

DER SALZBURGER IMMOBILIENMARKT

Analyse & Immobilienindex SIX

2025

INHALT

- 03 Vorwort
- 04 Immobilienmarkt Salzburg 2024
- 06 SIX – Salzburger Immobilienindex 2024
- 08 Bauland-Grundstücke
- 10 Eigentumswohnungen
- 14 Immobilien-Investmentmarkt
- 16 Bürostandort Salzburg
- 20 Einzelhandel und Gastro
- 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: radharamana – Adobe Stock (Cover); rudi1976 – Adobe Stock, Foto Video Kücher
GmbH, Sonja Birkelbach – Adobe Stock, auergraphics – Adobe Stock, zuchna VISUALISIERUNG; 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.

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

mit unserem jährlichen Marktbericht zum Salzburger Immobilienmarkt möchten wir Sie auch heuer wieder umfassend über die aktuellen Entwicklungen und Trends informieren.

Der Immobilienmarkt und deren Teilnehmer scheinen im Jahr 2024 in vielen Bereichen am Boden der Realität angekommen zu sein. Die Trendumkehr in der Inflationsentwicklung und damit verbunden die stufenweisen Rückgänge der Leitzinsen sowie die Stabilisierung der Baukosten sorgten für erste positive Signale in der Branche. Die Preiskorrekturen der letzten Jahre – sowohl bei Bauland als auch auf dem Bestandswohnungsmarkt – haben in einigen Fällen bereits wieder attraktive Einstiegsmöglichkeiten geschaffen.

Der Aufschwung wird kommen – davon sind wir überzeugt, nicht zuletzt aufgrund unserer Erfahrungen aus der Vergangenheit. Ein zurückkehrendes solides Wirtschaftswachstum wird dazu aber notwendig sein. Der demographische Wandel, neue gesellschaftliche Bedürfnisse und angekündigte Maßnahmen der Politik könnten neuen Bedarf und damit Nachfrage zurückbringen. Bleiben werden in der Immobilienbranche die Herausforderungen zur Nachhaltigkeit und Klimaneutralität. Die Vorgaben und Ziele aus der EU-Taxonomie-Verordnung sind sowohl im Gebäudebestand als auch im Gebäudeneubau zukünftig zu implementieren. Nachhaltigkeitszertifizierungen nach DGNB, LEED oder BREEAM etablieren sich bei Gebäuden zunehmend als Standard – als Qualitätssiegel für zukünftige Mieter, Investoren und finanzierende Banken.

Auf den folgenden Seiten finden Sie umfassende Informationen zur Entwicklung des Immobilienmarktes 2024 basierend auf den Grundbuchdaten der verbücherten Kaufverträge des Bezirksgerichts Salzburg, insbesondere Details zu Neubauwohnungen, Bestandswohnungen, zum Häuser- und Grundstücksmarkt sowie zu Gewerbeimmobilien. Die neue Entwicklung des SIX-Salzburger Immobilienindex zeigt nun bereits im dritten Jahr in Folge einen Rückgang – das Positive daran: in einer abflachenden Kurve.



Wir wünschen Ihnen ein aufschlussreiches Lesen und stehen für Fragen zu Ihren persönlichen Immobilienanliegen sehr gerne zur Verfügung!

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

Katharina Hubner M.A., MSc

Ing. Wolfgang Maislinger MSc

IMMOBILIENMARKT SALZBURG 2024

Der Gesamtmarkt der Immobilienverkäufe gemäß Grundbuch des Bezirksgerichts Salzburg war 2024 zum dritten Mal in Folge rückläufig, die Kurve fällt jedoch deutlich flacher aus. Bei den Transaktionszahlen wurde ein leichtes Minus von 4 Prozent oder 87 Kaufverträge weniger verzeichnet, was einen Gesamtwert von 2.094 Einzelverkäufen ergibt. Die Analyse der einzelnen Immobiliensegmente zeigte – im Vergleich zum Jahr 2023 – die größten Veränderungen mit einem Plus bei Bestandswohnungen sowie Rückgängen im Neubau und bei Gewerbeimmobilien (siehe Tabellen unten). Der rückläufige Trend setzte sich beim Umsatzvolumen fort,

Rückgang fällt geringer aus

allerdings auch hier in geringerem Ausmaß. Das Volumen sank um 8 Prozent auf 1,012 Mrd. Euro. Eine Detailanalyse der Segmente zeigt den stärksten Rückgang der Marktanteile bei den Grundstücken (siehe Tabelle Seite 5 unten). Die Analyse der Kaufpreise für Neubauwohnungen ergab ein Plus auf durchschnittlich 734.000 Euro (2023: 589.000), beim Bestand sank der durchschnittliche Verkaufspreis geringfügig auf 337.000 Euro (2023: 349.000). Bei den Häusern (inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäusern) sank das Gesamtvolumen ebenso wie die Transaktionszahl erneut – der durchschnittliche Kaufpreis war leicht rückläufig und lag bei 1,166 Mio. Euro (2023: 1,206 Mio.).

