

Evaluierung der Wohnvergabepraxis in der Stadt Salzburg

(Projektzeitraum 1. April 2024 – 31. Jänner 2025)

Abschlussbericht

**Forschungsprojekt der Paris Lodron Universität Salzburg, Fachbereich
Soziologie und Sozialgeographie für die Stadt Salzburg, MA3 – Soziales
(Geförderte Forschung)**

Autor*innen

Assoz. Prof. Dr. Christian Smigiel

Univ.-Prof. Dr. Andreas Koch

Katharina Stiebler, BSSc, BSc, MSc

Jasmina Stojicic, BSc, MSc

Februar 2025

Kontakt für Rückfragen

Assoz. Prof. Dr. Christian Smigiel

Fachbereich Soziologie und Sozialgeographie

Paris Lodron Universität Salzburg (PLUS)

Hellbrunnerstr. 34 | A-5020 Salzburg

Tel.: 0043 (0)662 8044 5248

christian.smigiel@plus.ac.at

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
2.	Projektorganisation und Methodik	4
2.1.	Projektablauf	4
2.2.	Methodische Vorgehensweise	4
3.	Wohnungspolitischer Rahmen	7
4.	Wohnungsvergabe in Salzburg	9
4.1.	Veränderung der Wohnungsvergaberichtlinien 2019 – 2021 – 2023.....	9
4.2.	Daten zur Wohnungsvergabe (2020-2023)	11
5.	Ergebnisse der Evaluierung der Wohnungsvergaberichtlinien, Arbeitsabläufe und externe Perspektiven	16
5.1.	Identifizierte Spannungsfelder der Wohnvergabepraxis in der Stadt Salzburg	16
5.1.1.	Versorge- und Verteilungsgerechtigkeit	19
5.1.2.	Die Knappheit spüren	20
5.1.3.	Rechtfertigungspflichten	22
5.1.4.	Deregulierung	23
5.1.5.	Neue Bedürftige	25
5.1.6.	Die Grenzen der Beratung	27
5.1.7.	Wer und was von den Wohnungsvergaberichtlinien nicht „adressiert“ wird ..	29
5.1.8.	Soziale Ausgewogenheit	30
5.2.	Externe Perspektiven I – Wohnvergabepraxis in der Stadt Salzburg aus Sicht von Vertreter*innen sozialer Einrichtungen	33
5.3.	Externe Perspektiven II – Wohnvergabepraxis in der Stadt Graz und im Bundesland Vorarlberg	35
6.	Handlungsempfehlungen.....	40
7.	Abbildungsverzeichnis	45
8.	Tabellenverzeichnis.....	45
9.	Anhang	46

1. Einleitung

Wohnen ist zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge und ein Grundbedürfnis für jeden Menschen. Gleichzeitig ist es u.a. aufgrund hoher Wohnpreise und der geringen Verfügbarkeit von (leistbarem) Wohnraum ein zentrales Problemfeld in der Stadt Salzburg. Vor diesem Hintergrund kommt der Arbeit des Wohnservices große Bedeutung zu. Das übergeordnete Ziel ist eine sozial gerechte, transparente und effiziente Vergabep Praxis von Wohnungen zu gewährleisten; eine sozial- und auch demokratiepolitisch wichtige Aufgabe. Konkret organisiert das Wohnservice die Vergabe von knapp 12.000 Miet- und Mietkaufwohnungen (stadteigene Wohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen), womit es über das Vergaberecht für 13% des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt Salzburg (ca. 90.000 Wohneinheiten) verfügt.

Die vorliegende Studie setzt die Reihe evaluierender Berichte fort, sie aktualisiert bzw. erweitert sie und entwirft neue analytische Perspektiven. Nach einer ersten kompakten Bestandsaufnahme der Vergabep Praxis im Jahr 2020 durch StadtLandBerg¹, die eine stark verbesserte Vergabep Praxis im Vergleich zum Zeitraum 1995-2019 feststellte, folgte 2023 eine umfassende Befragung der Mieter*innen hinsichtlich ihrer Zufriedenheit mit dem Wohnservice. Die vom Institut für Grundlagenforschung² durchgeführte Befragung kam zu dem Fazit, dass eine hohe Zufriedenheit hinsichtlich der Verständlichkeit der Formulare und der Zugänglichkeit des Wohnservice besteht.

Mit der hier vorliegenden Studie unter dem Titel *Evaluierung der Wohnvergabepraxis in der Stadt Salzburg* (01.04.2024-31.01.2025) wurde bewusst ein breiter Forschungsfokus gewählt, um eine umfassende Betrachtung der Arbeit des Wohnservices zu ermöglichen. Drei Bereiche bilden den Schwerpunkt der Untersuchung: Analyse der Wohnungsvergaberichtlinien, Analyse der Arbeitsabläufe und des Arbeitsalltags, externe Perspektiven. In Anbetracht dieses komplexen Forschungssettings entschieden wir uns für einen multimethodischen Ansatz (siehe Kap 2.2.).

Zu Beginn des Abschlussberichts dieser Studie werden Informationen zum Projektablauf, der -organisation und den angewandten wissenschaftlichen Methoden gegeben. Nach dieser ersten Orientierungshilfe folgt in Kapitel 3 eine Skizzierung des wohnungspolitischen Rahmens in Salzburg, welcher von zentraler Bedeutung für die Einordnung der Ergebnisse aus den darauffolgenden Kapiteln ist. In Kapitel 4 werden erste Analyseergebnisse präsentiert. Neben einem Vergleich der Wohnungsvergaberichtlinien ab 2019, werden auch Daten zur Wohnungsvergabe zwischen 2020 und 2023 präsentiert. Eine kartografische Darstellung jener Wohnungen, wofür das Wohnservice das Vergaberecht innehat, liefert darüber hinaus wertvolle Informationen über die Verteilung von städtischem Wohnraum im Stadtgebiet. In Kapitel 5 folgt dann die Diskussion der Ergebnisse, die aus den Interviews mit allen Mitarbeiter*innen des Wohnservices sowie externen Stakeholdern (sozialer) Institutionen gewonnen werden konnten. Dabei werden vor allem identifizierte Spannungsfelder in der Arbeit mit den und der

¹ Siehe Abschlussbericht „Evaluation der aktuellen Vergaberichtlinien des Wohnservices der Stadt Salzburg – Zahlen und Fakten 04/2019-03/2020“, StadtLandBerg (2020)

² Siehe Abschlussbericht „Zufriedenheit mit dem Wohnservice im Rahmen des Vergabeprozesses – (MieterInnenbefragung)“, Institut für Grundlagenforschung (2023)

Anwendung der Wohnungsvergaberichtlinien im Detail beschrieben und im nächsten Schritt Perspektiven abgeleitet. Gemeinsam mit den Ergebnissen aus den externen Perspektiven, wo vor allem die Interviews mit den externen Stakeholdern in Salzburg wie auch Vertreter*innen der städtischen Wohnungsvergabe aus Graz und Vorarlberg behandelt werden, bilden jene Ergebnisse den Kern dieses Kapitels. Diese werden schließlich noch einmal aufgegriffen und miteinander in Verbindung gesetzt. Daraus ergeben sich in Kapitel 6 multi-perspektivische Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung sowie die Arbeit mit den Wohnungsvergaberichtlinien.

Wir möchten uns an dieser Stelle ausdrücklich bei allen am Forschungsprozess beteiligten Personen (Interviewpartner*innen) für die konstruktive und offene Mitarbeit bedanken.

2. Projektorganisation und Methodik

2.1. Projektablauf

Angesichts des skizzierten Ziels einer Evaluierung der Wohnvergabepraxis in der Stadt Salzburg wurde das Projektvorhaben zu Beginn in vier inhaltliche Arbeitspakete und ein organisatorisches Arbeitspaket unterteilt. Das letztgenannte Arbeitspaket mit dem Titel „Projektmanagement“ umfasste den regelmäßigen Austausch mit dem Wohnservice (u.a. in Person von Frau Mag.^a Steiner (Amtsleiterin)) hinsichtlich des Projektverlaufs, des Datenaustauschs, der empirischen Schritte und des Workshops sowie die kontinuierliche teaminterne Abstimmung (siehe Projektantrag).

Im Arbeitspaket „Bestandsaufnahme“ ging es um die Analyse der inhaltlichen Veränderungen, die die Wohnungsvergaberichtlinien der Stadt Salzburg seit ihrer Einführung 2019 erfahren haben (siehe Kapitel 4). Dieser Bearbeitungsschritt wurde am Anfang des Projekts, d.h. im Mai/Juni, durchgeführt. Gleichzeitig wurden vorhandene Wohnvergabestatistiken und bisherige Studien (u.a. Evaluierung StadtLandBerg 2020, IGF-Mieter*innenbefragung 2023, weitere wohnungspolitische Arbeiten SIR 2017, 2019) ausgewertet und zu einem internen Status Quo-Bericht zusammengeführt.

Auf Basis der Erkenntnisse aus dem Arbeitspaket „Bestandsaufnahme“ wurden Anfang Juni die Leitfäden für die Interviews mit den Mitarbeiter*innen des Wohnservice sowie den relevanten Stakeholdern, die in Wohnvergabeprozesse involviert sind, angefertigt (siehe nachfolgendes Kapitel, Teil des Arbeitspakets „Empirische Datenerhebung“). Die Interviews fanden im Zeitraum Juli bis September sowie im Jänner (siehe unten) statt. Insgesamt wurden 25 leitfadengestützte Interviews durchgeführt, die ein Volumen von über 1200 Gesprächsminuten ergeben. Transkription, Auswertung und Analyse des Datenmaterials fanden im Oktober und November statt.

Die wesentlichen Erkenntnisse des Arbeitspakets „empirische Datenerhebung“ wurden am 11.12.2024 den Mitarbeiter*innen des Wohnservice vorgestellt und mit ihnen in einem halbtägigen Workshop intensiv diskutiert und reflektiert. Anschließend fanden im Jänner noch Interviews mit einer Expertin von Wohnen Graz und einem Experten vom Land Vorarlberg (beide in leitenden Verwaltungspositionen) statt, um auch externe Anregungen und „Best Practices“ aus unterschiedlichen Kontexten und unterschiedlichen Vorgangsweisen in Bezug auf die Wohnungsvergabe öffentlicher Wohnungen aufzunehmen.

2.2. Methodische Vorgehensweise

Anhand einer qualitativen Dokumentenanalyse auf Basis der bereitgestellten Unterlagen des Wohnservice – dazu gehörten das aktuelle Antragsformular, die Wohnungsvergaberichtlinien von 2019, 2021 und 2023, Amtsberichte und Evaluierungsberichte – sowie einer umfassenden Literaturrecherche zu Wohnungsvergabepraktiken und -richtlinien des sozialen bzw. kommunalen Wohnbaus in Österreich und Europa, wurden zentrale Themenfelder für die Arbeit mit den Wohnungsvergaberichtlinien identifiziert. Anhand jener Themenfelder wurde schließlich einerseits ein Leitfaden für Interviews mit allen Mitarbeiter*innen des Wohnservice

der Stadt Salzburg sowie ein Leitfaden für Interviews mit Vertreter*innen sozialer Institutionen, die in ihrer täglichen (Beratungs-)Arbeit mit den Wohnungsvergaberichtlinien in Kontakt kommen und daher als Expert*innen - im Sinne externer Stakeholder - identifiziert wurden. Folgende Institutionen wurden demnach zu ihrer Einschätzung befragt:

- Bewohnerservice Aigen
- Bewohnerservice Itzling
- Caritas
- Frauennetzwerk
- GSWB
- Soziale Arbeit gGmbH
- Vinzidach
- Volkshilfe

Neben 14 Interviews aus dem Wohnservice wurden auch neun mit externen Stakeholdern aus den oben genannten Institutionen realisiert.

In der Auswertung der Interviews wurde eine Anlehnung an die inhaltlich strukturierende Inhaltsanalyse nach Kuckartz³ vorgenommen. Die Codierung wurde mithilfe der qualitativen Analysesoftware MAXQDA (Version 24) durchgeführt. Neben der Codierung des gesamten Interviewmaterials wurden außerdem sogenannte Ankerbeispiele in Form von prägnanten Zitaten markiert, anhand welchen der erste Analysedurchlauf orientiert war. Denn die sich aus dem Codierprozess ergebende Codekarte erfuhr durch die Ankerbeispiele sowohl Erweiterungen als auch Verbindungslinien, welche die Zusammenhänge zwischen verschiedenen in den Interviews angesprochenen Themen deutlich machten. In jenen verbundenen Codegebilden entdeckten wir schließlich Spannungsfelder, da gerade die Verbindungen von miteinander in Konflikt stehenden Themen Spannungen hervorbringen. Jene Spannungsfelder werden im Ergebnisteil dieses Berichtes in Kapitel 5 beschrieben. Außerdem wurden im Sinne eines partizipativen Analyseansatzes⁴, einige Mitarbeiter*innen des Wohnservices in die Analyse der Daten sowie die Entwicklung von Handlungsempfehlungen miteinbezogen. Dies geschah im Zuge des am 11.12.2024 abgehaltenen Workshops, in welchem Ergebnisse aus den Interviews präsentiert und im Anschluss mit den Mitarbeiter*innen diskutiert wurden. Dieses Vorgehen ermöglichte neben einem Prozessbericht auch den erneuten Einbezug der Mitarbeiter*innen, nicht nur im Sinne der Datengenerierung sondern auch im Zuge der Dateninterpretation und -analyse. Darüber hinaus war das Ziel die Expertise der Mitarbeiter*innen über Arbeitsprozesse zu nutzen, um gemeinsam Handlungsempfehlungen für die Zukunft zu identifizieren, welche schließlich vom Forschungsteam der Universität Salzburg aufbereitet und ausformuliert wurden (siehe Kapitel 6 in diesem Bericht).

³ Kuckartz, U. (2012). Qualitative Inhaltsanalyse: Methoden, Praxis, Computerunterstützung. Beltz Juventa

⁴ siehe z.B. van der Donk, C., van Lanen, B. & Wright, M.T. (2014). Praxisforschung im Sozial- und Gesundheitswesen. Huber.

Zur Visualisierung der Wohnungsangebote in der Stadt Salzburg wurde eine thematische Karte in ArcGIS Online erstellt. Der Prozess erfolgte in mehreren Schritten und basierte auf der *Adressgeokodierung* zur präzisen Verortung der Wohnungsstandorte.

Zunächst wurden die *Wohnungsdaten* in ArcGIS Online hochgeladen. Diese Daten lagen als *Excel-Datei* vor und enthielten Adressen der Wohnungsangebote. Anschließend wurde die Adressgeokodierung durchgeführt, bei der ArcGIS Online die Adressen automatisch in geografische Koordinaten umwandelte und auf der Karte positionierte.

Nach erfolgreicher Geokodierung wurden die Standorte als *Punktlayer* dargestellt. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden Symbole angepasst und eine Cluster-Funktion aktiviert, um Wohnungsdichten erkennbar zu machen. Zusätzlich wurden Pop-ups konfiguriert, die bei einem Klick auf einen Punkt detaillierte Informationen zur jeweiligen Wohnung anzeigen.

Die Karte wurde abschließend mit einer passenden Grundkarte versehen und für die weitere Analyse veröffentlicht. Damit steht eine interaktive Webkarte zur Verfügung, die eine gezielte Analyse und Planung der Wohnraumvergabe ermöglicht.

3. Wohnungspolitischer Rahmen

Der Salzburger Wohnungsmarkt ist seit vielen Jahren durch hohe Wohnpreise gekennzeichnet, was insbesondere für einkommensschwächere Haushalte die Wohnversorgung erheblich erschwert. Die auch im österreichweiten Vergleich intensive Preissituation gilt für Bestands- und Neubauwohnungen sowohl zur Miete als auch im Eigentum. Konkret haben sich die durchschnittlichen Mieten (inkl. Betriebskosten) im Zeitraum 2010/11 bis 2020/21 um 31% erhöht, die Kaufpreise für Bestandswohnungen sogar um 68%. Die Realnettoeinkommen der Einwohner*innen der Stadt Salzburg sind in jenen 10 Jahren hingegen nur um durchschnittlich 7,5% gestiegen⁵. Aktuelle Zahlen belegen, dass sich die Teuerung im Bereich Wohnen weiter fortsetzt und zudem immer weniger Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden. 2024 lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten zwischen 18,30 Euro und 19,90 Euro pro Quadratmeter, was bedeutet, dass für eine 80qm-Wohnung 1600 Euro (ohne Betriebskosten) zu bezahlen sind.⁶

Diese Entwicklung ist bekanntlich nicht neu. Die Gründe hierfür sind durchaus vielfältig und auf unterschiedlichen thematischen und räumlichen Ebenen verortet. Bereits Anfang der 1990er Jahre titelten die Salzburger Nachrichten: „Salzburg ist und bleibt Österreichs Hauptstadt der Wohnungsnot“ (SN, 17.12.1993). An anderer Stelle berichteten die SN vom Landeskrankenhaus Salzburg, das aufgrund der hohen Wohnpreise Schwierigkeiten hat, Pflegepersonal dauerhaft zu beschäftigen (SN, 15.10. 1992, Seite 21). Eine wissenschaftliche Einschätzung vom damaligen Salzburger Wohnforscher und Geografen Peter Weichhart aus dem Jahr 1989 lautete:

*„Es handelt sich trotz hoher Zuwachsraten in der Vergangenheit um einen ausgesprochenen Wohnungsmangel bei extrem hohen und ständig wachsenden Preisen [in der Stadt Salzburg, Anm. Autor*innen]. Betroffen sind vor allem Wohnungen der unteren Preiskategorien. [...] Der Nachfragedruck auf Wohnraum ist enorm, ausgeglichene Marktverhältnisse finden sich nur bei ausgesprochenen Luxuswohnungen der obersten Kategorie. Aus dieser Beschreibung ergibt sich, dass die neue Wohnungsnot vor allem ein Problem der Bevölkerungsschichten in den unteren Einkommensklassen darstellt.“⁷*

Hohe Wohnpreise und ein nicht funktionierender Wohnungsmarkt treffen vor allem einkommensschwächere Haushalte, so Weichharts Fazit. Ein struktureller Grund hierfür ist auch die Dominanz von Privateigentümer*innen bzw. sonstigen juristischen Personen im Wohnungsbestand. Ihr Anteil lag im Jahr 2000 bei 76%. 2020 lag er fast unverändert bei 75%, wobei der Anteil der sonstigen juristischen Personen in den letzten Jahren gestiegen ist.⁸ Die

⁵ Hölzl & Hubner (2023). Der Salzburger Immobilienmarkt. Analyse und Immobilien Index SIX. Hölzl & Hubner, Salzburg. // Wohnpreise 2020 (2020): https://sbg.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/konsument/Wohnpreise_2020.pdf // Arbeiterkammer Salzburg 2023. Einkommen 2021. Lohnsteuerstatistik. https://sbg.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wirtschaftsdaten/Einkommensbericht_Lohnsteuerstatistik_2021_AK-Sbg.pdf

⁶ ImmoScout24 Redaktion (2024). Mietpreise in Salzburg nach Bezirk (Stand: 2024). <https://www.immobilienscout24.at/wissen/vermieten/mietpreise-salzburg.html> (abgerufen am 28.1.25) // <https://www.sn.at/salzburg/politik/immobilienpreise-salzburg-in-stadtteilen-preise-155016526> (abgerufen am 28.1.25)

⁷ Weichhart, P. (1999). „Wohnen muss man eben“. <https://homepage.univie.ac.at/peter.weichhart/Homepage/Forschung/Wohnen/WSP02.htm> (abgerufen am 20.01.25)

⁸ Stadt Salzburg (2001, 2021). AGWR 2000, 2021. (Zahlen für die Jahre 2001 und 2020).

preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus, die in zahlreichen Studien herausgearbeitet wurde, gilt somit nur für ein Viertel aller Wohnungen in der Stadt Salzburg⁹. Mit fast 22% sind die GBVen (gemeinnützige Bauvereinigungen) der mit Abstand wichtigste Akteur im Bereich des öffentlichen, nicht gewinnorientierten Wohnbaus. Die Stadt Salzburg verfügt über 1716 Wohnungen; d.h. ihr gehören (nur) 2,6% des Wohnungsbestandes; ein geringer Wert im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten (insb. Wien und Linz).¹⁰ Nicht nur in finanzieller Hinsicht ist der private Wohnungsmarkt preisintensiver. Auch in zeitlicher Hinsicht sind Mieter*innen größeren Unsicherheiten ausgesetzt, da eine Mehrzahl der Mietverträge auf dem privaten Wohnungsmarkt auf drei Jahre befristet ist.

Ein weiterer Faktor, der den Salzburger Wohnungsmarkt im Allgemeinen und die Wohnungsversorgung im Speziellen beeinflusst, ist der Kommodifizierungsdruck, der vor allem seit der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 deutlich zugenommen hat. Zwei Beispiele seien an dieser Stelle angeführt, die diesen starken Kommodifizierungsdruck deutlich werden lassen. Zum einen hat sich der Kauf und die Errichtung von Wohnungen zur Anlage (auch aufgrund geringer Zinsen) zu einer weitverbreiteten Strategie entwickelt. Das primäre Ziel hierbei ist die kurz- bzw. mittelfristige Renditeerwirtschaftung und nicht zwangsläufig die Wohnversorgung.¹¹ Ein Großteil der neu errichteten Wohnungen fällt in diese Kategorie.¹² Zum anderen übt der Prozess der Touristifizierung¹³ in der Stadt Salzburg einen erheblichen Druck auf den Wohnungsmarkt aus.¹⁴ Dies äußert sich u.a. seit Mitte der 2010er Jahre in neuen flexibilisierten Formen des Wohnens (Kurzzeitvermietungen bzw. mittelfristige Vermietungen in Form von Serviced Apartments). Allein im Bereich Kurzzeitvermietungen gibt es über 1000 Wohnungen, die für langfristige Vermietung nicht zur Verfügung stehen und zudem zur Erhöhung der Wohnpreise im gesamten Stadtgebiet beitragen.

Die skizzierten Aspekte Eigentumsstruktur, Kommodifizierungsdruck, Preissituation auf dem privaten Wohnungsmarkt sowie die ausbaufähige Koordination zwischen Umlandgemeinden und Stadt Salzburg in der Wohnungspolitik wirken sich direkt und indirekt auf die Arbeit des Wohnservice aus und führen zu einer stetigen Zunahme der Erstanträge sowie zunehmender Bedürftigkeit, wie die folgenden Kapitel im Detail zeigen werden.

⁹ Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2024): Die preis- und qualitätsbeeinflussende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus auf regionale Mietwohnungsmärkte in Österreich. In: Musil, R., Smigiel, C. & Zeller, C. (Hrsg.): Stadt, Land, Wohnen. Regionale Wohnungsmärkte zwischen Boom und Krise. ISR Forschungsbericht 60, S. 161-172.

¹⁰ Der Anteil von Wohnungen, die dem Bund oder Land Salzburg gehören, liegt bei weniger als einem Prozent.

¹¹ Van-Hametner, A. & Lang, M. (2019): (Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt? Untersuchung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in Salzburg. https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/Vertraeglicher_Hoehenflug_am_Immobilienmarkt.pdf

¹² Der Wohnungsbestand in der Stadt Salzburg hat sich zwischen 2001 und 2023 leicht um 13% erhöht, wobei die Bautätigkeit und die Anzahl der Fertigstellungen seit 2019 stark rückläufig ist.

¹³ Smigiel, C. (2024): Touristifizierung. In: Genz, C., Schnur, O. & Aring, J. (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. jovis Verlag. S. 198-199.

¹⁴ Die Übernachtungs- und Ankunftsahlen in der Stadt Salzburg haben sich zwischen 2010 und 2023 um 60% bzw. 66 % erhöht. (Stadt Salzburg 2010, 2024).

4. Wohnungsvergabe in Salzburg

4.1. Veränderung der Wohnungsvergaberichtlinien 2019 – 2021 – 2023

Im Zuge des Projekts wurde eine Analyse über die Veränderungen der Kriterien der Wohnungsvergaberichtlinien in der Stadt Salzburg vorgenommen (Detailanalyse: siehe Anhang). Vor allem im Jahr 2021 wurden dabei viele Änderungen vorgenommen. Die prägnantesten Veränderungen werden im Folgenden beschrieben:

Bedarfsgerechte Wohngröße:

2021 wurden einige Änderungen in puncto bedarfsgerechte Wohngröße vorgenommen. Folglich können ab 2021 nicht nur 1-Zimmer-Wohnungen, sondern auch kleine (bis 45m²) 2-Zimmer-Wohnungen an eine allein ansuchende Person vergeben werden. Für 5-Personen-Haushalte können seither nicht nur mindestens 4- sondern auch 3-Zimmer-Wohnungen vergeben werden. Neu hinzugekommen ist außerdem die Haushaltsgröße *1-Personen-Haushalt mit persönlicher Assistenz*, wofür seitdem eine 3-Zimmer-Wohnung vergeben werden darf.

Allgemeine Bestimmungen:

Eine Änderung gab es ebenfalls ab 2021 bei den allgemeinen Bestimmungen. Seither ist neben dem Wortlaut „Eine Versorgung im gesamten Stadtgebiet ist zumutbar“¹⁵ auch die Zusatzinformation „Lagewünsche können lediglich im Rahmen von Sondervergaben berücksichtigt werden“¹⁶ vorhanden. Darüber hinaus verschwindet ab 2021 der Hinweis, dass Studierende nur in Ausnahmefällen berücksichtigt werden, aus dem Dokument der Wohnungsvergaberichtlinien.

Persönliche Voraussetzungen:

Auch in puncto persönliche Voraussetzungen kam es 2021 zu Änderungen. Zur Erfüllung der Bedingung des ununterbrochenen Hauptwohnsitzes in der Stadt Salzburg für fünf Jahre, wurden nun auch stationäre, oder Haftaufenthalte bzw. betreutes Wohnen außerhalb des Stadtgebietes dem Hauptwohnsitz in der Stadt – wenn auch mit Einschränkungen - gleichgesetzt. Außerdem gibt es seither Erleichterungen für deutsche Staatsbürger*innen aufgrund des Fürsorgeabkommens.

Einkommen:

Beim Thema Einkommen wurde ab der Version 2021 vor allem mehr Transparenz und Klarheit bezüglich der zu erbringenden Nachweise geschaffen. Dies geschah durch eine Konkretisierung der zu erbringenden Einkommensnachweise sowie der miteinzubeziehenden Geldleistungen abseits des monatlichen Lohnes.

Ausnahmen:

Bei der Beschreibung der Ausnahmen von den geltenden Bedingungen der Wohnungsvergaberichtlinien, kam es 2023 zu einer Ergänzung, nämlich bei Wohnungen, die

¹⁵ Wohnungsvergaberichtlinie der Stadt Salzburg, Version 2019, S. 2

¹⁶ Wohnungsvergaberichtlinie der Stadt Salzburg, Version 2021, S. 2

bereits mehrfach angeboten wurden. Konkreter: „Bezugsfertige Wohnungen, die mindestens 8-mal angeboten wurden und bereits seit 3 Monaten in Vergabe sind“¹⁷.

Verfahren:

Ab 2021 fällt bei der Beschreibung des Verfahrens die Notwendigkeit weg, persönlich am Wohnungsamt zu erscheinen. Der Antrag sowie die zu bringenden Unterlagen können nunmehr auch per Post, E-Mail oder online eingebracht werden.

Punktebewertung:

Punkteänderungen gab es unter anderem bei der Kategorie Wohnungswechsel aus gesundheitlichen Gründen, da ab 2021 eine zweistufige Bewertung dieser Kategorie eingeführt wurde. Außerdem eine punktemäßige Abstufung nach Dauer der durchgehenden Beschäftigung am 1. und 2. Arbeitsmarkt ebenfalls ab 2021 sowie die Einführung des Lehrlingsbonus.

