



Herausforderungen in der Erreichung von Sanierungszielen in Österreich

Situation und Auswirkungen auf vulnerable Haushalte

Oktober 2025

Autor:innen: Nicole Hartl, Altan Sahin, Kerstin Schilcher
Österreichische Energieagentur



GENDER4POWER has received funding from the European Union's LIFE
programme under grant agreement no. 101167565



Inhaltsverzeichnis

1.	Einblick in die aktuelle Situation	5
2.	Allgemeine Informationen zum Demonstrator-Standort	5
3.	Methodik	6
4.	Überblick über bestehende Sanierungsprogramme	6
	Hauptprogramme in der Region.....	6
	Förderkriterien	6
	Maßnahmen für vulnerable Haushalte.....	8
	Finanzielle Unterstützung für vulnerable Haushalte.....	8
5.	Stakeholder auf nationaler Ebene	9
	Stakeholder auf Demonstrateurebene	10
	Barrieren und Herausforderungen vulnerabler Haushalte	11
	Einbindung vulnerabler Haushalte in Prozesse.....	12
	Berücksichtigung geschlechtsspezifischer Aspekte	12
	Unterstützungsmechanismen für vulnerable Haushalte.....	12
6.	Barrieren und Herausforderungen.....	13
	Strukturelle Barrieren	13
	Herausforderungen für Eigentümer:innen von Mehrparteienhäusern	14
7.	Datenerhebung und Analyse	15
	Rechtliche Definitionen vulnerabler Haushalte.....	15
	Rechtliche Definitionen für armutsgefährdete Haushalte	15
	Wirkung von Sanierungsprogrammen auf vulnerable Haushalte	16
	Geschlechtsdifferenzierte Daten	16
	Langfristige Effekte von Sanierungsprogrammen auf vulnerable Haushalte ...	17
8.	Empfehlungen und zukünftige Erfordernisse	17
9.	Folgen mangelnder Einbindung vulnerabler Haushalte.....	18
	Folgen des Verlusts vulnerabler Haushalte auf dem Weg zu klimaneutralen Gebäuden.....	18
	Auswirkungen geschlechtsspezifischer Barrieren	19
10.	Schlussfolgerungen	20



1. Einblick in die aktuelle Situation

Österreich verfolgt ambitionierte Renovierungsziele im Rahmen der Klimaneutralität, insbesondere den Austausch fossiler Heizsysteme und die Verbesserung der Gebäudehülle. Die soziale Dimension dieser Transformation bleibt jedoch unterbeleuchtet.

Trotz vorhandener Förderprogramme stoßen vulnerable Haushalte auf strukturelle Hürden:

- Hohe Vorabkosten
- Komplexe Antragsverfahren
- Kein Mitspracherecht in Mehrparteienhäusern
- Unsichere Mietverhältnisse ohne Schutz vor Mieterhöhungen

Die geplante gesetzliche Definition von Energiearmut soll künftig eine bessere Datenerhebung und gezieltere Maßnahmen ermöglichen. Dennoch fehlen bislang geschlechts- und vulnerabilitätsdifferenzierte Daten sowohl auf nationaler Ebene als auch innerhalb einzelner Programme.

Stakeholder erkennen zunehmend die Relevanz von Energiearmut, jedoch mit unterschiedlichen Perspektiven. Während soziale Organisationen umfassende Unterstützung fordern, zögern politische Entscheidungsträger bei der Einführung regulatorischer Instrumente wie Mietpreisbegrenzungen. Energieversorger und Wohnbaugesellschaften zeigen Interesse an sozial verträglichen Lösungen, stehen jedoch vor Zielkonflikten zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung.

Interviews mit sozialen Organisationen und Wohnbaugesellschaften zeigen, dass vulnerable Gruppen – insbesondere alleinerziehende Mütter, ältere Frauen und Menschen mit geringen Deutschkenntnissen – oft von Sanierungsvorteilen ausgeschlossen sind. Gründe sind unter anderem administrative Komplexität, fehlende zielgruppenspezifische Kommunikation und mangelnde Unterstützungsstrukturen.

Im Demonstratorprojekt Schweizerhaus Hadersdorf stehen die unmittelbaren Bedürfnisse der Bewohner:innen – etwa Gesundheit und soziale Stabilität – im Vordergrund. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, Energieberatung und Sanierungsplanung in umfassende soziale Unterstützungsangebote zu integrieren.

2. Allgemeine Informationen zum Demonstrator-Standort

Land: Österreich

Name: Evangelischer Waisenversorgungsverein – Schweizerhaus Hadersdorf

Der Evangelische Waisenversorgungsverein (EWV) unterstützt Kinder und Jugendliche durch Internatsbetreuung, Stipendien, Suchtberatung und Bildungsangebote. Am Standort Schweizerhaus Hadersdorf erhalten suchtkranke Menschen medizinische, psychologische und soziale Unterstützung im Rahmen eines Reintegrationprogramms.





Die Gebäude gehören dem Verein und werden aus eigenen Mitteln renoviert. Die Sanierungsplanung erfolgt unter Unterstützung durch das Projekt GENDER4POWER mittels Einbeziehung von Expert:innen und Bildungsmaßnahmen zur Stärkung der Bewohner:innen.

3. Methodik

Einblicke in die Hindernisse und Herausforderungen, denen sich der Evangelische Waisenversorgungsverein gegenüber sieht, wurden durch ein ausführliches Interview mit der Vorsitzenden der Vereinigung gewonnen. Sie ist aktiv und intensiv in den täglichen Betrieb der Einrichtungen und in die Renovierungsarbeiten der Gebäude involviert.

