



www.salzburg.gv.at/wohnen

Wohnbauförderung Land Salzburg

Jahresbericht
2025



LAND
SALZBURG

Wohnbauförderung Land Salzburg

Jahresbericht 2025

Georg Goschnik, MSc
Waltraud Brötzner

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
Referat Zentrale Dienste, allg. Angelegenheiten des Wohnungswesens, Controlling

Impressum

Medieninhaber: Land Salzburg
Herausgeber: Abteilung 10 Planen, Bauen, Wohnen
vertreten durch Dipl.-Ing. Christine Itzlinger-Nagl
Redaktion: Georg Goschnik, MSc und Waltraud Brötzner,
Referat Zentrale Dienste, allgemeine Angelegenheiten des Wohnungswesens,
Controlling
Umschlaggestaltung: Grafik Land Salzburg
alle 5020 Salzburg
Erscheinungsdatum: Mai 2026
ISBN: 978-3-903458-18-5
Downloadadresse: [Wohnbaufoerderung_Jahresbericht_2025.pdf](#)

Rechtlicher Hinweis, Haftungsausschluss

Wir haben den Inhalt sorgfältig recherchiert und erstellt. Fehler können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhaltes; insbesondere übernehmen wir keinerlei Haftung für eventuelle unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die direkte oder indirekte Nutzung der angebotenen Inhalte entstehen. Eine Haftung der Autorinnen und Autoren oder des Landes Salzburg aus dem Inhalt dieses Werkes ist gleichfalls ausgeschlossen.



© Ressort Zauner

Leistbares Wohnen zählt zu den zentralen Aufgaben der Landespolitik. In Salzburg treffen eine hohe Nachfrage, begrenzte Flächen sowie überdurchschnittliche Grundstücks- und Baukosten auf schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Gestiegene Zinsen, Teuerung und Inflation sowie internationale Krisen haben in den vergangenen Jahren viele Haushalte zusätzlich belastet und den Wohnbau insgesamt vor große Herausforderungen gestellt.

Die Wohnbauförderung des Landes Salzburg hat auch unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen ihre breite gesellschaftliche Wirkung entfaltet. Sie unterstützt leistbaren Wohnraum, gibt Sicherheit für Haushalte mit hoher Wohnkostenbelastung und setzt wichtige Impulse für den geförderten Wohnbau sowie die Bauwirtschaft. Damit bleibt sie ein zentrales Instrument, um Wohnen in Salzburg leistbarer und planbarer zu machen.

Ein besonderer Stellenwert kommt dabei der Wohnbeihilfe zu. Sie leistet einen unmittelbaren Beitrag zur sozialen Absicherung und hilft jenen Menschen und Familien, die von steigenden Wohn- und Lebenshaltungskosten besonders betroffen sind. Gerade in Zeiten allgemeiner Teuerung ist sie ein wichtiges Instrument, um Leistbarkeit nicht nur zu schaffen, sondern auch dauerhaft abzusichern.

Mit der Weiterentwicklung der Wohnbauförderung und dem Gesamtpaket „Leistbares Wohnen“ wurden wichtige Weichen gestellt. Ziel ist es, günstige Baugrundstücke zu mobilisieren, Baukosten zu senken, Verfahren zu vereinfachen und die vorhandenen Mittel noch wirksamer einzusetzen. Der geförderte Mietwohnbau bleibt dabei ein wesentliches Rückgrat der Salzburger Wohnbaupolitik. Ergänzend dazu braucht es Impulse für Eigentum und eine bessere Nutzung vorhandener Flächen.

Diese Entwicklungen zeigen: Die Salzburger Wohnbaupolitik steht auf einem soliden Fundament und bleibt zugleich in Bewegung. Mit klaren Rahmenbedingungen, verlässlichen Förderinstrumenten und starken Partnern schaffen wir die Grundlage für leistbares und qualitätsvolles Wohnen in allen Regionen Salzburgs.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Abteilung 10 Planen, Bauen, Wohnen des Amtes der Salzburger Landesregierung. Ihre Kompetenz, Verlässlichkeit und ihr Engagement sind die Grundlage dafür, dass die Wohnbauförderung in Salzburg erfolgreich umgesetzt wird. Mein Dank gilt ebenso den Gemeinden, den gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern sowie der Bauwirtschaft, die gemeinsam mit dem Land Salzburg an leistbarem und zukunftsfähigem Wohnraum arbeiten.

Salzburg im Mai 2026

Mag. (FH) Martin Zauner, MA

Landesrat für Wohnen, Raumordnung, Grundverkehr und Sport

Wohnbauförderung Land Salzburg Jahresbericht 2025

Inhaltsverzeichnis

1	S.WFG 2025	5
2	Geförderte Wohnungen nach Fördersparte	7
3	Zusicherungen nach Fördersparte	9
4	Zusicherungen nach Bezirk	11
5	Wohnbeihilfe	13
6	Förderkontrolle	14
7	Wohnbauforschung	15
8	Wohnbaupaket	16

1 S.WFG 2025

Die Salzburger Wohnbauförderung wurde mit der Neuerlassung des S.WFG 2025 gesamthaft reformiert, um **leistbares Wohnen** zu ermöglichen. Übergeordnetes Ziel der Wohnbauförderung ist und bleibt die Schaffung von leistbarem Wohnraum für die Bevölkerung des Landes Salzburg.

Die wesentlichen Eckpunkte des S.WFG 2025 sind:

- Vereinfachung und Zusammenfassung der Fördersysteme;
- Abkehr vom Zuschlagspunktesystem hin zu klaren Berechnungsmodalitäten;
- Angleichung der bautechnischen Standards in der Wohnbauförderung an jene des Baurechts;
- Vereinheitlichung und Attraktivierung der Eigentumsförderung (Erwerb neu errichteter Wohnungen vom Bauträger, Erwerb von Mietkauf-Wohnungen, Errichtungsförderung im Eigentum);
- Vereinheitlichung des Fördersystems bei der Errichtung von Mietwohnungen einschließlich einer Neuregelung der Ortskernstärkung und einer Förderung von nutzungsneutralen Erdgeschoßzonen bei größeren Bauvorhaben;
- Vereinheitlichung der Förderung für die Errichtung von Wohnheimen;
- Vereinheitlichung der Berechnungsmodelle in der (erweiterten) Wohnbeihilfe samt Streichung des Grundzuschusses in der Wohnbeihilfe;
- Anpassung der Sanierungsförderung an die Bundesförderung bzw. an die Energieförderung des Landes.

