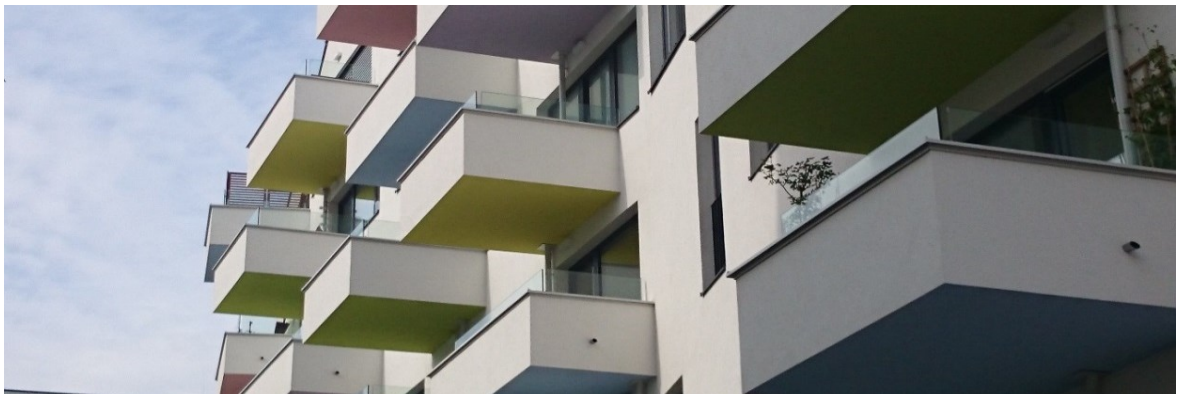


Mietwohnbau in der Stadt Salzburg

Entwicklung und Status

2017/18

Im Auftrag des Wohnungsamtes der Stadt Salzburg MA03



Bearbeitung

**SIR - Salzburger Institut
für Raumordnung & Wohnen**

Schillerstraße 25, Stiege Nord, A-5020 Salzburg
Tel. +43-(0)662-62 34 55, Fax +43-(0)662-623455-15

E-mail peter.haider@salzburg.gv.at

www.sir.at

Geschäftsführer: DI Peter Haider

Bearbeitung: Ing. Inge Straßl, Mag. Walter Riedler, Reinhard Uray, Christina Standl

Einleitung	6
1. Ausgangslage	7
1.1. Entwicklungen Bevölkerung, Haushaltsgrößen	7
1.2. Bautätigkeiten und Wohnen in Salzburg	13
1.3. Zusammenhang Wohnbautätigkeiten und Bevölkerungsentwicklung in Salzburg	17
2. geförderte Mietwohnungen in der Stadt Salzburg	21
2.1. Erhebung geförderter Mietwohnungen in der Stadt Salzburg	21
2.2. Wohnungen im Eigentum der Stadt Salzburg	24
2.3. Entwicklung der letzten 15 Jahre	24
2.4. Räumliche Lage im Stadtgebiet, Baustrukturen	30
2.5. Wohnungen mit Vergaberecht durch das Wohnungsamt	33
3. Wohnungssuchende und Vergabe	36
3.1. Voraussetzungen für die Vergabe geförderter Mietwohnungen durch das Wohnungsamt	36
3.2. Voraussetzungen für die Vergabe durch die Wohnbauförderung	39
3.3. Wohnungssuchende Personen	
4. Wohnleitbild der Stadt Salzburg	42
5. Wohnbauförderung und Wohnbeihilfe	46
5.1. Wohnbauförderung in Salzburg - Voraussetzungen für geförderten Mietwohnungsbau	46
5.2. Mietzinsbildung und Wohnbeihilfe	47
5.3. erweiterte Wohnbeihilfe	49
6. Zusammenfassung	51

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognosen	Seite 9
Tabelle 2, Einwohner nach Altersgruppen	Seite 10
Tabelle 3, Anteil der 1-Personen-Haushalte	Seite 12
Tabelle 4, Privathaushalte und Haushaltsgrößen	Seite 12
Tabelle 5, Stadt Salzburg: Entwicklung der Gebäuden	Seite 14
Tabelle 6, Wohnentwicklung nach Wohnsitzart	Seite 15
Tabelle 7, Entwicklung Gebäudebestand	Seite 16
Tabelle 8, Wohnungszugang 2000 – 2015	Seite 16
Tabelle 9, Marktmietenvergleich	Seite 20
Tabelle 10, Anzahl geförderter Mietwohnungen	Seite 22
Tabelle 11, Bauträger / Eigentümer	Seite 23
Tabelle 12, Wohnungseigentum	Seite 24
Tabelle 13, Wohnungszugang	Seite 25
Tabelle 14, Zusicherung der Wohnbauförderung	Seite 27
Tabelle 15, Anträge und Vergaben durch das Wohnungsamt	Seite 40
Tabelle 16, durchschnittl. Anträge beim Wohnungsamt	Seite 41
Tabelle 17, Höchstzulässiges Haushaltseinkommen	Seite 46
Tabelle 18, Die förderbare Nutzfläche	Seite 47
Tabelle 19, Referenzwert	Seite 49

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1, Wohnbevölkerung in Altersgruppen	Seite 11
Karte 2, Veränderung der Wohnbevölkerung	Seite 18
Karte 3, Vergleich Wohnungszugang und geförderter Mietwohnungen	Seite 29
Karte 4, Geförderter Mietwohnungsbau ab 1968	Seite 31
Karte 5, geförderter Mietwohnbau ab 1968 nach Baualter	Seite 32
Karte 6, Wohnsiedlungen mit Vergaberecht	Seite 34
Karte 7, Vergaberecht durch das Wohnungsamt 2003 und 2016	Seite 35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1, Bevölkerungsentwicklung	Seite 8
Abb. 2, Gebäude nach Nutzungsart	Seite 15
Abb. 3, Wohnungszugang 200-2015	Seite 17
Abb. 4, Entwicklung der Immobilienpreise	Seite 20
Abb. 5, Wohnungszugang 2000 – 2015 nach Bauherren	Seite 26
Abb. 6, Wohnungszugang 2000 – 2015 nach Rechtstitel	Seite 26
Abb. 7, Zusicherung der Wohnbauförderung	Seite 27
Abb. 8, Wohnungszugang und geförderte Mietwohnungen	Seite 28
Abb. 9, Wohnungsamt: Anträge und Vergaben 1994 – 2016	Seite 40

LITERATUR:

Land Salzburg (2017): Statistisches Handbuch Salzburg 2017

Land Salzburg (2014), Strukturdaten Stadt Salzburg 2014

Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik (2002 bis 2016): Gebäude, Wohnungen, Grundstückspreise 2000 bis 2015 (=Beiträge zur Stadtforschung)

Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik (2017): Statistisches Jahrbuch 2017 (=Beiträge zur Stadtforschung 3/2017)

Statistik Austria (2017). Wohnen 2016, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (Wien: Statistik Austria)

Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (2014): Grundlagenerhebungen zur Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau in der Stadt Salzburg – 2013/14

Amann, W & Lugger, K. (2016): Österreichisches Wohnhandbuch 2016 (Innsbruck, Studienverlag)

IIBW/ FV Steine-Keramik (2017): Wohnbauförderung in Österreich 2016 (Wien, IIBW-Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen)

WEITERE VERWENDETE DATENQUELLEN:

Befragungen des SIR: Gemeinnützige Bauvereinigungen in Salzburg, 2003 und 2017:

Kommunale gswb Liegenschaftsverwaltung GmbH: Liste der Wohnobjekte im Eigentum der Stadt Salzburg 2017

Land Salzburg, Landesstatistik: Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2014 - ÖROK, angepasst an die Bevölkerungsprognose 2016 der Statistik Austria

Land Salzburg, Wohnbauförderung: Auswertung der Wohnbauförderungsdatenbank 2017

Statistik Austria, Datenbank Statcube: diverse Datenauszüge 2017

Stadtgemeinde Salzburg, Wohnungsamt: Liste der Adressen mit Wohnungsvergaberecht der Stadt 2017

Stadtgemeinde Salzburg, Wohnungsamt: Anträge und Vergaben durch das Wohnungsamt 2017

Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik: Auswertungen auf Zählsprenkelbasis 2017

SIR Konkret – Wohnbauförderung, Ausgabe 2017

Einleitung

Zielsetzung der Studie

Leistbarer Wohnraum ist ein gesellschaftliches und politisches Dauerthema, das die Stadt Salzburg und die Gemeinden im Salzburger Zentralraum besonders stark betrifft. Ziel dieser Studie ist auf der Basis von belastbaren Daten den Bestand an geförderten Mietwohnungen in der Stadt Salzburg transparent zu machen und die Entwicklung (speziell in den letzten 15 Jahren, (2000 - 2015) aufzuzeigen. Die Erhebung des Status des geförderten Mietwohnbaues in der Stadt Salzburg ermöglicht eine Evaluierung/Gegenüberstellung mit den Zielen im Wohnleitbild der Stadt (2005).

Die Zahl und Aufteilung der vom Wohnungsamt zu vergebenden Wohnungen wird in den Gesamtkontext des Wohnungsbestandes gestellt. Informationen zum jeweils relevanten Wohnbauförderungs- sowie Mietmodell werden hier gekürzt aufgezeigt soweit sie relevant für die Beurteilung sind.

Erkenntnisse/Nutzen

- Überblick über den Bestand im geförderten Mietwohnungsbau und der Wohnungen mit Vergaberecht durch die Stadtgemeinde Salzburg
- Detaillierte Daten über die Entwicklung der Wohnbauleistung der letzten 15 Jahre
- Räumliche Darstellungen des geförderten Wohnungsbestandes im Stadtgebiet
- Transparenz des Status Quo im geförderten Mietwohnungsbau
- Operationalisierbarkeit des Wohnungsleitbildes der Stadt

Bearbeitung und Grundlagen:

Diese Studie wurde vom Wohnungsamt der Stadt Salzburg (MA03) in Auftrag gegeben und von Mai – Dezember 2017 in enger Kooperation des SIR mit dem Wohnungsamt der Stadt Salzburg und dem Amt der Salzburger Landesregierung Abt 10 Wohnbauförderung, sowie mit gemeinnützigen Bauträgern bearbeitet. Die Bauträger haben ihre ausdrückliche Erlaubnis erteilt, die Daten aus der Salzburger Wohnbauförderung elektronisch auszuwerten. Es wurden dabei ausschließlich Übersichtsdaten zu den Bauvorhaben und keine personengebundenen Daten verwendet.

Zwecks leichter Lesbarkeit wurde von der Doppelverwendung weiblicher und männlicher Endungen aus rein sprachlichen Gründen Abstand genommen. In jedem Fall sind selbstverständlich immer beide Formen gemeint.

1. Ausgangslage: Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungen

1.1 Entwicklung der Bevölkerung und der Haushaltsgrößen

Die Bevölkerungszahl der Stadt Salzburg – d.h. die Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt – ist nach einem De-Facto-Stillstand zwischen 1991 und 2001 zuletzt wieder leicht gewachsen. Der Zuwachs des Zeitraums 1.1.2000 – 1.1.2017 beträgt laut Statistik der Stadt Salzburg (Meldestatistik) 10.646 Personen oder 7,4 %. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 626 Personen oder einem 10-Jahres Wachstum von 4,3%. Am 1.1.2017 hatte die Stadt demnach 153.766 Einwohner (Stadt Salzburg, Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Salzburg, 2017).

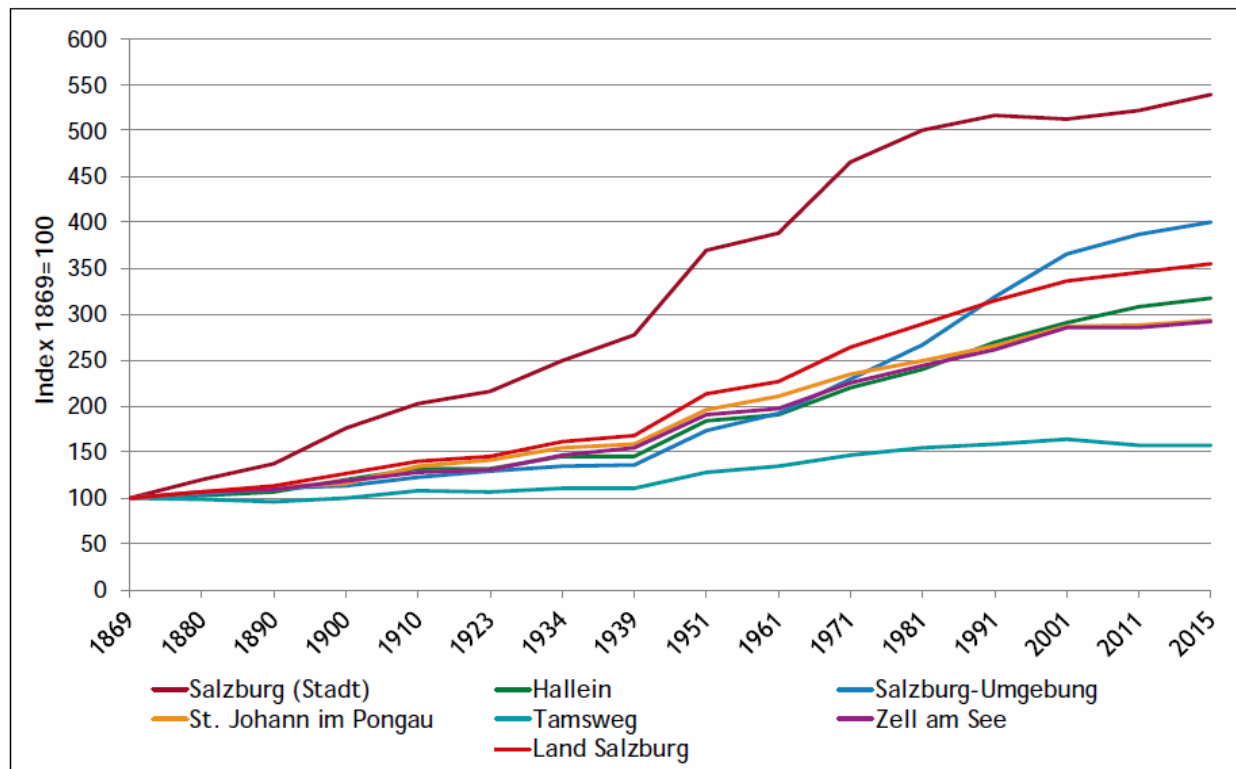
Verwendet man die Daten der Statistik der Statistik Austria ergibt sich im Zeitraum 2002-2017 ein ganz ähnlicher durchschnittlicher Zuwachs von 580 Personen. Wegen einer etwas anderen Definition der Wohnbevölkerung (z.B. wird eine Mindestwohndauer in der Gemeinde berücksichtigt) weist die Statistik Austria 2017 152.367 Einwohner aus. Nach dem Meldegesetz ist man verpflichtet, sich bei einer Wohnsitzänderung innerhalb von drei Tagen an der neuen Adresse anzumelden und von der alten Adresse abzumelden. Der Hauptwohnsitz ist jener Ort, der den Lebensmittelpunkt darstellt. In Österreich sind nur ein Hauptwohnsitz, aber mehrere Nebenwohnsitze zulässig.

Zusätzlich zur Bevölkerung mit Hauptwohnsitz waren am 1.1.2017 laut Meldestatistik der Stadt Salzburg 21.505 Personen mit Nebenwohnsitz in der Stadt gemeldet. Ein rückwirkender Vergleich der Entwicklung dieser Personengruppe mit dem Jahr 2000 ist problematisch, da es hier 2002 zu massiven statistischen Umstellungen gekommen ist. 2003 waren 16.925 Personen gemeldet, was einen durchschnittlichen jährlichen Zuwachs im Zeitraum 2003 - 2017 von 327 Personen oder einem 10-Jahreswachstum von beinahe 20% (19,3%) ergibt. Diese Nebenwohnsitzmeldungen erfolgen oft durch Berufspendler und Studenten, die tatsächlich einen Großteil ihrer Zeit in Salzburg verbringen. Gleichzeitig muss angenommen werden, dass die Zahl der Nebenwohnsitzbevölkerung unvollständig ist, weil sowohl Berufspendler und Studenten, als auch z.B. Freizeitnutzer (in wohl höherem Ausmaß) keine offizielle Nebenwohnsitzmeldung erstatten.

Der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung mit den anderen politischen Bezirken des Bundeslandes zeigt zwischen 1981 und 2001 eine stärkere Bevölkerungsdynamik außerhalb der Stadt Salzburg, seit 2001 erfolgt in der Stadt wieder ein Zuwachs. Der Anstieg in den Bezirken Salzburg Umgebung und Hallein hält gleichzeitig weiter an.

Abb. 1

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Salzburg und den Bezirken des Landes Salzburg, 1869-2015



Quelle: Land Salzburg. Statistisches Handbuch Salzburg 2017: Daten Statistik Austria, Volkszählungen 1869 bis 2001, Registerzählung 2011, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015

Das Bundesland Salzburg hat mit einer leichten Zunahme der Bevölkerung (siehe Tabelle 1) zu rechnen, wobei der generell Trend eine stärkere Zunahme im Bereich der Ballungsräume und eher eine leichte Abnahme in den dezentralen Gebieten erwarten lässt. In Salzburg wird dieser zu erwartende Zuzug nicht nur die Stadt Salzburg sondern den gesamten Zentralraum betreffen. Eine gute Zusammenarbeit der Gemeinden und Abstimmung in den Bereichen Raumordnung, Wohnungsentwicklung und Verkehr ist daher wichtig.

