

Mission Statement der gemeinnützigen Wohnungswirtschafts-Beauftragten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Präambel

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) sind Unternehmen, die Wohnungen für breite Kreise der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Sie tun dies nicht in gewinnmaximierender, sondern in gemeinwohlorientierter Weise. GBVs verwalten derzeit knapp über eine Million Wohnungen, davon rd. 664.000 eigene Miet- und Genossenschaftswohnungen, dies entspricht rund einem Viertel aller österreichischen Hauptwohnsitze.

Die Nachhaltigkeit in ihrer wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Dimension ist Wesensmerkmal des gemeinnützigen Geschäftsmodells. GBV sind Vorreiter in der thermisch-energetischen Transformation ihres Gebäudebestandes in Richtung Klimaneutralität. Die CO₂-Emissionen des Gebäudebetriebs liegen bei GBV-Mietwohnungen um rund 60% unter jenen des durchschnittlichen österreichischen Haushalts, was auf die kompaktere Bauweise, die höhere Energieeffizienz und den besseren Energieremix zurückzuführen ist. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft möchte die Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft beibehalten und hat sich die **Dekarbonisierung des GBV-Wohnungsbestands zu leistbaren Konditionen** – unabhängig von gesetzlichen Vorgaben – bis 2040 zum Ziel gesetzt.

Dazu hat der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen im Jahr 2024 den Expertenbeirat der „Dekarbonisierungs-Beauftragten“ ins Leben gerufen, der sich aus Fachleuten der GBV-Landesgruppen und des Verbandsbüros zusammensetzt.

Im Zentrum ihrer Aktivitäten steht die Unterstützung der schrittweisen Dekarbonisierung aller Gebäude im gemeinnützigen Wohnungsbestand, deren Raumwärme- und Warmwasserversorgung derzeit noch auf fossilen Energieträgern wie Gas, Öl oder festen Brennstoffen basiert. Dies betrifft aktuell rund 350.000 Wohnungen (33% des GBV-Verwaltungsbestands). Die konkrete Umsetzung bleibt dabei den jeweiligen Mitgliedsunternehmen vorbehalten. Ziel ist es, durch technologisch sinnvolle, wirtschaftlich tragbare und sozial verträgliche Lösungen einen umfassenden Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität im Wohnbau zu leisten.

Vorausdenken. Vorangehen. Informieren. Motivieren.

Die Dekarbonisierung soll wie folgt unterstützt werden:

- Wissensaustausch zwischen Mitgliedsunternehmen und dem GBV-Verband,
- Entwicklung praktikabler Umstiegsszenarien,
- Koordinierte Umsetzung konkreter Maßnahmen auf regionaler Ebene sowie
- aktive Mitgestaltung der Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene

Mission Statement

Aus Sicht der Dekarbonisierungs-Beauftragten liegt der größte Hebel zur Transformation des Gebäudebestands in Richtung Klimaneutralität beim schrittweisen Ersatz fossiler Energieträger für Raumwärme, Warmwasser und – soweit relevant – Kühlung durch klimafreundliche, zukunftsähnige Energiesysteme. Die Liegenschaften und Gebäude sollen zu aktiven Erzeugern erneuerbarer Energie werden, deren Nutzung möglichst direkt vor Ort erfolgt. Durch innovative Versorgungslösungen soll die Energieautonomie gestärkt und der CO₂-Fußabdruck des Bestandes nachhaltig reduziert werden. Ergänzend dazu sollen thermische Sanierungen der Gebäudehülle zur weiteren Steigerung der Energieeffizienz beitragen.

Unser Beitrag

Wie wir uns als GBV-Dekarbonisierungs-Beauftragte verstehen und einbringen:

1 Gemeinsame Visionen und Ziele

Wir teilen die übergeordnete Vision der Klimaneutralität des Gebäudebestands bis 2040 zu leistbaren Bedingungen. Um diese Vision Realität werden zu lassen, definieren wir gemeinsame Prioritäten, entwickeln strategische Maßnahmen und eine Roadmap zur Klimaneutralität mit regional differenzierten Zwischenzielen.

