

# TRANSFORMATION UND VERWALTUNG

Charlotte Damböck, Dragana Damjanovic

Dieser Beitrag betrachtet die Transformation des Bestandes aus einer vom öffentlichen Recht geprägten rechtswissenschaftlichen Perspektive. Im Diskurs zur Transformation des Gebäudebestandes sehen Architekt\_innen sowie Stadt- und Raumplaner\_innen das bestehende Normen- und Regelwerk für das Planen und Bauen oftmals als zentrale Ursache dafür, dass die Transformation nicht im notwendigen und gewünschten Ausmaß voranschreitet. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass der bestehende rechtliche Rahmen die Transformation des Gebäudebestandes im Wesentlichen dem Markt überlässt, ohne gleichzeitig die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen, um diese ausreichend wirtschaftlich attraktiv zu gestalten – trotz einer Vielzahl positiver und negativer ökonomischer Anreize. Angesichts weiterer gesellschaftspolitischer Ziele in der Orts- und Stadtentwicklung sowie der Wohnungspolitik ist dies jedoch nicht ohne Weiteres möglich. Es bedarf dennoch keiner grundlegenden Transformation bestehender Verwaltungsinstrumente oder gar der Verwaltung, um den Gebäudebestand zu transformieren. Vielmehr bedarf es veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen, die den Gebäudeeigentümer\_innen konkretere Vorgaben hinsichtlich des Umbaus machen und der Verwaltung die Möglichkeit geben, die bestehenden Instrumente zu nutzen und den Prozess direkter zu steuern (zum Beispiel über die Ausweisung von Sanierungsgebieten). Weiterer Forschungsbedarf besteht zu den Fragen, ob und inwieweit eine im Zuge der Transformation stärker kooperativ agierende Verwaltung neuer öffentlich-rechtlicher Verwaltungsinstrumente bedarf. Ebenso ist zu untersuchen, ob Verwaltungsverfahren zu adaptieren sind, um eine stärkere Flexibilisierung der Verwaltungsentscheidungen zu ermöglichen.



## 1 EINLEITUNG

Im Diskurs zur Transformation des Bestandes wird von Architekt\_innen sowie Stadt- und Raumplaner\_innen oftmals das bestehende Normen- und Regelwerk für das Planen und Bauen als die zentrale Ursache ausgemacht, weshalb die Transformation des Bestandes nicht wie notwendig und gewünscht (siehe Editorial) voranschreitet.

Es gebe zu viele und zu starre Regeln, die primär auf den Neubau ausgerichtet seien und den Umbau nicht vernünftig fassen könnten. Zudem verfüge die Verwaltung nicht über die entsprechenden Instrumentarien, um den Prozess zu initiieren, zu steuern und zu koordinieren (Amann et al., 2021, S. 60–61, 67–68, 78–81; Beirat für Baukultur, 2024; Bretschneider, 2014, S. 203–206). Wir wollen diesen Beitrag zum Anlass nehmen, um diesen wiederholt vorgebrachten Annahmen auf den Grund zu gehen, sie zu prüfen und zu hinterfragen und uns darüber der Frage anzunähern, ob und inwieweit die Transformation des Bestandes auch eine Transformation der Verwaltungsinstrumente erfordert.

Zunächst soll der bestehende rechtliche Rahmen zur Bestandstransformation und die Möglichkeiten der Verwaltung, auf dieser Basis zu handeln, skizziert werden. Im Anschluss werden die weitreichenden Möglichkeiten dargestellt und erklärt, die der Verwaltung auf Grundlage des Stadterneuerungsgesetzes aus dem Jahr 1974 (StEG) zur Verfügung standen. Abschließend wird erläutert, warum dieses Gesetz für die heutigen Herausforderungen nicht mehr zur Anwendung kommt. Dabei fließt die deutsche Rechtslage in die Betrachtung ein, um auf aktuelle Instrumente der Verwaltung in der Stadterneuerung in anderen Ländern zu verweisen. Schließlich soll auf Basis dieses Befunds reflektiert werden, ob die Verwaltungsinstrumente transformiert werden müssen, um die Transformation des Bestandes zu verwirklichen.

Dem Beitrag liegt ein sehr enger Begriff von Bestand zugrunde, der nur einen Ausschnitt aus der Gesamtheit der gebauten Umwelt betrachtet: den Gebäudebestand. Die rechtlichen Grundlagen und Instrumente der Verwaltung für die Transformation anderer Bereiche der gebauten Umwelt, wie etwa für den Umbau von Infrastrukturen (zum Beispiel Stilllegung der Gasnetze und Ausbau der Netze für erneuerbare Energien) oder für eine Transformation bestehender Planungen und Widmungen (zum Beispiel Rückwidmung oder Renaturierung), sind grundlegend andere als für den Gebäudebestand.<sup>1</sup>

Die Transformation des Gebäudebestandes ist jedoch eng mit der Transformation anderer Bereiche verschränkt (zum Beispiel Umbau der Energieversorgung) und hat – unter anderem auch deswegen – nach Meinung von Stadtplaner\_innen (Dumke et al., 2017, S. 10; Giffinger et al., 2017, S. 95–99, 177–178; Wörtl-Gössler & Machold, 2015, S. 7) nicht am Maßstab des einzelnen Gebäudes, sondern auf der Maßstabsebene Block oder Quartier zu erfolgen. Die Gebäudebestandstransformation schließt insofern neben der Sanierung der Gebäude auch den Umbau ihrer Energieversorgung (Dekarbonisierung)

1 Auf einer übergeordneten und sehr abstrahierenden Ebene ließen sich freilich auch über diese verschiedenen Bereiche hinweg Aussagen zu notwendigen Veränderungen hinsichtlich des Verwaltungshandelns und der Verwaltungsinstrumente machen. Diese sind aber sinnvollerweise induktiv zu gewinnen, also über eine Betrachtung und Analyse der konkreten Bereiche hinweg.

sowie die Umgestaltung des öffentlichen und des Grünraums zwischen den Gebäuden und in den Innenhöfen ein.

Bislang lag der thematische Fokus dieser Auseinandersetzung stark auf der Stadt, was sich nicht zuletzt in der Bezeichnung entsprechender gesetzlicher Grundlagen zeigt, wie etwa jener des *Stadterneuerungsgesetzes*. Die Herausforderungen bestehen jedoch gleichermaßen in ländlichen Strukturen – und tatsächlich ist das StEG trotz seines auf Städte verweisenden Titels in kleineren Dorfstrukturen angewendet worden (Merli, 1987, S. 6).

## 2 STATUS QUO DER RECHTLICHEN STEUERUNG DER TRANSFORMATION DES GEBÄUDEBESTANDES

### 2.1 Die Entscheidung zur Transformation des Gebäudebestandes ist primär Sache der Gebäudeeigentümer\_innen

Gebäude, die im öffentlichen Eigentum stehen – wie etwa die Gemeindebauten in Wien oder auch die Gebäude der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) – können von der Verwaltung als Eigentümerin mit sehr weitreichenden Möglichkeiten erneuert werden (Muzak, 2020, Art. 17, Rz. 1) – die entsprechenden budgetären Mittel vorausgesetzt.

