

DER SALZBURGER IMMOBILIENMARKT

*Analyse & Immobilienindex SIX*

2019

” NICHTS IN DER GESCHICHTE DES LEBENS IST  
BESTÄNDIGER ALS DER WANDEL “  
- CHARLES DARWIN (1809 - 1882)

INHALT

- 04 SIX – Salzburger Immobilien Index 2018
- 06 Immobilienmarkt Salzburg 2018
- 08 Bauland-Grundstücke
- 10 Eigentumswohnungen
- 14 Immobilien-Investmentmarkt
- 16 Bürostandort Salzburg
- 20 Geschäftslokale und Gastronomie
- 22 Betriebsliegenschaften
- 23 Hölzl & Hubner Immobilien



*Sehr geehrte Leserinnen und Leser,*

neben den globalen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen prägen insbesondere regionale Faktoren die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Stadt und Land Salzburg profitieren von ihrem hohen internationalen Bekanntheitsgrad dank Kultur und Tourismus, was sich mittlerweile in knapp 30 Millionen Nächtigungen jährlich in der Region niederschlägt. Außerdem ist Salzburg für viele innovative Unternehmen mit nationaler und internationaler Ausrichtung aus den unterschiedlichsten Branchen ein idealer Standort im Herzen Europas geworden. Faktoren wie qualifizierte Mitarbeiter, hohe Lebensqualität, Sicherheit oder optimale Verkehrsanbindungen (wie z.B. ein eigener Flughafen) tragen ganz wesentlich zur hervorragenden Standortqualität bei. Als einer der führenden Immobiliendienstleister in Salzburg sehen wir es als unsere Aufgabe, den Salzburger Immobilienmarkt und seine Entwicklung zu beobachten, zu analysieren

und Ihnen die Ergebnisse transparent und nachvollziehbar in unserer jährlichen Marktanalyse zur Verfügung zu stellen. Gerade für unsere Geschäftsfelder Immobilienvermarktung und Immobilienbewertung sehen wir fundierte Marktkenntnisse als unerlässlich an. Als Grundlage unserer Expertise zu den Kaufpreisen am Salzburger Immobilienmarkt dienen die im Jahr 2018 verbücherten Immobilienverkäufe des Bezirksgerichtes Salzburg, die von uns erfasst und ausgewertet werden. Die angegebenen Mietpreise beruhen auf tatsächlichen Vergleichswerten im aktuellen Betrachtungszeitraum. Mit unserer Marktanalyse geben wir Ihnen einen Überblick über die im Jahr 2018 stattgefundenen Immobilientransaktionen und Preisentwicklungen. Der Salzburger Immobilienindex SIX ist ein fundiertes Marktbarometer im Bereich Immobilien, Grundstücksmarkt, Wohnungsmarkt und bei Entwicklungen am Gewerbeimmobilienmarkt.

*Sehr gerne stehen wir Ihnen für Ihre individuellen Immobilienfragen auch persönlich mit unserem Fachwissen und unserer Erfahrung zur Verfügung.*

KR Dr. Gerald Hubner MRICS REV

Ing. Wolfgang Maislinger MSc

**Medieninhaber und Herausgeber:** Hölzl & Hubner Immobilien GmbH, Innsbrucker Bundesstrasse 85, A-5020 Salzburg, www.hh-immo.at  
**Verlagsort:** 5020 Salzburg | **Hersteller:** druckpruskil, Gaimersheim (D) | **Bildnachweise:** Muammar – Adobe Stock (Cover); Anibal Trejo – Adobe Stock, Sebastian Albert Photography, mRGB – Shutterstock.com, Kenishirotie – Shutterstock.com, photo 5000 – Adobe Stock, auphoto – Shutterstock.com, Photraphee.eu – Shutterstock.com, Christian Hillebrand - Shutterstock.com, BAZZOKA Creative, hd3dsh – Adobe Stock, Zixp@ck – Adobe Stock

**Konzept, Grafik, Artdirektion und Produktion:** CH Communications GmbH, 5020 Salzburg, www.ch-com.com

Alle Rechte vorbehalten. Jedweder Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Zustimmung des Herausgebers. Die Informationen in dieser Broschüre wurden mit Sorgfalt recherchiert und aufbereitet. Dennoch kann für die Richtigkeit der Informationen und Daten keine Gewähr übernommen werden. Druck- und Satzfehler sind ausdrücklich vorbehalten. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir die Sprachform des generischen Maskulinums. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.





## SIX: SALZBURGER IMMOBILIEN INDEX

*Salzburger Immobilien können noch höher fliegen.*

Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis, genau diese altbekannte ökonomische Grundregel zeigt sich in der aktuellen Analyse des Salzburger Immobilienmarktes. Das Gesamtangebot am Immobilienmarkt wurde in den letzten Jahren sukzessive knapper, die Verkaufszahlen gingen trotz gestiegener Nachfrage zurück.

Ursache im Neubausegment ist der eingeschränkte Grundstücksmarkt der letzten Jahre, das Angebot an verfügbarem Bauland in Stadt und Land Salzburg wurde jährlich geringer. Gemeinnützige und gewerbliche Bauträger sowie private Käufer ringen um unverbaute und gewidmete Grundstücke oder Altbestände zum Abriss. Ein anhaltend niedriges Zinsniveau seit über 10 Jahren und die hohe Liquidität bei privaten und institutionellen Investoren beflügeln den Ausverkauf am Grundstücksmarkt zusätzlich.

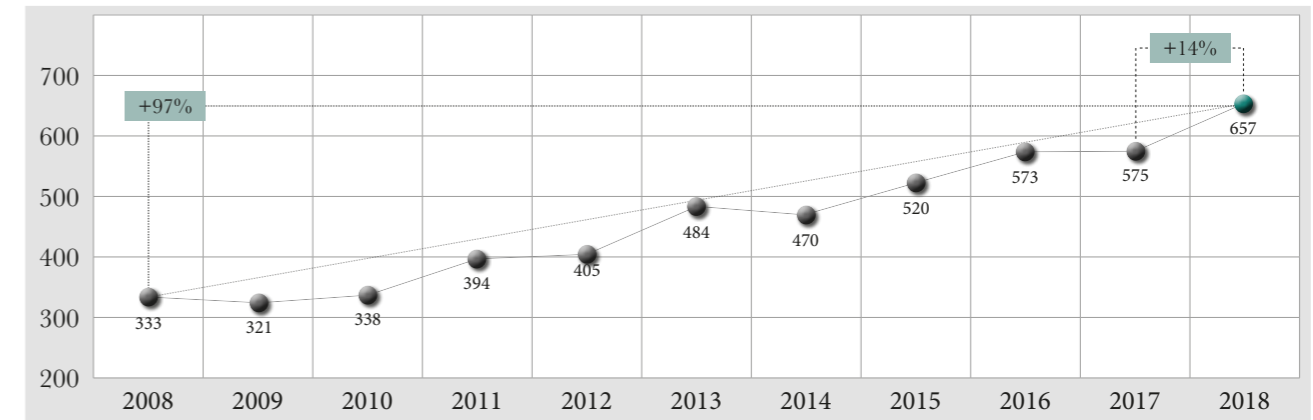
Zur Einschätzung von Märkten wie dem Immobilienmarkt sind fundierte Daten aus der Langzeitentwicklung von großer Bedeutung. Hölzl & Hubner Immobilien hat hierzu bereits im Jahr 1992 damit begonnen, den Salzburger Immobilienindex SIX zu entwickeln. Alle am Bezirksgericht Salzburg verbücherten Immobilienverkäufe im Stadtgebiet und in den Umlandgemeinden Elsbethen, Grödig, Großmain, Wals-Siezenheim, Bergheim, Elixhausen und Hallwang werden darin erfasst und dargestellt.

### SALZBURGER IMMOBILIENINDEX SIX ZEIGT GROSSE BEWEGUNG

Der Salzburger Immobilienindex zeigt im Zeitraum der letzten 15 Jahre (siehe Grafik nebenan) eine sehr stabile Entwicklung und kontinuierliche Steigerungen. Für das Jahr 2018 zeigt sich ein außergewöhnlich hoher Anstieg von 575 Basispunkten im Vorjahr auf nunmehr 657 Basispunkte. Der Grund für den erheblichen Zuwachs sind deutliche Preissteigerungen in allen Segmenten.

