



www.salzburg.gv.at/wohnen

Wohnbauförderung Land Salzburg

Jahresbericht
2022

Wohnbauförderung Land Salzburg Jahresbericht 2022

Mag. Barbara Weickl
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 Dipl.-Ing. Christine Itzlinger-Nagl
Redaktion/Mitarbeit: Dipl.-Ing. Peter Mittendorfer
Referat Landesstatistik und Verwaltungscontrolling
Mag. Barbara Weickl
Referat Wohnbau, Finanzangelegenheiten & Controlling
Umschlaggestaltung: Grafik Land Salzburg
alle 5020 Salzburg
Erscheinungsdatum: Mai 2023
ISBN: 978-3-903458-18-5
Downloadadresse: www.salzburg.gv.at/statistik-wohnbauforderung-jahresbericht-2022.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 2022

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	13

1 Ausgangssituation

Ziel der Wohnbauförderung (WBF) ist es, die Wohnbedürfnisse von Bürger:innen 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.

Die Abwicklung der WBF erfolgt durch die Mitarbeiter:innen der Abteilung 10: Planen, Bauen, Wohnen. In der im Jahr 2016 geschaffenen Wohnberatung haben Bürger:innen 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 Salzburger:innen 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 Mieter:innen weitergegeben wurde. Je nach Bauvorhaben und der jeweiligen Finanzierung ist die Höhe der Einsparungen je m² Wohnnutzfläche unterschiedlich.¹ Zusätzlich zu diesen Beträgen, profitieren die Mieter auch von der damit einhergehenden geringeren Umsatzsteuer.

¹ Genauer dazu: siehe Ausführungen im Vorjahresbericht.

Die Förderung des Neubaus war auch im Jahr 2022 vom massiven Anstieg der Baukosten und erhöhten Grundstückspreisen geprägt. Insbesondere der sehr starke Preisanstieg bei Bauholz, Baustahl und erdölbasierten Produkten führte zu entsprechenden Erhöhungen bei den Baukosten für geförderte Wohnungen. Hinzu kamen noch Preistreiber, wie steigende Inflation und Kreditzinsen, die die Finanzierungskosten steigen ließen und strengere Regeln für die Wohnkreditvergabe.

Durch eine Novelle des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes, welche mit 14. Juli 2022 in Kraft trat, sollten diese erhöhten Kosten für Wohnraumerschaffung (zumindest teilweise) durch höhere Förderungen aufgefangen werden.

Zu diesem Zweck wurden z.B. im Bereich der **Objektförderung** (konkret der Förderung der Errichtung von Mietwohnungen) und der Kaufförderung die Fördersätze erhöht.

Im Bereich der Objektförderung wurde der zulässige Baurechtszins erhöht, um derartige Projekte für leistbares Wohnen zu attraktivieren.

Zudem wurden in der **Kaufförderung** die Kaufpreisobergrenzen (d.h. jene Grenzen, deren Überschreitung eine Kürzung der Förderung nach sich ziehen) nach einer Erhöhung im Jahr 2021 erneut um 15% erhöht, um weiterhin eine marktgerechte Förderung sicherzustellen.

Generell wurden im Bereich der Eigentumsförderung die Einkommens(ober)grenzen für den Zugang zu einer Förderung iSd Wohnbauförderungsgesetzes abermals (nach einer Erhöhung im Jahr 2021) erhöht. Damit wird mehr Haushalten der Zugang zu einer Förderung ermöglicht.

Bei der **Errichtungsförderung im Eigentum** wurde die Frist für die Möglichkeit der Antragstellung verlängert. Eine Antragstellung ist nun bis spätestens 1 Jahr (bisher 9 Monate) nach der Baubeginnsanzeige möglich. Auch in der Kaufförderung wurde die Frist zur Antragstellung auf 12 Monate ab Übergabe verlängert.

Mit Augenmerk auf die Klimaziele des Landes wurden Maßnahmen für die Baulandmobilisierung gesetzt, indem einerseits der Erwerb von unbebauten Liegenschaften bei einem Baulandsicherungs-

modell und begrenztem Grundstückverbrauch (Errichtungsförderung im Eigentum) gefördert werden. Zudem wurde u.a. die Förderung für Bebauung von bereits bebauten Grundstücken, sowie die Bauteilaktivierung (thermische Flexibilität von Gebäuden) ermöglicht. Außerdem wird für die Errichtung im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells bei Einhaltung der Grundstücksgröße der Zuschlag zur Förderung erhöht.

Der Erhalt und die Verbesserung von bestehendem Wohnraum wurde seitens der Politik als wesentlicher Schwerpunkt definiert. Dies sowohl 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 Investitionsbelebung gesetzt. Die Sanierungsförderung wurde im Jahr 2022 durch Erhöhung der Fördersätze zusätzlich attraktiviert und auch auf die Sanierung von Wohnheimen ausgeweitet. Dies führte dazu, dass sich die Anzahl der geförderten Projekte und die Auszahlungssumme im Vergleich zum Jahr 2020 fast verdreifacht haben.

Im Rahmen der Wohnbeihilfe erfolgte eine Anpassung der Zumutbarkeitsgrenzen, was zu einem breiteren Kreis der Förderwerber:innen führte. Zudem wurde ein Aufschlag von 10 % auf den Richtwert eingeführt. Dies führte zu einem anwendbaren Quadratmeterpreis für die erweiterte Wohnbeihilfe von € 9,35 pro m² anstelle von € 8,50.