Durch die Deregulierung wurde ein erleichterter Zugang zu den Förderungsmöglichkeiten geschaffen. Dabei wird, wo möglich und sinnvoll, auf den bereits hohen Standard der baurechtlichen Normen abgestellt, und es finden die Ergebnisse von bereits durchgeführten Behördenverfahren Berücksichtigung (zB die Einkommensberechnung durch Bezirksverwaltungsbehörden bei der Sozialunterstützung). Auch bringen die bereits beschlossene künftige EU-Gebäuderichtlinie und die EU-Taxonomie Verordnung eine weitere starke Ökologisierung für den

gesamten Baubereich mit sich. Weitere Vorgaben in der Wohnbauförderung sind daher nicht notwendig. Mit der nunmehr erfolgten Reduktion auf das wesentliche Ziel der Wohnbauförderung - leistbares Wohnen - und durch die Anpassung aller Fördersysteme ist eine Fokussierung auf dieses Ziel gegeben. Dies zeigt sich folgendermaßen in den einzelnen Fördersparten: In der Objektförderung ergibt sich die Höhe der Förderung durch einen Fixbetrag je m² geschaffener Wohnfläche. Im Eigentum ergibt sich die Förderung durch die jeweilige Familienkonstellation (Fixbetrag). Die neue vereinfachte und robuste Förderung ohne Zuschlagspunkte ermöglicht der Höhe nach zudem ein vom Projektentwickler frei wählbares Qualitätskontinuum über den gesetzlichen Vorgaben des BauTG (Baustoffe, qualitative Siedlungsentwicklungen, ökologische Baustoffwahl, innovative Konzepte). Anzumerken ist, dass aber auch bei bloßem Einhalten der gesetzlichen Mindeststandards durch die sehr hohen Neubaustandards im BauTG eine sehr hohe Qualität der Bauvorhaben gewährleistet ist.

Die neuen Förderinstrumente bilden somit gesamtheitlich ein breites Feld von Leistbarkeit des Wohnens ab, beginnend von geförderten Mietwohnungen mit Wohnbeihilfe, rein geförderten Mietwohnungen, attraktiv geförderten Mietkaufmodellen, hohen Förderungen beim Erwerb von Wohnungen und attraktiveren Fördermodellen bei der Errichtung im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen, Bauernhäusern, Austragshäusern und Nachverdichtungen im Eigentum. Dadurch wird Wohnen in unterschiedlichen Lebenslagen und Einkommensschichten leistbar. Durch die Vereinfachungen kommt es zu mehr Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Planungssicherheit für alle Stakeholder der Wohnbauförderung. Dies betrifft sowohl die Projektentwickler, Förderwerber als auch die Verwaltung.

Die Reform des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2025 samt Verordnung richtete zudem die Wohnbeihilfe konsequent auf leistbares Wohnen aus. Bisher parallel bestehende Berechnungsschienen wurden vereinheitlicht; damit wurde die Berechnung auf den Zumutbarkeitszuschuss fokussiert und transparenter gestaltet.

Ergänzend dazu erfolgte die Überarbeitung der Zumutbarkeitstabelle (Anlage A der Verordnung), was zu einer Verbesserung der Einkommensgrenzen führte. Die Wohnbeihilfe blieb in ihrer Ausrichtung für Personen und Familien mit geringem Einkommen konzipiert, wodurch der Zugang bedarfsorientiert und breit gestaltet ist. Dazu erfolgte auch eine weitere Anpassung der Richtwertsätze in ausgewählten Städten und Gemeinden. Der Ansatz „Housing First“ wurde zusätzlich aufgenommen, was eine einmalige Wohnbeihilfe für die Dauer von einem Jahr für diese Personengruppe ermöglicht. Inhaltlich und

praktisch stärkt die Reform den Zweck der Wohnbeihilfe als Instrument der Deckung des dringenden Wohnbedarfs. Dies wird mit der direkten Verrechnung mit dem Vermieterkonto im geförderten Mietwohnbau sichtbar.

Die gesetzlichen Anpassungen waren die Grundlage für die Verbesserung interner Abläufe und führten zu einer Beschleunigung der Bearbeitung. Dieser Weg wird auch 2026 konsequent weiterverfolgt. Dazu zählt die zukünftige Möglichkeit direkt aus behördlichen Registern abzufragen und der Ausbau der Digitalisierung in der Serviceeinheit der Wohnberatung.

2 Geförderte Wohnungen nach Fördersparte

Die Basisgröße in der Wohnbauförderung sind die sogenannten Zusicherungszahlen. Sie geben die Anzahl jener Wohnungen bzw. Wohneinheiten wieder, denen eine verbindliche Förderzusage zugrunde liegt. Die Auszahlung der Förderung erfolgt in der Regel nach Fertigstellung des Bau-/ Sanierungsvorhabens bzw. nach Bezug. Im vorliegenden Bericht werden die zugesicherten Förderzahlen dargestellt, die tatsächlichen Auszahlungsbeträge nach Fertigstellung können davon abweichen.

In Tabelle 2.1 sind die Zahl der geförderten Wohnungen sowie der zugesicherte Zuschuss für die einzelnen Fördersparten dargestellt.

Insgesamt wurden im Jahr 2025 Mittel in der Höhe von rund 196,3 Millionen Euro zugesichert, über 7.000 Wohnungen bzw. Wohneinheiten wurden damit gefördert.

