STADT : SALZBURG



Wohnleitbild NEU

Workshop Soziale Träger

17.11.2025, 9-13 Uhr

TriBühne Lehen

ERGEBNISDOKUMENTATION

raumsinn

Wohn Service

Soziale Stadt

Workshopverfahren zur Entwicklung eines Wohnleitbildes für die Stadt Salzburg

Projektlaufzeit: Herbst 2025 – Sommer 2026

Auftraggeber: STADT:SALZBURG, Wohnservice

Konzeption, Moderation und Ergebnisdokumentation des Workshops:
Mag. Sarah Untner, raumsinn

Ablauf des Workshops

09:00 – 09:15	**Begrüßung & Einführung** Warum sind wir heute hier? Vorstellung des Prozesses „Wohnleitbild NEU“ (Ziel und Nicht-Ziel des Wohnleitbildes, politischer Beschluss) Vorstellung Projektteam Was passiert mit den Ergebnissen Warum ist der Input der sozialen Träger für das Wohnleitbild so wichtig?	Kay-Michael Dankl Patrick Pfeiffenberger Dagmar Steiner
09:15-09:20	**Begrüßung & Einführung** Ziel & Nicht-Ziel des Workshops Ablauf des Workshops	Sarah Untner
09:20-09:40	**Wer ist heute hier?** Soziometrie zum Kennenlernen	Sarah Untner
09:40 – 09:50	**Zusammenfassung und Überleitung zur Arbeit in den Gruppen** Einstieg-Mentimeter-Abfrage: „Wohnen in Salzburg 2040 ist…“ Aufgabenstellung & Zeitvorgabe	Sarah Untner

09:50 – 10:25	**Runde 1: Status Quo – *IST-Zustand & Herausforderungen*** Was bedeutet „leistbares und gutes Wohnen“ aus Sicht Ihrer Organisation/für ihre Zielgruppen konkret? Wie nehmen sie das Thema Wohnen in der Stadt Salzburg wahr? Was läuft gut? Wo sehen sie Herausforderungen? Wie funktioniert die Zusammenarbeit zwischen den Sozialen Trägern und der Verwaltung und Bauträgern? Was läuft gut? Was sind die größten Hürden? Was braucht es?	Sarah Untner
10:25 – 10:50	**Sammeln & Diskussion im Plenum**	Sarah Untner
10:50 – 11:10	**Pause**	
11:10 – 11:40	**Runde 2: Blick nach Vorne – *Unsere Vision für Salzburg 2040*** Wie sieht gutes Wohnen im Salzburg 2040 aus? Wie kann Salzburg sicherstellen, dass Wohnen für alle leistbar wird? Welche Wohnformen sollen gefördert werden? Welche Themen sind besonders wichtig? Welche Begleitmaßnahmen braucht es? Welche Erkenntnisse aus Forschung und Praxis sollen berücksichtigt werden (best practice Beispiele)?	Sarah Untner
11:40 – 12:00	**Sammeln & Diskussion im Plenum**	Sarah Untner

12:00 – 12:25	**Runde 3: Priorisierung, Klärung von Zuständigkeiten & Zusammenarbeit** Welche Themen sind am wichtigsten, um die Vision zu erreichen? (Priorisierung) Welche Akteure müssen beteiligt sein, um diese Vision umzusetzen? (Zuständigkeiten) Was kann unser konkreter Beitrag sein? Wie kann die Zusammenarbeit untereinander und mit der Verwaltung/Bauträgern verbessert und Synergien besser genutzt werden? Was braucht es, damit das Wohnleitbild ein Mehrwert für unsere tägliche Arbeit ist?	Sarah Untner
12:25 -12:45	**Sammeln & Diskussion im Plenum**	Sarah Untner
12:45-12:55	**Zusammenfassung der Ergebnisse & Abschlussrunde im Plenum**	Sarah Untner
12:55-13:00	**Abschluss** Kurzes Resümee Dank für Mitarbeit Ausblick auf die weiteren Workshops/weiteren Prozess	Vize-Bürgermeister Kay-Michael Dankl

Ergebnisse

Mentimeter-Umfrage

Mentimeter

Wohnen in Salzburg 2040 ist...