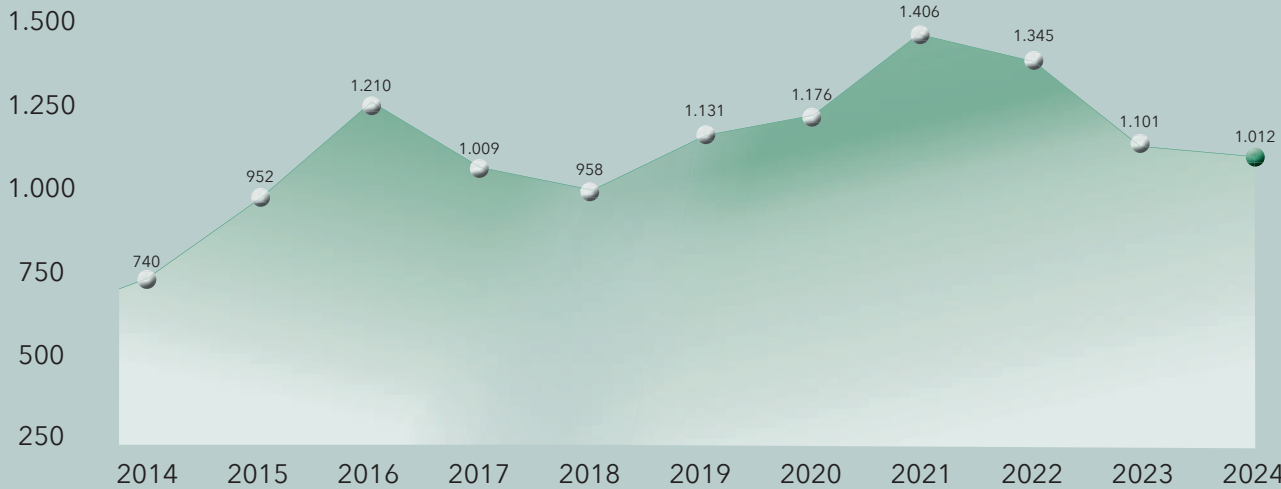


IMMOBILIENMARKT: TRANSAKTIONEN LT. GRUNDBUCH BG SALZBURG
VERKAUFSENTWICKLUNG (ANZAHL DER VERTRÄGE)



Leichter Rückgang der Transaktionszahlen 2024 – die Kurve wird flacher.

IMMOBILIENMARKT: UMSATZVOLUMEN LT. GRUNDBUCH BG SALZBURG
UMSATZENTWICKLUNG (IN MIO. €)



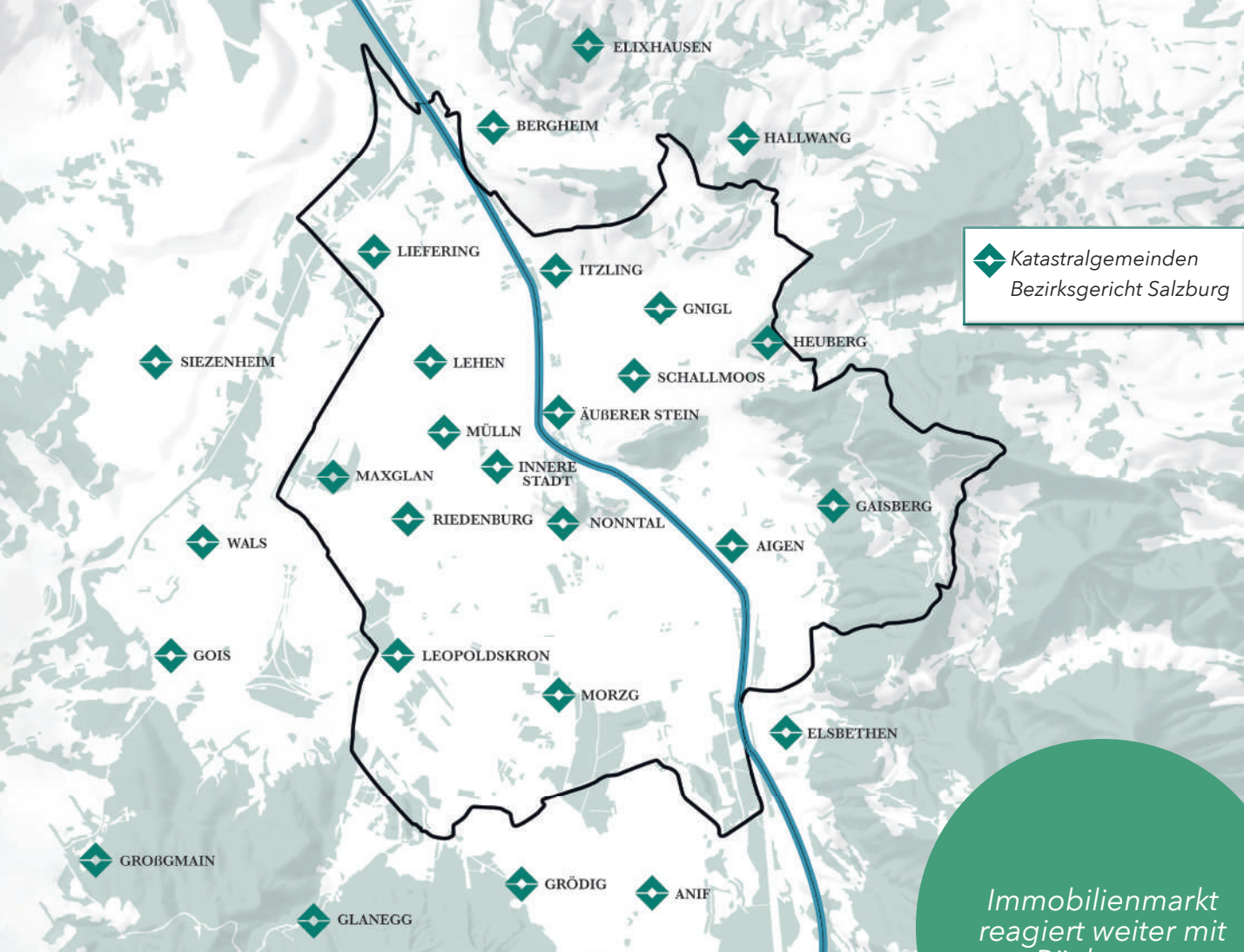
Das Umsatzvolumen sank 2024 um 8 %.