Im Bereich der Eigentumsförderung entsprach dies einer durchschnittlich zugesicherten Fördersumme von 48.771 €. Die Objektförderung wurde im Jahr 2025 mit durchschnittlich 173.651 € unterstützt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des Mietwohnungsbaus (Teil der Objektförderung) seit 2018 rückzahlbare Grundzuschüsse

und nicht rückzahlbare Zuschüsse für Zuschlagspunkte zugesichert werden. Für die Berechnung des durchschnittlich ausbezahlten Betrags pro Förderfall wurden die gesamten zugesicherten Förderungsmittel verwendet. Für Sanierungen wurden im Jahr 2025 im Schnitt 10.038 € pro Förderfall zugesichert.

Tabelle 2.1
Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2025

Fördersparte	geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
		gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall (gesamt)
Eigentum	455	22.190.900	22.190.900	48.771
Objektförderung	640	111.136.800	70.031.600	173.651
Sanierung	6.270	62.940.495	62.940.495	10.038
gesamt	7.365	196.268.195	155.162.995	26.649

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

In einer differenzierteren Betrachtung werden die einzelnen Fördersparten noch zusätzlich aufgeschlüsselt (siehe Tabelle 2.2).

Die Eigentumsförderung gliedert sich grob in die **Errichtungsförderung** und die **Kaufförderung**. Auf Erstere, mit dem Bereich Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser/verdichteter Flachbau/Auf-, Zu- oder Einbauten, entfielen Zusicherungen im Umfang von 3.885.000 € bzw. wurden 139 Einheiten gefördert, womit im Durchschnitt 27.950 Fördereuro ausbezahlt wurden.

Im Bereich der **Kaufförderung** wurden insgesamt 316 Einheiten bzw. 18.305.900 € zugesichert und damit im Mittel 57.930 € pro Förderfall. Bei den Wohnungen und Häusern in der Gruppe belief sich der durchschnittlich zugesicherte Zuschuss auf 56.531 €, während er für Wohnungen, bei denen eine Mietkaufoption ausgeübt wurde, 61.234 € betrug.

Die **Objektförderung** unterstützte 2025 die Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen sowie die Größere Renovierung. Seit 2018 werden für die Errichtung von Mietwohnungen rückzahlbare Grundzuschüsse und nicht rückzahlbare Zuschüsse für Zuschlagspunkte zugesichert. Nach diesem Modell wurden 2025 596 Wohneinheiten mit insgesamt 108.846.700 € unterstützt, davon 67.741.500 € nicht rückzahlbar. Dies entspricht

gesamt zugesicherten Fördermitteln von durchschnittlich 182.629 €. Bei den Wohnheimen (39 geförderte Wohneinheiten im Jahr 2025) wurden pro Wohneinheit durchschnittlich 46.274 € zugesichert. Die Zusicherungssumme für die Größere Renovierung betrug 485.400 € für 5 geförderte Wohneinheiten, was einem Mittel von 97.080 € pro Einheit entspricht.

Auf eine **Sanierung** entfielen im Schnitt 10.038 €.

Tabelle 2.2

Geförderte Wohneinheiten, nach Fördersparte im Jahr 2025

8

Fördersparte			geförderte Wohneinheiten	zugesicherte Fördermittel in €		
				gesamt	nicht rückzahlbar	pro Förderfall (gesamt)
Eigentum	Errichtung	Einzel-/Doppel-/Bauernhaus/verdichteter Flachbau/Auf-, Zu- o. Einbauten	139	3.885.000	3.885.000	27.950
	Kauf	Wohnung/Haus in der Gruppe Wohnung (Miet-Kauf)	222	12.549.900	12.549.900	56.531
94			5.756.000	5.756.000	61.234	
Objektförderung	Errichtung	Mietwohnung 'neu' - Darlehen und nicht rzb. Zuschuss	596	108.846.700	67.741.500	182.629
		Wohnheim	39	1.804.700	1.804.700	46.274
	Sanierung	Größere Renovierung	5	485.400	485.400	97.080
Sanierung			6.270	62.940.495	62.940.495	10.038
gesamt			7.365	196.268.195	155.162.995	26.649

Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

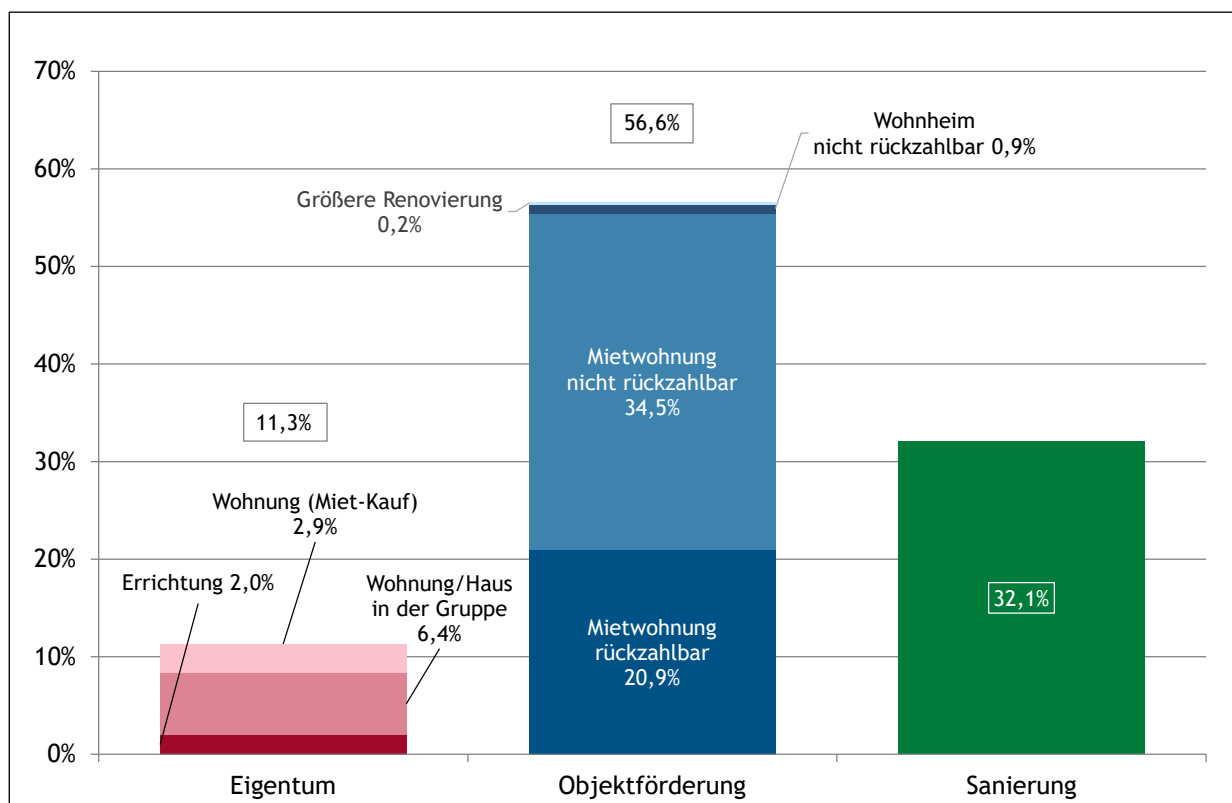
Hinweis: Der zugesicherte Zuschuss pro Förderfall ist ein Durchschnittswert pro Fördersparte, der sich auf die gesamten zugesicherten Fördermittel bezieht.

