

DER SALZBURGER IMMOBILIENMARKT  
*Analyse & Immobilienindex SIX*

2023

## INHALT

- 03 Vorwort
- 04 Immobilienmarkt Salzburg 2022
- 06 SIX - Salzburger Immobilienindex 2022
- 08 Bauland-Grundstücke
- 10 Eigentumswohnungen
- 14 Immobilien-Investmentmarkt
- 16 Bürostandort Salzburg
- 20 Geschäftslokale und Gastronomie
- 22 Betriebsliegenschaften



**Medieninhaber, Herausgeber und Redaktion:**  
Hözl & Hubner Immobilien GmbH, Innsbrucker Bundesstraße 85,  
A-5020 Salzburg, www.hh-immo.at  
**Verlagsort:** 5020 Salzburg | **Hersteller:** druckpruskil, 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, Anibal Trejo - Adobe Stock, VO & RMI Immobilien GmbH,  
frank peters - Adobe Stock, Stefan Zauner, basemap.at  
**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,

jedes Jahr aufs Neue ist es eine spannende Aufgabe, die Daten des Vorjahres für unseren Marktbericht zum Salzburger Immobilienmarkt und in weiterer Folge den SIX (Salzburger Immobilienindex) auszuwerten und für Sie in dem Bericht, den Sie nun in Händen halten, zu veranschaulichen. Blickt man zurück, stand der Salzburger Immobilienmarkt in den letzten Jahrzehnten schon vor einigen Herausforderungen, die den sonst durchaus stabilen Markt in Salzburg beeinflussen. Neben dem Platzen der Dotcom-Blase im Jahr 2000 und der Finanzkrise im Jahr 2008 setzte insbesondere das vergangene Jahr 2022 mit dem Krieg in der Ukraine und dessen Auswirkungen - unter anderem auch auf Lieferketten - Märkte insgesamt unter Druck. Die daraus resultierende Energieknappheit, eine hohe Inflation und deutliche Zinserhöhungen spürt man auch heute noch deutlich. Die Erfahrungen aus den Krisen der Jahre 2000 und 2008 haben gezeigt, dass der Immobilienmarkt insgesamt gestärkt aus diesen hervorgegangen ist. Diese Tatsache stimmt uns auch für die Zukunft optimistisch. Wie sich der Salzburger Immobilienmarkt, insbesondere in den Segmenten Neubawohnungen, Bestandswohnungen, Häusermarkt,

Grundstücksmarkt sowie Gewerbeimmobilien im letzten Jahr entwickelt hat, stellen wir auf den folgenden Seiten dar. Auch von einem besonderen Ereignis im heurigen Jahr unsere Firma betreffend dürfen wir Ihnen berichten. Wir feiern das 30-jährige Firmenjubiläum der Hözl & Hubner Immobilien GmbH und haben damit auch eine der Salzburger Erfolgsgeschichten geschrieben. Als Geschäftsführung sind wir sehr stolz auf das, was wir gemeinsam mit unseren Mitarbeiter:innen geschafft und erschaffen haben. Wir konnten uns einen sehr hohen Bekanntheitsgrad sowohl in der Immobilienbewertung als auch in der Immobilienvermarktung erarbeiten und dürfen uns zu den führenden Immobilienunternehmen zählen, auch über die Grenzen von Salzburg hinaus. Unser Firmenjubiläum gibt uns auch die Gelegenheit, Ihnen, unseren Kunden und teils langjährigen Wegbegleitern danke zu sagen für die gute Zusammenarbeit, Ihr Vertrauen und die vielen Projekte, die wir gemeinsam mit Ihnen umsetzen durften. Nun wünschen wir Ihnen ein aufschlussreiches Lesen unseres Marktberichtes und stehen Ihnen für Fragen und Ihre persönlichen Immobilienanliegen sehr gerne zur Verfügung!



*G. Hubner*

KR Mag. (FH) Dr. Gerald Hubner MRICS REV

*K. Hubner*

Katharina Hubner M.A., MSc

*W. Maislinger*

Ing. Wolfgang Maislinger MSc

# IMMOBILIENMARKT SALZBURG 2022

Nach dem Aufwärtstrend der letzten Jahre war 2022 eine doch wahrnehmbare Wende zu beobachten. 3.075 Verkäufe im letzten Jahr bedeuten einen Rückgang von 14,9 Prozent. Die Reduktion um 535 Transaktionen lässt die Kennzahl wieder auf das Niveau von 2020 zurückkehren. Die Betrachtung der einzelnen Segmente zeigt, dass die Verkaufszahlen bei den Bestandswohnungen, Neubauwohnungen, Parkplätzen und Häusern rückläufig waren (siehe Tabelle Seite 4 unten). Gestiegen sind die Verkaufszahlen, verglichen zum Vorjahr, hingegen bei den Gewerbeimmobilien und den Grundstücken.

Rückgang der  
Transaktionszahlen  
nach Rekordjahr

Mit dem Rückgang bei den Verkaufszahlen kam auch der Wendepunkt beim Umsatzvolumen, denn das Ergebnis verringerte sich auf 1,345 Mrd. Euro, somit um 4,4 Prozent zum Vorjahr. Die Analyse der Kaufpreise für Neubauwohnungen ergab ein Plus auf durchschnittlich 533.000,- Euro (2021: 508.000,- Euro), beim Bestand zeigte sich eine Steigerung bei den Verkaufspreisen auf durchschnittlich 349.000,- Euro (2021: 324.000,- Euro) je verkaufter Wohnung. Bei den Häusern (inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäusern) erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis auf 1,206 Mio. Euro sehr stark zum Vorjahr (2021: 1,030 Mio. Euro). ♦



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



Rückgang der Transaktionszahlen 2022 nach Rekordspitze.

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



Das Umsatzvolumen sank 2022 um 4,4 %.

## DETAILANALYSE TRANSAKTIONENZAHLEN 2022

Immobilienart	Verkäufe	Marktanteil
Neubauwohnungen	389 =	12,7%
Häuser	268 =	8,8%
Bestandswohnungen	1.160 =	37,9%
Gewerbeimmobilien	172 =	5,6%
Grundstücke	248 =	8,1%
Parkplätze	820 =	26,8%

## DETAILANALYSE TRANSAKTIONENZAHLEN 2021

Immobilienart	Verkäufe	Marktanteil
Neubauwohnungen	530 =	14,8%
Häuser	302 =	8,4%
Bestandswohnungen	1.249 =	34,8%
Gewerbeimmobilien	149 =	4,1%
Grundstücke	220 =	6,1%
Parkplätze	1.142 =	31,8%

Im Vorjahresvergleich zeigten sich Steigerungen der Transaktionszahlen bei den Gewerbeimmobilien und bei den Grundstücken.

