

Wohnbauförderung Land Salzburg

Jahresbericht 2023

Georg Goschnik, MSc
Mag. Barbara Weickl

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
Referat Zentrale Dienste, allg. Angelegenheiten des Wohnungswesens, Controlling
Referat Landesstatistik und Verwaltungscontrolling

Impressum

Medieninhaber: Land Salzburg
Herausgeber: Landesamtsdirektion, Referat Landesstatistik und Verwaltungscontrolling
vertreten durch Dr. Gernot Filipp MBA
Abteilung 10 Planen, Bauen, Wohnen
vertreten durch Dipl.-Ing. Christine Itzlinger-Nagl
Redaktion/Mitarbeit: Georg Goschnik, MSc
Referat Zentrale Dienste, allgemeine Angelegenheiten des Wohnungswesens,
Controlling
Mag. Barbara Weickl
Referat Zentrale Dienste, allgemeine Angelegenheiten des Wohnungswesens,
Controlling
Umschlaggestaltung: Grafik Land Salzburg
alle 5020 Salzburg
Erscheinungsdatum: Mai 2024
ISBN: 978-3-903458-18-5
Downloadadresse: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/Wohnbaufoerderung_Jahresbericht_2023.pdf

Rechtlicher Hinweis, Haftungsausschluss

Wir haben den Inhalt sorgfältig recherchiert und erstellt. Fehler können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhaltes; insbesondere übernehmen wir keinerlei Haftung für eventuelle unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die direkte oder indirekte Nutzung der angebotenen Inhalte entstehen. Eine Haftung der Autor:innen oder des Landes Salzburg aus dem Inhalt dieses Werkes ist gleichfalls ausgeschlossen.

Wohnbauförderung Land Salzburg Jahresbericht 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	1
2	Geförderte Wohnungen nach Fördersparte	2
3	Zusicherungen nach Fördersparte	4
4	Zusicherungen nach Bezirk	6
5	Wohnbeihilfe	8
6	Förderkontrolle	8
7	Wohnbauforschung	10

1 Vorwort

Die Salzburger Landesregierung und speziell ich als Wohnbaulandesrat haben uns zum Ziel gesetzt, die Wohnbauförderung im Land neu aufsetzen und mehr leistbaren Wohnraum zu ermöglichen. Die Situation der Baubranche ist jedoch durch unverhältnismäßig hohe Zinsen, teure Baustoffe, die andauernde Teuerung, sowie durch gestiegene Energie- und Grundstückskosten geprägt. Trotzdem konnte die Bautätigkeit im gemeinnützigen (Miet)wohnbau im Jahr 2023 gegenüber den Vorjahren mit u.a. der Hilfe erhöhter Fördersätze sogar gesteigert werden. Zudem wurde erstmals seit Jahren auch das gesamte Wohnbaubudget ausgeschöpft und eine notwendige Wohnbauförderungs-Novelle auf den Weg gebracht.

Im vergangenen Jahr wurden durch die Wohnbauförderung knapp 7.000 Wohneinheiten gefördert. Rund 178 Millionen Euro stellte das Land dafür zur Verfügung. Quantitativ die größte Gruppe bildeten dabei Sanierungen ab, in dieser Fördersparte wurden 5.860 Sanierungen mit rund 43 Millionen Euro gefördert. Zusätzlich wurden 578 Einheiten im Bereich „Objektförderung“ (Mietwohnungen und Wohnheime) mit rund 100 Millionen Euro und 481 Einheiten im Bereich Eigentum mit rund 20 Millionen Euro gefördert.

Für die Erreichung unseres vorrangigen Ziels, nämlich die Schaffung und Erhaltung von leistbarem Wohnraum, gibt es kein Wundermittel, sondern eine Vielzahl von Ansätzen und Maßnahmen, die alle zusammen Wirkung erzielen werden: die Mobilisierung von günstigem Bauland, die Forcierung von Nachverdichtung, bessere Verzahnung von Raumordnung und Wohnbauförderung, sowie eine einfache und unkomplizierte Wohnbauförderung, die in allen Fördersparten die Bautätigkeit gewährleistet.

Die Wohnbauförderung (Neu) soll bis 01.01.2025 auf neue Beine gestellt werden. Der weitere Fahrplan ist auch im zweiten Wohnbauförderungsbeirat parteiübergreifend besprochen worden: im ersten Halbjahr 2024 werden Workshops stattfinden, in welchen unter anderem die Gestaltung der einzelnen Fördersparten besprochen wird. Danach beginnt die legislative Ausarbeitung sowie die Umstellung der Software. Das Ziel des neuen Gesetzes ist klar: mehr leistbaren Wohnraum schaffen. Genau dafür arbeiten wir tagtäglich gemeinsam mit unseren Expertinnen und Experten in der Abteilung 10 - Planen, Bauen, Wohnen und mit vielen externen Stakeholdern intensiv zusammen.

Wohnen ist nicht nur ein Grundbedürfnis, sondern der Ort, an dem wir unser Leben gestalten und erleben. Es geht um die Schaffung von stabilen Lebensräumen und Privatsphäre. Durch gezielte Unterstützung bei der Realisierung von Wohnprojekten trägt die Wohnbauförderung dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Lebensqualität der Menschen zu verbessern.

