick über das **spezifische Potenzial auf einem Hausdach** gibt ein sog. Solarpotenzialkataster (für Wien: Solarpotenzialkataster - Dachflächen für Solarenergie (wien.gv.at) ). Spätere Dachbegehungen (Dachzustand, Statik etc.) werden jedenfalls notwendig sein.

- **Fernwärmeanschluss**

Prüfung (durch Kontaktaufnahme mit dem Fernwärmeversorger), ob und wann sowie unter welchen Bedingungen ein **Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist**.

- **Sommertauglichkeit**

Gibt es Hinweise darauf, dass es an einem Standort bereits jetzt Probleme mit **sommerlicher Überwärmung** gibt (z.B. durch Beschwerden der Bewohner:innen) oder dass das Objekt in einem hitzevulnerablen Gebiet liegt, wo künftig verstärkt sommerliche Hitze Probleme zu erwarten sind? Falls ja, ist die Erhebung von Informationen im Zusammenhang mit der möglichen Installation von Außenjalousien oder von anderen Verschattungsmöglichkeiten von Nöten.

- **Soziale Besonderheiten im Haus**

**Informationen zu sozialen Aspekten** wie z.B. zur Altersstruktur oder einer möglicherweise bestehenden Energiearmut können wertvoll sein. Eine wichtige Einschätzung ist überdies, ob die **Hausgemeinschaft** an einem Strang zieht und gewillt ist, die Umrüstungen mitzutragen oder ob einzelne Mieter:innen die Konsensfindung über die Maßnahmen behindern könnten.

- **Rücklagen, EVB, Mietzinsreserve**

Im Zuge dessen ist auch eine Aufstellung und Dokumentation der **Rücklagen** (sowie Erhaltungsverbesserungsbeiträge/Mietzinsreserven) für die Kostenplanung der Sanierungsarbeiten von Bedeutung.

- **Einschätzung zu Vermietdauer sowie Nutzung & Leerstand**

Zudem sind für die durchdachte Planung von Umbauarbeiten Informationen zur **Vermietdauer** sowie zur aktuellen **Nutzung** und dem **Leerstand** zu erheben, denn größere Arbeiten können unter Umständen nur bei Mieter:innenwechsel durchgeführt werden.

- **Verwertungsabsicht**

Für jedes Gebäude sollte auch eine Einschätzung zur **künftigen Verwertung** gemacht werden. Je nach Absicht könnten Umbauarbeiten explizit erforderlich oder unter Umständen gar nicht mehr erforderlich sein, weil das Objekt verkauft werden soll. Wird hingegen eine Aufwertung verfolgt, kann das Potenzial für zusätzliche Maßnahmen wie z.B. Barrierefreiheit, Begrünung, wohnungsbezogenen Außenraum oder auch klimafreundliche Mobilität erhoben werden.

## 2.3 Bewertung, Analyse & Aktualisierung der Strategie

Nach der Datenerhebung sollte es dann idealerweise möglich sein, als Endprodukt zum einen objektspezifische Datenblätter, zum anderen auch eine kategorisierende Darstellung des gesamten Portfolios erstellen zu können (z.B. in einem Excel oder anderen womöglich vorhandenen Datenbanken). Mit diesen Informationen gilt es abschließend eine erste Bewertung bzw. Priorisierung der dringendsten Fälle durchzuführen.

Je nach Strategie kann man diese beispielsweise anhand folgender Kriterien – oder einer Mischung dieser – aufbauen:

- Priorisierung nach **Energiekennzahl**: Je höher der Heizwärmebedarf (HWB) desto dringlicher
- Priorisierung nach **Heizsystem**: nach Alter oder auch aufgrund aktuell lukrativer Förderungen
- Priorisierung nach **Dringlichkeit** aufgrund von Schäden und Problemen
- Priorisierung nach **sozialer Dringlichkeit**
- Priorisierung nach den **finanziellen Möglichkeiten**
- etc.

Abschließend gilt es als Vorbereitung auf den Sanierungsfahrplan inkl.

Maßnahmenplanung beispielsweise noch folgende Punkte im Hinblick auf die **Anpassung der Unternehmensstrategie** zu bedenken:

- Zielsetzung prüfen und konkretisieren (messbar und überprüfbar machen)

- Prüfen von Unternehmensprozessen (Zuständigkeiten, Planungsrichtlinien, Fortschrittsmonitoring, Schulungen, Personalkapazitäten, ...)
- Vereinbarkeit mit bestehenden Prozessen
- Zeitliche Reihung der Objekte und Sanierungsmaßnahmen
- Investitionsvolumen
- Interne (und ggf. externe Kommunikation) der Ziele und Maßnahmen
- Laufende Evaluierung (und ggf. Adaption) der Zielsetzungen, wenn sie im Ganzen oder für einzelne Gebäude nicht eingehalten werden kann.
- etc.