3 Zusicherungen nach Fördersparte

In diesem Kapitel wird ausführlich dargestellt, wie sich die zugesicherten Zuschüsse bzw. die geförderten Wohneinheiten auf die Fördersparten verteilen. In den Abbildungen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit eine Gruppierung der Sparten vorgenommen: Getrennt dargestellt werden für die Sparte Eigentum die Errichtungsförderung (Ein-

zel-/Doppel-/Bauernhäuser/verdichteter Flachbau/Auf-, Zu- oder Einbauten) und die Kaufförderung nach Wohnungen/Häuser in der Gruppe und Wohnungen (Miet-Kauf). In der Objektförderung werden die geförderte Errichtung von Mietwohnungen, Wohnheimen und die Größere Renovierung visualisiert. Zudem werden die Zusicherungen im Bereich der Sanierung dargestellt.

Abbildung 3.1
Zugesicherte Zuschüsse, nach Fördersparte im Jahr 2025



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Betrachtet man die Zusicherungen für das Jahr 2025 nach der Höhe der **zugesicherten Zuschüsse in Euro** (Abbildung 3.1), so entfielen 11,3 % auf den Bereich der **Eigentumsförderung**, wobei 9,3 % davon der Kaufförderung (Wohnungen/Häuser in der Gruppe, Miet-Kaufwohnungen) zukamen. Die verbleibenden 2,0 % entfielen auf die Errichtungsförderung (fast ausschließlich für Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser).

Mit 56,6 % betrafen mehr als die Hälfte der Zuschüsse die **Objektförderung**, wobei mit 55,4 % der überwiegende Anteil für die Errichtung von Mietwohnungen, 0,9 % für die Errichtung von Wohnheimen (als nicht rückzahlbarer Zuschuss)

und 0,2 % für die Größere Renovierung zugesichert wurden. Bei den Mietwohnungen ist zwischen rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Komponenten zu unterscheiden. Von den 55,4 % der für Mietwohnungen 2025 zugesicherten Fördermittel müssen 34,5 % nicht zurückgezahlt werden.

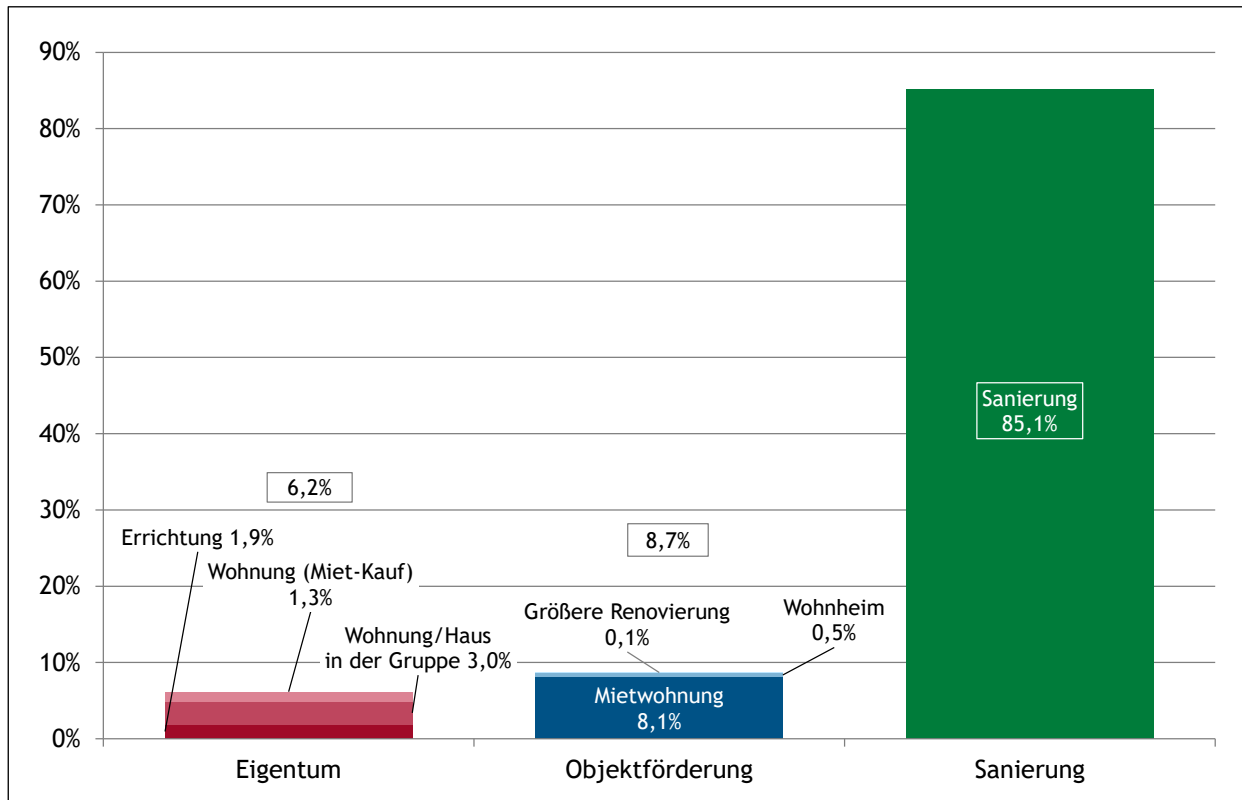
Die restliche Fördersumme (32,1 %) entfiel auf den Bereich der **Sanierung**.

