

DER SALZBURGER IMMOBILIENMARKT

Analyse & Immobilienindex SIX

2021

”WARTE NICHT DARAUf IN IMMOBILIEN ZU INVESTIEREN,
INVESTIERE IN IMMOBILIEN UND WARTE.“
T. HARVEKER



INHALT

03	Vorwort	14	Immobilien-Investmentmarkt
04	Immobilienmarkt Salzburg 2020	16	Bürostandort Salzburg
06	SIX – Salzburger Immobilienindex 2020	20	Geschäftslokale und Gastronomie
08	Bauland-Grundstücke	22	Betriebsliegenschaften
10	Eigentumswohnungen	23	Hölzl & Hubner Immobilien

© Foto: Peter Koller / Dohi



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Sie mit unserem jährlichen Marktbericht zum Salzburger Immobilienmarkt auch heuer wieder über aktuelle Entwicklungen und Trends informieren zu dürfen. Zum Zeitpunkt unserer letzten Ausgabe standen wir gerade im erstmaligen Lockdown und bekamen den ersten Gegenwind der Pandemie zu spüren. Die Dauer, und welche Folgen für unsere Gesellschaft und Wirtschaft daraus entstehen, war nicht absehbar. Gerade Salzburg als Tourismusdestination wurde von der Pandemie bisher besonders hart getroffen. Neben der Hotellerie und der Gastronomie haben auch der Einzelhandel und vernetzte Branchen vor allem in den touristischen Regionen herbe Rückschläge erlitten und warten immer noch auf die Wiedereröffnung. Andere Bereiche wie z.B. der Lebensmittel-einzelhandel, die IT- oder die Einrichtungsbranche sind die Profiteure der Pandemie. Aber auch die Bauwirtschaft, teilweise getrieben durch die Investitionsförderungen des Bundes und das niedrige Zinsniveau, hat so richtig Fahrt aufgenommen und läuft derzeit auf Hochtouren. Die herausfordernden Zeiten haben zudem gezeigt, welchen Stel-

lenwert das eigene Wohnumfeld für unser Wohlbefinden hat, vor allem dann, wenn Familie und Office unter ein Dach rücken. Wie sich all diese Themen aus dem vergangenen Jahr auf den Immobilienmarkt in Salzburg ausge-wirkt haben, wollen wir für Sie analysieren und beantwor-ten. Eines können wir schon vorwegnehmen: Immobilien in Salzburg haben der Pandemie bisher getrotzt und gehen insgesamt gestärkt aus dem Krisenjahr. Sowohl der Wohn-immobilienmarkt als auch der gewerbliche Immobilien-markt konnten bei den Verkaufszahlen zum Großteil an die der Vorjahre anschließen bzw. diese in Teilbereichen sogar übertreffen. Das zeigt das hohe Vertrauen sowohl der Eigennutzer als auch privater und institutioneller In-vestoren in einen Markt wie Salzburg auch in Krisenzei-ten. Für unsere Expertise für das Jahr 2020 wurden alle am Bezirksgericht Salzburg verbücherten Immobilienver-käufe (gesamtes Stadtgebiet mit den Umlandgemeinden) herangezogen, ausgewertet und analysiert. Alle erfassten Mietpreise beruhen auf tatsächlichen Vergleichswerten aus Vermietungen im aktuellen Betrachtungszeitraum.

Für Fragen zum Salzburger Immobilienmarkt aber auch für individuelle Fragen zu Ihrer Immobilie stehen wir Ihnen mit unserem kompetenten Team gerne zur Verfügung!

KR Mag. Dr. Gerald Hubner MRICS REV

Katharina Hubner M.A., MSc

Ing. Wolfgang Maislinger MSc

IMMOBILIENMARKT SALZBURG 2020

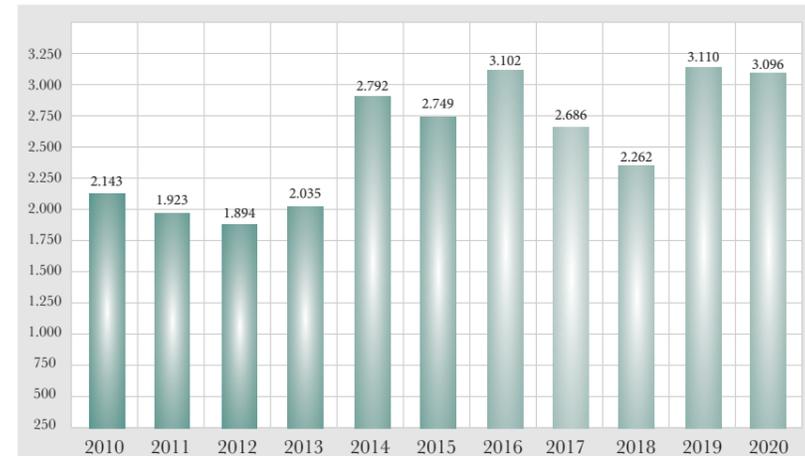
Transaktionszahlen bleiben auf Allzeithoch des Vorjahres

Nach einem Allzeithoch im vergangenen Jahr haben sich die Verkaufszahlen mit einem geringfügigen Rückgang von 0,5 Prozent zum Vorjahr auf sehr hohem Niveau eingependelt. Bei insgesamt 3.096 grundbücherlich registrierten Immobilienverkäufen bedeutet dies einen Rückgang von 14 Verkäufen zum Vorjahr. Bei den Verkaufszahlen rückläufig waren diesmal Neubauwohnungen mit einem Anteil von 14 Prozent bzw. Häuser mit 11 Prozent des Gesamtmarktes. Hingegen stiegen die Verkaufszahlen von Bestandswohnungen auf 36 Prozent, Grundstücke auf 7 Prozent und Parkplätze auf 26 Prozent Anteil des Gesamtmarktes. Das Transaktionsvolumen stieg im Ver-

gleich auf insgesamt 1,176 Mrd. Euro und damit um 4 Prozent zum Vorjahr. Der 10-Jahresüberblick (siehe Grafik Seite 5) zeigt einen kontinuierlichen Anstieg mit einer Verdoppelung des Transaktionsvolumens in diesem Zeitraum. Die Betrachtung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen zeigt eine deutliche Steigerung auf 440.000,- Euro (2019: 414.000,- Euro) je Wohnung, bei Bestandswohnungen gab es eine Steigerung bei den Verkaufspreisen auf durchschnittlich 275.000,- Euro (2019: 252.000,- Euro) je verkaufter Wohnung. Bei den Häusern veränderte sich der durchschnittliche Kaufpreis auf 752.000,- Euro sehr stark zum Vorjahr (2019: 534.000,- Euro). ♦



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



Die Anzahl der Transaktionen pendelte sich 2020 auf hohem Niveau ein.

DETAILANALYSE TRANSAKTIONSZAHLEN 2020

Immobilienart	Verkäufe	Marktanteil
Neubauwohnungen	445 =	14,4%
Häuser	355 =	11,5%
Bestandswohnungen	1.116 =	36,0%
Gewerbeimmobilien	177 =	5,7%
Grundstücke	205 =	6,6%
Parkplätze	798 =	25,8%

DETAILANALYSE TRANSAKTIONSZAHLEN 2019

Immobilienart	Verkäufe	Marktanteil
Neubauwohnungen	662 =	21,3%
Häuser	425 =	13,7%
Bestandswohnungen	1.050 =	33,8%
Gewerbeimmobilien	137 =	4,4%
Grundstücke	179 =	5,8%
Parkplätze	657 =	21,1%

Im Vorjahresvergleich zeigen sich Steigerungen bei Bestandswohnungen, Gewerbeimmobilien, Grundstücken und Parkplätzen.