Die Prognose der Zuwachsrate in der Stadt Salzburg beträgt für den Zeitraum 2016-2026 5,5% oder 8.270 Personen, mit fallender Tendenz (Quelle: ÖROK, Statistik Austria, Landesstatistik Salzburg Prognose 2016: kleinräumige Bevölkerungsprognose 2014 - ÖROK, angepasst an die Bevölkerungsprognose 2016 der Statistik Austria, Bearbeitung SIR).

Tabelle 1

Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose für die österreichischen Bundesländer

	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
% 2006-2016	5,9%	4,6%	0,3%	5,0%	4,2%	4,4%	2,9%	7,0%	6,4%	12,3%
Prognose % 2016-2026	6,4%	6,4%	1,5%	6,6%	5,3%	5,3%	4,0%	7,1%	6,3%	10,3%

Quelle: Grafik Wohnbauförderung in Österreich 2016 vom IIBW Institut für Immobilien und Wohnen GmbH Wolfgang Amann und Klaus Luggner (Studien Verlag), Originaldaten Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 11/2016, Bearbeitung SIR



Bei der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen kann man in den letzten Jahren bereits deutlich den Trend erkennen, dass es zu einem leichten Rückgang an Kindern gekommen ist, demgegenüber aber zu einem sehr starken Anstieg an älteren und alten Personen. Beachtet man die Entwicklungen österreichweit so ist zu erwarten, dass dieser Trend weiter anhält. Dies spiegelt sich auch in der oben genannten Prognose wider (ÖROK, Statistik Austria, Landesstatistik 2016).

Tabelle 2

Stadt Salzburg: Einwohner nach Altersgruppen 2000 - 2015					
Stadtstatistik	2000	2015	Veränderung	Veränderung %	% Anteil 2015
0-9	13.076	12.660	-416	-3,2	8,5
10-19	14.098	13.920	-178	-1,3	9,3
20-29	19.217	20.462	1.245	6,5	13,7
30-39	24.525	20.779	-3.746	-15,3	13,9
40-49	20.396	21.958	1.562	7,7	14,7
50-59	21.072	21.131	59	0,3	14,1
60-69	13.008	17.016	4.008	30,8	11,4
70 und darüber	17.728	21.802	4.074	23,0	14,6

Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik: Statistisches Jahrbuch 2000, 2015. Bearbeitung SIR

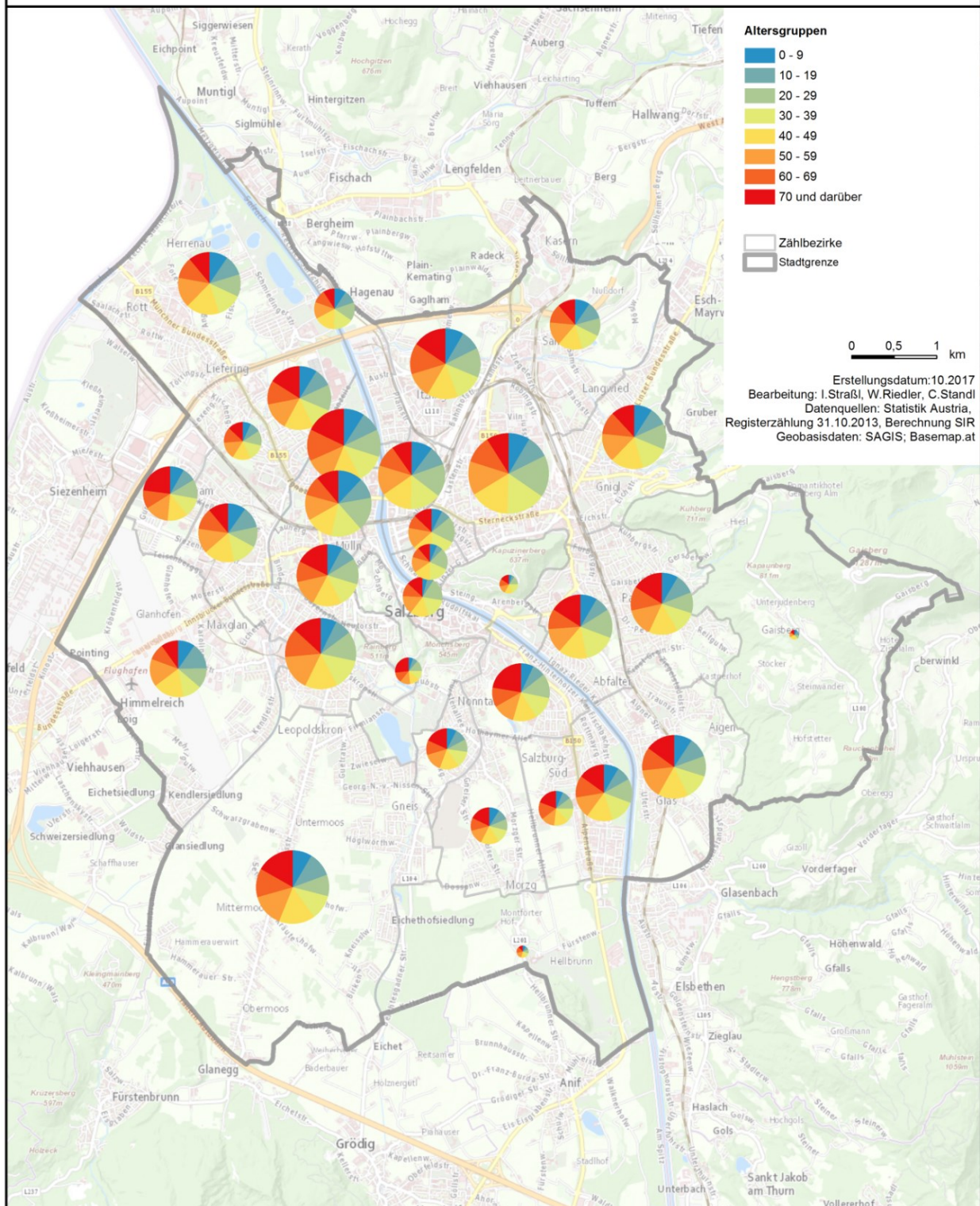


Auf Zählbezirksebene betrachtet zeigt sich ein durchaus differenziertes Bild der Altersverteilung in den jeweiligen Stadtgebieten. Areale mit einem älteren Wohnbaubestand weisen tendenziell auch einen höheren Anteil an älterer Bevölkerung auf. Die Salzburger sind verglichen mit anderen Städten und Ländern tendenziell „Umzugsmuffel“ und wechseln selten den Wohnsitz, geförderte Mietwohnungen werden von den Bewohnern nicht als Zwischenlösungen sondern als langfristige Wohnoption angenommen. (Auskünfte einzelner Hausverwaltungen zum geförderten Mietwohnbau)

Karte 1: Wohnbevölkerung nach Altersgruppen

Geförderter Mietwohnungsbau in der Stadt Salzburg

Wohnbevölkerung nach Altersgruppen 2013



1.1.1. Haushalte und Wohnungen

Die Größe der Haushalte hat in den letzten Jahrzehnten laufend abgenommen. Speziell in den Städten geht der Trend hin zum Kleinhaushalt. In der Stadt Salzburg sind 2015 bereits 46% der Privathaushalte (mit Hauptwohnsitzmeldung) nur mehr 1-Personen Haushalte.

Tabelle 3

Anteil der 1-Personen-Haushalte an den Privathaushalten 2015	%
Innsbruck-Stadt	48,9
Graz (Stadt)	46,0
Linz (Stadt)	51,4
Salzburg (Stadt)	46,4

Quelle: Statistik Austria, STATcube, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015. Bearbeitung SIR

Die Zahl der Haushalte (mit Hauptwohnsitz) in der Stadt Salzburg lag 2011 bei 71.732. Während die Zahl der Haushalte seit 1981 - 2011 um 19,3% gestiegen ist, ist die Zahl der 1-Personen Haushalte um 53,6% gestiegen.

Der Trend, dass 1-Personen-Haushalte zentralere Wohnlagen bevorzugen und Familien mit Kindern verstärkt in die Umlandgemeinden abwandern, ist auch in anderen Städten zu beobachten. Auch steigt die Lebenserwartung und viele ältere (oft alleinstehende) Personen können länger in der eigenen Wohnung bleiben.

Tabelle 4

Stadt Salzburg: Privathaushalte und Haushaltsgrößen 1971 – 2015

	1971	1981	1991	2001	2011	2015
Personen in Privathaushalten	125.809	136.303	139.642	139.634	142.024	146.263
Privathaushalte	51.184	60.129	65.137	68.570	71.732	73.147
Veränderung in %		17,5	8,3	5,3	4,6	
Privathaushalte mit 1 Person	15.971	22.049	26.180	30.220	33.862	33.964
Veränderung in %		3,8	18,7	15,4	12,1	
Durchschnittl. Haushaltsgröße	2,46	2,27	2,14	2,04	1,98	2,00

Quelle: Statistik Austria, STATcube, Volkszählung, Zeitreihen 1971-2001 und Registerzählung 2011, abgestimmte Erwerbsstatistik 2015. Bearbeitung SIR

Wie oben argumentiert, werden hier Zahlen der Statistik Austria dargestellt. Speziell die Daten für 2011 sind mit großer Vorsicht zu interpretieren, da hier die Umstellung zur Registerzählung erfolgte.

1.2 Bautätigkeit und Wohnen in Salzburg

Am 1.1.2017 gibt es in der Stadt 21.657 Gebäude und 87.947 Wohnungen (Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik (2017): Statistisches Jahrbuch 2017)

Auffällig ist, dass in den letzten Jahren (2001-2011) die Zahl der Wohnungen wesentlich stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen mit Hauptwohnsitz. Auch die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ist nicht sehr stark gestiegen. Starke Steigerungen weisen die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz auf. Diese Tendenzen gibt es auch in anderen Landeshauptstädte, die extremen Steigerungen zu 2011 dürften jedoch zu einem Teil in der statistischen Methode der Statistik Austria begründet sein, denn Stadtarchiv und Statistik der Stadt Salzburg weisen im Zeitraum 2001 bis 2011 nur 5.500 Wohnungszuwachs aus (2001: 78.434, 2011: 83.921) bzw. rund 6.000 neu errichtete Wohnungen.

Auch viele Personen, die mit Nebenwohnsitz in der Stadt Salzburg gemeldet sind, verbringen hier die meiste Zeit (Berufspendler, Schüler, Studenten). In Wien und Graz gibt es seit Einführung der Parktickets nur für Hauptwohnsitze und etlicher Begünstigungen, speziell für Studenten mit Hauptwohnsitz in der jeweiligen Stadt, einen Anstieg der Hauptwohnsitzmeldungen bei Schülern und Studenten. In der Stadt Salzburg gibt es keine derartigen Anreize, sodass die meisten jungen Leute, die sich hier zu Ausbildungszwecken aufhalten, ihren Hauptwohnsitz nicht nach Salzburg verlegen.

Eine Nebenwohnsitzmeldung sagt daher nichts über die Nutzungsintensität der jeweiligen Wohnung aus. Im geförderten Wohnbau betrifft dies vor allem Dienstnehmerwohnungen oder Studentenwohnungen/ -wohnheime.

In der Zählung 2001 und bei der Registerzählung (2011) wird nur zwischen „Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung“ und „Wohnung ohne Hauptwohnsitzmeldung“ unterschieden. Daher erlaubt die Statistik keine weitere Unterteilung dieser Wohnungen nach ihrer Nutzung. Die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz enthalten also sowohl beruflich genutzte und studentische Wohnungen, als auch Wohnungen mit geringerer Nutzung, wie Ferien- und Wochenendwohnungen, leerstehende Wohnungen und weiteres mehr.

In der Stadt Salzburg, gibt es eine relativ hohe Zahl an Kleinstwohnungen ohne Hauptwohnsitznutzungen, diese sind vielfach als Studenten- oder Dienstnehmer-(Pendler-)wohnungen genutzt.

2001 wurde die letzte klassische Volkszählung mittels Fragebogen durchgeführt, danach erfolgte die Umstellung auf die sogenannte „Registerzählung“. Als Ersatz der Volkszählungen erfolgt der Aufbau eines umfassenden Gebäude- und Wohnungsregisters.

In den letzten Jahren wird dieses kontinuierlich mit aktuellen Daten ergänzt. Trotzdem sind Vergleiche mit den Volkszählungsdaten teilweise problematisch. Dies betrifft besonders die Wohnungen, da Änderungen im Altbestand seit 2001 vielfach nicht nachgeführt werden konnten.

Tabelle 5:

Stadt Salzburg: Entwicklung der Gebäude, Wohnungen und Einwohner 1981 – 2011

	1981	1991	2001	2011
Gebäude	17.354	18.906	20.305	21.171
	Veränderung	+ 8,9%	+ 7,4%	+4,3%
Wohngebäude			16.879	18.269
	Veränderung			+8,2%
Wohnungen	63.741	68.902	76.605	86.568
	Veränderung	+ 8,1%	+ 11,0%	+13,0%
Wohnungen mit Hauptwohnsitz	57.221	61.782	67.090	71.777
	Veränderung	+ 8,0 %	+ 8,6%	+7,0%
Wohnungen ohne Hauptwohnsitz	6.520	7.120	9.515	14.791
	Veränderung	+ 9,2 %	+ 33,6%	+55,4%
Zahl der Privathaushalte			68.570	71.732

Quelle: Strukturdaten Stadt Salzburg 2014: Daten der Statistik Austria. Volkszählungen, Gebäude- und Wohnungszählungen, Registerzählung 2011. Bearbeitung SIR

Beim Vergleich der Hauptwohnsitzwohnungen zu den Wohnungen ohne Hauptwohnsitz fällt auf, dass der Anteil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen in Salzburg nicht höher liegt als in anderen Landeshauptstädten. Was sehr wohl beachtlich ist, ist der Anteil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen am Wohnungszuwachs der 10 Jahre zwischen 2001 und 2011. Selbst unter Einrechnung einer statistischen Unschärfe liegt dieser mit ca. 45% wesentlich über den anderen Landeshauptstädten.

Näher zu untersuchen wäre dabei die Frage ob der Wohnungsneubau der letzten 15 Jahre nicht in entsprechendem Ausmaß der gewünschten Bestimmung (Schaffung von Dauerwohnraum) zugute gekommen ist oder ob ein relativ hoher Abgang von Wohnungen mit Hauptwohnsitz im Bestand erfolgt ist (Umwidmung, zeitweilige Vermietung....). Diese Frage konnte im Rahmen dieser Untersuchung nicht näher beleuchtet werden.

Tabelle 6

Wohnungsentwicklung nach Wohnsitzart in ausgewählten Landeshauptstädten 2001 - 2011

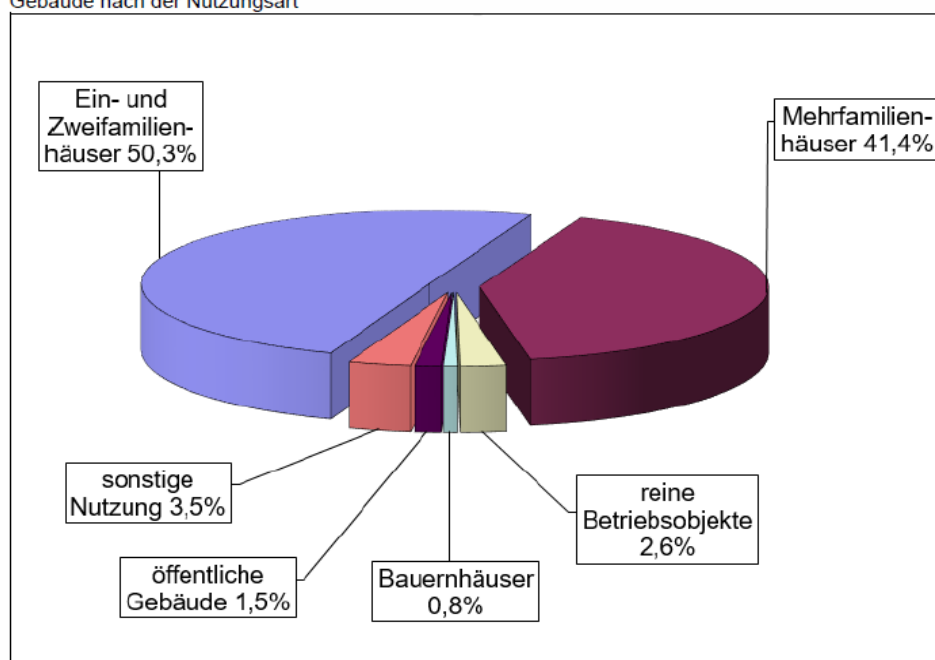
	Einwohner 2011	Wohnungen 2011	Wohnung mit Hauptwohnsitz 2011	Wohnung ohne HWS 2011	% der W. ohne HWS 2011	Veränderung der W. 2001- 2011	% Veränderung der W. ohne HWS 2001- 2011
Salzburg	146.631	86.568	71.777	14.791	17%	9.963	45,5%
Graz	261.726	152.995	128.860	24.135	16%	24.553	17,1%
Innsbruck	119.617	73.845	60.298	13.547	18%	11.368	38,6%
Linz	189.889	116.379	100.434	15.945	14%	14.074	19,9%
Wien	1.714.227	983.840	837.616	146.223	15%	73.104	8,8%

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Bearbeitung SIR

Salzburg weist einen relativ hohen Anteil an kleinteiliger Bebauung und Einfamilienhäusern auf (ca. 50% der Gebäude). In den letzten Jahren gibt es durchaus die Entwicklung in einigen Stadtteilen, dass kleinteilige Siedlungsstrukturen mit vorwiegend älterem Kleinwohnhausbestand gezielt aufgekauft und bei Sanierungen nachverdichtet wird oder nach Abbruch der Altsubstanz neue großvolumigere Bauten errichtet werden. In zentraleren Lagen mit guter Infrastruktur ist dies auch durchaus gewünscht, führt aber in der „Umbruchphase“ oft zu recht heterogenen Strukturen.

