

Beim Eigentum herrscht im Neubaubereich noch Flaute. Bei den gebrauchten Wohnungen steigen die Preise aber wieder.

MARCO RIEBLER

SALZBURG. Das Pendel am Salzburger Wohnungsmarkt schlägt weiterhin in Richtung der Mietobjekte. Besonders stark schlägt es am freien Markt aus. Eine Dreizimmerwohnung (85 Quadratmeter) im Stadtteil Riedenburg – konkret im Quartier Riedenburg – ist für 3800 Euro pro Monat inklusive Betriebskosten zu mieten.

Das Beispiel zeigt: Am freien Mietmarkt gibt es nach oben hin scheinbar keine Grenzen. Auch im Jahr 2024 sind die Mieten gestiegen. Das geht aus einer Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts (Wifo) im Auftrag der Salzburger Arbeiterkammer hervor. Im Schnitt liegt der Mietpreis im freien Sektor in Salzburg – ausgenommen sind die gemeinnützigen Objekte – bei 17,8 Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Rechnet man nur die Stadt Salzburg heraus, liegen die Angebotsmieten im Schnitt bei 20,5 Euro pro Quadratmeter.

Im Vergleich zum Jahr 2023 ergab sich bei den angebotenen

Stadtmieten stiegen auf 20,5 Euro pro m²

WOHNEN
in Salzburg

Mietobjekten im Bundesland eine Steigerung um 7,2 Prozent. Die Mietpreiserhöhung liegt damit über der Inflationsrate (2,9 Prozent im Jahr 2024).

Vergleicht man die angebotenen Mieten mit dem Jahr 2020, kam es zu einer Steigerung bei den Wohnkosten um 34,8 Prozent. Eine 70-Quadratmeter-Wohnung hat sich im Schnitt um 322 Euro pro Monat verteuert.

Gestiegen sind aber nicht nur die angebotenen Mieten. Bekanntlich sind private Bestandsmieten in der Regel an einen Verbraucherpreisindex gebunden.

Auch dieser stieg um 23,8 Prozent im Zeitraum 2020 bis 2024. Damit sind die Mieten im Land laut AK deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Preise.

Die Erhebung der AK deckt sich auch mit dem neuen Wohnmarktbericht 2025 des Immobilienunternehmens Team Rauscher. „Die Preise für Mietwohnungen entwickeln sich entgegen dem allgemeinen Trend“, sagt Elisabeth Rauscher. Sie habe eine durchschnittliche Preissteigerung von 10,4 Prozent im Bundesland Salzburg bei den Mieten bis hin zum ersten Quartal 2025 errechnet. „Die gestiegenen Mieten sind auch auf die stark gestiegenen Betriebskosten zurückzuführen“, sagt die Immobilienmaklerin. Nicht immer hätten Hauseigentümer die Indexerhöhungen zur Gänze bei bestehenden Verträgen weitergegeben.

Der weiterhin hohe Druck auf die Mieten im Bundesland Salzburg hat auch einen Grund. Dieser lässt sich am Eigentumsmarkt verorten. 750 Wohnimmobilien wurden im Jahr 2024 verkauft, auch das geht aus dem Wohnmarktbericht hervor. Im Jahr 2019 waren es noch 1800 Verkäu-

fe, die im Bundesland Salzburg im Grundbuch eingetragen wurden. „Kaufinteressenten haben zugewartet und sind in der Miete geblieben“, sagt Rauscher.

Sowohl bei den gebrauchten Eigentumswohnungen als auch bei den Neubauobjekten gibt es mehr Angebot als Käuferinnen und Käufer. Höhere Zinsen, strengere Immobilienfinanzierungsregeln – Stichwort KIM-Verordnung – und wenig attraktive Förderungen hätten den Ei-



„Seit Herbst 2024 ist bei Eigentum ein Aufschwung spürbar.“

Elisabeth Rauscher,
Team Rauscher
(Bild: SN/TEAM RAUSCHER/FOTO UNTERRAINER)

gentumsverkauf gebremst, sagt Rauscher. Seit dem Herbst 2024 sei aber ein Aufschwung spürbar. „Das hängt vor allem mit den gesunkenen Zinsen und den geänderten Förderungen auf Landesebene zusammen“, sagt Rauscher. Das Auslaufen der KIM-Verordnung bringe auch für die Banken wieder mehr Spielraum bei der Kreditvergabe.

