STADT : SALZBURG

Wohnservice

Saint-Julien-Straße 20
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2268
Fax +43 662 8072 2078
wohnservice@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Mag. Dagmar Steiner
Tel. +43 662 8072 2260

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
03/03/37185/2025/001 30.4.2025

Betreff
Evaluierung der Wohnungsvergaberichtlinien der Stadt Salzburg, Anpassungs- und Verbesserungsbedarf

Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

Amtsbericht

Die Stadt Salzburg steht vor der Herausforderung, ihre Wohnungsvergaberichtlinien – kurz WVR - den sich wandelnden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Um die Effektivität und Fairness der Vergabeprozesse zu überprüfen, wurde der Fachbereich Soziologie und Sozialgeographie der Paris Lodron Universität Salzburg beauftragt, eine umfassende Evaluierung der Wohnungsvergabepraxis durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen einerseits eine hohe Qualität des aktuellen Vergabeprozesses, andererseits wird angeregt die bestehenden Richtlinien in mehreren Bereichen zu überarbeiten, um den aktuellen Anforderungen besser gerecht zu werden. (Beilage 1: Endbericht Uni Evaluierung WVR)

Im Fokus der Evaluation standen insbesondere die sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Vergabepraxis sowie deren Transparenz und Effizienz. Die gewonnenen Erkenntnisse liefern wertvolle Impulse für notwendige Anpassungen, die sowohl die Bedürfnisse der Menschen in der Stadt Salzburg als auch die strategischen Ziele der Stadt berücksichtigen.

Die Wohnungsvergaberichtlinien wurden am 12.12.2018 vom Gemeinderat der Stadt Salzburg beschlossen und sind mit Aktivierung der Software am 11.04.2019 in Kraft getreten. Im Jahr 2021 erfolgte eine erste Evaluierung und im Jahr 2023 eine geringfügige Anpassung.

Die Änderung der Wohnungsvergaberichtlinien in Salzburg verfolgt mehrere Ziele. Sie ist notwendig, um die Vergabe von Wohnraum zukünftig noch gerechter, nachhaltiger und zielgerichteter zu gestalten, die Verwaltung zu entlasten, die Bürokratie zu reduzieren und den Prozess für Antragsteller:innen zu vereinfachen. Konkret soll dies mit folgenden Anpassungen bzw. Änderungen erreicht werden.

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden Sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz
Web: www.stadt-salzburg.at, UID: ATU36768002, Salzburger Sparkasse IBAN: AT77 2040 4000 0001 7004

1. Inhaltliche Anpassungen

1.1. Einkommensobergrenze

Die Einkommensobergrenze der Wohnungsvergaberichtlinie liegt seit der Neugestaltung im Jahr 2018 um 20 % unter der Obergrenze der jeweils gültigen Wohnbauförderung. Zukünftig soll dieser 20%-Abschlag entfallen, sodass die Einkommensobergrenze der Wohnungsvergaberichtlinie vollständig mit der der Wohnbauförderung übereinstimmt (aktuell S-WFG 2025).

1.2. Lagewunsch

Derzeit gilt das gesamte Stadtgebiet als zumutbar für die Wohnungsvergabe, und Wünsche bezüglich der Lage können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden, außer in besonders berücksichtigungswürdigen Einzelfällen, wie etwa bei Senior:innen oder Alleinerziehenden. Zukünftig soll bei den drei angebotenen Wohnungen eine im gewünschten Stadtteil liegen. Dies soll die Zufriedenheit der Antragsteller:innen erhöhen und gleichzeitig die Vergabeprozesse vereinfachen.

1.3. Bedarfsgerechte Wohnungsgröße:

Bei der bedarfsgerechten Wohnungsgröße werden einige kleinere Änderungen vorgenommen, um die Vergabe zu vereinfachen.

1.3.1. Die Quadratmeterangaben werden gestrichen.

1.3.2. Der Mehrbedarf wird künftig nicht nur für Einzelpersonen, sondern auch für Anträge mit mehreren Personen berücksichtigt. Beispielhafte Begründung: Auch Paare oder Patchworkfamilien können Obsorgeverpflichtungen haben.

