



Wohnbauförderung Jahresbericht 2016



LAND
SALZBURG

Wohnbauförderung

Jahresbericht 2016

Impressum

Medieninhaber: Land Salzburg
Herausgeber: Landesamtsdirektion, Referat Landesstatistik vertreten durch Dr. Gernot Filipp
Abteilung 10 Wohnen & Raumplanung vertreten durch Mag. Walter Aigner
Redaktion, Mitarbeit: Mag. Dr. Sigrid Panisch, Referat Landesstatistik
Mag. Wolfgang Mittermayr, Referat Wohnbau
Umschlaggestaltung: designbüro salzburg
Druck, Herstellung: Hausdruckerei Land Salzburg
alle 5020 Salzburg

Erschienen im Mai 2017

ISBN 978-3-902982-36-0

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.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	1
2	Geförderte Wohnungen nach Fördersparte	2
3	Vergleich von IST- und SOLL-Werten	3
4	Zusicherungen nach Fördersparte	4
5	Zusicherungen nach Bezirken	6
6	Wohnbeihilfe	7
7	Wohnberatung	9

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.

Seit 1.4.2015 können auch Mieterinnen und Mieter von privaten Wohnungen um eine erweiterte Wohnbeihilfe ansuchen. Mit diesen Maßnahmen wurden entscheidende Akzente sowohl in der sozialen Unterstützung gesetzt, als auch wohnpolitische Maßnahmen für den Mittelstand erreicht und damit die Förderung des Eigentums verbessert.

Die Abwicklung der WBF des Landes Salzburg erfolgt durch die Abteilung 10 Wohnen und Raumplanung. Die insgesamt rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WBF kümmern sich um sämtliche Anliegen der Förderwerberinnen und -werber von der Beratung und Unterstützung bei der Antragstellung (überwiegend elektronisch) bis hin zur Auszahlung der Förderung.

Mit der im Herbst 2016 neu geschaffenen Wohnberatung im Bürgerzentrum nahe dem Salzburger Hauptbahnhof, haben Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit sich nach Terminvereinbarung kostenlos und persönlich beraten zu lassen.

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 Förderparten, der Förderart, dem gewährten Zuschuss etc.. Ziel dieses Reports ist es daher, eine verständliche und nachvollziehbare, über die Jahre hinweg konstante Aufbereitung zu bieten.

Auf laufende Förderungen aus älteren Gesetzgebungen (vor S.WFG 2015) wird in diesem Bericht nicht eingegangen.

Folgende Sparten werden aktuell gefördert:

- Errichtung und Kauf von Eigentum (nachfolgend als **Eigentumsförderung** bezeichnet)
- Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen (nachfolgend als **Objektförderung** bezeichnet)
- **Sanierungen**
- **Wohnbeihilfe**

In der Folge wird zu den genannten Punkten eine detailliertere Aufschlüsselung nach Sparten bzw. Förderumfang (im Falle der Sanierung) durchgeführt. Bei der Sanierung werden zwei Varianten unterschieden: Maßnahmen, die mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen und zu einer verbesserten Gesamtenergieeffizienz führen, werden als „große Sanierung“ bezeichnet, unter „sonstiger Sanierung“ versteht man einzelne oder mehrere förderbare Sanierungsmaßnahmen.

Zudem wird dargestellt, wie die Fördersituation in den Bezirken des Landes Salzburg im Jahr 2016 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 wider, 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 können davon abweichen.

Zu beachten ist, dass im Zuge einer Novelle aus dem Herbst 2016 unter anderem die Fördersätze in der Kauf- und Errichtungsförderung geändert wurden. Mit 1.1.2017 wurde das System der Wohnbeihilfe um die sogenannte Mietzinsbeihilfe erweitert und das Fördersystem bei Errichtung von Mietwohnungen geändert. Diese Änderungen schlagen sich in diesem Bericht noch nicht nieder, da dieser auf die Zahlen des Jahres 2016 Bezug nimmt.

2 Geförderte Wohnungen nach Fördersparte

In der folgenden Tabelle sind die Zahl der geförderten Wohnungen sowie der zugesicherte Zuschuss für die einzelnen Fördersparten zusammengefasst. Insgesamt wurden im Jahr 2016 För-

derungen in der Höhe von über 120 Millionen Euro zugesichert, mehr als 6.000 Wohnungen bzw. Wohneinheiten werden damit gefördert. Für die einzelnen Sparten bedeutet dies:

- **Eigentumsförderung:** 52.497.600 € bzw. 1.259 Einheiten
- **Objektförderung:** 61.339.500 € bzw. 1.147 Einheiten
- **Sanierungen:** 7.320.667 € bzw. 3.600 Einheiten

Im Bereich der Eigentumsförderung entsprach dies einer durchschnittlichen zugesicherten Fördersumme von 41.698 €. Die Objektförderung

wurde im Jahr 2016 mit durchschnittlich 53.478 € unterstützt, für Sanierungen wurden im Schnitt 2.034 € zugesichert.