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, wie die Möglichkeit von Stundungen bei der Rückzahlung einer laufenden Darlehensförderung oder schnellere Neuberechnungen in den Bereichen der Annuitätenzuschüsse und der Wohnbeihilfe (auf Basis von Kurzarbeitsbestätigung, AMS-Bescheid oder Nachweis einer behördlichen Betriebsschließung). Diese im Zusammenhang mit der Pandemie geschaffenen Bestimmungen zur Unterstützung der Förderwerber wurden 2021 bis 30.06.2022 verlängert.

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 2022 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.²

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 Im Jahr 2022 wurden für die Wohnbauförderung Mittel in Höhe von rd. € 127 Mio. aufgewendet (lt. Rechnungsabschluss [Finanzierungshaushalt] inkl. Mittelbindung).

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 2022 Mittel in der Höhe von rund

105,9 Millionen Euro zugesichert, beinahe 4.300 Wohnungen bzw. Wohneinheiten wurden damit gefördert. Für die einzelnen Sparten bedeutet dies:

- **Eigentumsförderung:** 18.541.900 € bzw. 486 Einheiten
- **Objektförderung:** 67.261.500 € bzw. 513 Einheiten
- **Sanierungen:** 20.117.400 bzw. 3.282 Einheiten

Im Bereich der Eigentumsförderung entsprach dies einer durchschnittlich zugesicherten Fördersumme von 38.152 €. Die Objektförderung wurde im Jahr 2022 mit durchschnittlich 131.114 € 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 Fördermittel verwendet. Für Sanierungen wurden im Jahr 2022 im Schnitt 6.130 € pro Förderfall zugesichert.

Tabelle 2.1
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2022

Fördersparte	geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
		gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall (gesamt)
Eigentum	486	18.541.900	18.541.900	38.152
Objektförderung	513	67.261.500	36.878.300	131.114
Sanierung	3.282	20.117.400	20.117.400	6.130
gesamt	4.281	105.920.800	75.537.600	24.742

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Hinweis: Der zugesicherte Zuschuss pro Förderfall ist ein Durchschnittswert pro Fördersparte, der sich auf die gesamten zugesicherten Fördermittel bezieht. Bisher wurde der Durchschnittswert auch für die Objektförderung nur aus den nicht rückzahlbaren Fördermitteln berechnet, dies wurde mit dem diesjährigen Bericht geändert. Der Durchschnittswert nur bezogen auf die nicht rückzahlbaren Fördermittel in der Objektförderung beträgt 2022 71.888 €.

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 1.532.900 € bzw. wurden 98 Einheiten gefördert, womit im Durchschnitt 15.642 Fördereuro ausbezahlt wurden.

Im Bereich der **Kaufförderung** wurden insgesamt 388 Einheiten bzw. 17.009.000 € zugesichert und damit im Mittel 43.838 € pro Förderfall. Bei den Wohnungen und Häusern in der Gruppe belief sich der durchschnittlich zugesicherte Zuschuss auf 51.347 €, während er für Wohnungen, bei denen eine Mietkaufoption ausgeübt wurde, lediglich 15.813 € betrug.

Die **Objektförderung** unterstützt die Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen sowie die größere Renovierung. Seit 2018 werden für die Errichtung von Mietwohnungen rückzahlbare Grundzuschüsse und nicht rückzahlbare Zuschüsse für Zuschlagspunkte zugesichert. Nach diesem Modell wurden 2022 431 Wohneinheiten mit insgesamt 61.711.000 € unterstützt, davon 31.327.800 € nicht rückzahlbar. Dies entspricht gesamt zugesicherten Fördermitteln von durchschnittlich 143.181 €. Bei den Wohnheimen (73 geförderte

Wohneinheiten im Jahr 2022) wurden pro Wohneinheit durchschnittlich 71.045 € zugesichert, dies entspricht einer Förderung von 23.682 € pro Wohnheimbett. Auf die seit 2021 ausbezahlte Förderung für eine größere Renovierung entfiel auf jede der neun geförderten Wohneinheiten eine Fördersumme von durchschnittlich 40.467 €.

Auf eine **Sanierung** entfielen im Schnitt 6.130 €.

Tabelle 2.2
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2022

Fördersparte			geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
				gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall (gesamt)
Eigentum	Errichtung	Einzel-/Doppel-/Bauernhaus/verdichteter Flachbau/Auf-, Zu- o. Einbauten	98	1.532.900	1.532.900	15.642
	Kauf	Wohnung/Haus in der Gruppe	306	15.712.300	15.712.300	51.347
Wohnung (Miet-Kauf)		82	1.296.700	1.296.700	15.813	
Objektförderung	Errichtung	Mietwohnung 'neu' - Darlehen und nicht rzb. Zuschuss	431	61.711.000	31.327.800	143.181
		Wohnheim	73	5.186.300	5.186.300	71.045
	Sanierung	Größere Renovierung	9	364.200	364.200	40.467
Sanierung			3.282	20.117.400	20.117.400	6.130
gesamt			4.281	105.920.800	75.537.600	24.742