1.3.3. Eine größere Wohnung soll nicht nur im Falle einer persönlichen Assistenz zur Verfügung gestellt werden, sondern auch bei der 24-Stunden-Betreuung.

1.3.4. Ein Wohnungswechsel in eine größere oder kleinere Wohnung mit gleicher Zimmeranzahl soll künftig ohne Nachweispflicht möglich sein.

1.3.5. Dies würde den Verwaltungsaufwand deutlich reduzieren und den betroffenen Haushalten mehr Flexibilität ermöglichen. Insbesondere bei erheblichen Unterschieden in der Wohnfläche – etwa bei 3-Zimmer-Wohnungen – kann ein Wechsel sinnvoll oder notwendig sein.

1.3.6. Die angestrebte Regelung trägt zu einer effizienteren Nutzung des vorhandenen Wohnraums bei und berücksichtigt besser die individuellen Lebensumstände der Bewohner.

1.3.7. Gemäß S.WFG-2025 ist diese Änderung umsetzbar, da weder eine Bedarfsprüfung noch fachärztliche Atteste erforderlich sind

1.3.8. Mieter:innen von Wohnungen, die nicht der Kategorie A entsprechen, gelten als nicht adäquat wohnversorgt und sind berechtigt, einen Antrag auf Wohnungswechsel zu stellen.

1.4. Vergabe von barrierefreien und betreuten Wohnungen

Für Personen mit Bedarf an barrierefreiem oder betreutem Wohnen soll künftig ein eigenes Antragsformular eingeführt werden. Ziel ist es, diese Personen bei der Vergabe entsprechend geeigneter Wohnungen prioritär zu berücksichtigen.
Wenn eine barrierefreie Wohnung verfügbar wird, soll sie vorrangig jenen Personen angeboten werden, die einen nachweislichen Bedarf haben.
Barrierefreie Wohnungen werden damit gezielt an jene vergeben, die sie tatsächlich benötigen. Dies stellt eine bedarfsgerechte und effiziente Nutzung des Wohnraums sicher und verhindert eine fehlgeleitete Vergabe. Ein solcher Vergabeprozess kann jedoch nur durchgeführt werden, wenn die dafür erforderliche Software zur Verfügung steht.

1.5. Gesundheitliche Gründe:

Die bisherige Regelung zur Punktevergabe beim Wohnungswechsel aus gesundheitlichen Gründen umfasst zwei Stufen. Zukünftig soll eine dritte Stufe ergänzt werden, um besonders schwerwiegende Fälle besser abzubilden.

- 1. Stufe 15 Punkte:
  Bei gesundheitlichen Einschränkungen, die einen Wohnungswechsel dringend erforderlich machen.
- 2. Stufe 25 Punkte:
  Bei nachgewiesenen Gewalterfahrungen oder Opfern von Gewalt, die einen sofortigen Wohnungswechsel notwendig machen.
- 3. Stufe 50 Punkte:
  Wenn ein eigenständiges Verlassen der Wohnung aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich ist.

1.6. Nichtnutzung einer stadteigenen Wohnung
Für stadteigene Wohnungen soll künftig geregelt werden, dass der Mietvertrag wieder aufgelöst werden kann, wenn die Wohnung nicht innerhalb von drei Monaten nach Vertragsunterzeichnung bezogen wird. Diese Regelung soll als Klausel im Mietvertrag verankert und in den allgemeinen Bestimmungen festgehalten werden.

