

DER SALZBURGER IMMOBILIENMARKT

*Analyse & Immobilienindex SIX*

2020

” ES GIBT NUR EINEN WEG, GROSSARTIGES ZU LEISTEN:  
ZU TUN, WAS MAN LIEBT.  
STEVE JOBS (1955–2011) “

## INHALT

- 04 SIX – Salzburger Immobilienindex 2019
- 06 Immobilienmarkt Salzburg 2019
- 08 Bauland-Grundstücke
- 10 Eigentumswohnungen
- 14 Immobilien-Investmentmarkt
- 16 Bürostandort Salzburg
- 20 Geschäftslokale und Gastronomie
- 22 Betriebsliegenschaften
- 23 Hölzl & Hubner Immobilien



**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 – Shutterstock.com, Albert Visuals, canadastock – Shutterstock.com, Kenishiroie – Shutterstock.com, photo 5000 – Adobe Stock, mRGB – Shutterstock.com, Tiberius Gracchus – Adobe Stock, peshkov – Adobe Stock, ostap25 – Adobe Stock, hacohob – 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.



*Sehr geehrte Leserinnen und Leser,*

wir leben in bewegten Zeiten. Niemals zuvor ist unserer Generation das so deutlich vor Augen gehalten worden wie in den vergangenen Monaten, als eine globale Virus-Pandemie unser aller Leben innerhalb kürzester Zeit aus den gewohnten Bahnen geworfen hat. Wie geht es jetzt weiter? Das ist die Frage, die uns nun beschäftigen wird und sämtliche Bereiche des privaten und öffentlichen Lebens betrifft. Für uns als einer der führenden Immobiliendienstleister in Salzburg ist hierbei ein Thema von zentralem Interesse: Wie wird sich die Corona-Krise auf den Immobilienmarkt auswirken? Ein Markt, der von so vielfältigen globalen und vor allem auch regionalen Faktoren geprägt wird. Wir sehen es als unsere Aufgabe, den Salzburger Immobilienmarkt und seine langfristigen Entwicklungen zu beobachten, zu analysieren und Ihnen die Ergebnisse transparent und nachvollziehbar in unserer jährlichen Marktanalyse zur Verfügung zu stellen. Gerade für unsere Geschäftsfelder Immobilienver-

marktung und Immobilienbewertung sehen wir fundierte Marktkenntnisse als unerlässlich an. Für unsere diesjährige Expertise bilden die im Jahr 2019 am Bezirksgericht Salzburg verbücherten Immobilienverkäufe, die von uns erfasst und ausgewertet werden, die Grundlage. Die angegebenen Mietpreise beruhen auf tatsächlichen Vergleichswerten im aktuellen Betrachtungszeitraum. Mit unserer Marktanalyse geben wir Ihnen einen Überblick über die stattgefundenen Immobilientransaktionen und Preisentwicklungen. Der Salzburger Immobilienindex SIX ist ein fundiertes Marktbarometer in den Bereichen Immobilien, Grundstücksmarkt, Wohnungsmarkt und bei Entwicklungen am Gewerbeimmobilienmarkt. Die tatsächlichen Auswirkungen von Corona auf den Immobilienmarkt wird unsere Analyse im kommenden Jahr abbilden. Wir blicken jedenfalls optimistisch in die Zukunft: Der Immobilienmarkt ist langfristig betrachtet noch aus jeder Krise gestärkt hervorgegangen.

*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



## NEUBAU-WOHNUNGSMARKT ZIEHT STARK AN

*Angebotsknappheit zumindest im Wohnungs-Neubausegment im vergangenen Jahr gebrochen.*

Den Immobilienmarkt in Salzburg prägte lange Zeit vor allem ein zurückgehendes Gesamtangebot bei eingeschränkter Verfügbarkeit von Bauland in Stadt und Land. 2019 scheint diese Angebotsknappheit zumindest im Wohnungs-Neubausegment gebrochen zu sein – nach einem sukzessiven Rückgang der Verkaufszahlen der vergangenen Jahre verzeichnet der Neubau-Wohnungsmarkt einen signifikanten Anstieg von mehr als 50 Prozent im Vergleich zu 2018. Alle anderen Segmente konnten ebenfalls Steigerungen verzeichnen – einzig bei den Grundstückstransaktionen zeigt sich mit einem Rückgang von zehn Prozent weiterhin das eingeschränkte Angebot. Zur Einschätzung von Märkten wie dem Immobilienmarkt sind fundierte Daten aus der Langzeitentwicklung von großer Bedeutung. Hölzl & Hubner Immobilien hat bereits 1992 damit begonnen, den SIX Salzburger Immobilienindex zu entwickeln. Alle am Bezirksgericht Salzburg verbücherten Immobilienverkäufe im Stadtgebiet sowie in den Umlandgemeinden Elsbethen, Grödig, Großmain, Wals-Siezenheim, Bergheim, Elixhausen und Hallwang werden darin erfasst und dargestellt.

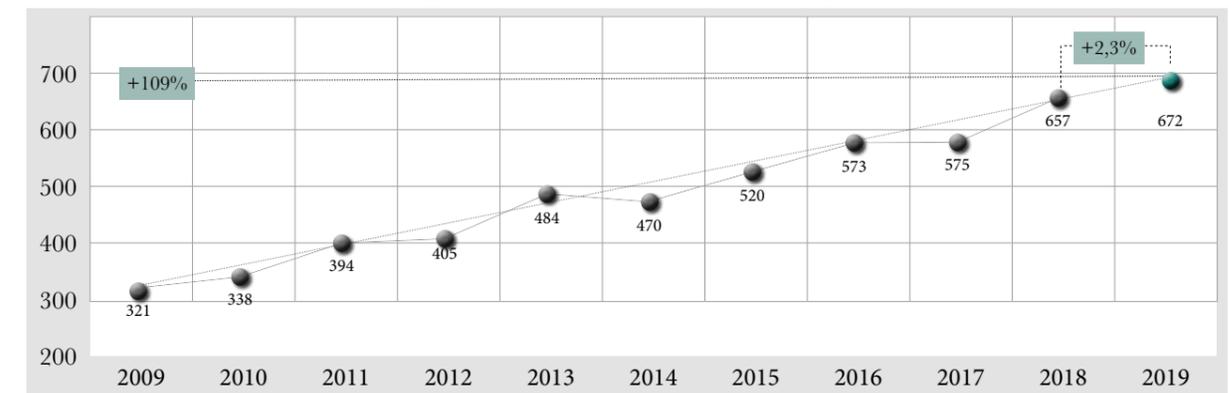
### SIX 2019: 2,3 PROZENT WACHSTUM

Für den SIX zeigt sich nach einem sehr starken Wachstum in den vorangegangenen Jahren ein geringerer Anstieg von

2,3 Prozent auf 672 Basispunkte (2018: 657 Basispunkte; sehen Sie dazu die Grafik auf der gegenüberliegenden Seite 5). Das für das Jahr 2019 einfließende Datenmaterial umfasst 3.110 Immobilienverkäufe, was einer Steigerung von 37 Prozent im Vorjahresvergleich entspricht und den bisherigen Spitzenwert von 2016 übersteigt. Das umgesetzte Gesamtvolumen ist ebenfalls leicht gestiegen und beträgt 1,13 Milliarden Euro. Parameter für die Berechnung des SIX sind die Gesamtzahl der Verkäufe, das generierte Gesamtvolumen, die durchschnittlichen Kaufpreise je Transaktion sowie die durchschnittlichen Preise für Bauland, Wohnungsneubau und Bestandswohnungen. Die 2019 vergleichsweise sehr hohe Transaktionszahl von Parkplätzen beeinflusst den durchschnittlichen Kaufpreis je Transaktion; dies wiederum zeigt mit der Stagnation des SIX eine gewisse Auswirkung in diesem Jahr.