Laut dem Wohnmarktbericht

2025 sind die Preise für gebrauchte Wohnungen im Jahr 2024 im Schnitt in der Stadt Salzburg um 3,4 Prozent gesunken. Im Umland waren es zwischen 1 und 3,3 Prozent. Im letzten Quartal 2024 und im ersten Quartal 2025 kam es zu einem Anstieg von 2,6 Prozent.

Erhoben wurde auch das Preisgefüge in den einzelnen Stadtteilen von Salzburg, mit deutlich höheren Preisrückgängen. In Itzling lag der Quadratmeterpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung im Jahr 2022 bei 4863 Euro. Im Moment liegt man bei rund 4170 Euro.

Mehr Objekte als Kaufangebote gibt es auch in den begehrten Stadtteilen in Salzburg. Im Stadtteil Aigen kostet der Quadratmeter bei gebrauchten Objekten im Schnitt 5100 Euro. 2022 waren es noch 5869 Euro.

Kaum einen Preisrückgang gibt es im Neubausektor. Die fertiggestellten Objekte sind zum Teil lange am Markt. „Nur 100 Neubauwohnungen wurden an Käuferinnen und Käufer 2024 übergeben“, heißt es im Bericht. Die Bauträger seien aufgrund der gestiegenen Baukosten vielfach nicht bereit, preislich stark nachzugeben. Die Preise seien im

Schnitt um 1,7 Prozent gesunken. Laut Rauscher ist daher vor allem der Markt für gebrauchte Immobilien für Käufer attraktiv. „Die Schere zwischen gebrauchten Wohnungen und den Neubauobjekten wird sich langfristig aber wohl wieder schließen“, sagt sie. Die Immobilienmaklerin rechnet mit einer Preissteigerung bei den gebrauchten Wohnungen von rund 15 Prozent.

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung in Salzburg liegt übrigens laut dem Wohnmarktbericht bei den meistverkauften Objekten bei rund 8600 Euro pro Quadratmeter. In den begehrten Stadtteilen und bei guter Ausstattung werden auch Quadratmeterpreise von über 13.000 Euro erzielt.

Für eine 50-Quadratmeter-Wohnung im Stadtteil Aigen werden Neubauobjekte somit auch für 657.000 Euro und mehr angeboten.

Österreichweit lag 2024 der Preis für eine neue Wohnung bei rund 3559 Euro (plus 2,1 Prozent), das zeigt der aktuelle Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer. Neuwertige Mietwohnungen kosteten im Bundeschnitt 9,30 Euro pro Quadratmeter exklusive Betriebskosten.

Obmann „abgesägt“, Wirbel in FPÖ Hofgastein

MICHAEL MINICHBERGER

BAD HOFGASTEIN. Die Freiheitliche Partei stellt sich im Pongauer Tourismusort neu auf. Patrick Moises wird in der Gemeindevertretungssitzung am Donnerstagabend als Gemeinderat angelobt, Sabina Seer als Gemeinderätin. Das Duo ersetzt die FPÖ-Langzeitfunktionäre Peter Kaiser und Walter Steinbacher, die sich zurückgezogen haben.