## DETAILANALYSE UMSATZVOLUMEN 2022

Immobilienart	Umsatz in Mio. €	Marktanteil
Neubauwohnungen	207 =	15,4%
Häuser	287 =	21,3%
Bestandswohnungen	405 =	30,1%
Gewerbeimmobilien	286 =	21,2%
Grundstücke	143 =	10,6%
Parkplätze	16 =	1,2%

## DETAILANALYSE UMSATZVOLUMEN 2021

Immobilienart	Umsatz in Mio. €	Marktanteil
Neubauwohnungen	269 =	19,2%
Häuser	281 =	20,0%
Bestandswohnungen	404 =	28,8%
Gewerbeimmobilien	236 =	16,8%
Grundstücke	195 =	13,8%
Parkplätze	20 =	1,5%

Rückgänge gab es bei Neubauwohnungen, Grundstücken und Parkplätzen im Vorjahresvergleich.



# SIX: SALZBURGER IMMOBILIENINDEX

Nach der kontinuierlichen Steigerung seit dem Jahr 2010 und dem Rekordjahr 2021 folgte mit 2022 ein weiteres markantes Jahr: Die analysierten Zahlen zum Salzburger Immobilienmarkt erreichten erstmals seit 2009 einen Wendepunkt. Der Grundstücksmarkt in Salzburg war 2022 dabei nach wie vor durch fehlende Verfügbarkeit und ein hohes Preisniveau geprägt, wobei auch hier eine Trendwende - vor allem in der zweiten Jahreshälfte - zu erkennen war. Ein leichter Rückgang bei den Grundstückspreisen wurde bereits verzeichnet, der zeigte jedoch 2022 noch keine Auswirkungen auf den Wohnungs- und Häusermarkt. Die Preise für Wohnungen und Häuser sind auch im vergangenen Jahr gestiegen.

## SIX 2022: 1,5 % RÜCKGANG

Seit mehr als 3 Jahrzehnten werden die Daten aus den Immobilientransaktionen gemäß Grundbuch des Bezirksgerichts Salzburg (siehe Übersichtsplan Seite 6) von Hölzl & Hubner Immobilien ausgewertet und analysiert. Der Aufwärtstrend der letzten Jahre mit der neuen Rekordspitze 2021 wurde vergangenes Jahr unterbrochen.

Mit einem Rückgang von 1,5 Prozent auf 834 Punkte zeigte sich der Salzburger Immobilienmarkt zwar immer noch stabil, aber reagierte auf Ereignisse wie Zinserhöhungen, neue Kreditvergaberichtlinien, Ukraine-Krise und hohe Energiepreise. In die Berechnung des SIX fließen folgende Kennzahlen ein: Die Transaktionsanzahl (-15 Prozent), das Umsatzvolumen (-4 Prozent), die Baulandpreise (-6 Prozent), Preise für Neubauwohnungen (+5 Prozent) und Preise für Bestandswohnungen (+12 Prozent). Im Jahr 2022 umfasste die Datenbasis 3.057 Immobilienverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von 1,345 Milliarden Euro. Zur Veranschaulichung der Entwicklung des SIX 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 VPI (überdurchschnittlicher Anstieg um 7,2 Prozent im vergangenen Jahr). Die Detailinformationen zu den Entwicklungen einzelner Immobilienkategorien können Sie den folgenden Seiten entnehmen. ♦

SIX - SALZBURGER IMMOBILIENINDEX STICHTAG 01.04.2022 (2012 - 2022)  
ENTWICKLUNG 2012 - 2022 (QUELLE: HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN)



Nach jahrelangem Anstieg erreichte der SIX vergangenes Jahr einen Wendepunkt.

VPI 2000 - VERBRAUCHERPREISINDEX STICHTAG 01.04.2022 (2012 - 2022)  
ENTWICKLUNG 2012 - 2022 (QUELLE: STATISTIK AUSTRIA)



Der VPI stieg seit 2012 um durchschnittlich 1,6 % jährlich - vergangenes Jahr um 7,2 %.

ATX - AKTIENINDEX ÖSTERREICH STICHTAG 01.04.2022 (2012 - 2022)  
ENTWICKLUNG 2012 - 2022 (QUELLE: BÖRSE WIEN)



Der ATX zeigte sich im vergangenen Jahrzehnt volatil.



Verkaufszahlen steigen,  
Grundstücksflächen und  
Preise sinken

# RICHTUNGSWECHSEL BEI BAULANDPREISEN IN SALZBURG

Die niedrigen Verkaufszahlen der letzten Jahre bei Baulandgrundstücken mangels Verfügbarkeit konnten 2022 mit 93 Verkäufen im Vergleich zum Vorjahr (+21 Prozent) zwar gesteigert werden, die Grundstücksfläche sank jedoch um 39 Prozent.

BAULAND-VERKÄUFE BG SALZBURG	GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE	ANZAHL VERKÄUFE
2022	99.572 m <sup>2</sup>	93
2021	163.630 m <sup>2</sup>	77
2020	134.342 m <sup>2</sup>	62
2019	135.191 m <sup>2</sup>	67
2018	139.168 m <sup>2</sup>	88
2017	202.173 m <sup>2</sup>	81
2016	197.300 m <sup>2</sup>	66
2015	251.140 m <sup>2</sup>	57
2014	162.785 m <sup>2</sup>	88

## RÜCKGANG BEI BAULANDPREISEN

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bauland im Sprengel des Bezirksgerichts Salzburg betrug 2022 nunmehr 1.271,- Euro/m<sup>2</sup>. Das bedeutet nach 4-jährigem Anstieg einen Rückgang, allerdings sind die Preise immer noch auf sehr hohem Niveau. Im Hochpreissegment (3. Quartil) sanken die erfassten Preise auf 1.750,- Euro/m<sup>2</sup>. Im 1. Quartil fiel die Preisgrenze auf 633,- Euro/m<sup>2</sup> – das heißt, das Niedrigpreissegment befand sich unterhalb dieses Quadratmeterpreises und damit wieder auf dem Niveau von 2020 (siehe Grafik Seite 9). Die Detailbetrachtung zeigte als Spitzenreiter neben den Premiulagen wie Morzg, Nonntal und Äußerer Stein auch die Stadtteile Anif, Leopoldskron sowie Maxglan. ♦

