

DER SALZBURGER IMMOBILIENMARKT

Analyse & Immobilienindex SIX

2022



— INHALT	10	Eigentumswohnungen
03 Vorwort	14	Immobilien-Investmentmarkt
04 Immobilienmarkt Salzburg 2021	16	Bürostandort Salzburg
06 SIX – Salzburger Immobilienindex 2021	20	Geschäftslokale und Gastronomie
08 Bauland-Grundstücke	22	Betriebsliegenschaften

Medieninhaber und Herausgeber: Hölzl & Hubner Immobilien GmbH, Innsbrucker Bundesstraße 85, A-5020 Salzburg, www.hh-inmo.at
Verlagsort: 5020 Salzburg | **Hersteller:** druckprskil, Gaimersheim (D) | **Grundbuchdaten:** IMMOUnited GmbH | **Karte/Daten Einzelhandel:** STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m. b. H. | **Bildnachweise:** Muammar – Adobe Stock (Cover); canadastock / shutterstock.com, Foto Video Kücher GmbH, Friedberg – Adobe Stock, serkat Photography – Adobe Stock, 3DarcStudio – Adobe Stock, ah_fotobox – Adobe Stock, marog-pixels – Adobe Stock, basemap.at, Berger Hofmann Architekten
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.



© Foto Video Kücher GmbH

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im Jahr 1992 haben wir mit unserem ersten Marktbericht die Grundlage für die professionelle Erfassung und Auswertung aller Liegenschaftstransaktionen gelegt. Der SIX – Salzburger Immobilienindex – erfasst seither die Anzahl der Kaufverträge in Relation zum Transaktionsvolumen und die Kaufpreise bei Neu- sowie Gebrauchtwohnungen und Grundstücken (im 10-Jahresvergleich) und dient als fundiertes Marktbarmeter des Salzburger Immobilienmarktes. Heute – 30 Jahre später – freuen wir uns, Ihnen mit dem Marktbericht 2022 wieder einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen und Trends geben zu dürfen. Auch für den heurigen Marktbericht haben wir alle am Bezirksgericht Salzburg verbücherten Kauftransaktionen erfasst und ausgewertet. Der Bericht zeigt Ihnen einerseits das darauf basierende Zahlenwerk, aber auch die sich aus unserer langjährigen Marktexpertise ergebende Analyse dieser Daten. Die Pandemie hat uns als bekannter Begleitumstand über die letzten 2 Jahre beschäftigt und sich auf unser aller Leben ausgewirkt. Die Implikationen der getroffenen Maßnahmen haben in Branchen wie dem Einzelhandel, der Gastronomie und Hotellerie Spuren



hinterlassen, aber es gibt auch Profiteure dieser Zeit wie den Wohnungs- und Grundstücksmarkt. Die Notwendigkeit, über längere Phasen im Home-Office zu arbeiten, hat aber auch in vielen Unternehmen aufgezeigt, welchen Stellenwert Gemeinschaft und persönlicher Austausch in unserem Berufsleben haben. Alle die meinten, Büros werden nicht mehr gebraucht und Home-Office sei ein nachhaltiger Ersatz für Büroarbeitsräume, wurden eines Besseren belehrt. Wie sich alle diese Themen konkret auf den Salzburger Immobilienmarkt ausgewirkt haben, können Sie den folgenden Seiten im Detail entnehmen. Nur so viel vorweg: Bisher konnten Krisen dem Salzburger Immobilienmarkt nachhaltig nichts anhaben. Wir blicken jedenfalls voller Optimismus in die Zukunft. Abschließend freuen wir uns, Ihnen mitteilen zu dürfen, dass die Salzburger Landesregierung unserem Unternehmen die Berechtigung zur Führung des Landeswappens erteilt hat. Diese Auszeichnung erfüllt uns mit Stolz und Selbstbewusstsein zugleich und dient uns als Ansporn, Ihnen, unseren Kunden und Partnern, auch weiterhin mit voller Kraft und professioneller Expertise zur Seite zu stehen.

Sehr gerne beantworten wir Ihre Fragen zum Salzburger Immobilienmarkt sowie zur diesjährigen Ausgabe des Marktberichtes oder stehen Ihnen bei anderen Fragen rund um Ihre Immobilie zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

Dr. Gerald Hubner

KR Mag (FH) Dr. Gerald Hubner MRICS REV

Katharina Hubner

Katharina Hubner M.A., MSc

Ing. Wolfgang Maislinger

Ing. Wolfgang Maislinger MSc

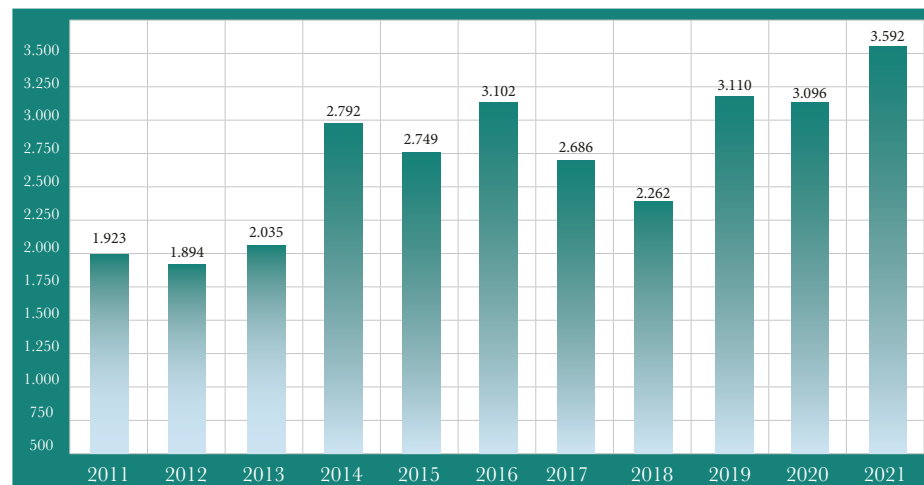
IMMOBILIENMARKT SALZBURG 2021

Transaktionszahlen auf neuem Rekordhoch

Nach den bereits starken vergangenen zwei Jahren davor folgte mit 2021 wieder ein Jahr der Rekorde. 3.592 Verkäufe im letzten Jahr bedeutet eine Steigerung von 16 Prozent. Der Anstieg um 496 Kaufverträge sorgt für das bislang höchste Ergebnis seit Beginn unserer Datenerfassung. Ein Plus der Verkaufszahlen konnte u.a. bei Neubauwohnungen mit 530 (2020: 445), bei Grundstücken mit 220 (2020: 205) und bei Parkplätzen mit 1.142 (2020: 798) Transaktionen verzeichnet werden. Rückläufig waren im letzten Jahr die Häuser mit 302 Verkäufen (2020: 355) und Gewerbeimmobilien mit 149 Verkäufen (2020: 177). Das Transaktionsvolumen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt 1,406 Mrd. Euro und damit um

+ 19,5 Prozent. Der 10-Jahresverlauf veranschaulicht nach dem bisherigen Höchstwert 2016 einen neuerlichen Anstieg mit einer Verdoppelung des Transaktionsvolumens in diesem Zeitraum. Die Betrachtung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen ergab eine deutliche Steigerung auf 508.000,- Euro (2020: 440.000,- Euro) je Wohnung, bei Bestandswohnungen zeigte sich eine Steigerung bei den Verkaufspreisen auf durchschnittlich 324.000,- Euro (2020: 275.000,- Euro) je verkaufter Wohnung. Bei den Häusern (inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäusern) erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis weiter auf 1,030 Mio. Euro sehr stark zum Vorjahr (2020: 866.000,- Euro). ♦

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



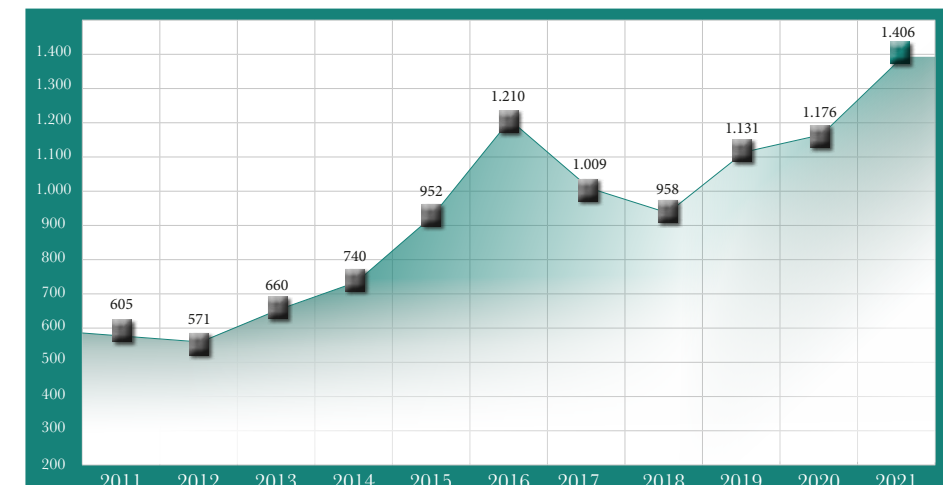
Die Anzahl der Transaktionen erreichte 2021 ein Rekordhoch.