DETAILANALYSE TRANSAKTIONSAZAHLEN 2024		
Immobilienart	Verkäufe	Marktanteil
Neubauwohnungen	167 =	8,0%
Bestandswohnungen	967 =	46,2%
Häuser	199 =	9,5%
Gewerbeimmobilien	102 =	4,9%
Grundstücke	156 =	7,5%
Parkplätze	503 =	24,0%

DETAILANALYSE TRANSAKTIONSAZAHLEN 2023		
Immobilienart	Verkäufe	Marktanteil
Neubauwohnungen	232 =	10,6%
Bestandswohnungen	912 =	41,8%
Häuser	198 =	9,1%
Gewerbeimmobilien	125 =	5,7%
Grundstücke	160 =	7,3%
Parkplätze	554 =	25,4%

DETAILANALYSE UMSATZVOLUMEN 2024		
Immobilienart	Umsatz in Mio. €	Marktanteil
Neubauwohnungen	123 =	12,1%
Bestandswohnungen	325 =	32,1%
Häuser	227 =	22,5%
Gewerbeimmobilien	226 =	22,3%
Grundstücke	100 =	9,9%
Parkplätze	12 =	1,1%

DETAILANALYSE UMSATZVOLUMEN 2023		
Immobilienart	Umsatz in Mio. €	Marktanteil
Neubauwohnungen	137 =	12,4%
Bestandswohnungen	319 =	29,0%
Häuser	217 =	19,8%
Gewerbeimmobilien	215 =	19,5%
Grundstücke	200 =	18,2%
Parkplätze	13 =	1,2%



SIX: SALZBURGER IMMOBILIENINDEX

Die Auswertung des Jahres 2024 zeigt ein weiteres Mal einen Rückgang der Verkaufszahlen und teilweise auch der Preise am Salzburger Immobilienmarkt. Faktoren wie hohe Zinsen, getrieben durch die hohe Inflation der letzten Jahre oder die nach wie vor erschwerten Finanzierungsbedingungen trugen u.a. zu dieser Entwicklung bei. Ein Rückgang bei den Preisen war bei Bestandswohnungen, Häusern und am Grundstücksmarkt (im Durchschnitt und im Hochpreissegment) festzustellen. Die Anzahl der Transaktionen ging ebenso zurück wie das Gesamtumsatzvolumen. Die Preise für Neubauwohnungen stiegen sehr deutlich bei gleichzeitig sinkenden Transaktionszahlen.

SIX 2024: 2,7% RÜCKGANG

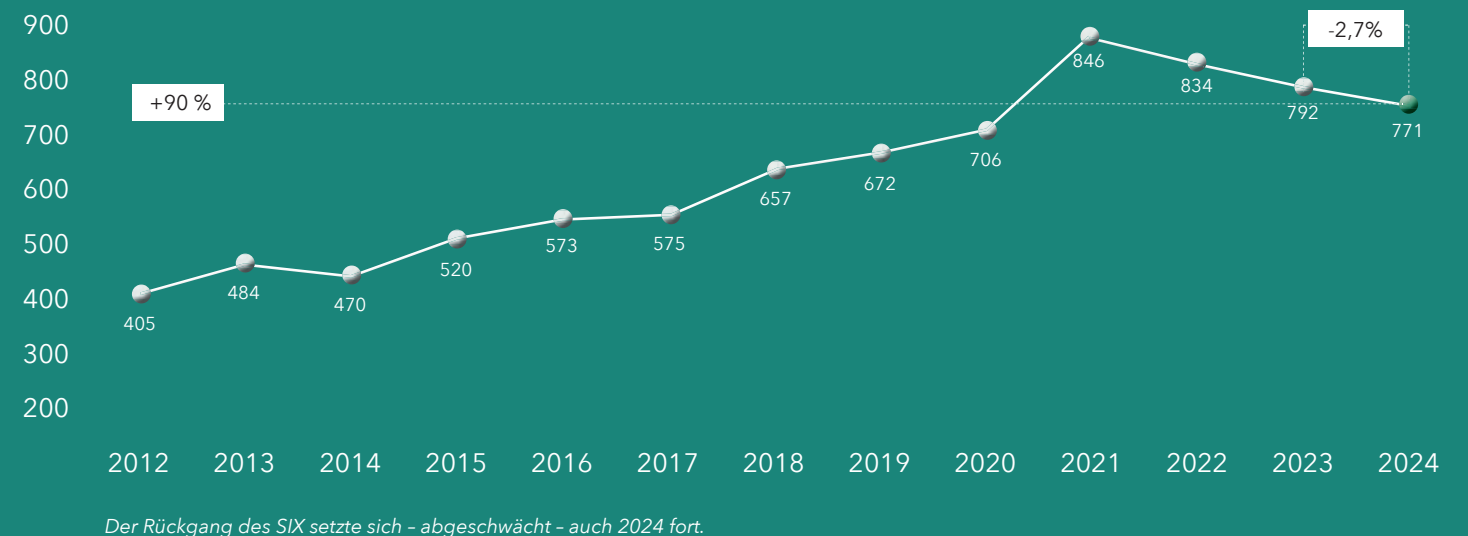
Bereits über 3 Jahrzehnte wertet Hölzl & Hubner Immobilien die Daten aus den Immobilientransaktionen gemäß Grundbuch des Bezirksgerichts Salzburg aus (siehe Übersichtsplan). Es wurde ein neuerlicher Rückgang verzeichnet, aber auch hier flacht die Kurve ab – im Vergleich zu 2023 sank der SIX 2024 um 2,7 Prozent auf 771

Punkte. In die Berechnung des SIX fließen folgende Kennzahlen ein: Die Transaktionszahl (-4,0 Prozent), das Umsatzvolumen (-8,0 Prozent), die Baulandpreise (-9,0 Prozent), die Preise für Neubauwohnungen (+9,2 Prozent) und die Preise für Bestandswohnungen (-1,7 Prozent). Die Datenbasis für 2024 umfasste den Verbücherungszeitraum von Dezember 2023 bis November 2024, diese ergab 2.094 Immobilienverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von 1,012 Milliarden Euro.

