

# Wie kann grüne Transformation bei Bauen und Sanieren im Zusammenspiel der Gewerke funktionieren

GF Ing. Christian Wieseneder

---

Warum  
interessiert das  
einen  
**gemeinnützigen Bauträger**



**Wer sind wir:**

NEUE HEIMAT GEWOG 



Businessman hand cover wooden Home model. real estate, insurance and property concepts

- **2 gemeinnützige Wohnbaugesellschaften unter einer Geschäftsführung**
- **Wir bauen, verwalten und sanieren Wohnhausanlagen in Wien und NÖ**

- **Verwaltete Einheiten:** ~ 38.500
  - Davon:**
    - Wohneinheiten** ~ 22.000
    - Lokale** ~ 200
    - Stellplätze** ~ 16.300
  
- **Bauvolumen im Neubau:** ~ 80 Mio.
- **Bauvolumen in Sanierung:** ~7 Mio.
  
- **Älteste Wohnungen aus dem Jahr:** 1938



### Ältester Bestand: Objekte aus den Jahren von ~ 1940-1955

Teilweise sehr schlechter Zustand => daher Analyse ob für Reconstructing geeignet

### Mittlerer Bestand: Objekte aus den Jahren von ~ 1955-2010

Laufende Sanierung und Instandhaltung  
Analyse der Energieversorgung => Dekarbonisierung

### Neubau: Objekte ab 2010

Hohe Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und ökologische Baustoffe

# Beispiele:



# Reconstructing

## Aus Alt wird Neu

“Reconstructing errichtet neben  
und anstelle von ALTBAUTEN  
NEUE WOHNUNGEN  
am selben Standort”

Unsanierbare Gebäude werden  
schrittweise durch **Neubau** ersetzt.

**Mieter** erhalten eine **neue, moderne  
Wohnung am gleichen Ort.**

**Gewohntes Umfeld, Freunde und  
Nachbarn** bleiben **erhalten.**

Zeitgemäßes, komfortables Wohnen  
bei möglichst **gleichen Wohnkosten.**

### **Energieeffizienz:**

gut isolierte Wände, hochwertige Fenster und Türen, effiziente Heizungs- und Kühlsysteme sowie erneuerbare Energiequellen wie Solar- oder Geothermie

### **Nachhaltige Baumaterialien:**

die Verwendung von umweltfreundlichen und nachhaltigen Baumaterialien wie Holz, recycelten Materialien und Materialien mit geringen ökologischen Auswirkungen

### **Wassereffizienz:**

Wasser ist ein knappes Gut, daher sollten ökologische Anforderungen den sparsamen Umgang mit Wasser fördern. Das wird durch den Einsatz von wassersparenden Armaturen, grauem Wasserrecycling und Dachbegrünung erreicht.

### Verbesserung der thermischen Hülle

Aufbringen einer WDVS-Fassade

Einbau neuer Fenster und Türen

Dämmung der Kellerdecke

Erneuerung des Daches und Dämmen der letzten Geschoßdecke

### Modifizierung der bestehenden fossilen Heizanlagen

=> Bestandserhebung => Machbarkeitsstudien => Ausschreibung => Umsetzung

**wo möglich, Ergänzung von erneuerbarer Energie (PV-Anlagen)**

# Welche Rahmenbedingungen werden dafür benötigt

## **Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWG**

### **Anpassungen im:**

#### **MRG und WGG**

**=> fehlende Duldungsverpflichtung**

**=> offene Fragen, wenn bisher kein Heizsystem mitvermietet war**

## **ESG-Kriterien**

**Ausreichende Möglichkeiten zur Rücklagenbildung**

**Ausreichende Fördermittel von Bund und Ländern**

**„Thewosan – Förderungen“**

**„raus aus Öl und Gas“**

**„Sanierungsbonus“**



**Günstige Finanzierungsmittel => Bund/Länder Haftung**

**Ausreichend geschultes Personal für  
Planung und Projektierung**

**Ausreichend geschultes Fachpersonal für  
Ausführung**

**Ausreichend und zeitlich kurzfristig funktionierende  
Lieferketten**

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gerne beantworte ich Ihre Fragen!