Abb. 2

Gebäude nach der Nutzungsart



Quelle: MA 5/00 – Raumplanung und Baubehörde, MA 2/01 – Stadtarchiv und Statistik

Die größte Steigerung an Gebäuden wurde in den letzten 15 Jahren im Bereich des Mehrfamilienhausbaues erzielt.

Tabelle 7: Entwicklung Gebäudebestand

Entwicklung Gebäudebestand	2000	2015	Veränderung	Veränderung in %
nach der Gebäudeart				
Ein- und Zweifamilienhäuser	12.926	13.674	748	5,8
Mehrfamilienhäuser (inkl. Betriebliche Nutzung)	62.879	70.911	8.032	12,8
reine Betriebsobjekte	117	118	1	0,9
Bauernhäuser	233	237	4	1,7
öffentliche Gebäude	291	367	76	26,1
sonstige Nutzung	1.302	1.652	350	26,9

Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik: Gebäude, Wohnungen, Grundstückspreise 2000, 2015.
Bearbeitung SIR

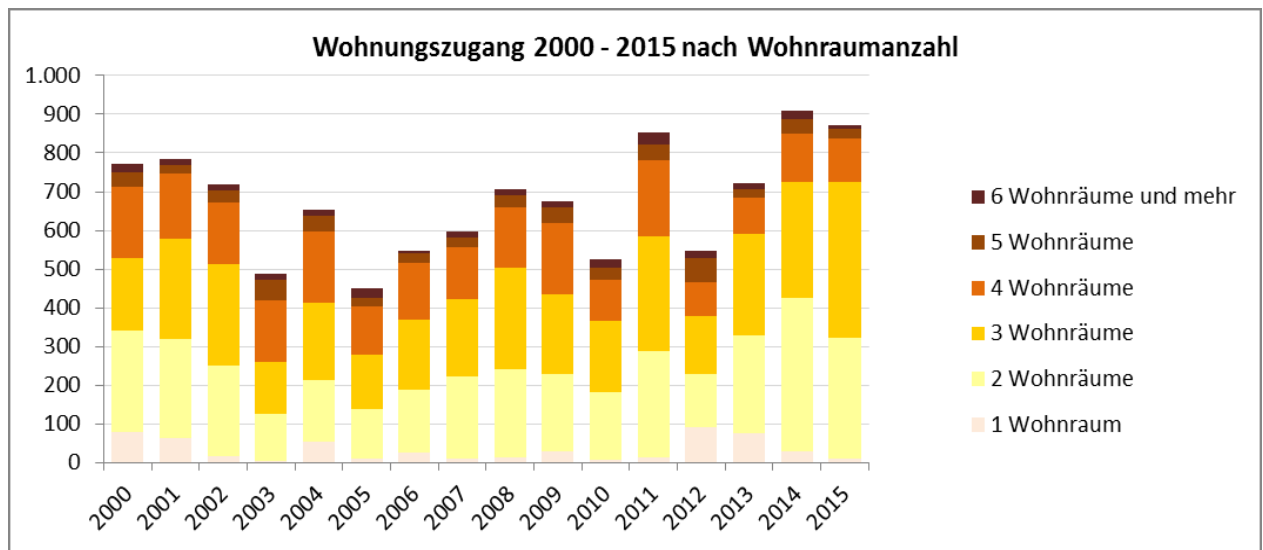
Die Mehrzahl der neu errichteten Wohnungen wurde mit 2 und 3 Wohnräumen errichtet. Mehr Wohnräume (speziell 5 und 6 Zimmer) wurden fast nur im privaten Wohnbau und hier Großteils in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. Im geförderten Wohnbau wurde eine Zeit lang bewusst kaum Kleinstwohnungen errichtet, da es hier (speziell bei überwiegend Kleinstwohnungen in einem Gebäude) oft zu Schwierigkeiten mit der Vergabe und Belegung kam. Auch gab es im (unsanierten) Altbestand viele Klein- und Kleinstwohnungen, die oft von der Raumaufteilung nicht mehr passend waren (Wohnküche- Kabinett). Bei umfangreicheren Sanierungen wurden viele dieser Wohnungen vergrößert (Zusammenlegungen) oder abgebrochen. So besteht seit einigen Jahren wieder Bedarf an (modernen) Kleinwohnungen. Die Wohnbauförderung 2015 schafft durch die Definition und Förderung von „Startwohnungen“ auch die Möglichkeit solche Wohnungen zu errichten und günstig, befristet zu vermieten und so zielgenau zu vergeben.

Tabelle 8

Wohnungszugang 2000 - 2015 nach Wohnraumanzahl																
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1 Wohnraum	78	63	18	5	53	10	26	11	14	29	6	14	92	76	30	12
2 Wohnräume	262	257	233	121	161	130	161	212	228	201	176	274	138	252	394	310
3 Wohnräume	188	259	261	134	199	139	181	200	261	206	184	297	150	263	301	402
4 Wohnräume	183	167	159	160	185	124	147	133	158	183	107	196	87	93	126	114
5 Wohnräume	39	23	33	52	41	24	25	27	29	40	30	41	62	21	35	24
6 Wohnräume und mehr	21	14	14	16	14	23	6	13	17	16	21	30	19	17	23	10

Generell gibt es aber auch den Trend, dass die Wohnfläche / Person in Österreich stetig steigt. Waren es im Jahr 1990 noch schwach 33m² je Person, so stieg die genutzte Wohnfläche im Jahr 2014 auf über 44m² (Statistik Austria). Dies steht in Zusammenhang damit, dass immer weniger Personen in einer Wohnung leben und die Strukturen der Familien und der Lebenssituationen wesentlich vielfältiger und flexibler geworden sind.

Abb. 3



Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik, Auswertung 2017. Bearbeitung SIR

1.3 Zusammenhang Wohnbauleistung und Bevölkerungsentwicklung

Beim Vergleich der Entwicklung der Wohnungen und der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Salzburg fällt auf, dass in Bereichen von größeren Wohnungsneubauten (Klessheimer Allee, Itzling, Glas) auch ein Anstieg der Bevölkerung erfolgt ist. Baumaßnahmen durch Großsanierungen und Umstrukturierungen (Plainstraße, Lehen, Schallmoos) bewirken ebenfalls eine Erhöhung der Bevölkerungszahl, da verstärkt junge Familien in diese Wohnungen ziehen. Gegenden mit vorwiegend älterem Wohnungsbestand weisen dagegen einen Bevölkerungsrückgang auf, selbst wenn zusätzlich neue Wohnungen geschaffen werden (Maxglan, äußeren Taxham).



Geförderter Mietwohnungsbau in der Stadt Salzburg

Veränderung der Wohnbevölkerung und der Wohnungen 2000 - 2015

The map displays the districts of Salzburg, each with a bar chart indicating the change in population and housing stock between 2000 and 2015. The legend defines the color coding for these changes.

Bevölkerungsentwicklung

- +500 (Red)
- 500 (Blue)

Wohnungsentwicklung

- +500 (Orange)
- 100 (Light Blue)

Legend:

- Zahlbezirke (Numbered districts)
- Stadtgrenze (City boundary)

Scale: 0, 0.5, 1 km

Erstellungsdatum: 12.2017

Bearbeitung: I. Strauß, W. Riedler, C. Standl

Datenquellen: Stadt Salzburg, Amt für Statistik, Gebäude, Wohnungen, Grundst.

Geobasisdaten: SAGIS; Basemap.at

Bei der Schaffung neuer Wohnungen ziehen vorwiegend jüngere Menschen oder Jungfamilien ein. Wenn eine Wohnsiedlung ca. 20 Jahre alt ist, gibt es das erste Mal einen deutlichen Rückgang der Einwohnerzahl wenn die Kinder ausziehen. Ein weiterer Rückgang ist üblicherweise bei Siedlungen ab einem Alter von ca. 40 Jahren bemerkbar, wenn Bewohner in einen „Alterswohnsitz“ wechseln oder erste Altbewohner versterben. Erst ab einem Baulter von deutlich über 50 Jahren ist die Durchmischung wieder größer und Änderungen in der Bewohnerzahl nicht mehr sprunghaft zu erwarten.



In neuen Wohnsiedlungen wohnen viele Familien mit Kindern, ab einem Baulter von ca. 20 Jahren nimmt die Zahl der Einwohner sprunghaft ab.

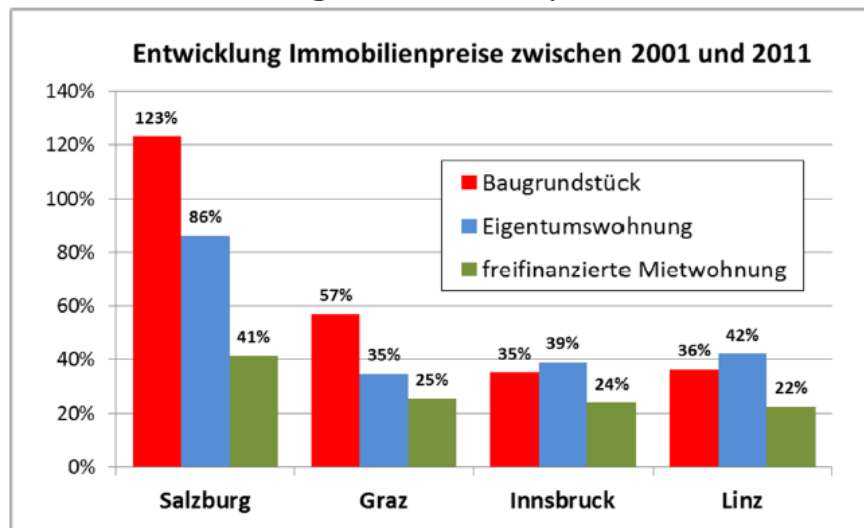
Die Entwicklung der Bevölkerung steht immer in einem gewissen Zusammenhang mit der Wohnbauleistung. Die Stadt Salzburg hat im Bereich des Wohnungsneubaus wie viele attraktive Städte mit einer Verknappung der verfügbaren Baulandressourcen und mit einer Steigerung der Wohnungspreise zu kämpfen. Die attraktive Wohnlage, eine hohe Nachfrage nach Wohnungen als Wertanlage als Folge der Finanzkrise 2008 und eine hohe Wohnqualität in der Stadt Salzburg lassen die Immobilienpreise im frei finanzierten Bereich ansteigen. Auf den geförderten Mietwohnungsbau wirkt sich das insofern aus, als es einen großen Wettbewerb und Preisdruck auf verfügbares und geeignetes Bauland gibt. Im geförderten Mietwohnungsbau (der zum Großteil von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften abgewickelt wird) wirken sich die hohen Kosten für den Grundanteil natürlich direkt auf die Höhe der Mieten aus, bzw. ist der Erwerb sehr hochpreisiger Grundstücke im Rahmen des geförderten Wohnbaus gar nicht mehr möglich.

Die Abb. 4 zeigt, dass die Stadt Salzburg von diesem Phänomen weit stärker betroffen ist als andere Landeshauptstädte. Da es in der Stadt Salzburg doch einen relativ großen Bestand an geförderten Mietwohnungen gibt und die Zugangskriterien der Wohnbauförderung relativ offen sind (landespolitisches Ziel ist den Zugang zu geförderten Mietwohnungen bis in die breite Mittelschicht zu ermöglichen), wirkt sich das preisstabilisierend auf den freien Mietmarkt aus. Die Kostensteigerung fällt daher im Mietsektor wesentlich geringer aus als im Eigentumsbereich. Die extremen Steigerungen der Baulandpreise werden allerdings auch hier langfristig große Probleme bringen.

Abb. 4

Entwicklung der Immobilienpreise 2001 - 2011

■ Bauland-, Wohnungs- und Mietpreise (2001 - 2011)



■ Vertragsraumordnung in Salzburg ■ MA 5/03 – Amt für Stadtplanung und Verkehr: DI Stephan Kunze

© November 14

Quelle: Grafik Stadtplanung MA05 Stadt Salzburg, Originaldaten siehe Immobilienpreisspiegel 2002 und 2012 der Wirtschaftskammer Österreich, jeweils Kategorie „gute Lage“ bzw. „guter Wohnwert“ (SIR, Grundlagenerhebungen zur Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau in der Stadt Salzburg – 2013/14).

Generell ist die Stadt Salzburg von den Wohnungspreisen immer im oberen Spitzenfeld in Österreich und bei den Mittelwerten der Mieten rangiert die Stadt Salzburg seit Jahren konstant hinter Innsbruck an zweiter Stelle.

Tabelle 9

Marktmietenvergleich der Bundesländer und Landeshauptstädte

Mittelwerte in €/m² pro Monat

	2005	2007	2009	2011	2013	2015
Burgenland	6,1	5,7	5,8	5,7	5,9	6,0
Kärnten	5,1	5,2	5,3	5,5	6,0	6,1
Niederösterreich	5,4	5,6	5,6	6,1	6,4	6,5
Oberösterreich	5,3	5,6	5,8	6,2	6,6	6,7
Salzburg	6,5	7,3	7,9	8,4	8,9	8,6
Steiermark	5,3	5,6	5,7	6,0	6,4	6,5
Tirol	6,7	7,3	7,4	8,0	8,6	8,8
Vorarlberg	7,4	7,2	7,5	7,8	8,7	8,9
Wien	6,8	7,1	7,7	8,4	8,8	9,2
Graz	6,5	6,8	7,1	7,7	8,0	7,9
Innsbruck	8,0	8,5	9,1	9,9	10,7	10,8
Linz	6,6	7,1	7,3	7,6	7,9	8,0
Salzburg Stadt	7,6	8,7	9,1	9,6	9,7	9,9
Österreich	6,0	6,2	6,5	7,0	7,4	7,5

Quelle: Grafik Österreichisches Wohnhandbuch 2016 von Wolfgang Amann und Klaus Lugger (Studien Verlag), Originaldaten Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, IIBW

2. geförderte Mietwohnungen in der Stadt Salzburg

2.1. Erhebung geförderter Mietwohnungen in der Stadt Salzburg

Die Erhebung der Gesamtheit des Bestandes an geförderten Mietwohnungen in der Stadt Salzburg setzt voraus festzulegen, was als geförderte Mietwohnung gewertet werden soll:

In der vorliegenden Studie werden **geförderten Mietwohnungen** als jene Mietwohnungen definiert, die sich im Eigentum der Stadt Salzburg oder der gemeinnützigen Wohnbau-gesellschaften befinden und mit Förderungsmitteln errichtet wurden. Diese Wohnungen werden grundsätzlich nur an Personen oder Familien vergeben, die zum Zeitpunkt des Ansuchens förderungswürdig im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes (in der geltenden Fassung) sind und die Miethöhe ist aufgrund gesetzlicher Regelungen (MRG oder WGG) beschränkt.

Grundsätzlich wurden (mit Ausnahme der Sonderwohnbauregelungen in den Jahren 1992 und 1993 und ab dem Jahr 2015) geförderte Mietwohnungen im Land Salzburg ausschließlich von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet. Diese Wohnungen bleiben auch nach der Ausfinanzierung der Förderungsdarlehen im Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, in dem die Grundsätze der Vermietung geregelt sind. So werden diese Wohnungen auch nach Auslaufen der Förderungsdarlehen weiter mit unbefristeten Mietverträgen zu geregelten Mietsätzen vermietet. Nach Rückzahlung aller Kredite durch den gemeinnützigen Bauträger kann die Miete nicht - wie bei gewerblichen Vermietern - angehoben werden, sondern bleibt gleich bzw. muss auf die gesetzlich festgelegte „Grundmiete“ von 1,75 €/m² (Stand 2017) im Monat zuzüglich eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) abgesenkt werden.

Die Stadt Salzburg ist aktuell im Eigentum von 1.802 Wohnungen, diese werden von der KGL (Kommunale gswb Liegenschaftsverwaltung GmbH) verwaltet. Bei der Vermietung unterliegen diese Wohnungen allerdings nicht dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sondern dem Mietrechtsgesetz MRG. Hier regelt der gesetzlich vorgegebene Richtwertmietzins die maximale Höhe der Miete, die Gemeindevertretung kann jedoch eine Minderung dieses Richtwertmietzinses beschließen.

In den Sonderwohnbaugesetzen 1992 und 1993 und seit 2015 können auch gewerbliche Bauträger geförderte Mietwohnungen errichten. Diese müssen über den Zeitraum der Rückzahlung der Darlehen (mind. 25 Jahre) an förderbare Personen zum geregelten Mietzins vermietet werden und zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dienen (Hauptwohnsitz). Nach der Ausfinanzierung kann der Eigentümer über diese Wohnungen verfügen und diese am freien Markt vermieten oder zu verkaufen.

Die Anzahl der geförderten Mietwohnungen in der Stadt Salzburg ist das Ergebnis einer Befragung der wesentlichen Eigentümer. Eine kleinere Anzahl von Wohnungen aus Altbeständen anderer Genossenschaften oder noch nicht ausfinanzierter gewerblicher Bauträger sind hier nicht erfasst.

Tabelle 10

	Anzahl geförderter Mietwohnungen			
Bauträger bzw. Eigentümer	01.01.2003	30.06.2017	Veränderung	Anmerkungen
GSWB	7.518	9.248	1.730	
„Die Salzburg“	1.263	2.315	1.052	
Heimat Österreich	655	2.522	1.867	
Salzburg Wohnbau	1.181	1.272	91	
Bergland	100	102	2	
Stadt Salzburg	2.486	1.802	-684	Altbestandshäuser wurden zur Generalssanierung bzw. zum Abbruch und Neubau veräußert (z.B. 337 WE in der Strubergassensiedlung)
BWS- Gemeinn. Allg. Bau-, Wohn- u Siedlungs-Genossenschaft GmbH	256	256	0	Bestand, keine neuen Wohnungen in den letzten 15 Jahren
Summe	13.459	17.517	4.058	

Quelle: Befragungen aller erwähnten gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Stadt Salzburg 2003 und 2017. Bearbeitung SIR

Mietkaufoption

Seit 1994 gibt es die Möglichkeit Mietwohnungen mit Kaufoption zu errichten (Mietkauf Wohnungen). In den ersten 10 Jahren und wenn die Kaufoption nicht eingelöst wird, werden diese Wohnungen wie normale geförderte Mietwohnungen geführt, die Mieten sind etwas geringer, da ja zu Beginn ein Einmalbeitrag bezahlt wurde.

