

KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Salzburg

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in
Salzburg



Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

[Markus Auernigg](#)
[Managing Director Austria](#)



DIE STADT SALZBURG

Salzburg, die charmante Stadt an der Salzach, zieht mit ihrer einzigartigen Mischung aus historischem Erbe und moderner Lebensqualität sowohl Eigennutzer als auch Investoren an. Mit etwa 157.000 Einwohnern und einer hohen Bevölkerungsdichte von 2.401 Personen pro Quadratkilometer zählt Salzburg zu den lebendigsten Städten Österreichs. Die Stadt besticht durch ihr internationales Flair, das sich in einem regen Kulturangebot und einer starken Wirtschaft widerspiegelt.

Salzburg auf einen Blick



Einwohner: 157.399
Bevölkerungsdichte:
2.401 / km²



Kaufpreisfaktor:
32,6



Fläche: 65,56 km²



Größte Altersgruppe:
30 - 49 Jahre



Wohneigentumsquote:
40,0 %



Anteil Eigenheime:
11,5 %

Die demografische Struktur zeigt eine besonders starke Präsenz der Altersgruppe von 30 bis 49 Jahren, was auf eine dynamische, erwerbstätige Bevölkerung hinweist. Der Immobilienmarkt in Salzburg ist geprägt von einer hohen Nachfrage, die sich in einem Verkaufspreis von durchschnittlich 5.833 € pro Quadratmeter manifestiert. Diese stabile Preisentwicklung bietet Investoren ein attraktives Umfeld mit geringem Risiko.

Für Selbstnutzer bietet Salzburg nicht nur hervorragende Lebensbedingungen, sondern auch eine gut ausgebaute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich Salzburg als Premiumstandort mit hohem Investitionspotenzial und anhaltender Attraktivität für alle Wohnformen.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2024; * Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet



SALZBURG - WOHNEIGENTUMSQUOTE

Der Immobilienmarkt in Salzburg zeichnet sich durch eine dominierende Mietstruktur aus, mit 60 % der Einwohner, die zur Miete wohnen. Dies bietet Investoren ein erhebliches Potenzial, da die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch bleibt. Mehrparteienhäuser sind mit einem Anteil von 88,5 % der vorherrschende Immobilientyp, was Salzburg für Investitionen in den Mietwohnungsbau besonders attraktiv macht.

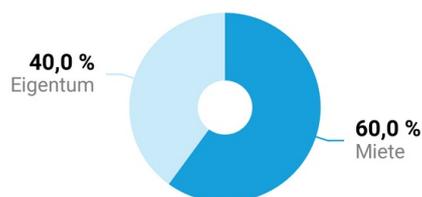
Für Investoren ergeben sich hieraus klare Chancen: Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und das stabile Preisniveau bieten ein attraktives Umfeld für langfristige Renditen.

Salzburg

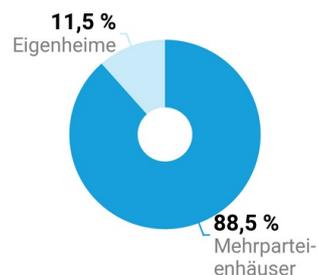
Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
+1,5 %p

Aufgrund der niedrigen Wohneigentumsquote besteht zudem ein Potenzial für den Ausbau des Eigentumsmarktes, insbesondere in begehrten Lagen. Anleger sollten die Möglichkeit nutzen, von der konstanten Nachfrage zu profitieren und gezielt in den Bau oder Erwerb von Mehrparteienhäusern investieren.