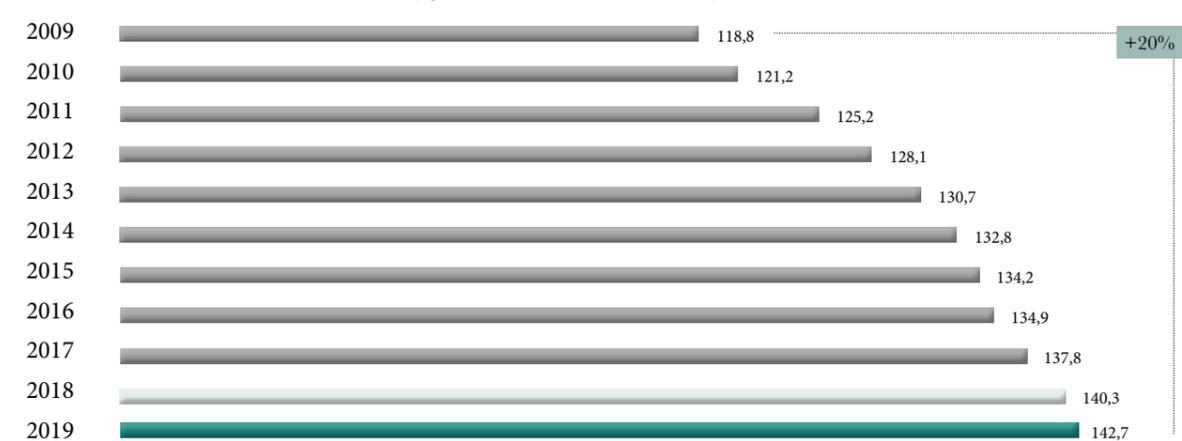
Zur besseren Veranschaulichung haben wir für Sie die Entwicklung des SIX Salzburger Immobilienindex jener des Verbraucherpreisindex (VPI 200) sowie jener des österreichischen Aktienindex (ATX) gegenübergestellt (sehen Sie dazu die Grafik auf der gegenüberliegenden Seite 5). Im Betrachtungszeitraum der letzten 10 Jahre zeigt sich neben einem volatilen ATX eine stabile Entwicklung des SIX Salzburger Immobilienindex, der die Entwicklung des Verbraucherpreisindex übertrifft. ♦

SIX – SALZBURGER IMMOBILIENINDEX STICHTAG 01.04.  
ENTWICKLUNG 2009 – 2019 (QUELLE: HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN)



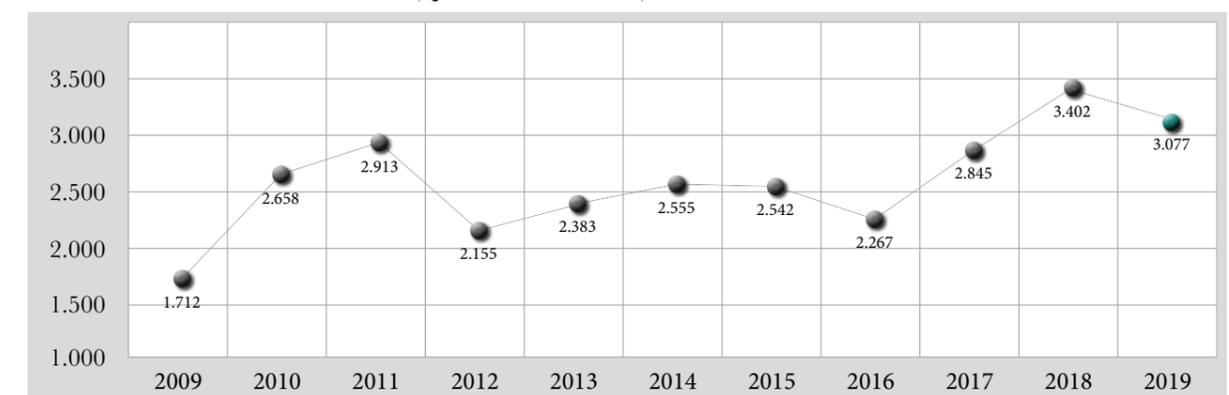
*Nach längerem Aufwärtstrend stagniert der SIX erstmals seit 2014.*

VPI 2000 – VERBRAUCHERPREISINDEX STICHTAG 01.04.  
ENTWICKLUNG 2009 – 2019 (QUELLE: STATISTIK AUSTRIA)



*Der VPI steigt seit 2009 um durchschnittlich 1,8 % jährlich.*

ATX – AKTIENINDEX ÖSTERREICH STICHTAG 01.04.  
ENTWICKLUNG 2009 – 2019 (QUELLE: BÖRSE WIEN)



*Der ATX zeigt sich im Verlauf der Jahre volatil.*



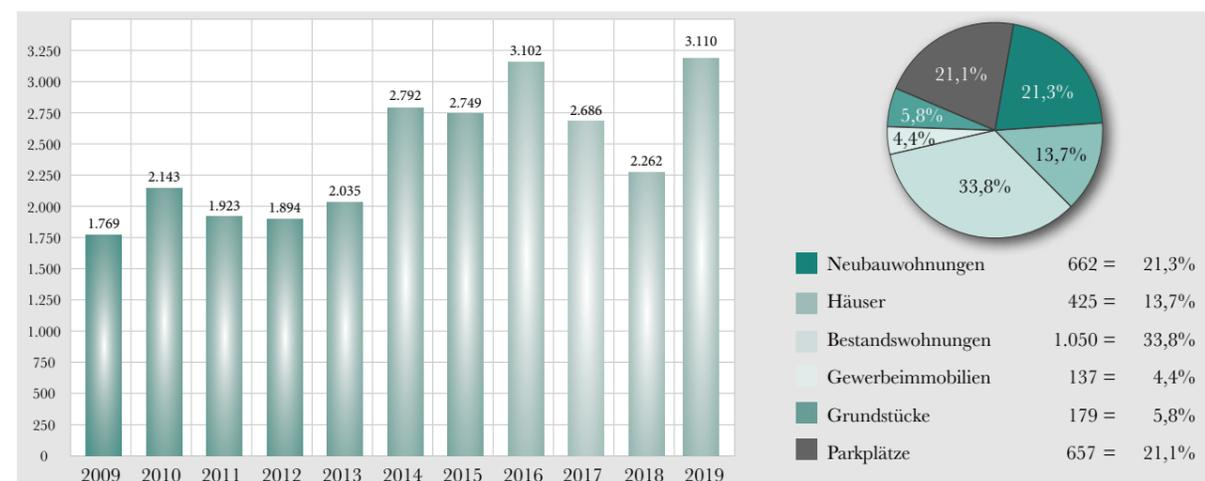
## TRANSAKTIONSZAHLEN STEIGEN AUF NEUES ALLZEITHOCH

Die größten Steigerungen wurden in den Bereichen Neubauwohnungen, Parkplätze und Häuser erzielt.

Die Analyse des Salzburger Immobilienmarktes zeigt bei den Verkaufszahlen ein Allzeithoch mit 3.110 Kaufverträgen – damit wurde das bisherige Rekordjahr 2016 mit 3.102 Verkäufen übertroffen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet der Anstieg der Verkaufszahlen ein Plus von 37 Prozent. Die größten Steigerungen konnten in den Bereichen Neubauwohnungen, Parkplätze und Häuser

erzielt werden. Beim Transaktionsvolumen ergibt die Analyse für das Jahr 2019 einen deutlichen Anstieg von 18 Prozent zum Vorjahr auf 1,13 Mrd. Euro und damit das zweithöchste Ergebnis nach 2016. Die Betrachtung der Entwicklung des Transaktionsvolumens innerhalb der letzten 10 Jahre (siehe Grafik Seite 7) zeigt einen Anstieg um mehr als das Doppelte.

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



Das Jahr 2019 sorgte mit mehr als 3.100 Transaktionen für einen neuen Spitzenwert.

## DETAILANALYSE DER TRANSAKTIONSZAHLEN

Bei einer Detailbetrachtung der Transaktionszahlen erreichten Bestandswohnungen im Jahr 2019 mit 34 Prozent und 1.050 Verkäufen den höchsten Marktanteil, was eine leichte Steigerung zum Vorjahr bedeutet (2018: 1.037 Verkäufe). Mit 21 Prozent am Marktanteil und 662 Einzelverkäufen verzeichneten Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr einen beträchtlichen Anstieg der Verkaufszahlen (2018: 431). Ebenfalls gab es bei Parkplätzen mit 21 Prozent Marktanteil und 657 Ver-

