

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Salzburg



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

Frühjahr/Sommer
2026



planethOme

Bild mit KI generiert

A photograph of two men standing in front of a modern building with a textured facade. The man on the left is older, with grey hair and a beard, wearing a blue suit jacket over a light blue shirt. The man on the right is younger, with dark hair, wearing a dark pinstriped double-breasted suit jacket over a light blue shirt. Both are smiling at the camera.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Markus Auernigg & Christopher Schnell
Geschäftsführer

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Salzburg

Die Stadt



Salzburg, die bezaubernde Stadt an der Salzach, vereint historisches Flair mit moderner Lebensqualität. Als kulturelles Zentrum mit internationalem Ruf bietet Salzburg eine reiche Mischung aus Musik, Kunst und Geschichte, was sie zu einem begehrten Wohnort macht. Mit einer Bevölkerungsdichte von 2.401 Einwohnern pro Quadratkilometer zeigt die Stadt eine hohe Urbanität, die durch eine starke Wirtschaft getragen wird. Die größte Altersgruppe sind die 30- bis 49-Jährigen, die 37,7 % der Bevölkerung ausmachen, was auf eine dynamische und berufstätige Bevölkerung hinweist.

Salzburg auf einen Blick



Einwohner: **157.399**
Bevölkerungsdichte: **2.401 / km²**



Kaufpreisfaktor
36,8



Fläche
65,56 km²



Durchschnittsalter
30 - 49 Jahre



Wohneigentumsquote
40,0 %



Wohnungsquote
88,5 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Für Investoren eröffnen sich in Salzburg durch den hohen Kaufpreisfaktor von 36,8 nur punktuell Chancen, während Eigennutzer die hohe Lebensqualität und die Stabilität des Immobilienmarktes schätzen. Mit einem Mietpreis von 15,20 € pro Quadratmeter und einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 5.750 € pro Quadratmeter bleibt Salzburg ein Premiumstandort mit solidem Wachstumspotenzial. Die Nachfrage nach Wohnraum spiegelt sich in den stabilen Preisen wider, wodurch sich Investitionen sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger lohnen.

Wohneigentumsquote Salzburg



Salzburg zeigt eine deutliche Vorherrschaft des Mietmarkts mit 60 % Mietwohnungen. Der hohe Anteil von 88,5 % Mehrparteienhäusern schafft ein lebhaftes Umfeld für Kapitalanleger. Diese Struktur bietet eine stabile Nachfragebasis und interessante Investitionsoptionen. Für Eigennutzer bieten sich Chancen in den weniger verbreiteten Ein- und Zweifamilienhäusern, die potenziell Wertsteigerungen versprechen. Investoren profitieren vom Mietmarkt, während Eigennutzer die hohe Lebensqualität in Salzburg genießen können. Die Eigentumsstruktur signalisiert Marktchancen für beide Gruppen.

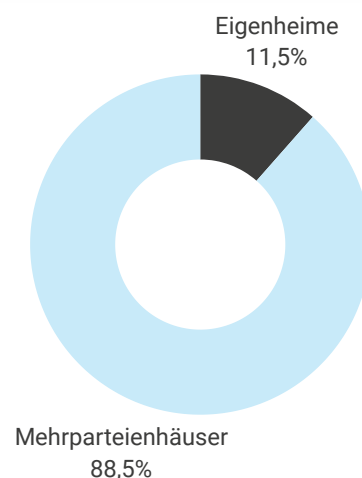
Häufigste Wohnform:

Miete



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

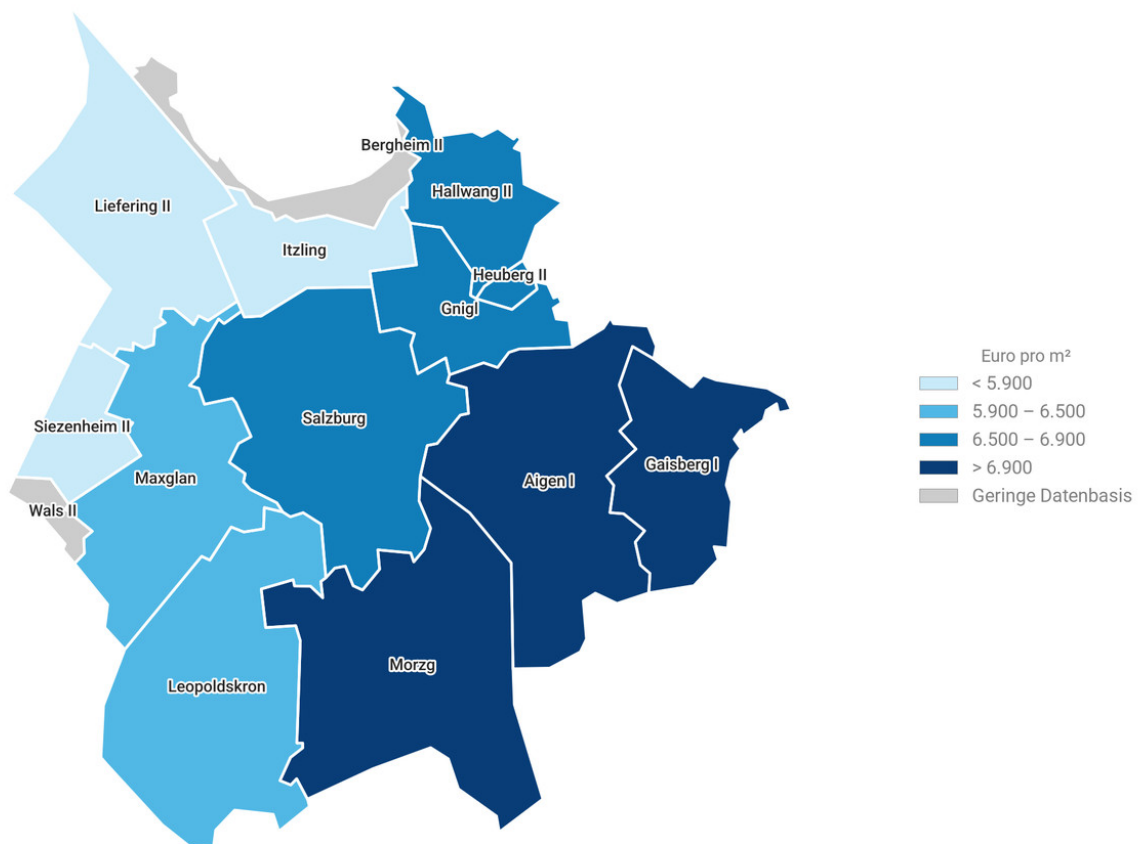


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Salzburg beträgt Ende 2025 6.615 € pro Quadratmeter. Damit liegt die Stadt im oberen Bereich der analysierten Städte. Der Trend 2026 zeigt eine positive Entwicklung mit einem Anstieg von 4,6 %. Die Lage bleibt der zentrale Preistreiber, da Stadtteile wie Aigen und Nonntal mit besonders hohen Preisen hervorstechen. Diese Unterschiede verdeutlichen, dass begehrte Lagen in Salzburg weiterhin von großer Nachfrage profitieren. Käufer sollten daher die regionalen Preisvariationen genau berücksichtigen, um eine fundierte Investitionsentscheidung zu treffen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	6.615 €/m²
Trend 2026	+4,6 %

