



www.salzburg.gv.at/wohnen

Wohnbauförderung Land Salzburg

Jahresbericht
2020



LAND
SALZBURG

Wohnbauförderung Land Salzburg Jahresbericht 2020

Mag. Silvia Macherhammer
Dipl.-Ing. Peter Mittendorfer

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
Referat Wohnbau, Finanzangelegenheiten & 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 Dr. Silverius Zraunig
Redaktion: Mag. Silvia Macherhammer
Referat Wohnbau, Finanzangelegenheiten & Controlling
Dipl.-Ing. Peter Mittendorfer
Referat Landesstatistik und Verwaltungscontrolling
Umschlaggestaltung: Grafik Land Salzburg
alle 5020 Salzburg
Erscheinungsdatum: Mai 2021
ISBN: 978-3-902982-93-3
Downloadadresse: www.salzburg.gv.at/statistik-wohnbauforderung-jahresbericht-2020.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 Autorinnen und Autoren oder des Landes Salzburg aus dem Inhalt dieses Werkes ist gleichfalls ausgeschlossen.



© Wildbild/Doris Wild

Wohnbau im Zeichen der Coronakrise

Das Jahr 2020 war von der Coronapandemie geprägt. In dieser herausfordernden Zeit war es mir ein Anliegen, den Menschen schnell und unbürokratisch zu helfen. Es wurde bereits am 1.4.2020 eine vereinfachte Antragstellung für jene Salzburgerinnen und Salzburger, die aufgrund der Corona-Krise ihren Job verloren haben oder in Kurzarbeit geschickt wurden, beschlossen. Auch Selbständige konnten vereinfacht die Unterstützung der Wohnbeihilfe beantragen.

Die Baubranche hat fast ohne Unterbrechungen weitergearbeitet. Dies war eine enorme Leistung und ergänzende Hygienekonzepte haben die Sicherheit gewährleistet. Damit konnten bereits in Bau befindliche Wohnanlagen ohne Verzögerungen fertiggestellt und übergeben werden. Anders war die Situation bei jenen Projekten, die sich in Planung befunden haben. Bauverhandlungen und notwendige Sitzungen konnten monatelang nicht stattfinden und damit hat sich der Baubeginn für geplante Projekte vielfach verzögert.

Eine weitere Auswirkung war, dass Menschen, die über Kapital verfügen, dieses verstärkt in Wohnungen anlegen, um es sicher zu investieren. Fehlende Zinsen auf angelegtes Kapital haben die Nachfrage nach Immobilien nochmals verstärkt. Dies führt einerseits zu dem positiven Effekt, dass etwa zweitausend Wohnungen ohne Förderung errichtet wurden und somit das Angebot für Mieterinnen und Mieter am freien Markt vergrößert wurde. Es führte aber auch zu stark steigenden Preisen im Eigentumsbereich und erreicht Höhen, die ohne finanziellen Polster kaum noch zu finanzieren sind. Die Kaufförderung auf Eigentumswohnungen wurde im Jahr 2020 auf etwa 40.000 Euro erhöht und hat für hunderte Familien den Weg zu den eigenen vier Wänden geebnet.

Wir können nicht allen jungen Menschen ein Haus im Grünen mit Garten versprechen. Gerade im Hinblick auf den enormen Bodenverbrauch sowie notwendiger öffentlicher Verkehrsmittel, wäre dies eine rückwärtsgewandte Politik. Aber es ist unsere Verantwortung, dass wir auch für die Zukunft sicherstellen, dass jungen Menschen ausreichend Miet- oder Eigentumswohnungen zur Verfügung stehen. Die Wohnbauförderung bietet die Instrumente, um diese Projekte zu realisieren, so wurden in den vergangenen fünf Jahren die Errichtung, der Kauf und die Sanierung von mehr als 23.100 Wohnungen unterstützt. Um dies auch für die Zukunft sicherstellen zu können, braucht es eine frühzeitige Planung der für den Bau notwendigen Flächen auf Gemeindeebene. Die Raumordnung bietet die notwendigen Instrumente, um geförderten Wohnbau sicherzustellen.

Mit der neuen Sanierungsförderung werden seit August 2020 zahlreiche Vorhaben mit deutlich erhöhten Fördersätzen unterstützt. Sanierete Wohnungen und Häuser tragen nicht nur zur Attraktivität und Erhöhung der Wertigkeit des Bestands bei, sie leisten auch einen Beitrag zum Klimaschutz.

Salzburg im Mai 2021

Mag. (FH) Andrea Klambauer
Landesrätin

Wohnbauförderung Land Salzburg Jahresbericht 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	1
2	Geförderte Wohnungen nach Fördersparte	4
3	Zusicherungen nach Fördersparte	6
4	Zusicherungen nach Bezirk	8
5	Wohnbeihilfe	10
6	Wohnberatung	11
7	Förderkontrolle	12
8	Wohnbauforschung	12

1 Ausgangssituation

Ziel der Wohnbauförderung (WBF) ist es, die Wohnbedürfnisse von Bürgerinnen und Bürgern in den unterschiedlichen Lebensphasen zu unterstützen, von Startwohnungen für junge Menschen, bis hin zu Wohnkonzepten für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter. In allen Bereichen der WBF steht die Nachhaltigkeit durch die Erreichung der Klimaschutz- und Umweltziele im Fokus. Aus diesem Grund stellt auch die Förderung von Sanierungsprojekten einen zentralen Punkt der WBF dar.

1

Die Abwicklung der WBF erfolgt durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung 10: Planen, Bauen, Wohnen. In der im Jahr 2016 geschaffenen Wohnberatung im Bürgerzentrum, nahe dem Salzburger Hauptbahnhof, haben Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich nach Terminvereinbarung kostenlos und persönlich beraten zu lassen (siehe Kapitel 6 Wohnberatung).

Die Antragstellung in der WBF wurde (mit Ausnahme der Wohnbeihilfe) mit 1.1.2017 auf eine Online-Antragstellung umgestellt. Das bedeutet, dass Förderungsansuchen nur mehr digital eingereicht werden können.

Die Wohnwünsche und -realitäten der Salzburgerinnen und Salzburger sind einer ständigen Entwicklung unterworfen. Es ist ein wichtiges Anliegen der WBF darauf einzugehen und die Bedürfnisse zu unterstützen. Dementsprechend gibt es auch bei der Förderung von Wohnraum im Lauf der Zeit Veränderungen hinsichtlich der Fördersparten, der Förderart, dem gewährten Zuschuss etc. Ziel dieses Reports ist es daher, eine verständliche und nachvollziehbare, über die Jahre hinweg konstante Aufbereitung zu bieten. Im Jahr 2016 startete man mit dem ersten Bericht in dieser Form, der - wie auch die Berichte der Folgejahre - auf der Homepage des Landes Salzburg zur Verfügung steht.