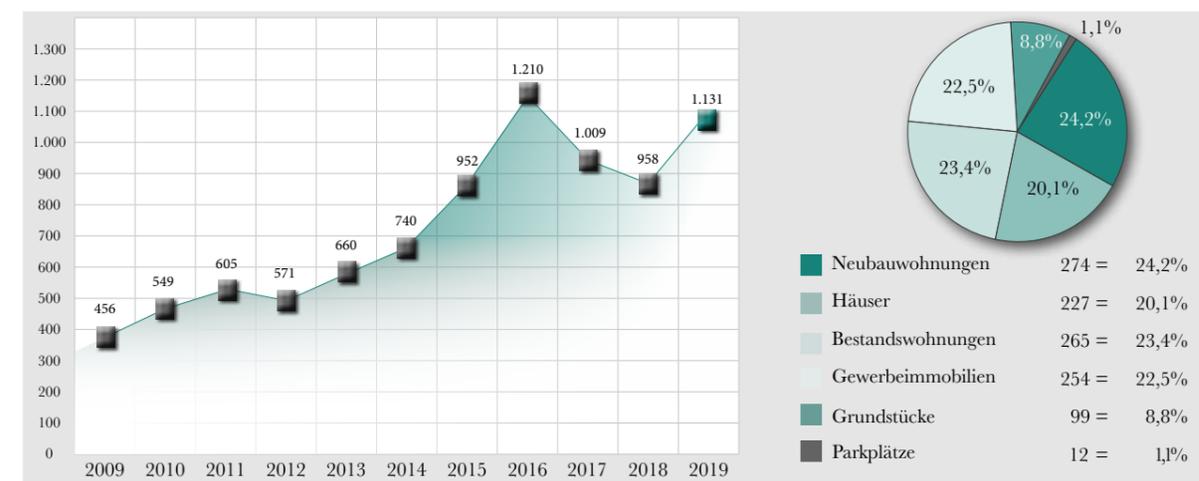
käufen ein deutliches Plus (2018: 131). Zu begründen ist dieser Umstand damit, dass zu jedem Parkplatzverkauf im Neubau nun ein eigener Kaufvertrag erstellt wird. Bei den verkauften Häusern betrug der Marktanteil mit 425 Einzelverkäufen 14 Prozent (2018: 339 Verkäufe). Die restlichen Anteile am Gesamtmarkt teilen sich die Segmente Grundstücke mit 6 Prozent und 179 Verkäufen (2018: 200) sowie Gewerbeimmobilien mit 4 Prozent und 137 Verkäufen (2018: 124).

## DETAILANALYSE ZUM UMSATZVOLUMEN

Die Analyse des aus den Verkäufen entstandenen Umsatzvolumens (also die Kaufpreissumme aller im Grundbuch Salzburg verbücherten Immobilientransaktionen; in Folge UV genannt) ergab eine Steigerung von 18 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf nunmehr 1,13 Mrd. Euro. Bei der Detailbetrachtung einzelner Segmente weisen Neubauwohnungen mit 24 Prozent (UV) und 274 Mio. Euro den größten Anteil aus (2018: 181 Mio. Euro). Bestandswohnungen kommen mit einem Umsatzvolumen von 265 Mio. Euro auf 23 Prozent Anteil (2018: 233 Mio. Euro), ebenfalls 23 Prozent (UV) und 254 Mio. Euro wurden mit Gewerbeimmobilien umge-

setzt (2018: 229 Mio. Euro). Die weitere Analyse ergab für das Segment Häuser 20 Prozent (UV) und 227 Mio. Euro (2018: 196 Millionen Euro), für Grundstücke 9 Prozent (UV) und 99 Mio. Euro (2018: 117 Mio. Euro) sowie für Parkplätze 1,1 Prozent (UV) und 12 Mio. Euro. Die Betrachtung der Durchschnittskaufpreise für Neubauwohnungen zeigt einen Rückgang auf 415.000,- Euro (2018: 422.000,- Euro) je Wohnung, dies lässt sich durch eine geringere durchschnittliche Wohnfläche erklären. Bei Bestandswohnungen gab es einen Anstieg auf durchschnittlich 246.000,- Euro (2018: 223.000,- Euro) je verkaufter Wohnung. ♦

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



Auch das Umsatzvolumen konnte 2019 wieder ein kräftiges Plus verzeichnen.



## WEITERER RÜCKGANG DER GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN

*Die verkauften Grundstücksflächen haben sich innerhalb weniger Jahre fast halbiert.*

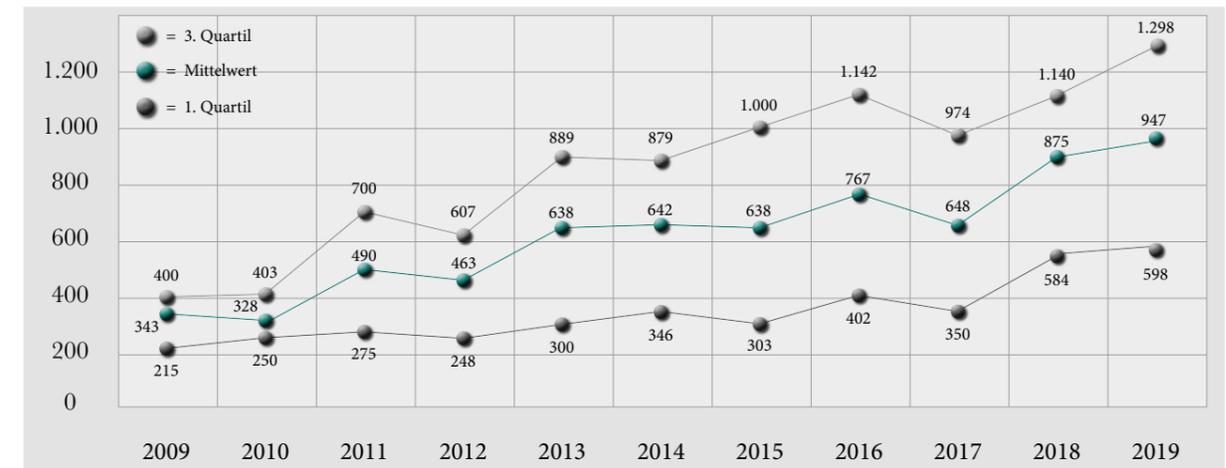
Die Auswertung der im Jahr 2019 am Bezirksgericht Salzburg verbücherten Grundstückstransaktionen zeigt auch in diesem Betrachtungszeitraum einen weiteren Rückgang der verkauften Grundstücksflächen. Im vergangenen Jahr wurde eine Gesamtfläche von ca. 135.000 m<sup>2</sup> transaktioniert. Im Jahr 2018 waren es ca. 139.000 m<sup>2</sup> und vor 5 Jahren noch ca. 250.000 m<sup>2</sup> an verkauften Grundstücksflächen pro Jahr. Die veräußerten Flächen haben sich somit innerhalb weniger Jahre fast halbiert, was sich in den nächsten Jahren auch nochmals verstärkt auf den Neubau-Wohnungsmarkt auswirken wird.

Von den 2019 insgesamt 67 verkauften Baugrundstücken (2018: 88 Baugrundstücke) wurden 41 (2018: 52 Baugrundstücke) innerhalb des Stadtgebietes von Salzburg transferiert. Festzustellen war auch im vergangenen Jahr wieder, dass mehr als 50 Prozent der Grundstückskäufe von Bauträgern getätigt wurden.

