

# Leerstand anpacken!

## Online Vortragsreihe

**21.04.2026, 19:00 Uhr: Gebäudesanierung bei Leerstand und Förderungen**

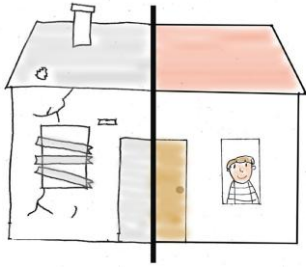
28.04.2026, 19:00 Uhr: Wohnen im Alter

04.05.2026, 19:00 Uhr: Erbschaft von Gebäuden

## Herzlich willkommen!

## Inhalte

- **Klima- und Energiemodellregionen packen Leerstand an – Das Projekt**
- **Sanierungen: Ohnmacht, Hemmnisse, Vorteile**
- **Sanierungs-Förderungen für Wohnbauten im Bund und in Niederösterreich und Steiermark für Private und Gemeinden**
- **Leerstands-Förderungen in Österreich**
- **Konkrete Beispiele für die Nutzung und zum Management von Leerstand**
- **Offene Diskussion**



# Klima- und Energiemodellregionen packen Leerstand an – Das Projekt

## Das Projekt

- **Titel:** „Leerstand anpacken - mit Rollenklärung für den/die KEM-Manager:in“
- **Fördergeber:** Klima- und Energiefonds
- **Programm:** „Vorbildprojekte: Klimaresiliente Transformation in Regionen“
- **Projekträger und Projektleitung:** Büro heimatener® , DI Mag. (FH) Markus Berchtold Ph.D.
- **Kernpartner:** Energieregion Oststeiermark GmbH (EROM), DI Christian Luttenberger



*heimaten.*



# Das Projekt

## Teilnehmende Klima- und Energiemodellregionen:

### • 4 KERN-KEM's:

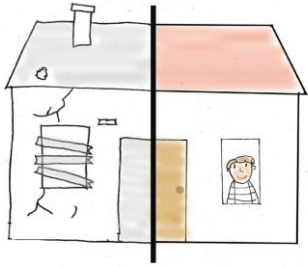
- KEM Ökoenergieregion Fürstenfeld, MRM Mag. Joachim Friessnig
- KEM Sulmtal-Sausal, MRM Rene Siener MSc.
- KEM Schmidatal, MRM Markus Pröghl, BSc
- KEM Retzer Land, MRM DI Gregor Danzinger

### • 10 INFO-KEM's:

- KEM Grünes Band Südsteiermark, MRM DI Christian Luttenberger / KEM Traunstein, MRM Ing. Christian Hummelbrunner / KEM Lebensraum Ötztal, MRM Ing. Raphael Kuen / KEM Energieregion Mittelwald, MRM David Schmidinger / KEM Lungau, MRM Georg Macheiner, MSc / KEM Nachhaltiges Saalachtal, MRM Brigitte Eder, MSc / KEM Carnica-Rosental, MRM Michael Hilpert, MSc / KEM Dreiländereck, MRM Lukas Marco Molzbichler, MSc / KEM 10vor Wien, MRM Karin Schneider / KEM Klimafreundlicher Naturpark Almenland, MRM Mag. Martin Auer

# Das Projekt

- **Ziel:**
  - Stärkung der 4 Kern-KEM-Regionen durch Bearbeitung der komplexen Problematik des Gebäudeleerstandes bei gleichzeitiger Klärung der Rolle der 4 KEM-Manager
- **Dauer:** 18 Monate, Juni 2025-November 2026
- **Arbeitspakete:**
  - Leerstand-Bestandserhebung in den KERN-KEM-Gemeinden
  - Strategieentwicklung und Erarbeitung Maßnahmenplan u.A. durch Unterstützung von 8 systemischen Aufstellungen
  - Umsetzung von Maßnahmen und Evaluierung
  - Leitfaden „Leerstand in KEM's und Handlungsempfehlungen“
  - Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung



# Sanierungen: Ohnmacht, Hemmnisse, Vorteile

## Sanierungen:

### 1. Ohnmacht

Das Gefühl der „Ohnmacht“ beschreibt die **Überforderung** von Immobilieneigentümer\*innen angesichts komplexer Sanierungsvorhaben.

- **Komplexität:** Unklarheit über technische Anforderungen, Denkmalschutz oder rechtliche Rahmenbedingungen.
- **Entscheidungsstau:** Angst vor Fehlentscheidungen führt dazu, dass Gebäude lieber ungenutzt verfallen.
- **Bürokratie:** Das Gefühl, im „Förderdschungel“ und bei behördlichen Auflagen handlungsunfähig zu sein.
- **Ohnmacht von Gemeinden:** Konstruktiver Kontakt zu Immobilieneigentümer\*innen oft nicht möglich

## Sanierungen:

### 2. Hemmnisse: Was Sanierungen bremst

Verschiedene Faktoren verhindern oft den Start einer Sanierung:

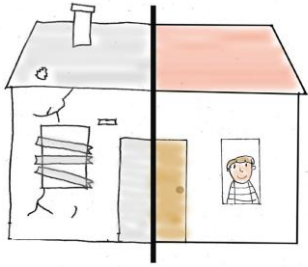
- **Finanzierung:** Hohe Investitionskosten und Unsicherheit über die langfristige Rentabilität.
- **Wissen:** Fehlende Fachkenntnisse über Sanierungstechnologie, moderne Baustoffe oder effiziente Energiesysteme.
- **Emotionale Bindung:** Schwierigkeiten, sich von alten (aber maroden) Strukturen zu trennen oder diese radikal zu verändern.
- **Fachkräftemangel:** Schwierigkeiten, qualifizierte Handwerksbetriebe für zeitnahe Umsetzungen zu finden.

## Sanierungen:

### 3. Vorteile: Warum sich Sanieren lohnt

Trotz der Hürden bietet die Sanierung (besonders von Leerstand) erhebliche Mehrwerte:

- **Wertsteigerung:** Erhalt und Erhöhung der Immobiliensubstanz und des Marktwerts.
- **Förderungen:** Attraktive Zuschüsse möglich
- **Energiekosten:** Drastische Senkung der Betriebskosten durch thermische Verbesserung.
- **Nachhaltigkeit:** Schonung von Bodenressourcen („Sanieren statt Neubauen“ auf der grünen Wiese).
- **Ortsbildverschönerung, Tourismus, regionale Wertschöpfung, innovative Wohnkonzepte, ...**



# Sanierungs-Förderungen für Wohnbauten in Niederösterreich und Steiermark für Private und Gemeinden

# Sanierungs-Förderungen Bund

## Übersicht und Kontakt:

- <https://www.sanierungsoffensive.gv.at/>
- Mögliche Förderungen:
  - Sanierungsbonus 2026
    - Die Förderungsaktion „Sanierungsbonus“ wurde Anfang 2026 beendet
    - Voraussichtlich laut ursprünglicher Ankündigung wird dieser 2027 wieder zu Verfügung stehen
  - Kesseltausch 2026
    - Tausch einer fossilen Heizungsanlage
    - Laufend
    - Budget aktuell: 70 Millionen €

# Sanierungs-Förderungen Bund

## Sanierungsbonus vss. 2027 (Basis 2026):

Privatpersonen im Ein-/Zweifamilienhaus / Reihenhaus  
Einzelbauteilsanierung:

- WAS wird gefördert und WIE HOCH:
  - Dämmung Außenfassade: 5.000 €, max. 30%
  - Fenstertausch: 5.000 €, max. 30%

## Umfassende Sanierung:

- WAS wird gefördert und WIE HOCH:
  - Teilsanierung 40 %: 10.000 €, max. 30%
  - Umfassende Sanierung guter Standard: 15.000 €, max. 30%
  - Umfassende Sanierung Klimaaktiv Standard: 20.000 €, max. 30%

# Sanierungs(Heizungstausch)- Förderungen Bund

## Kesseltausch 2026:

- Privatpersonen im Ein-/Zweifamilienhaus oder im Reihenhaus
- Mehrgeschossiger Wohnbau oder Reihenanlage
  - Gebäude mit mindestens 3 Wohneinheiten und flächenmäßig überwiegender Wohnnutzung
  - Eigentümerinnen und Eigentümer oder Nutzungsberechtigte laut Grundbuch