Folgende Sparten werden aktuell gefördert:

- Errichtung und Kauf von Eigentum inkl. der Förderung bei Ausübung einer Mietkaufoption (nachfolgend als Eigentumsförderung bezeichnet)
- Errichtung von Mietwohnungen, Wohnheimen und Baugruppen-Wohnhäusern (nachfolgend als Objektförderung bezeichnet)
- Sanierungen
- Größere Renovierungen
- Wohnbeihilfe

Die Wohnbauförderung als ein wichtiges wohnpolitisches Instrument, muss bei der Setzung von Maßnahmen auch immer sozial-, wirtschafts- und umweltrelevante Themen berücksichtigen. Mit verschiedenen Novellen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 und der Wohnbauförderungsverordnung 2015 wurde auf aktuelle Bedürfnisse reagiert.

Mit der sogenannten **Mietzinssenkung**, deren Grundlage durch eine Novelle des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes geschaffen worden ist, wurde bereits in den Vorjahren durch Umfinanzierungen eine Ersparnis durch günstige Zinssätze und Laufzeitverlängerungen erreicht, die von den Gemeinnützigen Bauvereinigungen an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben wurde. Je nach Bauvorhaben und der jeweiligen Finanzierung ist die Höhe der Einsparungen unterschiedlich.

Die Mietzinssenkung beträgt durchschnittlich € 0,73 (Mittelwert) im ersten Jahr und reicht von € 0,01 bis zu € 5,32 je m² Wohnnutzfläche und Monat, jene im letzten Jahr der Laufzeit beträgt durchschnittlich € 2,99 (Mittelwert) und reicht von € 0,09 bis € 6,55 je m² Wohnnutzfläche und Monat. Zusätzlich zu diesen Beträgen, profitieren die Mieter auch von der damit einhergehenden geringeren Umsatzsteuer. Von 2018 bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes, wurden/werden auf diese Weise die Mieten bei 715 Bauvorhaben bzw. 10.336 Wohnungen gesenkt.

Dieses Programm wurde für das Jahr 2020 fortgeführt. Damit konnten die Mieten bei weiteren 272 Bauvorhaben bzw. 3.974 Wohnungen gesenkt werden. Diese Senkungen reichen von € 0,01 bis zu € 2,37 je m² Wohnnutzfläche und Monat, somit

durchschnittlich € 0,27 (Mittelwert) im ersten Jahr.

Durch die beiden beschriebenen Maßnahmen konnten insgesamt die Mieten bei 987 Bauvorhaben bzw. 14.310 Wohnungen reduziert werden. Zudem wurde in den Novellen, zugunsten der Mieter, eine moderate zweiprozentige Mietsteigerungsgrenze für die Folgejahre festgelegt.

Der Erhalt und die Verbesserung von bestehendem Wohnraum wurde seitens der Politik als wesentlicher Schwerpunkt definiert. Dies zur Vermeidung von Leerstand aber auch als Beitrag zum Klimaschutz. Mit der **Sanierungsförderung** wird die Erhaltung von qualitativ hochwertigem Wohnraum ermöglicht und Impulse für die Investitionsbelegung gesetzt. Dazu wurden in der bereits bestehenden Sanierungsförderung die Fördersätze erhöht, aber auch zusätzliche Maßnahmen ermöglicht. So wird z.B. die nachträgliche Errichtung eines Liftes bzw. dessen Umbau stärker gefördert. Erstmals förderbar ist die nachträgliche Errichtung von Balkonen oder die Errichtung von E-Ladeinfrastruktur. Die Förderung der Sanierung von Elektroinstallationen wurde wieder in die Sanierungsförderung aufgenommen.

Bei der neuen Fördersparte „**größere Renovierungen**“ von Wohnhäusern wurde an Objekte gedacht, die in weiterer Folge für die Laufzeit der Förderung als Mietwohnungen vermietet werden. Die Vermietung hat dabei an begünstigte Personen oder die sonst im § 28 S.WFG 2015 genannten Personen zu erfolgen. Dabei ist die entsprechende Mietzinsobergrenze zu berücksichtigen.

In der **Errichtungsförderung** wurde die Systematik der Beantragung geändert. Die Antragstellung ist nun ohne Unterbrechung zu jedem Zeitpunkt möglich, eine Reihung findet nicht mehr statt. Zudem wird das Augenmerk auf Investitionen in umweltschonendes Bauen gelegt. Dazu wurden die Fördersätze erhöht und die Obergrenze bei einer allfälligen Förderung gestrichen, damit Investitionen in diesem Sektor attraktiver werden.

Im Bereich der **Objektförderung** (konkret der Förderung der Errichtung von Mietwohnungen) sind die der Förderung zugrundeliegenden Errichtungskosten im Zeitraum von 2015 bis 2020 von rund 2.000 € auf rund € 2.500 € je m² Wohnnutzfläche gestiegen. Diese höheren Errichtungskosten sind

auch im Bereich der **Kaufförderung** festzustellen. Vor diesem Hintergrund wurden die Fördersätze für diese beiden Sparten erhöht.

Mit Aufnahme der Förderung der Errichtung von **Baugruppen-Wohnhäusern** als neue Fördersparte wurde auf die vermehrte Nachfrage nach anderen Wohnformen reagiert. Dies insbesondere für Personen, die z.B. das Leben im „Alter“ gemeinsam organisieren oder in einer altersübergreifenden Wohnform wohnen wollen. Es ist dabei an eine Mischform zwischen Wohnungen und Wohnheimen gedacht. Dabei sollen in einem Wohngebäude Wohnen und weitere Aktivitäten in Einklang gebracht werden, dies bei einem sozialen Ausgleich innerhalb der Bewohner.

Zudem wurde im Jahr 2020 ein neues **Wohnbauprogramm** beschlossen. Gemäß § 7 des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 hat die Landesregierung unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf und die vorgesehenen Förderungsmittel ein mittelfristiges Wohnbau-Förderungsprogramm zu erstellen. Das Programm hat dabei unter Beachtung der Ziele der Landesplanung und der Geltungsdauer des zwischen Bund und den Ländern paktierten Finanzausgleichs regionale, wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Erfordernisse zu berücksichtigen und einen Finanzplan zu enthalten. Auf Basis der Berechnungen der Landesstatistik zum Wohnungsbedarf im Land Salzburg wurden Empfehlungen zur Erstellung eines mittelfristigen Wohnbauprogramms für die nächsten fünf Jahre (Zeitraum 2021 bis 2025) sowie Planwerte für die einzelnen Fördersparten abgeleitet. Die Anzahl der geplanten Förderfälle kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Fördersparte	Förderfälle
Errichtungsförderung im Eigentum	100 - 200
Kauf- und Mietkaufförderung	350 - 450
Mietwohnungen	650 - 750
Wohnheime*	100
Sanierungen inkl. größere Renovierung	3000 - 4000

*(Wohneinheiten entspricht ca. 300 Betten)

Mit Beginn der Covid-19-Krise im Frühjahr 2020 und den damit einhergehenden (finanziellen) Unsicherheiten bei den Kunden, war der Bereich der Wohnbauförderung besonders gefordert. Einerseits war man bemüht den Förderungsprozess aufrecht zu erhalten, andererseits finanziell stark Betroffenen schnelle Hilfe zukommen zu lassen.

