



www.salzburg.gv.at/wohnen

Wohnbauförderung Land Salzburg

Jahresbericht
2021

Wohnbauförderung Land Salzburg

Jahresbericht 2021

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 Dipl.-Ing. Christine Itzlinger-Nagl
Redaktion/Mitarbeit: Dipl.-Ing. Peter Mittendorfer
Referat Landesstatistik und Verwaltungscontrolling
Mag. Silvia Macherhammer
Referat Wohnbau, Finanzangelegenheiten & Controlling
Umschlaggestaltung: Grafik Land Salzburg
alle 5020 Salzburg
Erscheinungsdatum: Mai 2022
ISBN: 978-3-903458-03-1
Downloadadresse: www.salzburg.gv.at/statistik-wohnbauforderung-jahresbericht-2021.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 in Zeiten steigender Baukosten sicherstellen

Die Baukosten steigen zurzeit enorm an, so haben sich die Materialkosten in den letzten 16 Monaten um mehr als Drittel erhöht. Es ist in diesem Umfeld eine große Herausforderung, dennoch ausreichend geförderte Wohnungen zu errichten. Als zuständige Wohnbaulandesrätin habe ich im letzten Jahr Schritte gesetzt, die einstimmig im Landtag beschlossen wurden, um diesem schwierigen Umfeld gerecht zu werden.

Im Jahr 2021 konnten 1.267 Wohnungen gefördert errichtet werden, wobei der Anteil an Eigentums- sowie Mietwohnungen annähernd gleich ist. In der Eigentumsförderung ist mir Nachhaltigkeit ein besonderes Anliegen. So werden Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau mit durchschnittlich über 46.000 Euro stark gefördert. Dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wird damit Rechnung getragen. Zersiedelung und sorgloser Flächenverbrauch werden hingegen nicht mehr gefördert.

Besonders stark angehoben wurde die Förderung für die Errichtung von Mietwohnungen. Über 47 Millionen Euro wurden für die Errichtung von 631 Mietwohnungen sowie vergleichbaren Wohnformen wie dem betreuten Wohnen für ältere Menschen investiert. Für eine dauerhafte Absicherung dieser bis zu 750 Mietwohnungen pro Jahr braucht es vor allem Grundstücke, die bereits für den geförderten Wohnbau gewidmet werden. Besonders positiv hervorheben möchte ich die hervorragende Lebensqualität in den errichteten Wohnungen!

Besonderes Augenmerk lege ich auf den Bereich der Wohnraumsanierung, damit bestehende Wohnanlagen und Häuser auch zukünftig attraktiven und lebenswerten Wohnraum bieten. Hier sieht man im vorliegenden Bericht eine stark steigende Anzahl an Sanierungsmaßnahmen. Es ist ein wertvoller Beitrag, um leistbares Wohnen mit Klimaschutz zu verbinden.

Ein wichtiges Anliegen war mir die Mietzinssenkung. In 19.189 der geförderten Mietwohnungen in Salzburg wurden die Mieten dauerhaft gesenkt und zukünftige Erhöhungen wurden gedeckelt. Damit bleiben sie auch in Zukunft für die etwa 50.000 Menschen in diesen Wohnungen leistbar. Im nächsten Schritt wird die Wohnbeihilfe erhöht und auch für die privaten Mietwohnungen ausgeweitet. Damit stärken wir die enorm wichtige soziale Komponente der Wohnbauförderung, um besonders jene zu unterstützen, für die die Mietkosten eine zu große finanzielle Belastung sind.

Salzburg im Mai 2021

Mag. (FH) Andrea Klambauer
Landesrätin

Wohnbauförderung Land Salzburg Jahresbericht 2021

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 je m² Wohnnutzfläche unterschiedlich.¹ Zusätzlich zu diesen Beträgen, profitieren die Mieter auch von der damit einhergehenden geringeren Umsatzsteuer.

Das Mietzinssenkungsprogramm wurde auch für das Jahr 2021 fortgeführt. Von 2018 bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes, konnten damit insgesamt bei 1.242 Bauvorhaben bzw. für 19.189 Wohnungen die Mieten reduziert werden. Zudem wurde in den Novellen, zugunsten der Mieter, eine moderate zweiprozentige Mietsteigerungsgrenze für die Folgejahre festgelegt.

¹ Genauer dazu: siehe Ausführungen im Vorjahresbericht.

Die Förderung des Neubaus war im Jahr 2021 vom massiven Anstieg der Baupreise geprägt. Insbesondere der sehr starke Preisanstieg bei Bauholz, Baustahl und erdölbasierten Produkten führte zu entsprechenden Erhöhungen bei den Baukosten für geförderte Wohnungen.

Durch eine Novelle des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes, welche mit 01. August 2021 in Kraft trat, sollten diese erhöhten Baukosten (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.