2

Tabelle 1

Geförderte Wohneinheiten nach Fördersparten im Jahr 2016

Fördersparte	geförderte Wohneinheiten	zugesicherter Zuschuss in €	
		absolut	pro Förderfall (im Durchschnitt)
Eigentumsförderung	1.259	52.497.600	41.698
Objektförderung	1.147	61.339.500	53.478
Sanierung	3.600	7.320.667	2.034
Gesamt	6.006	121.157.767	20.173

Quelle: Abteilung Wohnen und Raumplanung

In einer differenzierteren Betrachtung werden die einzelnen Fördersparten noch zusätzlich aufgeschlüsselt:

Die Eigentumsförderung gliedert sich grob in die **Errichtungsförderung** und die Kaufförderung. Auf erstere entfielen Zusicherungen im Umfang von 28.777.800 € bzw. wurden 638 Einheiten gefördert, womit im Durchschnitt 45.106 Fördereuro ausbezahlt werden. Die Errichtungsförderung unterscheidet mehrere Subfördersparten: Für den Bereich der Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser ergab sich eine durchschnittliche zugesicherte Fördersumme von 45.101 €, für Wohnungen und Häuser in der Gruppe belief sich diese auf 49.900 €.

Im Bereich der **Kaufförderung** wurden insgesamt 621 Einheiten bzw. 23.719.800 € zugesichert und

damit im Mittel 38.196 €. Bei den Wohnungen und Häusern in der Gruppe belief sich der durchschnittliche zugesicherte Zuschuss auf 43.779 €, während er für die Wohnungen (Miet-Kauf) lediglich 17.515 € betrug.

Die **Objektförderung** unterstützt die Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen. Im Jahr 2016 wurden erstere mit durchschnittlich 53.635 € unterstützt. Bei den Wohnheimen wurden pro Wohneinheit 52.504 € zugesichert, dies entspricht einer Förderung von 17.501 € pro Wohnheimbett, da bei Wohnheimen eine Wohnung in etwa drei Wohnheimbetten entspricht. Auf eine „große“ **Sanierung** entfallen im Schnitt 10.131 €, auf eine „sonstige“ Sanierung 1.270 €.

Tabelle 2

Geförderte Wohneinheiten nach Fördersparten im Jahr 2016

Fördersparte		geförderte Wohneinheiten	zugesicherter Zuschuss in €		
			absolut	pro Förderfall (Durchschnitt)	
Eigentum	Errichtung	Einzel-/Doppel-/Bauernhaus	630	28.413.500	45.101
		Wohnung/Haus in der Gruppe	7	349.300	49.900
		Austragswohnung/-haus	1	15.000	15.000
	Kauf	Wohnung/Haus in der Gruppe	489	21.407.800	43.779
		Wohnung (Miet-Kauf)	132	2.312.000	17.515
Objekt-förderung	Errichtung	Mietwohnung	988	52.991.400	53.635
		Wohnheim	159	8.348.100	52.504
Sanierung		„große“ Sanierung	310	3.140.738	10.131
		„sonstige“ Sanierung	3.290	4.179.929	1.270
Gesamt			6.006	121.157.767	20.173

Quelle: Abteilung Wohnen und Raumplanung

3 Vergleich von IST- und SOLL-Werten

Wird die in Tabelle 2 dargestellte Fördermasse 2016 gegenübergestellt, zeigt sich folgendes Bild: (Ist-Werte) den Soll-Werten laut WBF-Programm

Tabelle 3

Vergleich von Ist- und Soll-Zusicherungen nach Fördersparte im Jahr 2016

Fördersparte		IST	SOLL	Differenz		
Eigentum	Errichtung	Einzel-/Doppel-/Bauernhaus; Wohnung/Haus in Gruppe; Austragswohnung/-haus	638	600	+ 527	
		Kauf	Wohnung/Haus in der Gruppe	489		
			Wohnung (Miet-Kauf)	132		+ 132
	Objekt-förderung	Errichtung	Mietwohnung	988	900	+ 88
Wohnheim			159	100	+ 59	
Sanierung		3.600	3.500	+ 100		
Gesamt		6.006	5.100	+ 906		

Quelle: Abteilung Wohnen und Raumplanung

Dies bedeutet, dass in allen Fördersparten die Anzahl der Förderfälle über der ursprünglich im Programm festgelegten Anzahl liegt. Im Jahr 2016 hat die Salzburger Landesregierung die Förderung von zusätzlichen Einheiten beschlossen, die die

jährlichen Planzahlen aus dem WBF-Programm überschreiten. Damit wurden insgesamt 906 Einheiten mehr gefördert als im WBF-Programm vorgesehen.

