



Wohnbauförderung

Jahresbericht 2019



LAND
SALZBURG

Wohnbauförderung

Jahresbericht 2019

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
Referat Wohnbau, Finanzangelegenheiten & Controlling
Referat Landesstatistik und Verwaltungscontrolling



Gedruckt nach der Richtlinie
„Druckerzeugnisse“ des
Österreichischen Umweltzeichens,
Druckerei Land Salzburg
UW-Nr. 1271

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/Mitarbeit: Dipl.-Ing. Peter Mittendorfer
Referat Landesstatistik und Verwaltungscontrolling
Mag. Wolfgang Mittermayr MBA
Referat Wohnbau, Finanzangelegenheiten & Controlling
Umschlaggestaltung: Grafik Land Salzburg
Druck, Herstellung: Hausdruckerei Land Salzburg
alle 5020 Salzburg
Erscheinungsdatum: Februar 2020
ISBN: 978-3-902982-80-3
Downloadadresse: www.salzburg.gv.at/statistik-wohnbauforderung-jahresbericht-2019.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.



© Mike Vogl

Leistbares Wohnen ist und bleibt zentrales Thema der Wohnbauförderung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen und muss für alle leistbar bleiben. Betrachtet man jedoch die Mietpreise oder Baukosten der letzten Jahre, so müssen die Salzburgerinnen und Salzburger immer tiefer in die Tasche greifen, um zu wohnen. Als für Wohnbau zuständige Landesrätin, ist es mein Ziel, mit der Wohnbauförderung für die Salzburgerinnen und Salzburger Wohnraum zu schaffen, der qualitativ hochwertig und leistbar ist.

Die Novellierung der Antragstellung sowie der Vergaberichtlinien im Jänner 2019, hat sich bereits bewährt. Im vergangenen Jahr, wurden alle Anträge für den Kauf von Eigentum sowie deren Errichtung ohne Stress und Druck für die Antragsteller erledigt.

Ein weiterer Meilenstein im Bereich des geförderten Mietwohnbaues ist uns mit dem Mietensenkungsprogramm gelungen. Seit dem ersten Mietensenkungsprogramm sind die durchschnittlichen Mieten im geförderten Wohnbau und die notwendigen Wohnbeihilfen stabil. Mit der nächsten Novelle des Wohnbauförderungsgesetzes wird dies nochmals ausgeweitet. Somit wird leistbarer Wohnraum für Zehntausende Salzburgerinnen und Salzburger für Jahrzehnte gesichert, indem die Mieten nur mehr moderat steigen.

Neben der klassischen Wohnung gibt es in verschiedenen Lebensphasen auch andere bevorzugte Wohnformen. 2019 wurde mit dem Bau einer hohen Anzahl an Senioren- und Studentenheimen begonnen, damit die Wohnbedürfnisse der jungen und der älteren Bevölkerung nachgekommen wird.

Innovative Wohnformen werden mit den Mitteln der Wohnbauforschung untersucht und evaluiert. Dies dient der Weiterentwicklung und der Neu-Orientierung im Wohnungswesen und es wurden 2019 vier Wohnbauforschungsprojekte abgeschlossen.

Im vergangenen Jahr ist uns bereits viel gelungen, wir arbeiten aber auch 2020 aktiv daran, dass die Förderungen in Salzburg bestmöglich eingesetzt und gute Wohnungen damit errichtet werden. Besonderes Augenmerk legen wir in diesem Jahr auf die Verbesserung der Sanierungsförderung, um vorhandenen Wohnraum optimal zu nutzen. Zudem werden neue Wohnformen, wie Baugruppen, gefördert und Bauherrenmodelle bei der Sanierung und Aktivierung von Bestandsbauten unterstützt.

Salzburg im Februar 2020

Mag. (FH) Andrea Klambauer
Landesarztin

Wohnbauförderung

Jahresbericht 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	1
2	Geförderte Wohnungen nach Fördersparte	3
3	Zusicherungen nach Fördersparte	5
4	Zusicherungen nach Bezirk	7
5	Wohnbeihilfe	9
6	Wohnberatung	10
7	Förderkontrolle	11
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.

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 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 auch auf der Homepage des Landes Salzburg zur Verfügung steht.

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 inkl. der Förderung des Mietkaufs (nachfolgend als Eigentumsförderung bezeichnet)
- Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen (nachfolgend als Objektförderung bezeichnet)
- Sanierungen
- Wohnbeihilfe

In Bezug auf die Objektförderung gibt es eine Änderung in der Wohnbauförderung, die bereits Auswirkungen auf das Berichtsjahr 2018 hatte und auch im Jahr 2019 Geltung hat: die Umstellung der Fördersystematik in der Fördersparte Errichtung von Mietwohnungen. Diese setzt sich nun aus zwei Komponenten zusammen: einem rückzahlbaren Grundzuschuss und nicht rückzahlbaren Zuschüssen für Zuschlagspunkte. Die ersten Zusicherungen nach dieser Systematik wurden bereits im Jahr 2018 ausgestellt und sind in diesem Bericht angeführt.

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 einem energieeffizienten Bestandsbau 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 2019 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 weichen davon ab.

Die größte Änderung für das Jahr 2019 ergab sich durch die am 1. Jänner 2019 in Kraft getretene Novelle des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 und der Wohnbauförderungsverordnung 2015.

