

Die Preise für gebrauchte Immobilien legen zu. Bei Neubauten wird hingegen mit sinkenden Preisen gerechnet.

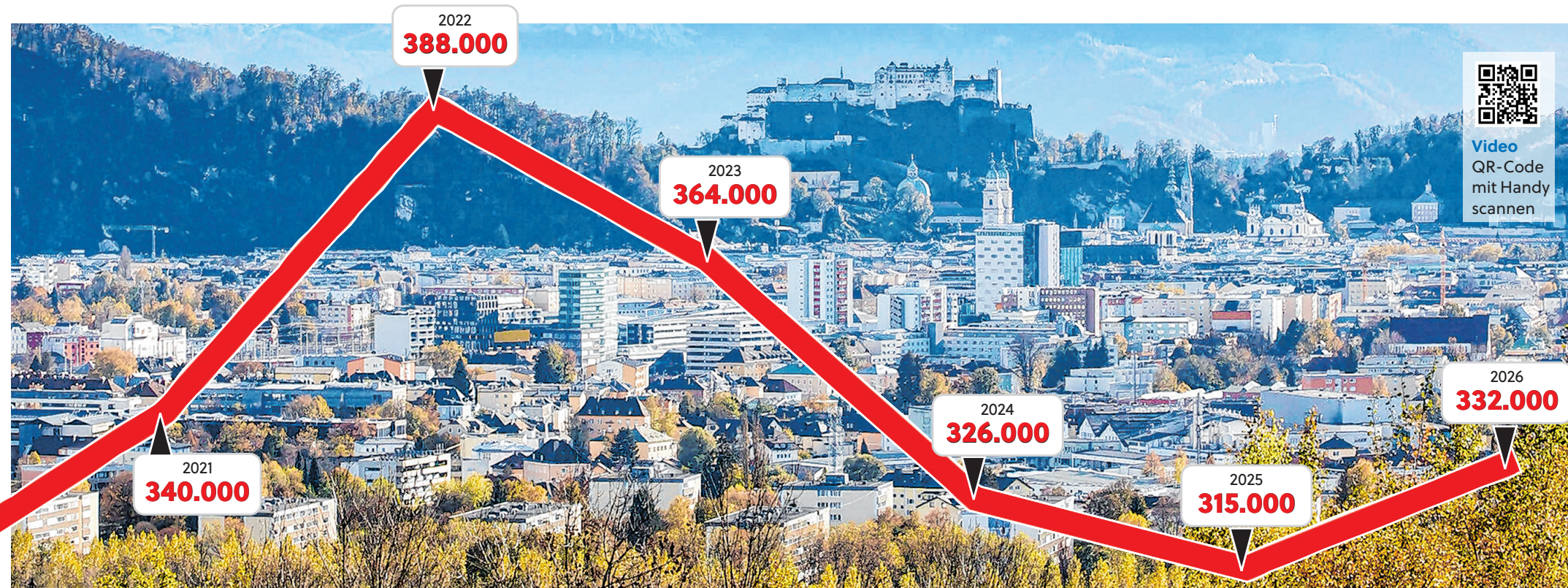
MARCO RIEBLER

SALZBURG. Teure Mieten, hohe Eigentumspreise, Mangel an Grundstücken. An der Gesamtschau auf den Salzburger Immobilienmarkt hat sich trotz wirtschaftlicher Schwächephase nichts geändert. Es waren aber vor allem die Verkäufe, die stark zurückgegangen sind. Inzwischen nehmen diese wieder zu. Rund 25 Prozent mehr Wohnimmobilien in der Stadt Salzburg wurden im Jahr 2025 im Grundbuch eingetragen als im Vorjahr, das geht aus dem aktuellen Marktbericht von Team Rauscher und Immoservice Austria hervor. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine gebrauchte Dreizimmerwohnung mit 70 Quadratmetern in der Stadt stieg um 5,6 Prozent auf rund 330.000 Euro. In begehrten Lagen liegen hochwertige 70-Quadratmeter-Wohnungen mit 600.000 Euro sogar über 8500 Euro pro Quadratmeter.