All die beschriebenen Impulse und Bemühungen ermöglichen nicht nur die Umsetzung konkreter Projekte und Planung künftiger Vorhaben, sondern zeigen auch das Engagement und die Handlungsfähigkeit des Ressorts und der Landesregierung im Bereich der Wohnpolitik.

Ich blicke daher optimistisch in die Zukunft und vertrauen darauf, dass unsere Investitionen und Anstrengungen langfristige positive Veränderungen innerhalb der Salzburger Gesellschaft und der Baubranche bewirken werden.

Mit freundlichen Grüßen

Landesrat Mag. (FH) Martin Zauner, M.A.

2 Geförderte Wohnungen nach Fördersparte

In Tabelle 2.1 ist die Zahl der geförderten Wohnungen sowie der zugesicherte Zuschuss für die einzelnen Fördersparten dargestellt. Insgesamt wurden im Jahr 2023 Mittel in der Höhe von rund

162,7 Millionen Euro zugesichert, über 6.900 Wohnungen bzw. Wohneinheiten wurden damit gefördert. Für die einzelnen Sparten bedeutet dies:

- **Eigentumsförderung:** 20.138.000 € bzw. 481 Einheiten
- **Objektförderung:** 99.707.500 € bzw. 578 Einheiten
- **Sanierungen:** 42.823.000 bzw. 5.860 Einheiten

Im Bereich der Eigentumsförderung entsprach dies einer durchschnittlich zugesicherten Fördersumme von 41.867 €. Die Objektförderung wurde im Jahr 2023 mit durchschnittlich 99.707.500 € unterstützt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des Mietwohnungsbaus (Teil der Objektförderung) seit 2018 rückzahlbare Grundzuschüsse

und nicht rückzahlbare Zuschüsse für Zuschlagspunkte zugesichert werden. Für die Berechnung des durchschnittlich ausbezahlten Betrags pro Förderfall wurden die gesamten zugesicherten Förderungsmittel verwendet. Für Sanierungen wurden im Jahr 2023 im Schnitt 7.308 € pro Förderfall zugesichert.

Tabelle 2.1
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2023

Fördersparte	geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
		gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall (gesamt)
Eigentum	481	20.138.000	20.138.000	41.867
Objektförderung	578	99.707.500	63.301.700	172.504
Sanierung	5.860	42.823.000	42.823.000	7.308
gesamt	6.919	162.668.500	126.262.700	23.510

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

In einer differenzierteren Betrachtung werden die einzelnen Fördersparten noch zusätzlich aufgeschlüsselt (siehe Tabelle 2.2):

Die Eigentumsförderung gliedert sich grob in die **Errichtungsförderung** und die **Kaufförderung**. Auf Erstere, mit dem Bereich Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser/verdichteter Flachbau/Auf-, Zu- oder Einbauten, entfielen Zusicherungen im Umfang von 1.390.200 € bzw. wurden 98 Einheiten gefördert, womit im Durchschnitt 14.186 Fördereuro ausbezahlt wurden.

Im Bereich der **Kaufförderung** wurden insgesamt 383 Einheiten bzw. 18.747.800 € zugesichert und damit im Mittel 48.950 € pro Förderfall. Bei den Wohnungen und Häusern in der Gruppe belief sich der durchschnittlich zugesicherte Zuschuss auf 52.001 €, während er für Wohnungen, bei denen eine Mietkaufoption ausgeübt wurde, lediglich 15.484 € betrug.

Die **Objektförderung** unterstützt die Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen. Seit 2018 werden für die Errichtung von Mietwohnungen rückzahlbare Grundzuschüsse und nicht rückzahlbare Zuschüsse für Zuschlagspunkte zugesichert. Nach diesem Modell wurden 2023 530 Wohneinheiten mit insgesamt 94.147.700 € unterstützt, davon

57.741.900 € nicht rückzahlbar. Dies entspricht gesamt zugesicherten Fördermitteln von durchschnittlich 177.637 €. Bei den Wohnheimen (48 geförderte Wohneinheiten im Jahr 2023) wurden pro Wohneinheit durchschnittlich 115.829 € zugesichert.

Auf eine **Sanierung** entfielen im Schnitt 7.308 €.

Tabelle 2.2

Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2023

Fördersparte			geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
				gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall (gesamt)
Eigentum	Errichtung	Einzel-/Doppel-/Bauernhaus/verdichteter Flachbau/Auf-, Zu- o. Einbauten	98	1.390.200	1.390.200	14.186
		Wohnung/Haus in der Gruppe Wohnung (Miet-Kauf)	351	18.252.300	18.252.300	52.001
	32		495.500	495.500	15.484	
Objektförderung	Errichtung	Mietwohnung 'neu' - Darlehen und nicht rzb. Zuschuss	530	94.147.700	57.741.900	177.637
		Wohnheim	48	5.559.800	5.559.800	115.829
Sanierung			5.860	42.823.000	42.823.000	7.308
gesamt			6.919	162.668.500	126.262.700	23.510

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Hinweis: Der zugesicherte Zuschuss pro Förderfall ist ein Durchschnittswert pro Fördersparte, der sich auf die gesamten zugesicherten Fördermittel bezieht.