Beispiel einer strategischen Maßnahme ist die erstmalige datenbankmäßige Erfassung des GBV-Gebäudebestands auf Basis der Energieausweise.

2 Wissen und Erfahrungsaustauschen

Wir bringen einen proaktiven Wissens- und Erfahrungsaustausch über die Dekarbonisierung des GBV-Gebäudebestands ins Laufen: zwischen GBV-Verband, Landesgruppen und Mitgliedsunternehmen und unter Berücksichtigung unterschiedlicher regionaler Schwerpunkte.

Als Dekarbonisierungsbeauftragte treffen wir uns regelmäßig zu einem strukturierten Erfahrungsaustausch (4-5 Online-Dekarbonisierungsfrühstücke und 1-2 Präsenzworkshops pro Jahr). Wir bilden die Informationsdrehscheibe zu den Verbandsgremien und verstehen uns als Multiplikator:innen für die Transformation des GBV-Gebäudebestands zur Klimaneutralität.

3 Motivieren

Wir stärken unsere Mitarbeiter:innen und Branchenkolleg:innen, damit diese unsere Botschaft als Multiplikatoren in den Unternehmen, beruflichen Netzwerken und den Bewohnerschaften verbreiten.

Konkret fördern wir die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit (Technik, Hausverwaltung, Recht, Buchhaltung, Geschäftsführung) und Weiterbildung im Bereich der Dekarbonisierung und schärfen das themenbezogene GBV-Schulungsangebot.

4 Lösungsansätze liefern

Wir bauen ein Best-Practice-Portfolio zu gelungenen Beispielen der Dekarbonisierung im GBV-Wohnungsbestand auf, unterstützen die (Weiter-)Entwicklung von Planungstools zur Abschätzung des Investitionsbedarfs und verbreiten diese in der Branche.

5 Entscheidungsgrundlagen unterstützen

Wir treiben die Operationalisierung voran und liefern Grundlagen für Entscheidungen auf Unternehmens-, Verbands- und politischer Ebene. Beispiele dafür sind die Bestandsanalyse auf Basis der Energieausweise die Aufbereitung von Entscheidungshilfen für Hausversammlungen, die Mitwirkung in themenbezogenen Forschungsprojekten und die Verbreitung von Forschungsergebnissen.