Die Möglichkeit geförderte Mietwohnungen als „Mietkauf Wohnungen“ zu errichten wurde 1994 geschaffen. In der Wohnbauförderung sind die wesentlichen Grundlagen der Förderung und der Finanzierung dieser Mietwohnungen mit Kaufoption geregelt, diese haben sich allerdings mit den diversen Änderungen des Wohnbauförderungsgesetzes und der Verordnungen immer wieder verändert.

Diese Wohnungen sind bereits bei der Förderungszusicherung als Mietwohnungen mit Kaufoption ausgewiesen. Haben die MieterInnen den vereinbarten Finanzierungsbetrag bei Bezug bezahlt, so können sie die Wohnung zwischen dem 10. und dem 15. Jahr nach Vertragsbeginn vom Bauträger erwerben. Nach der aktuellen Förderung kann ein solcher Kauf mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gefördert werden.

Die Gesamthöhe der Förderung richtet sich nach Familiengröße und dem Alter der Wohnung. Der Grundförderbetrag pro Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche beträgt 500 €. Die Wohnung muss 25 Jahre förderungskonform (als Hauptwohnsitz) genutzt werden. Eine ev. erhaltene Wohnbeihilfe muss bei Gewährung der Kaufförderung zurückgezahlt werden, damit es nicht zu einer Doppelförderung kommt.

Eine Folge ist, dass diese Gebäude später Mischnutzungen aufweisen mit einem mehr oder weniger hohen Anteil an Wohnungseigentum. Dies kann sich für die Durchmischung und das Image einer Siedlung sehr positiv auswirken, kann sich aber bei späteren Sanierungs- und Finanzierungsentscheidungen auch als problematisch herausstellen, da es schwer ist klare Mehrheitsbeschlüsse bzw. Einstimmigkeit zu erzielen.

Tabelle 11

Bauträger bzw. Eigentümer	Anzahl gefördert. Mietwohnungen 2017	Davon: Zahl der aktuell geförderten Mietkaufwohnungen	Seit 1.1.2010 abverkaufte Mietkauf- Wohnungen
GSWB	9.248	332	67
„Die Salzburg“	2.315	66	48
Heimat Österreich	2.522	652	86
Salzburg Wohnbau	1.272	390	157
Bergland	102	9	7
Stadt Salzburg	1.802	0	0
BWS- Gemeinn. Allg. Bau-, Wohn- u Siedlungs- Gen. GmbH	256	0	0
Summe	17.517	1.449	365

Quelle: Befragungen aller erwähnten gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Stadt Salzburg 2017.
Bearbeitung SIR

2.2. Wohnungen im Eigentum der Stadt Salzburg

Die Stadt Salzburg ist im Besitz von 73 Wohngebäuden (oder Gebäudekomplexen) mit gesamt 1.802 Wohnungen.

Tabelle 12

Bauträger bzw. Eigentümer	Anzahl geförderter Mietwohnungen		Veränderung	Anmerkungen
	01.01.2003	30.06.2017		
Stadt Salzburg	2.486	1.802	-684	

Quelle: Befragungen der KGL /Stadt Salzburg 2003 und 2017
Bearbeitung SIR

In den letzten Jahren wurden von der Stadt Salzburg selbst keine neuen Wohngebäude errichtet. Auf stadteigenen Liegenschaften wurde für gemeinnützige Wohnbaugesellschaften ein Baurecht eingeräumt und somit die Errichtung von geförderten Wohnungen ermöglicht. Alte Wohnhäuser wurden teils an die GSWB (Stadt-Land Gesellschaft) abverkauft um General-sanierungen durchzuführen, bzw. die alten Häuser abzubrechen und neue Wohnbauten zu errichten. Dies erfolgt im Allgemeinen im Zuge eines Rahmenplanes (z.B. Strubergassen-sanierung) in enger Abstimmung zwischen Stadt Salzburg und dem Bauträger. Für die Bewohner ergibt sich daraus üblicherweise keine Schlechterstellung, es ändert sich aber die Mietgrundlage von „Anwendung des Mietrechtsgesetz (bei Gemeindewohnungen)“ zu „WGG Wohnungen einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft“.

2.3. Entwicklung der letzten 15 Jahre

Von 2000 bis 2015 nahm im Durchschnitt die Zahl der Wohnungen in der Stadt um 675 Wohnungen pro Jahr zu. In der Statistik werden in den letzten Jahren Neubau und Abgang nicht mehr gesondert ausgewiesen, jedenfalls versteht sich der Wohnungszugang aus der Summe dieser Komponenten.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten im Durchschnitt ca. 327 Wohnungen (der Großteil als geförderte Mietwohnungen). Insgesamt stieg die Zahl der Mietwohnungen (frei finanziert und gefördert) um ca. 323 pro Jahr.

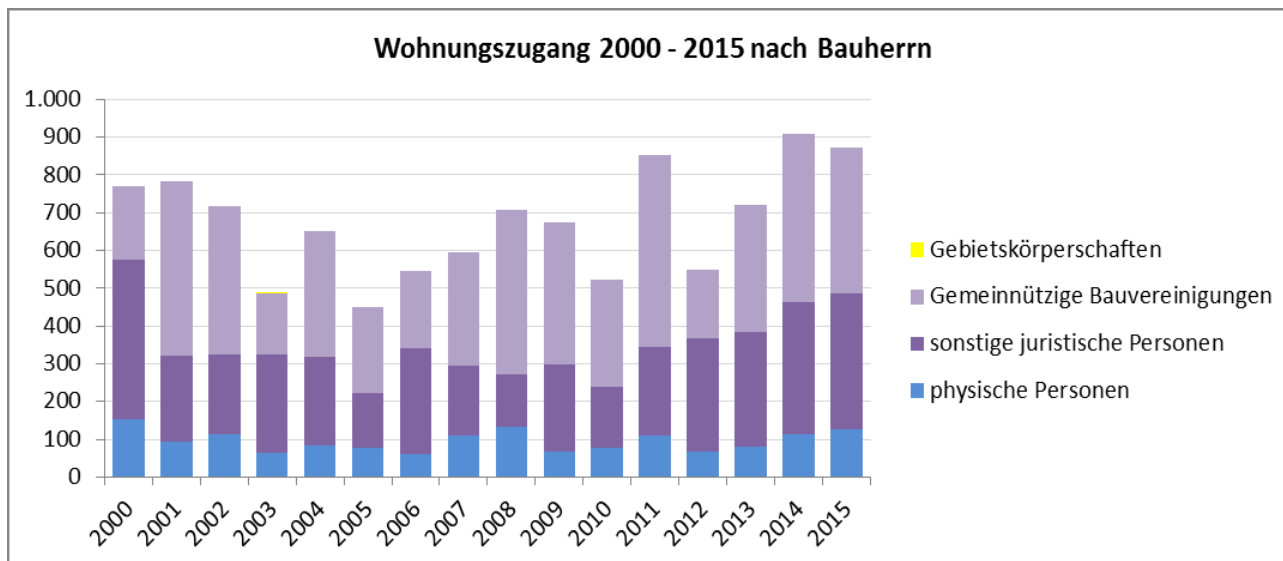
In der Gesamtbetrachtung der Wohnbauentwicklung in der Stadt Salzburg zeichnet sich folgendes Bild:

Tabelle 13

Wohnungszugang 2000 - 2015																	
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Diff.
Wohnungen	771	783	718	488	653	450	546	596	707	675	524	852	548	722	909	872	10.814
davon																	
nach Bauherrn																	
physische Personen	152	94	114	65	84	77	60	110	133	67	76	110	68	79	115	126	1.530
Gemeinnützige Bauvereinigung.	195	460	393	161	336	227	205	301	434	377	286	508	179	337	445	387	5.231
Gebietskörperschaften				2													2
Sonst. juristische Personen	424	229	211	260	233	146	281	185	140	231	162	234	301	306	349	359	4.051
nach Rechtstitel																	
Eigenbenützung d.Hauseigentüm.	150	105	109	96	100	88	72	76	83	70	52	79	49	39	48	36	1.252
Eigentumswohnungen	397	353	306	252	283	141	194	188	264	315	241	150	297	376	278	283	4.318
Mietwohnungen	215	321	301	133	264	215	255	328	360	289	228	623	202	307	583	553	5.177
Dienst- und Naturalwohnung	4	2	1		3		25									-	35
sonstiger Rechtstitel	5	2	1	7	3	6		4		1				-		-	29
Durchschnittl. Wohnräume pro Wohnung	2,9	2,9	3	3,4	3,1	3,2	3	3	3	3,1	3,1	3,1	2,9	2,7	2,8	2,8	

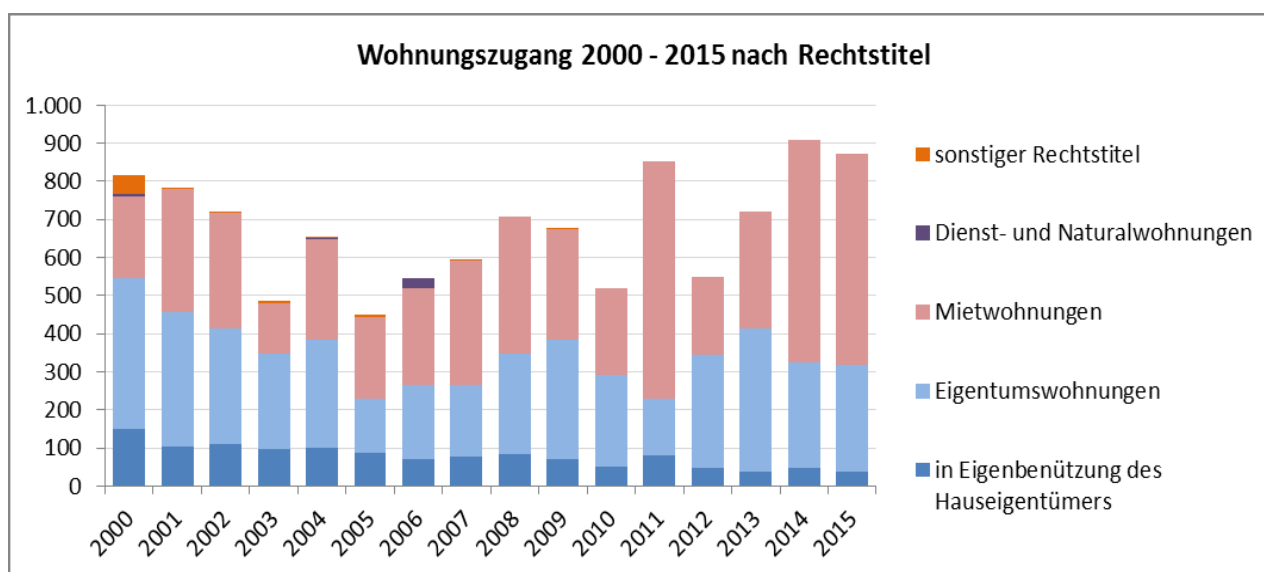
Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik: Gebäude, Wohnungen, Grundstückspreise 2000 -2015.
 Bearbeiter SIR

Abb. 5



Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik: Gebäude, Wohnungen, Grundstückspreise 2000 -2015.
Bearbeitung SIR

Abb. 6



Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik: Gebäude, Wohnungen, Grundstückspreise 2000 -2015.
Bearbeitung SIR

In der Wohnbauförderungsabteilung des Landes Salzburg sind alle Überblicksdaten von Zusicherungen für die Neuerrichtung geförderter Mietwohnungen ab dem Jahr 1968 digital vorhanden. Generalsanierungen, die im Kostenumfang an die Neubaukosten herankommen, werden dabei wie Neubauten gewertet. Je nach Förderungsart (WFG 68, WFG 84, Sonderwohnbaugesetz, WFG 2000...) gibt es verschieden lange Zeiten bis die Förderungsdarlehen oder Zuschüsse zurückbezahlt sind.

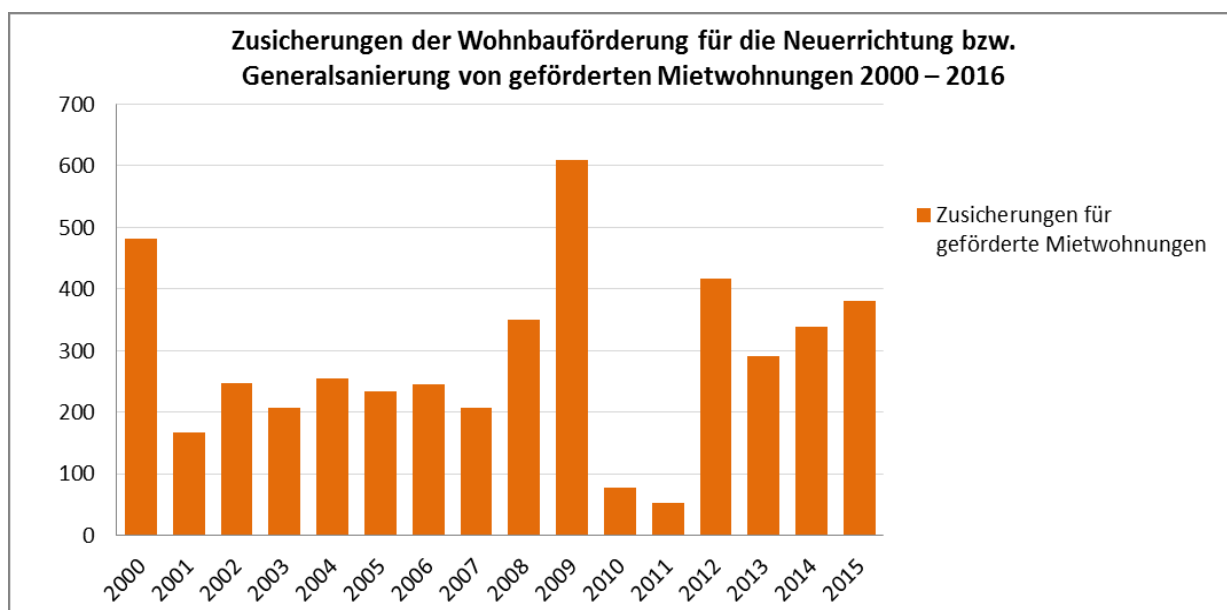
Im Durchschnitt wurden von 2000 bis 2016 jedes Jahr 289 geförderte Mietwohnungen zugesichert. Größere Bauvorhaben (Stieglgründe und Plainstraße im Jahr 2000, Stadtwerk Lehen und Lehen Parklife im Jahr 2009 oder Lebenswelt Aigen im Jahr 2015) lassen die Zahlen im jeweiligen Jahr stark steigen, im nächsten Jahr gibt es meist weniger Zusicherungen, da die Großprojekte dann durch die Bauträger umgesetzt werden müssen.

Tabelle 14

Zusicherungen der Wohnbauförderung für die Neuerrichtung bzw. Generalsanierung von geförderten Mietwohnungen 2000 – 2016																		
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Diff
Zusicherung für gef. Mietwohnungen	482	168	248	208	255	233	245	207	351	610	78	52	417	292	339	380	356	4.921

Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung Abt 10 Wohnbauförderung. Bearbeitung SIR

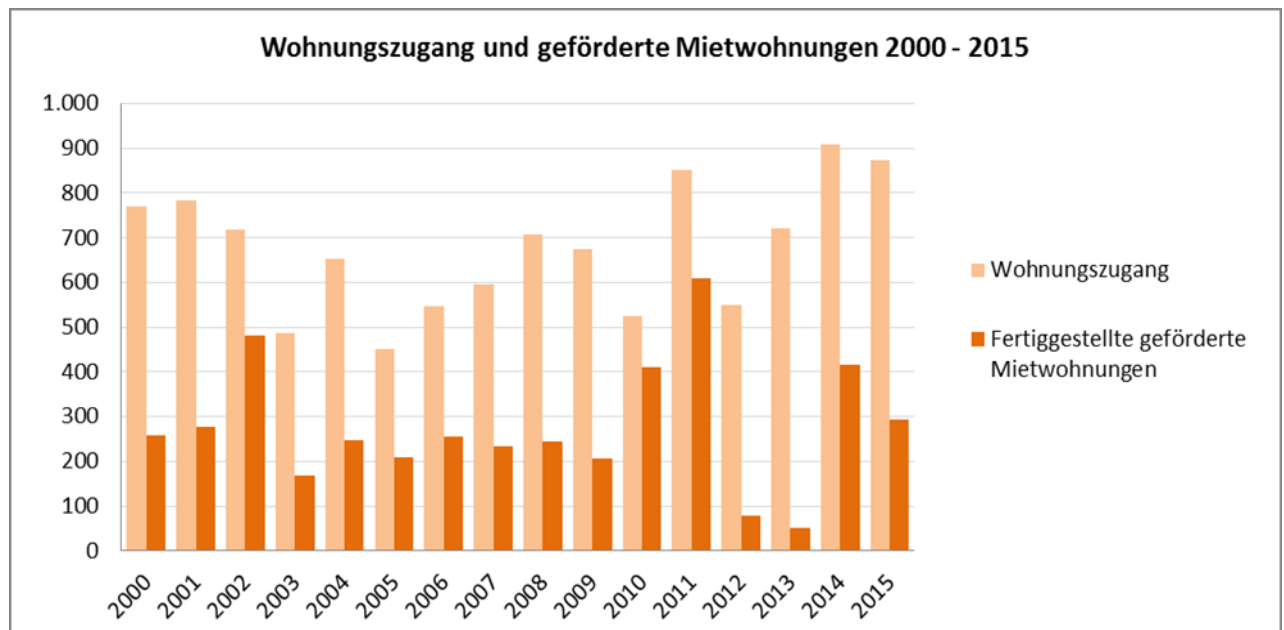
Abb. 7



Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung Abt 10 Wohnbauförderung. Bearbeitung SIR

Für den Vergleich zwischen tatsächlichem Wohnungszugang (hier ist statistisch auch der Abgang durch Umwidmung und Abbruch berücksichtigt) und gefördertem Mietwohnbau wurden die Zusicherungszahlen des Landes Salzburg auf eine Fertigstellung zwei Jahre später hochgerechnet. Diese Zeitspanne entspricht durchaus der Realität, da die Zusicherung üblicherweise kurz vor Baubeginn von der Wohnbauförderung erteilt wird. Zwei Jahre Bauzeit ist für Mehrfamilienhäuser eine reale Bauzeit. Bei einzelnen Bauvorhaben kann es zu einer Verlagerung ins Vorjahr kommen, da viele Wohnungsübergaben kurz vor Weihnachten stattfinden.