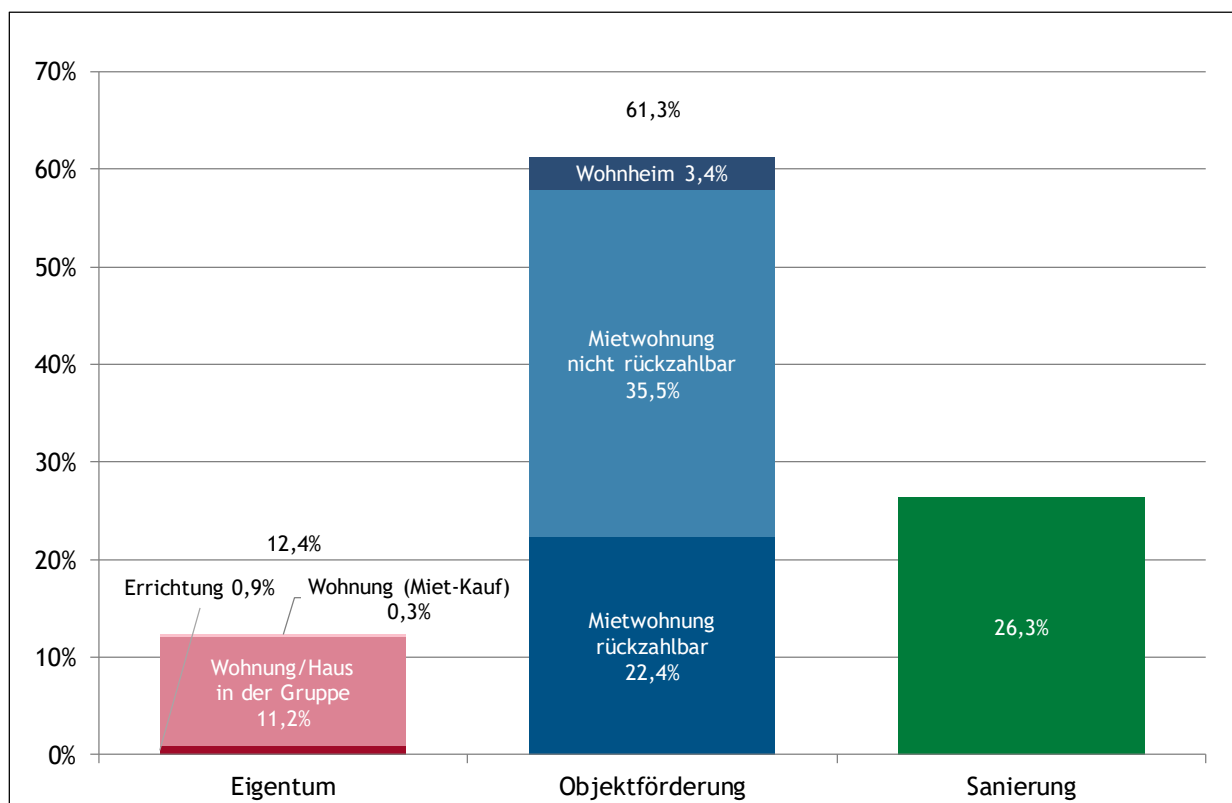
3 Zusicherungen nach Fördersparte

In diesem Kapitel wird ausführlich dargestellt, wie sich die zugesicherten Zuschüsse bzw. die geförderten Wohneinheiten auf die Fördersparten verteilen. In den Abbildungen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit eine Gruppierung der Sparten vorgenommen: Getrennt dargestellt werden für die Sparte Eigentum die Errichtungsförderung (Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser/verdichteter Flach-

bau/Auf-, Zu- oder Einbauten) und die Kaufförderung nach Wohnungen/Häuser in der Gruppe und Wohnungen (Miet-Kauf). In der Objektförderung werden die geförderte Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen sowie die Förderung der größeren Renovierung visualisiert. Zudem werden die Zusicherungen im Bereich der Sanierung dargestellt.

Abbildung 3.1

Zugesicherte Zuschüsse, nach Fördersparte im Jahr 2023



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Betrachtet man die Zusicherungen für das Jahr 2023 nach der Höhe der **zugesicherten Zuschüsse in Euro** (Abbildung 3.1), so entfielen 12,4 % auf den Bereich der **Eigentumsförderung**, wobei 11,5 % davon der Kaufförderung (Wohnungen/Häuser in der Gruppe, Miet-Kaufwohnungen) zukamen. Die verbleibenden 0,9 % entfielen auf die Errichtungsförderung (fast ausschließlich für Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser).

Mit 61,3 % betraf fast zwei Drittel der Zuschüsse die **Objektförderung**, wobei mit 57,9 % der überwiegende Anteil für die Errichtung von Mietwohnungen, 3,4 % für die Errichtung von Wohnheimen zugesichert wurden. Bei den Mietwohnungen ist

zwischen rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Komponenten zu unterscheiden. Knapp mehr als die Hälfte, konkret 35,5 %, der 2023 für Mietwohnungen zugesicherten Fördermittel müssen nicht zurückgezahlt werden.