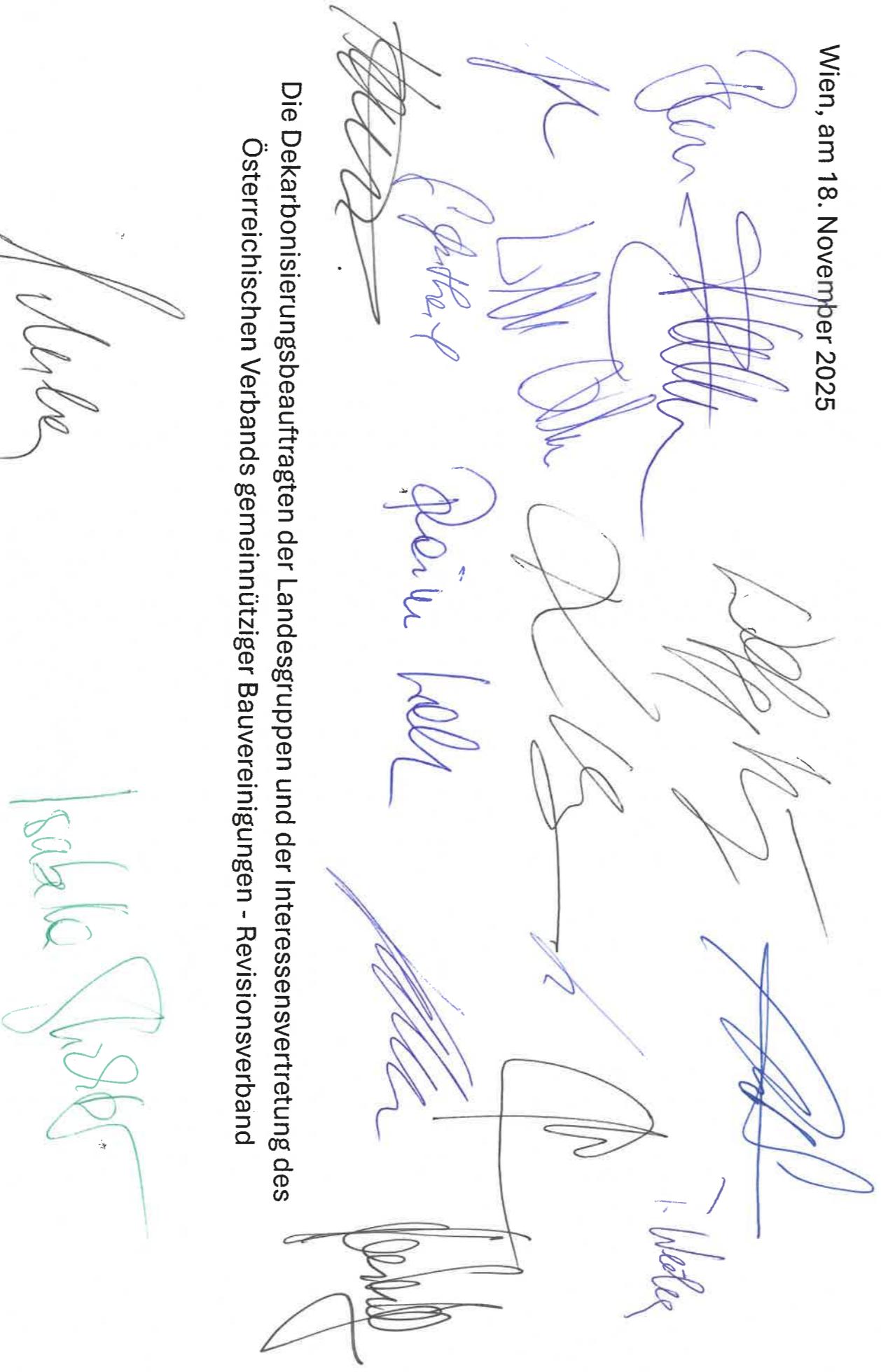
6 Storytelling, Lobbying, Verständnis herstellen

Durch Kommunikation, Medienarbeit und konkrete Aktionen heben wir die hohe Bedeutung von Klimaschutzmaßnahmen in der Wohnungswirtschaft hervor und sorgen aufgrund unserer Positionierung für Präsenz in der öffentlichen Wahrnehmung. Der stetige Dialog mit Kolleg:innen, Partner:innen, Finanzierern und politischen Entscheidungsträgern soll zu einem tieferen Branchenverständnis -etwa für adäquate Investitionen oder technologieoffene Ansätze – der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft beitragen.

7 Rechenschaft geben

In einem jährlichen Dekarbonisierungsbericht geben wir Rechenschaft über die Aktivitäten der Dekarbonisierungsbeauftragten und über quantitative Fortschritte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität. Gemeinnützige Bauvereinigungen, die sich durch besondere Leistungen hervorgetan haben, werden jährlich am Verbandstag als Dekarbonisierungsmeister geehrt.

Wien, am 18. November 2025



Christian Holzer
Barbara Lederer
Barbara Pöhl
Barbara Wölker

Die Dekarbonisierungsbeauftragten der Landesgruppen und der Interessensvertretung des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband

Verbandsobmann und Verbandsobmann-Stellvertreterin des Österreichischen Verbands
gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