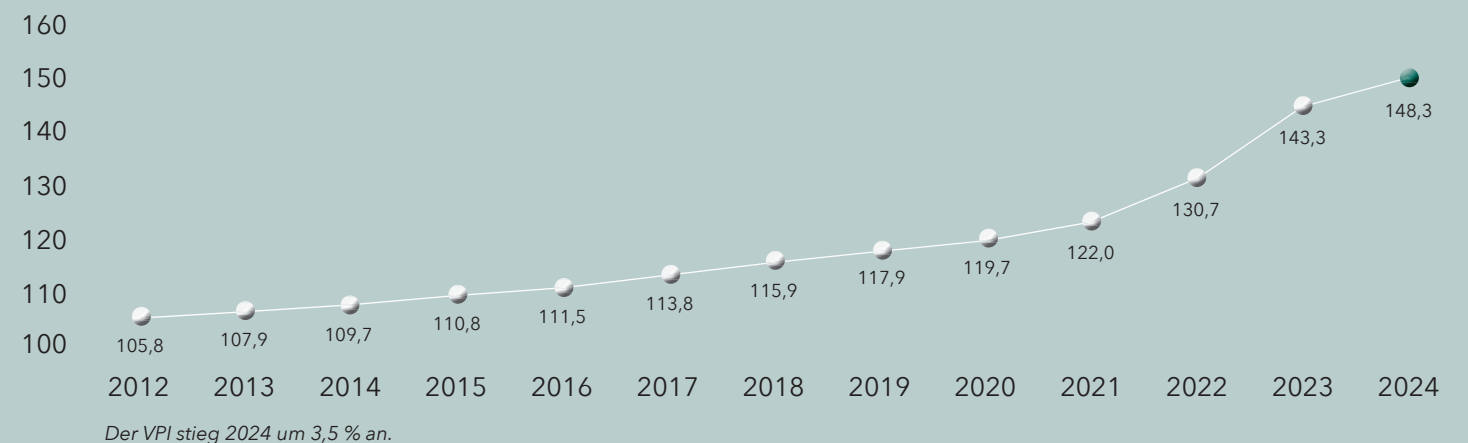
Seit der Trendwende 2021 sanken die SIX-Punkte gesamt um 8,9 Prozent. Neben der Veranschaulichung der Entwicklung des SIX finden Sie auf Seite 7 die Grafik des Verbraucherpreisindex (VPI) von 2010 sowie des Aktienindex Österreich (ATX). Im Betrachtungszeitraum der letzten 12 Jahre zeigt sich neben einem volatilen ATX (stärkerer Anstieg von 10,2 Prozent im letzten Jahr) ein zuletzt durch die hohe Inflation überdurchschnittlich steigender VPI. Im SIX werden die großen Veränderungen am Immobilienmarkt durch die Rückgänge nach der außerordentlichen Steigerung vor allem im Jahr 2021 sichtbar.

Immobilienmarkt
reagiert weiter mit
Rückgang

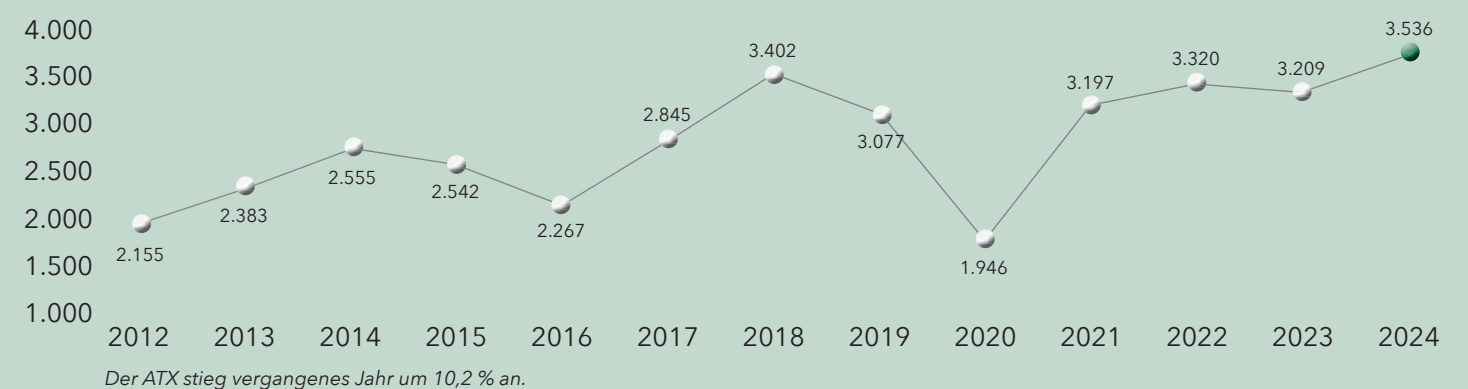
SIX – SALZBURGER IMMOBILIENINDEX STICHTAG 01.04.2024 (2012 – 2024)
ENTWICKLUNG 2012 – 2024 (QUELLE: HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN)



VPI 2010 – VERBRAUCHERPREISINDEX STICHTAG 01.04.2024 (2012 – 2024)
ENTWICKLUNG 2012 – 2024 (QUELLE: STATISTIK AUSTRIA)



ATX – AKTIENINDEX ÖSTERREICH STICHTAG 01.04.2024 (2012 – 2024)
ENTWICKLUNG 2012 – 2024 (QUELLE: BÖRSE WIEN)





Rückgänge bei Verkaufszahlen, Grundstücksflächen und teilweise bei Preisen

ENDE DES HÖHENFLUGS DER BAULANDPREISE?