Bei Gebäuden im privaten Eigentum – unabhängig davon, ob diese gemeinnützig oder profitorientiert betrieben werden – stellt sich die Situation für die Verwaltung hingegen anders dar: Nach dem derzeitigen Regelungsregime ist es primär Angelegenheit der Gebäudeeigentümer\_innen, darüber zu entscheiden, ob sie ihre Gebäude sanieren und dekarbonisieren – das bedeutet, klimaneutral gestalten – wollen, auch wenn das Ziel der Klimaneutralität (das auch einen klimaneutralen Gebäudebestand mit einschließt) bis 2040 (zum Beispiel für Wien) oder bis 2050 (für die EU) rechtlich verankert ist bzw. werden soll (§ 2 Entwurf Wiener Klimagesetz, 2024; Europäisches Klimagesetz, VO [EU] 2021/1119). Versuche, diesbezüglich Pflichten für die Gebäudeeigentümer\_innen festzuschreiben, etwa in Form von Sanierungspflichten in der Gebäudeeffizienzrichtlinie (Felbab, 2023, S. 265; Lechner, 2024, S. 8; Zobernig, 2024, S. 159) oder eines Stilllegungsgebots für Gasheizungen im Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) bis 2040 (Holzapfel et al., 2024, S. 54; Stangl, 2023, S. 399), sind bislang an den fehlenden politischen Mehrheiten gescheitert (Hiptmayr, 2023).

Die Möglichkeit, aus Gründen des Klimaschutzes Sanierungsgebiete auszuweisen, enthält die österreichische Rechtsordnung bislang noch nicht. In Deutschland ist eine derartige Ausweisung in der Form der Sanierungssatzung nach dem deutschen Baugesetzbuch (§§ 136–171a BauGB) hingegen vorgesehen. Daran knüpfen spezifische rechtliche Konsequenzen für den Umbau: Wird nach § 142 dt. BauGB ein Gebiet mittels Sanierungssatzung als Sanierungsgebiet festgelegt, kommen zum Beispiel verschiedene bodenrechtliche Sonderbestimmungen zugunsten der Gemeinde zur Anwendung<sup>2</sup>

<sup>2</sup> § 144 BauGB: Genehmigungspflicht für verschiedene schuldrechtliche Verträge über Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes; § 24 BauGB: Vorkaufsrecht; §§ 87 und 88 BauGB: erleichterte Enteignung.

oder sie kann unter Umständen selbst für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen sorgen (Battis et al., 2022, § 146, Rz. 13–14; § 146 Abs. 3 BauGB). Das Stadterneuerungsgesetz aus dem Jahr 1974 (BGBl. 1974/287) enthielt zwar vergleichbare Instrumente (siehe unten), findet auf die aktuell und zukünftig notwendige Transformation des Gebäudebestandes allerdings keine Anwendung. In der Konzeption des StEG 1974 vor über 50 Jahren ging es vor allem darum, die Baufälligkeit und mangelhafte Ausstattung von Wohngebäuden zu beheben. Entsprechend wird mit dem Begriff der „städtebaulichen Mißstände“ der Anwendungsbereich des Gesetzes eng auf gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit der Gebäude oder eine ausreichende Ausstattung der Wohnungen bezogen (siehe § 3 Z. 10 StEG). Energieeffizienz, Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energieträgern, Klimaresilienz der Gebäude oder gar Ressourcensuffizienz<sup>3</sup> spielten damals noch keine Rolle. Eine Adaptierung des StEG, um es für die heutigen Herausforderungen des Gebäudebestandes nutzbar zu machen, ist (noch) nicht erfolgt.

## 2.2 Die Verwaltung hat strategische Planungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erstellen

Mit der 2024 neu verabschiedeten Gebäudeeffizienzrichtlinie (RL [EU] 2024/1275) verpflichtet die EU die Mitgliedstaaten dazu, in sogenannten nationalen Gebäuderenovierungsplänen Umsetzungsstrategien zur Umgestaltung ihres Gebäudebestandes hin zu einem klimaneutralen Zustand (das heißt zu Nullemissionsgebäuden) bis 2050 zu erarbeiten und der Kommission zur Bewertung vorzulegen (Art. 3 GebäudeRL). Die Richtlinie sieht aber selbst kaum Instrumente vor, wie sichergestellt werden kann, dass diese Strategien auch tatsächlich umgesetzt werden. Im Unterschied zu den bisherigen langfristigen Renovierungsstrategien enthält die GebäudeRL aber zumindest relativ detaillierte Vorgaben zu den notwendigen Inhalten dieser Pläne (siehe Anhang II GebäudeRL). Demnach soll der Gebäuderenovierungsplan einen Überblick über den nationalen Gebäudebestand, Marktbarrieren und -versagen, Kapazitäten im Bau- und Energieeffizienzsektor und im Sektor für erneuerbare Energie und über den Anteil schutzbedürftiger Haushalte enthalten. Außerdem sind unter anderem ein Fahrplan inklusive messbarer Fortschrittsindikatoren, eine Übersicht über den Investitionsbedarf und Finanzierungsmöglichkeiten sowie eine Übersicht über die Verwaltungsressourcen für die Gebäuderenovierung zu inkludieren (Art. 3 Abs. 2 GebäudeRL).

Weitere zentrale strategische Planungen im Bereich des Gebäudebestandes sind die auf lokaler Ebene erarbeiteten Wärmepläne (z. B. Wiener Wärmeplan 2040: Stadt Wien – Energieplanung MA 20, 2024). Diese sind für den Umbau des Gebäudebestandes von besonderer Relevanz, da sie angeben, wo Fernwärmenetze in Zukunft ausgebaut werden können und sollen<sup>4</sup> und wo hingegen individuelle Lösungen, wie zum Beispiel Wärmepumpen, einzusetzen sind. Als strategische Planungen sind sie jedoch rein informativ

3 Eine entsprechende bauliche Gestaltung der Gebäude, um ressourcensuffiziente Lebensweisen zu ermöglichen (Haas, 2024).

4 Diese Ausweisung kann jedoch auch in Verordnungsform gem. § 2b Abs. 3a Wr. BauO passieren. Die Ausweisung bewirkt keine Anschlussverpflichtung (Kirchmayer & Klugsberger, 2024, S. 69).

aufgesetzt und enthalten daher keine verbindlichen Handlungsanweisungen für betroffene Liegenschaftseigentümer\_innen und Bewohner\_innen (Kirchmayer & Klugsberger, 2024, S. 69).