2. Änderung bei der Nachweispflicht:

2.1. Zusatzpunkte für Deutschkenntnisse
In den Richtlinien gibt es Zusatzpunkte für Deutschkenntnisse. Diese erhält man nur gegen Nachweis. Das heißt, alle Antragsteller:innen, unabhängig von ihrer Herkunft müssen aktuell einen Nachweis über ihre Deutschkenntnisse erbringen – auch österreichische Staatsbürger:innen mit Deutsch als Muttersprache. Dieses Vorgehen stieß bei vielen Menschen auf Unverständnis und wurde oft als Behördenschikane wahrgenommen. Die langwierigen Diskussionen in den vergangenen Jahren haben viel Zeit in Anspruch genommen und waren äußerst anstrengend.
Deshalb schlägt das Fachamt vor, österreichische Staatsbürger:innen sowie Fremde, die über die deutsche Muttersprache verfügen, in Anlehnung an § 10a (4) Z1 Staatsbürgerschaftsgesetz StbG 1985 zukünftig von der Nachweispflicht zu entbinden.
Alle anderen Antragsteller:innen müssen wie bisher einen Nachweis erbringen um die Zusatzpunkte zu erhalten.

2.2. Grundlage für die Einkommensberechnung und Ausnahmen
Für die Einkommensberechnung ist grundsätzlich der Einkommensteuerbescheid (EKSTB) des Vorjahres heranzuziehen. Dies entspricht auch der Empfehlung des Rechnungshof des Bundes.
Allerdings ist dies nicht in allen Fällen möglich. Daher wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

2.2.1. Wenn noch kein Einkommensteuerbescheid des Vorjahres vorliegt:
- Bis zum 1. April erfolgt die Berechnung noch auf Basis des EKSTB des Vorvorjahres.
- Der aktuelle EKSTB ist nachzureichen und die Berechnung anschließend zu aktualisieren.

2.2.2. Ausnahmefälle (bei einer langfristigen Veränderung des Einkommens), z.B.:
- Eintritt in die Pension
- Scheidung
- längerfristige Krankheit

In diesen Fällen sind folgende Nachweise vorzulegen:
- aktueller Pensionsbescheid oder Ruhegenussbestätigung
- aktuelle Einkommensnachweise der letzten drei Monate

2.2.3. Wenn im Vorjahr kein Einkommensteuerbescheid erstellt werden konnte (z.B. kein Einkommen, Auslandstätigkeit):
- Vorlage der Einkommensnachweise der letzten drei Monate.

2.3. Befristung für das Nachreichen erforderlicher Unterlagen
Antragstellende, die ihren Antrag unvollständig einreichen, werden schriftlich über die fehlenden Unterlagen informiert und erhalten eine Frist von acht Wochen zur

Vervollständigung. Erfolgt innerhalb dieses Zeitraums keine Nachreichung, wird der Antrag geschlossen.
Diese Regelung trägt zur Effizienz des Verwaltungsverfahrens, zur Datensicherheit und zu einer zügigen Entscheidungsfindung bei. Gleichzeitig wird die Gleichbehandlung aller Antragstellenden sichergestellt, da für alle der gleiche Zeitrahmen gilt. In begründeten Fällen ist eine Erstreckung der Frist möglich.

3. Änderung bei der Bepunktung:

3.1. Einkommenspunkte:
Bisher wurde das Einkommen im Rahmen der Wohnungsvergabe mit einer Skala von 0 bis 100 Punkten bewertet. Dadurch lag ein sehr starkes Gewicht auf der Höhe des Einkommens.
Durch eine geänderte Punktevergabe wird eine ausgewogenere Wohnungsvergabe angestrebt, die individuelle Lebenslagen in Summe besser abbildet.
Die neue Bepunktung gestaltet sich wie folgt:

- 50 Punkte: Einkommen unter € 1.209
- 45 Punkte: Einkommen zwischen € 1.210 und € 1.500
- 40 Punkte: Einkommen zwischen € 1.501 und € 1.800
- 35 Punkte: Einkommen zwischen € 1.801 und € 2.100
- 30 Punkte: Einkommen zwischen € 2.101 und € 2.400
- 20 Punkte: Einkommen zwischen € 2.401 und € 2.800
- 10 Punkte: Einkommen zwischen € 2.801 und € 3.333

3.2. Lehrlingsbonus
Derzeit wird der Lehrlingsbonus nur für eine Person im Antrag berücksichtigt. Zukünftig sollen für jeden Lehrling im Haushalt die entsprechenden Punkte gewährt werden.

