

Wohnraumstrategie – Skalierungsworkshop

29.05.2026, Blons

Moderation und Protokoll: Johannes Herburger & Eva Lingg-Grabher, raumlink

Teilnehmer:innen: Andrea Schwarzmann (Obfrau Regio), Simon Lins (BGM Schnifis), Werner Konzett (BGM Fontanella), Erich Kaufmann (BGM Blons), Wolfgang Lässer (BGM Schlins), Lukas Batlogg und Martina Domig (BGM und Vize BGM Düns), Wilhelm Müller (BGM Thüringerberg), Eva-Maria Hochhauser-Gams, Lukas Ellensohn, Ingo Türtscher

Rahmen & Ziele des Workshops

Der Workshop fand im Kontext des Projekts V:Süd statt. Ziel war es, Erkenntnisse zum Vertiefungsthema „Wohnraumstrategie“ aus laufenden Prozessen zu bündeln, Erfahrungen auszutauschen und zu diskutieren, welche Maßnahmen sich auf die Region übertragen bzw. skalieren lassen – und wo der überregionale Blick sinnvoll ist vs. wo lokal gehandelt werden muss.

Inhaltlicher Rahmen: Warum Gemeinden beim Wohnen aktiv werden müssen

Die Zuständigkeiten für Wohnen sind in Österreich stark zersplittert: Der Bund regelt Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht und Gemeinnützigkeitsrecht, das Land verantwortet Wohnbauförderung und Raumplanungsgrundlagen, die Gemeinden haben Flächenwidmung, Bebauungspläne und Baulandmobilisierung in der Hand.

Gleichzeitig sind Wohnungsmärkte regional sehr verschieden – mit großem West-Ost-Gefälle bei Bodenpreisen, deutlichen Stadt-Land-Unterschieden und einer Sonderrolle für Tourismusregionen. Daraus folgt: Maßnahmen müssen regional differenziert sein und einen genauen Blick auf Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und kulturelle Diversität werfen.

Das ABC einer Wohnraumstrategie

A – Bestandsanalyse & Bedarfsfeststellung Demografische Entwicklung (Altersstruktur, Abwanderung, Prognosen), Wirtschaftsstruktur, Wohnungsbestand, Leerstände und konkreter Bedarf (Mietwohnungen, barrierefreies Wohnen, Mehrgenerationenwohnen etc.).

B – Leitbild & Zieldefinition Kernfragen zu Zuzug, altersgerechtem Wohnen, Innenentwicklung und zu fördernden Wohnformen. Mögliche Leitziele: lebendiges Dorfzentrum, Nutzung von Leerständen, sozial ausgewogene Durchmischung, familienfreundliches und leistbares Wohnen, klimafreundliches Bauen.

C – Handlungsspielräume & Maßnahmen Von raumplanerischen Anreizen (Bebauungspläne, Parkplatzlockerungen als Bonus für leistbaren Wohnraum) über Fördermittel, temporäre Lösungen für Leerstände, Beratungsangebote für ältere Eigentümer:innen, Tauschbörsen bis hin zu Monitoring und Sensibilisierung für neue Wohnformen.

Erfahrungsbericht: Simon Lins, Bürgermeister Schnifis

Schnifis wächst seit 2020 nicht mehr, sondern altert – früher stieg die Bevölkerung um rund 50 Personen pro Jahr. Das REK gab damals den Anstoß, das Thema Wohnen systematisch anzugehen. Eine Bevölkerungsprognose hat den Handlungsbedarf für die nächsten 20 Jahre deutlich gemacht.

Ein zentrales Anliegen ist die „Synchronisierung“ zwischen dem Blick der Gemeinde und dem der Einzelnen. Workshops zu „Wohnen im Alter“ und Nachverdichtung haben gezeigt, dass das Thema die Bevölkerung bewegt. Ein prägnantes Beispiel: Ein älterer Einwohner wurde im Workshop gefragt, was er für die Gemeinde tun könne – er kam daraufhin in die Gemeindevertretung und begann erstmals selbst über die Zukunft seines Hauses nachzudenken. Lins sieht das als Modell: Mit 65 wäre der richtige Zeitpunkt zu handeln – bevor Wohnraum ungenutzt bleibt oder Einsamkeit entsteht.

Die Gemeindevertretung spielt eine entscheidende Rolle als Multiplikator in Vereine und Netzwerke. Es braucht ein gemeinsames Verständnis davon, was „Schnifner sein“ bedeutet – wer im Dorf wohnen soll und welche Infrastruktur es braucht.

Konkret laufen Projekte zu jungem Wohnen, einem „Wohnen im Alter“-Gebäude sowie Reihenhäusern und barrierefreien Kaufwohnungen (~80 m²) im Ortskern. Bei der Bodenpolitik setzt Schnifis auf klare Vergabekriterien: maximale Grundstücksgröße, Doppelhäuser (325 m² pro Wohneinheit), 7 Jahre Hauptwohnsitzpflicht. Ziel ist ein moderater Zuzug von 1–2 Familien pro Jahr. Gespräche mit dem Bodenfonds und der PSG gab es, die finanziellen Mittel der Gemeinde sind begrenzt.

Erfahrungsbericht: Ingo Türtscher, Regio Biosphärenpark Großes Walsertal

Die Arbeit von V:Süd hat für das Walsertal einen guten analytischen Impuls geliefert. Eine talweite räumliche Analyse bietet sich an und wird nun auch im Rahmen von KLAR! weiterverfolgt. Viele zentrale Fragen sind im Tal ähnlich in Schnifis auch noch offen: Wer ist „Walser“? Welche Familien und Zielgruppen will man im Tal halten oder gewinnen? Wie denkt man Wohnen regional?

