

**Wohnbau-
Symposium
2026**

**Zusammenfassung
und Ergebnisse**

Das Leben ist keine Musterwohnung

**Innovative Wohnkonzepte
jenseits von 08/15**



Wohnen



Wohnbaulandesrat Martin Zauner

Wohnen zählt zu den zentralen Zukunftsfragen unseres Landes. Die aktuellen Wohnbedarfsprognosen zeigen deutlich, dass sich die Anforderungen an den Wohnraum verändern: Haushalte werden kleiner, die Bevölkerung älter und Lebensmodelle vielfältiger. Umso wichtiger ist es, Wohnbaupolitik vorausschauend und bedarfsgerecht zu gestalten. Das Salzburger Wohnbausymposium bietet dafür eine wichtige Plattform. Es bringt Fachwissen, Praxisbeispiele und neue Perspektiven zusammen und zeigt auf, wie leistbares, nachhaltiges und sozial wirksames Wohnen gelingen kann – in der Stadt ebenso wie in den Gemeinden des Landes Salzburg.



Bürgermeister Bernhard Auinger

Die Stadt Salzburg steht vor komplexen Herausforderungen: steigender Wohnraumbedarf, knappe Flächen und der Anspruch, gleichzeitig lebenswert, sozial und klimafit zu bleiben. Genau deshalb braucht es integrierte Lösungen und ressortübergreifende Zusammenarbeit. Mit der Smart City Salzburg verfolgen wir das Ziel, Wohnen, Mobilität, Energie, Freiraum und soziale Infrastruktur gemeinsam zu denken. Das Wohnbausymposium liefert wertvolle Impulse dafür und zeigt, wie innovative Wohnkonzepte einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten können.



Vizebürgermeister Kay-Michael Dankl

Leistbares Wohnen bleibt eine der dringendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Gleichzeitig verändern sich die Lebensrealitäten vieler Menschen: kleinere Haushalte, steigende Wohnkosten und der Wunsch nach gemeinschaftlichen und flexiblen Wohnformen prägen die Diskussion zunehmend. Das Wohnbausymposium zeigt, dass innovative Wohnkonzepte mehr sein können als architektonische Lösungen. Sie schaffen soziale Nähe, stärken Nachbarschaften und ermöglichen eine bessere Nutzung vorhandener Ressourcen. Dafür braucht es Mut zu neuen Modellen und eine konsequente Ausrichtung am tatsächlichen Bedarf.



Planungsstadträtin Anna Schiester

Die Frage, wie wir künftig wohnen wollen, ist eng mit der Frage verbunden, wie wir unsere Städte und Gemeinden entwickeln. Gute Wohnbaupolitik endet nicht an der Wohnungstüre – sie umfasst öffentliche Räume, soziale Infrastruktur, kurze Wege und Orte der Begegnung. Gerade vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels gewinnen neue Wohnformen, gemeinschaftlich nutzbare Räume und sogenannte ‚Third Places‘ zunehmend an Bedeutung. Das Wohnbausymposium macht sichtbar, wie räumliche Qualität, Nachhaltigkeit und soziale Teilhabe gemeinsam gedacht werden können.

inhalt

3 Einleitende Worte

WIE VERÄNDERT SICH UNSERE GESELLSCHAFT – UND WELCHE ANFORDERUNGEN UND BEDARFE FÜR DEN WOHNRAUM ENTSTEHEN DARAUS?

- 4 Zukunft des Alters, Zukunft des Wohnens:
Wie der demographische und soziale Wandel das Wohnen verändert
CHRISTOPH REINPRECHT (Prof. für Soziologie)
- 6 Neue Wohntypologien, mehr Möglichkeiten.
Genossenschaftliches Wohnen in der Schweiz
CLAUDIA THIESEN (Thiesen & Wolf GmbH)
- 8 Was braucht es wirklich in unserer Gemeinde?
Wohnbedarfserhebungen als Grundlage für bedarfsgerechte Planung
JULIA ARMSTORFER (SIR), **SARAH UNTNER** (raumsinn)

GEBAUT UND ERPROBT: PRAXISNAHE BEISPIELE UND INNOVATIVE LÖSUNGSANSÄTZE FÜR STADT UND LAND

- 10 Gemeinschaftliches Wohnen im ländlichen Bereich
PETER ZODERER (feld72 architekten zt gmbh)
- 14 Gemeinschaftliches Wohnen im urbanen Bereich
KARIN KIESLINGER (EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft)

KOMPAKT

- 18 Das Leben ist keine Musterwohnung
WOJCIECH CZAJA (Moderation, Journalist und Buchautor)



Podiumsdiskussion mit den Vortragenden



Eröffnet wurde das Salzburger Wohnbausymposium 2026
von Wohnbaulandesrat Martin Zauner, Bürgermeister Bernhard Auinger, Planungsstadträtin Anna Schiester und Bürgermeister-Stellvertreter Kay-Michael Dankl.



Die Referent:innen des Wohnbausymposiums
v.l.: Peter Zoderer (feld72 architekten zt gmbh), Claudia Thiesen (Thiesen & Wolf GmbH), Wojciech Czaja (Moderator), Sarah Untner (raumsinn), Christoph Reinprecht (Prof. für Soziologie), Karin Kieslinger (EGW – Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft) und Julia Armstorfer (SIR)



Die Partner:innen des Salzburger Wohnbausymposiums
v.l.: Wilhelm Fenninger (GBV), Roland Brugger (WKS), Bernhard Baldinger (AK Salzburg), Michael Strobl (zt:Kammer), Inge Strassl (SIR), Patrick Lüftenegger (SIR), Vanessa Kahn (Smart City Salzburg)

SALZBURGER WOHNBAUSYMPOSIUM 2026

Das Leben ist keine Musterwohnung – Innovative Wohnkonzepte jenseits von 08/15

Am 27. Mai 2026 fand in der Tribühne Lehen das diesjährige Salzburger Wohnbausymposium statt. Unter dem Titel „Das Leben ist keine Musterwohnung – Innovative Wohnkonzepte jenseits von 08/15“ widmete sich die Veranstaltung den gesellschaftlichen Veränderungen und ihren Auswirkungen auf das Wohnen.

Die Gesellschaft wird älter, Haushalte werden kleiner und Lebensentwürfe zunehmend vielfältiger. Damit steigen die Anforderungen an Wohnraum und Wohnumfeld deutlich. Im Zentrum des Symposiums stand die Erkenntnis, dass zukunftsfähiges Wohnen über den einzelnen Wohnungsgrundriss hinausgedacht werden muss.

Durch die Veranstaltung führte Moderator Wojciech Czaja. Nach den Begrüßungsworten der politischen Vertreter:innen beleuchtete der erste Programmblock gesellschaftliche Veränderungen und die daraus entstehenden Anforderungen an den Wohnraum. Der zweite Block richtete den Blick auf bereits realisierte Projekte sowie räumliche Potenziale im ländlichen und urbanen Raum. Den Abschluss bildete eine moderierte Publikumsdiskussion mit den Vortragenden. Dabei wurden die zentralen Themen des Symposiums nochmals zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Bedeutung für die zukünftige Wohn- und Stadtentwicklung reflektiert.

Das Symposium machte deutlich: Zukunftsfähiger Wohnbau bedeutet, das Zusammenspiel von Wohnen, Gemeinschaft und Nachbarschaft neu zu denken.





Zukunft des Alters, Zukunft des Wohnens:

Wie der demografische und soziale Wandel das Wohnen verändert

Mit der steigenden Lebenserwartung erhöhen sich die Ansprüche an Selbstbestimmung, Mitgestaltung und flexible Wohnbiografien bis ins hohe Alter.