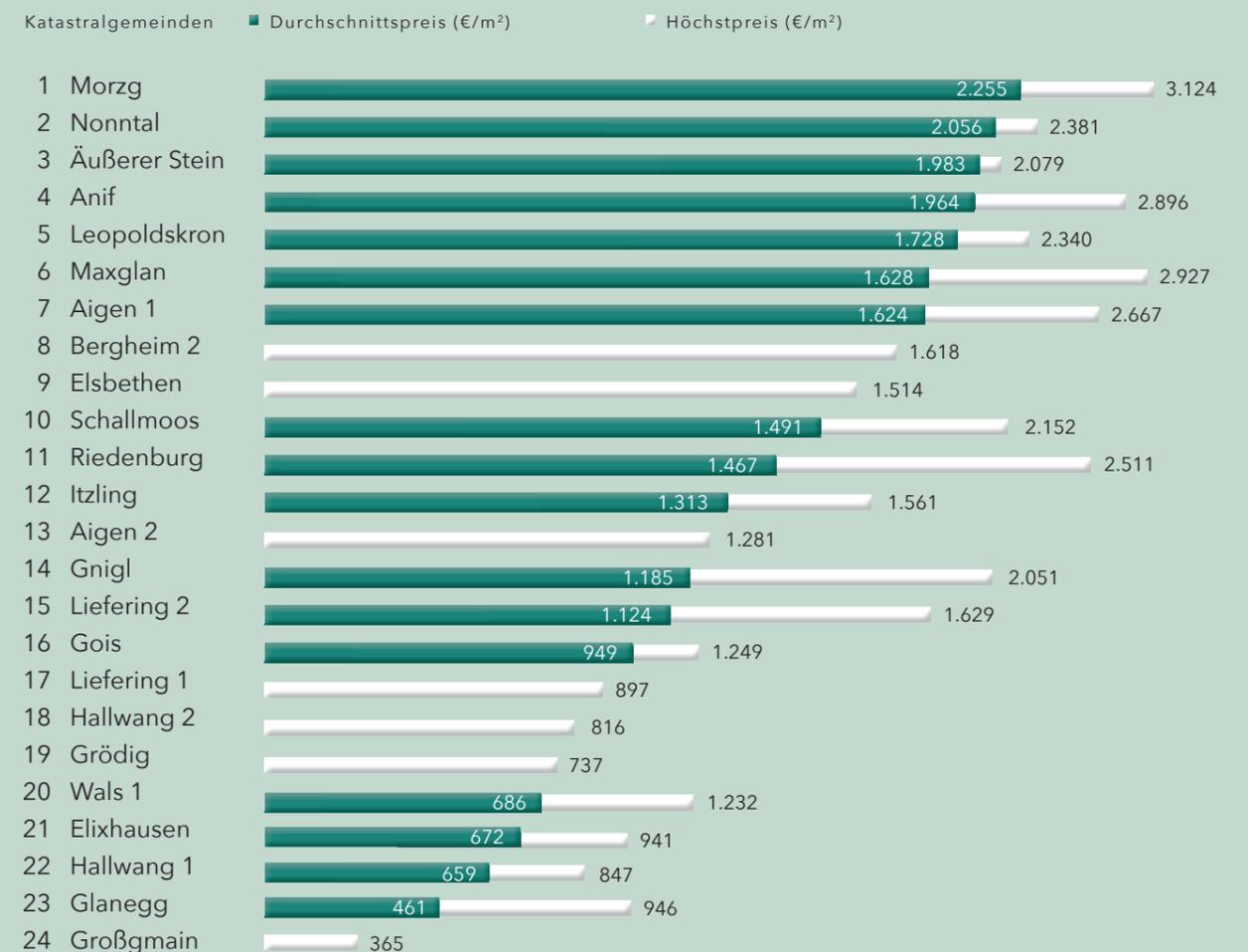
Berücksichtigt wurden Grundstücke mit einer Fläche von mind. 300 m<sup>2</sup> und einem Quadratmeterpreis von mind. € 300,-.

### GRUNDSTÜCKE GRUNDBUCH BEZIRKSGERICHT SALZBURG KAUFPREISENTWICKLUNG (€/M<sup>2</sup>, NETTO)



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

### GRUNDSTÜCKE GRUNDBUCH BEZIRKSGERICHT SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN KAUFPREISRANKING (€/M<sup>2</sup>, NETTO)



Keine Darstellung eines Mittelwerts bei Registrierung nur eines Verkaufs.



# DER WOHNUNGSMARKT IM AUF UND AB

Die Beliebtheit der Stadt Salzburg und der umliegenden Gemeinden als Wohnort blieb auch 2022 ungebrochen. Das vergangene Jahr sorgte dennoch für Veränderungen bei den Transaktionen, wie auch im Preisgefüge. Im Neubaumarkt sanken die Verkaufszahlen auf 389 (-27 Prozent), ebenso im Bestandwohnungsmarkt auf 1.160 (-7 Prozent). Die zweite Jahreshälfte litt spürbar unter den Einflüssen der Zins-

*Transaktionszahlen sinken bei steigenden Preisen*

erhöhung und den geänderten Kreditvergaberichtlinien: Sowohl im Neubau als auch im Bestand wurden zwischen 40 und 54 Prozent weniger Wohnungen verkauft als im ersten Halbjahr. Im Jahr 2022 wurden unter den gesamt 1.549 Wohnungstransaktionen 50 Baurechtswohnungen identifiziert. Um die Preisunterschiede zu zeigen, wurden Baurechtswohnungen diesmal in eigenen Tabellenspalten ausgewiesen. ♦

## EIGENTUMSWOHNUNGEN STADT SALZBURG KAUFPREISENTWICKLUNG (Ø €/M<sup>2</sup>, NETTO)



Erneute Steigerung bei den durchschnittlichen Wohnungspreisen sowohl im Neubau als auch im Bestand.

## NEUBAUPREISE UM 7,2% GESTIEGEN

Der erneute Preisanstieg im Neubausegment fiel 2022 weniger drastisch aus als im Jahr davor. 7.070,- Euro/m<sup>2</sup> kostete im Schnitt eine Neubauwohnung gemäß den Verkaufsdaten des Bezirksgerichts Salzburg, im Stadtgebiet bereits 7.791,- Euro/m<sup>2</sup>. Die Detailbetrachtung zeigte folgendes Bild: Die Anzahl an Katastralgemeinden mit Durchschnitts-

preisen über 7.000,- Euro/m<sup>2</sup> stieg spürbar an. In den Stadtteilen Äußerer Stein, Aigen und Nonntal musste man bereits zwischen 13.000,- und fast 15.000,- Euro/m<sup>2</sup> bezahlen. Zwei Neubauprojekte in der Stadt (Aigen und Itzling) wurden auf Baurechtsgrundstücken errichtet – 42 Wohnungen davon wurden zu durchschnittlich 4.920,- Euro/m<sup>2</sup> verkauft.