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

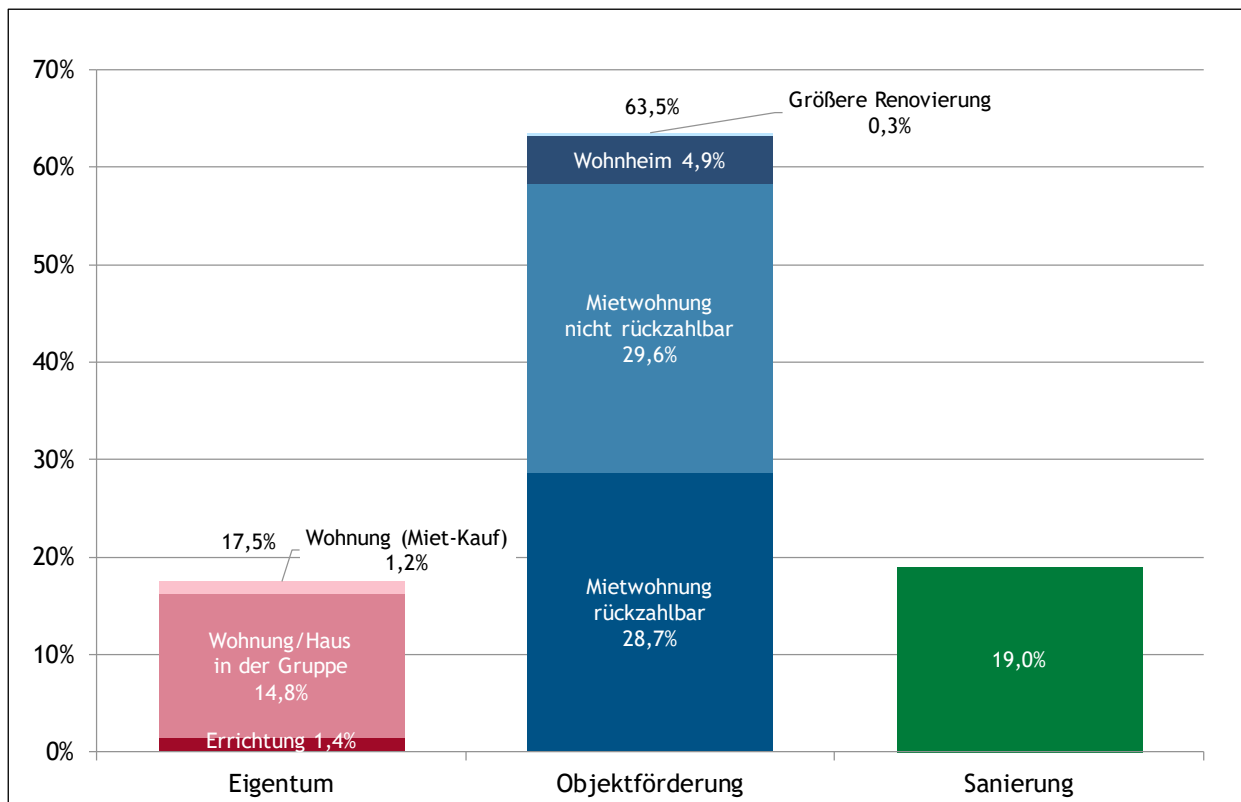
Hinweis: Der zugesicherte Zuschuss pro Förderfall ist ein Durchschnittswert pro Fördersparte, der sich auf die gesamten zugesicherten Fördermittel bezieht.

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 2022



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 Zusicherungszahlen in diesem Jahr nur bedingt als Maßstab herangezogen werden können.

Betrachtet man die Zusicherungen für das Jahr 2022 nach der Höhe der **zugesicherten Zuschüsse in Euro** (Abbildung 3.1), so entfielen 17,5 % auf den Bereich der **Eigentumsförderung**, wobei 91,7 % davon der Kaufförderung (Wohnungen/Häuser in der Gruppe, Miet-Kaufwohnungen) zukamen. Die verbleibenden 8,3 % entfielen auf die Errichtungsförderung (fast ausschließlich für Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser).

Mit 63,5 % betraf fast zwei Drittel der Zuschüsse die **Objektförderung**, wobei mit 91,7 % der überwiegende Anteil für die Errichtung von Mietwoh-

nungen, 7,7 % für die Errichtung von Wohnheimen und 0,5 % für die größere Renovierung zugesichert wurden. Bei den Mietwohnungen ist zwischen rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Komponenten zu unterscheiden. Knapp mehr als die Hälfte, konkret 50,8 %, der 2022 für Mietwohnungen zugesicherten Fördermittel müssen nicht zurückgezahlt werden.

Die restliche Fördersumme (19,0 %) entfiel auf den Bereich der **Sanierung**. In der Sanierungsförderung wurde, wie eingangs bereits erwähnt, im Jahr 2019 eine gravierende Umstellung des Förderungsab-