### BAULANDPREISE STEIGEN WEITER

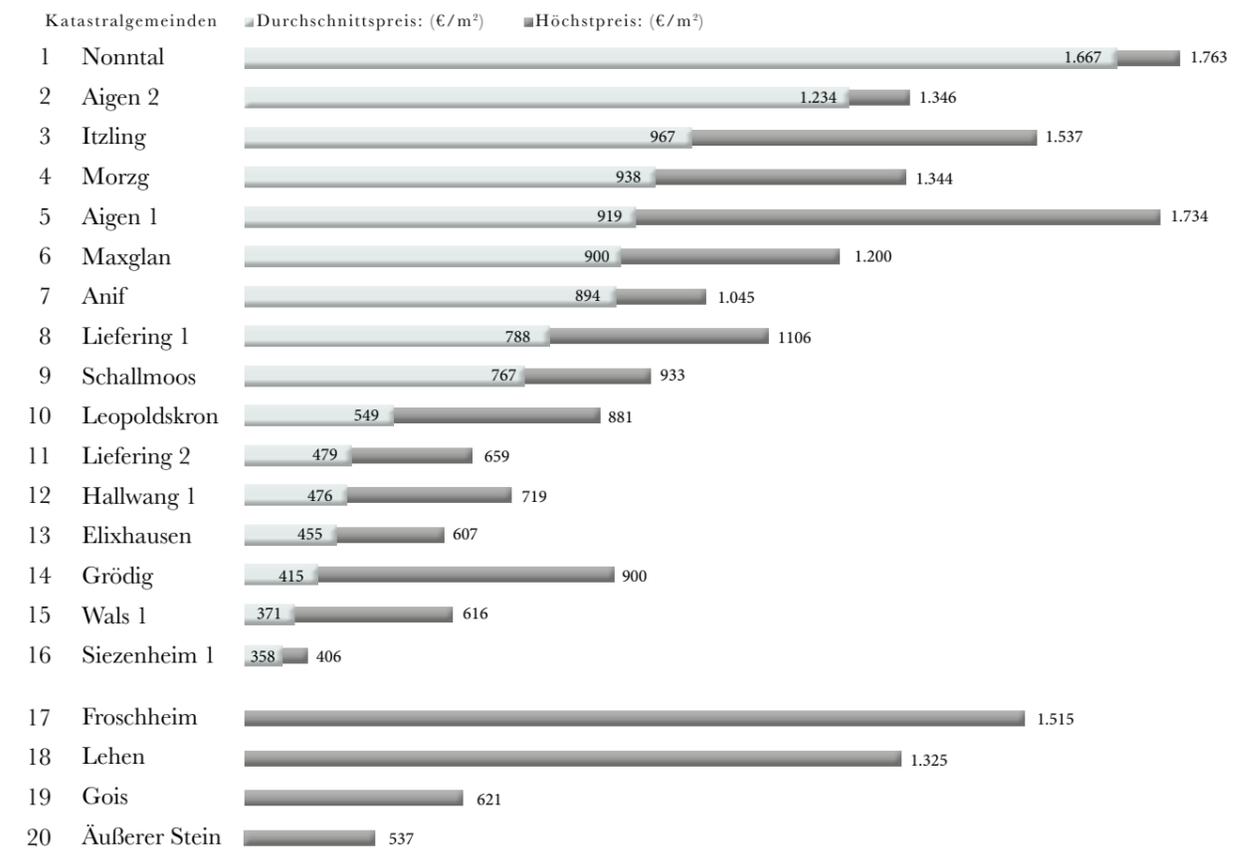
Die Analyse der Baulandpreise im Stadtgebiet und den Umlandgemeinden zeigt unter Einbezug aller Verkäufe einen Preisanstieg von 13 Prozent auf durchschnittlich 803,- Euro/m<sup>2</sup>; betrachtet man nur das Stadtgebiet von Salzburg, so stiegen die Preise um 8 Prozent auf durchschnittlich 947,- Euro/m<sup>2</sup> (2018: 875,- Euro/m<sup>2</sup>). In den vermeintlich noch „günstigeren“ Lagen der Stadt Salzburg stieg der Durchschnittspreis um 2 Prozent auf 598,- Euro/m<sup>2</sup> (siehe Grafik 1. Quartil). Wesentlich höher fiel der Preisanstieg im Hochpreissegment der Baulandflächen aus (siehe Grafik 3. Quartil); hier gab es im Jahr 2019 ein Plus von 14 Prozent auf einen Durchschnittspreis von 1.298,- Euro/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr. Von den insgesamt 67 Verkäufen von Baugrundstücken lagen bereits 26 Verkäufe bei über 1.000,- Euro/m<sup>2</sup>, Spitzenreiter war dabei ein Grundstück im Stadtteil Nonntal mit 1.760,- Euro/m<sup>2</sup>. ♦

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



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

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



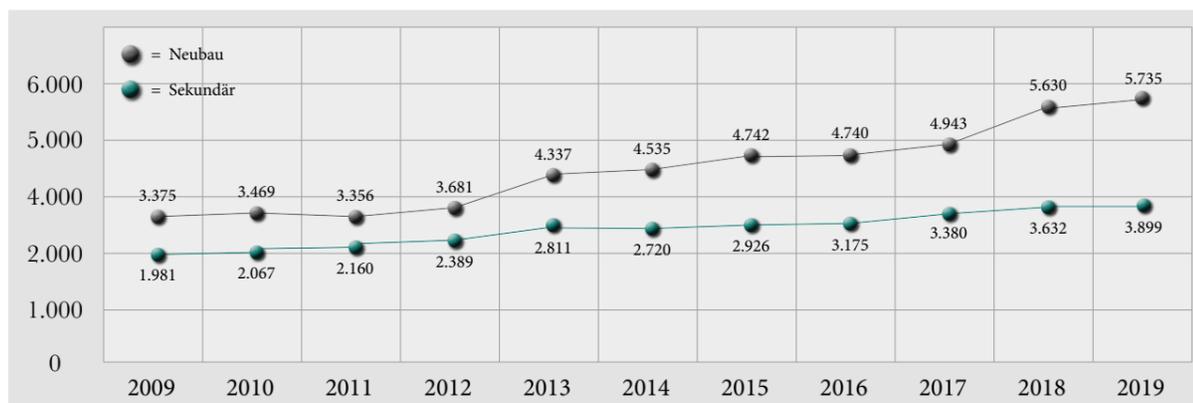
*Keine Darstellung eines Mittelwerts bei Registrierung nur eines Verkaufs.*



## NEUBAU MIT DEUTLICH HÖHEREN VERKAUFZAHLEN

*Zahlreiche Fertigstellungen von Neubauprojekten kurbeln den Verkauf an. Bestandswohnungen bleiben in den Verkaufszahlen stabil.*

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



*Im Jahr 2019 konnte ein erneuter Anstieg der Wohnungspreise festgestellt werden – im Neubau sowie im Bestand.*

WOHNUNGEN	VERKÄUFE (Anzahl Verträge)	NEUBAU-PREISE (Ø €/m <sup>2</sup> )	BESTANDS-PREISE (Ø €/m <sup>2</sup> )
Stadt Salzburg	1.426	€ 5.735	€ 3.899
Umland-Gemeinden	286	€ 4.631	€ 3.836
<b>GESAMT 2019</b>	<b>1.712</b>	<b>€ 5.428</b>	<b>€ 3.892</b>

Die Höhe der Verkaufszahlen im Neubau hängt von der Fertigstellung vieler kleinerer Projekte, aber auch ganz wesentlich von einzelnen großen Wohnprojekten ab. Im Jahr 2019 konnten große Projekte wie in der Riedenburg und in der Kendlerstraße bezugsfertig gestellt werden. Der Trend der letzten Jahre zum Wohnungskauf als Investment hat sich auch 2019 fortgesetzt. Sowohl der Erwerb zur Eigennutzung wie auch als Vorsorgewohnung für Vermietungszwecke sind für die meisten Käufer die Hauptbeweggründe für die Investition in eine Eigentumswohnung. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 1.712 Wohnungsverkäufe (davon 662 Neubauwohnungen und 1.050 Bestandswohnungen) am Bezirksgericht Salzburg verbüchert, was einem Plus von 17 Prozent zum Vorjahr entspricht. Am deutlichsten fiel der Anstieg der Verkäufe in den unmittelbaren Umlandgemeinden des Stadtgebietes betrug die Steigerung immerhin noch 13 Prozent.

### NEUBAU-WOHNUNGSMARKT

Nach einem in der Neuproduktion von Eigentumswohnungen vergleichsweise schwachen Jahr 2018 konnten 2019 mit zahlreichen Fertigstellungen von Neubauprojekten und einer sehr guten Nachfrage die Verkaufszahlen wieder auf 662 Verkäufe gesteigert werden. Die Analyse der Wohnungspreise im Neubausegment im Stadtgebiet von

Salzburg zeigt einen zu den Vorjahren gedämpften Anstieg von 1,9 Prozent zum Vorjahr auf durchschnittlich 5.735,- Euro/m<sup>2</sup> (siehe Grafik Seite 10). Die Detailbetrachtung der Wohnungspreise zu den einzelnen Gebieten finden Sie auf Seite 12. Die Spitzenpreise wurden in der Imbergstraße (Äußerer Stein) mit 15.860,- Euro/m<sup>2</sup> sowie in der Schwarzstraße (Froschheim) mit 10.666,- Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