DETAILANALYSE TRANSAKTIONSZAHLEN 2021			DETAILANALYSE TRANSAKTIONSZAHLEN 2020		
Immobilienart	Verkäufe	Marktanteil	Immobilienart	Verkäufe	Marktanteil
Neubauwohnungen	530 =	14,8%	Neubauwohnungen	445 =	14,4%
Häuser	302 =	8,4%	Häuser	355 =	11,5%
Bestandswohnungen	1.249 =	34,8%	Bestandswohnungen	1.116 =	36,0%
Gewerbeimmobilien	149 =	4,1%	Gewerbeimmobilien	177 =	5,7%
Grundstücke	220 =	6,1%	Grundstücke	205 =	6,6%
Parkplätze	1.142 =	31,8%	Parkplätze	798 =	25,8%

Im Vorjahresvergleich zeigten sich Steigerungen der Transaktionszahlen bei Wohnungen, Grundstücken und Parkplätzen.



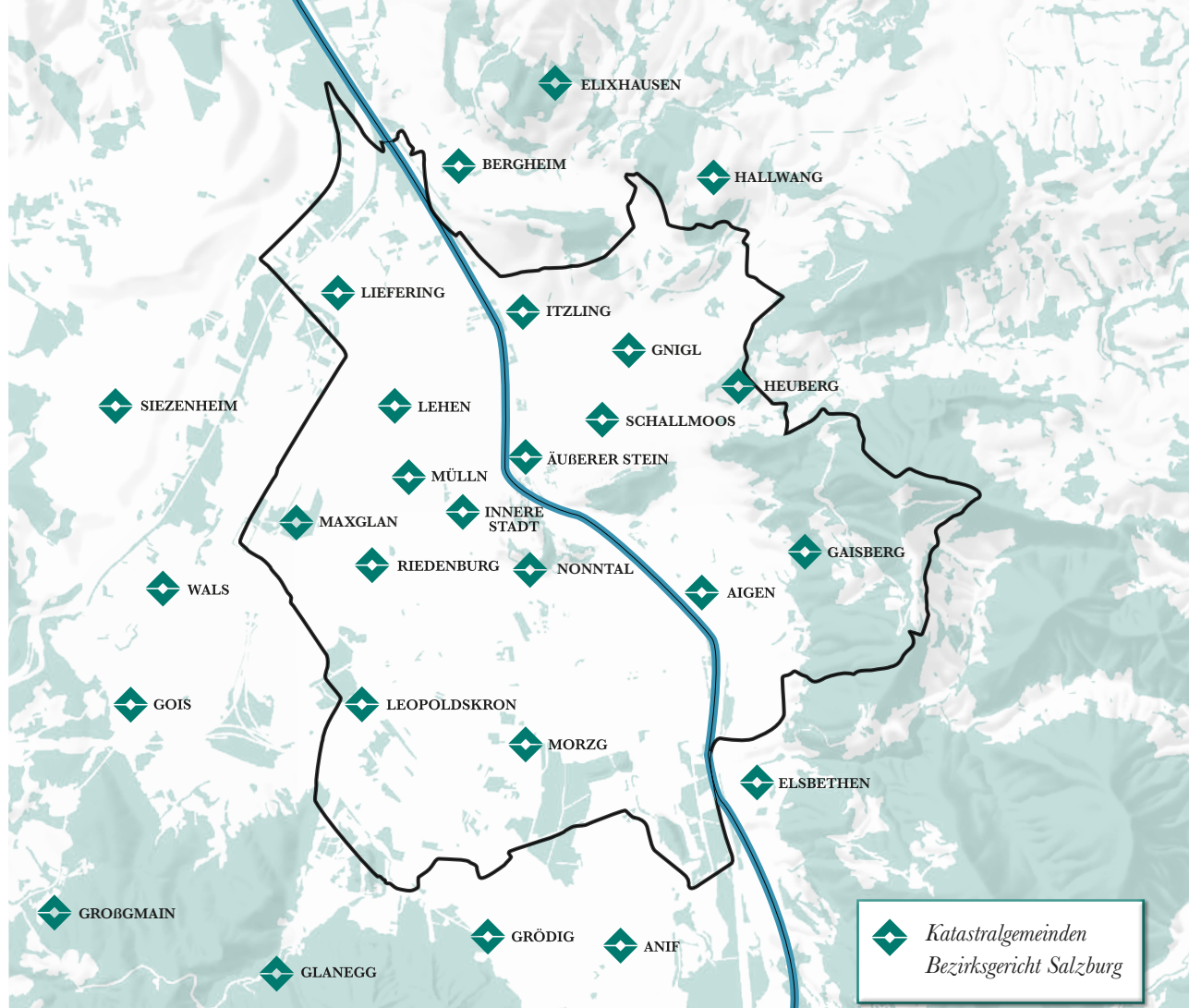
IMMOBILIENMARKT: UMSATZVOLUMEN LAUT GRUNDBUCH BG SALZBURG
UMSATZENTWICKLUNG (IN MIO. €, NETTO)



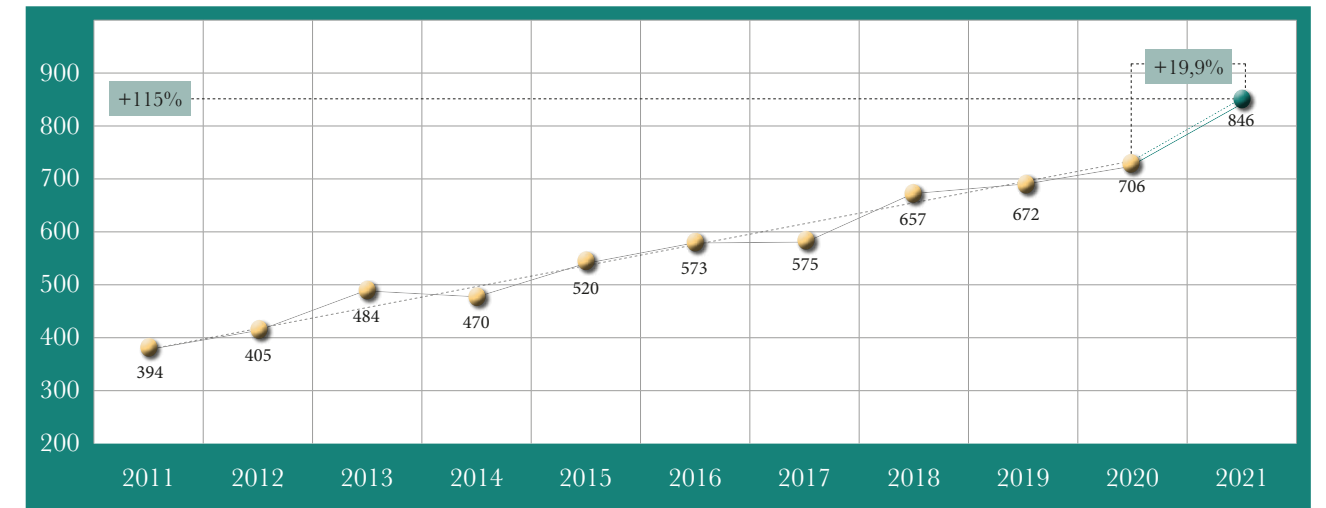
Das Umsatzvolumen stieg 2021 um 19,5 % an.

DETAILANALYSE UMSATZVOLUMEN 2021			DETAILANALYSE UMSATZVOLUMEN 2020		
Immobilienart	Umsatz in Mio. €	Marktanteil	Immobilienart	Umsatz in Mio. €	Marktanteil
Neubauwohnungen	269 =	19,2%	Neubauwohnungen	196 =	16,7%
Häuser	281 =	20,0%	Häuser	267 =	22,7%
Bestandswohnungen	404 =	28,8%	Bestandswohnungen	306 =	26,0%
Gewerbeimmobilien	236 =	16,8%	Gewerbeimmobilien	263 =	22,4%
Grundstücke	195 =	13,8%	Grundstücke	130 =	11,1%
Parkplätze	20 =	1,5%	Parkplätze	14 =	1,2%

Gewerbeimmobilien verzeichneten einen Rückgang im Vorjahresvergleich.

