

## Engel & Völkers: Aktuelle Immobilienmarktentwicklung in der Stadt Salzburg und dem Salzkammergut

- Immobilienmarkt in Salzburg und Umgebung hat sich als außerordentlich resilient herausgestellt
- Aktuell wieder erhöhte Marktaktivität und steigende Transaktionsvolumina
- Leicht sinkende Preise bei Salzburger Eigentumswohnungen im 1. HJ 2024
- Leichter Preisrückgang bei Salzburger Ein- und Zweifamilienhäusern
- Erhöhtes Transaktionsvolumen bei EFH/ZFH und ETW im 1. HJ 2024
- Bis zu 2% Steigerung bei innerstädtischen Mietpreisen
- Steigende Preisentwicklung bei Wohnimmobilien im Salzkammergut: See- und Panoramalagen erzielen Spitzenpreise von bis zu 11,8 Mio. EUR

**Salzburg/ Wien, den 08. Juli 2024.** Der Engel & Völkers Marktreport 2024 für Wohnimmobilien in Salzburg und dem Salzkammergut veranschaulicht: Trotz der herausfordernden Situation in den globalen Immobilienmärkten hat sich der Salzburger Immobilienmarkt als außerordentlich resilient erwiesen und bietet weiterhin ein hohes Wertsteigerungspotenzial. „Die stabile Wirtschaft, die hohe Lebensqualität, die starke touristische Anziehungskraft und die nachhaltige Entwicklung machen die Region zu einem äußerst begehrten Standort“, betont Alexander Heim, Geschäftsführer von Engel & Völkers Salzburg.

### Preisanstiege in Zentrumslage und im Salzburger Umland

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in der Stadt Salzburg lag im Q2 2024 bei 5.700 EUR, was im Vergleich zum Vorjahr mit 6.002 EUR einem leichten Preisrückgang entspricht. „Neben dem Tourismus ist Salzburg ein attraktiver Wohnort und zieht im Zentrum wie auch im Umland Wohnungssuchende an. Die Preise verbleiben daher auf einem hohen Niveau“, so Heim. Ebenfalls ist im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen im zweiten Quartal 2024 mit Kaufpreisen von durchschnittlich 1.050.000 EUR im Vergleich zu 1.407.000 EUR im Q2 2023 ein Preisrückgang zu verzeichnen.

Ein genauer Blick lässt deutliche Preisunterschiede je nach Lage erkennen. „Die Nachfrage nach Premiumimmobilien bleibt im gesamten Bundesland ungebrochen. Das spiegelt sich auch bei den Kaufpreisen wider“, erklärt Heim. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird der aufgerufene Höchstpreis in sehr guten Lagen von maximal 17 Mio. EUR in 2023 auf maximal 17,5 Mio. EUR in 2024 etwas nach oben korrigiert. In einfachen Lagen ist ein leichter Rückgang der Preise von maximal 1,2 Mio. EUR (2023) auf maximal 1,1 Mio. EUR im Jahr 2024 erkennbar.

Eine stabile bis leicht rückläufige Preisentwicklung ist im laufenden Jahr bei Eigentumswohnungen in fast allen Lagen zu erwarten. In sehr guten Lagen, wie der Altstadt, Parsch oder Riedenburg, werden heuer bis zu 20.500 EUR/m<sup>2</sup> möglich sein (2023 bis zu 22.000/m<sup>2</sup> EUR), in einfachen Lagen, wie Elisabeth-Vorstadt, bis zu 5.100 EUR/m<sup>2</sup> (2023 bis zu 5.200 EUR/m<sup>2</sup>).

## Entwicklung des Salzburger Transaktionsvolumens und -anzahl in 2024

Seit Jahresbeginn verzeichnet der Salzburger Wohnimmobilienmarkt einen deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens. Im Segment der Eigentumswohnungen erwartet das Team von Engel & Völkers für die Stadt Salzburg ein deutlich höheres Transaktionsvolumen von 290 bis 360 Mio. EUR, während das Transaktionsvolumen im Vorjahr noch bei 304 Mio. EUR lag. Auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wird heuer mit einem Transaktionsvolumen von 155 bis 190 Mio. EUR gerechnet. Das macht im Vorjahresvergleich (Transaktionsvolumen von 162 Mio. EUR) einen bemerkenswerten Anstieg aus. Die Transaktionsanzahl für Ein- und Zweifamilienhäuser wird sich laut den Prognosen von 124 (2023) auf 130 bis 150 im Jahr 2024 steigern, während am Markt für Eigentumswohnungen ebenfalls mit einer Steigerung von 795 (2023) auf 780 bis 910 gerechnet wird.

## Steigende Mietpreise in der Mozartstadt

Weltweit bekannt für ihre barocke Architektur, die historische Altstadt und als Geburtsort Mozarts, ist die Stadt Salzburg seit Jahren ein begehrter Wohnort, was die Nachfrage nach Wohnraum und Mietpreise kontinuierlich steigern lässt. Besonders Wohnungen mit einer Größe von rund 60 m<sup>2</sup> haben eine deutliche Preissteigerung erfahren: Während man 2023 durchschnittlich 15,48 EUR/m<sup>2</sup> zahlte, liegt der Preis 2024 bereits bei 17,35 EUR/m<sup>2</sup>. Vergleichsweise moderat fällt die Mietpreisentwicklung im Segment der 100 m<sup>2</sup>-Wohnungen aus. Hier stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 14,10 EUR im Jahr 2023 auf 14,24 EUR im Jahr 2024. Für Wohnungen in guten Lagen und in gutem Zustand werden über 20.000 EUR/m<sup>2</sup> erzielt.