Abb. 8



Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik, Auswertung 2017 und Land Salzburg, Wohnbauförderung, Auswertung 2017, Hochrechnung SIR: Jahr der Fertigstellung = Jahr der Zusicherung + 2 Jahre.

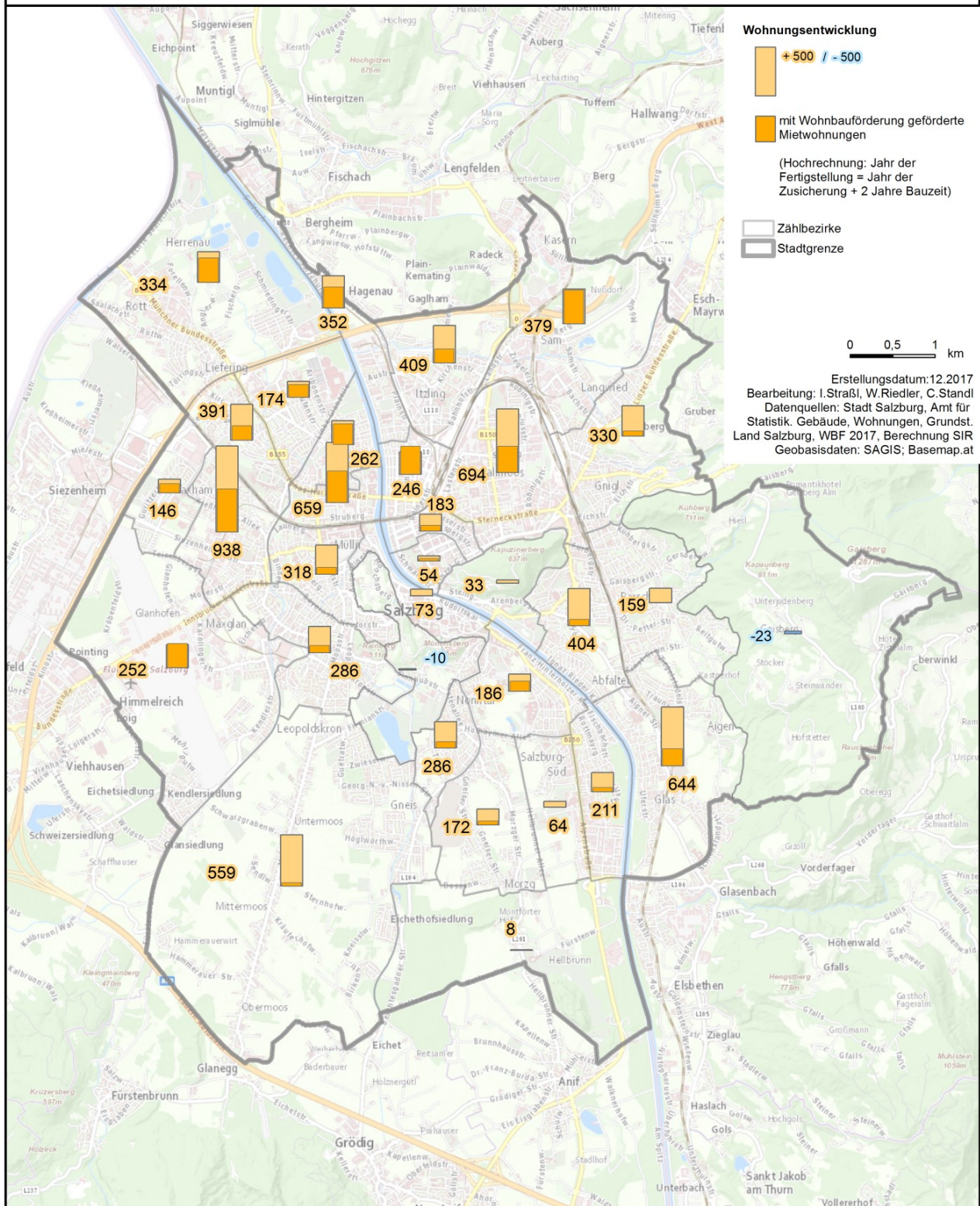
Beim direkten Vergleich der Zahl der neuen Wohnungen und wieviel davon geförderte Mietwohnungen sind, gibt es größere Unterschiede nach Stadtteilen. Die betrachteten Zählbezirke sind aber auch nicht sehr groß, sodass einzelne Bauvorhaben natürlich stark ins Gewicht fallen.



Karte 3: Vergleich Wohnungszugang und geförderte Mietwohnungen

Geförderter Mietwohnungsbau in der Stadt Salzburg

Veränderung der Wohnungen 2000 - 2015 und Wohnbauförderung



Beim räumlichen Vergleich der Entwicklung des Wohnungsbestandes mit den neu errichteten geförderten Mietwohnungen fällt auf, dass in den Jahren 2000 bis 2015 in allen Teilen der Stadt auch geförderte Mietwohnungen errichtet wurden und sich der Wohnungsbestand (außer den Zählbezirken Mönchsberg und Gaisberg) vergrößert hat. Im Süden der Stadt fand ein Großteil des Wohnungszugangs im privaten oder gewerblichen Bereich statt, in den zentralen Zählspiegeln (Lehen, Elisabeth Vorstadt, Taxham und Schallmoos) gab es eine sehr aktive Entwicklung des geförderten Mietwohnbaues. Der höhere Balken bei den geförderten Mietwohnungen im Vergleich zum allgemeinen Wohnungszugang in der Elisabeth Vorstadt und im äußeren Maxglan ergibt sich aus einer größeren Zahl an Generalsanierungen, die zwar in der Förderung als Neubauten gewertet werden, aber real nicht eine größere Zahl an Wohnungen schafft.

2.4. Räumliche Lage im Stadtgebiet, Baustrukturen

In der Karte 4 wurden die Förderfälle der Wohnbauförderung seit 1968 (orange Punkte) verortet und räumlich im Stadtgebiet dargestellt. Ältere Wohnsiedlungen sind hier nicht umfasst (es sei denn, sie wurden mit Förderungsmitteln generalsaniert). Wohnbauten mit einem Baualter vor 1970 sind als Einzelpunkte dargestellt (mit Ausnahme der Altstadt und denkmalgeschützter Bausubstanz). Eine Unterscheidung ob gefördert oder frei finanziert ist hier nicht möglich. Die rosa Tönung gibt die Bevölkerungsdichte in der jeweiligen Gegend an. Erkennbar ist, dass geförderter Mietwohnbau prinzipiell im gesamten Stadtgebiet stattgefunden hat, aber ein Schwerpunkt in den dichter bebauten Teilen der Stadt Salzburg erfolgt ist und in diesen Stadtteilen eine höhere Bewohnerdichte besteht. Ziel muss sein, dass geförderter Wohnbau prinzipiell in gut erschlossenen Gebieten mit guter Infrastruktur errichtet wird.

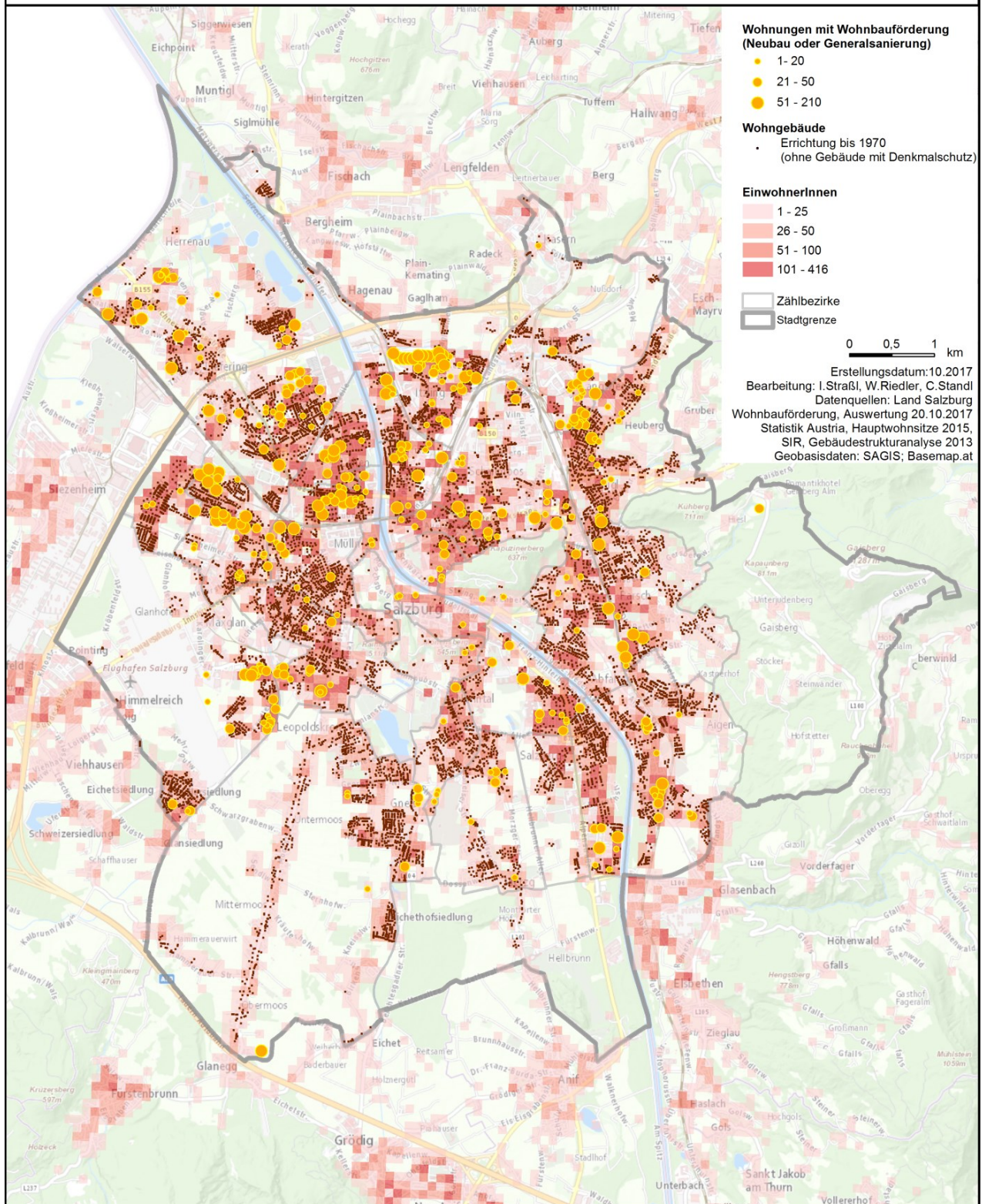
In der Karte 5 sind geförderte Mietwohnbauprojekte nach der Periode der Zusicherung der Wohnbauförderung gestaffelt dargestellt. Die Fertigstellung erfolgt in der Regel 2 Jahre später.



Karte 4:
Geförderte Mietwohnbauten ab 1968 und Altbestand

Geförderter Mietwohnungsbau in der Stadt Salzburg

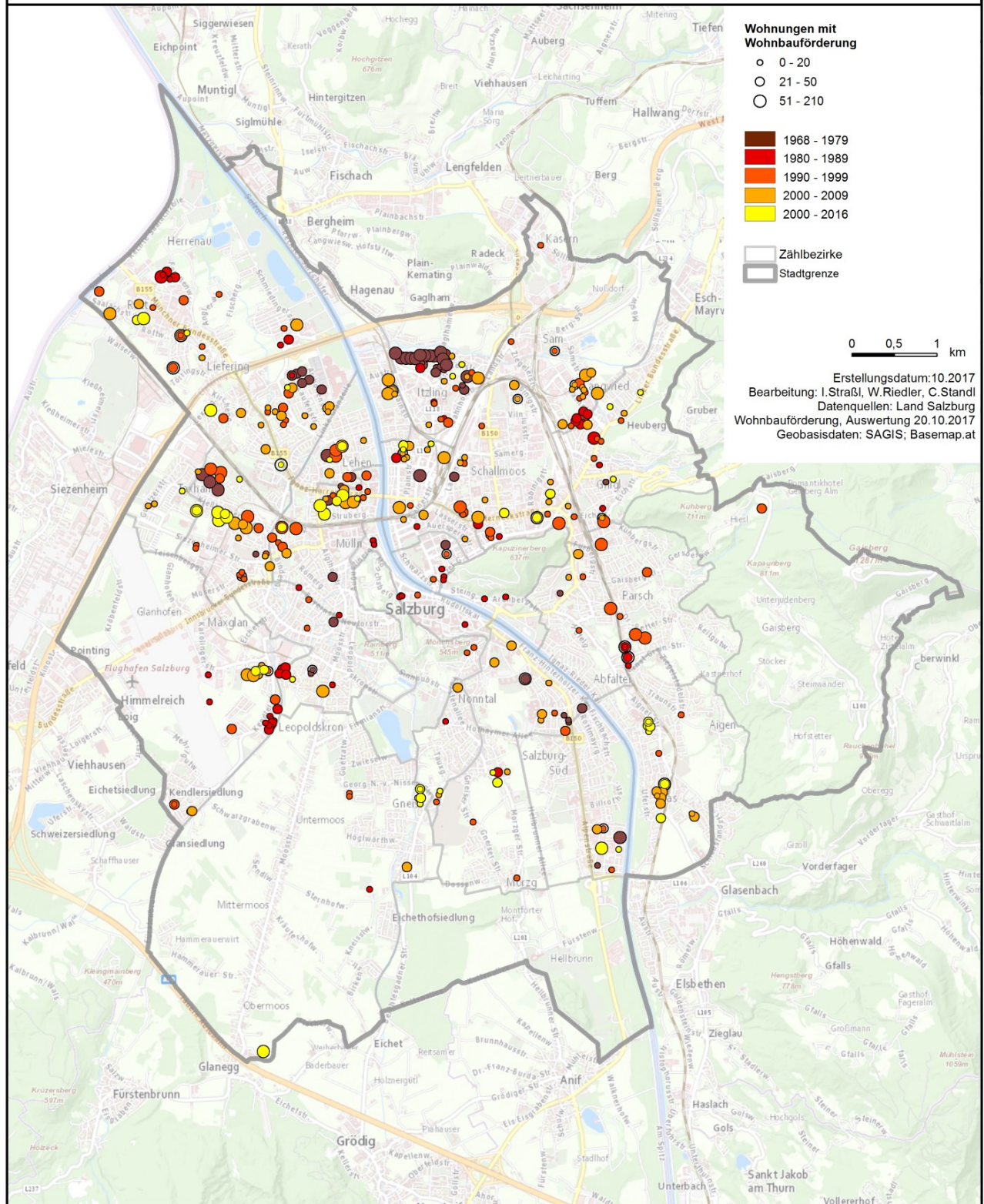
Geförderte Mietwohnungen 1968 bis 2016 und Stadtstruktur



Karte 5:
geförderter Mietwohnbau ab 1968 nach Baualter

Geförderter Mietwohnungsbau in der Stadt Salzburg

Geförderte Mietwohnungen 1968 - 2016 nach Zusicherungszeitraum



2.5. Wohnungen mit Vergaberecht durch das Wohnungsamt

Die derzeitige Praxis der Wohnungsvergabe sieht vor, dass die Vergabe von geförderten Mietwohnungen grundsätzlich durch den Eigentümer des Gebäudes erfolgt. In der Stadt Salzburg vergibt das Wohnungsamt die geförderten Mietwohnungen in den stadteigenen Wohngebäuden. Bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern erfolgt (bereits im Bauverfahren) eine Vereinbarung in welcher Größenordnung Wohnungen durch das Wohnungsamt vergeben werden, den Rest vergibt der jeweilige Bauträger.

Die roten Punkte bezeichnen die Lage der 1802 stadteigenen Mietwohnungen, die durch das Wohnungsamt vergeben werden. Zusätzlich zu diesen kann das Wohnungsamt in weiteren Bauvorhaben der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften Wohnungen an vorgemerkte Bewerber der Stadt vergeben. Insgesamt besitzt die Stadt Salzburg 2017 somit Vergaberechte für ca. 8.600 Wohnungen.