2025 wurde, wie bei jeder jährlichen Anpassung der Wohnungsvergaberichtlinien¹⁸, eine Aktualisierung der Punkteberechnung für das Einkommen zur Anpassung an den Ausgleichszulagenrichtsatz vorgenommen. Deutlich wird hierbei vor allem die nach langer Zeit erstmalig vorgenommene Anhebung der Einkommensgrenze für die hohen Einkommensgruppen. Die Einkommensberechnung richtet sich nach der Landeswohnbauförderung; diese wurde – wie beschrieben – Anfang 2025 erstmalig erhöht, wobei nicht die volle Höhe, sondern nur 80% dortigen Einkommensgrenzen gelten. Menschen mit vergleichsweise hohem Einkommen haben nun eher die Wahrscheinlichkeit die Grundvoraussetzung zur Aufnahme in das Register zu erfüllen und erhalten nun mehr Punkte als noch 2023 (bzw. 2024) (Querverweis auf Spannungsfeld 5.1.5 „Neue Bedürftige“). Bei den niedrigeren Einkommensgruppen gab es hingegen bei der letzten Anpassung eine, im Vergleich zu den Anpassungen der letzten Jahre und jener bei den höheren Einkommensgruppen, geringere Anhebung der Punkte.

¹⁷ Wohnungsvergaberichtlinie der Stadt Salzburg, Version 2023, S. 5

¹⁸ Die Daten entstammen daher teilweise Aktualisierungen: 2021 aus der Aktualisierung der Einkommenstabelle von 2022, 2023 aus der Aktualisierung von 2024

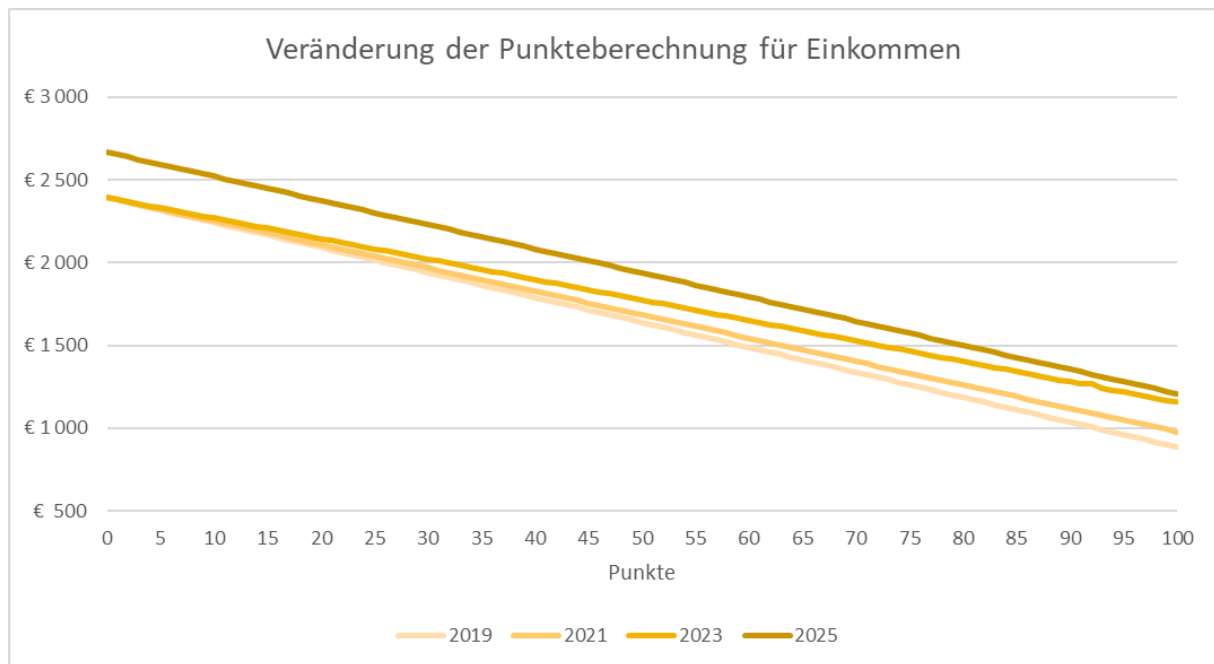


Abb. 1: Veränderung der Punktberechnung für das Einkommen von 2019 bis 2025

Besonders für größere Haushalte, ab drei Personen, steigt die Obergrenze in der Aktualisierung von 2025 im Vergleich zu 2023 deutlich an. Dies ermöglicht auch besser verdienenden Haushalten ab drei Personen die Antragstellung.

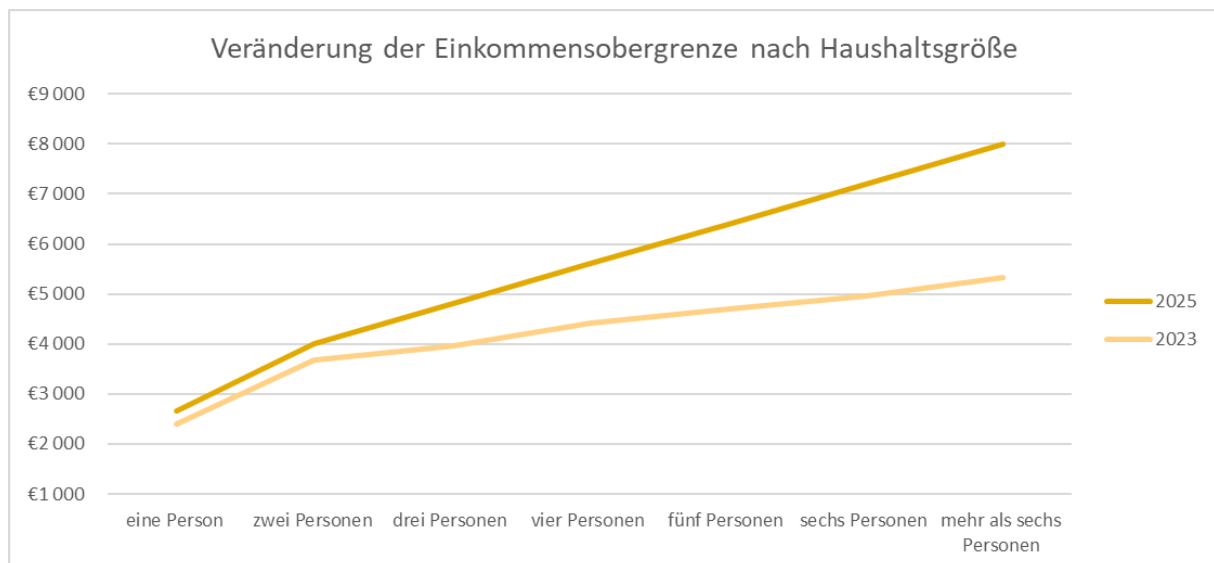


Abb. 2: Veränderung der Einkommensobergrenzen nach Haushaltsgröße in den Versionen von 2023 und 2025

4.2. Daten zur Wohnungsvergabe (2020-2023)

Mit insgesamt 3.019 Erstanträgen im Jahr 2023 stieg der dringende Bedarf nach einer öffentlichen, nicht gewinnorientierten Wohnung gegenüber dem Vorjahr um knapp 28% (Jahresstatistiken des Wohnservice für die Jahre 2023 und 2022). Diese Steigerung ist Ausdruck

der allgemein anhaltend angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten, die sich insbesondere in der Schwierigkeit manifestiert, in der Stadt Salzburg eine nach Preis, Größe und Ausstattung (insbesondere Barrierefreiheit) angemessene Wohnung zu bekommen. Von den 505 Wohnungsvergaben waren 464 in Bestandswohnungen und 41 in Neubauwohnungen. Damit lag die Vergabe absolut auf Vorjahresniveau (507 vergebene Wohnungen) (siehe Spannungsfeld: *Neue Bedürftige*).

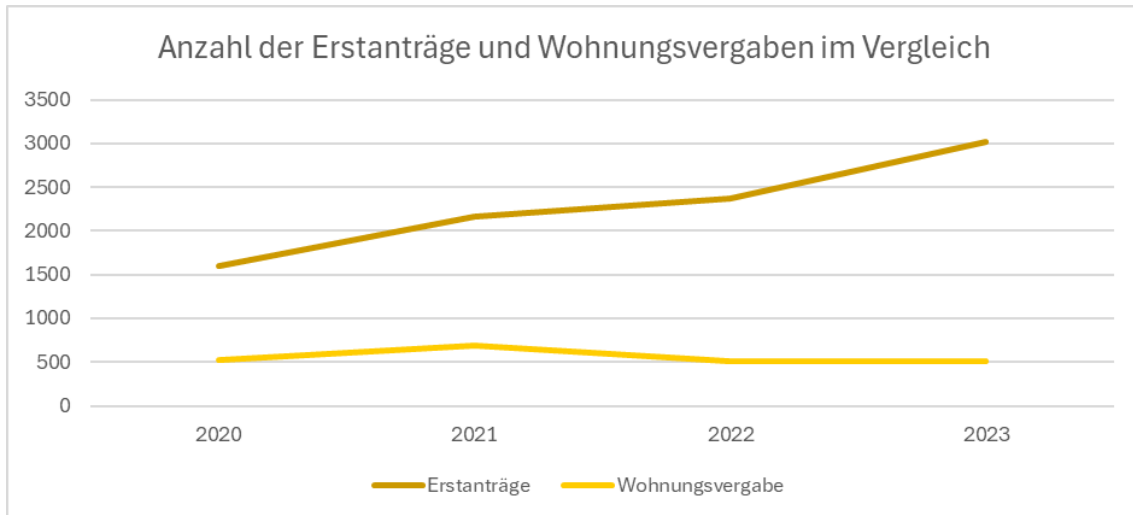


Abb. 3: Erstanträge und Wohnungsvergaben laut der Datensammlung des Wohnservices Salzburg (eigene Darstellung)

Im Vergleich zu den Jahren 2019/2020 mit 454 vergebenen Wohnungen wird deutlich, welchen kontinuierlich hohen Stellenwert die städtischen Wohnungen sowie die durch das Wohnservice vergebenen Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger zur Linderung der Wohnungsnot in der Stadt Salzburg haben. Mit 37 bzw. 36% werden der 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen am häufigsten vergeben. 1-Zimmer-Wohnungen haben einen Vergabeanteil von 17%. Mit 9% werden große Wohnungen (4-Zimmer und mehr) eine nachrangige Bedeutung (siehe dazu auch Abbildung 4), die allerdings auch auf das geringere Angebot großer Wohnungen in der Stadt zurückzuführen ist. Dies hat sich im Vergleich mit den Vorjahren (7% 2022, 11% 2019/2020) nicht verändert (siehe Spannungsfeld: *Wer und was von den Wohnungsvergaberichtlinien nicht „adressiert“ wird*).

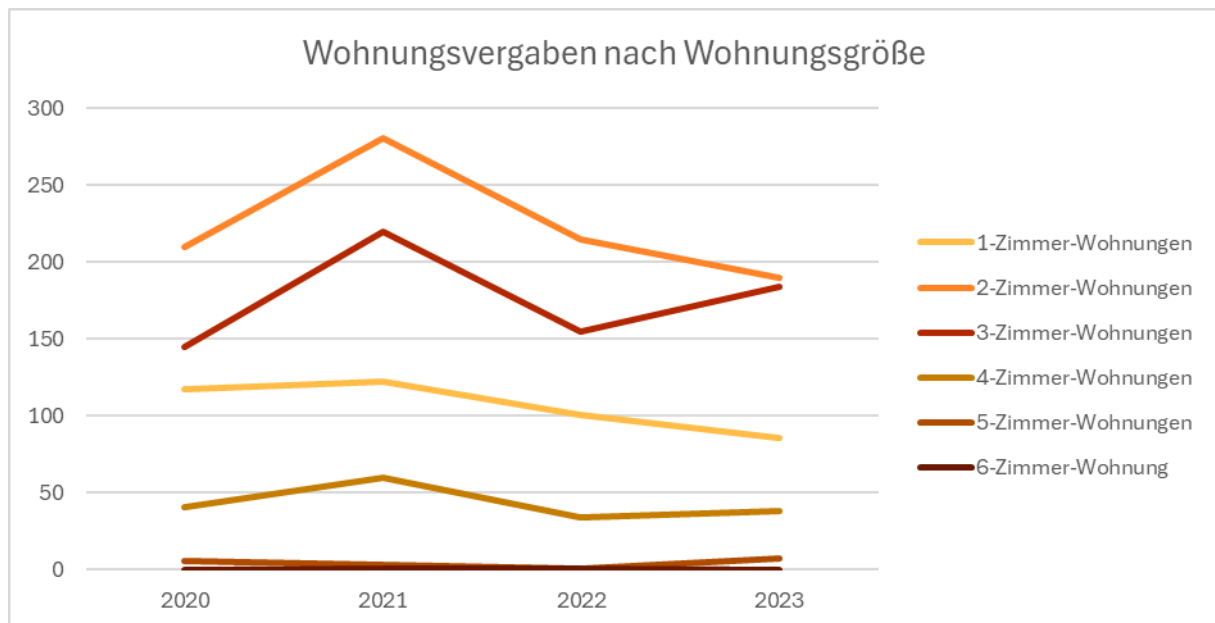


Abb. 4: Wohnungsvergaben gegliedert nach Wohnungsgröße im Zeitverlauf entsprechend der Datensammlung des Wohnservices Salzburg (eigene Darstellung)

Nach Antragsformen differenziert, dominiert deutlich die Form der „Wohnversorgung“ und damit der dringende Bedarf nach einer Wohnung. Dieser liegt für 2023, gemessen an den Anträgen, bei 81%. Der Bedarf an „betreutem Wohnen“ (5%) und an „Seniorenwohnungen“ (3%) fällt deutlich geringer aus. Diese Verteilung hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert (siehe Spannungsfeld: *Vorsorge- und Verteilungsgerechtigkeit*).

Aufschlussreich für die Evaluation der Vergabekriterien ist auch die Verteilung des Vergaberechts durch das Wohnservice nach Wohnungseigentümer, denn dieser Indikator spiegelt den Handlungsspielraum durch das – prinzipiell – verfügbare Angebot wider. Laut einer Studie des Instituts für Grundlagenforschung aus dem Jahr 2023 hat das Wohnservice das Vergaberecht für 11.971 Wohnungen (Stand 12.5.2022). Neben den eigenen Wohnungen (14%) tragen die gemeinnützigen Wohnbauträger zur Wohnraumversorgung bedürftiger Personen / Haushalte bei. Mit 62% hat die *gswb* den höchsten Anteil, gefolgt von *Salzburg Wohnbau* mit 9%, *Die Salzburg* mit 8% und *Heimat Österreich* mit 6% (siehe Spannungsfeld: *Deregulierung*).

Tab. 1: Übersicht Wohnungsvergabestatistik (Quelle: Wohnservice, eigene Berechnungen)

Kategorie	Zahl
Erstanträge 2023	3.019
Veränderung der Erstanträge (2022-2023)	+28%
Veränderung Erstanträge (2020-2023)	+88%

Vermittelte Wohnungen 2023	505 (23 % bereinigt)
Durchschnittliche vermittelte Wohnungen (2020-2023)	555
Vergabe nach Wohnungsgrößen	2-Zimmer: 37 %, 3-Zimmer: 36 %, 1-Zimmer: 17 %, 4-Zimmer: 9 %
Wohnservice -Wohnungen mit Vergaberecht 2023	11.971
Größte Wohnbauträger	gswb (62 %), Salzburg Wohnbau (9 %), Die Salzburg (8 %), Heimat Österreich (6 %)
Stadtteile mit hoher Anzahl an Wohnungen mit Vergaberechten	Lehen (21 %), Itzling (13 %), Aigen (13 %), Maxglan (11 %), Liefering (10 %)

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung gibt es eine etwas höhere Konzentration von zu vergebenden Wohnungen in den nördlichen Stadtteilen Lehen, Liefering, Maxglan und Itzling. Im Süden gibt es lediglich in Aigen ein höheres Kontingent an geförderten Wohnungen. (siehe Spannungsfeld: *Soziale Ausgewogenheit*).

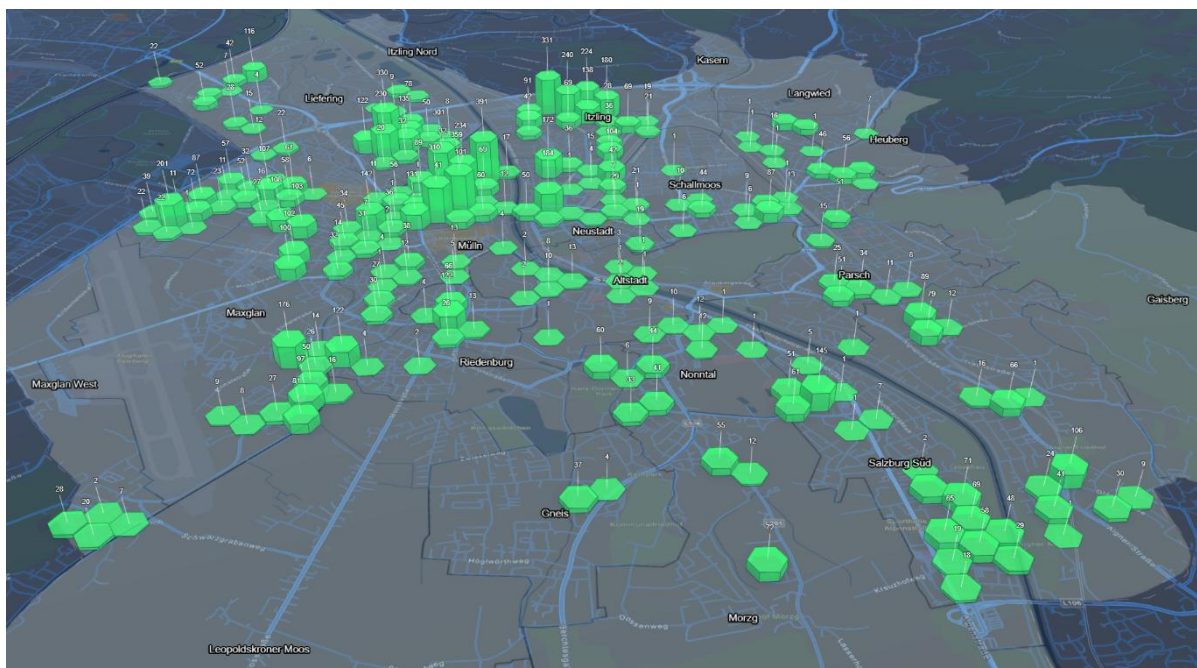


Abb. 5: Räumliche Verteilung der Wohnungen mit Vergaberecht des Wohnservices (eigene Darstellung¹⁹)

Zusammenfassend wird deutlich, welch hohen Stellenwert die öffentliche Wohnungsvergabe in der Stadt Salzburg zur Linderung von Wohnungsnot hat, und zugleich, über welch eingeschränkten quantitativen Handlungsspielraum das Wohnservice dabei verfügt, wie auch

¹⁹ <https://storymaps.arcgis.com/briefings/78d91c350ea540609b09da4fc6512e1d> - unter dieser Adresse und im Anhang finden sich weitere Karten zur Lage der Wohnungen mit Vergaberecht seitens des Wohnservices

das nachfolgende Zitat aus dem Interview mit einem*einer Vertreter*in des Wohnservices zeigt.

„Die große Herausforderung ist, dass wir immer zu wenig leistbaren Wohnraum haben. Also wir haben eigentlich fast konstant 2.000 Anträge, die immer so zwischen 4000 bis 5.000 Menschen betreffen. Und es wird einfach nicht weniger, auch wenn man 600, 700 Wohnungen im Jahr vergeben würde. Und ich merke das schon sehr, dass wir einfach immer weniger qualitativ leistbaren Wohnraum haben.“ (T.W.6, Pos. 21)

5. Ergebnisse der Evaluierung der Wohnungsvergaberichtlinien, Arbeitsabläufe und externe Perspektiven

5.1. Identifizierte Spannungsfelder der Wohnvergabepraxis in der Stadt Salzburg

Im Zuge der Analyse der Interviews konnten übergeordnete strukturierende Dimensionen und inhaltliche Kernbereiche der Interviews identifiziert werden. Jene strukturierenden Dimensionen - Bedingungen, Schwierigkeiten und Perspektiven - können damit innerhalb der inhaltlichen Kernbereiche - Arbeitsalltag, Wohnungsvergaberichtlinien und Antragstellung - untersucht werden. Die sich zwischen jenen strukturierenden Dimensionen und inhaltlichen Kernbereichen aufspannende Matrix, bildet die Grundlage für die Einbettung der mithilfe eines Codemodells identifizierten Kategorien – also Themen (siehe Abbildung 6). Diese Vorgehensweise ermöglicht die umfassende Darstellung des komplexen Zusammenwirkens vieler Themen innerhalb des Gesprächsrahmens und damit die Identifikation zentraler Verbindungslinien zwischen ihnen. Daraus wiederum konnten zentrale Spannungsfelder, also Bereiche, die Reibungen zwischen einzelnen Themen aufzeigen, abgeleitet werden (siehe Abbildung 7).

Nachfolgend werden die einzelnen Spannungsfelder im Detail beschrieben und schließlich - auch in Anlehnung an die Diskussionen im Workshop (siehe Abb. 8-10) - Handlungsempfehlungen dafür abgeleitet.

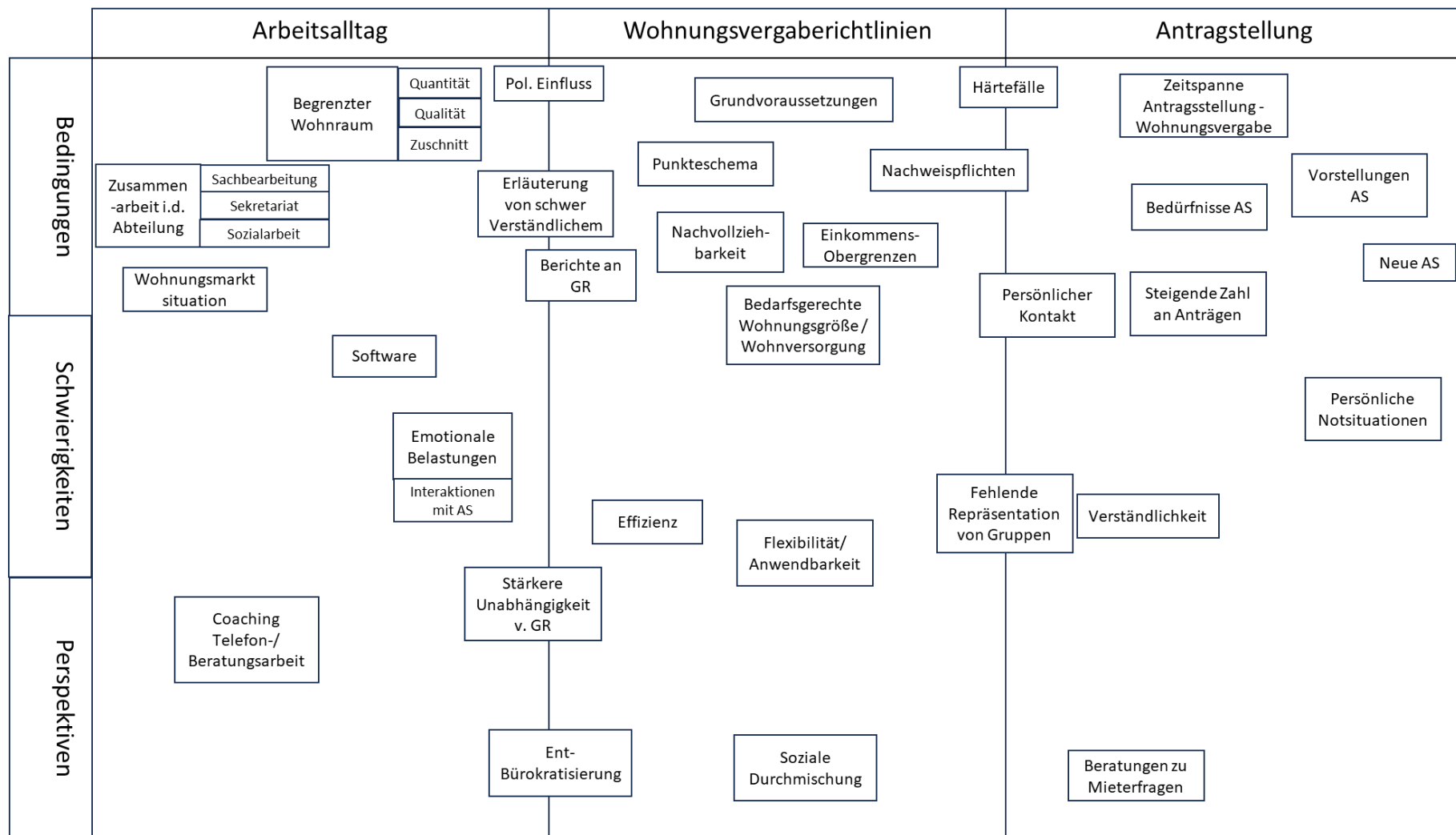


Abb. 6: schematische Darstellung der Kernthemen aus den Interviews

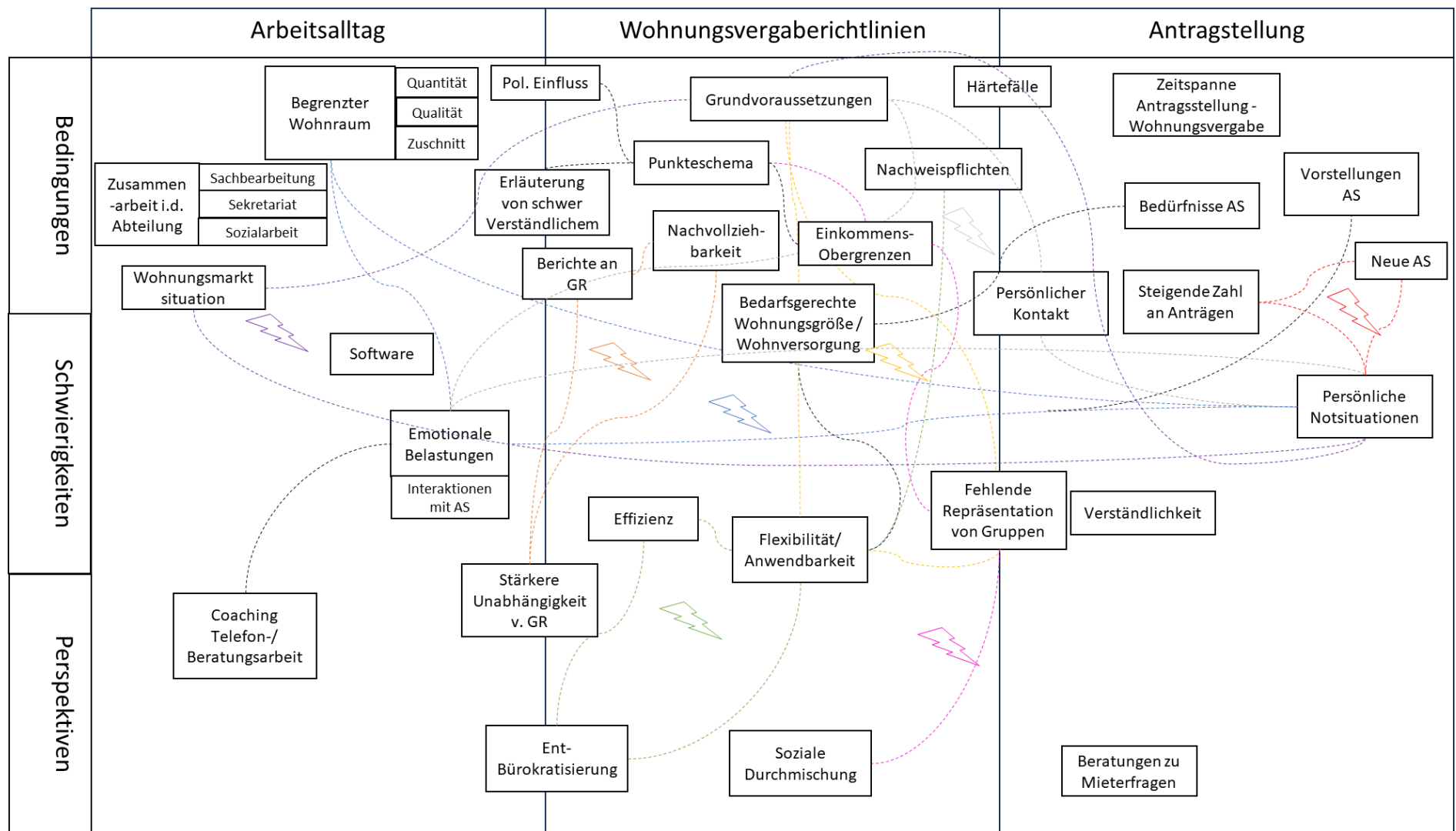
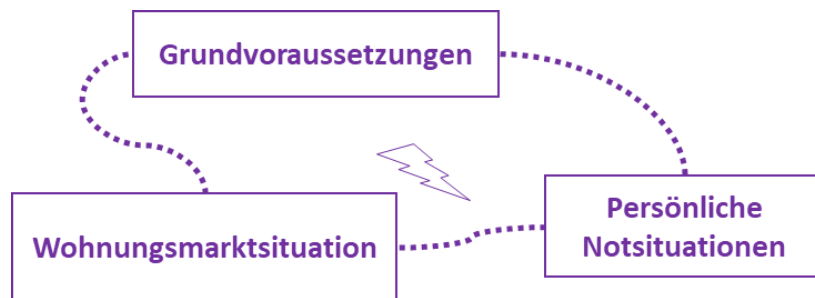


Abb. 7: schematische Darstellung der identifizierten Spannungsfelder aus den Daten der Interviews

5.1.1. Versorge- und Verteilungsgerechtigkeit



Das Spannungsfeld zwischen Versorge- und Verteilungsgerechtigkeit im Wohnungswesen verdeutlicht die Diskrepanz zwischen der Bereitstellung von Wohnraum als Grundbedürfnis und den strukturellen sowie individuellen Hürden, die den Zugang dazu erschweren. Drei zentrale Aspekte – Wohnung als Ware, Wohnung als soziale Infrastruktur und biografische Dynamiken – stehen in einem komplexen Wechselspiel, das sowohl individuelle als auch gesellschaftliche Konsequenzen hat.