4 Zusicherungen nach Fördersparte

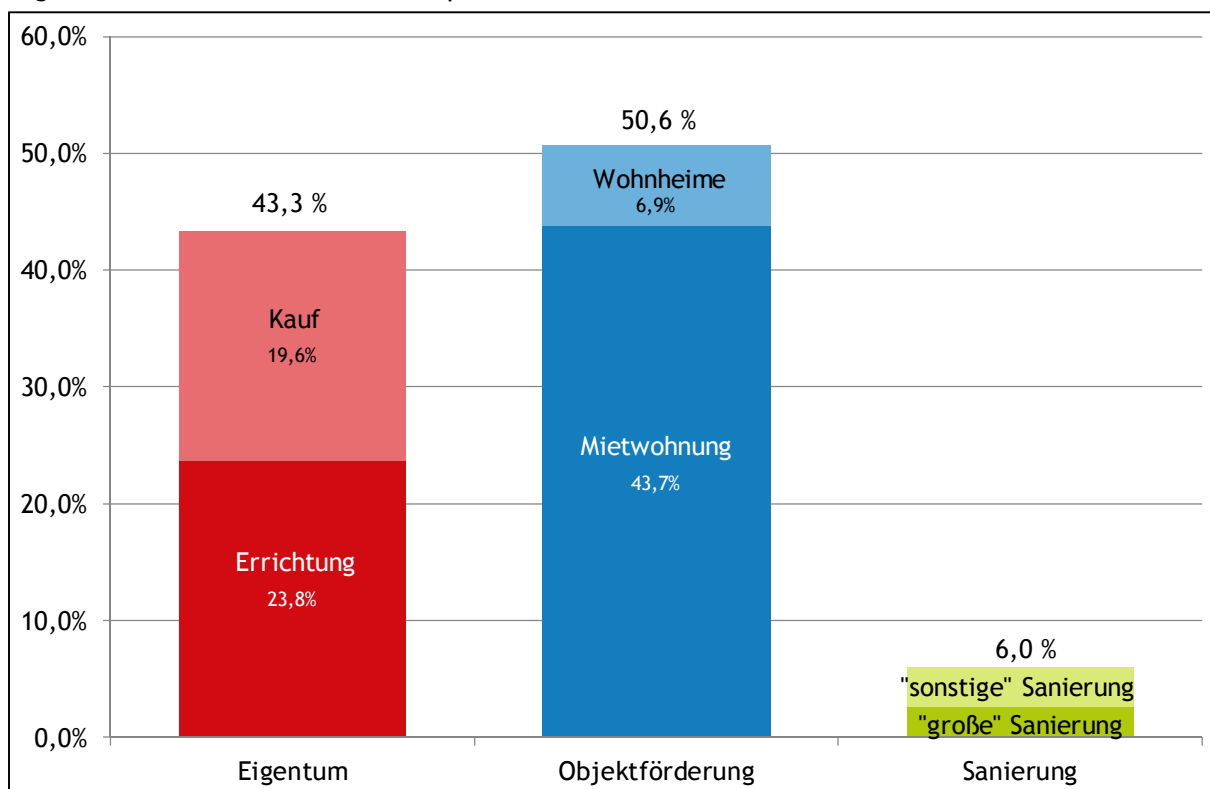
In diesem Kapitel wird ausführlich dargestellt, wie sich die zugesicherten Zuschüsse bzw. die geförderten Wohneinheiten auf die Fördersparten verteilen. In den Abbildungen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit eine Gruppierung der Sparten vorgenommen: Getrennt dargestellt werden für die Sparte Eigentum die Errichtungsförderung (beinhaltet Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser, Wohnungen/ Häuser in der Gruppe und Austragswohnungen/-häuser) und die Kaufförderung (umfasst 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. Bei der Sanierung werden zwei Varianten unterschieden: Maßnahmen, die mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen und zu einer verbesserten Gesamtenergieeffizienz führen („große Sanierung“), und einzelne oder mehrere förderbare Sanierungsmaßnahmen („sonstige Sanierung“).

Eine detaillierte Beschreibung erfolgt jeweils im Anschluss an die Abbildungen.