Die Verteilung der 2025 zugesicherten **geförderten Wohneinheiten** auf die Fördersparten zeigt ein etwas anderes Bild (siehe Abbildung 3.2): Mit 85,1 % aller geförderten Wohneinheiten stellt die **Sanierungsförderung** die Mehrheit dar. 8,7 % der geförderten Wohneinheiten betrafen die **Objektförderung**, der **Eigentumsförderung** kommt bei der Betrachtung nach geförderten Wohneinheiten ein Anteil von 6,2 % zu. Dabei entfielen 1,9 % auf die Errichtungs- und 4,3 % auf die Kaufförderung.

Ergänzend zur näheren Einordnung der Maßnahmen innerhalb der **Sanierungsförderung**: Bei 1.142 Wohneinheiten wurde mindestens eine alten- und behindertengerechte Maßnahme gefördert, bei 5.256 Wohneinheiten wurde mindestens eine thermisch-energetische Maßnahme unterstützt. Dabei ist zu beachten, dass einzelne Wohneinheiten Maßnahmen beider Kategorien umfassen können.

Abbildung 3.2
Geförderte Wohneinheiten nach Fördersparte im Jahr 2025

10



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

4 Zusicherungen nach Bezirk

Die bisherigen Ausführungen beziehen sich auf die im Jahr 2025 insgesamt zugesicherten Zuschüsse bzw. geförderten Wohneinheiten, also auf das im Land Salzburg zugesicherte Fördervolumen. Nachfolgend werden die zugesicherten Zuschüsse sowie die geförderten Wohneinheiten für das Jahr 2025 auf Bezirksebene dargestellt.

Für die Fördersparte Errichtung von Mietwohnungen (Objektförderung) werden bei den zugesicherten Zuschüssen die rückzahlbaren und die nicht rückzahlbaren Fördermittel berücksichtigt, bei den Wohneinheiten die zugesicherten Einheiten nach dem bisherigen und dem aktuellen Fördermodell.

Bei den zugesicherten Zuschüssen liegt der Flachgau mit 28,4 % an erster Stelle, gefolgt von der Stadt Salzburg mit 24,6 % und dem Pongau mit 17,5 %.

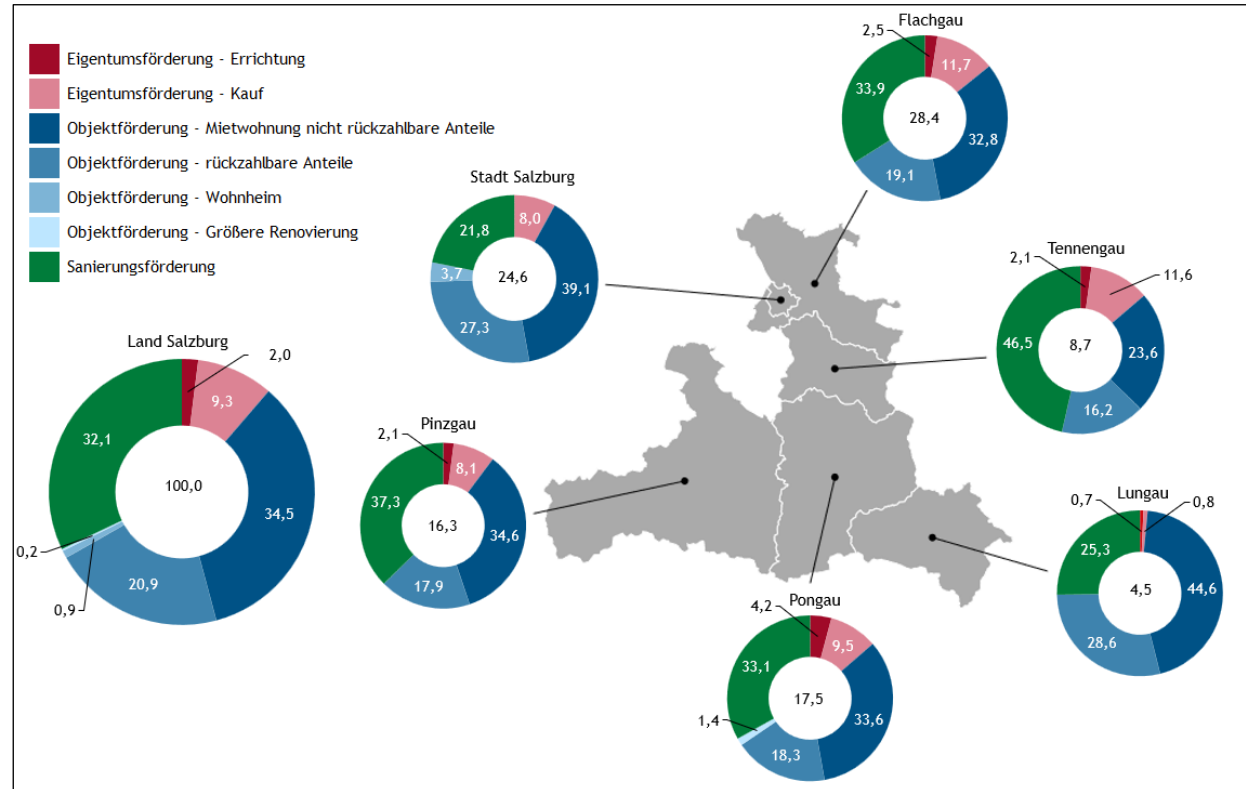
Differenziert nach Fördersparten vereinte der Flachgau 14,2 % des dort zugesicherten Fördervolumens auf die Eigentumsförderung. Auf Platz 2 folgen der Tennengau und der Pongau, wo jeweils 13,7 % der zugesicherten Fördermittel auf die Eigentumsförderung entfielen. Im Lungau flossen lediglich 1,5 % der Mittel in diese Fördersparte.