Ingo betont, dass Märkte zielgruppenspezifisch differenziert werden müssen – nach Altersgruppen, Lebenssituationen und „Anfragemärkten“. Im Walsertal existiert bereits ein Beteiligungsgefäß: ein geloster Bürger:innenbeirat mit 42 Personen, der als Zukunftsformat fungiert und Wohnthemen bereits diskutiert hat.

Sein zentrales Plädoyer: Vor der physischen Frage (Holz oder Beton, Größe, Lage) muss die Wertefrage stehen – was wollen wir, als Gemeinschaft, als Familie, wohin entwickeln wir uns? Er selbst hat acht Jahre gebraucht, um gemeinsam mit anderen Familien ein klares Bild zu entwickeln, mit Nähe zu ÖPNV, Kinderbetreuung und dem Großeltern-Enkel-Verhältnis als wichtigen Faktoren. Letzteres wird zunehmend relevant für Wohnen und Vererben: Wenn die Kinder heute 30 sind, werden die Großeltern 90 sein – eine Generationenkonstellation, die neue Wohnformen erfordert bzw. ermöglicht.

Im Anschluss wurde anhand von Tisch-Plakaten über die folgenden Fragen nachgedacht und diskutiert:

Welche Rolle haben die Regios bei der Entwicklung und Umsetzung einer Wohnraumstrategie:

- Prozess und Koordination
 - Strategische Koordination
 - Ausverhandlung der Zielebene
 - Vernetzung
 - Beteiligung und Einbeziehung der Bevölkerungsperspektive
- Fachliche Expertise und Bewusstseinsbildung
 - Sammlung der Daten und Fakten
 - Betrachtung des Wohnumfeldes auf regionaler Ebene → Mobilität, Nahversorgung
- Bündeln von Leistungen auf (teil-)regionaler Ebene

Wurden kommunale Grundstücke für den Wohnbau vergeben?

- Schnifis:
 - Vorgabe: Keine freistehenden Einfamilienhäuser; max. 325m² Grundstücksgröße
 - Vergabe an Schnifner:innen → 7 Jahre Hauptwohnsitzmeldung
 - Bebauung muss nach drei Jahren erfolgen, ansonsten Rückkaufrecht der Gemeinde. Kein darüber hinausgehendes Rückkaufrecht
 - Bebauungsplan besteht für gesamte Gemeinde, nicht für Teilgebiete
- Fontanella:
 - Neuer Bebauungsplan: keine Flachdächer
- Blons:
 - Entwicklung der Weiler → Bebauungsrichtlinien (z.B. Holzfassaden), aber noch nicht verordnet

Welche Erfahrungen haben die Gemeinden bisher mit gemeinnützigem Wohnbau gemacht?

- Kleingemeinden im ländlichen Raum sollten von selbst aktiv werden und nicht auf gemeinnützige Bauträger warten. In Talgemeinden im Walgau ist die Sache anders, da werden Bauträger selbst aktiv.
- Verfügbarkeit von Grundstücken ist zentral; Bedarfsprüfung (für Wohnbauförderung) ist nur Formalie
- Tatsächlicher Bedarf/Nachfrage in Gemeinden schwer einzuschätzen → sind z.B. 12 Wohnungen zu groß für Düns? In Blons wurde eine Etage als Büros ausgeführt nach Verhandlungen mit VOGEWOSI
- Mix aus Mietkauf bzw. Miete mit Kaufoption und Miete wird grundsätzlich angestrebt; Kauf wird allerdings in vielen Fällen nicht angestrebt bzw. Option nur selten gezogen.
- Wohnungsmix ist wichtig → in ländlichen Kleingemeinden werden eher kleine Wohnungen benötigt. Blons und Schnifis berichten, dass 4-Zimmer-Wohnungen eher schwer zu vermieten sind

- Punktevergabesystem vom Land wird genutzt; Ergänzung mit gemeindeeigenen Kriterien selten (z.B. sozialer Bezug zur Gemeinde)
- Vergabe der Wohnungen erfolgt ca. 1 Jahr vor Bezug → Zeit um zukünftige Bewohner:innen zu vernetzen (IFS Einzugsbegleitung, Zugezogenen-Frühstück)
- Integration von Neuzuzüglern als wichtiges Thema → Vernetzung mit Vereinen
- Insb. bei Kleingemeinden:
 - (Teil-)Regionale Wohnungswerber:innen-Liste und Vergabe bzw. Regionalisierung des Wohnungsangebots um Leerstandsrisiko zu minimieren
 - Vergabekriterien und Rahmenbedingungen sind nicht direkt mit Gemeinde im Talbereich des Walgau (oder Rheintal) zu vergleichen

Welche Rolle sollten die Gemeinden bei der Aktivierung von privatem Altbestand spielen?

- Direkte Ansprache häufig schwierig → Gerüchteküche, Einmischung in Privatsphäre
- Leerstandsabgabe kann als Druckmittel eingesetzt werden

Wie weiter – auch in Blick mit Abschluss des V:Süd Prozesses?

- Zusammenfassung des Inputs und des Skalierungsworkshops an alle Teilnehmer:innen verschicken
- Erarbeitung eines Prozessguides, sehr konkret, mit der Frage: wie können Gemeinden (3.000 EW oder weniger) eine Wohnraumstrategie aufgleisen? Welche Prozessschritte sind sinnvoll? Welche Methoden? Wo gibt es allenfalls Fördermittel? Etc.