Zur Deckung der Mehraufwendungen werden der Wohnbauförderung dafür für die Jahre 2022 und 2023 zusätzliche Mittel in Höhe von jeweils 15 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Zudem wurden in der **Kaufförderung** die Kaufpreisobergrenzen (d.h. jene Grenzen, welche bei Überschreitung eine Kürzung der Förderung nach sich ziehen) angepasst, um weiterhin eine marktgerechte Förderung sicherzustellen.

Generell wurden im Bereich der Eigentumsförderung die Einkommens(ober)grenzen für den Zugang zu einer Förderung iSd Wohnbauförderungsgesetzes 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 9 Monate (bisher 6) nach der Baubeginnsanzeige möglich.

Mit Augenmerk auf die Klimaziele des Landes wurden Maßnahmen für die Baulandmobilisierung gesetzt, indem einerseits der Erwerb von unbebauten Liegenschaften bei einem Baulandsicherungsmodell und begrenztem Grundstückverbrauch (Errichtungsförderung im Eigentum) wie auch der Erwerb von bebauten Grundstücken zur Ortskernstärkung (Errichtung von Mietwohnungen und größere Renovierung) gefördert werden. Zudem wurde u.a. die Förderung bei Errichtung in Holz-

bauweise erweitert (Massivholz- und Hybridholzbauweise) und die entsprechenden Zuschläge 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.

Bei der neuen Fördersparte „**größere Renovierungen**“ von Wohnhäusern, welche im Jahr 2020 geschaffen wurde, wird 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.

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 2021 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 2021 wurden für die Wohnbauförderung Mittel in Höhe von rd. € 109 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 2021 Mittel in der Höhe von rund

81,5 Millionen Euro zugesichert, beinahe 3.900 Wohnungen bzw. Wohneinheiten wurden damit gefördert. Für die einzelnen Sparten bedeutet dies:

- **Eigentumsförderung:** 23.152.900 € bzw. 636 Einheiten
- **Objektförderung:** 47.785.400 € bzw. 631 Einheiten
- **Sanierungen:** 10.565.800 bzw. 2.600 Einheiten

Im Bereich der Eigentumsförderung entsprach dies einer durchschnittlich zugesicherten Fördersumme von 36.404 €. Die Objektförderung wurde im Jahr 2021 mit durchschnittlich 38.630 € 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 2021 im Schnitt 4.064 € pro Förderfall zugesichert.

4

Tabelle 2.1
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2021

Fördersparte	geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
		gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall
Eigentum	636	23.152.900	23.152.900	36.404
Objektförderung	631	47.785.400	24.375.800	38.630
Sanierung	2.600	10.565.800	10.565.800	4.064
gesamt	3.867	81.504.100	58.094.500	15.023

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 1.332.700 € bzw. wurden 95 Einheiten gefördert, womit im Durchschnitt 14.028 Fördereuro ausbezahlt wurden.

Im Bereich der **Kaufförderung** wurden insgesamt 541 Einheiten bzw. 21.820.200 € zugesichert und damit im Mittel 40.333 € pro Förderfall. Bei den Wohnungen und Häusern in der Gruppe belief sich der durchschnittlich zugesicherte Zuschuss auf 46.212 €, während er für Wohnungen, bei denen eine Mietkaufoption ausgeübt wurde, lediglich 15.030 € 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 2021 389 Wohneinheiten mit insgesamt 39.208.800 € unterstützt, davon 15.799.200 € nicht rückzahlbar. Dies entspricht zugesicherten Fördermitteln von durchschnittlich 40.615 €. Bei den Wohnheimen (181 geförderte Wohneinheiten im Jahr 2021) wurden pro Wohneinheit durchschnittlich 39.451 € zugesichert, dies entspricht einer Förderung von 13.150 € pro Wohnheimbett, da bei Wohnheimen eine Wohnung in etwa drei Wohnheimbetten entspricht. Auf die 2021 erstmalig ausbezahlte Förderung für eine größere Renovierung entfiel auf jede der 61 geförderten Wohneinheiten eine Fördersumme von 23.539 €.

Auf eine **Sanierung** entfielen im Schnitt 4.064 €.

Tabelle 2.2

Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2021

Fördersparte			geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
				gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall
Eigentum	Errichtung	Einzel-/Doppel-/Bauernhaus/verdichteter Flachbau/Auf-, Zu- o. Einbauten	95	1.332.700	1.332.700	14.028
	Kauf	Wohnung/Haus in der Gruppe	439	20.287.100	20.287.100	46.212
Wohnung (Miet-Kauf)		102	1.533.100	1.533.100	15.030	
Objekt-förderung	Errichtung	Mietwohnung 'neu' - Darlehen und nicht rzb. Zuschuss	389	39.208.800	15.799.200	40.615
		Wohnheim	181	7.140.700	7.140.700	39.451
	Sanierung	Größere Renovierung	61	1.435.900	1.435.900	23.539
Sanierung			2.600	10.565.800	10.565.800	4.064
gesamt			3.867	81.504.100	58.094.500	15.023