### 2.3 „Weiche“ Instrumente zur Umsetzung der strategischen Planungen

Zur Umsetzung der strategischen Planungen stehen der Verwaltung bislang nur *weiche* Instrumente zur Verfügung, die durch ökonomische Instrumente ergänzt werden. Die Verwaltung soll die privaten Gebäudeeigentümer\_innen beraten (das erfolgt in Wien etwa durch die Hauskunft und die Gebietsbetreuung; Gebietsbetreuung Stadterneuerung, o.D.; Hauskunft, o.D.) und sie finanziell unterstützen. Auf Bundesebene wurden zum Beispiel mit Raus aus Öl und Gas (BMKa, o.D.) und dem Sanierungsbonus (BMKb, o.D.) große Fördertöpfe für die Dekarbonisierung der Heizung und die thermische Sanierung zur Verfügung gestellt.<sup>5</sup> Damit wurde bislang primär auf positive (ökonomische) Anreize gesetzt, um die Gebäudeeigentümer\_innen zu entsprechendem Handeln zu bewegen. In Zukunft sollen auch negative ökonomische Anreize eingesetzt werden. So wird ab 2027 – zusätzlich zum EU-ETS 1<sup>6</sup> – ein separates Emissionshandelssystem (EU-ETS 2) für den Verbrauch fossiler Energien, unter anderem im Gebäudesektor, eingeführt (RL [EU] 2023/959). Das ETS 2 verpflichtet aber nicht (wie beim ETS 1) die CO<sub>2</sub>-emittierenden Einrichtungen und damit auch nicht die Gebäudeeigentümer\_innen. Aufgrund der großen Anzahl von Kleinemittent\_innen wäre dies praktisch nicht durchführbar. Stattdessen werden im ETS 2 die Energielieferant\_innen, welche die Brennstoffe für den Verbrauch im Gebäudesektor in Verkehr setzen, dazu verpflichtet, Emissionszertifikate zu erwerben, wodurch Preissignale für das Heizen mit fossilen Brennstoffen gesetzt werden sollen. Sind die Endnutzer\_innen (= Bewohner\_innen) nicht zugleich auch die Gebäudeeigentümer\_innen, kommen die Preissignale jedoch nicht bei Letzteren an, was auch als das *Vermieter-Mieter-Dilemma* (Holzmann, 2023) bezeichnet wird. Ohne flankierende Maßnahmen birgt es überdies das Risiko, Mieter\_innen zunehmend zu belasten, während Vermieter\_innen weiterhin keine Notwendigkeit darin sehen müssen, in die Transformation des Gebäudebestandes zu investieren (Holzmann, 2023).

Ein weiteres ökonomisches Instrument der Steuerung der Transformationsprozesse ist der Einsatz von Gebäudenachhaltigkeitszertifikaten. Dabei handelt es sich um ein ökonomisches Instrument in dem Sinne, dass es primär auf der Selbstregulation des Marktes beruht. Der Staat setzt lediglich einen gesetzlichen Rahmen, um die Selbstregulation zu ermöglichen (nach dem sogenannten Konzept der regulierten Selbstregulierung; Schuppert, 2001). Danach stellen staatlich akkreditierte private Unternehmen Zertifikate aus, mit welchen sie (gegen Entgelt) die Nachhaltigkeit eines Gebäudes bescheinigen, womit sie wiederum am Markt lediglich die

5 Stand August 2025 sollen derartige Förderungen 2026 wieder eingesetzt werden, wobei Details noch unklar sind. Auch auf Landesebene gibt es zahlreiche Förderungen. Ein Überblick für Wien findet sich unter <https://www.hauskunft-wien.at/foerderportal>

6 Das Europäische Emissionshandelssystem funktioniert nach dem Prinzip des *Cap & Trade* und soll durch Bepreisung von ausgestoßenen Treibhausgasen Anreize für Emittent\_innen schaffen, weniger zu emittieren. Bis jetzt sind Energiewirtschaft und besonders energieintensive Industrien, der Luft- und Seeverkehr umfasst.

notwendigen Informationen zur Verfügung stellen, damit Käufer\_innen oder Mieter\_innen eines Gebäudes eine nachhaltige Entscheidung treffen können. Nicht nur wegen der Gefahr des sogenannten Greenwashings, sondern aufgrund der vielen Defizite des Immobilienmarktes (zum Beispiel Preisblasen, unklare Bewertungskriterien etc.), wird die Wirkkraft solcher selbstregulativen Mechanismen – insbesondere, um Transformationsprozesse einzuleiten – aber durchaus infrage gestellt (Eifert, 2022, S. 1410–1411). Inwieweit das durch die EU mit der Taxonomie-VO (VO [EU] 2020/852) eigens eingeführte Klassifikationssystem, das primär dem Finanzmarkt und Anleger\_innen entsprechend Informationen bereitstellen soll (Plavec, 2022), dem Abhilfe schaffen kann, bleibt abzuwarten (Jäger, 2023, S. 34).

#### 2.4 Raum- und Bauordnungen enthalten nur vereinzelt spezifische Bestimmungen für den Umbau

Die Regelungsregime der Raumordnungsgesetze und Bauordnungen der Bundesländer, welche den planungs- und ordnungsrechtlichen Rahmen für die eigenwirtschaftliche Tätigkeit der Gebäudeeigentümer\_innen festlegen, sind grundsätzlich auf den Neubau ausgerichtet. Keines der neun Raum- oder Bauordnungsgesetze der Bundesländer enthält ein eigenes Kapitel zur Stadterneuerung oder zur Gebäudebestandstransformation, das etwa mit dem zweiten Kapitel des deutschen Baugesetzbuches vergleichbar wäre (BGBl. I S. 3634, 2017). In Österreich wird *Umbau* – im Hinblick auf die planungs- und ordnungsrechtlichen Vorgaben – im Prinzip wie *Neubau* behandelt.

Ist das Umbauprojekt mit den bestehenden rechtlichen Planungsgrundlagen nicht realisierbar, sind diese zu ändern. Auf die Änderung des Bebauungsplans wie auch die des Flächenwidmungsplans besteht kein Anspruch. Es gibt auch kein besonderes Verfahren oder besondere Anträge, die zu einer Änderung der Planungsgrundlagen im Zusammenhang mit der Transformation führen könnten. Der § 69 Wr. BauO, der erst jüngst mit der Bauordnungsnovelle 2023 (LGBl. 2023/37) novelliert worden ist, versucht, darauf eine Antwort zu geben, indem er die Möglichkeit vorsieht, vom Bebauungsplan abzuweichen, wenn dies „in dauerhafter Weise dem Klimaschutz oder der Klimawandelanpassung“ dient. Gleichzeitig wird aber festgelegt, dass diese Abweichungen nicht die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans unterlaufen dürfen. Die Bestimmung bleibt damit äußerst vage und unklar, denn welche Abweichung von einer Planungsgrundlage unterläuft nicht die Zielrichtung einer solchen Planungsgrundlage und ist somit noch zulässig? Es bleibt offen, inwieweit mit dieser Bestimmung ausreichende Transformationen zu schaffen sind.