Es gibt also grundsätzlich eine gewisse Zahl an Wohnungen für die das Wohnungsamt der Stadt Salzburg ein Vergaberecht besitzt. Es ist aber auch oft erforderlich oder sinnvoll auf aktuelle Entwicklungen oder Notfälle rasch reagieren zu können und „Wohnungen zu tauschen“. Im Zuge von Generalsanierungen oder Abbruchplänen sowie in aktuellen Notfällen gibt es Kooperationen mit gemeinnützigen Bauträgern, sodass auch Mieter des Wohnungsamtes verfügbare Wohnungen von den gemeinnützigen Bauträgern übernehmen können oder umgekehrt. Dadurch kann die Zahl und Lage der Wohnungen mit Vergaberecht durch das Wohnungsamt nicht allgemein gültig festgemacht werden, sondern wird in unserer Darstellung die aktuelle Situation im Jahr 2016 abgebildet.

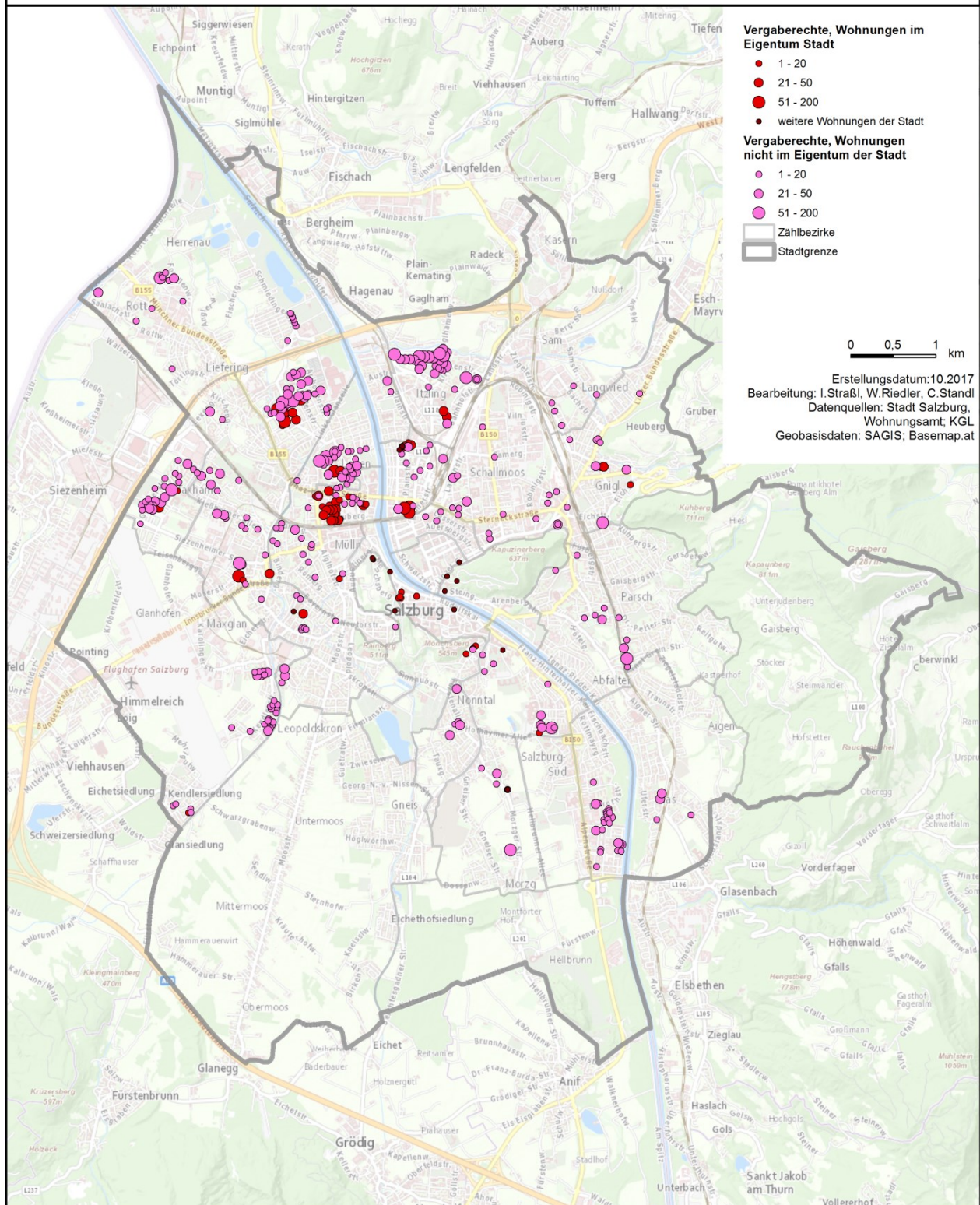
Vergleicht man die Vergaberechte der Stadt Salzburg im Jahr 2003 mit dem Jahr 2016 fällt auf, dass gerade in den letzten Jahren viele Wohnungen hinzugekommen sind und eine bessere Verteilung auf das gesamte Stadtgebiet erfolgt ist.



Karte 6:
Wohnsiedlungen mit (teilweisem) Vergaberecht durch das Wohnungsamt 2016

Geförderter Mietwohnungsbau in der Stadt Salzburg

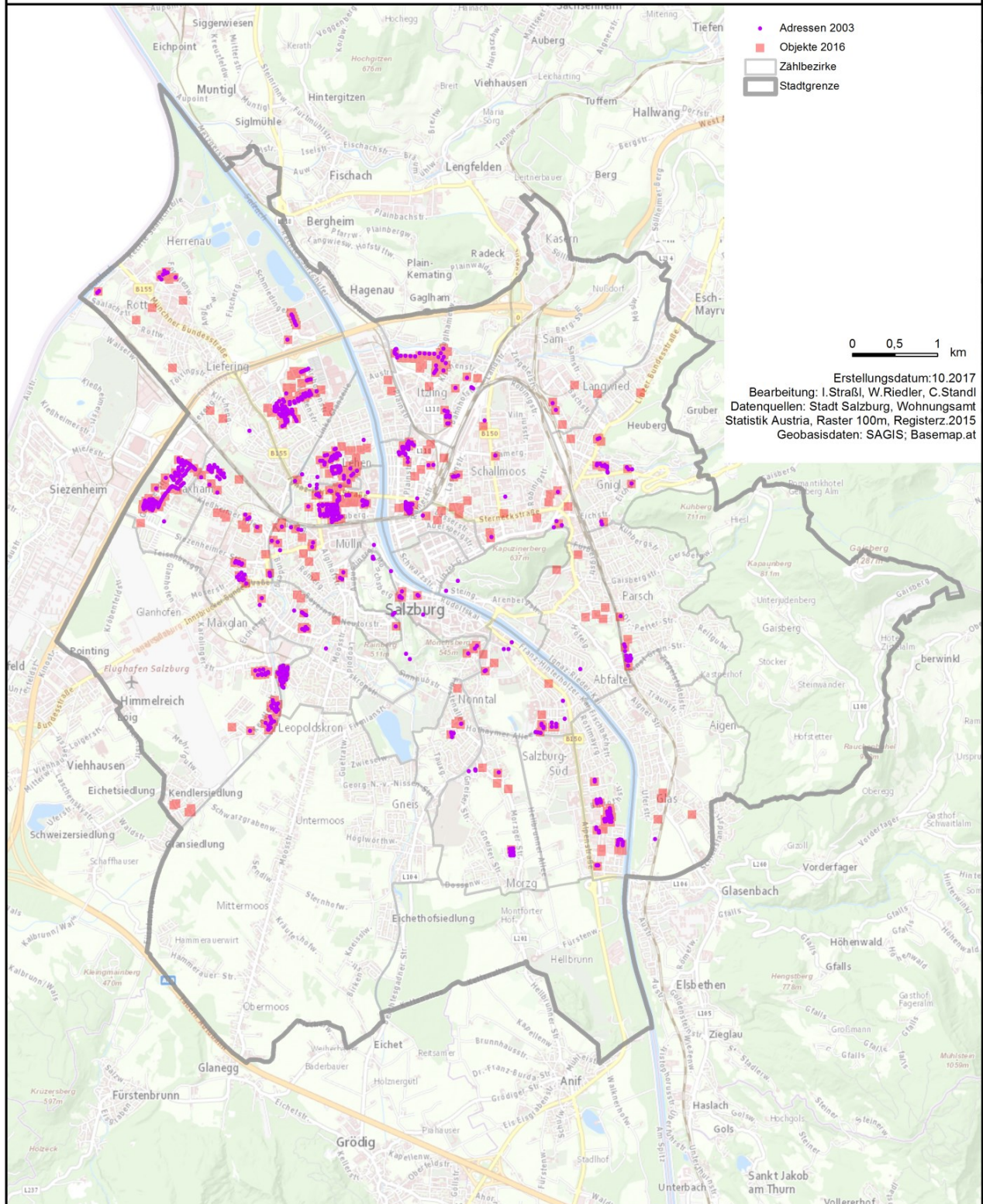
Vergaberechte des Wohnungsamtes nach Eigentum 2016



Karte 7:
Vergaberecht durch das Wohnungsamt 2003 und 2016

Geförderter Mietwohnungsbau in der Stadt Salzburg

Vergaberechte des Wohnungsamtes 2003 / 2016



3. Wohnungssuchende und Vergabe

3.1. Voraussetzungen für die Vergabe geförderter Mietwohnungen durch das Wohnungsamt

Wohnungsvergaberichtlinien 1995 der Stadt Salzburg
Beschluss des Gemeinderates vom 29.3.1995 (Stand Dez. 2006)

Allgemeine Voraussetzungen

- Wohnungswerber muss mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Ausnahmen gibt es für alleinstehende Wohnungssuchende mit Kind und für Schwangere.
- Wohnungswerber muss österreichischer Staatsbürger oder EU-Bürger oder im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes 1990 (§9 Abs. 3) gleichgestellt sein und
- innerhalb der letzten 3 Jahre ausschließlich im Stadtgebiet von Salzburg gewohnt haben oder in der Stadt Salzburg drei Jahre berufstätig gewesen sein und
- Das Haushaltseinkommen darf die Grenzen lt. Salzburger Wohnbauförderungsgesetz S.WFG in der jeweils gültigen Fassung nicht übersteigen
- die Mietwohnungen sind im Verhältnis des tatsächlichen Bevölkerungsanteiles zwischen Österreichern (mit EU-Bürgern) und NICHT-EU-Ausländern für jeden Wohnungstyp zu vergeben. Dies bedingt die Führung von Dringlichkeitslisten für Inländer (mit EU-Bürgern) sowie für NICHT-EU-Ausländer. Die Aliquotierung ist jährlich vom Stadtsenat neu festzulegen.

Nach Überprüfung und Bewertung werden Wohnungssuchende in Vergabelisten aufgenommen, diese werden am 1.Mai jeden Jahres aktualisiert. Die Reihung erfolgt gemäß Punktebewertung, wird eine Wohnung ohne triftigen Grund abgelehnt, erfolgt ein 3-jähriger Ausschluss von der Wohnungsvergabe.

Punktebewertung

Einkommenspunkte

- Das Einkommen wird in einem gewichteten Pro-Kopfeinkommen ermittelt
- Für Überbelag werden Punkte je fehlendem Raum gemessen an der Zahl der Personen vergeben

Sonderpunkte werden vergeben für

- Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung
- Notsituation
- außergewöhnliche Notlage
- kein Bad
- WC am Gang
- alleinstehende Person mit Kind
- Schichtarbeiter ohne eigenen Wohnraum
- Hausstands Gründung von Personen

Wartepunkte: Pro Jahr werden Wartepunkte vergeben

Vergabeliste

- Nach Überprüfung und Bewertung werden Wohnungssuchende in die Vergabeliste aufgenommen
- Die Liste wird am 1. Mai jeden Jahres aktualisiert (nötige Unterlagen bis spätestens 15. April)
- Die Reihung erfolgt mittels Punktebewertung (Einkommen, Vermögen, Personenzahl, Wohnsituation u.a.)
- Wird eine Wohnung ohne triftigen Grund abgelehnt, erfolgt ein dreijähriger Ausschluss von der Wohnungsvergabe
- Jede Veränderung (Heirat, Geburt, Todesfall, Adressänderung etc.) ist dem Wohnungsamt umgehend zu melden
- Die Aufnahme in die Liste muss jedes Jahr erneut mündlich oder schriftlich beantragt werden

In der Stadt Salzburg liegt der Anteil an ausländischen Mitbewohnern (auch EU Bürger) derzeit bei 25,3 %. Das Wohnungsamt soll die zu vergebenden Wohnungen im selben Prozentsatz an Österreicher und Nicht-Österreicher vergeben. Daher werden auch getrennte Dringlichkeitslisten geführt.

Bei Neubauprojekten wird bereits bei der Konzeption und Bewilligung der Wohnbauprojekte vereinbart, welcher Prozentsatz der neu errichteten geförderten Mietwohnungen durch das Wohnungsamt (nach den Vergabekriterien der Stadt Salzburg) vergeben wird. In der Regel sind dies 50%, bei stadteigenen Grundstücken teils auch 100% der Wohnungen.

Da die Stadt Salzburg beschlossen hat, die Vergabe der Wohnungen ausschließlich gemäß ihren Punktbewertungen und dadurch vorgenommenen Dringlichkeitsreihungen durchzuführen, kann es bei einer alleinigen Vergabe zu einer Ballung von akuten Problemfällen in einzelnen Gebäuden kommen. So ist es oft gewünscht nicht zu 100% diese Kriterien zur Anwendung zu bringen, um eine besserer soziale Durchmischung zu erreichen. Bereits bisher ist, in Fällen, in denen das Wohnungsamt zu 100% die Wohnungen vergab, eine „Sondervergaberegeling“ unter Beiziehung soziologischer Unterstützung zur Anwendung gekommen und hat sich gut bewährt (z.B. Strubergassensiedlung).



Sanierter Bestand in der Strubergassensiedlung



Abbruch und Neubau von Wohnungen an der Rudolf Biebel Straße, Bezug 2016

Die Vergaberichtlinien der Stadt Salzburg wurden im Jahr 1995 erarbeitet und beschlossen. Im Wohnleitbild der Stadt Salzburg heißt es dazu, dass diese aufgrund sich laufend ändernder gesellschaftlicher Anforderungen alle 10 Jahre evaluiert und angepasst werden sollen. Diese Vergaberichtlinien zielen auf eine Dringlichkeitsreihung und eine Vergabe nach einem Punktesystem ab.

Die Stadt Salzburg ist 2017 im Eigentum von 1.802 Wohnungen und hat zusätzlich noch Vergaberechte für Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger. Insgesamt sind dies derzeit ca. 8.600 Wohnungen.

Im Juni 2017 wurde von Frau Vizebürgermeisterin Anja Hagenauer beschlossen, dass die Stadt Salzburg die Wohnungsvergabe und die Richtlinien dazu grundlegend überarbeiten wird. Im November 2017 wurde im Wohnbausymposium „Wohnen ist mehrWert“ in einem Workshop wurde in größerer Runde mit vielen Experten und Stakeholdern Argumente und Erfahrungen gesammelt. Mit diesen Anregungen und Erfahrungen werden die Richtlinien überarbeitet und 2018 eine neue Regelung der Wohnungsvergabe in der Stadt beschlossen.

3.2. Vergabebzahlen und wohnungssuchende Personen

- In den Jahren 1994 bis 2000 ist die Zahl der beim Wohnungsamt vorgemerkten Wohnungssuchenden stetig gesunken, danach ist wieder ein sprunghafter Anstieg zu vermerken.
- Zum Stichtag 1. Mai 2016 lagen 3.125 Anträge um Zuerkennung einer Wohnung vor, am 1. Mai 2017 waren es 3.008 Anträge.

Nach Auskunft des Wohnungsamts der Stadt Salzburg hat sich im Lauf der Zeit die Struktur der sich anmeldenden Personen entscheidend geändert. Die Zahl der wirklich dringenden und von akuter Wohnungsnot betroffenen Personen/Familien ist in den letzten Jahren angestiegen. Wohnungssuchende, die zwar die Kriterien für eine geförderte Mietwohnung erfüllen, aber keine wirklichen Dringlichkeitsfälle sind, kommen zum Teil gar nicht mehr zum Wohnungsamt, da scheinbar allgemein bekannt ist, dass sie keine Vergaben zu erwarten haben. Haben sich in den 1990er Jahren z.B. junge Paare, die derzeit noch bei den Eltern wohnen noch beim Wohnungsamt gemeldet, so scheint diese Gruppe fast gar nicht mehr auf.

Wohnungssuchende, die nach der Punktwertung der Stadt keine sehr hohe Dringlichkeit haben, wenden sich bei der Suche nach einer neuen Mietwohnung eher direkt (oder zusätzlich) an die gemeinnützigen Bauträger, da sie über das Wohnungsamt keine reellen Chancen haben. Die Zahl der tatsächlich Wohnungssuchenden in der Stadt Salzburg ist also bedeutend höher als die Vormerkungen beim Wohnungsamt. Da sich die Wohnungssuchenden durchaus an mehreren Stellen parallel anmelden und auch keine Rückmeldung erfolgt, wenn eine Wohnung gefunden wurde, kann keine realistische Abschätzung der Anzahl an tatsächlich Wohnungssuchenden gemacht werden. Wichtig ist dabei aber die Tatsache, dass die wenigsten der Wohnungssuchenden derzeit tatsächlich Wohnungslos sind, sondern meist ein (dringender) Verbesserungsbedarf (zB. aufgrund geänderter Familienverhältnisse) gegeben ist.