Österreich ist, wie vergleichbare europäische Länder, mit einer spezifischen demografischen Dynamik konfrontiert

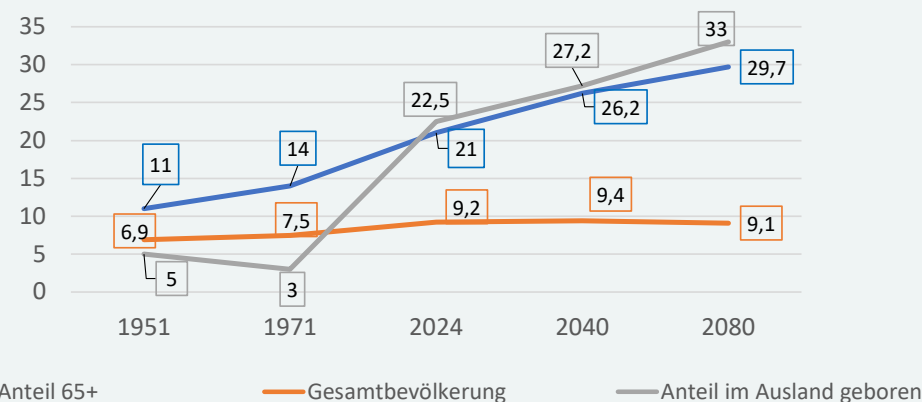
Zum einen verschieben sich die Altersanteile: Seit 1951 verdoppelt sich nahezu der Anteil der 65- und Mehrjährigen Bevölkerung von knapp 11 auf knapp 21 Prozent, während jener der bis 19-Jährigen von 29 auf 19 Prozent sinkt. Entsprechend steigt auch das Durchschnittsalter der Bevölkerung von knapp 36 Jahren (1951) auf etwa 44 Jahre heute. Zum anderen wächst im selben Zeitraum die Bevölkerung kontinuierlich: von knapp 7 auf über 9,2 Millionen Menschen. Die Hauptgründe für die (in den kommenden Jahrzehnten sich weiter beschleunigende) demografische Alterung liegen in einer höheren Lebenserwartung, von der nicht zuletzt die geburtenstarken

Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre profitieren, sowie in einer negativen Fertilitätsrate. Das Bevölkerungswachstum ist dem positiven Wanderungssaldo geschuldet: Ohne Zuwanderung wäre die Bevölkerung heute etwa am Stand der beginnenden 1950er Jahre.

Es sind vor allem (groß-)städtische und wirtschaftlich boomende Agglomerationen sowie die diese umgebenden Siedlungsgebiete, die trotz einem Mehr an älteren Menschen relativ jung bleiben. In Wien ist dies besonders ausgeprägt: Hier nimmt in allen Kategorien die Zahl der älteren

Bevölkerung zu, im Durchschnitt wird die Stadt infolge von Zuzug jedoch markant jünger. Alterung ohne Bevölkerungszuwachs ist ein Kennzeichen für Strukturprobleme, wie sie in nördlichen und südlichen Randzonen des Bundesgebiets sowie in inneralpinen Regionen auftreten.

Demografische Entwicklung der Gesamtbevölkerung in Österreich von 1951 bis 2080 in Prozent



© Statistik Austria

Für das Thema Wohnen ist jedoch nicht der demografische Wandel ausschlaggebend, sondern der damit verbundene Strukturwandel des Alterns



Bewusste, selbstbestimmte, kreative Wohnlösungen in der Lebensphase der „späten Freiheit“
© shutterstock.com - 4 PM production



Hochaltrig, alleinlebend, aber nicht einsam, im Generationen-Patchwork
© Christoph Reinprecht



Soziokulturell diversifiziertes Altern, gutes Leben in transnationalen Zusammenhängen
© KI-generiert

- Steigende Lebenserwartung geht einher mit einer Ausdifferenzierung der Altersphasen, d.h. eine einheitlich wahrgenommene Lebensphase zerfällt in mehrere Abschnitte. In der gängigen Unterscheidung zwischen einem „jüngeren Alter“ und einem „hohen Alter“ (ab 80 bzw. 85 Jahren) spiegelt sich das gesellschaftliche Ideal von Aktivität und Produktivität. Sehen sich jüngere Alte mit hohen Erwartungen an aktive Teilhabe (Erwerbsleben, Freizeit, Konsum, Politik, Ehrenamtlichkeit) konfrontiert, werden jene Aspekte, die herkömmlich mit dem Alter verbunden werden, wie Multimorbidität, Gebrechlichkeit, Einschränkung von Autonomie oder Pflegebedürftigkeit, mit Hochaltrigkeit assoziiert. Aber auch Jung- und Hochaltrigkeit fächern sich auf, nach unten hin etwa am Arbeitsmarkt, nach oben hin in Bezug auf die Kategorie der Zentennare;
- steigende Lebenserwartung erhöht den Stellenwert der prospek-

tiven Lebensführung. Damit ist gemeint, dass bis weit über die Lebensmitte hinaus Sinnfragen und damit verbundene Entscheidungen, die die Lebensführung betreffen, sei es in Bezug auf Beruf, Partnerschaft, Familie, Wohnort oder Wohnform, an Bedeutung gewinnen, eingeschlagene Lebenswege verändert, neue Optionen geprüft werden. Dass für die Bewältigung der wachsenden Autonomieanforderungen und -zumutungen, wie sie den neuen Altersleitbildern zugrunde liegen, strukturelle Parameter wie Bildung, Beruf, Einkommen, Migration und Geschlecht bestimmend sind, ist offensichtlich;

- steigende Lebenserwartung wurde lange Zeit mit einer Feminisierung und Singularisierung des Alters gleichgesetzt: Beides trifft zu: Frauen und Alleinlebende dominieren die Phase der Hochaltrigkeit. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Abstand zwischen Männern und

Frauen auf längere Sicht tendenziell schrumpft, während die Singularisierung einen Bedeutungswandel erfährt. Einpersonenhaushalte sind immer seltener der Verwitwung geschuldet, sondern Ausdruck pluralisierter Familienformen und auch selbstbestimmter Entscheidung. Alleinleben ist nicht gleichbedeutend mit einsam sein, sondern Grundlage für Lebens- und Beziehungsentwürfe, die Nähe und Distanz verbinden;

- der demografische Wandel beschleunigt die Diversifizierung der Lebensformen. Die ältere Bevölkerung verzeichnet nicht nur Zugewinne an Bildung und Wohlstand, sondern ist auch milieu-mäßig differenzierter als frühere Kohorten an Älteren: Heterogenität der sozialen Milieus und damit verbundene Wohnpraktiken und -vorstellungen schreiben sich im Alter fort. Neben veränderten beruflichen und familiären Realitäten ist hierfür vor allem die Erfahrung von Migration prägend;

- in unübersehbarer Weise nimmt allerdings auch das Ausmaß an – sowohl materiellen als auch lebensstilbezogenen – Unterschieden und Ungleichheiten zu.

Durch den Zerfall des einseitigen, normativen Altersbilds treten die sozial, kulturell und ökonomisch uneinheitlichen, fragmentierten Realitäten verstärkt zutage.

DIE ERKENNTNISSE DARAUS

Der Strukturwandel des Alter(n)s hat weitreichende Folgen für die Zukunft des Wohnens:

Während traditionelle institutionelle Lösungsansätze weiter an Bedeutung verlieren, steigen die Ansprüche an Mitgestaltung und Selbstbestimmung.

- Aber: Vorstellungen von neuen Wohn-Arrangements in der „späten Freiheit“ (mit und jenseits der Familie, in „selbstgewählten Gemeinschaften“, Generationen-Patchwork und multilokal) kontrastieren mit einem tiefsitzenden Wohnkonservatismus, während die Wohnungsmärkte nur langsam auf veränderte Interessen und Bedürfnislagen reagieren, vom Zwang der ökonomischen Verhältnisse ganz abgesehen. Dies gilt auch für die Pflege zu Hause, wo nicht nur Barrierefreiheit und Betreuungsressourcen Fragen aufwerfen, sondern das sich erweiternde Angebot an altersgerechten Assistenzsystemen auch den Erwerb neuer Kompetenzen erfordert.