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

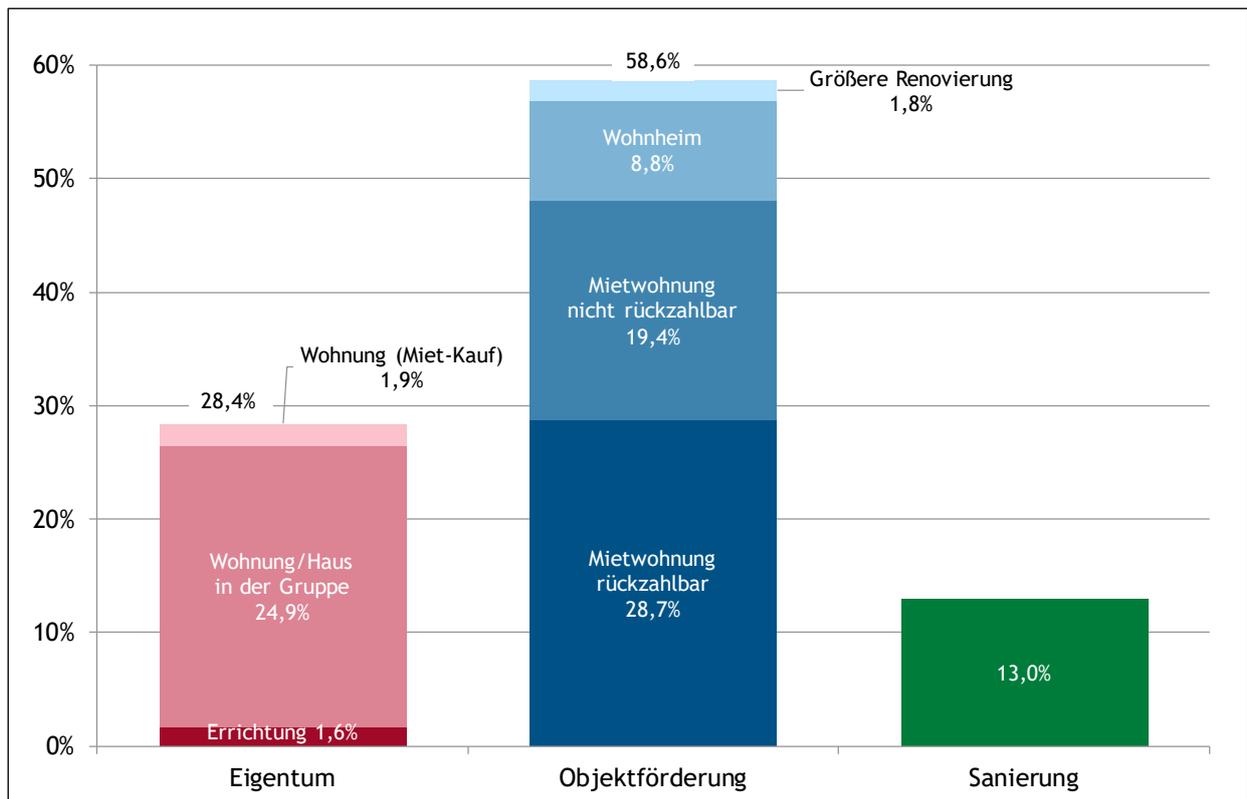
Hinweis: Der zugesicherte Zuschuss pro Förderfall ist ein Durchschnittswert pro Fördersparte der sich nur auf die nicht rückzahlbaren Fördermittel bezieht.

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 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 2021



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 2021 nach der Höhe der **zugesicherten Zuschüsse in Euro** (Abbildung 3.1), so entfielen 28,4 % auf den Bereich der **Eigentumsförderung**, wobei 94,2 % davon der Kaufförderung (Wohnungen/Häuser in der Gruppe, Miet-Kaufwohnungen) zukamen. Die verbleibenden 5,8 % entfielen auf die Errichtungsförderung (fast ausschließlich für Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser).

Mit 58,6 % betraf etwas mehr als die Hälfte der Zuschüsse die **Objektförderung**, wobei der überwiegende Anteil für die Errichtung von Mietwohnun-

gen (82,1 %), rund ein Sechstel (14,9 %) für die Errichtung von Wohnheimen und 3,0 % für die größere Renovierung zugesichert wurden. Bei den Mietwohnungen ist 2021 zwischen rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Komponenten zu unterscheiden. 40,3 % der 2021 für Mietwohnungen zugesicherten Fördermittel müssen nicht zurückgezahlt werden.

Die restliche Fördersumme (13,0 %) 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.