4

Abbildung 1
Zugesicherte Zuschüsse nach Fördersparte im Jahr 2016



Quelle: Abteilung Wohnen und Raumplanung

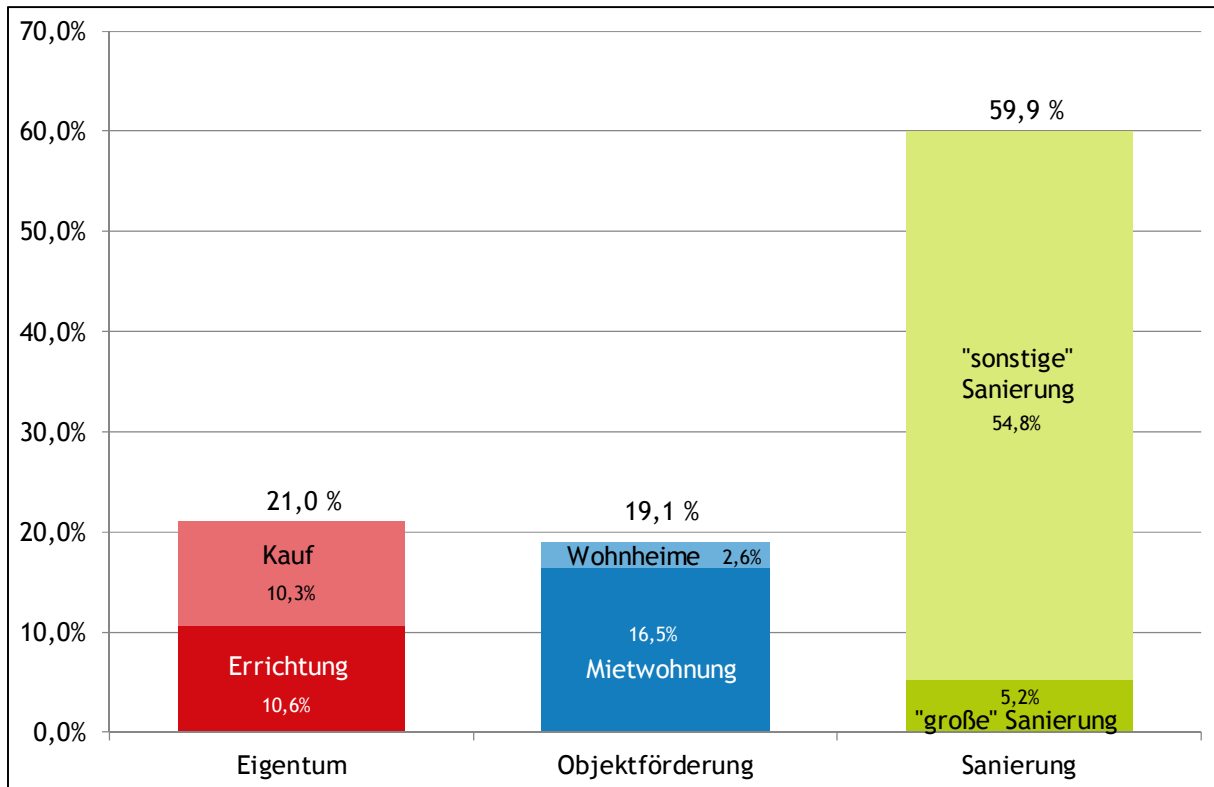
Betrachtet man die Zusicherung für das Jahr 2016 nach der Höhe der **zugesicherten Zuschüsse in Euro**, so entfielen 43,3 % auf den Bereich der **Eigentumsförderung**, wobei davon etwas mehr als die Hälfte (54,8 %) der Errichtungsförderung (fast ausschließlich für Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser vereinzelt auch für Austragshäuser, Wohnungen/Häuser in der Gruppe) zugutekam. Die verbleibenden 45,2 % entfielen auf die Kaufförderung (Wohnungen/Häuser in der Gruppe, Miet-Kaufwohnungen). Mit 50,6 % betraf rund die Hälfte der Zuschüsse die **Objektförderung**, wobei der

überwiegende Anteil für die Errichtung von Mietwohnungen (86,4 %) und nur ein kleinerer Anteil (13,6 %) für die Errichtung von Wohnheimen zugesichert wurden. Die restliche Fördersumme (6,0 %) entfiel auf den Bereich der **Sanierung**. In der Sanierungsförderung wird zwischen sogenannten „großen“ und „sonstigen“ Sanierungen unterschieden. Dabei kamen 42,9 % der Fördersumme in dieser Sparte den „großen“ Sanierungen und 57,1 % den „sonstigen“ Sanierungen zugute.

Die Verteilung der 2016 zugesicherten **geförderten Wohneinheiten** auf die Fördersparten, zeigt ein anderes Bild: Hier stellten die **Sanierungsförderfälle** mit 59,9 % die deutliche Mehrheit, wobei insbesondere die „sonstige“ Sanierung dominierte (91,4 %). Etwa jede fünfte Wohnung (21,0 %) konnte der **Eigentumsförderung** zugeordnet wer-

den. Dabei entfielen ähnlich viele auf die Errichtungs- und die Kaufförderung. Ebenfalls etwa ein Fünftel (19,1 %) der geförderten Wohneinheiten waren im Bereich der **Objektförderung** lokalisiert, wobei der Großteil (86,1 %) auf die Errichtung von Mietwohnungen entfiel.

