Wir leben die Stadt

STADT : SALZBURG

Wohn-Leitbild 2040



Das ist sozial

Soziale Stadt

Wohn Service

Inhalt



Wohnanlage Triebenbachstraße Foto: Stadt Salzburg

Impressum:

Herausgeberin, Eigentümerin und Redaktion:
Stadt Salzburg, MA3/03 Wohnservice

Verlagsort: 5020 Salzburg

Externe Begleitung: Sarah Untner, Büro raumsinn

Layout: Horst Köpfelsberger, designkraft.at

Druck: about Print GmbH, Saalfelden

Datenschutz: siehe www.stadt-salzburg.at/datenschutz

Salzburg, September 2026

Bildnachweis: istock.com/simson33/Grand Warszawski/ (Titelbild) · Wildbild (Rückseite) · Weitere Bildnachweise befinden sich direkt bei den Bildern.

Gedruckt nach der Richtlinie des Österreichischen Umweltzeichens „Druckerzeugnisse“, about-print GmbH, UW-Nr. 1362

Druckprodukt mit finanziellem Klimabeitrag
ClimatePartner.com/27570-2609-1001

Wohnen in Zahlen 2

Geschichte des Wohnens 4

Der Weg zum Wohnleitbild 6

Ergebnisse der Befragung 10

Handlungsfelder 12

1 Thema: **Wohnbedarfe** 14
2 Thema: **Leistbarkeit** 16
3 Thema: **Wohngerechtigkeit** 18
4 Thema: **Wohnzufriedenheit** 20
5 Thema: **Bodenpolitik** 22
6 Thema: **Intelligentes Planen** 24
7 Thema: **Umgang mit Bestand** 26
8 Thema: **Wohnen im Quartier** 28
9 Thema: **Wohnen und Mobilität** 30
10 Thema: **Innovation im Wohnbau** 32
11 Thema: **Fehlnutzung eindämmen** 34

Beteiligte der Wohnungspolitik 36

Begriffserklärungen 38

Projektbeteiligte 40

Herzlich willkommen!



Foto: Stadt Salzburg / Bernhard Gugg

Dagmar Steiner –
Amtsleiterin MA 3/03 Wohnservice

„Eine Wohnung bedeutet mehr als nur ein Dach über dem Kopf: Sie schafft Stabilität, Teilhabe und Gemeinschaft. Unser neues Wohnleitbild soll einen Rahmen für eine sozial ausgewogene und nachhaltige Wohnraumentwicklung geben und dafür sorgen, dass Wohnungspolitik in der Stadt Salzburg langfristig fair, wirksam und nachvollziehbar gestaltet wird.“

Kay-Michael Dankl –
Bürgermeister-Stellvertreter

„Mit dem neuen Wohnleitbild gibt es in der Stadt Salzburg einen strategischen Überblick und Fahrplan für die Wohnungspolitik. Es werden alle Themen des Wohnens gemeinsam gedacht. Politik und Verwaltung können so besser auf die zentralen Fragen des Wohnens – ob Leistbarkeit oder Schutz vor Spekulation – eingehen und handeln.“

Patrick Pfeifenberger –
Abteilungsvorstand MA3/00 Soziales

„Wohnen in der Stadt Salzburg soll allen Menschen unabhängig von Einkommen, Herkunft oder Lebensphase ein sicheres, leistbares und würdevolles Zuhause ermöglichen. Unser Wohnleitbild stellt den Menschen in den Mittelpunkt und verbindet soziale Verantwortung mit nachhaltiger Stadtentwicklung.“

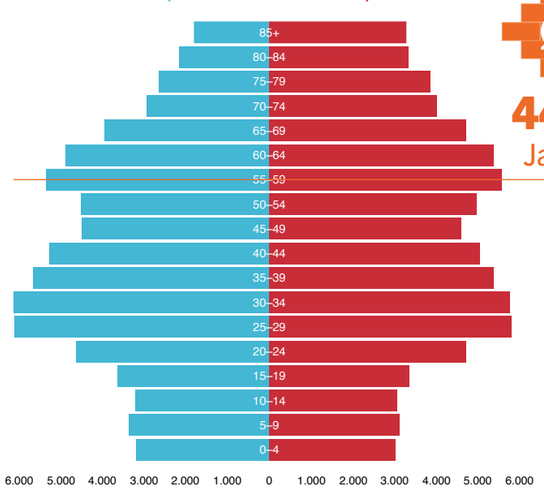
Wohnen in Zahlen

Alter und Geschlecht in der Stadt Salzburg

Quelle: Land Salzburg, Stand 1.1.2026

76.052
48,2 %

81.782
51,8 %

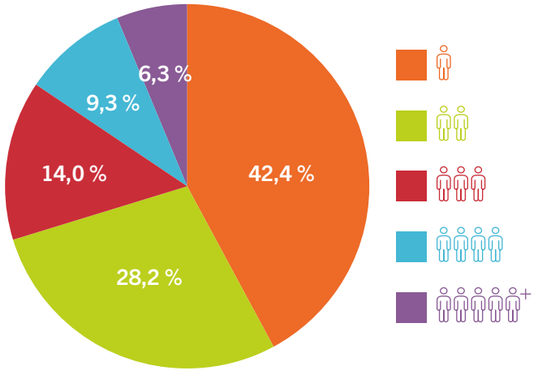


44,1
Jahre

157.834
Einwohner:innen gesamt

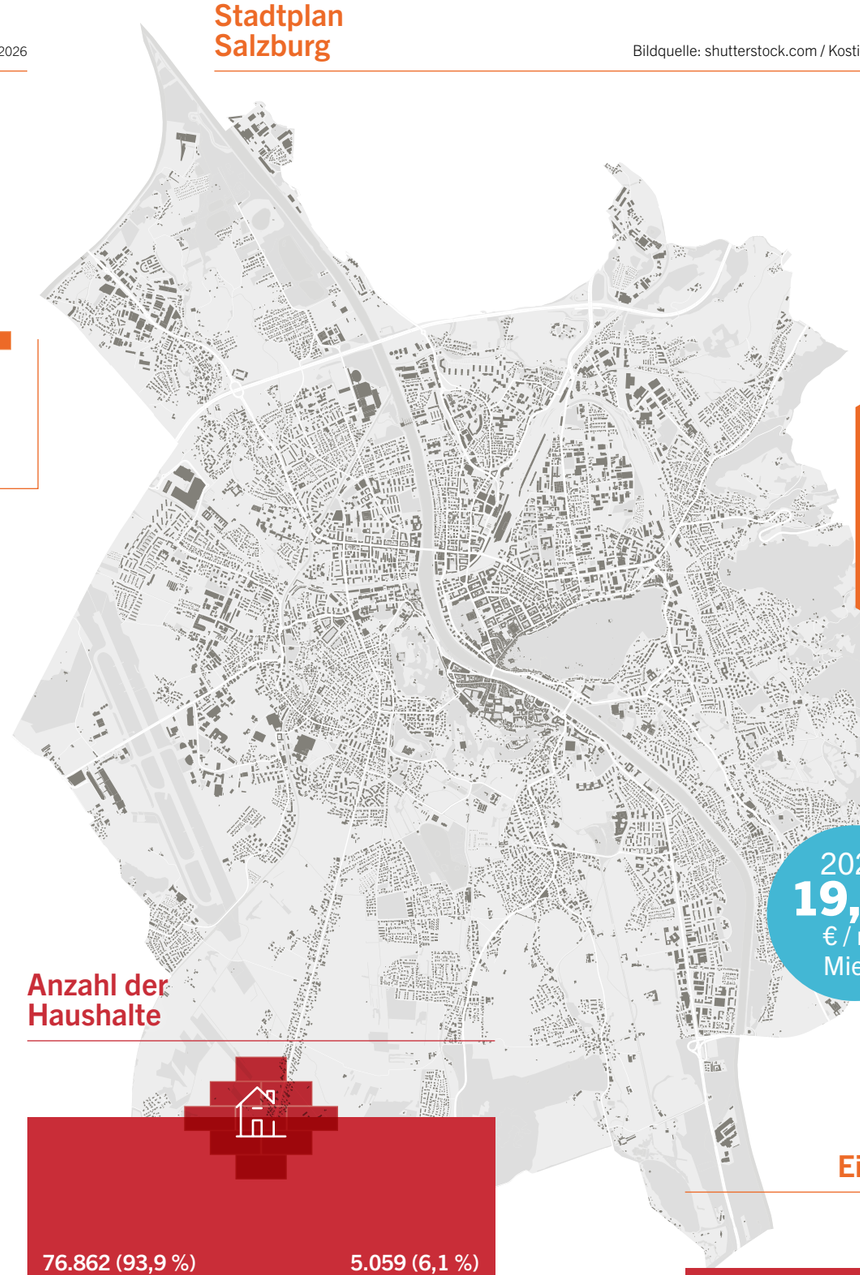
Verteilung der Haushaltsgrößen

Quelle: Statistik Austria; Mikrozensus



Stadtplan Salzburg

Bildquelle: shutterstock.com / KostiantynL



Anzahl der Pendler:innen in die bzw. aus der Stadt Salzburg

54.823 Einpendler:innen | Auspendler:innen 24.144

Quelle: Statistik Austria; abgestimmte Erwerbsstatistik

11.055
Personen sind 2025 umgezogen. Das sind **7,0 %** bzw. **5.300 Haushalte**

Statisik Austria; Wanderungsstatistik

2023 **19,10** € / m² Miete

+7,3 %

2024 **20,40** € / m² Miete

Quelle: Arbeiterkammer

Anzahl der Haushalte

76.862 (93,9 %) Hauptwohnsitze

5.059 (6,1 %) Nebenwohnsitze

81.829

Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung

Wohnungen nach Eigentumsverhältnissen

53,4 % Eigentum

41,6 % Miete

5,0 % Sonstige

Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung

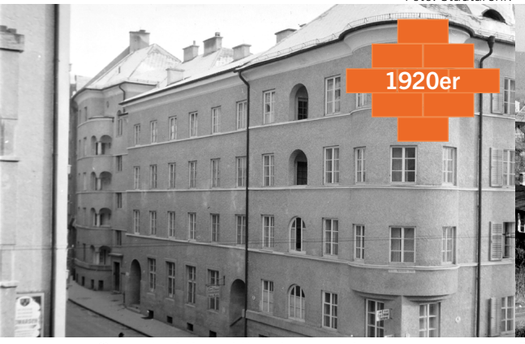
Bevölkerungsdichte nach Zählbezirken

Zählbezirk	EW/km²
Lehen-Süd	13.407
Lehen-Nord	13.208
Elisabeth-Vorstadt	9.934
Äuß. Nonntal / Freisaal	8.354
Neustadt	6.962
Itzling	6.122
Sam / Kasern	5.973
Josefiau / Alpenstr.-Ost	5.456
Schallmoos	5.176
Rechte Altstadt / Andräviertel	4.685
Itzling-West / Hagenau	4.483
Taxham	4.344
Maxglan	4.277
Maxglan / Äuß. Riedenburg	4.123
Aigen / Glas	3.780
Maxglan / Flughafen	3.596
Parsch-West / Aigen	3.453
Aiglhof / Inn. Riedenburg	3.109
Parsch-Ost / Aigen	3.096
Liefering-Nord	2.869
Liefering-Ost	2.739
Herrnau / Alpenstr.-West	1.839
Inn. Nonntal / Leopoldskron	1.825
Gnigl / Langwied	1.802
Thumegg / Gneis	1.613
Liefering-West	1.158
Leopoldskron / Moos	1.080
Kapuzinerberg / Steinviertel	1.069
Kleingmain / Morzg	989
Altstadt / Mülln	902
Hellbrunn	115
Gaisberg	22
Gesamte Stadt	**2.632**

Stichtag: 1. Jänner 2023 | Quelle: Lokales Melderegister MA 01/02; Stadtarchiv

Geschichte des Wohnens

Foto: Stadtarchiv



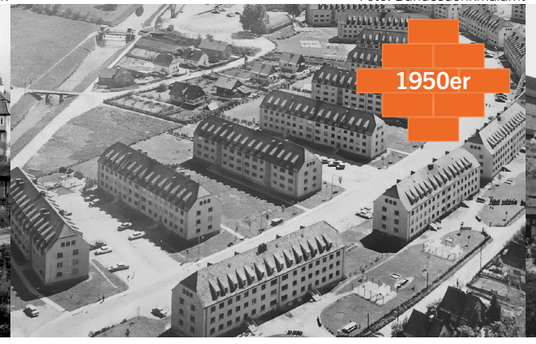
Gemeindebau Hirschenswirtswiese

Foto: Stadtarchiv



Barackensiedlung in Itzling

Foto: Bundesdenkmalamt



General-Keyes-Siedlung

Foto: Stadtarchiv



Goethesiedlung in Itzling

Foto: SIR / Inge Strassl



Wohnquartier „GNICE“ in Gneis

Wohnen in den Kinderschuhen
Noch im 19. bis ins frühe 20. Jahrhundert war gutes Wohnen in Salzburg einer wohlhabenden Oberschicht vorbehalten. Die Wohnbautätigkeit beschränkte sich auf private Investitionen, etwa die Faberhäuser im Andräviertel. Öffentlicher Wohnbau war kaum existent. Vor 1914 gab es fast ausschließlich private Wohnbauproduktion. Durch das Bevölkerungswachstum kam es insbesondere in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zu einer dramatischen Reduktion des verfügbaren Wohnraums. Arbeiterfamilien mussten sich beengte Wohnräume teilen, teilweise auch als sogenannte Bettgeher:innen (nach Arbeitsschichten gestaffelte Nutzung von freien Betten in fremden Wohnungen gegen Entgelt).

In den 1920er-Jahren wurden erste Schritte unternommen, um rasch viele Wohnungen bereitzustellen, etwa in der Rudolf-Biebl-Straße. Zur Finanzierung diente die „Schweizer Anleihe“. Bis 1930 war die öffentliche Produktion der privaten dann gleichgestellt.

Die Wohnanlage auf der „Hirschenwirtswiese“ in der Elisabeth-Vorstadt gilt als erster Gemeindebau der Stadt Salzburg. Die 13 Wohnhäuser wurden vom Architekten Wunibald Deiniger zwischen 1922 und 1927 geplant und errichtet. Die Anlage war stilgebend für den sozialen Wohnbau: großzügig, hell und schlicht geplant.

Nationalsozialismus und Wohnungsnot
In der Zeit des Nationalsozialismus war Wohnen ein Machtinstrument. Verfolgte wie z. B. jüdische Menschen wurden systematisch ihres Wohnraums beraubt und vom Zugang zu Wohnraum ausgeschlossen. 1939 wurde in Salzburg das Wohnbauunternehmen „Neue Heimat“ gegründet. Trotzdem herrschte ab 1940 große Wohnungsnot, es fehlten 18.000 Wohnungen. Ab 1940 wurden deutsche Volksgruppen in anderen Teilen Europas, etwa die Südtiroler:innen, vor die Wahl gestellt, „heim ins Reich“ zu kommen. Rund 4.100 Personen übersiedelten so nach Salzburg. Ab 1943 kam der Wohnbau kriegsbedingt fast gänzlich zum Erliegen.

Die Nationalsozialisten setzten auf Mittel der Gewalt, um Wohnraum zu mobilisieren. Dazu zählten Einschüchterungen und Enteignungsdrohungen, die den Preis von Liegenschaften nach unten drückten, etwa bei den Aiglhofgründen. Auch Zwangsarbeit gab es im Wohnbau der nationalsozialistischen Prägung.

Wiederaufbau und Gemeinnützigkeit
Während und nach dem Krieg stieg die Bevölkerung Salzburgs unter anderem aufgrund von Fluchtbewegungen von knapp 80.000 auf fast 100.000. Ein Teil der neuen Bewohner:innen kam in Auffanglagern im gesamten Stadtgebiet unter. Insgesamt herrschte große Not. Ab 1948 wurden Rahmenbedingungen für den Wohnungswiederaufbau geschaffen, etwa durch das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG) des Bundes, das sich aus Abgaben auf Mieteinnahmen in unzerstörten Häusern speiste. Trotzdem prägten Baracken bis in die 1970er-Jahre das Stadtbild.

Der Wiederaufbau wurde aus mehreren Quellen finanziert. Bundes- und Landesmittel sowie der Marshall-Plan waren dabei zentral. Auch neu oder wieder etablierte gemeinnützige Wohnbauträger errichteten Wohnungen. Stadtteile wie Lehen, Taxham und Herrnau wurden intensiv bebaut. Die Neue Heimat als Vorgängerin der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft (GSWB) errichtete zwischen 1949 und 1959 insgesamt 1.347 Wohnungen.

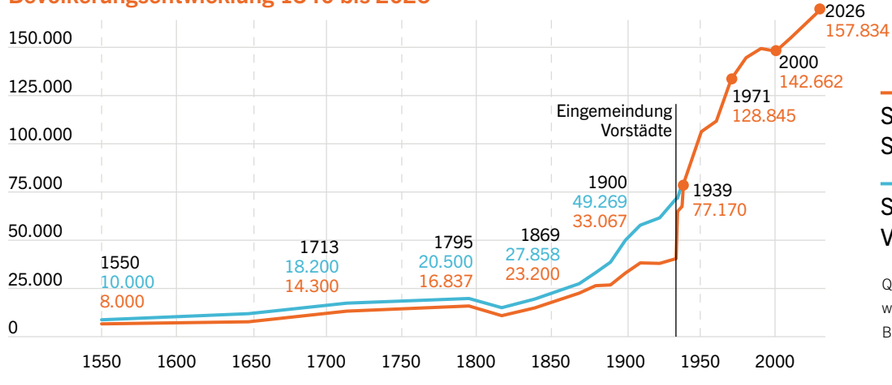
Wirtschaftswunder und Moderne
Die Bautätigkeit stieg in den 1960er-Jahren stetig an, gleichzeitig wurden zunehmend negative Auswirkungen diskutiert. Der Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen, stand der Schutz von Stadtbild und Landschaft gegenüber. Damit wurde auf die politischen Diskussionen über den Grünlandschutz in den folgenden Jahrzehnten vorgegriffen. Ab 1969 wurde durch das „Wohnhausverbesserungsgesetz“ und Änderungen der Förderungen verstärkt auf Wohnqualität geachtet. Ab den 1960er-Jahren entstand in Itzling die Goethesiedlung als eines der größten Wohnbauprojekte, federführend war die GSWB.

Erneuerung und Zukunftsaussichten
Bis zum Ende des 20. Jahrhunderts waren im Stadtgebiet größere Grundstücke vorhanden, auf denen große Wohnsiedlungen entstehen konnten, etwa die Berger-Sandhof-Siedlung im Stadtteil Maxglan. Ab den 2000er-Jahren ging die Verfügbarkeit von Grundstücken zurück, die Preise für Wohnraum stiegen und über Jahrzehnte hinweg wurde zu wenig Wohnbau errichtet.

Seit Mitte der 2020er-Jahre hat das Thema Wohnen politisch wieder an Stellenwert gewonnen. Instrumente der Stadtpolitik werden verstärkt eingesetzt, etwa strengere Widmungen für den förderbaren Wohnbau oder der Ankauf von Grundstücken. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem gemeinnützigen Mietwohnbau und dem Spekulationsschutz. Mit dem neuen Wohnleitbild werden diese Ziele auch beschlossen.

Hauptquelle : Wintersteller, Kopf (2014): Hier wohnt Salzburg – die Geschichte der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft, Anton Pustet Verlag, Stadt Salzburg

Bevölkerungsentwicklung 1540 bis 2026



Quelle: commons.wikimedia.org/wiki/File:Salzburg-Bevölkerungsentwicklung-1.pdf

Der Weg zum Wohnleitbild

Ein gemeinsamer Prozess für die Wohnzukunft der Stadt Salzburg
Mit dem Wohnleitbild 2040 entwickelt die Stadt Salzburg erstmals ein strategisches Dokument, das konkrete Vorhaben zu vielfältigen Bereichen des leistbaren und guten Wohnens bündelt. Grundlage sind wissenschaftliche Erkenntnisse und die praktische Erfahrung vieler, die tagtäglich am Wohnen in Salzburg arbeiten. Dabei stehen aktuellen Entwicklungen im Mittelpunkt: Steigende Wohnkosten, neue Wohn- und Lebensformen, der demografische Wandel sowie die Anforderungen an Klimaschutz, Flächeneffizienz und soziale Teilhabe verlangen nach einer zeitgemäßen wohnungspolitischen Orientierung.

Das Wohnleitbild 2040 versteht sich daher nicht nur als strategisches Dokument, sondern als gemeinsames Zukunftsbild für das Wohnen in Salzburg. Ziel war, alle relevanten Akteur:innen mit einzubeziehen, die unterschiedliche Perspektiven zusammenzuführen und gemeinsam tragfähige Lösungen für die kommenden Jahrzehnte zu entwickeln.

Breiter Beteiligungsprozess als Grundlage
Den Auftakt bildete Ende August 2025 ein interner Kick-off, bei dem die organisatorischen und inhaltlichen Grundlagen für den Erarbeitungsprozess geschaffen wurden. Im Anschluss fanden vier thematische Workshops statt, in denen unterschiedliche Perspektiven auf das Wohnen in Salzburg eingebracht wurden.

Den Beginn machte am 17. November 2025 der Workshop mit Vertreter:innen sozialer Organisationen, in dem insbesondere die Bedürfnisse benachteiligter Zielgruppen sowie soziale Herausforderungen am Wohnungsmarkt diskutiert wurden.

Bereits einen Tag später, am 18. November 2025, folgte der Workshop mit Mitarbeiter:innen der Stadtverwaltung. Diese beschäftigten sich mit bestehenden Instrumenten der Wohnpolitik, verwaltungsinternen Abläufen sowie notwendigen Verbesserungen in der Zusammenarbeit.

Am 26. Jänner 2026 wurden gemeinnützige und gewerbliche Bauträger eingebunden. Im Mittelpunkt standen Fragen der Wohnbauentwicklung, der Flächenverfügbarkeit, der Baukosten sowie zukünftiger Wohnformen.

Den Abschluss der Workshopreihe bildete am 14. April 2026 der Austausch mit Hausverwaltungen und Hausbetreuungen. Diese brachten ihre Erfahrungen aus dem täglichen Zusammenleben in Wohnanlagen ein und machten auf Herausforderungen im Wohnumfeld, bei der Nachbarschaft sowie in der Betreuung aufmerksam.

Ergänzend dazu wurde im Zeitraum Mai bis Juni 2026 eine Onlinebefragung durchgeführt, bei der 1.220 Menschen teilnahmen. Dadurch konnten auch die Sichtweisen jener Menschen einfließen, die unmittelbar vom Wohnungsmarkt und den wohnungspolitischen Entscheidungen betroffen sind.

Eindrücke aus den Workshops


Foto: Alexander Killer


Foto: Rocio Escabosa


Foto: Rocio Escabosa



Foto: Alexander Killer

1.306
Mitwirkende

11
Themenfelder

80
Vorhaben

Weiterführende Informationen:
www.stadt-salzburg.at/wohnleitbild2040

08/2025
Interner Kick-off und Start des Erarbeitungsprozesses

2025–2026
Erstellung von vier Policy-Briefings und fachliche Begleitung

17.11.2025
Workshop mit sozialen Organisationen (36 Teilnehmer:innen)

18.11.2025
Workshop mit der Stadtverwaltung (29 Teilnehmer:innen)

26.01.2026
Workshop mit gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern (26 Teilnehmer:innen)

14.04.2026
Workshop mit Hausverwaltungen und Hausbetreuungen (26 Teilnehmer:innen)

05–06/2026
Online-Befragung

20.07.2026
Abstimmung mit der Politik

06–09/2026
Redaktionelle Ausarbeitung und Finalisierung des Wohnleitbildes 2040

09/2026
Beschlussfassung Gemeinderat

Wohnen in Salzburg 2040 ist …



Mentimeter

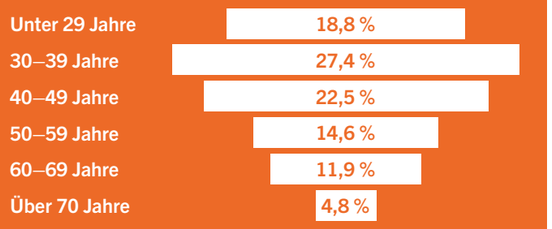
Im Rahmen der vier Workshops wurden die Teilnehmer:innen gebeten, stichwortartig zu beschreiben wie sie sich Wohnen in der Stadt Salzburg 2040 vorstellen. Je öfter ein bestimmtes Wort genannt wurde, desto größer erscheint dieses in der Wolke. Besonders häufig genannt wurden **leistbar, lebenswert, barrierefrei, nachhaltig, kein Problem mehr** und **schön**.

Factbox zur Befragung

Im Rahmen der Bürger:innenbefragung vom 15. Mai bis 19. Juni 2026 haben insgesamt 1.220 Personen aus unterschiedlichen Stadtteilen ihre Meinungen, Ideen und Anliegen eingebracht. Dabei wurden über 3.000 individuelle Anregungen und Kommentare abgegeben. Die Befragung erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität, sondern bildet die Sichtweise der Teilnehmer:innen ab.

TEILNEHMER:INNEN

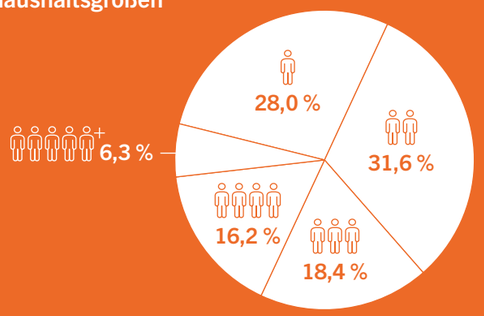
Altersgruppen



Wohnsituation



Haushaltsgrößen

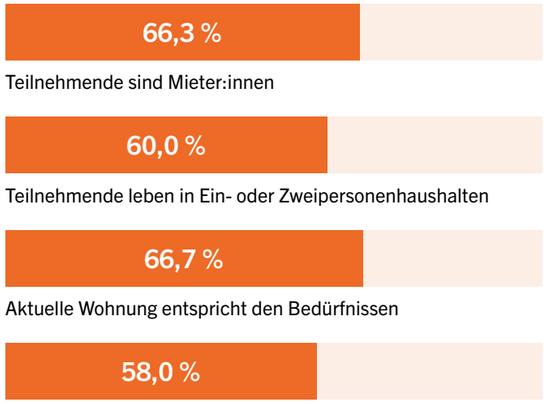


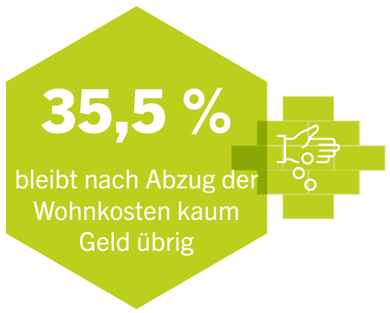
Weiterführende Informationen:
www.stadt-salzburg.at/wohnleitbild2040

Ergebnisse der Befragung

1. Aktuelle Wohnsituation und Demografie

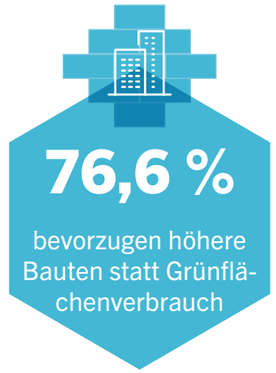
Zwei von drei Befragten wohnen zur Miete (66,3 %) und leben in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten (ca. 60 %). Zwei Drittel der Befragten geben an, dass ihre aktuelle Wohnung ihren Bedürfnissen entspricht. Dennoch herrscht eine spürbare Verunsicherung: **Nur rund 58 % fühlen sich langfristig sicher**, in ihrer Wohnung bleiben zu können.

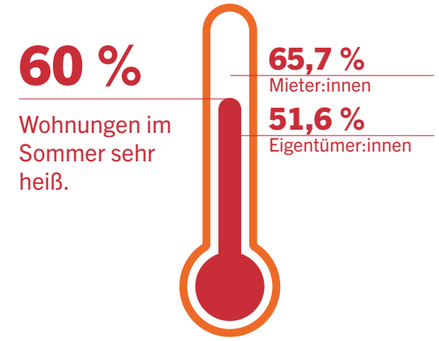




2. Die Krise der Leistbarkeit

35,5 % der Befragten geben an, dass ihnen nach Abzug der Wohnkosten nicht mehr genügend Geld für Dinge wie Fortgehen, Urlaub, Kleidung und Freizeit übrigbleibt. Besonders prekär ist die Lage für junge Menschen unter 29 Jahren sowie für die arbeitende Mittelschicht und Alleinerziehende. Ein Teil der Befragten gab an, 60 bis 70 % des Nettoeinkommens für das Wohnen auszugeben. Sie können praktisch nichts ansparen. In den offenen Antworten wird jungen Menschen oft nur noch ironisch zum „Erben“ oder zum Wegziehen geraten.





3. Flächenverbrauch reduzieren, Leerstand aktivieren

Bei den Zukunftsfragen zeigt sich eine klare Tendenz: Um den Verbrauch von Grünflächen zu minimieren, sprechen sich **76,6 % für höheres Bauen (sogar „8 bis 10 Stockwerke“)** aus, um den Verbrauch von Grünland auf das nötige Mindestmaß zu beschränken. Damit Wohnraum nicht zweckentfremdet wird, befürworten vier von fünf Befragten **(81,3 %) ein aktiveres Eingreifen der Politik gegen Leerstand**, Spekulation und Zweckentfremdung durch Plattformen wie Airbnb.

4. Wohnqualität, Klima und Sicherheit

Ein kritisches Thema ist die Sommerhitze: **Über 60 % geben an, dass ihre Wohnungen im Sommer sehr heiß werden**, wobei Befragte in Mietwohnungen (65,7 %) deutlich stärker betroffen sind als jene im Eigentum (51,6 %). Gefordert werden baulicher Hitzeschutz, Entsiegelung und mehr Bäume und Pflanzen. Obwohl 80 % der Befragten ihr Wohnumfeld als sicher empfinden, ist das Sicherheitsempfinden in südlichen Stadtteilen höher als in nördlichen.



5. Spezifische Bedarfe und infrastrukturelle Mängel

Die Befragten sehen Verbesserungsbedarf im Wohnungsangebot:

- **Senior:innen:** Es braucht mehr barrierefreie Wohnformen und nachträglich eingebaute Lifte in bestehenden Wohngebäuden.
- **Familien:** Es gibt Bedarf an 4- und 5-Zimmer-Wohnungen.
- **Mobilität:** Das räumliche Umfeld für das Radfahren braucht oft Verbesserungen, z. B. sind Abgänge zu Keller-Radräumen oft zu steil und eng.
- **Mietrecht:** Die Unsicherheit, dass viele private Mietverträge nur befristet sind und die Miete bei neuen Abschlüssen nach oben springt, wird als Belastung gesehen.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Umfrage zur Einbindung der Öffentlichkeit zeigt, dass die teuren Wohnkosten das alles beherrschende Thema rund um Wohnen in der Stadt Salzburg sind. Die grundsätzliche Lebensqualität wird positiv beurteilt.

Die Befragten sind überwiegend der Ansicht, dass Salzburg mehr leistbare Wohnungen braucht, man dafür auch höher und dichter baut und, dass die Zweckentfremdung von Wohnraum gestoppt wird.

Handlungsfelder



Wohnanlage Paracelsusstraße

Foto: Stadt Salzburg

Die Kernthemen des Wohnleitbildes gliedern sich in elf Handlungsfelder. Für jedes Handlungsfeld wurden mehrere Ziele und insgesamt 80 konkrete Vorhaben formuliert, die auf den folgenden Seiten aufgelistet werden. Die Stadt Salzburg bekennt sich zur Umsetzung dieser Vorhaben.

1 Thema: **Wohnbedarfe**
14

2 Thema: **Leistbarkeit**
16

3 Thema: **Wohngerechtigkeit**
18

4 Thema: **Wohnzufriedenheit**
20

5 Thema: **Bodenpolitik**
22

6 Thema: **Intelligentes Planen**
24

7 Thema: **Umgang mit Bestand**
26

8 Thema: **Wohnen im Quartier**
28

9 Thema: **Wohnen und Mobilität**
30

10 Thema: **Innovation im Wohnbau**
32

11 Thema: **Fehlnutzungen von Wohnraum eindämmen**
34

1 Thema: **Wohnbedarfe**

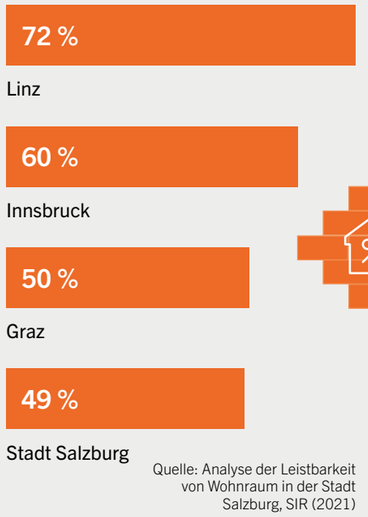


Stadtteile Neustadt und Schallmoos

Foto: Stadt Salzburg

Zahlen & Fakten

Anteil Mietwohnbau in ausgewählten österreichischen Landeshauptstädten am Gesamtwohnungsbau



Quelle: Analyse der Leistbarkeit von Wohnraum in der Stadt Salzburg, SIR (2021)

Ausgangssituation

Der Wohnbedarf in der Stadt Salzburg ist gekennzeichnet durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig niedrigem Angebot sowie einer zunehmenden Differenzierung der Bedürfnisse. Es gibt zu wenige leistbare Wohnungen und viele Wohnungen, die nicht den Erwartungen und Bedürfnissen ihrer Bewohner:innen entsprechen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt: Es leben im Durchschnitt rund zwei Personen in einem Haushalt und der Anteil an Einpersonenhaushalten liegt bei über 40 %. Der Bedarf an kleinen und mittelgroßen Wohnungen zwischen 40 und 85 m² steigt. Gleichzeitig fehlen Wohnungen für größere Familien mit drei oder mehr Kindern. Die Kluft zwischen älteren Menschen, die teils in großen, günstigen Wohnungen leben, und Familien, die mit zu wenig Platz auskommen müssen, wächst. Auch der Bedarf an betreutem Wohnen, an Angeboten für psychisch erkrankte und wohnungslose Menschen sowie an gemeinschaftlichen und jungen Wohnformen nimmt zu.

Ziele

- **Bedürfnisorientiertes Wohnen:** Die Bedürfnisse der Bewohner:innen sollen bei der Entwicklung und Umsetzung von Wohnvorhaben im Mittelpunkt stehen. Da sich Wohnbedürfnisse im Laufe eines Lebens verändern, gilt es, Flexibilität mit sozialer Sicherheit zu verknüpfen.
- **Rücksicht auf verschiedene Wohnbedarfe:** Bedürfnisse in Bezug auf das Wohnen sind individuell und vielfältig. Um dem gerecht werden zu können, muss die Stadt die verschiedenen Wohnbedarfe kennen, ihre Größen einschätzen und bei Projekten mitdenken.
- **Zuhören und Mitreden:** Wohnbedarfe leiten sich nicht nur aus Statistiken ab, sondern können im Dialog mit Betroffenen und Institutionen besser erfasst werden. Die Stadt strebt ein genaues und durch Beteiligung gewonnenes Bild von Wohnbedarfen an.

Vorhaben

1.1 Erhebung des Wohnbedarfs: Das Wohnservice informiert die Öffentlichkeit weiterhin jährlich über den Wohnbedarf und die aktuelle Entwicklung bei der Errichtung geförderter Wohnungen auf Basis der Informationen von Stadt und Wohnbauträgern. Der Wohnbedarf im Stadtgebiet soll nach dem Vorbild anderer Gemeinden vertiefend erhoben werden.

1.2. Erhebung spezieller Wohnbedarfe: Um spezielle Wohnbedarfe z. B. von wohnungslosen oder psychisch erkrankten Menschen, von Frauen in Notlagen, von Menschen in prekären Lebenslagen oder Jugendlichen und jungen Erwachsenen zu kennen, werden diese Bedarfe in Abstimmung mit Sozial- und Wohnungsloseneinrichtungen in mehrjährigen Abständen erhoben und als Planungshilfe für Wohnbauträger und die Stadtplanung aufbereitet.

1.3. Wohnungswechsel erleichtern: Die Stadt setzt Anreize, um Menschen den Wohnungswechsel im geförderten Bereich zu erleichtern, die z. B. in zu großen oder zu kleinen Wohnungen leben. Dazu braucht es z. B. beim Wechsel von Groß auf Klein systematische Informationsarbeit (etwa in Stadtteilen mit Neubauprojekten), Beratungsangebote, Umzugshilfe gerade für ältere Menschen.

1.4. Betreutes Wohnen: Wohnortnahe, leistbare und betreute Wohnformen werden evaluiert und weiterentwickelt, um Bedarfe gezielt zu erfüllen und ein klares Bild zu vermitteln, was geleistet werden kann.

1.5. Lücken in der Wohnungslosenhilfe schließen: Nach dem Housing-First-Prinzip sollen Projekte des Notwohnens ausgebaut werden, z. B. nach Vorbild der bestehenden Einrichtung „Wolfgangs“ mit einem 24-Stunden-Notwohnen-Betrieb.

1.6. Gemeinschaftliches Wohnen unterstützen: Bau- und Wohngruppen für junge und ältere Menschen werden in Pilotprojekten gemeinnütziger Wohnbauträger ermöglicht, ebenso für andere Zielgruppen wie Alleinerziehende.

1.7. Junges Wohnen fördern: Leistbare, vielfältige und alltagstaugliche Wohnformen für junge Menschen in Ausbildung oder Berufstätigkeit werden ausprobiert und umgesetzt. Dazu gehört der Ausbau der gemeinnützigen Heimplätze für junge Menschen in Ausbildung, sowie Start- und Übergangswohnungen.

1.8. Barrierefreiheit im Wohnbau: Die Stadt verfolgt das Ziel des barrierefreien Wohnens im Neubau und im Bestand, und trägt in ihrem Wirkungsbereich dazu bei, Wohnen inklusiv zu gestalten.

Die Bedürfnisse an eine Wohnung sind von Mensch zu Mensch unterschiedlich. Gleichzeitig gibt es viele gemeinsame Vorstellungen davon, was gutes und leistbares Wohnen ausmacht – etwa für Familien, junge Menschen, Senior:innen, Menschen mit Beeinträchtigungen oder Menschen mit geringem Einkommen. Da in Salzburg nur begrenzt Flächen für neuen Wohnraum zur Verfügung stehen, werden Innenentwicklung und qualitätsvolle Nachverdichtung immer wichtiger. Dabei soll bestehende Infrastruktur bestmöglich genutzt werden. Auch das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) sieht diesen Weg vor. Gleichzeitig braucht es klimafitte und energieeffiziente Gebäude sowie nachhaltige Baustoffe. Ein laufendes Neubaumonitoring erfasst die fertiggestellten Wohnungen und bildet eine wichtige Grundlage, um die weitere Wohnbauentwicklung frühzeitig zu planen und zu steuern.

2 Thema: **Leistbarkeit**

Ausgangssituation

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Dennoch erlebt ein wachsender Teil der Bevölkerung, dass die Aufwendungen für das Wohnen zu einer immer größeren Belastung werden. Es bleibt weniger Geld für andere Lebensbereiche und der Druck, schlechtere Wohnbedingungen hinzunehmen, wächst. Im Durchschnitt geben Haushalte rund ein Viertel ihres Einkommens für Wohnen und Energie aus. Bei Menschen, die in der Stadt Salzburg zur Miete wohnen, liegt der Anteil im Durchschnitt bei der Hälfte ihres Haushaltseinkommens – bei vielen folglich bei mehr als der Hälfte.

In der Stadt Salzburg ist der Anteil geförderter, gemeinnütziger und städtischer Wohnungen historisch bedingt niedrig. Gerade dieser nicht-gewinnorientierte Wohnungssektor wirkt aber preisdämpfend und ist für viele Mitmenschen das einzige, das mit einem durchschnittlichen oder geringen Einkommen noch leistbar ist.

Ziele

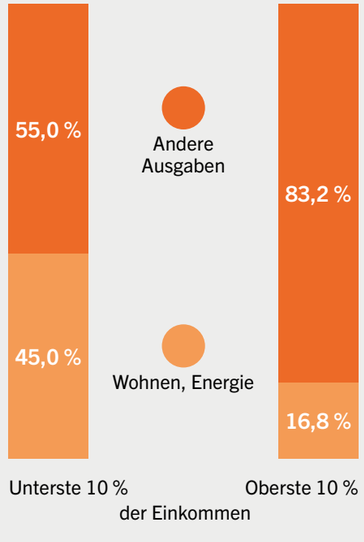
- **Wohnen muss leistbar werden:** Niemand soll mehr als ein Drittel seines Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen.
- **Gemeinwohl stärken:** Der geförderte und gemeinnützige Wohnbau ermöglicht dauerhaft leistbares Wohnen abseits von Gewinnmaximierung und prekären Wohnverhältnissen. Die Stadt stellt das Gemeinwohl in den Vordergrund.
- **Solidarische Wohnungspolitik:** Nicht alle Menschen sind auf Unterstützung angewiesen, um gut, sicher und leistbar zu wohnen. Um jenen, die es nicht aus eigener Kraft schaffen, unter die Arme zu greifen, orientiert sich die Stadt Salzburg an den Bedürfnissen der Bewohner:innen und am Prinzip der Solidarität. Dazu zählt etwa die Vergabe von Wohnungen vorrangig an Menschen mit mittleren oder niedrigen Einkommen und in Notlagen.



Leistbarer Wohnraum in der Strubergassensiedlung in Lehen Foto: SIR / Inge Strassl

Zahlen & Fakten

Konsumausgaben nach Einkommensgruppen



Quelle: Analyse der Leistbarkeit von Wohnraum in der Stadt Salzburg, SIR (2021)

Vorhaben

2.1. Vorrang für geförderten Mietwohnbau: Der Schlüssel für dauerhaft leistbares Wohnen sind geförderte und gemeinnützige Wohnungen, die nicht gewinnorientiert, sondern nach Abzahlen von Grund- und Errichtungskosten kostendeckend und besonders günstig sind.

2.2. Wohnbauoffensive: Nachdem die Neubauleistung der letzten Jahre zu niedrig war, soll die Zahl der Wohnungneubauten deutlich erhöht und die Projektabwicklung beschleunigt werden.

2.3. Mietzinsobergrenzen: Obwohl die österreichischen Gesetze in Teilen des Wohnungsmarktes klare Mietobergrenzen vorsehen, werden diese am privaten Wohnungsmarkt nicht immer eingehalten. Die Stadt informiert und sensibilisiert über die gültigen Bestimmungen.

2.4. Städtischer Kautionsfonds: Leistbarkeit von Wohnraum betrifft nicht nur die monatlichen Kosten, sondern auch die Einstiegskosten. Deshalb bietet die Stadt Salzburg einen Kautionsfonds an, der regelmäßig am Bedarf angepasst und ausgebaut wird.

2.5. Datenbank zu alten Wohnungsbeständen, die der Gemeinnützigkeit unterliegen: Um langfristigen Spekulationsschutz zu gewährleisten, braucht es mehr Wissen über Wohnanlagen, die von Gemeinnützigen errichtet wurden und für die trotz Verkauf oder Verlust der Gemeinnützigkeit des Bauträgers immer noch Preis- und Mietzinsobergrenzen gelten.

2.6. Öffentliche Vorbildfunktion: Der Stadt und den gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen kommt eine besondere Verantwortung als Vorbild in Sachen leistbares und qualitätsvolles Wohnen zu, der wir gemeinsam gerecht werden wollen. Die Stadt Salzburg hat die Vergaberechte für über 12.000 Wohnungen, darunter viele von Gemeinnützigen, für die sie eine besondere Mitverantwortung wahrnimmt.

2.7. Betriebskosten: Neben dem Mietzins entwickeln sich die Betriebs- und Energiekosten zu einem zentralen Kostentreiber. Deshalb unterstützt die Stadt Angebote zur Beratung und Programme zur Entlastung von Bewohner:innen, z. B. in Form des Betriebskostenchecks in den Bewohnerservicestellen. Besonderes Augenmerk liegt zukünftig auf den laufenden Kosten, die in den Jahren nach der Errichtung einer Wohnanlage anfallen. Diese Kosten gilt es über die Lebensdauer eines Gebäudes abzuschätzen und zu minimieren. Bei Mischnutzungen von Wohnen und Gewerbe ist eine Benachteiligung der Bewohner:innen durch die Form der Betriebskostenabrechnung auszuschließen.

2.8. Monitoring teurer Wohnungen in der städtischen Vergabe: Selbst geförderte Mietwohnungen mit Vergaberecht der Stadt können in Einzelfällen sehr teuer sein. Die Ursache können z. B. hohe Betriebskosten oder steigende Darlehenszinsen sein. Die Stadt sichtet regelmäßig besonders auffällige Wohnungen, um die überdurchschnittlichen Kosten zu erfassen.

2.9. Gesetzlicher Mietendeckel: Die Stadt Salzburg tritt dafür ein, im Zuge einer Änderung des Mietrechtsgesetzes auf Bundesebene die bestehenden gesetzlichen Mietenobergrenzen im Sinne eines allgemeinen Mietendeckels für ausfinanzierte Wohnungen auszuweiten.

3 Thema: **Wohngerechtigkeit**



Freiraum Maxglan

Foto: Wildbild

Ausgangssituation

Wohngerechtigkeit betrifft das Grundbedürfnis und Grundrecht aller Menschen auf leistbaren, sicheren Wohnraum, unabhängig von Einkommen, Lebenslage oder Herkunft. Ungerechtigkeiten entstehen, wo dieses Recht ungleich eingelöst wird und Menschen strukturell benachteiligt werden.

Wer wie wohnen kann, hängt eng mit Verteilungsfragen zusammen. Wer eine Wohnung erbt, ist im Vorteil. Wer auf befristete Mietverträge angewiesen ist, ist Unsicherheiten ausgesetzt – etwa ob Eigenbedarf angemeldet wird oder die Wohnung nach der nächsten Mieterhöhung noch leistbar ist. Unbefristete Mietverträge gemeinnütziger Wohnbauträger verbinden dauerhaftes Wohnen mit Garantie kostendeckender Mieten – ein hoher Standard. Auch andere Qualitäten sind ungleich verteilt: etwa Zugang zu Balkon oder Garten, Wege zum Nahversorger, Lärm- und Luftbelastung oder Grün- und Freiflächen in der Umgebung.

Ziele

- **Leistbarer Wohnbau für die breite Mehrheit:** Der geförderte Mietwohnbau verbindet leistbare, kostendeckende Mietpreise mit unbefristeten Verträgen. Angesichts der teuren privaten Wohnungspreise soll er wieder zu einem Angebot für breite Bevölkerungsgruppen werden – das dient auch der sozialen Durchmischung und Akzeptanz des öffentlich finanzierten Wohnbaus.
- **Gutes Wohnen für alle:** Die Stadt nimmt Gerechtigkeitsfragen beim Wohnen ernst und fördert gerechte Wohnverhältnisse, etwa bei Gesundheit, Grün- und Freiräumen, Hitzeschutz oder Energiesystemen.
- **Obdachlosigkeit überwinden:** Die Wohnversorgung ist bei Lebenskrisen entscheidend, um zurück ins Leben zu finden. Angebote bei drohendem Wohnungsverlust, bei Energiearmut oder Obdachlosigkeit werden bedarfsorientiert ausgebaut.

Vorhaben

3.1. **Leistbar und qualitätsvoll bauen:** Der geförderte Wohnbau kann kostendeckende Mieten mit hoher Qualität verbinden. Das hilft, weiterer Spaltung der Wohnverhältnisse entgegenzuwirken.

3.2. **Wohnverhältnisse verbessern:** Im Zuge städtischer Planungen und Projekte werden Möglichkeiten genutzt, um Wohnverhältnisse zu verbessern, etwa bei Nachbarschaften, Quartieren und Stadtteilen – von Verkehrslösungen bis zu Grün- und Freiräumen.

3.3. **Gesund wohnen:** Wohnverhältnisse wirken sich unmittelbar auf die Gesundheit aus. Neues Augenmerk soll auf die Verbindung von Prävention und Wohnverhältnissen in Bestandswohnanlagen liegen.

3.4. **Kein Geschäft mit Obdachlosigkeit:** Viele Obdachlose wohnen in Pensionszimmern, die trotz hoher Kosten keine Wohnsicherheit bieten und Ausbeutung Tür und Tor öffnen. Die Stadt verfolgt mit dem Land die Schaffung nicht-gewinnorientierter, qualitätsvoller Formen des Notwohnens als Alternative und um Druck zur Verbesserung der Lage in Pensionen zu erhöhen.

3.5. **Delogierungsprävention stärken:** Die beste Hilfe ist eine rechtzeitige Hilfe. Bewährte Angebote zur Delogierungsprävention werden gestärkt und – wo nötig – ergänzt, z. B. durch breite Informationsarbeit.

3.6. **Vulnerable Gruppen schützen:** Frauen in Gewaltbeziehungen, wohnungslose Menschen, Mindestpensionist:innen und psychisch erkrankte Personen erhalten gesicherten Zugang zu Wohnraum und Betreuung.

3.7. **Energiearmut bekämpfen:** Sanierung schlecht gedämmter Wohnungen, Hilfestellungen beim Nutzerverhalten und gezielte Unterstützung bei Energiekosten schützen vor Mehrbelastungen.

Zahlen & Fakten

910
Menschen in der Stadt Salzburg haben keine Wohnung

202	Personen übernachteten im öffentlichen Raum
341	Menschen kamen bei Familie, Freund:innen oder Bekannten unter
129	in Übergangswohnungen
121	in Notschlafstellen
60	in öffentlichen Einrichtungen
57	in unsicheren oder inadäquaten Wohnformen

Stand 1. Oktober 2025 · European Homelessness Count (2025). www.stadt-salzburg.at/presseaussendungen-2026/ergebnisse-des-european-homelessness-count-2025-fuer-die-stadt-salzburg

Wohngerechtigkeit hat viele Dimensionen. Wohnungslosigkeit ist häufig unsichtbar: Menschen wohnen bei Freund:innen, in temporären Unterkünften ohne Mietvertrag oder ohne Meldeadresse. Sie tauchen in Statistiken kaum auf, obwohl es sich um ein strukturelles Problem handelt. Wohnungsverlust ist meist die Folge mehrerer Belastungen: niedriges Einkommen, gesundheitliche Probleme, fehlende soziale Netze. Auch die Wohnungsgröße ist eine Gerechtigkeitsfrage: Familien leben oft in überbelegten Wohnungen, während Einzelpersonen große Wohnungen kaum verlassen können, weil kleinere Alternativen teurer sind. Wohnbauförderung und Wohnbeihilfe sind zwei tragende Säulen leistbaren Wohnens, geraten aber bei stark steigenden Preisen an ihre Grenzen. Wohngerechtigkeit erfordert daher ein Zusammenspiel aus Neubau, Bestandssicherung, sozialer Begleitung und individueller Unterstützung.

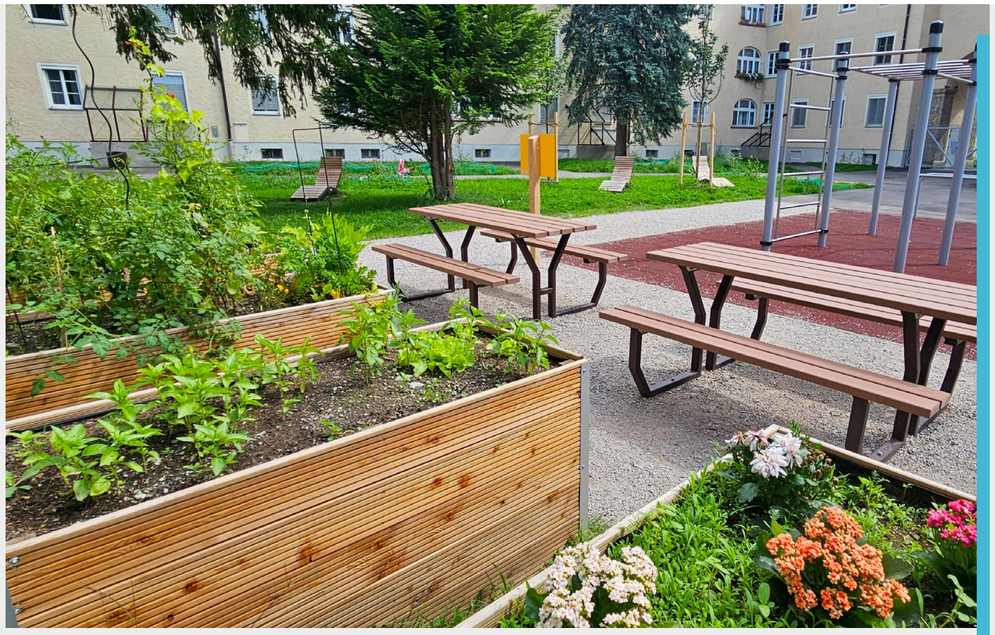
4 Thema: **Wohnzufriedenheit**

Ausgangssituation

Wohnzufriedenheit ist mehr als eine subjektive Empfindung. Sie ist ein Gradmesser für gelungene Wohnpolitik. Geprägt wird sie von Leistbarkeit, Wohnumfeld, Infrastruktur und den wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Eine hohe Wohnzufriedenheit fördert die langfristige Bindung der Mieter:innen, reduziert Fluktuation und beugt Leerstand vor. Sie ist daher nicht nur sozial wertvoll, sondern auch wohnungspolitisch bedeutsam.

Ziele

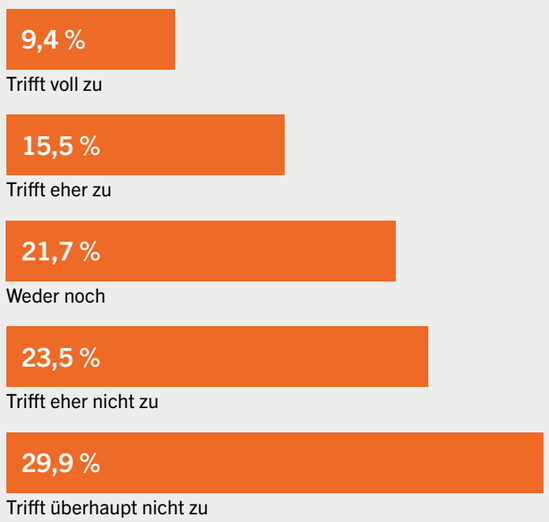
- **Gehört werden:** Bewohner:innen sind keine Störfaktoren, sondern der Zweck von Wohnanlagen. Deshalb steht eine professionelle, persönliche Hausverwaltung und -betreuung im Mittelpunkt vieler Maßnahmen, die die Wohnzufriedenheit verbessern.
- **Qualität der Wohnanlagen:** Wohnen endet nicht bei den eigenen vier Wänden. Es gilt auch, Wohnanlagen in einem gepflegten Zustand zu halten, die Infrastruktur rundherum zu verbessern und ein ansprechendes Umfeld zu schaffen. Eigeninitiative und Mithilfe der Bewohner:innen helfen, Kosten zu sparen und gut zu wohnen.
- **Nachbarschaftlichen Zusammenhalt fördern:** Ein respektvolles, freundliches Miteinander kann entscheidend zur Wohnzufriedenheit beitragen. Das entsteht nicht von selbst, sondern kann von Mieter:versammlungen, Begegnungsräumen und gezielten Initiativen profitieren.
- **Beteiligung:** Regelmäßige Befragungen und Beteiligungsformate binden Bewohner:innen in Entscheidungen ein, die ihr Wohnumfeld betreffen. Das verbessert Entscheidungen und erhöht die Wohnzufriedenheit.



Neu gestalteter Innenhof des Lehener Vierkanters Foto: Stadt Salzburg / Bernhard Gugg

Zahlen & Fakten

Zustimmung zur Aussage „Bei Veränderungen in meiner Wohnanlage kann ich meine Anliegen und Ideen einbringen und werde gehört.“, im Rahmen der Befragung zum Wohnleitbild:



Quelle: Stadt Salzburg, Befragung zum Wohnleitbild, 2026

Vorhaben

4.1. Hausbetreuung: Hausbetreuungsqualität und der Kund:innenservice in städtischen und in geförderten Wohnanlagen werden verbessert. Hausbesorger:innen in großen städtischen Wohnanlagen tragen zu besserer Wohnzufriedenheit bei und können die Hausgemeinschaft stabilisieren.

4.2. Niederschwellige Erreichbarkeit: Hausverwaltung und Hausbetreuung sollten für Bewohner:innen gut und schnell erreichbar sein. Digitale Apps können das persönliche Gespräch und analoge Formen ergänzen. Die Stadt erhebt die Zufriedenheit mit der Verwaltung und arbeitet mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern an Verbesserungen.

4.3. Sozialarbeit verankern: Sozialarbeiterische Angebote in Wohnanlagen werden gezielt erweitert, um Konflikten vorzubeugen und vulnerable Bewohner:innen zu unterstützen.

4.4. Dialog und Bewohner:innenversammlungen: Die Verantwortlichen von Verwaltung und Stadtpolitik suchen regelmäßig den persönlichen Austausch mit Bewohner:innen von Wohnanlagen, für die die Stadt Vergaberechte hat.

4.5. Quartiersmonitoring: Das Wohnservice setzt das Quartiersmonitoring in Zusammenarbeit mit den Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen fort und entwickelt es weiter.

4.6. Beteiligung und Mitbestimmung: Die Bedürfnisse der Bewohner:innen werden regelmäßig durch Befragungen und Beteiligungsprojekte erhoben. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen gezielt in die Weiterentwicklung und Gestaltung der Wohnanlagen ein.

4.7. Nachbarschaft fördern: Begegnungsräume, Quartiersprojekte und Nachbarschaftsinitiativen werden gezielt unterstützt und so angelegt, dass sie, z. B. mit der nötigen Begleitung durch den Wohnbauträger, auch langfristig funktionieren. Die Hausordnungen werden verständlich und zeitgemäß kommuniziert. Daran arbeitet die Stadt in ihrem Wirkungsbereich und im Austausch mit Gemeinnützigen.

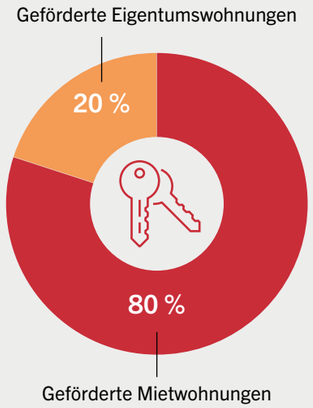
4.8. Bauliche Maßnahmen: Um die Wohnzufriedenheit auch in Anlagen zu verbessern, die schon in die Jahre gekommen sind, investiert die Stadt in ihrem Wirkungsbereich in Verbesserungen, z. B. Lifte, Balkone, PV-Anlagen, Innenhöfe, Außenflächen, Fahrradabstellplätze, Gärten und Spielplätze.

4.9. Nachbarschaftskonflikte: Viele Nachbarschaftskonflikte haben ihre Ursache in der gebauten Umgebung, z. B. wie hellhörig Wände und Decken sind, wo sich Kinder aufhalten können und wie Wohnformen miteinander kombiniert werden. Durch eine vorausschauende Planung und Projektbegleitung werden diese Ursachen minimiert.

5 Thema: **Bodenpolitik**

Zahlen & Fakten

Mindestanteil geförderter Mietwohnungen bei Umwidmungen von Flächen



Quelle: Bodenpolitische Weisung, Stadt Salzburg



Wohnanlage Weiserstraße Foto: Stadt Salzburg

Ausgangssituation

Grund und Boden ist ein wertvolles Gut, das nicht vermehrbar ist. Gerade in der Stadt Salzburg sind Flächen für Wohnbau begrenzt und knapp. Die teuren Grundstückspreise haben Wohnen doppelt verteuert: durch gestiegene Errichtungskosten für neuen Wohnraum sowie ein knapperes Angebot von Wohnraum am Markt. Die Ansprüche verschiedener Nutzungen an begrenzte Flächen – etwa Landwirtschaft, Naturräume, Verkehr, Arbeiten oder Wohnen – lassen sich nicht aufheben, aber produktiv nutzen.

Die Nutzung von Flächen muss immer auch das Allgemeininteresse berücksichtigen. Das gilt in der Stadt umso mehr, weil sich hohe Grundstückspreise wesentlich aus Lage und Infrastruktur ergeben, die mit Mitteln der Allgemeinheit geschaffen und erhalten wird. Dieser Verantwortung wird die Stadt auch als Eigentümerin von Grund und Boden gerecht: Sie geht sorgsam mit ihren Grundstücken um und schützt öffentliches Gut vor einem Ausverkauf.

Ziele

- **Umgang mit Grund und Boden:** Ein verantwortungsvoller Umgang mit begrenzten Flächen bedeutet nicht nur einen sparsamen Umgang mit Boden, sondern auch das Interesse der Allgemeinheit in den Mittelpunkt zu stellen. Salzburg verfolgt eine Raumordnungspolitik, die für den geförderten Wohnbau, der dauerhaft für leistbares Wohnen sorgt den Vorrang einräumt.
- **Kein Ausverkauf öffentlicher Flächen:** Um in 50 oder 100 Jahren über Grundstücke zu verfügen, veräußert die Stadt keine Grundstücke, sondern ist bestrebt, ihren Bestand zu erweitern.
- **Aktive Rolle der Stadt:** Die Stadt Salzburg nimmt eine aktive Rolle ein, um Grundstücke Dritter einer Nutzung im öffentlichen Interesse zuzuführen, etwa durch Aktivierungen und Mitgestaltung, im Rahmen des REK sowie durch Raumordnungsinstrumente und Raumordnungsverträge.

Vorhaben

5.1. Schutz des öffentlichen Eigentums: Um Grundstücke dauerhaft für die Allgemeinheit zu sichern, verkauft die Stadt Salzburg keine Liegenschaften. Die Stadt sucht den Austausch mit anderen öffentlichen und teils-öffentlichen Akteur:innen, um Liegenschaften für eine Nutzung im öffentlichen Interesse zu sichern.

5.2. Umnutzung für Wohnen: Wird eine städtische Liegenschaft nicht mehr für ihren bisherigen Zweck benötigt, prüft die Stadt Möglichkeiten einer Wohnnutzung. Dazu sind langfristige Bestandserhebungen und frühzeitige Planungen erforderlich.

5.3. Ankauf von Grundstücken: Die Stadt Salzburg sucht gezielt nach Grundstücken für den Erwerb und die anschließende Vergabe von Baurechten, um ihre Einfluss- und Mitgestaltungsmöglichkeiten in der Wohnungspolitik und Stadtentwicklung dauerhaft zu stärken.

5.4. Baurechtsvergaben: In bewährter Weise setzt die Stadt Salzburg auf die Vergabe von Baurechten, um städtische Grundstücke für eine Wohnnutzung durch gemeinnützige Wohnbauträger zu erschließen. Nach Erlöschen des Baurechts fallen Grundstücke und Gebäude in das Eigentum der Stadt.

5.5. Gemeinnützigkeit erhalten: Die Stadt nutzt ihre Instrumente, um die Gemeinnützigkeit von Wohnanlagen zu erhalten und im Bestand weiterzuentwickeln.

5.6. Raumordnungsverträge: Die Stadt setzt neben hoheitlichen Vorgaben weiterhin auf das Instrument zivilrechtlicher Verträge nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz, um öffentliche Interessen bei Bauvorhaben abzusichern, z. B. Anteile geförderten Wohnbaus, Vergaberechte, Infrastruktur, Qualitäten für das Wohnen sowie dauerhafte Miet- und Kaufpreisobergrenzen. Die Einhaltung der Vereinbarungen wird systematisch überprüft.

5.7. Spekulationsmonitoring: Flächen, bei denen von einem erhöhten Risiko spekulativer Nutzungen auszugehen ist, werden aktiv beobachtet und Möglichkeiten zur Sicherstellung des öffentlichen Interesses genutzt.

5.8. Flächen gut nutzen und Qualität sichern: Um Grünland zu bewahren und gleichzeitig dringend benötigten Wohnraum zu ermöglichen, müssen bestehende Flächen gut genutzt werden. Bei neuen Bauvorhaben wird im städtebaulichen Kontext geprüft, welche Dichte und Höhe am jeweiligen Standort sinnvoll und verträglich sind. Entscheidend ist die Qualität des Gesamtprojekts – mit ausreichend Grün- und Freiräumen, guter Einbindung in die Umgebung und hoher Lebensqualität.

5.9. Aktivierung ungenutzter Flächen: Die Stadt Salzburg nimmt Leerstände und untergenutzte Flächen kontinuierlich zum Anlass, um aktiv auf Eigentümer:innen zuzugehen und eine Aktivierung u. a. für Wohnnutzungen anzustreben.

Grund und Boden kann in einer Stadt wie Salzburg nicht isoliert betrachtet werden. Das Eigentum von Flächen verpflichtet. In Deutschland steht dieser Satz sogar im Verfassungsrang. Die Gemeinde stellt wichtige Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten oder den öffentlichen Verkehr zur Verfügung und finanziert sie. Davon profitieren auch Grundbesitzer:innen, wenn sie auf ihrer Fläche etwas bauen möchten. Eine andere Möglichkeit nutzt die Stadt insbesondere bei Wohnbauprojekten. Bei Umwidmungen und Dichteerhöhungen werden 100 % der zusätzlich möglichen Flächen auf einem Grundstück im öffentlichen Interesse vorgegeben. Dazu zählen etwa Vergaberechte von Wohnungen für die Stadt Salzburg oder die Festlegung von langen Zeiträumen in Bezug auf den Spekulationsschutz, der mindestens 25 Jahre aufrecht bleibt.

6 Thema: **Intelligentes Planen**

Ausgangssituation

Die Grundlagen für leistbares und gutes Wohnen werden früh gelegt. Intelligentes Planen betrachtet Gebäude über ihren gesamten Lebenszyklus. Ziel ist es, Ressourcen zu schonen, Betriebskosten zu senken und Gebäude zukunftsfähig und flexibel nutzbar zu gestalten. Neben erneuerbaren Materialien wie Holz ist die Abstimmung aller Beteiligten wichtig. Werden Hausverwaltung und -betreuung frühzeitig eingebunden, lassen sich Fehlentscheidungen vermeiden und langfristig Kosten und Ressourcen sparen. Die Lebenszyklus-Analyse ermöglicht zudem eine fundierte Bewertung ökologischer und wirtschaftlicher Auswirkungen über die gesamte Nutzungsdauer eines Gebäudes.

Oft entstehen hohe Folgekosten durch vermeintlich kleine Planungsentscheidungen: Ein fehlendes Vordach führt über Jahrzehnte zu mehr Wartungsaufwand und Schäden an Fassaden und Eingängen, ein ungeeigneter Handlauf zu wiederkehrenden Reparaturkosten. Geringe Einsparungen beim Bau können so langfristig deutlich teurer werden.

Eine besondere Herausforderung: Die Vorteile lebenszyklusorientierter Planung werden oft erst Jahre oder Jahrzehnte nach der Fertigstellung sichtbar. Damit die Interessen künftiger Bewohner:innen berücksichtigt werden, braucht es klare Rahmenbedingungen und ein gemeinsames Verständnis, nachhaltige Lösungen von Beginn an mitzudenken. Die Hauptverantwortung liegt bei Bauträgern und Projektverantwortlichen, die Stadt sucht dazu den Austausch und nutzt ihre Instrumente, um intelligentes Planen abzusichern.

Ziele

- **Gesamtheitliche Betrachtung:** Wohnanlagen werden einmal errichtet, stehen aber in der Regel bis zu 100 Jahre oder länger. Statt nur auf Kostenminimierung zu setzen, werden Projekte von Anfang bis zum Ende gedacht, wodurch mittel- und langfristig mehr Qualität entsteht.
- **In Prozessen denken:** Bei Wohnbauprojekten wird darauf geachtet, relevante Expert:innen bzw. Institutionen frühzeitig in die Konzept- bzw. Planungsphase einzubinden. Auch während und nach der baulichen Umsetzung von Wohnanlagen geht der Prozess weiter.

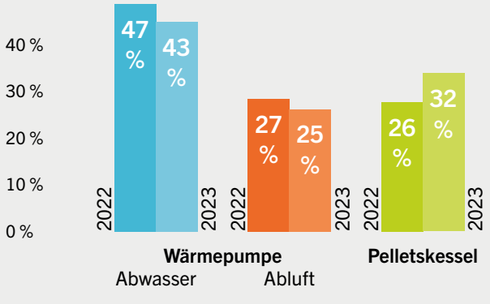


Wohnquartier „GNICE“ in Gneis

Foto: SIR / Inge Strassl

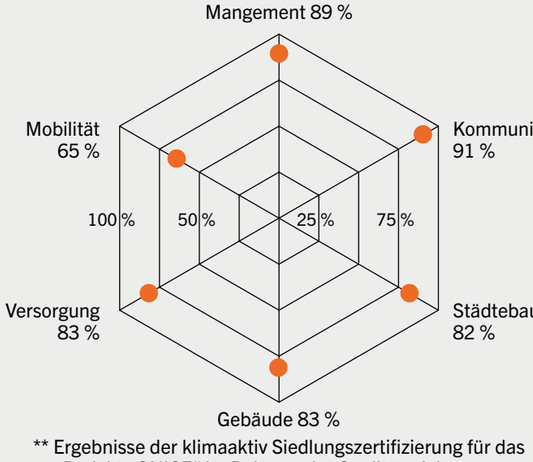
Zahlen & Fakten

Beispiel intelligente Wärmeerzeugung im Wohnbau mit Rückgewinnung von Abwasser und Abluft*



* im Rahmen des Modellprojektes „Bestandsentwicklung Friedrich-Inhauser-Straße“.

Beispiel Qualitätssicherung**



** Ergebnisse der klimaaktiv Siedlungszertifizierung für das Projekt „GNICE“ im Rahmen der Qualitätssicherung

Quelle: Publikation Innovativer Wohnbau, SIR

Vorhaben

6.1. **Best-Practice-Sammlung aufbauen:** Bewährte Lösungen, Planungsdetails und Erfahrungen aus erfolgreichen Projekten werden dokumentiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Dadurch wird vorhandenes Wissen gesichert und für zukünftige Bauvorhaben nutzbar. Das betrifft auch Lösungen für Hitzeschutz und Kühlung, die für Hitzetage immer bedeutsamer werden.

6. 2. **Lebenszyklus-Analyse:** Bei Wohnbauvorhaben wird von den Bauträgern vorgelegt, welche Lebenszykluskosten ihr Vorhaben voraussichtlich hat und wie zukünftige Betriebskosten, Sanierungs- und Wartungsaufwand minimiert werden.

6. 3. **Austausch zwischen Errichter:innen und Verwalter:innen:** Verantwortliche für die Hausverwaltung und Hausbetreuung werden frühzeitig in Planungen eingebunden, um Erfahrungswissen einzuspeisen, mit dem der spätere Betrieb einfacher, effizienter und günstiger werden kann.

6. 4. **Prozessbegleitung und Evaluation:** Um zu vermeiden, dass wichtige Überlegungen und Qualitäten aus der Frühphase eines Projekts in späteren Phasen unter den Tisch fallen, werden größere Wohnbauvorhaben über die gesamte Projektlaufzeit gezielt begleitet.

6. 5. **Evaluierung Wohnanlagen:** Nach dem Bezug einer neuen Wohnanlage beginnt die zentrale Phase – jene des Wohnens. Um als Stadt messen zu können, ob Überlegungen und Erwartungen aus der Errichtungsphase sich in der Praxis bewähren, sollen ausgewählte Wohnanlagen einige Jahre nach der Übergabe evaluiert werden. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in zukünftige Projekte ein und ermöglichen eine Verbesserung der Planungs- und Bauqualität.

7 Thema: **Umgang mit Bestand**



3,0 %

Notwendige jährliche Sanierungsrate (Klimaziele). Momentan erreicht: ca. 1 %

Bestandsentwicklung „Wir Inhauser“, Fertigstellung 2024

Foto: Volker Wortmeyer

Ausgangssituation

Neubauvorhaben können wichtige Impulse für die Stadtentwicklung setzen, aber ein großer Teil des Potenzials für eine nachhaltige Weiterentwicklung liegt im Gebäudebestand. Angesichts begrenzter Flächenreserven, steigender Wohnkosten und der klimapolitischen Zielsetzungen kommt der qualitätsvollen Weiterentwicklung bestehender Wohngebäude eine zentrale Rolle zu. Die aktuelle Ausgestaltung der Wohnbauförderung des Landes Salzburg, die keine Sanierungsförderung mehr vorsieht, verändert die Ausgangslage auch in der Stadt Salzburg.

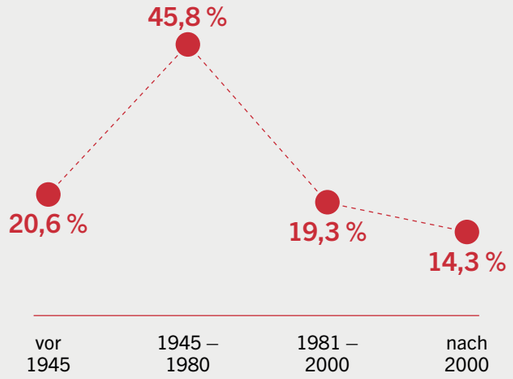
Laut Statistik Austria wurden rund 80 bis 90 % des Wohnungsbestandes in Salzburg vor dem Jahr 2000 errichtet und weisen ein erhebliches energetisches Sanierungspotenzial auf. Die Sanierungsrate liegt bei etwa 1 % pro Jahr, während für die Erreichung der Klimaziele rund 2 bis 3 % erforderlich wären. Die Altstadt ist ein Sonderfall: Sie umfasst rund 5 % der Stadtfläche und stellt einen hoch geschützten Bestand dar.

Ziele

- **Wohnraum erhalten und weiterentwickeln:** Er soll weiterhin leistbar sein, z. B. durch sozial verträgliche Sanierungen, geringeren Energieverbrauch, effiziente Energienutzung und eigene Stromproduktion.
- **Nachverdichtung forcieren:** Sanierungen bei denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird gehen mit Nachverdichtung, Freiraumverbesserungen und einem Mehrwert für die Bewohner:innen einher.
- **Neubau flexibel bauen:** Wenn ein Neubau notwendig ist, wird mit modularen, flexiblen, dichten und kosteneffizienten Formen des Bauens experimentiert.
- **Vorgefertigte Systemlösungen:** Einfache Konstruktionen für die Sanierung werden auf ihre Sinnhaftigkeit geprüft und in Pilotprojekten umgesetzt.

Zahlen & Fakten

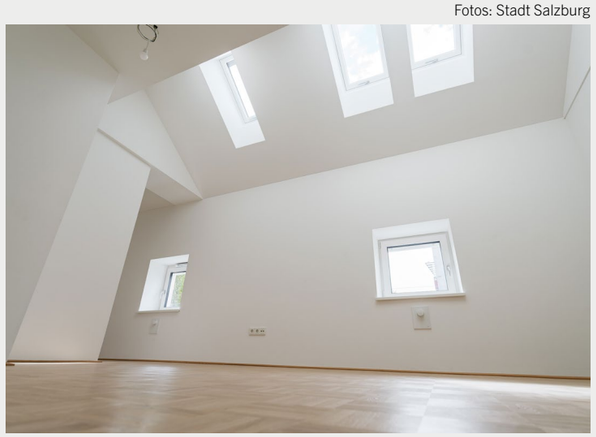
Gebäude nach Bauperioden



Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung 2023



Fotos: Stadt Salzburg



Im Lehener Vierkanter wurde das Dachgeschoß ausgebaut und so 28 neue Wohnungen geschaffen.

Vorhaben

7.1. Sanierung fordern und fördern: Die Stadt Salzburg unterstützt Sanierungen und macht sich für die Wiedereinführung der Sanierungsförderung auf Landesebene stark. Diese ist entscheidend, um bestehende Wohnanlagen zu verbessern und Nachverdichtung zu ermöglichen.

7.2. Nachverdichtung: Die Stadt unterstützt, wo sinnvoll und verträglich, Dachgeschoßausbauten, Aufstockungen, Zubauten und Umnutzungen als Möglichkeit, um leistbaren Wohnraum auf flächen- und ressourcenschonende Art zu schaffen. Verbesserungen im Bestand werden mit Maßnahmen verknüpft, die die Leistbarkeit des Wohnraums absichern, z. B. in Bezug auf die Mietzinshöhe.

7.3. Hitzeschutz und Begrünung: Bei stadteigenen Wohnanlagen und Bestandsanlagen der Gemeinnützigen Wohnbauträger nimmt die Stadt eine Vorbildrolle ein und treibt Maßnahmen für Hitzeschutz und Begrünung voran.

7.4. Nachrüsten von PV-Anlagen: Als umweltfreundliche Form der Stromerzeugung werden auch die Betriebs- und die Stromkosten der Bewohner:innen gesenkt. Dazu soll zur Finanzierung und Abwicklung mit Dritten zusammengearbeitet werden.

7.5. Zusammenarbeit stärken: Das Wohnservice wirkt als Drehscheibe „Servicecenter Wohnen“, in dem viele Bereiche des Wohnens gebündelt werden, z. B. Soziale Arbeit und Information für Eigentümer:innen leerstehender Wohnungen, etc.

7.6. Kinderfreundliche Planung: Bei Sanierungen werden auch Angebote für Kinder im Freiraum verbessert oder ergänzt, z. B. moderne Spielplätze.

7.7. Nachrüstung Wassermanagement: In Bestandsanlagen wird geprüft, ob Regenwasser gespeichert werden kann.

7.8. Einladende Freiflächen: Bei Sanierungen wird auf die Qualität der Freiräume, z. B. durch zusätzliche Pflanzung von neuen Bäumen geachtet.

8 Thema: **Wohnen im Quartier**



Wohnanlage Goethesiedlung Foto: Wildbild

Ausgangssituation

Wohnqualität entsteht nicht allein innerhalb der eigenen vier Wände. Entscheidend ist das Quartier als sozialer Lebensraum mit kurzen Wegen, guter Infrastruktur, attraktiven Freiräumen und funktionierenden Nachbarschaften. Die Herausforderungen des Klimawandels, der demografischen Entwicklung und zunehmender sozialer Ungleichheit machen eine integrierte Quartiersentwicklung zur zentralen und immer komplexer werdenden Aufgabe der städtischen Planung. Quartiere müssen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Betreuung, Freizeit und Mobilität miteinander verbinden und gleichzeitig Raum für Begegnung und Teilhabe schaffen. Eine vorausschauende und integrierte Betrachtung der Quartiere bildet dafür die Grundlage. Sie berücksichtigt soziale und demografische Entwicklungen ebenso wie Wohnraumbedarf, Infrastruktur, Mobilität, Freiräume, Klimaanpassung und Nahversorgung. So können Entwicklungen frühzeitig erkannt und Stadtteile so weiterentwickelt werden, dass sie langfristig lebenswert, resilient und gut für unterschiedliche Lebensphasen gerüstet sind.

Zukunftsfähige Quartiere zeichnen sich durch ein gutes Zusammenspiel von Wohnen, Freiraum, Mobilität, Versorgung und sozialer Infrastruktur aus. Lebendige Erdgeschoßzonen mit Nahversorgung, Dienstleistungen, sozialen Angeboten oder kleinteiligem Gewerbe können den öffentlichen Raum beleben und kurze Wege im Alltag ermöglichen. Gut erreichbare Grün- und Freiräume, ausreichend Schatten sowie Dach- und Fassadenbegrünungen tragen zu einem angenehmen Stadtklima und zur Anpassung an Hitze und Starkregen bei. Gleichzeitig braucht es Orte der Begegnung und Möglichkeiten zur Beteiligung, damit Nachbarschaften wachsen und unterschiedliche Bedürfnisse frühzeitig berücksichtigt werden können. Quartiersentwicklung ist damit eine langfristige Aufgabe, die städtebauliche Qualität, Klimaanpassung, soziale Teilhabe und eine hohe Lebensqualität miteinander verbindet.

Ziele

- **Lebendige Quartiere entwickeln:** Wohnquartiere werden als soziale Lebensräume mit hoher Aufenthaltsqualität, guter Infrastruktur und vielfältigen Nutzungen umgesetzt.
- **Inklusiv und vorausschauend planen:** Stadtplanung soll die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen und Stadtteile frühzeitig berücksichtigen. Grundlage dafür ist eine integrierte Betrachtung von Bevölkerungsentwicklung, Wohnen, sozialer und technischer Infrastruktur, Mobilität, Freiräumen, Klimaanpassung und Nahversorgung. So können Planungsentscheidungen bedarfsgerecht getroffen und Quartiere langfristig lebenswert, gut erreichbar und für unterschiedliche Lebensphasen und Bevölkerungsgruppen gestaltet werden.
- **Klima und Menschen schützen:** Bei Bestands- und Neubauanlagen werden mehr Grünräume geschaffen, Bäume gepflanzt, Beschattungen und Kühlungsangebote geschaffen. Die Begrünung wird so angelegt, dass ein ressourcen- und wasserschonender Betrieb auch bei voranschreitender Erhitzung möglich ist.
- **Begegnung, Teilhabe und lebendige Quartiere fördern:** Gut gestaltete öffentliche Räume, wohnortnahe Angebote, Beteiligungsmöglichkeiten und unterstützende Strukturen im Quartier schaffen Orte der Begegnung, stärken Nachbarschaften und ermöglichen gesellschaftliche Teilhabe für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.
- **Nachhaltige Mobilität:** Die Stadt stellt den Menschen in den Mittelpunkt. Sie setzt bei der Entwicklung und Weiterentwicklung von Wohnanlagen auf einladende Geh- und Radwege, öffentlichen Verkehr und Sharing-Angebote.

Vorhaben

8.1. **Sozialräumliche Grundlagen weiter stärken:** Bevölkerungsstruktur, Wohnbedarf, soziale Infrastruktur und Versorgungsangebote werden bei größeren Quartiersentwicklungen frühzeitig berücksichtigt und in die weiteren Planungen einbezogen.

8.2. **Erdgeschoßzonen aktivieren:** Flexible Nutzungen für Nahversorgung, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen und kleines Gewerbe beleben den öffentlichen Raum und sind daher wirtschaftspolitisch erstrebenswert. Für langfristig funktionierende Sockelzonen in Quartieren haben sich Strukturen, z. B. in Form von Zusammenschlüssen und Vereinen, bewährt.

8.3. **Frei- und Grünräume:** Frei- und Grünräume, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Maßnahmen zur Beschattung und Kühlung werden bei Quartiersentwicklungen frühzeitig mitgedacht und entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen umgesetzt.

8.4. **Begegnungsräume ausbauen:** Plätze, Spiel- und Bewegungsflächen sowie niederschwellige Treffpunkte fördern das soziale Miteinander.

8.5. **Neue Mobilitätsangebote schaffen:** Attraktive Angebote für Fuß- und Radverkehr, öffentlichen Verkehr und Sharing schaffen die Voraussetzungen dafür, Wege im Alltag häufiger ohne eigenes Auto zurückzulegen.

8.6. **Quartiersmanagement stärken:** Koordinationsstellen vernetzen Bauträger, Stadtverwaltung, soziale Einrichtungen und Bewohner:innen.

8.7. **Soziales Miteinander fördern:** Unterschiedliche Wohnformen, Nachbarschaftsinitiativen und Angebote gegen Einsamkeit werden gezielt unterstützt.

8.8. **Quartiersentwicklung steuern:** Städtebauliche Verträge, Förderinstrumente sowie ein kontinuierliches Monitoring sichern Qualität und Weiterentwicklung.

9 Thema: **Wohnen und Mobilität**

Ausgangssituation

Die meisten täglichen Wege beginnen und enden am Wohnort – auch in Salzburg. Die Gestaltung von Wohnquartieren hat in früheren Zeiten viele Mobilitätsformen wie das Zufußgehen, Radfahren und den öffentlichen Verkehr vernachlässigt. Das zeigt sich etwa in oberirdischen Stellplätzen, die Flächen beanspruchen, die auch für Grünraum, Aufenthalt oder andere Nutzungen zur Verfügung stehen könnten. Gleichzeitig verändern sich Mobilitätsbedürfnisse: Nicht jeder Haushalt benötigt einen eigenen PKW-Stellplatz. Künftige Planungen sollten daher stärker auf den tatsächlichen Bedarf der Zielgruppe und die Lage einer Wohnanlage abgestimmt werden.

Ziele

- **Wohnungspolitik ist Verkehrspolitik:** Die meisten Wege im Alltag beginnen oder enden bei der eigenen Wohnung. Gelingt es nicht, mehr leistbaren Wohnraum in der Stadt Salzburg anzubieten, wird die Zersiedelung das Verkehrsaufkommen aus dem Umland noch weiter vergrößern. Eine erfolgreiche Wohnungspolitik ist Voraussetzung um die Verkehrssituation im Großraum Salzburg zu lösen.
- **Mobilität und Wohnen zusammendenken:** Für das eigene Mobilitätsverhalten spielt das Wohnumfeld eine zentrale Rolle. Die Stadt bekennt sich dazu, sanfte Mobilität wie Gehen und Radfahren, sowie öffentlichen Verkehr mit dem Thema Wohnen zusammen zu denken und zu planen.
- **Fokus auf Bestand:** Die meisten Menschen in der Stadt Salzburg wohnen in Gebäuden, die vor Jahrzehnten errichtet wurden. Die Erwartungen an und Ziele für den Verkehr waren damals andere. Ein Ziel ist es, bestehende Wohnanlagen vor allem im Wirkungsumfeld der Stadt so zu verbessern, dass Menschen auf vielfältige Art mobil sein können.



Neue überdachte Fahrradabstellflächen im Lehener Vierkanter

Foto: Stadt Salzburg / Bernhard Gugg

Vorhaben

9.1. **Stellplätze konsequent entkoppeln:** Bei Neubauvorhaben soll geprüft werden, wie Stellplätze stärker vom Wohnraum entkoppelt und entsprechend dem tatsächlichen Bedarf angeboten werden können.

9.2. **Carsharing stadtweit ausbauen:** Carsharing soll als verlässliche Ergänzung zum öffentlichen Verkehr, Rad- und Fußverkehr weiterentwickelt und möglichst wohnortnah verfügbar gemacht werden. Auch bei größeren Wohn- und Quartiersentwicklungen werden geeignete Standorte frühzeitig mitgedacht.

9.3. **Mobilitätsangebote im Bestand verbessern:** Bereits ab 2026 werden alle Wohnanlagen analysiert und hinsichtlich Ihrer Mobilitätsangebote verbessert. Darauf aufbauend können standortbezogen Verbesserungen entwickelt und Erfahrungen auch für andere Wohnanlagen nutzbar gemacht werden.

9.4. **S-Bike und Sharing bei Quartiersentwicklungen mitdenken:** Bei größeren Wohnanlagen und neuen Quartieren sollen geeignete Standorte für S-Bike und weitere Sharing-Angebote frühzeitig geprüft werden.

9.5. **Alternative Mobilität fördern:** Mobilitätskonzepte bei Neubauten können Bewohner:innen dabei unterstützen, unterschiedliche Angebote kennenzulernen und im Alltag zu nutzen – etwa durch Informationen, Mobilitätstage oder Serviceangebote rund ums Fahrrad.

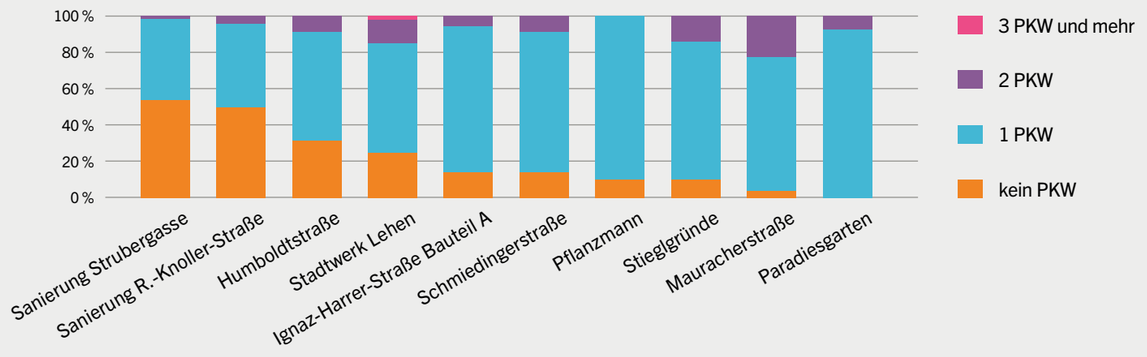
9.6. **Gute Fahrradabstellanlagen sicherstellen:** Neben ausreichender Zahl sind Erreichbarkeit, Sicherheit und Alltagstauglichkeit entscheidend. Abstellplätze sollen barrierefrei zugänglich sein, Platz für unterschiedliche Fahrradtypen, etwa Lastenräder, bieten und Elektromobilität berücksichtigen.

9.7. **Quartiersgaragen als Möglichkeit prüfen:** Wo städtebaulich sinnvoll, können gebündelte Stellplatzlösungen oberirdische Flächen für Grün, Aufenthalt und andere Nutzungen freihalten.

9.8. **Stellplatzschlüssel standortbezogen anwenden:** Bei Neubauvorhaben wird von Beginn an auf die bauliche, rechtliche und räumliche Trennung von Stellplatz und Wohnung geachtet. So sparen sich Haushalte Geld, die kein Auto brauchen.

Zahlen & Fakten

Anzahl der PKW je Haushalt in geförderten Wohnbauten in der Stadt Salzburg



Quelle: SIR

10 Thema: **Innovation im Wohnbau**

Ausgangssituation

Die Anforderungen an das Wohnen verändern sich. Klimawandel, steigende Baukosten, begrenzte Flächen und gesellschaftliche Entwicklungen stellen Städte vor neue Aufgaben. Deshalb braucht es neben dem Neubau auch einen klugen Umgang mit bestehenden Gebäuden und Quartieren. Dabei geht es darum, vorhandene Flächen gut zu nutzen, Wohnen und soziale Infrastruktur sinnvoll miteinander zu verbinden und Energie- und Klimafragen frühzeitig mitzudenken. Neue Formen der Zusammenarbeit und Planung können dabei helfen, passende Lösungen für unterschiedliche Orte und Bedürfnisse zu entwickeln. Auch rechtliche und förderpolitische Rahmenbedingungen sollten dafür ausreichend Spielraum bieten.

Ziele

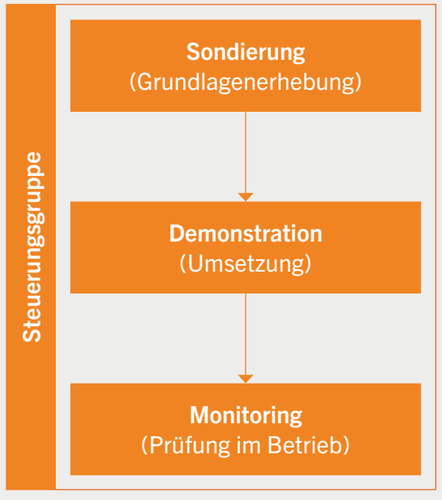
- **Innovation als Daueraufgabe verankern:** Neue Wohnformen, Planungsinstrumente und Technologien werden kontinuierlich entwickelt und erprobt.
- **Bedarfsgerechtes Wohnen im Lebensverlauf stärken:** Anpassung von Wohnflächenbedarfen durch flexible Grundrisse, modulare Bauweisen und anpassbare Wohnungsgrößen ermöglichen.
- **Bestand zukunftsfit machen:** Sanierung, Nachverdichtung und die Aktivierung bestehender Gebäude erhalten Vorrang vor zusätzlichem Flächenverbrauch.
- **Kooperation stärken:** Öffentliche Hand, gemeinnützige Bauträger, Forschungseinrichtungen, private Akteur:innen und Bevölkerung entwickeln Wohnprojekte gemeinsam.
- **Wohnbauförderung modernisieren:** Förderinstrumente unterstützen gezielt leistbares Wohnen, ökologische Standards, Barrierefreiheit und innovative Modelle.
- **Nachhaltige Systeme fördern:** Klimaneutrale Energieversorgung, ressourcenschonendes Bauen und integrierte soziale Infrastruktur werden zum Standard neuer Entwicklungen.



Wohnanlage Rauchmühle

Foto: Wildbild

Beispiel für einen innovativen Planungsprozess*



Quelle: SIR

Vorhaben

10.1. **Kooperation ausbauen:** Stadt, gemeinnützige Bauträger, Wissenschaft und Forschung sowie private Partner:innen und Bevölkerung arbeiten in interdisziplinären Planungsprozessen zusammen.

10.2. **Wohnbauförderung weiterentwickeln:** Fördermodelle werden stärker auf Mietwohnbau, Innovation, Modularität, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit ausgerichtet.

10.3. **Rechtliche Rahmen vereinfachen:** Komplexe Strukturen und Parallelregelungen werden überprüft und im Zusammenwirken mit Land und Bund weiterentwickelt.

10.4. **Modellprojekte fördern:** Pilotvorhaben und innovative Quartiere werden wissenschaftlich begleitet und ihre Erkenntnisse systematisch ausgewertet.

10.5. **Innovation verankern:** Erfolgreiche Lösungen werden skaliert, regelmäßig evaluiert und als Standard in zukünftige Wohnbauprojekte übernommen.

1 Mio. €*

an zusätzlichen Bundesförderungen konnten nach Salzburg geholt werden.

* im Rahmen des Modellprojektes „Bestandsentwicklung Friedrich-Inhauser-Straße“

Innovationen entstehen dort, wo unterschiedliche Fachbereiche und Institutionen zusammenarbeiten. Wohnbau, Energieplanung, Mobilität und soziale Infrastruktur müssen künftig stärker miteinander verzahnt werden. Gemeinschaftliche Energieversorgung, erneuerbare Energieträger und klimaneutrale Quartierslösungen erhöhen die Versorgungssicherheit und senken langfristig Betriebskosten. Gleichzeitig braucht es rechtliche Vereinfachungen und flexiblere Fördermodelle, damit neue Wohnformen rascher umgesetzt werden können. Pilotprojekte und Modellquartiere schaffen Erfahrungswissen, das systematisch ausgewertet und auf weitere Projekte übertragen wird. Innovation ist damit kein einmaliges Projekt, sondern ein kontinuierlicher Lernprozess, der soziale, ökologische und wirtschaftliche Ziele miteinander verbindet.

11 Thema: **Fehlnutzung eindämmen**



Foto: istock.com / aquaArts Studio

Ausgangssituation

Nicht jede geldbringende Nutzung von Wohnraum ist im Interesse der Allgemeinheit. Dort, wo leistbarer Wohnraum knapp ist, muss seine Nutzung auch das Gemeinwohl im Blick behalten. In der Stadt Salzburg werden tausende Wohnungen nicht für ihren Zweck – das Wohnbedürfnis der hier lebenden Menschen zu erfüllen – genutzt. Die Bandbreite der Fehlnutzung reicht von Leerstand über die Kurzzeitvermietung z. B. auf Online-Plattformen bis hin zu Ferienwohnungen und Mikrohotels.

Die öffentliche Hand ist auf allen Ebenen – Stadt, Land und Bund – gefordert, die Fehlnutzung bestehender Wohnungen einzudämmen. Das gilt umso mehr, als der Neubau von Wohnungen teuer, langwierig, flächen- und ressourcenintensiv ist. Jede vorhandene Wohnung, die einer regulären Wohnnutzung zugeführt wird, ist eine, die nicht erst gebaut werden muss.

Ziele

- **Wohnraum zurückgewinnen:** Jede Form der Fehlnutzung von Wohnraum erhöht den Druck auf die Salzburger Wohnbevölkerung. Im Umkehrschluss sind die tausenden Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitze genutzt werden, eine Chance, um Wohnraum zurückzugewinnen.
- **Fehlnutzungen erkennen und erfassen:** Die Stadt erkennt alte und neue Formen der Fehlnutzung von Wohnraum und reagiert rasch, wenn Regeln durch neue Hintertüren umgangen werden. Ein genaues Lagebild ist eine Voraussetzung, um wirksam agieren zu können.
- **Kontrollen konsequent durchsetzen:** Die Zweckentfremdung von Wohnraum für den größtmöglichen Gewinn ist kein Kavaliersdelikt. Die Stadt bekennt sich zur konsequenten Anwendung der Gesetze und Vorgaben, um Fehlnutzungen einen Riegel vorzuschieben.

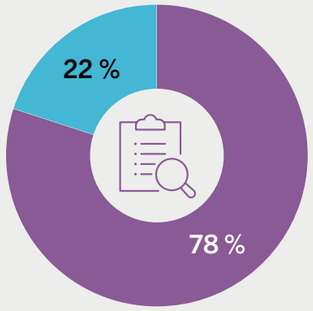
Zahlen & Fakten

692

Fälle illegaler Kurzzeitvermietung 2022–2024

Quelle: Stadt Salzburg

Aufteilung Airbnb-Angebote in Salzburg



-30 %

Airbnb-Angebote in der Stadt Salzburg seit 2018

Quellen: Universität Salzburg, Christian Smigiel, Studie „Wissenschaftliche Untersuchung von Kurzzeitvermietungen in der Stadt Salzburg" 2025

Vorhaben

11.1. Aktion Scharf bei Airbnb & Co.: Die Kurzzeitvermietung von Wohnungen wird konsequent kontrolliert und auf Basis der Gesetze des Landes und Verordnung der Stadt bei Verstößen gestraft. Dadurch konnte man die Zahl der so zweckentfremdeten Wohnungen um ein Drittel senken. Im Austausch mit dem Land wurden Tatbestände weiterentwickelt, das Strafmaß erhöht und Ausnahmen präzisiert. Die Stadt steht zu ihren strengen Kontrollen und einem schrittweisen Auslaufen alter gesetzlicher Ausnahmenbestimmungen.

11.2. Mikro- und Automatenhotels: Die auf Initiative der Stadt vom Landesgesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten, die Verdrängung von Wohnraum durch die „Hotelisierung" einzudämmen, werden genutzt. Die Wirkung dieser Maßnahmen soll wissenschaftlich erhoben werden.

11.3. Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen: Die Kontrolltätigkeit in Bezug auf Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen ist zwar aufwändig, aber notwendig. Sie wird systematisch weiterentwickelt und optimiert.

11.4. Leerstand mobilisieren: Um leerstehende Wohnungen wieder einer Nutzung zuzuführen, setzt die Stadt Salzburg auf Angebote wie eine kostenlose Anlaufstelle (für eine erste Orientierung für Eigentümer:innen leerstehender Wohnungen), eine Mietgarantie 2.0 (die Unsicherheiten der Vermietung im Gegenzug für faire Mietbedingungen abfedert), Bewusstseinsbildung und gezielte Information (etwa in Bezug auf die Altstadt und auf Ein- und Zweifamilienhäuser) oder Beratungsangebote, wie leerstehender Wohnraum saniert und nutzbar gemacht werden kann. Gleichzeitig spricht sich die Stadt für eine höhere Leerstandsabgabe aus, die eine mobilisierende Wirkung entfaltet und weniger Ausnahmen vorsieht.

Beteiligte der Wohnungspolitik

Die Übersicht zeigt beteiligte Akteur:innen der Wohnungspolitik im Bundesland Salzburg. Wohnen ist eine komplexe Materie mit vielen Zuständigkeiten.

WOHNBAU

- **Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV):** Unterliegen dem WGG und dem Kostendeckungsprinzip, wodurch Profite ausgeschlossen sind – ein Erfolgsmodell für leistbares Wohnen.
- **Gewerbliche Bauvereinigungen (Privat):** Dürfen Profite machen, erhalten aber Wohnbauförderung, wobei geförderte Wohnungen 25 Jahre an Förderbedingungen gebunden sind.
- **Städtische Wohnungsverwaltung (KgL):** Verwaltet den städtischen Wohnungsbestand kaufmännisch und technisch, vorrangig durch Instandhaltung und kleine Sanierungen.
- **Städtische Beteiligungen (GSWB):** Gemeinnütziger Wohnbauträger im 50/50-Besitz von Stadt und Land Salzburg mit Schlüsselrolle für leistbares Wohnen.
- **Wohn- und Baugruppen:** Agieren abseits klassischer Wohnungsmärkte, etwa als eigenständiges Projekt oder als Baugruppe in Quartiersentwicklungen.
- **Wohnheime und Sonderwohnformen:** Dazu gehören Studierendenheime, Schüler:innenheime, Pflegeeinrichtungen, Übergangswohnungen oder das Stützpunktwohnen.
- **Hausbetreuungs- und Verwaltungsfirmen:** Kümmern sich um den Betrieb von bestehenden und neuen Wohnanlagen.