„Der Einfluss der Politik auf die Preise ist gering.“

Anna Schiester, Stadträtin der Bürgerliste



Video
QR-Code
mit Handy
scannen

Auf und Ab auf dem Immobilienmarkt. Die Grafik zeigt den Durchschnittspreis einer 70 Quadratmeter großen Stadtwohnung.

SN/ROBERT RATZER (BILD),
TEAM RAUSCHER/IMMOSE-
VICE AUSTRIA (QUELLE GRAFIK),
MICHAEL EINBOCK (GRAFIK)

Bestandswohnungen in Salzburg: Preise steigen wieder

„Es muss zwischen gebrauchten Immobilien und Neubauobjekten differenziert werden“, sagt Immobilienmaklerin Elisabeth Rauscher. Bei den gebrauchten Immobilien gebe es eine große Nachfrage und damit leicht steigende Preise. „Insgesamt werden zumeist gebrauchte Wohnungen verkauft. Preislich sind wir auf dem Niveau von 2020.“ Gestiegene Löhne und Gehälter und niedrigere Zinsen würden zu mehr Verkäufen führen. „Der Zinsschock ist überwunden, die Finanzierungen sind günstiger geworden.“

Anders stellt sich die Situation bei den fertiggestellten Neubauobjekten dar. „Die Nachfrage ist zwar da, die Preisdifferenz zu

gebrauchten Wohnungen ist jedoch sehr groß.“ Am häufigsten wurden in der Stadt in den vergangenen Monaten Neubauobjekte zu einem Quadratmeterpreis (Durchschnitt) von 8800 Euro verkauft. Am Gebrauchtmärkte ergibt sich ein Durchschnittspreis von 4750 Euro.

„Insgesamt rechnen wir daher bei Neubauobjekten mit sinkenden Preisen“, sagt Rauscher. Bei geplanten Neubauprojekten komme hinzu, dass durch gesetzliche Änderungen im Land mehr Dichte und dadurch mehr Wohnraum auf gleicher Grundstücksfläche möglich sei. Auch das reduziere die Preise im Neubaubereich. Durchschnittlich sind für eine Dreizimmer-Neubauboh-

nung (70 Quadratmeter) in der Stadt Salzburg rund 620.000 Euro fällig. Rauscher betont, dass die verbücherten Verkaufspreise meist unter den Angebotspreisen liegen würden. 170 Neubauobjekte wurden in der Stadt im Jahr 2025 verbüchert. 400 waren es noch im Jahr 2019.

Der Marktbericht weist zudem das Preisgefüge nach Stadtteilen aus. Die Stadtteile Morzg und Aigen führen bei den Immobilienpreisen. Im Neubaubereich liegt der Durchschnittspreis bei den meistverkauften Objekten bei 9940 Euro in Morzg bzw. 9880 Euro in Aigen pro Quadratmeter und damit über der Stadt mit 8800 Euro. Gebrauchte Wohnungen werden in Aigen zumeist für

5240 Euro pro Quadratmeter (Durchschnittspreis) verkauft, in Morzg für 5270 Euro. Der Schnitt in der Stadt Salzburg beträgt 4750 Euro. Konstant aufwärts ging es bei den Mieten in Morzg und Aigen. Betrug der Quadratmeterpreis im Jahr 2020 in Morzg noch 17,5 Euro (16,5 Euro in Aigen) im Durchschnitt, liegen die Monatsmieten inzwischen im Schnitt bei 25,5 Euro (23,7 Euro in Aigen) pro Quadratmeter.

Im Stadtteil Schallmoos wurden gebrauchte Wohnungen zumeist um durchschnittlich 4420 Euro pro Quadratmeter verkauft, Neubauobjekte um 8240 Euro pro Quadratmeter. Die Preise liegen damit unter dem Schnitt der Stadt Salzburg. Der gemeinnützige Wohnbau ist im Wohnmarktbericht nicht berücksichtigt.

Im Stadtteil Lehen liegt der Quadratmeterpreis bei gebrauchten Wohnungen im Schnitt bei 4140 Euro, im Neubaubereich bei 8070 Euro. Die Mieten stiegen von 14 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2020 auf 20,6 Euro im Jahr 2026. Im gemeinnützigen Bereich liegen die Mieten bei rund 11,48 Euro pro Quadratmeter bei Neubauten inklusive Heiz- und Betriebskosten.