Abbildung 2
Geförderte Wohneinheiten nach Fördersparte im Jahr 2016



Quelle: Abteilung Wohnen und Raumplanung

In der Errichtungsförderung (sowohl Eigentums-, als auch Objektförderung) gab es im Jahr 2016 in einigen Subsparten nicht nur Zusicherungen im Bereich des **Neubaus**, sondern auch für **Auf-, Zu- und Einbauten**. Damit kann in diesen Fördersparten zusätzlich nach diesem Kriterium differenziert ausgewertet werden: bei den Einzel-/Dop-

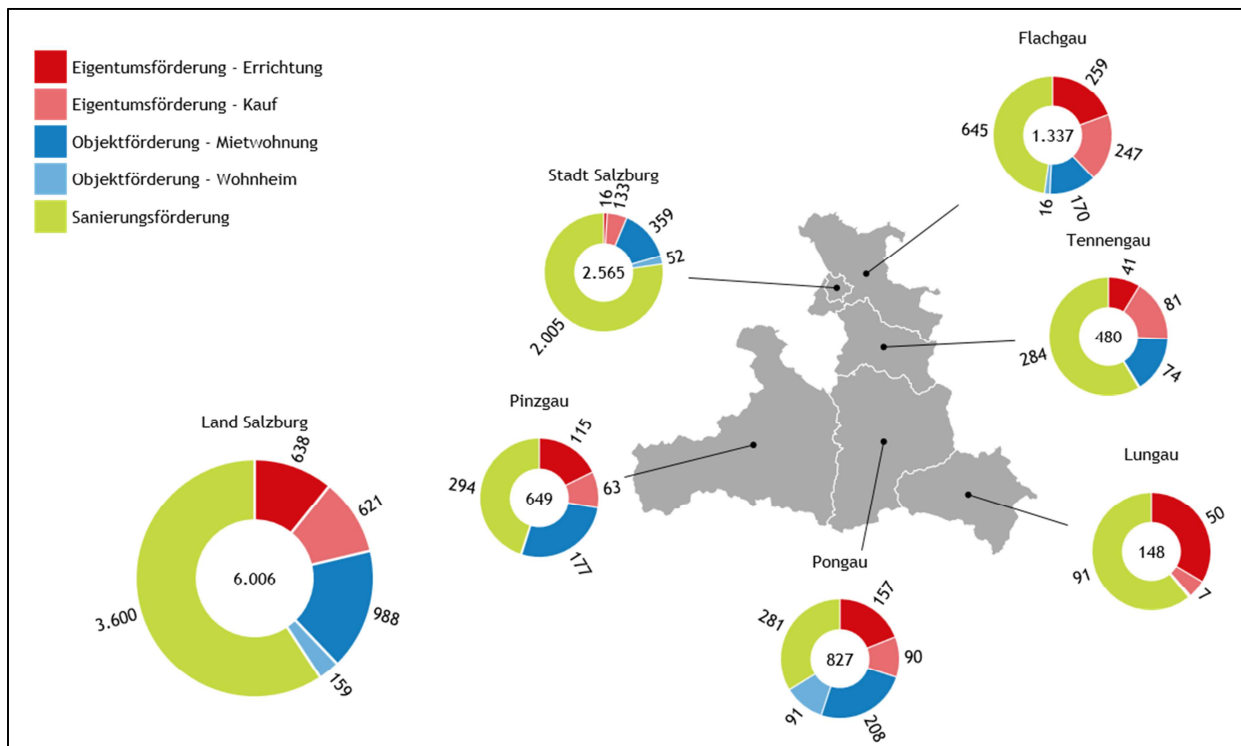
pel-/Bauernhäusern wurden 87,9 % der Förder-summe für Neubautätigkeiten zugesichert, 12,1 % für Auf-, Zu- und Einbauten. Bei den Wohnheimen kamen 64,9 % der Fördereuros dem Neubau zugute und etwa ein Drittel (35,1 %) dem Auf-, Zu- oder Einbau.

5 Zusicherungen nach Bezirken

Die bisherigen Ausführungen beziehen sich auf die im Jahr 2016 insgesamt zugesicherten Zuschüsse bzw. geförderten Wohneinheiten, also auf das im Land Salzburg zugesicherte Fördervolumen.

Nachfolgend werden die geförderten Wohneinheiten, sowie die zugesicherten Zuschüsse für das Jahr 2016 auf Bezirksebene dargestellt:

Abbildung 3
Geförderte Wohneinheiten nach Fördersparte und Bezirk im Jahr 2016



Quelle: Abteilung Wohnen und Raumplanung

Die Mehrheit der Wohneinheiten (alle Fördersparten) wurde im Bezirk Salzburg Stadt (42,7 %) zugesichert, gefolgt vom Flachgau (22,3 %) und Pongau (13,8 %). Auf den Pinzgau entfielen 10,8 % der zugesicherten geförderten Wohneinheiten, auf den Tennengau acht Prozent und auf den Lungau 2,5 %. Neben den Unterschieden im Hinblick auf die Absolutzahlen, gab es auch beträchtliche Unterschiede betreffend die Verteilung der Fördersumme auf die Fördersparten in den Bezirken (siehe Abbildung 4).

