

So entwickelt sich der Salzburger Immobilienmarkt

Salzburg Stadt und Umgebung. Teure Mieten und noch immer relativ hohe Eigentumspreise. Und dennoch nehmen die Verkäufe von Immobilien wieder zu.



Die Stadt Salzburg mit ihrer Exklusivität bringt hohe Immobilienpreise mit sich. Für das gesamte Bundesland Salzburg kann festgestellt werden, dass Eigentum hier viel teurer ist als beispielsweise im Osten Österreichs. Vor allem zu Coronazeiten machten die Immobilienpreise noch einmal einen deutlichen Sprung nach oben. Mittlerweile hat sich die Situation für Käuferinnen und Käufer wieder etwas entschärft.

Die Problematik in der Stadt wie am Land in Salzburg bleibt aber grundlegend ähnlich: Teure Mieten, noch immer relativ hohe Eigentumspreise. Inzwischen nehmen die Verkäufe von Immobilien jedoch wieder zu, wie unter anderem die aktuelle und achte Auflage des „Wohnmarktbericht – Wohnen in Salzburg Stadt und Umgebung“ von Team Rauscher Immobilien in Kooperation mit Immoservice Austria bestätigt. Daraus

geht hervor, dass rund 25 Prozent mehr Wohnimmobilien in der Stadt Salzburg im Jahr 2025 im Grundbuch eingetragen wurden als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine gebrauchte Drei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern in der Stadt Salzburg stieg um 5,6 Prozent auf rund 330.000 Euro. In begehrten Lagen liegen hochwertige 70-Quadratmeter-Wohnungen mit 600.000 Euro sogar bei über 8.500 Euro pro Quadratmeter. „Gebrauchte Eigentumswohnungen haben die Talsohle durchschritten. Wir sehen marktgerechte Preise bei insgesamt großem Angebot. Allein Anfang März waren über 680 Wohnungen in der Landeshauptstadt zum Kauf inseriert. Auch die Zinsen haben sich nach dem Schock von 2022 auf das neue Normal von 3,25 bis 3,75 Prozent eingependelt“, sagt Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Team Rauscher Immobilien.

POSITIVE SIGNALE

So fanden 920 gebrauchte Objekte 2025 den Weg ins Grundbuch – über 150 mehr als im Vorjahr. Die Zahlen, im Marktbericht für jeden Stadtteil detailliert aufbereitet, sprechen eine klare Sprache. Der Durchschnittspreis für gebrauchte Drei-Zimmer-Wohnungen mit 70 Quadratmetern liegt bei 4.750 Euro pro Quadratmeter. Unter 3.000 Euro pro Quadratmeter ist nichts zu finden.

Herrschte letztes Jahr noch Flaute im Neubau, sieht Elisabeth Rauscher für heuer positive Signale: „Die Vorzeichen stehen gut. Neue Bebauungsrichtlinien ermöglichen eine höhere Dichte und dadurch mehr Wohnraum auf gleicher Grundstücksfläche. In Kombination mit den gesunkenen Zinsen und der Wohnbauförderung – Einmalzuschüsse zwischen 52.000 und 80.000 Euro, abhängig von der Familiengröße – sollte der Neubau nun wieder an Fahrt aufnehmen.“



„Gebrauchte Eigentumswohnungen haben die Talsohle durchschritten. Wir sehen marktgerechte Preise bei insgesamt großem Angebot.“

Elisabeth Rauscher,
Geschäftsführerin von Team Rauscher
Immobilien

Sie ist überzeugt, dass 2026 weit mehr als die 170 Neubauwohnungen des Vorjahrs neue Eigentümer finden werden, und das zu niedrigeren Preisen. Aktuell liegt die durchschnittliche Bandbreite in der Stadt bei 7.500 bis 10.440 Euro pro Quadratmeter – ein Minus von 1,6 Prozent bzw. minus 3,7 Prozent im Jahresvergleich.