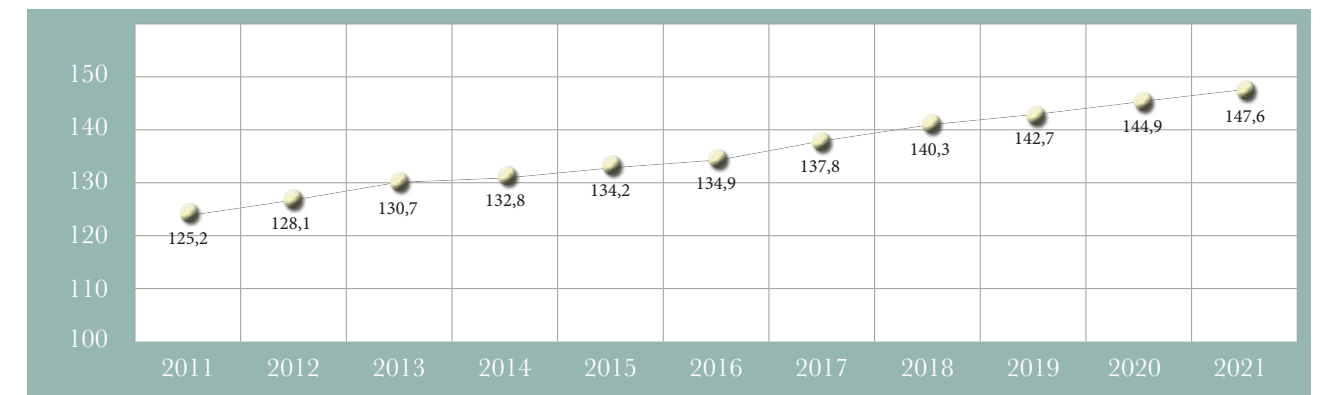


SIX – SALZBURGER IMMOBILIENINDEX STICHTAG 01.04.2021 (2011 – 2020)
ENTWICKLUNG 2011 – 2021 (QUELLE: HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN)



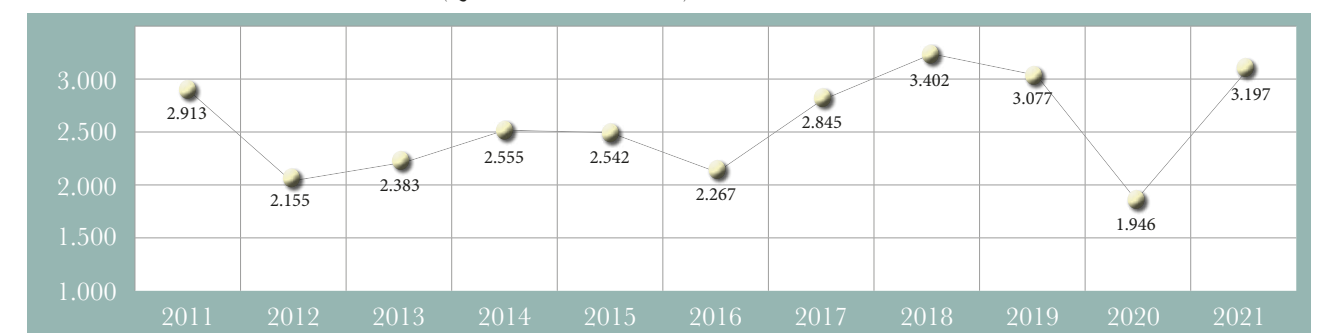
Der SIX hat sich über die vergangenen 10 Jahre mehr als verdoppelt.

VPI 2000 – VERBRAUCHERPREISINDEX STICHTAG 01.04.2021 (2011 – 2020)
ENTWICKLUNG 2011 – 2021 (QUELLE: STATISTIK AUSTRIA)



Der VPI stieg seit 2011 um durchschnittlich 1,8 % jährlich.

ATX – AKTIENINDEX ÖSTERREICH STICHTAG 01.04.2021 (2011 – 2020)
ENTWICKLUNG 2011 – 2021 (QUELLE: BÖRSE WIEN)



Der ATX zeigte sich im vergangenen Jahrzehnt volatil.

SIX: SALZBURGER IMMOBILIENINDEX

Der Salzburger Immobilienmarkt entwickelt sich weiter positiv

Die bereits bekannte Situation der eingeschränkten Verfügbarkeit und des hohen bzw. stetig steigenden Preisniveaus von Baulandgrundstücken blieb auch im vergangenen Jahr unverändert. Unbeeinflusst von der Pandemie wurden gewidmete Grundstücke in Salzburg über die letzten Jahre zur Mangelware und die stets hohe Nachfrage konnte nicht gedeckt werden. Sowohl im Wohnungssektor als auch im Häuser- und Grundstücksmarkt sorgte dies einmal mehr für signifikante Preissteigerungen. Der Wohnmarkt allgemein funktioniert in Salzburg so gut, dass die Verfügbarkeit von Grundstücken meist nur von kurzer Dauer ist, da sowohl Bauträger als auch Privatpersonen die Chance eines Ankaufs sofort ergreifen.

SIX 2021: 19,9 PROZENT ANSTIEG

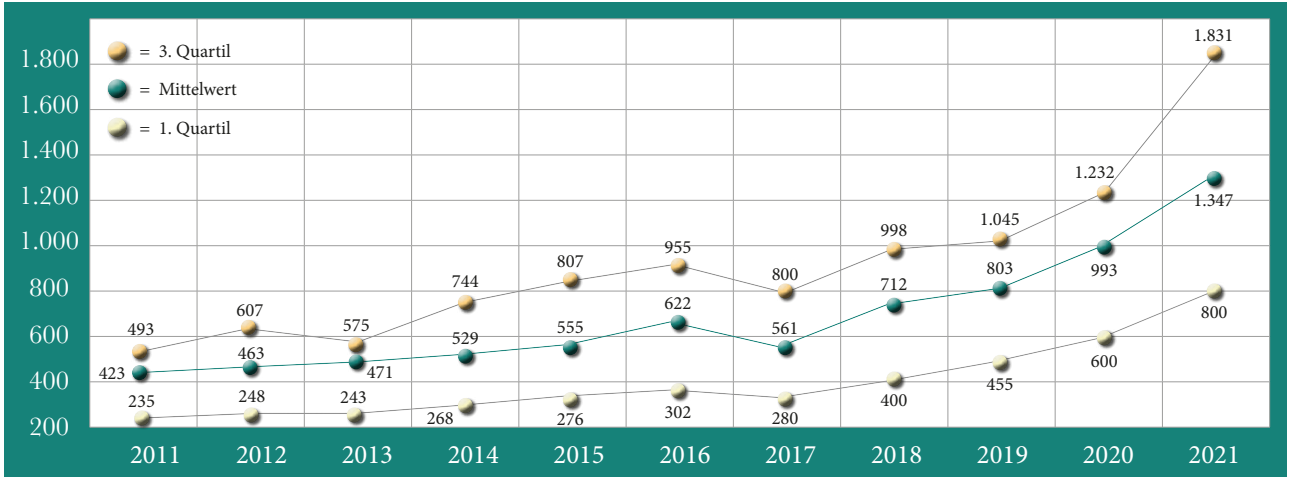
Seit bereits 30 Jahren werden die Daten aus den Immobilientransaktionen gemäß Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg (siehe Übersichtsplan Seite 6) von Hölzl & Hubner Immobilien ausgewertet und analysiert. Der kontinuierliche Aufwärtstrend des Salzburger Immobilienindex SIX in den

vergangenen 10 Jahren hat sich auch im Vorjahr weiter fortgesetzt. Mit einer Steigerung von knapp 20 Prozent auf 846 Punkte zeigte sich der Salzburger Immobilienmarkt auch im zweiten Pandemiejahr stabil bzw. entwickelte sich positiv. Folgende Parameter fließen in die Berechnung des SIX mit ein: Die Transaktionsanzahl (+16 Prozent), das Transaktionsvolumen (+19,5 Prozent), die Baulandpreise (+35,7 Prozent), Preise für Neubauwohnungen (+15,6 Prozent) und Preise für Bestandswohnungen (+12,4 Prozent). Im Jahr 2021 umfasste die Datenbasis 3.592 Immobilienverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von 1,406 Milliarden Euro.

Die Entwicklung des Salzburger Immobilienindex SIX wurde zur Veranschaulichung mit der Grafik zum VPI 2000 Verbraucherpreisindex sowie der Grafik zum ATX Aktienindex Österreich gegenübergestellt (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 einzelner Immobilienkategorien können Sie den folgenden Seiten entnehmen. ♦



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



Bei aufsteigender Sortierung der erhobenen Quadratmeterpreise ergaben sich das 1. Quartil (die günstigsten 25%) als Niedrigpreissegment und das 3. Quartil (die teuersten 25%) als Hochpreissegment.

HÖHENFLUG BEI BAULANDPREISEN
IN SALZBURG

Leichte Steigerung der Verkaufszahlen auf generell niedrigem Niveau

Die allgemein niedrigen Verkaufszahlen der letzten Jahre bei Baulandgrundstücken mangels Verfügbarkeit konnten 2021 mit 77 Verkäufen im Vergleich zum Vorjahr (+24 Prozent) etwas gesteigert werden.