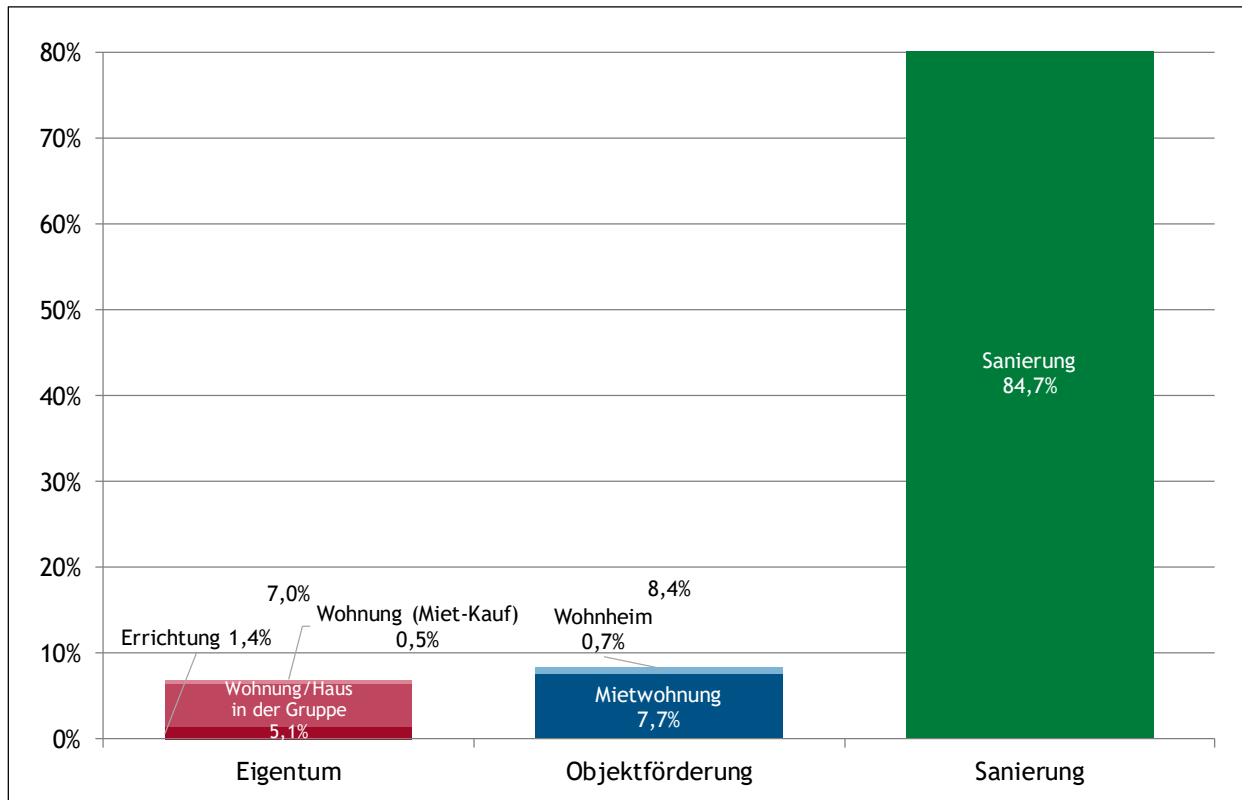
Die restliche Fördersumme (26,3 %) entfiel auf den Bereich der **Sanierung**.

Die Verteilung der 2023 zugesicherten **geförderten Wohneinheiten** auf die Fördersparten zeigt ein etwas anderes Bild (siehe Abbildung 3.2): Mit 84,7 % aller geförderten Wohneinheiten stellt die **Sanierungsförderung** die Mehrheit dar.

8,4 % der geförderten Wohneinheiten betrafen die **Objektförderung**.

Die **Eigentumsförderung** kommt bei der Betrachtung nach geförderten Wohneinheiten auf einen Anteil von 7 %. Dabei entfielen 1,4 % auf die Errichtungs- und 5,1 % auf die Kaufförderung.

Abbildung 3.2
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2023



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

4 Zusicherungen nach Bezirk

Die bisherigen Ausführungen beziehen sich auf die im Jahr 2023 insgesamt zugesicherten Zuschüsse bzw. geförderten Wohneinheiten, also auf das im Land Salzburg zugesicherte Fördervolumen. Nachfolgend werden die zugesicherten Zuschüsse sowie die geförderten Wohneinheiten für das Jahr 2023 auf Bezirksebene dargestellt.

Für die Fördersparte Errichtung von Mietwohnungen (Objektförderung) werden bei den zugesicherten Zuschüssen die rückzahlbaren und die nicht rückzahlbaren Fördermittel berücksichtigt, bei den Wohneinheiten die zugesicherten Einheiten nach dem bisherigen und dem aktuellen Fördermodell.

Bei den zugesicherten Zuschüssen liegt der Flachgau mit 30,1% an erster Stelle, gefolgt von der Stadt Salzburg mit 24,9% und dem Pongau mit 18,4%.