Der *Umbau* bedarf zudem – im Prinzip wie *Neubau* – einer Baubewilligung. In der Wr. BauO etwa werden Umbauten in der gleichen Litera wie Neubauten als baubewilligungspflichtige Bauvorhaben genannt (§ 60 Abs. 1 lit. a Wr. BauO). Damit unterliegen sie grundsätzlich auch demselben verfahrensrechtlichen Regime wie ein Neubau. Der Regelungsrahmen sieht allerdings explizit die Möglichkeit vor, bei bloßen Umbauten bzw. Änderungen und Instandsetzungen bestehender Bauwerke von bautechnischen

Standards, wie sie ansonsten für den Neubau gelten (z. B. hinsichtlich Barrierefreiheit, Brandschutz etc.), abweichen zu können, wenn die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert und sofern das ursprüngliche Anforderungsniveau des Bestandes nicht verschlechtert wird. In der Wr. BauO wird dies etwa in § 68 Wr. BauO festgeschrieben; auch in den OIB-Richtlinien, mit Ausnahme jener, welche die Standards für die Energieeffizienz festlegen (also in den OIB-RL 1–5), wird auf diese Abweichungsmöglichkeit hingewiesen. Dennoch fordert die IG Architektur in Österreich, vergleichbar den Architects 4 Future in Deutschland (Architects 4 Future, 2021), eine *Umbauordnung*, um das Bauen im Bestand zu erleichtern. Während in Deutschland im Zuge dieser Forderungen eine Muster-Umbauordnung vorgelegt wurde (Bundesarchitektenkammer, 2023), die in Niedersachsen 2024 auch teilweise umgesetzt wurde (GVBl. 2024 Nr. 51), bleiben die Forderungen der IG Architektur in Österreich bloß allgemeiner Natur (IG Architektur, 2023) – insbesondere, da sie weder auf bestehende Abweichungsmöglichkeiten eingehen noch darlegen, weshalb diese nicht ausreichen. Gleichermäßen unspezifisch ist in dieser Hinsicht der Beschluss des Beirats für Baukultur vom November 2024 (Beirat, 2024, S. 3–6).

## 2.5 Der Umbau des Gebäudebestandes im Wohnrecht

Auch die wohnrechtlichen Bestimmungen – das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und das Mietrechtsgesetz (MRG) und sonstiges Mietrecht – haben den notwendigen Umbau des Gebäudebestandes nicht ausreichend im Blick. Primäres Ziel dieser Bestimmungen ist es, einen Ausgleich der Interessen herzustellen: im WEG zwischen den Individualinteressen der Wohnungseigentümer\_innen und den gemeinschaftlichen Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft und im Mietrecht zwischen den Interessen der Vermieter\_innen und jenen der Mieter\_innen, wobei das Mietrecht auch besondere Schutznormen für die Mieter\_innen vor den übermächtigen Vermieter\_innen enthält (Lovrek & Stabentheiner, 2017, Rz. 1). Der Schutz von Individualinteressen der Wohnungseigentümer\_innen im WEG kann Umbauprozesse erschweren, vor allem, wenn dafür letztlich die Zustimmung aller notwendig ist (Hahnenkamp, 2025). Die WEG-Novelle 2022 hat diesbezüglich zwar zu gewissen Erleichterungen geführt (BGBl. I 2021/222), der notwendige Paradigmenwechsel, der den *Umbau* zu einem gemeinschaftlichen Interesse erklärt und damit auch durch einfache Mehrheiten (gegen den Willen einzelner Wohnungseigentümer\_innen) umsetzbar macht, ist damit aber noch nicht eingeführt worden. Im Mietrecht wiederum erschweren verschiedene Schutznormen, welche die Leistbarkeit des Wohnens gewährleisten (z. B. Richtwertmietzins) oder für die Mieter\_innen eine gewisse Beständigkeit und Rechtssicherheit normieren (z. B. Kündigungsschutz), die Umbauprozesse. Die Vermieter\_innen können aufgrund des Mietpreisdeckels getätigte Investitionen nicht ohne Weiteres an Mieter\_innen weitergeben und sich damit refinanzieren und sind bei Baumaßnahmen – sofern sie in den Wohnungen selbst erfolgen, nicht der Verbesserung der allgemeinen Teile dienen und nicht unter den Erhaltungsbegriff

fallen<sup>7</sup> – grundsätzlich auf die Mitwirkung der Mieter\_innen angewiesen. Vor dem Hintergrund einer globalen Wohnungskrise (Franz & Gruber 2018) sollte man – rechtspolitisch gesprochen – aber äußerst vorsichtig damit sein, die im Mietrecht bestehenden Schutznormen zugunsten der Umbauprozesse aufzuweichen.

## 2.6 Zusammenfassende Evaluierung des bestehenden Rechtsrahmens

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der bestehende rechtliche Rahmen auf der Annahme beruht, dass die Transformation des Gebäudebestandes von den privaten Gebäudeeigentümer\_innen, sohin dem Markt, durchgeführt wird. Die Verwaltung soll nach dem Modell des sogenannten Gewährleistungsstaates und des Gewährleistungsverwaltungsrechts (Franzius, 2003) dem Markt bloß – dem Grundsatz der freien Marktwirtschaft entsprechend – einen allgemeinen Rahmen geben, ihn unterstützen und begleiten. Politische Ansätze, den privaten Gebäudeeigentümer\_innen (also dem Markt) klare Vorgaben zu machen (z.B. durch einen verpflichtenden Heizungstausch oder konkrete Sanierungspflichten) und damit eine direktere Steuerung der Gebäudebestandstransformation vorzusehen, sind an fehlenden politischen Mehrheiten bisher gescheitert. Ökonomisch betrachtet dürfte der Markt derzeit aber noch kein Interesse am Umbau haben, wie die relativ niedrigen Sanierungsraten trotz hoher Förderungen zeigen. Zumindest nicht unter den gegebenen Rahmenbedingungen, denn der planungs-, bau- und wohnrechtliche Rahmen wird von den Akteur\_innen der Immobilienwirtschaft als zu schwerfällig erachtet, obwohl dieser beim Umbau an sich nicht dieselben bautechnischen Standards fordert, wie beim Neubau. Mit Ausnahme von bautechnischen Standards, die dem Klimaschutz und der Klimawandelanpassung dienen, wird beim Umbau das ursprüngliche Anforderungsniveau des Bestandes als ausreichend erachtet. Ein weiteres Abweichen von bestehenden planungs-, bau- und wohnrechtlichen Standards, um die Umbauprozesse zu erleichtern, ist mit anderen Zielen der Raum- und Stadtentwicklung (z.B. Ortsbild- und Stadtbildschutz) oder der Wohnungspolitik (leistbares Wohnen, Bestandsschutz von Mieter\_innen) aber nur schwer in Einklang zu bringen.

## 3 (RECHTLICHE) STEUERUNG DER STADTERNEUERUNG IN DER VERGANGENHEIT AM BEISPIEL DER STADT WIEN

Unter dem Begriff der *Sanften Stadterneuerung* ist in Wien, beginnend in den 1970er-Jahren, die grundsätzlich erfolgreiche Transformation des Gebäudebestandes schon einmal gelungen (Witthöft 2020, S. 42). Vor diesem Hintergrund lohnt es sich, die historischen und rechtlichen Voraussetzungen, insbesondere welche Instrumente der Verwaltung auf dieser Grundlage übertragen wurden, näher zu betrachten.