Zusätzliche Informationen wurden durch strukturierte Fragebögen und Interviews mit wichtigen Interessengruppen gesammelt, darunter Vertreter von wohnpartner Wien, der Erste Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (EGW), dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften (GBV) und der B-NK GmbH. Diese Quellen lieferten ergänzende Perspektiven zu sozialen Unterstützungsmechanismen, Kommunikationsstrategien und institutionellen Herausforderungen bei Renovierungsprozessen

4. Überblick über bestehende Sanierungsprogramme

Hauptprogramme in der Region

Im Rahmen des Umweltförderprogramms (UFI), verwaltet durch die Kommunalkredit Public Consulting (KPC), stehen gemeinnützigen Organisationen Fördermittel für die energetische Sanierung und den Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme zur Verfügung. Gefördert werden:

- Umfassende Sanierungen von Gebäuden älter als 15 Jahre
- Einzelmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung
- Umstellung auf klimafreundliche Heizsysteme (z. B. Holzheizungen, Wärmepumpen, Fernwärme, Solarthermie)

Die Förderhöhe beträgt bis zu ca. 50 % der förderfähigen Kosten und richtet sich nach Gebäudegröße und Sanierungsqualität. Förderungen werden nach Umsetzung der Maßnahmen ausbezahlt.

Zusätzlich bieten viele Bundesländer eigene Förderprogramme, die mit Bundesmitteln kombinierbar sind.

Förderkriterien

Damit der Evangelische Waisenversorgungsverein Fördermittel für die thermische Sanierung seiner Gebäude erhalten kann, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Diese gliedern sich in allgemeine, technische und finanzielle Kriterien sowie Anforderungen an die Antragstellung.





Allgemeine Voraussetzungen:

- Das Gebäude muss überwiegend gewerblich genutzt werden, d. h. mehr als 50 % der beheizten Bruttogeschossfläche müssen einer kommerziellen Nutzung zugeordnet sein.
- Das Gebäude muss älter als 15 Jahre sein. Maßgeblich ist das Datum der Baubewilligung.
- Für denkmalgeschützte Gebäude oder solche mit Ensembleschutz gelten reduzierte technische Anforderungen.

Thermische Sanierung

Sanierungsmaßnahmen:

Gefördert werden umfassende thermische Sanierungen, die den Heizwärmebedarf (HWB) deutlich reduzieren. Alternativ können auch Maßnahmen wie Fassadenbegrünung oder Dachbegrünung gefördert werden – entweder in Kombination mit einer Sanierung oder als Einzelmaßnahme bei bereits sanierten Gebäuden im Ortszentrum.

Technische Anforderungen:

Die Sanierung muss entweder die OIB-Richtlinien (2015 oder 2019) für den HWB deutlich unterschreiten oder den HWB im Vergleich zum Ausgangszustand um mindestens 50 % reduzieren (bei denkmalgeschützten Gebäuden mindestens 25 %). Zusätzlich muss der bestehende HWB um mindestens 20 % gesenkt werden.

Finanzielle Kriterien

Die Höhe der Förderung richtet sich nach den Gebäudecharakteristika und der Qualität der Sanierung. Sie wird pauschal in Euro pro m² oder m³ berechnet.

Zusatzförderungen:

+6 €/m² für gemeinnützige und religiöse Organisationen

+6 €/m² bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen

Eine Kombination mit regionalen Fördermitteln ist möglich und kann zusätzliche finanzielle Unterstützung bieten.

Antragstellung und Abwicklung

Der Förderantrag muss vor dem ersten rechtsverbindlichen Schritt gestellt werden, z. B. vor Auftragserteilung oder Baubeginn. Folgende Unterlagen sind erforderlich: Energieausweise (vor und nach der Maßnahme), Pläne und technische Beschreibungen, Kostenschätzungen. Bei Finanzierung über Leasing oder Contracting muss die Eigentumsübertragung spätestens bei der letzten Zahlung erfolgen.

Heizsystemwechsel

Die Förderkriterien für den Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme sind überwiegend technischer Natur. Förderfähig sind Systeme, die bestimmte Anforderungen erfüllen, z. B.:





- Mindestwirkungsgrad des Heizkessels
- GWP (Global Warming Potential) des verwendeten Kältemittels
- Maximale Vorlauftemperatur

Die Antragstellung erfolgt nach Umsetzung der Maßnahme, spätestens sechs Monate nach Abrechnung.

Interviewpartner:innen berichten, dass das Verständnis und die Erfüllung der Förderkriterien für vulnerable Haushalte und kleinere Organisationen oft schwierig sind. Begriffe wie „förderfähige Systemkomponenten“ oder „Förderbasis“ sind häufig unklar. Die Anforderungen an technische Dokumentation stellen eine Hürde dar, insbesondere für Antragsteller:innen ohne fachliche Unterstützung. Bei Contracting- oder Leasingmodellen müssen zusätzliche Unterlagen wie Zahlungsnachweise und Finanzierungsvereinbarungen eingereicht werden. Dies erhöht die Komplexität und kann abschreckend wirken.

Maßnahmen für vulnerable Haushalte

In Österreich existieren mehrere Unterstützungsangebote für Haushalte, die von Energiearmut betroffen sind. Ziel dieser Maßnahmen ist es, Energiekosten zu senken und den Wohnkomfort zu verbessern – insbesondere für vulnerable Gruppen.

Soziale Energieberatung

Im Rahmen des Programms „Gerätetausch und Energiesparen im Haushalt“ des Klima- und Energiefonds erfolgt eine niederschwellige Energieberatung für Haushalte mit finanziellen Schwierigkeiten. Diese umfasst:

- Erstberatung per Telefon oder online
- Hausbesuche zur Analyse von Verbrauchsverhalten und Geräteeffizienz
- Austausch ineffizienter Geräte
- Verhaltenstipps zur Energieeinsparung

Weitere Unterstützungsangebote

- Wohnschirm: Finanzielle Hilfe bei Miet- und Energieschulden
- Ratenvereinbarungen bei Wiener Wohnen für Mieter:innen mit Zahlungsrückständen
- Informelle Hilfe durch kirchliche und karitative Einrichtungen
- Peer-Initiativen wie „Seniorinnen informieren Seniorinnen“ oder Sprachcafés für Frauen mit Migrationshintergrund

Finanzielle Unterstützung für vulnerable Haushalte

Im Rahmen der Umweltförderung erhalten gemeinnützige Organisationen bei Gebäudesanierungen eine Zusatzförderung von 6 €/m². Für private Haushalte in vulnerabler Lage bestehen hingegen nur eingeschränkte Fördermöglichkeiten.