Im Lungau lag der Fokus auf der Objektförderung (73,2 %), knapp dahinter die Stadt Salzburg mit 70,1 %. Bis auf die Stadt Salzburg, wo 3,7 % in Wohnheime, und den Pongau, wo 1,4 % in die Größere Renovierung flossen, entfielen die Fördermittel dieser Sparte rein auf die Förderung von Mietwohnungen.

Im Tennengau wurden mit 46,5 % anteilig die meisten zugesicherten Fördereuro der Sanierung von Wohnraum zugeführt. In der Stadt Salzburg flossen dagegen nur 21,8 % aller Fördermittel in die Sanierung.

Abbildung 4.1

Anteil der Fördersumme in Prozent, nach Fördersparte und Bezirk im Jahr 2025



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

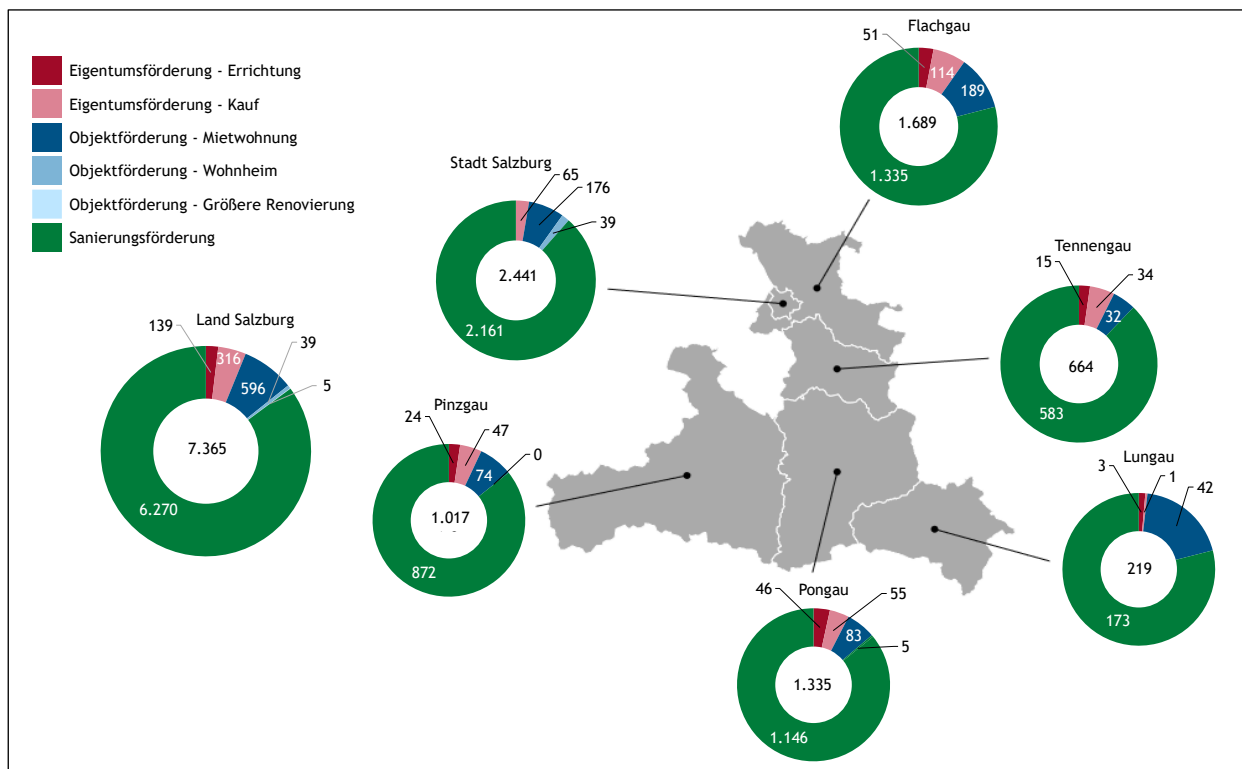
Bei der Betrachtung nach geförderten Wohneinheiten ergibt sich folgendes Bild: Fast ein Drittel der 7.365 geförderten Wohneinheiten (alle Förderarten) wurden in der Stadt Salzburg (33,1 %) zugesichert, gefolgt vom Flachgau (22,9 %). Auf den Pongau entfielen 18,1 % der zugesicherten geförderten Wohneinheiten, auf den Pinzgau 13,8 %, auf den Tennengau 9,0 % und auf den Lungau 3,0 %. Neben den Unterschieden im Hinblick auf die Absolutzahlen gibt es auch Unterschiede hinsichtlich der Verteilung auf die Förderarten in den jeweiligen Bezirken (siehe Abbildung 4.2).

Landesweit machte die Sanierungsförderung 85,1 % der geförderten Einheiten aus. Innerhalb der Bezirke differieren die Werte zwischen 87,8 % (Tennengau) und 79,0 % (Flachgau und Lungau).

Auf die Eigentumsförderung entfielen landesweit 6,2 % der geförderten Einheiten. Den höchsten Wert erzielte der Flachgau mit 9,8 %, Nachzügler war der Lungau mit 1,8 %. Bei der Errichtung war der Pongau mit 3,4 % Spitzenreiter, den letzten Platz nahm wiederum die Stadt Salzburg ein, mit 0 %. Beim Kauf von Eigentum war der Lungau Schlusslicht (0,5 %), während im Flachgau 6,7 % der in diesem Bezirk geförderten Wohneinheiten dieser Förderart zuzurechnen waren.