3.3. Zusatzpunkte für Beschäftigung in Österreich
Aktuell sehen die Vergaberichtlinien Punkte für eine durchgehende Beschäftigung vor. Dies schließt jedoch Personen aus, die aufgrund der Art ihrer Berufstätigkeit keine kontinuierliche Beschäftigung nachweisen können, wie etwa Saisonarbeiter:innen oder Handwerker:innen, die regelmäßig stempeln müssen. Zudem ist die derzeitige Auswertung, die noch auf einer händischen Strichliste basiert, sehr aufwändig. Eine mögliche Lösung ist eine KI-gestützte Auswertung, für die eine geeignete Software gesucht wird. Zukünftig sollen die Zusatzpunkte für Beschäftigung automatisch berechnet werden. Die Berechnung berücksichtigt Beschäftigungen in Österreich und setzt keine lückenlose Durchgängigkeit voraus, vielmehr zählt die Summe der Beschäftigungsdauer.
Die Punkteanzahl sowie die Staffelung sollen beibehalten werden. Zeiten des Bezugs von Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld werden bei den Antragstellenden auf die Beschäftigungszeiten angerechnet.

3.4. Punkte für Hauptwohnsitzdauer in der Stadt Salzburg
Bisher erfolgte die Vergabe der Punkte in drei Fünf-Jahres-Stufen.
Um die Verbundenheit mit dem Wohnort präziser abzubilden, wird künftig ab dem fünften Jahr für jedes weitere vollendete Jahr des Hauptwohnsitzes in der Stadt Salzburg ein Punkt vergeben, gedeckelt mit 15 Punkten (20 Jahre).

3.5. Stärkere Berücksichtigung von Notlagen
Zur besseren Berücksichtigung von Notlagen wird eine höhere Bepunktung eingeführt. Damit sollen Situationen wie drohender Wohnungsverlust, Obdachlosigkeit, Trennung mit Kindern sowie Unterbringung in einer Notunterkunft oder einem Pensionszimmer als besonders dringlich eingestuft werden.

3.5.1. Drohender Wohnungsverlust: Anstelle der bisherigen 10 Punkte werden künftig 30 Punkte vergeben.
Als drohender Wohnungsverlust gilt ein nicht selbstverschuldeter Verlust der

Wohnung innerhalb der nächsten drei Monate.
Nicht umfasst sind Kündigungen aufgrund des Ablaufs eines Mietvertrages, wenn der/die Mieter:in keine Bemühungen unternommen hat, eine Vertragsverlängerung zu erreichen. Das Fachamt weist ausdrücklich darauf hin, dass die Erhöhung der Punkte keine Garantie für eine rasche Zuweisung einer Mietwohnung darstellt. Antragsteller:innen sind weiterhin angehalten, eigenständig aktiv nach Wohnmöglichkeiten zu suchen.

3.5.2. Obdachlosigkeit: Anstelle der bisherigen 30 Punkte werden künftig 50 Punkte vergeben.

3.5.3. Trennung mit Kindern: Anstelle der bisherigen 10 Punkte werden künftig 30 Punkte vergeben.

3.5.4. Notunterkunft: Anstelle der bisherigen 20 Punkte werden künftig 30 Punkte vergeben.

3.5.5. Pensionszimmer: Anstelle der bisherigen 20 Punkte werden künftig 30 Punkte vergeben.

3.5.6. Punkte wegen Scheidung: werden gestrichen.
Begründung: Die Lebenssituation nach einer Scheidung stellt zwar oft eine Belastung dar, sie führt jedoch nicht automatisch zu einer akuten Wohnungsnotlage. In vielen Fällen können sich die getrennten Partner:innen – insbesondere nach einer Übergangsphase – eigenständig um eine neue Wohnversorgung bemühen. Im Unterschied zu existenzbedrohenden Situationen wie drohendem Wohnungsverlust, Obdachlosigkeit oder Unterbringung in einer Notunterkunft stellt eine Scheidung an sich keine unmittelbare, existenzielle Gefährdung der Wohnsituation dar.
Um die Bepunktung stärker auf tatsächliche Dringlichkeit und existenzielle Notlagen zu konzentrieren, werden daher die Sonderpunkte für eine Scheidung gestrichen.
Die Vergabe von Wohnraum soll sich künftig noch klarer an der tatsächlichen, objektiven Wohnungsnot und nicht an allgemeinen biografischen Veränderungen orientieren.