Weniger individuell – mehr kollektiv
© Sabine Wolf

Viele Projekte junger Schweizer Genossenschaften gelten als Vorzeigeprojekte für zukunftsfähiges Wohnen in denen neue Formen des Zusammenwohnens erprobt werden. Dabei taucht häufig der Begriff Cluster-Wohnung auf.



VORTRAG:
Claudia Thiesen
(Thiesen & Wolf GmbH)

Neue Wohntypologien, mehr Möglichkeiten

Genossenschaftliches Wohnen in der Schweiz

Erstmals 2012 in der Siedlung Heizenholz der Zürcher Genossenschaft Kraftwerk1 gebaut, entwickelte diese sich zum regelrechten Trend über die Landesgrenzen hinaus.

Im Fachdiskurs gilt Cluster-wohnen als eine Antwort auf den soziodemografischen Wandel und damit einhergehende Bedürfnisse nach unkonventionellem, flexiblem Wohnraum. Unter dem Begriff finden sich unterschiedliche Typologien. Sie reichen von Großwohnungen, in denen sich verschiedenen große private Wohneinheiten mit Bad und Teeküche um geteilte Räume gruppieren bis zu abgeschlossenen Einzimmerwohnungen mit einem Gemeinschaftsraum außerhalb.

Ursprüngliches Ziel war, Wohnraum für Großhaushalte zu erstellen, der sowohl Rückzug als auch WG-Leben ermöglicht und damit ein breites Zielpublikum anspricht. Oft wird für die Vermietung ein Vereinsmodell angewendet, welches die Genossenschaft Kraftwerk1 im Jahr 2000 für ihre drei Großhaushalte in der ersten Siedlung Hardturm entwickelt hat. Die Bewohner:innen organisieren sich in einem Verein, der mit der Genossenschaft den Mietvertrag abschliesst. Das garantiert einerseits einen geringen Verwaltungsaufwand seitens Vermieterin und ermöglicht andererseits den Bewohner:innen Autonomie in der Auswahl neuer Mitbewohner:innen. Diese sind – wie andere Mieter:innen – gleichwertige Mitglieder der Genossenschaft. Das Modell reduziert zwar den Einfluss der Verwaltung auf die Zusammensetzung der Bewohner:innenschaft, lässt den Vereinsmitgliedern aber freie Hand in der Verteilung von Mietzinsen und Anteilkapital, was diese häufig zur Umsetzung solidarischer Modelle nutzen.

Cluster-Wohnungen sind in den bisher realisierten Projekten oft kleiner Teil eines breiten Wohnungsmixes. Jedoch stellt die ausführlichste Forschungsarbeit zu Cluster-Wohnungen im Fazit fest: *Die vorliegende Forschung lässt keinen Zweifel daran, dass Cluster-Wohnungen einen signifikanten Beitrag zur Diversifizierung des Wohnungsbestandes bieten. Sie geben Raum für neue Wohnbedarfe und Lebensstile und erhöhen somit das Angebot und die Anpassungsfähigkeit des Wohnbestandes.¹*

Großwohnformen können in Wohnprojekten durchaus ein Motor für Engagement und lustvolles Zusammenleben sein. Häufig sind ihre Bewohner:innen sehr initiativ und engagiert und wirken über die eigene Wohnung hinaus. Nicht zuletzt aufgrund eigener Erfahrungen in der Organisation des eigenen Haushaltes oder einfach der Tatsache, dass am WG-Tisch Ideen gesponnen werden. Viele Cluster-Wohngemeinschaften öffnen ihre Gemeinschaftsflächen für Ver-

anstaltungen wie Filmabende, kleine Konzerte oder Feste, laden Nachbar:innen zum Essen oder öffnen die Wohnung tagsüber für Kinder aus der Nachbarschaft zum Spielen. Besucher:innen erfahren so die Existenz anderer Lebens- und Wohnmodelle. Sie zeigen, wie Zusammenleben, Organisation des Alltags, Organisation von Haushalts- oder Care-Arbeit anders funktionieren kann. Die Durchlässigkeit der Wohnungen trägt also innerhalb von Siedlungen zu Begegnung und Austausch bei und erweitert den Horizont.

Denn Grundlage für funktionierende Nachbarschaften sind gegenseitige Sichtbarkeit, Möglichkeiten für Alltagsbegegnungen und gute Voraussetzungen, das eigene Wohnumfeld mitzugestalten. Die innovativen Schweizer Genossenschaften suchen daher in ihren Wohnprojekten nach Typologien und Strukturen, die die Übergänge von privatem zu geteiltem zu öffentlichem Raum neu definieren.



Innenhof der Kalkbreite Zürich Foto © SIR



Vorplatz der Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz Foto © Katrin Simonett

WOHNRAUM ENDET NICHT VOR DER WOHNUNGSTÜR.

Kompakte funktionale Grundrisse ermöglichen die Auslagerung von Flächen, die allen Siedlungsbewohner:innen offen stehen. So entsteht erweiterter Wohnraum, der mehr bietet als in den eigenen vier Wänden möglich ist. Können diese Nutzungen von den Bewohner:innen in gut organisierten Aushandlungsprozessen selber definiert und gestaltet werden, entstehen gemeinsame Bezugspunkte, die nachbarschaftliche Verbindungen stärken.

¹ Zukunft Bauen, Forschung für die Praxis, Band 22, Cluster-Wohnungen, Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung, 2020



Koch-Essraum der WG Sprossenwand, Holligerhof 8, Bern Foto © Jürgen Beck

In diesem Sinn können Projekte von Genossenschaften auch ein Versprechen sein, die im positiven Sinn Raum für Aneignung, Veränderung und Entwicklung heutiger und zukünftiger Bedürfnisse schaffen und die Bewohner:innen zur Erprobung von solidarisierten gemeinschaftsorientierten Lebensmodellen einladen.



Grundriss der Cluster-Wohnung in der Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz, 2012
Plan: © Adrian Streich Architekten, Zürich

„Die Vielfalt unserer Lebensentwürfe passt nicht mehr in den Einheitsbrei von 3-Zimmer/Küche/Bad“

Ernst Hubeli, Die neue Krise der Städte



Die Bereitstellung von geeignetem und leistbarem Wohnraum zählt zu den zentralen Zukunftsfragen vieler Gemeinden.

Auch bei moderatem Bevölkerungswachstum wird Wohnraummangel zunehmend spürbar. Ursachen dafür liegen nicht nur in der demografischen Entwicklung, sondern auch im steigenden Flächenbedarf pro Person, in Leerständen und in der spekulativen Nutzung von Immobilien.



VORTRAG:
Julia Armstorfer (SIR)
Sarah Untner (raumsinn)

Was braucht es wirklich in unserer Gemeinde?

Wohnbedarfserhebungen als Grundlage für bedarfsgerechte Planung

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzen Gemeinden verstärkt auf Wohnbedarfserhebungen. Sie schaffen eine fundierte Grundlage für politische Entscheidungen und zukünftige Wohnbauprojekte. Gleichzeitig fördern sie Transparenz und ermöglichen eine aktive Beteiligung der Bevölkerung. Denn eine zukunftsfähige Wohnpolitik gelingt nur dann, wenn sie die tatsächlichen Bedürfnisse der Menschen kennt und berücksichtigt.

■ Wie funktioniert eine Wohnbedarfserhebung?

Kern der Erhebung ist ein individuell auf die jeweilige Gemeinde abgestimmter Fragebogen, der gemeinsam mit der Gemeindepolitik entwickelt wird. Die Befragung erfolgt anonym – sowohl online als auch in Papierform, um möglichst viele Bevölkerungsgruppen zu erreichen. Alle Einwohner:innen ab 16 Jahren sind eingeladen, an der Befragung teilzunehmen. Auch Personen mit Rückkehrabsicht werden gezielt angesprochen.