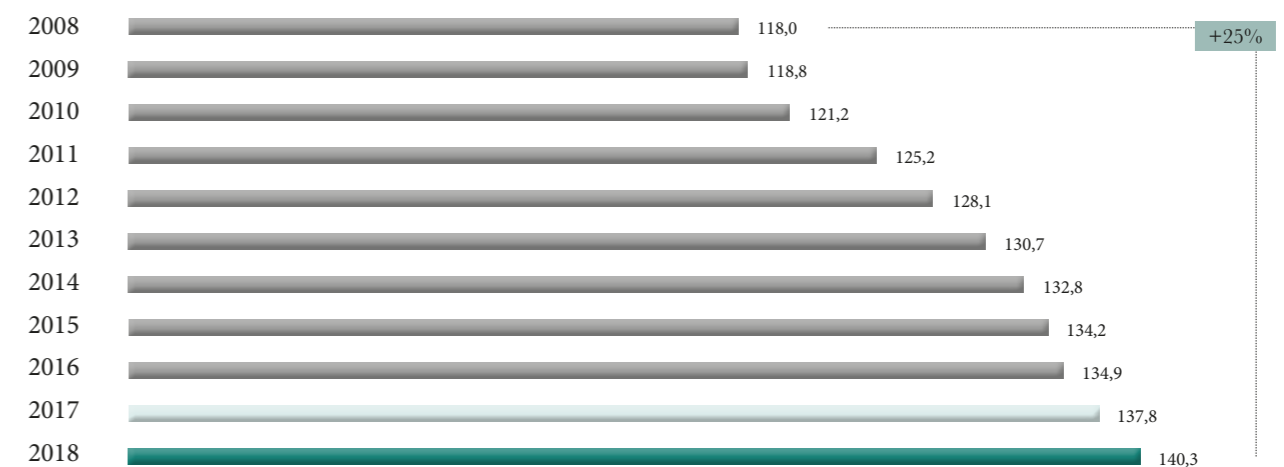
Das in die Analyse für das Jahr 2018 einfließende Datenmaterial umfasst 2.262 Immobilienverkäufe mit einem Gesamtumsatzvolumen von knapp einer Milliarde Euro. Für die Berechnung des SIX fließen die Gesamtzahl der Verkäufe, die Zahlen zum Gesamttransaktionsvolumen, die durchschnittlichen Kaufpreise je Transaktion sowie die durchschnittlichen Preise für Bauland, Wohnungsneubau und Bestandswohnungen ein. Zur besseren Veranschaulichung haben wir die Entwicklungen des SIX Salzburger Immobilienindex dem Verbraucherpreisindex (VPI 2000) sowie dem österreichischen Aktienindex (ATX) gegenübergestellt (siehe Grafiken nebenan). Im Betrachtungszeitraum der letzten 10 Jahre zeigt sich neben einem volatilen ATX ein kontinuierlich steigender SIX, der auch die Entwicklung des Verbraucherpreisindex deutlich übertrifft. ♦

SIX – SALZBURGER IMMOBILIEN INDEX STICHTAG 1.04.2019 (2008 – 2018)  
ENTWICKLUNG 2008 – 2018 (QUELLE: HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN)



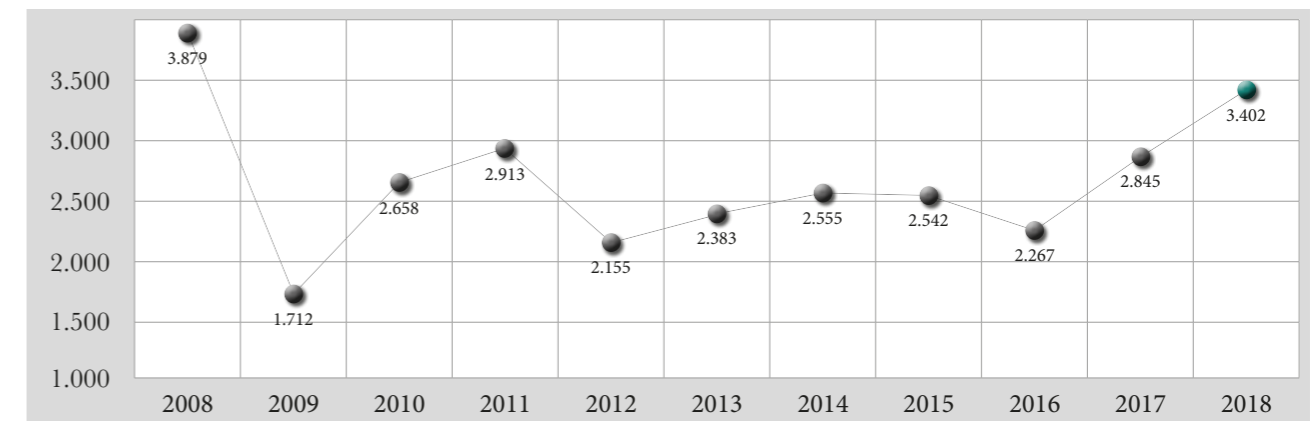
*Durch hohe Grundstücks- und Wohnungspreise zeigt sich der SIX anhaltend steigend.*

VPI 2000 – VERBRAUCHERPREISINDEX STICHTAG 1.04.2019 (2008 – 2018)  
ENTWICKLUNG 2008 – 2018 (QUELLE: STATISTIK AUSTRIA)



*Der VPI steigt seit 2008 um durchschnittlich 2,5 % jährlich.*

ATX – AKTIENINDEX ÖSTERREICH STICHTAG 1.04.2019 (2008 – 2018)  
ENTWICKLUNG 2008 – 2018 (QUELLE: BORSE WIEN)



*Ein volatiler ATX hat die letzten 10 Jahre alle Höhen und Tiefen gesehen.*



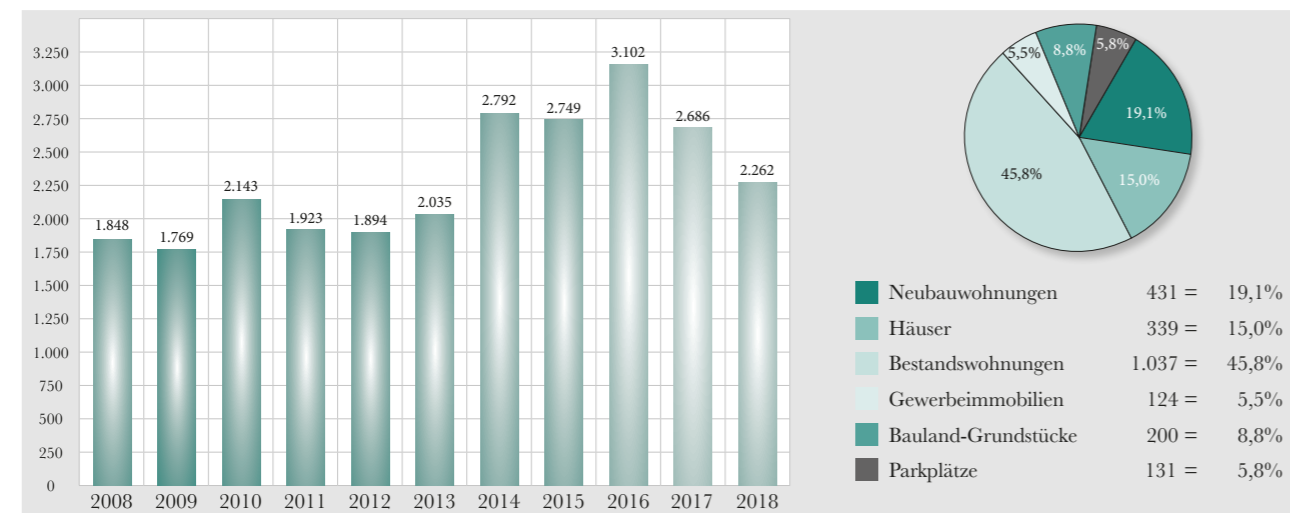
## TRANSAKTIONSZAHLEN BEREITS DAS ZWEITE JAHR RÜCKLÄUFIG

*Die gesunkenen Verkaufszahlen lassen sich auf das geringe Angebot am Immobilienmarkt zurückführen.*

Die Rekordverkaufszahlen am Salzburger Immobilienmarkt aus dem Jahr 2016 mit 3.102 Einzelverkäufen konnten in den letzten beiden Jahren nicht mehr erreicht werden. Im Jahr 2018 wurden 2.262 Einzeltransaktionen im Grundbuch Salzburg registriert, der Rückgang beträgt damit 15 Prozent im Vergleich zum Jahr 2017 mit 2.686 Verkäufen (siehe Grafik unten).

Ähnlich wie die Transaktionszahlen präsentiert sich auch das Gesamttransaktionsvolumen im Jahr 2018 rückläufig – mit insgesamt 958 Millionen Euro stand ein Rückgang um 5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu Buche (siehe Grafik Seite 7). Die im Wesentlichen in allen Bereichen gesunkenen Verkaufszahlen lassen sich auf das geringe Angebot am Immobilienmarkt zurückführen.

IMMOBILIENMARKT: TRANSAKTIONEN LAUT GRUNDBUCH SALZBURG  
VERKAUFSENTWICKLUNG (ANZAHL DER VERTRÄGE)



Fehlendes Angebot sorgt für weiteren Rückgang der Verkäufe – auch das Jahr 2018 erreicht das Verkaufshoch von 2016 nicht.

## DETAILANALYSE DER TRANSAKTIONSZAHLEN

Bei einer Detailbetrachtung der Transaktionszahlen erreichten Bestandswohnungen im Jahr 2018 mit 46 Prozent und 1.037 Verkäufen den höchsten Marktanteil, was eine leichte Steigerung zum Vorjahr bedeutete (2017: 967 Verkäufe). Mit einem Anteil von 19 Prozent und 431 Einzelverkäufen verzeichneten Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr einen beträchtlichen Rückgang (2017: 886 Verkäufe).