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



Das Umsatzvolumen stieg auch 2020 wieder um 4% an.

DETAILANALYSE UMSATZVOLUMEN 2020

Immobilienart	Umsatz in Mio. €	Marktanteil
Neubauwohnungen	196 =	16,7%
Häuser	267 =	22,7%
Bestandswohnungen	306 =	26,0%
Gewerbeimmobilien	263 =	22,4%
Grundstücke	130 =	11,1%
Parkplätze	14 =	1,2%

DETAILANALYSE UMSATZVOLUMEN 2019

Immobilienart	Umsatz in Mio. €	Marktanteil
Neubauwohnungen	274 =	24,2%
Häuser	227 =	20,1%
Bestandswohnungen	265 =	23,4%
Gewerbeimmobilien	254 =	22,5%
Grundstücke	99 =	8,8%
Parkplätze	12 =	1,1%

Neubauwohnungen verzeichneten einen Rückgang im Vorjahresvergleich.



SIX: SALZBURGER IMMOBILIENINDEX

Der Salzburger Immobilienindex zeigt auch die Stabilität des Marktes in Coronazeiten

Der Immobilienmarkt in Salzburg wird seit Jahren geprägt durch eine sehr eingeschränkte Verfügbarkeit von neuem Bauland und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum aber auch Gewerbeflächen. Das Thema Bauland hat sich Jahr für Jahr verschärft, da die Reserven von gewidmetem Bauland laufend geringer wurden und neues Bauland nur mehr in äußersten Ausnahmefällen in jahrelangen Verfahren dem Markt zugänglich gemacht wird. Diese Verknappung des Marktes führte sowohl im Wohnbau als auch im Gewerbebereich zu Einschränkungen in der Schaffung neuer Flächen und damit verbunden zu einem Anstieg auf ein sehr hohes Preisniveau, der sich auch 2020 weitgehend fortsetzte.

SIX 2020: 5,0 PROZENT ANSTIEG

Der Anstieg des Salzburger Immobilienindex SIX von 5 Prozent im vergangenen Jahr zeigt, dass sich der Immobilienmarkt in Salzburg auch im Krisenjahr 2020 insgesamt positiv entwickelt hat. Seit 1992 werden die Daten aus den Immobilientransaktionen gemäß Grundbuch des

Bezirksgerichts Salzburg (siehe Übersichtsplan Seite 6) von Hölzl & Hubner Immobilien ausgewertet und analysiert. Der Datenpool umfasst im Jahr 2020 insgesamt 3.096 Immobilienverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von 1,176 Milliarden Euro. In den SIX Salzburger Immobilienindex fließen die Transaktionszahlen (- 0,5 Prozent zum Vorjahr), das Transaktionsvolumen (+4 Prozent), die Baulandpreise (+13 Prozent), die Preise für Neubauwohnungen (+3 Prozent) und die Preise für Bestandswohnungen (+5 Prozent) ein.

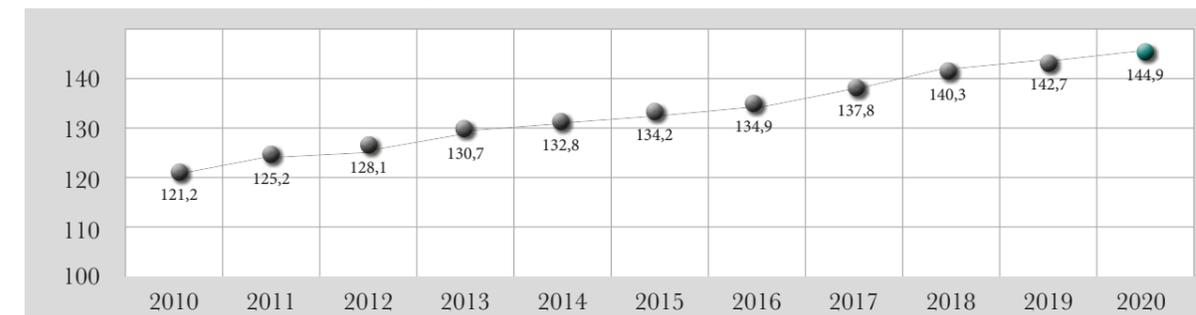
Zur Veranschaulichung der Entwicklungen des SIX Salzburger Immobilienindex finden Sie die Gegenüberstellung mit der Grafik zum VPI-2000 Verbraucherpreisindex sowie der Grafik zum ATX Aktienindex Österreich (siehe Grafiken Seite 7). Im Betrachtungszeitraum der letzten 10 Jahre zeigt sich neben einem volatilen ATX ein kontinuierlich steigender SIX, der auch die Entwicklung des VPI deutlich übertrifft. Die Detailinformationen zu den Entwicklungen des Immobilienmarktes insgesamt sowie die Entwicklung der einzelnen Immobilienkategorien können Sie den folgenden Seiten entnehmen. ♦

SIX – SALZBURGER IMMOBILIENINDEX STICHTAG 01.04.
ENTWICKLUNG 2010 – 2020 (QUELLE: HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN)



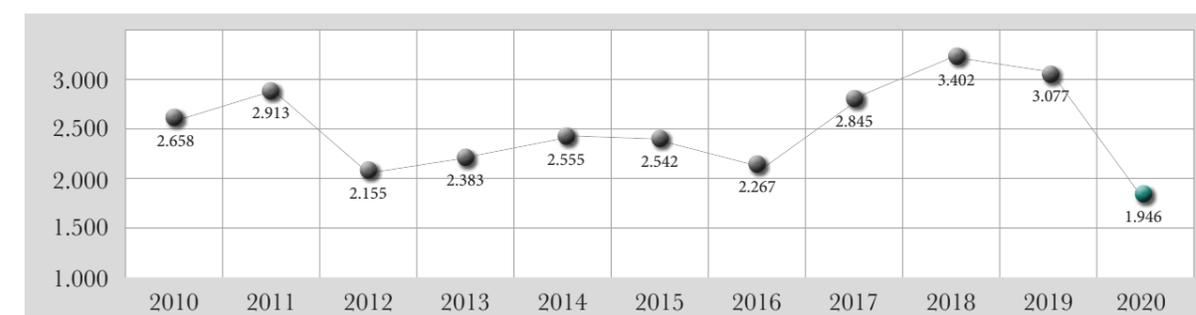
Der SIX setzt seine kontinuierliche Steigerung aus den Vorjahren weiter fort.

VPI 2000 – VERBRAUCHERPREISINDEX STICHTAG 01.04.
ENTWICKLUNG 2010 – 2020 (QUELLE: STATISTIK AUSTRIA)



Der VPI steigt seit 2010 um durchschnittlich 1,8 % jährlich.

ATX – AKTIENINDEX ÖSTERREICH STICHTAG 01.04.
ENTWICKLUNG 2010 – 2020 (QUELLE: BÖRSE WIEN)



Der ATX zeigte sich im vergangenen Jahrzehnt volatil.



BAULAND IN SALZBURG WIRD ZUR MANGELWARE

Grundstückstransaktionen auch 2020 rückläufig

Wie bereits in den Vorjahren zeigte die Auswertung der Grundverkäufe diesmal wieder einen Rückgang bei den Verkaufszahlen und im Gegenzug wieder einen kräftigen Anstieg der Verkaufspreise.