BAULANDPREISE STIEGEN WEITER

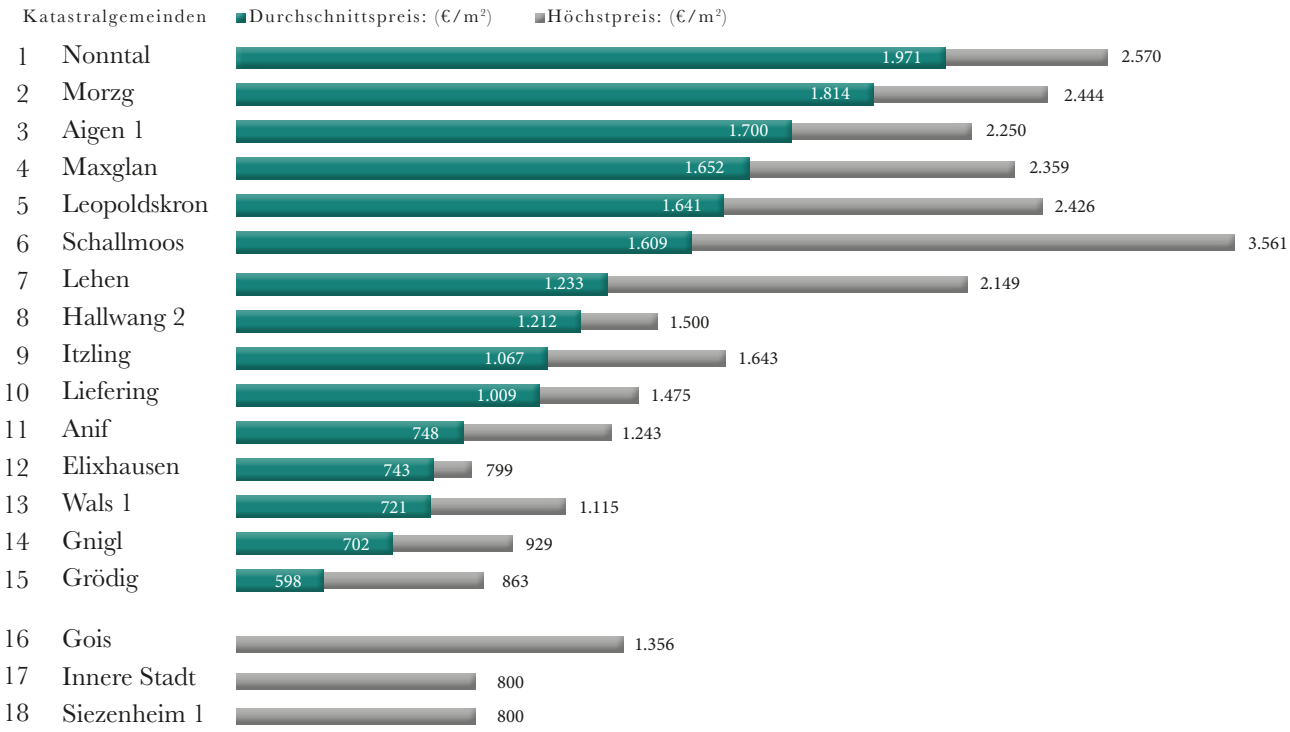
Der durchschnittliche Kaufpreis für Bauland im Stadtgebiet und den, im Bezirksgericht Salzburg erfassten, Umlandgemeinden beträgt mittlerweile 1.347,- Euro/m².

Noch im Jahr 2017 bezahlte man für ein Grundstück rund die Hälfte. Im Hochpreissegment, im 3. Quartil, lagen die erfassten Preise bereits über 1.831,- Euro/m². Im untersten Quartil stieg die Preisgrenze auf 800,- Euro/m² – das heißt, das Niedrigpreissegment befand sich unterhalb dieses Quadratmeterpreises (siehe Grafik Seite 9). Die Detailbetrachtung zeigte als Spitzenreiter neben den Premiumlagen wie Nonntal, Morzg und Aigen auch die Stadtteile Maxglan, Leopoldskron und Schallmoos.

Baulandverkäufe BG Salzburg	Grundstücksfläche	Anzahl Verkäufe
2021	163.630 m²	77
2020	134.342 m²	62
2019	135.191 m²	67
2018	139.168 m²	88
2017	202.173 m²	81
2016	197.300 m²	66
2015	251.140 m²	57
2014	162.785 m²	88

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

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



16-18: Keine Darstellung eines Mittelwerts bei Registrierung nur eines Verkaufs.

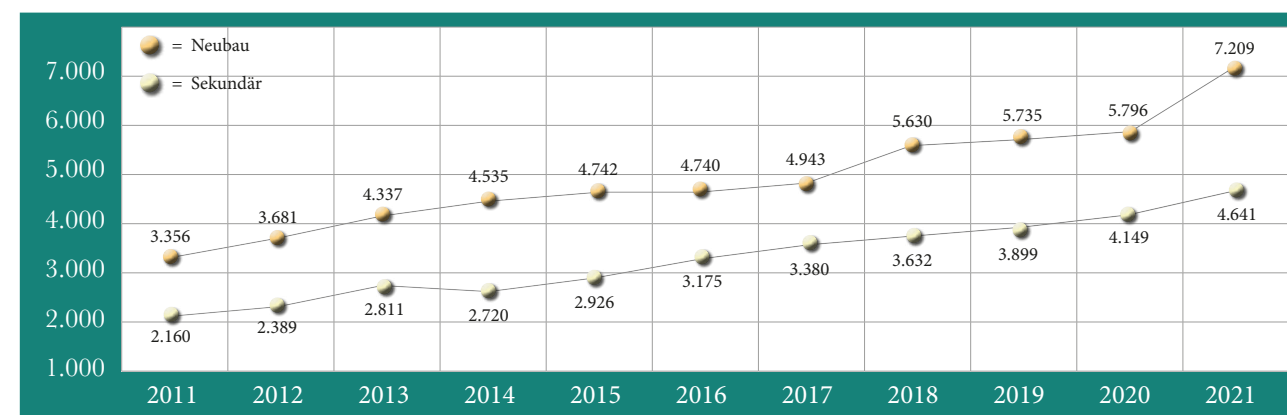


DER WOHNUNGSMARKT LEGT WEITER ZU, SOWOHL BEI DEN VERKAUFSZAHLEN ALS AUCH BEI DEN PREISEN

Salzburg und die umliegenden Gemeinden sind nach wie vor äußerst beliebte Wohngebiete. Im vergangenen Jahr legte der Neubaumarkt mit 530 Verkäufen (+ 19 Prozent) kräftig zu und ebenso der Bestandswohnungsmarkt verzeichnete ein Transaktionsplus von 12 Prozent. Die anhaltende Flächenknappheit und weiter steigende Baulandpreise ließen allerdings auch die Preise für Wohn-

raum in die Höhe schießen. Einige Neubauprojekte (u.a. „Imbergplatz“, „Quartier Rauchmühle“) gelangten 2021 in den Verkauf bzw. wurden fertiggestellt. Zu erwähnen ist, dass in der vorliegenden Statistik auch Wohnprojekte von gemeinnützigen Bauträgern, Projekte auf Baurechtsgrundstücken sowie bei Bestandsverkäufen auch Miet-Kauf-Modelle enthalten sind. ♦

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



Auch 2021 stiegen die durchschnittlichen Wohnungspreise sowohl im Neubau als auch im Bestand.

NEUBAUPREISE UM 15,6% GESTIEGEN

Der erwartete erneute Preisanstieg im Neubausegment ist eingetreten. 6.480,- Euro/m² im Schnitt kostete 2021 eine Neubauwohnung gemäß den Verkaufsdaten des Bezirksgerichtes Salzburg, im Stadtgebiet bereits 7.209,- Euro/m². Die Detailbetrachtung zeigte folgendes Bild: In Stadtteilen wie dem Nonntal, der Inneren Stadt, Morzg, Riedenburg

und Leopoldskron ergaben sich Preise von 7.000,- – 11.000,- Euro/m². Das Projekt am Dr.-Franz-Rehr-Platz am Äußeren Stein lag wieder deutlich darüber mit Preisen von rund 15.000,- Euro/m². Beim Durchschnittspreis bei den Neubauwohnungen ergab sich ein Anstieg auf 508.000,- Euro (2020: 440.000,- Euro). ♦

NEUBAUWOHNUNGSMARKT	Anzahl	2021	Veränderung %	2020
Stadt Salzburg	313	€ 7.209	+ 24,4%	€ 5.796
Umlandgemeinden	217	€ 5.580	+ 9,0%	€ 5.119
Gesamt Bezirksgericht Salzburg	530	€ 6.480	+ 15,6%	€ 5.605