# Sanierungs(Heizungstausch)- Förderungen Bund

## Kesseltausch 2026:

Privatpersonen im Ein-/Zweifamilienhaus oder im  
Reihenhaus

- WAS wird gefördert und WIE HOCH:
  - Anschluss an Nah-/Fernwärme: 6.500 €, max. 30%
  - Holzzentralheizung: 7500 €, max. 30%
  - Wärmepumpe: 8500 €, max. 30%
  - Bonus Thermische Solaranlage: + 2500 €
  - Bonus Tiefenbohrung/Brunnen: + 5000 €

# Sanierungs(Heizungstausch)- Förderungen Bund/Länder

## „SAUBER HEIZEN FÜR ALLE“ 2026

- WER:
  - Private im Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus
  - Eigentümer von Ein-/Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern mit niedrigem Haushaltseinkommen: im Einpersonenhaushalt monatlich von netto bis zu 1.867,00 Euro (zwölf Mal), für Mehrpersonenhaushalte gibt es Gewichtungsfaktoren
  - Mit Hauptwohnsitz am Projektstandort
- WAS wird gefördert und WIE HOCH maximal :
  - Anschluss Fernwärme: 28.469 Euro
  - Installation Pellet- oder Hackgutkessel: 36.180 Euro
  - Installation Scheitholzessel: 30.055 Euro
  - Installation Luft/Wasser Wärmepumpe: 25.586 Euro
  - Installation Sole/Wasser bzw. Wasser/Wasser WP: 37.550 Euro

# Sanierungs-Förderungen Bund

## Thermische Gebäudesanierung – Einzelmaßnahmen für Gemeinden

- WAS wird gefördert:
  - Die Dämmung der obersten Geschoßdecke beziehungsweise des Daches
  - Die Sanierung beziehungsweise der Austausch von Fenstern, Dachflächenfenstern und Außentüren
  
- WIE HOCH:

	Fenster, Türen Tore	Flach- und Steildach	Oberste Geschoßdecke
Pauschale	55 Euro pro m <sup>2</sup>	16 Euro pro m <sup>2</sup>	7 Euro pro m <sup>2</sup>
Förderungssatz	Die Förderung ist mit 30 % der Investitionskosten für Material, Montage und Planung begrenzt und wird als „De-minimis“-Beihilfe ausbezahlt.		

Die Förderung für Gemeinden beträgt 60% der ermittelten, betrieblichen Förderung.

# Sanierungs-Förderungen Bund

## Thermische Gebäudesanierung – Umfassende Sanierung für Gemeinden für Nicht-Wohngebäude

- WAS wird gefördert:
  - Zweck der Förderung von umfassenden thermischen Sanierungen ist die Reduktion des Energieverbrauchs sowie die Reduktion von Treibhausgasemissionen durch die Verbesserung des Wärmeschutzes
  - Reduktion des Heizwärmebedarfes (HWB Ref,RK) gegenüber dem Bestand um mindestens 50 % beziehungsweise
  - um mindestens 25 % bei denkmal- oder ensemblesgeschützten Gebäuden

# Sanierungs-Förderungen Bund

## Thermische Gebäudesanierung – Umfassende Sanierung für Gemeinden für Nicht-Wohngebäude

- WIE HOCH:

Anforderungen an die thermische Qualität des sanierten Gebäudes HWB <sub>Ref,RK</sub> und f <sub>GEE</sub>		Förderungspauschale <sup>1</sup> in Euro pro m <sup>3</sup> Bruttovolumen vor thermischer Sanierung (V <sub>br</sub> )	
Sanierungsqualität	Anforderung	bis 1.000 m <sup>3</sup>	jeder weitere m <sup>3</sup>
Signifikante Unterschreitung der Anforderungen der OIB-Richtlinie	HWB <sub>Ref,RK</sub> ≤ 18 x (1+2,5 / l <sub>c</sub> ) x H <sub>corr</sub> und f <sub>GEE</sub> ≤ 0,90	26 Euro/m <sup>3</sup>	17 Euro/m <sup>3</sup>
Unterschreitung der Anforderungen der OIB-Richtlinie	HWB <sub>Ref,RK</sub> ≤ 22 x (1+2,5 / l <sub>c</sub> ) x H <sub>corr</sub> und f <sub>GEE</sub> ≤ 0,90	18 Euro/m <sup>3</sup>	15 Euro/m <sup>3</sup>
Reduktion des Heizwärmebedarfs gegenüber unsaniertem Zustand (ΔHWB <sub>Ref,RK</sub> )	ΔHWB <sub>Ref,RK</sub> ≥ 50 %	12 Euro/m <sup>3</sup>	6 Euro/m <sup>3</sup>
Denkmal- beziehungsweise Ensembleschutz	ΔHWB <sub>Ref,RK</sub> ≥ 25 %	18 Euro/m <sup>3</sup>	15 Euro/m <sup>3</sup>

# Sanierungs-Förderungen Bund

## Thermische Gebäudesanierung – Umfassende Sanierung für Gemeinden für Nicht-Wohngebäude

- WIE HOCH:

Zuschlagsmöglichkeiten thermische Sanierung	Zuschlag <sup>1</sup> in Euro pro m <sup>3</sup> Bruttovolumen
für Klein- und Kleinstunternehmen sowie Vereine und konfessionelle Einrichtungen	6 Euro/m <sup>3</sup>
beim Einsatz von mindestens 25 % Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen	6 Euro/m <sup>3</sup>

Gebäudebegrünungen	Förderungspauschale <sup>1</sup> in Euro pro m <sup>2</sup> Begrünung
begrünte Fassade bei fassadengebundenen Begrünungen	120 Euro/m <sup>2</sup>
begrünte Fassade bei bodengebundenen Begrünungen	60 Euro/m <sup>2</sup>
begrünte Dachfläche	18 Euro/m <sup>2</sup>

Begrenzung der Förderung
Großunternehmen können eine Förderung von bis zu 30 %, mittlere Unternehmen bis zu 40 % und kleine Unternehmen sowie Nicht-Wettbewerbsteilnehmer bis zu 50 % der Investitionsmehrkosten für die Sanierung erhalten. Die Förderungsobergrenze pro Projekt beträgt 4,5 Millionen Euro.

# Sanierungs-Förderungen Steiermark

# Sanierungs-Förderungen Steiermark

## Übersicht und Kontakt:

- <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/164947199/DE/>
- Klassische Sanierungsförderung für Private im Bestandsgebäude: **KEINE**
  - Kleine und Umfassende energetische Sanierung wurden Frühjahr 2025 **beendet** → Die Einführung eines neuen Fördermodells wurde für das **2. Quartal 2026 angekündigt**.

**ABER** mögliche sonstige Sanierungs-Förderungen für private Wohnnutzung mit Hauptwohnsitz: → → → → →

# Sanierungs-Förderungen Steiermark

## GROSSE EIGENHEIMSANIERUNG 2026

### WAS:

- Erwerb bestehender sanierungsbedürftiger Eigenheime und die anschließende Thermische Sanierung mit Sanierungskonzept

### WER:

- natürliche Personen, die ein Ein- oder Zweifamilienhaus außerhalb des Familienverbandes entgeltlich erwerben (Kauf) und anschließend thermisch sanieren. Dabei darf ein bestimmtes Haushaltseinkommen nicht überschritten werden.

### WIE HOCH:

- Kombination Landesdarlehen für den Ankauf eines Eigenheimes mit Förderungsbeitrag für die anschließende thermische Sanierung des Gebäudes
- In Abhängigkeit von Personenanzahl und Einkommen im gemeinsamen Haushalt kann ein Landesdarlehen bis zu einer Höhe von 80.000 Euro gewährt werden.
- Für die anschließende Thermische Sanierung mit Sanierungskonzept ist in Abhängigkeit von der Anzahl der umgesetzten Maßnahmen eine Förderung bis zu einer Höhe von 30 % der förderungsfähigen Kosten bzw. bis maximal 24.000 Euro (bei nachwachsenden Rohstoffen bis max. 27.000 EURO) möglich.