7 Beispielsweise der Austausch einer grundsätzlich funktionstüchtigen Gastherme.

Vor dem Hintergrund großer baulicher Missstände (vor allem in Städten) in der Nachkriegszeit in Österreich (siehe zum Beispiel Statistisches Zentralamt, 1974, S. 11) wurde nach längerem Ringen (der erste Entwurf lag bereits 1971 vor) 1974 das *Bundesgesetz betreffend die Assanierung von Wohngebieten (Stadterneuerungsgesetz)* erlassen.

Die im Langtitel des Gesetzes schon angesprochene *Assanierung* ist nicht gesetzlich definiert (Merli, 1987, S. 5), kann aber grundsätzlich als Abbruch und Neubau von einzelnen Gebäuden oder auch Gebäudekomplexen verstanden werden, die „ungesund“ oder „baufällig“ sind (Merli, 1987, S. 1). Im Stadterneuerungsgesetz finden sich einerseits die Gebietsassanierung und andererseits die Einzelassanierung. Erstere ist durch eine Assanierungsgebietsverordnung bedingt (§ 10 Abs. 1 iVm § 1 Abs. 1 StEG), Zweitere durch die Feststellung, dass Assanierungsmaßnahmen für dieses bestimmte Gebäude notwendig sind (§ 13 Abs. 3 StEG). Ein Gebiet kann als Assanierungsgebiet ausgewiesen werden, wenn es „städtebauliche Mißstände“ aufweist (§ 6 Abs. 1 StEG: Mangel an gesunden Wohnverhältnissen und Sicherheit), die „nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können“ (§ 1 Abs. 1 StEG). Als „Assanierungsmaßnahmen“ sieht das Gesetz Zwangsmittel wie z.B. eine Anbotsverpflichtung zugunsten der Gemeinde, die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Verfügungen über Liegenschaften im Gebiet und die zwangsweise Integration in die Erneuerungsgemeinschaft oder die Enteignung vor (Funk, 1976, S. 223). Ein solches Gebiet kann auf Antrag der Gemeinde oder mehr als der Hälfte der Eigentümer\_innen der Liegenschaften im potenziellen Assanierungsgebiet von der Landesregierung verordnet werden. Die Gemeinde hat einem solchen Antrag begründende Unterlagen und unter anderem „vorbereitende Untersuchungen“ anzuschließen (§ 5 StEG). Ist ein Gebiet als Assanierungsgebiet deklariert, bringt das teils einschneidende potenzielle Folgen für die Liegenschaftseigentümer\_innen mit sich, denn die Bezirksverwaltungsbehörde kann mit Bescheid enteignen. Das kann sie auch, wenn es sich um eine Einzelassanierung handelt – also festgestellt wurde, dass es sich um ein Assanierungsobjekt handelt (Fröhler & Oberndorfer, 1975, S. 39). Dieser Enteignung entkommen Eigentümer\_innen in einem Assanierungsgebiet durch Zugehörigkeit zu einer Erneuerungsgemeinschaft und Eigentümer\_innen eines Einzelassanierungsobjektes durch Verbesserungsmaßnahmen am Gebäude (§ 10 Abs. 1 StEG). Eine Erneuerungsgemeinschaft dient der Durchführung des Assanierungsvorhabens. Sie ist eine Rechtsform sui generis, wobei subsidiär das Genossenschaftsrecht anzuwenden ist (§ 32 Abs. 12 StEG). Sie ist ein Zusammenschluss aller (!) Liegenschaftseigentümer\_innen im betroffenen Gebiet und wird per Bescheid durch die Bezirksverwaltungsbehörde eingerichtet, dem ein Antrag mindestens der Hälfte der einbezogenen Eigentümer\_innen vorangegangen ist (Frotz, 1974, S. 57, 62, 66). Ist ein\_e Liegenschaftseigentümer\_in nicht gewillt, Teil dieser Erneuerungsgemeinschaft zu sein, kann sie\_er durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden oder auch durch Einlösung der Erneuerungsgemeinschaft bzw. der Gemeinde oder einer\_s Dritten die Liegenschaft veräußern und dadurch ausscheiden (§ 12 Abs. 5 und 11 StEG).

Das StEG verfolgt der Ruf, nie wirklich angewendet worden und daher „totes Recht“ zu sein (Merli, 1987, S. 4; Weber, 2020, S. 83). Gleichzeitig

war diese gesetzliche Grundlage aber wesentlicher Auslöser für die Sanfte Stadterneuerung (Damböck & Damjanovic, 2025): Auf der einen Seite erhöhte die Enteignungsandrohung die Kooperationsbereitschaft der betroffenen Eigentümer\_innen (Schekulin, 1986, S. 34), auf der anderen Seite dienten die „vorbereitenden Untersuchungen“ des § 5 StEG der Stadt Wien als Handlungsgrundlage für die spätere Einrichtung der Gebietsbetreuungen (Berger, 1984, S. 2). Der breite Erfolg der Sanften Stadterneuerung ist aber wohl primär auf die hohen Subventionen, die damals gewährt wurden (Berger, 2025, S. 21), zurückzuführen, denn auf die harten Instrumente, die der Verwaltung grundsätzlich zur Verfügung gestanden wären.

Die Erlassung des Stadterneuerungsgesetzes veranschaulicht nun eines: In den 1970er-Jahren waren die gesellschaftlichen Strukturen und der städtebauliche Zustand offenbar derart, dass der Gesetzgeber nicht davor zurückschreckte (und es politisch offensichtlich auch vertretbar war)<sup>8</sup>, zur Wahrnehmung öffentlicher Interessen relativ harte Interventionen in die Eigentümer\_innenstrukturen und den Markt vorzusehen, wie konkrete Sanierungspflichten und Pflichten zum gemeinsamen Vorgehen in Erneuerungsgemeinschaften, bei sonstiger Androhung von Enteignung. Dass es in der Folge nur sehr eingeschränkt auch tatsächlich angewendet worden ist und die Stadterneuerung durch sehr großzügige finanzielle staatliche Unterstützung gelungen ist (mit welcher eine Umverteilung öffentlicher Gelder hin zu den Gebäudeeigentümer\_innen verbunden war), zeigt aber auch, wie schwierig es in einer liberalen Gesellschaft ist, derart harte Zwangsmaßnahmen, die weitreichende Eingriffe in Eigentumsgrundrechte darstellen (Hahnenkamp, 2025), durchzusetzen. Es ist daher heute (zumindest noch) keine wirkliche Option, den Anwendungsbereich des Stadterneuerungsgesetzes auf städtebauliche Missstände der Gebäude auszudehnen, die Belange des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung zu berücksichtigen und damit all diese Instrumente für die heutigen Herausforderungen handhabbar zu machen. Die dafür notwendigen politischen Mehrheiten fehlen jedenfalls.