BESTANDSWOHNUNGSMARKT

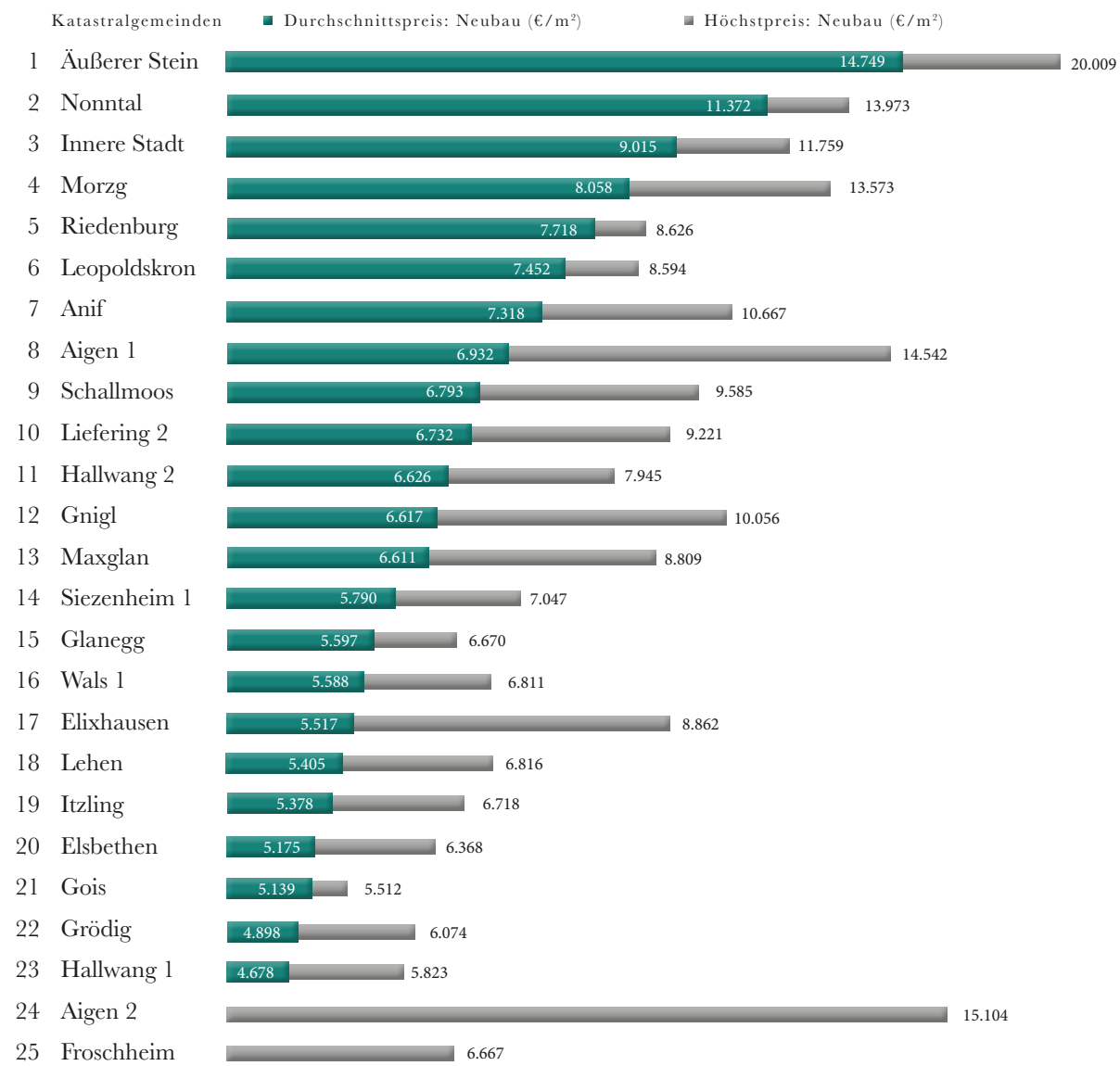
12 Prozent plus bei den Transaktionen, 12,4 Prozent bei den Preisen – der Bestandswohnungsmarkt zog auch 2021 kräftig an. Die Verteilung der Anzahl der Verkäufe aufs Stadtgebiet (88 Prozent) und die Umlandgemeinden (12 Prozent) blieb verglichen zum Vorjahr unverändert, die Preise haben sich

auch weitestgehend angepasst. Es gab kaum noch Wohnungen unter 4.000,- Euro/m² in sämtlichen erhobenen Daten des Bezirksgerichtes Salzburg. Der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen lag im vergangenen Jahr bei 324.000,- Euro (2020: 275.000,- Euro). ♦

BESTANDSWOHNUNGSMARKT	Anzahl	2021	Veränderung %	2020
Stadt Salzburg	1.095	€ 4.641	+ 11,8%	€ 4.149
Umlandgemeinden	154	€ 4.407	+ 14,6%	€ 3.844
Gesamt Bezirksgericht Salzburg	1.249	€ 4.616	+ 12,4%	€ 4.106

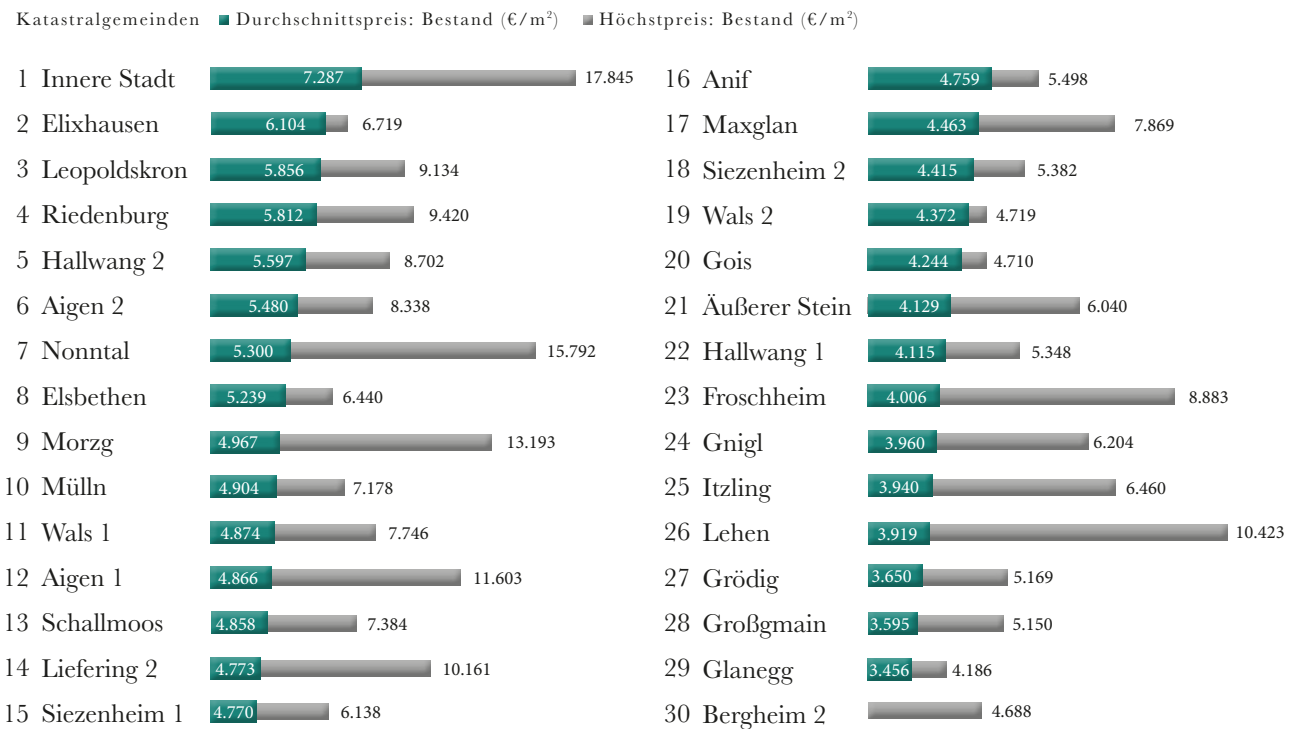


NEUBAUWOHNUNGEN GRUNDBUCH BG SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN
KAUFPREISRANKING (€/m², netto)



24-25: Keine Darstellung eines Mittelwertes bei Registrierung nur eines Verkaufs.

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



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





INVESTMENTMARKT 2021

Bei anhaltend hoher Nachfrage nach gewerblichen Immobilieninvestments zeigte die Auswertung der Transaktionen im Bezirksgericht Salzburg für das Jahr 2021 sowohl bei den Transaktionszahlen als auch beim Investitionsvolumen Rückgänge. Ein verzeichnetes Transaktionsvolumen von 236 Mio. Euro bedeutet einen Rückgang von -10,4 Prozent zum Vorjahr. Die Transaktionszahlen sanken um -15,8 Prozent zum Vorjahr auf 149 Kaufverträge. Die Verfügbarkeit der zum Verkauf stehenden gewerblichen Immobilien war auch im letzten Jahr stark rückläufig, was im Wesentlichen den Rückgang der Verkaufszahlen begründet.

DREI EINZELTRANSAKTIONEN ÜBER 10 MILLIONEN EURO

Die detaillierte Betrachtung der verbücherten Verkäufe zeigt, dass es im Jahr 2021 nur vereinzelt Immobiliengroßtransaktionen gab. Als größte Einzeltransaktionen sind ein Zinshausverkauf in der Getreidegasse mit über 27 Mio. Euro und der Verkauf einer Gewerbeimmobilie im Bereich der Vogelweiderstraße mit einem Verkaufspreis von 11 Mio. Euro zu erwähnen. In der Kategorie zwischen

3 und 10 Mio. Euro Einzeltransaktionsvolumen konnten im vergangenen Jahr 26 Verkäufe gewerblicher Immobilien verzeichnet werden. Auffallend in der Analyse der gewerblichen Immobilientransaktionen für das vergangene Jahr ist, dass es zu keinen Verkäufen von neu entwickelten Gewerbeimmobilien kam. Der Grund dafür ist, dass in letzter Zeit keine gewerblichen Neubauten, z.B. Bürohäuser, fertiggestellt wurden. Es wurden in den letzten Jahren entwickelte und baugenehmigte Projekte zurückgestellt, die erst jetzt in die Umsetzung gehen und in den nächsten Jahren (2023/2024) bezugsfertig auf den Markt kommen sollten. Derzeit befindet sich der gewerbliche Immobilienmarkt also in einer Phase, in der bei guter Nachfrage kaum Angebote an kurzfristig verfügbaren neuen Büroflächen bestehen.