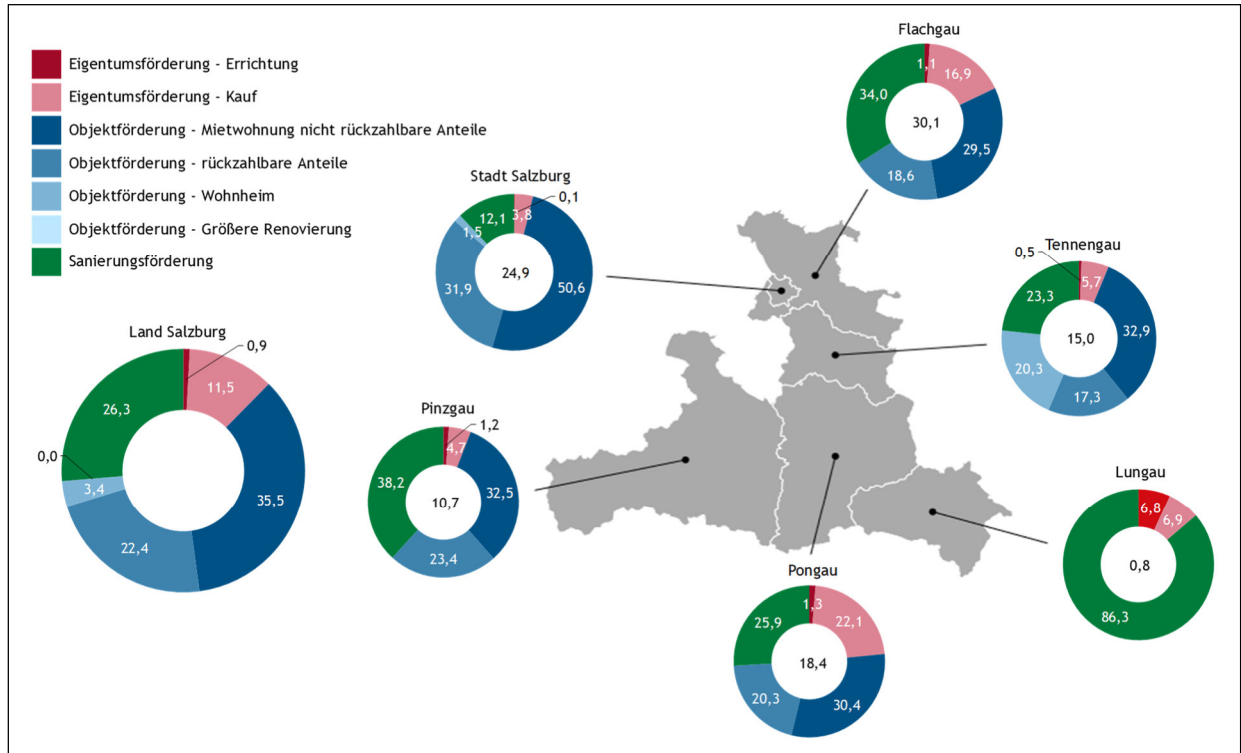
Differenziert nach Fördersparten vereinte der Pongau 22,1% des dort zugesicherten Fördervolumens auf die Eigentumsförderung. Auf Platz 2 folgt der Flachgau, wo 16,9% der zugesicherten Fördermittel auf die Eigentumsförderung entfielen. Nur im Pongau konzentrierte sich mehr als ein Fünftel der Mittel auf diese Fördersparte.

In der Stadt Salzburg lag der Fokus auf der Objektförderung (84%), knapp dahinter der Tennengau mit 70,5%. Während diese Fördermittel in der Stadt Salzburg, im Pongau, Pinzgau und Flachgau zu 100% in die Mietwohnungsförderung flossen, waren es im Tennengau 53,2%.

Im Lungau wurden mit 86,3% anteilig die meisten zugesicherten Fördereuro der Sanierung von Wohnraum zugeführt. In der Stadt Salzburg flossen dagegen nur 12,1% aller Fördermittel in die Sanierung.