BAULANDPREISE WEITER GESTIEGEN

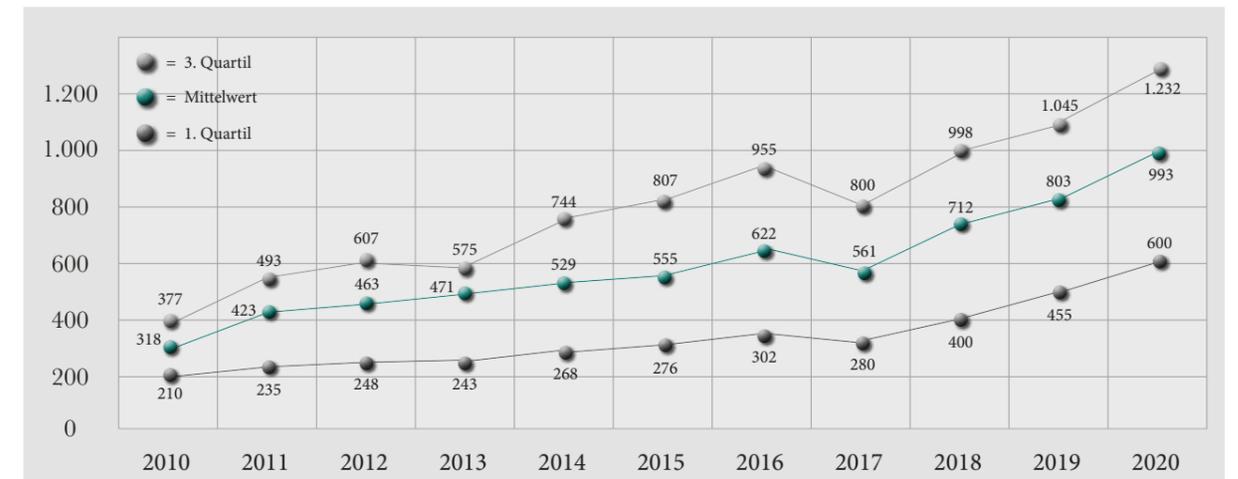
Der durchschnittliche Kaufpreis für Bauland im Stadtgebiet und den im Bezirksgericht Salzburg erfassten Umlandgemeinden beträgt mittlerweile 993,- Euro/m².

Im Hochpreissegment lag ein Viertel der erfassten Preise bereits über 1.232,- Euro/m². Im Niedrigpreissegment stieg die Preisgrenze auf 600,- Euro/m² – das heißt, dass ein Viertel der ausgewerteten Verkäufe niedriger als dieser Quadratmeterpreis war (siehe Grafik Seite 9). Die Detailbetrachtung zeigt als Spitzenreiter neben den Premiumlagen wie Aigen, Morzg, Nonntal und Innere Stadt auch den Stadtteil Lehen, der mit dem Vorteil der sehr hohen Bebauungsdichte bei den Baulandpreisen stark nachgezogen hat. ♦

Baulandverkäufe BG Salzburg	Grundstücksfläche	Anzahl Verkäufe
2020	134.342 m ²	62
2019	135.191 m ²	67
2018	139.168 m ²	88
2017	202.173 m ²	81
2016	197.300 m ²	66
2015	251.140 m ²	57
2014	162.785 m ²	88

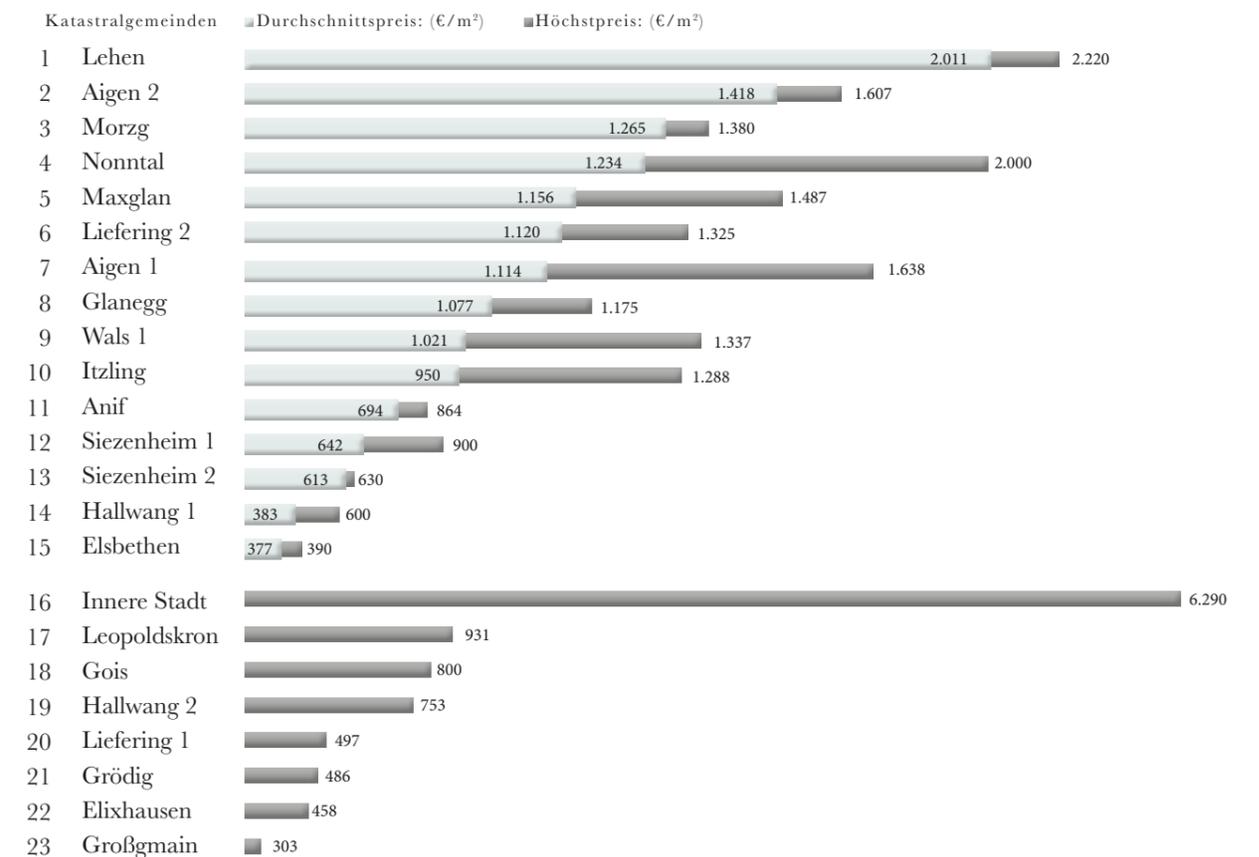
Berücksichtigt wurden Grundstücke mit einer Fläche von mind. 300 m² und einem Quadratmeterpreis von mind. € 250,-.

GRUNDSTÜCKE GRUNDBUCH BEZIRKSGERICHT SALZBURG KAUFPREISENTWICKLUNG (€/m², netto)



Der Durchschnittspreis für Baulandgrundstücke beträgt mittlerweile 993,- Euro/m².

GRUNDSTÜCKE GRUNDBUCH BEZIRKSGERICHT SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN KAUFPREISRANKING (€/m², netto)



16–23: Keine Darstellung eines Mittelwerts bei Registrierung nur eines Verkaufs.

