

**F2296: Zukunftspotential Einfamilienhaus - Eigentümerstruktur und Entwicklungspotential des Einfamilienhaus-Bestandes in Niederösterreich**

**Einreicher: Dr. Robert Musil**, Maximilian Wonaschütz BSc; Institut für Stadt- und Regionalforschung, Österr. Akademie der Wissenschaften

**Kooperationen:** DI Florian Brand, DI Hannes Huemer; HuB Architekten ZT GmbH

**Dauer: 2 Jahre**

### **Projektabstract**

Das Einfamilienhaus (EFH) ist speziell in Niederösterreich eine dominierende und nach wie vor von Vielen angestrebte Wohnform. Für den älteren Teil dieses beträchtlichen Gebäudebestandes besteht ein zunehmendes Entwicklungs- und Sanierungspotential. Die bestehende Bausubstanz muss neben der optischen Verbesserung auch an die energetischen Anforderungen des Klimaschutzes angepasst werden. Mit der Alterung der Einfamilienhaushalte steigt durch den meist gewünschten Verbleib in den „eigenen vier Wänden“ auch die Unternutzung der Gebäude, wodurch die Flächen- und Energieeffizienz abnimmt.

Das Ziel des Forschungsprojekts ist es, die Auswirkungen der aktuell laufenden Entwicklungen und der ökonomischen und demographischen Veränderungen auf den Einfamilienhausbestand in Niederösterreich zu erfassen. Danach sollen dessen Entwicklungspotenziale sowie die Implikationen für die regionalen Immobilienmärkte sowie die Raumordnung und die Wohnbauförderung abgeschätzt werden.

Im Rahmen des Projekts werden folgende Forschungsfragen behandelt:

- (1) Welche Eigentümer-Altersstruktur besteht und wie überlagert sie sich mit dem regionalen demographischen Wandel?
- (2) Welche Zukunftspotentiale für eine klimaefiziente Transformation liegen bei Einfamilienhaus-Siedlungen hinsichtlich einer flächeneffizienten und verkehrsreduzierenden Siedlungsentwicklung vor?
- (3) Welche politischen und raumordnerischen Implikationen und Handlungsbedarfe lassen sich aus den räumlichen Mustern ableiten?

Im Zuge der Bearbeitung werden folgende quantitative und qualitative Methoden verknüpft.

In Stufe 1 (quantitativ) werden die EFH-Daten durch Verschneidung des Adressregisters mit dem Kataster des BA für Eich- und Vermessungswesen erhoben, in ein GIS-Modell übertragen und in Karten visualisiert. Daraus werden dann die Gebiete für die Fallstudien festgelegt.

Stufe 2 betrifft qualitative Erhebungen vor Ort in fünf EFH-Clustern in den Fallstudiengebieten, die flächendeckende Gesamterhebungen, qualitative Stakeholder-Interviews und spezifische Gebäudebestandsbetrachtungen mit dem notwendigen Sanierungsbedarf umfassen. In vertiefenden Interviews sollen die Hindernisse in der Bestandsentwicklung bzw. -sanierung und die Rolle der Weitergabe der Liegenschaften an die nächste Generation betrachtet werden.

Stufe 3 führt die Ergebnisse zusammen und leitet, ergänzt mit Best-Practise Recherchen, Handlungsempfehlungen ab, die im Endbericht formuliert und mit Vertretern der NÖ Landesregierung diskutiert werden.

Das Forschungsprojekt vertieft damit das Wissen über den Einfamilienhaus-Bestand in Niederösterreich und stellt den Zusammenhang zwischen Baualter und Gebäudezustand, Eigentümeralter und Entwicklungspotential auf der Ebene der Liegenschaften dar. Damit unterstützt es die Entwicklung von spezifischen Förderprogrammen für die Mobilisierung von Leerstand, sowie die Forcierung von Sanierungs- und Nachverdichtungsprogrammen von älteren Einfamilienhaus-Beständen im Sinne von Energieeffizienzsteigerung und Klimaschutz.