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



SALZBURG - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

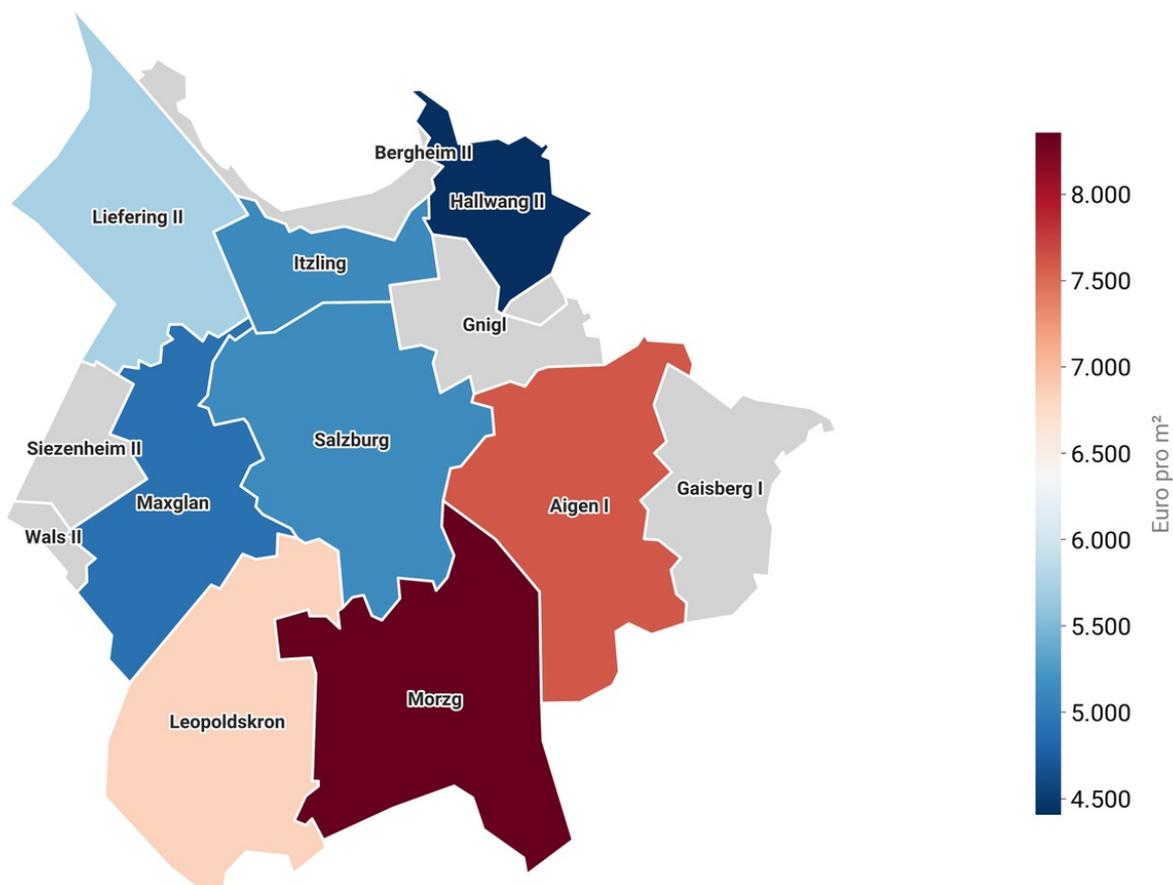
In Salzburg bleibt die Lage der Haupttreiber für Immobilienpreise. Besonders in Stadtteilen wie Morzg und Aigen I sind die Quadratmeterpreise mit 8.356 € bzw. 7.614 € besonders hoch. Der durchschnittliche Verkaufspreis liegt bei 5.833 € pro Quadratmeter, was Salzburg zu einem Premiumstandort macht. Die stabile Preisentwicklung unterstreicht die Attraktivität des Marktes für Investoren und Selbstnutzer gleichermaßen.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Salzburg

5.833 €
+3,8 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



SALZBURG - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

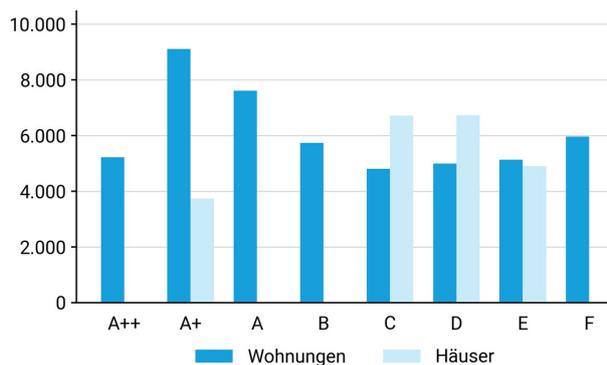
Einfamilienhäuser

Energieeffizienz spielt eine wesentliche Rolle im Salzburger Immobilienmarkt, insbesondere bei Einfamilienhäusern. Häuser mit besseren Energieeffizienzklassen erzielen höhere Preise und bieten Investoren die Möglichkeit, durch energetische Sanierungen den Wert ihrer Immobilien erheblich zu steigern. Die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden wächst stetig, was auf langfristige Markttrends hinweist, die sowohl Selbstnutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen ansprechen.