Mieten auf dem freien Markt sind erneut teurer geworden (+ 9,4 Prozent im letzten Jahr). Eine Drei-Zimmer-Wohnung kommt warm im Durchschnitt bereits auf über 1.500 Euro monatlich. Unter 15 Euro pro Quadratmeter ist de facto nichts zu finden, attraktive Lagen liegen häufig jenseits der 25 Euro pro Quadratmeter.

40 UMLANDGEMEINDEN UNTER DER LUPE

Im Jahr 2025 wechselten 95 Reihenhäuser, 270 Häuser und über 140 Baugründe im Umland von Salzburg laut

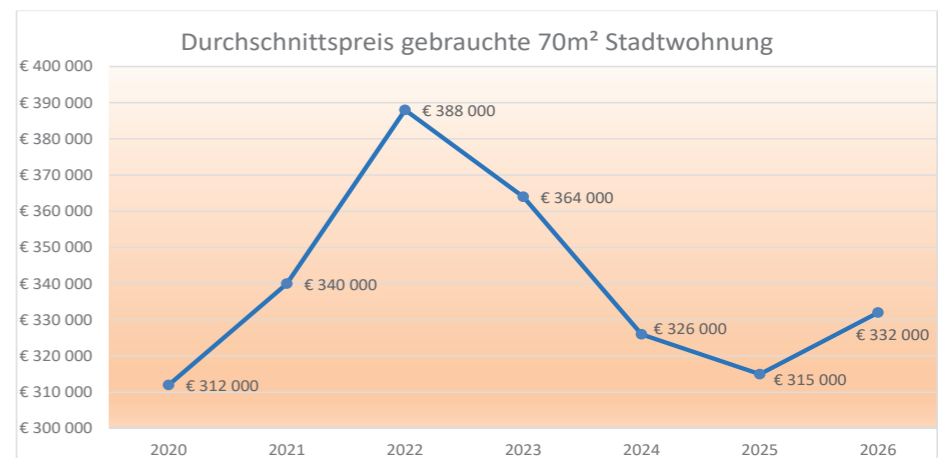
Marktbericht von Team Rauscher Immobilien den Eigentümer. Dennoch sind Wohnungen auch hier klar auf dem Vormarsch. Knapp 800 Objekte (neu und gebraucht) wurden verkauft.

Das Preisniveau liegt insgesamt deutlich unter jenem der Stadt, ist jedoch stark lageabhängig. Der aktuelle Marktbericht veranschaulicht diese Unterschiede anhand einer Wohnlagenkarte. Als Faustregel gilt: Je weiter von Stadt oder See entfernt, desto günstiger.

Eigentumswohnungen verteuerten sich um 4,8 Prozent, auch der durchschnittliche Baulandpreis über alle Regionen hinweg liegt 4,1 Prozent über dem Vorjahresniveau. Reihen- und Einfamilienhäuser blieben preislich nahezu unverändert. Team Rauschers Wohnmarktbericht berücksichtigt nur Wohnimmobilien auf dem freien Markt. Gemeinnützige oder geförderte Wohnungen sind nicht enthalten.

STUDIE GIBT ÜBERBLICK

Kürzlich hat auch die Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) gemeinsam mit Exploreal, dem Institut für Immobilienwirtschaft, die aktuellen Daten der „Wohnbauprojekte in der Pipeline“ in Salzburg erhoben. Für das Bundesland Salzburg wurden 182 Projekte mit rund 3.800 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2024 bis 2026. „Die jährliche Studie gibt einen umfassenden Überblick zur aktuellen und künftigen Wohnbauproduktion in Salzburg – ein wertvoller Beitrag für alle Marktteilnehmer am Salzburger Wohnungsmarkt“,