Abbildung 4.1

Anteil der Fördersumme in Prozent, nach Fördersparte und Bezirk im Jahr 2023



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

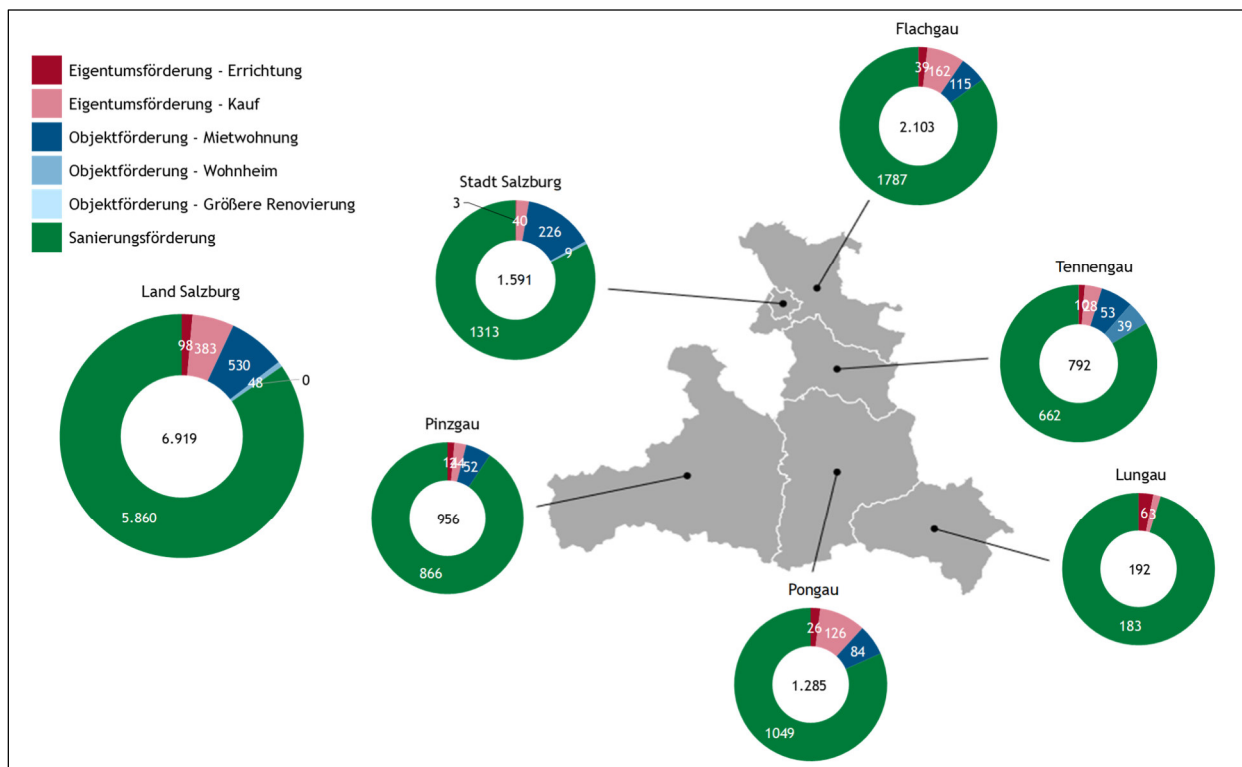
Bei der Betrachtung nach geförderten Wohneinheiten ergibt sich folgendes Bild: Fast ein Drittel der 6.919 geförderten Wohneinheiten (alle Förderarten) wurde im Flachgau (30,4 %) zugesichert, gefolgt von der Stadt Salzburg (23%). Auf den Pongau entfielen 18,6 % der zugesicherten geförderten Wohneinheiten, auf den Pinzgau 13,8 %, auf den Tennengau 11,4 % und auf den Lungau 2,8 %. Neben den Unterschieden im Hinblick auf die Absolutzahlen gibt es auch beträchtliche Unterschiede hinsichtlich der Verteilung auf die Förderarten in den jeweiligen Bezirken (siehe Abbildung 4.2).

Landesweit machte die Sanierungsförderung 84,7 % der geförderten Einheiten aus. Innerhalb der Bezirke differieren die Werte zwischen 95,3 % (Lungau) und 81,6 % (Pongau).

Auf die Eigentumsförderung entfielen landesweit 7 % der geförderten Einheiten. Den höchsten Wert erzielte der Pongau mit 11,8 %, Nachzügler war die Stadt Salzburg mit 2,7 %. Bei der Errichtung war mit 3,1 % der Lungau der Spitzenreiter, den letzten Platz nahm wiederum die Stadt Salzburg ein, mit 0,2%. Beim Kauf von Eigentum war der Lungau Schlusslicht (1,6 %), während im Pongau 9,8 % der in diesem Bezirk geförderten Wohneinheiten dieser Förderart zuzurechnen waren.

Bei der Objektförderung, auf die 8,4 % aller geförderten Einheiten entfielen, war der Spitzenreiter die Stadt Salzburg mit 14,8 %. Den geringsten Wert wies mit 0 % der Lungau aus. Auf die Mietwohnungen entfielen landesweit 7,7 % aller Förderungen. Während in der Stadt Salzburg (14,2 %) viele Mietwohnungen gefördert wurden, wurden im Lungau keine gefördert.

Abbildung 4.2
Geförderte Wohneinheiten, nach Förderart und Bezirk im Jahr 2023



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

5 Wohnbeihilfe

Bei der Wohnbeihilfe (WBH) wird grundsätzlich zwischen zwei Arten unterschieden: die sogenannte allgemeine WBH, die für geförderte Objekte ausgezahlt wird und die sogenannte erweiterte WBH, für nicht bzw. nicht mehr geförderte Objekte. Für die Gewährung gibt es unterschiedliche Voraussetzungen.

Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus dem Differenzbetrag vom zumutbaren Wohnungsaufwand zum förderfähigen Teil der Miete, dem sogenannten maßgeblichen Wohnungsaufwand (dabei handelt es sich nur um den Zumutbarkeitszuschuss). Keine Wohnbeihilfe wird für Betriebskosten, Steuern, Heizkosten, Verwaltungskosten etc. gewährt. Die Höhe des maßgeblichen Wohnungsaufwandes wird entweder von den Kund:innen im Rahmen der Beratung erfragt oder von der Vermieterin bzw. vom Vermieter beantwortet.

Im Bundesland Salzburg gab es im Jahr 2023 11.468 Wohnbeihilfenberechnungen aufgrund von Erstanträgen und Weitergewährungen (2022: 11.463). An 8.577 Haushalte konnte eine Wohnbeihilfe ausbezahlt werden. 6.043 Haushalte davon erhielten die allgemeine Wohnbeihilfe, die sich landesweit auf durchschnittlich 264,00 € pro Monat belief. Für 2.534 Haushalte wurde eine erweiterte Wohnbeihilfe gewährt. Diese betrug monatlich im Durchschnitt 227,00 €.