	NEUBAU OHNE BAURECHT			BAURECHT	
	ANZAHL	2022	VERÄNDERUNG %	2021	2022
Stadt Salzburg	185	€ 7.791	+ 3,2%	€ 7.552	42 € 4.920
Umlandgemeinden	162	€ 6.264	+ 12,1%	€ 5.588	0
Gesamt BG Salzburg	347	€ 7.070	+ 7,2%	€ 6.594	42

## BESTANDSWOHNUNGSMARKT

2022 zeigte folgendes Bild: 7,1 Prozent minus bei den Transaktionen und ein Plus von 12,4 Prozent bei den Preisen im Bestandwohnungsmarkt verglichen mit dem Vorjahr. Die Verteilung der Anzahl der Verkäufe auf das Stadtgebiet (89 Prozent) und die Umlandgemeinden (11 Prozent) blieb, verglichen zum Vorjahr, unverändert. Für ge-

brauchte Wohnungen musste man im vergangenen Jahr im gesamten Gebiet des Bezirksgerichts Salzburg durchschnittlich bereits über 4.000,- Euro/m<sup>2</sup> bezahlen. Acht Bestandwohnungen auf Baurechtsgrundstücken u.a. in der Premiumlage Nonntal wurden zu einem Preis von im Schnitt 5.834,- Euro/m<sup>2</sup> verkauft. ♦

	BESTAND OHNE BAURECHT			BAURECHT	
	ANZAHL	2022	VERÄNDERUNG %	2021	2022
Stadt Salzburg	1.024	€ 5.189	+ 12,2%	€ 4.624	8 € 5.834
Umlandgemeinden	128	€ 5.000	+ 13,5%	€ 4.407	0
Gesamt BG Salzburg	1.152	€ 5.172	+ 12,4%	€ 4.601	8

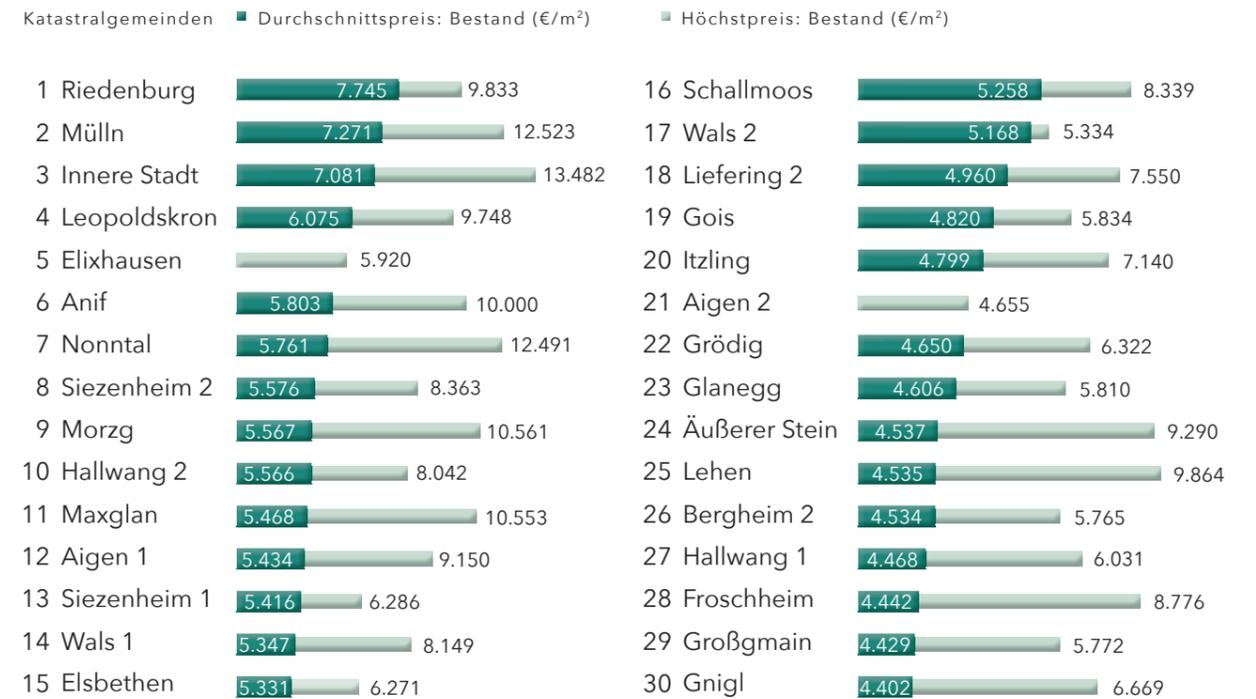


NEUBAUWOHNUNGEN GRUNDBUCH BG SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN  
KAUFPREISRANKING (€/M<sup>2</sup>, NETTO)



22-23: Keine Darstellung eines Mittelwerts bei Registrierung nur eines Verkaufs.

BESTANDSWOHNUNGEN GRUNDBUCH BG SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN  
KAUFPREISRANKING (€/M<sup>2</sup>, NETTO)



In allen Katastralgemeinden lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bestandswohnungen bei mindestens 4.000 €/m<sup>2</sup>.





*Krisenresistent:  
Steigerungen bei Verkäufen  
und beim Volumen*

## IMMOBILIEN- INVESTMENTMARKT 2022

Der gewerbliche Investmentmarkt im Betrachtungsgebiet Bezirksgericht Salzburg konnte im Jahr 2022 insgesamt mit gestiegenen Verkaufszahlen und gestiegenem Transaktionsvolumen aufwarten. Ausschlaggebend dafür waren äußerst hohe Verkaufszahlen in der ersten Jahreshälfte, die ein Nachlassen des Marktes in der zweiten Jahreshälfte insgesamt noch gut kompensieren konnten. Die Transaktionen stiegen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 15 Prozent auf 172 Kaufverträge, daraus ergab sich ein Umsatzvolumen für gewerbliche Investments von insgesamt 286 Mio. Euro (siehe Grafik Seite 15).

### 6 EINZELTRANSAKTIONEN ÜBER 10 MIO. EURO

Bei einem vergleichsweise hohen Gesamttransaktionsvolumen wurden im Betrachtungszeitraum sechs Einzeltransaktion von jeweils über 10 Mio. Euro verbücht. Die größte Einzeltransaktion mit 36 Mio. Euro war ein revitalisiertes Bürohaus in der Nähe des Salzburger Hauptbahnhofs, gefolgt von einem Zinshaus in der Salzburger Altstadt mit 15 Mio. Euro sowie einem Zinshaus im Andräviertel

mit 13 Mio. Euro. Im Segment des Investmentvolumens zwischen 3 Mio. - 10 Mio. Euro je Einzeltransaktion fanden 13 Investoren ein passendes Anlageobjekt in Salzburg.