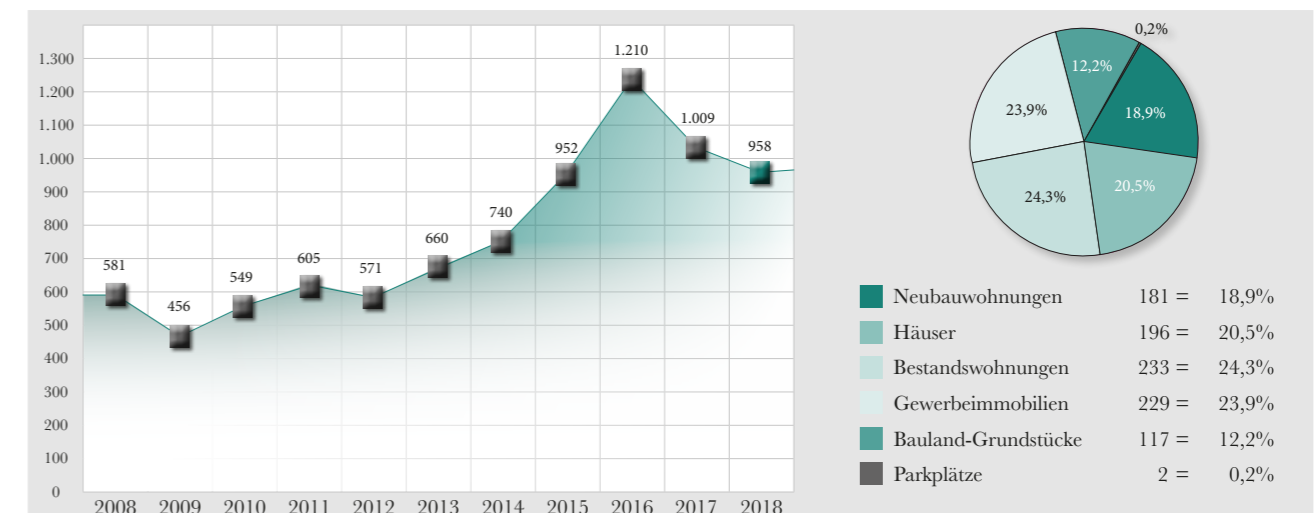
Bei verkauften Häusern betrug der Marktanteil mit 340 Einzelverkäufen 15 Prozent (2017: 350 Verkäufe). Die restlichen Anteile am Gesamtmarkt teilen sich in die Segmente „Grundstücke“ mit 9 Prozent und 200 Verkäufen (2017: 188 Verkäufe), „Parkplätze“ mit 6 Prozent und 135 Verkäufen (2017: 134 Verkäufe) sowie „Gewerbeimmobilien“ mit 5 Prozent und 124 Verkäufen (2017: 134 Verkäufe) auf.

## DETAILANALYSE ZUM UMSATZVOLUMEN

Die Analyse des aus den Verkäufen entstandenen Umsatzvolumens (also die Summe aus allen im Grundbuch Salzburg verbücherten Immobilientransaktionen) ergab einen Rückgang von 5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf nunmehr 958 Millionen Euro. Bei der Detailbetrachtung einzelner Segmente weisen Bestandswohnungen mit 24 Prozent und 231 Millionen Euro an Umsatzvolumen den größten Marktanteil aus (2017: 212 Millionen Euro). Gewerbeimmobilien kommen mit einem Umsatzvolumen von 230 Millionen Euro ebenfalls auf 24 Prozent (2017: 150 Millionen Euro), gefolgt von den Segmenten „Häuser“ mit 21 Prozent und 201 Millionen Euro (2017: 242 Millionen Euro) und Neubauwohnungen mit 19 Prozent und 182 Millionen Euro an Umsatzvolumen (2017: 323 Millionen Euro). Mit 423.519,- Euro stieg das Durchschnitts-

volumen pro Transaktion im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr deutlich an (2017: 375.650,- Euro). Als Ursachen lassen sich das gestiegene Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien sowie die gestiegenen Durchschnittspreise im Wohnungsneubau festmachen. Bestandswohnungen kosteten im Durchschnitt 223.000,- Euro (2017: 221.000,- Euro), im Neubau durchschnittlich 422.000,- Euro (2017: 364.000,- Euro). Der neuerliche Rückgang der Gesamtanzahl an Verkäufen schlug sich am stärksten im Segment der Neubauwohnungen (minus 50 Prozent) nieder. Die Hauptursache dafür ist der Mangel an verfügbarem Bauland. Das zeigte sich zwar noch nicht bei der Anzahl der Grundstücksverkäufe, sondern erst bei den verkauften Grundstücksflächen, die stark rückläufig sind (dazu mehr auf Seite 8). ♦

IMMOBILIENMARKT: UMSATZVOLUMEN LAUT GRUNDBUCH SALZBURG  
UMSATZENTWICKLUNG (IN MIO. €, NETTO)



Ebenso ist das Umsatzvolumen 2018 weiter rückläufig. Den größten Marktanteil bilden die Bestandswohnungen.





## RÜCKGANG AN VERKAUFTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

*Die verkauften Flächen haben sich innerhalb weniger Jahre fast halbiert.  
Die Zeit günstiger Lagen ist in Salzburg passé.*

Die Auswertung der im Jahr 2018 am Bezirksgericht Salzburg verbücherten Grundstückstransaktionen zeigt einen deutlichen Rückgang der verkauften Grundstücksflächen. Im Jahr 2018 wurde nur mehr eine Gesamtfläche von rund 139.000 m<sup>2</sup> verkauft – vor 4 Jahren waren es noch rund 250.000 m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücksflächen haben sich damit innerhalb weniger Jahre fast halbiert, was sich in den nächsten Jahren nochmals verstärkt auf den Neubau-Wohnungsmarkt auswirken wird.

Um dem Grundstücksmangel entgegenwirken zu können, kann das privatrechtliche Baurecht in manchen Fällen eine Lösung bieten (also das Bauen auf einem fremden Grundstück) – vor allem dann, wenn Grundstückseigentümer nicht bereit sind zu verkaufen.

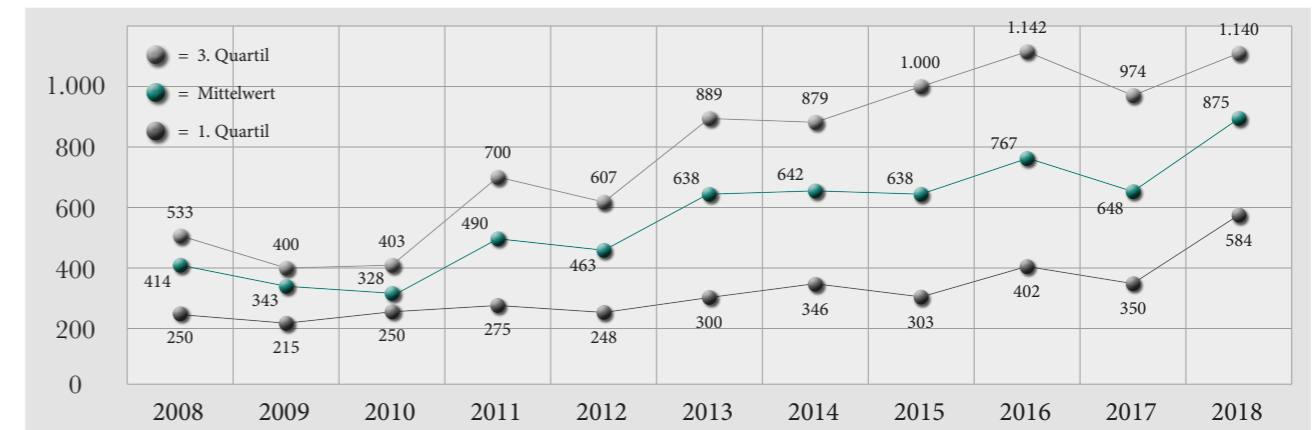
Von den insgesamt 88 Baugrundstücken wurden 52 innerhalb des Stadtgebietes von Salzburg registriert. Der überwiegende Anteil der Grundstückskäufe wurde 2018 von Bauträgern getätigt.

### GÜNSTIGE LAGEN GIBT ES IN SALZBURG NICHT MEHR

Am deutlichsten fiel die Preissteigerung im Jahr 2018 bei den bisher vermeintlich noch „günstigeren Lagen“ aus (siehe Grafik nebenan); die Preise im 1. Quartil stiegen auf nunmehr durchschnittlich 584,- Euro/m<sup>2</sup>. Interessante Erkenntnis dabei: die Differenz der Grundstückspreise zwischen den günstigeren Lagen und den Toplagen verringerte sich deutlich.