# Sanierungs-Förderungen Steiermark

## BARRIEREFREIES & ALTENGERECHTES WOHNEN



# Sanierungs-Förderungen Steiermark

## BARRIEREFREIES & ALTENGERECHTES WOHNEN

### WAS:

- Schaffung eines barrierefreien Zugangs, barrierefreie Wohn- und Schlafverhältnisse, Ausstattung von Sanitäreinheiten

### WER:

- Eigentümer:innen/Mieter:innen Wohnung / Gebäude

### WIE HOCH:

- 30% der förderbaren Kosten
- Max. förderbare Kosten je Wohnung: 30.000 €, bei nachgewiesener Erwerbsminderung: 50.000 €

# Sanierungs-Förderungen Steiermark

## UMFASSENDE SANIERUNG



# Sanierungs-Förderungen Steiermark

## UMFASSENDE SANIERUNG

### WAS:

- Nach den Sanierungsmaßnahmen müssen **mindestens drei Wohnungen** geschaffen sein.
- eine in beträchtlichem Ausmaß über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung von Gebäuden und Gebäudeteilen

### WER:

- Eigentümer:innen und Bauberechtigte

### WIE HOCH:

- nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von 45 % auf die Dauer von 15 Jahren
- nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag im Ausmaß von 30 % der förderbaren Kosten auf die Dauer von 15 Jahren
- Die maximal förderbaren Kosten betragen je nach Maßnahmen zwischen 1.150 und 1.760 € je Quadratmeter Wohnnutzfläche.

# Sanierungs-Förderungen Steiermark

## REVITALISIERUNG HISTORISCH BEDEUTENDER BAUDENKMÄLER

### WAS:

- Erhaltung des baukulturellen Erbgutes und traditioneller Handwerkstechniken im Lande

### WER:

- Natürliche und juristische Personen

### WIE HOCH:

- nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag von max. 10 % der anerkannten Kosten und maximal € 22.000,- pro Projekt und Jahr **ODER**
- Förderungsdarlehen: über maximal 50% der anerkannten denkmalrelevanten Kosten (maximal € 150.000,- pro Objekt und Jahr) mit einer Laufzeit von 15 Jahren und einer Verzinsung von 0,5 % p.a. (dekursiv)

# Heizungstausch-Förderungen Steiermark

## TAUSCH ERNEUERBAR BETRIEBENER HEIZUNGSSYSTEME

### WAS:

- Tausch mind. 15 Jahre alter Biomassekesseln und Wärmepumpen gegen effizientere erneuerbar betriebene Heizungssysteme

### WER:

- Privatpersonen für ein Ein-/Zweifamilienwohnhaus und Reihenhaus

### WIE HOCH:

- Für Nah-/Fernwärmeanschlüsse: 1.000 €, max. 30%
- Für energieeffiziente Biomassekessel: 3.000 €, max. 30%
- Für energieeffiziente Wärmepumpen: 1.500 €, max. 30%

# Sanierungs-Förderungen Niederösterreich

Übersicht und Kontakt:

- [https://noe.gv.at/noe/Sanieren-Renovieren/Sanieren\\_\\_Renovieren.html](https://noe.gv.at/noe/Sanieren-Renovieren/Sanieren__Renovieren.html)

# Sanierungs-Förderungen NÖ

## EIGENHEIMSANIERUNG - Sanierung MIT Energieausweis

### WAS:

- **Bei thermisch-energetischer Gesamtanierung**
- Wärmeschutz- und Energieeffizienz-Maßnahmen mit Ziel eines deutlich geringeren (verbesserten) Heiz- und Gesamtenergiebedarf
- Die Verbesserung des Heizwärmebedarfs (Vergleich vor und nach der Sanierungsmaßnahmen) muss mindestens zu einer 40%-igen Verbesserung des Wärmedämmstandards an der Gebäudehülle führen.

### WER:

- Natürliche Personen, nach Fertigstellung: Hauptwohnsitz der BewohnerInnen vorzulegen

### WIE HOCH:

- Von den förderbaren Sanierungskosten wird ein jährlicher Zuschuss in der Höhe von 4 % zur Unterstützung der Rückzahlung eines Bankdarlehens für die Dauer von 10 Jahren gewährt.
- Förderbare Sanierungskosten: Punktesystem (mind. 50 bis max. 80 Punkte), umso mehr Punkte (%e), desto höher Förderung
- Obergrenze: max. € 600,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche multipliziert mit der tatsächlichen Wohnnutzfläche ergibt die anerkehbaren Sanierungskosten.
- Pro Wohneinheit werden bis zu 130 m<sup>2</sup> anerkannt.
- → maximal anerkehbare Sanierungskosten in Höhe von € 78.000,- pro Wohneinheit.

# Sanierungs-Förderungen NÖ

## EIGENHEIMSANIERUNG - Sanierung MIT Energieausweis: → ERGÄNZUNGSPUNKTE für ZUSATZMASSNAHMEN

### WAS und WIEVIEL

- Hocheffiziente Heizungsanlagen: bis zu + 25 Punkten
- Haustechnik, Ökologie und Sicherheit: bis zu 35 Punkten
- Denkmalschutz: bis zu 30 Punkten
- Lagequalität (z.B. ORTSKERNBELEBUNG): bis zu 55 Punkten
- Gesamt bis zu 195 Punkten

# Sanierungs-Förderungen NÖ

## EIGENHEIMSANIERUNG - Sanierung OHNE Energieausweis

### WAS:

- Bei Einzelmaßnahmen
- Wärmeschutz- und Energieeffizienz-Maßnahmen mit Ziel eines geringeren (verbesserten) Heiz- und Gesamtenergiebedarf

### WER:

- Natürliche Personen, nach Fertigstellung: Hauptwohnsitz der BewohnerInnen vorzulegen

### WIE HOCH:

- Von den förderbaren Sanierungskosten wird ein jährlicher Zuschuss in der Höhe von 4 % zur Unterstützung der Rückzahlung eines Bankdarlehens für die Dauer von 10 Jahren gewährt.
- Förderbare Sanierungskosten: Punktesystem, umso mehr Punkte (mind. 25 Punkte), desto höhere Förderung  
Obergrenze: max. € 600,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche multipliziert mit der tatsächlichen Wohnnutzfläche ergibt die anerkennbaren Sanierungskosten.
- Pro Wohneinheit werden bis zu 130 m<sup>2</sup> anerkannt.
- → maximal anerkennbare Sanierungskosten in Höhe von € 78.000,- pro Wohneinheit.

# Sanierungs-Förderungen NÖ

**EIGENHEIMSANIERUNG - Sanierung OHNE  
Energieausweis:  
→ ERGÄNZUNGSPUNKTE für  
ZUSATZMASSNAHMEN**

## WAS und WIEVIEL

- Hocheffiziente Heizungsanlagen: bis zu + 25 Punkten
- Haustechnik und Sicherheit: bis zu 25 Punkten
- Denkmalschutz: bis zu 30 Punkten
- Maßnahmen für besondere Wohnbedürfnisse (behindertengerechte Maßnahmen): die förderbaren Sanierungskosten werden mit 100 % bewertet

# Sanierungs-Förderungen NÖ

## Wohnbauförderung Wohnungssanierung

### WER:

- Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden und sonstigen juristischen Personen, sowie natürlichen Personen, wenn die bestehende zu sanierende (Wohn)Nutzfläche mehr als 500 m<sup>2</sup> beträgt. Der Förderungswerber muss Eigentümer oder Bauberechtigter sein.

### WELCHE GEBÄUDE:

- die Sanierung von Wohnhäusern (§ 1 Abs. 12 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019)
- die Sanierung von Wohnungen (§ 1 Abs. 14 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019)
- die Sanierung von Ordinationen für Humanmediziner und Räumlichkeiten für therapeutische Behandlungen (jedoch nur in Verbindung mit Förderung von Wohnungen)
- die Sanierung von Wohnheimen (§ 1 Abs. 13 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019)
- der Einbau von Wohnungen in bisher nicht zu Wohnzwecken gewidmeten Gebäuden (Nichtwohngebäude)
- der Auf- oder Einbau von Wohnungen in Dachböden als Nachverdichtung.
- Werden im Zuge einer Sanierung Wohnungen im Sinne einer Grundstücksverdichtung auf derselben Liegenschaft errichtet, kann die Förderung ebenfalls im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgen.