Erfasst werden unter anderem die aktuelle Wohnsituation, zukünftige Wohnbedarfe und gewünschte Wohnformen, Anforderungen an das Wohnumfeld, die finanzielle Situation im Haushalt sowie die Bereitschaft zu Veränderungen im Wohnbestand. Ergänzend Infoboxen vermitteln Wissen zu Themen wie Bodenverbrauch, Preisentwicklungen oder Finanzierungsmodellen und leisten damit einen Beitrag zur Bewusstseinsbildung.

■ Welche Erkenntnisse liefern die Ergebnisse?

Die Auswertung ermöglicht ein differenziertes Bild über den tatsächlichen Wohnbedarf in der Gemeinde. Sichtbar wird unter anderem:

- welche Wohnformen gewünscht und finanzierbar sind (Miete oder Eigentum, Wohnung oder Haus)
- welche Wohnungsgrößen und Gebäudetypologien benötigt werden

Ergebnisse der Teilnehmenden ab 60 Jahren

- 85 % Ein- und Zweipersonenhaushalte
- 83 % leben derzeit im Eigentum
- 71 % wohnen derzeit in einem Haus

- 17 % können sich vorstellen, einen Teil ihrer Wohnfläche zu verkaufen oder zu vermieten

- 35 % möchten sich verändern, davon möchten ...
 - ... 88 % in der Gemeinde bleiben
 - ... 90 % zukünftig in einer Wohnung wohnen

Gewünschtes Eigentumsverhältnis:

Eigentum	Miete	Beides möglich (Hauptsache geeigneter Wohnraum)
21%	35%	44%

Abb. 1: Ergebnisse der Teilnehmenden ab 60 Jahren, aktuelle und gewünschte zukünftige Wohnsituation (© SIR)

- welche Qualitäten im Wohnumfeld gefragt sind
- welche Potenziale im bestehenden Wohnraum aktiviert werden können

Besonders wertvoll ist dabei die Gegenüberstellung von Wohnwünschen und finanziellen Möglichkeiten – eine zentrale Grundlage für realistische und umsetzbare Projekte.

■ Ergebnisse der Teilnehmenden über 60 Jahren

Als Beispiel wird die Auswertung der ca. 220 über 60-Jährigen aus den drei Gemeinden, die bisher eine Wohnbedarfserhebung umgesetzt haben, dargestellt (sh. Abb. 1). Die Analyse der Angaben zeigt die aktuelle Wohnsituation:

■ Von der Analyse zur Umsetzung

Der Großteil lebt in Ein- oder Zweipersonenhaushalten im Eigentum, wobei über 70 Prozent derzeit in einem Haus wohnen. Nur rund ein Drittel der Teilnehmenden ab 60 Jahren äußert den Wunsch nach einer Veränderung der Wohnsituation, während die Mehrheit keine Veränderung anstrebt. Jene Personen, die sich verändern wollen, möchten dabei überwiegend in der eigenen Gemeinde bleiben. Rund 90 Prozent suchen dabei eine Wohnung. Hinsichtlich des gewünschten Eigen-

tumsverhältnisses zeigt sich ein differenziertes Bild: Sowohl Eigentum (21 Prozent) als auch Miete (35 Prozent) werden nachgefragt, während 44 Prozent angeben, dass beide Optionen infrage kommen – entscheidend ist vor allem die Verfügbarkeit eines geeigneten Wohnangebots.

In der Abbildung 2 werden jene Qualitäten zusammengefasst, die den Teilnehmenden ab 60 Jahren besonders wichtig sind. Im Vordergrund stehen leistbarer Wohnraum mit Betreuungsangeboten, eine sichere und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu Nahversorgern und medizinischen Einrichtungen. Ebenso werden Begegnungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft und belebte Ortszentren als wesentliche Voraussetzungen für soziale Teilhabe genannt.

■ Beteiligung als Schlüssel zum Erfolg

Ein wesentlicher Bestandteil des Prozesses ist die öffentliche Präsentation und Diskussion der Ergebnisse. In diesem Rahmen erhalten Bürger:innen die Möglichkeit, sich aktiv einzubringen, Ideen zu äußern und vertiefend Anregungen für zukünftige Entwicklungen einzubringen. Die Erfahrungen aus bereits umgesetzten Projekten – etwa in Thalgau, Strobl oder Neumarkt am Wallersee – zeigen: Eine hohe Beteiligung führt zu tragfähigen Ergebnissen und stärkt die Gemeinden in ihrer Rolle als aktive Gestalterinnen einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung.

■ Von der Gemeinde zur Region: Ein erfolgreich weiterentwickeltes Konzept

Das Konzept der Wohnbedarfserhebung wurde vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR) gemeinsam mit dem Büro raumsinn entwickelt. Das Projekt wurde im Rahmen von Zukunftsraum Gemeinde und Mitteln der Wohnbauforschung durch das Land Salzburg gefördert und in den vergangenen Jahren bereits erfolgreich in drei Gemeinden erprobt. Nach der Umsetzung konnte das Instrument nicht nur methodisch geschärft, sondern auch in seiner praktischen Anwendbarkeit bestätigt



Abb. 2: Ergebnisse der Teilnehmenden ab 60 Jahren, Qualitäten im Wohnumfeld (© SIR)

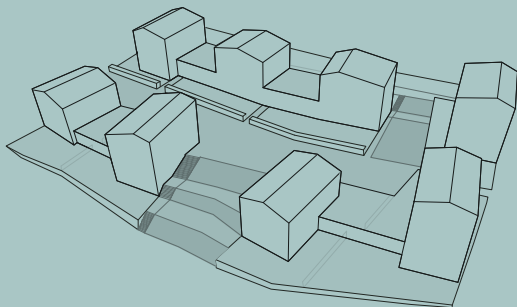
werden. Aufbauend auf diesen positiven Erfahrungen wird die Wohnbedarfserhebung mittlerweile weitergedacht: Erstmals kommt sie nun auch auf regionaler Ebene zum Einsatz.

Damit entsteht eine noch breitere Datengrundlage, die es ermöglicht, Wohnraumentwicklung über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt, effizient und zukunftsorientiert zu planen.

FAZIT

Wohnbedarfserhebungen sind ein sinnvolles Instrument für eine zukunftsorientierte Wohnpolitik. Sie liefern verlässliche Daten, fördern den Dialog mit der Bevölkerung und ermöglichen es Gemeinden, Wohnraum gezielt, effizient und bedarfsgerecht zu planen.

Denn nur wer weiß, was wirklich gebraucht wird, kann auch richtig entscheiden.



Eine zentrale Frage unserer architektonischen Praxis lautet: Wie wollen wir in Zukunft zusammenleben? Im Zentrum steht dabei nicht allein das Gebäude, sondern der soziale Raum – die Nachbarschaft als gelebte Gemeinschaft und die räumlichen Rahmenbedingungen, die sie erst ermöglichen. Nicht immer ist die Antwort eine architektonische; mitunter wird die Frage selbst zum performativen Akt.



VORTRAG:
Peter Zoderer (feld72 zt gmbh)

Gemeinschaftliches Wohnen am Land

Realisierte Projekte und räumliche Potenziale in Südtirol

■ Südtirol

Südtirol ist ein komplexes Geflecht ineinandergreifender Räume, Nutzungen und Erzählungen. Tourismus und Landwirtschaft, Welterbe und Alltagsleben, Identität und sozioökonomische Verdrängungsprozesse überlagern sich in einer Dichte, die in Mitteleuropa ihresgleichen sucht.

Der Grund dafür ist auch ein topographischer: Nur rund 5,5 Prozent der Landesfläche – knapp 41.000 von 740.000 Hektar – gelten als Dauersiedlungsgebiet; der weitaus größte Teil Südtirols besteht aus nicht besiedelbaren Gletscher-, Gebirgs-, Wald- und Wasserflächen. Auf diesem schmalen Streifen verdichten sich unterschiedliche und teils widersprüchliche Nutzungsansprüche – und damit ein erheblicher Druck auf den Raum.