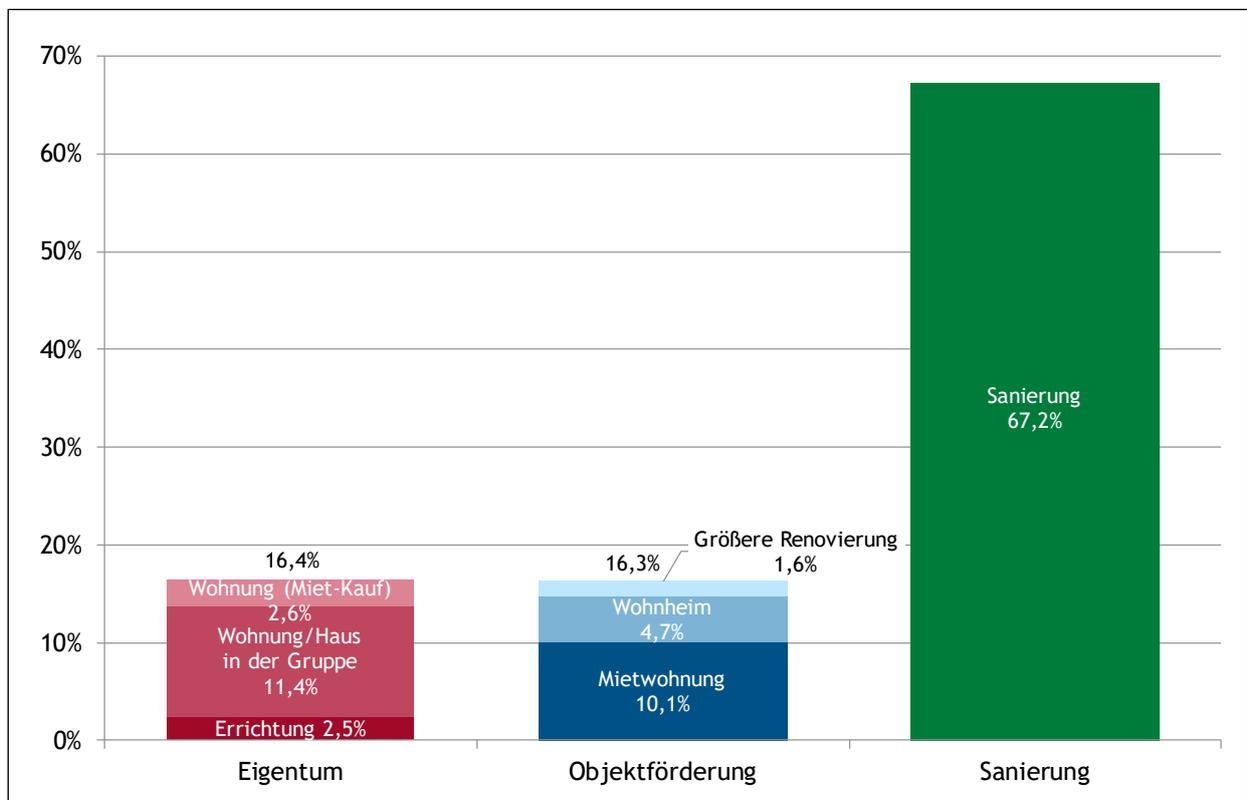
Die Verteilung der 2021 zugesicherten **geförderten Wohneinheiten** auf die Fördersparten zeigt ein etwas anderes Bild (siehe Abbildung 3.2): Mit 67,2 % aller geförderten Wohneinheiten stellt die **Sanierungsförderung** die Mehrheit dar.

Die Eigentumsförderung kommt bei der Betrachtung nach geförderten Wohneinheiten auf einen Anteil von 16,4 %. Dabei entfielen 14,9 % auf die Errichtungs- und 85,1 % auf die Kaufförderung.

16,3 % der geförderten Wohneinheiten betrafen die **Objektförderung**. Etwas weniger als zwei Drittel (61,6 %) der geförderten Wohneinheiten entfielen auf die Errichtung von Mietwohnungen, 28,7 % waren Einheiten in Wohnheimen und 9,7 % betrafen die größere Renovierung.

7

Abbildung 3.2
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2021



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 2021 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 2021 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 32,4 % an erster Stelle, gefolgt vom Pongau mit 18,6 % und der Stadt Salzburg mit 17,2 %.