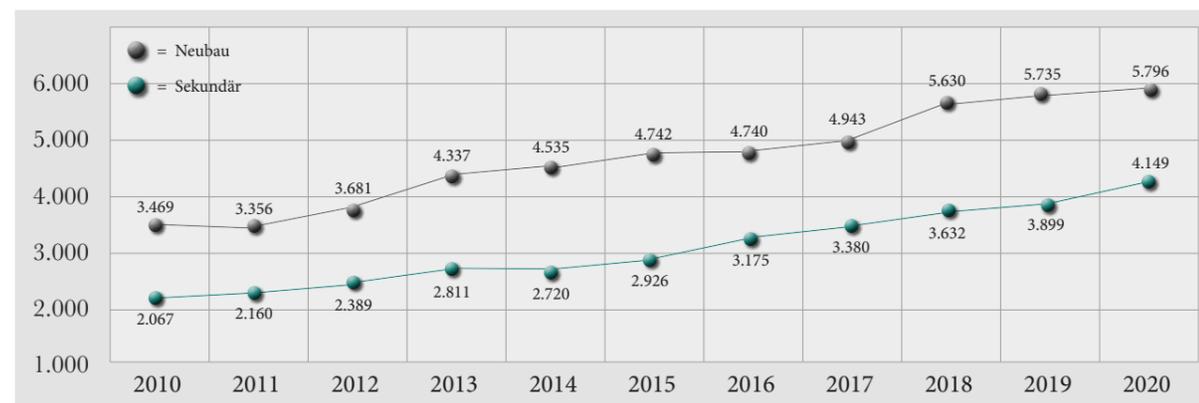


WENIGE VERFÜGBARE NEUBAUWOHNUNGEN BEFLÜGELN DEN BESTANDSWOHNUNGSMARKT

Waren es 2019 noch 662 Neubauwohnungen, gestützt durch die Fertigstellung von Großprojekten (Riedenburg, Kendlerstraße), die verkauft werden konnten, so sanken die Verkaufszahlen im Jahr 2020 um 33 Prozent auf 445 verkaufte Neubauwohnungen. Die mangelnde Verfügbarkeit an baureifen Grundstücken sowie lang-

wierige Genehmigungsverfahren halten die Schaffung von neuen Wohnungen in und um das Stadtgebiet von Salzburg stark in Grenzen. Auf Käuferseite ist die Nachfrage nach Eigenbedarf und nach Vorsorgewohnungen, die in weiterer Folge in den Miet-Wohnungsmarkt gelangen, weiterhin anhaltend hoch. ♦

EIGENTUMSWOHNUNGEN STADT SALZBURG
KAUFPREISENTWICKLUNG (Ø €/m², netto)



Auch 2020 stiegen die durchschnittlichen Wohnungspreise sowohl im Neubau als auch im Bestand.

NEUBAUPREISE UM 3 PROZENT GESTIEGEN

Die eingeschränkte Verfügbarkeit in einem sehr beliebten Wohngebiet wie Salzburg heizt den Markt und die Preise weiter an. So stiegen die Preise im Gebiet Bezirksgericht Salzburg um 3 Prozent auf 5.605,- Euro/m² und im Stadtgebiet auf durchschnittlich 5.796,- Euro/m². Die Detailbetrachtung der Spitzenpreise im Neubau zeigte in den

Stadtteilen Aigen, Leopoldskron, Nonntal, Riedenburg und Morzg durchschnittlich 7.000,- bis 9.000,- Euro/m². Deutlich darüber am Äußeren Stein mit dem Projekt am Dr. Franz-Rehr-Platz Preise mit durchschnittlich über 15.000,- Euro/m². Der Durchschnittspreis bei den Neubauwohnungen stieg auf 440.000,- Euro (414.000,- Euro / 2019). ♦

NEUBAUWOHNUNGSMARKT	Anzahl	2020	Veränderung %	2019
Stadt Salzburg	321	€ 5.796	+ 1,1%	€ 5.735
Umlandgemeinden	124	€ 5.119	+ 10,5%	€ 4.631
Gesamt Bezirksgericht Salzburg	445	€ 5.605	+ 3,3%	€ 5.428

BESTANDSWOHNUNGSMARKT

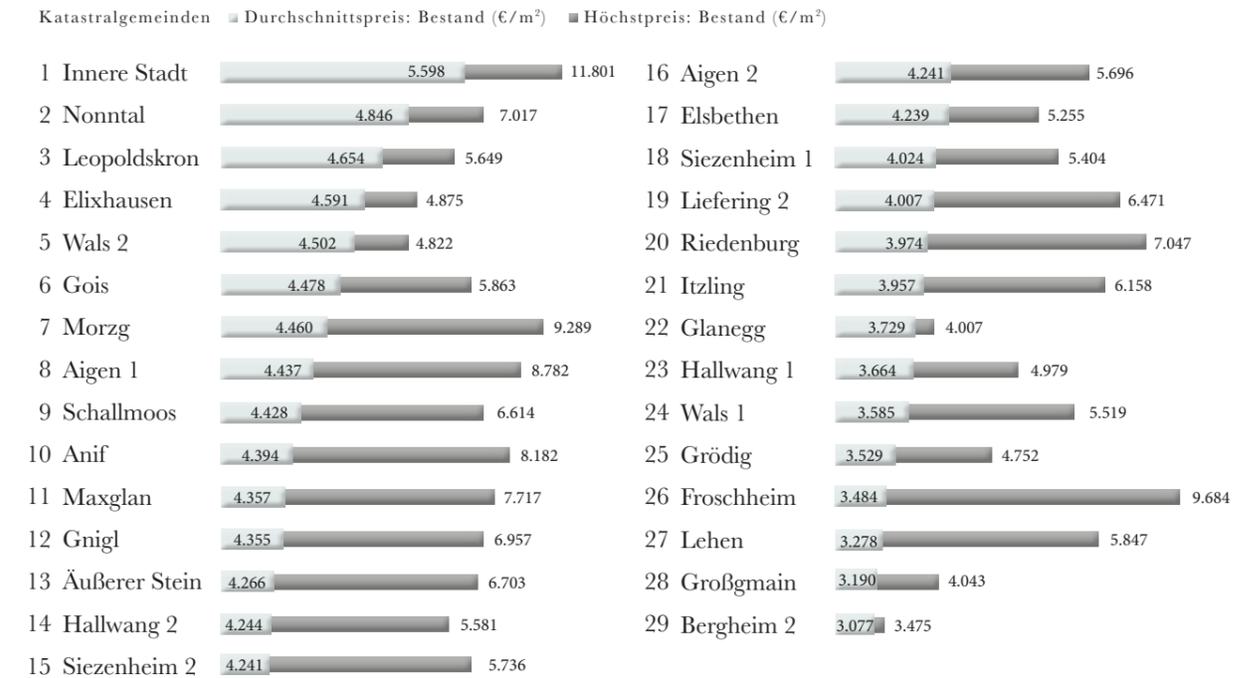
Der Bestandwohnungsmarkt hat im Jahr 2020 sowohl bei den Verkaufszahlen mit 6 Prozent als auch bei den Preisen mit 5 Prozent zum Vorjahr wieder stark zugelegt. Ein eingeschränkter Neubauwohnungsmarkt beflügelte den Bestands-

wohnungsmarkt zusätzlich. Die Verteilung aufs Stadtgebiet (87 Prozent) und die Umlandgemeinden (13 Prozent) blieb jedoch ähnlich wie im letzten Jahr. Der Durchschnittspreis stieg auf 275.000,- Euro (252.000,- Euro / 2019). ♦