Mit der Zinswende im vergangenen Jahr haben sich die Renditeerwartungen der Investoren schlagartig geändert - in der zweiten Jahreshälfte wurde nicht mehr um jeden Preis gekauft. Die Renditen, und damit verbunden die Kaufpreise, unterlagen einer Anpassung. Für gewerbliche Neubauten stieg die Renditeerwartung wieder über 4,0 Prozent, bei Immobilienbeständen ging die Entwicklung wieder in Richtung 5,5 - 6,0 Prozent Bruttoanfangsrendite. Im Kreis der Anleger bei den Großinvestitionen fanden sich verstärkt die Namen von Versicherungsunternehmen, Stiftungen und privaten Investoren. Die Käufer kamen außerdem - mit wenigen Ausnahmen - größtenteils aus Westösterreich.

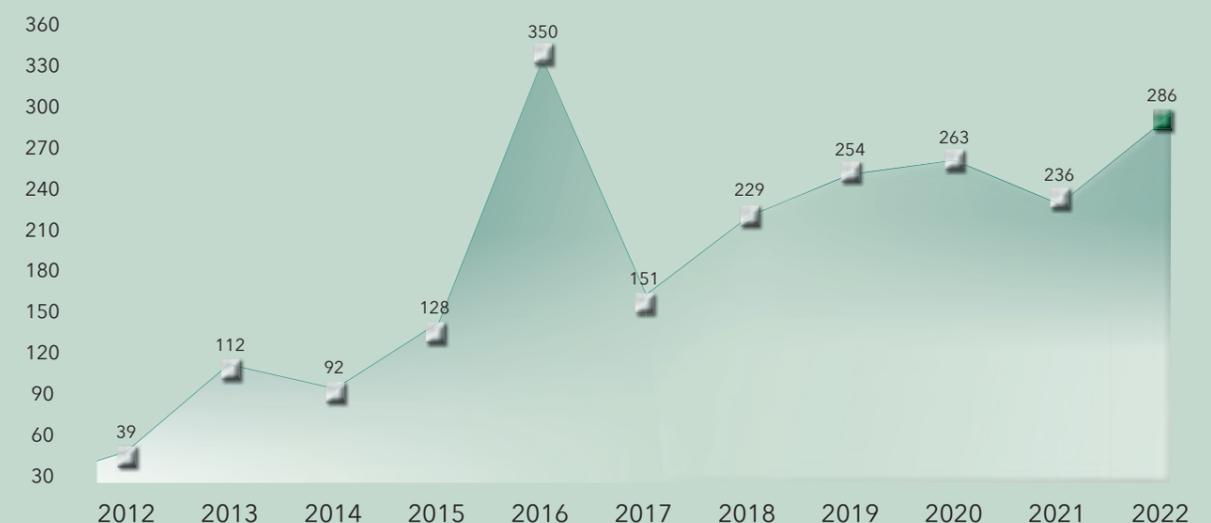
Der überwiegende Anteil der Verkäufe bei den gewerblichen Immobilien betraf Gebäudebestände. Mehrere größere Neubauprojekte befinden sich derzeit in der Bauphase und sollten nach Fertigstellung in den nächsten Jahren in den Transaktionszahlen zu finden sein. ♦

## ZINSHÄUSER HABEN SCHON VIELE KRISEN ERFOLGREICH ÜBERSTANDEN

Zinshäuser haben immer Saison, das haben die Transaktionen im Jahr 2022 erneut gezeigt. Gerade Turbulenzen im Bankensystem bringen eigenkapitalstarke Investoren zum Investment-Zinshaus. Aber auch die gestiegenen Neubaukosten im Geschoßwohnungsbau oder die gestiegenen Wohnungsmieten geben dem Zinshaus wieder neue Anreize zum Kauf. Bei geringem Angebot konnten im Betrachtungszeitraum 2022 erneut 16 klassische Zinshäuser,

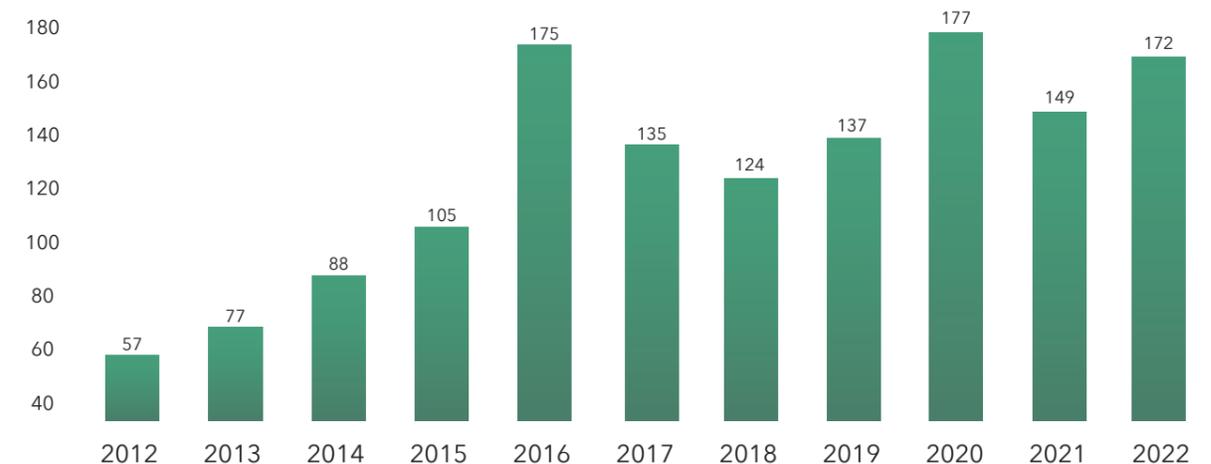
gemäß Grundbuch Salzburg, transaktioniert werden. Darunter gab es wieder Zinshäuser in interessanten Lagen wie Griesgasse, Kranzmarkt, Imbergstraße, Steingasse oder Rupertgasse, die zum Verkauf kamen. Die Renditen für Zinshäuser in den Salzburger Top-Altstadtlagen um die Getreidegasse oder Linzer Gasse sind mit leicht steigender Tendenz, je nach Zustand, bei ca. 3,0 - 3,7 Prozent (Bruttoanfangsrendite) angekommen. ♦

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



Das Umsatzvolumen stieg 2022 um 21%.