Ein zentrales Instrument ist die Förderung des Heizsystemwechsels für einkommensschwache Haushalte. Das zuständige Bundesministerium unterstützt Haushalte im untersten Einkommensdrittel beim Umstieg von fossilen Heizsystemen auf klimafreundliche Alternativen. Dabei können bis zu 100 % der Investitionskosten übernommen werden.





Als Nachweis gelten:

- Bezug von Sozialhilfe
- GIS-/ORF-Gebührenbefreiung
- Einkommensnachweis gemäß Wohnbeihilfe oder Transparenzdatenbank

Trotz dieser Angebote zeigen Interviews, dass viele Haushalte die Programme nicht kennen oder nicht nutzen können. Sprachliche Hürden, fehlender Internetzugang und komplexe Antragsverfahren erschweren den Zugang erheblich.

5. Stakeholder auf nationaler Ebene

In Österreich sind zahlreiche Akteur:innen in die Umsetzung nationaler Sanierungsprogramme eingebunden. Ihre Rollen und Erfahrungen unterscheiden sich je nach Zuständigkeit und Perspektive.

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK)

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft spielt eine zentrale Rolle bei der Entwicklung und Umsetzung von Sanierungsstrategien. Es verantwortet Programme wie „Sauber Heizen für Alle“ und sorgt für die Abstimmung mit EU-Vorgaben. In den letzten Jahren wurde ein stärker sozial ausgerichteter Ansatz verfolgt, etwa durch vollfinanzierte Heizsystemwechsel für einkommensschwache Haushalte. Herausforderungen bestehen vor allem in der Koordination mit anderen Ressorts und der regionalen Umsetzung.

Kommunalkredit Public Consulting (KPC)

Die KPC verwaltet Umweltförderungen und prüft technische Anforderungen sowie die Auszahlung. Obwohl die KPC nicht direkt mit vulnerablen Gruppen arbeitet, beeinflusst die Gestaltung der Förderinstrumente maßgeblich deren Zugänglichkeit. Die KPC erkennt Barrieren wie geringe digitale Kompetenz oder fehlende Vorfinanzierungsmöglichkeiten und arbeitet an Verbesserungen, etwa durch transparentere Online-Systeme. Dennoch bleibt die Komplexität der Anträge ein Hindernis.

Bundesländer

Die neun Bundesländer setzen ergänzende Förderprogramme um, insbesondere im Bereich Wohnbau. Die soziale Ausrichtung variiert stark: Während Wien, Oberösterreich und die Steiermark gezielt einkommensschwache Haushalte unterstützen, fehlen in anderen Regionen entsprechende Differenzierungen. Kooperationen mit Gemeinden und sozialen Organisationen verbessern die Reichweite, setzen jedoch eine klare strategische Ausrichtung und ausreichende Mittel voraus.

Soziale Organisationen

Organisationen wie Caritas, Diakonie und Volkshilfe sind zentrale Ansprechpartner für vulnerable Haushalte. Sie bieten Beratung, Hilfe bei Förderanträgen und vermitteln zwischen Betroffenen und Behörden. Ihre Expertise wird zunehmend





anerkannt, doch fehlt es oft an langfristiger Finanzierung und struktureller Einbindung in klima- und wohnpolitische Prozesse.

Wohnbauvereinigungen und Hausverwaltungen

Sanierungen in Mehrparteienhäusern erfordern oft komplexe Abstimmungen zwischen Eigentümer:innen und Mieter:innen. Besonders bei vulnerablen Haushalten entstehen Spannungsfelder: Sanierungen sind notwendig, können aber zu Mietsteigerungen und sozialer Verunsicherung führen.

Einige gemeinnützige Wohnbauvereinigungen setzen auf inklusive Ansätze und bieten Beratung oder kooperieren mit sozialen Organisationen. Dennoch fehlen oft rechtliche Klarheit und faire Kostenverteilungsmechanismen, was Sanierungsentscheidungen erschwert.

Gute Kommunikation ist entscheidend: Frühzeitige Information und die Einbindung von Schlüsselpersonen innerhalb der Hausgemeinschaft können Akzeptanz fördern und Konflikte vermeiden.

Private Investoren

Private Investor:innen konzentrieren sich auf energetische Modernisierung zur Wertsteigerung. Vulnerable Mieter:innen gelten oft als Risiko, etwa wegen Zahlungsunsicherheit oder Widerstand gegen Bauarbeiten. Fehlende rechtliche Klarheit und unattraktive Förderbedingungen erschweren ihr Engagement. Stabilität und verlässliche Rahmenbedingungen sind zentrale Forderungen.

Bau- und Energieeffizienzbranche

Planer:innen, Energieberater:innen und klimaaktiv-Partner setzen Sanierungsmaßnahmen um. Sie erleben häufig Umsetzungsprobleme durch Förderunsicherheit oder komplexe Ausschreibungen. Einige Unternehmen engagieren sich in Pilotprojekten mit sozialem Fokus, betonen jedoch die Notwendigkeit stabiler Finanzierung und effizienter Planung.

Stakeholder auf Demonstratorebene

Das Sanierungsprojekt im Schweizerhaus Hadersdorf verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der technische Maßnahmen mit sozialer Integration verbindet. Die Bewohner:innen – vielfach in vulnerablen Lebenslagen – werden durch maßgeschneiderte Workshops zu energieeffizientem Verhalten aktiv eingebunden.

Die Bildungsmaßnahmen werden gemeinsam mit B-NK GmbH umgesetzt, einem Büro für nachhaltige Kompetenz, das soziale und geschlechtersensible Perspektiven in Planungsprozesse integriert. Die Österreichische Energieagentur begleitet die Sanierung als neutrale Fachstelle.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Abstimmung zwischen Handwerksbetrieben und sozialen Anforderungen der Bewohner:innen.