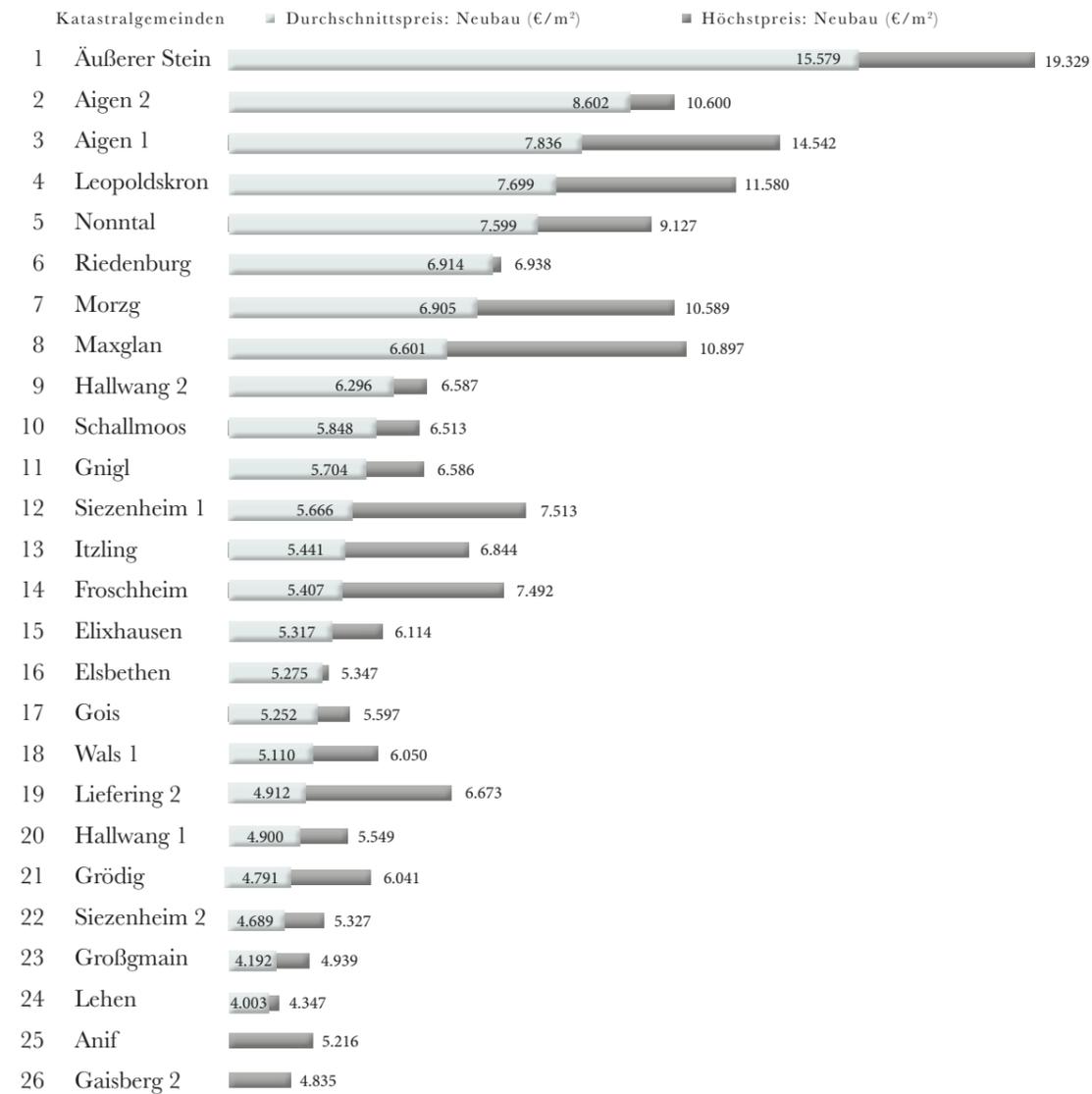
BESTANDSWOHNUNGSMARKT	Anzahl	2020	Veränderung %	2019
Stadt Salzburg	969	€ 4.149	+ 6,4%	€ 3.899
Umlandgemeinden	147	€ 3.844	+ 0,2%	€ 3.836
Gesamt Bezirksgericht Salzburg	1.116	€ 4.106	+ 5,5%	€ 3.892



BESTANDSWOHNUNGEN GRUNDBUCH BG SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN
KAUFPREISRANKING (€/m², netto)



NEUBAUWOHNUNGEN GRUNDBUCH BG SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN
KAUFPREISRANKING (€/m², netto)



25-26: Keine Darstellung eines Mittelwerts bei Registrierung nur eines Verkaufs.

Bestandswohnungen erfreuen sich anhaltender Beliebtheit, Preise über 7.000,- Euro/m² sind keine Seltenheit mehr.





INVESTMENTMARKT 2020

Investmentvolumen und Verkaufszahlen gestiegen

Der Trend der letzten Jahre am Salzburger Investmentmarkt mit gestiegenen Verkaufszahlen und gestiegenem Investmentvolumen hat sich auch im Jahr 2020 fortgesetzt. Unter dem Motto „Warte nicht darauf in Immobilien zu investieren, investiere in Immobilien und warte“ (T. Harv Eker), kam es auch in dem allgemein mit sehr viel Verunsicherung gebeutelten Jahr 2020 zu zahlreichen Transaktionen am Investmentmarkt.

Mit einem Gesamttransaktionsvolumen von 263 Mio. Euro bedeutet dies eine Steigerung von 4 Prozent zum Vorjahr und damit das zweitbeste Ergebnis nach dem Rekordjahr 2016 mit 350 Mio. Euro. Bei den Verkaufszahlen am gewerblichen Investmentmarkt war die Steigerung zum Vorjahr mit 177 Kaufverträgen noch wesentlich höher, doch ist hier ergänzend anzumerken, dass ein Hotelprojekt, ausgelegt als Bauherrenmodell, mit über 60 Einzelverkäufen die Verkaufszahlen im Jahr 2020 stark gepusht hat (siehe Grafiken Seite 15).

5 EINZELTRANSAKTIONEN ÜBER € 10 MIO.

In einer Detailanalyse sind bei den größten Immobiliendeals im vergangenen Jahr zwei Transaktionen zu erwähnen: Die umsatzstärkste Einzeltransaktion am Salzburger Immobilienmarkt mit 89 Mio. Euro war der Verkauf eines

Einzelhandel-, Büro- und Hotelkomplex am Salzburger Hauptbahnhof, das an einen deutschen Investmentfonds verkauft wurde. Weiter zu erwähnen ist ein Portfolioverkauf, bestehend aus 6 Gewerbeimmobilien, der im Gesamtpaket von einer deutschen Investorengruppe erworben wurde.

In der Kategorie zwischen 2 Mio.–10 Mio. Euro an Einzeltransaktionsvolumen konnten im vergangenen Jahr 20 Verkäufe verzeichnet werden. In den Kreisen der Käufer befanden sich neben den bereits erwähnten Großinvestoren aus Deutschland wieder Investoren aus Wien, der überwiegende Teil der Käufer kam jedoch auch 2020 wieder aus Westösterreich bzw. Salzburg.

Der Hotelmarkt wurde im vergangenen Jahr durch die aktuellen Einschränkungen stark eingebremst, insgesamt fanden sich 4 Hotels in den registrierten Verkäufen im Bezirksgericht Salzburg.