## Seelagen im Salzkammergut erzielen Spitzenpreise

Der Wohnimmobilienmarkt im Salzkammergut ist durch eine hohe Nachfrage und ein begrenztes Angebot gekennzeichnet. Besonders in touristisch attraktiven Orten wie Hallstatt, Bad Ischl und St. Wolfgang sind die Immobilienpreise bis 2022 signifikant gestiegen. „Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser werden die Preise 2024 in sehr guten Lagen weiterhin steigen. Die Preisspanne bewegt sich hier von 2 Mio. EUR bis 8 Mio. EUR. Auch in guten Lagen rechnen wir mit einer Preissteigerung zum Vorjahr mit Preisen von 1,3 Mio. EUR bis 4,8 Mio. EUR im Jahr 2024“, erklärt Mark Hüsches, Geschäftsführer von Engel & Völkers Salzburg. Stabil bleiben die Preise in mittleren und einfachen Lagen. Die Transaktionszahlen konnten mit 445 verkauften Objekten fast das Vorjahresniveau halten.

Die Region Salzkammergut zieht sowohl lokale KäuferInnen als auch internationale InvestorInnen an, die die außergewöhnliche Lebensqualität und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten schätzen. „Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen fiel 2023 nur minimal auf 4.809 EUR, was einem Rückgang von 2,5% im Vergleich zum Vorjahr entspricht und den Preis weiterhin deutlich über dem Niveau von 2021 hält“, erläutert Hüsches. Für 2024 wird in sehr guten und guten Lagen wieder mit leichten Preisanstiegen bei Eigentumswohnungen gerechnet. Konkret deuten die Prognosen auf eine leichte Preissteigerung in sehr guten Lagen von 8.000 EUR/m<sup>2</sup> bis 16.000 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2023 auf 8.500 EUR/m<sup>2</sup> bis 16.500 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2024 hin, während die Preise in mittleren Lagen von 4.000 EUR/m<sup>2</sup> bis 6.500 EUR/m<sup>2</sup> eine stabile bis moderate Preisentwicklung zeigen.

Besonders gefragt bleiben weiterhin Traumobjekte an den 76 Seen der Region sowie Panoramalagen in den Bergen. „Für Ausnahmeobjekte können daher auch weiterhin absolute Preise über 10 Mio. EUR und für Premiumwohnungen Quadratmeterpreise bis zu 20.000 EUR erzielt werden“, so Mark Hüsges. Nachdem die Transaktionszahlen in den vergangenen Jahren gesunken sind, rechnen die ExpertInnen von Engel & Völkers Salzburg mit einer Marktbelebung in der zweiten Jahreshälfte 2024.

Quellen: Immoservice Austria/Terravistor GmbH, ZT datenforum, Engel&Völkers Residential

Den Marktbericht als PDF für Salzburg entnehmen Sie bitte [hier](#) und für den Marktbericht für das Salzkammergut entnehmen Sie bitte [hier](#).

Bildmaterial von ausgesuchten Objekten sowie von Mark Hüsges und Alexander Heim finden Sie [hier](#). Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Bilder unbedingt die angegebenen Copyright-Hinweise.

#### Bildunterschrift:

(Bildquelle: Engel & Völkers Salzburg)



Mark Hüsges, Geschäftsführer  
Engel & Völkers Salzburg.  
© Engel & Völkers Salzburg



Alexander Heim, Geschäftsführer  
Engel & Völkers Salzburg.  
© Engel & Völkers Salzburg

#### Pressekontakt Engel & Völkers:

skias. strategy+relations  
Beatrix Eder-Skias  
Hasnerstraße 123, 1160 Wien  
M: +43 664 434 24 21  
[beatrix@skias.at](mailto:beatrix@skias.at)

**Über Engel & Völkers:** Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Yachten und Flugzeugen im Premium-Segment. Seit über 45 Jahren haben die Wünsche und Bedürfnisse der privaten als auch institutionellen Kund:innen oberste Priorität, sodass unser Serviceangebot rund um die Immobilie stetig weiterentwickelt wird. Verkauf und Vermietung, aber auch die Beratung diverser Investment- und Anlagemöglichkeiten im Immobiliensegment, gehören heute zu den Kernkompetenzen der über 16.500 Personen, die unter der Marke Engel & Völkers tätig sind. Das Unternehmen ist in mehr als 35 Ländern auf

fünf Kontinenten präsent. Die Grundlage des Erfolgs basiert auf intensiver Aus- und Fortbildung in einer eigenen Akademie sowie auf einer hohen Qualitätssicherung der Beratungsleistungen für unsere Kund:innen in allen Bereichen. Das Unternehmen setzt neue Standards in der Realisierung von digitalen Lösungen für die Vermittlung als auch für alle Serviceleistungen rund um das Immobiliengeschäft. In Österreich ist das renommierte Maklerunternehmen seit über 15 Jahren mit derzeit 17 Wohnstandorten (Residential) und 4 Gewerbebüros (Commercial) in insgesamt sieben Bundesländern erfolgreich am Markt vertreten. [www.engelvoelkers.com/at](http://www.engelvoelkers.com/at).