# Sanierungs-Förderungen NÖ

## Wohnbauförderung Wohnungssanierung

### WAS:

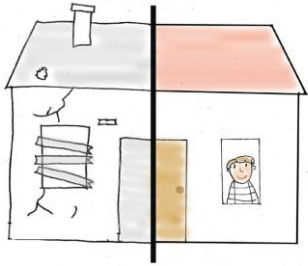
- Wärmeschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Verminderung des Energieverbrauches
- schalldämmende Maßnahmen
- Maßnahmen für Menschen mit Behinderung
- Erhaltungsarbeiten zur Bestandsicherung des Objektes
- die Vereinigung oder Teilung von Wohnungen
- die Sanierung oder Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Räumen oder Anlagen, wie Wasserleitungs-, Stromleitungs- und Sanitäreanlagen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluss an Fernwärme. Die Sanierung von Gasleitungsanlagen
- im Zusammenhang mit anderen überwiegenden Sanierungsmaßnahmen bei Wohnungssanierungsförderung auch die Errichtung oder Umgestaltung von Außenanlagen und Nebengebäuden (z.B. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge, Abstellräumen), Erneuerung und Herstellung allgemein genutzter Anlagen und Räume (z.B. Stiegenhausmalerei).
- Sicherheitspaket
- Heizungsanlagen mit und ohne Warmwasseraufbereitung mit erneuerbarer bzw. mit Umweltenergie
- Präventivmaßnahmen für den Hochwasserschutz
- Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen infolge von Hochwasserschäden an Wohngebäuden einschließlich des Kellers.

# Sanierungs-Förderungen NÖ

## Wohnbauförderung Wohnungssanierung

### WIE HOCH:

- konstanter nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von jährlich höchstens 4% zu den Annuitäten von Ausleihungen im Ausmaß von höchstens 30% der anerkannten Sanierungskosten.
- Im Zuge einer umfassenden energetischen Sanierung können, unter Einhaltung von Mindestanforderungen für Wärmeschutzstandards, bis zu 100% der Sanierungskosten zur Förderungsberechnung anerkannt werden.
- Bei zum Zeitpunkt der Zusicherung anerkannten Sanierungskosten
  - unter EURO 360,-- / m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche - Zuschuss Laufzeit von 10 Jahren
  - ab EURO 360,--/ m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche - Zuschuss Laufzeit von 10 oder 15 Jahre
  - ab EURO 1.000,--/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche - Zuschuss Laufzeit von 10, 15 oder 20 Jahre
- Förderbare Obergrenze der anerkannten Sanierungskosten sind EURO 1.200,-- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Die höchst förderbare Nutzfläche beträgt 130 m<sup>2</sup>.



# Leerstands-Förderungen in Österreich

# Leerstands-Förderungen Steiermark

## ORTSKERNBELEBUNG



# Leerstands-Förderungen Steiermark

## ORTSKERNBELEBUNG

### WAS:

- Ankauf bestehender Gebäude in Ortskernen und Sanierung / Neuerrichtung mit Wohnbauförderungsmitteln
- Ziel: attraktive Wohnungen nahe der Infrastruktureinrichtungen

### WER:

- Gemeinden und ihre Gesellschaften, Gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Personengemeinschaften

### WIE HOCH:

- Förderungsdarlehen mit 0,5 % p. a. dekursiv verzinst
- Laufzeit von 28 Jahren.
- halbjährliche Rückzahlungsraten betragen 1,915 % des Darlehenbetrages.

# Leerstands-Förderung Österreich

## FLÄCHENRECYCLING / LEERSTAND

<https://www.umweltfoerderung.at/gemeinden/flaechenrecycling>

### WAS:

Die Entwicklung und Nutzung von Flächen und Objekte/Objektteile im Ortsgebiet, die derzeit nicht mehr oder nicht entsprechend dem Standortpotential genutzt werden und deren künftige Nutzung offen (noch nicht konkretisiert) ist:

- Erstellung von Entwicklungskonzepten zur Ermittlung der künftigen Nutzung, insbesondere
- Bedarfserhebungen, Machbarkeitsstudien, Variantenuntersuchungen, Kostenschätzungen, Konzepte zu Energieeffizienz, Klimaschutz, Umweltzustandsverbesserung, Bürger:innenbeteiligung, Bürgerbefragungen und Bürgerinformation
- Untersuchungen des Untergrundes und der Bausubstanz, falls dies für das Entwicklungskonzept zweckmäßig ist
- Vorplanung eines standortbedingten Mehraufwandes durch Identifikation und Definition des Mehraufwandes, Vorplanung und Kostenschätzung - aber erst nach Abschluss eines Entwicklungskonzeptes

# Leerstands-Förderung Österreich

## FLÄCHENRECYCLING / LEERSTAND

### WER:

- Gemeinde, Gemeindeverband - nur mit Information an alle betroffenen Grund-/Objekteigentümer:innen
- Grundeigentümer:in - nur mit Information an die Gemeinde
- Natürliche oder juristische Personen - nur mit Zustimmung der Grundeigentümer:innen und Information an die Gemeinde

### WIE HOCH:

Einmaliger Investitionskostenzuschuss von max. 50 % bzw. max. 75 % der förderfähigen Kosten bzw. folgende Pauschalen:

- Entwicklungskonzept: € 60.000 - max. 75 %
- Untersuchungen: € 50.000 - max. 75%
- Vorplanung standortbedingter Mehraufwand: € 15.000 - max. 50%

# Leerstands-Förderung Österreich

## GAP-Fördermaßnahmen zur Ortskernbelebung und Reaktivierung des Leerstandes

- **GAP-Strategieplan (2023–2027):** Seit Januar 2024 stehen rund **26,25 Millionen Euro** für die Reaktivierung von Leerständen in Orts- und Stadtkernen zur Verfügung.

<https://www.bmluk.gv.at/themen/regionen-raumentwicklung/lokale-und-regionale-entwicklung/start-73-10-und-77-04.html>

- **Orts- und Stadtkernförderung (73-10):** Mit einem Budget von 13 Millionen Euro werden Revitalisierungen und Sanierungen oder Um- und Weiterbauarbeiten von leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder öffentlichen Flächen gefördert.

<https://dfp.ama.at/foerderungen-fristen/73-10-bml/das-wichtigste-im-ueberblick/>

- **Reaktivierung von Leerstand (77-04):**
  - Förderung von Maßnahmen für die Aktivierung zur Nutzung des Leerstandes wie Leerstandsmanager:innen, Bewusstseinsbildung, Ortskernabgrenzungen, Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte sowie Beratungs- und Planungsleistungen zur Leerstandsaktivierung.
  - Es werden Zuschüsse von bis zu **65 % der förderfähigen Kosten** gewährt, insbesondere für Personal-, Sachkosten und begleitende Investitionen. Die Abwicklung erfolgt über die Bundesländer.

<https://dfp.ama.at/foerderungen-fristen/77-04-bml/das-wichtigste-im-ueberblick/>

# Leerstands-Förderungen Österreich

- **Orts- und Stadtkernförderung (73-10):** Mit einem Budget von 13 Millionen Euro werden Revitalisierungen und Sanierungen oder Um- und Weiterbauarbeiten von leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder öffentlichen Flächen gefördert.

<https://dfp.ama.at/foerderungen-fristen/73-10-bml/das-wichtigste-im-ueberblick/>

## WAS:

- Die Fördermaßnahme soll zur (Wieder-)Belegung von Orts- und Stadtkernen beitragen, der Flächeninanspruchnahme entgegenwirken sowie die soziale und wirtschaftliche Infrastruktur von Orten einer Region stärken.

## WER:

- Natürliche Personen
- eingetragene Personengesellschaften
- Juristische Personen (inkl. Gemeinden und Gemeindeverbände)

## WIE HOCH:

Die Förderung wird als Zuschuss zu den förderfähigen Investitionskosten im Ausmaß von 65% gewährt.