1 31

Runde 1: Status Quo – *IST-Zustand & Herausforderungen*



KOMPAKTE ZUSAMMENFASSUNG – „Was läuft gut?“

Kooperationen und Zusammenarbeit
- Gute Zusammenarbeit mit Wohnservice: Schnelle Wohnungsvergabe an Organisationen/Kund:innen, Qualität durch Sozialarbeit erhöht
- Gute Zusammenarbeit/Vernetzung mit sozialen Trägern
- Kooperation mit GBV
- Gute Kommunikation mit Ämtern und Fachkräften

Zielgruppenorientierung
- Generationen Wohnen (Wohnmodelle für verschiedene Altersgruppen)
- Wohnungslösungen für spezielle Zielgruppen (z.B. Obdachlose, Geflüchtete)
- Nachhaltige Wohnkonzepte „Wohnen im Alter“

Strategie
- Politischer Wille für Bau von geförderten Wohnungen
- Nachverdichtung
- Hohe Qualitäten im Neubau

Quantitative Erfolge
- Viele Daten vorhanden
- Quartiers-Monitoring

Runde 1: Status Quo – *IST-Zustand & Herausforderungen*



KOMPAKTE ZUSAMMENFASSUNG – „Herausforderungen“

- Wohnungsmangel für bestimmte Zielgruppen
- Überbelag in Wohnungen
- Unterbelag (Einzelpersonen in großen Wohnungen)
- Sozialer Wohnungsbau: zu wenig, zu langsam
- Hohe Mieten und Nebenkosten
- Gentrifizierung und Verdrängung
- Leerstand von Wohnraum
- Qualitätsmängel im Wohnraum
- Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt
- Bürokratie und lange Wartezeiten
- Fehlende Barrierefreiheit
- Psychische Belastung durch Wohnsituation

KOMPAKTE ZUSAMMENFASSUNG gesammelter Lösungsansätze

- Ausbau sozialer Wohnungsbauprojekte
- Dezentralisierung von Wohnraumangeboten
- Prävention von Obdachlosigkeit
- Nachhaltige Prävention bei Wohnungsverlust
- Bessere Unterstützung für junge Erwachsene
- Mehr Angebote für Alleinerziehende
- Großfamilien: mehr passende Wohnungen
- Wohnraum für Kinder- und Jugendliche (z.B. Heimunterbringung)
- Flexiblere Mietmodelle
- Schnellere Bearbeitung von Anträgen
- Transparenz bei Wohnungsvergabe
- Regionale Ansätze für Wohnvergabe
- Ausbau von Wohnservice und Beratung
- Qualitätsstandards für Wohnraum
- Bessere Information über Kautionsstundung
- Unterstützung bei Umzugskosten
- Ausbau von Betreuungsangeboten (z.B. für psychisch Kranke)