Es wurden rasch rechtliche Rahmenbedingungen für die Unterstützung Betroffener geschaffen, z.B. durch die Möglichkeit von Stundungen der Rückzahlung einer laufenden Darlehensförderung aus älteren Gesetzgebungen (Laufzeitverlängerung im Rahmen des Stundungszeitraumes § 42b S.WFG 2015), schnellere Neuberechnung im Bereich der Annuitätenzuschüsse (betrifft ebenfalls laufende Darlehensförderungen aus älteren Gesetzgebungen) und im Bereich der Wohnbeihilfe auf Basis von Kurzarbeitsbestätigung, AMS-Bescheid oder Nachweis einer behördlichen Betriebsschließung.

3

In der Folge wird zu den genannten Punkten eine detailliertere Aufschlüsselung nach Sparten bzw. Förderumfang durchgeführt. Zudem wird dargestellt, wie die Fördersituation in den Bezirken des Landes Salzburg im Jahr 2020 gelagert war. Auch auf die durchschnittliche Förderung pro Wohnung und Fördersparte wird eingegangen.

Die Basisgröße in der Wohnbauförderung sind die sogenannten Zusicherungszahlen. Sie geben die

Anzahl jener Wohnungen bzw. Wohneinheiten wieder, denen eine verbindliche Förderzusage zugrunde liegt. Die Auszahlung der Förderung erfolgt in der Regel nach Fertigstellung des Bau-/Sanierungsvorhabens bzw. nach Bezug. Im vorliegenden Bericht werden die zugesicherten Förderzahlen dargestellt, die tatsächlichen Auszahlungsbeträge nach Fertigstellung können davon abweichen.

Ebenfalls erwähnt wird in diesem Bericht die Wohnbauforschung. Das Instrument der Wohnbauforschung im Land Salzburg bietet seit Jahren über die Wohnbauförderung eine Möglichkeit zur Unterstützung bei der Weiterentwicklung und der Neuorientierung im Wohnungswesen an und hat sich in den Jahren sehr bewährt, da wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden konnten. Ein ausgewähltes Projekt wird in Kapitel 8 vorgestellt.

Auf laufende Förderungen aus älteren Gesetzgebungen (vor S.WFG 2015) wird, der Systematik der Vorjahre folgend, ab diesem Punkt des Berichtes nicht mehr eingegangen.

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 2020 Mittel in der Höhe von etwa

45 Millionen Euro zugesichert, beinahe 2.000 Wohnungen bzw. Wohneinheiten wurden damit gefördert. Für die einzelnen Sparten bedeutet dies:

- **Eigentumsförderung:** 11.760.700 € bzw. 423 Einheiten
- **Objektförderung:** 28.458.700 € bzw. 358 Einheiten
- **Sanierungen:** 4.647.634 bzw. 1.211 Einheiten

Im Bereich der Eigentumsförderung entsprach dies einer durchschnittlich zugesicherten Fördersumme von 27.803 €. Die Objektförderung wurde im Jahr 2020 mit durchschnittlich 39.078 € 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 wurde nur die nicht rückzahlbare Komponente berücksichtigt. Für Sanierungen wurden im Jahr 2020 im Schnitt 3.838 € pro Förderfall zugesichert.

4

Tabelle 2.1
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2020

Fördersparte	geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
		gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall
Eigentum	423	11.760.700	11.760.700	27.803
Objektförderung	358	28.458.700	13.990.100	39.078
Sanierung	1.211	4.647.634	4.647.634	3.838
gesamt	1.992	44.867.034	30.398.434	15.260

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Hinweis: Der zugesicherte Zuschuss pro Förderfall ist ein Durchschnittswert pro Fördersparte, der sich nur auf die nicht rückzahlbaren Fördermittel bezieht.

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 721.500 € bzw. wurden 57 Einheiten gefördert, womit im Durchschnitt 12.658 Fördereuro ausbezahlt wurden.

Im Bereich der **Kaufförderung** wurden insgesamt 366 Einheiten bzw. 11.039.200 € zugesichert und damit im Mittel 30.162 € pro Förderfall. Bei den Wohnungen und Häusern in der Gruppe belief sich der durchschnittlich zugesicherte Zuschuss auf 32.691 €, während er für Wohnungen, bei denen

eine Mietkaufoption ausgeübt wurde, lediglich 18.225 € 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 2020 256 Wohneinheiten mit insgesamt 22.946.700 € unterstützt, davon 8.478.100 € nicht rückzahlbar. Dies entspricht zugesicherten Fördermitteln von durchschnittlich 17.920 €. Bei den Wohnheimen (102 geförderte Wohneinheiten im Jahr 2020) wurden pro Wohneinheit durchschnittlich 54.039 € zugesichert, dies entspricht einer Förderung von 18.013 € pro Wohnheimbett, da bei Wohnheimen eine Wohnung in etwa drei Wohnheimbetten entspricht.

Auf eine **Sanierung** entfielen im Schnitt 3.838 €.

Tabelle 2.2

Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2020

Fördersparte			geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
				gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall
Eigentum	Errichtung	Einzel-/Doppel-/Bauernhaus/verdichteter Flachbau/Auf-, Zu- o. Einbauten	57	721.500	721.500	12.658
	Kauf	Wohnung/Haus in der Gruppe	302	9.872.800	9.872.800	32.691
Wohnung (Miet-Kauf)		64	1.166.400	1.166.400	18.225	
Objekt-förderung	Errichtung	Mietwohnung 'neu' - Darlehen und nicht rückzahlbarer Zuschuss	256	22.946.700	8.478.100	33.118
		Wohnheim	102	5.512.000	5.512.000	54.039
Sanierung			1.211	4.647.634	4.647.634	3.838
gesamt			1.992	44.867.034	30.398.434	15.260