Wohnung als Ware

Die zunehmende Marktorientierung des Wohnungssektors hat dazu geführt, dass Wohnraum verstärkt als Handelsware betrachtet wird. Dies äußert sich in kontinuierlich steigenden Miet- und Kaufpreisen, die insbesondere einkommensschwache Haushalte stark belasten.

“Dass Leute sich einschränken und glauben, dass wenn sie ihre 70 qm Wohnung wollen, sie verringern auf mindestens 50 qm, weil sie alle glauben, dass sie sich da Geld ersparen. [...] Viele rufen auch an, weil der freie Markt einfach so teuer geworden ist.“ (T.W.8, Pos. 79)

Wie aus diesem Zitat hervorgeht, sind viele Menschen gezwungen, ihre Wohnstandards zu reduzieren – beispielsweise von 70 auf 50 Quadratmeter – um den steigenden Kosten gerecht zu werden. Dennoch reichen solche Kompromisse oft nicht aus, da „der freie Markt einfach so teuer geworden ist“ (ebd.). Diese Entwicklung zeigt, wie sehr die Orientierung am Marktmechanismus soziale Ungleichheiten vertieft und den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erheblich einschränkt.

Wohnung als soziale Infrastruktur

Wohnraum ist weit mehr als nur ein physischer Ort – er bildet die Grundlage für soziale Stabilität und Teilhabe. Als Teil der sozialen Infrastruktur sollte Wohnraum als öffentliches Gut betrachtet werden, das unabhängig von marktwirtschaftlichen Interessen allen zugänglich ist. Die Realität zeigt jedoch, dass bürokratische Hürden und strenge Vorschriften den Zugang erschweren. So wird häufig eine fünfjährige Meldepflicht (Residenzpflicht) vorausgesetzt, um staatliche Unterstützung zu erhalten. Diese Voraussetzungen schließen besonders obdachlose Menschen aus und verstärken prekäre Wohnverhältnisse. Die Bedeutung von Wohnraum als soziale Infrastruktur unterstreicht die Notwendigkeit staatlicher Interventionen, um sozialen Wohnungsbau und bezahlbaren Wohnraum gezielt zu fördern.

Biografische Dynamiken

Die Wohnsituation eines Menschen wird maßgeblich von biografischen Ereignissen und individuellen Lebensumständen beeinflusst. Krisen wie Arbeitslosigkeit, Scheidung oder Krankheit erhöhen die Unsicherheit auf dem Wohnungsmarkt erheblich. Besonders gefährdet sind Alleinerziehende, Arbeitslose oder Personen mit befristeten Arbeitsverträgen, die oftmals keinen Zugang zu stabilen Wohnverhältnissen haben.

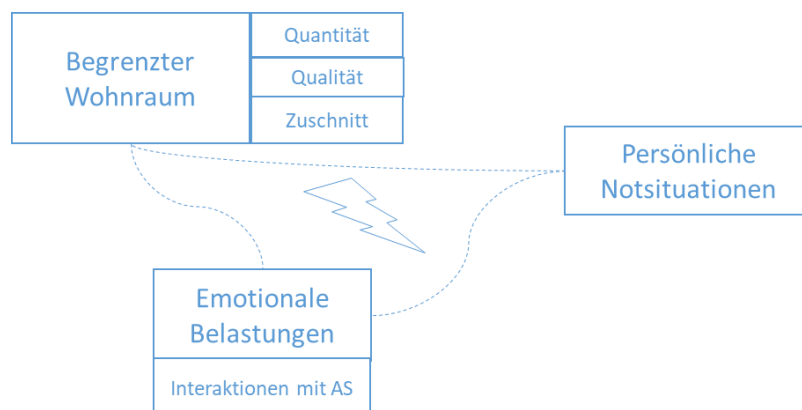
“Vielleicht noch ein Punkt mit der Grundvoraussetzung, fünf Jahre wohnhaft und gemeldet. Und das ist auch eben das Thema Obdachlosigkeit. Das wird ja sehr streng ausgelegt. Und das ist schon eine Hürde, wo ich sage, die fallen dann wirklich raus. Die können wir dann eigentlich nicht berücksichtigen. Und was schon noch, drei Jahre und fünf Jahre werden gefordert, was ich jetzt schon merke. Und ich hatte eben heute einen Anruf zu einer solchen Situation. Die Menschen werden dadurch auch in prekäre Wohnsituationen gedrängt schlussendlich.” (T.W.5, Pos. 109)

Wie in diesem Zitat hervorgehoben, „drängen solche Hürden die Menschen in prekäre Wohnsituationen“ (ebd.). Ohne flexiblere Lösungen und eine stärkere Berücksichtigung individueller Lebenslagen bleibt der Zugang zu sicherem Wohnraum für viele Menschen unerreichbar.

Im Rahmen der Diskussion mit den Mitarbeiter*innen des Wohnservice wurden zentrale Herausforderungen im Spannungsfeld zwischen Vorsorge- und Verteilungsgerechtigkeit identifiziert. Besonders hervorgehoben wurde der steigende Bedarf an leistbarem Wohnraum.

Ein zentrales Problem ist der Wohnungsleerstand, der den angespannten Wohnungsmarkt weiter verschärft. Die Mitarbeiter*innen betonten, dass leerstehende Wohnungen effizienter genutzt werden müssten, um den sozialen Wohnungsbau zu entlasten. Hier wurden mögliche Maßnahmen wie eine Leerstandsabgabe oder eine gesetzliche Regulierung zur verpflichtenden Nutzung diskutiert.

5.1.2. Die Knappheit spüren



Wohnraum ist in der Stadt Salzburg ein stark nachgefragtes Gut, welches es in geeigneter Weise zu verteilen gilt. Wie jedes Gut ist auch, oder insbesondere, Wohnraum limitiert, mehr noch knapp. Jene Knappheit äußert sich sowohl in der tatsächlichen Anzahl der verfügbaren Wohnungen, ihrer Ausstattung und Qualität sowie der architektonischen Ausgestaltung. Das

Faktum des begrenzten Wohnraumes ist im Arbeitsalltag im Wohnservice omnipräsent. Antragsteller*innen und wohnungssuchende Menschen tragen nicht nur ihre persönlichen Anforderungen und Bedürfnisse an das Wohnservice heran, sondern auch biographische Erzählungen ihrer Bedürftigkeit. Persönliche Notsituationen werden damit nicht nur auf dem Papier eingebracht, sondern auch erlebbar und spürbar in das Wohnservice hineingetragen – und damit auch die Hoffnung auf Hilfe und Verständnis. Die Inkongruenz des Angebotes mit der Nachfrage führt in weiterer Folge zu emotionalen Belastungen, nicht nur für die Antragsteller*innen sondern auch für die Mitarbeiter*innen des Wohnservice.

„Die schwierigsten Situationen sind, wenn jemand wirklich in einer prekären Lage ist. Und wenn die Familie dann plötzlich dasteht und sie darüber berichten, dass sie ab nächster Woche dann auf der Straße sind. Sie erhoffen sich natürlich sehr viel von uns, aber das können wir nicht. Also wir können nicht sagen, gut wir nehmen jetzt diese Schlüssel und geben sie in die Wohnung. Haben wir nicht.“ (T.W.2, Pos. 17)

Umso mehr, da die Arbeit im Wohnservice sozial wie strukturell eine wichtige und notwendige ist, dieser Umstand ist den Mitarbeiter*innen auch bewusst und prägt ihren Bezug zu ihrer Arbeit mit.

„Ich glaube, dass die Arbeit wichtig ist, die ich mache, und sie macht mir auch Freude.“ (T.W.12, Pos. 63)

Der Umstand, dass die strukturellen Bedingungen des verfügbaren Wohnraumes in Salzburg nicht von den Mitarbeiter*innen des Wohnservices beeinflusst werden können, sie aber dennoch die erste Anlaufstelle der nachfragenden Menschen sind, kann jene emotionalen Belastungen entstehen lassen. Denn obwohl sie an die Vorgaben und Entscheidungen der Politik und vorhandene Infrastruktur gebunden sind, sind sie für die Antragsteller*innen dennoch das Gesicht der Wohnungsvergabe der Stadt Salzburg und die einzig greifbare Instanz, um die persönliche Notsituation, ihre Hoffnungen und Ängste kundzutun. Letztlich werden dadurch den Mitarbeiter*innen Emotionen und Emotionsmanagement im Zuge ihrer Arbeit abverlangt. Dies kann im emotionssoziologischen Sinne überfordernd, oder schlicht erschöpfend wirken²⁰.

Neben der zusätzlichen Schaffung und dem Schutz von sozialem Wohnraum, die Nachverdichtung von Wohnraum sowie die Reduktion von mindergenutztem Wohnraum zugunsten geförderter Wohnungen, sind auch Strategien wie eine bedarfsgerechtere Schaffung von Wohnraum durch Bedarfsevaluierungen im Vorfeld sinnvoll. Für interne Arbeitsabläufe wäre auch die Konkretisierung des Begriffs der *Dringlichkeit* in den Wohnungsvergaberichtlinien sowie eine Greifbarmachung anhand eines Kriterienkatalogs hilfreich. Darüber hinaus kann eine noch stärkere Kommunikation der Kriterien, politischen Vorstellungen und auch Diskrepanzen von Anforderungen und Verfügbarkeiten nach außen zu einer persönlichen Entlastung führen.

²⁰ Hochschild, A.R. (1983). *The Managed Heart. Commercialization of Human Feeling*. University of California Press.

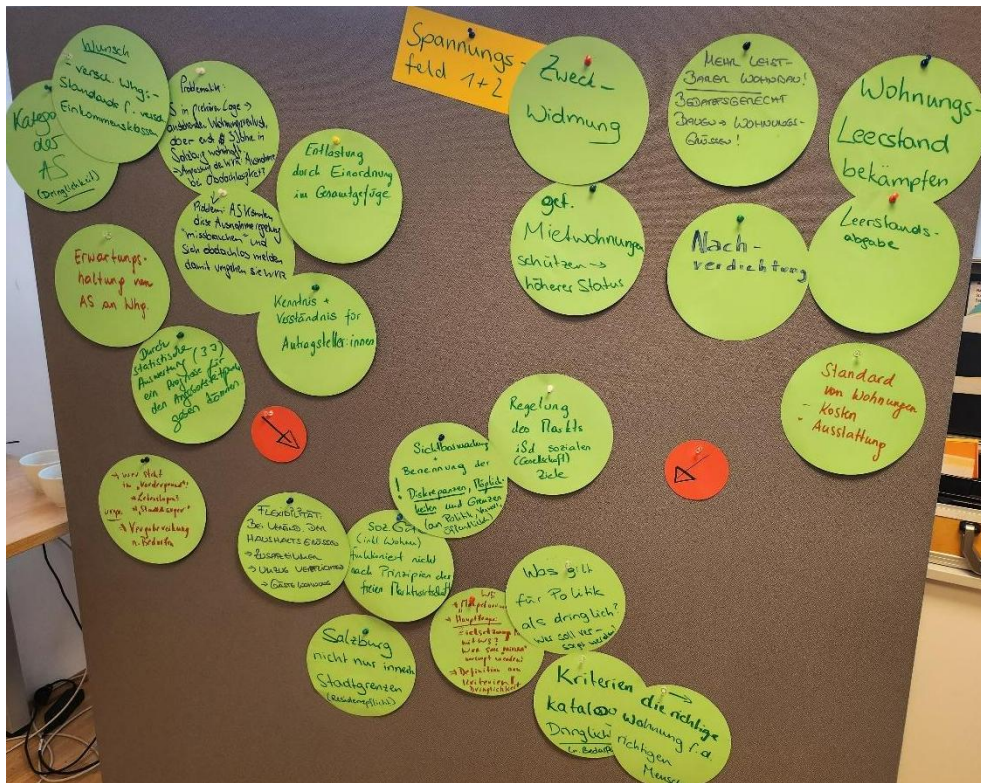
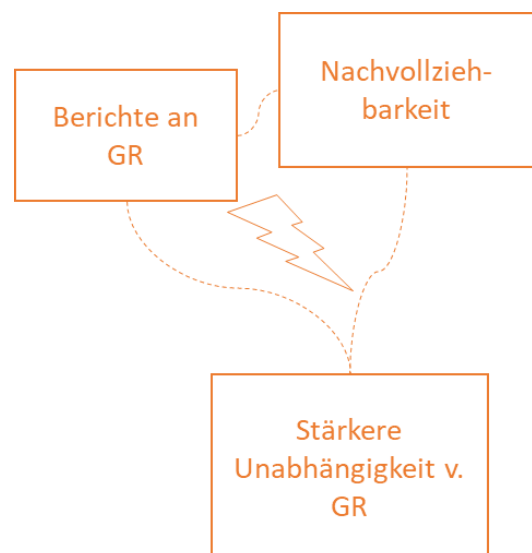


Abb. 8: Diskussion zu Spannungsfeld 1 und 2 im Zuge des Workshops im Wohnservice am 11.12.2024

5.1.3. Rechtfertigungspflichten

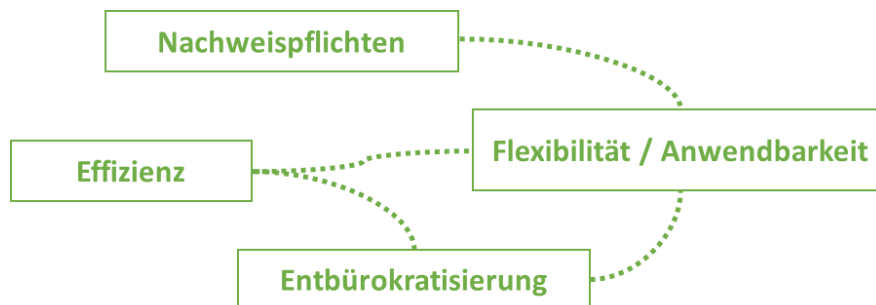
Im Zuge einer im Sommer 2024 anstehenden Änderung der gängigen Berichtserstellungspraxis für den Gemeinderat, kommt es besonders während dieser Zeit für das leitende und in die Neuorganisation einbezogene Personal zu Herausforderungen. Neben einer reduzierten Berichtsfrequenz, soll auch der Einfluss des Gemeinderats bei - im Sinne der Wohnungsvergaberichtlinien getroffenen - Vergabeentscheidungen minimiert werden. Die dadurch in der Vergabepaxis entstehende verstärkte Unabhängigkeit des Wohnservices vom Gemeinderat, trifft allerdings auf die verstärkte Forderung der Nachvollziehbarkeit, um Willkür und persönliche Präferenzentscheidungen ausschließbar zu machen und das Wohnservice und seine Mitarbeiter*innen vor Vorwürfen zu schützen.



Und da sind wir jetzt - quasi gefordert auszuarbeiten, - welche Details - möchten wir, also - welche Informationen teilen wir den Gemeinderäten dann mit. Und was trotzdem für mich persönlich ganz wichtig ist, dass auch meine Kolleginnen abgesichert sind, wir müssen uns überlegen, wie wir uns absichern, dass wir trotzdem nur transparent bleiben und uns nicht angreifbar machen. (T.W.10, Pos. 137)

Obwohl diese Problematik bereits durch ein neues Berichtskonzept gelöst wurde, zeigt es die andauernde Abhängigkeit des Wohnservices von (wechselnden) politischen Entscheidungen und damit die hohen Flexibilitäts- und Transparenzansprüche, die an das Wohnservice gestellt werden. Dabei wird klar wie wichtig konkret ausformulierte Wohnungsvergaberichtlinien sind, um die politischen Entscheidungen abzubilden und umsetzen zu können, während gleichzeitig der Anspruch einer effizienten und raschen Wohnungsvergabe besteht. Diese Gleichzeitigkeit von Effizienzansprüchen und Forderungen nach Fairness und Transparenz bestimmt auch das folgende Spannungsfeld.

5.1.4. Deregulierung



Aus den Erkenntnissen der Interviews lässt sich ein Spannungsfeld "Deregulierung" ableiten. Dieses Spannungsfeld ist durch die vorgegebenen Nachweispflichten einerseits und dem artikulierten Bedarf einer gewissen Entbürokratisierung andererseits, sowie durch die herausfordernde Beziehung zwischen Effizienzerwartung und Anwendungsflexibilität charakterisiert. Im Hinblick auf eine Überarbeitung der Wohnungsvergabekriterien gilt es, den eigenen Handlungsspielraum des Wohnservice innerhalb der Verwaltungsvorgaben auszuloten. Weniger Bürokratismus geht dabei nicht notwendigerweise mit weniger Regeln / Vorgaben einher, sondern mit einer Prüfung der Sinnhaftigkeit bestehender und darauf aufbauender qualitativer Veränderung dieser Regeln / Vorgaben.

"Und was natürlich schwierig ist, weil die ASE sich dann nur auf die Kriterien, die bestehen, sich beziehen. Und da jetzt wenig Diskussion darüber stattgefunden hat – zumindest bisher. Die Hürde ist einfach: die Kriterien müssen erfüllt sein. Und dann ist immer eine gute Kommunikation möglich. Also schnell eine Wohnung kriegen. Aber die Kriterien, wenn sie nicht erfüllt sind, sind eine Hürde" (TS Frauennetzwerk, Pos. 79).

In den Diskussionen mit den Mitarbeiter*innen des Wohnservice wurden vor diesem Hintergrund unterschiedliche, mitunter auch widerstreitende Positionen zum Ausdruck gebracht. So werden die Nachweispflichten zu den Vergabekriterien mehrheitlich als sinnvoll für eine transparente Vergabep Praxis erachtet. Sie bieten einen Rahmen, in dem durchaus eigene Handlungsspielräume entwickelt werden können. Andererseits wurde aber auch der "Mut zum Kürzen" artikuliert. So könnten Atteste oder Sprachnachweise in manchen Fällen weggelassen, ohne deshalb dem Vergabeprozess zu schaden. Die Biographien der Antragsteller*innen manifestieren mitunter aus sich heraus den Nachweis der Erfüllung bestimmter Kriterien. Gleichzeitig wurde aber auch vor einer gewissen Willkür gewarnt, insofern als weniger Vergabekriterien einen größeren Handlungsspielraum suggerierten, der de facto nicht zwingend gegeben sein muss.

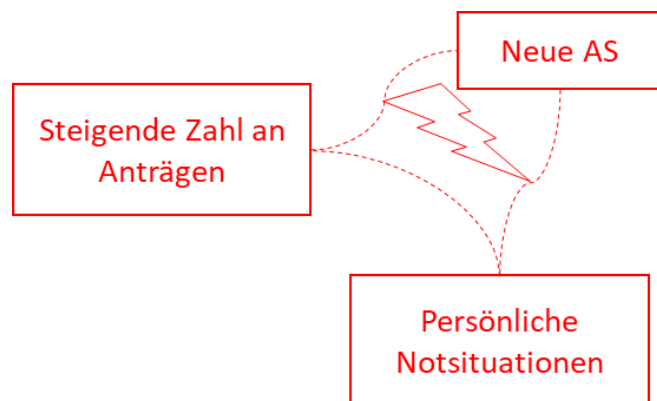
Von Seiten der externen Stakeholder wurden ebenfalls manche Vergabekriterien kritisch hinterfragt. Vor dem Hintergrund der existenziellen Lebenssicherung durch eine Wohnung wurde die Sinnhaftigkeit von Sprachnachweisen oder der fünfjährigen Residenzpflicht (bzw. Beschäftigungspflicht) in der Stadt Salzburg in Frage gestellt. Projekte wie Housing First würden den empirischen Nachweis erbringen, dass zuallererst eine Wohnung benötigt wird, die Privatsphäre, Schutz, soziale Interaktion und grundlegende Bedürfnisbefriedigung gewährt bzw. ermöglicht, um dann auf diesem Fundament die deutsche Sprache zu erlernen und einem Beruf in der Stadt nachzugehen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Beschränkung der Residenzpflicht auf das administrative Stadtgebiet für die Zuteilung einer Wohnung kritisch bewertet. Vorgeschlagen wurde stattdessen, den funktionalen Stadtraum, der das suburbane Umland inkludiert, heranzuziehen. Dies setzt zwar die Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden voraus, böte aber Möglichkeiten einer flexibleren Vergabep Praxis – vor allem für Wohnungen für größere Familien.

Überlegt wurde auch, die Priorisierung der Vergabekriterien sowohl quantitativ als auch qualitativ zu überdenken. Besonders deutlich wurde dies beim Kriterium des Einkommens. So wichtig dieses Kriterium auch ist, stellt es doch *das* zentrale Kriterium für die Vergabe dar – mit maximal 100 möglichen Punkten übertrifft es z.B. die Obdachlosigkeit um mehr als das Dreifache. Eine zusätzliche indirekte Gewichtung des Einkommens kommt durch das Kriterium “Wohnung zu teuer” (gemessen am bestehenden Einkommen) hinzu. Eine quantitative Abwertung des Einkommenskriteriums würde zugleich zu einer Aufwertung der übrigen Kriterien führen. Die Idee der Überarbeitung der bestehenden Priorisierung geht jedoch über die Beurteilung des Einkommens hinaus. Deutlich wurde, stärker zwischen Bedarf bzw. Bedürftigkeit und Bedürfnis zu unterscheiden. Beispielsweise wäre zu überlegen, die Gewichte zwischen den Kriterien “Hausstandsgründung” (10 Punkte) und “Körperbehinderung” (9 Punkte bei 90-100-%iger Körperbehinderung) zu verschieben. Auch neue Bedürftigkeiten (siehe auch nächstes Kapitel), die u.a. durch die Corona-Pandemie, Migration oder Preissteigerungen bei Miete, Nebenkosten oder Sanierungsmaßnahmen virulent wurden, sollten – im Sinne der Flexibilisierung des Handlungsspielraums des Wohnservice – integriert werden. Schließlich wäre auch – trotz aller damit einhergehenden Herausforderungen – die Lage der Wohnung als Vergabekriterium zu überdenken. Dabei sollten weniger subjektive Befindlichkeiten als vielmehr die existierenden sozialen Netzwerke am aktuellen Wohnstandort berücksichtigt werden.

5.1.5. Neue Bedürftige

In diesem Spannungsfeld wird die Verschränkung der individuellen Situation der Antragsteller*innen mit den strukturellen Rahmenbedingungen des Salzburger Wohnungsmarktes (nochmals) deutlich. Gleichzeitig wird ersichtlich, dass die gestiegenen Erstantragszahlen, die in Kapitel vier herausgearbeitet wurden, auch aus einer sich zuspitzenden Wohnungskrise resultieren, die nun ebenfalls

Mittelschichtshaushalte betrifft. In der Tat haben die gesellschaftlichen Krisen der letzten Jahre (Corona-Pandemie, Energiekrise, etc.) dafür gesorgt, dass die Wohnkosten nochmals gestiegen sind. Diese externen Faktoren wirken sich in Verbindung mit den strukturellen Fehlentwicklungen des Salzburger Wohnungsmarktes dahingehend aus, dass nun gänzlich neue Antragsteller*innen gerade aufgrund ihrer ökonomischer (Not)Situations beim Wohnservice einen Antrag stellen, wie das folgende Zitat exemplarisch zeigt:



„Ich denke immer mehr Menschen können sich das Wohnen am privaten Markt nicht mehr leisten. Die Leute weisen darauf hin und wir sehen dann, dass sie oft 50% und mehr fürs Wohnen ausgeben.“ (T.W.12, Pos. 58)

„Ja, das merke ich massiv. - Dass Leute sich einschränken, weil der freie Markt einfach so teuer geworden ist. [...] Wenn man für 50 qm, sanierungsbedürftig, - also wirklich schleißiger Zustand, - so wie heute mir eine Juristin erzählt hat, - sie kämpft hinten und vorne, - dann sage ich, so schnell wie möglich einen Antrag stellen.“ (T.W.8, Pos. 78-79)

Die Interviews mit den Mitarbeiter*innen des Wohnservice und den Stakeholdern machen deutlich, dass es sich hierbei nicht um Einzelfälle handelt, sondern dass neue Bedürftige entstanden sind, deren Zahl in naher Zukunft noch zunehmen könnte. Dies äußert sich einerseits darin, dass verstärkt Antragsteller*innen anfragen, die gemessen an den Einkommensobergrenzen keinen Anspruch auf eine Wohnung haben (Untersuchungszeitraum bis 31.12.24).²¹ Andererseits führt die Zunahme von Notsituationen auch in qualitativer Perspektive zu neuen Konstellationen, die vermehrt zu sich überlagernden Armutslagen führen. Gleichzeitig zeigt sich gerade im Bereich Wohnen, die Überlagerung und Verstärkung von unterschiedlichen diskriminierenden oder zumindest benachteiligenden Praktiken (Stichwort: Intersektionalität). Das folgende Zitat belegt dies und führt ebenfalls aus, wie die

²¹ Für 2024 galten folgende Einkommensobergrenzen: Ein-Personen-Haushalt: 2392 Euro (ab 1.1.2025, 2666 Euro). Zwei-Personen-Haushalt: 3680 Euro (ab 1.1.2025 4000 Euro). Drei-Personen-Haushalt: 3956 Euro (ab 1.1.2025 4800 Euro). Vier-Personen-Haushalt: 4416 Euro (ab 1.1.2025 5600 Euro). Fünf-Personen-Haushalt: 4692 Euro (ab 1.1.2025 6400 Euro). Sechs-Personen-Haushalt: 4968 Euro (ab 1.1.2025 7200 Euro). Mehr als Sechs-Personen-Haushalt: 5336 Euro (ab 1.1.2025 8000 Euro). (Quelle: Wohnungsvergaberichtlinien 2023, https://www.stadt-salzburg.at/fileadmin/user_upload/17899/a4_vergaberichtlinien_01-25.pdf)

„Das Problem, das wir bei uns drinnen haben, sind die Einkommensobergrenzen der Wohnbauförderung - minus 20 Prozent. Und das weiß ich, das war eine politische Entscheidung. Und das Problem ist, dass wir das gern anpassen würden. Nur wenn die Wohnbauförderung das nicht macht, dann können wir quasi nicht mit anpassen. Wir sind da abhängig. Das ist das große Dilemma.“ (T.W.10, Pos. 51)

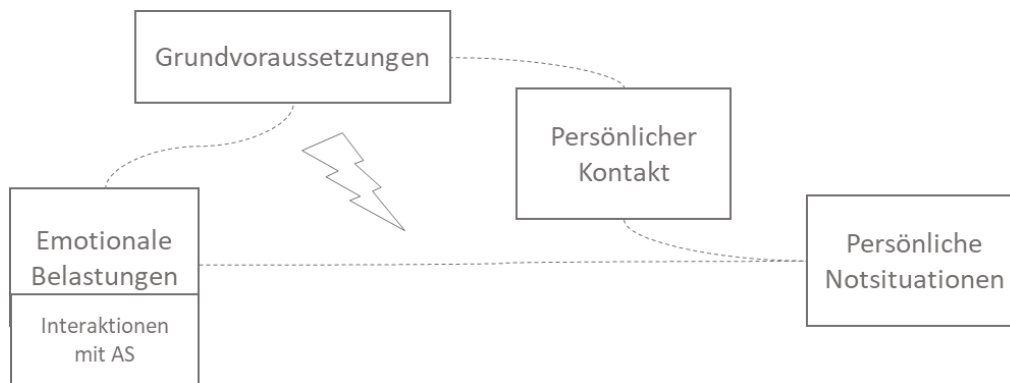
Wohnungsvergaberichtlinien einen (kleinen) Beitrag leisten könnten, Ungleichheiten hierbei abzubauen:

„Frauen mit vielleicht muslimischem Background, mit einem Kopftuch, mit vielleicht drei Kindern. Da hast du am privaten Markt – so ehrlich muss man sein – einfach keine Chance. Also da ist einfach eine Diskriminierung am privaten Markt da und diese Chancen, da eine Wohnung zu kriegen, ist einfach fast null oder unter sehr menschenunwürdigen Bedingungen oder auch wirklich Machtverhältnisse, die das dann ausnutzen, dass sie da eine Wohnung hergeben. [...] Diskriminierung von hauptsächlich Frauen sehe bei diesen 5 Jahren. Wenn ich 5 Jahre z.B. in der Stadt Salzburg gearbeitet habe, habe - ich einen Anspruch auf eine Wohnung. Wenn aber eine Frau in dieser Zeit Kinder kriegt und Kinderbetreuungsgeld bezieht, dann beendet das diese 5 Jahre. Also das ist definitiv eine Kritik, die wir sehen, dass da Frauen diskriminiert werden. Aber das ist sicher ein Punkt, der vielleicht einfach nur vergessen wurde in den Kriterien.“ (T.S. Frauennetzwerk, Pos. 25,57)

Zusammenfassend lässt sich anhand des skizzierten Spannungsfeldes ableiten, dass das Wohnservice mit einer erhöhten Komplexität konfrontiert ist, die sich auch in einem gestiegenen Prüfungs- und Arbeitsaufwand, den die Mitarbeiter*innen des Wohnservices in der täglichen Arbeit dementsprechend wahrnehmen und beschreiben, ausdrückt. Dieser Sachverhalt wurde im Rahmen des Workshops intensiv diskutiert. Zwei Aspekte können hieraus für die Zukunft abgeleitet werden:

- (1) Die aktuelle und zukünftigen Überarbeitung(en) der Wohnungsvergaberichtlinien sollte(n) grundsätzlich eruieren, wie sich Bedarf und Bedürftige verändern bzw. entwickeln. Hierzu könnten einerseits Wohnungsmarktentwicklungen herangezogen werden, um zu evaluieren, wie sich Bedarf und Bedürftige zukünftig entwickeln. Andererseits ist eine kontinuierliche Datenerfassung und Auswertung der soziodemographischen und sozioökonomischen Profile der Antragsteller*innen hilfreich; ergänzt um Studien aus dem Bereich der Sozialforschung zu Einstellungen und Typenbildung.
- (2) Ein möglicher konkreter Schritt, der in den Interviews und im Workshop vielfach geäußert wurde, ist eine veränderte Einkommensberechnung. Zusätzlich oder ergänzend zum Jahreseinkommen des vorangegangenen Kalenderjahres (ermittelt durch den Einkommenssteuerbescheid des Vorjahres), sollte zukünftig das Einkommen des letzten Quartals vor der Antragstellung herangezogen werden, wodurch auf aktuelle Veränderungen in der Lebens- und Wohnsituation besser eingegangen werden könnte.