In der **Sanierungsförderung** wurde der Ablauf vereinfacht und die Abwicklung der Förderung gestrafft. Nach dem Erstellen und Hochladen von Bestandsenergieausweis und Planungsenergieausweis und positiver Prüfung, kann mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden. Es besteht kein Baubeginnverbot mehr. Spätestens 12 Monate nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten - abgestellt wird dabei auf das Datum der ersten Rechnung - muss der Förderantrag versehen mit den erforderlichen Unterlagen eingebracht werden. Danach können die Fördermittel rasch ausbezahlt werden.

In der **Errichtungsförderung** wurde die Systematik der Beantragung geändert. Es können nun alle Förderinteressenten ein Ansuchen stellen, die die Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Im Anschluss erfolgt eine automatisierte Reihung, die sich nach sozialen Kriterien und nach der Liegenschaftsgröße richtet. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden, energieeffiziente Baumaßnahmen und die Familienkonstellation war der Politik bei der Umsetzung der neuen Wohnbauförderung besonders wichtig.

In der **Kaufförderung** wurde die Systematik grundsätzlich angepasst. Es gibt fixe Grundbeträge, die sich nach der Familiensituation richten und Zuschläge nach einem festgelegten Punktesystem (für erhöhte Gesamtenergieeffizienz und ökologische Baustoffwahl, Standortqualität sowie barrierefreie Ausführung).

Mit der sogenannten **Mietzinssenkung**, deren Grundlage durch eine Novelle des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes geschaffen worden ist, wurde 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. Durchschnittlich sind es derzeit 0,73 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat. Im Jahr 2019 konnten auf diese Weise die Mieten bei 382 Bauvorhaben für weitere 5.929 Wohnungen gesenkt werden.

Neu aufgenommen in diesem Bericht wurde heuer die **Wohnbauforschung**. Das Instrument der Wohnbauforschung im Land Salzburg bietet seit Jahren über die Wohnbauförderung eine Möglichkeit zur Unterstützung bei der Weiterentwicklung und der Neu-Orientierung 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.

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 2019 Mittel in der Höhe von etwa

67 Millionen Euro zugesichert, beinahe 1.700 Wohnungen bzw. Wohneinheiten wurden damit gefördert. Für die einzelnen Sparten bedeutet dies:

- **Eigentumsförderung:** 13.963.800 € bzw. 506 Einheiten
- **Objektförderung:** 51.887.800 € bzw. 885 Einheiten
- **Sanierungen:** 719.173 € bzw. 294 Einheiten

Im Bereich der Eigentumsförderung entsprach dies einer durchschnittlich zugesicherten Förder-summe von 27.596 €. Die Objektförderung wurde im Jahr 2019 mit durchschnittlich 31.667 € 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 2019 im Schnitt 2.446 € pro Förderfall zugesichert.

3

Tabelle 2.1
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2019

Fördersparte	geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
		gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall
Eigentum	506	13.963.800	13.963.800	27.596
Objektförderung	885	51.887.800	28.025.000	31.667
Sanierung	294	719.173	719.173	2.446
gesamt	1.685	66.570.773	42.707.973	25.346

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 1.092.900 € bzw. wurden 79 Einheiten gefördert, womit im Durchschnitt 13.834 Förderereuro ausbezahlt wurden.

Im Bereich der **Kaufförderung** wurden insgesamt 427 Einheiten bzw. 12.870.900 € zugesichert und damit im Mittel 30.143 € pro Förderfall. Bei den Wohnungen und Häusern in der Gruppe belief sich der durchschnittlich zugesicherte Zuschuss auf 31.449 €, während er für Wohnungen, bei denen eine Mietkaufoption ausgeübt wurde, lediglich 19.056 € betrug.

Die **Objektförderung** unterstützt die Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen, wobei es für erstere im Jahr 2019 zwei Modelle gab: Neben dem bisherigen werden seit 2018 rückzahlbare Grundzuschüsse und nicht rückzahlbare Zuschüsse für Zuschlagspunkte zugesichert. Nach diesem Modell wurden 2019 632 Wohneinheiten mit insgesamt 35.188.400 € unterstützt, davon 11.325.600 € nicht rückzahlbar. Dies entspricht zugesicherten Fördermitteln von durchschnittlich 17.920 €. Nach dem bisherigen Modell wurden für 16 Wohneinheiten 872.400 € ausbezahlt, damit im Durchschnitt 54.525 €. Bei den Wohnheimen (237 geförderte Wohneinheiten im Jahr 2019) wurden pro Wohneinheit durchschnittlich 66.781 € zugesichert, dies entspricht einer Förderung von 22.260 € pro Wohnheimbett, da bei Wohnheimen eine Wohnung in etwa drei Wohnheimbetten entspricht.

Auf eine „große“ **Sanierung** entfielen im Schnitt 8.989 €, auf eine „sonstige“ Sanierung 1.838 €.