Runde 2 & 3: Blick nach Vorne

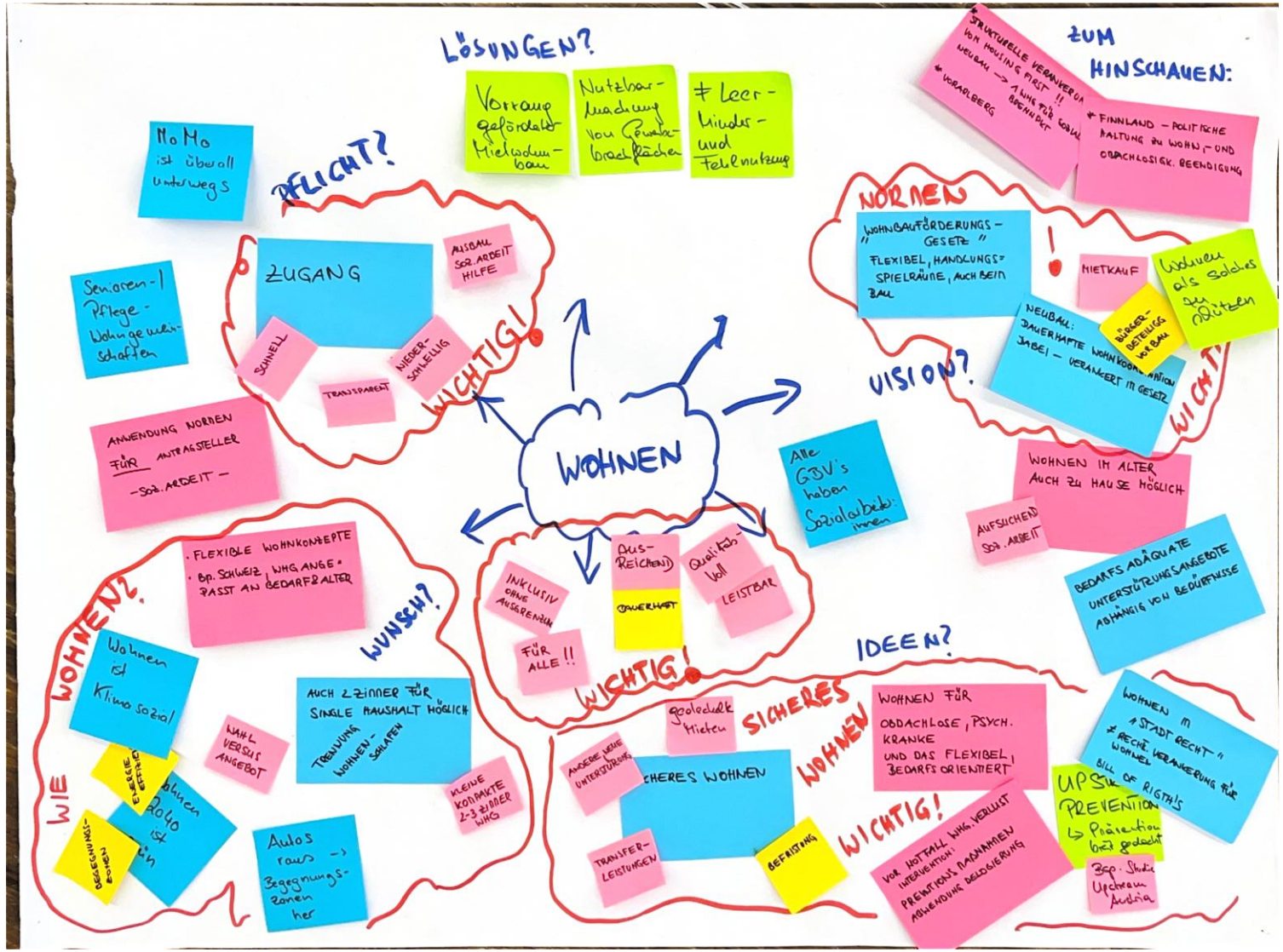
***Unsere Vision für Salzburg 2040 inklusive* Priorisierung, Klärung von Zuständigkeiten & Zusammenarbeit**



Priorisierte Punkte:

- Deckelung/Regulierung privater Wohnungsmarkt (Bund)
- Quartiere sind sozial durchmischt, die Gebäude modular und der Freiraum aktiv einbezogen (Gemeinde, GBV)
- Junges Wohnen: Junge können in der Stadt bleiben
- Wohnraum ausschließlich gemeinnützig, auch Studi-Heime (Land, Gemeinde)

➢ 10-Minuten Stadtteile
➢ Sharing-Communities



Priorisierte Punkte:

- Vorrang für geförderten Mietwohnbau
- Nutzbarmachen von Gewerbeflächen
- Kein Leerstand sowie Minder- und Fehlnutzung