Ein einerseits weiterhin knappes Flächenangebot und andererseits kaum Druck von Bauträgern für Zukäufe sorgte 2024 für eine selektierte Nachfragesituation nach Baulandgrundstücken – vor allem verstärkt durch private Käufer. Es konnten 58 Baulandgrundstücke verkauft werden – das bedeutet ein Minus von 4,9 Prozent verglichen mit dem Vorjahr. Die verkaufte Grundstücksgesamtfläche ging nach dem starken Anstieg im Vorjahr (verursacht durch einen Einzelverkauf mit knapp 50.000 m²) nun wieder um 46 Prozent zurück auf 74.841 m². Verglichen mit der verkauften Grundstücksgesamtfläche aus dem Jahr 2015 ergibt sich für 2024 damit ein eklatanter Unterschied von 70 Prozent.

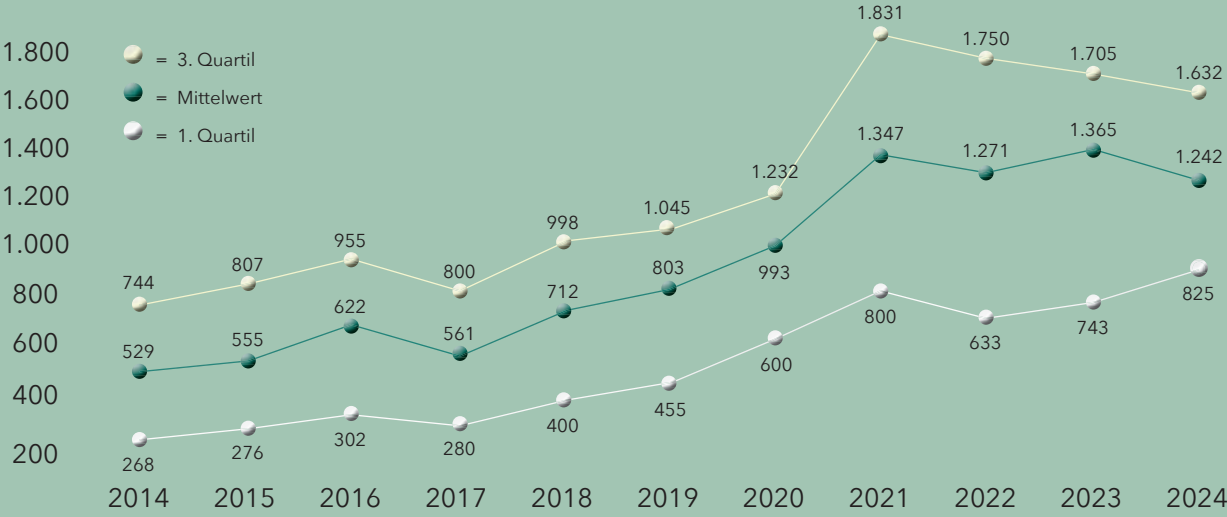
BAULAND-VERKÄUFE BG SALZBURG	GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE	ANZAHL VERKÄUFE
2024	74.841 m²	58
2023	138.572 m²	61
2022	99.572 m²	93
2021	163.630 m²	77
2020	134.342 m²	62
2019	135.191 m²	67
2018	139.168 m²	88
2017	202.173 m²	81
2016	197.300 m²	66

RÜCKGÄNGE BEI BAULANDPREISEN

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bauland im Einzugsgebiet des Bezirksgerichts Salzburg betrug 2024 nunmehr 1.242 Euro/m². Das Minus von 9 Prozent deutet auf eine leichte Preisspannung hin. Im Hochpreissegment (3. Quartil) sanken die erfassten Preise das 3. Jahr in Folge auf 1.632 Euro/m². Das 1. Quartil hingegen zeigte einen neuerlichen Anstieg – die Preisgrenze klettert auf 825 Euro/m² – das heißt, das Niedrigpreissegment befand sich unterhalb dieses Quadratmeterpreises und markiert damit einen neuen Höchstpreis (siehe Grafik Seite 9). Die Detailbetrachtung zeigte als Spitzenreiter die bekannten Premiumlagen wie Nonntal, Morzg, Maxglan und Aigen.