Die Renditeerwartung auf Investorensseite hat sich in den letzten beiden Jahren in einer Niedrigzinsphase deutlich gesenkt. Die Renditen für gewerbliche Immobilien in gutem Zustand lagen zwischen 3,8 und 5,0 Prozent (Bruttoanfangsrendite), für Zinshäuser in guten Lagen reduzierten sich die Renditeerwartungen im Ankauf bereits auf 2,0 – 2,8 Prozent. ♦

ZINSHÄUSER IN INVESTORENKREISEN WEITER BELIEBT, ABER RAR

Am Salzburger Zinshausmarkt gab es im vergangenen Jahr 16 Verkäufe, was einen Rückgang zum Vorjahr mit damals 19 Verkäufen bedeutet. Das Investitionsvolumen lag zwischen 1,35 und 27,50 Mio. Euro je Einzelverkauf. Neben der bereits erwähnten Zinshausgroßtransaktion in der Getreidegasse gab es einzelne Verkäufe in interessanten Lagen wie Kaigasse,

Franz-Josef-Straße, Haydnstraße oder Reichenhallerstraße. Unter den Verkäufen fanden sich auch immer wieder Häuser, bei denen größere Sanierungen und damit verbundene Investitionen anstanden, weshalb sich die Eigentümerfamilien für einen Verkauf entschieden hatten. Die Nachfrage nach Zinshäusern überstieg das Angebot sehr deutlich. ♦

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



Das Umsatzvolumen fiel um 10 % im Vergleich zum Vorjahr.

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



Rückläufiges Angebot bei gewerblichen Immobilien ergab einen Rückgang der Transaktionszahlen.



© metropixxels - Adobe Stock

ANFORDERUNGEN AM BÜROMARKT IM WANDEL

Lage, Qualität, Nachhaltigkeit

Eine geordnete Bürostruktur ist – neben den Vorteilen die das Home-Office mit sich bringt – nach wie vor wichtig und spiegelt sich auch in den Anforderungen der Interessenten wider. Die Nachfrage von Unternehmen nach neuen Flächen kann der Salzburger Immobilienmarkt aktuell nur bedingt decken. Auch in der Salzburger Innenstadt ist die Nachfrage groß, das Angebot an zeitgemäßen Flächen in entsprechender Ausstattungsqualität jedoch gering. Hinzu kommt, dass im Zuge einer Anmietung die verfügbaren Parkplätze, die in der Innenstadt kaum ausreichend geboten werden, ein nach wie vor wesentliches Kriterium sind. Das bewegt viele Unternehmen dazu, sich am Stadtrand umzusehen. Auch 2021 fehlte vorwiegend bezugsfertiger Büro-neubau. Obwohl einige Neubauprojekte in der Pipeline sind und der Baustart vereinzelt bereits erfolgte, werden die ersten Projekte wohl erst Ende 2023 fertiggestellt sein (z.B. „Bierbrunnen“ in der Münchner Bundesstraße, das „NVZ“ in Itzling). Zu den genannten Projekten ist zu erwähnen, dass diese in der Vorverwertung mit Baubeginn bereits einen hohen Vermietungsgrad aufweisen. Auch dies zeigt den Bedarf an zeitgemäßem Büro-neubau. Bei der Büroinfrastruktur

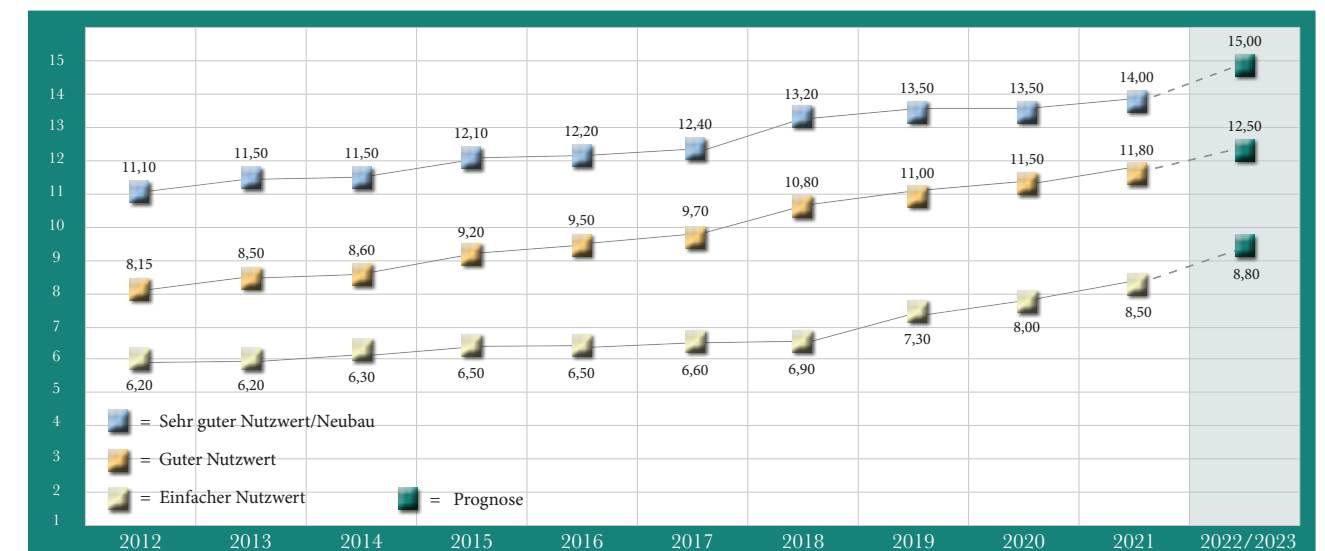
ändern sich die Maßstäbe – Nachhaltigkeit und ökologische Aspekte finden vermehrt den Weg in unseren Arbeitsalltag. Parkplätze sind weiterhin ein wichtiges Kriterium bei der Bürosuche, gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Ladestationen für E-Autos. Um den Wünschen der zukünftigen Mieter gerecht zu werden, rüsten Vermieter bei ihren Immobilien immer öfter auf – etwa mit zusätzlichen Ladestationen oder der nachträglichen Montage von Photovoltaikanlagen zur Strombereitstellung. Darüber hinaus richtet sich der Fokus beim Thema Nachhaltigkeit auch vermehrt auf die Gesamtenergiebilanz des Gebäudes an sich. Da bei Investoren der Nachhaltigkeitsaspekt eine immer größere Rolle spielt, wird die Frage nach Gebäudezertifizierungen immer lauter. Die Taxonomie-Verordnung und die dazugehörigen ESG-Faktoren (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) beschleunigen das große Ziel der nachhaltigen Investments. Im Zuge der Projektentwicklung und Bauphase können Zertifizierungsunternehmen u.a. Energieeffizienz, erneuerbare Energieträger, Verwendung ökologischer Produkte, Lebenszykluskosten und Baustellenabwicklung messen, bewerten und mit Öko-Gebäudelabels auszeichnen. ♦

MIETPREISE WEITERHIN IM AUFWÄRTSTREND

Geringe Leerstände, höhere Qualitätsanforderungen und steigende Bau- und Grundkosten sind auch im Jahr 2021 wieder die preistreibenden Faktoren. Vor allem die Preise

im Neubau werden in den kommenden Jahren weiter steigen, aber auch der gute Bürobestand hat bereits preislich angezogen. ♦

BÜROMIETE STADT SALZBURG PREISENTWICKLUNG (€/m², netto)



Steigende Mietpreise bei Büroflächen – vor allem im Neubau – sind für die nächsten Jahre zu erwarten.

BÜROSTANDORT SALZBURG

-1- SALZBURG NORD

ITZLING

Steigende Attraktivität durch hohe, noch wachsende Bürodichte mit modernen Neubauten und bester Erreichbarkeit. Ein neues Nahversorgerzentrum („NVZ“) ist im Bau.

VERKEHRSACHSE

Schillerstraße und Vogelweiderstraße; Autobahnabfahrten Salzburg Nord und Hagenau.

-2- SALZBURG MITTE

LIEFERING, LEHEN, TAXHAM

Die hochfrequentierte und dicht besiedelte Münchner Bundesstraße wird ausgebaut und sorgt auch mit zwei neuen Großprojekten für weiteren Aufschwung und neues Potenzial in der Gegend.

VERKEHRSACHSE

Münchner Bundesstraße;
Autobahnabfahrt Salzburg Mitte.