Tabelle 2.2

Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2019

Fördersparte			geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
				gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall
Eigentum	Errichtung	Einzel-/Doppel-/Bauernhaus/verdichteter Flachbau/Auf-, Zu- oder Einbauten	79	1.092.900	1.092.900	13.834
	Kauf	Wohnung/Haus in der Gruppe	382	12.013.400	12.013.400	31.449
		Wohnung (Miet-Kauf)	45	857.500	857.500	19.056
Objektförderung	Errichtung	Mietwohnung 'neu' - Darlehen und nicht rzb. Zuschuss	632	35.188.400	11.325.600	17.920
		Mietwohnung - nicht rzb. Zuschuss	16	872.400	872.400	54.525
		Wohnheim	237	15.827.000	15.827.000	66.781
Sanierung		'große' Sanierung	25	224.732	224.732	8.989
		'sonstige' Sanierung	269	494.441	494.441	1.838
gesamt			1.685	66.570.773	42.707.973	25.346

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

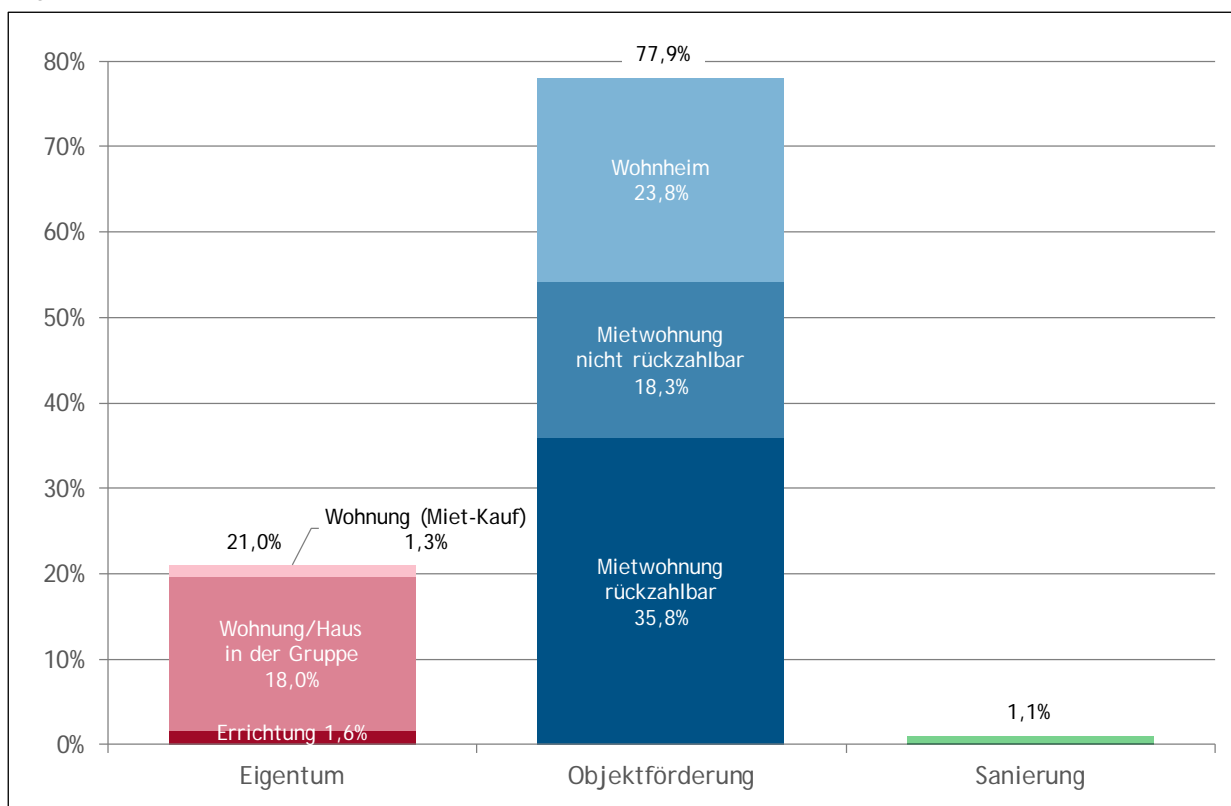
Hinweis: Der zugesicherte Zuschuss pro Förderfall ist ein Durchschnittswert pro Fördersparte der sich nur auf die nicht rückzahlbaren Fördermittel bezieht.

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 Flachbau/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. 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“).

Abbildung 3.1
Zugesicherte Zuschüsse, nach Fördersparte im Jahr 2019



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 ab 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 2019 nach der Höhe der zugesicherten Zuschüsse in Euro (Abbildung 3.1), so entfielen 21,0 % auf den Bereich der Eigentumsförderung, wobei 92,2 % davon der Kaufförderung (Wohnungen/Häuser in der Gruppe, Miet-Kaufwohnungen) zukamen. Die verbleibenden 7,8 % entfielen auf die Errichtungsförderung (fast ausschließlich für Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser).

Mit 77,9 % betrafen über drei Viertel der Zuschüsse die Objektförderung, wobei der überwiegende Anteil für die Errichtung von Mietwohnungen (69,5 %) und rund ein Drittel (30,5 %) für die Errichtung von Wohnheimen zugesichert wurden. Bei den Mietwohnungen ist 2019 zwischen rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Komponenten zu unterscheiden. 33,8 % der 2019 für Mietwohnungen zugesicherten Fördermittel müssen nicht zurückgezahlt werden (Summe aus Förderungen

des alten Modells und nicht rückzahlbaren Zuschüssen für Zuschlagspunkte im neuen Modell).