Etwas günstiger sind die Immobilienpreise weiterhin im Umland der Stadt. In der Region Süd



SN/TEAM RAUSCHER

„Die Preisdifferenz zu gebrauchten Wohnungen ist sehr groß.“

Elisabeth Rauscher, Team Rauscher

(von Abtenau bis Puch) liegen die Kaufpreise für Wohnungen zwischen 2990 Euro und 6620 Euro pro Quadratmeter. In der Region östlich von Salzburg (Ebenau bis Thalgaun) liegen die Verkaufspreise von Wohnungen zwischen 2910 Euro pro Quadratmeter und 5810 Euro.

Im Seenland (Elixhausen bis Straßwalchen) zeigt sich eine Preisspanne bei Eigentumswohnungen zwischen 2980 Euro und 5910 Euro pro Quadratmeter. Nördlich von Salzburg (Anthering bis Oberndorf) liegen die Kaufpreise für Wohnungen zwi-

schen 2690 Euro und 5550 Euro pro Quadratmeter.

Im heurigen Jahr rechnet Rauscher mit mehr Bautätigkeit. „Es gibt viele Projekte, die die Bauträger in der Schublade behalten haben.“ Mit großen Preissprüngen sei nicht zu rechnen. „Wir rechnen mit Preissteigerungen leicht über der Inflationsrate bei gebrauchten Immobilien.“

12.000 neue Wohnungen plant die Stadt in den kommenden 25 Jahren. Welche Auswirkungen soll das aber auf die Immobilienpreise haben? „Die Chance, dass wir politisch intensiv auf die Preise einwirken, ist gering“, sagt Planungsstadträtin Anna Schiester (Bürgerliste). Durch mehr gemeinnützigen Wohnbau könne es gelingen, einen Gegenpol zum privaten Wohnungsmarkt zu schaffen.

„Schlussendlich könnten die Preise so stabilisiert werden.“ Schiester betont, dass die Grundlage dafür aber die Landeswohnbauförderung sei. „Es braucht mehr Förderungen für eine höhere Anzahl an Wohnungen, das aktuelle Modell ist ein Tropfen auf den heißen Stein.“

Landesrat Martin Zauner (FPÖ) spricht hingegen von einer funktionierenden Förderung: „Die Attraktivität unserer Wohnbauförderung hilft, zusätzlichen Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen.“

Komitee fordert Verzicht auf Festspieltunnel

Die Kritiker am Ausbau des Festspielbezirks formieren sich.

SALZBURG-STADT. Für eine „Redimensionierung“ der Ausbaupläne der Salzburger Festspiele setzt sich das frisch gegründete Komitee Neuer Festspielbezirk ein. Seine Gründungsmitglieder sind Ex-Bürgermeister Josef Reschen, Gemeinderat Christoph Ferch, Unesco-Lehrstuhlinhaber Kurt Luger, Denkmalschützer Johannes Jäger-Waldau, Mediziner Maximilian Ledochowski und Psychologin Doris Rüggeberg.

Sie fordern den Verzicht auf den geplanten Tunnelabzweiger vom Neutor. Gemeinderat Ferch macht auf eine „Ungeheimtheit“ aufmerksam, dass die Minimalvariante D des Umbaus im Amtsbericht von vornherein ausgeschieden worden sei. Das wurde jetzt an die Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft in Wien weitergemeldet.

Eingleisiger Zugverkehr am Deutschen Eck

SALZBURG. Die Deutsche Bahn tauscht auf der Strecke zwischen Kufstein und Rosenheim Schwellen aus – auf einer Strecke von sieben Kilometern. Das heißt: Von 13. März, 22 Uhr, bis 23. März, 4 Uhr, steht für den Zugverkehr nur eines der beiden Gleise zur Verfügung. Der Fernverkehr zwischen Salzburg und Tirol über Deutschland werde zwar aufrechterhalten, es könne aber zu Verspätungen kommen, heißt es bei den ÖBB.

Die Railjet-Xpress-Verbindungen (RJX) zwischen Wien und München sollen davon aber nicht betroffen sein, da die Züge bereits vor dem betroffenen Bereich abzweigten.