Differenziert nach Fördersparten, vereinte der Pongau 41,6 % des dort zugesicherten Fördervolumens auf die Eigentumsförderung. Auf Platz 2 folgt der Pinzgau, wo 37,8 % der zugesicherten Fördermittel auf die Eigentumsförderung entfielen. Nur

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

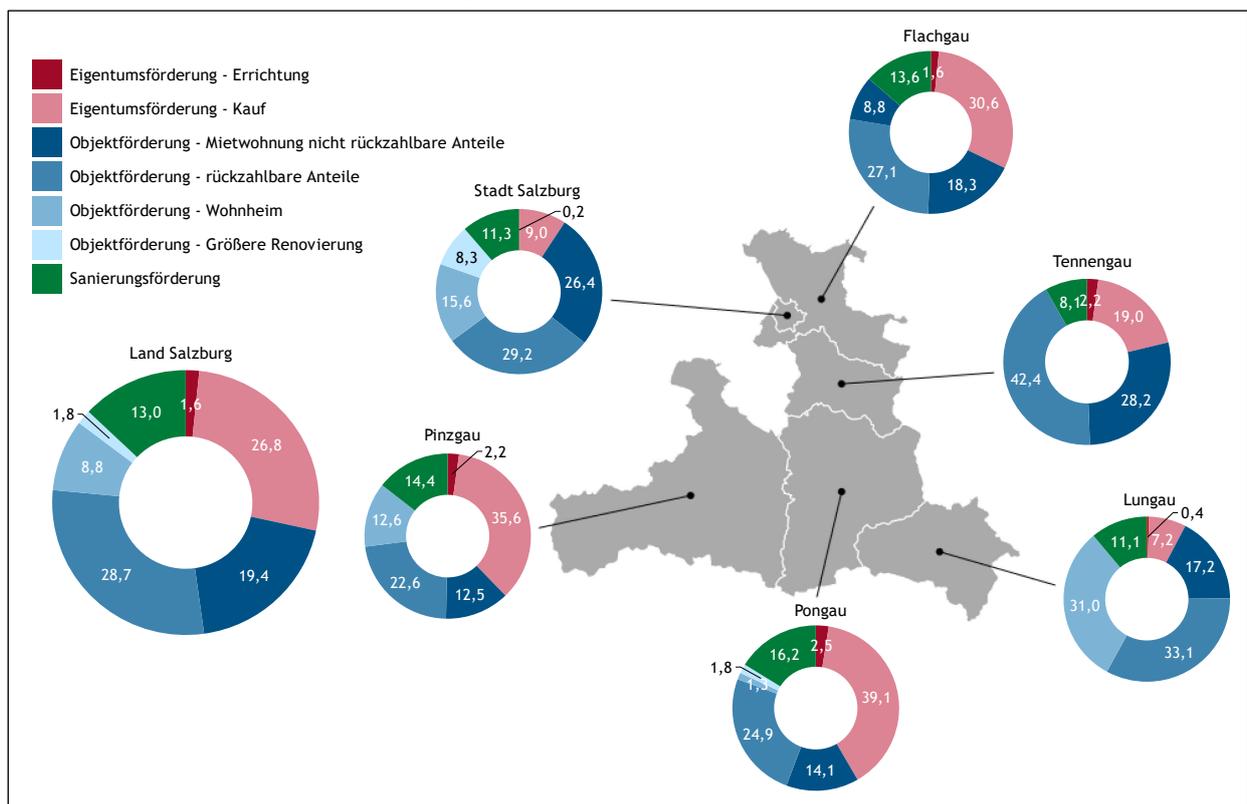
Im Lungau lag der Fokus auf der Objektförderung (81,3 %), gefolgt von der Stadt Salzburg mit 79,5 %. Während im Tennengau diese Fördermittel zu 100 % in die Mietwohnungsförderung flossen, waren es im Lungau 61,9 %. Der Rest entfiel dort auf die Wohnheimförderung. Der Lungau ist der Spitzenreiter im Bereich der Wohnheimförderung, auf die 31,0 % aller Fördermittel, die in diesem Bezirk vergeben wurden, entfielen. In der Stadt Salzburg wurden 8,3 % der gesamt vergebenen Fördermittel für die größere Renovierung verwendet, im Pongau waren es 1,8 %. In den anderen Bezirken kam die Förderung der größeren Renovierung nicht zum Tragen.

Im Pongau wurden mit 16,2 % anteilig die meisten zugesicherten Fördereuro der Sanierung von Wohnraum zugeführt. Im Tennengau flossen dagegen nur 8,1 % aller Fördermittel in die Sanierung.

8

Abbildung 4.1

Anteil der Fördersumme, nach Fördersparte und Bezirk im Jahr 2021



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

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

Etwas mehr als ein Viertel der Wohneinheiten (alle Fördersparten) wurde im Flachgau (27,5 %) zugesichert, gefolgt von der Stadt Salzburg (24,5 %). Auf den Pinzgau entfielen 17,0 % der zugesicherten geförderten Wohneinheiten, auf den Pongau 15,9 %, auf den Tennengau 11,9 % und auf den Lungau 3,2 %. 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).