5

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

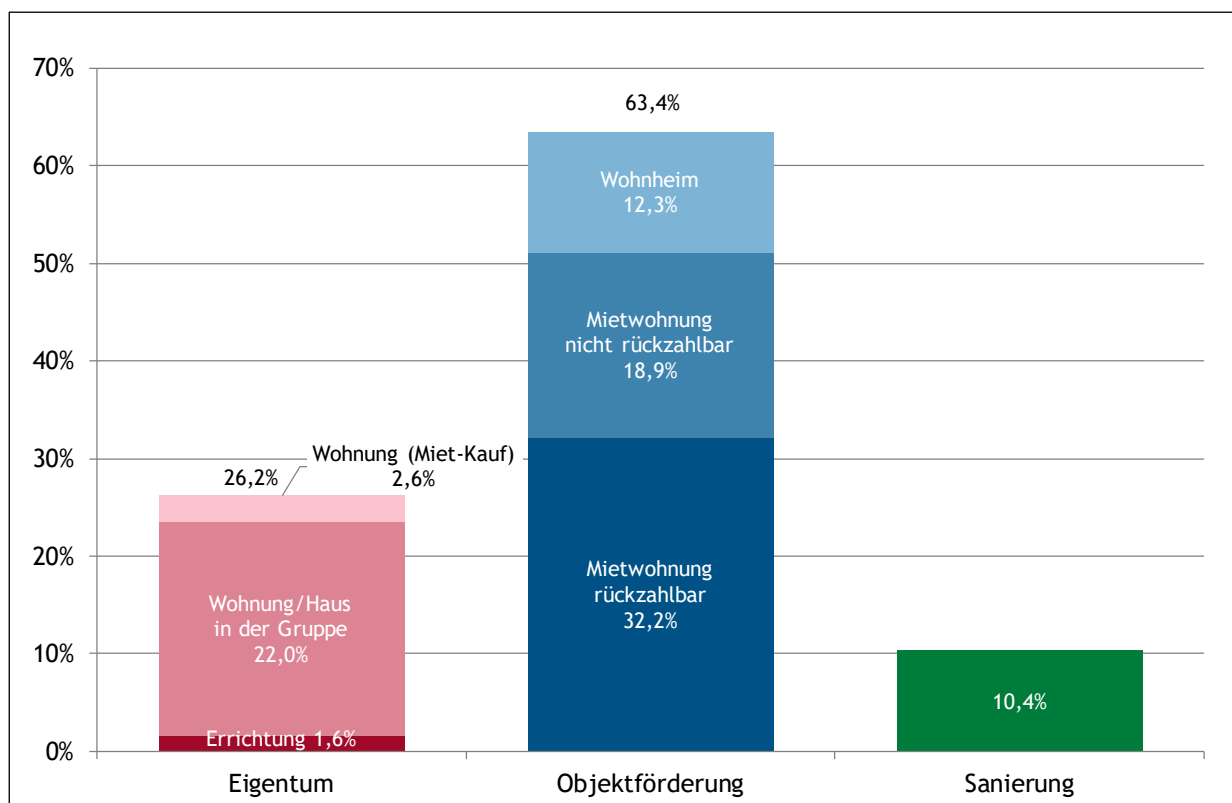
Hinweis: Der zugesicherte Zuschuss pro Förderfall ist ein Durchschnittswert pro Fördersparte der sich nur auf die nicht rückzahlbaren Fördermittel bezieht.

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 wird die geförderte Errichtung von Mietwohnungen und von Wohnheimen visualisiert. Zudem werden die Zusicherungen im Bereich der Sanierung dargestellt.

Abbildung 3.1
Zugesicherte Zuschüsse, nach Fördersparte im Jahr 2020



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Hinweis: In der Sanierungsförderung wurde, wie eingangs bereits erwähnt, im Jahr 2019 eine gravierende Umstellung des Förderungsablaufs vorgenommen. Wurde bislang eine Zusicherung bereits vor Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme erteilt, ist seit 2019 eine Zusicherung nur mehr nach der erfolgten Sanierung möglich. Dies hat zur Folge, dass die Zusicherungsfallzahlen in diesem Jahr nur bedingt als Maßstab herangezogen werden können.

Betrachtet man die Zusicherungen für das Jahr 2020 nach der Höhe der **zugesicherten Zuschüsse in Euro** (Abbildung 3.1), so entfielen 26,2 % auf den Bereich der **Eigentumsförderung**, wobei 93,9 % davon der Kaufförderung (Wohnungen/Häuser in der Gruppe, Miet-Kaufwohnungen) zukamen. Die verbleibenden 6,1 % entfielen auf die Errichtungsförderung (fast ausschließlich für Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser).

Mit 63,4 % betrafen fast zwei Drittel der Zuschüsse die **Objektförderung**, wobei der überwiegende Anteil für die Errichtung von Mietwohnungen

(80,6 %) und rund ein Fünftel (19,4 %) für die Errichtung von Wohnheimen zugesichert wurden. Bei den Mietwohnungen ist 2020 zwischen rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Komponenten zu unterscheiden. 36,9 % der 2020 für Mietwohnungen zugesicherten Fördermittel müssen nicht zurückgezahlt werden.

Die restliche Fördersumme (10,4 %) entfiel auf den Bereich der **Sanierung**. In der Sanierungsförderung wurde, wie eingangs bereits erwähnt, im Jahr 2019 eine gravierende Umstellung des Förderungsab-

laufs vorgenommen. Wurde bislang eine Zusicherung bereits vor Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme erteilt, ist seit 2019 eine Zusicherung nur mehr nach der erfolgten Sanierung möglich. Dies hat zur Folge, dass die Zusicherungsfallzahlen in diesem Jahr nur bedingt als Maßstab herangezogen werden können.