### **klimaaktiv Unterstützung – Deklaration mit Sanierungsfahrplan:**

Der nächste Schritt nach der Portfolioanalyse ist die Sanierungsplanung. klimaaktiv bietet hierzu Unterstützung in Form der Planungsdeklaration Sanierung oder mit Sanierungsfahrplan an. Letzterer dokumentiert den Handlungsbedarf für Gebäude, die in Zukunft dem klimaaktiv-Gebäudestandard entsprechen sollen, streicht die wichtigsten Umsetzungsschritte inklusive der Qualitätsnachweise in sinnvoller zeitlicher Reihenfolge hervor und ermöglicht eine Umsetzung über mehrere Jahre.

Weitere Infos unter: [klimaaktiv Sanierungsfahrplan: Schritt für Schritt zur Klimaneutralität, klimaaktiv](#)

# 3 Zusätzliche Infos & Unterstützung durch klimaaktiv

Für die Vorhaben rund um die thermische und energetische Sanierung von Gebäuden stehen mehrere Produkte aus der klimaaktiv-Toolbox zur Verfügung. Die Erstellung der Portfolioanalyse wird am Anfang gemacht. Für die weiterführende Planung und die Umsetzung stehen u.a. folgende Produkte als Hilfsmittel aus der Toolbox bereit:

- **klimaaktiv Sanierung und Heizungsumstellung**  
46 Maßnahmen für den mehrgeschoßigen Wohnbau  
Bauen & Sanieren, klimaaktiv

In der Broschüre und den dazu gehörenden Moderationskarten wird die große Bandbreite der möglichen Maßnahmen einer Sanierung und Heizungsumstellung von Mehrfamilienhäusern systematisch aufbereitet und abgebildet.

- **klimaaktiv Gebäudestandard**  
Die Kriterien, klimaaktiv

Um die Qualität eines Gebäudes messbar und vergleichbar zu machen, wurde der klimaaktiv Gebäudestandard entwickelt. Jedes Gebäude kann online kostenlos deklariert und bewertet werden.

- **klimaaktiv Deklaration Sanierungsfahrplan**  
klimaaktiv Sanierungsfahrplan: Schritt für Schritt zur Klimaneutralität, klimaaktiv

Der Sanierungsfahrplan hilft, einzelne Schritte aufeinander abzustimmen, berücksichtigt die Kosten im Lebenszyklus des Gebäudes und vermeidet widersprüchliche Einzelmaßnahmen. Energetische Verbesserungen und notwendige Instandhaltungsarbeiten sind dabei gut kombinierbar. Das neue Instrument von klimaaktiv ist sowohl für Einzelobjekte, als auch für Unternehmen mit großen Immobilien-Portfolios eine wertvolle Hilfe.

# Über klimaaktiv

klima**aktiv** ist die Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). Seit 2004 bietet sie in den Themenschwerpunkten „Bauen und Sanieren“, „Energiesparen“, „Erneuerbare Energie“ und „Mobilität“ ein umfassendes, ständig wachsendes Spektrum an Information, Beratung sowie Weiterbildung und setzt Standards, die international Vorbildcharakter haben.

klima**aktiv** zeigt, dass jede Tat zählt: Jede und jeder in Kommunen, Unternehmen, Vereinen und Haushalten kann einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Damit trägt die Initiative zur Umsetzung des nationalen Energie- und Klimaplanes (NEKP) für Österreich bei. Näheres unter [klimaaktiv.at](http://klimaaktiv.at)

## Kontakt

Strategische Gesamtsteuerung klima**aktiv**

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

Sektion Klima und Energie

Abteilung VI/12 – Dialog zu Energiewende und Klimaschutz

Stubenbastei 5, 1010 Wien

Programmmanagement klima**aktiv** Gebäude

ÖGUT GmbH – Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik

Inge Schrattenecker, Franziska Trebut

[klimaaktiv@oegut.at](mailto:klimaaktiv@oegut.at)

[klimaaktiv.at/bauen-sanieren](http://klimaaktiv.at/bauen-sanieren)

**Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität,  
Innovation und Technologie**

Radetzkystraße 2, 1030 Wien

+43 (0) 800 21 53 59

[servicebuero@bmk.gv.at](mailto:servicebuero@bmk.gv.at)

[bmk.gv.at](http://bmk.gv.at)