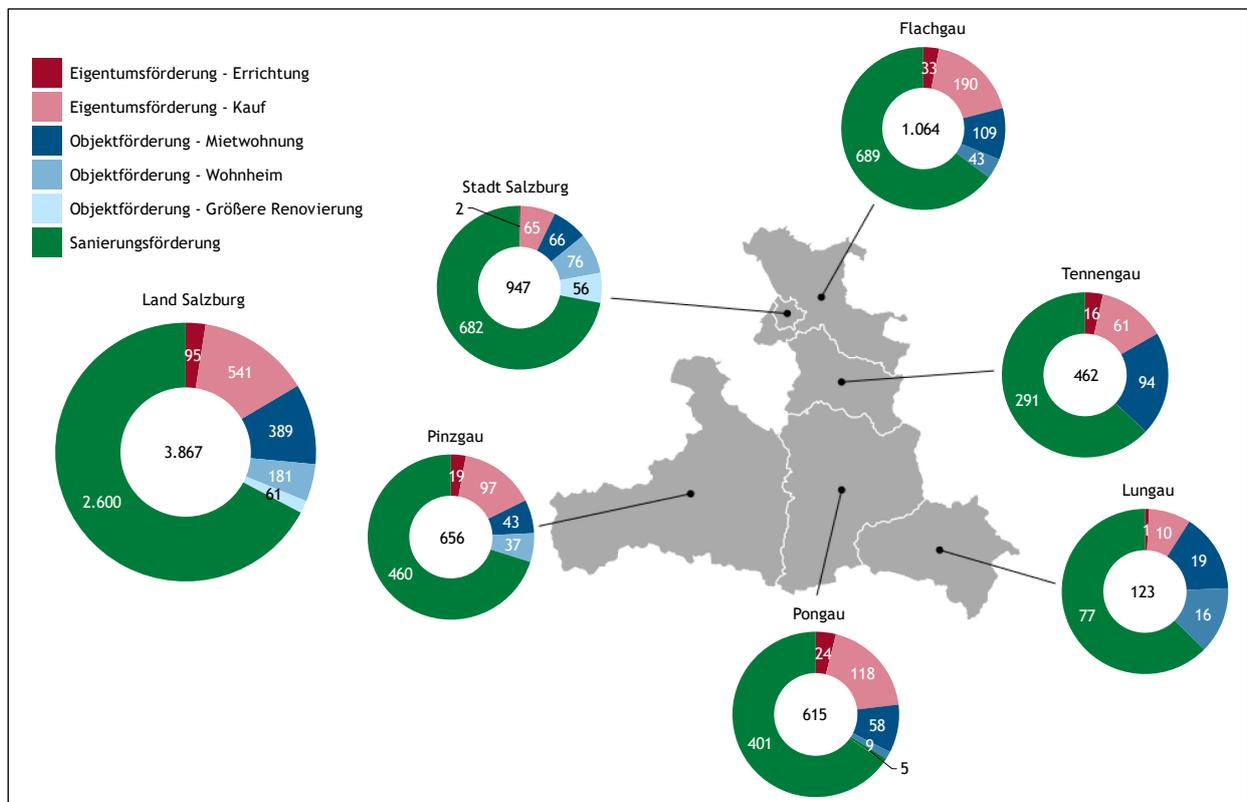
Landesweit machte die Sanierungsförderung 67,2 % der geförderten Einheiten aus. Innerhalb der Bezirke differieren die Werte zwischen 72,0 % (Stadt Salzburg) und 62,6 % (Lungau).

Auf die Eigentumsförderung entfielen landesweit 16,4 % der geförderten Einheiten. Den höchsten

Wert erzielte der Pongau mit 23,1 %, Nachzügler war die Stadt Salzburg mit 7,1 %. Bei der Errichtung war mit 3,9 % ebenso der Pongau Spitzenreiter, den letzten Platz nahm wiederum die Stadt Salzburg ein, mit 0,2 %. Beim Kauf von Eigentum war die Stadt Salzburg Schlusslicht (6,9 %), während im Pongau 19,2 % der in diesem Bezirk geförderten Wohneinheiten dieser Fördersparte zuzurechnen waren.

Bei der Objektförderung, auf die 16,3 % aller geförderten Einheiten entfielen, war der Spitzenreiter der Lungau mit 28,5 %. Den geringsten Wert wies mit 11,7 % der Pongau aus. Auf die Mietwohnungen entfielen landesweit 10,1 % aller Förderungen. Während im Tennengau (20,3 %) und im Lungau (15,4 %) überdurchschnittlich viele Mietwohnungen gefördert wurden, waren es im Pinzgau nur 6,6 %. Die größere Renovierung kam auf das gesamte Bundesland Salzburg gesehen auf 1,6 %. In der Stadt Salzburg waren es 5,9 % und im Pongau 0,8 %.

Abbildung 4.2
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte und Bezirk im Jahr 2021



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 2021 12.952 Wohnbeihilfenberechnungen aufgrund von Erstanträgen und Weitergewährungen (2020: 13.295). An 9.495 Haushalte konnte eine Wohnbeihilfe ausbezahlt werden. 6.827 Haushalte davon erhielten die allgemeine WBH, die sich landesweit auf durchschnittlich 240,8 € pro Monat belief. Für 2.668 Haushalte wurde eine erweiterte Wohnbeihilfe gewährt. Diese betrug monatlich im Durchschnitt 200,9 €.