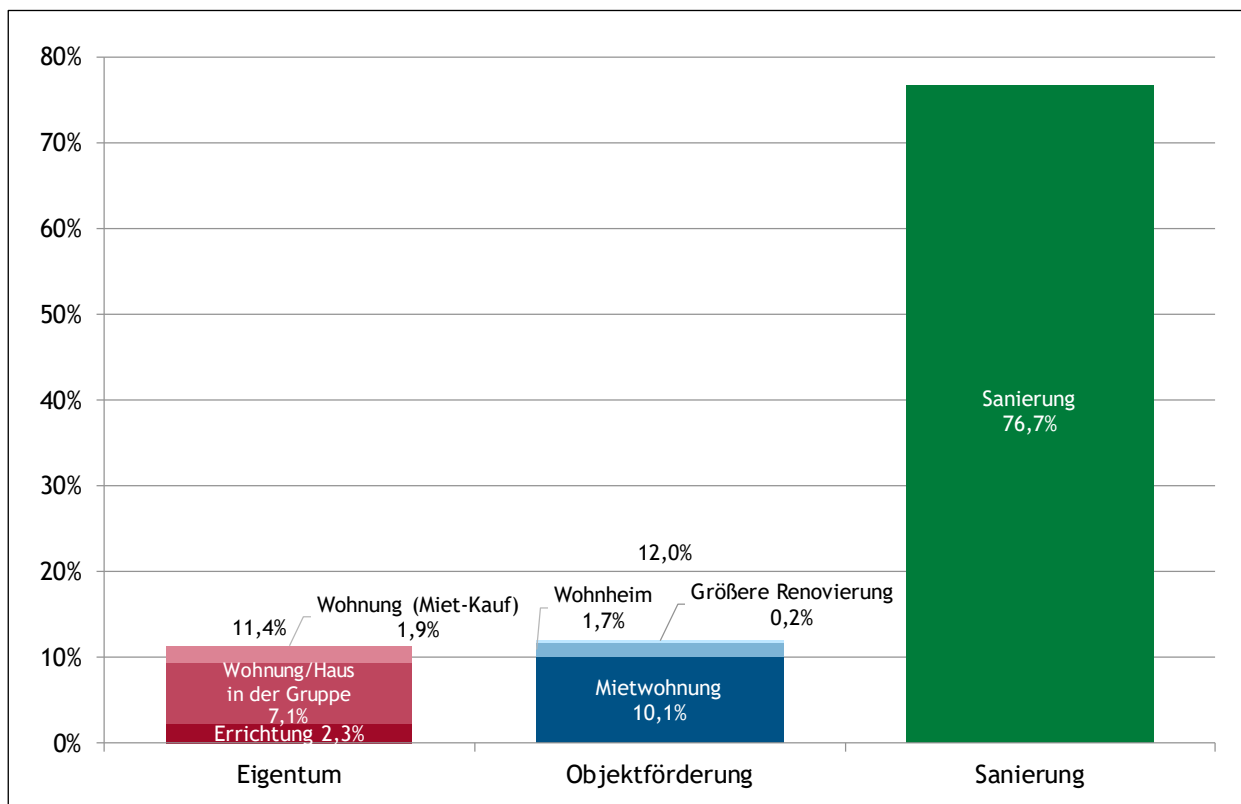
laufs vorgenommen. Wurde vor 2019 eine Zusicherung bereits vor Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme erteilt, ist seit 2019 eine Zusicherung nur mehr nach der erfolgten Sanierung möglich. Dies hat zur Folge, dass die Zusicherungsfallzahlen in diesem Jahr nur bedingt als Maßstab herangezogen werden können.

Die Verteilung der 2022 zugesicherten **geförderten Wohneinheiten** auf die Fördersparten zeigt ein etwas anderes Bild (siehe Abbildung 3.2): Mit 76,7 % aller geförderten Wohneinheiten stellt die **Sanierungsförderung** die Mehrheit dar.

12,0 % der geförderten Wohneinheiten betrafen die **Objektförderung**. Mehr als vier Fünftel (84,0 %) der geförderten Wohneinheiten entfielen auf die Errichtung von Mietwohnungen, 14,2 % waren Einheiten in Wohnheimen und 1,8 % betrafen die größere Renovierung.

Die **Eigentumsförderung** kommt bei der Betrachtung nach geförderten Wohneinheiten auf einen Anteil von 11,4 %. Dabei entfielen 20,2 % auf die Errichtungs- und 79,8 % auf die Kaufförderung.

Abbildung 3.2
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2022



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Hinweis: In der Sanierungsförderung wurde, wie eingangs bereits erwähnt, im Jahr 2019 eine gravierende Umstellung des Förderungsablaufs vorgenommen. Wurde vor 2019 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 2022 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 2022 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 27,7 % an erster Stelle, gefolgt vom Pinzgau mit 23,4 % und der Stadt Salzburg mit 19,6 %.

Differenziert nach Fördersparten vereinte der Pongau 35,2 % des dort zugesicherten Fördervolumens auf die Eigentumsförderung. Auf Platz 2 folgt der Pinzgau, wo 21,3 % der zugesicherten Fördermittel auf die Eigentumsförderung entfielen. Nur