Eine weitere wichtige Interessengruppe sind die Anrainer:innen des Schweizerhauses Hadersdorf. Offene und transparente Kommunikation ist ein





Leitprinzip des Projekts. Die Anrainer:innen wurden bereits zu früheren Informationsveranstaltungen eingeladen und sollen aktiv in den laufenden Renovierungsprozess einbezogen werden. Ihre Einbeziehung soll nicht nur das Wohlbefinden und die Unterstützung der Nachbarschaft fördern, sondern auch ein Gefühl der gemeinsamen Verantwortung und ein Bewusstsein für nachhaltige Baupraktiken in der breiteren Gemeinschaft schaffen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der dieses Projekt – und insbesondere andere Immobilien im Besitz des Evangelischen Waisenversorgungsvereins – betrifft, ist das österreichische Immobilien- und Mietrecht, insbesondere das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und das Mietrechtsgesetz (MRG). Diese rechtlichen Rahmenbedingungen können erhebliche Auswirkungen auf Entscheidungsprozesse, die Kostenverteilung sowie die Rechte und Pflichten von Mietern und Eigentümern haben. Dementsprechend sind umfassende Rechtsberatung und -prüfung unerlässlich, um sicherzustellen, dass die Renovierung allen relevanten Rechtsvorschriften entspricht und die Interessen sowohl der Organisation als auch ihrer Bewohner:innen gewahrt bleiben.

Barrieren und Herausforderungen vulnerabler Haushalte

Vulnerable Haushalte stehen vor zahlreichen Herausforderungen und Hindernissen, die wir in soziale, finanzielle, rechtliche und kommunikative Hindernisse einteilen können.

In diesem speziellen Demonstrationsprojekt sind die Bewohner:innen des Schweizerhauses Hadersdorf Patient:innen und nicht Mieter:innen. Daher muss der Verein weder das Wohnungseigentumsgesetz noch das Mietrecht einhalten.

Finanzielle Unsicherheit

Viele Haushalte verfügen über instabile Einkommen, keine Rücklagen und leben in ständiger Krisenanfälligkeit. Fördermodelle mit Vorfinanzierungspflicht oder begrenzten Budgets benachteiligen jene, die mehr Zeit für Entscheidungen benötigen – etwa gemeinnützige Eigentümer:innen oder Haushalte mit Unterstützungsbedarf.

Rechtliche und soziale Barrieren

In Miet- und Eigentumsobjekten verhindern gesetzliche Vorgaben wie das WEG oder MRG häufig notwendige Sanierungen. Einstimmigkeit oder hohe Mehrheiten sind schwer zu erreichen, besonders wenn vulnerable Personen wenig Mitspracherecht haben.

Zudem fehlt vielen Haushalten ein unterstützendes Umfeld. Ohne soziale Netzwerke oder Beratung bleiben Förderangebote oft ungenutzt. Digitale Hürden und Sprachbarrieren verschärfen die Situation zusätzlich.

Antragstellung für Förderungen

Die Beantragung von Fördermitteln ist komplex und setzt technisches sowie administratives Know-how voraus. Antragsteller:innen müssen:

- Informationsblätter mit Fachbegriffen wie „förderfähige Komponenten“ oder „Förderbasis“ verstehen





- Technische Details zur geplanten Maßnahme korrekt in die Formulare eintragen
- Dokumente wie Energieausweise, Systemskizzen, Projektzeitpläne, Kostenvoranschläge und Prüfberichte beibringen
- Bei Contracting oder Leasing: Finanzierungsverträge und Zahlungsnachweise vorlegen

Diese Anforderungen überfordern viele Haushalte und kleinere Organisationen, insbesondere ohne professionelle Unterstützung. Der Aufwand für die Dokumentation ist hoch und die Förderlandschaft oft unübersichtlich – insbesondere bei der Kombination von Bundes- und Landesmitteln.

Einbindung vulnerabler Haushalte in Prozesse

Der Evangelische Waisenversorgungsverein betreibt auch Wohnhäuser mit unterschiedlichen Bewohner:innen. Die Kommunikation mit Mieter:innen und Eigentümer:innen gestaltet sich oft schwierig – etwa aufgrund unterschiedlicher Lebensrealitäten oder finanzieller Möglichkeiten.

Im Projektverlauf zeigt sich, dass Organisationen unterschiedliche Strategien verfolgen: Während einige Sanierungsmaßnahmen erst spät kommunizieren, um keine falschen Erwartungen zu wecken, setzen andere auf frühzeitige, transparente Information. Letztere binden Bewohner:innen aktiv ein, etwa durch Beteiligungsformate und die Unterstützung durch Sozialwissenschaftler:innen. Dies fördert Akzeptanz und reduziert Konflikte.

Besonders hilfreich ist die Zusammenarbeit mit Schlüsselpersonen innerhalb der Hausgemeinschaft, die als Vermittler:innen zwischen Organisation und Bewohner:innen wirken und Vertrauen schaffen.

Berücksichtigung geschlechtsspezifischer Aspekte

Dieses Pilotprojekt berücksichtigt geschlechtsspezifische Aspekte, indem es speziell für Frauen bestimmte Wohn- und Behandlungsräume bereitstellt. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Genesung und Stabilisierung oft effektiver sind, wenn Frauen Zugang zu sicheren, ausschließlich für Frauen bestimmten Umgebungen haben. Diese Räume bieten nicht nur physische Sicherheit, sondern auch emotionale Geborgenheit, sodass Frauen in einer auf ihre spezifischen Bedürfnisse zugeschnittenen, unterstützenden Umgebung genesen und ihre Selbstbestimmung stärken können.

Unterstützungsmechanismen für vulnerable Haushalte

Bereits zu Projektbeginn wurden die Bewohner:innen durch zielgruppenspezifische Workshops zum Thema energieeffizientes Verhalten eingebunden. Die Inhalte wurden auf ihre Lebensrealitäten abgestimmt und praxisnah vermittelt. Weitere Aktivitäten zur Unterstützung und Beteiligung vulnerabler Gruppen sind im weiteren Projektverlauf vorgesehen. Ziel ist es, soziale Begleitung und Sanierungsmaßnahmen systematisch zu verknüpfen.