Im Jahr 2021 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 2020 geführt haben. In Summe wurden rund 23 € Millionen an WBH im Bundesland Salzburg ausgezahlt.

Tabelle 5.1

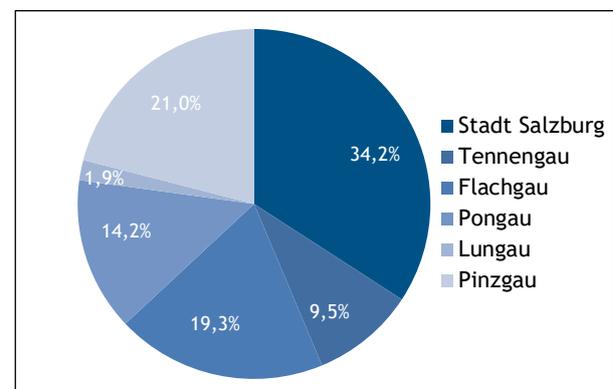
Überblick über die Wohnbeihilfe im Jahr 2021

	allgemeine WBH	erweiterte WBH
Budgetausgaben	23,1 Millionen €	
unterstützte Haushalte	6.827	2.668
Ø, monatliche WBH	240,8 €	200,9 €

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.1

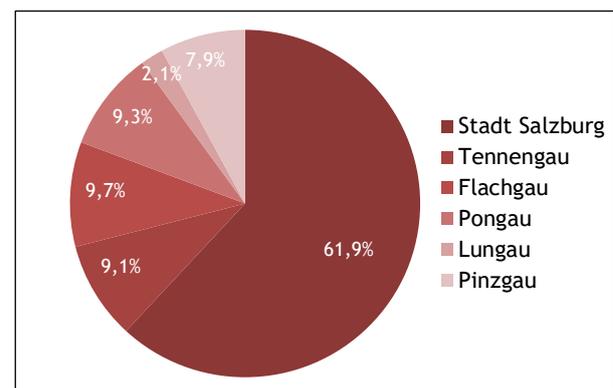
Verteilung der Haushalte in geförderten Objekten mit Bezug von Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2021



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.2

Verteilung der Haushalte mit Bezug von erweiterter Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2021



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. In der Wohnberatung werden Ansuchen und Unterlagen für die Wohnbauförderung entgegengenommen. Zudem helfen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beim Ausfüllen des Ansuchens.

11

Die Telefonzentrale der Wohnberatung Salzburg ist unter der Telefonnummer 0662/8042-3000 erreichbar. Die Kolleginnen und Kollegen 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 Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung.

Die meisten Fragen betreffen die Abwicklung der Förderung. Die Bürgerinnen und Bürger erkundigen sich vor allem darüber, wie man eine Förderung in Anspruch nehmen kann. Am häufigsten wird die Servicesstelle von Wohnbeihilfenempfängerinnen und -empfängern in Anspruch genommen, gefolgt von den Antragstellerinnen und Antragsstellern, die sich für eine Expertenberatung im Bereich der Eigentumsförderung interessieren.

Im Jahr 2021 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 11.100 Expertenberatungen abgewickelt werden, das entspricht einem Plus von rund 11 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (rd. 9.900 Expertenberatungen). Insgesamt wurden im Jahr 2021 rund 41.200 Telefonate (+ 0,5 % gegenüber 2020) 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.