5.1.6. Die Grenzen der Beratung



„Also ich glaube, dass es den Antragstellern oftmals schon sehr wichtig ist. Vor allem, weil sie oft einmal ihre persönliche Geschichte berichten möchten. Und das machen sie natürlich lieber in einem Gespräch unter vier Augen. [...] Aber das ist natürlich auch oft schwierig für die Personen selber, weil wir können das nicht punktemäßig umsetzen, weil ich habe oft wahnsinniges Verständnis für die Situation, wie sie ist. Aber wir können das nicht bewerten bei einer Antragstellung. Und sie glauben das aber oft“. (T.W.10, Pos. 116-119)

Das Eingangszitat versinnbildlicht die Spannungen und Herausforderungen, denen die Mitarbeiter*innen des Wohnservice täglich begegnen (siehe Kapitel 5.1.2). Einerseits ist der persönliche Kontakt am Infopoint – dessen Neugestaltung von den Mitarbeiter*innen als sehr positiv eingeschätzt wird – oder das telefonische Gespräch von großer Bedeutung für die Antragsteller*innen, um ihre wichtigen Anliegen vorbringen und schildern zu können. Hierdurch werden Fragen direkt geklärt, die Funktion der Wohnungsvergabe transparent erläutert, aber auch Hilfestellungen gegeben. Dieser persönliche Kontakt ist aber auch für die Mitarbeiter*innen des Wohnservice und letztlich auch für die Stadt Salzburg als Institution von Bedeutung und wird positiv gesehen, da somit empathisch auf die Anliegen eingegangen werden kann, Missverständnisse ausgeräumt werden können und darüber hinaus der Wohnservice als Teil einer lebendigen, bürgernahen Verwaltung der Stadt Salzburg erfahrbar wird.

Andererseits kann der persönliche Kontakt nicht nur in emotionaler Hinsicht herausfordernd sein. Er führt auch (teilweise) zu persönlichen Vorwürfen und vielfach zu einer hohen Erwartungshaltung der Antragsteller*innen gerade gegenüber den Mitarbeiter*innen des Wohnservice. Sie sind, wie es Teilnehmer*innen des Workshops ausgedrückt haben, „die Verkörperung der Wohnungsvergabe“. Es ist dementsprechend wichtig, dass Schulungs- und Supervisionsangebote als Teil einer internen Weiterbildung fortgesetzt bzw. ausgebaut werden. Insbesondere Schulungen, die die Mitarbeiter*innen in puncto Haltung und Kommunikation und im Umgang mit „kultureller Differenz“ befähigen, werden als wichtig erachtet.

Die Zeit, die für Beratungen zur Verfügung steht, wird mittlerweile auch durch einen stark gestiegenen Prüfungsaufwand eingeschränkt. Die bisherigen Überarbeitungen der Wohnungsvergaberichtlinien haben für eine Zunahme an Kriterien gesorgt, die in ihrer Vielzahl kritisch gesehen werden. In diesem Zusammenhang wäre eine maßvolle Reduktion angebracht. Näheres hierzu in Kapitel 6 „Handlungsempfehlungen“:

„Also erstens einmal würde ich mir wünschen, dass die Mitarbeiterinnen nicht mehr so viel prüfen müssen und dass die Menschen nicht mehr so viel beibringen müssen, dass man sie das anschaut. Braucht es das? Braucht es das für einen Zugang für eine Wohnung in der Stadt Salzburg? Was wäre eigentlich das Wichtige, dass jemand eine Wohnung kriegt? Ist es notwendig, dass ich Ehrenamt vorlegen muss? Ist es notwendig?“ (T.W.6, Pos. 143)

Ein weiterer Aspekt, der die Grenzen der Beratung positiv beeinflussen kann, ist die Kommunikation „nach außen“. Hier gibt es Optimierungspotenzial in diversen Bereichen. Grundsätzlich sollte die Sichtbarkeit des Wohnservices weiterhin auf verschiedenen Wegen stattfinden. Insbesondere (regelmäßige) Vernetzungstreffen mit wesentlichen Vertreter*innen von Bürgergruppen, Kulturvereinen oder anderen Multiplikator*innen sind ein Weg, die Funktion von Wohnungsvergaberichtlinien besser zu erklären. In besagter digitaler Hinsicht ist die Darstellung des Wohnservice auf der Website der Stadt Salzburg ausbaufähig. Aktuell ist der Wohnservice erst nach längerer Suche auffindbar. Des Weiteren sollten die textlichen Erläuterungen auf der Website kompakter und verständlicher gestaltet werden. Die Wohnungsvergabeerläuterungen der Städte Graz (kompakte Darstellung mit Beispielen) und Innsbruck (leichte Sprache) zeigen zwei Möglichkeiten einer zugänglichen Kommunikation auf.

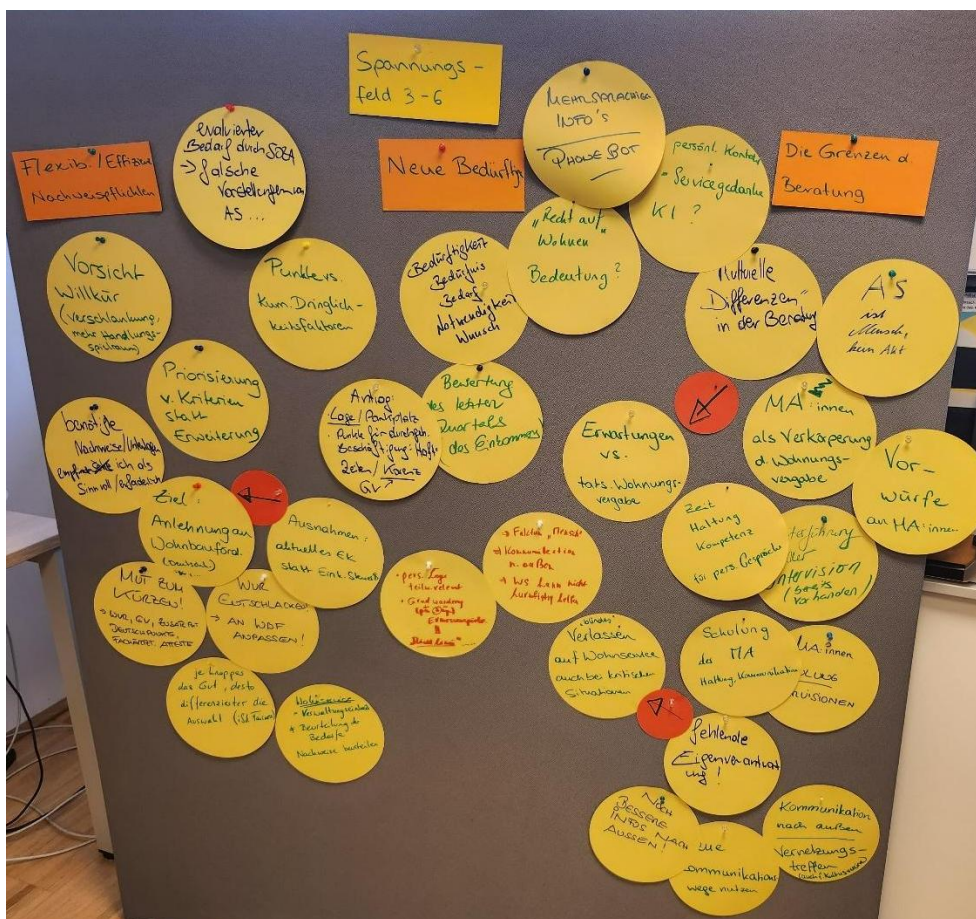
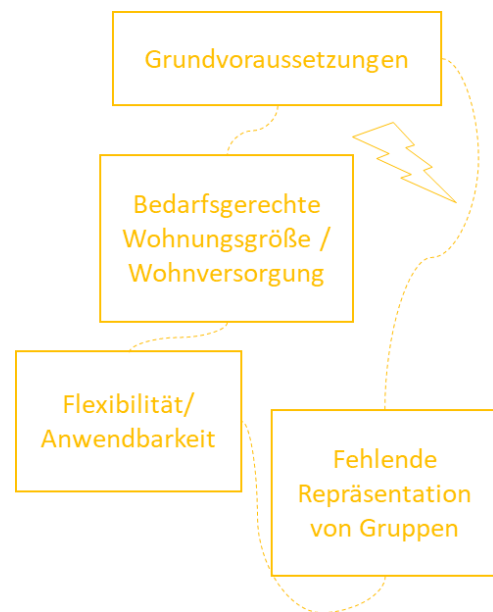


Abb. 9: Diskussion zu Spannungsfeld 3 bis 6 im Zuge des Workshops im Wohnservice am 11.12.2024

5.1.7. Wer und was von den Wohnungsvergaberichtlinien nicht „adressiert“ wird

Neben den in Kapitel 5.1.5 dargestellten *neuen Bedürftigen*, die nicht wohnversorgt werden, gibt es weitere Personengruppen, die keine oder kaum Wohnungsangebote erhalten. Dies betrifft u.a. große Haushalte mit vielen Familienangehörigen (u.a. Kinder), die bereits seit längerer Zeit nur selten Wohnungsangebote erhalten.

„Ein Riesenthema ist das wirklich begrenzte Angebot für große Familien. Diese Wohnungen gibt es halt wirklich in begrenztem Ausmaß. Das führt dazu, dass wir natürlich auch Wohnungen vergeben, wo dann ein Überbelag besteht. Überbelag, das wissen wir, ist jetzt auch für die Substanz der Wohnung nicht gut Stichwort Schimmel. Also da ist die Politik gefordert. (T.W.5. Pos. 61)



Von den 2218 Wohnungen, die zwischen 2020-2023 vom Wohnservice vergeben wurden, sind nur 173 Vier-Zimmer-Wohnungen (7%) und sogar nur 19 Wohnungen mit mehr als vier Zimmern (0,8%). Diese verschwindend geringen Zahlen sind auch der Tatsache geschuldet, dass es ein strukturelles Defizit an großen Wohnungen auf dem Salzburger Wohnungsmarkt gibt. Zudem wird von den Mitarbeiter*innen eine größere Flexibilität im Umgang mit der Wohnungsgröße (Punkt 2.1. der Wohnungsvergaberichtlinien) angemahnt. Die Beschränkung der Quadratmeterzahl bei 1- und 3-Zimmer-Wohnungen wird als veränderungswürdig beschrieben, da in der Praxis der Wohnungszuschnitt wesentlicher sei.

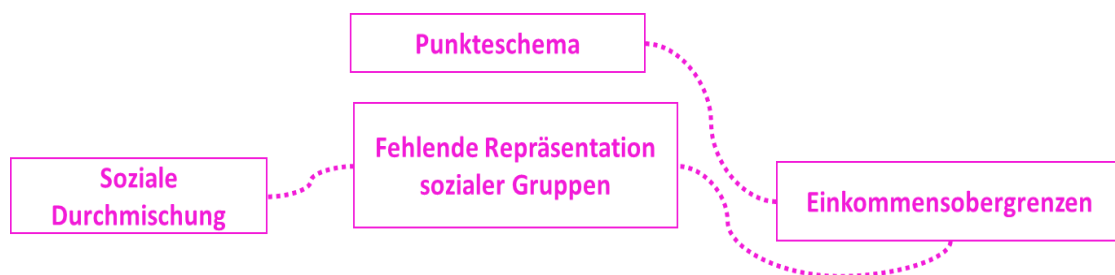
„Und wir hören immer wieder, dass junge Paare, wo beide arbeiten oder Familien, wo beide arbeiten, zum Beispiel, die verdienen ein bisschen was. Ja, aber jetzt auch nicht übermäßig, dass sie sich eine Wohnung am freien Markt leisten könnten. Aber die kriegen bei uns de facto nichts mehr, weil die haben beide Einkommen. Und vielleicht arbeiten die Kinder auch noch in die Ferien oder am Wochenende, weil sie sich was dazu verdienen wollen. Das wird alles eingerechnet. Und die kriegen so wenige Punkte, dass die nie zum Zug kommen. Und viel gerade von den jungen Paaren, die wir ja auch brauchen, die auch für soziale Durchmischung wichtig wären. Die stellen bei uns gar keinen Antrag mehr. (T.W.6, Pos. 143)

Okay, was mir ad hoc einfällt, sind einfach junge Männer mit Migrationshintergrund, auch Asylberechtigte, die unter Umständen arbeiten. Also dadurch, dass sie ein Einkommen haben, haben sie eine geringe Punktzahl, haben aber dennoch eine sehr schwierige Situation am freien Wohnungsmarkt. Einfach weil es da Diskriminierung gibt. Und die fallen eigentlich raus. (T.W.7, Pos. 60-61)

Beide genannten Personengruppen sind von der sich zuspitzenden Wohnungsmarktsituation in unterschiedlichem Ausmaß betroffen. In beiden Fällen ist aber zu beobachten, dass sie erwerbstätig sind und dennoch große Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden. Hinzu kommt, dass sie vor dem Hintergrund der aktuell geltenden Wohnungsvergaberichtlinien kein Wohnungsangebot erhalten, da ihr Haushaltsnettoeinkommen jenseits der Einkommensobergrenzen (Stand 31.12.24) liegt und sie somit nicht anspruchsberechtigt sind oder einen zu geringen Punktestand aufweisen.

Hieraus lässt sich schlussfolgern, dass eine interne Überarbeitung der Wohnungsvergaberichtlinien deren Passfähigkeit und Genauigkeit überprüfen sollte.²² Nicht jeder Spezialfall wird mittels der Richtlinien und Punktevergaben abgedeckt werden können. Gleichzeitig wird es wichtig sein, größere Veränderungen zu reflektieren und insbesondere drohende Notlagen (bspw. Wohnungsverlust) oder andere kurzfristige persönliche Veränderungen in der Wohnsituation der Antragsteller*innen entsprechend zu gewichten. Wie auch von einem*einer Mitarbeiter*in des Wohnservices angeregt, könnte ein möglicher Weg Modellrechnungen für bestimmte Personengruppen mit bestimmten Punktesystemen sein. Ein Vergleich unterschiedlicher Punktesysteme mit divergierenden Gewichtungen würde somit Anhaltspunkte für die Passgenauigkeit der Punktbewertung bereits im Vorfeld liefern.

5.1.8. Soziale Ausgewogenheit



Ein weiteres Spannungsfeld betrifft das Bedürfnis nach einer stärkeren Berücksichtigung von Kriterien der sozialen Durchmischung. Damit soll dem Wunsch nach gelebter Pluralität und Diversität im Quartier Rechnung getragen werden. Gleichzeitig erschweren die bestehenden Vergabekriterien eine Integration dieses Bedürfnisses, da die Kriterien vorrangig nach überprüfbaren und objektivierbaren Indikatoren wie dem Einkommen, einer Notlage (Wohnungslosigkeit) oder der aktuellen Wohnsituation ausgerichtet sind. Gleichwohl bleiben persönliche Voraussetzungen – und damit subjektive Eigenschaften der Personen / Haushalte – nicht unberücksichtigt.

“Und genau solche Leute [mit mittlerem Einkommen, Anm. A.K.] wären aber wichtig, da man dann diese soziale Durchmischung hat. Dass dann solche Menschen auch in einer geförderten Wohnung leben. Hätte man nur die Punkte angeschaut, wäre es gar nicht so schlecht gewesen. Aber sie haben einfach das Kriterium Gehalt schon nicht erfüllt. Und auch die Deutschkenntnisse, wir wie schon gesagt haben, finden wir schwierig, dass sie so hoch gewichtet sind. Arbeit zum Beispiel aber nicht. Aber dieses Kriterium würde vielleicht auch zu einer sozialen Durchmischung führen” (T.S. Frauennetzwerk, Pos. 151-157).

In den Gesprächen mit den Mitarbeiter*innen des Wohnservice wurde zunächst festgehalten, dass bei allem Verständnis für eine stärkere Berücksichtigung der sozialen Ausgewogenheit das vorrangige Ziel die Vergabe von Wohnungen ist.. Das sei der zentrale Auftrag des Wohnservices. Innerhalb dieses Rahmens wurde betont, dass sich die Dringlichkeit der Wohnraumversorgung mit dem Aspekt der gewünschten Diversität nicht grundsätzlich ausschließen würde. Hier spiele vor allem der Aspekt der Wohnungslage eine wichtige Rolle. Sofern eine Wahl an verfügbaren Wohnungen möglich sei, würde das Kriterium der sozialen

²² Anzumerken ist, dass die bisherigen Wohnungsvergaberichtlinien gut funktionieren und auf Härtefälle in Form von Einzelfallprüfungen adäquat eingegangen wird.

Durchmischung berücksichtigt. Denn der Beitrag der sozialen Diversität zum Community-Building würde explizit gesehen und auch gewürdigt.

Aus dem Quartiersmonitoring von 2018 geht ausdrücklich ein Bekenntnis zu sozialer bzw. funktionaler Mischung hervor. Bei Erstbezug von größeren Bauvorhaben wie z.B. dem Quartier Riedenburg gibt es eine Vergabe- und Besiedlungsbegleitung. Demgegenüber stellen Bestandsquartiere das Wohnservice vor größere Probleme in der Berücksichtigung sozial gemischter Nachbarschaften:

*„Was bei neu zu beziehenden Bauten relativ einfach funktioniert, stellt das Wohnungsamt bei besiedelten Bestandsbauten vor eine größere Herausforderung. Weder sind dem Wohnungsamt die gesamten Mieter*innen eines Objektes bekannt, noch verfügt es über genauere Daten zu diesen Personen/Familien (Einkommen, Familienstand, Herkunft, etc.). Zudem lassen solche Daten, alleine genommen, keinerlei Rückschlüsse über die Qualität eines Wohnhauses oder Quartiers zu. Um aber auch bei bestehenden Wohnobjekten das Ziel einer sozialen Ausgewogenheit erreichen zu können, soll künftig in Kooperation mit den Hauseigentümer*innen, bei denen die Stadt Salzburg über ein Zuweisungsrecht verfügt, ein sogenanntes Quartiersmonitoring implementiert werden“ (Quartiersmonitoring 2018).*

Gleichzeitig darf das Bedürfnis nach sozialer Durchmischung nicht überbewertet werden. Zunächst bleibt – wie in den Gesprächen deutlich wurde – die Frage virulent, was soziale Durchmischung für wen bedeutet? Empirische Untersuchungen zeigen, dass soziale Vielfalt im Quartier das wechselseitige Verständnis für die jeweiligen Belange von Personen / Haushalten mit unterschiedlichen sozioökonomischen und soziodemographischen Eigenschaften befördern kann.²³ Ein Selbstläufer ist soziale Mischung jedoch nicht. Umgekehrt kann soziale Durchmischung auch ein psychologischer Stressfaktor sein, weil durch den unmittelbaren Vergleich mit anderen Sozialgruppen ein Identitätswettbewerb inszeniert wird, den vor allem einkommensarme Haushalte kaum gewinnen können.

Neben einer verbesserten Datenlage (die jedoch rasch an Grenzen des Persönlichkeitsschutzes stoßen) wurde auch der nachhaltige Ressourcenbedarf hervorgehoben. Es braucht Geld, Human- und Sozialkapital, um gelebte Pluralität nachhaltig zu etablieren. Daher wurde vorgeschlagen, dass für größere Wohnquartiere - wie dem Quartier Riedenburg oder dem Freiraum Gneis - erfolgreich implementierte Quartiersmanagement auch auf jene Quartiere zu erweitern, in denen das Wohnservice ein Vergaberecht besitzt. Vorbild können die Bewohner-Servicestellen einiger Stadtteile oder die Wohnkoordinator*innen in den genannten Quartieren sein.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Bedeutung der sozialen Durchmischung im Wohnservice grundsätzlich geschätzt und wo möglich auch umgesetzt wird, ihr vorrangiger Auftrag jedoch in der Behebung wohnungsbezogener Notlagen liegt.

²³ Beck, S. & Reutlinger, C. (2019). Die Wiederkehr der Wohnungsfrage. Seismo.

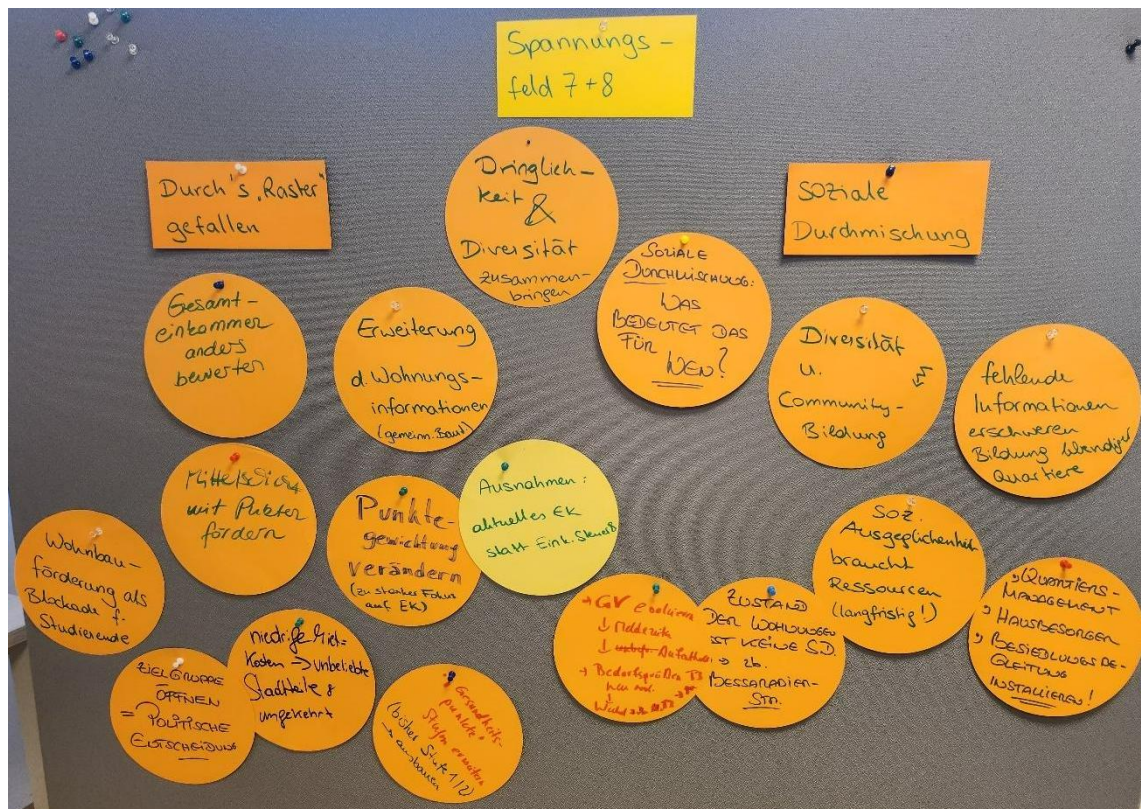


Abb. 10: Diskussion zu Spannungsfeld 7 und 8 im Zuge des Workshops im Wohnservice am 11.12.2024

5.2.Externe Perspektiven I – Wohnvergabepraxis in der Stadt Salzburg aus Sicht von Vertreter*innen sozialer Einrichtungen

Im Rahmen der Evaluation der Kriterien zur Vergabe der im städtischen Eigentum befindlichen sowie jener durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Wohnungen, wurden neben den Mitarbeiter*innen des Wohnservices auch Vertreter*innen sozialer Einrichtungen befragt, die in den Vergabeprozess durch ihre fach einschlägige Expertise und durch Beratungstätigkeiten involviert sind. Interviewt wurden Vertreter*innen der Bewohnerservicestellen (BWS), der Caritas, von VinziDach, der Volkshilfe, der Soziale Arbeit gGmbH, des Frauentreffpunkts und der Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft (gswb). Nachfolgend werden ausgewählte Aspekte dieser als externe Stakeholder zusammengefassten Gruppe präsentiert. Aus diesem Grund werden die hier komprimiert vorgestellten Aussagen auch nicht mit Einzelpersonen zitiert, vielmehr geben sie ein von mehreren Vertreter*innen geäußertes, verallgemeinertes Bild wider. Insbesondere werden in diesem Kapitel Themen knapp behandelt, die in einem engen Zusammenhang mit einigen der oben zitierten Spannungsfelder stehen.

Allgemein kann zunächst festgehalten werden, dass alle Interviewpartner*innen auf die sehr gute Zusammenarbeit mit den Mitarbeiter*innen des Wohnservices ausdrücklich hingewiesen haben. Betont wurden der kollegiale Umgang miteinander und die konstruktive, sachgerechte Lösungssuche im Vergabeprozess. Hilfreich hierfür ist auch die enge Vernetzung und der kontinuierliche Austausch zwischen dem Wohnservice und den relevanten Sozialeinrichtungen der Stadt Salzburg. Die nachfolgenden kritischen Ausführungen beziehen sich daher auf die Kriterien als solche, ihre Sinnhaftigkeit und Zweckorientierung, und nicht auf die Anwendungsnotwendigkeit seitens des Wohnservice.