Die restliche Fördersumme (1,1 %) entfiel auf den Bereich der **Sanierung**, davon 45,5 % auf die „großen“ Sanierungen und 54,5 % auf die „sonstigen“ Sanierungen. 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 ab 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 2019 zugesicherten **geförderten Wohneinheiten** auf die Fördersparten zeigt

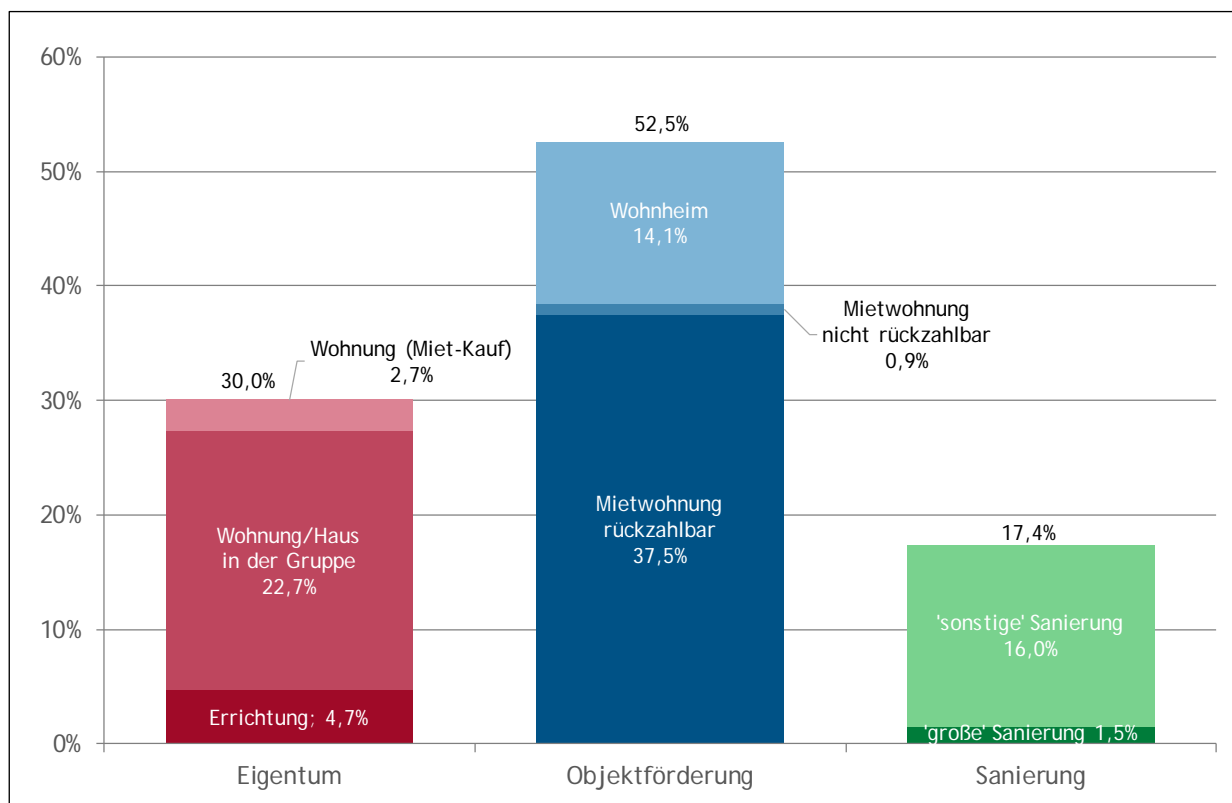
ein etwas anderes Bild (siehe Abbildung 3.2): Zwar stellte auch hier die **Objektförderung** die Mehrheit dar, kam aber nur auf knapp über 50 %. Fast drei Viertel (71,4 %) der geförderten Wohneinheiten wurden für die Errichtung von Mietwohnungen nach dem neuen Förderregime vergeben, 1,8 % nach der alten Objektförderung für die Errichtung von Mietwohnungen. Das verbleibende Viertel (26,8 %) waren Einheiten in Wohnheimen.

30,0 % der geförderten Wohneinheiten betrafen die **Eigentumsförderung**. Dabei entfielen 15,6 % auf die Errichtungs- und 84,4 % auf die Kaufförderung.

Die **Sanierungsförderfälle** kommen bei der Betrachtung nach geförderten Wohneinheiten auf einen Anteil von 17,4 %, wobei insbesondere die „sonstige“ Sanierung dominierte (91,5 %).

6

Abbildung 3.2
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2019



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 ab 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 2019 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 2019 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 die Stadt Salzburg mit 34,5 % an erster Stelle, gefolgt vom Pongau mit 26,0 % und dem Flachgau mit 15,8 %.

Differenziert nach Fördersparten, vereinte der Lungau rund 88 % des dort zugesicherten Fördervolumens auf die Errichtung und vor allem den

Kauf von Eigentum. In keinem anderen Bezirk konzentrierten sich die Mittel derart stark auf diese Fördersparte. Auf Platz 2 folgt der Flachgau, wo 35,9 % der zugesicherten Fördermittel auf die Eigentumsförderung entfielen.