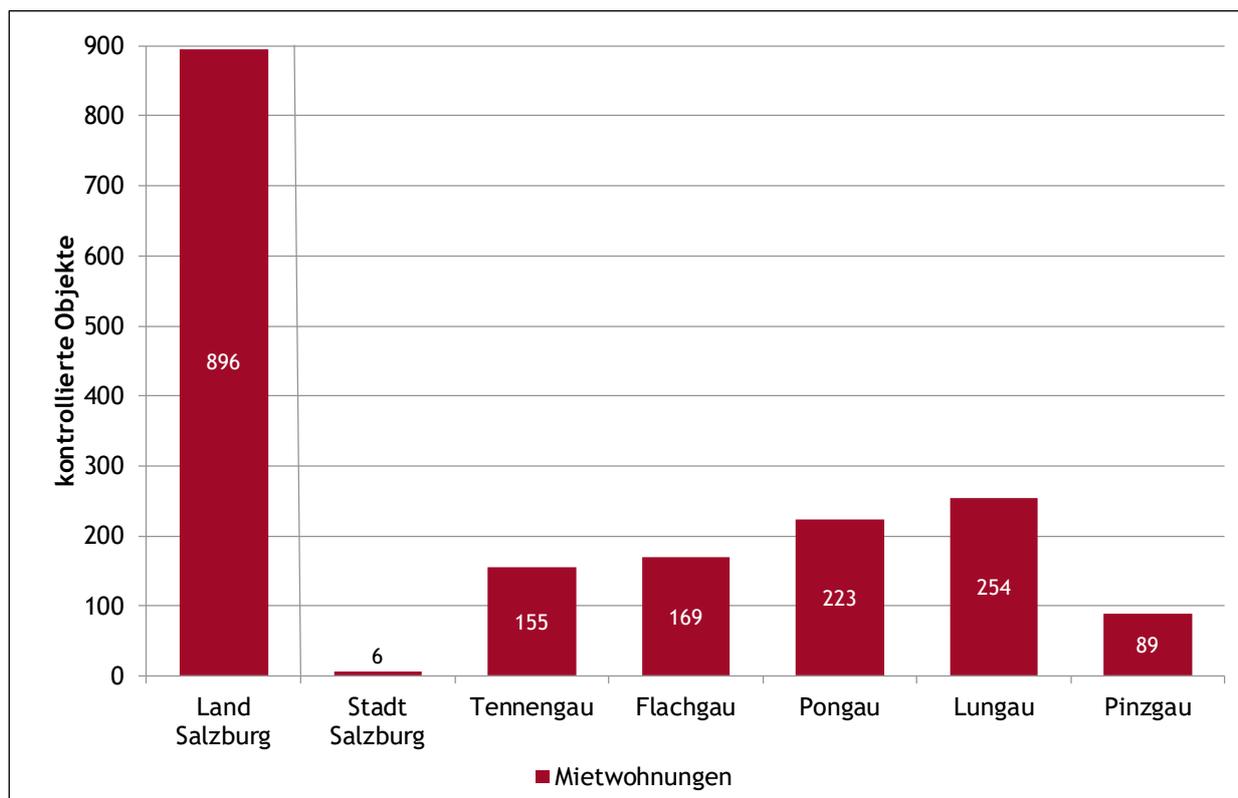
Ein Verstoß liegt beispielsweise vor, wenn Wohnungen nicht oder nur als Zweitwohnung genutzt oder weitervermietet werden, aber auch, wenn nicht alle im Haushalt lebenden Personen gemeldet werden, sodass deren Einkommen bei der Berechnung von Annuitätenzuschüssen oder Wohnbeihilfen nicht berücksichtigt 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 2021 insgesamt 896 Wohnungen einer Kontrolle unterzogen werden. Das Jahresprogramm der Förderkontrolle sieht in der Regel die Kontrolle von Eigentumswohnungen in einem Halbjahr und die Kontrolle von Mietwohnungen im zweiten Halbjahr vor. 2021 konnte erst Ende Juni mit der Nachkontrolle wieder gestartet werden, daher wurden nur Mietwohnungen vor Ort kontrolliert. Bei rund 90 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 2021



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 2021 konnten im Rahmen der Wohnbauforschung drei Berichte finalisiert werden:

- Projektentwicklung Smart Cities; Wohnprojekt Berchtesgadnerstraße
- Regionalplanung 4.0
- Visionen eines zeitgemäßen Wohnbaus

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 „Projektentwicklung Smart Cities; Wohnprojekt Berchtesgadnerstraße“ etwas detaillierter dargestellt:

Projektentwicklung Smart Cities; Wohnprojekt Berchtesgadnerstraße

Das vorliegende Wohnbauforschungsprojekt unterstützte das Projektteam rund um das Bauvorhaben Berchtesgadnerstraße bei der erstmaligen Durchführung eines kooperativen Planungsprozesses im Land Salzburg. In der Schweiz und anderen österreichischen Bundesländern bereits erfolgreich durchgeführt, stellt diese strukturierte Vorgangsweise in der Projektvorbereitung und Planung eine Neuerung in der Umsetzung von Großprojekten im Salzburger Wohnungswesen dar.

Durch die frühzeitige und gleichwertige Einbeziehung verschiedener Experten aus den verschiedenen Sachbereichen, Bewohnervertretern und Anrainern, konnte in einem moderierten Prozess ein gesamt-nachhaltiges Baukonzept entwickelt werden, indem die verschiedenen Bereiche (Mobilität, Energie, Soziales, Ökologie...) nicht gegenseitig ausgespielt oder gereiht werden, sondern gemeinsam in ein Konzept einfließen und sich gegenseitig ergänzen - jeweils im Kontext des bereits bestehenden Stadtteiles.



Der vorliegende Forschungsbericht dokumentiert die gewonnenen Erfahrungen des kooperativen Prozesses „Wohnprojekt Berchtesgadnerstraße“, gemeinsam mit den bereits realisierten Projekten in Österreich - Graz- Smart City Areal, Waagner-Biro-Straße, 8020 Graz und der Schweiz - Zürich - Zürich-Süd, S4 Manegg.

Das vorliegende Projekt soll mit EU-Forschungsmitteln in den verschiedenen Umsetzungsschritten und Teilbereichen weiter unterstützt werden.