Wohnungen

Energieeffizienz gewinnt im Salzburger Wohnungsmarkt zunehmend an Bedeutung. Wohnungen mit besseren Energieeffizienzklassen erzielen oft höhere Preise, wobei die Unterschiede nicht immer linear sind. Dennoch bleibt die Investition in energieeffiziente Sanierungen attraktiv, da sie den Wert steigern und langfristige Renditen sichern können. Besonders für Investoren bieten sich hier Chancen, von der wachsenden Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien zu profitieren. Salzburgs Kombination aus hoher Nachfrage und stabilen Preisen macht den Markt für solche Investitionen besonders interessant.

Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz



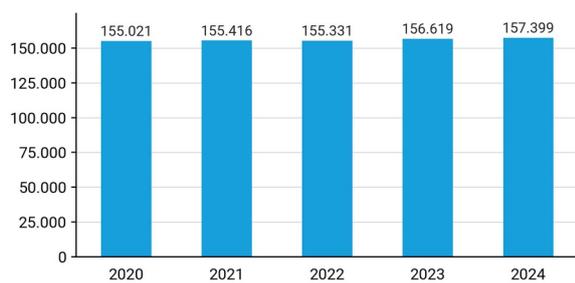
Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise
Einfamilienhäuser (freistehend,
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug
nach Sanierung



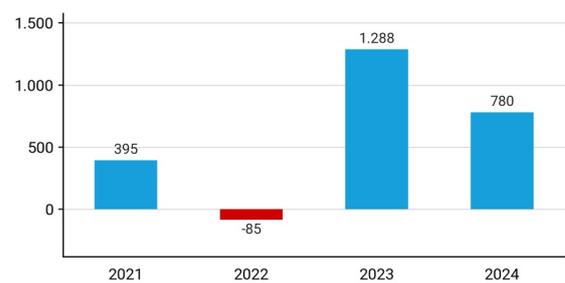
SALZBURG - SOZIODEMOGRAFIE

Salzburgs Bevölkerung wächst stetig und liegt aktuell bei etwa 157.000 Einwohnern. Diese Entwicklung spiegelt sich in einer soliden Immobiliennachfrage wider. Die Kaufkraft variiert stark zwischen den Stadtteilen, mit Spitzenwerten in zentralen Lagen. Diese Unterschiede beeinflussen die Immobilienpreise und verstärken die Attraktivität der Stadt als Premiumstandort für Investoren und Selbstnutzer.

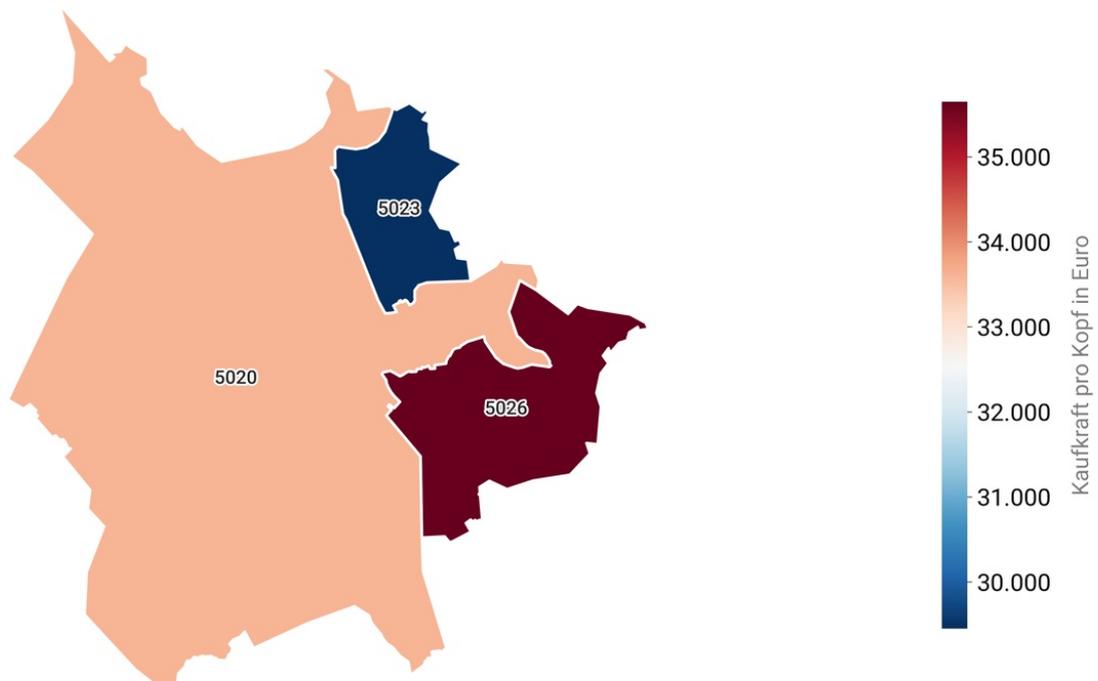
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Salzburg