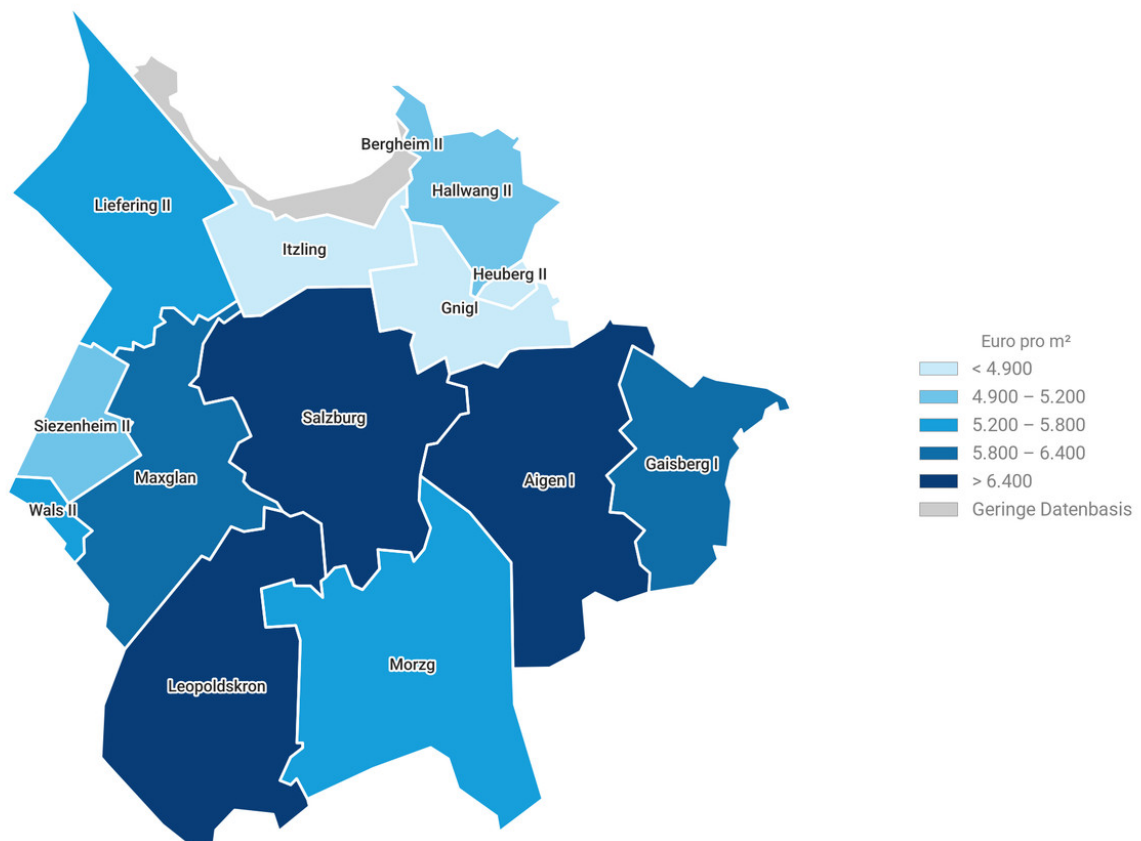


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Salzburg liegt Ende 2025 bei 6.195 € pro Quadratmeter und platziert sich im oberen Bereich der Städtevergleiche. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Steigerung von 3 %, was auf ein stabiles Marktumfeld hindeutet. Die Lage innerhalb der Stadt ist ein entscheidender Preistreiber, mit deutlichen Unterschieden zwischen den Stadtteilen. Während Stadtteile wie Aigen und Nonntal für ihre hohen Preise bekannt sind, bieten andere Gebiete günstigere Optionen. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 6.615 € pro Quadratmeter liegen, zeigt sich, dass Wohnungen in Salzburg eine lohnende Investition bleiben. Käufer sollten die lokalen Preisunterschiede im Blick behalten, um von den besten Investitionsmöglichkeiten zu profitieren.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	6.195 €/m²
Trend 2026	+3,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Salzburg zeigt sich dynamisch. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 14,81 €/m², womit Salzburg im oberen Bereich der Städtevergleiche rangiert. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 12,5 % hin, was die Attraktivität des Standorts unterstreicht. Die Mietrendite von 2,7 % deutet auf solide Investitionsmöglichkeiten hin. Trotz hoher Kaufpreise bleibt Salzburg durch seine Stabilität ein begehrter Markt.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	14,81 €/m²
Trend 2026	+12,5 %

Mietpreise von Wohnungen

Auch der Wohnungsmarkt in Salzburg zeigt eine starke Nachfrage nach Mietobjekten. Mit 14,08 €/m² Ende 2025 positionieren sich die Wohnungsmieten auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Der Trend 2026 mit einer Steigerung von 9,6 % verdeutlicht das solide Renditepotenzial. Im Vergleich zu den Hausmieten, die bei 14,81 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine attraktive Alternative. Der Kaufpreisfaktor zeigt, dass Investitionen in den Wohnungsmarkt weiterhin lohnend sind.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	14,08 €/m²
Trend 2026	+9,6 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Gaisberg I führt mit 8.852 €/m² das Ranking an und zeigt den höchsten Preisanstieg 2025. Diese Lage überzeugt durch exklusive Immobilien und eine beeindruckende Aussicht.