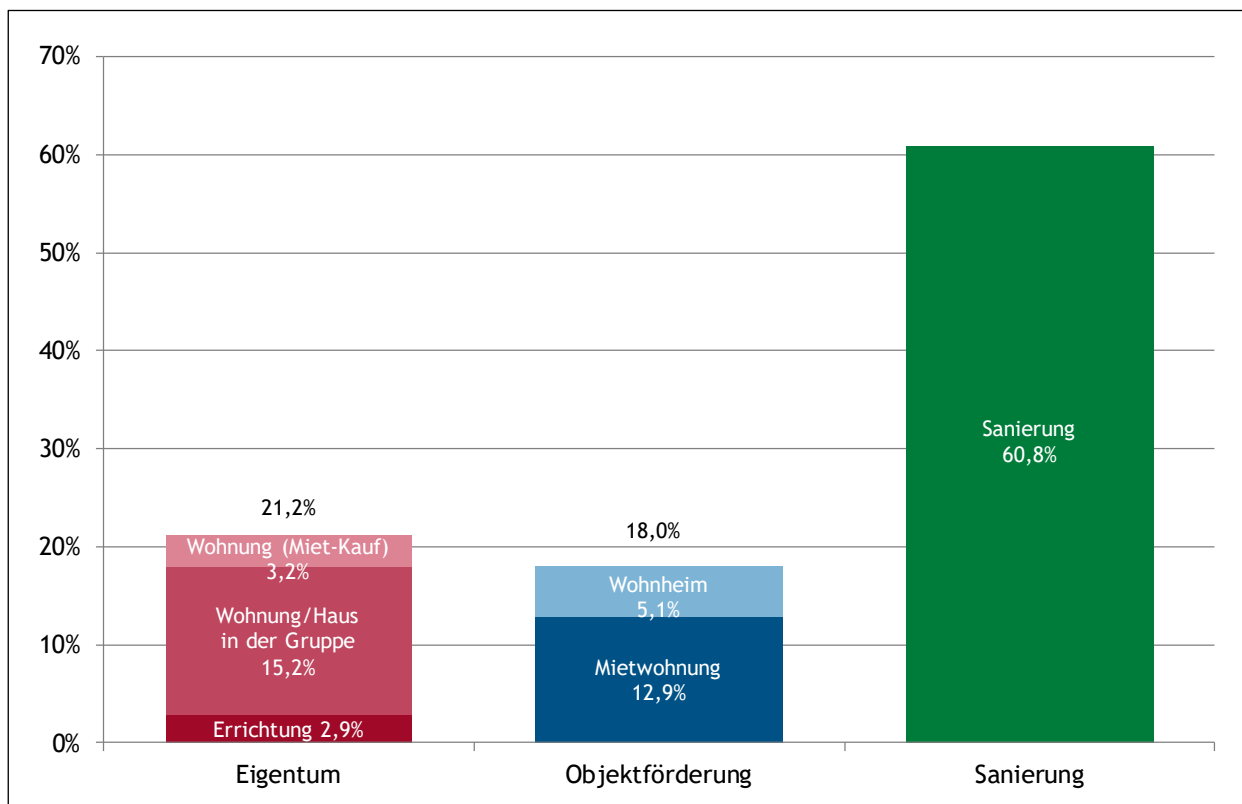
Die Verteilung der 2020 zugesicherten **geförderten Wohneinheiten** auf die Fördersparten zeigt ein etwas anderes Bild (siehe Abbildung 3.2): Mit 60,8 % aller geförderten Wohneinheiten stellt die **Sanierungsförderung** die Mehrheit dar.

Die Eigentumsförderung kommt bei der Betrachtung nach geförderten Wohneinheiten auf einen Anteil von 21,2 %. Dabei entfielen 13,5 % auf die Errichtungs- und 86,5 % auf die Kaufförderung.

18,0 % der geförderten Wohneinheiten betrafen die **Objektförderung**. Fast drei Viertel (71,5 %) der geförderten Wohneinheiten entfielen auf die Errichtung von Mietwohnungen. Das verbleibende Viertel (28,5 %) waren Einheiten in Wohnheimen.

7

Abbildung 3.2
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2020



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Hinweis: In der Sanierungsförderung wurde, wie eingangs bereits erwähnt, im Jahr 2019 eine gravierende Umstellung des Förderungsablaufs vorgenommen. Wurde bislang eine Zusicherung bereits vor Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme erteilt, ist seit 2019 eine Zusicherung nur mehr nach der erfolgten Sanierung möglich. Dies hat zur Folge, dass die Zusicherungsfallzahlen in diesem Jahr nur bedingt als Maßstab herangezogen werden können.

4 Zusicherungen nach Bezirk

Die bisherigen Ausführungen beziehen sich auf die im Jahr 2020 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 2020 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 Pinzgau mit 28,5 % an erster Stelle, gefolgt vom Flachgau mit 26,4 % und dem Pongau mit 25,5 %.

Differenziert nach Fördersparten, vereinte der Lungau rund drei Viertel (74,4 %) des dort zugesich-

cherten Fördervolumens auf die Eigentumsförderung. Auf Platz 2 folgt der Tennengau, wo 69,8 % der zugesicherten Fördermittel auf die Eigentumsförderung entfielen. Nur in diesen beiden Bezirken konzentrierten sich die Mittel derart stark auf diese Fördersparte.

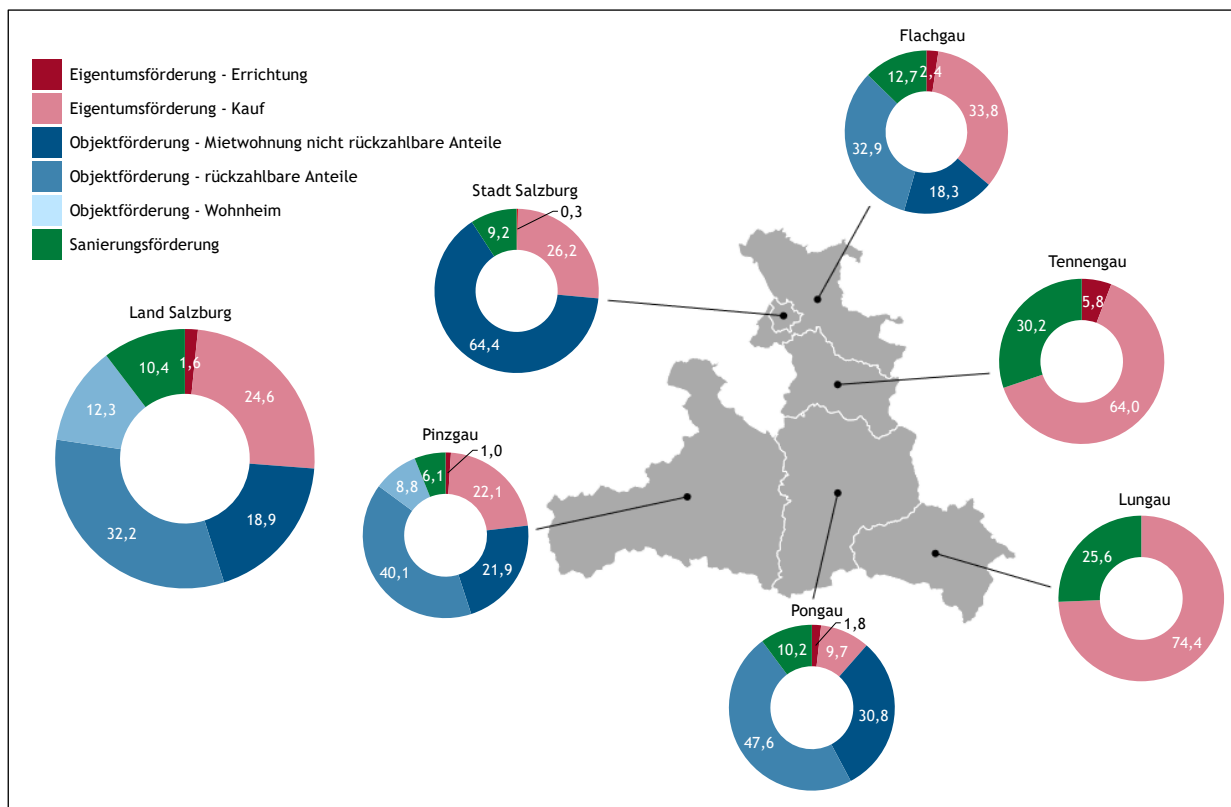
Im Pongau lag der Fokus auf der Objektförderung (78,3 %), gefolgt vom Pinzgau mit 70,8 %. Während im Pongau diese Fördermittel zu 100 % in die Mietwohnungsförderung flossen, waren es im Pinzgau 87,5 %. Der Rest entfiel auf die Wohnheimförderung. Die Stadt Salzburg ist der Spitzenreiter im Bereich der Wohnheimförderung, auf die 64,4 % aller Fördermittel, die in diesem Bezirk vergeben wurden, entfielen.