© Team Rauscher/Immoservice Austria

Salzburg Stadt: Baulandpreise wie vor sieben Jahren

Die Zurückhaltung der Bauträger bei Grundstückskäufen sorgte laut Marktbericht von Team Rauscher Immobilien für eine weitere Preiskorrektur. 1.080 Euro pro Quadratmeter sind im Durchschnitt fällig, 9,1 Prozent weniger als im Vorjahr und 28 Prozent unter den 2022er Spitzenwerten. Trotz des Preisrückgangs wanderten 2025 lediglich 21 Baugründe ins Grundbuch. Einfamilienhäuser kosten zwar 15 bis 20 Prozent weniger als in den Pandemie Jahren, blieben aber verglichen mit der Vorperiode verhältnismäßig stabil. Bei gut hundert Verkäufen ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von rund 1,2 Millionen Euro (in der Stadt), wobei die Preise je nach Lage und Grundstücksgröße stark auseinandergehen.

sagt Roman Oberndorfer, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhand in Salzburg. Er ist seit letztem Sommer auch neuer Chef der Makler, Verwalter und Bauträger in der Wirtschaftskammer Österreich.

„Das durchschnittliche Projekt in Salzburg umfasst 21 Wohneinheiten und ist damit im Vergleich zur Landeshauptstadt Salzburg mit durchschnittlich 25 Wohneinheiten pro Projekt geringfügig kleiner. Die mittlere Wohnnutzfläche ist mit rund 68,1 Quadratmetern gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Quadratmeter

zurückgegangen, aber immer noch leicht über jener der Landeshauptstadt (Durchschnitt rund 64,8 Quadratmeter Wohnnutzfläche)“, beschreibt Alexander Bosak, Geschäftsführer der Exploreal GmbH, den von der Studie erfassten Neubaumarkt.

WER BAUT IN SALZBURG?

In Salzburg errichten die gewerblichen Wohnbauträger mit 63 Prozent weiterhin den Großteil der Neubauwohneinheiten. Der Anteil ist gegenüber der

Auswertung aus dem Vorjahr um sieben Prozent gestiegen. Davon werden auch weiterhin deutlich mehr Wohneinheiten im gewerblichen Eigentum errichtet als in der gewerblichen Miete. Bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen dominieren Mietobjekte. Der Anteil ist in Salzburg gegenüber der Vorjahresauswertung um weitere fünf Prozentpunkte gestiegen und liegt nun bei 30 Prozent.

„Die gewerblichen Bauträger errichten jedes Jahr eine große Zahl attraktiver

„Die gewerblichen Bauträger errichten jedes Jahr eine große Zahl attraktiver Wohnbauten vorwiegend im Eigentumsbereich.“

Roman Oberndorfer,
Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in Salzburg



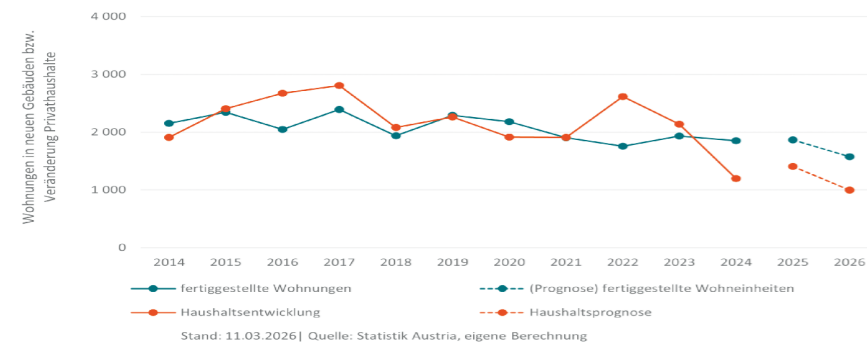
Bei der Präsentation der Wohnbaustudie: **Stephan Gröger, Obmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen – Landesgruppe Salzburg, Roman Oberndorfer, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in Salzburg, und Alexander Bosak, Geschäftsführer der Exploreal GmbH.**

Wohnbauten vorwiegend im Eigentumsbereich. Damit sichern sie nicht nur zu einem großen Teil die Wohnversorgung der Salzburger. Wohnen im Eigentum macht finanziell unabhängig, auch im Alter“, so Fachgruppenobmann Oberndorfer.