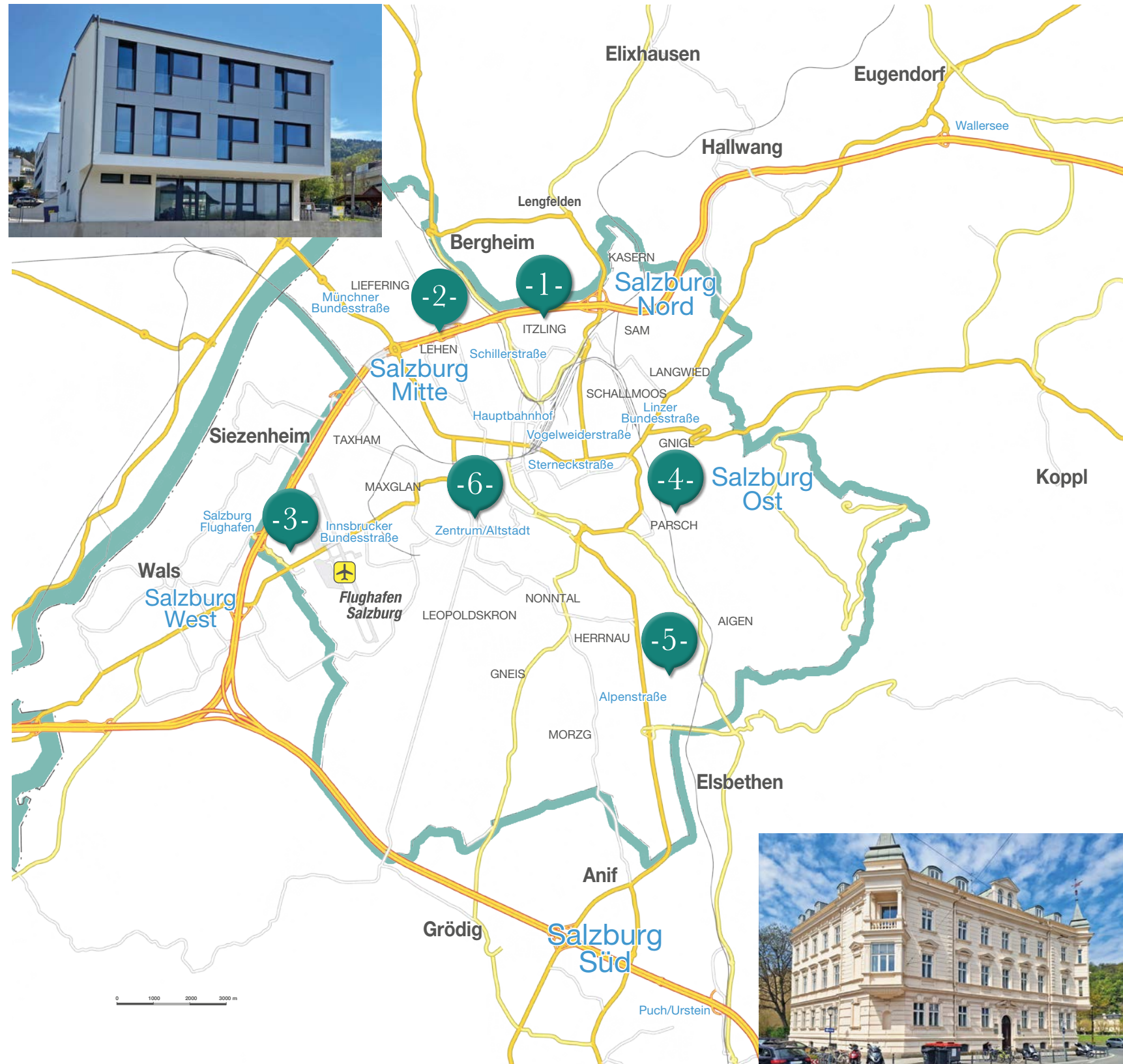
-3- SALZBURG WEST

MAXGLAN, WALS-SIEZENHEIM

Die Flughafentangente mit optimaler Infrastruktur und hoher Dichte an namhaften Unternehmen ist nach wie vor beliebt. Ein hohes Preisniveau bei geringem Angebot an Freiflächen beeinflusst die Nachfrage. Neubauprojekte sind im Bau bzw. in der Projektentwicklung.

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. Das Neubauprojekt „Nordraum“ ist in der Umsetzung und soll Ende 2023 fertiggestellt werden.

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. Auch wenn neue Büroprojekte fehlen, sind die Bestandsflächen sehr gut ausgelastet.

VERKEHRSACHSE

Alpenstraße;
Autobahnabfahrt Salzburg Süd.

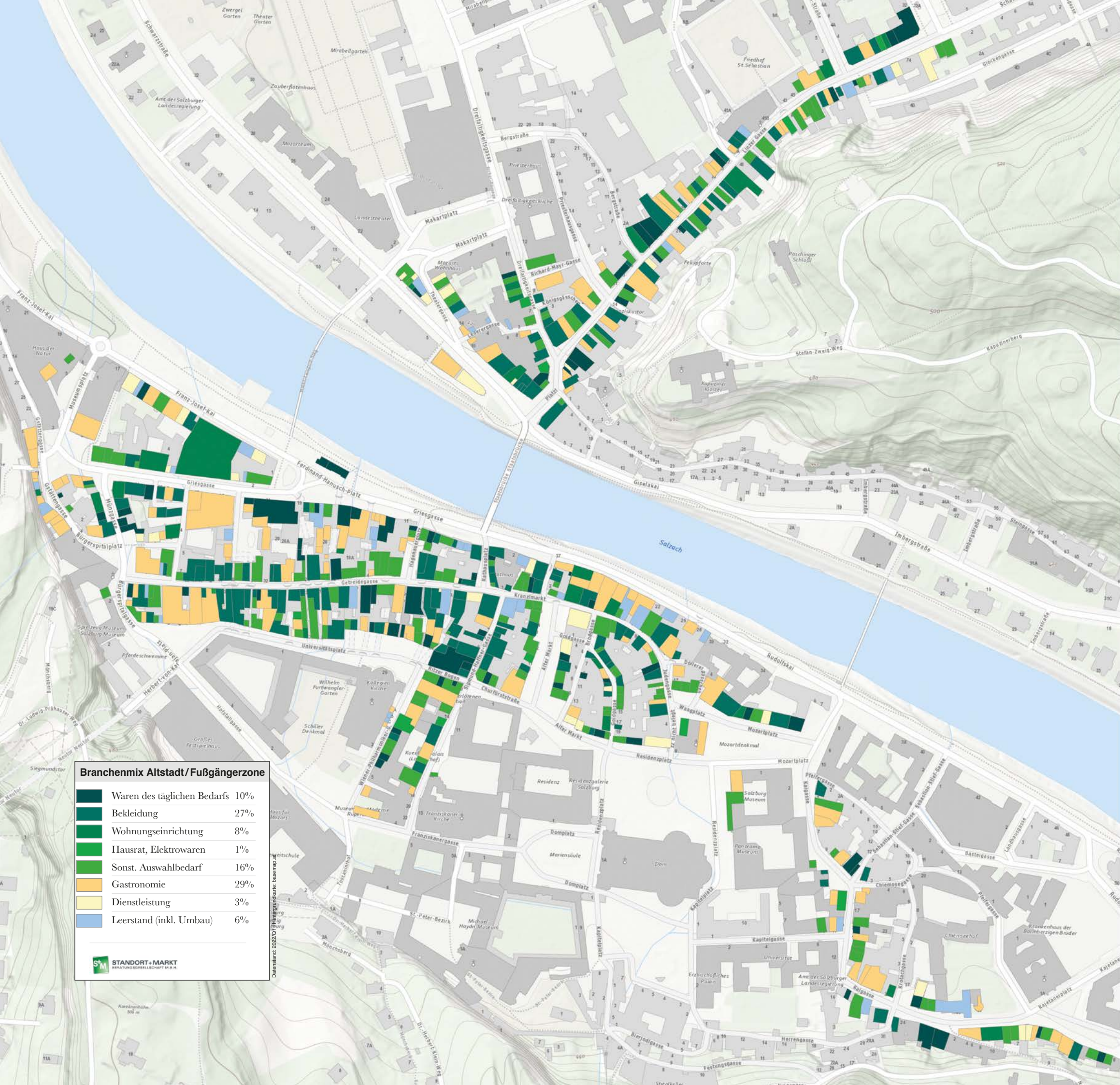
-6- ZENTRUM/ALTSTADT

MÜLLN, RIEDENBURG, NONNTAL, ANDRÄVIERTEL, ALTSTADT

Trotz geringem Flächenangebot für größeren Bedarf besteht eine gute Nachfrage von Unternehmen, die sich in absoluter Zentrumslage positionieren möchten. Fehlendes Parkplatzangebot nehmen manche Unternehmen dafür in Kauf.

VERKEHRSACHSE

Altstadt und Neustadt, Hauptbahnhof mit Rainerstraße.



Branchenmix Altstadt/ Fußgängerzone	
Waren des täglichen Bedarfs	10%
Bekleidung	27%
Wohnungseinrichtung	8%
Hausrat, Elektrowaren	1%
Sonst. Auswahlbedarf	16%
Gastronomie	29%
Dienstleistung	3%
Leerstand (inkl. Umbau)	6%

STANDORT-MARKT
MARKTUNTERSUCHUNG & BERATUNG

EINZELHANDEL UND GASTRO

Einheimische Händler finden ihren Platz

Die Straßen der Städte füllen sich wieder mit Menschen. Einkaufen und Ausgehen werden wieder zu beliebten Freizeitbeschäftigungen. Die Nachfrage nach Flächen in der prestigeträchtigen Salzburger Altstadt war auch 2021 vorhanden. Auffallend war, dass unter den Mietinteressenten vermehrt einheimische bzw. nationale Unternehmen zu finden waren. Die großen Konzerne und Labels hielten sich bei Neuammietungen eher bedeckt bzw. schlossen einige komplett ihre Tore (z.B. Hallhuber, Jack Wolfskin, Salamander). Die Nachfrage nach Gastronomiestandorten blieb anhaltend hoch und ließ das vielfältige kulinarische Angebot in der Stadt Salzburg weiterwachsen. Trotz der guten Nachfrage und einigen Neueröffnungen im vergangenen Jahr stieg die Leerstandsrate auf 6 Prozent (2020: 4 Prozent), was auch größere Flächen in der Getreidegasse betrifft. Die Linzer Gasse verzeichnet, dank bevorstehender Vermietungen, erfreulicherweise kaum mehr Leerstände. Die Übersichtskarte zeigt das Branchengefüge sowie die aktuellen Leerstände der Salzburger Innenstadt von der Kaigasse bis zur Linzer Gasse. Hervorzuheben ist der unverändert hohe Anteil an Gastronomieflächen (29 Prozent) sowie branchenbezogen im Einzelhandel der Bekleidungssektor (27 Prozent).