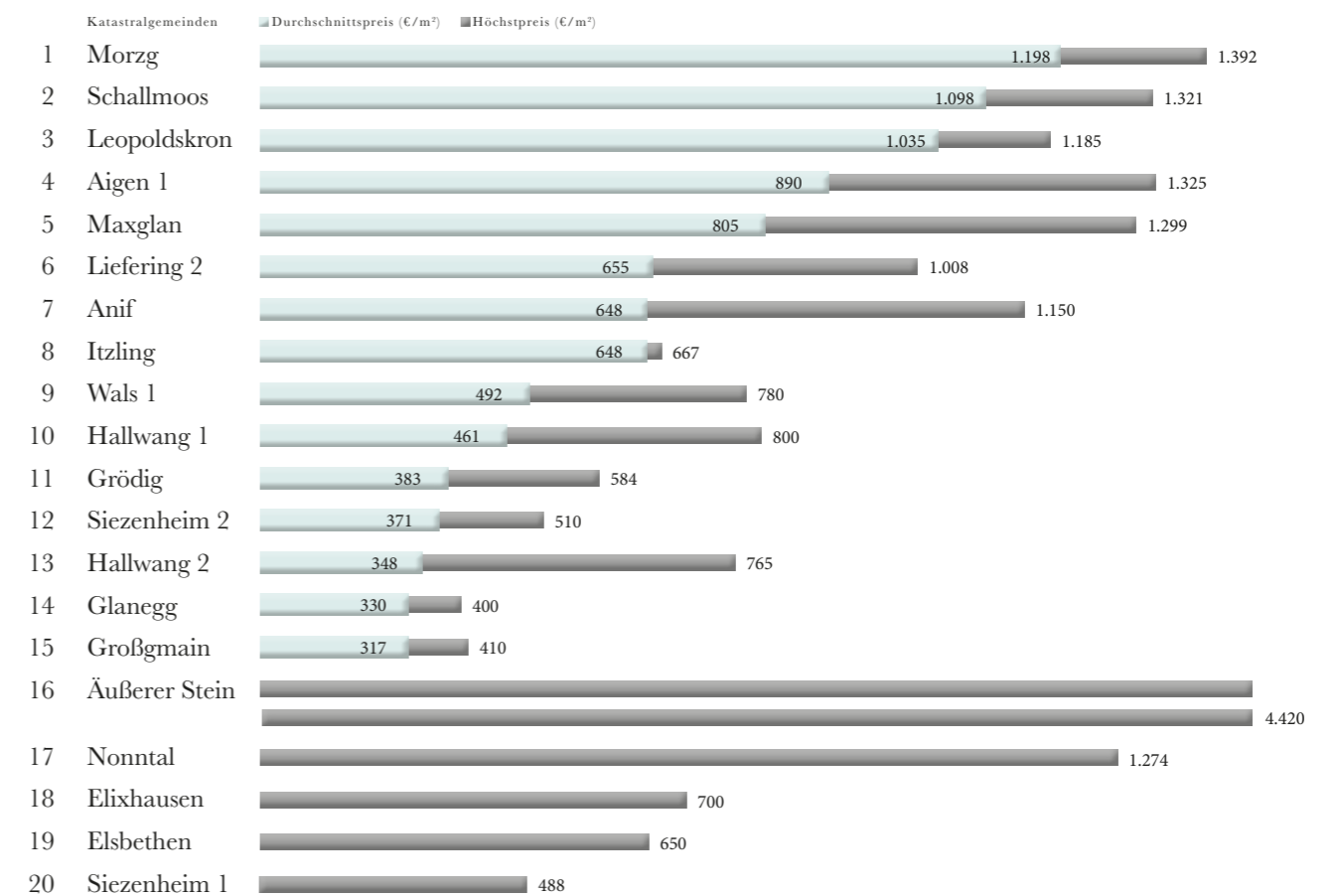
In den Toplagen bewegten sich die Preise bei durchschnittlich 1.140,- Euro/m<sup>2</sup>. Wie die Grafik nebenan veranschaulicht, flachte sich in den letzten Jahren die Preiskurve im Topsegment auf sehr hohem Niveau deutlich ab. Der Mittelwert aller für das Jahr 2018 ausgewerteten Grundstücksverkäufe innerhalb des Stadtgebietes von Salzburg stieg auf 875,- Euro/m<sup>2</sup> (2017: 649,- Euro/m<sup>2</sup>). Ausreißer gibt es jedes Jahr, so auch diesmal mit einem Preis von 4.420,- Euro/m<sup>2</sup> für ein Grundstück in absoluter Zentrumslage an der Imbergstraße mit einer Fläche von 5.600 m<sup>2</sup>. ♦

### GRUNDSTÜCKE STADT SALZBURG KAUFPREISENTWICKLUNG (Ø €/m<sup>2</sup>, netto)



Die Quartile beschreiben jeweils den Durchschnitt des oberen und unteren Drittels der Kaufpreise.

### GRUNDSTÜCKE STADT SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN KAUFPREISRANKING (€/m<sup>2</sup>, netto)



Für einige Stadtteile, wie z.B. Äußerer Stein und Katastralgemeinden wie Elixhausen kann kein Mittelwert dargestellt werden, da jeweils nur ein Verkauf registriert wurde.

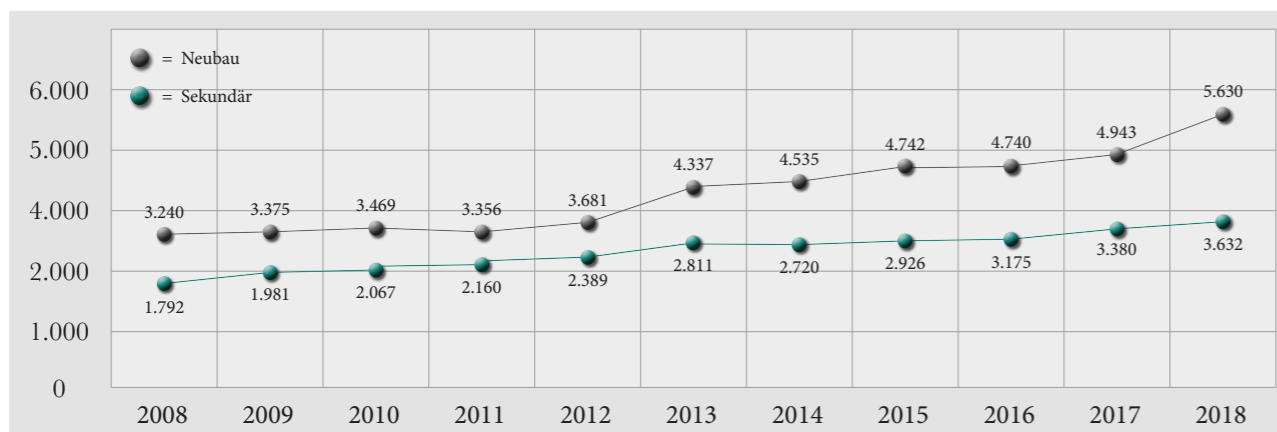




## VERFÜGBARKEIT IM NEUBAU DEUTLICH RÜCKKLÄUFIG

*Die Neuproduktion am Salzburger Wohnungsmarkt hat an Kraft verloren, Bestandsverkäufe verzeichnen hingegen eine Steigerung*

### EIGENTUMSWOHNUNGEN STADT SALZBURG KAUFPREISENTWICKLUNG (Ø €/m<sup>2</sup>, netto)



Im Jahr 2018 konnte ein erneuter Anstieg der Wohnungspreise festgestellt werden – im Neubau sowie im Bestand.

WOHNUNGEN	VERKÄUFE (Anzahl Verträge)	NEUBAU-PREISE (Ø €/m <sup>2</sup> )	BESTAND-PREISE (Ø €/m <sup>2</sup> )
Stadt Salzburg	1.258	€ 5.630	€ 3.632
Umland-Gemeinden	210	€ 4.175	€ 3.389
<b>GESAMT 2018</b>	<b>1.468</b>	<b>€ 5.303</b>	<b>€ 3.602</b>

Ob für den eigenen Wohnbedarf oder als Investment (als sogenannte Vorsorgewohnung) für eine Vermietung: Die Nachfrage nach Wohnraum in Salzburg ist ungebrochen hoch. Der Bedarf kann mit der derzeitigen Bauleistung an neuem Wohnraum nicht abgedeckt werden. Die Neuproduktion ist rückläufig, es fehlt schlichtweg an baureifen Grundstücken. Die für Salzburger Verhältnisse großen Areale wie etwa die Kasernengelände wurden in den vergangenen Jahren bereits mit Wohnprojekten bebaut, neue geeignete Entwicklungsgebiete für größere Wohnquartiere sind kaum verfügbar. An der Grünlanddeklaration zum Schutz unverbauter Flächen im Stadtgebiet von Salzburg wird von politischer Seite her festgehalten.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 1.468 Wohnungverkäufe (Neubau und Bestandswohnungen) am Bezirksgericht Salzburg verbüchert. Zum Vergleich: Vor zwei Jahren waren es insgesamt 1.971 und im Vorjahr lagen die Zahlen bei insgesamt 1.849 Wohnungverkäufen.