3.6. Überbelag
Derzeit wird Überbelag stark gewichtet, indem pro fehlendem Zimmer 10 Punkte vergeben werden. Insbesondere Großfamilien mit mehreren Haushaltsmitgliedern erhalten dadurch eine hohe Punktezahl, was den Eindruck erwecken kann, dass eine rasche Wohnungsversorgung möglich ist.
Tatsächlich werden jedoch nur sehr selten große Wohnungen freigemeldet, insbesondere bei Vierzimmerwohnungen und größeren Einheiten ist die Fluktuation äußerst gering.
Um realistischere Erwartungen zu schaffen und eine ausgewogene Punktevergabe sicherzustellen, sollen die Punkte pro fehlendem Zimmer von 10 auf 5 reduziert und eine maximale Höchstgrenze von 20 Punkten eingeführt werden.

3.7. Punkte für Schwangerschaft
Derzeit wird eine Schwangerschaft doppelt berücksichtigt, sowohl bei der Einkommensberechnung (das ungeborene Kind zählt als Mitglied im Haushalt, so dass die Haushaltsgröße zu einer günstigeren Punkteanrechnung beim Haushaltseinkommen führt), als auch durch Zusatzpunkte. Diese Doppelgleisigkeit ist eine Benachteiligung jener Familien, deren Kinder bereits geboren wurden und nicht doppelt angerechnet werden. Eine einmalige Berücksichtigung im Rahmen der Einkommensberechnung wird als ausreichend erachtet.

3.8. Punkte für Pflegestufe
Derzeit erhalten nur Antragsteller:innen ab Pflegestufe 3 Punkte im Vergabeverfahren. Zukünftig soll diese Regelung erweitert werden: Punkte sollen auch mehrfach vergeben werden, wenn mehrere im Haushalt lebende Personen eine Pflegestufe aufweisen.

3.9. Wiedervergabefähige Wohnung
Die Punktevergabe für wiedervergabefähige Wohnungen soll gestrichen werden. Mieter:innen in bereits geförderten und leistbaren Wohnverhältnissen würden durch diese Bepunktung unnötig bevorzugt, gegenüber jenen, die auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen sind.. Zudem trägt die Streichung zur Reduzierung des Verwaltungsaufwands bei.

3.10. Geltungsbereich
Der 2. Absatz in Punkt Geltungsbereich (Pkt. 1 der WVR) wird gestrichen, da die Verkaufsrichtlinie für Eigentumswohnungen mit Amtsbericht 03/03/73538/2024/001 vom 18.11.2024 am 11.12.2024 im Gemeinderat der Stadt Salzburg aufgehoben wurde.

3.11. Änderung der Lebenssituation
Aktuell ist dieser Hinweis unter Punkt 9.1. der WVR zu finden. Er soll künftig in den allgemeinen Bestimmungen (Pkt. 3.17 der WVR) aufgenommen werden.

3.12. Ad Pkt. 2.1. der WVR – „Bedarfsgerechte Wohnungsgröße"
Richtigstellung der Definition:
- 5 Personen: 3-5 Zimmer
- 6 Personen: ab 4 Zimmer
- Ab 7 Personen: ab 5 Zimmer

3.13. In Pkt. 4.4.5 der WVR sind Kinderbetreuungs- und Wochengeldbezug hinzuzufügen **.**

3.14. In Pkt. 5.4 der WVR ist die Familienbeihilfe zu ergänzen.

3.15. Ad Pkt. 6.3.9. der WVR:
Bisher wird bei einem Nebenwohnsitz eine Sonderwartezeit von 10 Jahren festgelegt. Ein Nebenwohnsitz stellt jedoch kein Vergehen dar, sondern wirft lediglich die Frage nach dem tatsächlichen Wohnbedürfnis auf. Das Wohnservice schlägt daher vor, diesen Aspekt in die allgemeinen Bestimmungen (Pkt. 3 der WVR) aufzunehmen. Im ersten Schritt sollte eine Ablehnung des Antrags erfolgen. Sollte die betroffene Person den Nebenwohnsitz aufgeben, kann eine erneute Antragstellung erfolgen. Diese Vorgehensweise entspricht dem Servicegedanken und fördert eine faire Bearbeitung der Anträge.