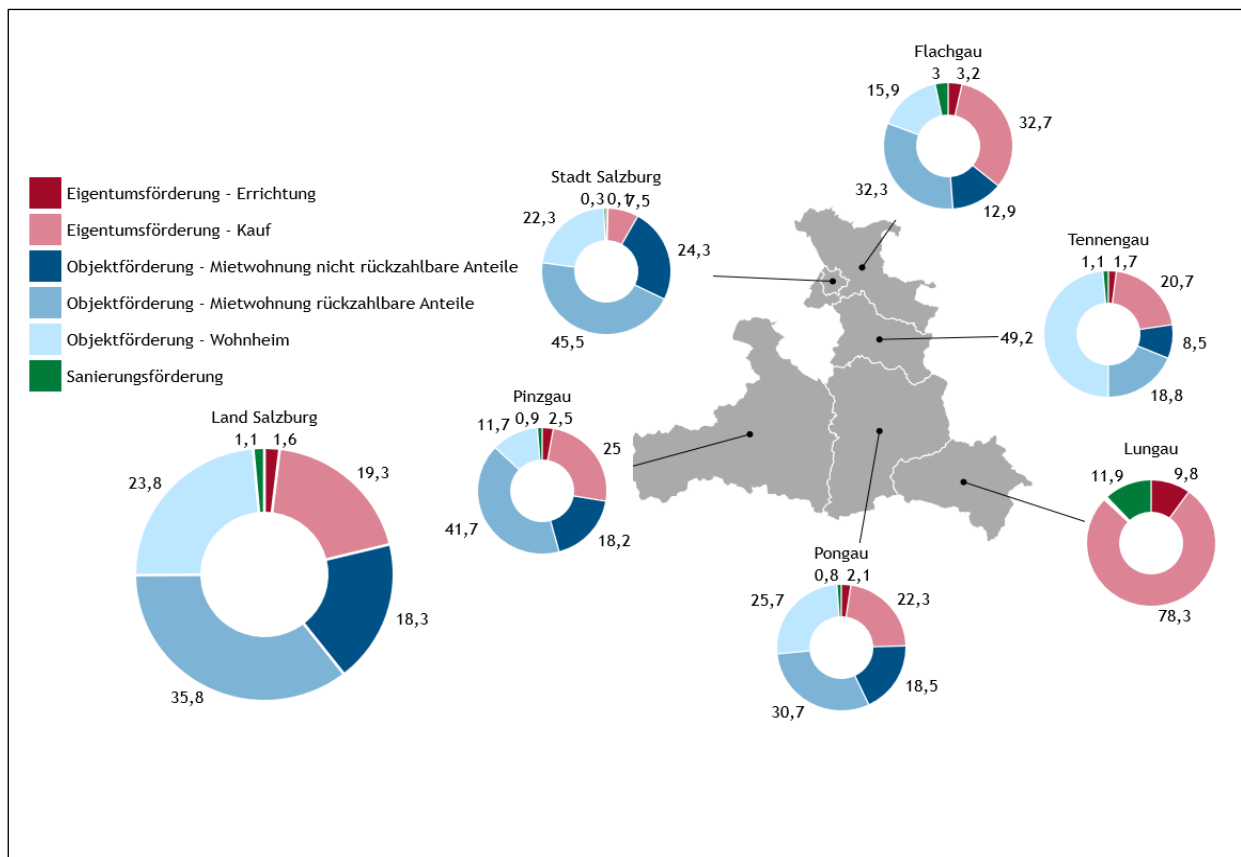
In der Stadt Salzburg dagegen lag der Fokus auf der Objektförderung (92,0 %), gefolgt vom Tennengau mit 76,6 %. Während in der Stadt 69,8 % in die Mietwohnungsförderung flossen, waren es im Tennengau nur 27,4 %. Hingegen ist der Tennengau Spitzenreiter im Bereich der Wohnheimförderung, auf die 49,2 % aller Fördermittel, die in diesem Bezirk vergeben wurden, entfielen.

Im Lungau wurden mit 11,9 % anteilig die meisten zugesicherten Fördereuro der Sanierung von Wohnraum zugeführt und dies ausschließlich für die „sonstige“ Sanierung. In der Stadt Salzburg flossen dagegen nur 0,3 % aller Fördermittel in die Sanierung.

7

Abbildung 4.1

Anteil der Fördersumme, nach Fördersparte und Bezirk im Jahr 2019



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Hinweis: Werte in Prozent

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

Rund ein Viertel der Wohneinheiten (alle Förderarten) wurde im Bezirk Salzburg Stadt (26,2 %) zugesichert, gefolgt vom Pongau (25,6 %). Auf den Flachgau entfielen 21,4 %, auf den Pinzgau 12,4 % der zugesicherten geförderten Wohneinheiten, auf den Tennengau 11,7 % und auf den Lungau 2,7 %. Neben den Unterschieden im Hinblick auf die Absolutzahlen, gibt es auch beträchtliche Unterschiede hinsichtlich der Verteilung auf die Förderarten in den jeweiligen Bezirken (siehe Abbildung 4.2).

Landesweit machte die Errichtung von Eigentum 4,7 % der geförderten Einheiten aus. In der Stadt Salzburg waren es nur 0,5 %, während der Flachgau auf 7,5 % kam. Auch beim Kauf von Eigentum war

die Stadt Salzburg Schlusslicht (12,9 %), gefolgt vom Lungau (21,7 %), während im Flachgau beinahe jede dritte geförderte Wohneinheit (33,2 %) dieser Fördersparte zuzurechnen war.

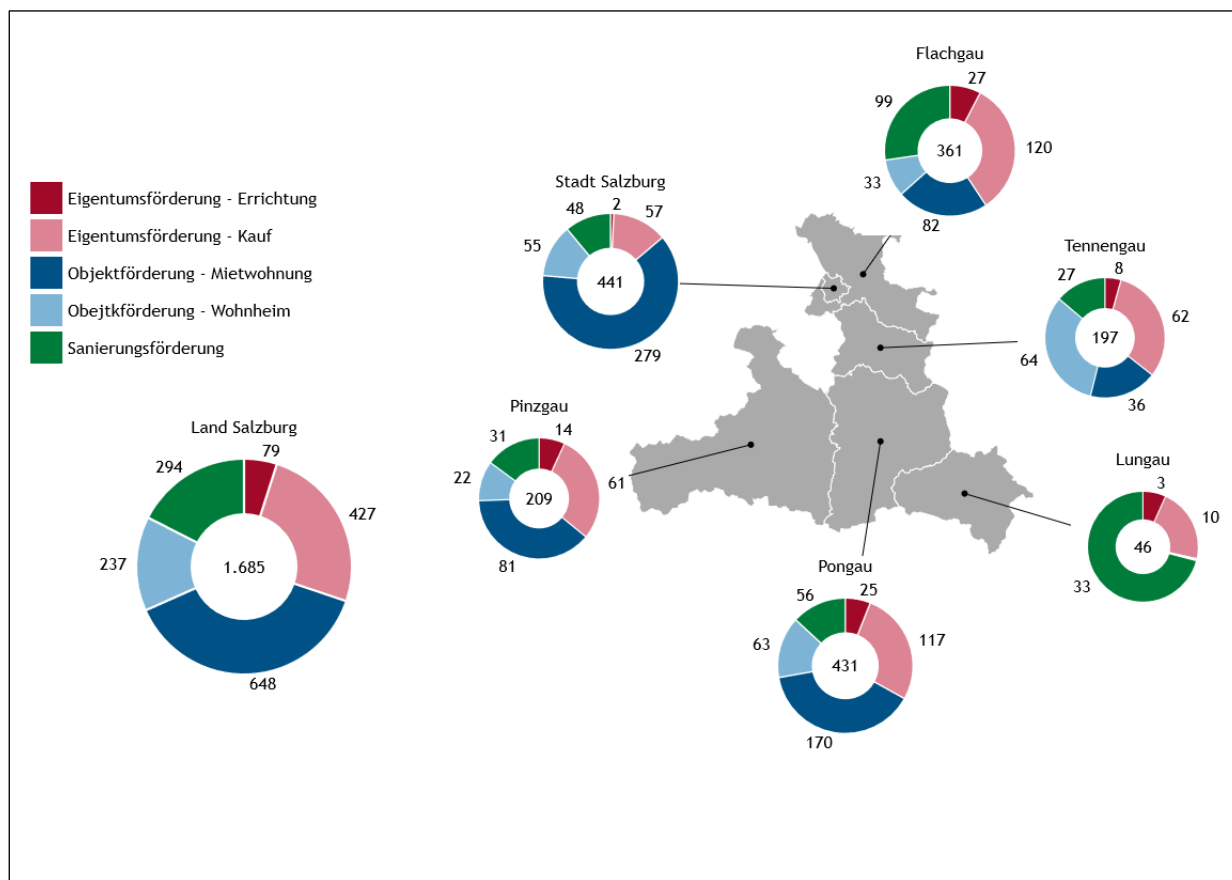
Bei der Objektförderung, auf die 52,5 % aller geförderten Einheiten entfielen, fällt auf, dass im Lungau keine Förderung dieser Art vergeben wurde. Auf die Mietwohnungen entfielen landesweit 38,5 % aller Förderungen. Während in der Stadt Salzburg (63,3 %) überdurchschnittlich viele Mietwohnungen gefördert wurden, waren es im Tennengau mit 18,3 % weniger als die Hälfte des Landeswertes.

Im Lungau waren beinahe drei von vier (71,7 %) geförderten Einheiten Sanierungsförderungen, während es in der Stadt Salzburg nur 10,9 % waren.

8

Abbildung 4.2

Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte und Bezirk im Jahr 2019



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

5 Wohnbeihilfe

Bei der Wohnbeihilfe wird prinzipiell 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 2019 12.445 Wohnbeihilfenberechnungen aufgrund von Erstanträgen und Weitergewährungen. An 9.922 Haushalte konnte eine Wohnbeihilfe ausbezahlt werden. 7.183 Haushalte erhielten die allgemeine WBH, die sich landesweit auf durchschnittlich 254,1 € pro Monat belief. Für 2.739 Haushalte wurde eine erweiterte Wohnbeihilfe gewährt. Diese betrug monatlich im Durchschnitt 219,9 €.

Im Jahr 2019 hat sich gezeigt, dass die gesetzten Maßnahmen durch die rechtlichen Änderungen des Mietensenkungsprogramms Wirkung zeigen und zu einer Reduktion der Wohnbeihilfenausgaben im Vergleich zum Vorjahr 2018 geführt haben. In Summe wurden 25 € Millionen an WBH im Bundesland Salzburg ausgezahlt.