Grundsätzlich wurde die Wohnungsvergabe auf der Grundlage von Kriterien positiv beurteilt. Die Kriterien tragen den Befragten zufolge zu einer hohen Transparenz und Nachvollziehbarkeit bei und sorgen für eine primär sachorientierte Vergabepraxis. Gleichwohl die Kriterien und ihre Gewichtungen von (partei-)politischen Überzeugungen und ökonomischen Marktprinzipien als nicht unabhängig beschrieben wurden, wird anerkannt, dass sie ein wichtiges Gegengewicht für an sozialen Bedürfnissen ausgerichtete Zielsetzungen darstellen würden.

Eine Frage, die mit den Vergabekriterien und ihren Bepunktungen wiederholt aufgetaucht ist, betrifft deren Zwecke und Intentionen. Dabei spielt weniger der Umfang der Vergabekriterien als vielmehr deren sachliche Rechtfertigung eine wichtige Rolle, die es immer wieder zu hinterfragen gilt. Die Kriterien ließen sich für eine Reihung – und damit für einen Vergleich – der Bedürftigkeit verwenden, es müssten mit diesem Instrument aber auch wohn- und wohnungspolitische Herausforderungen adressiert werden. Darunter fallen u.a. Wohnformen, Wohnungsgrößen, Anzahl der und Funktionen der Zimmer oder auch Finanzierungsfragen. Wichtig wäre daher zum einen eine weitergehende Analyse der mit der Wohnungsvergabe erhobenen Daten der Antragsteller*innen, um künftige Bedürfnisse abzuleiten, die sich durch den privaten Wohnungsmarkt nicht befriedigen lassen.

Aufgrund des begrenzten Angebots an zu vergebenden Wohnungen durch das Wohnservice und einer im Vergleich dazu wesentlich höheren Nachfrage, werden Vergabekriterien somit als ein wichtiges Instrument für eine transparente Organisation der Vergabepraxis gesehen.

Zugleich unterliegt jedes Kriterium neben einer sachlichen auch einer politischen Rechtfertigungspflicht, die es immer wieder zu überprüfen gilt. Manche Zusatzpunkte, wie beispielsweise die nachzuweisenden Deutschkenntnisse, die von drei auf fünf Jahre erhöhte Residenzpflicht in der Stadt Salzburg oder das ehrenamtliche Engagement, mögen aufgrund bestimmter Ereignisse wie den 2015 stark gestiegenen Zuwanderungszahlen eine temporäre Rechtfertigung zur Linderung möglicher Überforderungen bei der Wohnungsvergabe gehabt haben. Wichtig wäre daher zum anderen, diese politischen Funktionen von Kriterien situationsbezogen und zeitnah zu überprüfen und dabei die Kernaufgabe der Vergabepolitik – die Abwendung bestehender oder drohender existenzieller Notlagen – im Fokus zu behalten.

Eng damit hängt die Frage der Prüfmöglichkeit bzw. Prüfqualität der Kriterien zusammen. Mag das bei manchen Kriterien wie der fünfjährigen Residenzpflicht noch halbwegs nachvollziehbar und objektiv möglich sein, wird dies bei der Beurteilung der Sprachnachweise oder des ehrenamtlichen Engagements schon schwieriger. Man könne z.B. nicht zwingend davon ausgehen, dass in Österreich geborene und hier zur Schule gegangene Personen besser deutsch sprechen als zugezogene Personen. Auch ehrenamtliches Engagement ist in sich sehr heterogen, wird aber bei Anerkennung immer mit derselben Punktzahl bewertet. In diesem Zusammenhang wird die Aufwertung der alleinigen Entscheidungskompetenz des Wohnservice positiv hervorgehoben, da diese zu einer primär an sachlichen Erwägungen orientierten Vergabepaxis führt.

Bezüglich der Prüfqualität der Kriterien wurde auch die Frage der Einschätzbarkeit der zu beurteilenden Personen bzw. Haushalte wiederholt aufgeworfen. Hier spielen Fragen der Wohnfähigkeit, der Beurteilung von Risiken des häuslichen und nachbarschaftlichen Zusammenlebens und damit der Zukunftsorientierung einer gesicherten Wohnsituation eine zentrale Rolle. Die Vergabekriterien suggerieren hier eine implizite Beurteilungsqualität, so die Interviewpartner*innen, die sie bei näherer Betrachtung analytisch nicht einhalten können. So lässt sich das Wohnverhalten von körperlich und/oder psychisch beeinträchtigten oder prekär wohnenden bzw. wohnungslosen Personen durch die Vergabekriterien nur unzureichend abbilden. Eine – wenigstens temporäre – Betreuung bestimmter Personengruppen bzw. Haushaltstypen am neuen Wohnstandort wäre daher wichtig.

Ein letzter, hier angesprochener Aspekt betrifft die an administrativen Grenzziehungen ausgerichtete Vergabepaxis der Wohnungen. Nur wer eine mindestens fünfjährige Wohnaufenthaltsdauer in der Stadt Salzburg nachweisen kann, ist für eine geförderte Wohnung anspruchsberechtigt. Damit schließt man Personen bzw. Haushalte, die im angrenzenden Umland diese Bedingung erfüllen würden, prinzipiell aus. Eine Ausrichtung am funktionalen Zentralraum würde die Vergabepaxis verbessern, da es den Lebens-, Arbeits- und familiären Beziehungsstrukturen mehr entspräche. Auch könnten dann Wohnungen für große Haushalte, die im Umland häufiger verfügbar wären, leichter vermittelt werden. Dies würde allerdings eine veränderte Zusammenarbeit zwischen Stadt, Umlandgemeinden und den gemeinnützigen Wohnbauträgern voraussetzen.

Die Sicht der externen Stakeholder lässt sich in etwa folgendermaßen zusammenfassen: die Wohnungsvergabekriterien stellen einerseits einen Zugewinn an Transparenz und Nachvollziehbarkeit dar und tragen zu einer vorrangig bedürfnisorientierten und nachrangig politischen und Marktlogiken folgenden Praxis bei. Andererseits gilt es, die Kriterien

hinsichtlich Zwecksetzung, Zielorientierung, Prüfqualität und Effektivität sowie ihres räumlichen Zuschnitts kontinuierlich auf den Prüfstand zu stellen.

5.3.Externe Perspektiven II – Wohnvergabep Praxis in der Stadt Graz und im Bundesland Vorarlberg

In einem zusätzlichen Arbeitspaket erfolgte der Blick über den „wohnungspolitischen Tellerrand“. Mit der Stadt Graz und dem Land Vorarlberg wurden zwei Kontexte ausgewählt, die in puncto Wohnungsvergabe sowohl Gemeinsamkeiten mit als auch Unterschiede zu der Stadt Salzburg aufweisen.²⁴ Gerade aus diesem Grund eignen sie sich für eine vergleichende Betrachtung, um mögliche *best practices* zu identifizieren. Das folgende Kapitel basiert auf einer Analyse der jeweiligen Wohnungsvergaberichtlinien (siehe Anhang) sowie auf zwei leitfadengestützten Expert*inneninterviews mit Vertreter*innen der Stadt Graz und des Landes Vorarlberg, die beide in leitenden Positionen mit den Wohnvergabepraktiken seit einigen Jahren betraut sind.

Graz

Die Stadt Graz verzeichnet seit 2011 einen erheblichen Zuwachs an Wohnraum. Insbesondere seit 2018 wurden jährlich mehr als 3000 neue Wohnungen fertiggestellt, wodurch im Zeitraum 2018-2022 insgesamt 19.290 neue Wohnungen dem Grazer Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wurden.²⁵ Diese Zahlen sind gerade im Vergleich mit der Stadt Salzburg bemerkenswert. Im genannten Zeitraum wurden in der Stadt Salzburg lediglich 2961 Wohnungen neu errichtet, wobei die Einwohner*innenzahl in Graz mit knapp 300.000 Einwohner*innen nur doppelt so hoch ist. Die rege Bautätigkeit in Graz wirkt sich auch unmittelbar auf die Arbeit des dortigen Wohnservices und die Wohnvergabep Praxis aus, wie die folgenden Zitate zeigen.

„Also wir stellen generell fest, das muss ich schon sagen, dass es eine Wohnungsnot, wie es sie vielleicht einmal gegeben hat, einfach nicht mehr gibt. Die Leute suchen im Prinzip an und wollen sich verbessern. Was heißt das? [...] Sie wollen vielleicht eine Neubauwohnung kriegen. Und es gibt eine ganz große Konkurrenz am privaten Markt, es ist unheimlich viel gebaut worden in Graz in den letzten Jahren, und Menschen wollen oft wirklich eine Neubauwohnung haben.“ (Graz_29_01, Pos. 19)

„Ach so, was ich noch unbedingt sagen wollte, Sie sehen ja, dass wir ein Punktebewertungssystem haben. Dieses Punktesystem haben wir außer Kraft gesetzt. Aber warum? Weil sich Angebot und Nachfrage an Wohnungen ungefähr erfüllen lässt. Das Punktesystem haben wir mit 1.4.2020 über einen Beschluss des Verwaltungsausschusses einmal bis auf weiteres ausgesetzt, weil es nicht erforderlich ist, den großen Aufwand zu betreiben. Wir machen zwar weiterhin, wenn wir die Personen erfassen, eine Punktebewertung im Hintergrund, die läuft immer nach unseren Richtlinien, falls wir es einmal brauchen für Auswertungen etc., aber es spielt seit dem Zeitpunkt, also seit 1.4.2020 keine Rolle, weil sich Angebot und Nachfrage ausgleichen.“ (Graz_29_01, Pos. 28)

²⁴ Zusätzlich wurden die Wohnungsvergaberichtlinien in Innsbruck betrachtet. Eine vertiefende Analyse oder Expert*inneninterviews fanden jedoch nicht statt. Ausgewählte Erkenntnisse der Innsbrucker Vergaberichtlinien werden in Kapitel sechs angeführt.

²⁵ <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=60101#>, abgerufen am 5.2.2025.

Diese wohnungs- und sozialpolitisch vorteilhafte Situation führt dazu, dass neben dem Punktbewertungssystem²⁶ auch die Wartezeit bei Erstanträgen, die in Salzburg bei drei Monaten liegt, in Graz ausgesetzt wurde. D.h. bei einem Antrag kann es sein, dass die Antragsteller*innen bereits nach wenigen Tagen ein Angebot erhalten, was die Attraktivität der öffentlichen Wohnungsangebote erhöht. Während sich diese hier nur skizzierten Rahmenbedingungen somit stark von den Salzburger Bedingungen unterscheiden, gibt es andere Aspekte der Wohnvergabepraxis, die Ähnlichkeiten aufweisen, woraus sich einerseits Schlüsse ziehen lassen und andererseits bestimmte Aspekte sogar übertragbar wären.

Grundsätzlich ähneln sich die interne Struktur und die Arbeitsabläufe der Wohnvergabepraxis in Graz und Salzburg. In der Stadt Graz ist das Wohnungsmanagement, ein Eigenbetrieb von Wohnen Graz, mit der Wohnvergabe betraut. 10 Mitarbeiter*innen sind für 11.436 Wohnungen zuständig (4400 Gemeindewohnungen und 7036 übertragene Wohnungen von Bauträgern etc.). In Graz und Salzburg wird zudem mit der gleichen Software (ITS) gearbeitet, die in beiden Städten gewisse Schwierigkeiten hervorruft.

*„Ich muss ganz ehrlich sagen, teilweise läuft es sehr gut, aber wir haben auch immer wieder Themen, wo es dann nicht so ganz funktioniert und gerade jetzt mit unserem Rechnungsabschluss für das letzte Jahr haben wir ganz große Schwierigkeiten. Also da muss man schon sehr dahinter sein, dass das Ganze so funktioniert, dass man arbeiten kann. Die [ITS, Anm. Autor*innen] ändern dann auch immer wieder etwas und dann funktionieren andere Dinge plötzlich nicht mehr.“ (Graz_29_01, Pos. 23)*

Diese ähnlichen Probleme sind u.a. darin begründet, dass die besagte Software für die Betreuung von Immobilienportfolios entwickelt wurde und somit nicht primär als Verwaltungssoftware konzipiert ist. Eine Vielzahl von Funktionen dieser Software wird dementsprechend nicht genutzt.²⁷ Auf der anderen Seite gibt es in Graz und Salzburg Kritik an der Zusammenarbeit und Erreichbarkeit des Softwareunternehmens in Problemsituationen. Ein Blick nach Vorarlberg im nächsten Abschnitt deutet an, welche alternativen Möglichkeiten es gäbe.

Ein konkretes Positivbeispiel in punkto Daten(austausch) betrifft die Verfügbarkeit und Übertragung von „hausinternen“ Verwaltungsdaten. In Graz wird zunehmend magistratsintern kooperiert, was einerseits den Nachweispflichtaufwand für die Antragsteller*innen reduziert und andererseits kürzere Bearbeitungszeiten zur Folge hat, da die Daten bereits hausintern vorliegen. Konkret betrifft das Auszüge aus dem ZMR (Zentrales Melderegister), die von den Antragsteller*innen nicht mehr eingereicht werden müssen. Hinsichtlich der Nachweispflicht ist ebenfalls erwähnenswert, dass sich der Umfang der Nachweise und Belege, die zu erbringen sind, seit 2015 kaum geändert hat. So wird beispielsweise auf eine Prüfung der Deutschkenntnisse oder des Ehrenamts verzichtet, da sie aus Sicht der Stadt Graz keinen Nutzen für die Zuteilung von Wohnraum bringen.

²⁶ Das Punktbewertungssystem der Stadt Graz befindet zwecks Vergleichsmöglichkeit sich im Anhang.

²⁷ „Die Software ist grundsätzlich eine gute, fähige Software. Für unsere Zwecke ist dann eher so ein bisschen ein Gewurschtel, wo einige Sachen gut funktionieren andere weniger bzw. weniger überlegt sind. Hier doppelt und dreifach was vorkommt, aber anders genutzt wird. Dadurch entstehen einfach Datenschiefstände, die dann, selbst wenn die Funktionalität richtig funktionieren würde, niemand mehr nutzen kann. Genau ist das ist es einfach eine sehr aufgeblasene Software, weil das für ganz viele andere Zwecke konzipiert wurde. Das ist ein ganzes ERP-System für Buchhaltung und ein Haufen Verwaltung, würde ich sagen. Wir benutzen von der Software vielleicht ein Prozent (T.W.1, Pos. 32)

Im Sinne einer sozialgerechten und integrativen Wohnungsvergabe gewährleistet die Senkung der Residenzpflicht auf ein Jahr, dass auch Neu-Grazer*innen zeitnah einen Antrag auf eine Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung stellen können. Diese Änderung wurde 2021 eingeführt und hat sich seitdem bewährt, so die Einschätzung der Expert*in.

Die Einkommensgrenzen beim Nettohaushaltseinkommen liegen deutlich über denen in Salzburg und entsprechen 100% der Landesförderung im Wohnbau. Konkret sind somit 1-Personen-Haushalte anspruchsberechtigt, die bis zu 3540 Euro netto pro Monat verdienen. Bei 2-Personen-Haushalten gilt die Grenze von 5310 Euro und bei 3-Personen-Haushalten liegt sie bei von 5780 Euro.²⁸ Die Zahl der Anspruchsberechtigten umfasst somit auch gutverdienende Haushalte, die nach Einschätzung der Expert*in nur in seltenen Fällen anfragen. Allerdings hat diese Ausweitung der Einkommensgrenzen dazu geführt, dass vermehrt „Normalverdiener*innen“ (Graz_29_01, Pos. 19) einen Antrag stellen, was positiv gesehen wird. Hinsichtlich des Einkommensnachweises ist zusätzlich ein Lohnzettel der letzten drei Monate vorzulegen.

Einen innovativen Umgang wählt die Stadt Graz mit Wohnungen, die nicht vermittelt werden können, da sie mehrere Male von unterschiedlichen Personen abgelehnt wurden. Diese „Ladenhüterwohnungen“ (T.W.1, Pos. 19), die es auch in Salzburg gibt, werden mit Bildern und Beschreibung auf der Website der Stadt Graz angeboten und erfahren somit oftmals eine schnellere Neuvermietung. Des Weiteren werden diese Wohnungen ebenfalls Studierenden angeboten. Für die Gruppe der Studierenden und für den Bereich des seniorengerechten und barrierefreien Wohnens können separate Anträge gestellt werden.

Vorarlberg

In Vorarlberg gelten landesweit einheitliche Wohnungsvergaberichtlinien.²⁹ An diese Vorgaben des Landes sind alle Gemeinden gebunden. Dieser räumlich integrierende Ansatz, der 2017 eingeführt wurde, beinhaltet, dass die Antragsteller*innen sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort und sogar in der „Gemeinde mit besonderer Lebensbeziehung“ (siehe Wohnungsvergaberichtlinien) im gesamten Bundesland um eine Wohnung des öffentlichen Wohnbaus ansuchen können. Die Bearbeitung des Antrags erfolgt in der jeweiligen Gemeinde. Das Land Vorarlberg ist dennoch in das operative Tagesgeschäft aufgrund einer einheitlichen Software, die eigens vom Vorarlberger Rechenzentrum entwickelt wurde, eingebunden. Die Gemeindefinformatik, so der Name der Software, wird außerdem für die Überarbeitung der Wohnungsvergaberichtlinien genutzt, da sie über integrierte Feedbackfunktionen verfügt. Die Wohnungsämter der Gemeinden kontaktieren das Land Vorarlberg zudem bei Fragen.

„Das Bauprogramm für gemeinnützige Bauvereinigungen wird einmal jährlich mit den Gemeinden abgestimmt. Da wird eruiert, wieviel Wohnungen in welchen Gemeinden gebaut werden sollen oder müssen. Das ist das eine. Das zweite ist, dass man auch alljährlich ein Treffen mit den Gemeinden hat für den Austausch, wo die Probleme liegen. Federführend für das Wohnungswerberprogramm, das in den Gemeinden ausgerollt ist, ist die Gemeindefinformatik. Die wird über den Gemeindeverband verwaltet. Das Programm sammelt auch Anfragen bzw. Probleme, wenn es irgendwo schwierig wird und das bewirkt

²⁸ Wohnen Graz (2023). Fühl dich wie zuhause. Stadt Graz. https://www.graz.at/cms/dokumente/10273051_7763343/406e7db7/Folder_Wohnen_150x210_112023%20WEB_2.pdf

²⁹ Siehe Anhang.

wiederum, dass man das dann halt in der Wohnungsvergaberichtlinie anpassen kann.“ (Vorarlberg_29_01, Pos. 30)

Ein Hintergrund dieser abweichenden Praxis der Wohnungsvergabe und der Wohnungsvergaberichtlinien ist die starke Zersiedlung in Vorarlberg und der geringe Anteil an öffentlichem Wohnbau im nicht gewinnorientierten Mietsektor, der in Vorarlberg im Vergleich mit allen Bundesländern am niedrigsten ist (13%).³⁰ Im gesamten Bundesland werden 22.000 Wohneinheiten über die Wohnungsvergabe vergeben. Ein Ziel dieses Ansatzes ist die Umzugsmobilität vor allem von jungen Haushalten zu lenken. Haushaltsneugründungen erhalten Extrapunkte. Grundsätzlich sollen Haushalte – angesichts der dispersen Siedlungsentwicklung, des Einwohnerrückgangs in ländlichen Gemeinden und hohen Mobilitätskosten – langfristig für den öffentlichen Wohnbau gewonnen werden. Dementsprechend breit konzipiert sind auch die Zielgruppen, die bspw. sämtliche Inhaber*innen von Rot-Weiß-Karten und Menschen mit grauen oder blauen Konventionsspass miteinschließen. Die Wohnvergaberichtlinien zielen außerdem explizit auf Housing First-Projekte (Soziales Netzwerk Wohnen) ab.

„Personen aus dem Projekt Soziales Netzwerk Wohnen, welche über die Projektkoordinatoren vorgeschlagen werden. Jede Gemeinde stellt bei der Vergabe einer neuen integrativen Wohnanlage zumindest eine Wohnung diesem Projekt zur Verfügung. Darüber hinaus wird empfohlen, freiwerdende günstige Wohnungen diesem Projekt anzubieten.“ (Land Vorarlberg, Wohnungsvergaberichtlinie für integrative Miet- und Mietkaufwohnungen und betreute Wohnungen 2024, S2.)³¹

In Vorarlberg gibt es ebenfalls keine Residenzpflichten. Die wohnungssuchenden Personen müssen lediglich einen Hauptwohnsitz im Bundesland haben oder einen Arbeitsplatz in Vorarlberg (ab sechs Monate Beschäftigungsdauer) nachweisen können.

Der größte Unterschied zu den anderen Bundesländern ist der, dass unsere gemeinnützigen Wohnungen nur mit befristeten Mietverträgen vergeben werden. Und zwar aus diesem Grund. Wir haben jetzt nicht so eine große Anzahl wie andere Bundesländer im gemeinnützigen Wohnbau, aber die werden natürlich wieder zurückgespielt, wenn der Mietvertrag ausläuft und dann wird geprüft, ob die Wohnung noch die richtige Wohnung für diese Familie ist. Vielfach ist es ja so, dass bei der Wohnungsbewerbung ein 4- oder 5-Personen Haushalt anfragt und in 10 Jahren sind dann schon 2 Kinder ausgezogen und dann ist eigentlich die Wohnung vielfach zu groß oder die Eltern wohnen nur noch alleine in einer 4-Zimmer Wohnung. Dann kriegen die Haushalte Angebote für eine kleinere Wohnung und die Große 4-Zimmer-Wohnung ist wieder für Familien frei. (Vorarlberg_29_01, Pos. 18)

Mit dieser Regelung soll dem Remanenzeffekt entgegengewirkt werden, der in vielen Regionen Österreichs ein zunehmende Herausforderung für die Wohnquartiersentwicklung und Wohnungspolitik (Mindernutzung) ist. Der Wohnungswechsel ist somit komplett in das Wohnungsvergabesystem integriert, wie es teilweise auch in Salzburg (Vergaberichtlinien

³⁰ Gutheil-Knopp-Kirchwald, C. (2024): Die preis- und qualitätsbeeinflussende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus. In: Musil, R.; Smigiel, C. & Zeller C. (Hrsg.): Regionale Wohnungsmärkte zwischen Boom und Krise. ISR-Forschungsbericht 60, S. 161-172. DOI: 10.1553/ISR_FB060

³¹ Wohnbauförderung Vorarlberg (2024). Wohnungsvergaberichtlinie für integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen und betreutes Wohnen. <https://vorarlberg.at/documents/302033/26772853/Wohnungsvergaberichtlinie+2025.pdf/2c454eeb-69a9-4c4c-2d28-83a620737368?t=1729004527416>

Punkt 7.1.5) oder über zusätzliche Formate wie die „Wohnungstauschbörse“ (Stadt Salzburg) oder „Gemeindewohnung wechseln“ (Graz) organisiert ist.

Ein weiterer Unterschied betrifft die Bewertung der Kategorie „Dringlichkeit“ (siehe Anhang – Punktbewertungssystem Vorarlberg). Ihr kommt in den Vorarlberger Wohnungsvergaberichtlinien ein höherer Stellenwert zu als dem Einkommen. Die Maximalpunktzahl von 500 gibt es für die Gründe *Wohnungslosigkeit* und *Scheidung*. 450 Punkte gibt es bei *Delogierungsgefahr*, *gesundheitsgefährdendem Bauzustand* der aktuellen Wohnung und *Pflegebedarf*. Gleichwohl ist Einkommen weiterhin ein wichtiger Faktor. Die Einkommensgrenzen, die als Jahreszwölftel berechnet werden, wurden mit dem 1.1.25 auf 3200 Euro netto für einen Ein-Personen-Haushalt angehoben. Zwei-Personen-Haushalte dürfen maximal 4000 Euro und Drei-Personen-Haushalte 6600 Euro verdienen.

6. Handlungsempfehlungen

In diesem Abschnitt erfolgt eine kompakte Darstellung der wesentlichen Veränderungsdimensionen, die sich aus der Evaluierung der Wohnungsvergaberichtlinien, der untersuchten Arbeitsabläufe des Wohnservices und der externen Perspektiven (externe Stakeholder in Salzburg, Wohnvergaberichtlinien und „Wohnservices“ in Graz/Vorarlberg) ergeben haben. Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse können als Leitlinien für zukünftige Überarbeitungen dienen, um das eingangs erwähnte Ziel einer sozial gerechten, transparenten und effizienten Vergabep Praxis von Wohnungen an die in der Stadt Salzburg lebende Bevölkerung zu akzentuieren. Konkret haben wir vier Veränderungsfelder identifiziert, die im Folgenden genauer beschrieben werden.

Wohnungsvergaberichtlinien

Die aktuell geltenden Wohnungsvergaberichtlinien sind umfassend und decken die Vielfalt an Bedürftigkeiten gut ab. Gleichwohl ist von allen am Forschungsprozess beteiligten Akteursgruppen der Wunsch nach einer Überprüfung der Notwendigkeit und Passgenauigkeit der geltenden Richtlinien geäußert worden. Folgende Veränderungsbereiche lassen sich festhalten:

Dringlichkeit und Einkommen überprüfen und (neu) definieren

In diesem Zusammenhang geht es um eine stärkere Gewichtung von Dringlichkeiten, d.h. aktuelle Bedürftigkeiten und Notlagen, in den Wohnungsvergaberichtlinien. Dies setzt eine Konkretisierung des Begriffs Dringlichkeit (etwaige Kriterien: Wohnungslosigkeit, Gesundheit, häusliche Gewalt, veränderte Familienverhältnisse, Scheidung, Pflegebedarf, Haushaltgründung, Delogierung, extreme Wohnkosten) voraus. Was sich hierunter weiterhin subsumieren lässt, sollte intern – aber auf der Basis des eingangs erwähnten Zielhorizonts – erarbeitet und in einem Kriterienkatalog festgehalten werden. Bisher nimmt der wichtige Faktor Einkommen eine äußerst dominante Position in den Salzburger Vergaberichtlinien ein. Im Sinne einer ausgewogenen Wohnungsvergabep Praxis und angesichts des vielfach geäußerten Anspruchs das Feld der Anspruchsberechtigten zu erweitern, sollten die Aspekte Dringlichkeit und Einkommen kombiniert angewandt werden. Um eine höhere Passgenauigkeit zu erreichen, wäre es zielführend, wenn im Zuge der Ausarbeitung Modellrechnungen für bestimmte (Haupt)antragsstellergruppen durchgeführt werden, um Dringlichkeit und Einkommen auszubalancieren.

Die Einkommensberechnung sollte hierbei nicht nur die Haushaltsnettoeinkommen des vergangenen Kalenderjahres, sondern auch die Lohnzettel der letzten Monate berücksichtigen, um somit Dringlichkeiten besser abzubilden. In Graz und Vorarlberg findet diese Praxis bereits Anwendung. Auch die Einkommensobergrenzen sind veränderungsbedürftig. Sie waren in der Stadt Salzburg bis Ende 2024 aufgrund der geltenden Wohnbauförderung des Landes Salzburg auf einem niedrigen Niveau, wurden mit 1.1.25 erstmals seit längerer Zeit angehoben. Der Blick nach Graz, Vorarlberg und auch Innsbruck zeigt, dass dort zu 100% die Einkommensobergrenzen der Wohnbauförderung gelten. In Salzburg belaufen sie sich auf 80% der Einkommensgrenzen

der Wohnbauförderung, wodurch bisher eine Vielzahl von unteren bis mittleren Einkommensschichten von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen waren.

Prüfungsaufwand reduzieren

Eine Vielzahl an Nachweisen hat auch stets einen hohen Prüfungsaufwand seitens des Wohnservices zur Folge. Dies führt wiederum zu längeren Bearbeitungs- und Wartezeiten. Vor diesem Hintergrund argumentiert die vorliegende Studie, dass jedes Vergabekriterium evidenzbasiert und hinsichtlich seiner Alltagstauglichkeit zu überprüfen ist. Darüber hinaus gibt es bereits aktuell Kriterien, die entweder in der Vergabep Praxis kaum relevant oder für den Bereich Wohnen von sekundärer Bedeutung sind und auch in den Vergleichskontexten keine Anwendung finden.