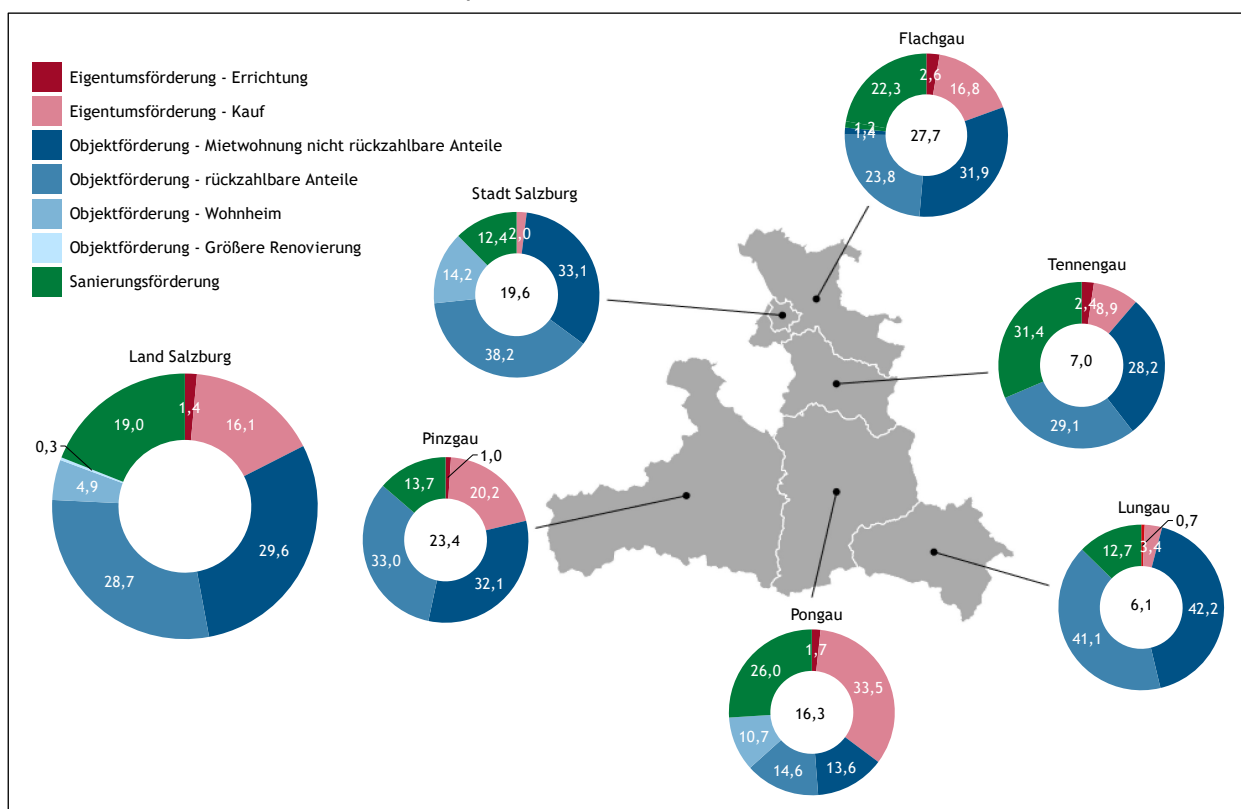
in diesen beiden Bezirken konzentrierten sich mehr als ein Fünftel der Mittel auf diese Fördersparte.

In der Stadt Salzburg lag der Fokus auf der Objektförderung (85,6 %), knapp dahinter der Lunggau mit 83,3 %. Während diese Fördermittel im Tennengau, Lunggau und Pinzgau zu 100 % in die Mietwohnungsförderung flossen, waren es im Pongau 72,5 %. Der Rest entfiel dort auf die Wohnheimförderung. Die Stadt Salzburg ist der Spitzenreiter im Bereich der Wohnheimförderung, auf die 14,2 % aller Fördermittel, die in diesem Bezirk vergeben wurden, entfielen. Im Flachgau wurden 1,2 % der gesamt vergebenen Fördermittel für die größere Renovierung verwendet. In den anderen Bezirken kam die Förderung der größeren Renovierung nicht zum Tragen.

Im Tennengau wurden mit 31,4 % anteilig die meisten zugesicherten Fördereuro der Sanierung von Wohnraum zugeführt. In der Stadt Salzburg flossen dagegen nur 12,4 % aller Fördermittel in die Sanierung.

Abbildung 4.1

Anteil der Fördersumme, nach Fördersparte und Bezirk im Jahr 2022



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Bei der Betrachtung nach geförderten Wohneinheiten ergibt sich folgendes Bild: Etwas mehr als ein Viertel der 4.281 geförderten Wohneinheiten (alle Fördersparten) wurde im Flachgau (27,3 %) zugesichert, gefolgt von der Stadt Salzburg (22,4 %). Auf den Pongau entfielen 20,5 % der zugesicherten geförderten Wohneinheiten, auf den Pinzgau 20,1 %, auf den Tennengau 6,3 % und auf den Lungau 3,4 %. Neben den Unterschieden im Hinblick auf die Absolutzahlen gibt es auch beträchtliche Unterschiede hinsichtlich der Verteilung auf die Fördersparten in den jeweiligen Bezirken (siehe Abbildung 4.2).