Tabelle 5.1

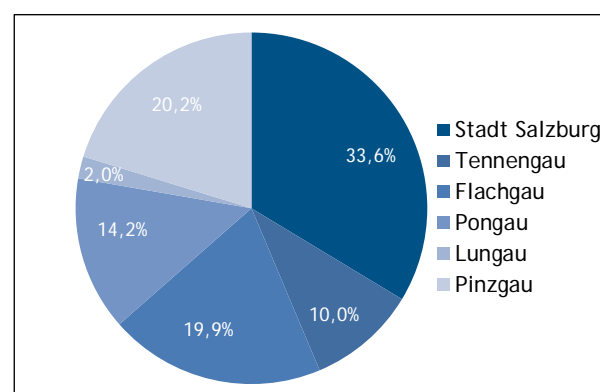
Überblick über die Wohnbeihilfe im Jahr 2019

	allgemeine WBH	erweiterte WBH
Budgetausgaben	25 Millionen €	
unterstützte Haushalte	7.183	2.739
Ø, monatliche WBH	254,1	219,9

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.1

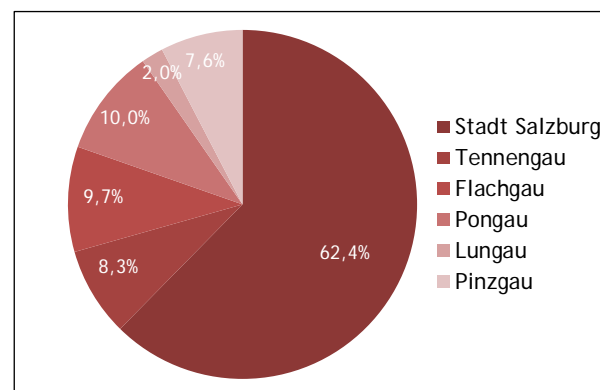
Verteilung der Haushalte in geförderten Objekten mit Bezug von Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2019



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.2

Verteilung der Haushalte mit Bezug von erweiterter Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2019



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 entgegengenommen. 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 Donnerstag von 07:30 bis 16:30 Uhr und am 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 Antragsstellern, die sich für eine Expertenberatung im Bereich der Eigentumsförderung, die von SIR-Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern am selben Standort stattfindet, interessieren.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt über 41.500 Telefonate und 14.400 Schalterkontakte verzeichnet. Das sind pro Monat durchschnittlich etwa 1.200 Salzburgerinnen und Salzburger, die in der Wohnberatung bei ihren Anliegen am Schalter unterstützt wurden und 3.500 telefonische Kontakte. Weitere 92 Bürgerinnen und Bürger nahmen im Schnitt jeden Monat eine Expertenberatung in Anspruch.

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

7 Förderkontrolle

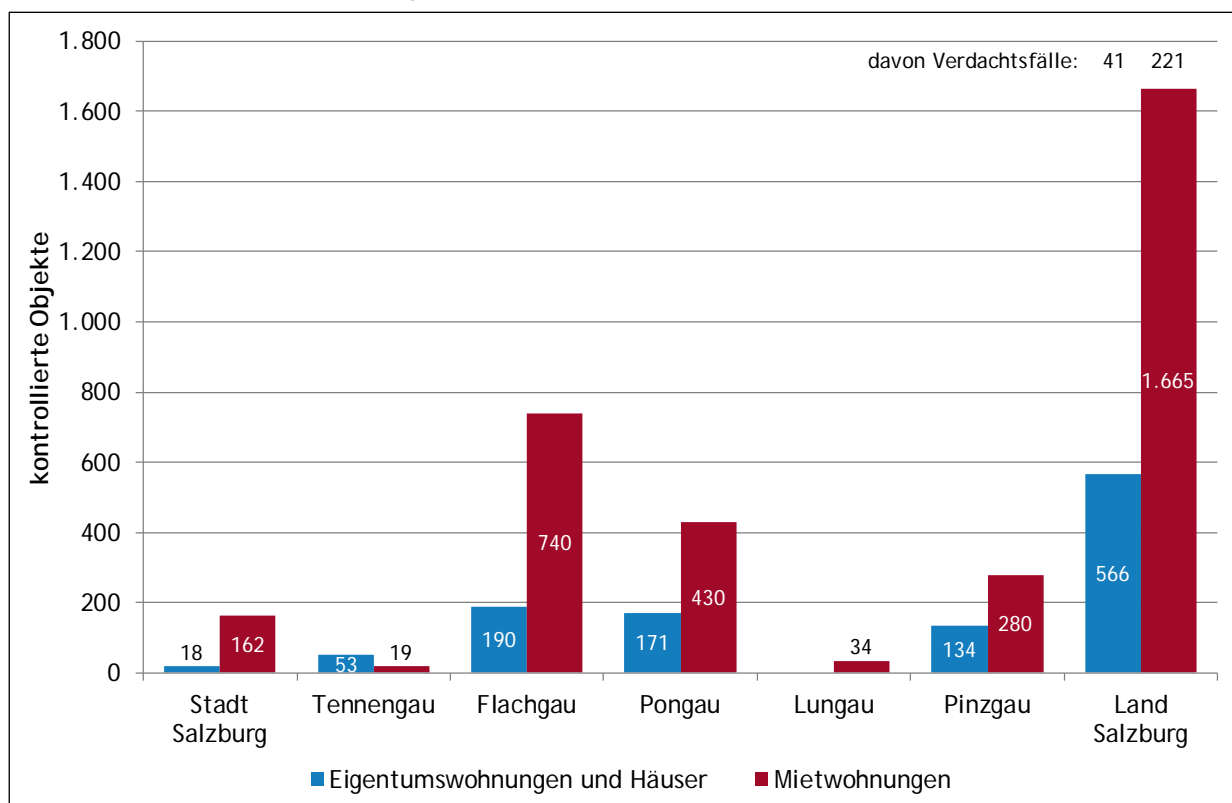
Zu den Aufgaben des Landes Salzburg gehört auch die Kontrolle der widmungsgemäßen Verwendung der mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Objekten. Die Kontrollen werden unangemeldet vor Ort durchgeführt.