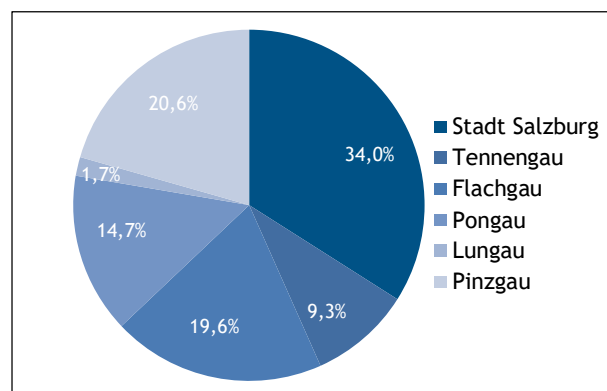
Im Jahr 2023 erfolgte die neuerliche Erhöhung des anzuwendenden Richtwertes bei der erweiterten Wohnbeihilfe.¹ Damit wurde die erweiterte Wohnbeihilfe nochmals einem breiteren Kreis an Fördererwerb:innen zugänglich gemacht. Dies und der verspätete Effekt der Anpassung der Zumutbarkeitstabelle aus dem Jahr 2022 hat im Vergleich zum Vorjahr zu einer Erhöhung von etwa 2 € Millionen geführt. In Summe wurden fast 26 € Millionen an Wohnbeihilfe im Bundesland Salzburg ausgezahlt.

Tabelle 5.1
Überblick über die Wohnbeihilfe im Jahr 2023

	allgemeine WBH	erweiterte WBH
Budgetausgaben	25,8 Millionen €	
unterstützte Haushalte	6.043	2.534
Ø, monatliche WBH	264,0 €	227,0 €

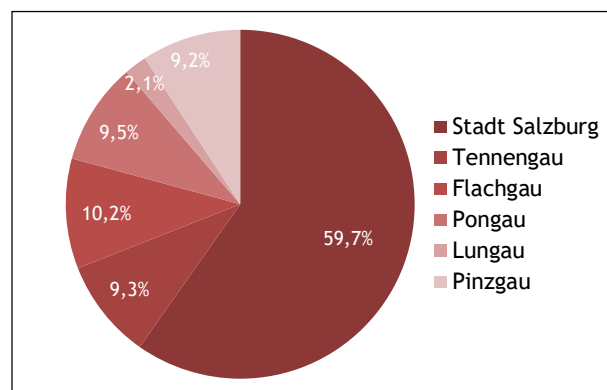
Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.1
Verteilung der Haushalte in geförderten Objekten mit Bezug von Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2023



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.2
Verteilung der Haushalte mit Bezug von erweiterter Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2023



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

¹ § 26b S.WFV 2015.

6 Förderkontrolle

Zu den Aufgaben des Landes Salzburg gehört auch die Kontrolle der widmungsgemäßen Verwendung der mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Objekten.

Umfasst ist die Prüfung, ob seitens der jeweiligen Eigentümer:innen bzw. Mieter:innen die Bedingungen der Wohnbauförderungen eingehalten werden.

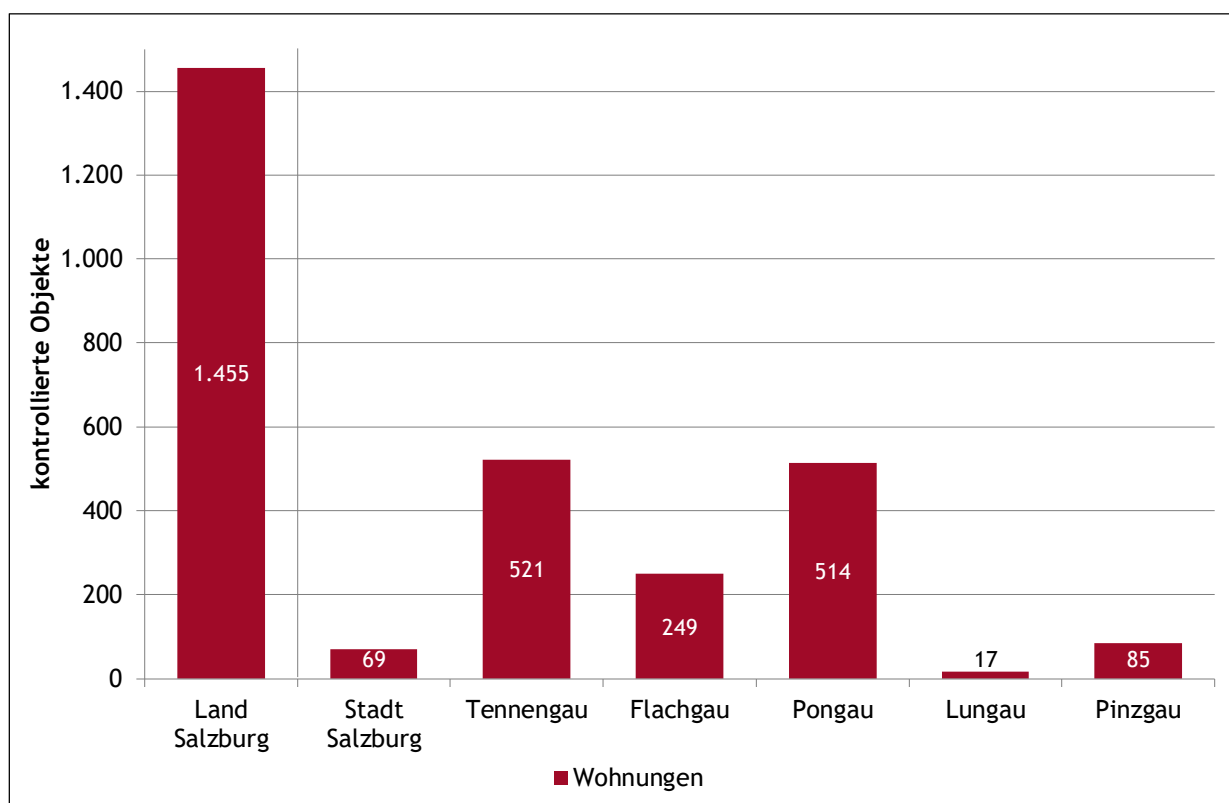
Ein Verstoß liegt beispielsweise vor, wenn Wohnungen nicht oder nur als Zweitwohnung genutzt oder weitervermietet werden, aber auch, wenn