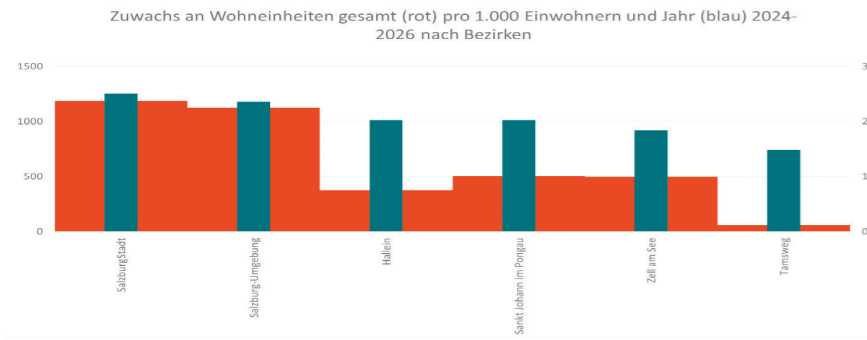
In der Stadt Salzburg hat der Anteil der gewerblichen Bauträger mit 48 Prozent gegenüber dem Vorjahr (52 Prozent) ein weiteres Mal abgenommen. Der Anteil der gemeinnützigen Bauträger ist dementsprechend gegenüber der Vorjahresauswertung weiter gestiegen. Die meisten Wohneinheiten werden von diesen in gemeinnütziger Miete errichtet (37 Prozent).

„In einer Zeit steigender Lebenshaltungskosten und bei knappem Wohnungsmarkt sichern die Gemeinnützigen Bauvereinigungen langfristig stabile, leistbare Mieten für die Salzburger Bevölkerung. Grundlage dafür ist das gesetzlich verankerte Kostendeckungsprinzip“, erklärt Stephan Gröger, Obmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen – Landesgruppe Salzburg.

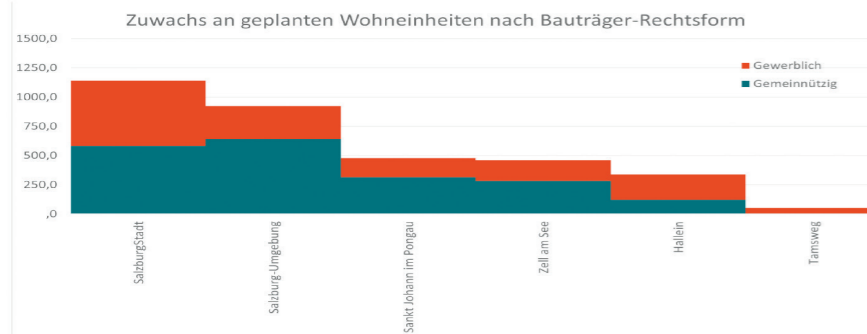
Bauprojekte in der Pipeline in Salzburg



Wo wird gebaut in Salzburg



Wo wird von wem gebaut in Salzburg



Quelle: Wirtschaftskammer Salzburg/Exploreal

Team Rauscher Immobilien hat ECHO freundlicherweise Grafiken des aktuellen Marktberichts zur Verfügung gestellt. Team Rauscher konzentriert sich auf Wohnimmobilien in Salzburg und in den Salzburger Umlandgemeinden und ist in diesem Bereich Marktführer.

Die achte Auflage des Marktberichts gibt es neben der Printvariante auch zum Download unter:

www.team-rauscher.at/marktberichte



In Salzburg errichten die gewerblichen Wohnbauträger mit 63 Prozent weiterhin den Großteil der Neubauwohneinheiten. Der Anteil ist gegenüber der Auswertung aus dem Vorjahr um sieben Prozent gestiegen.