- *Zusatzpunkte für ehrenamtliche Tätigkeit streichen*

Die Wirkung und Sinnhaftigkeit dieser Kriteriums wurde einhellig von den Interviewpartner*innen kritisiert, weil es für die große Mehrheit der Anträge keine Bedeutung hat. Darüber hinaus wird ehrenamtliche Tätigkeit auch in keinem der Vergleichskontexte (Graz, Vorarlberg, Innsbruck) angewandt.

- *Zusatzpunkte für Deutschkenntnisse hinterfragen und überarbeiten*

Der Nachweis von Deutschkenntnissen wird weder in Graz, Vorarlberg noch in Innsbruck verlangt. Es ist zudem aus wohnungspolitischer Hinsicht fragwürdig, ob Sprachnachweise zielführend sind. Projekte wie *Housing First* oder *Soziales Netzwerk Wohnen* zeigen, dass zuallererst eine Wohnung benötigt wird, die Privatsphäre, Schutz, soziale Interaktion und grundlegende Bedürfnisbefriedigung ermöglicht, um dann auf diesem Fundament die deutsche Sprache zu erlernen und einem Beruf in der Stadt nachzugehen.

- *Melde-/Residenzpflicht modifizieren und reduzieren*

Fünf Jahre muss man in Salzburg ununterbrochen wohnhaft sein (Hauptwohnsitz), um einen Antrag beim Wohnservice stellen zu können. Dies bedeutet, dass Personen, die in den ersten Jahren in Wohnungsnotlagen geraten, keinen Anspruch auf eine öffentliche Wohnung haben; ein in integrationspolitischer Hinsicht kritischer Punkt. In den Vergleichskontexten ist die Melde-/Residenzpflicht auch aus diesem Grund geringer als in Salzburg. In Graz beträgt sie lediglich ein Jahr und in Vorarlberg gibt es sogar keine zeitliche Mindestmeldedauer. Lediglich in Innsbruck liegt sie ebenfalls bei fünf Jahren.

Weitere Punkte, die im Rahmen der Wohnungsvergaberichtlinien klar(er) definiert werden sollten, betreffen:

- Lage- bzw. Standortwünsche; es sollte eindeutig und nachvollziehbar geklärt werden, ob Lage-/Standortwünsche berücksichtigt werden können. Der berechtigte Wunsch der Antragsteller*innen und die wohnungspolitische Notwendigkeit Wohnlagen stärker zu berücksichtigen, steht praktischen Problemen gegenüber. Einerseits verfügt das Wohnservice nur über einen begrenzten Anteil an Wohnungen, die sich zudem hauptsächlich auf vier bis fünf Stadtteile konzentrieren.
- Lehrlingsbonus; bisher nur für eine Person pro Antrag berücksichtigt (Ausweitung ratsam)

- Mehrbedarf für Pflegekraft; eine erweiterte Zimmeranzahl ist derzeit nur bei *persönlicher Assistenz*³² möglich, nicht aber wenn eine 24-Stunden-Pflegeunterstützung besteht. Auch in diesem Fall besteht aber die Notwendigkeit eines zusätzlichen Zimmers für die pflegende Kraft.

Internes / Interne Arbeitsabläufe

Die Evaluation der internen Arbeitsweisen und Verwaltungsabläufe hat ergeben, dass das Wohnservice effizient arbeitet und auch seitens der Antragsteller*innen (IGF-Studie 2023) eine positive Wertschätzung vorhanden ist. Gleichzeitig ist im Rahmen dieser Studie – und dies soll an dieser Stelle ausdrücklich betont werden – die produktive, wertschätzende und gute Arbeitsatmosphäre sichtbar geworden und wird von den Mitarbeiter*innen selbst hervorgehoben. Ergänzungs- bzw. Verbesserungsbedarf gibt vor allem in folgenden Bereichen:

- *Umstieg auf neue, eigene Software*

Die gegenwärtig verwendete Software wird von den Mitarbeiter*innen vor allem dahingehend kritisiert, dass sie störanfällig ist und die Behebung von Fehlern häufig neue Schwierigkeiten mit sich bringt. Ursächlich hierfür ist, dass die aktuell genutzte Software nicht für derartige Verwaltungszwecke entwickelt wurde. Eine Alternative zeigt das Beispiel Vorarlberg. Die dort genutzte Software wurde inhouse entwickelt, wodurch sie schlanker und handhabbarer für die Zwecke der Wohnungsvergabe ist. Ein Austausch mit den dortigen Akteuren wäre empfehlenswert.

- *Magistratsinterner Datenaustausch*

Der verwaltungsinterne und Magistratsgrenzen übergreifende Datenaustausch ist ein datenschutzrechtlich komplexes Themenfeld. Allerdings sollte im Sinne eines effizienten Verwaltungshandelns geprüft werden, welche Nachweise bereits intern vorliegen und wie Datenschnittstellen angelegt werden können.

- *Weiterbildungsprogramme, Supervisionen fortsetzen*

Das Spannungsfeld „Die Knappheit spüren“ (Kapitel 5.1.2) hat auf die erheblichen psychologischen und emotionalen Belastungen der Mitarbeiter*innen hingewiesen. Sie sind im Arbeitsalltag beinahe täglich persönlichen Notsituationen ausgesetzt, die sie als herausfordernd, aber machbar beschreiben. Seit einiger Zeit gibt es Supervisionsangebote, die überwiegend positiv eingeschätzt werden. Darüber hinaus trifft sich das Team des Wohnservices zweiwöchentlich zu einem Jour fixe, an dem ebenfalls Schwierigkeiten angesprochen werden können, was aber nur vereinzelt genutzt wird. Empfehlenswert wäre es, die Beratungen weiter anzubieten und um spezifische Weiterbildungen zu erweitern.

- *Austausch und Begleitung des Wohnservices durch Sozialforschung*

Sowohl die vorliegende Studie als auch die vorherigen Evaluierungen belegen, dass sich das Wohnservice in regelmäßigen Abständen extern begutachten lässt. Dieses proaktive vom Wohnservice selbst angeregte Vorgehen ermöglicht neue Perspektiven auf den Arbeitsalltag zu entwickeln und sollte daher weiter fortgeführt werden. In diesem Sinne wäre es

³² Wohnungsvergaberichtlinien der Stadt Salzburg (2023), S. 1

empfehlenswert, wenn zukünftig eine kohärente und kontinuierliche Datenerfassung bzgl. der Profile und Wünsche der Antragsteller*innen erfolgt, die dann mit den Methoden der sozialwissenschaftlichen Forschung ausgewertet und interpretiert werden könnten.

Außendarstellung/Sichtbarkeit/Transparenz

Das Wohnservice ist das Gesicht der Wohnungsvergabe der Stadt Salzburg. Bisher ist es aber auf der Website der Stadt Salzburg nur nach längerer Suche zu finden. Jenseits der virtuellen Kommunikation gibt es ebenfalls in der direkten Kommunikation der Vergaberichtlinien Verbesserungsbedarf:

- *Websitesinhalt auffindbar machen, verschlanken und in einfacher Sprache*

Auf der Startseite von www.stadt-salzburg.at findet sich in der Navigation kein „Reiter“, der zum Thema Wohnen weiterleitet. Das Wohnservice selbst versteckt sich in seiner Funktion als Amt im Bereich MA 3 - Soziales. Wir schlagen eine Sichtbarkeit des Wohnen als „Bürger*innenservice“ bereits auf der Eingangswebsite vor. Die Funktion und das Verfahren der Wohnungsvergabe sind im Weiteren ausführlich erklärt. Allerdings wäre es zwecks besseren Verständnisses zu überlegen, ob hier mit knappen, klaren Beispielen gearbeitet werden sollte. Bisher finden sich dort Ausführungen, die in ihrer Textlänge und Textgröße kompakter und klarer dargestellt werden sollten. Hierbei ist auch auf den Einsatz von einfacher Sprache zu achten.

- *„Ladenhüter“ mit Bildern und Kurzbeschreibung auf Website auflisten*

Das Beispiel der Stadt Graz zeigt, dass auch Wohnungen, die nur schwer vermietet werden können, mittels Fotos und kurzer Beschreibung schneller vermittelt werden. Das Wohnservice in Salzburg hat sich mittlerweile ebenfalls eine Informations- und Fotodatenbank jener Wohnungen angelegt, von denen es zudem nur wenige Fälle pro Monat gibt. Der Bereitstellungsaufwand für eine derartige Seite wäre somit gering und auch der Arbeitsaufwand folglich überschaubar.

- *Informationen über Wohnungsvergaberichtlinien breit streuen; Kulturvereine, Kultusgemeinden, Multiplikator*innen einbinden*

Vernetzungstreffen werden sowohl von den Mitarbeiter*innen des Wohnservices als auch von den Stakeholdern sozialer Einrichtungen in Salzburg als wichtiges Instrument erachtet, um die Wohnungsvergaberichtlinien besser zu erklären. Insbesondere im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Überarbeitungen der Richtlinien wären moderierte Workshops mit den oben genannten Vertreter*innen sinnvoll und könnten zu einem verbesserten Verständnis führen.

Der letztgenannte Punkt wurde von den Mitarbeiter*innen explizit hervorgehoben, da häufig auf Seiten der Antragsteller*innen falsche Vorstellungen zur Vergabep Praxis existieren. Trotz ausdrücklicher Ausrichtung an den Vergabekriterien herrscht mitunter der Eindruck vor, das Wohnservice könne auf individuelle Bedürfnisse immer und adäquat eingehen. Die Mitarbeiter*innen wünschen sich hier die Vermittlung einer klaren Botschaft: das Wohnservice ist eine Verwaltungseinheit der Stadt, die nach transparenten und öffentlich bekannten Regeln Wohnungen an bedürftige Personen / Haushalte vergibt. Im Fokus stehen somit nicht die subjektiven Bedürfnisse, auch wenn versucht wird diesen in Notfällen nachzukommen.

Soziale Ausgewogenheit

Soziale Ausgewogenheit bleibt ein ambivalentes Thema. Einerseits existiert, sowohl seitens des Wohnservices als auch mancher externer Sozialdienstleister, eine positive Haltung zur Idee der sozialen Ausgewogenheit. In ihr liegt ein Potenzial, aufgrund räumlicher Nähe der Nachbarschaft, soziale Interaktionen zwischen sozialen Klassen, Schichten und Milieus zu initiieren und – so die Hoffnung – zu konsolidieren. Andererseits versucht der Wohnservice gerade für Menschen in prekären Wohnungslagen Wohnraum anzubieten. In dieser Ambivalenz liegt jedoch auch ein Potenzial, das umgesetzt werden kann, wenn (1) hinreichend differenzierte und aktuelle Daten zur soziodemographischen und sozioökonomischen Situation der Haushalte vorliegen und (2) eine dauerhafte Kommunikation zwischen den Bewohner*innen gewährleistet ist. Letzteres funktioniert beispielsweise gut in Quartieren mit Wohnkoordinator*innen oder in Stadtteilen mit Bewohnerservicestellen, da sie eine vermittelnde Rolle einnehmen. Mit der Vergabegerechtigkeit kommt ein dritter wichtiger Aspekt hinzu. Damit ist gemeint, dass eine auf soziale Ausgewogenheit ausgerichtete Vergabepaxis die Mietkosten an den Einkommen der Haushalte auszurichten hat, damit die Mietbelastung im Quartier auf ähnlichem Niveau liegt. Höhere Einkommen müssten dann auch höhere Mietbeiträge entrichten. Andernfalls droht ein Verdrängungsprozess einkommensärmerer Haushalte, der dann das Gegenteil der intendierten sozialen Durchmischung bewirkt.

7. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Veränderung der Punkteberechnung für das Einkommen von 2019 bis 2025	11
Abb. 2: Veränderung der Einkommensobergrenzen nach Haushaltsgröße in den Versionen von 2023 und 2025	11
Abb. 3: Erstanträge und Wohnungsvergaben laut der Datensammlung des Wohnservices Salzburg (eigene Darstellung)	12
Abb. 4: Wohnungsvergaben gegliedert nach Wohnungsgröße im Zeitverlauf entsprechend der Datensammlung des Wohnservices Salzburg (eigene Darstellung)	13
Abb. 5: Räumliche Verteilung der Wohnungen mit Vergaberecht des Wohnservices (eigene Darstellung)	14
Abb. 6: schematische Darstellung der Kernthemen aus den Interviews	17
Abb. 7: schematische Darstellung der identifizierten Spannungsfelder aus den Daten der Interviews	18
Abb. 8: Diskussion zu Spannungsfeld 1 und 2 im Zuge des Workshops im Wohnservice am 11.12.2024	22
Abb. 9: Diskussion zu Spannungsfeld 3 bis 6 im Zuge des Workshops im Wohnservice am 11.12.2024	28
Abb. 10: Diskussion zu Spannungsfeld 7 und 8 im Zuge des Workshops im Wohnservice am 11.12.2024	32

8. Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Übersicht Wohnungsvergabestatistik (Quelle: Wohnservice, eigene Berechnungen). 13

9. Anhang

Vergleich der Wohnungsvergaberichtlinien 2019 – 2021 – 2023

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten für alle Mietwohnungen, die sich im Eigentum der Stadt Salzburg befinden und für alle Miet- und Mietkaufwohnungen mit Vergaberecht durch die Stadt Salzburg.

Seit 2021 neu:

Bei der Vergabe von geförderten bzw. förderbaren Eigentumswohnungen, für die auf Grundlage von Raumordnungs-Vereinbarungen gem. § 18 ROG 2009 der Stadtgemeinde das Vorschlagsrecht zum Verkauf zukommt, gelten die im Bericht mit der Zahl 90/03/21541/2020/022 dargelegten Verkaufsrichtlinien inkl. des Verfahrens (Wohnungsverkaufs-Richtlinien der Stadtgemeinde Salzburg).

2. Definitionen

2.1 Bedarfsgerechte Wohngröße

	2019	2021 & 2023
1 erwachsene Person	1 Zimmer	1 Zimmer od. kl. 2 Zimmer (bis 45m ²)
1 erwachsene Person mit Mehrbedarf	2 Zimmer	2 Zimmer
1 erwachsene Person mit persönlicher Assistenz		3 Zimmer
2 Personen-Haushalt	2 Zimmer	2 Zimmer
Alleinerziehend mit 1 Kind	2 Zimmer od. kl. 3 Zimmer (bis 65m ²)	2 Zimmer od. kl. 3 Zimmer (bis 65m ²)
3 Personen	3 Zimmer	3 Zimmer
4 Personen	3-4 Zimmer	3-4 Zimmer
Ab 5 Personen	4-5 Zimmer	3-5 Zimmer
Ab 7 Personen	5 Zimmer	Ab 5 Zimmer

2.2. Schul- und Ausbildungszeiten: Ausbildungen und Schulzeiten, die nach dem 16. Lebensjahr begonnen wurden. Lehrzeiten, Maturausbildung,...

Ausbildungsnachweis: Lehrvertrag, Abschlusszertifikat, Zeugnis,...

2.3. EWR-Bürger:innen = Bürger:innen der Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes

2.4. Fachkräfte in Mangelberufen: Bedienstete, für die der Magistrat Salzburg dringenden Bedarf hat, wie Pflegekräfte, pädagogische Kräfte, Techniker:innen, IT-Expert:innen

2.5. Notunterkünfte: wie Frauenhaus, Mutter-Kindheim, Übergangswohnungen, Jugendheime, MeinZuhause und ähnliche Betreuungseinrichtungen

2.6. Änderung der Lebenssituation (gravierend): wie Geburt eines Kindes, Todesfall, aufgrund gravierender Veränderung der gesundheitlichen Situation der in der Wohnung dauerhaft wohnenden Personen.

Seit 2021 dazu gekommen (2.7 - 2.12):

2.7. Mehrbedarf: Wie gesundheitliche Gründe, geteilte Obsorge und regelmäßiger Besuch der Kinder/des Kindes.

2.8. Persönliche Assistenz: Alleinstehende Menschen, die in Folge einer Beeinträchtigung auch nachts auf Leistungen einer persönlichen Assistenz (Leistung des Landes Salzburg) angewiesen sind.

2.9. Wohnungsverlust: Nicht selbstverschuldeter Wohnungsverlust in den nächsten drei Monaten, wie Nicht-Verlängerung des Mietvertrages, Verlust einer Dienst- oder Naturalwohnung infolge Beendigung des Dienstverhältnisses; gerichtliches Räumungsurteil.

2.10. Schichtarbeit: Punkte gibt es für Nachtdienst bzw. Schichtdienst in der Nacht, wenn kein eigenes Zimmer zum Ruhen tagsüber vorhanden ist.

2.11. Nachweise für Deutschkenntnisse sind insbesondere: Pflichtschulabschluss an einer Schule mit deutscher Unterrichtssprache, höherwertiger Schulabschluss: wie Lehre, Matura, Studium, Abschlusszeugnis einer deutschen Schule im Ausland (zb. Goethe-Institut), Bestätigung Testung des B1-Niveau durch ein zertifiziertes Institut, Integrationsvereinbarung, Positives Zeugnis B1-Niveau, Nachweis der Beherrschung der österreichischen Gebärdensprache, behördliche Bestätigung, dass eine Absolvierung eines Deutschkurses oder Prüfung nicht möglich ist, Nostrifizierung mit Deutsch als Unterrichtssprache. Punkte für Deutschkenntnisse können für alle volljährigen Personen eines Antrages vergeben werden.

2.12. Ehrenamtliche Tätigkeit: Mindestens zwei Jahre zusammenhängende ehrenamtliche Tätigkeit mit einem Mindeststundenausmaß von 90 Stunden pro Jahr. Bestätigung durch den Verein notwendig

3. Allgemeine Bestimmungen

2019	2021	2023
3.1. Die Vergabe einer Wohnung setzt voraus, dass hierfür ein gültiger und vollständiger Antrag vorliegt.	3.1. Die Vergabe einer Wohnung setzt voraus, dass hierfür ein gültiger und vollständiger Antrag vorliegt.	3.1. Die Vergabe einer Wohnung setzt voraus, dass hierfür ein gültiger und vollständiger Antrag vorliegt.
3.2. Als Grundlage für den Erhalt von Punkten, gemäß Anhang I, dienen die jeweils erforderlichen Nachweise, die vom Wohnungswerber von sich aus beizubringen sind (ohne Nachweis keine Punkte).	3.2. Als Grundlage für den Erhalt von Punkten gemäß Anhang I dienen die jeweils erforderlichen Nachweise, die vom Wohnungswerber von sich aus beizubringen sind (ohne Nachweis keine Punkte).	3.2. Als Grundlage für den Erhalt von Punkten gemäß Anhang I dienen die jeweils erforderlichen Nachweise, die vom Wohnungswerber von sich aus beizubringen sind (ohne Nachweis keine Punkte).
3.3. Bei gleicher Punkteanzahl entscheidet das ältere Datum der Antragstellung.	3.3. Bei gleicher Punkteanzahl entscheidet das Datum der Antragstellung.	3.3. Bei gleicher Punkteanzahl entscheidet das Datum der Antragstellung.
3.4. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuweisung einer Wohnung.	3.4. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuweisung einer Wohnung.	3.4. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuweisung einer Wohnung.
3.5. Die Wohnung muss zur Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließlicher regelmäßiger Verwendung als Wohnung sowie zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfes des	3.5. Die Wohnung muss zur Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließlicher regelmäßiger Verwendung als Wohnung sowie zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfes des Wohnungswerbenden dienen.	3.5. Die Wohnung muss zur Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließlicher regelmäßiger Verwendung als Wohnung sowie zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfes des Wohnungswerbenden dienen.

Wohnungswerbenden dienen.		
3.8. Eine Versorgung im gesamten Stadtgebiet ist zumutbar.	3.6. Eine Versorgung im gesamten Stadtgebiet ist zumutbar. Lagewünsche können lediglich im Rahmen von Sondervergaben berücksichtigt werden.	3.6. Eine Versorgung im gesamten Stadtgebiet ist zumutbar. Lagewünsche können lediglich im Rahmen von Sondervergaben berücksichtigt werden. (Neubauvorhaben oder bei Bestandswohnungen in berücksichtigungswürdigen Einzelfällen, etwa für Senior:innen oder Alleinerziehenden.)
3.9. Ein Drittel des Gesamteinkommens ist für die Mietzinszahlung zumutbar.	3.7. Ein Drittel des Gesamteinkommens ist für die Mietzinszahlung zumutbar.	3.7. Ein Drittel des Gesamteinkommens ist für die Mietzinszahlung zumutbar.
3.10. Die Versorgung wird mit einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße vorgenommen.	3.8. Die Versorgung wird mit einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße vorgenommen.	3.8. Die Versorgung wird mit einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße vorgenommen.
3.11. Standortwünsche und andere Wünsche, die Wohnung betreffend, können die Wartezeit verlängern. Auf die Berücksichtigung der Wünsche besteht kein Anspruch.	3.9. Standortwünsche und andere Wünsche, die Wohnung betreffend, können die Wartezeit verlängern. Auf die Berücksichtigung der Wünsche besteht kein Anspruch.	3.9. Standortwünsche und andere Wünsche, die Wohnung betreffend, können die Wartezeit verlängern. Auf die Berücksichtigung der Wünsche besteht kein Anspruch.
3.13. Personen, die bedingt selbstständig wohnfähig sind, müssen eine Betreuung nachweisen.	3.10. Personen , die bedingt selbstständig wohnfähig sind, müssen eine Betreuung nachweisen.	3.10. Personen , die bedingt selbstständig wohnfähig sind, müssen eine Betreuung nachweisen.
3.14. Die Haustierhaltung ist mit dem Vermieter abzuklären.	3.11. Die Haustierhaltung ist mit dem Vermieter abzuklären.	3.11. Die Haustierhaltung ist mit dem Vermieter abzuklären.
3.15. Mietverträge werden in der Regel auf 10 Jahre befristet. Ein neuerlicher Vertragsabschluss (Verlängerung) ist möglich.	3.12. Mietverträge bei stadteigenen Wohnungen werden auf höchstens 10 Jahre befristet. Ein neuerlicher Vertragsabschluss (Verlängerung) ist möglich.	3.12. Mietverträge bei stadteigenen Wohnungen werden auf höchstens 10 Jahre befristet. Ein neuerlicher Vertragsabschluss (Verlängerung) ist möglich.
3.16. Die in den Anhängen angeführten Einkommen sind jährlich mit Wirksamkeit 1. Februar entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2010 oder eines an seine Stelle tretenden Index um den Faktor zu vervielfachen, der sich aus der Veränderung seines Jahresdurchschnittswerts für das unmittelbar	3.13. Die Punkteberechnung in Anhang II wird jährlich zum 1. Februar an die Höhe der Ausgleichszulage angeglichen. Die Einkommensobergrenzen in Anhang III werden den jeweils für die Wohnbeihilfe gültigen Einkommensobergrenzen der Salzburger Wohnbauförderung (§ 26a Abs 1 Wohnbauförderungsverordnung 2015) angepasst.	3.13. Die Punkteberechnung in Anhang II wird jährlich zum 1. Februar an die Höhe der Ausgleichszulage angeglichen. Die Einkommensobergrenzen in Anhang III werden den jeweils für die Wohnbeihilfe gültigen Einkommensobergrenzen der Salzburger Wohnbauförderung (§ 26a Abs 1 Wohnbauförderungsverordnung 2015) angepasst.

vorangegangene Jahr gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des Basisjahres ergibt. Dabei bleiben Veränderungen bis zu 5 % unberücksichtigt. Basisjahr ist das Jahr 2019; wird der Schwellenwert von 5 % überschritten, bildet das Kalenderjahr der Überschreitung das neue Basisjahr.		
	3.14. Bei einer Weitergabe der Wohnung durch Mietvertragsübertragung ist die Neuzuweisung einer Wohnung ausgeschlossen.	3.14. Bei einer Weitergabe der Wohnung durch Mietvertragsübertragung ist die Neuzuweisung einer Wohnung ausgeschlossen.
	3.15. An Personen , gegen die eine offene Forderung aus dem Kautionsfonds besteht, wird bis zur vollständigen Tilgung keine Wohnung vergeben	3.15. An Personen , gegen die eine offene Forderung aus dem Kautionsfonds besteht, wird bis zur vollständigen Tilgung keine Wohnung vergeben
3.6. Bewusst falsch gemachte Angaben haben den Ausschluss von der Vergabe zur Folge.		
3.7. Nach Ablauf eines Jahres muss der Antrag in schriftlicher Form oder allenfalls nach persönlicher Vorsprache verlängert werden. Bei Nichtverlängerung wird der Antrag gegenstandslos.		
3.12. Studierende werden nur in Ausnahmefällen berücksichtigt.		