### NEUBAU-WOHNUNGSMARKT

Die Neuproduktion am Salzburger Wohnungsmarkt hat an Kraft verloren, die Verkaufszahlen sind 2018 damit auf 431 Wohnungen gesunken. Im Jahr davor konnten im Grundbuch Salzburg-Stadt noch 884 Verkäufe registriert

werden – der Rückgang der Verkäufe im Neubau beträgt somit im Vergleich zum Vorjahr 50 Prozent. Die Analyse der Wohnungspreise im Neubau im Stadtgebiet von Salzburg zeigt einen deutlichen Anstieg auf durchschnittlich 5.630,- Euro/m<sup>2</sup> (siehe Grafik nebenan). Die Detailbetrachtung der Wohnungspreise in den einzelnen Stadtteilen finden Sie auf Seite 12. Die Spitzenpreise wurden in den beliebten Wohnvierteln Nonntal (mit 11.619,- Euro/m<sup>2</sup>) und Morzg mit (mit 10.776,- Euro/m<sup>2</sup>) erzielt.

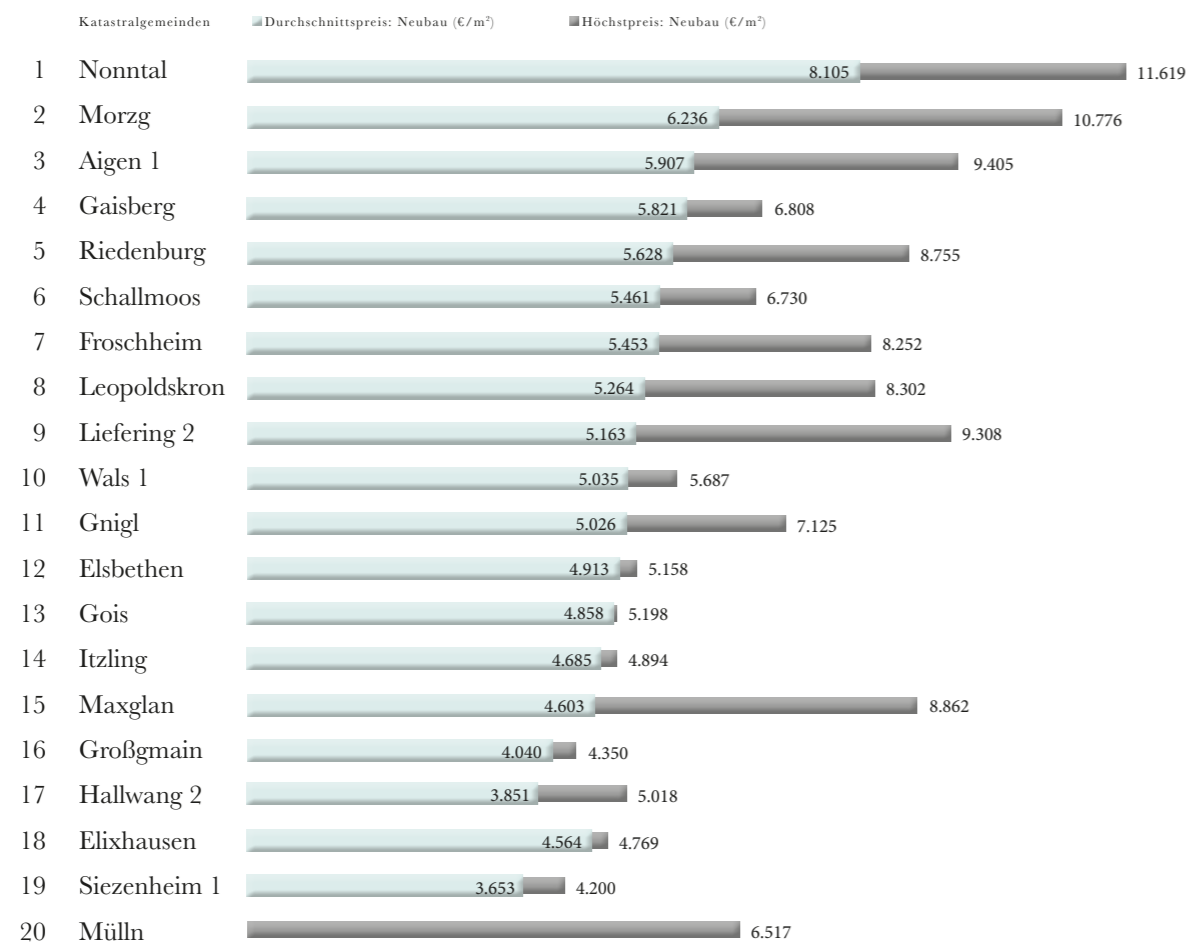
### BESTANDSWOHNUNGSMARKT

Bei rückläufigem Angebot im Neubau werden Bestandswohnungen umso interessanter. Genau das zeigt auch die Analyse des Bestandswohnungsmarktes für das Jahr 2018. Die Zahl der verkauften Wohnungen in diesem Segment stieg im Vergleich zum Vorjahr um 8 Prozent auf 1.037 Einheiten. Die Kaufpreise (siehe Grafik nebenan) sind bei Bestandswohnungen um 7 Prozent auf einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.632,- Euro/m<sup>2</sup> angestiegen. In einer Betrachtung der Preisentwicklung über einen Zeitraum von 10 Jahren haben sich die Preise mehr als verdoppelt. Die Analyse der erzielten Kaufpreise in den einzelnen Katastralgemeinden der Stadt Salzburg finden Sie auf Seite 13. Spitzenpreise für neuwertigen Wohnungsbestand in sehr guten Wohnlagen jenseits der Marke von 7.500 Euro/m<sup>2</sup> sind in Salzburg keine Seltenheit mehr. ♦



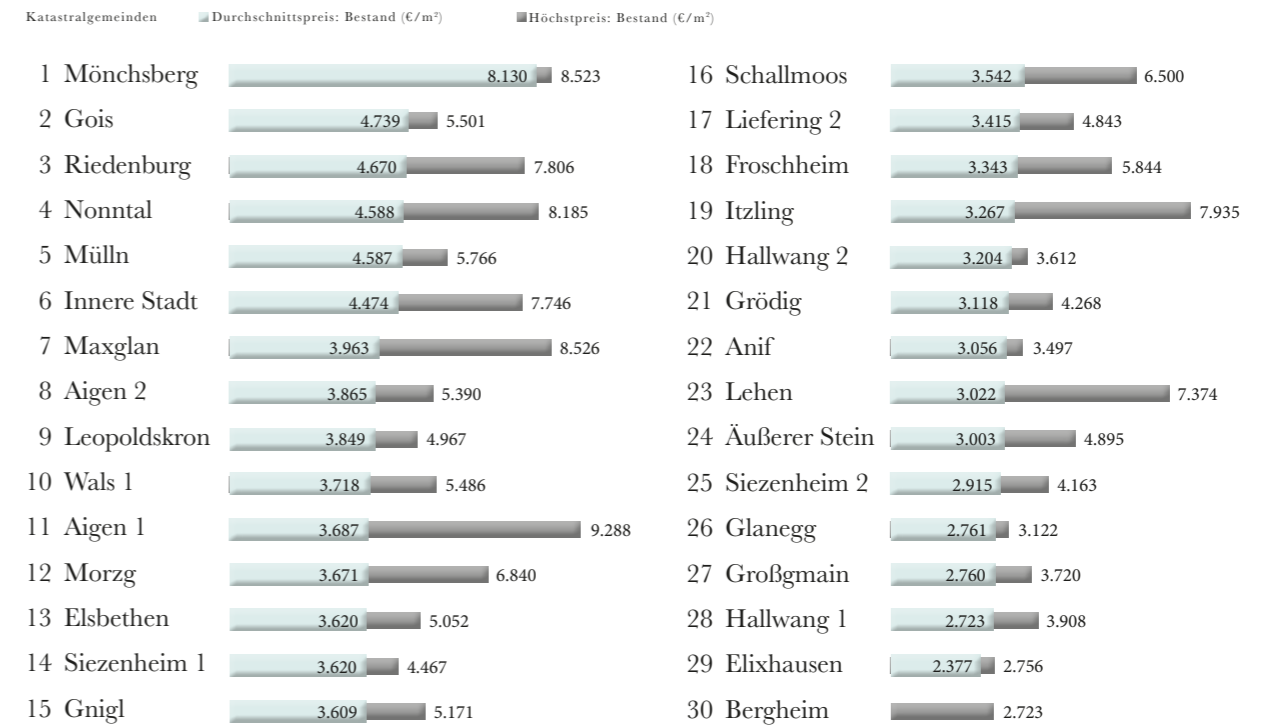


NEUBAUWOHNUNGEN STADT SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN  
KAUFPREISRANKING (€/m<sup>2</sup>, netto)



Die beliebten Wohnviertel Nonntal und Morzg sind die Spitzenreiter bei Neubaupreisen.

BESTANDSWOHNUNGEN STADT SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN  
KAUFPREISRANKING (€/m<sup>2</sup>, netto)



Bestandswohnungen werden immer interessanter. Preise jenseits der 7.500 Euro/m<sup>2</sup> sind keine Seltenheit.