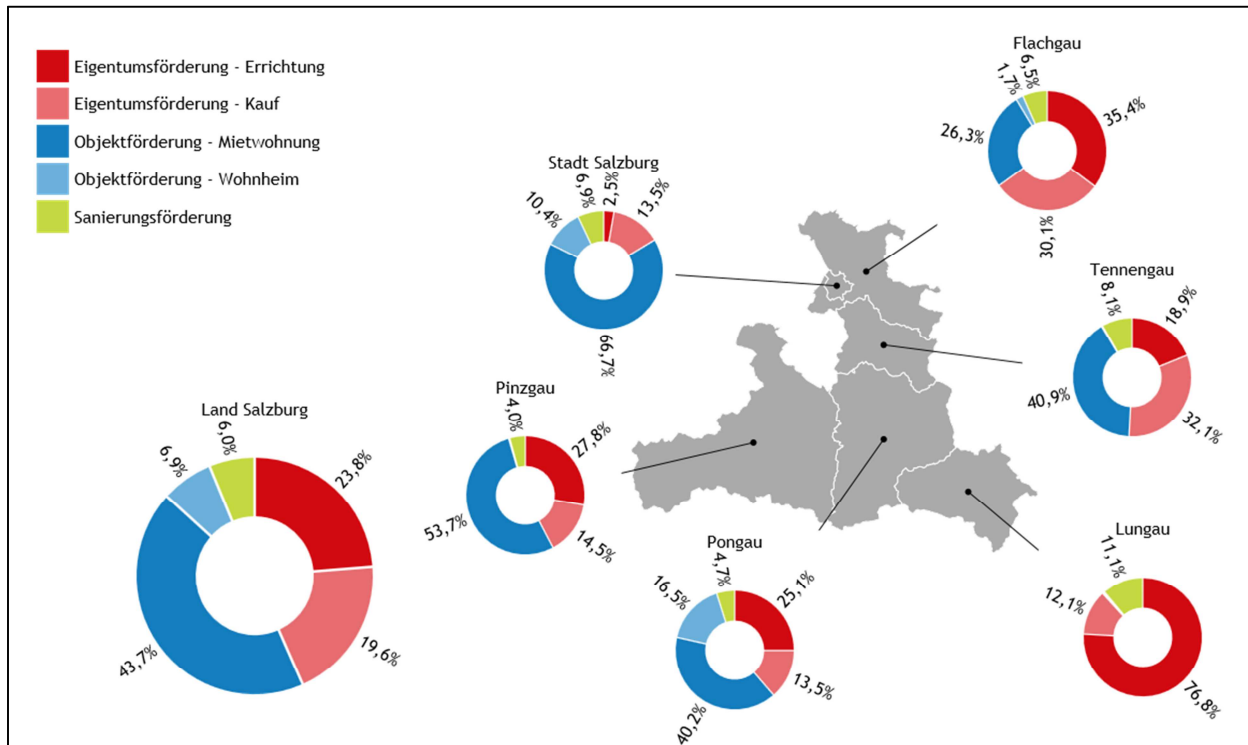
Während in der Stadt Salzburg zwei Drittel und im Pinzgau mit 53,7 % mehr als die Hälfte des Fördervolumens auf die Objektförderung im Mietwohnungssektor entfielen und im Tennengau und Pongau zumindest noch etwa 40 % dieser

Sparte zuordenbar waren, entfiel im Flachgau nur etwa jeder vierte Fördereuro auf diese Sparte. Im Lungau gab es keinen Antrag und somit auch keine Zusicherung in der Objektförderung

Genau umgekehrt verhielt es sich bei der Förderung von Eigentum. Landesweit wurden 43,3 % der Fördersumme für die Eigentumsförderung (Errichtung und Kauf) zugesagt. Im Bezirk Salzburg Stadt lag der Anteil allerdings bei nur 16,0 %, im Lungau hingegen belief er sich auf 88,9 %, gefolgt vom Flachgau (65,5 %) und Tennengau (51,0 %). Im Pinzgau und Pongau werden etwa vier von 10 Fördereuro im Bereich der Eigentumsförderung ausbezahlt. Für Sanierungen wurden zwischen 4,0 % (Pinzgau) und 11,1 % (Lungau) der Fördersumme zugesichert.

Abbildung 4

Verteilung der Fördersumme nach Fördersparten und Bezirk im Jahr 2016



Quelle: Abteilung Wohnen und Raumplanung

6 Wohnbeihilfe

Bei der Wohnbeihilfe wird prinzipiell zwischen zwei Arten unterschieden: die sogenannte allgemeine Wohnbeihilfe, die für geförderte Objekte ausbezahlt wird und die sogenannte erweiterte Wohnbeihilfe, 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. Keine Wohnbeihilfe wird für Betriebskosten, Steuern, Heizkosten, Verwaltungskosten etc. gewährt. Vom Vermieter gibt es Auskunft über die Höhe des maßgeblichen Wohnungsaufwandes.