6. Barrieren und Herausforderungen

Strukturelle Barrieren

Rechtliche Hürden

In Mehrparteienhäusern erschweren gesetzliche Vorgaben wie das Wohnungseigentumsgesetz und das Mietrechtsgesetz die Umsetzung thermischer Sanierungen. Häufig ist eine qualifizierte Mehrheit oder sogar Einstimmigkeit erforderlich, was Sanierungsvorhaben blockieren kann – insbesondere wenn vulnerable Eigentümer:innen oder Mieter:innen wenig Einfluss haben.

Fehlende Planungssicherheit

Die finanziellen Situationen vulnerabler Haushalte unterscheiden sich, weisen aber oft ähnliche Merkmale auf: niedriges oder unstabiles Einkommen, fehlende Ersparnisse und hohe Anfälligkeit für Krisen.

Alleinvertiener, Teilzeitbeschäftigte oder Alleinerziehende tragen die finanzielle Last meist allein. Unerwartete Ereignisse wie Krankheit, Trennung oder Jobverlust erschöpfen Zeit und Energie, wodurch Entscheidungen zu Sanierungen schwerfallen. Viele Erwerbsarme leben trotz Arbeit am Existenzminimum und erhalten keine Sozialhilfe – jede Zusatzbelastung kann zur Hürde werden.

Ganzheitliche Unterstützungsangebote wie Wohncoaches sollten Teil von Renovierungsprogrammen sein, um finanzielle und emotionale Belastungen zu mindern. Förderkriterien müssen reale Unsicherheiten berücksichtigen.

Der Verlust sozialer Netzwerke verstärkt die Vulnerabilität: Wo früher Familie oder Nachbarn halfen, fehlt heute oft ein Rückhalt. Ohne soziales Kapital und hilfreiche Kontakte bleibt vielen der Zugang zu Förderungen oder Behördenwissen verwehrt.

Digitale und bürokratische Hürden

Onlinebasierte Förderanträge sind für viele Haushalte schwer zugänglich. Fehlende digitale Kompetenzen, Sprachbarrieren und komplexe Formulare führen dazu, dass vulnerable Gruppen von Förderungen ausgeschlossen bleiben. Es fehlen einfache, mehrsprachige und persönliche Unterstützungsangebote.

Fehlanpassung zwischen Förderverteilung und sozialem Bedarf

Obwohl Sanierungsförderungen technisch als Sozialpolitik gelten, profitieren derzeit meist jene, die bereits über finanzielle, rechtliche und technische Ressourcen verfügen. Im Gegensatz zu automatischen Leistungen wie dem Kindergeld erfordern Sanierungsförderungen meist Eigeninitiative und Kofinanzierung – und schließen dadurch die vulnerabelsten Haushalte aus.

Förderprogramme müssen daher klar darauf ausgerichtet sein, vulnerablen Haushalten Vorrang zu geben. Anspruchskriterien und Auszahlungsmechanismen sollten vereinfacht und – wo möglich – automatisch gestaltet werden, etwa auf Basis von Einkommens- oder Sozialleistungsnachweisen.

Mangelndes Bewusstsein und kulturelle Barrieren





Oft besteht eine Diskrepanz zwischen den Prioritäten der Haushalte und dem langfristigen Wert einer Sanierung. Energieeffizientes oder gut gedämmtes Wohnen wirkt weniger dringend oder lohnend als kurzfristige Wünsche wie eine Reise. Viele unterschätzen die finanziellen und gesundheitlichen Vorteile einer Sanierung, besonders wenn die Kommunikation zu technisch erfolgt.

Institutionelle Blindstellen und Kapazitätslücken

Hausverwaltungen verfügen nicht immer über umfangreiches Fachwissen zu thermischen Sanierungen oder über Erfahrung im Umgang mit vulnerablen Mietergruppen. Ihr Wissen und ihre Haltung können über Erfolg oder Scheitern eines Projekts entscheiden.

Schulungen und Zertifizierungen für Hausverwaltungen sollten soziale Kompetenz, Grundwissen zu Energiefragen und Kenntnisse relevanter Rechtsrahmen beinhalten. Institutionen sollten Anreize erhalten, nicht nur zu verwalten, sondern als Vermittler inklusiver Veränderungen zu agieren.

Weitere Barrieren

Ein strukturelles Hindernis betrifft die rechtliche Vertretung vulnerabler Personen. Laut Befragten wird Erwachsenenvertretung oft von Kanzleien mit geringer sozialer Einbindung übernommen, was zu schlechter Kommunikation und mangelnder Interessenvertretung bei Sanierungsentscheidungen führt. Das kann notwendige Maßnahmen verzögern oder verhindern – besonders bei psychischen oder kognitiven Einschränkungen.

Sozialorganisationen betonen zudem den Mangel an Planungssicherheit durch kurzfristige Förderzyklen. Sanierungsprojekte erfordern oft mehrjährige Koordination, während Fördermittel meist nur jährlich vergeben werden – was langfristige Strategien erschwert.

Schließlich werden begrenzte Personalressourcen in sozialen Einrichtungen häufig als Engpass genannt: Selbst wenn Fördermittel vorhanden sind, fehlt oft die Kapazität, vulnerablen Haushalten durch komplexe Sanierungsprozesse hindurch individuell beizustehen.

Herausforderungen für Eigentümer:innen von Mehrparteienhäusern

In Mehrparteienhäusern treffen unterschiedliche Lebenssituationen, Prioritäten und Einstellungen aufeinander. Sanierungen scheitern oft an fehlenden finanziellen Mitteln, mangelndem technischen Verständnis oder der Haltung einzelner Bewohner:innen, dass sich „in ihrem Alter nichts mehr ändern muss“.