Itzling als zehnter Stadtteil bietet mit 5.724 €/m² eine günstigere Alternative, bleibt aber im Kontext von Salzburg eine überdurchschnittliche Option für Käufer mit kleineren Budgets.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Gaisberg I	8.852 €
Aigen I	7.617 €
Morzg	7.470 €
Salzburg	6.754 €
Heuberg II	6.635 €
Gnigl	6.536 €
Hallwang II	6.512 €
Leopoldskron	6.008 €
Maxglan	5.926 €
Itzling	5.724 €

Trend 2026

4,6 %
4,6 %
4,6 %
4,0 %
4,6 %
4,6 %
4,6 %
6,7 %
4,6 %
4,6 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Aigen I positioniert sich mit 7.001 €/m² als der teuerste Stadtteil für Wohnungen in Salzburg, was die exklusive Lage widerspiegelt und für Investoren von Interesse ist.



Hallwang II bietet mit 5.066 €/m² den günstigsten Einstieg in die Top-10, was ihn für preisbewusste Käufer besonders attraktiv macht.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Aigen I	7.001 €
Salzburg	6.525 €
Leopoldskron	6.509 €
Maxglan	6.183 €
Gaisberg I	6.122 €
Liefering II	5.728 €
Morzg	5.334 €
Wals II	5.278 €
Siezenheim II	5.068 €
Hallwang II	5.066 €

Trend 2026

3,1 %
1,4 %
3,0 %
5,6 %
3,0 %
2,1 %
1,7 %
3,0 %
3,0 %
3,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Salzburg bleibt ein Premiumstandort mit stabilen Preisen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser beträgt 6.615 €/m², für Wohnungen 6.195 €/m². Mietpreise liegen bei 14,81 €/m² für Häuser und 14,08 €/m² für Wohnungen. Die Eigentumsquote ist zugunsten von Mietwohnungen verschoben. Der Mietmarkt zeigt Wachstumsraten, insbesondere bei Häusern. Die Nachfrage sichert langfristig stabile Preise.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise 2025 bei 6.615 €/m² mit 4,6 % Trend 2026.
- Wohnungspreise 2025 bei 6.195 €/m², moderater 3 % Anstieg.
- Mieten dynamisch, Häuser bei 14,81 €/m² mit 12,5 % Trend 2026, Wohnungen bei 14,08 €/m² mit 9,6 % Anstieg.

Ausblick:

Für 2026 sind weitere Preissteigerungen zu erwarten. Die Nachfrage bleibt aufgrund der hohen Lebensqualität stark. Neubauten könnten langfristig das Angebot entlasten, doch bleibt das aktuelle Niveau attraktiv für Investoren und Eigennutzer. Der Markt wird durch stabile Renditen und begrenztes Angebot gekennzeichnet.

- Positive Preisentwicklung erwartet, besonders bei Mieten.
- Starker Markt durch Lebensqualität und internationales Flair.
- Attraktive Chancen für Investoren und Eigennutzer.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer PlanetHome Immobilien Austria GmbH

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

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.

Christopher Schnell und Markus Auernigg, PlanetHome Geschäftsführung PlanetHome Immobilien Austria GmbH



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist ein Immobiliendienstleister mit integrierter Immobilien- und Finanzierungsvermittlung. Mit einem erfahrenen Team aus Maklerinnen und Maklern sowie Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen an insgesamt über 100 Standorten in Österreich und Deutschland vertreten.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

eNNA – Drurygasse 1/2 | Stiege B
| Top 4.2
1030 Wien
Telefon: +43 800 201161
E-Mail: info@planethome.at

100+ Standorte in Deutschland und Österreich
www.planethome.at

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