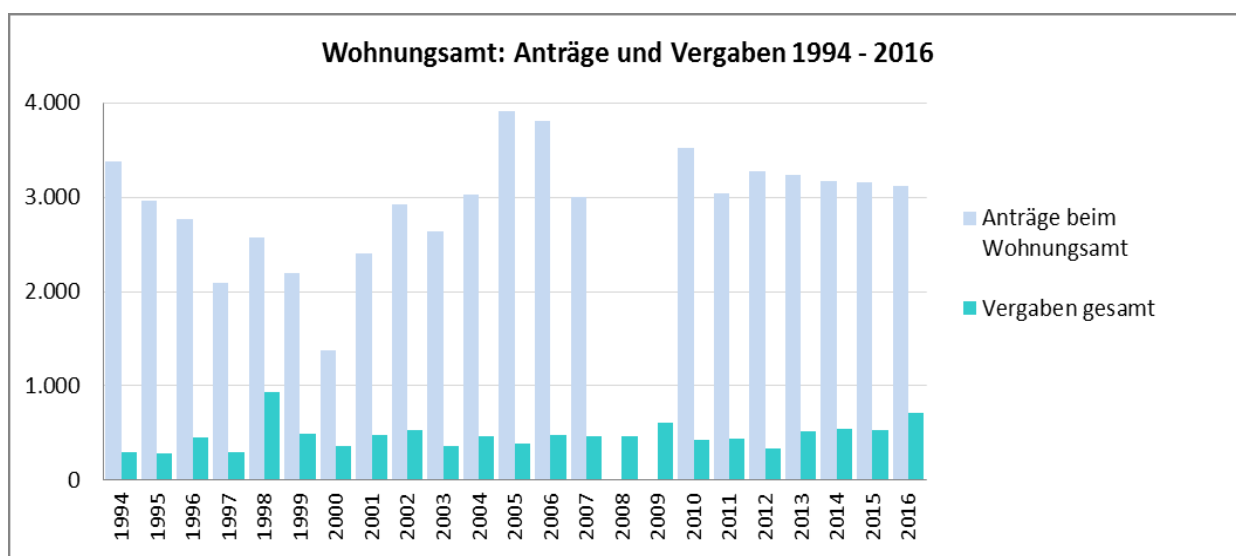


Tabelle 15: Anträge und Vergaben durch das Wohnungsamt

Stichtag	Anträge	davon Erstanträge	%	Vergaben gesamt	davon EU BürgerInnen	%	davon nicht EU BürgerInnen	%	GBV Wohnungen	%	Gemeindewohnungen	%
01.05.2010	3524	1978	56	420	344	82	76	18	354	84	66	16
01.05.2011	3037	1920	63	440	360	82	80	18	394	90	46	10
01.05.2012	3279	1710	52	334	272	81	62	19	276	83	58	17
01.05.2013	3231	1518	47	515	442	86	73	14	455	88	60	12
01.05.2014	3171	1683	53	545	487	89	58	11	474	87	71	13
30.04.2015	3161	1782	56	532	463	87	69	13	468	88	64	12
01.05.2016	3125	1822	58	709	589	83	120	17	585	83	124	17
01.05.2017	3008	1862	62	669	599	90	70	10	593	89	76	11

Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Wohnungsamt, Auswertung Juli 2017

Abb. 9



Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Wohnungsamt, Abfrage 2003 und 2017, Bearbeitung SIR

Das Wohnungsamt steht vor dem Problem, dass zum Teil Akutfälle in kurzer Zeit nur sehr schwer versorgt werden können. Diese Situation erhöht den Druck auf den privaten Wohnungsmarkt.

Wohnungen, die größer als die förderbare Flächen lt. Wohnbauförderung sind (zB. eine 2-Zi Wohnung mit 60m²) sind für die Mieter oft sehr teuer, da eine allfällige Wohnbeihilfe nur im Anteil der förderbaren Flächen (hier 55m²) gewährt wird.

Oft fehlt es bei der Vergabe auch an Wohnungen in speziellen Segmenten, sehr großen Wohnungen (5-Zimmer) und sehr kleinen Wohnungen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wohnungsamt bei Wohnungsneubauten ist daher zweckmäßig und erwünscht.

Tabelle 16

	durchschnittl. Anträge beim Wohnungsamt	durchschnittl. Vergaben pro Jahr
1995-1999	2519	491
2000-2004	2475	440
2005-2009	3578	480
2010-2014	3248	451
2015-2016	3143	621

Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Wohnungsamt, Abfrage 2003 und 2017, Bearbeitung SIR

Die Zahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden war in den Jahren 1997 – 2002 geringer als davor oder danach. Es wird aber bezweifelt ob sich daraus der Umkehrschluss einer geringeren Zahl an Wohnungssuchenden in der Stadt Salzburg direkt ableiten lässt, da viele Wohnungssuchenden sich gar nicht beim Wohnungsamt melden („da hab ich ohnehin keine Chance“). Die Zahl der Vormerkungen korreliert daher auch immer mit der öffentlichen Wahrnehmung und der Information über die Praxis der Wohnungsvergabe.

Die Zahl der Wohnungen, die vom Wohnungsamt der Stadt jährlich vergeben werden konnte, blieb dagegen über die Jahre relativ konstant. Die höheren Zahlen in den Jahren 2015 und 2016 resultieren auch aus der Generalsanierung der Strubergassensiedlung, in der viele Bewohner umgesiedelt, bzw. in die neuen Häuser wieder eingezogen sind. Diese gezielten Umsiedelungen erhöhen in der Statistik die Zahl der Vergaben.

2016 wurde 883 Wohnungsvergaben durchgeführt, es gab aber 33% Verzichte, von Mai 2017 bis November 2017 waren es 699 Vergaben mit 46% Verzichten. Die relativ hohe Zahl an Verzichten begründet sich teils darauf, dass das Wohnungsamt teils keine ausreichende Unterlagen und Informationen über die betreffenden Gebäude/ Wohnungen zur Verfügung stehen (barrierefrei, Dusche oder Badewanne, Balkon...) und es so schwer ist, die passenden Zuteilungen vorzunehmen, teils begründet es sich auch in der gestiegenen Anspruchshaltung der Antragsteller, die sich eine bestimmte Qualität/ Lage oder Ausstattung erwarten.

Mit den neuen Vergabekriterien und einer verbesserten Verwaltung (neue Software und Datenbank) soll künftig eine größere Treffsicherheit bei der Vergabe erzielt werden, was den Verwaltungsaufwand reduziert und auch unnötigen Ärger und Frustrationen vermeidet. Derzeit sehen die Vergaberichtlinien vor, dass Antragsteller, die (ohne triftigen Grund) eine angebotene Wohnung nicht annehmen auf 3 Jahre für eine weitere Antragstellung gesperrt werden.

4. Wohnleitbild der Stadt Salzburg

Die Stadt Salzburg hat 2005 ein Wohnleitbild formuliert:

Ziele und Maßnahmen (Information vom 04. Februar 2008)

1. Neubau

Alle Kräfte der Stadt Salzburg und der gemeinnützigen Bauvereinigungen sind auf den Mietwohnungsbau zu bündeln. Ziel muss es sein, einen jährlichen Zuwachs von mindestens 300 Mietwohnungen zu erreichen. Im geförderten Mietwohnungsbau ist besonderes Augenmerk auf bedarfsgerechte Wohnungen für AlleinerzieherInnen und Mehrkinderfamilien zu legen. Sowohl im Neubau als auch bei Generalsanierungen (Lifteinbauten) sind Alten- und behinderten-orientierte Wohnungen vorzusehen, wobei auf den Bau von Garconnieren verzichtet werden soll. Fachleute des Wohnungsamtes sind bereits in der Planungsphase einzubeziehen, um bedarfs-gerechtes Bauen sicher zu stellen.

2 Generalsanierungen

Generalsanierungen sowie der Neubau bestehender Wohnanlagen sind sinnvoll und notwendig, über Fassadenbehübschung muss dabei hinausgegangen werden. Im 21. Jahrhundert darf es nur mehr Wohnungen der Kategorie A geben. Und die Neuübergabe von generalsanierten Wohnungen ist nicht dem Neubau zuzurechnen. Wichtig ist darüber hinaus die Bestandspflege, um die Vernachlässigung von Quartieren einzudämmen. Für alle Sozialwohnungen sind Sanierungsprogramme (zeitlich, qualitätsmäßig, quartierbezogen) zu erstellen.

3. Einzelsanierungen

Bei Neuvermietung von Gemeindewohnungen oder geförderten Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger ist vorab eine Standardanhebung auf Kategorie A zu gewährleisten.

4. Wohnungsvergabe

Es muss für die Vergabe von geförderten Mietwohnungen innerhalb des Gemeindegebietes transparente und objektive Vergabenormen geben. Diese sind von der Stadt Salzburg bzw. den gemeinnützigen Bauträgern zu erarbeiten und zu veröffentlichen. Bei neu errichteten, geförderten Mietwohnungen soll mindestens ein Drittel der Vergaberechte bei der Stadt-gemeinde Salzburg liegen. Die soziale Durchmischung ist durch den Abtausch von Vergabe-rechten zu verbessern. Bei der Vergabe von Neubauten sind junge Singles und junge Paare zu bevorzugen.

5. Wohnungskosten

Während am freien Wohnungsmarkt mit wenigen Ausnahmen (Anwendungsbereich Richt-wertgesetz) der Markt den Mietpreis regelt, wird bei geförderten Wohnungen die Kosten-deckungsmiete zur Anwendung gebracht.

Das heißt, der Mietzins ergibt sich aus den tatsächlichen Grund- und Errichtungskosten des Bauvorhabens in Zusammenhang mit dem Stand der Wohnbauförderung (Auslauf-Annuitäten). Mit dem Land ist ein neues Förderungs-modell für Mietwohnungen zu erarbeiten, um eine Verteuerung des Wohnraums nach Auslauf des Förderungszeitraums zu

verhindern. Die Höhe des Mietzinses soll auch langfristig die Reallohnentwicklung widerspiegeln.

Überdies sind die Mietkosten im Rahmen des Sozialhilfevollzugs zu senken. Eine Möglichkeit dabei ist die Bereitstellung von jährlich zehn Wohnungen durch das Wohnungsamt zur Korrektur von dauernd hohen Fremdanmietungskosten.

6. Hausgemeinschaften

Um das Zusammenleben in den Wohnanlagen zu verbessern, ist verstärktes Augenmerk auf die Bewohner- und Stadtteil-Servicestellen zu legen. Sie sollen weiterentwickelt und möglichst flexibel eingesetzt werden. Sinnvoll ist eine Einbindung der Bauträger und der Wohnbauförderung des Landes.

7. Wohnungspolitik

Bei der künftigen Ausweisung des 10-Jahres-Bedarfs für den förderbaren Mietwohnungsbau sind die Möglichkeiten des Raumordnungsgesetzes (§ 14) stärker zu nutzen. Überdies sind im Mietwohnungsbau höhere Dichten anzustreben. In Anwendung der Mietzinsbildung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes verringern höhere Dichten die Mieten und schaffen eine größere Anzahl an Wohnungen. Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsgebieten sind vor allem dort vorzusehen, wo es sich um Siedlungen auf Baurechtsgrundstücken der Stadt Salzburg handelt. Unbedingt nötig ist eine Neuberechnung des Bedarfs an Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau für die nächsten zehn Jahre. Die Gründe dafür: der Wegfall der Vertragsraumordnung und die Einschränkung der Wohnbauförderung.

8. Soziale Maßnahmen

Im geförderten Wohnbau tun Mobilitätsanreize Not. Durch spezielle Angebote sollen etwa Fehlbelegungen geändert werden. Spezielle Wohnberatung ist auch für ältere Menschen erforderlich, um Wohnungstausch bei annähernd gleichbleibender Höhe der Quadratmetermiete zu ermöglichen. Bei städtischen Wohnungen, bei denen die Mietfestlegung nach dem Richtwertgesetz erfolgt, ist alle fünf Jahre eine Einkommensprüfung vorzunehmen. Übersteigt das Einkommen die Obergrenze nach dem Wohnbauförderungsgesetz, oder unterbleibt die Vorlage der Einkommensnachweise, dann entfällt der 30-prozentige Abschlag vom Richtwertmietzins (Wohnwertmiete).

9. Wohnungswirtschaft

Neue Formen der Wettbewerbe und Ausschreibungen beim Neubau helfen Herstellungskosten zu senken. Frühzeitige Teambildung sichert leistbare Qualität. Für den städtischen Bereich bedeutet das: Trennung von Wohnobjekten, die für kommunale Wohnversorgung ungeeignet sind bzw. Vermietung am freien Markt.

10. Vergaberichtlinien

Veränderungen in der Arbeitswelt und der Gesellschaft machen auch Anpassungen der Wohnungsvergaberichtlinien der Stadt Salzburg nötig. Spätestens alle zehn Jahre sind sie zu überprüfen und, wenn nötig, den geänderten Lebensumständen anzupassen.

Im Zuge dieser Studie können Anmerkungen zur Erfüllung der Maßnahmen und Ziele in folgenden Punkten gemacht werden:

1. Neubau

Das Ziel jährlich einen Neubau von 300 Mietwohnungen zu erreichen wurde erfüllt. In den Jahren 2000 – 2015 wurden im Durchschnitt 675 Wohnungen pro Jahr errichtet, 323 davon Mietwohnungen. In diesen Jahren wurden im Durchschnitt 289 geförderte Mietwohnungen von der Landesregierung zugesichert.

Schon seit etlichen Jahren werden im Rahmen der Wohnbauförderung ausschließlich barrierefreie Mietwohnungen errichtet, dabei wird sowohl auf die Barrierefreiheit in der Wohnung als auch auf eine barrierefreie Erschließung geachtet. Lediglich bei kleineren Häusern wird nicht immer ein Lift errichtet, es muss aber die leichte Nachrüstbarkeit nachgewiesen werden. Seit dem WFG 2015 gibt es eine eigene Richtlinie zur Barrierefreiheit im geförderten Wohnbau. Durch die ausschließliche Barrierefreiheit der Wohnungen im Neubau wird der Anteil an barrierefreien Wohnungen im Gesamtbestand laufend erhöht. Betreubare Wohnungen sind in der Förderung speziell berücksichtigt und wurden in den letzten Jahren auch verstärkt errichtet.

Seit 2016 gibt es in der Wohnbauförderung auch die Kategorie der „Startwohnungen“, mit der kleinere, günstigere Wohnungen speziell für junge Leute errichtet und (befristet) vermietet werden.

Das Wohnungsamt wird teilweise in der Frühphase von Projektentwicklungen einbezogen (Berater bei der Ausschreibung und in der Jury beim Architektenwettbewerb). Dies sollte in Zukunft noch aktiver eingefordert werden.

2. Generalsanierungen

Neben der thermischen Sanierung der Gebäude sind Aspekte wie Brandschutz, Sicherheit, Schalldämmung, Energieversorgung, Freiraumplanung, Müllentsorgung und Mobilität in die Planung einzubeziehen. Eine reine thermische Sanierung greift hier oft zu kurz.

Die Quartierssanierungen Richard-Knoller Straße und Strubergasse sind Beispiele für umfassende Sanierungen ganzer Siedlungen. Eine genaue Analyse der Bestandsobjekte und ein Rahmenplan, sowie die Einbeziehung der Bewohner machten es möglich einen kompletten Erneuerungsprozess (baulich, Energieversorgung, sozial, Freiraumgestaltung) umzusetzen.

3. Einzelsanierungen

In den letzten Jahren wurde bei einer Neuvermietung Maßnahmen zur Einzelsanierung und Standardanhebung auf Kategorie A durchgeführt.

Durch gesamtheitliche Sanierungsprogramme soll verhindert werden, dass Einzelmaßnahmen kontraproduktiv zu gesamtheitlichen Sanierungsansätzen stehen.

4. Wohnungsvergabe

Die Vergabe der Wohnungen durch das Wohnungsamt erfolgt in den vergangenen Jahren anhand der Vergabekriterien. In einigen Bauprojekten (bei 100% Vergabe durch das Wohnungsamt oder wenn besondere Aspekte zu berücksichtigen sind) erfolgte eine Sondervergabe, um auch Besonderheiten und Aspekte der sozialen Ausgewogenheit besser berücksichtigen zu können. Hier wurde auch mit externen Experten (z.B. Soziologen) zusammengearbeitet.

Auf eine gute soziale Durchmischung wurde auch bisher in einigen größeren Projekten durch eine externe Vergabebegleitung geachtet.

5.– 9.)

Diese Themen wurden in dieser Studie nicht untersucht

10) Vergabekriterien

Die Vergabekriterien wurden im Wohnbausymposium mit Fachleuten offen diskutiert. Mit dieser Sammlung an Erfahrungswerten und Inputs werden neue Kriterien 2018 in einer Expertengruppe überarbeitet. Ein Vorschlag wird bis Mitte 2018 vorliegen.

Zu beachten ist dabei wie groß der Pool an Wohnungen ist, den die Stadt zu vergeben hat. Unter einer ausgewogenen Sozialstruktur in einer Wohnanlage versteht man eine ähnliche Mischung wie im umgebenden Stadtteil bzw. der Stadt als Ganzes. Sind also 100% einer Wohnsiedlung durch die Stadt zu vergeben, so muss das Ziel sein eine solche Durchmischung verschiedener Altersgruppen, Ethnien, Einkommenschichten etc. zu erzielen wie es der Umgebung entspricht. Eine reine Dringlichkeitsvergabe allein ist hier nicht zielführend, wobei natürlich immer ein Augenmerk auf das Abfangen von echten Notfällen und die Versorgung der dringendsten Fälle gelegt werden muss.