#### 4 NOTWENDIGE TRANSFORMATION DER VERWALTUNGSINSTRUMENTE FÜR EINEN GELUNGENEN UMBAU DES GEBÄUDEBESTANDES?

Der Befund zeigt bislang: Es reicht offenbar nicht aus, der Verwaltung bloß die Aufgabe zu übertragen, einen – in planungs- und bautechnischer Hinsicht – ordnungsrechtlichen Rahmen zu vollziehen und die Gebäudeeigentümer\_innen durch Beratung und Subventionierung zu unterstützen und damit im Sinne des Modells eines Gewährleistungsstaates den Markt bei der Transformation des Gebäudebestandes bloß zu begleiten.

Ein von der Immobilienwirtschaft präferierter Lösungsweg wäre, die planungs-, bau- und wohnrechtlichen Standards derart herabzusetzen (also zu deregulieren und die Rolle der Verwaltung in dem Prozess damit zu reduzieren), dass der Umbau wirtschaftlich attraktiv wird (und eine entsprechende

<sup>8</sup> Aus kompetenzrechtlichen Gründen war für die Verabschiedung des StEG eine 2/3-Mehrheit und damit die Zustimmung der ÖVP notwendig.

Rendite generiert) und der Markt die Aufgabe aus sich heraus übernimmt. Gegen diesen Weg sprechen aber diverse andere gesellschaftspolitische Zielsetzungen im Städtebau und Wohnen.

Ein anderer Weg wäre, die Transformation über harte Verpflichtungen gegenüber den Gebäudeeigentümer\_innen zu erzwingen. Die Aufgabe der Verwaltung in diesem Szenario wäre, die Zwangsmaßnahmen zu vollziehen. Dass die bestehenden Verwaltungsinstrumente dafür an sich ausreichen würden, zeigt das StEG. Über Verordnung können Sanierungsgebiete festgelegt, mit Bescheid Erneuerungsgemeinschaften verpflichtend eingesetzt oder eine Enteignung angeordnet werden (siehe Kap. 3). Ein derartiges Vorgehen wird in einer liberalen Gesellschaft, die das Eigentum schützt und auf dem Grundsatz einer freien Marktwirtschaft fußt, nicht als wünschenswert angesehen.

Es braucht einen Mittelweg zwischen diesen beiden Extremvarianten. Nimmt man das Ziel der Klimaneutralität und eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2040/2050 ernst, wird man wohl nicht umhinkommen, konkrete Vorgaben an die Gebäudeeigentümer\_innen (hinsichtlich Dekarbonisierung und Sanierung) festzulegen. Wesentlich wird sein, derartige Vorgaben langfristig vorzusehen, um sie mit dem Grundsatz einer freien Marktwirtschaft bzw. der Privatautonomie im Hinblick auf Eigentum kompatibel gestalten zu können. So können Gebäudeeigentümer\_innen die Umsetzung der Vorgaben, das heißt den Umbau, langfristig planen und unnötige Investitionen und frustrierende Aufwendungen werden vermieden. Wo die Umsetzung der Vorgabe zu sozialen Härtefällen führt, also die Gebäudeeigentümer\_innen diese finanziell nicht allein tragen können, sollten sie über Subventionen staatlich unterstützt werden.<sup>9</sup> Auch die Kreditinstitute sollten entsprechend in die Pflicht genommen werden, um derartige Transformationsprozesse durch Gewährung attraktiver Kreditkonditionen für die Gebäudeeigentümer\_innen finanzierbar zu machen.

Aufgabe der Verwaltung wäre hierbei im Besonderen, über Planungsmaßnahmen Planungssicherheit für die Gebäudeeigentümer\_innen und für den Transformationsprozess herzustellen. In einem ersten Ansatz<sup>10</sup> erfolgt das bereits jetzt, indem in Wärmeplänen entsprechend ausgewiesen wird, wo und bis wann Fernwärmenetze ausgebaut, aber auch wo und bis wann Gasnetze stillgelegt werden sollen. Neben derartigen strategischen Planungen wird es auch wichtig sein, der Verwaltung die Möglichkeit zu geben – wie im deutschen BauGB oder im StEG 1974 vorgesehen (siehe Kap. 2) –, konkrete Sanierungsgebiete auszuweisen, wo besondere Bedingungen gelten, um die Transformation auf Quartiersebene vorantreiben zu können. In solchen Sanierungsgebieten sollten die Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne durch die Verwaltung automatisch auf Nachverdichtungspotenziale bei gleichzeitiger Erhaltung und Begrünung möglichst weitläufiger Flächen im städtischen Bereich im Sinn der Klimawandelanpassung überprüft werden. Wie bereits jetzt schon vorgesehen, kann beim Umbau von bestehenden bautechnischen Standards, wie sie für den Neubau gelten, abgewichen werden, sofern dadurch andere Errungenschaften unserer zivilen Gesellschaft (zum Beispiel

9 All das hätte das EWG in der ursprünglichen Fassung (212/ME XXVII. GP) – zumindest hinsichtlich Dekarbonisierung – an sich vorgesehen.

10 Derzeit wird zum Beispiel im Wiener Wärmeplan nur allgemein ausgewiesen, wo Fernwärmenetzausbau grundsätzlich möglich ist, nicht aber verbindlich geplant.

eine gewisse statische und brandschutztechnische Sicherheit der Gebäude) nicht aufs Spiel gesetzt werden.

In den Sanierungsgebieten sollten dabei auch Initiativen der Zivilgesellschaft gestärkt werden, indem man die Umsetzung gemeinschaftlicher Vorhaben auch mit einfachen Mehrheiten und insofern auch gegen den Willen der restlichen Gemeinschaft ermöglicht – mit dem Argument, dass sie im Interesse des Gemeinwohls sind. Die Verwaltung sollte bei solchen gemeinschaftlichen Vorhaben eine unterstützende und moderierende Rolle übernehmen und, sofern sie – etwa im öffentlichen Raum – selbst Tätigkeiten zu setzen hätte, als Kooperationspartnerin auch Teil dieser Gemeinschaft werden. Ihr stehen hierfür informelle Instrumente und Instrumente der Privatwirtschaftsverwaltung (zum Beispiel Abschluss eines zivilrechtlichen Vertrags, Gründung einer Gesellschaft) zur Verfügung. Hierbei ist rechtswissenschaftlich noch näher zu untersuchen, inwieweit diese Instrumente ausreichen oder ob es für eine zunehmend kooperativ agierende Verwaltung auch anderer öffentlich-rechtlicher Instrumente bedürfte.