Im Tennengau wurden mit 30,2 % anteilig die meisten zugesicherten Fördereuro der Sanierung von Wohnraum zugeführt. Im Pinzgau flossen dagegen nur 6,1 % aller Fördermittel in die Sanierung.

8

Abbildung 4.1

Anteil der Fördersumme, nach Fördersparte und Bezirk im Jahr 2020



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Anders als bei den zugesicherten Fördermitteln gibt es bei der Verteilung der Wohneinheiten keinen so deutlichen Spitzenreiter.

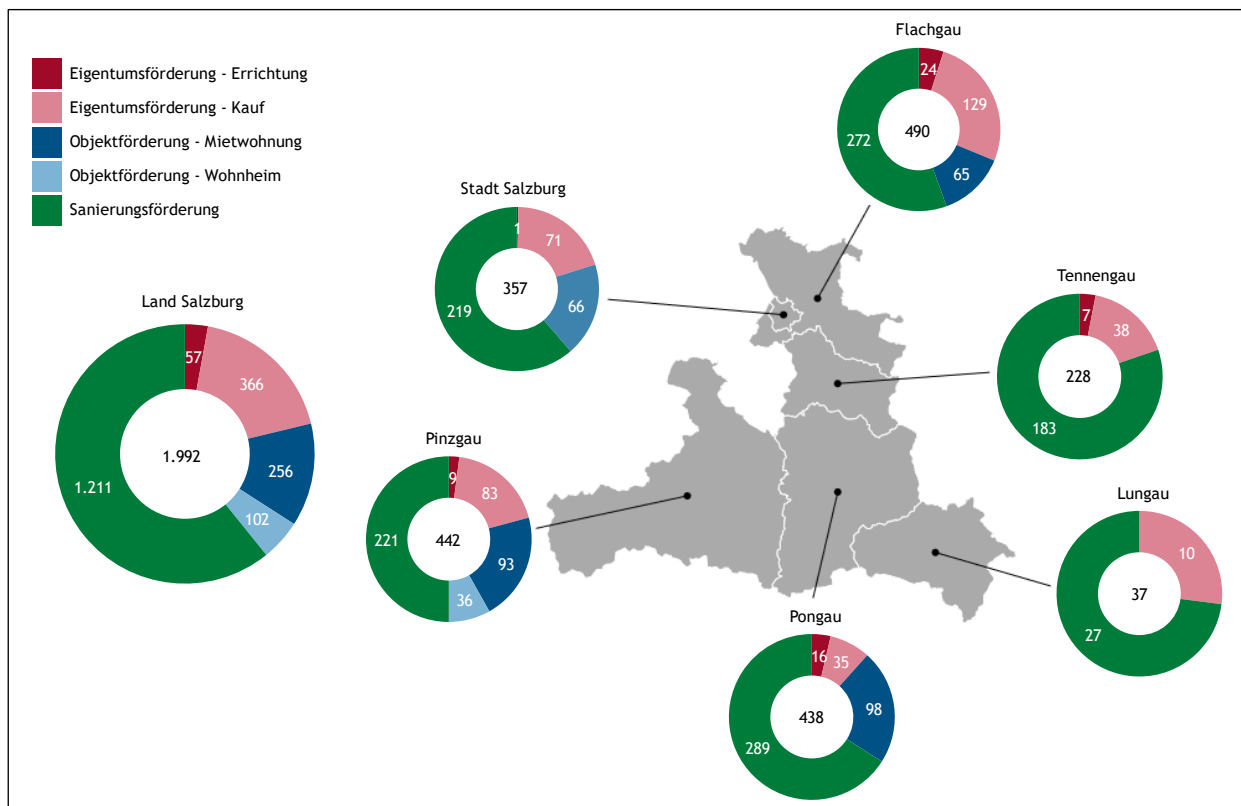
Rund ein Viertel der Wohneinheiten (alle Förderparten) wurde im Flachgau (24,6 %) zugesichert, gefolgt vom Pinzgau (22,2 %). Auf den Pongau entfielen 22,0 % der zugesicherten geförderten Wohneinheiten, auf den Bezirk Stadt Salzburg 17,9 %, auf den Tennengau 11,4 % und auf den Lungau 1,9 %. Neben den Unterschieden im Hinblick auf die Absolutzahlen, gibt es auch beträchtliche Unterschiede hinsichtlich der Verteilung auf die Förderparten in den jeweiligen Bezirken (siehe Abbildung 4.2).

Landesweit machte die Sanierungsförderung 60,8 % der geförderten Einheiten aus. Während es im Tennengau 80,3 % waren, kam der Pinzgau nur auf 50,0 %.

Auf die Eigentumsförderung entfielen landesweit 21,2 % der geförderten Einheiten. Den höchsten Wert erzielte der Flachgau mit 31,2 %, Nachzügler war der Pongau mit 11,6 %. Bei der Errichtung war mit 4,9 % ebenso der Flachgau Spitzenreiter, im Lungau hingegen gab es keinen einzigen Fall. Beim Kauf von Eigentum war der Pongau Schlusslicht (8,0 %), während im Lungau 27,0 % der in diesem Bezirk geförderten Wohneinheiten dieser Förderparten zuzurechnen waren.

Bei der Objektförderung, auf die 18,0 % aller geförderten Einheiten entfielen, fällt auf, dass im Tennengau und Lungau keine Förderung dieser Art vergeben wurde. Spitzenreiter ist der Pinzgau mit 29,2 %. Auf die Mietwohnungen entfielen landesweit 12,9 % aller Förderungen. Während im Pongau (22,4 %) und im Pinzgau (21,0 %) überdurchschnittlich viele Mietwohnungen gefördert wurden, gab es neben dem Tennengau und dem Lungau auch in der Stadt Salzburg kein Förderobjekt in dieser Kategorie.