Im Wohnungsmarkt hat diese Spannung eine ökonomisch messbare Seite: Während der Landeshaushalt 2026 mit 8,7 Milliarden Euro ein historisches Rekordhoch

erreicht, bleibt für weite Teile der Bevölkerung leistbarer Wohnraum unerreichbar. Die Mietpreise in Bozen liegen zwischen 11 und 25 Euro pro Quadratmeter; ursächlich dafür sind u.a. ein strukturell vernachlässigter Mietmarkt, der Entfall von rund 8.000 bis 9.000 Wohnungen durch touristische Kurzzeitvermietung sowie rund 17.000 leerstehende Einheiten landesweit. Die Zahl der Haushalte ist in den letzten 50 Jahren um 113 Prozent gestiegen, die Bevölkerung aber nur um 23 – der Druck auf den Wohnungsmarkt ist kein Zufallsprodukt, sondern Ergebnis struktureller Versäumnisse.

■ Um welche Nachbarschaft geht es eigentlich?

In Südtirol kommen auf rund 540.000 Einwohner:innen jährlich über 37 Millionen Nächtigungen.

Die Kulissen dieser Tourismuswirtschaft werden zunehmend von Menschen aufrechterhalten, die

in der öffentlichen Wahrnehmung kaum vorkommen: Arbeitskräfte aus Pakistan, Indien, Afghanistan und Sri Lanka, von denen viele seit Jahrzehnten in Südtirol leben – mit eigenen Formen von Gemeinschaft, Freizeit und Begegnung. Sichtbar wird das etwa in Cricketvereinen in Leifers, Sterzing, Auer oder Bozen.

Die Vereine entstehen häufig aus diasporischen Netzwerken: Der Sport schafft soziale Räume, Gemeinschaft und Kontinuität zu kulturellen Praktiken aus den Herkunftsländern – und bleibt dennoch im kollektiven Selbstbild Südtirols weitgehend unsichtbar. Die Künstlerin Matilde Cassani hat dieses Phänomen 2018 in ihrer Arbeit *It's Just Not Cricket* öffentlich sichtbar gemacht – und damit etwas offengelegt, das räumlich längst vorhanden ist, planerisch jedoch kaum zur Kenntnis genommen wird.¹

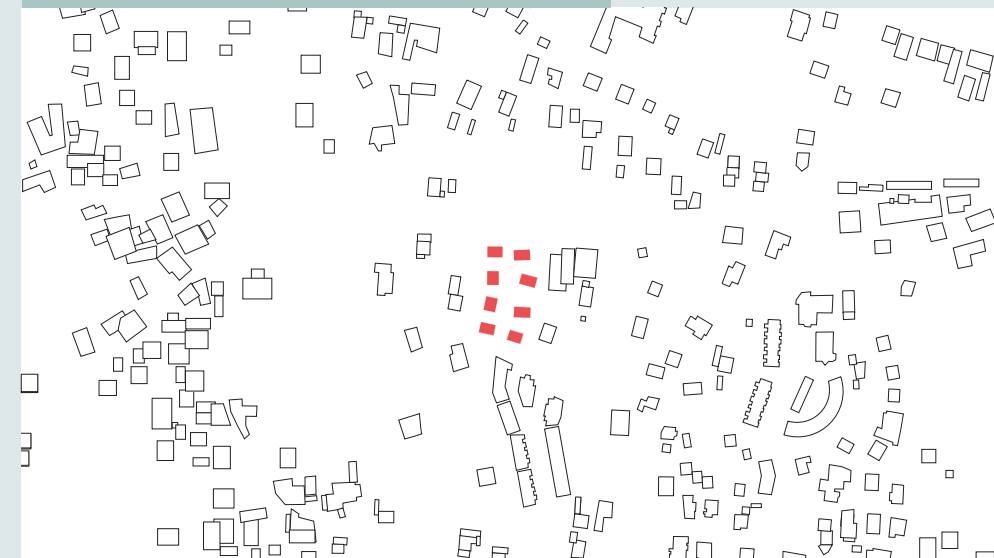
¹ Matilde Cassani, *It's Just Not Cricket*, ar/ge kunst, Bozen, 2018.

Wer über Nachbarschaft spricht, muss daher stets fragen, wessen Alltag, Ansprüche und Vorstellungen von gemeinsamem Raum in der Planung mitgedacht werden – und wessen nicht.

■ Erste Projekte in Südtirol – verdichtete Wohntypologien am Land

Die Wohnsiedlung Gartenweg in Kaltern (feld72, 2010) und die Genossenschaftssiedlung in Eppan (feld72, 2015) waren frühe Versuche, auf diese Fragen gebaute Antworten zu geben – beide im Auftrag der Arche im KVV, beide autofrei, in einem partizipativen Planungsprozess entwickelt, KlimaHaus-A-Standard.

DIE WOHSIEDLUNG GARTENWEG in Kaltern (feld72, 2010)



© feld72 zt gmbh

In Kaltern nimmt die Architektur Muster älterer Agglomerationen auf:

Eine Wohn- und Spielstraße bildet das soziale Gravitationszentrum, ein komplexes Wegenetz aus Pfaden, Naturkorridor und Schwellenräumen schafft abgestufte Öffentlichkeit zwischen Rückzug und Begegnung.

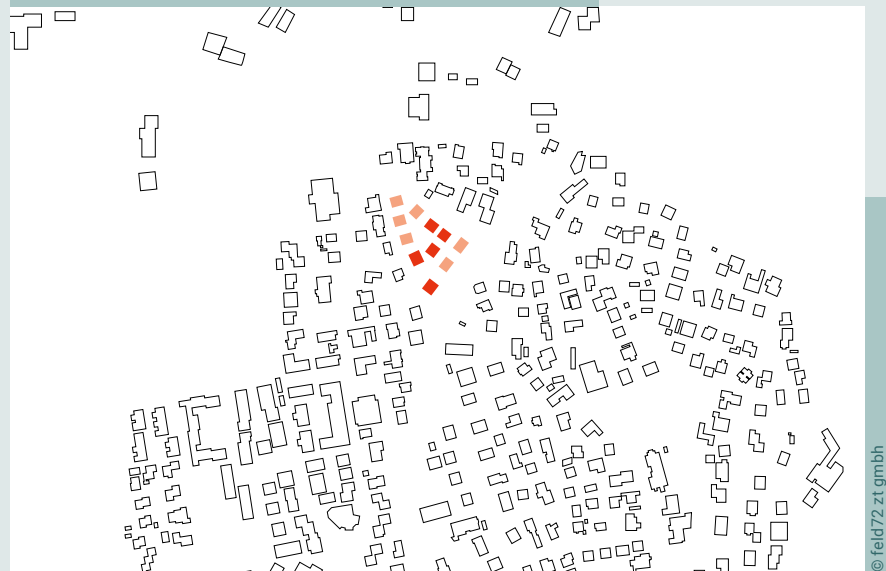


© Hertha-Jumaus



© Hertha-Jumaus

GENOSSENSCHAFTSSIEDLUNG in Eppan (feld72, 2015)



© feld72 zt gmbh

In Eppan gruppieren sich fünf Häuser mit 23 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum um einen gemeinsamen grünen Innenhof –

das Anger-Motiv der kompakten Südtiroler Dorfstruktur wird aufgegriffen und in eine zeitgemäße Genossenschaftsform überführt. In beiden Fällen entsteht Gemeinschaft nicht durch programmatischen Zwang, sondern durch räumliche Angebote: kollektive Zwischenräume, die Begegnung ermöglichen, ohne sie zu erzwingen.



© Hertha-Hurnaus



© Hertha-Hurnaus

DAS LEBEN IST KEINE MUSTERWOHNUNG – INNOVATIVE WOHNKONZEPTE JENSEITS VON 08/15

DAS POTENZIAL DER KASERNENAREALE

Die ehemaligen Kasernenareale Südtirols tragen eine doppelte Geschichte: im Kontext der faschistischen Italianisierungspolitik errichtet, treten sie heute in eine neue Phase – vom hermetischen Disziplinarraum zum potenziell offenen städtischen Gefüge. Ihre Lage – meist zentral, gut erschlossen, im öffentlichen Eigentum – macht sie zu den bedeutendsten Entwicklungsreserven für gemeinschaftlich organisierte Mischquartiere mit Schwerpunkt auf leistbarem Wohnen.