3.16. In Pkt. 7.1.1. der WVR wird der Hinweis „für Frauen" gestrichen, da mit Amtsbericht 03/03/59608/2021/001 vom 05.10.2021 eine Ausweitung der Zielgruppe und ein geschlechterneutraler Zugang beschlossen wurde.

3.17. Pkt. 7.1.6 der WVR ist zu streichen. Wohnungen für Baugruppen sollen nicht vom Wohnservice vergeben werden, da sie sich in wesentlichen Punkten von der klassischen Wohnungsvergabe unterscheiden. Bei Baugruppen stehen gemeinschaftliches Wohnen, ähnliche Lebensentwürfe und soziales Miteinander im Vordergrund. Die Gruppe entscheidet selbst, wer in diese selbstgewählte gemeinschaftliche Wohnform passt – unabhängig von den üblichen Vergabekriterien wie Dringlichkeit, Einkommen oder Wohnbedarf. Vgl. dazu auch den Bericht vom 20.10.2020, Zahl 03/00/69478/2020/001.

3.18. In Pkt. 7.2.2. der WVR wird der Zusatz „zur Förderung einer funktionalen Nachbarschaft" gestrichen.

3.19. In Pkt. 7.2.3. der WVR wird das Wort „und" durch das Wort „oder" ersetzt.

3.20. Die Pkt. 8.5. und 8.6. der WVR sollen zusammenlegen und wie folgt neu formuliert werden:

„Die Vergabe der Bestandswohnungen erfolgt anhand der Vergaberichtlinien und der Punktereihung. Die Vergabe von Wohnungen in Neubauprojekten erfolgt mittels Sondervergabe nach Vorlage eines Grundsatzamtsberichtes."

4. Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten

Personen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Vergaberichtlinien als Wohnungswerber:innen vorgemerkt sind, werden gemäß den neuen Richtlinien neu gereiht. Mit Inkrafttreten der neuen Wohnungsvergaberichtlinien verlieren die am 17.05.2023 vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien ihre Gültigkeit.

Die neuen Vergaberichtlinien der Stadt Salzburg treten mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Salzburg in Kraft. Die Bekanntmachung erfolgt, sobald die technischen Voraussetzungen für die EDV-gestützte Anwendung gegeben sind. Ein Inkrafttreten in mehreren Etappen aufgrund technischer Anforderungen ist möglich.

Sohin ergeht folgender Amtsvorschlag.

Amtsvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen.

1. Der Endbericht der Universität Salzburg zur Evaluierung der Wohnungsvergaberichtlinien wird zur Kenntnis genommen.

2. Die im Amtsbericht in Punkt 1.1 "Einkommensobergrenze" und 3.1 "Einkommenspunkte" angeführten Änderungen werden angenommen.

3. Die im Amtsbericht in Punkt 1.2 "Lagewunsch" angeführten Änderungen werden angenommen.

4. Alle anderen im Amtsbericht angeführten Änderungen werden angenommen.

5. Die Kundmachung erfolgt, sobald die technische Voraussetzung für die EDV-unterstützte Anwendung vorliegt, dabei ist ein Inkrafttreten in Etappen möglich.

Die Sachbearbeiterin und Amtsleiterin:
Mag.ª Dagmar Steiner

Der Abteilungsvorstand:
Mag. Patrick Pfeifenberger

Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Der Bürgermeister-Stellvertreter:
Mag. Kay-Michael Dankl

Beilage:
Beilage 1: Endbericht Uni Evaluierung WVR
Beilage 2: Vergaberichtlinien NEU

Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur