

## Kurzbericht über den Impulstag 2025 der NÖ Wohnbauforschung am 12. Nov. 2025 in der Spitzenfabrik St. Pölten



Foto: © NLK Pfeiffer

### Sanierung – die aktuelle Herausforderung im Wohnbau

Die politisch vorgegebenen Klimaziele, speziell die Wärmewende bis 2040 erfordert eine forcierte Dekarbonisierung des Energiesystems auch bei Wohnbauten. Dies betrifft sowohl Eigenheime wie auch den gemeinnützigen Wohnbau. Hier besteht großer Handlungsbedarf bei der Sanierung der Gebäudehülle bei Bauten ab den 1980er Jahren und der Heizungsumstellung auf klimaneutrale Systeme. Auch wenn teilweise bereits Sanierungen durchgeführt wurden, entsprechen die thermischen Kennwerte nicht mehr dem geforderten Stand. Bei den Miet- und Eigentumswohnungen in NÖ, die von GBV errichtet wurden, sind nach Schätzungen etwa 40 % sanierungsbedürftig und werden noch fossil beheizt. Aber auch bei Eigenheimen, die rund 55 % der Hauptwohnsitzwohnungen in NÖ ausmachen, sind gezielte Maßnahmen erforderlich, da sie aufgrund der größeren Oberfläche einen vergleichsweise höheren Heizwärmebedarf aufweisen.

Trotz vielfacher Initiativen und geförderten Maßnahmen bleibt die weitere Sanierung von Wohngebäuden in den Bundesländern eine herausfordernde Aufgabe. Generell stellt der finanzielle Aufwand, aber auch die mit Sanierungen verbundenen Unannehmlichkeiten große Hürden für die Betroffenen dar. Entsprechende Förderungen sind als Unterstützung der finanziellen Leistbarkeit von Sanierungen hilfreich, die Unannehmlichkeiten für die Eigentümer oder Bewohner kann durch die Anwendung minimalinvasiver Sanierungsmethoden verringert werden. In jedem Fall ist dabei die jeweilige Situation der Betroffenen zu berücksichtigen und ein entsprechender Mix von Maßnahmen zu wählen, um großen Sanierungserfolg mit zumutbaren Belastungen für die Bewohner zu verbinden.



Der diesjährige Impulstag stellte aktuelle Beiträge zu diesen Themen auslaufenden und abgeschlossenen Projekten der NÖ Wohnbauforschung vor, die abschließend in einer Podiumsdiskussion mit LRin Christiane Teschl-Hofmeister und den Vortragenden diskutiert wurden. Durch die Veranstaltung führte Tom Bläumauer.

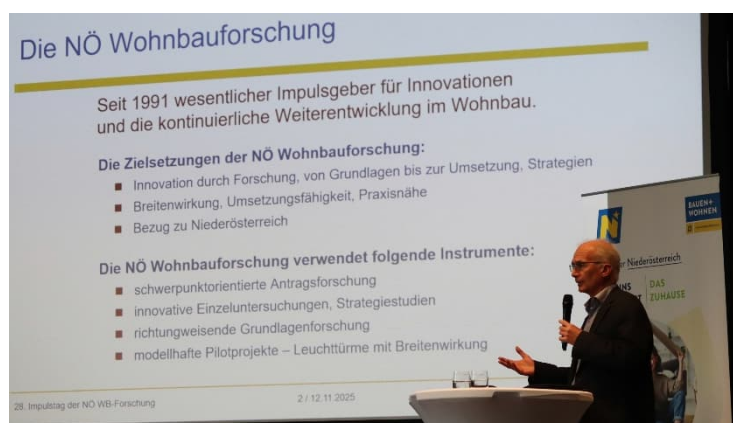
Christiane Teschl-Hofmeister, Landesrätin für Bildung, Soziales und Wohnbau eröffnete die Veranstaltung und betonte die Bedeutung der Wohnbauforschung für die Bewältigung der aktuellen und zukünftigen Herausforderungen im Wohnbau. Die Impulstage bieten Zeit, sich den Forschungsergebnissen und den Lösungsansätzen für aktuelle Probleme des Wohnbaus zu widmen und diese im Kreis der Fachexperten zu diskutieren. Sie betonte, dass durch die zukünftige Umbauordnung es einfacher und leistbarer wird, Sanierungsprojekte umzusetzen. Es hat sich mittlerweile bei Projekten erwiesen, dass Sanieren manchmal günstiger ist als ein Neubau.“ Zudem habe die Landesregierung die neue Wohnbauförderrichtlinie beschlossen und mit der Kinderbetreuungsoffensive Investitionen von rund 750 Millionen Euro bis Ende 2027 initiiert. Dies kommt in großem Ausmaß der Bauwirtschaft zugute. Für deren Belebung werden auch zukünftig weitere Unterstützungsmaßnahmen für den Wohnbau durch den Bund wesentlich sein.



Ulla Unzeitig vom Innovationslabor „Renowave“ begrüßte die Gäste und dankte für die Unterstützung und freute sich über die gemeinsame Ausrichtung des Impulstags mit den Impact Days.

Andreas Windsperger, seit 2010 mit der Projektbegleitung der NÖ Wohnbauforschung beauftragt, brachte einen kurzen Überblick über die NÖ Wohnbauforschung als Förderschiene und die Entwicklung der geförderten Projekte der Themenschwerpunkte. Seit Beginn im Jahr 1991 wurden 248 Projekte genehmigt und als Projekt ausgeführt. Die Fördersumme beträgt in diesen 34 Jahren fast 17 Mio. Euro. In den letzten Jahren ist der Anteil größerer Projekte mit längerer Laufzeit deutlich angestiegen, wobei etwa 6 Projekte jährlich gefördert werden. Durch

die Projektbegleitung werden die Antragsteller von der Idee bis zum Abschluss unterstützt, wodurch die Erfolgsquote von Projektanträgen über 60 % liegt. Windsperger verweist auch auf die Projektdokumentation (<https://www.noef.at/noef/Wohnen-Leben/Projektdokumentation.html>), wo die laufenden und abgeschlossenen Projekte eingesehen werden können. Mit einer kurzen Auswahl laufender Projekte stellt er die aktuellen thematischen Schwerpunkte dar, die durchwegs im Zeichen „von den Grundlagen zur Umsetzung“ stehen und Erfolgsbeispiele und Leuchttürme mit einer großen Breitenwirkung für Niederösterreich bringen sollen.





Im ersten Fachvortrag „Gemeinschaftliches Wohnen im großvolumigen Leerstand in der Strickwarenfabrik Hirschbach“ stellten Barbara Calas-Reiberger und David Calas, ein Architektenpaar, das sich der Leerstandsaktivierung in der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach angenommen hat, die Sanierung dieses früheren Industriestandorts vor. Barbara Calas-Reiberger wuchs im Waldviertel auf und kennt die Textilfabrik schon aus ihrer Jugend. Als Architekturschaffende mit Schwerpunkt Bauen im Bestand legt sie großen Wert auf einen schonenden Umgang mit bestehender Bausubstanz. Gemeinsam mit David Calas, Architekt, Urbanist/Ruralist und Lehrender an der TU-Wien, hat sie die Initiative „dieTextilfabrik“ gegründet.

Das Projekt konzentriert sich auf ein großvolumiges leerstehendes sowie erhaltenswertes Gebäude im Ortskern von Hirschbach im nördlichen Waldviertel. Im Zuge des Projekts werden am Beispiel der ehemaligen Strickwarenfabrik im nördlichen Waldviertel verschiedenste Ansätze und Modelle des nachhaltigen Umgangs mit Leerstand, Revitalisierung sowie permanentem Wohnen erprobt. Die entwickelten Durchführungsformate können an anderen Orten zur Wiederbelebung von leerstehenden, erhaltenswerten, identitätsstiftenden Gebäuden und zur Bildung von aktiven Wohngemeinschaften genutzt werden.



Erfahrungen mit der Sanierung von 1990er-Jahre Wohnbauten von gemeinnützigen Bauträgern präsentierten gemeinsam Wolfgang Amann, Roland Windpassinger und Manuel Ziegler. Wolfgang Amann, FH-Dozent und geschäftsführender Gesellschafter des IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH leitete in das Projekt ein und stellte die Herausforderungen dar. Roland Windpassinger, seit 1998 in der gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ beschäftigt und im Bereich der thermischen Sanierung aber auch der Revitalisierung von denkmalgeschützter Gebäudesubstanz erfahren, leitet seit 5 Jahren den Fachbereich Sanierung. Er zeigte die Ausgangssituation der drei untersuchten, sehr unterschiedlichen Wohngebäude und die Lösungsmöglichkeiten. Manuel Ziegler, Energietechniker, ergänzte dazu die Hintergründe aus der Sicht der Energie- und Heizungstechnik. Letztlich ergaben sich sehr unterschiedliche Lösungen aufgrund der jeweiligen Situation, die zeigten, dass eine fallspezifische Betrachtung jeweils notwendig ist und es keine allgemein gültigen Lösungen gibt. Wesentlich für die Leistbarkeit der Sanierung sind einerseits die Aktualisierung der legislatischen und normativen Rahmenbedingungen aber auch zielgerichtete Förderungen.





Martin Bruckner zeigte im Beitrag „Altersgerechte Sanierung“ im Eigenheim in NÖ - Altersvergnügen im dritten Lebensabschnitt die Möglichkeiten für die Stärkung von selbstbestimmtem altersgerechtem Wohnen. Er war Vorstandsmitglied des Vereins Interkomm (Vereinigung von 56 Gemeinden im Waldviertel) und bis 2025 Obmann, gründete 2004 die Sonnenplatz Großschönau GmbH mit dem Forschungs- und Kompetenzzentrum für Bauen und Energie, das er auch als Geschäftsführer leitet. In seinem Beitrag analysierte er die Hintergründe und die Kosten hinter Unfällen älterer Menschen im Eigenheim. Seine Schlussfolgerungen waren, es ist absolut notwendig und rentabel, Menschen zu Maßnahmen zur Prävention gegen Unfälle zu motivieren und hierzu auch die wesentlichen Maßnahmen zu setzen. Dabei sollten auch Maßnahmen gegen Vereinsamung und zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts einbezogen werden. Einen Weg zu Motivierung zeigte er mit einem, im Rahmen des Projekts erstellten, Kurzvideos, das diese Botschaften eindrucksvoll überbrachte.



Die Möglichkeit zur Verringerung des Aufwands einer Sanierung für die Betroffenen stellten Bernhard Lipp und Caroline Thurner in ihrem Beitrag „Intelligente minimalinvasive Sanierungseingriffe zur Energie-Effizienzsteigerung bei Heizsystemen“ vor.



Bernhard Lipp ist promovierter Physiker und seit 1997 Gründungsmitglied und Geschäftsführer der IBO GmbH (Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie). Daneben übt er Lehrtätigkeit an mehreren HTL und FHs aus. Caroline Thurner ist Chemikerin mit Zusatzausbildung in „Urbanen erneuerbaren Energietechnologien“ und bearbeitet die Schwerpunkte Materialökologie und Forschung am IBO. Sie untersuchten an Prüfständen und auch in Wohnungen die Funktion und den Nutzen der Aktivierung von Heizkörpern mit einfachen Konvektionssystemen ohne bauliche Maßnahmen. Die Ergebnisse zeigten, dass mit der Aktivierung der Heizkörper und dem hydraulischen Abgleich ohne Qualitätsverlust Vorlauftemperaturen unter 55 °C

erreicht werden können, was die Grundlage für den Umstieg auf eine Wärmepumpe mit PV-Anlage darstellt, und eine deutliche Kostenreduktion bringen kann.

In der anschließenden Podiumsdiskussion mit LRin Christiane Teschl-Hofmeister den ReferentInnen (von rechts nach links) Roland Windpassinger, Martin Bruckner, Barbara Calas-Reiberger, Bernhard Lipp und Andreas Windsperger wurden die nachfolgenden Fragen vorgestellt und dann diskutiert.



- Was sind die wesentlichen Herausforderungen/Hemmnisse bei der Sanierung von Einfamilienhäusern?
- Wie können Hauseigentümer/Miteigentümer einer Wohnhausanlage, oder Haus/Wohnungsbesitzer zu Sanierungen motiviert werden?
- Welche digitalen/technischen Unterstützungsmaßnahmen bräuchte es, damit ältere Menschen noch länger in ihren eigenen „Vier Wänden“ wohnen bleiben können.
- Wie kann Leerstand in Eigentumsobjekten effektiv verringert bzw. mobilisiert werden?

Die Diskussion zeigte, dass neben den Kosten die Belastungen durch das Leben auf der Baustelle wesentliche Herausforderungen für die Sanierungswilligen darstellen. Die Auswahl und die Koordinierung der einzelnen Gewerke ist ein weiterer kritischer Punkt, der von Sanierungen abhält. Viele sind mit der Aufgabe eines „Baustellenmanagers“ überfordert. Klare Zielsetzungen helfen hier zumindest bei Entscheidungen, möchte man nur minimal sanieren, auch den Wohnkomfort steigern oder gleich auch ein neues Heizsystem installieren. Dies hängt natürlich auch vom Alter und der Lebenssituation der Betroffenen ab. Wesentlich für die Motivation zur Sanierung wäre die Absehbarkeit sowohl bei den Kosten als auch beim Ablauf und den zu erwartenden Belastungen. Während bei Jungfamilien oft noch eine Raumerweiterung als Anreiz dazu kommt, wird bei älteren Bewohnern und Bewohnerinnen die zusätzliche Ausrichtung auf Barrierefreiheit immer wichtiger. Dieser Notwendigkeit wird man sich aber oft erst nach einem Unfall bewusst, dann wird es aber meist noch schwieriger. Wesentlich wäre für ältere Bewohner der rechtzeitige Einbau von präventiven Maßnahmen gegen Unfälle, wie zB. eine nächtliche Beleuchtung, Entfernen von Sturzfallen, rutschfeste Böden in Bad und WC und viele andere. Dies würde nicht nur den Menschen helfen, sondern auch Kosten im Gesundheitsbereich reduzieren.

Ein weiterer Punkt bei der Wohnraumbeschaffung ist die Mobilisierung von Leerstand. Diese ist schwierig, wenn die Eigentümer kein Interesse an der Wohnungs- oder Gebäudenutzung haben. Hemmnisse für eine Nutzung sind häufig Ängste vor Zwängen des Mietrechts und der Wertminderung der Objekte durch schlechte Nutzung. Die Übernahme der Verwaltungsdienstleistung durch private oder öffentliche Stellen wird oft als Lösung gesehen, um finanzielle Instrumente vermeiden zu können. Allerdings haben sich bis jetzt noch keine praktikablen Lösungen durchgesetzt. Speziell bei Lagen im Ortszentrum sind für die Revitalisierung von Altbauten neben der finanziellen Leistbarkeit auch ideelle Motive bei Bauträgern notwendig.

Nach der Diskussion fasste LRin Christiane Teschl-Hofmeister zusammen, dass die besprochenen Herausforderungen eine ständige Anpassung der Bedingungen der Wohnbauförderung in Zukunft erfordern werden.