Bei der Objektförderung, auf die 8,7 % aller geförderten Einheiten entfielen, war der Spitzenreiter der Lungau mit 19,2 %. Den geringsten Wert wies mit 4,8 % der Tennengau aus. Auf die Mietwohnungen entfielen landesweit 8,1 % aller Förderungen. Während im Lungau (19,2 %) viele Mietwohnungen gefördert wurden, wurden im Tennengau mit 4,8 % am wenigsten gefördert.

Abbildung 4.2
Geförderte Wohneinheiten nach Förderart und Bezirk im Jahr 2025



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

5 Wohnbeihilfe

Bei der Wohnbeihilfe (WBH) wird grundsätzlich zwischen zwei Arten unterschieden: die sogenannte allgemeine WBH, die für geförderte Objekte ausgezahlt wird, und die sogenannte erweiterte WBH, für nicht bzw. nicht mehr geförderte Objekte. Für die Gewährung gibt es unterschiedliche Voraussetzungen.

Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus dem Differenzbetrag vom zumutbaren Wohnungsaufwand zum förderfähigen Teil der Miete, dem sogenannten maßgeblichen Wohnungsaufwand (dabei handelt es sich nur um den Zumutbarkeitszuschuss). Keine Wohnbeihilfe wird für Betriebskosten, Steuern, Heizkosten, Verwaltungskosten etc. gewährt. Die Höhe des maßgeblichen Wohnungsaufwandes wird entweder von den Kundinnen und Kunden im Rahmen der Beratung erfragt oder von der Vermieterin bzw. vom Vermieter beantwortet.

Im Bundesland Salzburg gab es im Jahr 2025 11.952 Wohnbeihilfenberechnungen aufgrund von Erstanträgen und Weitergewährungen (2024: 12.061). An 8.236 Haushalte konnte eine Wohnbeihilfe ausbezahlt werden. 5.359 Haushalte davon erhielten die allgemeine Wohnbeihilfe, die sich landesweit auf durchschnittlich 282,63 € pro Monat belief. Für 2.877 Haushalte wurde eine erweiterte Wohnbeihilfe gewährt. Diese betrug monatlich im Durchschnitt 248,00 €.

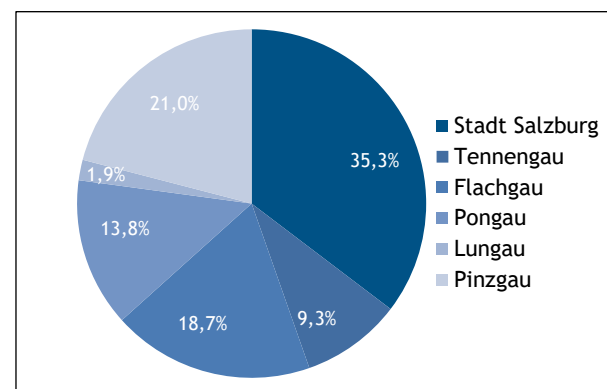
Im Jahr 2025 erfolgte im Rahmen der Gesetzesreform auch die Anpassung der Prozentsätze des monatlichen Haushaltseinkommens zum zumutbaren Wohnungsaufwand der Salzburger Wohnbauförderungsverordnung 2025 (Anlage A - Zumutbarkeitstabelle). Dabei erfolgte eine allgemeine Anhebung der Einkommensgrenzen (siehe auch Kapitel 1). Damit sollte die Wohnbeihilfe nochmals einem breiteren Kreis an Förderwerberinnen und Förderwerbern zugänglich gemacht werden. Die jedoch eingetretene Reduktion des Wohnbeihilfe beziehenden Personenkreises ergibt sich aus den letztjährigen Einkommenserhöhungen, die sich nun in der Berechnung des Haushaltseinkommens niederschlagen. Dies hat im Vergleich zum Vorjahr zu einer Reduktion von etwa 0,1 € Millionen geführt. In Summe wurden über 26,1 € Millionen an Wohnbeihilfe im Bundesland Salzburg ausgezahlt.

Tabelle 5.1
Überblick über die Wohnbeihilfe im Jahr 2025

	allgemeine WBH	erweiterte WBH
Budgetausgaben	26,1 Millionen €	
unterstützte Haushalte	5.359	2.877
Ø, monatliche WBH	282,63 €	248,00 €

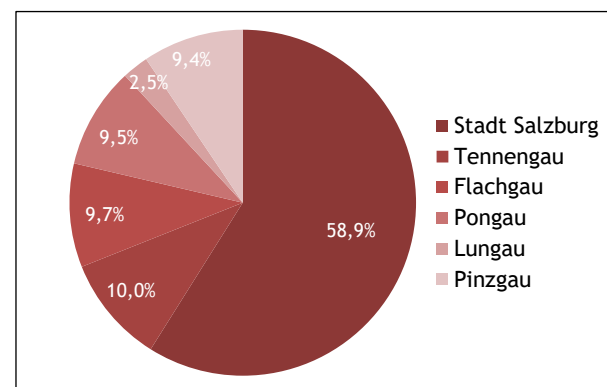
Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.1
Verteilung der Haushalte in geförderten Objekten mit Bezug von Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2025



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Abbildung 5.2
Verteilung der Haushalte mit Bezug von erweiterter Wohnbeihilfe, nach Bezirk im Jahr 2025



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

6 Förderkontrolle

Zu den Aufgaben des Landes Salzburg gehört auch die Kontrolle der widmungsgemäßen Verwendung der mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Objekte.

Umfasst ist u.a. die Prüfung, ob seitens der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Mieterinnen und Mieter die Bedingungen der Wohnbauförderungen eingehalten werden.

Ein Verstoß liegt beispielsweise vor, wenn Wohnungen nicht oder nur als Zweitwohnung genutzt oder weitervermietet werden, aber auch, wenn nicht alle im Haushalt lebenden Personen gemel-

det werden, sodass deren Einkommen bei der Berechnung von Annuitätzuschüssen oder Wohnbeihilfen nicht berücksichtigt werden konnte.