Interviewpartner:innen berichten, dass fehlende Kommunikation und mangelndes gegenseitiges Verständnis Sanierungsentscheidungen verzögern oder ganz verhindern. Frühzeitige, transparente Information – idealerweise begleitet durch sozialwissenschaftliche Expertise – ist entscheidend, um Widerstände abzubauen und Vertrauen zu schaffen.





7. Datenerhebung und Analyse

Rechtliche Definitionen vulnerabler Haushalte

In Österreich existiert keine einheitlich gesetzlich verankerte Definition vulnerabler Haushalte. Förderprogramme orientieren sich meist an pragmatischen Kriterien wie:

- Alleinerziehende mit niedrigem Einkommen
- Pensionist:innen mit Ausgleichszulage
- Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung
- Migrant:innen mit eingeschränktem Zugang zum Arbeits- oder Wohnungsmarkt

Aus sozialwissenschaftlicher Sicht umfasst Vulnerabilität auch Faktoren wie Gesundheitszustand, Bildungsniveau, fehlende soziale Netzwerke und prekäre Wohnverhältnisse. Sie ist oft situativ und dynamisch – etwa durch Krankheit, Trennung oder Jobverlust.

Rechtliche Definitionen für armutsgefährdete Haushalte

Energiearmut in Österreich 2023: rund 8,5 % der Haushalte betroffen

Im Jahr 2023 konnten 4,3 % der österreichischen Haushalte ihre Wohnung nicht ausreichend heizen. Weitere 4,2 % wiesen ein niedriges Einkommen und überdurchschnittlich hohe Energiekosten auf. Insgesamt gelten damit etwa 8,5 % der Haushalte als energiearm – vor allem einkommensschwache, alleinerziehende und ältere alleinlebende Personen. Steigende Energiepreise, Inflation und begrenzter Zugang zu Unterstützung verstärken die finanzielle Belastung und machen selbst grundlegende Bedürfnisse wie Heizen teilweise unerschwinglich.

Diese Zahlen zeigen die Notwendigkeit gezielter Hilfsmaßnahmen sowie klarer gesetzlicher Definitionen, wie sie das geplante Energiearmut-Definitions-Gesetz vorsieht. Der Gesetzesentwurf zielt darauf ab, einen einheitlichen Rahmen für die statistische Erfassung und die gezielte Zuweisung von Fördermitteln zu schaffen.

Gemäß dem Entwurf werden in § 2 folgende Ziele festgelegt:

- Rechtliche Festlegung einer Definition – verbindliche Grundlage für statistische Erfassung.
- Bestimmung zentraler Indikatoren – zur Messung und Beobachtung von Energiearmut.
- Festlegung von Zielgruppen – Anspruch auf gezielte Unterstützungsmaßnahmen und Förderungen, z. B. für energieeffiziente Sanierungen oder Heizungstausch.
- Zuständigkeiten und Verfahren – Definition der Behörden und Abläufe zur Anerkennung der Förderberechtigung.

Armutsgefährdungsschwelle (Statistik Austria)





Haushalte gelten als armutsgefährdet, wenn ihr äquivalisiertes Nettoeinkommen unter 60 % des Medianeinkommens liegt. 2024 betrug dieser Wert etwa 1.661 € pro Monat für einen Einpersonenhaushalt. Diese Grenze dient auch zur Bestimmung von Ansprüchen auf Sozialleistungen oder Förderungen.

Energiearmut und hohe Energiekostenbelastung

In klima- und energiepolitischen Programmen – z. B. „Sauber Heizen für Alle“ – gelten Haushalte als vulnerabel, wenn sie ein geringes Einkommen und dadurch stärker durch überdurchschnittlich hohe Energiekostenquote belastet werden. Förderfähig sind typischerweise Personen, die:

- Mindestsicherung, Wohn- oder Nothilfe beziehen,
- eine ORF-Gebührenbefreiung besitzen,
- eine Ausgleichszulage erhalten oder
- zum einkommensschwächsten Drittel laut Transparenzdatenbank gehören.

Wirkung von Sanierungsprogrammen auf vulnerable Haushalte

Sanierungsprogramme können die Lebensqualität vulnerabler Haushalte deutlich verbessern – etwa durch niedrigere Energiekosten, besseren Wohnkomfort und positive Gesundheitseffekte. In der Praxis zeigen sich jedoch zahlreiche Einschränkungen:

- Geringe Bekanntheit: Viele Haushalte kennen bestehende Förderangebote nicht oder erhalten keine zielgerichtete Information – etwa aufgrund von Sprachbarrieren oder fehlendem Internetzugang.
- Komplexe Verfahren: Die Antragstellung ist oft technisch und bürokratisch anspruchsvoll. Ohne fachliche Unterstützung bleiben viele außen vor.
- Finanzielle Hürden: Selbst mit Förderungen sind Vorfinanzierung oder Eigenanteile für viele Haushalte nicht leistbar.
- Verdrängungsrisiken: In Mietverhältnissen können Sanierungen zu Mieterhöhungen führen. Ohne Schutzmaßnahmen droht die Verdrängung vulnerabler Mieter:innen.

Studien zeigen, dass Energieeinsparungen durch thermische Sanierungen häufig durch steigende Mieten kompensiert werden. Besonders betroffen sind Haushalte mit geringem Verbrauch, die aus Kostengründen ohnehin unterheizen. Damit Sanierungen tatsächlich entlasten, müssen sie mit sozialpolitischen Instrumenten wie Mietschutz und gezielter Förderung kombiniert werden.

Geschlechtsdifferenzierte Daten

Österreichische Monitoringinstrumente zur Gebäudesanierung – etwa das gemeinsame System von IIBW und Umweltbundesamt – erfassen technische und wirtschaftliche Kennzahlen, jedoch keine Daten zur Geschlechtszugehörigkeit der Bewohner:innen.





Auch Förderberichte konzentrieren sich auf bauliche und finanzielle Aspekte, ohne zu dokumentieren, wer konkret von den Maßnahmen profitiert. Zwar veröffentlicht Statistik Austria geschlechtsbezogene Armutsdaten (z. B. im [EU-SILC-Bericht](#)), doch diese sind nicht direkt mit Sanierungsprogrammen verknüpft.

Die Interviews zeigen, dass geschlechtsspezifische Vulnerabilitäten – etwa bei alleinerziehenden Müttern, älteren Frauen oder Migrantinnen – in bestehenden Datensystemen kaum berücksichtigt werden. Dadurch fehlt die Grundlage für gezielte, inklusive Fördermaßnahmen.

Langfristige Effekte von Sanierungsprogrammen auf vulnerable Haushalte

Sanierungsmaßnahmen können langfristig zur Reduktion von Energiekosten, zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Stabilisierung der Lebenssituation beitragen. Studien zeigen jedoch, dass vulnerable Haushalte oft nicht im gleichen Maß profitieren:

- Mieterhöhungen nach Sanierungen können Energieeinsparungen kompensieren und zu Verdrängung führen.
- Rebound-Effekte treten auf, wenn Haushalte nach der Sanierung mehr heizen, um Komfort zu erhöhen – ohne tatsächliche Kostensenkung.
- Verdeckte Energiearmut bleibt bestehen, wenn Haushalte aus Angst vor hohen Rechnungen weiterhin zu wenig heizen.

Modellrechnungen zeigen, dass gezielte Sanierungen Heizkosten für einkommensschwache Haushalte deutlich senken können – vorausgesetzt, Programme sind sozial ausgewogen gestaltet und mit Schutzmaßnahmen wie Mietpreisregulierung kombiniert.

8. Empfehlungen und zukünftige Erfordernisse

Um vulnerable Haushalte besser in die thermische Sanierung einzubinden, braucht es gezielte politische und praktische Anpassungen. Ein zentrales Problem besteht in der fehlenden operationalisierten Definition von Vulnerabilität innerhalb bestehender Förderprogramme. Zwar existieren erste gesetzliche Initiativen, doch ohne klare Kriterien bleibt die gezielte Unterstützung schwierig. Förderinstrumente sind häufig universell gestaltet und setzen Eigenmittel oder Vorfinanzierung voraus – eine Hürde, die viele einkommensschwache Haushalte nicht überwinden können.

Besonders in Mehrparteienhäusern führen rechtliche Vorgaben wie das Wohnungseigentumsgesetz oder das Mietrechtsgesetz dazu, dass notwendige Sanierungen blockiert werden können. Einstimmigkeit oder hohe Mehrheiten sind schwer zu erreichen, insbesondere wenn vulnerable Eigentümer:innen oder Mieter:innen wenig Mitspracherecht haben.

Darüber hinaus fehlt es an begleitenden Beratungsstrukturen, die Haushalte durch den gesamten Sanierungsprozess führen – von der ersten Information über die Antragstellung bis zur Umsetzung. Persönliche, mehrsprachige und niedrigschwellige Beratung sollte flächendeckend verfügbar sein, idealerweise





eingebettet in bestehende soziale Organisationen. Auch die Antragstellung selbst muss vereinfacht werden: Technisch komplexe Formulare, digitale Hürden und unklare Begrifflichkeiten schließen viele Menschen aus. Eine Kombination aus verständlichen Unterlagen, persönlicher Unterstützung und automatischer Förderberechtigung – etwa durch Verknüpfung mit bestehenden Sozialleistungen – könnte die Zugänglichkeit verbessern.

Sanierungsprogramme müssen so gestaltet sein, dass sie die Verdrängung vulnerabler Mieter:innen verhindern und nicht zur Gentrifizierung beitragen. Ein wirksames Instrument dafür ist die Mietregulierung: Mietobergrenzen oder befristete Mietpreisstopps nach einer Sanierung können sicherstellen, dass thermische Verbesserungen nicht zu unleistbaren Wohnkosten führen.

Zudem können Sanierungsförderungen an Mieterschutzklauseln gebunden sein – etwa an Vorgaben zur Erhaltung der Leistbarkeit oder an Rückkehrrechte bei temporären Umsiedlungen. Ebenso entscheidend ist transparente Kommunikation: Mieterinnen und Mieter müssen frühzeitig über ihre Rechte, Zeitpläne und finanzielle Auswirkungen informiert werden.

Gefördert werden sollten inklusive Sanierungsmodelle, die langfristige Leistbarkeit und soziale Stabilität sichern – etwa genossenschaftliche Wohnformen, stufenweise Sanierungen und die Einbindung sozialer Unterstützungsangebote in die technische Planung. Durch solche sozialen Schutzmechanismen lässt sich das Risiko von Verdrängung und Gentrifizierung deutlich verringern.

Auch geschlechtsspezifische Aspekte müssen stärker berücksichtigt werden. Frauen – insbesondere Alleinerziehende, ältere Pensionistinnen und Migrantinnen – sind überdurchschnittlich von Energiearmut betroffen, werden aber in der Gestaltung und Auswertung von Programmen kaum berücksichtigt. Geschlechtersensible Formate wie Frauenworkshops, Peer-Initiativen oder Mutter-Kind-Cafés haben sich als wirksam erwiesen und sollten strukturell verankert werden.

Nicht zuletzt braucht es eine bessere Datengrundlage. Monitoringinstrumente sollten systematisch nach Einkommen, Haushaltstyp und Geschlecht differenzieren, um die soziale Wirkung von Sanierungsprogrammen bewerten und gezielt verbessern zu können. Auch die Finanzierung muss langfristig gesichert sein – insbesondere für soziale Organisationen, die vulnerable Haushalte begleiten. Nur mit stabilen Mitteln und klaren Zuständigkeiten kann die Sanierung zu einem sozial gerechten Transformationsprozess werden.

9. Folgen mangelnder Einbindung vulnerabler Haushalte

Folgen des Verlusts vulnerabler Haushalte auf dem Weg zu klimaneutralen Gebäuden

Das Versäumnis, vulnerable Haushalte in Sanierungsprogramme und die breitere Energiewende einzubeziehen, hat weitreichende soziale, wirtschaftliche und ökologische Folgen. Wenn einkommensschwache oder marginalisierte Gruppen ausgeschlossen werden, steigt das Risiko einer Vertiefung struktureller Armut. Haushalte sehen sich gezwungen, zwischen Heizen und anderen





Grundbedürfnissen wie Nahrung oder Medikamenten zu wählen – mit negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden.

Aus finanzieller Sicht untergräbt der Ausschluss die Effizienz öffentlicher Ausgaben. Sanierungsförderungen, die nur ressourcenstarken Haushalten zugutekommen, erreichen nicht die Bereiche mit dem größten Bedarf und führen so zu einem geringen sozialen Nutzen. Zudem sind Gebäude, die von vulnerablen Gruppen bewohnt werden, oft besonders energieineffizient. Werden sie von Sanierungsmaßnahmen ausgeschlossen, gehen wichtige Chancen zur CO₂-Reduktion verloren.

Sozial kann der Ausschluss zu Verdrängung und Gentrifizierung führen. Vulnerable Mieterinnen und Mieter können sich ihre Wohnungen nach einer Sanierung oft nicht mehr leisten – insbesondere, wenn Mietregulierungen oder Schutzmaßnahmen fehlen. Das destabilisiert Nachbarschaften und untergräbt das Vertrauen in öffentliche Institutionen und Klimapolitik.

Ökologisch bleibt die Transformation hin zu klimaneutralen Gebäuden unvollständig, wenn nicht alle gesellschaftlichen Gruppen einbezogen werden. Verdeckte Energiearmut – also zu geringer Energieverbrauch aus Kostengründen – kann selbst in sanierten Gebäuden fortbestehen, wenn Leistbarkeit nicht sichergestellt wird. Ohne inklusive Strategien droht die Sanierungswelle zu einem Treiber sozialer Ungleichheit statt zu einem Instrument der Gerechtigkeit zu werden.

Auswirkungen geschlechtsspezifischer Barrieren

Geschlechtsspezifische Barrieren beeinflussen den Zugang zu Sanierungsprogrammen erheblich und müssen überwunden werden, um gerechte Ergebnisse zu erzielen. Frauen – insbesondere Alleinerziehende, ältere Pensionistinnen und Personen mit Migrationshintergrund – sind überproportional von Energiearmut betroffen. Sie verfügen häufig über geringere Einkommen, eingeschränkten Informationszugang und höhere Betreuungsverpflichtungen, was ihre Teilnahme an Sanierungsprozessen erschwert.

Die interviewten Expert:innen betonten, dass ältere Frauen häufig durch technische Veränderungen, wie die Installation moderner Heizsysteme oder Geräte, verunsichert werden. Ohne gezielte Kommunikation und Unterstützung können solche Veränderungen Angst oder Widerstand auslösen. Ebenso fehlt Alleinerziehenden oft die Zeit, die finanziellen Mittel oder die Sprachkenntnisse, um komplexe Förderanträge zu bewältigen.

Ein geschlechtersensibles Design und gezielte Ansprache sind daher unerlässlich. Initiativen wie reine Frauen-Workshops, Peer-basierte Informationsformate oder Mutter-Kind-Cafés haben sich als wirksam erwiesen, um Vertrauen aufzubauen und den Zugang zu erleichtern. Sie vermitteln nicht nur praktisches Wissen, sondern schaffen sichere Räume für Dialog und Selbstermächtigung.





Das Ignorieren geschlechtsspezifischer Barrieren verstärkt bestehende Ungleichheiten. Wenn Sanierungsprogramme geschlechtsneutral konzipiert und umgesetzt werden, schließen sie unbeabsichtigt gerade jene aus, die am dringendsten Unterstützung benötigen. Diese Barrieren zu adressieren ist nicht nur eine Frage der Fairness, sondern eine Grundvoraussetzung für den Erfolg inklusiver Klimapolitik.

10. Schlussfolgerungen

Die Sanierung von Gebäuden im Kontext der Energiewende ist nicht nur eine technische, sondern vor allem eine soziale Herausforderung. Die Erfahrungen aus dem Demonstrationsprojekt im Schweizerhaus Hadersdorf sowie aus Interviews mit Wohnbaugesellschaften, Sozialorganisationen und Unterstützungsdiensten zeigen deutlich, dass vulnerable Haushalte mit einem komplexen Geflecht aus finanziellen, rechtlichen, sozialen und emotionalen Barrieren konfrontiert sind.

Eine der wichtigsten Erkenntnisse lautet: Sanierungsprogramme müssen aus der Perspektive jener gestaltet werden, die am stärksten vom Ausschluss bedroht sind. Das bedeutet nicht nur, Verfahren zu vereinfachen und finanzielle Unterstützung zu erhöhen, sondern auch, Kommunikation, Begleitung und Empowerment neu zu denken. Die Integration geschlechtersensibler Ansätze, Peer-basierter Outreach-Formate und sozialwissenschaftlicher Expertise hat sich als wirksam erwiesen, um Vertrauen und Teilhabe zu fördern. Diese Ansätze sind jedoch bislang eher Ausnahme als Regel. Damit sie zum Standard werden, müssen sie strukturell in Förderlogiken, Schulungsprogramme und institutionelle Rahmenbedingungen eingebettet werden.

Das Demonstrationsprojekt zeigt, dass inklusive Sanierung möglich ist, wenn technische Planung mit sozialer Verantwortung und langfristiger Vision verbunden wird. Es verdeutlicht zugleich die Notwendigkeit stabiler Finanzierung, rechtlicher Klarheit und sektorübergreifender Zusammenarbeit, um sicherzustellen, dass die Energiewende zu einem Motor sozialer Gerechtigkeit wird – und nicht zu einem Faktor der Ausgrenzung.

Für die Zukunft ist es entscheidend, aus der Praxis weiter zu lernen, Betroffene aktiv einzubeziehen und flexible, reaktionsfähige Systeme zu schaffen, die sich an reale Lebenssituationen anpassen. Nur so kann der Weg zur Klimaneutralität auch ein Weg zu mehr Gerechtigkeit und sozialer Resilienz werden.