Im Bundesland Salzburg gab es im Jahr 2016 11.481 Wohnbeihilfenberechnungen aufgrund von Erstanträgen und Weitergewährungen. An 9.068 Haushalte konnte eine Wohnbeihilfe ausbezahlt werden. 6.417 Haushalte davon erhielten die allgemeine Wohnbeihilfe, die sich landesweit auf durchschnittlich 256,24 € pro Monat belief. Für 2.651 Haushalte wurde eine erweiterte Wohnbeihilfe gewährt. Diese betrug monatlich im Durchschnitt 204,57 €. In Summe wurden 21,3 € Mio. an Wohnbeihilfe im Bundesland Salzburg ausgezahlt.

In diesem Bericht wird die mit 1.1.2017 in Kraft getretene „Mietzinsminderung“ noch nicht berücksichtigt.

Tabelle 4

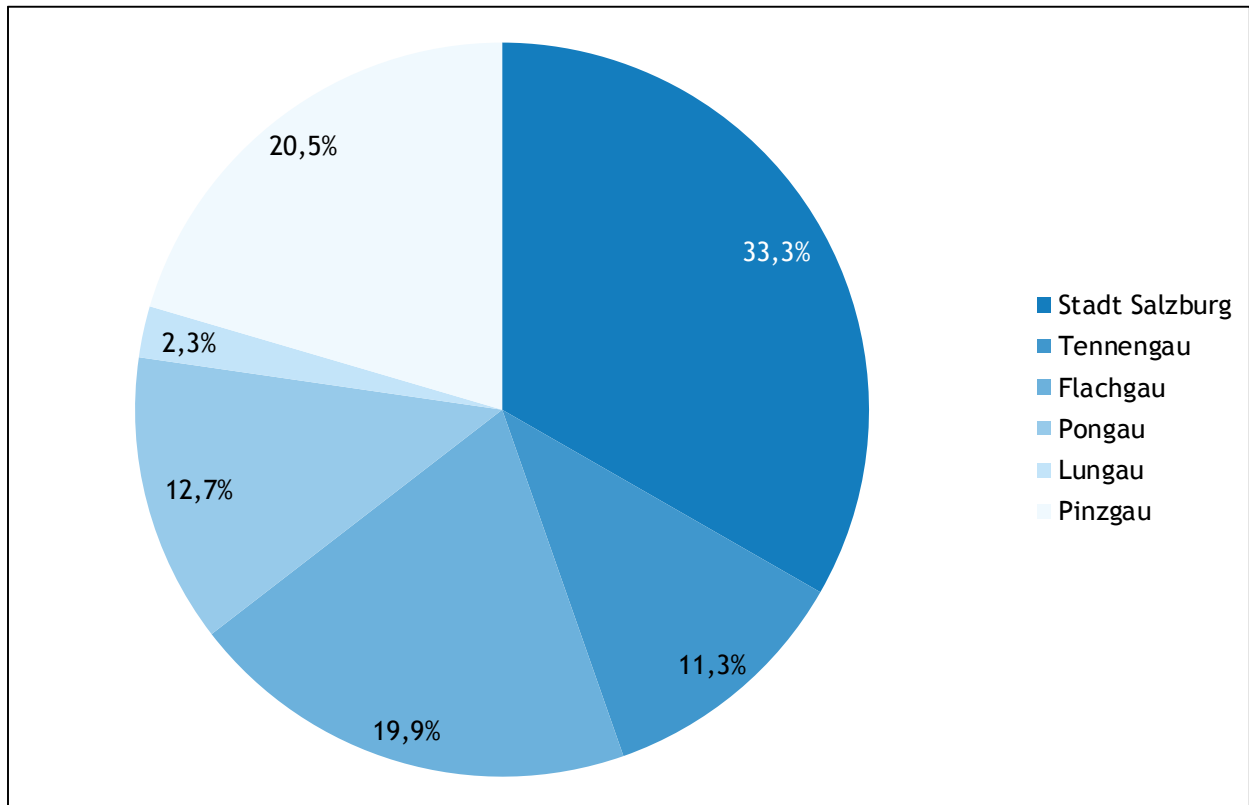
Überblick über die Wohnbeihilfe im Jahr 2016 im Land Salzburg

	allgemeine Wohnbeihilfe	erweiterte Wohnbeihilfe
Budgetausgaben in €	21,3 Millionen	
Anzahl der unterstützten Haushalte	6.417	2.651
durchschnittliche, monatliche Wohnbeihilfe in €	256,24	204,57