Abbildung 4.2
Geförderte Wohneinheiten, nach Förderparten und Bezirk im Jahr 2020



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 Kundinnen und Kunden im Rahmen der Beratung erfragt oder von der Vermieterin bzw. vom Vermieter beantwortet.

Im Bundesland Salzburg gab es im Jahr 2020 13.295 Wohnbeihilfenberechnungen aufgrund von Erstanträgen und Weitergewährungen (2019: 12.445). An 9.743 Haushalte konnte eine Wohnbeihilfe ausbezahlt werden. 6.996 Haushalte davon erhielten die allgemeine WBH, die sich landesweit auf durchschnittlich 243,1 € pro Monat belief. Für 2.747 Haushalte wurde eine erweiterte Wohnbeihilfe gewährt. Diese betrug monatlich im Durchschnitt 205,4 €.

Im Jahr 2020 hat sich wiederum gezeigt, dass die gesetzten Maßnahmen durch die rechtlichen Änderungen des Mietensenkungsprogramms Wirkung zeigen und zu einer Reduktion der Wohnbeihilfenausgaben im Vergleich zum Vorjahr 2019 geführt haben. In Summe wurden 25 € Millionen an WBH im Bundesland Salzburg ausgezahlt.

Tabelle 5.1

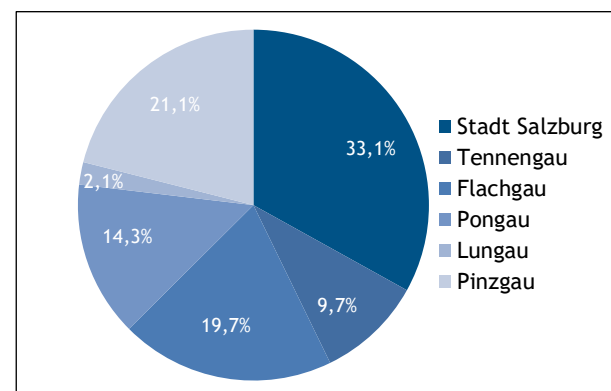
Überblick über die Wohnbeihilfe im Jahr 2020

	allgemeine WBH	erweiterte WBH
Budgetausgaben	24,9 Millionen €	
unterstützte Haushalte	6.996	2.747
Ø, monatliche WBH	243,1	205,4

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.1

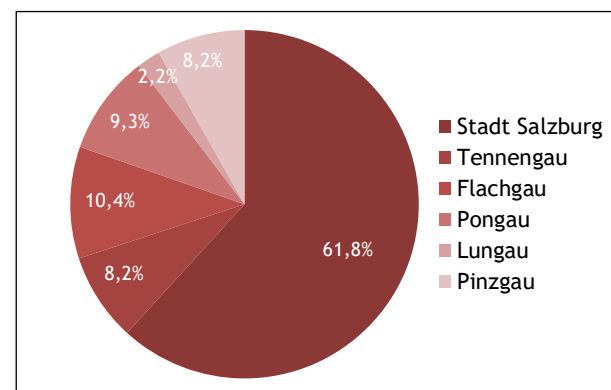
Verteilung der Haushalte in geförderten Objekten mit Bezug von Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2020



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.2

Verteilung der Haushalte mit Bezug von erweiterter Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2020



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

6 Wohnberatung

Seit Herbst 2016 steht die Wohnberatung Salzburg in der Fanny-von-Lehnert-Straße 1 den Bürgerinnen und Bürgern offen. Die Wohnberatung stellt die erste Anlaufstelle für Kundinnen und Kunden der Wohnbauförderung dar. Hier erhalten Interessierte allgemeine Auskünfte zur Wohnbauförderung bzw. Wohnbeihilfe und werden entsprechend ihrer Anliegen an die richtige Stelle weitergeleitet. Die weitergehende Beratung erfolgt dann ebenfalls am Standort der Wohnberatung durch die Spezialistinnen und Spezialisten des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen (SIR). Dabei werden auch die Kontakte zur Energieberatung, den nötigen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern sowie sonstigen Auskunftspersonen hergestellt. In der Wohnberatung werden Ansuchen und Unterlagen für die Wohnbauförderung entgegen genommen. Zudem helfen die Wohnberaterinnen und Wohnberater beim Ausfüllen des Ansuchens.

Die Telefonzentrale der Wohnberatung Salzburg ist unter der Telefonnummer 0662/8042-3000 erreichbar. Die Kolleginnen und Kollegen der Wohnberatung Salzburg stehen von Montag bis Mittwoch von 07:30 bis 16:30 Uhr und von Donnerstag bis Freitag von 07:30 bis 13:00 Uhr für Anfragen der Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung.

Die meisten Fragen betreffen die Abwicklung der Förderung. Die Bürgerinnen und Bürger erkundigen sich im Beratungszentrum vor allem darüber, wie man eine Förderung in Anspruch nehmen kann. Am häufigsten wird die Beratungsstelle von Wohnbeihilfenempfängerinnen und -empfängern in Anspruch genommen, gefolgt von den Antragstellerinnen und Antragstellern, die sich für eine Expertenberatung im Bereich der Eigentumsförderung, die von SIR-Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern am selben Standort stattfindet, interessieren.

Im Jahr 2020 sank aufgrund der Coronamaßnahmen die Anzahl der persönlichen Beratungen und Schalterkontakte, jedoch stiegen die Anfragen per Telefon und E-Mail besonders im Bereich der Expertenberatungen. Es konnten rund 9.900 Expertenberatungen abgewickelt werden, das entspricht einem Plus von rund 14 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (rd. 8.700 Expertenberatungen). Insgesamt wurden im Jahr 2020 rund 41.000 Telefonate verzeichnet.

Weitere Informationen erhalten Interessierte in der Wohnberatung Salzburg und unter <https://www.salzburg.gv.at/wohnen>.

7 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 Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Mieterinnen und Mieter 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 Annuitätenzuschüssen oder Wohnbeihilfen nicht berücksichtigt werden konnte.