Quelle Daten: PriceHubble, Infas360

ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN



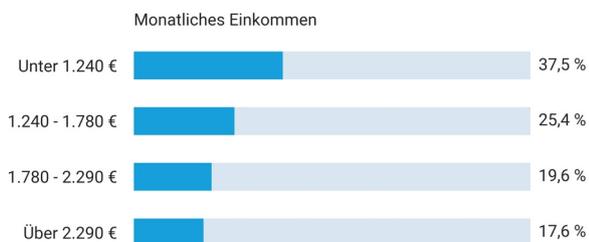
Salzburgs wirtschaftliche Stärke und das internationale Flair spiegeln sich in einer vielfältigen Einkommensstruktur wider. Mit einem beachtlichen Anteil von 37,5 % der Haushalte, die über ein Einkommen unter 1.240 € verfügen, ergibt sich ein breites Spektrum an Wohnbedarfen. Die Altersverteilung wird von der dynamischen Gruppe der 30- bis 49-Jährigen dominiert, was auf eine aktive Erwerbsbevölkerung hinweist und die Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Lagen steigert.

Diese demografische Zusammensetzung fördert eine soziale Durchmischung der Stadtteile und unterstützt eine stabile Quartiersentwicklung. Sowohl junge Familien als auch etablierte Haushalte finden hier passende Angebote, was den Salzburger Immobilienmarkt für Investoren und Selbstnutzer gleichermaßen attraktiv macht.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
Unter 1.240 €

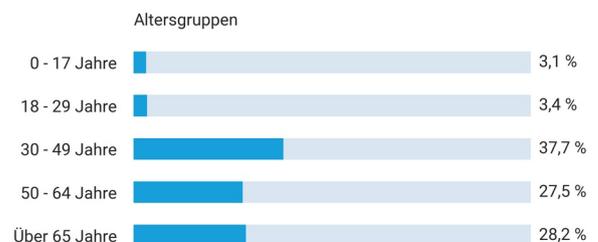
Entwicklung seit 2020
+4,4 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
30 - 49 Jahre

Entwicklung seit 2020
+1,7 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m ²	Entwicklung seit 2020
Aigen I	7.614 €	+16,8 %
Morzg	8.356 €	+7,1 %
Leopoldskron	6.842 €	+3,9 %
Salzburg	5.135 €	-3,7 %
Maxglan	4.914 €	-4,9 %
Liefering II	5.741 €	-5,8 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

Markus Auernigg, PlanetHome Managing Director Salzburg

Salzburg ist für mich ein hochattraktiver Markt mit internationalem Flair, hoher Nachfrage und starker Wirtschaft. Die Stadt bietet Kultur, Lebensqualität und Stabilität im Preisniveau. Für mich ist Salzburg ein Premiumstandort mit geringem Risiko. Eigentum in guten Lagen bleibt hier dauerhaft begehrt.



PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.
Wir sind immer gerne für Sie da.



Telefon: +43 800 201161

Email: info@planethome.at

Website: www.planethome.at



MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

planethOme