Es gilt eine Kostenuntergrenze von EUR 10.000 (netto) und eine Kostenobergrenze von EUR 400.000 bis 1.000.000 (netto), je nach Fördergegenstand

# Leerstands-Förderungen Österreich

## Reaktivierung von Leerstand (77-04):

<https://dfp.ama.at/foerderungen-fristen/77-04-bml/das-wichtigste-im-ueberblick/>

### WAS:

- Förderung von Maßnahmen für die Aktivierung zur Nutzung des Leerstandes wie Leerstandsmanager:innen, Bewusstseinsbildung, Ortskernabgrenzungen, Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte sowie Beratungs- und Planungsleistungen zur Leerstandsaktivierung.

### WER:

- Zusammenschlüsse (Kooperationen) mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit, mit der Beteiligung von mindestens zwei Gemeinden oder von ihr beherrschten Rechtsträgern, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen.

### WIE HOCH:

- Es wird ein Zuschuss zu den förderfähigen Kosten im Ausmaß von 65 % gewährt.
- Förderfähige Kosten sind Sachkosten und Personalkosten sowie im untergeordneten Ausmaß (max. 20%) Kosten für begleitende Investitionen.

# Förderungen Leerstand - OÖ

## Förderung Konzeptentwicklung

Gemeinden und Städte sollen dabei unterstützt werden, leerstehende Gebäude und Brachflächen, die für die Entwicklung der Gemeinden und Städte besonders wichtig sind, wieder einer möglichst nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Das Land OÖ fördert hierfür interkommunale Planungs- und Beratungsleistungen zur Erstellung eines Konzepts zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen.

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/261931.htm>

## Förderung investiver Maßnahmen

Das Land OÖ fördert investive Umsetzungsmaßnahmen auf Basis ausgearbeiteter Konzepte zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen.

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/284761.htm>

# Förderungen Leerstand - Wien

## Geschäftsbelebung im Erdgeschoss

Bis zu 25.000 € für Sanierung/Wiedereröffnung von Geschäftslokalen; bis zu 35 % Zuschuss bei langem Leerstand.

Die Leerstandsförderung in Wien konzentriert sich primär auf die Belebung von Erdgeschoßzonen, um Nahversorgung zu stärken und Leerstand zu reduzieren. Die Wirtschaftsagentur Wien bietet hierfür Förderungen für Geschäftslokale an. Zusätzlich gibt es Initiativen zur Zwischennutzung und Bestrebungen, Wohnungsleerstand durch Abgaben zu verringern.

Wichtige Fördermaßnahmen zur Leerstandsnutzung:

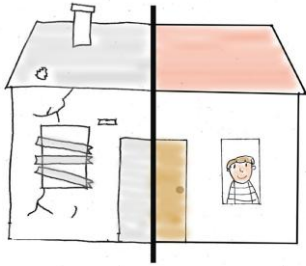
- **Förderung Lebendiges Grätzl (Wirtschaftsagentur Wien):** Ziel ist die Attraktivierung von Geschäftslokalen im Erdgeschoß. Gefördert werden bauliche Maßnahmen, Ausstattung, Geräte und Dienstleistungen für Unternehmen und Vereine.
- **Geschäftsbelebung:** Diese Maßnahme richtet sich auf die Nutzung von seit mindestens einem Jahr leer stehenden Geschäftslokalen, um die Diversifizierung des Angebots zu fördern.
- **Kreative Räume Wien:** Diese Stelle fungiert als Service- und Beratungsstelle für die Zwischennutzung von leerstehenden Flächen.
- **Grätzlinitiative Ottakring:** Ein Beispiel für gebietsspezifische Maßnahmen, um freie Lokale zu vermitteln und die Nahversorgung zu sichern.

# Förderungen Leerstand und Sanierung - Tirol

<https://www.tirol.gv.at/landwirtschaft-forstwirtschaft/agrar/dorferneuerung-lokale-agenda-21/leerstandbeleben/foerderungen-leerstandbeleben/#c299714>

## Die Förderungen im Überblick

- [Ortskernrevitalisierung - Dorferneuerung Tirol](#)
- [Baukultur - Dorferneuerung Tirol](#)
- [Wohnhaussanierung - Abt. Wohnbauförderung](#)
- [Initiative "Sicheres Vermieten"](#)
- [Regionalwirtschaftliches Sonderförderungsprogramm - Landeck](#)
- [Regionalwirtschaftliches Sonderförderungsprogramm - Naturparkregion Lechtal Reutte](#)



# Konkrete Beispiele für die Nutzung und zum Management von Leerstand

# KEM Energieregion Wechselland



# „Waldpension Putz“ aus Leerstand wird Wohnraum

---

Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel  
KEM Energieregion Wechselland  
Modellregions-Manager Manuel Reichmann, BSc

- Ein Beispiel für den Umgang mit Leerstand in ist das Projekt „**Waldpension Putz**“ in der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel.
- Dabei handelt es sich um eine ehemalige Frühstückspension, die über viele Jahre leer stand. Anstatt das Gebäude weiter verfallen zu lassen, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Immobilie aktiv zu nutzen und einer neuen Funktion zuzuführen.
- Die Gemeinde hat das Gebäude erworben und darauf aufbauend ein Konzept für **barrierefreies Wohnen** entwickelt.



# Vom Leerstand zum Wohnraum



Im Zuge der geplanten Sanierung entstehen:

- 2 Wohnungen mit ca. 67 m<sup>2</sup>
- 2 Wohnungen mit ca. 79 m<sup>2</sup>
- Einbau eines Lifts = alle Einheiten barrierefrei

Dabei bleibt das **Grundkonstrukt des bestehenden Gebäudes erhalten**, während gleichzeitig eine umfassende Sanierung erfolgt.

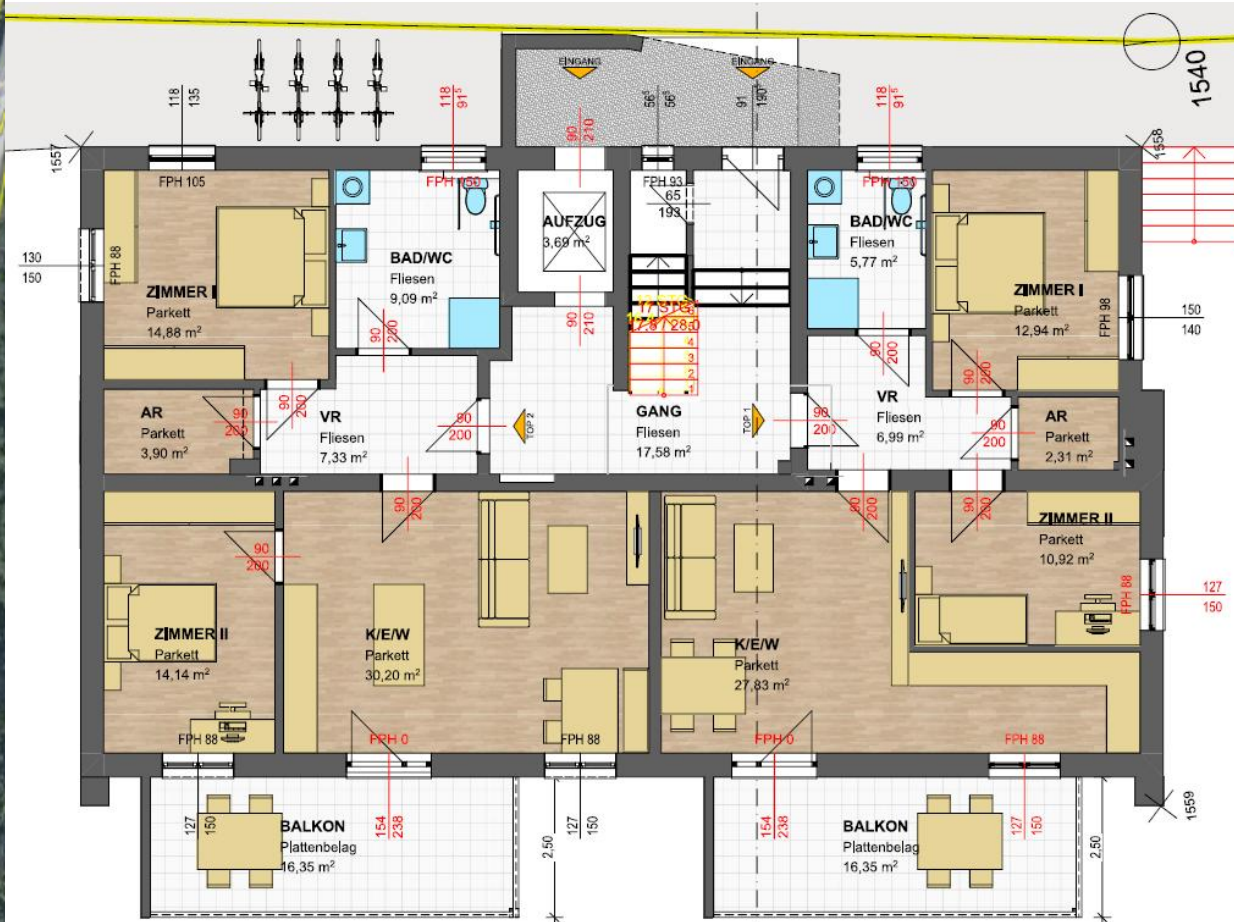
Ein zusätzlicher, spannender Aspekt des Projekts ist die **Teilung des Grundstücks**: Aus dem ursprünglich rund 2.250 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde ein etwa 1.350 m<sup>2</sup> großes Grundstück für das Wohnprojekt geschaffen sowie ein weiteres Baugrundstück mit 900m<sup>2</sup>, auf dem eine Jungfamilie ihr Eigenheim errichtet.