GESCHÄFTSRAUMMIETE	
1A-LAGEN	(€/m², netto)
Flächen bis 60 m²	€ 130 bis € 180
Flächen von 60 m² bis 150 m²	€ 100 bis € 135
Flächen ab 150 m²	€ 90 bis € 120
1B-LAGEN	(€/m², netto)
Flächen bis 60 m²	€ 25 bis € 55
Flächen von 60 m² bis 150 m²	€ 20 bis € 40
Flächen ab 150 m²	€ 17 bis € 30
NEBENLAGEN	(€/m², netto)
Flächen bis 60 m²	€ 11 bis € 14
Flächen von 60 m² bis 150 m²	€ 10 bis € 13
Flächen ab 150 m²	€ 10 bis € 12

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



BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN & GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Im vergangenen Jahr zeigte sich erneut deutlich: Die Verfügbarkeit von Gewerbegrundstücken und daraus resultierend die Verkäufe waren rückläufig. Die angebotenen Flächen in der Stadt Salzburg und dem Salzburger Umland bis ins angrenzende Oberösterreich wurden vermehrt als Baurechte abgeschlossen. Aufgrund der fehlenden Grundstücksflächen konnte auch die stark gestiegene Nachfrage nach Hallen nicht hinreichend

bedient werden. Nicht nur Speditionen, sondern auch selbst produzierende Firmen und Handelsunternehmen suchten intensiv nach geeigneten Flächen, um ihre eigenen Betriebslager und Produktionsstätten zu betreiben. Der Leerstand bei bestehenden Hallenflächen war damit sehr gering. Bei Neuvermietungen waren gute Zufahrtsmöglichkeiten und möglichst wenig Einschränkung in den Betriebszeiten für die Nutzer meist standortentscheidend. ♦

SALZBURG STADT

Sam/Gnigl/Schallmoos:

Mietpreis Hallen: 5,- – 8,50 Euro/m² | **Kaufpreis Gewerbegrund:** 400,- – 1.000,- Euro/m²

Das bedeutendste und größte Gewerbegebiet innerhalb der Stadt Salzburg weist einen hohen - teils bereits in die Jahre gekommenen - Gebäudebestand auf. Es herrscht geringer Leerstand und ein demnach hoher Vermietungsgrad bei einer optimalen Lage in Zentrums- und Autobahnnähe. Das Projekt „Nordraum“ mit 12.000 m² Nutzfläche befindet sich mit hohem Vorvermietungsgrad in der Umsetzung.

Liefering: In dem dicht besiedelten Gebiet rund um die Münchner Bundesstraße besteht gute Nachfrage. Die verkehrsgünstige Lage hinsichtlich Autobahn und deutscher Grenze soll durch den 4-spurigen-Ausbau der wichtigen Hauptverbindungsstraße weiter verbessert werden.

Flughafen/Maxglan:

Mietpreis Hallen: 5,50 – 8,- Euro/m² | **Kaufpreis Gewerbegrund:** 350,- – 1.100,- Euro/m²

Das hochwertige Gewerbegebiet mit hohem Büroanteil ist nach wie vor beliebt. Die Übersiedlung der dm-Zentrale, die vorübergehende Ansiedlung von Teilen der Behörde des Landes Salzburg sowie der geplante Gewerbepark am Mehrlgutweg bringen neuen Schwung bzw. Möglichkeiten in den Stadtteil.

SALZBURG NORD

Bergheim/Kasern/Elixhausen:

Mietpreis Hallen: 5,- – 7,50 Euro/m² | **Kaufpreis Gewerbegrund:** 400,- – 700,- Euro/m²

Der Norden ist ganz allgemein ein gewerbelastiges Gebiet mit stetigem Bedarf an neuen Flächen. Hervorzuheben ist hierbei das Handelszentrum: Die Autobahnnähe und die Möglichkeit der 24h Zufahrt zieht Speditionen in dieses Gebiet und sorgt für anhaltend hohe Nachfrage. Das Projekt „Handelszentrum 16“ wurde fertiggestellt und verzeichnet auf über 50.000 m² zahlreiche erfolgreiche Vermietungen/Verkäufe. Der Norden ist auch nach wie vor ein sehr beliebter Standort für die Modebranche.

SALZBURG WEST

Wals-Siezenheim: Diese Stadtrandgemeinde bietet zwei markante Gewerbebereiche: Das Gebiet um die Bayernstraße mit hohem Bestand und Ansiedlungen von Speditionen und Firmen aus der Baubranche, und den Bereich in Flughafennähe mit zahlreichen Neuvermietungen und guter Auslastung durch große Beliebtheit. Neuentwicklungen, wie beispielsweise am ehemaligen Alpine-Areal, folgen in den kommenden Jahren.

Großgmain: Flächenmäßig finden sich hier kleine Gewerbegebiete mit wenig Potenzial für die nächsten Jahre. Ein neues Projekt ist in der Planungsphase.

Mietpreis Hallen: 5,60 – 7,- Euro/m² | **Kaufpreis Gewerbegrund:** 350,- – 600,- Euro/m² – gültig für alle 2 Gebiete

SALZBURG OST

Mayrwies: Der Stadtteil erweist sich als etabliertes Gewerbegebiet – allerdings mit beschränkten Erweiterungs- / Entwicklungsmöglichkeiten durch nahen Wohnbau und Landschaftsschutz. Ein guter Vermietungsgrad beim Bestand und Co-Working-Büros sind charakteristisch. Ein neues Gebäudekonzept bietet Platz und Chancen für Start-up Unternehmen.

Eugendorf/Seekirchen: Das dynamische Gewerbegebiet Eugendorf-Pebering erlebt einen Relaunch bestehender Gebäude mit Sanierungen und Neuansiedlungen. Seekirchen etabliert sich weiter als neues Zentrum im Flachgau. Hohe Bauaktivität gibt es auch im Gewerbebereich: Großprojekte wie das Bezirksgericht, die Bezirkshauptmannschaft, die teampool Firmenzentrale sowie die Maschinenring-Niederlassung sind in der Umsetzung.

Thalgau: Hier findet man ein nach wie vor attraktives und beliebtes Gewerbegebiet in Stadtnähe mit Potenzial u.a. durch die gute Autobahnanbindung. Die eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit birgt Hürden – Grundstücke stehen nur bei geeigneten Branchen und Konzepten zur Erweiterung und Umwidmung bereit.

Mietpreis Hallen: 5,- – 5,50 Euro/m² | **Kaufpreis Gewerbegrund:** 250,- – 500,- Euro/m² – gültig für alle 3 Gebiete

SALZBURG SÜD

Puch-Urstein/Elsbethen/Grödig: Der Süden Salzburgs im Gebiet Puch-Urstein hat sich, wie beispielsweise mit dem Projekt Wissenspark, gut entwickelt. Auch Erweiterungen und zahlreiche Neuansiedlungen, wie der Firmen Liebherr und Scania, sind zu verzeichnen. In Grödig und Elsbethen bestehen gut funktionierende Gewerbegebiete, die von der Nähe zur Stadt Salzburg und der Autobahn profitieren.

Hallein: Die Stadt ist einerseits geprägt von unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und -varianten mit teils eingeschränkten Zufahrtssituationen und andererseits gut aufgeschlossenen Standorten in Autobahnnähe. Allgemein existieren gut funktionierende Strukturen mit wenigen Neuansiedlungen.

Mietpreis Hallen: 4,80 – 6,- Euro/m² | **Kaufpreis Gewerbegrund:** 270,- – 450,- Euro/m² – gültig für alle 2 Gebiete



„SIE HABEN EINE IDEE,“
WIR HABEN DIE LÖSUNG.

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

- für sämtliche Immobilientransaktionen und Finanzierungszwecke
- in Verlassenschaften
- Portfoliobewertungen
- Internationale Immobilienbewertungen (RICS)



IMMOBILIENVERMARKTUNG

- Verkauf von Gewerbe- und Anlageimmobilien, Grundstücken
- Vermietung von Büros, Geschäftsräumen, Gastronomien und Betriebsliegenschaften
- Investmentberatung und Marktanalysen
- Standortanalysen für Kauf- und Mietentscheidungen



PORTFOLIOANALYSE UND CONSULTING

- Auftragsbezogene Expertisen von Immobilienbeständen bzw. für Neuinvestitionen
- Begleitung bei Strategieentwicklung bzw. bei Umsetzung eines fundierten Immobilienmanagements

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