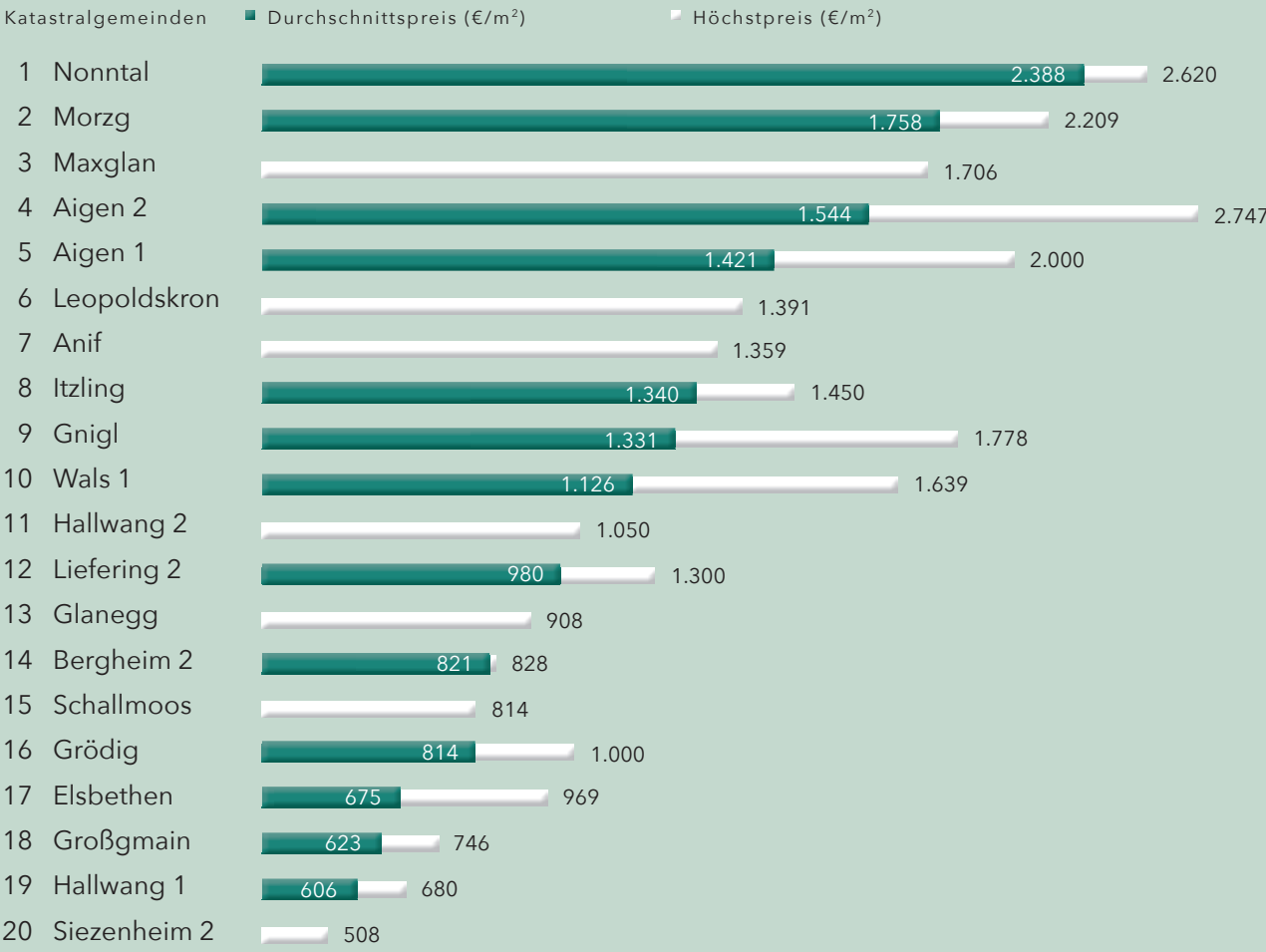
Berücksichtigt wurden Grundstücke mit einer Fläche von mind. 300 m² und einem Quadratmeterpreis von mind. € 300,00.

GRUNDSTÜCKE GRUNDBUCH BEZIRKSGERICHT SALZBURG KAUFPREISENTWICKLUNG (€/M²)



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 (€/M²)



Keine Darstellung eines Mittelwerts bei Registrierung nur eines Verkaufs (Kennzeichnung mittels eines durchgehend weißen Balkens). Keine Nennung einer Katastralgemeinde, wenn kein Verkauf stattgefunden hat.



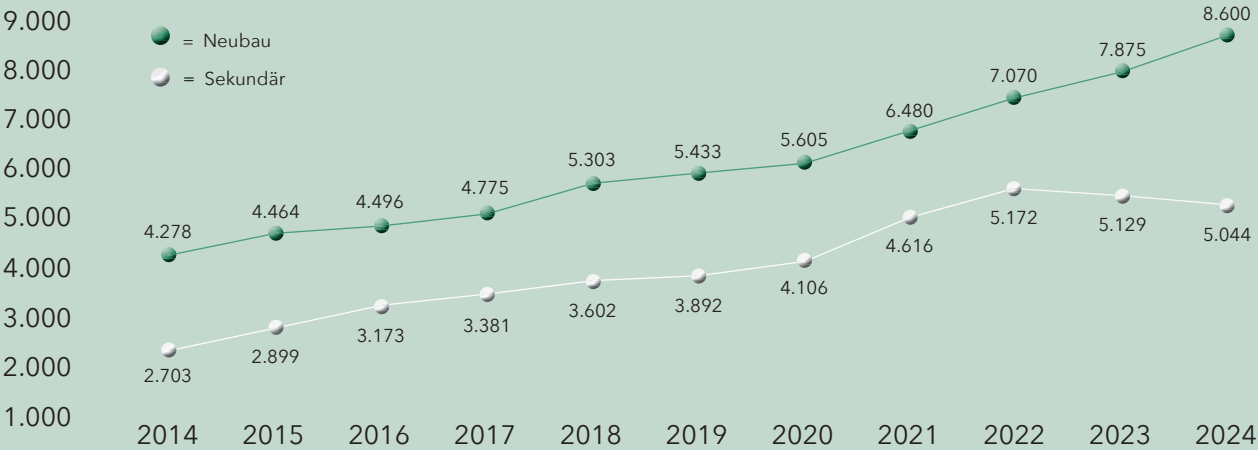
GEGENSÄTZLICHE ENTWICKLUNG BEI NEUBAU UND BESTAND

Obwohl die Stadt Salzburg mit ihren umliegenden Gemeinden weiterhin ein äußerst gefragter Wohnort war, gingen die Verkaufszahlen im Wohnungssektor weiter zurück. Im Neubau reduzierten sich die Verkaufszahlen weiter stark auf 167 (-28 Prozent), im Bestandswohnungsmarkt konnte wieder ein leichtes Plus auf 959 (+5 Prozent) verzeichnet werden. Die

Transaktionszahlen rückläufig

angespannte Situation rund um Zinssätze und erschwerte Kreditvergaberichtlinien wirkte sich auch 2024 deutlich bei den Preisen aus. Verglichen zum Vorjahr wurden geringfügig mehr Wohnungen im Baurecht verkauft: 8 Transaktionen aus dem Bestand wurden als Baurechtswohnungen identifiziert. Diese sind auf der Folgeseite wieder separat ausgewiesen. ♦

EIGENTUMSWOHNUNGEN BEZIRKSGERICHT SALZBURG
KAUFPREISENTWICKLUNG (Ø €/M²)



Der Preisunterschied zwischen Neubau und Bestand wird weiter größer, wobei Neubau weiter steigt und Bestand leicht rückläufig ist.