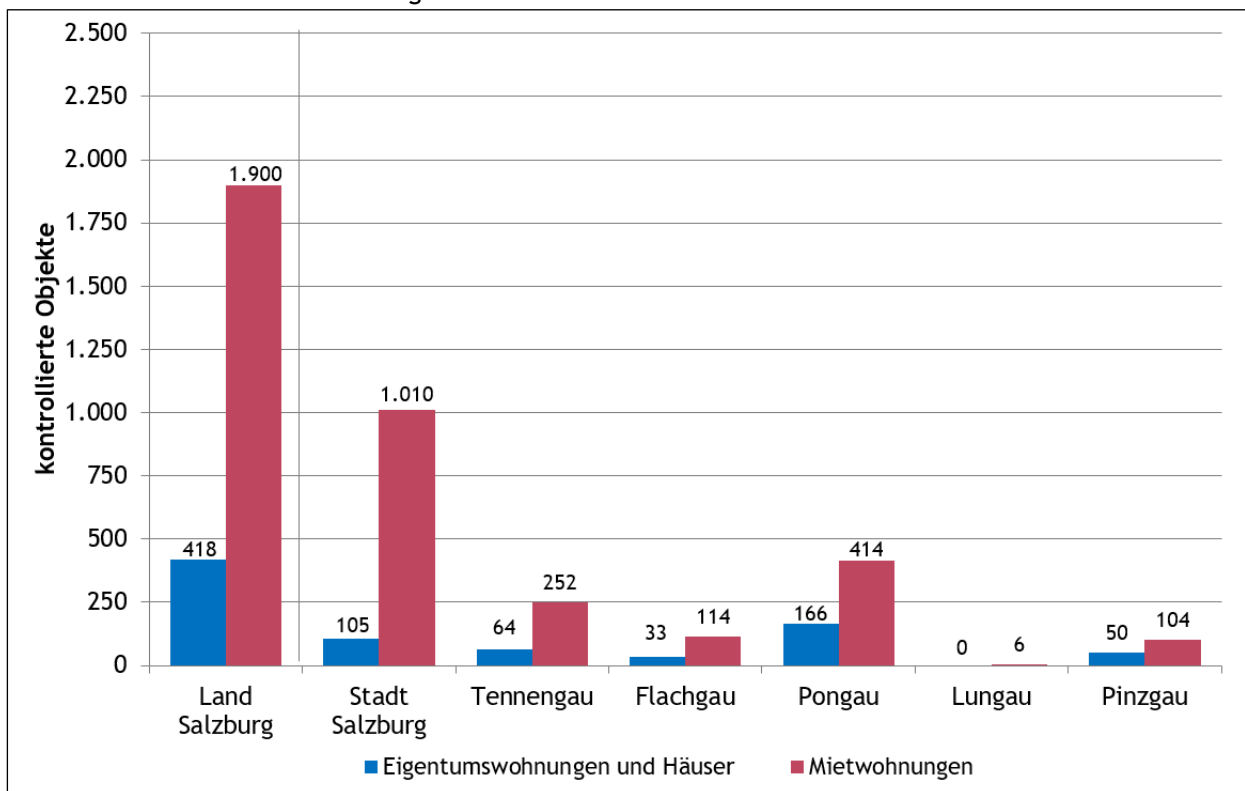
Die Kontrollen werden in der Regel unangemeldet vor Ort durchgeführt. Im Jahr 2025 konnten insgesamt 2.318 Wohnungen einer Kontrolle unterzogen werden. Bei 56 Fällen gab es Beanstandungen.

In diesen Fällen wurde bzw. wird der zu Unrecht bezogene Förderungsbetrag zurückgefordert und muss zur Gänze oder aliquot an das Land zurückbezahlt werden. Bei widmungswidrig verwendeten Mietwohnungen werden diese wohnungsbedürftigen Personen zugeführt, die die Voraussetzungen zur Förderung erfüllen.

14

Abbildung 6.1

Kontrollierte Wohneinheiten in Eigentum und Miete nach Bezirk im Jahr 2025



Quelle: Abteilung Planen, Bauen, Wohnen

Zu den Aufgaben der Förderkontrolle gehört es auch, Haftungen, welche das Land Salzburg für Kredite der Gemeinnützigen Bauvereinigungen im

Rahmen von Mietsenkungsprogrammen übernommen hat, zu prüfen. Hier wurden im Jahr 2025 840 Darlehen geprüft.

7 Wohnbauforschung

Sämtliche Wohnbauforschungs-Programme sind im Jahr 2024 ausgelaufen.

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

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

Im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 (S.WFG 2025) ist die Wohnbauforschung nun Teil der Mittel für nachhaltiges Bauen und können eben Teile dieser Mittel für die Erforschung von Wohnungs- und Wohnbauproblemen, die für das Land Salzburg spezifisch sind, sowie für eine Beteiligung an sonstigen Wohnbauforschungsvorhaben verwendet werden.

8 Wohnbaupaket

Gemäß § 29a FAG 2024 gewährt der Bund den Ländern einen Zuschuss in Höhe von insgesamt 1.000 Mio. Euro zum Zwecke der Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum.

16

Davon entfallen 780 Mio. Euro auf die Förderung der Errichtung von Wohnraum durch gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) oder gewerbliche Bauträger, und 220 Mio. Euro auf die Förderung der Sanierung von Mietwohnungen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, jeweils im verdichteten und mehrgeschoßigen Wohnbau, jedoch ohne eingeschößige Reihenhäuser.

Die möglichen für das Land Salzburg abzuholenden Fördersummen (Neubau und Sanierung) für die Jahre 2024 bis 2026 betragen gesamt 60.761.966,00 €, davon 12.100.000 € für Sanierung und 48.661.966,00 € für Neubau.

Für das Jahr 2025 wurden seitens des Landes 19.637.900,00 € für Neubau und 5.188.284,06 € für Sanierung als zugesichert dem Bund gemeldet.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Zählweise und Jahreszuordnung der zugesicherten Wohnungen für den vorliegenden Bericht auf der Erstzusicherung basiert (Versteinerung zum Jahresende). Im Gegensatz dazu werden in den bezüglich des Wohnbaupaketes gesondert zu erstellenden Berichten an das BMF auch Abänderungszusicherungen berücksichtigt.