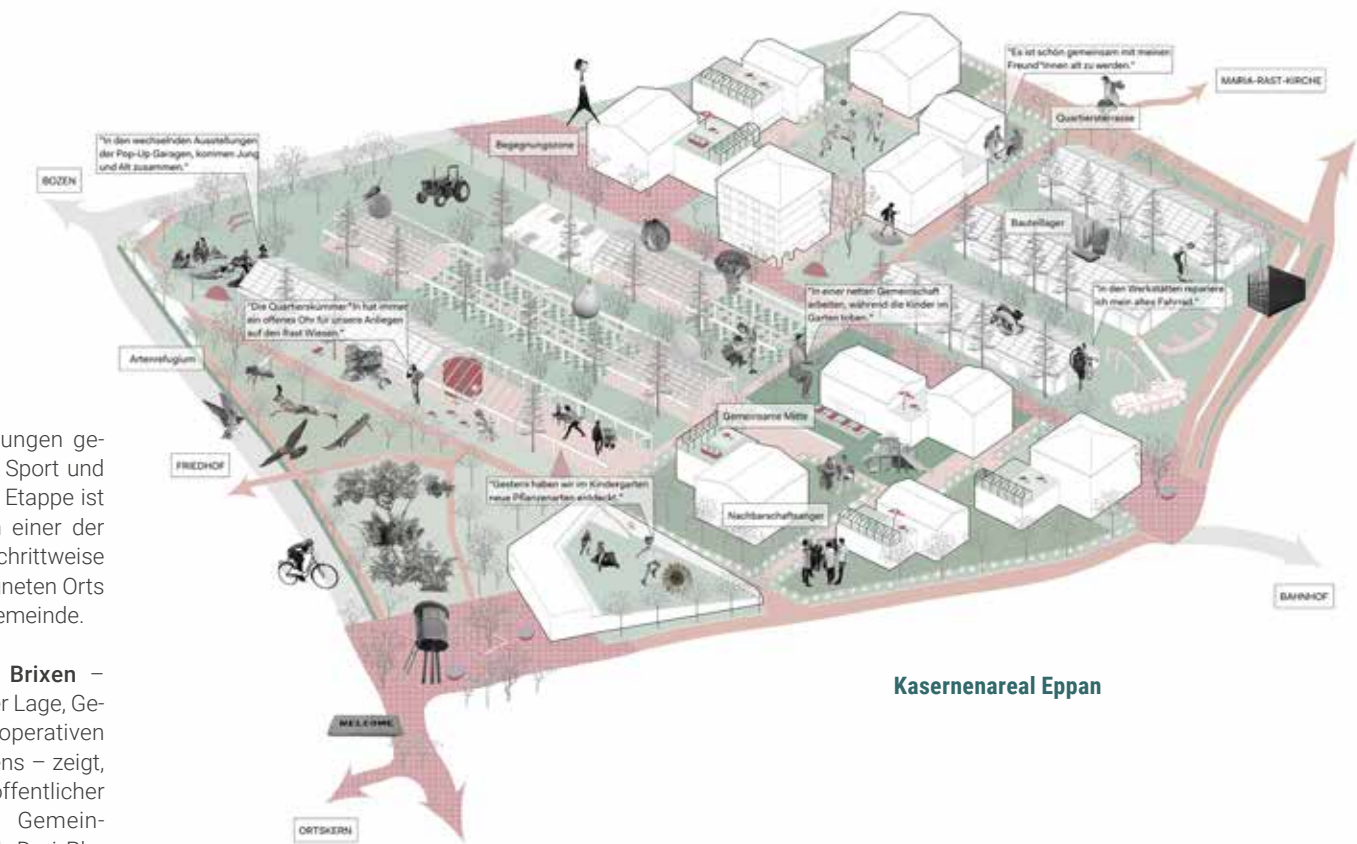
■ Zwei Projekte – zwei Ansätze

Für die ehemalige **Mercanti-Kaserne in St. Michael, Eppan** – die sogenannten Rastwiesen – hat feld72 einen Neugestaltungsplan erarbeitet: Auf rund 37.000m² entsteht ein gemischtes Quartier mit drei Wohnangern um grüne Innenhöfe, einer Rastpromenade als belebter Nord-Süd-Achse, geförderten und freien Wohnungen sowie einem Waldpark als gemeinschaftlichem Grünraum für den gesamten Ortsteil. Die bestehenden Hallen werden phasenweise zurückgebaut, Teile

davon für Zwischennutzungen geöffnet – für Werkstätten, Sport und Märkte. Der Ertrag dieser Etappe ist kein monetärer, sondern einer der Wiederaneignung: eine schrittweise Rückkehr des einst enteigneten Orts in das Alltagsleben der Gemeinde.

Das **Schenoni-Areal in Brixen** – rund 19.000m² in zentraler Lage, Gegenstand des ersten kooperativen Planungsverfahrens Italiens – zeigt, was möglich ist, wenn öffentlicher Grund konsequent als Gemeinressource begriffen wird. Drei Planungsteams – feld72, LIA Collective und David Calas/Stefano Peluso – entwickelten ein Leitbild, das den Bestand als räumliche Ressource liest: Das ehemalige Kommandogebäude wird zum öffentlichen Hybrid, Innenhöfe und Baumbestände bleiben erhalten, das Quartier wird autofrei und fußläufig durchquert. Unterschiedliche Wohnformen, aktive Erdgeschosszonen und großzügige Grünräume bilden das Programm – unter dem Leitprinzip:

**WEITBLICK STATT
GEWINNMAXIMIERUNG.**



MUT ZUM EXPERIMENT

Die freiwerdenden Kasernenareale sind keine Restflächen, sondern jene Freiräume, in denen neue Wohnformen unter realen Bedingungen erprobt, bewohnt und bewertet werden können. Was oft als Hemmnis gilt – der Konflikt zwischen Bewahrung und Veränderungsdruck, zwischen touristischer Ökonomie, Bodenknappheit und leistbarem Wohnen – kann hier zur Voraussetzung für Realutopien werden. **Mit mehr Mut zum Experiment und dem politischen Willen, öffentlichen Grund als gesellschaftliche Ressource zu begreifen, liegt in Südtirol mehr Potenzial, als der gegenwärtige Wohnungsdiskurs vermuten lässt.**



Gemeinschaftliches Wohnen im urbanen Raum

Baugruppen als Chance und Herausforderung

Die EGW ist ein gemeinnütziger Bauträger mit langer Tradition (Gründung 1907) und Tätigkeitsschwerpunkt in Wien und Niederösterreich.

Pro Jahr entstehen rund 500 neue Wohneinheiten, zusätzlich werden jährlich Sanierungsmaßnahmen im Umfang von 10–20 Mio. Euro umgesetzt. Insgesamt verwaltet die EGW etwa 25.000 Wohneinheiten.



VORTRAG:
Karin Kieslinger (EGW – Erste Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft)

■ Warum gemeinschaftliches Wohnen?

Die Motivation der Bewohner:innen für gemeinschaftliche Wohnformen basiert auf mehreren gesellschaftlichen Entwicklungen und Bedürfnissen:

- Wunsch nach aktiver Nachbarschaft und Zusammenleben mit Gleichgesinnten
- „Das Dorf in der Stadt“ – Zusammenführung von urbanen und ländlichen Lebensformen
- Gegenwirken von Vereinsamung: „Gemeinsam statt einsam“
- Mitgestaltungsmöglichkeiten bei Haus und Wohnung
- Teilen von Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen

Gemeinschaftliches Wohnen wird damit zu einer sozialen Antwort auf urbane Verdichtung und veränderte Lebensformen.