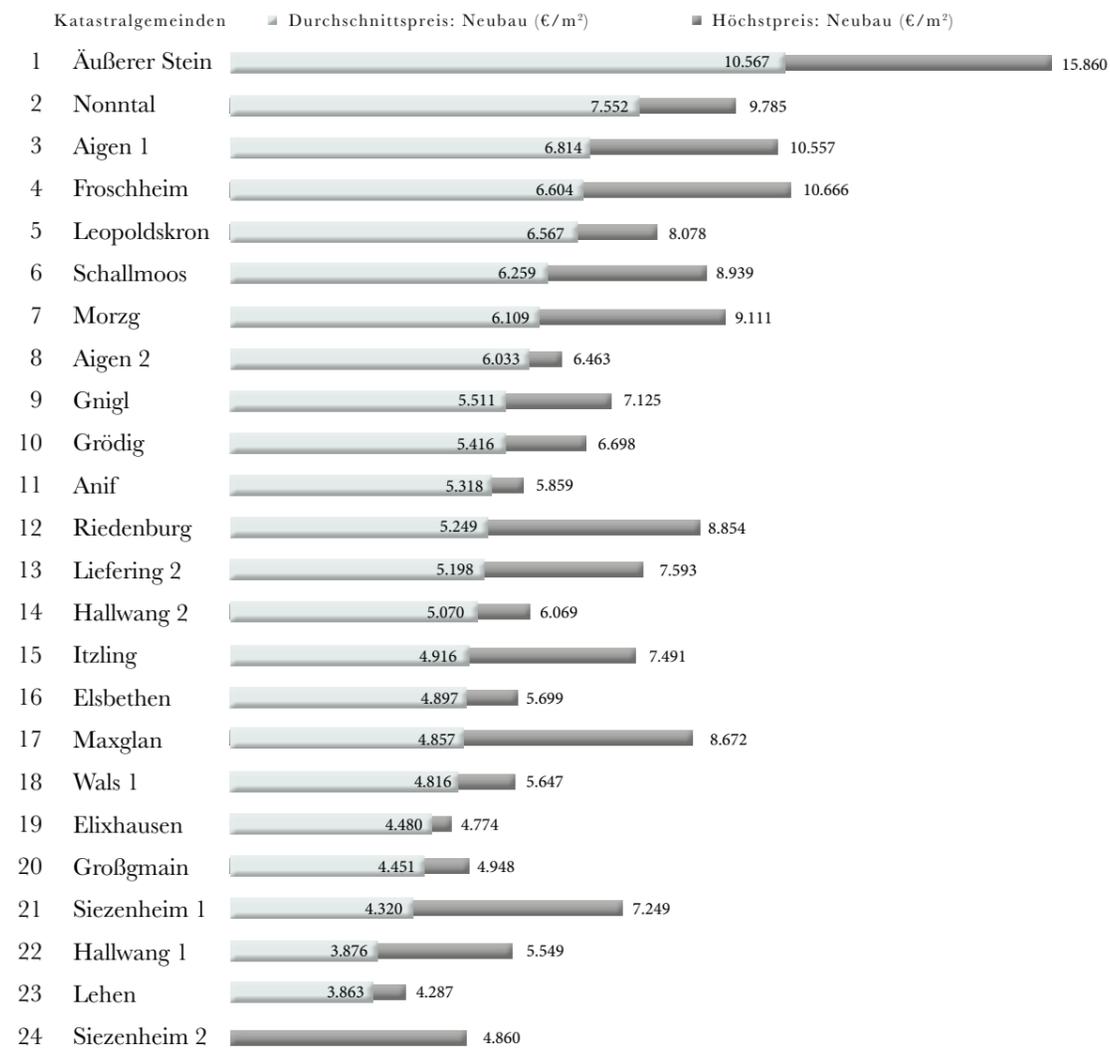
### BESTANDSWOHNUNGSMARKT

Das hohe Preisniveau für Neubauwohnungen beflügelte den Bestandswohnungsmarkt bereits seit Jahren. Die gute Nachfrage schlägt sich mit 1.050 Verkäufen in den gestiegenen Gesamt-Verkaufszahlen sowie in der Preisentwicklung der letzten Jahre nieder. Die Kaufpreise (siehe Grafik Seite 10) für Bestandswohnungen im Stadtgebiet von Salzburg sind um 7,4 Prozent zum Vorjahr auf einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.899,- Euro/m<sup>2</sup> angestiegen. Betrachtet man die Preisentwicklung über einen Zeitraum von 10 Jahren, so lagen die Preise im Jahr 2009 durchschnittlich bei ca. 2.000,- Euro/m<sup>2</sup>.

Die Analyse der erzielten Kaufpreise in den einzelnen Katastralgemeinden des Grundbuchs Salzburg finden Sie auf der Seite 13. Als Spitzenpreise für neuwertige Bestandswohnungen in Top-Wohnlagen wie etwa im Stadtteil Riedenburg werden bereits bis zu 10.000,- Euro/m<sup>2</sup> erzielt. ♦

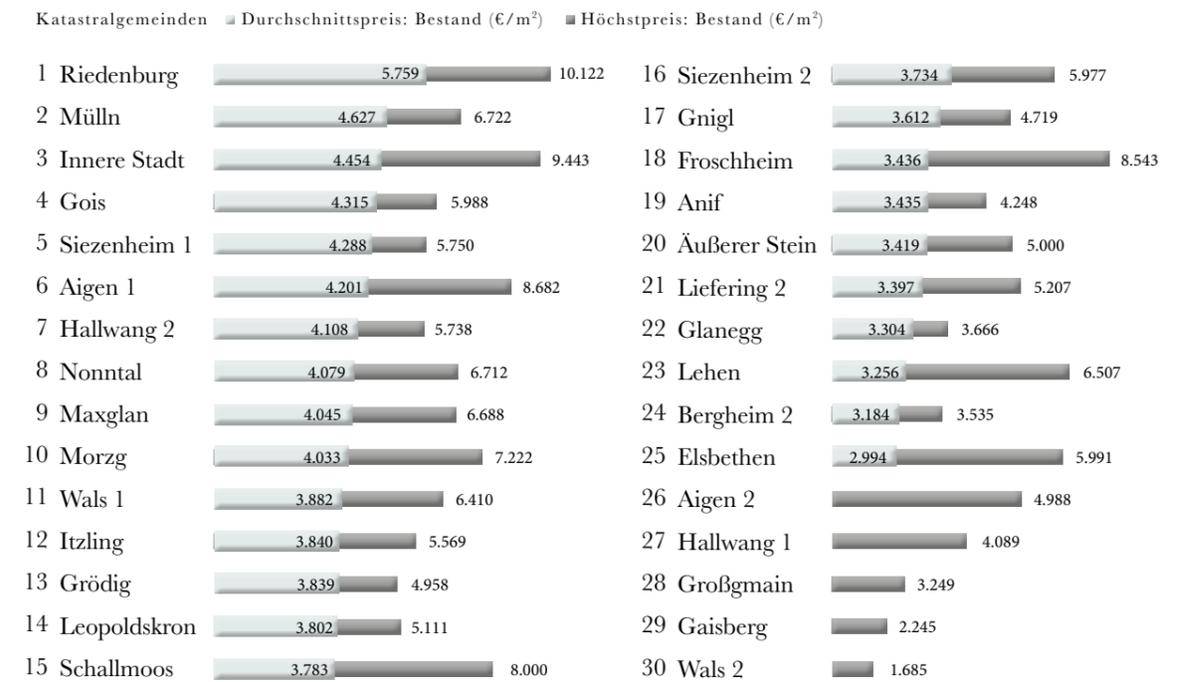


NEUBAUWOHNUNGEN GRUNDBUCH SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN  
KAUFPREISRANKING (€/m<sup>2</sup>, netto)

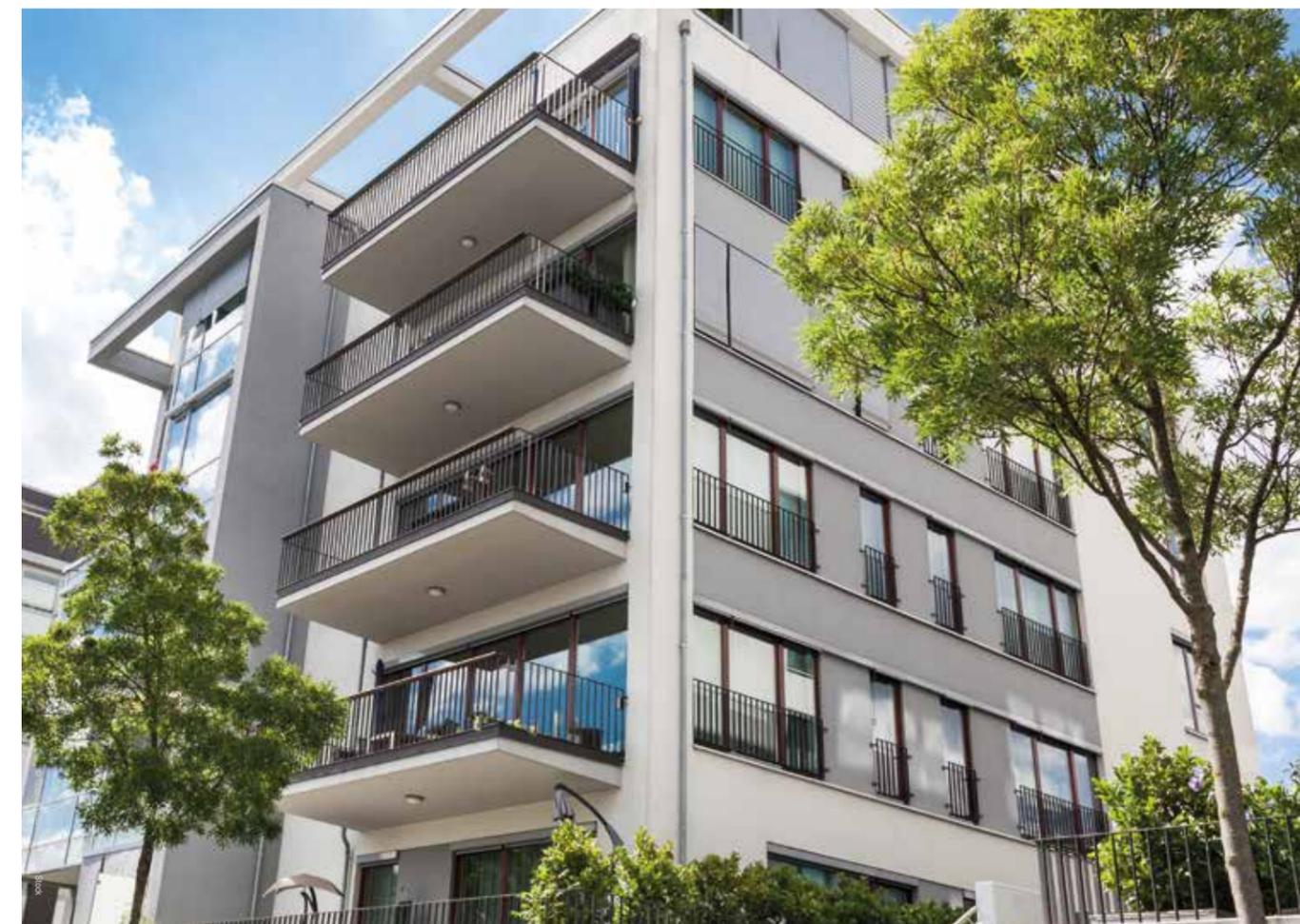


Das Wohnviertel Äußerer Stein konnte wie schon im Vorjahr die Spitze für sich beanspruchen.

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



Bestandswohnungen erfreuen sich anhaltender Beliebtheit, immer mehr Ausreißer nach oben sind zu verzeichnen.





## STEIGENDES INVESTMENTVOLUMEN BEI GESTIEGENEN VERKAUFZAHLEN

*2019 brachte das zweitbeste Ergebnis am Immobilien-Investmentmarkt Salzburg.*

Der positive Trend zu Investitionen in den Salzburger Immobilienmarkt hat sich auch im Jahr 2019 mit einer Steigerung von 11 Prozent zum Vorjahr auf ein Gesamttransaktionsvolumen von 254 Mio. Euro fortgesetzt. Nach dem Ausnahme- und Rekordjahr 2016 mit über 350 Mio. Euro brachte das Jahr 2019 das zweitbeste Ergebnis am Immobilien-Investmentmarkt Salzburg (siehe Grafik Seite 15). Die Transaktionszahlen stiegen im Betrachtungszeitraum 2019 ebenfalls im selben Ausmaß auf nunmehr 137 Einzeltransaktionen.

### 10 EINZELTRANSAKTIONEN ÜBER 10 MILLIONEN EURO

Bei diesen 10 größten Einzeltransaktion wechselten beispielsweise ein Einkaufszentrum in der Linzergasse, einige Stadthotels in Salzburger Bestlagen, Zinshäuser in der Salzburger Fußgängerzone sowie Büro- und Geschäftshäuser in Top-Lagen wie Flughafennähe den Besitzer. Mit einem Investmentvolumen zwischen 2-10 Mio. Euro konnten sich immerhin noch 14 Investoren über einen erfolgreichen Kaufabschluss freuen. Die Investoren, die sich am Salzburger Immobilienmarkt im Jahr 2019 erfolgreich betätigt haben, kommen vorwiegend aus dem Kreis der institutionellen und privaten Investoren, aus dem Bereich des Family-Office oder Industrieller. Internationale Immobilienfonds waren 2019 nicht auf der Käuferseite zu finden,

was mit dem vorhandenen Angebot an dafür geeigneten Investitionsmöglichkeiten zusammenhängen dürfte. Die hohe Nachfrage nach nachhaltigen Investitionsmöglichkeiten hat das vorhandene Angebot deutlich übertroffen. Die gute Preisentwicklung der letzten Jahre hat dazu geführt, dass sich einige Eigentümer nach den Wertsteigerungen zum Verkauf ihrer Immobilie entschlossen haben und sich damit wieder interessante Möglichkeiten für Käufer ergaben.

### GEWERBLICHE IMMOBILIENBESTÄNDE MIT GESTIEGENEN UMSÄTZEN

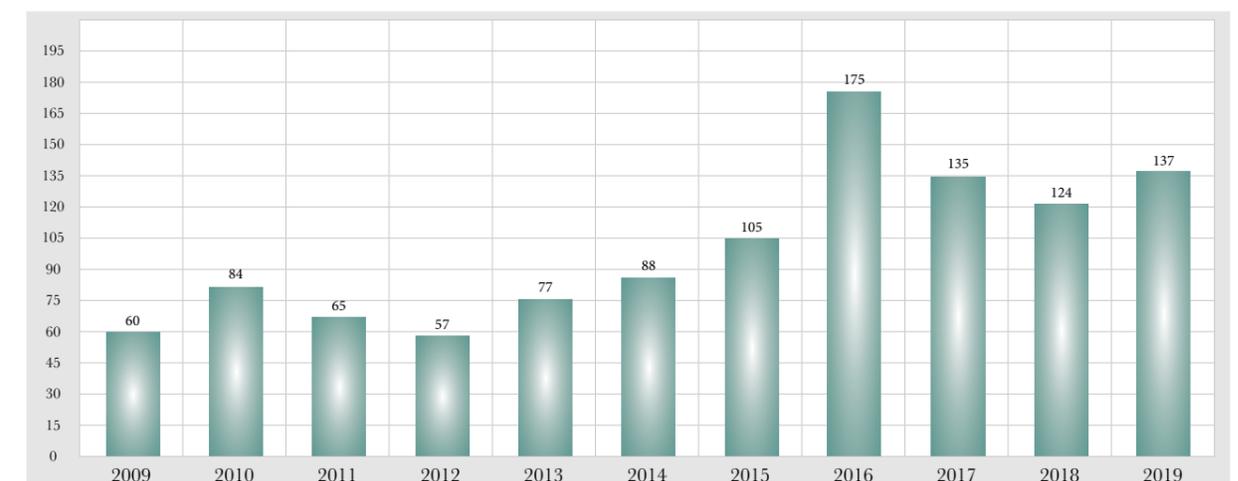
Da größere gewerbliche Neubauten in den letzten Jahren zu überwiegenden Teilen nur für den Eigenbedarf errichtet wurden, war das Angebot an verfügbaren neuen Immobilien für den Investmentmarkt auch 2019 nicht vorhanden. Die vergleichsweise hohen Baulandpreise in Salzburg auch für Gewerbegebiete haben die Bereitschaft der Projektentwickler zur Errichtung von Neubauten gedämpft. Dieser Umstand machte revitalisierte und gut vermietete Immobilienbestände für Investoren interessant, da die Lagen dieser Immobilienbestände meist sehr gut und nachhaltig sind. Einige neue Gewerbeflächen entlang der Westautobahn zwischen Salzburg-West und Salzburg-Nord sowie im Bereich der Münchner Bundesstraße sind als Potential für die nächsten Jahre in der Entwicklung, der jeweilige Baustart wird von den Erfolgen in der Vorverwertung abhängen.

### ZINSHÄUSER TROTZ SINKENDER RENDITEN WEITERHIN SEHR BELIEBT

Der Zinshausmarkt in der Festspielstadt Salzburg war auch 2019 durch eine hohe Nachfrage und ein geringes Angebot geprägt. Im Betrachtungszeitraum konnten 24 Verkäufe von klassischen Zinshäusern im Grundbuch verzeichnet werden. Der Käuferkreis für dieses Marktsegment war

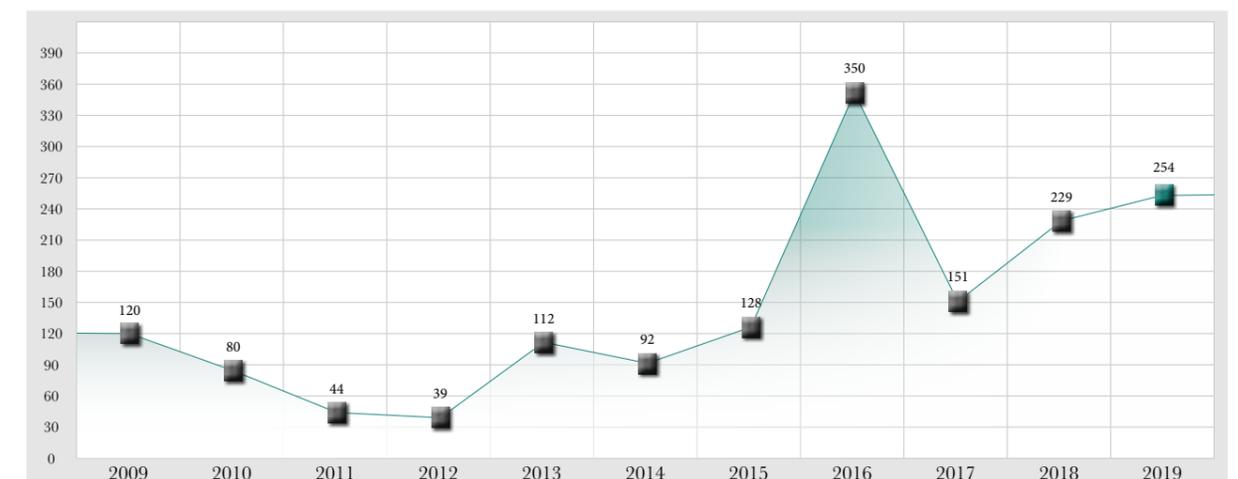
2019 wieder sehr stark durch Salzburger und Oberösterreich geprägt. Die Renditen für Zinshäuser in den Salzburger Top-Altstadtlagen wie Alter Markt oder Linzergasse sind mittlerweile bei 2,5 – 3,0 Prozent (Bruttoanfangsrendite) angekommen. Große Anteile des Zinshausbestandes in Salzburg wurde in den letzten Jahrzehnten bereits saniert, insofern ist der technische Zustand dieser Zinshäuser somit meist sehr gut. ♦

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



*Nach zwei rückläufigen Jahren war 2019 wieder eine leichte Zunahme der Transaktionszahlen zu verzeichnen.*

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



*Auch das Umsatzvolumen zeigt eine erneute Zunahme im Vergleich zum Vorjahr.*



## ANFORDERUNGEN BLEIBEN HOCH

*Repräsentativität ist das Um und Auf.*

Wer ein neues Büro sucht, sucht zumeist das Außergewöhnliche. Die Anforderungen an die Repräsentativität einer Büroimmobilie bleiben weiterhin hoch, moderne Architektur zusammen mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung in Sichtlage ist gefragt. Ein weiteres absolutes Muss sind in ausreichender Anzahl vorhandene Parkmöglichkeiten. Dabei zeigt sich, dass in der Realisierung neuer Büroflächen unter einem gewissen Mietpreisniveau nicht mehr gebaut werden kann – weiterhin steigende Grundstücks- sowie Baukosten verlangen eine Mindestmiete, die kaum noch bei unter 13,- Euro/m<sup>2</sup> liegt.

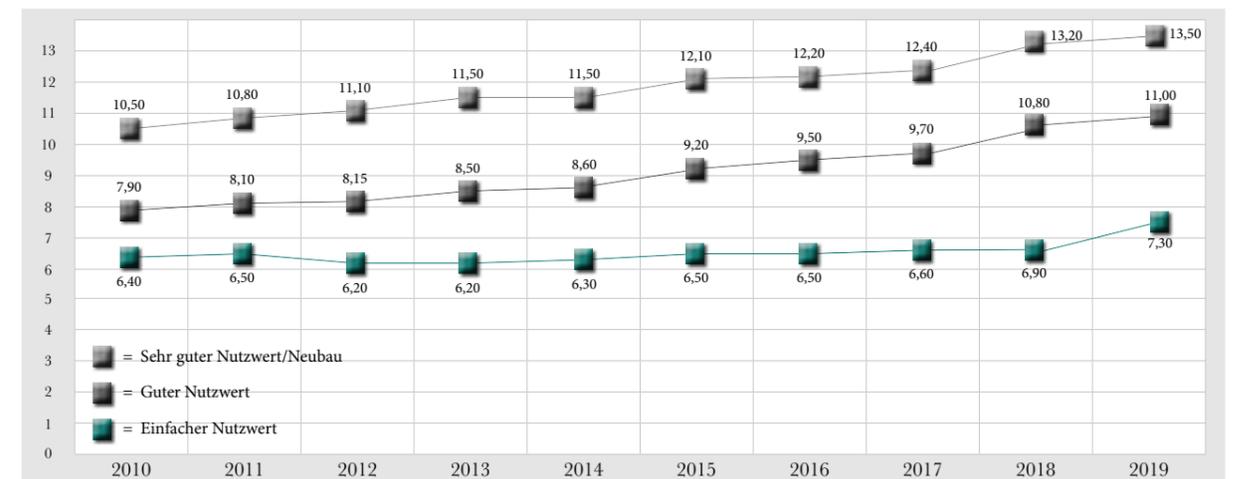
Im Zuge dieser Entwicklung ist zudem erkennbar, dass die klassische Einteilung in A- und B-Lagen mehr und mehr an Bedeutung verliert. Standorte, die außerhalb der etablierten Bürolagen situiert sind, jedoch mit guter Infrastruktur und Parkmöglichkeiten aufwarten können, bieten ein moderates Preis-Leistungs-Verhältnis und funktionieren bestens – so ist jüngst in Hagenau ein neues Projekt entstanden, das rund 7.000 m<sup>2</sup> Bürofläche bietet. Auch außerhalb

der Stadt hat sich beispielsweise in Urstein der Wissenspark etabliert, für den viele namhafte Unternehmen als Mieter gewonnen werden konnten.

### ANMIETUNG EINES BÜROS IST KEINE PREISFRAGE MEHR

Rein über den Preis lassen sich Büroeinheiten nicht mehr vermieten: Was einen gewissen Standard nicht erreicht, nicht ästhetisch ist oder nicht zeitgemäß adaptiert wird, wird heutzutage schlichtweg nicht mehr angenommen. Für ordentliche, funktionstaugliche Flächen mit einfachem Nutzwert allerdings gibt es durchaus noch einen Markt; in dieser Sparte werden Mietpreise von ca. 7,30 Euro/m<sup>2</sup> veranschlagt. Mit den Herausforderungen der derzeitigen Situation wird der Büromarkt wie andere Marktbereiche einem noch nicht konkret abschätzbaren Wandel unterworfen werden – Unternehmen, die jetzt daran denken sich zu verkleinern, gibt es ebenso wie nun boomende Firmen, der Markt reagiert nur wenig zeitverzögert. Ganz klar werden sich aber neue und vielfältige Chancen ergeben. ♦

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



Nach dem kräftigen Anstieg des Vorjahres zeigen die Büro-Mietpreise 2019 nur einen geringen Zuwachs.

- 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, ANDRÄVIERTEL, 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.