Damit entsteht aus einem ehemaligen Leerstand nicht nur neuer Wohnraum, sondern auch zusätzlicher Platz für eine junge Familie.

# Das Projekt zeigt sehr gut, wie Leerstand sinnvoll genutzt werden kann:

- bestehende Bausubstanz wird erhalten
- neue, dringend benötigte Wohnräume werden geschaffen
- zusätzlicher Baugrund für eine Jungfamilie entsteht
- Fokus auf barrierefreies Wohnen – also zukunftsfit
- optimale Nutzung bestehender Flächen
- zentrale Lage mit direkter Nähe zu:
  - Arzt
  - Schule und Kindergarten
  - Nahversorger
  - Ortszentrum
- aktive Rolle der Gemeinde als Umsetzer





# Was andere Gemeinden daraus mitnehmen können...

**Gerade im ländlichen Raum gibt es viele ähnliche Gebäude wie z.B. ehemalige Gasthäuser, Pensionen oder größere Wohnhäuser. Das Projekt „Waldpension Putz“ zeigt, dass:**

- Leerstand nicht als Problem gesehen werden muss, sondern als Chance für neue Nutzungskonzepte
- Gemeinden eine aktive Rolle in der Entwicklung übernehmen können
- durch Sanierung bestehender Gebäude Flächenverbrauch reduziert und gleichzeitig Wohnraum geschaffen wird
- Durch richtige Planung sogar zusätzlicher Wohnraum und Bauflächen entstehen können

## **Kurzes Fazit:**

- Die Waldpension Putz ist ein Beispiel dafür, wie durch mutige Entscheidungen und klare Zielsetzungen aus einem langjährigen Leerstand wieder ein lebendiger Teil der Gemeinde entstehen kann.
- Aus einem Leerstand entsteht Wohnraum, Baugrund und neue Perspektiven für die Gemeinde.

# LEERSTAND REDUZIEREN

Effiziente Nutzung öffentlicher Gebäude  
in der Gemeinde Rohrbach an der Lafnitz

Umbau altes Gemeindeamt in Eichberg  
Nutzung des Nahwärmeheizwerkes

Eleonora Putz, MEd, PT, Kommunale Klimaschutzbeauftragte  
Physiotherapeutin, Lehrtherapeutin, FH-Lektorin

# HISTORIE

- Gemeindegemeinschaften Rohrbach/L. und Eichberg 2015 –  
Gemeindeamt Eichberg verliert seine Funktion
  - Vermietung des OG als Wohnung, EG als Betriebsfläche
  - Mehrere Wechsel der Wohnungsmieter und Firmen
- Leerstand (seit 2023) der Wohnungen bzw. Büros
  - Nutzung Erdgeschoß als Lager und ein Raum durch die Gemeinde (Wahllokal) und Vereine (ÖKB, FF) genutzt

# ALTES GEMEINDEAMT EICHBERG



# BERATUNG UND BESCHLUSSFASSUNG IM GEMEINDERAT (2025) ZUKÜNFTIGE NUTZUNG:

„...durch die zentrale Lage im Ortskern Eichberg, angrenzend an KIGA und VS, Versorgung durch Nahwärmeheizwerk bietet es sich als Wohnhaus an, Finanzierung soll durch die Gemeinde erfolgen, um kostengünstige „Starter- und Kleinfamilienwohnung“ anzubieten zu können.“

- Obergeschoß: 2 Wohnungen
- Erdgeschoß:
  - Räumlichkeit für das Wahllokal der Gemeinde
  - Lagerräume für Vereine
  - Öffentliche und barrierefreie WC-Anlage

**Umsetzung und Budgetierung 2026 mit ca 380.000Euro**

**Planung und Umbau durch ortsansässige Firmen**

# KEM Ökoenergieregion Fürstenfeld

## Leerstandsmanagement mit Daseinsvorsorge Nahversorger

- In den Gemeinden Unterlamm, Ottendorf an der Rittschein und Ortsteil Söchau in der Stadtgemeinde Fürstenfeld haben die bestehenden Nahversorger kurzerhand zugesperrt.
- Gründe: Insolvenz, zu starke Konkurrenz, wirtschaftliche Probleme und teilweise unzureichende Vermarktungskompetenz und dadurch immer weniger werdende Kundenfrequenz
- Impulsregion Fürstenfeld (Träger der KEM) hat mit der Kastner Gruppe in Zwettl, die 160 Nah & Frisch – Märkte in Österreich beliefert u. betreut, Kontakt aufgenommen
- Die Kastner Gruppe ist Spezialist für die Kleinfläche
- 3 neue Nahversorger-Übernahmen mit Nah & Frisch in den Gemeinden Unterlamm, Ottendorf an der Rittschein (Eröffnung am 23.4.2026) und Ortsteil Söchau in der Stadtgemeinde Fürstenfeld konnten realisiert werden.
- Alle 3 wären nicht mehr vermarktbar geworden.....

## Leerstandsmanagement mit Daseinsvorsorge Nahversorger

- Alle 3 wären ohne Maßnahmen nicht mehr vermarktbar geworden.....
- Die 3 Gemeinden, die Region, die Kastner-Gruppe, die Banken und die neuen Betreiberinnen haben gemeinsam ein Umsetzungsmodell geschaffen
- Alle 3 jungen Betreiberinnen sind aus der Branche und waren einmal Mitarbeiter:innen von Lebensmittelmärkten, teilweise von den Vorgängerbetrieben

# Leerstandsmanagement mit Daseinsvorsorge Nahversorger

- Folgende Ergebnisse:
  - 3.600 Einwohner:innen haben in den Ortskernen wieder einen Nahversorger, können ohne weite Strecken fahren zu müssen, einkaufen
  - Über 1.000 m<sup>2</sup> gewerblicher Leerstand wurde kurzerhand wieder belebt
  - Rd. 15-20 Arbeitsplätze
  - Junge motivierte, ausgebildete Leute in der Region wurde der Schritt in die Selbständigkeit geboten

Das neue Nah & Frisch -Nahversorgerkonzept umfasst:

- ein umfassendes Sortiment an regionalen Lebensmitteln und Frischeprodukten bis hin zur Feinkostabteilung und Produkten des täglichen Bedarfs
- auch Postpartner und Lotto-Toto – Annahmestelle sind dabei
- kleine gastronomische Versorgungsmöglichkeiten werden teilweise auch geboten.