■ Der Weg zum Baugruppenprojekt

Die Umsetzung von Baugruppen ist mit spezifischen Rahmenbedingungen verbunden:

ZENTRALE HERAUSFORDERUNGEN

- Schwierige Grundstückssuche
- Finanzierungsfragen (Eigenmittel, Sicherheiten)
- Projektrisiken durch lange Entwicklungszeiten
- Änderungen in der Gruppenzusammensetzung und Veränderungen der Prioritäten innerhalb der Gruppe während der Projektphase

TYPISCHE UMSETZUNGSMODELLE

1. **Selbstorganisierte Konzeption und Umsetzung der Baugruppen** – hohe Eigenverantwortung und Risiken, meist freifinanzierte Projekte
2. **Reservierte Baufelder für Baugruppen in Stadtentwicklungsgebieten**

3. Initiativen durch Bauträger, die Baugruppen aktiv in Projekte integrieren

Aus Sicht der Bauträger wird von Baugruppen ein hohes Maß an Engagement der Bewohner:innen, die Entwicklung tragfähiger und stabiler Nachbarschaften sowie eine aktive Beteiligung am sozialen und funktionalen Leben des Quartiers erwartet.

HERAUSFORDERUNGEN

Gemeinschaftliche Projekte bedeuten für Bauträger und Bewohner:innen zusätzlichen Aufwand:

- Höherer Entwicklungs- und Abstimmungsbedarf
- Klärung von Verantwortlichkeiten (Kosten, Termine, Qualität)
- Umgang mit Fördermodellen
- Regelungen beim Ausstieg von Beteiligten
- Langfristige Organisationsformen im Betrieb

■ Umgesetzte gemeinschaftliche Wohnformen der EGW

- ✓ Die Hauswirtschaft (1020 Wien)
- ✓ Mietgestalten im Wildgarten (1120 Wien)
- ✓ Kolokation – Wohnen im Alter (1100 Wien)
- ✓ Mischa, Seestadt (1220 Wien)
- ✓ Mietmacherei (1030 Wien, in Bau)

Dabei stellt sich für die EGW die Frage, wann klassische „Baugruppen“ sinnvoll sind – und wann der Fokus von „Wohngruppen“ weg von der Entwicklungsphase hin zur Wohnphase gelegt werden soll.

MIETGESTALTEN IM WILDGARTEN in 1120 Wien (2025)

Im Stadtentwicklungsgebiet im 12. Bezirk in Wien wurden seitens der Entwicklergesellschaft ARE und in Abstimmung mit der Stadt Wien Baufelder expliziert für gemeinschaftliches Wohnen reserviert. Die EGW hat hier ihr erstes Projekt in dieser Art umgesetzt.

Bereits in der Projektkonzeption wurden gezielt Mieter:innen gesucht, die an gemeinschaftlichem Wohnen interessiert sind.

Zur Unterstützung der Gruppenbildung wurden gemeinsam mit dem Büro „Raum und Kommunikation“ Workshops konzipiert und durchgeführt.

Im Mittelpunkt stand das Kennenlernen der zukünftigen Bewohner:innen, die Erhebung ihrer Bedürfnisse sowie die gemeinsame Entwicklung von Vorstellungen zur Gestaltung der Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen.

Das Projekt wurde im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung abgewickelt, die zu diesem Zeitpunkt noch keine spezifischen Vorgaben für Baugruppen enthielt; Förderstelle und Wohnservice der Stadt Wien begleiteten den Prozess jedoch sehr unterstützend.

Planung und Gesamtkoordination lagen überwiegend beim Bauträger. Die Wohnungen wurden von der EGW direkt an die einzelnen Bewohner:innen vermietet, die sich zugleich in die Grundrissgestaltung einbringen konnten.

aus InteressentInnen.....werden..... mietgestalterInnen



Im Zuge des Projekts formierte sich eine stabile Bewohnerschaft, die einen Verein gründete. Dieser übernimmt insbesondere in der Betriebsphase eine zentrale Rolle:

In Statuten werden Regeln des Zusammenlebens festgelegt, und über Mitgliedsbeiträge stehen finanzielle Mittel außerhalb der regulären Betriebs- sowie Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zur Verfügung. Dadurch erhält die Hausgemeinschaft zusätzliche Handlungsspielräume, was zugleich die Zusammenarbeit mit dem Bauträger in der Nutzungsphase erleichtert.



DIE HAUSWIRTSCHAFT im Nordbahnviertel (2025)

Die **Hauswirtschaft** stellt ein besonderes Baugruppenprojekt im Nordbahnviertel dar, das Wohnen und Gewerbe zu gleichen Teilen unter einem Dach vereint. Das mit dem European Bauhaus Preis ausgezeichnete Projekt integriert eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen und wurde überwiegend mit Wohnbaufördermitteln der Stadt Wien realisiert.

Nutzungsmix

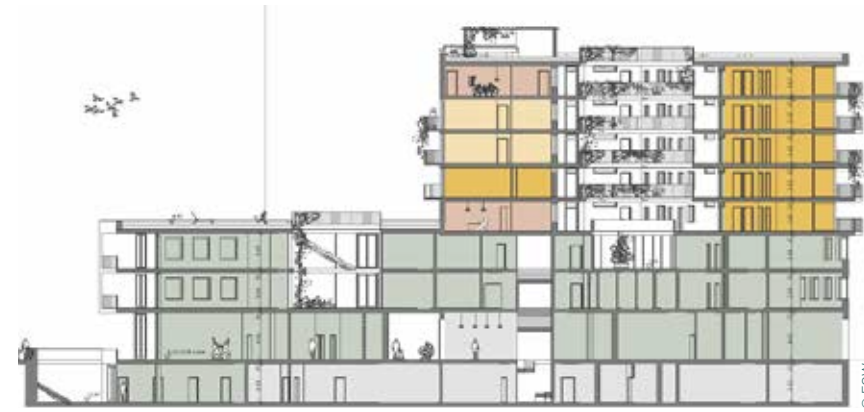
- Wohnungen mit umfangreichen Gemeinschaftseinrichtungen (Küche, Werkstätten, Sauna, Dachterrasse)
- Gewerbeflächen: Büros, Coworking, Kindergarten, Yoga, Gästezimmer, ...
- Großer Veranstaltungssaal im Erdgeschoss

Besonderheit ist die Organisationsform

Das Projekt wurde zu einem erheblichen Teil von der Baugruppe selbst konzipiert, welche in der Rechtsform einer Genossenschaft (fast) das gesamte Haus anmietet. Die Hauswirtschaft ist nicht nur eine Baugruppe,

sie ist auch eine Genossenschaft, die unternehmerisch tätig ist. Die einzelnen Wohnungen bzw. Bestandseinheiten der Gewerbeflächen werden durch die Hauswirtschaft untervermietet bzw. teilweise selbst betrieben. Dabei gilt es zu erwähnen, dass dieses Gebäude im Bereich der Sockelgeschosse, welche die Gewerbeflächen beherbergen, eine Sonderimmobilie darstellt. Deshalb war hier in der Entwicklung ein hohes Maß an gegenseitigem Vertrauen zwischen der Baugruppe und dem Bauträger von Nöten. Das Projekt hat eine starke Impulswirkung für das gesamte Nordbahnviertel und gilt als Vorzeigeprojekt für integrative Stadtentwicklung.

Festgehalten soll hier aber auch werden, dass so ein Projekt ein enormes Maß an Innovationskraft, Engagement und Risikobereitschaft von allen Beteiligten benötigt.



FAZIT

Gemeinschaftliches Wohnen hat viele Facetten und bietet Vorteile für Bauträger und Bewohner:innen bzw. Nutzer:innen der Gebäude, bringt jedoch auch organisatorische und wirtschaftliche Herausforderungen für die Beteiligten mit sich.





Kraftwerk 1 Heizenholz
Fotos © Jürg Zimmermann



Kraftwerk 1 Heizenholz
Fotos © Jürg Zimmermann

Kompakt



Das 16. Salzburger Wohnbau-Symposium des SIR widmete sich neuen, innovativen Wohnkonzepten jenseits von 08/15. Und die braucht es dringend, wenn man einen Blick auf Demografie, Strukturwandel und neue, heterogene Lebensmodelle wirft.