4. Persönliche Voraussetzungen

2019	2021	2023
4.1. Die wohnungswerbende Person muss das 18. Lebensjahr vollendet haben. Diese Altersgrenze gilt nicht für mündige minderjährige Eltern, die gemeinsam oder alleine mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben	4.1. Die wohnungswerbende Person muss das 18. Lebensjahr vollendet haben. Diese Altersgrenze gilt nicht für mündige minderjährige Eltern, die gemeinsam oder alleine mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben sowie für mündige minderjährige Jugendliche, die aufgrund eine Maßnahme der	4.1. Die wohnungswerbende Person muss das 18. Lebensjahr vollendet haben. Diese Altersgrenze gilt nicht für mündige minderjährige Eltern, die gemeinsam oder alleine mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben sowie für mündige minderjährige Jugendliche, die aufgrund eine Maßnahme der

	KJH in einer Einrichtung untergebracht sind.	KJH in einer Einrichtung untergebracht sind.
4.2. Die wohnungswerbende Person muss förderungswürdig im Sinne des aktuellen Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes sein	4.2. Die wohnungswerbende Person muss förderungswürdig im Sinne des aktuellen Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes sein (§ 11), soweit diese Richtlinien nichts anderes bestimmen.	4.2. Die wohnungswerbende Person muss förderungswürdig im Sinne des aktuellen Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes sein (§ 11), soweit diese Richtlinien nichts anderes bestimmen.
4.3 Als Einkommensgrenzen gelten die in Anhang III angeführten Werte.	4.3. Die Einkommensgrenzen in Anhang III dürfen nicht überschritten werden.	4.3. Die Einkommensgrenzen in Anhang III dürfen nicht überschritten werden.
4.4. Hauptwohnsitz und Beschäftigung		
4.4.1. Die wohnungswerbende Person muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit 5 Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg wohnhaft und gemeldet oder 5 Jahre in der Stadt durchgehend beschäftigt sein, oder	4.4.1. Die wohnungswerbende Person muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit 5 Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg wohnhaft und gemeldet oder 5 Jahre in der Stadt durchgehend beschäftigt sein, oder	4.4.1. Die wohnungswerbende Person muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit 5 Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg wohnhaft und gemeldet oder 5 Jahre in der Stadt durchgehend beschäftigt sein, oder
4.4.2. insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg wohnhaft und gemeldet bzw. 10 Jahre in der Stadt Salzburg beschäftigt gewesen sein.	4.4.2. insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg wohnhaft und gemeldet bzw. 10 Jahre in der Stadt Salzburg beschäftigt gewesen sein.	4.4.2. insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg wohnhaft und gemeldet bzw. 10 Jahre in der Stadt Salzburg beschäftigt gewesen sein.
4.4.3. Es gilt auch eine Hauptwohnsitzbestätigung gemäß § 19a Meldegesetz.	4.4.3. Es gilt auch eine Hauptwohnsitzbestätigung gemäß § 19a Meldegesetz oder der bestätigte gewöhnliche Aufenthalt.	4.4.3. Es gilt auch eine Hauptwohnsitzbestätigung gemäß § 19a Meldegesetz oder der bestätigte gewöhnliche Aufenthalt.
4.4.4. Schul- und Ausbildungszeiten nach dem vollendeten 18. Lebensjahr werden der Berufstätigkeit gleichgesetzt.	4.4.4. Schul- und Ausbildungszeiten nach dem vollendeten 16. Lebensjahr werden der Berufstätigkeit gleichgesetzt.	4.4.4. Schul- und Ausbildungszeiten nach dem vollendeten 16. Lebensjahr werden der Berufstätigkeit gleichgesetzt.
4.4.5. Krankengeldbezug und der Bezug von AMS-Leistungen werden der Erwerbstätigkeit gleichgesetzt, vorausgesetzt das letzte Beschäftigungsverhältnis vor Bezug war in der Stadt Salzburg.	4.4.5. Krankengeldbezug, der Bezug von Sozialhilfe, Behindertenhilfe, BMS und Sozialunterstützung sowie der Bezug von AMS-Leistungen werden der Erwerbstätigkeit gleichgesetzt, vorausgesetzt das letzte Beschäftigungsverhältnis vor Bezug war in der Stadt Salzburg.	4.4.5. Krankengeldbezug, der Bezug von Sozialhilfe, Behindertenhilfe, BMS und Sozialunterstützung sowie der Bezug von AMS-Leistungen werden der Erwerbstätigkeit gleichgesetzt, vorausgesetzt das letzte Beschäftigungsverhältnis vor Bezug war in der Stadt Salzburg.
	4.4.6. Zeiten außerhalb der Stadt Salzburg, in denen eine stationäre Therapie absolviert oder eine Haftstrafe verbüßt wird bzw. die Unterbringung in einer betreuten Wohnform	4.4.6. Zeiten außerhalb der Stadt Salzburg, in denen eine stationäre Therapie absolviert oder eine Haftstrafe verbüßt wird bzw. die Unterbringung in einer betreuten Wohnform

	außerhalb der Stadt Salzburg, werden Zeiten des Hauptwohnsitzes gleichgesetzt. Voraussetzungen sind, dass die Therapie, Haftstrafe bzw. betreutes Wohnen nicht in der Stadt Salzburg möglich ist und der Hauptwohnsitz bzw. Lebensmittelpunkt davor in der Stadt Salzburg war.	außerhalb der Stadt Salzburg, werden Zeiten des Hauptwohnsitzes gleichgesetzt. Voraussetzungen sind, dass die Therapie, Haftstrafe bzw. betreutes Wohnen nicht in der Stadt Salzburg möglich ist und der Hauptwohnsitz bzw. Lebensmittelpunkt davor in der Stadt Salzburg war.
4.5. Folgende Personen erfüllen aufgrund ihrer Aufenthaltsberechtigung die Grundvoraussetzungen:		
4.5.1. Österreichische Staatsbürger:innen	4.5.1. Österreichische Staatsbürger:innen	4.5.1. Österreichische Staatsbürger:innen
4.5.2. EWR- und Schweizer Bürger*innen mit einer Bescheinigung des Daueraufenthaltes für EWR- und Schweizer Bürger*innen gemäß § 53a Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz NAG.	4.5.2. EWR- und Schweizer Bürger:innen welche zum dauernden Aufenthalt für EWR- und Schweizer Bürger:innen gemäß § 53a Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz NAG berechtigt sind	4.5.2. EWR- und Schweizer Bürger:innen welche zum dauernden Aufenthalt für EWR- und Schweizer Bürger:innen gemäß § 53a Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz NAG berechtigt sind
	4.5.3. Deutsche Staatsbürger:innen aufgrund des Fürsorgeabkommens zwischen Österreich und Deutschland nach einem Jahr rechtmäßigem Aufenthalt in Österreich	4.5.3. Deutsche Staatsbürger:innen aufgrund des Fürsorgeabkommens zwischen Österreich und Deutschland nach einem Jahr rechtmäßigem Aufenthalt in Österreich
4.5.4. Drittstaatsangehörige mit unbefristetem Aufenthaltstitel	4.5.4. Drittstaatsangehörige mit unbefristetem Aufenthaltstitel	4.5.4. Drittstaatsangehörige mit unbefristetem Aufenthaltstitel
4.5.5. Asylberechtigte mit einem unbefristeten Asylbescheid.	4.5.5. Asylberechtigte mit einem positiven Asylbescheid.	4.5.5. Asylberechtigte mit einem positiven Asylbescheid.
	4.6. Personen , deren Wohnbedarf nicht durch Eigentum (Wohnung, Haus) in der Stadt Salzburg oder in zumutbarer Entfernung zur Stadt Salzburg abgedeckt ist.	4.6. Personen , deren Wohnbedarf nicht durch Eigentum (Wohnung, Haus) in der Stadt Salzburg oder in zumutbarer Entfernung zur Stadt Salzburg abgedeckt ist.
	4.7. Die Voraussetzungen in den Punkten 4.1., 4.4. und 4.5. gelten für die antragstellende Person. Bei Punkt 4.5. benötigen mitziehende Personen zumindest einen erlaubten Aufenthalt in Österreich. Die Punkte 4.2., 4.3. und 4.6 betreffen sämtliche Personen im Antrag.	4.7. Die Voraussetzungen in den Punkten 4.1., 4.4. und 4.5. gelten für die antragstellende Person. Bei Punkt 4.5. benötigen mitziehende Personen zumindest einen erlaubten Aufenthalt in Österreich. Die Punkte 4.2., 4.3. und 4.6 betreffen sämtliche Personen im Antrag.

5. Einkommen

2019	2021	2023
5.1. Für die Berechnung des Einkommens werden die vollständigen Einkommensunterlagen des vergangenen Jahres herangezogen.	5.1. Für die Berechnung des Einkommens werden die vollständigen Einkommensunterlagen der antragstellenden und aller mitziehenden Personen des vergangenen Jahres herangezogen.	5.1. Für die Berechnung des Einkommens werden die vollständigen Einkommensunterlagen der antragstellenden und aller mitziehenden Personen des vergangenen Jahres herangezogen.
5.2. Einkommen: das Netto-Einkommen gemäß Einkommenssteuerbescheid oder Lohnzettel.	5.2. Als Nachweise kommen in Betracht: - Arbeitnehmer-veranlagungsbescheid für das vorangegangene Kalenderjahr, bei nichtselbstständiger Arbeit - Einkommenssteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr, wenn entweder zusätzlich Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit oder ausschließlich sonstige Einkunftsarten vorliegen - Der letztgültige Einheitswertbescheid, wenn kein Einkommenssteuerbescheid für Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft vorliegt - Scheidungsbeschluss samt Vermögensauseinandersetzung bzw. das Scheidungsurteil für einen allfälligen Ehegattenunterhalt - Aktuelle Bestätigung über den Kindesunterhalt (Bestätigung des Kinder- und Jugendhilfeträgers, gerichtliche Entscheidung, vor Gericht geschlossener Vergleich), wobei eine Neuvorlage solange nicht erforderlich ist, als diese	5.2. Als Nachweise kommen in Betracht: - Arbeitnehmer-veranlagungsbescheid für das vorangegangene Kalenderjahr, bei nichtselbstständiger Arbeit - Einkommenssteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr, wenn entweder zusätzlich Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit oder ausschließlich sonstige Einkunftsarten vorliegen - Der letztgültige Einheitswertbescheid, wenn kein Einkommenssteuerbescheid für Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft vorliegt - Scheidungsbeschluss samt Vermögensauseinandersetzung bzw. das Scheidungsurteil für einen allfälligen Ehegattenunterhalt - Aktuelle Bestätigung über den Kindesunterhalt (Bestätigung des Kinder- und Jugendhilfeträgers, gerichtliche Entscheidung, vor Gericht geschlossener Vergleich), wobei eine Neuvorlage solange nicht erforderlich ist, als diese

5.3. Öffentliche Zuwendungen wie Wohnbeihilfe, Stipendien, Studienbeihilfen oder Bedarfsorientierte Mindestsicherung (Lebensunterhalt, Wohnbedarf und ergänzende Wohnbedarfshilfe) gelten als Einkommensbestandteil. Ebenso Mieteinnahmen oder Unterhaltsleistungen.	dem Unterhaltsbedarf der für das Kind geltenden Altersstufe entspricht - Bestätigung über den Bezug und die Höhe von Wochen- bzw. Kinderbetreuungsgeld - Bestätigung über den Bezug von Schüler-oder Studienbeihilfe - Bestätigung über den Bezug sonstiger einkommensrelevanter Leistungen - Nachweise über den Bezug von sonstigen Leistungen (wie Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Krankengeld, Rehabilitationsgeld, BMS, Sozialunterstützung)	dem Unterhaltsbedarf der für das Kind geltenden Altersstufe entspricht - Bestätigung über den Bezug und die Höhe von Wochen- bzw. Kinderbetreuungsgeld - Bestätigung über den Bezug von Schüler-oder Studienbeihilfe - Bestätigung über den Bezug sonstiger einkommensrelevanter Leistungen - Nachweise über den Bezug von sonstigen Leistungen (wie Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Krankengeld, Rehabilitationsgeld, BMS, Sozialunterstützung)
	5.3. Unterhaltszahlungen, Gehaltspfändungen, Unterhaltspfändungen sowie Abschöpfungsverfahren und Zahlungspläne werden berücksichtigt.	5.3. Unterhaltszahlungen, Gehaltspfändungen, Unterhaltspfändungen sowie Abschöpfungsverfahren und Zahlungspläne werden berücksichtigt.
	5.4. Pflegegeld wird nicht als Einkommen gerechnet.	5.4. Pflegegeld wird nicht als Einkommen gerechnet.
	5.5. Für die Berechnung der Einkommenspunkte wird das Jahreszwölftel des gesamten Haushaltseinkommens durch folgende Faktoren dividiert: 1,4 Alleinerziehende Person 1,2 Erwachsene Person 0,7 weitere erwachsene Person im gemeinsamen Haushalt 0,3 für das erste Kind 0,2 für jedes weitere Kind 0,2 bei Schwangeren ab Vorlage des Mutter-Kind-Passes	5.5. Für die Berechnung der Einkommenspunkte wird das Jahreszwölftel des gesamten Haushaltseinkommens durch folgende Faktoren dividiert: 1,4 Alleinerziehende Person 1,2 Erwachsene Person 0,7 weitere erwachsene Person im gemeinsamen Haushalt 0,3 für das erste Kind 0,2 für jedes weitere Kind 0,2 bei Schwangeren ab Vorlage des Mutter-Kind-Passes

5.4. Für die Einkommenspunktezuteilung gilt die Einkommenstafel, Anhang II.	5.6. Für die Einkommenspunktezuteilung gilt die Einkommenstafel, Anhang II.	5.6. Für die Einkommenspunktezuteilung gilt die Einkommenstafel, Anhang II.
5.5. Schuldentilgungen werden nicht berücksichtigt.		

6. Sonderwartezeiten

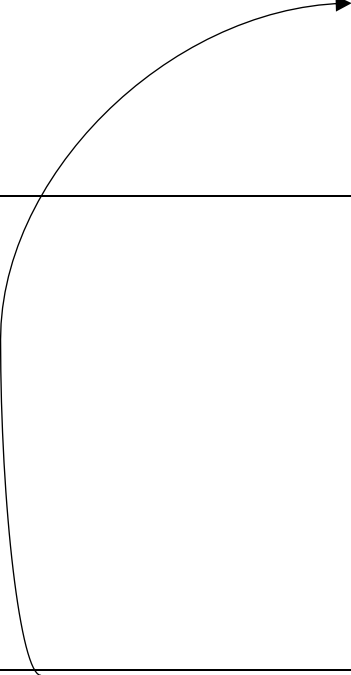
Folgende Wohnungswerber:innen müssen eine Sonderwartezeit bis zur Einreichung eines Neuansuchens in Kauf nehmen:

2019	2021	2023
Sonderwartezeit 3 Jahre		
6.1.1. Personen, die drei ihnen konkret angebotene, ihrem Einkommen und ihrer Haushaltsgröße entsprechende Wohnungen [ohne triftigen Grund] ablehnen.	6.1.1. Personen, die drei ihnen konkret angebotene, ihrem Einkommen und ihrer Haushaltsgröße entsprechende Wohnungen ablehnen.	6.1.1. Personen, die drei ihnen konkret angebotene, ihrem Einkommen und ihrer Haushaltsgröße entsprechende Wohnungen ablehnen.
	6.1.2. Personen, die aufgrund der Härtefallklausel als dringlich eingestuft und in der Vergabe vorgezogen berücksichtigt werden und auf die zugewiesene Wohnung verzichten.	6.1.2. Personen, die aufgrund der Härtefallklausel als dringlich eingestuft und in der Vergabe vorgezogen berücksichtigt werden und auf die zugewiesene Wohnung verzichten.
6.1.2. Personen, die aus einer Gemeindewohnung wegen Nichtbezahlung des Mietzinses trotz Leistbarkeit zum Zeitpunkt der Zuweisung gekündigt wurden. Die Sonderwartezeit beginnt ab Bezahlung des gesamten Mietzinsrückstandes. Ausgenommen Regulierungsverfahren unter Vorlage einer entsprechenden Bestätigung (Edikt).	6.1.3. Personen, die aus einer Gemeindewohnung wegen Nichtbezahlung des Mietzinses trotz Leistbarkeit zum Zeitpunkt der Zuweisung gekündigt wurden. Die Sonderwartezeit beginnt ab Bezahlung des gesamten Mietzinsrückstandes. Ausgenommen Regulierungsverfahren unter Vorlage einer entsprechenden Bestätigung (Edikt).	6.1.3. Personen, die aus einer Gemeindewohnung wegen Nichtbezahlung des Mietzinses trotz Leistbarkeit zum Zeitpunkt der Zuweisung gekündigt wurden. Die Sonderwartezeit beginnt ab Bezahlung des gesamten Mietzinsrückstandes. Ausgenommen Regulierungsverfahren unter Vorlage einer entsprechenden Bestätigung (Edikt).
6.1.4. Personen, die bereits eine Wohnung durch die Stadt Salzburg erhalten haben. In diesem Fall ist ein Ansuchen frühestens drei Jahre nach Zuweisung möglich. Ausgenommen sind gravierende Änderungen der Lebenssituation.	6.1.4. Personen, die bereits eine Wohnung durch die Stadt Salzburg erhalten haben. In diesem Fall ist ein Ansuchen frühestens drei Jahre nach Zuweisung möglich. Ausgenommen sind gravierende Änderungen der Lebenssituation.	6.1.4. Personen, die bereits eine Wohnung durch die Stadt Salzburg erhalten haben. In diesem Fall ist ein Ansuchen frühestens drei Jahre nach Zuweisung möglich. Ausgenommen sind gravierende Änderungen der Lebenssituation.
Sonderwartezeit 5 Jahre		
6.1.5. Personen, die nach erfolgter Wohnungszuweisung mehr als 2 Personen in der Wohnung aufnehmen (Geburt	6.2.1. Personen, die nach erfolgter Wohnungszuweisung mehr als 2 Personen in der Wohnung aufnehmen (Geburt	6.2.1. Personen, die nach erfolgter Wohnungszuweisung mehr als 2 Personen in der

ausgenommen) können erst nach einer Sonderwartezeit von 5 Jahren ab Wohnungszuweisung um eine größere Wohnung ansuchen.	ausgenommen) können erst nach einer Sonderwartezeit von 5 Jahren ab Wohnungszuweisung um eine größere Wohnung ansuchen.	Wohnung aufnehmen (Geburt ausgenommen) können erst nach einer Sonderwartezeit von 5 Jahren ab Wohnungszuweisung um eine größere Wohnung ansuchen.
Sonderwartezeit 10 Jahre		
7.3. Personen, die Mitarbeiter:innen des Wohnservice tätlich angegriffen haben.	6.3.1. Personen, die Mitarbeiter:innen des Wohnservice tätlich angegriffen haben.	6.3.1. Personen, die Mitarbeiter:innen des Wohnservice tätlich angegriffen haben.
7.1. Personen, die aufgrund eines Kündigungstatbestandes nach § 30 Abs. 2 Z 3 MRG gekündigt worden sind oder das Mietverhältnis gem. § 1118 1. Satz ABGB aufgelöst wurde.	6.3.2. Personen, die aufgrund eines Kündigungstatbestandes nach § 30 Abs. 2 Z 3 MRG gekündigt worden sind oder das Mietverhältnis gem. § 1118 1. Satz ABGB aufgelöst wurde.	6.3.2. Personen, die aufgrund eines Kündigungstatbestandes nach § 30 Abs. 2 Z 3 MRG gekündigt worden sind oder das Mietverhältnis gem. § 1118 1. Satz ABGB aufgelöst wurde.
7.2. Personen, die aufgrund wissentlich falscher Angaben Punkte erschlichen und infolge dessen unrechtmäßig eine Wohnung erhalten haben.	6.3.3. Personen, die aufgrund wissentlich falscher Angaben Punkte erschlichen und infolge dessen unrechtmäßig eine Wohnung erhalten haben.	6.3.3. Personen, die aufgrund wissentlich falscher Angaben Punkte erschlichen und infolge dessen unrechtmäßig eine Wohnung erhalten haben.
7.5. Personen, die eine Wohnung ohne Zuweisung bezogen haben.	6.3.4. Personen, die eine Wohnung ohne Zuweisung bezogen haben.	6.3.4. Personen, die eine Wohnung ohne Zuweisung bezogen haben.
7.6. Personen, die eine Wohnung unrechtmäßig weitergegeben haben.	6.3.5. Personen, die eine Wohnung unrechtmäßig weitergegeben haben.	6.3.5. Personen, die eine Wohnung unrechtmäßig weitergegeben haben.
7.7. Personen, die eine Wohnung zweckwidrig oder missbräuchlich verwenden, z.B. Kurzzeitvermietung über Internetplattformen.	6.3.6. Personen, die eine Wohnung zweckwidrig oder missbräuchlich verwenden, z.B. Kurzzeitvermietung über Internetplattformen.	6.3.6. Personen, die eine Wohnung zweckwidrig oder missbräuchlich verwenden, z.B. Kurzzeitvermietung über Internetplattformen.
7.8. Personen, die aufgrund Nichtbenützung einer Wohnung nach § 30 Abs. 2 Z 6 MRG gekündigt worden sind.	6.3.7. Personen, die aufgrund Nichtbenützung einer Wohnung nach § 30 Abs. 2 Z 6 MRG gekündigt worden sind.	6.3.7. Personen, die aufgrund Nichtbenützung einer Wohnung nach § 30 Abs. 2 Z 6 MRG gekündigt worden sind.
	6.3.8. Die Punkte 6.3.2. bis 6.3.7. betreffen Wohnungen mit Vergaberecht der Stadt Salzburg.	6.3.8. Die Punkte 6.3.2. bis 6.3.7. betreffen Wohnungen mit Vergaberecht der Stadt Salzburg.
7.9. Personen, die über einen oder mehrere Nebenwohnsitze verfügen, ausgenommen Personen in Notwohnungen bzw. Rehabilitationszentren.	6.3.9. Personen, die über einen oder mehrere Nebenwohnsitze verfügen, ausgenommen Personen in Notwohnungen bzw. Rehabilitations- und Therapiezentren, Haftanstalten und betreuten Wohneinrichtungen.	6.3.9. Personen, die über einen oder mehrere Nebenwohnsitze verfügen, ausgenommen Personen in Notwohnungen bzw. Rehabilitations- und Therapiezentren, Haftanstalten und betreuten Wohneinrichtungen.
7.4. Personen, deren Wohnbedarf durch Eigentum (Wohnung, Haus) in der Stadt Salzburg oder in zumutbarer		

Entfernung zur Stadt Salzburg abgedeckt ist		
---	--	--

7. Bzw. 8. Ausnahmen

2019	2021	2023
7.1. Diese Richtlinie gilt nicht für:		
8.1.1. die Vergabe von Übergangswohnungen für Frauen	7.1.1. die Vergabe von Übergangswohnungen für Frauen	7.1.1. die Vergabe von Übergangswohnungen für Frauen
8.1.2. Die Vergabe von Wohnungen des Projektes Miet:Garantie.	7.1.2. Projekte, bei denen die Vergabe auf Grundlage eines gesonderten Amtsberichtes erfolgt.	7.1.2. Projekte, bei denen die Vergabe auf Grundlage eines gesonderten Amtsberichtes erfolgt.
8.1.3. den Wohnungstausch	7.1.3. den Wohnungstausch	7.1.3. den Wohnungstausch
8.1.4. die Vergabe von Wohnungen an neu aufzunehmende Fachkräfte (Mangelberufe), die für den Magistrat der Stadt Salzburg dringend benötigt werden. Der Mietvertrag wird zunächst auf drei Jahre befristet, mit der Möglichkeit einer Verlängerung.	7.1.4. die Vergabe von Wohnungen an neu aufzunehmende Fachkräfte (Mangelberufe), die für den Magistrat der Stadt Salzburg dringend benötigt werden. Der Mietvertrag wird zunächst auf drei Jahre befristet, mit der Möglichkeit einer Verlängerung.	7.1.4. die Vergabe von Wohnungen an neu aufzunehmende Fachkräfte (Mangelberufe), die für den Magistrat der Stadt Salzburg dringend benötigt werden. Der Mietvertrag wird zunächst auf drei Jahre befristet, mit der Möglichkeit einer Verlängerung.
	7.1.5. den Wechsel von einer größeren geförderten Mietwohnung, mit Vergaberecht der Stadt Salzburg, in eine kleinere Wohnung	7.1.5. den Wechsel von einer größeren geförderten Mietwohnung, mit Vergaberecht der Stadt Salzburg, in eine kleinere Wohnung
	7.1.6. die Vergabe von Wohnungen an Wohn- und Baugruppen. Diese erfolgt u.a. nach folgenden Kriterien: Einbeziehung in Planungs- und Errichtungsphase, Förderungswürdigkeit nach dem S. WFG i.d.g.F., sozialer Mehrwert für das Quartier, sozialer Ausgleich in der Gruppe, Vergabe der Wohnungen durch die Stadt über Vorschlag der Wohn- bzw. Baugruppe.	7.1.6. die Vergabe von Wohnungen an Wohn- und Baugruppen. Diese erfolgt u.a. nach folgenden Kriterien: Einbeziehung in Planungs- und Errichtungsphase, Förderungswürdigkeit nach dem S. WFG i.d.g.F., sozialer Mehrwert für das Quartier, sozialer Ausgleich in der Gruppe, Vergabe der Wohnungen durch die Stadt über Vorschlag der Wohn- bzw. Baugruppe.
7.2. Die Punktebewertung lt. Anhang I gilt nicht für:		
8.2.1. den Wechsel von einer größeren geförderten Mietwohnung, mit Vergaberecht der Stadt Salzburg, in eine kleinere Wohnung		

8.2.2. besonders berücksichtigungswürdige Härtefälle	7.2.1. besonders berücksichtigungswürdige Härtefälle	7.2.1. besonders berücksichtigungswürdige Härtefälle
8.2.3. Sondervergaben zur Förderung einer funktionalen Nachbarschaft	7.2.2. Sondervergaben zur Förderung einer funktionalen Nachbarschaft	7.2.2. Sondervergaben zur Förderung einer funktionalen Nachbarschaft
		7.2.3. Bezugsfertige Wohnungen, die mindestens 8-mal angeboten wurden und bereits seit 3 Monaten in Vergabe sind.

8. Bzw. 9. Verfahren

2019	2021/2023
9.1 Ansuchen [Für das erstmalige Ansuchen ist ein Antragsformular auszufüllen und ein persönlicher Termin am Wohnungsamt zu vereinbaren.] Bei Abgabe des vollständigen Antrages samt aller Beilagen wird nach einer Wartezeit von drei Monaten der Antrag auf aktiv gestellt (= Mindestvormerkdauer). Danach werden anhand der Punktereihung die verfügbaren Wohnungen vergeben. Ein Vorsorgeansuchen ist nicht möglich, nach Aktivstellung des Antrages ist jederzeit mit der Versorgung zu rechnen. Wartezeiten sind einzuplanen. Die Mindestvormerkdauer kann in begründeten Fällen entfallen, siehe Pkt. 10.2 (Änderungen im Wohnungsansuchen). [10. Änderungen im Wohnungsansuchen 10.1. Bei Änderungen der Lebensumstände, welche eine Veränderung der Punktebewertung nach sich zieht, ist eine Meldung im Wohnungsamt notwendig. Die Änderung wird nach einer Mindestvormerkdauer von drei Monaten aktiv gestellt.] 10.2. Bei begründeten Fällen (Einzelfallprüfung) werden Zusatzpunkte vergeben und die 3-monatige Mindestvormerkdauer kann entfallen. Die Versorgung erfolgt nach Verfügbarkeit der Wohnungen. Das betrifft zum Beispiel: - Schwangerschaft ab dem 4. Monat (Vorlage Mutter-Kind-Pass) - Versorgung aus Notunterkünften - Wohnungsverlust	8.1. Ansuchen Eine Aufnahme in die Wohnungsvergabe setzt ein vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Antragsformular, die Abgabe aller notwendigen Unterlagen (in Kopie) und die Erfüllung der Grundvoraussetzungen voraus. Zusätzlich ist der Datenschutz zu wahren und die Einwilligungserklärung für die Verarbeitung und Weitergabe der Daten zu unterfertigen. Nach einer dreimonatigen Wartezeit (Mindestvormerkdauer) wird der Antrag aktiv und in die Vergabe aufgenommen. Ein Vorsorgeansuchen ist nicht möglich, ausgenommen es handelt sich um Personen, die in einer Einrichtung mit therapeutischer und/oder sozialarbeiterischer Zielsetzung untergebracht sind (wie Entwöhnungsmaßnahmen, ambulantes Übergangswohnen, Wohngemeinschaften der KJH) und die Absolvierung der Maßnahme zielführend ist. Nach Aktivstellung des Antrages ist jederzeit mit der Versorgung zu rechnen. Wartezeiten sind einzuplanen. Die Versorgung erfolgt nach Verfügbarkeit der Wohnungen. Bei begründeten Fällen (Einzelfallprüfung) kann die 3-monatige Mindestvormerkdauer entfallen. Das betrifft zum Beispiel: - Schwangerschaft ab dem 4. Monat (Vorlage Mutter-Kind-Pass) - Versorgung aus Notunterkünften - Wohnungsverlust 9.1. Bei Änderungen der Lebensumstände muss eine Meldung im Wohnservice erfolgen.
9.2. Erhebungsverfahren	8.2. Erhebungsverfahren

Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen Verhältnisse der Wohnungssuchenden und deren Wohnverhältnisse zu erfassen. Im Zuge der Erfassung wird festgestellt, ob die vorliegenden Kriterien erfüllt werden. Die Unterfertigung einer Datenschutzerklärung ist unabdingbar. Die Erfassung der Daten [und die Reihung] erfolgt durch die Sachbearbeiter*innen des Wohnungsamtes.	Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen Verhältnisse der Wohnungssuchenden und deren Wohnverhältnisse zu erfassen. Im Zuge der Erfassung wird festgestellt, ob die vorliegenden Kriterien erfüllt werden. Die Unterfertigung einer Datenschutzerklärung ist unabdingbar. Die Erfassung der Daten erfolgt durch die Sachbearbeiter:innen des Wohnservice.
	8.3. Verlängerung des Antrages Vor Ablauf eines Jahres muss der Antrag verlängert werden. Dies kann in schriftlicher Form, mündlich per Telefon oder nach persönlicher Vorsprache erfolgen. Bei Verlängerung sind die gesamten Einkommensnachweise des Vorjahres vorzulegen. Im Zuge der Verlängerung werden die Grundvoraussetzungen erneut geprüft und müssen erfüllt werden. Bei Nichtverlängerung wird der Antrag gegenstandslos.
Vergabe Jede*r Wohnungswerber*in erhält drei Wohnungen angeboten. Die Wohnungsangebote können je nach Verfügbarkeit über eine längere Zeit erfolgen. Sollte binnen drei Tagen nach Angebot [(persönlicher Termin im Wohnungsamt)] keine Zu- oder Absage oder sonstige Information im Wohnungsamt einlangen, wird das einer Ablehnung gleichgesetzt. [Bei Ablehnung aller drei Wohnungen ohne triftigen Grund erfolgt eine neuerliche Wohnungszuweisung erst nach einer Sonderwartezeit von drei Jahren.] Die verfügbaren Wohnungen können zeitgleich mehreren Wohnungswerber*innen angeboten werden um die Leerstandszeiten zu reduzieren. Sollten sich zwei oder mehrere Wohnungswerber*innen für dieselbe Wohnung entscheiden, zählt der Zeitpunkt der Zusage. Bei Verfügbarkeit soll eine Wohnung im gewünschten Stadtteil liegen. Eine Versorgung im gesamten Stadtgebiet ist jedoch zumutbar. Bei Zuweisung einer Wohnung kann nur im Rahmen der Möglichkeiten auf Wünsche (Lage, Lift, Balkon,...) Rücksicht genommen werden bzw. nur nach Vorlage entsprechender Nachweise. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Erfüllung der Wünsche.	8.4. Vergabe Jede/-r Wohnungswerber:in erhält drei Wohnungen angeboten. Die Wohnungsangebote können je nach Verfügbarkeit über eine längere Zeit erfolgen. Sollte binnen drei Tagen nach Angebot keine Zu- oder Absage oder sonstige Information im Wohnservice einlangen, wird das einer Ablehnung gleichgesetzt. Die verfügbaren Wohnungen können zeitgleich mehreren Wohnungswerber:innen angeboten werden um die Leerstandszeiten zu reduzieren. Sollten sich zwei oder mehrere Wohnungswerber:innen für dieselbe Wohnung entscheiden, zählt der Zeitpunkt der Zusage. Bei Zuweisung einer Wohnung kann nur im Rahmen der Möglichkeiten auf Wünsche (Lage, Lift, Balkon,...) Rücksicht genommen werden bzw. nur nach Vorlage entsprechender Nachweise. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Erfüllung der Wünsche.
9.4. Vergabe von Bestandswohnungen	8.5. Vergabe von Bestandswohnungen Die Vergabe erfolgt aufgrund der Punktereihung. Generell sollen bei Zuteilung der

Die Vergabe erfolgt aufgrund der Punktereihe. Generell sollen bei Zuteilung der Wohnungen Aspekte, die einer sozialen Ausgewogenheit dienlich sein können berücksichtigt werden, um eine funktionale Nachbarschaft zu fördern und keine sozialen Brennpunkte zu schaffen.	Wohnungen Aspekte, die einer sozialen Ausgewogenheit dienlich sein können berücksichtigt werden, um eine funktionale Nachbarschaft zu fördern und keine sozialen Brennpunkte zu schaffen.
9.5. Vergabe von Wohnungen in Neubauprojekten Die Vergabe erfolgt mittels Sondervergabe. [Eine Vergabe- und Besiedelungsbegleitung soll bei Neubauprojekten ab einer Größe von 50 Wohnungen geprüft werden. Generell sollen bei Zuteilung der Wohnungen Aspekte, die einer sozialen Ausgewogenheit dienlich sein können berücksichtigt werden, um eine funktionale Nachbarschaft zu fördern und keine sozialen Brennpunkte zu schaffen.]	8.6. Vergabe von Neubauprojekten erfolgt mittels Sondervergabe und Vorlage eines Grundsatzamtsberichtes, siehe Pkt. 7.1.2.