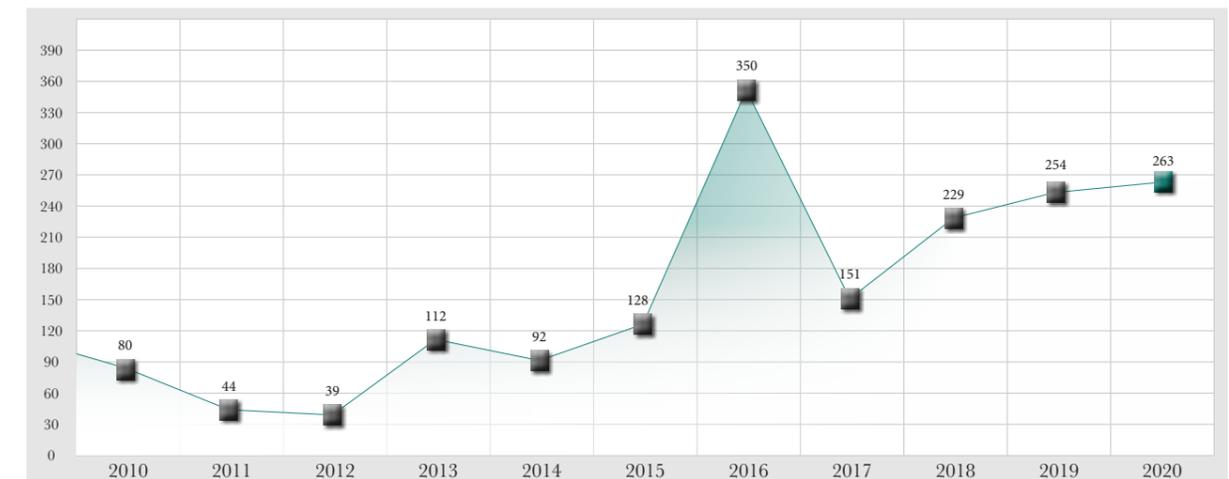
Die Renditen für gehandelte Gewerbeimmobilien sind durchaus breit gefächert, so liegen die Spitzenrenditen für Zinshäuser in Top-Lagen und einem hohen Wohnungsanteil bei etwa 2,0–2,5 Prozent, hingegen konnte bei Gewerbeimmobilien mit hohem Restrukturierungsbedarf durchaus auch mit 6–7 Prozent Rendite transaktioniert werden. ♦

ZINSHAUSMARKT AUF NIVEAU DES VORJAHRES

Bei Zinshausverkäufen wurde im Jahr 2020 mit 18 Einzeltransaktionen in etwa das Vorjahresniveau mit 19 Transaktionen erreicht. Der Zinshausmarkt zeigte sich bei den Verkaufszahlen damit auch diesmal wieder als krisenresistentes Produkt. Die

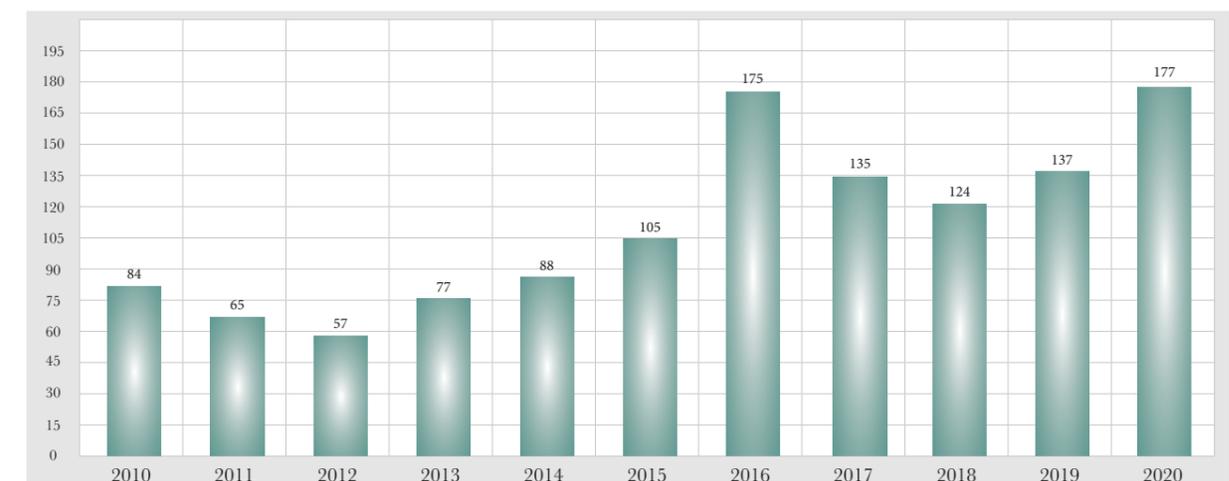
verkauften Zinshäuser im Jahr 2020 waren nicht in den für Salzburg bekannten Lagen in und um die Fußgängerzonen zu finden, sondern vorwiegend in Lagen wie dem Andräviertel, dem Bereich um den Hauptbahnhof oder im Stadtteil Maxglan. ♦

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



Das Umsatzvolumen stieg um 4% im Vergleich zum Vorjahr.

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



Die Verkäufe erreichten, gepusht durch ein Projekt als Bauherrenmodell mit 60 Einzeltransaktionen, einen neuen Spitzenwert.



BÜROMARKT MIT KONTRÄREN ENTWICKLUNGEN

Branchen reagieren unterschiedlich

Das Home-Office hat bisher viele Bereiche mit allen Vor- und Nachteilen ganz gut durch die Coronazeit gebracht. Während in der ersten Phase die Vorteile durchaus im Vordergrund standen, kommt mit anhaltender Dauer bei vielen auch das Bewusstsein über die Vorteile einer geordneten Bürostruktur zurück. Zeichneten sich bei Unternehmen bereits „vor Corona“ Überlegungen zu Änderungen in der Büronutzung ab, so wurde dieses Umdenken in letzter Zeit beschleunigt. Eine branchenspezifische Betrachtung des Büromarktes zeigt bereits Auswirkungen: Arbeitsbereiche wie Schulungen/Beratungsdienstleistung, der IT-Sektor (Digitalisierung, Online-Marketing), die Gesundheitsbranche aber auch die Baubranche benötigen vermehrt zusätzliche bzw. geänderte Flächen. Der Wunsch nach einer raschen Anmietung mit flexibel gestalteten Mietverträgen hinsichtlich Mietdauer geht meist damit einher. Für andere Bereiche wie Versicherungen, Reisebüros o.ä. standen zum Teil Veränderungen in die entgegengesetzte Richtung mit Flächenreduktionen ins Haus. Da im vergangenen Jahr kein Neubau-Büroprojekt fertiggestellt wurde,

konnte, entgegen den Erwartungen der Büroflächenleerstand in Salzburg insgesamt sogar verringert werden.

WAS BLEIBT, WAS KOMMT NEU?