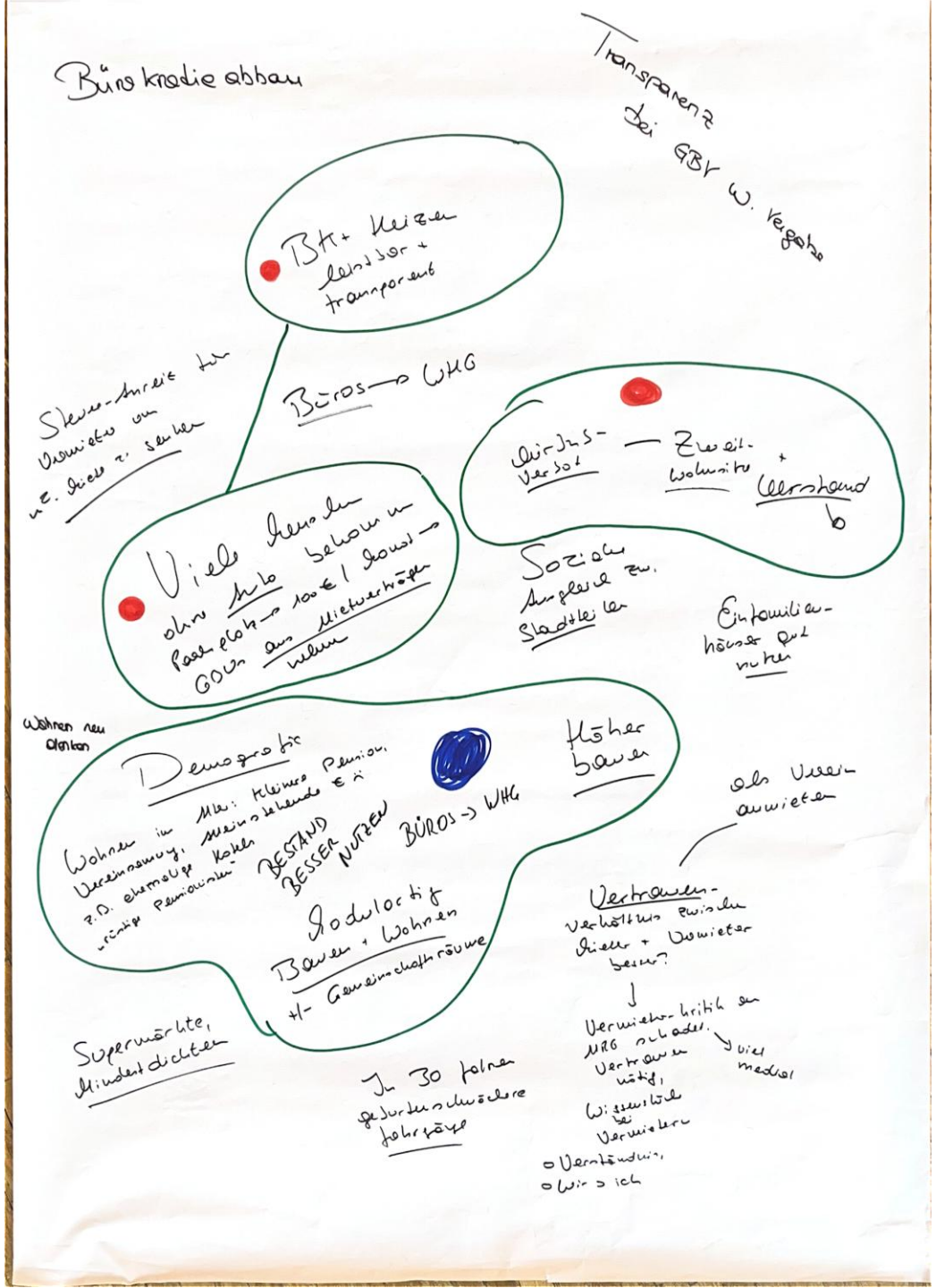
Zugang zu Wohnraum:
- schnell, transparent, niederschwellig
- Ausbau der Sozialen Arbeit/Hilfe

Flexible Wohnkonzepte an die Bedarfe angepasst:
- auch 2 Zimmer für Single-Haushalte
- Trennung Wohnen-Schlafen
- Autos raus, Begegnungszonen her
- Wohnen ist grün und klimasozial

Wohnraum ist
- ausreichend, inklusiv, für alle, qualitätsvoll, leistbar

Wohnen ist sicher:
- rechtlich verankert
- Gedeckelte Mieten
- flexibel und bedarfsorientiert für unterschiedliche Zielgruppen, wie Obdachlose, psychisch Kranke
- Präventionsmaßnahmen (Delogierung)

Normen:
- Wohnbauförderungsgesetz: flexibel, Handlungsspielräume
- Neubau: dauerhafte Wohnkoordination, Bürgerbeteiligung



Priorisierte Punkte:

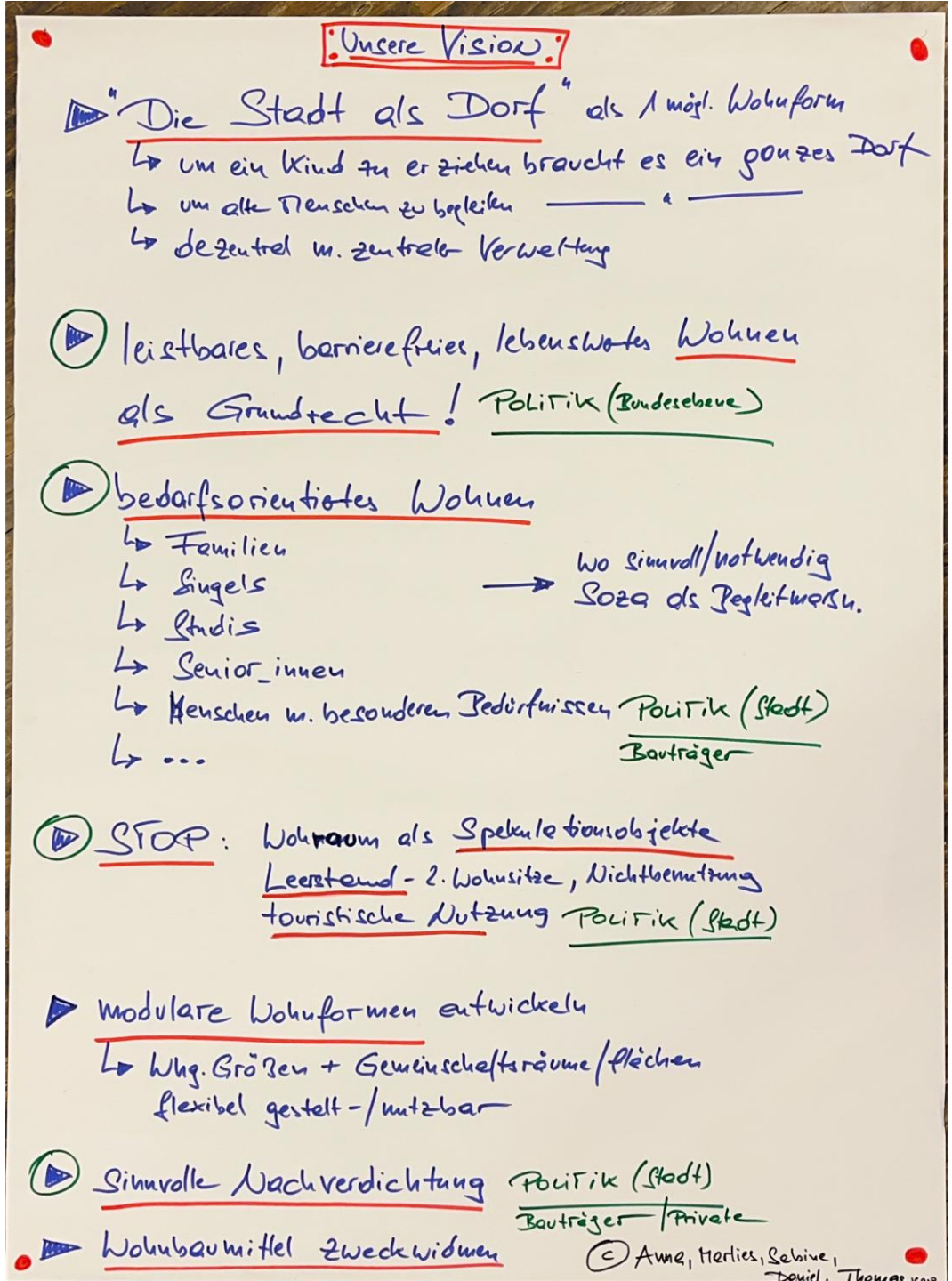
- Bürokratieabbau
- Transparenz bei GBV Wohnungsvergaben

- Betriebskosten und Heizen sind leistbar

- Viele Menschen ohne Auto bekommen Parkplatz - € 100.-/Monat – Parkplatz aus Mietverträgen nehmen (auch im Bestand)