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



Hohe Verkaufszahlen gab es vor allem in der ersten Jahreshälfte. ♦



## BÜROMARKT MIT NEUEN STANDARDS UND PREISEN

Flexiblere Arbeitszeiten, Home-Office, individuellere Gestaltung des Arbeitsplatzes und vermehrt digitale Kommunikationswege - um einige Teilbereiche einer allgemeinen Trendwende zu nennen - waren auch im vergangenen Jahr im Gespräch zum Thema „neue Arbeitswelten“. Bereits über die letzten Jahre wurden in vielen Unternehmen gewisse Veränderungen ausprobiert, verworfen, adaptiert und/oder fest in den Arbeitsalltag integriert. Damit änderten sich 2022 auch die Ansprüche und Anforderungen an Büroimmobilien, die im vergangenen Jahr bereits von mehreren Unternehmen durch Übersiedlungen an neue Standorte umgesetzt wurden. Beim Wechsel des Firmenstandortes möchte man zudem Raumkonzepte überdenken bzw. hat die Möglichkeit diese zu optimieren. Gute Preis-Leistungs-Verhältnisse bieten Bürobestände mit moderner technischer Ausstattung, die im Vergleich zum Neubau doch deutlich günstiger sind. In Neubauprojekten gelang, mangels Verfügbarkeit, mitunter auch lange vor Fertigstellung, ein hoher Vorvermietungsgrad bzw. waren Projekte bereits vorzeitig ausvermietet. Neue Büro-, Geschäfts-, Wohnprojekte sind in Salzburg aktuell in der Bauphase, die ersten können im Laufe der nächsten Monate bzw. im kommenden Jahr bezogen werden. In Einzelfällen entwickelte sich der Trend

Neue Arbeitswelten

zur Übergabe von Büroeinheiten im Edelrohbau-Zustand, um dem Mieter wertvolle Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, die Räume komplett an seine Bedürfnisse anzupassen und finanzielle Rahmenbedingungen einzuhalten. Damit einher geht die zunehmende Präsenz des Themas Nachhaltigkeit, sowohl unternehmensintern als auch bei genutzten Immobilien. Vorgaben in und an Firmen, ihren Unternehmensalltag CO<sub>2</sub>-neutral bzw. ökologisch zu gestalten, müssen sich demnach auch auf das Arbeitsumfeld auswirken. Das Zusammenspiel zwischen ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Faktoren (ESG-Kriterien) macht den Nachhaltigkeitsgedanken aus und gerade bei Neubauten liegt der Fokus auf der Erfüllung möglichst vieler dieser Kriterien. Dach-/Fassadenbegrünung, erneuerbare Energien, Verwendung nachhaltiger Materialien und Mobilitätskonzepte sind nur ein paar der zahlreichen Möglichkeiten, die aktuell bei Projekten umgesetzt werden. Das bisherige Informationstool in Sachen Energieeffizienz eines Gebäudes - der Energieausweis - wird ergänzt um zahlreiche Zertifizierungen, die ein nachhaltiges Gebäude durch Erreichung gewisser Ziele erlangen kann. Diese bewerten das Gebäude ganzheitlich und berücksichtigen die zuvor genannten Kriterien. ♦

## UNGEBROCHENER AUFWÄRTSTREND DER MIETPREISE

Gestiegene Qualitätsanforderungen und Ansprüche an eine Büroimmobilie steigern das Interesse an Arbeitsplätzen in einem modernen und hochwertigen Umfeld. Zwei fast bezugsfertige Neubauprojekte in Salzburg sind z.B. das „MB 110“ in der Münchner Bundesstraße und das ausvermietete „NVZ“ in Itzling.

Zunehmende Ansprüche, gepaart mit den nach wie vor hohen Bau- und Grundkosten, waren auch 2022 wieder die preistreibenden Faktoren. Die Preissprünge der Mieten über die letzten Jahre, speziell im Neubau, ließen nun - wie erwartet - auch den Büro-Sekundärmarkt teilweise nachziehen. ♦

BÜROMIETE STADT SALZBURG  
PREISENTWICKLUNG (€/M<sup>2</sup>, NETTO)



Bei den steigenden Mietpreisen im Neubau zieht nun auch der Sekundärmarkt teilweise mit.

# BÜROSTANDORT SALZBURG

## -1- SALZBURG NORD

◆ ITZLING  
Hohe, noch wachsende Bürodichte mit modernen Neubauten und bester Erreichbarkeit. Erweiterung Business Center Hagenau im Bau und neues Nahversorgerzentrum („NVZ“) ist kurz vor der Fertigstellung.

VERKEHRSACHSE  
Schillerstraße und Vogelweiderstraße; Autobahnabfahrten Salzburg Nord und Hagenau.

## -2- SALZBURG MITTE

◆ LIEFERING, LEHEN, TAXHAM  
Die hochfrequentierte und dicht besiedelte Münchner Bundesstraße sorgt mit neuen Großprojekten (z.B. „MB 110“) für weiteren Aufschwung und neues Potenzial in der Gegend. Der 4-spurige Ausbau der Straße ist in der Endphase.

VERKEHRSACHSE  
Münchner Bundesstraße;  
Autobahnabfahrt Salzburg Mitte.

## -3- SALZBURG WEST

◆ MAXGLAN, WALS-SIEZENHEIM  
Optimale Infrastruktur und hohe Dichte an namhaften Unternehmen machen die Flughafen-tangente nach wie vor beliebt. Ein hohes Preis-niveau bei geringem Angebot an Freiflächen beeinflusst die Nachfrage. Neubauprojekte sind in der Entwicklung („AlpAreal“).

VERKEHRSACHSE  
Innsbrucker Bundesstraße; Autobahn-abfahrten Salzburg West und Flughafen.



## -4- SALZBURG OST

◆ SCHALLMOOS, GNIGL, PARSCH  
Der typische Standort in einem großen, sehr vielfältigen Gewerbegebiet mit guter Infrastruktur und wachsendem Büroanteil. Das Neubauprojekt „Nordraum“ ist kurz vor Fertigstellung.

VERKEHRSACHSE  
Linzer Bundesstraße, Sterneckerstraße.

## -5- SALZBURG SÜD

◆ HERRNAU, MORZG, AIGEN  
Belebter Standort mit vielfältigem Branchenmix, der auch neuen Konzepten abseits des klassischen Büros Raum bietet. Südlich von Salzburg entstehen am Wissenspark Urstein neue Gebäude-teile.

VERKEHRSACHSE  
Alpenstraße;  
Autobahnabfahrt Salzburg Süd.