STADT SALZBURG

- **Bodenpolitik (MD/00 & 04/00):** Sichert über Raumordnungsverträge öffentliche Interessen und kümmert sich um Grundstücksankauf sowie Baurechtsvergaben für Wohnbau.
- **Bewohnerservicestellen (MA3/00):** Anlaufstellen für Bewohner:innen eines Stadtteils. Bieten Informationen, Beratung und fördern das nachbarschaftliche Zusammenleben.
- **Wohnservice (MA3/03):** Servicestelle für Wohnen-Themen – organisiert faire Wohnungsvergaben, berät Politik und Stadtplanung, fungiert als Schlichtungsstelle bei Wohnstreitigkeiten.
- **Stadtplanung (MA5/03):** Erstellt Planungsgrundlagen (REK, Flächenwidmung, Bebauungspläne) und legt über den Gestaltungsbeirat gestalterische Vorgaben für Wohnbauprojekte fest.
- **Baurechtsamt (MA5/01):** Kontrolliert neben vielfältigen anderweitigen behördlichen Tätigkeiten Wohnraum auf Fehlnutzungen wie Airbnb.
- **Bau- und Wohnungsausschuss:** Ausschuss des Gemeinderates der Stadt Salzburg, der sich mit Fragen der Wohnungspolitik befasst (z. B. Vergaberichtlinien, Quartiersmonitoring, Kautionsfonds).
- **Planungsausschuss:** Beschließt planerische Grundlagen wie etwa Umwidmungen für Wohnbauprojekte.

WISSENSCHAFT

- **Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR):** Begleitet Wohnbauprojekte, liefert fachliche Analysen zur Wohnbauthemen.
- **Überregionale oder bundesweite Einrichtungen:** Statistik Austria, Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) oder sonstige.
- **Smart City Salzburg:** Begleitet die Stadtverwaltung bei Innovationsaspekten rund um das Thema Wohnen (in Kooperation mit dem SIR).
- **Universität Salzburg:** Die Abteilung Sozialwissenschaftliche Geografie erstellt regelmäßig Studien zum Thema Wohnen.

LAND SALZBURG

- **Grundverkehrsbeauftragter und -kommission:** Prüft u. a. bei Wohnungsverkäufen, ob ein Hauptwohnsitz gebildet wird.
- **Wohnbauförderung:** Verwaltet und vergibt Fördermittel an Private und Wohnbauunternehmen.
- **Raumordnung:** Legt über das Raumordnungsgesetz die Instrumente der Gemeinden für leistbares Wohnen fest.
- **Fehlnutzungen:** Regelt gesetzlich die Möglichkeiten der Gemeinden gegen Zweckentfremdung von Wohnraum.
- **Sonstige:** Wohnbauförderungsbeirat, Wohnberatung, Wohnbeihilfe, Förderungskontrolle und Wohnbauforschung.

SOZIALE AKTEUR:INNEN UND INTERESSENSVERTRETUNGEN

- **Sozialeinrichtungen:** Stellen Wohnraum für bestimmte Bedarfe zur Verfügung, z. B. Notwohnungen, Übergangswohnungen, Obdachlosenunterkünfte. Agieren auch als wissenschaftliche Einrichtungen, etwa bei der Wohnungslosenerhebung, die seit vielen Jahren durchgeführt wird.
- **Sozialpartnerschaft:** Wirtschaftskammer und Arbeiterkammer nehmen zu wohnungspolitischen Themen Stellung, organisieren Fachveranstaltungen oder publizieren wissenschaftliche Grundlagen, z. B. Immobilienpreisspiegel der WKO.
- **Interessensvertretungen:** Arbeiterkammer Salzburg, Wirtschaftskammer Salzburg, Mieterschutzverband Salzburg, Forum Wohnungslosenhilfe, Wohnungs- und Eigentümerschutzverband, Haus- und Grundbesitzerbund und weitere.
- **Zivilgesellschaft:** Besetzer:innen-Szene, Mietshäuser Syndikat und weitere.

Begriffserklärungen

Barrierefreies Wohnen:
Der Zugang zu barrierefreien Wohnungen ist ohne Erschwernis und ohne fremde Hilfe möglich. Darüber hinaus sind auch sämtliche Verbindungswege zu den Parkplätzen, dem Hauseingang oder sonstigen baulichen Nebenanlagen ohne Hürden erreichbar. Ein Lift ist immer vorhanden.

Baugruppen:
Baugruppen sind Zusammenschlüsse mehrerer Haushalte, die gemeinsam ein Wohnprojekt planen, entwickeln, finanzieren und später bewohnen. Sie gestalten den Planungsprozess aktiv mit und verfolgen häufig gemeinschaftliche, ökologische oder soziale Ziele.

Betreutes Wohnen:
Betreutes Wohnen ermöglicht selbstständiges Wohnen in einer barrierefreien Wohnung mit bedarfsgerechten Betreuungs- und Unterstützungsangeboten. Die Vergabe erfolgt nach festgelegten Kriterien und richtet sich insbesondere an ältere oder unterstützungsbedürftige Menschen.

Betriebskosten:
Laufende Kosten für den Betrieb und die Verwaltung eines Gebäudes, etwa für Wasser, Müllabfuhr, Reinigung, Heizung oder Lift. Sie werden meist zusätzlich zur Miete verrechnet.

Bodenpolitik:
Maßnahmen und Strategien der öffentlichen Hand zur Steuerung von Bodennutzung, Bodenpreisen und Baulandentwicklung, um eine nachhaltige und leistbare Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Energiegemeinschaft:
Zusammenschluss von Personen oder Organisationen zur gemeinsamen Erzeugung, Nutzung und Verteilung von Energie, etwa durch Photovoltaikanlagen in Wohnanlagen.

Fehlnutzung:
Nutzung von Wohnraum entgegen seinem eigentlichen Zweck, beispielsweise die dauerhafte touristische Vermietung von Wohnungen. In Stadt Salzburg ist dies insbesondere in zentralen Lagen ein wohnungspolitisches Thema.

Forum Wohnungslosenhilfe:
Das Forum Wohnungslosenhilfe Salzburg ist ein Netzwerk von Einrichtungen und Trägern, das sich für Menschen in Wohnnot einsetzt und jährliche Erhebungen zu Wohnungs- und Obdachlosigkeit durchführt.

Gemeinnützigkeit:
Prinzip, nach dem Wohnbauträger nicht gewinnorientiert arbeiten dürfen, sondern Überschüsse wieder in den Wohnbau investieren müssen. Ziel ist dauerhaft leistbares Wohnen.

Gewerblich:
Auf wirtschaftliche Gewinnerzielung ausgerichtet. Im Wohnbau bezeichnet „gewerbliche Bauträger“ private, gewinnorientierte Unternehmen im Unterschied zu gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Geschoßflächenzahl (GFZ):
Die GFZ ist eine Kennzahl im Baurecht, die bestimmt, wie viele Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche insgesamt auf einem Grundstück bebaut werden dürfen. Sie regelt damit, wie dicht ein Grundstück bebaut wird.

Grünlanddeklaration:
Sie ist ein politisches Bekenntnis zum dauerhaften Schutz wertvoller Grün- und Freiräume in der Stadt Salzburg. Sie soll die Zersiedelung begrenzen, Natur- und Erholungsräume sichern sowie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung fördern.

Konzeptvergabe:
Vergabe von Grundstücken nicht allein nach dem Höchstpreis, sondern nach qualitativen Kriterien wie Leistbarkeit, Nachhaltigkeit, sozialem Nutzen oder architektonischem Konzept.

Kostendeckung:
Grundsatz, wonach Mieten oder Entgelte nur die tatsächlichen Kosten für Errichtung, Finanzierung, Verwaltung und Erhaltung abdecken dürfen, ohne Gewinnaufschläge.

Lebenszykluskosten:
Diese umfassen alle Kosten, die während der gesamten Lebensdauer eines Gebäudes oder Systems anfallen, von der Planung und Errichtung über Betrieb und Wartung bis hin zur Entsorgung, abzüglich eines möglichen Restwertes. Sie berücksichtigen sowohl Investitionskosten als auch Folgekosten

Leerstand:
Wohnungen oder Gebäude, die dauerhaft ungenutzt bleiben. Leerstand ist in Salzburg wohnungspolitisch relevant, da gleichzeitig hoher Wohnraumbedarf besteht. Im Bundesland Salzburg gilt als Leerstand eine Wohnung, in der laut dem zentralen Melderegister an mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr niemand gemeldet ist oder wohnt.

Mindernutzung:
Nutzung von Wohnraum unter dem möglichen oder vorgesehenen Ausmaß, etwa wenn große Wohnungen nur von einer Person bewohnt werden. In Salzburg wird Mindernutzung vor allem im Zusammenhang mit effizienter Flächennutzung und dem Mangel an leistbarem Wohnraum diskutiert.

Nachverdichtung:
Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, etwa durch Aufstockungen, Anbauten oder Neubauten auf bereits genutzten Flächen.

Öffentliches Baurecht:
Das öffentliche Baurecht umfasst die gesetzlichen Vorschriften für das Bauen. Es regelt insbesondere, ob, wo und wie gebaut werden darf, beispielsweise Bebauung, Abständen, Gebäudehöhe, Sicherheit oder Nutzung. Beispiele dafür sind: das Baupolizeigesetz, das Bautechnikgesetz und das Raumordnungsrecht.

Privatrechtliches Baurecht:
Das privatrechtliche Baurecht ist das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen, ohne Eigentümer:in des Grundstücks zu sein. Dafür wird regelmäßig ein Baurechtszins an die Grundstückseigentümer:in bezahlt. Das Baurecht wird für einen bestimmten Zeitraum eingeräumt und im Grundbuch eingetragen.

Recht auf Wohnen:
In Österreich gibt es kein einklagbares „Recht auf Wohnen“, aus dem jemand einen Anspruch auf eine Wohnung oder eine leistbare Miete ableiten könnte. Auf internationaler und europäischer Ebene ist das Recht auf angemessenes Wohnen allerdings als soziales Menschenrecht verankert, etwa im UN-Sozialpakt, in der europäischen Sozialcharta , der EU-Grundrechtecharta oder der Europäischen Menschenrechtskonvention. Österreich hat sich dazu verpflichtet, Rahmenbedingungen für angemessenes Wohnen zu fördern, es entsteht aber grundsätzlich kein individueller Anspruch auf eine konkrete Wohnung.

Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg:
Die Schlichtungsstelle ist zuständig für die Durchsetzung der Mieter:innen- und Vermieter:innen-Rechte, zum Beispiel Mietzins- oder Betriebskostenüberprüfungen oder Nutzwertfestsetzungen im Bereich des Wohnungseigentums. Die Schlichtungsstelle ist zwingend zu befassen, bevor eine bestimmte Wohnrechtsangelegenheit beim Bezirksgericht anhängig gemacht werden kann.

Spekulation:
Kauf oder Zurückhalten von Grundstücken und Wohnungen mit dem Ziel, von steigenden Preisen zu profitieren. In Salzburg trägt Bodenspekulation zu hohen Grundstücks- und Wohnpreisen bei und erschwert die Schaffung leistbaren Wohnraums.

Stellplatzschlüssel:
Vorgabe, wie viele PKW- oder Fahrradstellplätze bei einem Bauvorhaben errichtet werden müssen. Im Salzburger Wohnbau spielt der Stellplatzschlüssel eine wichtige Rolle, da reduzierte Stellplatzvorgaben zur Senkung der Baukosten und damit zur Schaffung leistbarer Wohnungen beitragen können.

Vertragsraumordnung:
Instrument der Raumplanung, bei dem Gemeinden mit Grundeigentümer:innen oder Bauträgern Vereinbarungen über die Nutzung und Entwicklung von Flächen treffen, etwa zur Schaffung von leistbarem Wohnraum oder Infrastruktur.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG):
Bundesgesetz, das die Tätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen regelt. Es definiert unter anderem Vorgaben zu Gemeinnützigkeit, Mietzinsbildung und Kostendeckung.

Wohnbauförderung:
Öffentliche Förderung des Landes Salzburg. Sie hilft dabei, Wohnraum im Bundesland Salzburg zu kaufen, zu bauen oder zu sanieren. Ziel ist es, Wohnen für die Bevölkerung leistbar, umweltfreundlich und sozial gerecht zu machen.

Wohnbeihilfe:
Finanzielle Unterstützung des Landes Salzburg für einkommensschwächere Haushalte zur Deckung ihrer Wohnkosten.

Wohngruppen:
Wohngruppen sind mehrere Personen, die in einer gemeinsamen Wohnung oder einem gemeinsamen Wohnprojekt zusammenleben und bestimmte Räume gemeinsam nutzen. Sie entstehen unabhängig vom Bauprozess und können sowohl selbstorganisiert als auch betreut sein.

Zweitwohnsitz:
Wohnung oder Haus, das nicht als Hauptwohnsitz genutzt wird. Besonders in touristischen Regionen sind Zweitwohnsitze ein wichtiges Thema, da sie Wohnraum verknappen und Preise erhöhen können. Daher gibt es in vielen Gemeinden Beschränkungen und spezielle Regelungen.

Projektbeteiligte

anders kompetent

Arbeiterkammer Salzburg

Bewohnerservice

Caritas

Designkraft

Diakoniewerk

Die Kinderfreunde

die salzburg

FH Salzburg

Frauenhilfe Salzburg

Frau & Arbeit

Gewaltschutzzentrum Salzburg

GSWB

Hausbetreuung Attensam

Heimat Österreich

Hillebrand

Kammer der Ziviltechniker:innen | Architekt:innen und Ingenieur:innen

KgL

KOKO

LAUBE

Männerbüro

Mieterschutz

Myslik

Neustart

ÖH Salzburg

Pro Mente Salzburg

raumsinn

Salzburg Wohnbau

Salzburger Armutskonferenz

Sampl Immobilien

SIG

SIR

Soziale Arbeit

Spektrum

Stijn Nagels Architects

Verein Viele

Vertretungsnetz

Vinzi Dach

Wohnbau Bergland

Wohnungslosenhilfe

Fragen oder Rückmeldungen?

Wohnservice der Stadt Salzburg
Saint-Julien-Straße 20, 5020 Salzburg
Tel.: +43 662 8072 2268
E-Mail: wohnservice@stadt-salzburg.at
www.stadt-salzburg.at/wohnleitbild2040



Das ist sozial

Mehr Infos:
www.stadt-salzburg.at/wohnleitbild2040

Soziale Stadt

Wohn Service

v 1.0 FIN / 09/26