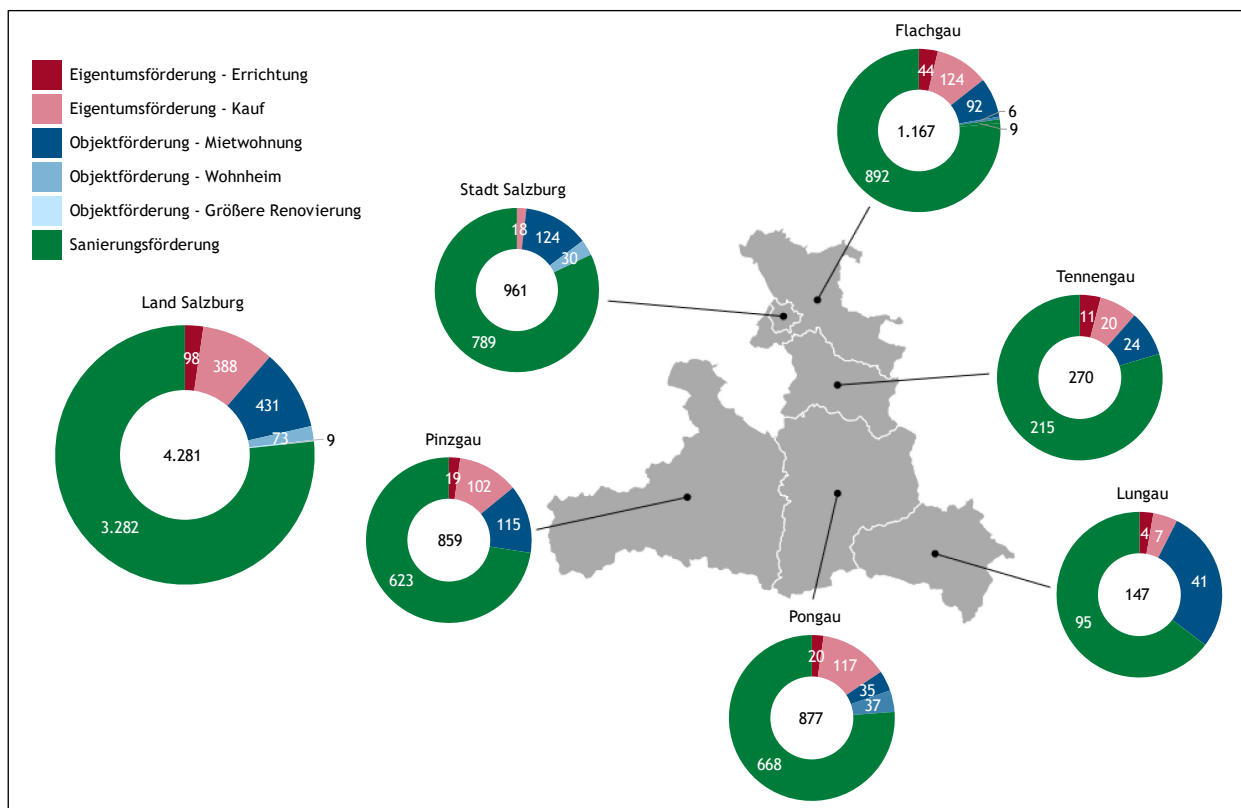
Landesweit machte die Sanierungsförderung 76,7 % der geförderten Einheiten aus. Innerhalb der Bezirke differieren die Werte zwischen 82,1 % (Stadt Salzburg) und 64,6 % (Lungau).

Auf die Eigentumsförderung entfielen landesweit 11,4 % der geförderten Einheiten. Den höchsten Wert erzielte der Pongau mit 15,6 %, Nachzügler

war die Stadt Salzburg mit 1,9 %. Bei der Errichtung war mit 4,1 % der Tennengau der Spitzenreiter, den letzten Platz nahm wiederum die Stadt Salzburg ein, wo kein Objekt gefördert wurde. Beim Kauf von Eigentum war die Stadt Salzburg Schlusslicht (1,9 %), während im Pongau 13,3 % der in diesem Bezirk geförderten Wohneinheiten dieser Fördersparte zuzurechnen waren.

Bei der Objektförderung, auf die 12,0 % aller geförderten Einheiten entfielen, war der Spitzenreiter der Lungau mit 27,9 %. Den geringsten Wert wies mit 8,2 % der Pongau aus. Auf die Mietwohnungen entfielen landesweit 10,1 % aller Förderungen. Während im Lungau (27,9 %) überdurchschnittlich viele Mietwohnungen gefördert wurden, waren es im Pongau nur 4,0 %. Die größere Renovierung kam auf das gesamte Bundesland Salzburg gesehen auf 0,2 %. Im Flachgau, dem einzigen Bezirk, in dem diese Förderung gewährt wurde, waren es 0,8 %.

Abbildung 4.2
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte und Bezirk im Jahr 2022



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 2022 11.463 Wohnbeihilfenberechnungen aufgrund von Erstanträgen und Weitergewährungen (2021: 12.952). An 8.440 Haushalte konnte eine Wohnbeihilfe ausbezahlt werden. 6.120 Haushalte davon erhielten die allgemeine WBH, die sich landesweit auf durchschnittlich 258,70 € pro Monat belief. Für 2.320 Haushalte wurde eine erweiterte Wohnbeihilfe gewährt. Diese betrug monatlich im Durchschnitt 216,00 €.

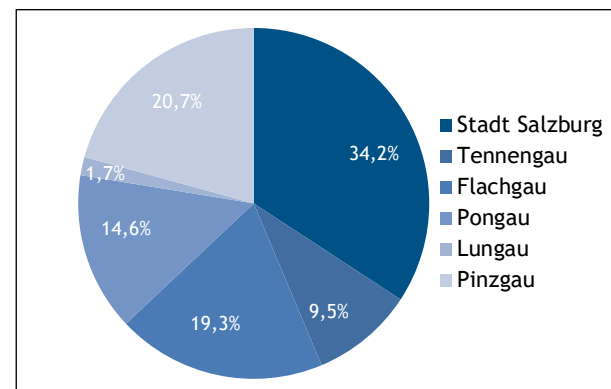
Im Jahr 2022 erfolgte die Anpassung des zumutbaren Wohnungsaufwandes.³ Zusätzlich angepasst wurde der Richtwert⁴ und führte zu einer Erhöhung des anzuwendenden Wertes. Damit wurde die (erweiterte) Wohnbeihilfe einem breiteren Kreis an Förderwerber:innen zugänglich gemacht. Dies hat im Vergleich zum Vorjahr 2021 zu einer Erhöhung von etwa 1 € Millionen geführt. In Summe wurden rund 24 € Millionen an Wohnbeihilfe im Bundesland Salzburg ausgezahlt.