## Langzeitleerstand in der Fürstenfelder Innenstadt wird neues Multifunktionshaus:

- In Fürstenfeld wurde der Gasthof Sitt am Augustinerplatz 5 neu projektiert
- Langzeitleerstand (über 10 Jahre Leerstand), der jetzt über eine Investorengesellschaft 28 Wohneinheiten und im EG Gewerbeflächen bzw. Flächen für öffentliche Bereiche schaffen soll
- Hohe einstellige Millionen-Investitionssumme
- Sanierung und Nachverdichtung

## Langzeitleerstand in der Fürstenfelder Innenstadt wird neues Multifunktionshaus:

- Motivation für die Investition wurde geschaffen:
- Augustinerplatz, Fürstenfeld – Jetzt investieren:  
Exklusive Immobilien von CREO

### Augustinerplatz, Fürstenfeld

Das Projekt Wohn- und Geschäftshaus Augustinerplatz 4 wird in Form des Bauherrenmodells umgesetzt und umfasst 28 Wohnungen sowie 2 Büroeinheiten – mit revitalisiertem grünem Arkade



## Leerstandsmanagement in der Thermenhauptstadt Fürstenfeld

- Fürstenfeld „besiedelt“ die Innenstadt mit neuen Betrieben!
- Leerstandsquote ist 2025/2026 nur mehr bei 8,4%
- Gegenüber dem Vorjahr um 3,1% gesunken
- Durchschnittswert des „Kleinstädte-Samples“ (16 Städte, Leerstandsquote 17,1%)
- → Spitzenwert in Österreich!
- Auch die Fluktuation liegt nur bei 10%!

## Umfassende Sanierung des ehemaligen Austria Tabakwerke Areals in Fürstenfeld

- 1,5 Hektar großes Innenstadtareal mit langer Geschichte
- Investitionssumme: 8 Millionen Euro
- Finanzierung: Stadtgemeinde Fürstenfeld mit Unterstützung des Landes Steiermark, „Convalo“-Investorengruppe mit dem ausführenden Fürstenfelder Architekten Fritz Ohnewein ([www.ohnewein.at](http://www.ohnewein.at))
- Start der Sanierung: 2016
- Fertigstellung: Februar 2020
- Zahlreiche Auszeichnungen

# LEERSTAND ANPACKEN



Klima- und Energie-Modellregionen  
Wir gestalten die Energiewende



Ein Programm des Klima- und Energiefonds – managed by Kommunalkredit Public Consulting



heimaten.

## Sanierung des ehemaligen Austria Tabakwerke Areals in Fürstenfeld

- Auszeichnung durch Land Steiermark als beispielhafter Wohnbau in der Kategorie "Stärkung von Ortskernen - Umfassende Sanierung,,:
- „Mit der Sanierung wurde der für die Stadt Fürstenfeld bedeutende Ort durch bauliche und organisatorische Maßnahmen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Das Projekt zeichnet sich aus durch Reduktion des Bauvolumens, durch die gelungene Nutzungsmischung und Öffnung für die Bevölkerung. Hervorzugeben ist die einem Schloss würdige Gestaltung der Grünanlagen.“
- **Geschaffen wurden:**
- Ärztezentrum im Erdgeschoss
- 42 Wohnungen in den Obergeschoßen
- 38 Wohnungen in den Nebengebäuden

# LEERSTAND ANPACKEN



# Sanierung des ehemaligen Austria Tabakwerke Areals in Fürstenfeld



# Kontakt

## Standort/Leerstandsmanagement Impulsregion Fürstenfeld (nahezu flächendeckend mit KEM):

DI Franz Kneißl, Stadtgemeinde Fürstenfeld

- **A Augustinerplatz 1** | A-8280 Fürstenfeld
- **T** +43 (0) 3382 / 52401-37 / **M** +43 (0) 676 / 78 40 081
- **E** [franz.kneissl@fuerstenfeld.gv.at](mailto:franz.kneissl@fuerstenfeld.gv.at) / **W** [www.fuerstenfeld.gv.at](http://www.fuerstenfeld.gv.at)

## Modellregionsmanager KEM Ökoenergieregion Fürstenfeld:

Mag. Joachim Friessnig

- **T** +43 664 4116460
- **E** [joachim.friessnig@gmail.com](mailto:joachim.friessnig@gmail.com)
- **W** <https://impulsregion.at/home/oekoenergie>

# KEM

## Energie-Erlebnisregion Hügelland

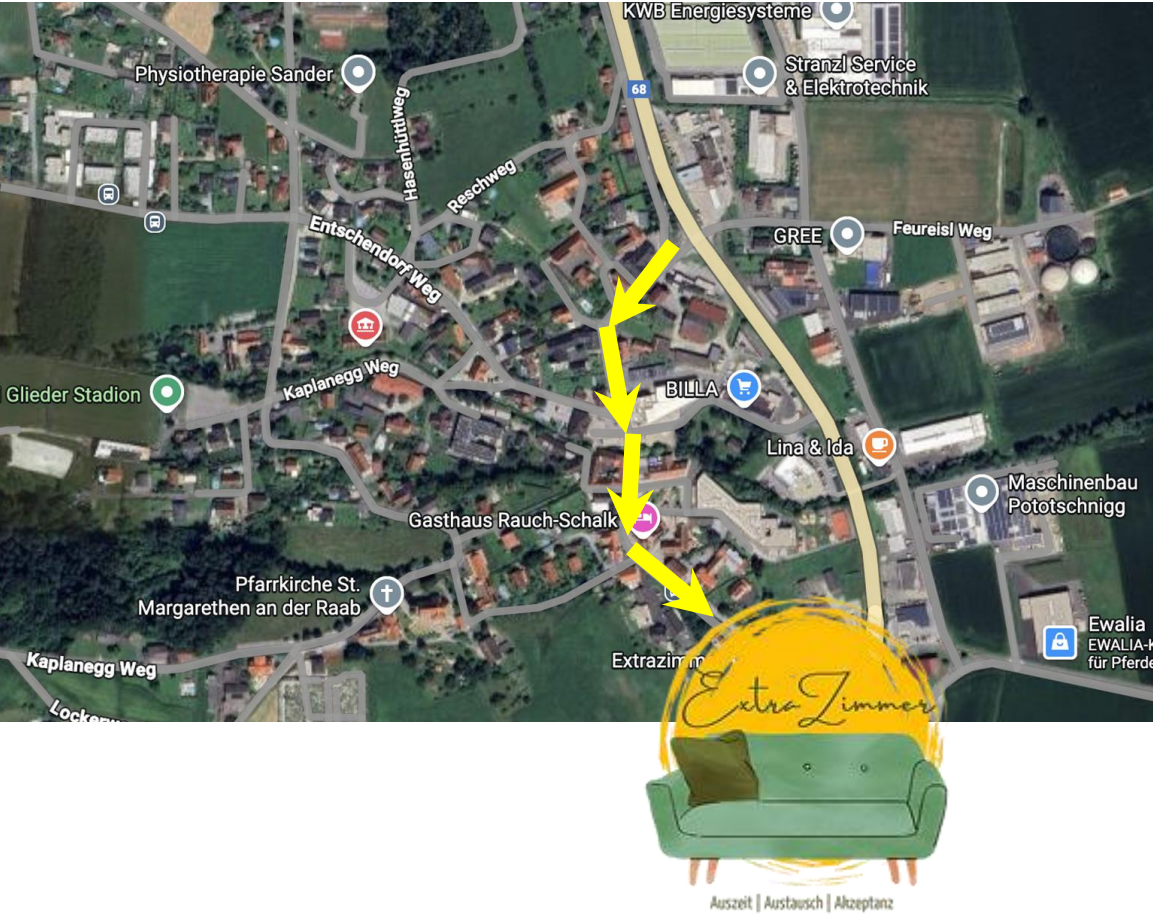
# Herzlich willkommen im Extrazimmer



<https://www.extrazimmer81.at/>

**ORT** *schaftsteln*

# Der Weg zum Extrazimmer durch den Ortskern





# Projektteam Extrazimmer

## Unser Team



Petra Neubauer



Katrin Sander MSc



Mag. Christina Kelz-Flitsch MSc

[Christina.kelz@gmail.com](mailto:Christina.kelz@gmail.com), 0660-5757035  
[www.gesund-bauen.at](http://www.gesund-bauen.at)

# LEERSTAND ANPACKEN



Ein Programm des Klima- und Energiefonds – managed by Kommalkredit Public Consulting