10. bzw. 11. Übergangsbestimmungen

Version 2019:

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vergaberichtlinien als Wohnungswerber*innen vorgemerkten Personen werden entsprechend dieser Vergaberichtlinie neu gereiht. Die persönlichen Voraussetzungen gemäß Pkt. 4.4.1. gelten für Neuanträge ab Inkrafttreten dieser Wohnungsvergaberichtlinie. Mit Inkrafttreten dieser Wohnungsvergaberichtlinien treten die vom Gemeinderat am 29.03.1995 beschlossenen Richtlinien außer Kraft.

Version 2021:

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vergaberichtlinien als Wohnungswerber*innen vorgemerkten Personen werden entsprechend dieser Vergaberichtlinie neu gereiht. Mit Inkrafttreten dieser Wohnungsvergaberichtlinien treten die vom Gemeinderat am 12.12.2018 beschlossenen Richtlinien außer Kraft.

Version 2023:

Mit Inkrafttreten dieser Wohnungsvergaberichtlinien treten die vom Gemeinderat am 12.5.2021 beschlossenen Richtlinien außer Kraft.

11. bzw. 12. Kundmachung

Version 2019:

Die Kundmachung der Wohnungsvergaberichtlinie erfolgt, sobald die technischen Voraussetzungen für die EDV-unterstützte Anwendung vorliegen.

Version 2021/2023:

Die Kundmachung der Wohnungsvergaberichtlinie erfolgt nach Abschluss der technischen Adaptierung der Software im Amtsblatt der Stadt Salzburg.

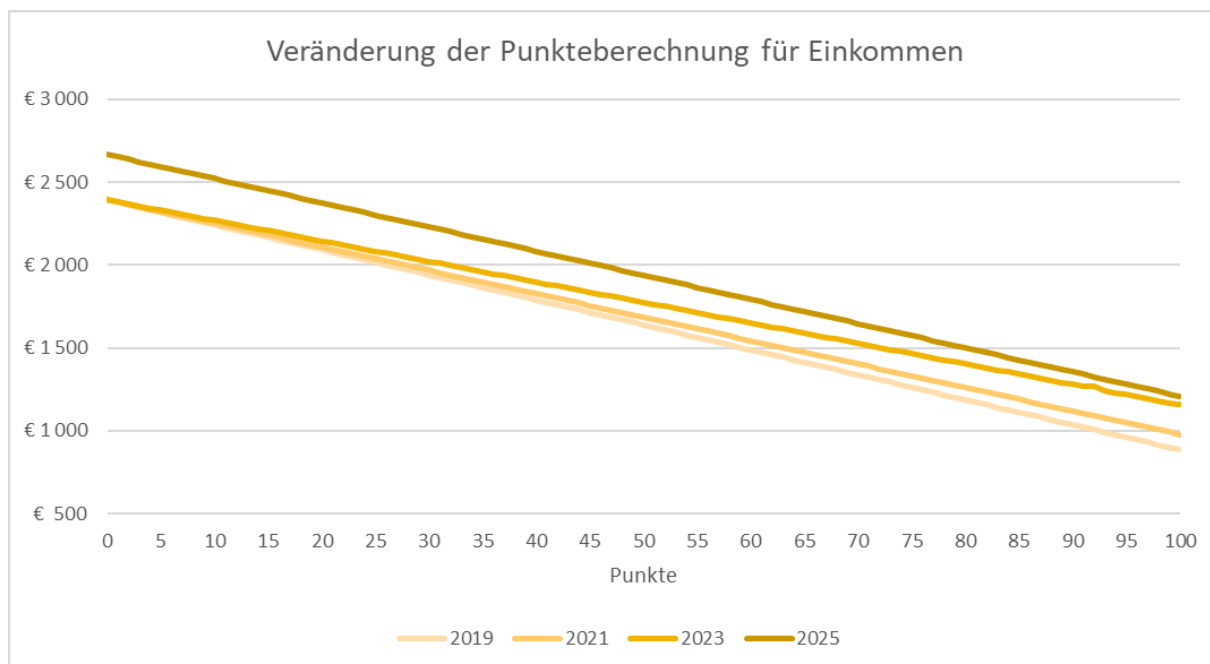
Die Kundmachung der Wohnungsvergaberichtlinie erfolgt im Amtsblatt der Stadt Salzburg.

Punktebewertung

		Punkte 2019	Punkte 2021	Punkte 2023
Aktuelle Wohnsituation				
Überbelag	Pro fehlendem Zimmer 10	Ab 10 bis max. 50	Ab 10	Ab 10
Bewertung der Wohnung	Typ B	5	7	7
	Typ C	10	14	14
	Typ D	15	21	21
Wohnung zu teuer (Bruttomiete, inkl. BK, HK, Steuern)	Wohnkosten mehr al 45% des Einkommens inkl. Wohnbeihilfe	15	15	15
	Wohnkosten zw. 40 und 45% des Einkommens inkl. Wohnbeihilfe	10	10	10
	Wohnkosten zw. 33 und 40% des Einkommens inkl. Wohnbeihilfe	5	5	5
Schichtarbeit	2019: Personen mit Nacht- bzw. Schichtdienst ohne eigenem Schlafzimmer Ab 2021: Fehlender Ruheraum	10	10	10
Persönliche Voraussetzungen				
Einkommen	Punkteberechnung siehe Beilage		0-100	0-100
Alleinerziehend	Nachweis, dass kein gemeinsamer Haushalt besteht	10	12	12
Schwangerschaft	Bei ärztl. Bestätigung ab dem 4. Monat (Nachweis: Mutter-Kind-Pass, ärztliche Bestätigung)	5	6	6
Hausstandsgründung	Personen unter 30 Jahre, die erstmalig einen eigenen Hausstand gründen	10	10	10
Wohnungswechsel aus gesundheitlichen Gründen (Nachweis: fachärztliches Gutachten)	Stufe 1	10	8	8
	Stufe 2 – kein eigenständiges Verlassen/Betreten der Wohnung möglich		16	16
2019: Körperbehinderung Ab 2021: Behinderung, je nach Grad der Behinderung	50-60%	3	4	4
	70-80%	6	8	8
	90-100%	9	12	12
Punkte für Pflegegeldbezieher:innen	Pflegestufe 3	3	3	3
	Pflegestufe 4	4	4	4
	Pflegestufe 5	5	5	5
	Pflegestufe 6	6	6	6
	Pflegestufe 7	7	7	7

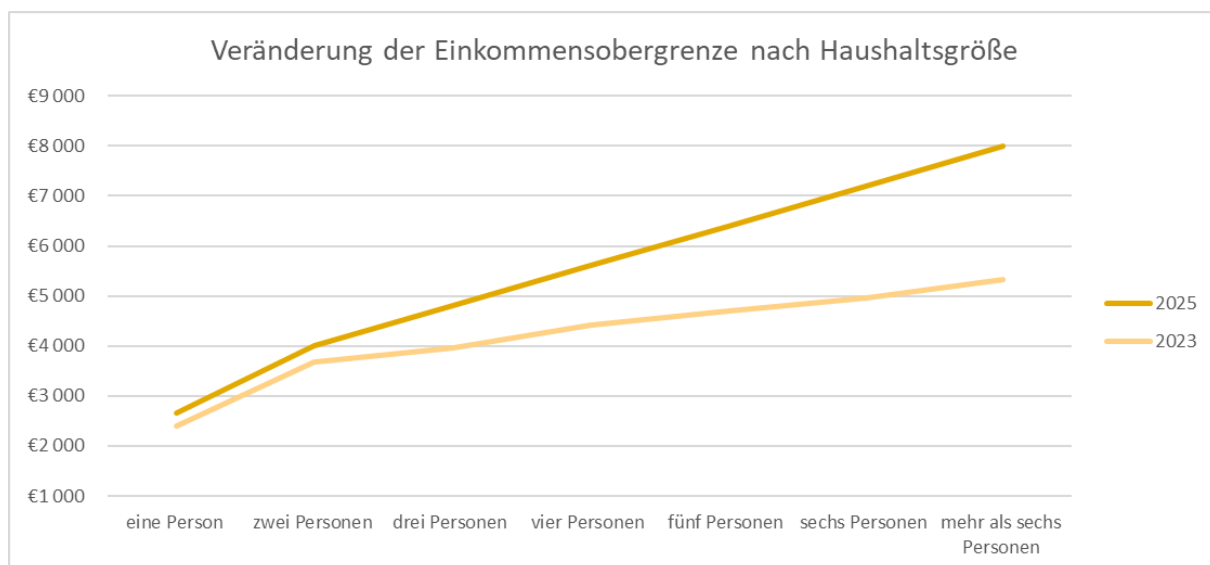
Dauer des Hauptwohnsitzes	10-15 Jahre	5	5	5
	15-20 Jahre	10	10	10
	Ab 20 Jahre	15	15	15
Durchgehende Beschäftigung am 1. und 2. Arbeitsmarkt (Nachweis: Versicherungsdatenauszug)	3-5 Jahre		3	3
	5-10 Jahre		6	6
	Ab 10 Jahre		9	9
Lehrlingsbonus für mitziehende Kinder	1x pro Antrag möglich		6	6
Zusatzpunkte				
Deutschkenntnisse	2019: Pflichtschulabschluss, Integrationsvereinbarung oder Zeugnis B1-Niveau Ab 2021: Nachweise siehe Definition, 11 Punkte je volljähriger Person	10	11	11
Min. 2 Jahre aktive ehrenamtliche Tätigkeit	Nachweis: Bestätigung des Vereines über 90 Std./Jahr	5	11	11
Wartezeit pro Jahr	2019: 5 Punkte pro Jahr, max. 30 Pkte. Ab 2021: 7 Punkte pro Jahr	Ab 5 bis max. 30	Ab 7	Ab 7
Wiedervergabefähige Wohnung	2019: Wohnung vergibt das WA	5	7	7
	Nur 2019: Wird bestehende Wohnung mittels Mietvertragsübertragung weitergegeben	-5		
Punkte für Notlagen				
2019: Nur eine Kategorie und keine Punkte aus „Aktuelle Wohnsituation“ möglich				
Anstehender Wohnungsverlust	Ab 2021: In den nächsten 3 Monaten	10	10	10
Wegen Scheidung muss die bisherige Wohnung geräumt werden (Nachweis Scheidungsurteil bzw. gerichtliche Unterhaltsvereinbarung)		10	10	10
Aufgrund Trennung mit Kindern wird andere Wohnung benötigt (Unterhaltsvereinbarung)		10	10	10
Aufenthalt in Notunterkunft und dringender Bedarf (baldiger Auszug)		20	20	20
Pensionszimmer		20	20	20
Obdachlosigkeit		30	30	30

Punkteberechnung Einkommen



Höchstzulässiges Einkommen:

Keine Veränderungen von 2019-2023



Punktebewertungssystem der Stadt Graz

V. Punktesystem – Mehrpersonenhaushalt (mindestens zwei Personen)

11. Bereich Wohnungsdefizite	
11.1. Einzelfallprüfung mit Einkommensüberschreitung: für alle Wohnungssuchenden, die eine der Voraussetzungen von Punkt 10.1. bis 10.5. erfüllen, deren Einkommen aber das 1,5-fache des je nach Familiengröße ausgleichszulagenfähigen Einkommens übersteigt;	90
11.2. Kategorie D: kein WC innerhalb der Wohnung; zur Nutzung des WCs muss eine allgemein zugängliche Fläche betreten werden oder das WC wird durch wohnungsfremde Personen mitbenützt;	90
11.3. Kategorie C: keine zeitgemäße Badegelegenheit (Bad, Dusche) innerhalb der Wohnung	75
11.4. Kellerwohnung: Bodenfläche der Wohnung auf allen Seiten unter dem Erdniveau	90
11.5. Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung: Feuchtigkeit und Schimmel über 10% sämtlicher Wand-, Boden- und Decken-flächen der Wohnräume	90
11.6. Lärmbelastung: Lage der Wohnung in einem nach der Grazer Straßenverkehrslärmkarte lärmbelasteten Straßenzug, wenn die Mehrzahl der Wohnraumfenster an der Lärmseite gelegen ist.	10
12. Bereich Erwerbslage	
12.1. Nettohaushaltseinkommen Angewendet werden die jeweils geltenden Ausgleichszulagenrichtsätze nach Familiengröße nach dem jeweils geltenden Pensionsversicherungsgesetz. Als Familie gelten die in der zukünftigen Wohnung lebenden Personen.	
12.1.1. Familieneinkommen unter dem 1,2-fachen der Richtsätze	80
12.1.2. Familieneinkommen zwischen dem 1,2-fachen und dem 1,8-fachen dieser Richtsätze	55
13. Berücksichtigungswürdige persönliche Umstände	
13. Schwere Behinderung (mindestens 80-%ige Erwerbsminderung) oder Pflegebedürftigkeit einer zum Familienverband gehörenden Person, die auch in der zukünftigen Wohnung leben wird. In beiden Fällen ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen (z.B. über Hilflosenzuschuss oder Anerkennung als Behinderte/r).	90
14. Bereich Lebenslage	
14.1. Überbelag	
14.1.1. Überbelag – Dichte: Richtwert ist eine durchschnittliche, nach dem Mietrechtsgesetz berechnete, Wohnfläche von 15qm pro Person; für jeden qm darunter	12
14.1.2. Überbelag – Zimmer: Richtwert ist ein Zimmer pro Person; für jedes fehlende Zimmer	9
14.2. Kinderzuschlag	
14.2.1. für im zukünftigen Familienverband lebende Kinder, soweit sie das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und solange für sie Familienbeihilfe bezogen wird bzw. bei nachgewiesener geteilter Obsorge oder bei nachgewiesener Schwangerschaft ab dem 4. Monat;	
14.2.2. keinen Kinderzuschlag gibt es für Kinder, die verheiratet/verpartnert sind oder bereits einen/eine Lebensgefährten/Lebensgefährtin haben.	
1. Kind	20
2. Kind	+4
ab dem 3. Kind	+2
14.3. Alleinerzieher/Alleinerzieherinnen nachweislich alleinerziehende Wohnungssuchende mit Sorgspflicht für mindestens 1 Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird;	34

14.4. Jungfamilie keiner der beiden Ehepartner:innen, Verpartnerten oder Lebensgefährt:innen ist älter als 35 Jahre.	15
15. Sonstiges	
Wohnungssuchende, welche vom Zeitpunkt der Antragstellung mehr als 10 Jahre ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in Graz gemeldet und wohnhaft sind, erhalten ab dem 10. Jahr für jedes weitere abgeschlossene Kalenderjahr 2 Punkte gedeckelt mit maximal 20 Punkten.	2

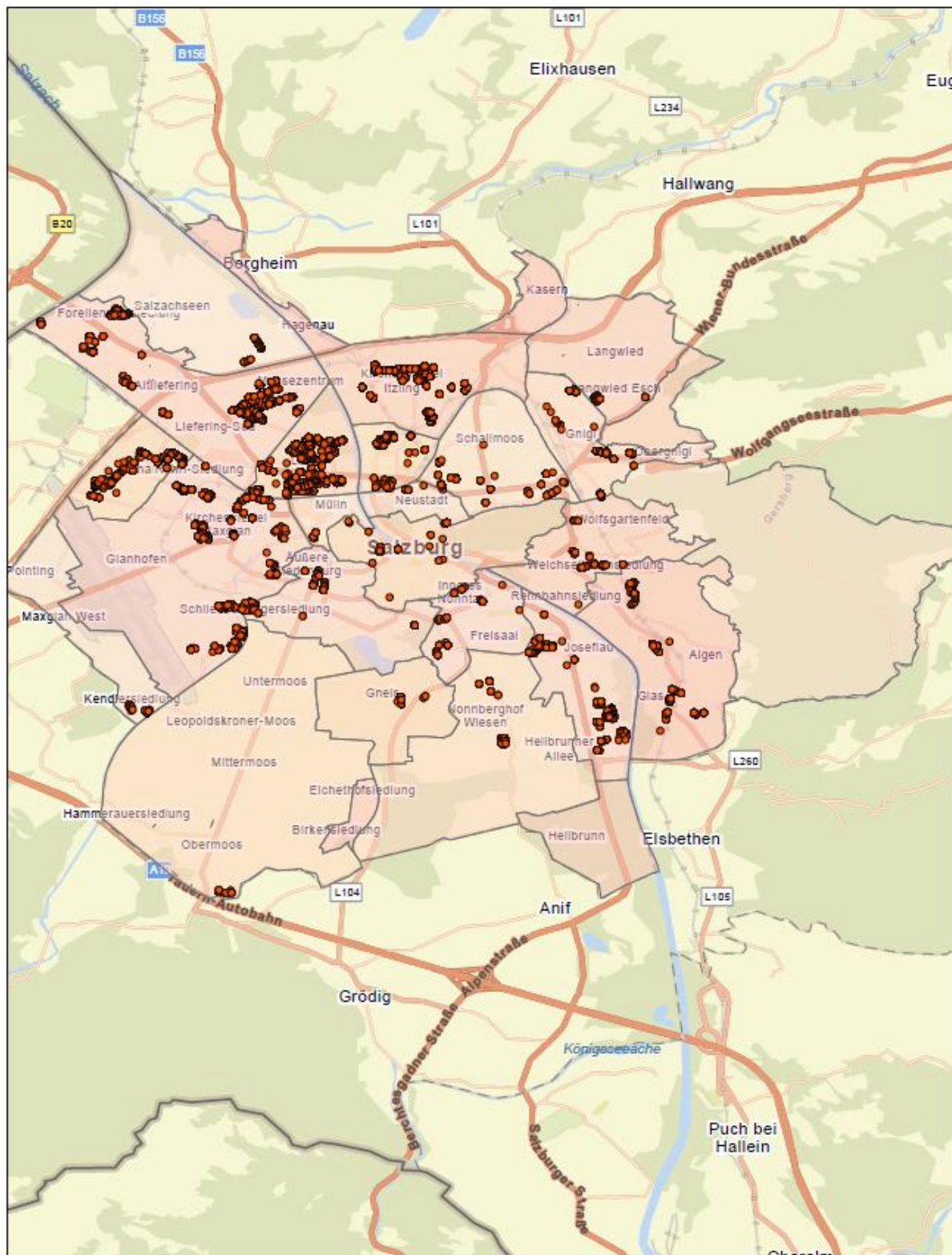
VI. Punktesystem – Einpersonenhaushalt

16. Bereich Wohnungsdefizite	
16.1. Einzelfallprüfung mit Einkommensüberschreitung: für alle Wohnungssuchenden, die eine der Voraussetzungen von Punkt 10.1. bis 10.5 erfüllen, deren Einkommen aber das 1,5-fache des ausgleichszulagenfähigen Einkommens übersteigt;	38
16.2. Kategorie D: kein WC innerhalb der Wohnung; zur Nutzung des WCs muss eine allgemein zugängliche Fläche betreten werden oder das WC wird durch wohnungsfremde Personen mitbenützt;	36
16.3. Kategorie C: keine zeitgemäße Badegelegenheit (Bad, Dusche) innerhalb der Wohnung	36
16.4. Kellerwohnung: Bodenfläche der Wohnung auf allen Seiten unter dem Erdniveau	36
16.5. Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung: Feuchtigkeit und Schimmel über 10% sämtlicher Wand-, Boden- und Decken-flächen der Wohnräume	36
16.6. Lärmbelastung: Lage der Wohnung in einem nach der Grazer Straßenverkehrslärmkarte lärmbelasteten Straßenzug, wenn die Mehrzahl der Wohnraumfenster an der Lärmseite gelegen ist.	10
17. Bereich Erwerbslage	
17.1. Nettohaushaltseinkommen Angewendet werden die jeweils geltenden Ausgleichszulagenrichtsätze nach dem jeweils geltenden Pensionsversicherungsgesetz.	
17.1.1. Einkommen unter dem 1,8-fachen der Richtsätze	36
18. Berücksichtigungswürdige persönliche Umstände	
Schwere Behinderung (mindestens 80%ige Erwerbsminderung) oder Pflegebedürftigkeit. In beiden Fällen ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen (z.B. über Hilfflosen Zuschuss oder Anerkennung als Behinderte/r).	38
19. Bereich Lebenslage	
19.1. Überbelag	
19.1.1. Überbelag – Dichte: Richtwert ist eine durchschnittliche, nach dem Mietrechtsgesetz berechnete, Wohnfläche von 15qm pro Person; für jeden qm darunter	16
19.1.2. Überbelag – Zimmer: Richtwert ist ein Zimmer pro Person; für jedes fehlende Zimmer	9
20. Sonstiges	
Wohnungssuchende, welche vom Zeitpunkt der Antragstellung mehr als 10 Jahre ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in Graz gemeldet und wohnhaft sind, erhalten ab dem 10. Jahr für jedes weitere abgeschlossene Kalenderjahr 2 Punkte gedeckelt mit maximal 20 Punkten.	2

Punktebewertungssystem in Vorarlberg (Stand: 1.10.24)

Bewerbungsgründe (Bewerbungsgrund mit den meisten Punkten auswählen)	
Menschen ohne eine Unterkunft, die als solche bezeichnet werden kann; Menschen ohne festen Wohnsitz, die in Notschlafstellen und niederschwelligen Einrichtungen übernachten sowie nur temporäre Unterbringung bei Freunden/Bekannten	500
Unterbringung in (teil-)stationären Einrichtungen (Heime, Wohngemeinschaften) freier Wohlfahrtsträger und in Wohnungen, bei denen der (Unter-)Mietvertrag an einen Betreuungsvertrag gebunden ist und in Notwohnungen von Gemeinden	400
Wunsch Hausstandsgründung	350
Notwendige Hausstandsgründung (bestehende Konfliktsituation mit Intervention einer Sozialinstitution, Polizei, ... und junge Erwachsene, welche aus einer von der Kinder- und Jugendhilfe finanzierten Maßnahme mit Volljährigkeit entlassen werden und nicht bei ihren Eltern lebten)	400
Gerichtlicher Räumungstermin/Versteigerung	450
Gerichtliche Aufkündigung/Räumungsklage	350
Scheidung/Trennung mit Gewaltpotential (Betretungsverbot ...)	500
Scheidung/Trennung	350
Befristeter (Unter-)Mietvertrag/Kündigung durch Vermieter (Vorlaufzeit kleiner 1 Jahr)	350
Selbstkündigung (begründet); selbstverschuldeter Wohnungsverlust	200
Wohnung zu teuer (Wohnkosten mehr als 45 % des Einkommens einschließlich Wohnbeihilfe) Basis für die Kriterien 11 – 14 bzw. 21 und 22 ist das monatliche Nettoeinkommen des gesamten Haushalts gemäß Definition der aktuell gültigen Wohnbeihilferichtlinie sowie die "Brutto-Warm-Miete" einschließlich Betriebs- und Heizkosten (entspricht dem Brutto-Gesamtentgelt bei gemeinnützigen Wohnungen).	400
Wohnung zu teuer (Wohnkosten zwischen 40 % und 45 % des Einkommens einschließlich Wohnbeihilfe)	350
Wohnung zu teuer (Wohnkosten zwischen 35 % und 40 % des Einkommens einschließlich Wohnbeihilfe)	300
Wohnung zu teuer (Wohnkosten zwischen 30 % und 35 % des Einkommens einschließlich Wohnbeihilfe)	250
Wohnung zu klein, wenn die Nutzfläche (< 25 m ² + 13 m ² je weitere Person) unterschritten wird oder nachstehende Zimmeranzahl nicht vorhanden ist (Küchen werden dabei nicht als Zimmer gezählt): - eine Person oder Paar: 1 Zimmer - eine Person und ein Kind: 2 Zimmer - drei Personen: 2 Zimmer - vier Personen: 3 Zimmer - fünf und sechs Personen: 4 Zimmer - sieben und mehr Personen: 5 Zimmer Bei besonderen Haushaltskonstellationen können diese Punkte abweichend von dieser Definition vergeben werden.	350
Schlechter Bauzustand (Gutachten oder Beschau) - gesundheitsgefährdend	450
Schlechter Bauzustand allgemein (gravierende Mängel aber keine Gesundheitsgefährdung: z.B. kein ausreichendes Tageslicht, Feuchtigkeit noch ohne gesundheitsgefährdenden Schimmel, Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung...)	350
Präventiver Wohnungswechsel aus Gesundheitsgründen	350
Fehlende Barrierefreiheit bei nachgewiesenem bzw. auf Grund des Alters plausiblen Pflege-, Betreuungsbedarf oder Bewegungseinschränkung	450

Ohne konkreten Bewerbungsgrund	0
Sachverhalte für Zusatzpunkte	
Einkommen unter Wohnbeihilfe-Maximalwerte	150 zusätzlich
Einkommen maximal 15 % über Wohnbeihilfe-Maximalwerte	100 zusätzlich
Anzahl Kinder im Haushalt (bis 25 Jahre) (Punkte je Kind) Als Kind gelten sowohl eigene Kinder, wie auch Stief-, Adoptiv- und Pflegekinder	30 zusätzlich
Kinder mit Besuchs- bzw. geteiltem Sorgerecht (einmalig)	50 zusätzlich
Schwangerschaft	30 zusätzlich
Alleinerziehend. Alleinerziehend ist eine Person, die mit mindestens einem Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird, nicht in einer Gemeinschaft mit einer/einem (Ehe)Partner/in lebt	40 zusätzlich
Aktuelle Vormerkdauer (Punkte je Monat)	5 zusätzlich
Dauer der Meldezeit in der Gemeinde zum Zeitpunkt der Bewerbung (Punkte je Jahr)	20 zusätzlich
Dauer der Arbeitszeit (zumindest Teilzeit über der Geringfügigkeitsgrenze hinsichtlich der Sozialversicherungspflicht) in der Gemeinde zum Zeitpunkt der Bewerbung (Punkte je Jahr)	15 zusätzlich
Sonstige berücksichtigungswürdige Gründe im Einzelfall	150 zusätzlich
Wohnungswechsel von groß auf klein innerhalb GBV	300 zusätzlich
Unbegründete Ablehnung zumutbarer Wohnungen (Punkteabzug je Ablehnung). Ab dritter Ablehnung freie Entscheidung der Gemeinden über Sperre/inaktiv stellen	-200



Räumliche Verteilung der Wohnungen mit Vergaberecht des Wohnservices nach Stadtteilen (eigene Darstellung)