Tabelle 5.1
Überblick über die Wohnbeihilfe im Jahr 2022

	allgemeine WBH	erweiterte WBH
Budgetausgaben	24,1 Millionen €	
unterstützte Haushalte	6.120	2.320
Ø, monatliche WBH	258,7 €	216,0 €

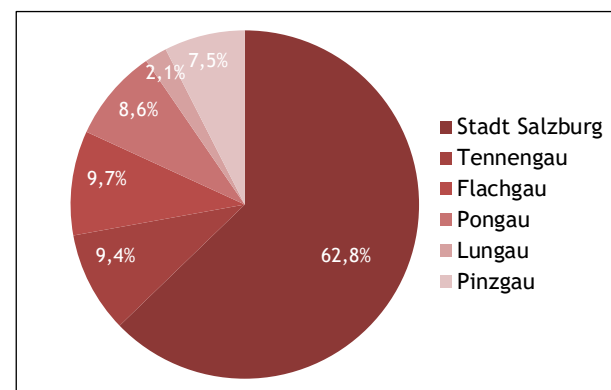
Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.1
Verteilung der Haushalte in geförderten Objekten mit Bezug von Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2022



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.2
Verteilung der Haushalte mit Bezug von erweiterter Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2022



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

³ Anlage A, S.WFV 2015.

⁴ § 37 S.WFG 2015 iVm. § 26b S.WFV 2015.

6 Wohnberatung

Seit Herbst 2016 steht die Wohnberatung Salzburg den Bürger:innen offen. Seit Dezember 2022 befindet sich die Wohnberatung am neuen Standort in der Bundesstraße 4 in Wals-Siezenheim. Die Wohnberatung stellt die erste Anlaufstelle für Kund:innen der Wohnbauförderung dar. Hier erhalten Interessierte allgemeine Auskünfte zur Wohnbauförderung bzw. Wohnbeihilfe und werden entsprechend ihrer Anliegen an die richtige Stelle weitergeleitet. In der Wohnberatung werden Ansuchen und Unterlagen für die Wohnbauförderung entgegengenommen. Zudem helfen die Mitarbeiter:innen beim Ausfüllen des Ansuchens.

Die Telefonzentrale der Wohnberatung Salzburg ist unter der Telefonnummer 0662/8042-3000 erreichbar. Die Kolleg:innen stehen von Montag bis Donnerstag von 08:00 bis 12:00 sowie von 13:00 bis 16:00 und am Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr für Anfragen der Bürger:innen zur Verfügung.

Die meisten Fragen betreffen die Abwicklung der Förderung, insbesondere die Sanierungsförderung wurde verstärkt nachgefragt. Die Bürger:innen erkundigen sich vor allem darüber, wie man eine Förderung in Anspruch nehmen kann. Am häufigsten wird die Servicesstelle von Wohnbeihilfenempfänger:innen in Anspruch genommen, gefolgt von den Antragsteller:innen, die sich für eine Expertenberatung im Bereich der Eigentumsförderung und Sanierungsförderung interessieren.

Im Jahr 2022 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. Insgesamt wurden im Jahr 2022 rund 40.000 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 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 Annuitätenzuschüssen oder Wohnbeihilfen nicht berücksichtigt werden konnte.

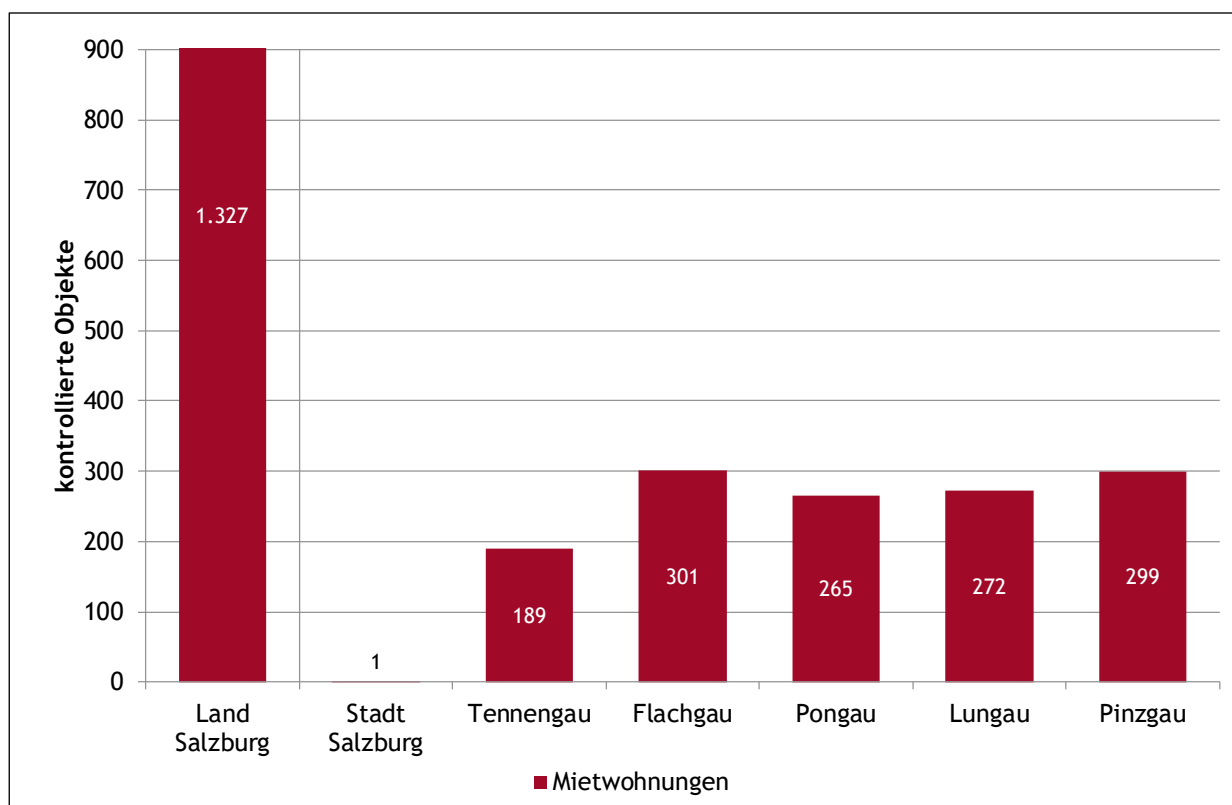
Die Kontrollen werden in der Regel unangemeldet vor Ort durchgeführt. Aufgrund der Coronakrise war die Kontrolle vor Ort nicht im gewohnten Ausmaß möglich, dennoch konnten im Jahr 2022 insgesamt 1.327 Wohnungen einer Kontrolle unterzogen werden. 2022 konnte erst Ende Juni mit der Nachkontrolle wieder gestartet werden. Bei rund 30 Wohnungen bestand ein Verdacht, dass die widmungsgemäße Verwendung nicht gegeben ist.