5. Wohnbauförderung und Wohnbeihilfe

5.1. Wohnbauförderung in Salzburg - Voraussetzungen für geförderten Mietwohnungsbau (Stand 2017)

Förderungsvoraussetzungen nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015
Eine Mietwohnung, deren Errichtung nach den Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015¹ gefördert wurde, darf nur an Personen vergeben werden, die „begünstigte Personen“ im Sinne des § 11 S.WFG 2015 sind. Dafür müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

Volljährigkeit

Nachweis des entsprechenden Wohnbedarfs (dieser liegt zum Beispiel vor, wenn bisher eine nicht geförderte Mietwohnung bewohnt wurde oder die Größe der derzeitigen Wohnung nicht mehr den Familienverhältnissen entspricht)

- Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließliche regelmäßige Verwendung der Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs
- Aufgabe der Rechte an der bisher bewohnten Wohnung (Ausnahmeregelungen sind zu beachten)
- Das höchstzulässige Einkommen darf nicht überschritten werden:

Höchstzulässiges Haushaltseinkommen

Tabelle 17

Personen	Monatseinkommen (1/12 des Jahresnettoeinkommens)	Jahreseinkommen (Netto)
1 Person	2.990,-	35.880,-
2 Personen	4.600,-	55.200,-
3 Personen	4.945,-	59.340,-
4 Personen	5.520,-	66.240,-
5 Personen	5.865,-	70.380,-
6 Personen	6.210,-	74.520,-
mehr als 6	6.670,-	80.040,-

Quelle: S.WFG 2015 Stand Mai 2017

In den allgemeinen Bestimmungen zum Wohnbauförderungsgesetz bekennt sich der Gesetzgeber zum Ziel Miete und Eigentum (auch von den Einkommensgrenzen) prinzipiell gleich zu behandeln. Ziel ist hierbei keine sozialen Unterschiede zwischen Miete und Eigentum zu schaffen und auch im Bereich der geförderten Miete eine breite gesellschaftliche Durchmischung zu erreichen

¹ Förderung der Errichtung von Mietwohnungen geregelt in den §§ 26 ff S.WFG 2015

Die förderbare Nutzfläche beträgt:

Tabelle 18

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Förderbare Wohnnutzfläche (in Quadratmetern)
1 Person	55
2 Personen	65
3 od. Alleinerzieher mit 1 Kind	80
4 od. wachsende Fam od. Alleinerzieher mit 2 Kindern	90
Für jede weitere Person	10 m ² mehr

Quelle: S.WFG 2015 Stand Mai 2017

Wohnnutzfläche: die gesamte Bodenfläche einer Wohnung. Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen zählen nicht zur Wohnnutzfläche, ebenso Keller- und Dachbodenräume (sofern sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet sind) bis zu max. 150 m².

Bei Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen ist die förderbare Wohnnutzfläche nach der Anzahl der Wohnräume zu bemessen. Förderbar sind für Ein- und Zweipersonenhaushalte drei Wohnräume und für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person ein Wohnraum mehr. Bei wachsenden Familien ist von einem Vierpersonenhaushalt auszugehen. Ziel ist zukunftsfähige Wohnungsgrößen und eine geringe Fluktuation zu erreichen. Eine ev. Wohnbeihilfe wird aber genau nach den m² förderbarer Wohnnutzfläche berechnet. So kann es sein, dass bei einer 90m² 4-Zimmer Wohnung die Wohnbeihilfe drastisch absinkt, wenn die Kinder ausziehen.

5.2. Mietzinsbildung und Wohnbeihilfe

Mietzinsbildung

Die Höhe der Miete variiert nach Baualter, Finanzierung und Rechtslage.

Für die stadteigenen Wohnungen, die dem allgemeinen Mietrechtsgesetz MRG unterliegen, kann der Mietzins entsprechend den Richtwerten festgesetzt werden, der Richtwert für Kategorie A Wohnungen beträgt in Salzburg seit dem 1.4.2017: 7,71 €/m² Wnfl.

Die Stadt Salzburg hat beschlossen bei den Wohnungen im Eigentum der Stadt (verwaltet durch die KGL) einen Nachlass von 30% gegenüber dem Richtwert festzulegen.

Bei geförderten Mietwohnungen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden, errechnet sich der Mietzins aus der Refinanzierung der Grund- und Baukosten gemäß den Rechen- und Finanzierungsmodellen der jeweils gültigen Förderung und den Bankkonditionen. Nach der Rückzahlung der Finanzierungs- und Förderungsdarlehen regelt das WGG den maximalen Mietzins (siehe Punkt 2.1, Seite 20).

Die Wohnbeihilfe bei geförderten Mietwohnungen

Die Wohnbeihilfe ist ein nicht rückzahlbarer Zuschuss des Landes Salzburg, der Mietern von geförderten Mietwohnungen gewährt werden kann. Die Wohnbeihilfe ist in den §§ 35 ff S.WFG 2015 und. §§ 26 ff der Salzburger Wohnbauförderungsverordnung 2015 geregelt. Der Mieter muss als „begünstigte Person“ iSd. § 11 S.WFG anerkannt sein.

Die Wohnbeihilfe besteht aus einem Zumutbarkeitszuschuss oder bei höherem Mietzins aus dem Grundzuschuss. Die Zuschüsse werden nicht für die gesamte Miete gewährt, der förderfähige Teil der Miete wird maßgeblicher Wohnungsaufwand genannt.

Förderfähig und damit „maßgeblicher Wohnungsaufwand“ sind:

- Entgelt aus Grundkosten
- Entgelt aus Baukosten
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)
- Rücklage

Keine Wohnbeihilfe wird gewährt für:

- Betriebskosten
- Heizkosten
- Verwaltungskosten
- Kosten für Garage und/oder Carport und/oder Stellplatz
- Umsatzsteuer

Wohnbeihilfe wird immer auf die förderbare Wohnnutzfläche bezogen, ist Ihre Wohnung größer, kommt es zu einer anteiligen Kürzung des maßgeblichen Wohnungsaufwands.

Grundlage für die Berechnung des Zumutbarkeitszuschusses ist der sogenannte zumutbare Wohnungsaufwand. Dieser wird in Prozent anhand des Jahreszwölftels des Haushaltsnettoeinkommens nach der Tabelle lt. Anlage A der Salzburger Wohnbauförderungsverordnung 2015 berechnet. Kinder werden einkommensmindernd berücksichtigt. Der maximale zumutbare Wohnungsaufwand beträgt 25%.

Ein Grundzuschuss kann unter folgenden Bedingungen gewährt werden:

- der maßgebliche Wohnungsaufwand (förderfähiger Teil der Miete) je Quadratmeter liegt über den festgelegten regional unterschiedlichen Referenzwerten und
- das Haushaltseinkommen beträgt max. 80 % der höchstzulässigen Einkommensgrenzen

Der Referenzwert ist regional gestaffelt und beträgt für Objekte:

Tabelle 19

	Referenzwert
in der Stadt Salzburg	€ 7,00
in Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden, Seekirchen am Wallersee, St. Johann im Pongau, Zell am See und die in den an die Stadt Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden	€ 6,80
in sonstigen Gemeinden im Flachgau und Tennengau	€ 6,60
in sonstigen Gemeinden im Pinzgau, Pongau und Lungaus	€ 6,20

Der jeweils höhere Zuschuss (Grundzuschuss oder Zumutbarkeitszuschuss) wird gewährt.

3.3 Erweiterte Wohnbeihilfe

Die erweiterte Wohnbeihilfe ist ein nicht rückzahlbarer Zuschuss des Landes Salzburg, der Hauptmietern (einer nicht geförderten Wohnung oder bei der die Förderung bereits "ausgelaufen") ist gewährt werden kann, wenn diese durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet sind. Die erweiterte Wohnbeihilfe ist geregelt im § 37 S.WFG 2015 iVm. § 27 der Wohnbauförderungsverordnung zum S.WFG 2015.

Die Berechnung erfolgt analog der Berechnung der (normalen) Wohnbeihilfe. Als maßgeblicher Wohnungsaufwand wird hier die zu leistende netto Miete bezogen auf die förderbare Nutzfläche angenommen.

Folgende allgemeine Förderungsvoraussetzungen sind zu beachten:

Die Wohnung dient dem Mieter ausschließlich zur Befriedigung seines regelmäßigen, dringenden Wohnbedürfnisses als Hauptwohnsitz.

Die Wohnung ist auf der Grundlage eines schriftlichen und vergebühren (entfällt seit 2017) Mietvertrages vermietet.

Der vereinbarte Hauptmietzins (Nettomiete) übersteigt nicht den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwertmietzins (seit 1.4.2017: € 7,71/m²).

Die Mietzinsbestandteile (Hauptmietzins, Betriebskosten etc.) sind im Mietvertrag gemäß § 15 MRG aufgeschlüsselt.

Der Mietvertrag darf nicht zwischen nahestehende Personen oder zwischen Dienstnehmer und Dienstgeber abgeschlossen worden sein.

Die Wohnung entspricht – ausgenommen der Nutzfläche – der Ausstattungskategorie A.

Die erweiterte Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Belastung durch den Wohnungsaufwand gewährt werden (z.B. Wohnungszuschüsse durch Gemeinden...).

Da für die erweiterte Wohnbeihilfe eine Mietzinsobergrenzen Voraussetzung ist, kommt dieses Instrument nicht für viele private Mietwohnungen zur Anwendung.

Bei der erweiterten Wohnbeihilfe gibt es maximale Höchstbeträge in Abhängigkeit von Objekt und Miethöhe.



6. Zusammenfassung

Mit 1.1.2017 hatten laut Meldestatistik 153.766 Personen ihren Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg (Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik (2017): Statistisches Jahrbuch 2017).

Die generellen Trends zu kleineren Haushaltsgrößen und Zunahme von 1 Personen-Haushalten ist auch in Salzburg zu beobachten. Von den Hauptwohnsitzwohnungen werden 46% von nur 1 Person bewohnt. Auch der Trend einer starken Zunahme der alten und sehr alten Menschen verbunden mit einem leichten Rückgang bei den Kindern ist zu erkennen.

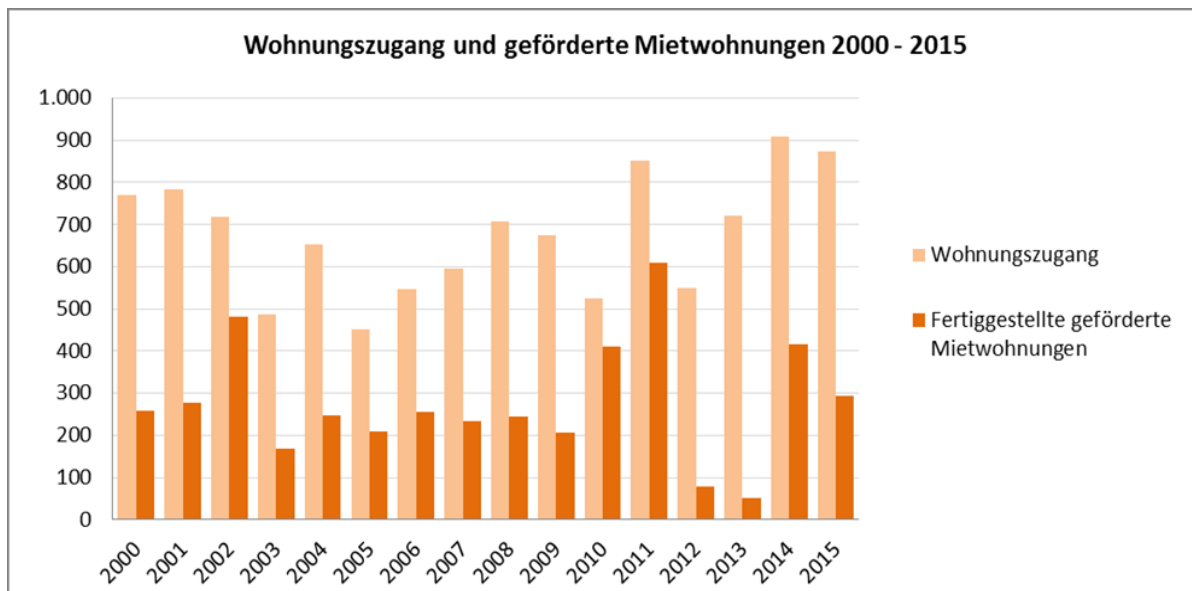
Am 1.1.2017 gibt es in der Stadt 21.657 Gebäude und 87.947 Wohnungen (Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik (2017): Statistisches Jahrbuch 2017)..

Von 2000 bis 2015 nahm im Durchschnitt die Zahl der Wohnungen in der Stadt um 675 Wohnungen pro Jahr zu.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten im Durchschnitt ca. 327 Wohnungen (der Großteil als geförderte Mietwohnungen). Im Durchschnitt wurden von 2000 bis 2016 jedes Jahr 289 geförderte Mietwohnungen von der Salzburger Wohnbauförderung zugesichert.

Die, im Wohnleitbild der Stadt, geforderte Quote von 300 neuen Wohnungen pro Jahr wurde somit in den letzten 15 Jahren erfüllt.

Abb. 8 Vergleich Wohnungszugang gesamt und geförderte Mietwohnungen in der Stadt Salzburg



Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Stadtarchiv und Statistik, Auswertung 2017 und Land Salzburg, Wohnbauförderung, Auswertung 2017, Hochrechnung SIR: Jahr der Fertigstellung = Jahr der Zusicherung + 2 Jahre.

Geförderten Mietwohnungen in dieser Studie verstehen sich als Mietwohnungen, die sich im Eigentum der Stadt Salzburg oder der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften befinden und mit Förderungsmitteln errichtet wurden.

Diese Wohnungen werden grundsätzlich nur an Personen oder Familien vergeben, die zum Zeitpunkt des Ansuchens förderungswürdig im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes (in der geltenden Fassung) sind und die Miethöhe ist aufgrund gesetzlicher Regelungen (MRG oder WGG) beschränkt.

Alle Bauvorhaben mit Mietwohnungen, die seit 1968 mit Förderungsmitteln errichtet wurden sind erfasst und räumlich im Stadtgebiet Salzburg dargestellt (Kartenanhang). Der aktuelle Bestand an allen geförderten Mietwohnungen im Stadtgebiet wurde durch eine Befragung erhoben:

Tabelle 10

Bauträger bzw. Eigentümer	01.01.2003	30.06.2017	Veränderung	Anmerkungen
GSWB	7.518	9.248	1.730	
„Die Salzburg“	1.263	2.315	1.052	
Heimat Österreich	655	2.522	1.867	
Salzburg Wohnbau	1.181	1.272	91	
Bergland	100	102	2	
Stadt Salzburg	2.486	1.802	-684	Altbestandshäuser zur Generalssanierung / Abbruch u. Neubau veräußert
BWS- Gemeinn. Allg. Bau-, Wohn- u Siedlungs- Gen. GmbH	256	256	0	Bestand, keine neuen Wohnungen
Summe	13.459	17.517	4.058	

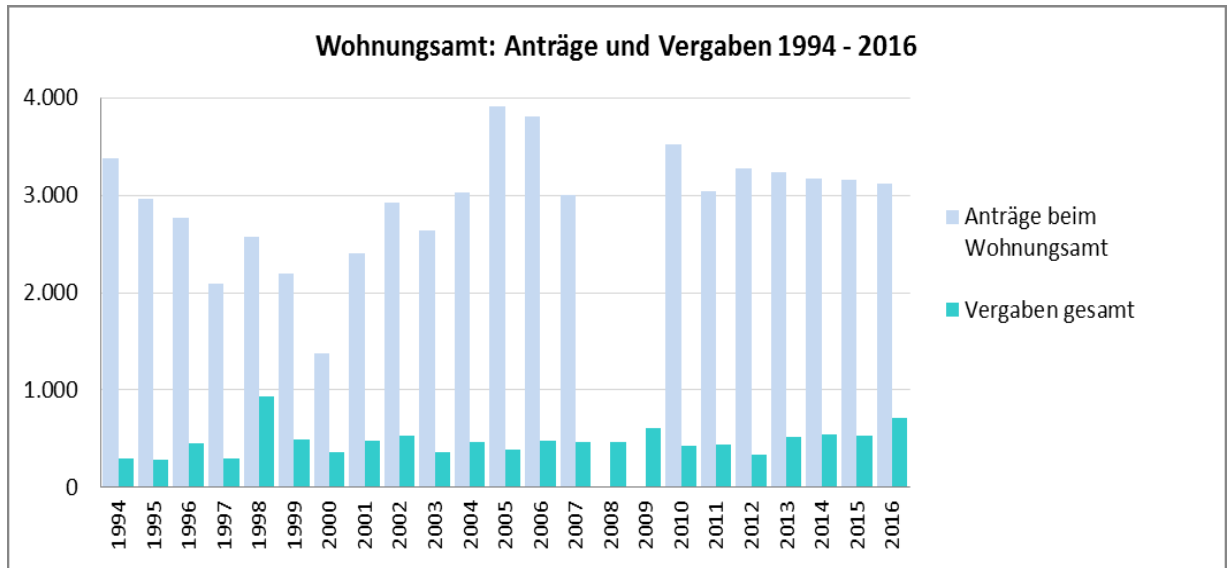
Quelle: Befragungen aller erwähnten gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Stadt Salzburg 2003 und 2017

Aktuell gibt es in der Stadt Salzburg ca. **87.000 Wohnungen**, davon **17.517 geförderte Mietwohnungen**.

Die Stadt selbst ist Eigentümer von **1.802 Mietwohnungen**, die von der KGL verwaltet und durch das Wohnungsamt vergeben werden. Zusätzlich zu diesen kann das Wohnungsamt in weiteren Bauvorhaben der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften Wohnungen an vorge-merkte Bewerber der Stadt vergeben. Insgesamt hat die Stadt Salzburg 2017 **Vergabe-rechte für ca. 8.600 Wohnungen**.

Die Zahl der Anträge beim Wohnungsamt variieren über die Jahre, was aber keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Zahl der Wohnungssuchenden in der Stadt Salzburg zulässt.

Abb. 9



Quelle: Stadtgemeinde Salzburg, Wohnungsamt, Abfrage 2003 und 2017, Bearbeitung SIR

Seit 2000 werden vom Wohnungsamt jährlich im Durchschnitt ca. 500 Wohnungen vergeben (diese Zahlen schwanken nur gering).