NEUBAUPREISE ZIEHEN ERNEUT AN

Im Jahr 2024 musste man gemäß Verkaufsdaten des Bezirksgerichts Salzburg durchschnittlich 8.600 Euro/m² für eine Neubauwohnung bezahlen, im Stadtgebiet lag der Durchschnittspreis bei 9.399 Euro/m². Die Betrachtung der einzelnen Katastralgemeinden zeigte folgendes Detailergebnis: Bei knapp der Hälfte der Katastralgemeinden bezahlte man durchschnittlich über 9.000 Euro/m².

Die Bandbreite der Durchschnittspreise reichte von 6.300 (Wals 1) bis 16.000 Euro/m² (Innere Stadt). Die bekannten teureren Stadtteile waren Innere Stadt, Äußerer Stein, Morzg, Nonntal und Maxglan – der Spitzenwert eines Einzelverkaufs lag bei stolzen 21.700 Euro/m². Neubauwohnungen, die als Baurecht verkauft wurden, konnten 2024 keine verzeichnet werden. ♦

NEUBAU OHNE BAURECHT				
	ANZAHL	2024	VERÄNDERUNG %	2023
Stadt Salzburg	116	€ 9.399	10,8	€ 8.485
Umlandgemeinden	51	€ 6.813	1,2	€ 6.733
Gesamt BG Salzburg	167	€ 8.600	9,2	€ 7.875

BESTANDSWOHNUNGSMARKT

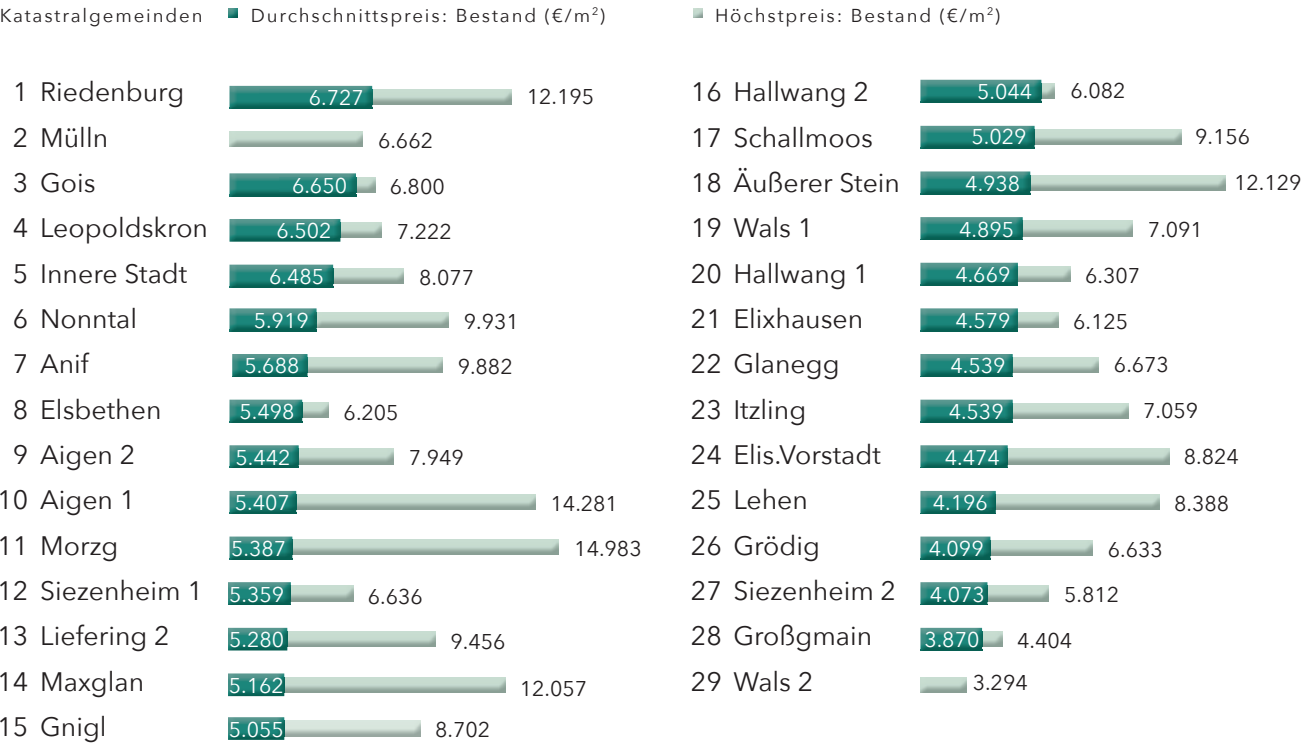
Die Auswertung im Jahr 2024 ergab 5,5 Prozent mehr Transaktionen und ein Minus von 1,7 Prozent bei den Preisen verglichen mit dem Vorjahr. Innerhalb des Stadtgebiets wurden 841 Verkäufe verzeichnet, in den angrenzenden Gemeinden waren es 118 verbücherte Verkäufe. Im Durchschnitt musste man im Gebiet Bezirksgericht Salzburg für eine gebrauchte Wohnung 2024

rund 5.040 Euro/m² bezahlen, in den einzelnen Katastralgemeinden im Schnitt zwischen 3.290 (Wals 2) und 6.730 (Riedenburg) Euro/m². Einzelverkäufe bis knapp 15.000 Euro/m² fand man wieder in Premiumlagen wie Morzg, Maxglan, Aigen, Riedenburg und Äußerer Stein. 8 Verkäufe im Baurecht zu im Schnitt 4.578 Euro/m² konnten im Vorjahr verzeichnet werden. ♦