AUSBLICK FÜR SALZBURG

2026 wird aufgrund von Verschiebungen aus den Vorjahren die Fertigstellung von ca. 1.870 Wohneinheiten prognostiziert. Man liegt damit über den Werten von 2024 und 2025. Für das Jahr 2027 wird wieder ein leichter Rückgang erwartet.

In der Landeshauptstadt Salzburg ist für heuer die Fertigstellung von 520 Wohneinheiten prognostiziert, und somit mehr als im Vorjahr und im Jahr 2023. Für 2027 wird ein Rückgang um rund hundert Wohneinheiten erwartet.

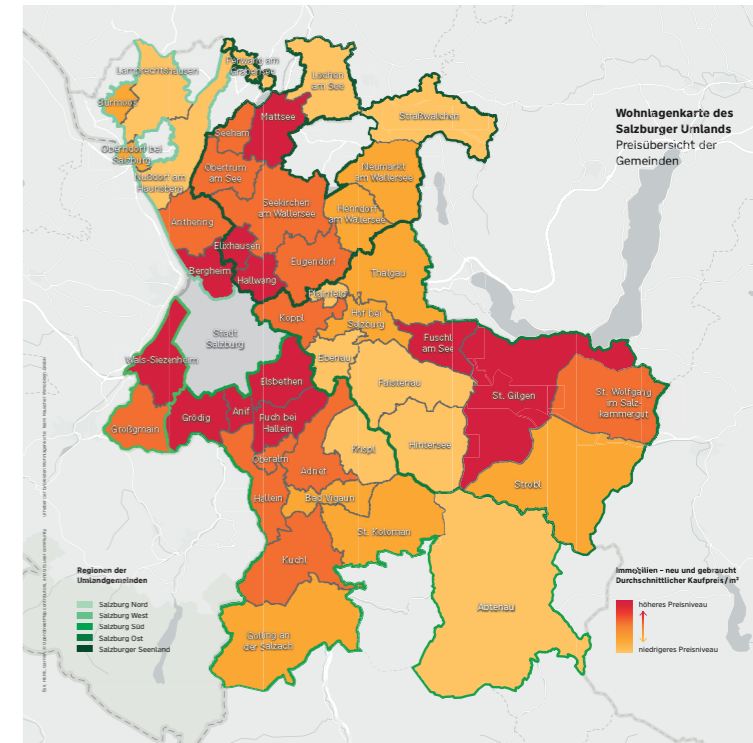
In Salzburg zeigte sich im vergangenen Jahrzehnt eine relativ konstante Entwicklung der Neubauleistung mit 2.000 bis 2.500 fertiggestellten Wohneinheiten im mehrgeschoßigen Wohnbau. In den letzten Jahren lag der Wert etwas darunter.

PROJEKTE IN DER VERMARKTUNG

Aktuell befinden sich mit Abstand die meisten Projekte in und rund um die Landeshauptstadt Salzburg in Vermarktung (25). Bezogen auf die Quote pro 1.000 Einwohner kamen ebenfalls in Salzburg Stadt die meisten Wohneinheiten auf den Markt.

„Die Nachfrage beim Wohnungseigentum zog im Laufe des Jahres 2025 wieder merklich an, dennoch bleiben Bauträger bei neuen Projekten vorsichtig, da die Käufer auch preissensibler geworden sind“, erläutert Oberndorfer. Um auch in Zukunft genügend Projekte umsetzen zu können, brauche es laut Oberndorfer eine weitreichende Bau- und Sanierungsoffensive, mehr Rechtssicherheit sowie genügend Mittel für die gut aufgestellte Salzburger Wohnbauförderung.

Christian GRANBACHER-ROTH



Der aktuelle Marktbericht von Team Rauscher Immobilien veranschaulicht die preislichen Unterschiede anhand einer Wohnlagenkarte. Als Faustregel gilt: Je weiter von Stadt oder See entfernt, desto günstiger.

Oberbank
Nicht wie jede Bank

Anders, weil:
wir Ihre Wohnwünsche individuell finanzieren können.