Quelle: Abteilung Wohnen und Raumplanung

Abbildung 5

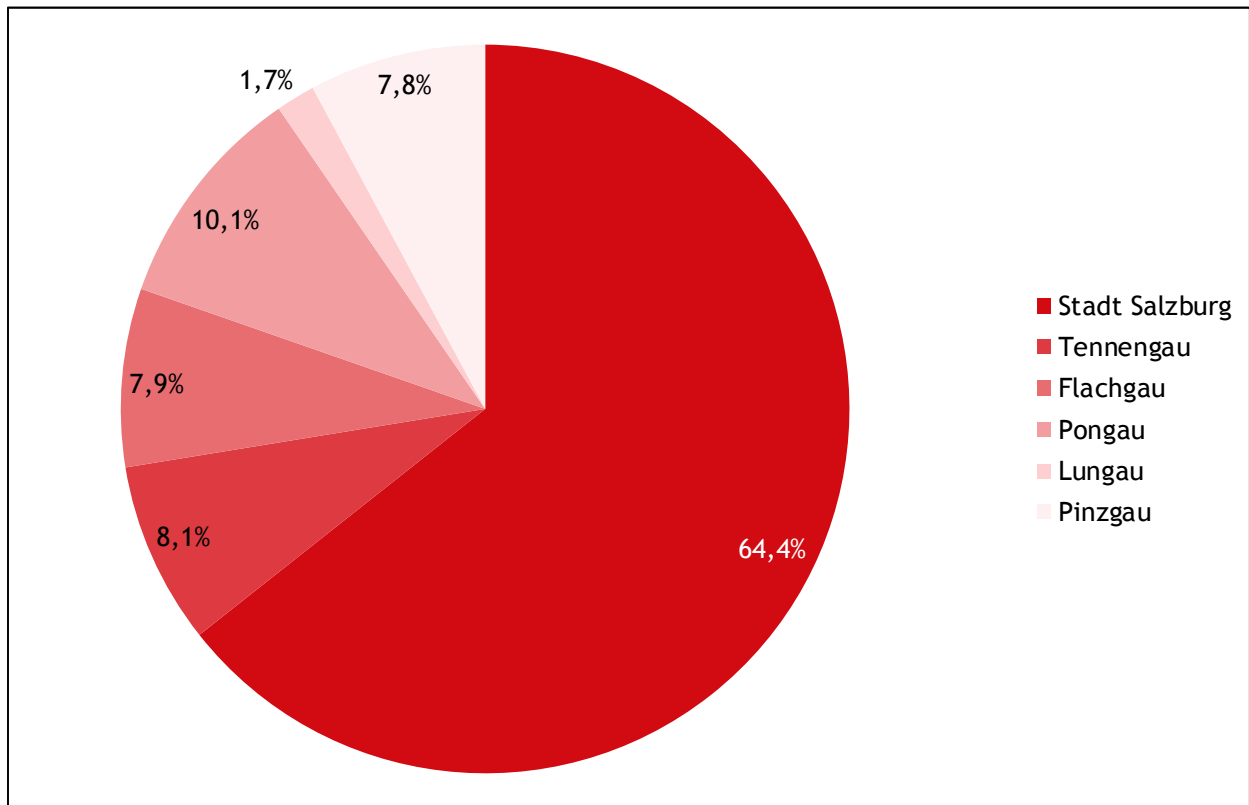
Verteilung der Haushalte die Wohnbeihilfe in geförderten Objekten beziehen nach Bezirk im Jahr 2016



Quelle: Abteilung Wohnen und Raumplanung

Abbildung 6

Verteilung der Haushalte, die erweiterte Wohnbeihilfe beziehen nach Bezirk im Jahr 2016



Quelle: Abteilung Wohnen und Raumplanung

7 Wohnberatung

Im Herbst 2016 wurde die Wohnberatung Salzburg in der Fanny-von-Lehnert-Straße 1 eröffnet. Die neue 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 entgegengenommen. Zudem helfen die Wohnberaterinnen und Wohnberater beim Ausfüllen des Ansuchens. Dafür steht auch ein Internetarbeitsplatz für die Kundinnen und Kunden zur Verfügung.

Neu organisiert wurde auch die telefonische Beratung. Die Telefonzentrale der Wohnberatung Salzburg ist unter der Telefonnummer 0662 8042-3000 erreichbar.

Die Kolleginnen und Kollegen der Wohnberatung Salzburg stehen von Montag bis Donnerstag von 07:30 bis 18:00 Uhr und am Freitag bis 15:00 für Anfragen der Bürgerinnen und Bürger vor Ort zu Verfügung.

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

Seit August 2016 führen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnberatung Aufzeichnungen über die Beratungsfrequenz. Durchschnittlich wurden pro Monat etwa 1.000 Salzburgerinnen und Salzburger in der Wohnberatung bei ihren Anliegen unterstützt, ca. 160 Bürgerinnen und Bürger nahmen eine Expertenberatung in Anspruch und ca. 5.000 Telefonate wurden abgewickelt.

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



**LAND
SALZBURG**