Begleitet wird die Personalrochade von Misstönen. Kaiser, der seit 2013 die Partei führte, wurde vor wenigen Wochen im Rahmen der Jahreshauptversammlung unangekündigt mit einem Gegenkandidaten konfrontiert und

Partei 2013 am Tiefpunkt übernommen und mit viel Einsatz aufgebaut. Politische Akteure in Hofgastein mutmaßen, dass man seitens der FPÖ nicht mit dem Wahlergebnis 2024 zufrieden gewesen sei. 14,64 Prozent der Stimmen bedeuteten drei Mandate, Kaiser erreichte in der Bürgermeisterwahl 13 Prozent. „Jetzt haben die Hardliner übernommen“, sagt der geschiedene Gemeinderat über Nachfolger Patrick Moises und dessen engeren Kreis. Kaiser galt als gemäßigt und beliebt im Ortsparlament.



„Nach zwölf Jahren hat man mich in zehn Minuten entfernt.“

Peter Kaiser,
Ex-Obmann (Bild: SN/WOLKERSDORFER)

nach einem Mehrheitsentscheid der anwesenden Mitglieder als Obmann abgewählt. „Zwölf Jahre Einsatz für die Partei waren in zehn Minuten erledigt“, sagt Kaiser. Er habe daraufhin entschlossen, sich gänzlich aus der Politik zurückzuziehen. Sein Weggefährte Steinbacher tat es ihm gleich.

Ihm sei vorgeworfen worden, dass er zu wenig in der Öffentlichkeitsarbeit getan habe, zu wenig präsent gewesen sei, sagt Kaiser. Dabei habe er die

Neu-Parteiohmann Moises spricht von einem normalen innerparteilichen Vorgang. Er sei in der Sitzung vorgeschlagen und gewählt worden. Landesparteiobfrau-Stellvertreter Christian Pewny sieht es genauso. Dass Kaiser nicht über den Gegenkandidaten informiert worden sei, sei ungewöhnlich, zeige aber auch, dass er in der Ortsgruppe wohl nicht alles im Griff gehabt habe. „Unbedankt musste er auch nicht gehen. Ich habe mich bei ihm bedankt“, sagt Pewny.

Forderung nach Mietpreisbremse auch für den Privatmarkt

Der Vorstoß der Bundesregierung, die Mieten für den gemeinnützigen Bereich und für den Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zu drosseln, sei für AK-Salzburg-Präsident Peter Eder ein erster Schritt. „Es braucht aber auch für den privaten Bereich eine Entkoppelung von der Inflation.“ Ein Einfrieren würde auch die Kaufkraft stärken und so die Hochbaubranche nicht weiter zum Erliegen bringen.

Naturgemäß anders sieht man das in der Wirtschaftskammer: „Eine Mietpreisbremse im gegelten und gemeinnützigen Segment ist vielleicht nachvollziehbar, zumal sie für das leistbare Wohnen gilt. Für den freien Mietmarkt ist sie aber völlig unakzeptabel“, sagt Roman Oberndorfer, WKS-Fachgruppenobmann der Immobilienwirtschaft. Er rechnet damit, dass es am freien Markt zu höheren Einstiegsmietten kommen wird.

Lebenshilfe eröffnet Ambulatorium für Entwicklungsstörungen

SALZBURG. Das Ambulatorium für Entwicklungsdiagnostik der Lebenshilfe ist Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche mit Entwicklungsstörungen. Nun wurden an einem neuen Standort in Salzburg-Itzling drei verstreute Angebote unter einem Dach zusammengefasst: Die Anlaufstelle für Kinder mit Autismus-Spektrum-Störungen ist jetzt dort ebenso angesiedelt wie die Familienberatung der Lebens-

hilfe. 27 Ärztinnen, Psychologen und Therapeutinnen sind dort tätig. Insgesamt hat die Lebenshilfe an allen Standorten des Ambulatoriums in den Bezirken 60 Beschäftigte. 2024 wurden dort 1950 Kinder und Jugendliche behandelt. Finanziert wird das Ambulatorium durch die Beiträge der Sozialversicherungen und des Landes. Die Familienberatung wird zu 30 Prozent vom Bund finanziert, der Rest wird über Spenden abgedeckt.