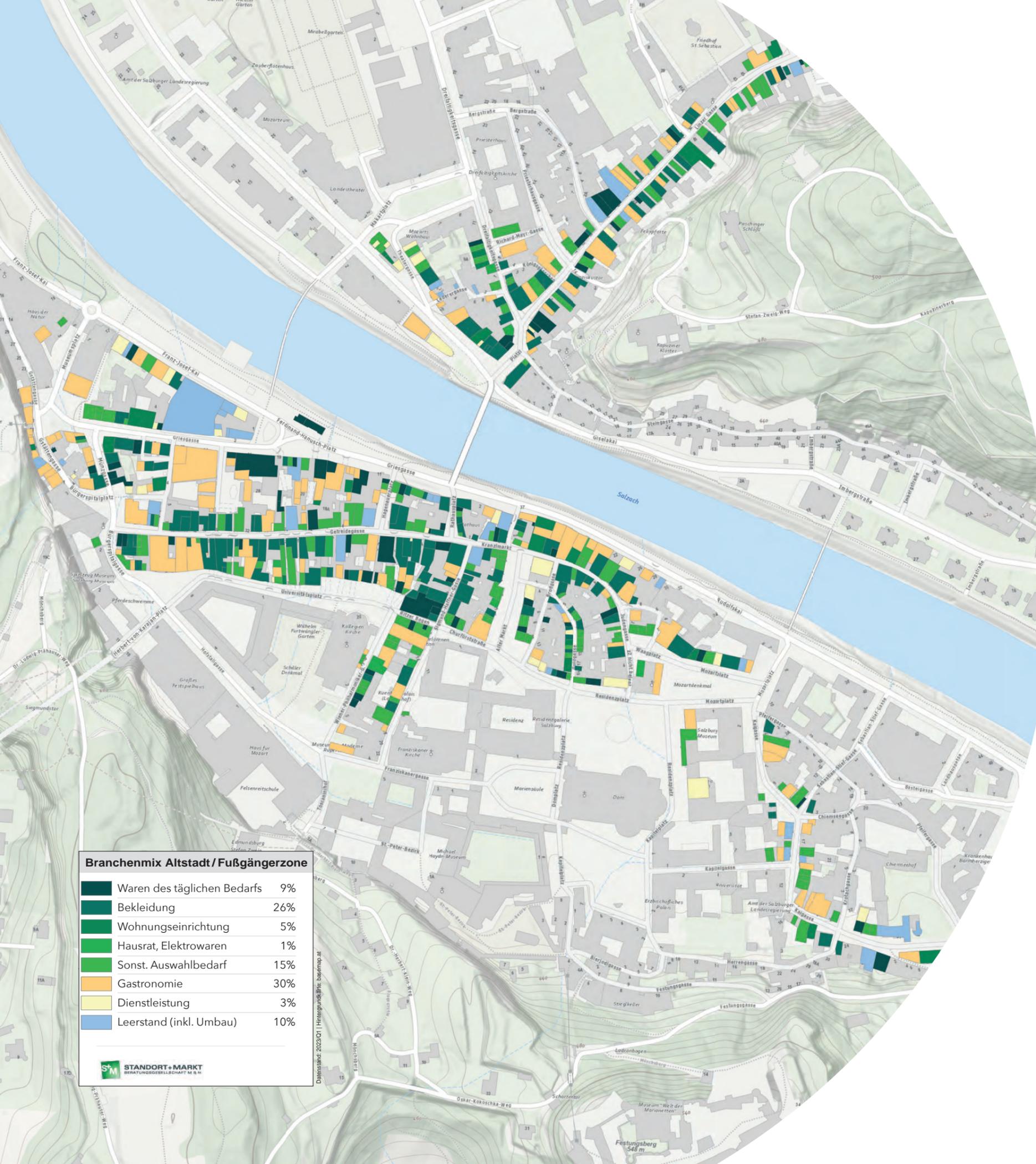
## -6- ZENTRUM/ALTSTADT

◆ MÜLLN, RIEDENBURG, NONNTAL, ANDRÄVIERTEL, ALTSTADT  
Trotz geringem Angebot für größeren Flächenbedarf und Hürden (z.B. Denkmalschutz), die die Altstadt mit sich bringt, besteht eine gute Nachfrage von Unternehmen, die sich in absoluter Zentrums-lage positionieren möchten. Bestand wird revitalisiert und neue Flächen im Bereich Borromäum sind im Bau.

VERKEHRSACHSE  
Altstadt und Neustadt, Hauptbahnhof mit Rainerstraße.

# EINZELHANDEL UND GASTRO IN SALZBURGS FUSSGÄNGERZONEN

Im nationalen Einzelhandel halten sich aktuell Onlineshopping und der stationäre Handel weitestgehend die Waage - die Nachfrage nach Flächen in der Salzburger Altstadt war 2022 nach wie vor vorhanden. Internationale Labels sind wieder auf der Suche bzw. eröffneten ihre Stores wie beispielsweise Gabor, Breitling und Adidas - einige Unternehmen schlossen jedoch ihre Tore in den beliebten Fußgängerzonen (z.B. Interio, Depot, Zara, Resch & frisch). Die großflächigen Leerstände gestalten sich in der Nachvermietung teilweise schwierig - nicht nur der Fläche wegen, sondern auch aufgrund der Miethöhe und der Umsetzbarkeit von Storekonzepten. Die Nachfrage nach Gastronomiestandorten blieb 2022 anhaltend hoch, wobei das Angebot in der Quantität leider nicht vorhanden war. Unterm Strich ergab sich eine Leerstandsrate von ca. 7 Prozent (2021: 6 Prozent). Auch in der beliebten Linzer Gasse stehen wieder Flächen für Neues zur Verfügung. 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 (30 Prozent) sowie branchenbezogen im Einzelhandel der Bekleidungssektor (26 Prozent). ♦



### Branchenmix Altstadt / Fußgängerzone

Waren des täglichen Bedarfs	9%
Bekleidung	26%
Wohnungseinrichtung	5%
Hausrat, Elektrowaren	1%
Sonst. Auswahlbedarf	15%
Gastronomie	30%
Dienstleistung	3%
Leerstand (inkl. Umbau)	10%

GESCHÄFTSRAUMMIETE	
1A-LAGEN	(€/m <sup>2</sup> , netto)
Flächen bis 60 m <sup>2</sup>	€ 130 bis € 170
Flächen von 60 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup>	€ 100 bis € 135
Flächen ab 150 m <sup>2</sup>	€ 90 bis € 120

1B-LAGEN	
Flächen bis 60 m <sup>2</sup>	€ 25 bis € 50
Flächen von 60 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup>	€ 20 bis € 40
Flächen ab 150 m <sup>2</sup>	€ 17 bis € 30

NEBENLAGEN	
Flächen bis 60 m <sup>2</sup>	€ 11 bis € 14
Flächen von 60 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup>	€ 10 bis € 13
Flächen ab 150 m <sup>2</sup>	€ 10 bis € 12

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



## BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN & GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Die Nachfrage nach Betriebsobjekten und Hallen war auch im vergangenen Jahr anhaltend hoch bzw. ist in Teilbereichen weiter gestiegen. Die Flächensuche reichte von Produktions- bis hin zu komplexen Laborflächen. Die damit verbundenen Anforderungen und Ansprüche an die Ausstattung und Konfigurationen von Betriebsobjekten waren hoch und können damit nur in Neubauten umgesetzt werden. Die Suche nach reinen Lagerflächen ist schon seit Jahren bekannt, allerdings können z.B. neue Logistik-