nicht alle im Haushalt lebenden Personen gemeldet werden, sodass deren Einkommen bei der Berechnung von Annuitätzuschüssen oder Wohnbeihilfen nicht berücksichtigt werden konnte.

Die Kontrollen werden in der Regel unangemeldet vor Ort durchgeführt. Im Jahr 2023 konnten insgesamt 1.455 Wohnungen einer Kontrolle unterzogen werden.

Bei widmungswidrig verwendeten Mietwohnungen werden diese wohnungsbedürftigen Personen zugeführt, die die Voraussetzungen zur Förderung erfüllen.

Abbildung 6.1
Kontrollierte Wohneinheiten in Miete nach Bezirk im Jahr 2023



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

7 Wohnbauforschung

Das Instrument der Wohnbauforschung bietet im Land Salzburg über die Wohnbauförderung eine Möglichkeit zur Unterstützung bei der Weiterentwicklung und der Neu-Orientierung im Wohnungswesen an. Die Wohnbauforschung hat dabei folgende Zielsetzungen:

- Verbessertes Grundlagenwissen oder Erfahrungen und Ergebnisse als Basis für die Weiterentwicklung des Wohnbaus in Salzburg
- Umsetzung von Erkenntnissen und Forschungsergebnissen in konkreten Modellprojekten

10

Bisher lud das Land Salzburg alle Interessierten ein- bis zweimal jährlich dazu ein, ihre Ideen in Form von Forschungsanträgen an das Land zu übermitteln. Zukunftsfähige und innovative Projekte konnten durch direkte Zuschüsse unterstützt werden.

Im Jahr 2023 konnten im Rahmen der Wohnbauforschung zwei Berichte finalisiert werden:

- Szenarien für die Wohnraumentwicklung von Bischofshofen
- Aktive Gemeinde- und Bodenpolitik für leistbares Wohnen

Nähere Infos, Unterlagen und Informationen zu den laufenden und abgeschlossenen Projekten können seit 2015 auf der Homepage unter folgendem Link entnommen werden:

<https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/wohnbauforderung/wohnbauforschung>

Beispielhaft wird nachfolgend das Projekt „Szenarien für die Wohnraumentwicklung von Bischofshofen“ etwas detaillierter dargestellt:

Gemeinden und Städte sind mit unterschiedlichsten Herausforderungen konfrontiert. Dabei ist „Wachsen im Inneren“ eine viel zitierte Vorgabe in Zeiten der stetigen Weiterentwicklung und des stetigen Wachstums. Doch wie kann Entwicklung und Wachstum gelingen, ohne einen weiteren Flächenfraß zu verursachen? Die Nachfrage nach neuem Wohnraum ist in den meisten Städten und Gemeinden, unabhängig von der jeweiligen Größe, hoch. Es gilt für die Städte und Gemeinden dabei besonders darauf zu achten, dass neben der Nachfrage nach neuen Wohnungen (hier besonders Ein-

personenhaushalte) auch der Druck auf die gesamten öffentlichen Infrastrukturen enorm zunimmt. Mit Blick auf die zunehmenden klimatischen Herausforderungen muss insbesondere auf innerstädtische Freiflächen Bedacht genommen werden. Dieser herausfordernde Interessenskonflikt muss unter dem Gesichtspunkt knapper werdender verfügbarer Flächen bewertet werden.

In einem mehrstufigen Projekt wurden gemeinsam mit Studierenden der FH Urstein und der Stadtgemeinde Bischofshofen die Nachverdichtungspotentiale im Zentrum von Bischofshofen anhand von fünf unterschiedlichen räumlichen Situationen untersucht.

Es zeigt sich, dass ein großes Wohnraumpotential besteht, welches über mehrere Jahre die Nachfrage nach Wohnraum in Bischofshofen decken könnte. Dies, obwohl beispielhaft nur für fünf Standorte nähere Lösungsansätze erarbeitet wurden.

Dabei wurden Flächen, Grundflächenzahl (GRZ)



und Geschossflächenzahl (GFZ) im Bestand und in einer Modellstudie dargestellt. Damit konnte das geplante Nachverdichtungspotential berechnet werden, wonach gemeinsam bis zu ca. 100 Wohnungen mit jeweils 75 m² entstehen könnten. Allein mit diesem Angebot könnte die Stadt für die nächsten Jahre kostengünstig ihren Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum denken, ohne neue Flächen im Außenbereich zu erschließen und zu versiegeln.