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

12

Abbildung 7.1

Kontrollierte Wohneinheiten in Miete nach Bezirk im Jahr 2022



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

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 2022 konnten im Rahmen der Wohnbauforschung zwei Berichte finalisiert werden:

- Bahnhof Oberndorf
- Bauplatzgenerierung für den geförderten Wohnbau

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/wohnbaufoerderung/wohnbauforschung>

Beispielhaft wird nachfolgend das Projekt „Bahnhof Oberndorf; Bebauungsstudie“ etwas detaillierter dargestellt:

Bahnhof Oberndorf; Bebauungsstudie:

Eine klimafreundliche Vereinbarkeit von Wohnen, Leben und Arbeiten braucht neue Lösungsansätze und könnte sich gerade an Verkehrsknotenpunkten anbieten. Knotenpunkte in den unterschiedlichen Ausgestaltungen der jeweiligen Verkehrsarten, stellen seit jeher eine unabdingbare Voraussetzung für die Entstehung von Städten und die Vernetzung von Infrastruktur, dar.

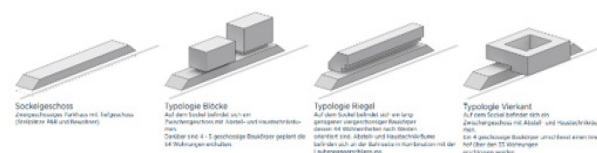
Vom späten 19. bis ins Mitte des 20. Jahrhunderts spielte die Entwicklung von städtischen Verkehrssystemen eine wichtige Rolle bei der Ausbreitung

und der Gestaltung der Städte. Dann zerbrach die massive Verbreitung des Automobil- und Autobahnsystems diese Beziehung. Je nach Dichte und historischen Bedingungen bestehen unterschiedliche strukturelle Beziehungen zwischen Verkehr und urbaner Form, in welche das vorliegende Forschungsprojekt einen Überblick gibt. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts ist der öffentliche Nahverkehr in vielen Städten weltweit wieder auf dem Vormarsch. Neben den Bemühungen um den Klimaschutz und den sich ändernden sozialen Präferenzen, ist dies das Ergebnis zunehmender Verkehrsüberlastung.

Es ist daher als sehr wahrscheinlich anzusehen, dass der öffentliche Nahverkehr auch zukünftig eine größere Rolle in der Struktur und Organisation von Städten und deren urbane Flächennutzung spielen wird.

Generell beeinflussen Transitzugangspunkte und Verkehrsknotenpunkte die direkte und indirekte urbane Umgebung, daher muss es vorrangiges Ziel sein, die reine Umstiegssituation um weitere Funktionen des täglichen Lebens zu erweitern um Verweil- und Aufenthaltsqualitäten erheblich zu verbessern.

Am gegenständlichen Untersuchungsgebiet



„Bahnhof Oberndorf“ wurde versucht diese standortbezogenen Vorteile in Form eines Nachverdichtungsprojektes für ca. 55 Wohnungen zu nutzen und gleichzeitig mit ca. 180 PKW-Stellplätzen, einem Bus-Terminal, und diversen Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten, eine Win-Win-Situation für die Bevölkerung in der unmittelbaren Umgebung zu schaffen.

Verkehrsknotenpunkte in den verschiedenen Ausprägungen sind inzwischen mehr als nur ein Ort der Ankunft oder der Abreise. Die Einrichtungen in und um den Knotenpunkt sollen das Gebiet selbst zu einem eigenständigen Ziel für die Bevölkerung mit weitreichenden Auswirkungen auf die gesamte Umgebung machen.