Generell ist die Situation am Büromarkt derzeit noch als abwartend zu beschreiben, da einerseits der Baubeginn von geplanten Projekten verschoben wurde, bzw. auf der Nutzerseite Übersiedlungen sowie Neuansiedlungen aufgeschoben wurden. Firmenintern bleibt meist noch offen bzw. wird evaluiert, welche der aktuellen Alternativen wie Home-Office, Desk-Sharing, etc. sich auch langfristig im Arbeitsalltag der Unternehmen durchsetzen wird – Umstände, die sich auf den zukünftigen Flächenbedarf auswirken könnten. Diese teils neuen Arbeitssituationen brauchen neue Lösungen und werden den Büromarkt in den nächsten Jahren beleben. Der steigende Bedarf an Flächen zur Umsetzung dieser neuen Konzepte wird auch die Vorverwertung von Büroneubauten wieder verbessern und damit die geplanten Projekte in die Umsetzung bringen. ♦

STEIGENDE MIETEN SIND ZU ERWARTEN

Mehrere Faktoren sprechen für einen Anstieg der Mietpreise im Bürobereich. Geringe Leerstände, die Anforderungen an neue Flächenkonzepte aber auch steigende Grund-

stücks- und Baupreise werden zu Mietpreissteigerungen am Büromarkt führen. Für die nächsten Jahre ist von Mietpreisen ab 14,- Euro/m² im Neubau auszugehen. ♦

BÜROMIETE STADT SALZBURG
PREISENTWICKLUNG (€/m², netto)



Steigende Mietpreise sind für die nächsten Jahre zu erwarten.

-1- SALZBURG NORD

ITZLING

Steigende Attraktivität durch hohe, noch wachsende Bürodichte mit modernen Neubauten und bester Erreichbarkeit. Baubeginn für ein neues Nahversorgerzentrum erfolgte 2021.

VERKEHRSACHSE

Schillerstraße und Vogelweiderstraße; Autobahnabfahrten Salzburg Nord und Hagenau.

-2- SALZBURG MITTE

LIEFERING, LEHEN, TAXHAM

Zwei Großprojekte (Vorderegger Developments, PRISMA) entlang der Münchner Bundesstraße sorgen für weiteren Aufschwung und neues Potenzial der Gegend.

VERKEHRSACHSE

Münchner Bundesstraße; Autobahnabfahrt Salzburg Mitte.

-3- SALZBURG WEST

MAXGLAN, WALS-SIEZENHEIM

Die Flughafentangente mit vielen angesiedelten namhaften Unternehmen ist nach wie vor beliebt, aber ein hohes Preisniveau bei geringem Angebot an Freiflächen beeinflusst die Nachfrage.

VERKEHRSACHSE

Innsbrucker Bundesstraße; Autobahnabfahrten Salzburg West und Flughafen.



-4- SALZBURG OST

SCHALLMOOS, GNIGL, PARSCH

Der typische Standort in einem großen, sehr vielfältigen Gewerbegebiet mit guter Infrastruktur. Baubeginn für den neuen Gewerbepark „Nordraum“ erfolgte 2021.

VERKEHRSACHSE

Linzer Bundesstraße, Sterneckstraße.

-5- SALZBURG SÜD

HERRNAU, MORZG, AIGEN

Belebter Standort mit vielfältigem Branchenmix, der auch neuen Konzepten abseits des klassischen Büros Raum bietet.

VERKEHRSACHSE

Alpenstraße; Autobahnabfahrt Salzburg Süd.

-6- ZENTRUM/ALTSTADT

MÜLLN, RIEDENBURG, NONNTAL, ANDRÄVIERTEL, ALTSTADT

Trotz geringem Flächenangebot gute Nachfrage von Unternehmen, die sich in absoluter Zentrumslage positionieren möchten. Ein neues Prestigeprojekt „Imbergplatz“ ist seit 2020 im Bau und bis 2022 bezugsfertig.

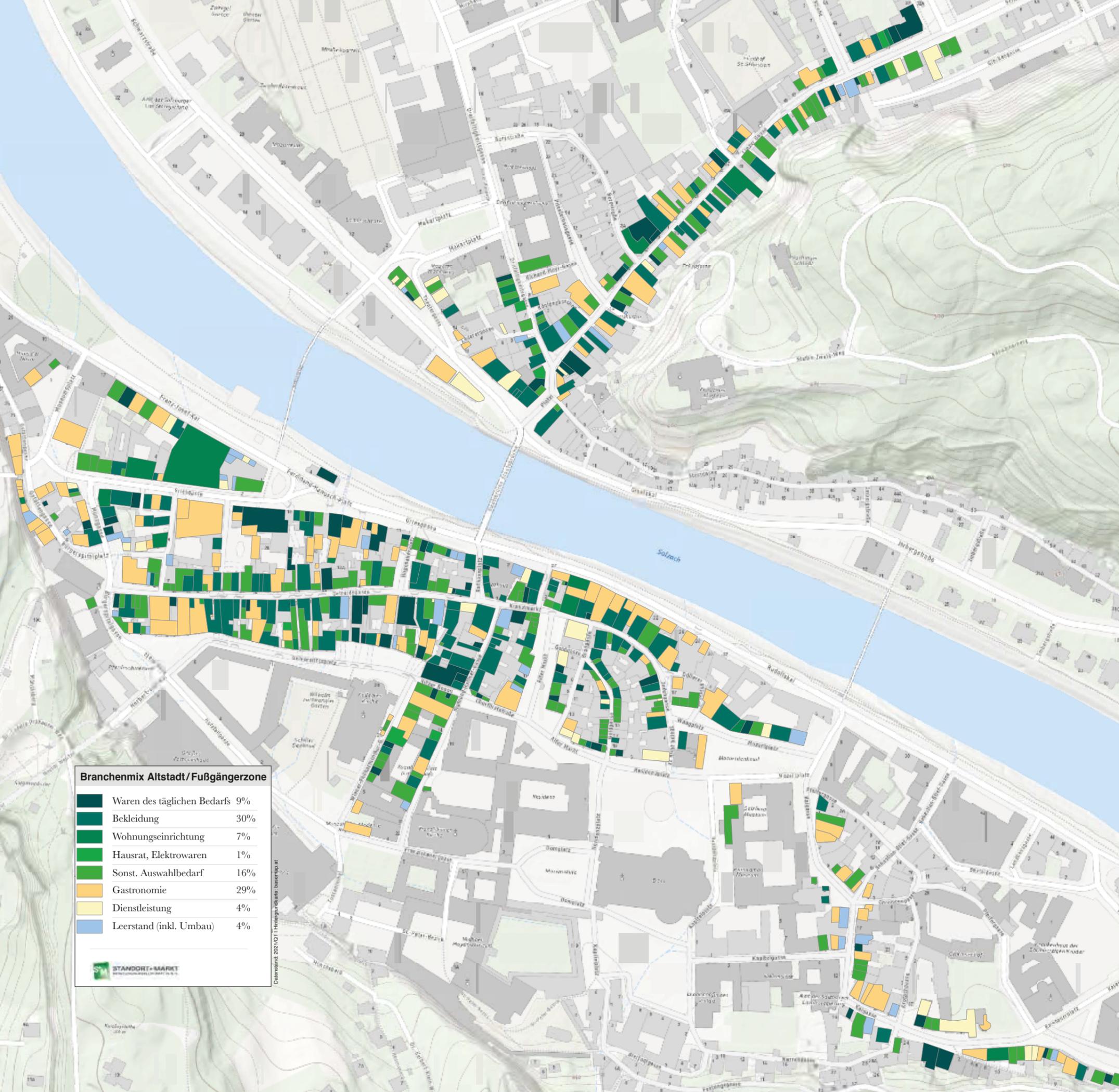
VERKEHRSACHSE

Altstadt und Neustadt, Hauptbahnhof mit Rainerstraße.