Wojciech Czaja (Moderation, Journalist und Buchautor)

Das Leben ist keine Musterwohnung

25 Meter lange und fünf Meter breite Wohnungsgrundrisse. Zwillingswohnungen in zwei getrennten Häusern, die über eine Outdoor-Brücke miteinander verbunden sind. Oder etwa riesige Cluster-Wohngemeinschaften mit 400 Quadratmeter Nutzfläche und acht, neun oder zehn hineinintegrierten Mini-Garçonnières. All das ist bereits Realität in Zürich, wo ein großer Teil des Wohnungsmarktes von kleinen Wohnungsgenossenschaften abgedeckt wird, die ihre eigenen Statuten festsetzen und die sich trauen, im Meer der immergleichen 08/15-Wohnungsangebote mal ganz was Neues auszuprobieren.

„Zürich ist traditionell ein sehr dynamischer Wohnungsmarkt, der sich durch Flexibilität und Innovation auszeichnet“, sagt Claudia Thiesen. „92 Prozent des gesamten Wohnungsbestands sind Miet-

wohnungen, und rund ein Viertel davon befindet sich im Eigentum der Gemeinnützigkeit. Das schafft mit kostendeckenden Kostenmieten nicht nur faire, leistbare Wohnpreise, sondern auch ein sehr vielfältiges Wohnungsangebot.“ Thiesen, ihres Zeichens Architektin und Projektberaterin für gemeinnützige Wohngenossenschaften, die mit ihrer Partnerin Sabine Wolf das auf Consulting spezialisierte Büro Thiesen & Wolf leitet, wohnt selbst auch in einem solchen innovativen Wohnbau – in einer Cluster-Wohnung in der Siedlung Heizenholz.

„Sonderwohnformen wie Cluster-Wohnungen benötigen auf jeden Fall mehr Zeit und Organisation in der Planung und Entwicklung“, sagt Thiesen, „Aber der Mehraufwand im Vorfeld lohnt sich, und zwar nicht nur sozial, sondern auch wirtschaftlich, denn die Nachfrage nach die-

sen Wohnmodellen ist ungebrochen. Viele Leute sehnen sich nach einem solchen gemeinschaftlichen Wohnen. Das schafft Identität und Selbstwirksamkeit.“ Wichtig sei nur, so die Expertin, eine gewisse Mindestgröße vorzusehen und einen sozialen Mix aus unterschiedlichen Einkommensgruppen und biographischen Hintergründen zu schaffen. Je bunter die Wohngesellschaft in einem Haus, desto besser. Menschen aus allen sozialen Gruppen leisten einen wertvollen Beitrag.

Diese Erfahrung teilt auch Karin Kieslinger, Geschäftsführerin der Ersten Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft, kurz EGW, mit Sitz in Wien, die sich in den letzten Jahren unter anderem auf Baugruppen, Wohngruppen und kleinmaßstäbliche Quartiersentwicklung spezialisiert hat. „Mitsprache soll nicht an der Wohnungstüre aufhören“,

meint Kieslinger. „Durch die Integration von Bewohner:innen in den Planungs- und Entwicklungsprozess stärkt man die Hausgemeinschaft und übergibt den Menschen ein Stück Eigenverantwortung und Konfliktkompetenz. Nichts ist schlimmer, als wenn man in der Hausverwaltung einen Anruf erhält, nur weil die Parkbank im Innenhof umgekippt ist. In Wohnhausanlagen mit Zivilengagement und einem funktionierenden sozialen Gefüge lösen sich solche Problemchen ganz von allein.“

Während die EGW bei ihren ersten Baugruppen-Projekten – etwa im Wildgarten in Wien-Meidling – die künftigen Bewohner:innen noch bei der Grundrissplanung mitdiskutieren ließ, wurden die Zügel der Mitsprache in den letzten Jahren zunehmend enger geschnallt. „Heute sprechen wir lieber von Wohn- als von Baugrup-

pen“, so die EGW-Chefin. „Denn meine Erfahrung ist, dass sich die Menschen vor allem nach Partizipation in der Gestaltung von Wohnkultur und Gemeinschaft sehnen – und dass der mühsame Planungsprozess dahin von den meisten als Last empfunden wird. Außerdem bin ich davon überzeugt, dass Wohnungen nicht zu individuell ausfallen dürfen und dass die Planungshoheit daher bei uns bleiben muss, denn im Sinne der Gemeinnützigkeit ist es unsere Verantwortung, dass die Wohnungen auch bei einem Wohnungswechsel immer noch attraktiv genug für den Markt bleiben.“

In diesem Spannungsbogen zwischen Individualität und sozialer Allgemeingültigkeit gilt es, in Städten und Gemeinden passende Wohnmodelle abseits der klischeebehafteten Musterwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer zu arbeiten. „Strukturwandel, Demografie, neue

Lebensmodelle und eine ganz neue Beziehung zwischen den Generationen sorgen dafür, dass es die klassische Durchschnittsfamilie in der Praxis nicht mehr gibt“, sagt der Wiener Soziologe Christoph Reinprecht.

„Die uniformen Lösungen funktionieren nicht mehr. Wenn die öffentliche beziehungsweise gemeinnützige Hand hier kein attraktives Angebot schafft, dann werden viele Menschen beim Traum vom Einfamilienhaus stecken bleiben.“ Und die Gefahr ist groß, wie die aktuelle Wohnbedarfserhebung des SIR in Strobl, Thalgau und Neumarkt am Wallersee beweist.

ES BRAUCHT DRINGEND KONZEPTE DER VIELFALT.



Kraftwerk 1 Heizenholz
Fotos © Jürg Zimmermann



Eine Einrichtung von



Wohnbau- Symposium 2026

**Zusammenfassung
und Ergebnisse**

IMPRESSUM:

Nachlese zum Wohnbausymposium

„Das Leben ist keine Musterwohnung – Innovative Wohnkonzepte jenseits von 08/15“
vom 27. Mai 2026

HERAUSGEBER: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH

Die Verfasser sind jeweils für den Inhalt ihrer Beiträge verantwortlich.

Akademische Titel der Autoren wurden nicht angeführt.

REDAKTIONELLE BEARBEITUNG: Daniela Katschthaler-Jahrmann (SIR)

LAYOUT: Graphik-Design Ingrid Imser

COVERFOTO: Wohncluster Axonometrie © feld72

DRUCK: druck.at

JUNI 2026

**„Wir brauchen Wohnbau,
der sich an den tatsächlichen
Bedürfnissen der Menschen
orientiert.“**

*Die Wohnbedarfserhebungen des Landes
und des SIR schaffen dafür eine wichtige
Grundlage – damit dort gebaut wird, wo Bedarf
entsteht, und in jener Qualität, die unsere
Gemeinden und Städte zukunftsfähig macht.“*

Wohnbaulandesrat Martin Zauner

**„Zukunftsfähige Stadtentwicklung
bedeutet, Räume für Gemeinschaft
mitzudenken.“**

*Wohnbau muss heute mehr leisten
als reine Flächenversorgung – er soll
soziale Begegnung ermöglichen und
lebenswerte Quartiere schaffen.“*

Planungsstadträtin Anna Schiester

**„Zukunftsfähiger Wohnbau
entsteht nicht isoliert.“**

*Gute Stadtentwicklung bedeutet, Wohnen
gemeinsam mit Mobilität, Energie, Freiraum
und sozialem Zusammenhalt zu planen.
Genau dieser integrierte Zugang steht auch
im Zentrum der Smart City Salzburg.“*

Bürgermeister Bernhard Auinger

„Wohnen darf kein Luxus werden.“

*Gute Innovative Wohnformen und
gemeinschaftliche Konzepte können dazu
beitragen, Flächen effizienter zu nutzen und
gleichzeitig die Lebensqualität zu erhöhen.“*

Vizebürgermeister Kay-Michael Dankl