Im Jahre 2019 wurden durch das Land Salzburg insgesamt 2.231 Wohnungen im gesamten Bundesland kontrolliert. Bei rund 260 Wohnungen bestand ein Verdacht, dass die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Mieterinnen und Mieter Bedingungen der Wohnbauförderung nicht eingehalten haben. Beispielsweise wurden Wohnungen nicht genutzt oder nur als Zweitwohnung

genutzt oder weitervermietet oder es wurde verabsäumt, alle im Haushalt lebenden Personen zu melden, so dass deren Einkommen bei der Berechnung von Annuitätenzuschüssen oder Wohnbeihilfen nicht berücksichtigt werden konnte.

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.

Abbildung 7.1
Kontrollierte Wohneinheiten in Eigentum und Miete nach Bezirk im Jahr 2019



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

12

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 2019 konnten vier Wohnbauforschungsprojekte abgeschlossen werden:

- Werkzeug zur Flächenaktivierung
- Neustadt-Radstadt
- Geförderter Mietwohnbau in Salzburg; Wunsch und Wirklichkeit II
- DAHEIM - Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Nähere Infos, Unterlagen und Informationen zu den laufenden und abgeschlossenen Projekten können seit 2015 auf der Homepage unter folgendem Link entnommen werden:

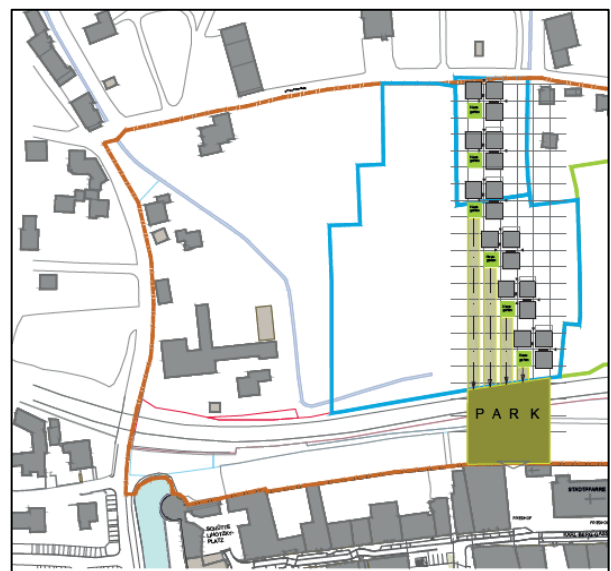
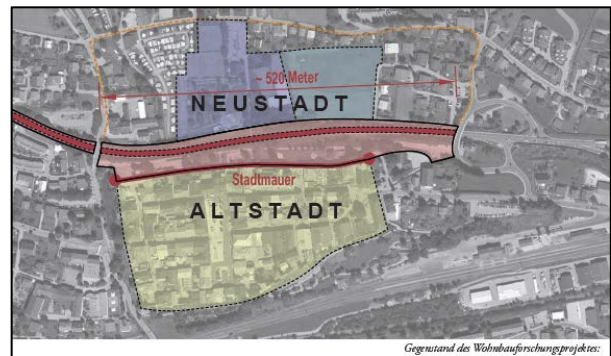
<https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/wohnen/wohnbauforschung>

Beispielhaft wird nachfolgend das Projekt „Neustadt Radstadt“ detaillierter dargestellt:

Neustadt-Radstadt

Eine strategische Herangehensweise an eine Stadtentwicklung in Kombination mit einem Infrastrukturprojekt

Das vorliegende Projekt ist beispielhaft für eine Vielzahl an Herausforderungen, mit denen Salzburger Gemeinden aufgrund ihrer stetigen Siedlungsveränderung konfrontiert werden. Die Einschränkung von Erweiterungsmöglichkeiten im unmittelbaren Anschluss an historische Siedlungszentren wird oft durch Durchzugsstraßen, Eisenbahnlinien oder Flüsse manifestiert. Ziel des Projektes ist es, in wachsenden Siedlungsstrukturen alternative und innovative Lösungsansätze beim Umgang mit trennenden Landschafts- oder Infrastrukturelementen aufzuzeigen.



Anhand des vorliegenden Forschungsprojektes konnten der Gemeinde Radstadt unterschiedliche Vorschläge für die Bebauung einer hochwertigen Siedlungsstruktur und eine alternative Finanzierungsmöglichkeit ihrer Anliegen aufgezeigt werden.



LAND
SALZBURG