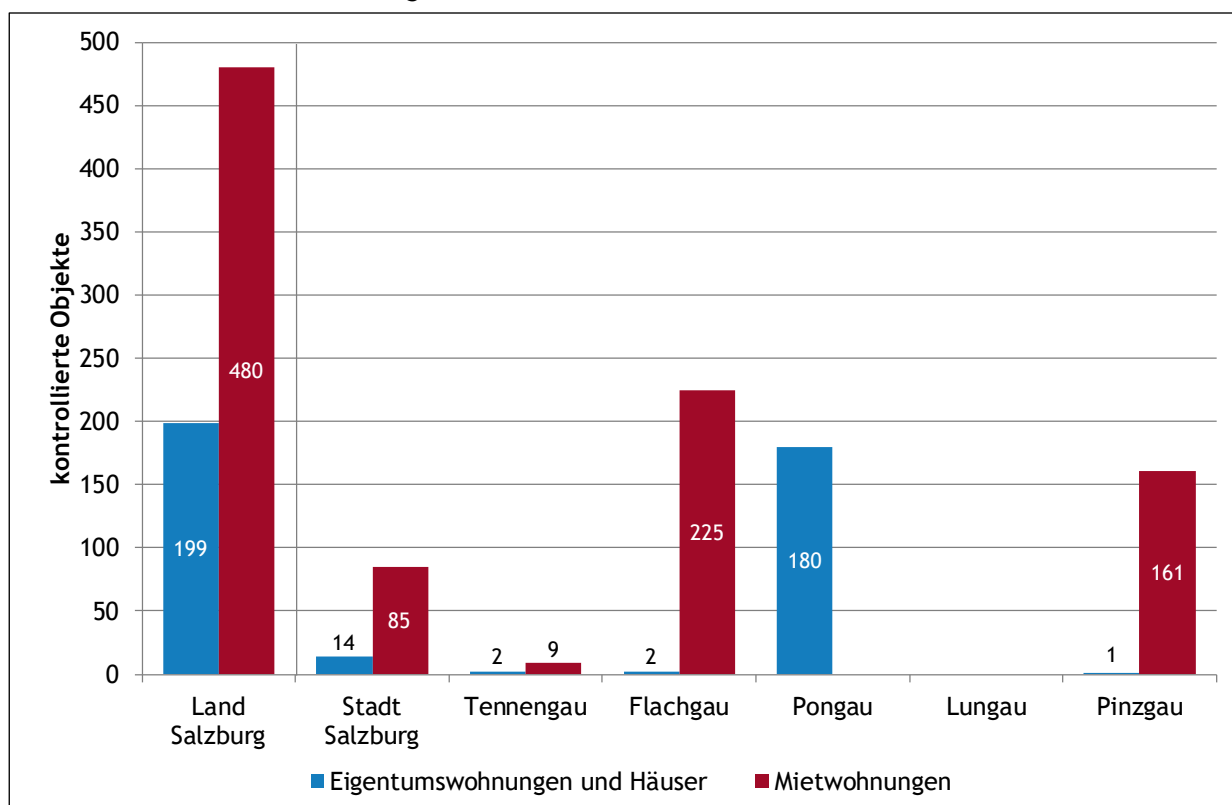
Die Kontrollen werden in der Regel unangemeldet vor Ort durchgeführt. Aufgrund der Coronakrise war die Kontrolle vor Ort nicht im gewohnten Ausmaß möglich, dennoch konnten im Jahr 2020 insgesamt 679 Wohnungen einer Kontrolle unterzogen werden. Bei rund 100 Wohnungen bestand ein Verdacht, dass die widmungsgemäße Verwendung nicht gegeben ist.

In diesen Fällen wurde bzw. wird der zu Unrecht bezogene Förderungsbetrag zurückgefordert und muss zur Gänze oder aliquot an das Land zurückbezahlt werden. Bei widmungswidrig verwendeten Mietwohnungen werden diese wohnungsbedürftigen Personen zugeführt, die die Voraussetzungen zur Förderung erfüllen.

12

Abbildung 7.1

Kontrollierte Wohneinheiten in Eigentum und Miete nach Bezirk im Jahr 2020



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

8 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

13

Ein- bis zweimal jährlich lädt das Land Salzburg alle Interessierten dazu ein, ihre Ideen in Form von Forschungsanträgen an das Land zu übermitteln. Zukunftsfähige und innovative Projekte können durch direkte Zuschüsse unterstützt werden. Die jeweiligen Einreichtermine werden zeitgerecht auf der Homepage veröffentlicht.

Im Jahr 2020 konnten im Rahmen der Wohnbauforschung zwei Berichte finalisiert werden:

- (Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt
- Wohnbaudatenbank (Analyse & GUI)

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/bauenwohnen_/Seiten/wohnbauforschung-dokumentation.aspx

Beispielhaft wird nachfolgend das Projekt „(Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt“ etwas detaillierter dargestellt:

(Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt

Die vorliegende Untersuchung geht der Frage nach: „Inwiefern gibt es in Salzburg Stadt und den Umlandgemeinden aufgrund der hohen Preise bereits erste Überbewertungstendenzen am Immobilienmarkt und wie geht der Markt mit dem aktuell vorliegenden, hohen Preisniveau um?“

Das vorliegende Projekt spiegelt die vielfältigen Interessen und Herausforderungen am Immobilienmarkt wider und versucht anhand von vier Fragen allgemein gültige Rückschlüsse zu finden.

Abbildung 45: Häusermarkt Gerichtsbezirk Salzburg – Struktur der Verkäufer

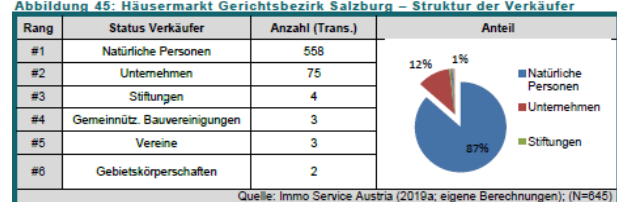


Abbildung 46: Angebot aus dem Ausland. Verkäufe durch natürliche und juristische Personen mit Meldeadresse bzw. Firmensitz außerhalb Österreichs.

	Transaktionen gesamt	Angebot aus dem Ausland	Anteil
Gesamt	4.333	154	3,6%
Baugrund	200	5	2,5%
Wohnungen	3.488	126	3,6%
Häuser	645	23	3,6%

Quelle: Immo Service Austria (2019a; eigene Berechnungen)

Folgende Schlussfolgerungen und Empfehlungen konnten aus dem Projekt abgeleitet werden:

- Aktive Bodenpolitik stärken und Vorrang für den geförderten Wohnbau
- Konsequente Nachverdichtungen
- Anpassung und Erhöhung des Budgets der Wohnbauförderung
- Lösung Bauen?
Abwägung zwischen Miete und Eigentum (Kauf und Errichtung)
- Offene Diskussion über Baukosten, Baunormen und Qualitäten
- Transparenz durch Daten schaffen

Anhand des vorliegenden Forschungsprojektes konnte einerseits dargestellt werden, dass im Moment keine ableitbaren Überbewertungstendenzen vorliegen, andererseits konnten alternative Handlungsweisen für besonders angespannte Regionen aufgezeigt werden.