

# „DER UMBAU BEGINNT IM KOPF!“

Wie lassen sich Leerstände durch innovative Raumnutzungskonzepte auf neue Weise nutzen? Welche Formen des Zusammenwohnens können Städte, Gemeinden und Siedlungen neu beleben? Mit diesen und mehr Fragen beschäftigt sich DI Julia Lindenthal vom Österreichischen Ökologieinstitut.



**Variotherm:** Frau DI Lindenthal, Sie zählen zu den renommiertesten Wohnbauforscherinnen Österreichs. Eines Ihrer Bücher trägt den Titel "Neues Wohnen im alten Haus" – welche Sanierungsoptionen haben Zukunft?

**DI Julia Lindenthal:** Ich bin davon überzeugt, dass die Sanierung des Bestandes aus ökologischen Gründen prinzipiell einem Neubau vorzu-

ziehen ist. In den letzten Jahrzehnten wurde alles auf Energieeffizienz gesetzt: Viele alte Gebäude brauchen bessere Heizsysteme, auch der Wirkungsgrad muss besser werden. Trotz sparsamer Niedertemperaturheizsysteme sollte man im Winter aber nicht auf 26 Grad aufdrehen und mit T-Shirt und kurzer Hose herumlaufen. Früher, als es nur einen Ofen im Haus gab, haben sich die Leute ganz genau überlegt, wann und wo sie einheizen. Wenn ich also nur auf die Technik setze und

nicht auch im Kopf mit einem Umdenken beginne, dann bleibt von den Einsparungen beim Wärmebedarf nicht mehr viel übrig. Man muss zuerst das Denken sanieren!

**VT:** Eine von Ihnen erstellte Studie zur Erhebung der Unterbelegung zeigt: Mehr als die Hälfte aller Einfamilienhäuser in Österreich werden maximal von zwei Personen bewohnt.

**DI Lindenthal:** Dazu ein eindrucksvolles Gedankenspiel: Alleine in den ungenutzten Zimmern des Bundeslands Niederösterreichs könnten rein rechnerisch 615.000 Personen zusätzlich untergebracht werden. Klar, in der Praxis ist das nicht durchführbar.



Gemeinschaftliches Wohnen wäre allerdings auf vielerlei Weise möglich. Die Frage ist: Will ich überhaupt alleine leben? Wohngemeinschaften liegen bei jungen Leuten, aber auch bei älteren Menschen, im Trend.

**VT:** Auch wir merken, dass Aufstockungen und Erweiterungen mehr und mehr gefragt sind. Wir beobachten, dass wieder Mehrpersonenhäuser entstehen – also beispielsweise die Jungfamilien, die bei Oma und Opa umbauen und erweitern.

**DI Lindenthal:** Ja, denn die gemeinschaftliche Nutzung von Wohnraum beugt nicht nur der Vereinsamung im Alter vor, sondern ist auch aus ökonomischen Gründen zu befürworten. Denken Sie nur einmal an die Heizung, die gemeinsam angeschafft und genutzt werden könnte. Warum muss jedes Haus eine eigene Wärmepumpe oder Pelletheizung haben?

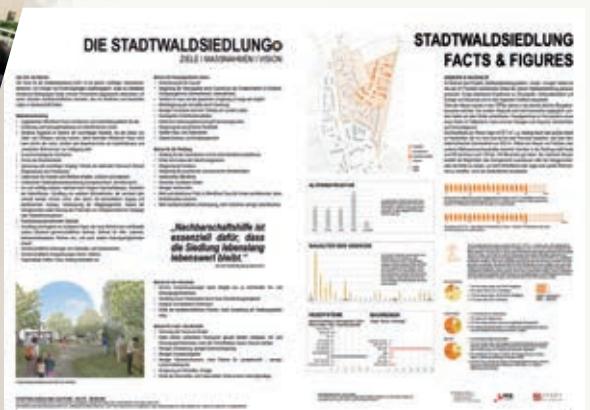
In Österreich wird die Zahl der tatsächlichen Leerstände nicht erhoben. Es gibt nur die Zahlen der Wohnsitzmeldungen. 16,6 % der Einfamilienhäuser werden demnach nicht als Hauptwohnsitz genutzt. Das heißt aber nicht, dass sie komplett leer stehen. Auch Nebenwohnsitze sind darin berücksichtigt – diese werden aber oft nur wenige Tage oder Wochen im Jahr genutzt.

2011 zeigte eine Studie zur Erhebung der Unterbelegung: 52 % – also praktisch die Hälfte aller Häuser in Österreich – werden von maximal zwei Personen bewohnt. 21 % aller Einfamilienhäuser werden sogar bloß von einer einzigen Person genutzt.

Die gemeinschaftliche Energieerzeugung ist technisch möglich und rechtlich erlaubt.

**VT:** Projekte von Ihnen zeigen in der Praxis, dass bei sehr gut sanierten Häusern der Heizwärmebedarf um mehr als die Hälfte sinkt.

**DI Lindenthal:** Ja, aber nicht nur. Wird gut saniert, steigt auch die Behaglichkeit, da die Oberflächentemperatur der Bauteile im Innenraum deutlich erhöht ist. Der springende Punkt ist: Man muss die Altbestände knacken – auch wenn das harte Nüsse sind. Es geht grundsätzlich um das Erkennen des Werts des alten Gebäudebestands. Dabei meine ich im Speziellen den baukulturellen und emotionalen Wert. Denn ein leerstehendes Gebäude ist ja immer in eine Umgebung eingebettet. Es ist wichtig, dass Gebäude belebt, gepflegt und gewartet werden. Sonst wird ein Kreislauf in Gang gesetzt, dass die Nachbarn oder letzten verbliebenen Betriebe auch wegziehen. Leerstand ist ansteckend.



Studie zum Nachlesen >



**Österreichisches  
Ökologie-Institut**

Österreichisches Ökologie-Institut  
Seidengasse 13  
A-1070 Wien  
www.ecology.at