Anlagen aufgrund des Platzmangels im und um das Salzburger Stadtgebiet schlichtweg nicht realisiert werden. Bei Gewerbegrundstücken war die Nachfrage nach kleineren Grundstücken (1.000 - 3.000 m<sup>2</sup>) sowie nach großen Arealen (ab 10.000 m<sup>2</sup>) vermehrt zu beobachten. Abseits vom Kauf rückte das Baurecht weiter in den Fokus. Mittlerweile ist das Angebot und damit die Auswahl an Grundstücken zur Nutzung im Baurecht größer als das zum Kauf, was manche Entscheidung vom Grundstückskauf zum Baurecht lenkt. ♦

### SALZBURG STADT

**Sam/Gnigl/Schallmoos:** Das dynamische und größte Gewerbegebiet innerhalb der Stadt Salzburg weist einen hohen – teils in die Jahre gekommenen – Gebäudebestand auf. Die Zentrums- und Autobahnnahe als optimale Lagebedingung sorgen für geringen Leerstand und einen hohen Vermietungsgrad. Das Projekt „Nordraum“ mit rund 12.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist in der finalen Bauphase und durch die hohe Nachfrage kann bereits von einer Vollvermietung gesprochen werden.

**Liefering:** Im Bereich der Münchner Bundesstraße werden aktuell die meisten gewerblichen Bauten realisiert (z.B. „MB 110“), aber auch Verkäufe von Bestandsgebäuden (z.B. ehemalige PUMA-Zentrale) sorgen für Bewegung. Die Fertigstellung des 4-spurigen Ausbaus der wichtigen Hauptverbindungsstraße wird weiter für Aufschwung sorgen.

**Flughafen/Maxglan:** Das hochwertige Gewerbegebiet rund um die Karolingerstraße und den Flughafen verzeichnete im letzten Jahr einige Neuansiedlungen. Ein klassischer Gewerbestand mit Lagerflächen und Büros am Mehrlgutweg ist in Planung und bringt wieder neue Möglichkeiten im Stadtteil.

**Mietpreise Hallen: 5,00 - 8,50 Euro/m<sup>2</sup>**  
**Kaufpreise Gewerbegrund: 400,00 - 1.000,00 Euro/m<sup>2</sup>**

### SALZBURG NORD

**Bergheim/Kasern/Elixhausen:** Der Norden ist, Dank all seinen Vorteilen wie 24h Zufahrt und Autobahnnahe, ein gewerbelastetes Gebiet mit stetigem Bedarf an neuen Flächen. Das Projekt „Handelszentrum 16“ hat in den letzten Jahren erheblich zu dieser Entwicklung beigetragen. Der Standort Bergheim-Aupoint zählt auch zu den beliebten und gut nachgefragten Gegenden, in der Nachmieter schnell gefunden werden. Der Norden ist zudem nach wie vor ein sehr beliebter Standort für die Modebranche.

**Mietpreise Hallen: 5,00 - 7,50 Euro/m<sup>2</sup>**  
**Kaufpreise Gewerbegrund: 400,00 - 700,00 Euro/m<sup>2</sup>**

### SALZBURG WEST

**Wals-Siezenheim:** In letzter Zeit bietet die Stadtrandgemeinde außer mit den Flächen in Himmelreich wenig Möglichkeiten für Ansiedlungen, neu bebaubare Flächen wurden teilweise für öffentliche Bauten verwendet. Eine Ausnahme ist das Projekt „AlpAreal“, das sich im Entwicklungsstadium befindet und aktuell erste Entscheidungen hinsichtlich zukünftiger Nutzer getroffen werden. Für Eigennutzer bleibt zur Standortfestigung die Erweiterung und Revitalisierung der Bestandsgebäude.

**Großmain:** Abseits von bestehenden kleinen Gewerbegebieten wurde zusätzliches Flächenpotenzial bisher noch nicht genutzt.

**Mietpreise Hallen: 5,60 - 7,00 Euro/m<sup>2</sup>**  
**Kaufpreise Gewerbegrund: 350,00 - 700,00 Euro/m<sup>2</sup>**

### SALZBURG OST

**Mayrwies:** In diesem Stadtteil dreht sich alles um den Bestand. Derzeit stehen keine Grundstücke für Neues zur Verfügung, deshalb gibt es in diesem bereits etablierten Gewerbegebiet aktuell kaum Bewegung.

**Eugendorf/Seekirchen:** Im dynamischen Gewerbegebiet Eugendorf-Pebering liegt der Fokus auf der Revitalisierung bzw. dem Abriss von Bestandsgebäuden und Neubau zeitgemäßer Gebäude. Seekirchen etabliert sich weiter als neue Bezirkshauptstadt im Flachgau. Als aktuell größte Baustelle im Land Salzburg wird auf zahlreichen verfügbaren Grundstücken viel Potenzial ausgeschöpft. Parallel wird am Ausbau der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gearbeitet.

**Thalgau:** Hier findet man ein nach wie vor interessantes und beliebtes Gewerbegebiet in Stadtnähe mit guter Autobahnnahe. Der Standort bietet für Unternehmen zukünftig gewisses Potenzial durch neue Projekte.

**Mietpreise Hallen: 5,00 - 6,00 Euro/m<sup>2</sup>**  
**Kaufpreise Gewerbegrund: 300,00 - 700,00 Euro/m<sup>2</sup>**

### SALZBURG SÜD

**Puch-Urstein/Elsbethen/Grödig:** Der Süden Salzburgs im Raum Grödig bietet neues Potenzial mit neuen Projekten in der Entwicklungsphase. Zukünftige Nutzer profitieren u.a. von der optimalen Autobahnnahe. In Puch-Urstein hingegen ist das bestehende Potenzial ausgeschöpft und es gilt, die aktuellen Projekte fertigzustellen und Nutzer für die neuentstandenen Flächen zu finden.

**Hallein:** Die Stadt verzeichnete, abgesehen von einigen Betriebserweiterungen an bestehenden Niederlassungen, kaum Bewegung. Bedarf und entsprechende Nachfrage sind vorhanden, aber das Angebot ist gering.

**Mietpreise Hallen: 5,00 - 6,50 Euro/m<sup>2</sup>**  
**Kaufpreise Gewerbegrund: 300,00 - 450,00 Euro/m<sup>2</sup>**

„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-, Anlageimmobilien, Grundstücken
- Vermietung von Büros, Geschäftsräumen, Gastronomielokalen 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