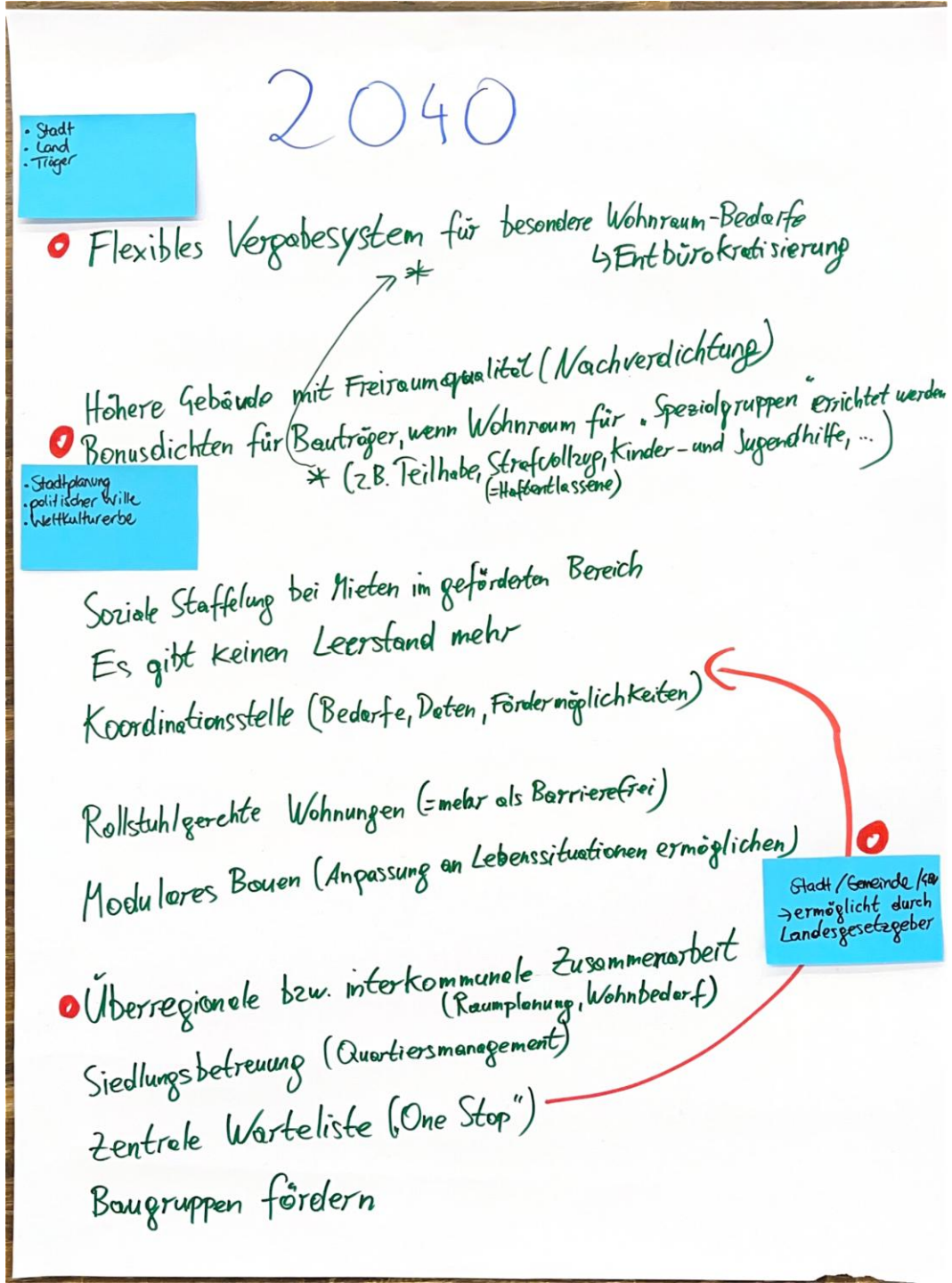
- Demografie: Wohnen im Alter
- Höher bauen
- Modulartig bauen inklusive Gemeinschaftsräume
- Bestand besser nutzen

- Airbnb-Verbot – Zweitwohnsitze und Leerstand



Priorisierte Punkte:

- „Die Stadt als Dorf“ als eine mögliche Wohnform
- Leistbares, barrierefreies und lebenswertes Wohnen als Grundrecht (Politik – Bundesebene)
- Bedarfsorientiertes Wohnen für Familien, Singles, Studis, Senior:innen, Menschen mit besonderen Bedürfnissen (Politik – Stadt, Bauträger)
- STOP: (Politik – Stadt)
  - Wohnraum als Spekulationsobjekte
  - Leerstand – 2. Wohnsitze, Nichtbenutzung
  - Touristische Nutzung
- Modulare Wohnformen entwickeln: Wohnungsgrößen und Gemeinschaftsräume/-flächen, flexibel gestalt- und nutzbar
- Sinnvolle Nachverdichtung (Politik – Stadt, Bauträger, Private)
- Wohnbaumittel zweckwidmen



Priorisierte Punkte:

- Flexibles Vergabesystem für besondere Wohnraum-Bedarfe – Entbürokratisierung (Stadt, Land, Träger)

- Höhere Gebäude mit Freiraumqualität – Nachverdichtung
- Bonusdichten für Bauträger, wenn Wohnraum für „Spezialgruppen" errichtet wird, z.B. Haftentlassene, Kinder- und Jugendhilfe
- (Stadtplanung, politischer Wille, Weltkulturerbe)

- Überregionale bzw. interkommunale Zusammenarbeit – Raumplanung, Wohnbedarf
- Koordinationsstelle – Bedarfe, Daten, Fördermöglichkeiten
- Zentrale Warteliste: „One Stop"
- (Stadt, Gemeinde, GBV ermöglicht durch Landesgesetzgeber)

Wohnen in Salzburg 2040 (Zusammenfassung der Gruppenarbeiten)

Politische Rahmenbedingungen

- Wohnraum als Grundrecht, leistbar und sicher für alle
- Deckelung/Regulierung des privaten Wohnungsmarkts
- Wohnraum als Spekulationsobjekt verhindern
- Leistbares, barrierefreies und lebenswertes Wohnen als Grundrecht verankern
- Vorrang für geförderten Mietwohnbau
- Wohnbauförderungsgesetz flexibel gestalten, Handlungsspielräume schaffen
- Gedeckelte Mieten
- Wohnbaumittel zweckwidmen
- Leerstand und Zweitwohnsitze reduzieren
- Touristische Nutzung von Wohnraum einschränken
- Bonusdichten für Bauträger
- Kein Leerstand, Minder- oder Fehlnutzung
- Nutzbarmachung von Gewerbeflächen für Wohnraum

Nachhaltige Stadtentwicklung

- Grüne und sozial durchmischte Stadtteile
- „10-Minuten-Stadtteile“: Alle wichtigen Einrichtungen fußläufig erreichbar
- „Die Stadt als Dorf“: Nachbarschaftliche Strukturen stärken
- Quartiere sozial durchmischt gestalten
- Sharing-Communities fördern
- Autos reduzieren, Begegnungszonen schaffen
- Wohnen ist grün und klimasozial
- Überregionale/interkommunale Zusammenarbeit in Raumplanung und Wohnbedarf
- Bürgerbeteiligung bei Neubauprojekten
- Dauerhafte Wohnkoordination etablieren
- Sinnvolle Nachverdichtung mit Freiraumqualität
- Höher bauen, um mehr Wohnraum zu schaffen

Wohnen in Salzburg 2040 (Zusammenfassung der Gruppenarbeiten)

Zugang zu und Sicherung von Wohnraum

- Schnell, transparent, niederschwellig und bedarfsorientiert
- Koordinationsstelle für Bedarfe, Daten und Fördermöglichkeiten
- Zentrale Warteliste („One Stop“) für alle Wohnsuchenden
- Flexibles Vergabesystem für besondere Wohnraum-Bedarfe
- Transparente GBV-Wohnungsvergabe
- Ausbau der Sozialen Arbeit und Wohnhilfe
- Vermeidung von Delogierungen
- Unterstützung für Obdachlose und psychisch Kranke

Bedarfsorientierte Wohnformen

- Flexible, modulare und bedarfsorientierte Wohnformen
- Trennung von Wohnen und Schlafen (z.B. für WGs oder Gemeinschaftswohnprojekte, 2-Zimmer-Wohnungen für Single-Haushalte)
- Gemeinschaftsräume/-flächen
- Bedarfsorientiertes Wohnen für Junge, Familien, Singles, Studierende, Senior:innen, Menschen mit besonderen Bedürfnissen