Vermieter\_innen sollte in solchen Sanierungsgebieten die Möglichkeit gegeben werden, auch gegen den Willen einzelner Mieter\_innen Umbaumaßnahmen zu setzen, auch in den Wohnungen selbst (selbstverständlich unter Sicherstellung eines gewissen Prozederes: Vorankündigung etc.). Ob und inwieweit sie die Kosten des Umbaus auf die Mieter\_innen überwälzen können sollen, ist eine wohnungspolitisch sehr sensible Fragestellung. In dem Ausmaß, in dem Mieter\_innen sich durch den Umbau Energiekosten sparen, kann dies angedacht werden. Das Eigentumsgrundrecht schützt die Vermieter\_innen aber nicht in der Art, dass sie mit Verpflichtungen zum Umbau auch eine entsprechende Rendite (insbesondere auf Kosten der Mieter\_innen) erzielen können müssen. Aus dem Eigentumsgrundrecht wären sie grundsätzlich nur für die unwirtschaftlichen Kosten zu entschädigen. Bei der Berechnung der Unwirtschaftlichkeit der Maßnahmen sollte objektiv aber die Wertsteigerung der Immobilien durch die Umbaumaßnahmen miteinberechnet werden. Anhand dieser Parameter (und anderer sozialer Faktoren) sollte allgemein – vor allem in Zeiten knapper Budgets – das Ausmaß der Subventionierung dieser Maßnahmen durch die öffentliche Hand berechnet werden.

All dies zeigt, dass es nicht einer grundsätzlichen Transformation bestehender Verwaltungsinstrumente oder gar der Verwaltung bedarf, um den Gebäudebestand zu transformieren. Es braucht vielmehr veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, die den Gebäudeeigentümer\_innen konkretere Vorgaben hinsichtlich des Umbaus machen und der Verwaltung die Möglichkeit geben, die bestehenden Verwaltungsinstrumente zu nutzen und damit den Prozess direkter Steuern zu können (zum Beispiel über die Ausweisung von Sanierungsgebieten). Weiterer Forschungsbedarf besteht zu den Fragen, ob und inwieweit eine im Zuge der Transformation notwendigerweise stärker kooperativ agierende Verwaltung auch neue öffentlich-rechtliche Verwaltungsinstrumente benötigt und ob Verwaltungsverfahren für eine stärkere Flexibilisierung der Verwaltungsentscheidungen zu adaptieren sind.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Amann, W., Goers, S., Komendantova, N., & Oberhuber, A. (2021). *Kapazitätsanpassung der Bauwirtschaft für eine erhöhte Sanierungsrate*. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz\\_pdf/schriftenreihe-2021-27-kapazitaetsanpassung-bauwirtschaft.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2021-27-kapazitaetsanpassung-bauwirtschaft.pdf)
- Architects 4 Future (2021). *UMbauordnung für Deutschland, damit Bauen klimaneutral werden kann*. <https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/umbauordnung-fur-deutschland-damit-bauen-klimaneutral-werden-kann#jetzt-lesen>
- Battis, U., Krautzberger, M., Löhr, R., & Mitschang, S. (2022). *Kommentar BauGB*. C. H. Beck.
- Beirat für Baukultur (2024). *Empfehlungen zu Regularien für den Bestand*. <https://www.bmkoes.gv.at/kunst-und-kultur/sparten/architektur-baukultur/baukultur/beirat-fuer-baukultur/Dokumente.html>
- Berger, H. (1984). *Gebietserneuerung 1974–1984: Das Wiener Modell*. Magistrat der Stadt Wien Stadtentwicklung und Stadterneuerung.
- Berger, H. (2025). In der grauen Stadt Wien einen neuen Weg der Stadterneuerung entwickeln. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited* (S. 59–63). Jovis Verlag.
- BMKa (o.D.). *Raus aus Öl und Gas*. Abgerufen am 13. Jänner 2025, von [https://www.bmk.gv.at/themen/klima\\_umwelt/energiewende/raus-aus-oel-gas.html](https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/energiewende/raus-aus-oel-gas.html)
- BMKb (o.D.). *Sanierungsbonus*. Abgerufen am 13. Jänner 2025, von <https://sanierungsbonus.at>
- Bretschneider, B. (2014). *Ökologische Quartierserneuerung. Transformation der Erdgeschosszone und Stadträume*. Springer VS. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-02682-0>
- Bundesarchitektenkammer (2023). *Vorschlag zur Änderung der Musterbauordnung (MBO)*. [https://bak.de/wp-content/uploads/2023/05/Aenderungsvorschlag-der-BAK-zur-MBO\\_Endf-15-5-23.pdf](https://bak.de/wp-content/uploads/2023/05/Aenderungsvorschlag-der-BAK-zur-MBO_Endf-15-5-23.pdf)
- Damböck, C., & Damjanovic, D. (2025). 50 Jahre Stadterneuerungsgesetz: Erkenntnisse für die Herausforderungen der Stadterneuerung im Klimawandel. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited* (S. 41–46). Jovis Verlag.
- Dumke, H., Hirschler, P., Kronberger-Nabielek, P., Zech, S., Fischbäck, J., Maier, S., Eder, M., Narodoslowsky, M., Schnitzer, H., Malderle, M., Neber, E., Rainer, E., Weinhandl, M., Zancanella, J., Scheuven, R., & Weninger, K. (2017). *EnergieRaumPlanung für Smart City Quartiere und Smart City Regionen. ERP\_hoch3*. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz\\_pdf/berichte/endbericht\\_2017-16\\_erphoch3.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/berichte/endbericht_2017-16_erphoch3.pdf)
- Eifert, M. (2022). § 19 Regulierungsstrategien. In A. Voßkuhle, M. Eifert & C. Möllers (Hrsg.), *Grundlagen des Verwaltungsrechts: Band I* (S. 1379–1462). C. H. Beck.
- Felbab, D. (2023). Seminar aus Wohn- und Mietrecht, Tulbingerkogel 8. bis 10. Mai 2023. *Österreichische Richterzeitung*, (11), 265.
- Franz, Y., & Gruber, E. (2018). Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? *Standort*, 42, 98–104. <https://doi.org/10.1007/s00548-018-0533-1>
- Franzius, C. (2003). Der „Gewährleistungsstaat“ – ein neues Leitbild für den sich wandelnden Staat? *Der Staat*, 42(4), 493–517.
- Fröhler, L., & Oberndorfer, P. (1975). *Der Rechtsschutz im Planungs- und Assanierungsrecht*. Jugend und Volk Verlag.