EINZELHANDEL UND GASTRO

Umstrukturierung und Flexibilität

Diese beiden Begriffe prägten wohl im vergangenen Jahr den Einzelhandel und die Gastronomie am meisten. Man bemühte sich weitestgehend mit angepassten Konzepten auf die neuen und wechselnden Situationen zu reagieren, um so dennoch den Geschäftsbetrieb einigermaßen aufrecht zu erhalten. Um bestehende Mieter halten zu können bzw. den Neumieter den Start zu erleichtern, wurden beispielsweise befristete Mietreduktionen oder Staffelmieten angeboten. Der Suche nach Gastro-Standorten haben die erschwerten Bedingungen kaum Abbruch getan und auch Neueröffnungen wurden 2020 durchgezogen. Dennoch bleibt abzuwarten, wie sich die noch laufenden Einschränkungen auf die bisherige noch verhältnismäßig geringe Leerstandssituation (rund 4 Prozent der Handels-/Gastronomieflächen) auswirkt. Auch ein künftiges Mietpreinsniveau ist aus jetziger Sicht noch schwer einzuschätzen. Die Übersichtskarte (Stand Anfang März 2021) zeigt das Branchengefüge sowie die aktuellen Leerstände der Salzburger Innenstadt von der Kaigasse bis zur Linzer Gasse. Hervorzuheben ist einmal mehr der hohe Anteil an Gastronomieflächen (29 Prozent) sowie branchenbezogen des Bekleidungssektors im Einzelhandel (30 Prozent). ♦



Branchenmix Altstadt/Fußgängerzone

Waren des täglichen Bedarfs	9%
Bekleidung	30%
Wohnungseinrichtung	7%
Hausrat, Elektrowaren	1%
Sonst. Auswahlbedarf	16%
Gastronomie	29%
Dienstleistung	4%
Leerstand (inkl. Umbau)	4%

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

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



BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN & GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Überblick über die wichtigsten Gewerbegebiete in Salzburg Stadt, in den Nachbargemeinden und im Salzburger Land.

SALZBURG STADT

Sam/Gnigl/Schallmoos: Die belebten Stadtteile sind geprägt durch klassische Gewerbegebiete mit hohem Bestand. Aus der Beliebtheit resultiert eine starke Dynamik samt guter Vermietungslage. Mit dem Bauprojekt „Nordraum“ entsteht ein moderner Gewerbepark mit gesamt 12.000 m².

Mietpreise Hallen: 4,- – 7,- €/m²
Kaufpr. Gewerbegrund: 350,- – 800,- €/m²

Flughafen/Maxglan: Geprägt von hochwertigen Gewerbegebieten mit viel Bürodurchmischung. Neue Firmenstandorte (Porr, COPA-DATA) sind im Bau. Demnächst Realisierung eines Gewerbepark-Projekts unweit des Flughafengeländes.

Mietpreise Hallen: 5,- – 7,50 €/m²
Kaufpr. Gewerbegrund: 500,- – 900,- €/m²

SALZBURGS NORDEN

Bergheim/Kasern: Speditionslastiges Gewerbegebiet, ideale Erreichbarkeit in unmittelbarer Stadtnähe. Das moderne Projekt „Handelszentrum 16“ ist kurz vor der Fertigstellung bei bereits sehr gutem Vermietungsgrad.

Mietpreise Hallen: 4,50 – 6,90 €/m²
Kaufpr. Gewerbegrund: 350,- – 600,- €/m²

SALZBURGS OSTEN

Eugendorf/Seekirchen: Beliebte und durchmischte Gewerbegegend. Ansässige Firmen investieren in bestehende Niederlassungen. Seekirchen rückt durch zahlreiche Neuaniedlungen (z.B. Bezirksgericht) weiter in den Fokus und wird zum neuen Hot-Spot im Flachgau.

Mayrwies: Klassisches, etabliertes Gewerbegebiet. Kaum Erweiterungsmöglichkeiten durch nahen Wohnbau/Landschaftsschutz, daher geringes Angebot für Neues.

Thalgau: Zunehmend attraktives Gewerbegebiet u.a. durch gute Autobahnbindung. Flächen zur Erweiterung des Gewerbegebietes prinzipiell vorhanden (Umwidmungen). Neues Post-Verteilzentrum wurde eröffnet.

Mietpreise Hallen: 5,- – 5,50 €/m²
Kaufpr. Gewerbegrund: 220,- – 400,- €/m²

SALZBURGS WESTEN

Wals-Siezenheim: Gut nachgefragtes, etabliertes und vielseitiges Gewerbegebiet. Übersiedlung der dm-Zentrale führt zur Revitalisierung eines langjährigen Leerstands. Ein potenzieller Nachmieter für die

dann leer werdenden Flächen von 8.000 m² ist in Aussicht.

Großmain: Eine große Gewerbeliegenschaft ist derzeit in Entwicklung, der Baubeginn soll 2021 erfolgen. Angebot für kleineren Flächenbedarf ist noch vorhanden.

Mietpr. Hallen: 5,60 – 6,50 (Neubau) €/m²
Kaufpr. Gewerbegrund: 300,- – 500,- €/m²

SALZBURGS SÜDEN

Puch-Urstein/Elsbethen: Gut entwickeltes, modernes Gewerbegebiet durch ausgezeichnete Erreichbarkeit und hohe Nachfrage. Das Umfeld Richtung Elsbethen rückt mehr in den Fokus, neue Flächen und Projekte sind dort in der Pipeline.

Hallein: Positive Entwicklung bei hoher Nachfrage. Für neu errichtete Hallenflächen fanden sich schnell Mieter, daher sind kaum Flächen im Angebot. Für die Umsetzung potenzieller Projekte („Binder-Areal“) fehlen bislang Verkehrskonzepte.

Bischofshofen: Aufschwung durch neuen Business-Park „ZERN.at“, strategisch günstige Lage im Salzburger Pongau.

Mietpreise Hallen: 4,50 – 5,60 €/m²
Kaufpr. Gewerbegrund: 250,- – 400,- €/m²

HÖLZL & HUBNER
I M M O B I L I E N

SEIT 3 JAHRZEHNTE PRÄGEN WIR DEN SALZBURGER MARKT MIT UNSEREM SERVICE- UND DIENSTLEISTUNGSANGEBOT

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 Strategieentwicklung bzw. bei Umsetzung eines fundierten Immobilienmanagements

Medieninhaber und Herausgeber: Hölzl & Hubner Immobilien GmbH, Innsbrucker Bundesstraße 85, A-5020 Salzburg, www.hh-immobilien.at
Verlagsort: 5020 Salzburg | **Hersteller:** druckpruski, Gaimersheim (D) | **Grundbuchdaten:** IMMOUnited GmbH | **Karte/Daten Einzelhandel:** STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m. b. H. | **Karte Bürostandort Salzburg:** Schubert & Franke | **Bildnachweise:** Muammar – Adobe Stock (Cover); JFL Photography – Adobe Stock, Foto Video Kücher GmbH, Unkas Photo – Adobe Stock, JFL Photography – Adobe Stock, alexandre zweiger – Adobe Stock, ah_fotobox – Adobe Stock, onzon – Adobe Stock, Planquadrat Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, basemap.at, INNOBILIA GmbH
Konzept, Grafik, Artredaktion 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.

” *DAS GEHEIMNIS DES ERFOLGES IST, DEN
STANDPUNKT DES ANDEREN ZU VERSTEHEN.* “
HENRI 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