## STEIGENDES INVESTMENTVOLUMEN BEI SINKENDEN VERKAUFZAHLEN

*Trotz rückläufiger Verkaufszahlen steigerte sich der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr dank hoher Transaktionsvolumina deutlich.*

Die große Nachfrage nach Immobilieninvestments spiegelte sich auch in den am Bezirksgericht Salzburg erfassten Immobilientransaktionen im Investmentbereich wider. 2018 kam mit insgesamt 230 Millionen Euro an Verkaufsumsätzen das zweitbeste Ergebnis in unseren Analysen zustande und stellte so eine deutliche Steigerung zum Jahr 2017 mit 150 Millionen Euro dar. Das allgemein rückläufige Angebot an zum Verkauf verfügbaren Objekten in Salzburg zeigte sich 2018 auch am Investmentmarkt, die Verkaufszahlen gingen von 135 Einzeltransaktionen auf 124 Verkäufe zurück. Durch höhere Transaktionsvolumina in zahlreichen Verkäufen konnte der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr aber deutlich gesteigert werden (siehe Grafik nebenan).

### VIER EINZELINVESTMENTS ÜBER 10 MILLIONEN EURO

Die Detailbetrachtung des Immobilien-Investmentmarktes 2018 in Salzburg zeigte, dass vier Einzeltransaktionen über 10 Millionen Euro umgesetzt wurden. Für den größten Deal (mit über 17 Millionen Euro) sorgte ein großes Wohnimmobilienpaket im Stadtgebiet von Salzburg, das ins Eigentum eines österreichischen Immobilienfonds überging. Mit einem Investmentvolumen zwischen zwei und 10 Millionen Euro durften sich 29 Investoren über einen erfolgreichen Kaufabschluss freuen. Sie konnten interessante Immobilien, wie etwa ein Haus in der Getreidegasse, ein Geschäfts- und Bürohaus in Flughafennähe, eine Hotelimmobilie im Andräviertel oder ein Mehrparteienwohnhaus im Stadtteil Schallmoos erwerben.

Das Jahr 2018 war insgesamt von einer starken Nachfrage nach geeigneten Investitionsmöglichkeiten sowohl von inländischen als auch ausländischen Investoren geprägt. Das dieser

Nachfrage gegenüberstehende Angebot war deutlich geringer und konnte den sichtlich hohen Anlagebedarf von institutionellen und privaten Investoren bei weitem nicht abdecken.

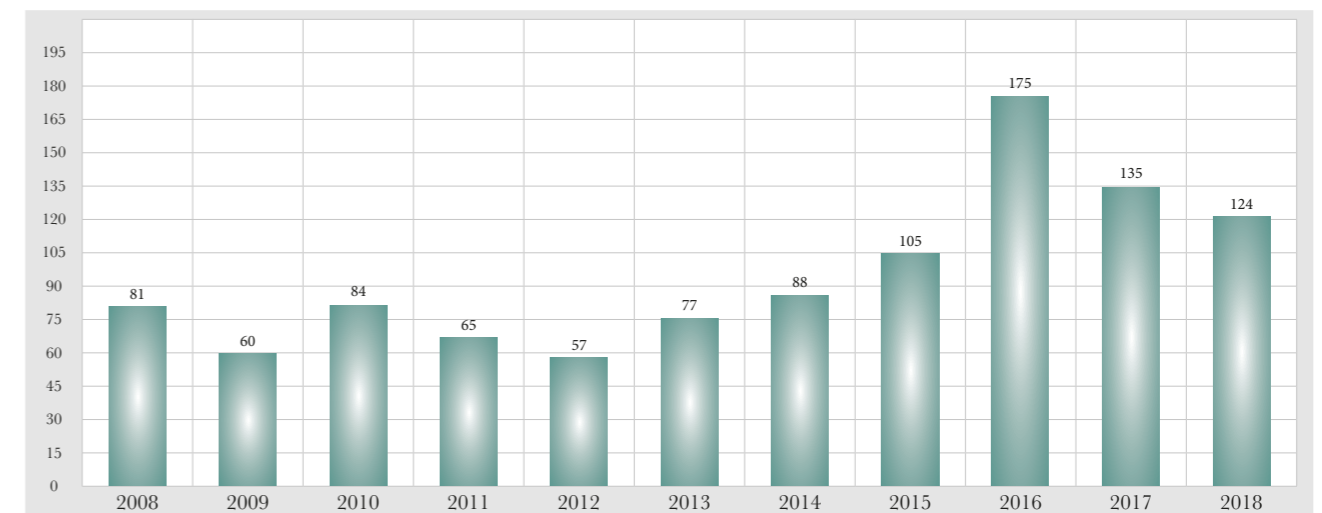
### GEWERBLICHE IMMOBILIENBESTÄNDE WURDEN GEDREHT

Bei den getätigten gewerblichen Immobilieninvestitionen handelte es sich mehrheitlich um bestehende, teils revitalisierte Immobilien, die in den letzten Jahren einen entsprechenden Wertzuwachs erfuhr und in das Eigentum neuer Investoren übergingen. Die Analyse macht deutlich, dass nur sehr wenig neu entwickelte gewerbliche Immobilien als Investitionsmöglichkeiten in den letzten Jahren in Salzburg auf den Markt kamen. Als mögliche Ursachen sehen wir einerseits langwierige Genehmigungsverfahren und andererseits das teilweise Fehlen von baureifen Gewerbegrundstücken, die eine friktionsfreie Realisierung von neuen Projekten ermöglichen würden.

### ZINSHÄUSER IN SALZBURG IN INVESTORENKREISEN WEITER BELIEBT

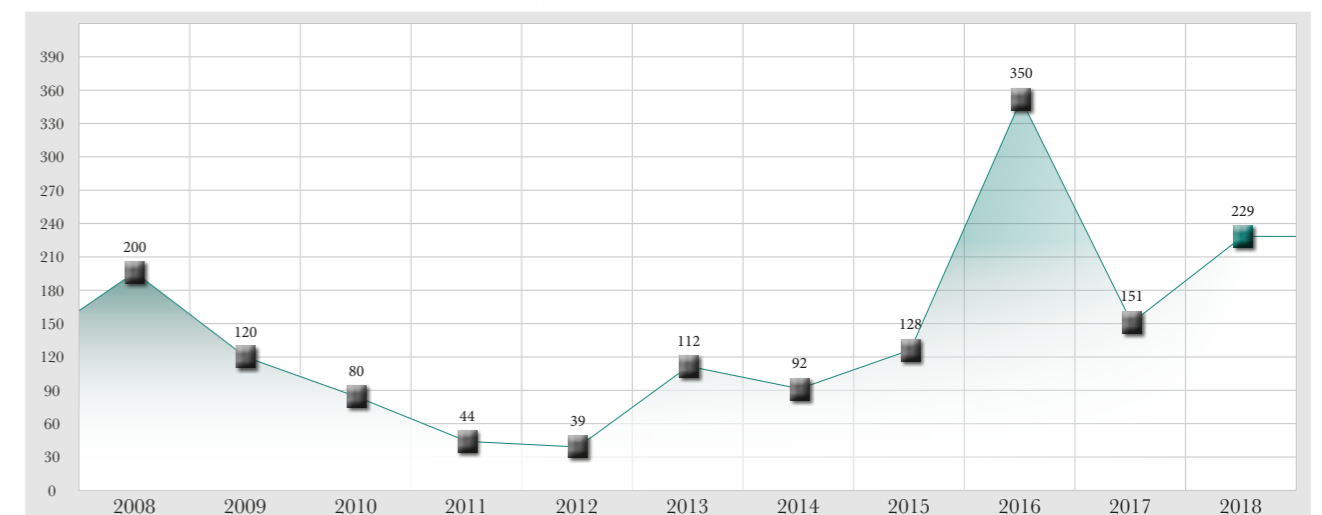
Der Zinshausbestand in Salzburg bot bei weitem nicht den Umfang an verfügbaren Objekten, den potenzielle Investoren in Salzburg gerne gesehen hätten. Für das Jahr 2018 konnten am klassischen Zinshausmarkt 19 Verkäufe im Grundbuch verzeichnet werden. Diesmal waren mit drei Altstadt Häusern in der Fußgängerzone der Getreidegasse auch wieder Raritäten des Salzburger Zinshausmarktes dabei, die ihren Besitzer wechselten. Aber auch die sogenannte Neustadt (Andräviertel – Mirabellplatz – Linzergasse) erfuhr in den letzten Jahren eine äußerst positive Entwicklung für urbanes Leben im Gründerzeitviertel dank zahlreicher Gebäudesanierungen. ♦

GEWERBEIMMOBILIEN: TRANSAKTIONEN LT. GRUNDBUCH SALZBURG  
VERKAUFSENTWICKLUNG (ANZAHL DER VERTRÄGE)



Das rückläufige Angebot führte 2018 – wie auch im Vorjahr – zu weniger Transaktionen.

GEWERBEIMMOBILIEN: UMSATZVOLUMEN LT. GRUNDBUCH SALZBURG  
UMSATZENTWICKLUNG (IN MIO. €, NETTO)



Im Vergleich zum Vorjahr lässt sich eine deutliche Steigerung des Umsatzvolumens feststellen.



## DAS BÜRO ALS VISITENKARTE

*Die heutigen Anforderungen an die Büroimmobilie erfordern gewisse Standards. Nicht zeitgemäße Low-Budget-Büros sind kaum noch gefragt.*

Das Büro gewinnt immer mehr an Bedeutung als die „Visitenkarte“ des Unternehmens. Auch wenn der klassische Bürobau immer noch eine wichtige Rolle einnimmt, gewinnt eine gewisse Individualisierung hin zu außergewöhnlichen Konzepten zunehmend an Bedeutung. Wie auch in anderen Marktsegmenten steigt der Wunsch, sich besonders zu präsentieren und sich vom Umfeld abzuheben. Das ist vor allem ein branchenspezifisches, teilweise auch ein Generationenthema.

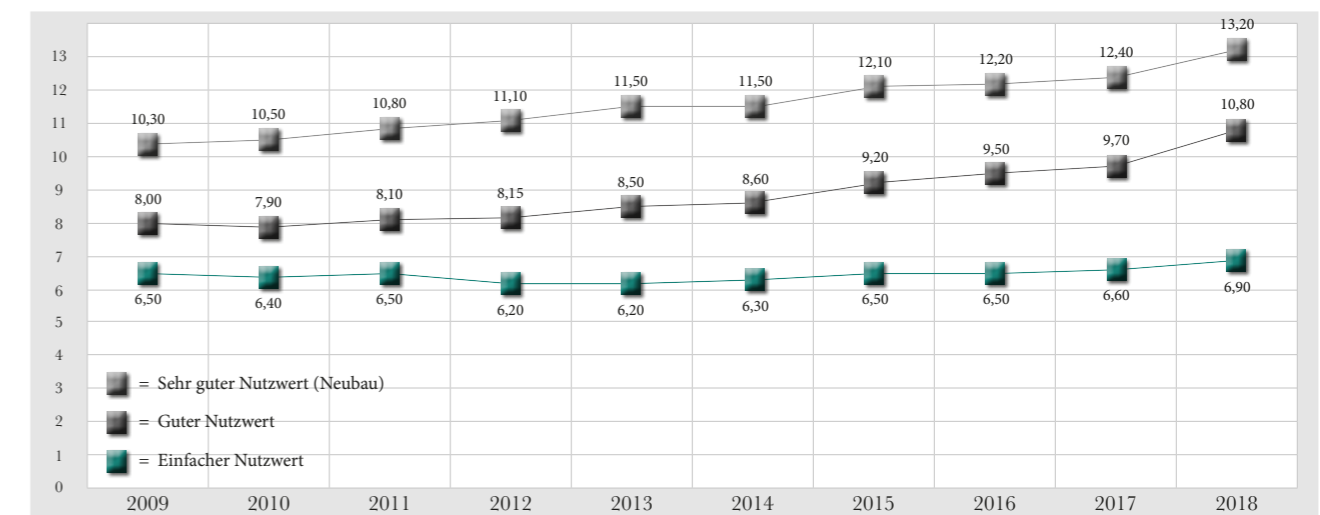
Low-Budget-Büros, die meist auch nicht zeitgemäß ausgestattet sind, sind kaum noch gefragt; stattdessen legt man besonderen Wert auf Repräsentativität, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage mit passender, umliegender Infrastruktur und Parkmöglichkeiten. Diese Aspekte haben ihren Preis: Nach einer langen Stabilitätsphase geht die Tendenz wieder nach oben. Im gut situierten Neubau sind Mietpreise unter 12,- Euro/m<sup>2</sup> quasi kaum mehr möglich. Für Flächen in neuwertigem Zustand liegen die durchschnittlichen Mieten pro m<sup>2</sup> in 1A-Lagen

derzeit bei ca. 13,50 Euro, in 1B-Lagen bei ca. 12,- Euro und in Nebenlagen bei ca. 11,- Euro. Durchaus werden auch Spitzenpreise bis 16,- Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

### ANFORDERUNGEN AN DIE BÜRO-IMMOBILIE WERDEN KOMPLEXER

In Zukunft wird sich der Fokus noch mehr auf den Bonusaspekt eines Büros richten: Die Arbeitgeber werden sich im Hinblick auf Mitarbeitergewinnung bzw. langfristige Bindung mit neuen Ansprüchen konfrontiert sehen – somit werden auch die Ansprüche an die passende Immobilie komplexer. Zusätzliche Angebote wie etwa Kinderbetreuung, Bereiche für Fitness & Gesundheit, gastronomische Einrichtungen oder betriebsbedingtes Wohnen werden gefragter, auch die Möglichkeit der flexiblen Arbeitsplatzgestaltung wird in Zukunft eine große Rolle spielen. In Salzburg werden diese Anforderungen u.a. mit dem Wissenspark Urstein oder dem neu entstehenden NVZ-Itzling abgedeckt. ♦

BÜROMIETE STADT SALZBURG  
PREISENTWICKLUNG (€/m<sup>2</sup>, netto)



*Die Ausstattung bestimmt den Preis: Büros ziehen 2018 nach langanhaltender Stabilität an.*



- 1 -

## SALZBURG NORD

**ITZLING**  
Steigende Attraktivität durch hohe, noch wachsende Bürodichte mit modernen Neubauten und beste Erreichbarkeit.

**VERKEHRSACHSE**  
Schillerstraße und Vogelweiderstraße;  
Autobahnabfahrten Salzburg Nord und Hagenau.



- 4 -

## SALZBURG OST

**SCHALLMOOS, GNIGL, PARSCH**  
Der typische Standort in einem großen, sehr vielfältigen Gewerbegebiet mit guter Infrastruktur.

**VERKEHRSACHSE**  
Linzer Bundesstraße,  
Sterneckstraße

- 5 -

## SALZBURG SÜD

**HERRNAU, MORZG, AIGEN**  
Belebter Standort mit vielfältigem Branchenmix, der neuen Konzepten abseits des klassischen Büros Raum bietet.

**VERKEHRSACHSE**  
Alpenstraße;  
Autobahnabfahrt Salzburg Süd.

- 6 -

## ZENTRUM/ ALTSTADT

**MÜLLN, RIEDENBURG, NONNTAL, ANDRÄVIERTTEL, ALTSTADT**  
Gute Nachfrage von Unternehmen, die sich bei geringem Flächenangebot in absoluter Zentrumslage positionieren möchten.

**VERKEHRSACHSE**  
Altstadt und Neustadt, Hauptbahnhof mit Rainerstraße.

- 2 -

## SALZBURG MITTE

**LIEFERING, LEHEN, TAXHAM**  
Neue Projekte, die für die nächsten Jahre neues Potenzial schaffen, sind hier in der Pipeline.

**VERKEHRSACHSE**  
Münchner Bundesstraße;  
Autobahnabfahrt Salzburg Mitte.

- 3 -

## SALZBURG WEST

**MAXGLAN, WALS-SIEZENHEIM**  
Entlang der Flughafentangente sind viele namhafte Unternehmen angesiedelt. Moderne Neubauten, beste Infrastruktur, hohes Preisniveau und hohe Nachfrage bei geringem Angebot an Freiflächen.

**VERKEHRSACHSE**  
Innsbrucker Bundesstraße; Autobahnabfahrten Salzburg West und Flughafen.





## WUNSCH NACH INDIVIDUALITÄT BEFLÜGELT DIE BRANCHENVIELFALT

*Der Salzburger Einzelhandel im Wandel – von der klassischen Shoppingmeile hin zum bunten Mix aus Branchen und Brands.*

Der Trend, der sich schon im vorangegangenen Jahr abzeichnete, war auch 2018 deutlich spürbar: Der Einzelhandel in Salzburg vollzieht immer mehr einen Wandel weg vom altbekannten Gesicht der klassischen Shoppingmeile hin zu einem kreativen, vielfältigen Mix aus Branchen und Brands. Die Nachfrage nach den begehrten 1A-Lagen ist nach wie vor unverändert hoch. So konnte sich beispielsweise mit der Firma Gehmacher ein namhaftes heimisches Unternehmen am Alten Markt positionieren; Falconeri bezog neue Räume in der Getreidegasse und präsentiert in diesem besonderen Ambiente zeitlos elegante Kleidungsstücke aus Cashmere und Naturfasern. Die Luxusbrands Louis Vuitton und Omega sicherten sich repräsentative Standorte am Alten Markt, am Platzl in der altherwürdigen Linzergasse öffnete die „World of Meindl“ ihre Pforten für

Liebhaber von Trachtenmode. Neben prestigeträchtigen Marken mit hohem Bekanntheitswert in Top-Lagen entwickelte sich in der Salzburger Altstadt ein bunter Strauß an innovativen Konzepten und neuen Ideen, die frischen Wind brachten und die Kaufkraftströme auch in B-Lagen lenkten, die neuen Aufschwung erfuhren. Beflügelt wurde diese Entwicklung vom stattfindenden Wandel innerhalb der großen Filialisten und Global Player im Retailbereich – der sukzessive Rückzug in diesem Bereich ist nicht zuletzt dem nahezu ungebremst wachsenden Online-Handel geschuldet. Auf diesem Wege wird Platz für neue Ideen und Nischenprodukte geschaffen: Immer mehr heimische Produkte in modern-traditioneller Verpackung erobern den Markt. In der Judengasse präsentiert der Luis Trenker Shop in trendig gestalteten Räumlichkeiten hochwertige Bekleidung im alpinen Stil.

GESCHÄFTS- RAUMMIETE (€/m <sup>2</sup> , netto)	1A-LAGEN	1B-LAGEN	NEBENLAGEN
Flächen bis 60 m <sup>2</sup>	€ 130 bis € 180	€ 25 bis € 35	€ 8 bis € 11
Flächen von 60 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup>	€ 100 bis € 135	€ 20 bis € 35	€ 8 bis € 10
Flächen ab 150 m <sup>2</sup>	€ 90 bis € 120	€ 17 bis € 25	€ 7 bis € 9

*Bei den Geschäftslokalen ist die Lage der wichtigste Faktor für die Mietpreise.*

## GASTRONOMIE RUNDET DAS EINKAUFSERLEBNIS AB

*Salzburger Gastronomen bereichern mit neuen Ideen und innovativen Konzepten die Szene.*

Und auch eine weitere Entwicklungsrichtung ist nicht mehr von der Hand zu weisen: Die Gastronomie als fester Bestandteil eines rundum gelungenen Shopping-Erlebnisses gewann immer mehr an Bedeutung und hielt als wichtiger Frequenzbringer Einzug in die klassischen Einkaufszonen. Ähnlich wie im Einzelhandelssektor warten die Salzburger Gastronomen – darunter zunehmend Youngster – mit erfrischend neuen Ideen und sich abhebenden Konzepten auf und bereichern damit die Szene. Mehr und mehr im Fokus steht auch hier das Erlebnisfeeling der Gäste und der Wunsch nach Individualität samt einem Hauch von Exotik. Ob echter Barista-Kaffee, vegane Kreativküche oder verschiedenste Köstlichkeiten aus aller Welt – all das und noch einiges mehr hat die Mozartstadt neben ihren traditionsreichen Gasthäusern inzwischen zu bieten. Eine Platzbelegung findet vielerorts statt; wo immer möglich, werden einladende Außenbereiche geschaffen. Hier zeichnet sich nach wie vor ein deutlicher Nachfrageüberhang ab: Es werden händeringend Flächen gesucht; vor allem Systemgastronomie und Franchise-Formate drängen mit aufwändigen Konzepten in die guten Lagen, scheitern dabei aber oftmals an den schwer umzusetzenden, meist kostenintensiven Auflagen der Baubehörde.

Lokalflächen sind rar, die Liste der Interessenten meist lang und für manches Unternehmen liegen die finanziellen Anforderungen außerhalb der Möglichkeiten – ein weiterer Grund für das Aufleben der B-Lagen. Wer es sich allerdings leisten kann, ist bereit, für den perfekten Standort entsprechende Preise zu zahlen – als absoluter Ausreißer nach oben wurde in der Getreidegasse eine Kleinstfläche von 16 m<sup>2</sup> zu 285,- Euro/m<sup>2</sup> vermittelt.

### INFRASTRUKTURAUSBAU BRINGT NEUE CHANCEN

Die Zukunftsaussichten für den Salzburger Markt im Bereich der Geschäftsflächen und Gastronomielokale sind gut: Der Trend und Wunsch der Unternehmen sowie ihrer Kunden hin in Richtung Individualisierung wird anhalten. Dabei wird sich – wie schon 2018 spürbar – die Bedeutung des individuellen, innovativen Konzepts der Wichtigkeit der Lage Schritt für Schritt angleichen. Der Mirabellplatz – mehr und mehr von Stadt-Salzburgern und Gästen frequentiert – und seine Nebenschauplätze haben positive Zukunftsaussichten: Spätestens mit der Umsetzung der bereits beschlossenen, unterirdischen Lokalbahnverlängerung wird sich hier ein nicht zu verachtendes Potenzial an neuen Möglichkeiten ergeben. ♦







## WENIG PLATZ FÜR NEUES

*Unternehmen mit großem Gewerbeflächenbedarf stehen bei geplanten räumlichen Veränderungen vor großen Herausforderungen.*

Oftmals sind individuelle Anforderungen wie etwa eine 24 Stunden mögliche Zufahrt mit idealer Verkehrsanbindung, das Fehlen von angrenzenden Wohngebieten oder produktionstechnische Aspekte wie erforderliche Raumhöhen und technische Einrichtungen zu berücksichtigen. Bei Neuerrichtung gilt es die Bebauungsbedingungen zu beachten, zudem muss die bestehende Widmung genauestens hinterfragt werden: Im Gewerbebereich gibt es viele Abstufungen, die mitunter der geplanten Nutzung entgegenstehen. Lage und technische Ausstattung der Anlagen sind gleichermaßen wichtig, es ergibt sich kaum Spielraum für Kompromisse. Zur Verfügung stehende Bestandsimmobilien sind oftmals nutzerspezifisch errichtet worden, die Nachnutzung kann sich daher als schwierig erweisen – es ergeben sich langwierige, intensive Vermittlungsprozesse.

Vor allem die Branchen Logistik und Spedition waren händierend auf der Suche nach Standorten, die den wachsenden Ansprüchen und Herausforderungen der heutigen Zeit (Stichwort wachsender Online-Handel) entsprechen.

## PERIPHERIE GEWINNT AN ATTRAKTIVITÄT

Als Folge dieses Prozesses ließ sich 2018 beobachten, wie die Peripherie für viele Unternehmen mehr und mehr an Attraktivität gewann bzw. im Umkehrschluss die Bereitschaft stieg, sich aus dem Stadtgebiet abzusiedeln. An der Peripherie ist ein größeres Potenzial an verfügbaren Gründen vorhanden, allerdings teilweise mit neuen Hürden verbunden: Flächen müssen für eine adäquate Nutzung meist erst umgewidmet werden. Der Umwidmungsprozess gestaltet sich oftmals langwierig, weil dafür die jeweilige Zustimmung der zuständigen Gemeinde erforderlich ist. Die Folge: Die Preise der wenigen in der Stadt verfügbaren Flächen gestalten sich entsprechend: Bei Gewerbegrundstücken bewegen sich die Kaufpreise in einem Rahmen von ca. 300,- bis 750,- Euro je m<sup>2</sup>, in Ausnahmefällen liegen sie deutlich darüber. In Salzburg-Umgebung liegen die Kaufpreise bei ca. 110,- bis 300,- Euro je m<sup>2</sup>. Für Bestandsflächen werden Mieten von ca. 4,- bis 6,- Euro, je nach Nutzungsmöglichkeit und Ausstattung, veranschlagt; für Neubaulflächen bis 7,- Euro/m<sup>2</sup>. ♦

HÖLZL  HUBNER  
I M M O B I L I E N

## SEIT MEHR ALS 25 JAHREN MIT LEIDENSCHAFT UND FREUDE TÄTIG.

*Mit Fachkompetenz, Qualität und Professionalität sind wir einer der ersten Ansprechpartner in allen Dienstleistungsbereichen rund um Immobilienvermarktung und -bewertung.*



### IMMOBILIENBEWERTUNGEN UND VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- für sämtliche Immobilientransaktionen
- für Finanzierungszwecke
- in Verlassenschaften
- für Bilanzierungszwecke (IAS/IFRS)
- Portfoliobewertungen
- Internationale Immobilienbewertungen (RICS)



### IMMOBILIENVERMARKTUNG

- Verkauf von Gewerbe- und Industrieimmobilien
- Verkauf von Anlageimmobilien wie Zinshäuser, Fachmärkte, Wohnungen
- Verkauf von Gewerbegrundstücken und Wohnbaugrundstücken
- Vermietung von Büros, Geschäftsräumen, Gastronomielokalen und Betriebsliegenschaften
- Investmentberatung und Marktanalysen
- Standortanalysen für Kauf- und Mietentscheidungen
- Due-Diligence-Prüfung: Immobilienrelevante Begleitung



### PORTFOLIO-ANALYSE UND CONSULTING

- Erstellung von auftragsbezogenen Expertisen von Immobilienbeständen bzw. für Neuinvestitionen
- Begleitung bei Strategiewentwicklung bzw. bei Umsetzung eines fundierten Immobilienmanagements



” MENSCHEN, DIE MITEINANDER ARBEITEN, ADDIEREN IHRE  
POTENZIALE. MENSCHEN, DIE FÜREINANDER ARBEITEN,  
MULTIPLIZIEREN IHRE POTENZIALE. “

- STEFFEN KIRCHNER (MOTIVATIONSEXPERTE)

HÖLZL  HUBNER

I M M O B I L I E N

Innsbrucker Bundesstraße 85, 5020 Salzburg  
Telefon: +43(0)662 83 00 43-0 | Fax: DW 5 | office@hh-immo.at | www.hh-immo.at