- Frotz, G. (1974). Die Erneuerungsgemeinschaft nach dem Stadterneuerungsgesetz. In K. Korinek, G. Frotz & N. Wimmer (Hrsg.), *Rechtsfragen der Stadterneuerung* (S. 53–78). Jupiter Verlag.
- Funk, B. (1976). Assanierung und benachbarte Rechtsbereiche. *Zeitschrift für Verwaltung*, (4), 221–229.
- Gebietsbetreuung Stadterneuerung (o. D.). *Was wir tun*. Abgerufen am 10. Jänner 2025, von <https://www.gbstern.at/was-wir-tun/ueberblick/>
- Giffinger, R., Latzer, D., Kalasek, R., Ecker, M., Getzner, M., Janke, J., Böhm, M., Madner, V., Grob, L., Klima, E., Pont, U., Mahdavi, A., Schaffer, H., Plha, S., Eibl, T., Hager, W., Utri, G., Naveau, N., Holzkorn, P., & Berger, G. (2017). *E\_PROFIL Quartiersprofile für optimierte energietechnische Transformationsprozesse*. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz\\_pdf/schriftenreihe-2017-9-e-profil.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2017-9-e-profil.pdf)
- Haas, M. (2024). *Ressourcenschonend leben: Beiträge der Wiener Stadterneuerung zu suffizienten Praktiken. Nachlese zum Offenen Werkstattgespräch im Juni 2023*. Technische Universität Wien. <https://doi.org/10.34726/6379>
- Hahnenkamp, P. (2025). Eigentum und die Transformation des Bestandes. In D. Damjanovic, L. De Chiffre, M. Miessgang, H. Oevermann & J. Suitner (Hrsg.), *Transformation des Bestandes* (S. 191–203). TU Wien Academic Press. [https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0\\_13](https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0_13)
- Hauskunft (o. D.) *Unsere Services*. Abgerufen am 10. Jänner 2025, von <https://www.hauskunft-wien.at/services>
- Hiptmayr, C. (2023, 29. Oktober). *Die verpasste Chance beim Erneuerbare-Wärme-Paket*. profil. <https://www.profil.at/wirtschaft/die-verpasste-chance-beim-erneuerbare-waerme-paket/402647879>
- Holzappel, A., Sammer, K., & Weinberger, U. (2024). Das EWG und die nötigen Anpassungen im Mietrecht. *Immolex*, 54–57.
- Holzmann, S. (2023). Mieter\_innen und einkommensschwache Haushalte bei Energieeffizienz benachteiligt. *Wirtschaftsdienst*, 103(3), 192–197. <https://doi.org/10.2478/wd-2023-0052>
- IG Architektur (2023). *Sieben Forderungen für einen Interessensausgleich zwischen Alt- und Neubau*. <https://www.ig-architektur.at/news-detail/bitte-zu-tisch-7-forderungen-fur-den-interessenausgleich-zwischen-alt-und-neubau.html>
- Jäger, J. (2023). Green Finance: Was verbirgt sich hinter dem grünen Nebel? *Kurswechsel*, (1), 31–40.
- Kirchmayer, W., & Klugsberger, C. (2024). *Wiener Baurecht*. Verlag Österreich.
- Lechner, R. (2024). EU-Gebäuderichtlinie: Zeit zum Erwachsenwerden. *ÖV:news*, (2), 8.
- Lovrek, E., & Stabentheiner, J. (2017). § 16 MRG Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses. In H. Böhm, R. Pletzer, C. Spruzina & J. Stabentheiner (Hrsg.), *GeKo Wohnrecht* (S. 846–918). Manz.
- Merli, F. (1987). Stadterneuerungsgesetz. In W. Svoboda & J. Dyens (Hrsg.), *Handbuch für Umweltschutz und Raumordnung* (S. 1–36). Manz.
- Muzak, G. (2020). *Kommentar Bundes-Verfassungsrecht B-VG*. Manz.
- Plavec, K. (2022). Die Verordnung über europäische grüne Anleihen: Ein Meilenstein auf dem Weg zu einem grünen Finanzmarkt? *Nachhaltigkeitsrecht*, (2), 306–312. <https://doi.org/10.33196/nr202203030601>
- Schekulin, M. (1986). Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsgesetz 1974. In W. Förster & H. Wimmer (Hrsg.), *Stadterneuerung in Wien: Tendenzen, Initiativen, Perspektiven* (S. 29–54). Campus Verlag.

- Schuppert, G. (2001). Das Konzept der regulierten Selbstregulierung als Bestandteil einer als Regelungswissenschaft verstandenen Rechtswissenschaft. In W. Berg, S. Fisch, W. Schmitt Glaeser, F. Schoch & H. Schultze-Fielitz (Hrsg.), *Regulierte Selbstregulierung als Steuerungskonzept des Gewährleistungsstaates* (S. 201–252). Duncker & Humblodt.
- Stadt Wien – Energieplanung MA 20 (2024, Mai). *Der Wiener Wärmeplan 2040*. <https://www.wien.gv.at/pdf/ma20/www-a3-web-l11.pdf>
- Stangl, F. (2023). Ökologisierung der Gebäudewärme: Rechtliche Voraussetzungen und Contracting-Verträge. *Immolex*, 398–401.
- Statistisches Zentralamt (1974). *Ergebnisse der Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1971 – Österreich*.
- Weber, G. (2020). Zur Notwendigkeit der Erweiterung des Verfassungsbegriffes „Raumordnung“: Erste Überlegungen aus raumordnungspolitischer Perspektive. *Baurechtliche Blätter*, 23(3), 83–89.
- Witthöft, G. (2020). Stadterneuerung in Wien: Ein Überblick. *PLANERIN, Städtebauförderung 2020: Integriert, sozial, klimagerecht*, 2(20), 42–45.
- Wörtl-Gössler, J., & Machold, U. (2015). *Smart Block: Gemeinsam besser sanieren*. MA 20 Energieplanung, MA 50 Wohnbauforschung.
- Zobernig, L. (2024). Die neue EU-Gebäuderichtlinie: Der europäische Plan zur Dekarbonisierung des gesamten Gebäudesektors. *Immo aktuell*, (5), 159.

## RECHTSQUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bundesgesetz vom 3. Mai 1974 betreffend die Assanierung von Wohngebieten (Stadterneuerungsgesetz), BGBl. 1974/287
- Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022), BGBl. I 2021/222
- Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 18. Juni 2024, Nds. GVBl. 2024 Nr. 51
- Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023), LGBl. 2023/37
- ME Erneuerbare-WärmeG, 212/ME XXVII. GP
- Richtlinie (EU) 2023/959 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 10. Mai 2023 zur Änderung der Richtlinie 2003/87/EG über ein System für den Handel mit Treibhausgasemissionszertifikaten in der Union und des Beschlusses (EU) 2015/1814 über die Einrichtung und Anwendung einer Marktstabilitätsreserve für das System für den Handel mit Treibhausgasemissionszertifikaten in der Union, ABl. L 2023/130
- Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), ABl. L 2024/1275
- Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung des Rahmens für die Verwirklichung der Klimaneutralität und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999 („Europäisches Klimagesetz“), ABl. L 2021/243

Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 über das Governance-System für die Energieunion und für den Klimaschutz, zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 663/2009 und (EG) Nr. 715/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 94/22/EG, 98/70/EG, 2009/31/EG, 2009/73/EG, 2010/31/EU, 2012/27/EU und 2013/30/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 2009/119/EG und (EU) 2015/652 des Rates und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 525/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates, ABl. L 2018/328

Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088, ABl. L 2020/198

Wiener Klimagesetz, Entwurf vom 13. September 2024. Abgerufen am 13. Jänner 2025, von <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/begutachtung/pdf/2024014.pdf>