# KEM Schmidatal

LEADER gefördertes Projekt des LSP Schmidatal-Manhartsberg:

# „Leerstandsmanagement Schmidatal-Manhartsberg“

Agile Handlungsansätze für lebendige Räume




Projektleitung: DI Weitschacher Lena

Kontakt: [weitschacher.lena@gmail.com](mailto:weitschacher.lena@gmail.com)

Projektwebsite: [www.schmidatal.at/service/leerstand](http://www.schmidatal.at/service/leerstand)

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

 Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

 **WIR leben Land**  
Gemeinsame Agrarpolitik Österreich



Kofinanziert von der  
Europäischen Union



# LEERSTANDSMANAGEMENT SCHMIDATAL MANHARTSBERG



*Leerstand neu denken.*



*Ortschaften beleben.*



*Zukunft gemeinsam gestalten.*

- 1. Das PROJEKT**
- 2. BEST PRACTICE**



Etablierung eines **aktiven interkommunalen Leerstandsmanagements**



### **Selbstermächtigung**

Gemeinde hat eine Vorgehensweise erprobt und etabliert, wie sie mit Leerstand in Privatbesitz umgeht



### **1 – 2 Leerstände/Gemeinde aktiviert**

(Neu- oder Nachnutzung geplant bzw. mit Umsetzung begonnen)



## 9. Bewusstseinsbildung bei Eigentümer:innen

(Workshops, Wissensvermittlung, Best-Practice, ...)

## 10. Bewusstseinswandel - kommunale Leerstands Betrachtung

(Workshops, Rundgänge, Best-Practice, ...)

### Maßnahmen:

- **Wanderausstellung und Themenabende**  
Sensibilisierung der BEV und der Eigentümer:innen für das Thema – offenes Diskussionsformat in kompakter Runde.
- **Leerstands-Stammtische**  
Aktivierung des eigenen Veränderungspotentials in Stammtischform
- **EXKURSIONEN**  
Eigentümer:innen Exkursionen in der Region zu umgesetzten Projekten als Ideenbringer und Austausch

## Aktivierung

**11. Eigentümer:innen Aktivierung durch persönliche Ansprache interessierter Eigentümer:innen**

**12. Expert:innen & Eigentümer:innen zusammenbringen**  
(Leerstandssprechtage, Beratung, ...)

Leerstände werden derzeit nach **Zustand und Potential** geclustert

- angepasste **Kommunikationsstrategie** (Nachnutzung, Verkauf, Vermietung) (+Eigentümer:innenbefragung) ausgerollt
- **Expert:innen**-Netzwerk aufbauen
- Entwicklung wirksamer FORMATE zur **Aktivierung** der Eigentümer:innen

= *Was können wir anbieten damit sich etwas bewegt?*



## Lokale / regionale Investor:innen finden

### BSP: Installateur investiert in Altbestand

[Umbau eines Schüttkastens in Niedergrünbach - Niederösterreich GESTALTE\(N\)](#)



#### Ausgangssituation:

- Jahrzentelanger Leerstand
- Dach hing komplett durch
- Feuchteschäden
- Großflächige Putzabplatzungen
- Holzwurm hatte den Großteil der tragenden Balken befallen

#### HEUTE:

**moderne Ferienwohnungen samt Spa-Bereich**

1

Umbau eines Schüttkastens in Niedergrünbach - Niederösterreich GESTALTE(N)

*Fotos: Romana Fürnkranz; Drohne: Christoph Bertos*





# 2

## Innovativer Umgang mit Altbestand

### BSP: Raum im Raum

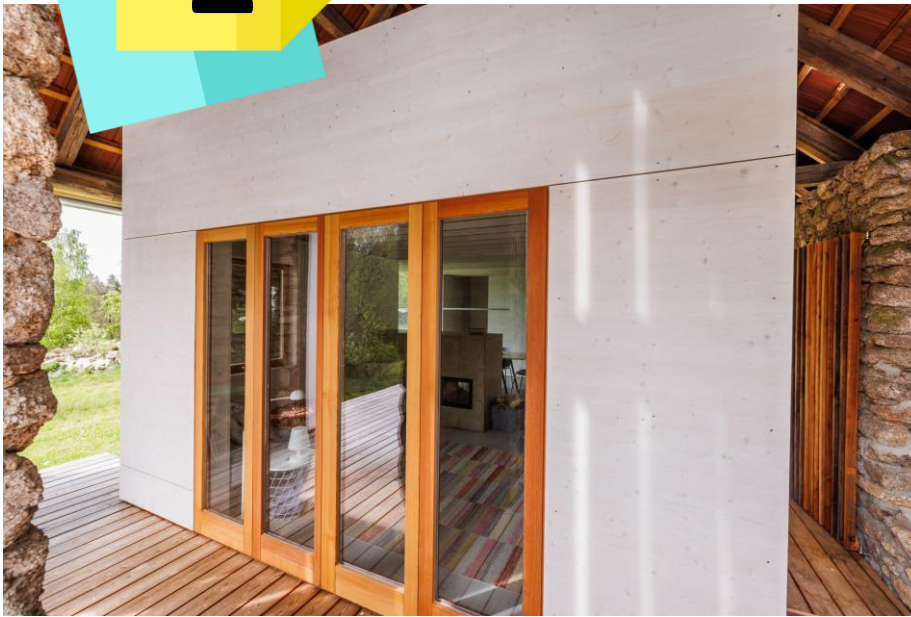
[Vierseithof in Saaß - Niederösterreich GESTALTE\(N\)](#)



#### Zum Projekt:

- Zweigeschoßiger neuer Wohnraum in Scheunentrakt platziert (Holzleichtbau)
- **Adaptives Wohnkonzept:**
  - kalte Monate: Wohnen konzentriert sich auf neuen, gut beheizbaren Wohnraum;
  - Sommer: Leben auf gesamten Hof ausgeweitet

2



Vierseithof in Saaß - Niederösterreich [GESTALTE\(N\)](#)

*Fotos: Wolfgang Spekner*





3

## Gemeinschaftliches Wohnen

**BSP: Privates Risiko senken und gemeinsam investieren**

[Gemeinschaftliches Wohnen - Niederösterreich GESTALTE\(N\)](#)



### Zum Projekt:

- Leben in Gemeinschaft, verantwortungsvoll füreinander
- Verein GeWoZu
- Gebäude gehört Verein
- Bewohner Vereinsmitglieder, zahlen moderate Miete.
- Spart Ressourcen, ermöglicht andere Dimensionen

3

Gemeinschaftliches Wohnen - Niederösterreich GESTALTE(N)

*Fotos: Romana Fürnkranz*





Leerstand neu denken.


**ROB HOBKINS – Eine andere Welt ist möglich.**



Zukunft gemeinsam gestalten.

**Gemeinsam aktiv werden!  
Co-Creation**

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

 Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

**WIR** leben Land  
Gemeinsame Agrarpolitik Österreich



# LEERSTANDSMANAGEMENT SCHMIDATAL MANHARTSBERG

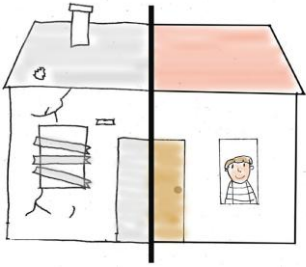


Projektleitung: **DI Weitschacher Lena**

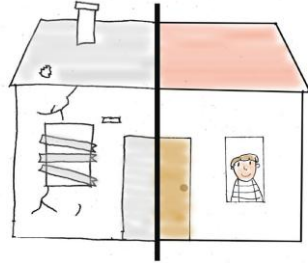
Kontakt: **[weitschacher.lena@gmail.com](mailto:weitschacher.lena@gmail.com)**

Projektwebsite: **[www.schmidatal.at/service/leerstand](http://www.schmidatal.at/service/leerstand)**

# LEERSTAND ANPACKEN



# Offene Diskussion



# Leerstand anpacken!

## Online Vortragsreihe

**21.04.2026, 19:00 Uhr: Gebäudesanierung bei Leerstand und Förderungen**

28.04.2026, 19:00 Uhr: Wohnen im Alter

04.05.2026, 19:00 Uhr: Erbschaft von Gebäuden

## VIELEN DANK!