## DER WANDEL DES EINZELHANDELS ZEICHNET SICH WEITERHIN AB

*Zusammenspiel aus Lage, Preis und Konfiguration stellte den Handel vor Herausforderungen.*

Die klassischen, nach wie vor stark nachgefragten Salzburger Innenstadtlagen stellten den Einzelhandel vor einige Herausforderungen. Unkomplizierte Nachvermietungen waren nicht mehr selbstverständlich. Was sich dabei zeigte: Die Lage ist nach wie vor Hauptkriterium in der Standortfindung. In den B-Lagen befand sich der Handel mehr und mehr auf dem Rückzug. Die freigewordenen Flächen wollten neu bespielt werden, was vor allem alternativen Nutzungskonzepten neue Chancen bot. Was sich hier besonders abzeichnete, war eine verstärkte Umwandlung von Einzelhandels- in Gastronomie- und/oder Veranstaltungsflächen. Als Beispiel kann hier die Münzgasse genannt werden, in der gleich drei ehemalige Geschäftslokale in Gastronomieflächen umfunktioniert wurden. Aber auch in den begehrten A-Lagen zeichnete sich ab, dass Nachvermietungen komplexer wurden. Nicht mehr alle Objekte waren problemlos vermietbar – vor al-

lem große Flächen wurden beim aktuellen, hohen Preisniveau schwieriger in der Vermittlung, auch weil sich viele Unternehmer nicht mehr über diese Preise trauen. Dazu kommen oftmals die Konfiguration sowie eine eventuelle Mehrgeschoßigkeit der Altbauflächen. Eine Folge davon war, dass auch erfolgreiche Nachvermietungen oft nicht mehr an die kurz zuvor noch erzielten Mietpreise heranreichten. Randlagen der Altstadt ohne Laufkundschaft oder unsanierte Flächen mit mangelhafter Ausstattung waren kaum noch vermietbar. Außerhalb der Innenstadt hat nur Chance, wer eine bequeme Erreichbarkeit mit ausreichend Parkmöglichkeiten in ansprechendem Ambiente bietet. So konnte z.B. „Schöner Wohnen Interior Design“ im Quartier Riedenburg neue Mietflächen nach eigenen Vorstellungen mitgestalten und sich in einer bereits von der Einrichtungsbranche geprägten Tangente platzieren. Edle Möbel und Wohnaccessoires werden nun auf 340 m<sup>2</sup> präsentiert.

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

*Aufgrund von Lage und Konfiguration der Flächen ergeben sich teils große Bandbreiten.*

## DIE SCHNELLE KÜCHE IST GEFRAGT

*Großer Andrang bei kleinen Flächen.*

Wo sich das Marktsegment der Geschäftslokale mit Herausforderungen konfrontiert sah, profitierte die Gastroszene von einem neuen Aufschwung. Neben der etablierten Gastronomie gab es eine sehr starke Nachfrage bei wenig Angebot für Flächen in Imbissgröße von 20 – 50 m<sup>2</sup>. Die Spanne der Möglichkeiten für diese Kleinflächen ist enorm, vor allem die schnelle und unkomplizierte Küche in allen Variationen ist äußerst gefragt. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf neuen, innovativen Konzepten, die auf gesunder Küche, Wertigkeit und Regionalität aufbauen. Auch After Work Dinner und To-Go-Gerichte, Exotisches sowie Nischenprodukte, die vor allem Einheimische ansprechen, werden immer interessanter und sehr gut angenommen. Der zuvor genannte Wandel des Einzelhandels ist in Salzburg die große Chance der Gastronomie. Durch die Umkonzeptionierung von Retail- in Gastroflächen wird Platz gemacht für viele Optionen. Teilweise wird jetzt schon eine künftige Drittverwendungsmöglichkeit in Geschäftsflächen geschaffen, indem beispielsweise bei Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen seitens der Eigentümer Lüftungsanlagen eingebaut bzw. die Vorbereitung dafür geschaffen wird.

### IN SCHWIERIGEN ZEITEN IST FLEXIBILITÄT VON VORTEIL

Wie sich der Markt in nächster Zukunft entwickeln wird, bleibt abzuwarten. Der Einzelhandel sowie die Gastronomie wurden gleichermaßen hart von der Corona-Krise getroffen, das Ausmaß ist noch nicht absehbar. Sicher ist, dass der Markt sich weiter wandeln und eine gewisse Neuorientierung erfahren wird. Möglicherweise wird eine Anpassung an eine verstärkte Frequenz von Einheimischen vonnöten sein, um den eingebremsten Tourismusstrom auszugleichen. Wer jetzt die Möglichkeit hat, flexibel auf den Markt zu reagieren und sich an veränderten, neuen Zielgruppen zu orientieren oder Vorkkehrungen wie zuvor beschrieben zu treffen, kommt gut durch die schwierige Zeit. Allgemein werden wir in den Geschäfts- und Gastronomieflächen zukünftig einen stärkeren und häufigeren Wechsel wahrnehmen können. Mit kürzeren Vermietungsintervallen werden Eigentümer wie auch Mieter zukünftig flexibler reagieren und so Sondersituationen wie die derzeitige besser abfedern können. Zudem wird das Konzept des sogenannten „Pop-up-Stores“ als Standort-Test an Bedeutung gewinnen. ♦



## 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.*

## BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN UND GEWERBEGRUNDSTÜCKE

*Überblick über die wichtigsten Gewerbegebiete in Salzburg Stadt sowie in den unmittelbaren Nachbargemeinden.*

### SALZBURG STADT:

**Sam/Gnigl/Schallmoos:** Diese Stadtteile weisen klassisches, belebtes Gewerbegebiet mit hohem Bestand auf. Viele angesiedelte Speditionen, gute Vermietungslage bei kaum verfügbaren Flächen. 2019 ist kein relevanter Neubau entstanden.

Mietpreise Hallen: 4,- – 6,- €/m<sup>2</sup>  
Gewerbegrundstücke: 350,- – 700,- €/m<sup>2</sup>

**Flughafen/Maxglan:** Dieser Stadtbereich ist geprägt durch hochwertiges Gewerbegebiet mit viel Bürodurchmischung. Hoher Anteil an Produktions- und Dienstleistungsunternehmen; für BMW entstehen große Betriebsflächen neu.

Mietpreise Hallen: 5,- – 6,50 €/m<sup>2</sup>  
Gewerbegrundstücke: 500,- – 900,- €/m<sup>2</sup>

### SALZBURGS WESTEN:

**Wals-Siezenheim:** Geprägt von großem, vielseitigen Mischgebiet. Das etablierte Gewerbegebiet befindet sich unmittelbar an der Stadtgrenze in perfekter Lage und ist gut nachgefragt.

**Großmain:** Große Gewerbeliegenschaft derzeit in Entwicklung. Angebot ist daher vorhanden.

Mietpreise Hallen: 5,60 – 6,50 (Neubau) €/m<sup>2</sup>  
Gewerbegrundstücke: 300,- – 500,- €/m<sup>2</sup>

### SALZBURG NORDEN:

**Bergheim/Kasern:** Speditionslastiges Gewerbegebiet, ideale Erreichbarkeit in unmittelbarer Stadtnähe. Wichtigster Hotspot ist ein gut eingeführtes, umfassend saniertes Handelszentrum.

**Elixhausen:** Moderner Gewerbepark „LXhausen“ mit Mietpreisen von ca. 7,50 Euro/m<sup>2</sup>. Freie Grundflächen sowie Angebot an Mietbestand vorhanden.

Mietpreise Hallen: 4,50 – 7,50 (Neubau) €/m<sup>2</sup>  
Gewerbegrundstücke: 350,- – 500,- €/m<sup>2</sup>

### SALZBURGS OSTEN:

**Eugendorf:** Großes Mischgebiet, zahlreiche Großbetriebe, viel Produktion, sehr möbellastig. Standort eines neuen Möbex-Lagers.

**Mayrwies:** Klassisches, etabliertes Gewerbegebiet. Nahegelegener Wohnbau/Landschaftsschutz lässt keine Erweiterungsmöglichkeiten zu. Daher auch nur geringes Angebot für Neues vorhanden.

**Thalgau:** Das Gewerbegebiet ist zunehmend attraktiv und besticht durch eine gute Autobahnbindung. Neues Post-Verteilzentrum in Entstehung.

Mietpreise Hallen: 5,- – 5,50 €/m<sup>2</sup>  
Gewerbegrundstücke: 220,- – 400,- €/m<sup>2</sup>

### SALZBURGS SÜDEN:

**Puch-Urstein:** Neu entwickeltes, modernes Gewerbegebiet mit ausgezeichneter Erreichbarkeit und steigender Nachfrage. Aktuell Ansiedlung der Firma Scania.

**Hallein:** Grundsätzlich positive Entwicklung bei guter Nachfrage. Für Umsetzung potenzieller Projekte (z.B. „Binder-Areal“) fehlen bislang Verkehrskonzepte.

Mietpreise Hallen: 4,50 – 5,60 €/m<sup>2</sup>  
Gewerbegrundstücke: 250,- – 400,- €/m<sup>2</sup>



### 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 Strategieentwicklung bzw. bei Umsetzung eines fundierten Immobilienmanagements

” *ZUSAMMENKOMMEN IST EIN BEGINN,  
ZUSAMMENBLEIBEN IST EIN FORTSCHRITT,  
ZUSAMMENARBEITEN IST EIN ERFOLG.* “

*HENRY FORD (1863–1947)*

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