BESTAND OHNE BAURECHT					BAURECHT		
	ANZAHL	2024	VERÄNDERUNG %	2023	ANZAHL	2024	2023
Stadt Salzburg	841	€ 5.074	-1,1	€ 5.132	8	€ 4.578	€ 7.106
Umlandgemeinden	118	€ 4.790	-6,2	€ 5.106	0		
Gesamt BG Salzburg	959	€ 5.044	-1,7	€ 5.129	8		

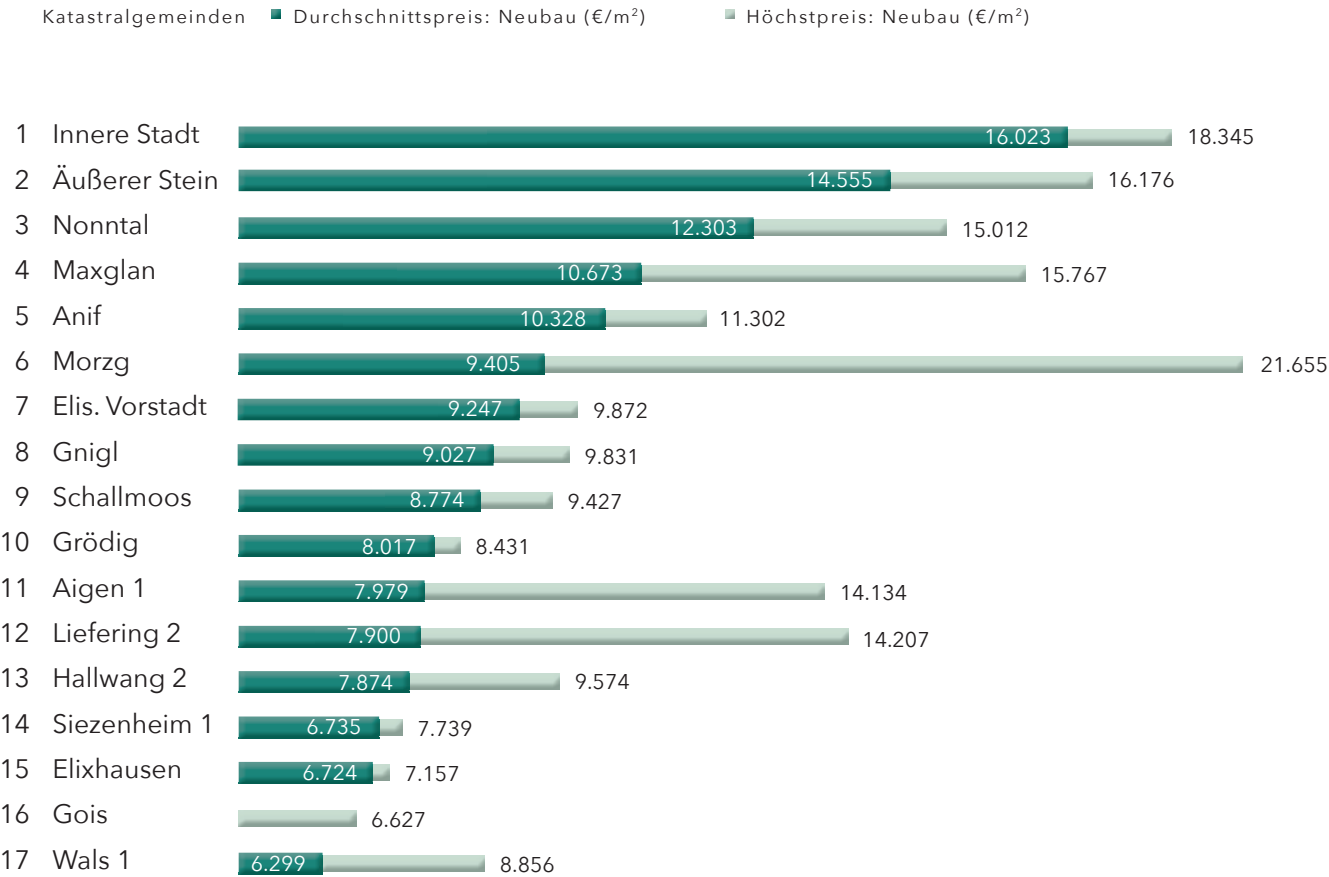


BESTANDSWOHNUNGEN GRUNDBUCH BEZIRKSGERICHT SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN
KAUFPREISRANKING (€/M²)



Keine Darstellung eines Mittelwerts bei Registrierung nur eines Verkaufs (Kennzeichnung mittels eines durchgehend farbigen Balkens ■).
Keine Nennung einer Katastralgemeinde, wenn kein Verkauf stattgefunden hat.

NEUBAUWOHNUNGEN GRUNDBUCH BEZIRKSGERICHT SALZBURG NACH KATASTRALGEMEINDEN
KAUFPREISRANKING (€/M², BRUTTO)



Keine Darstellung eines Mittelwerts bei Registrierung nur eines Verkaufs (Kennzeichnung mittels eines durchgehend farbigen Balkens ■).
Keine Nennung einer Katastralgemeinde, wenn kein Verkauf stattgefunden hat.



9 ZINSHAUSVERKÄUFE
WURDEN VERBÜCHERT

Der Zinshausmarkt in Salzburg konnte im Jahr 2024 mit 9 Verkäufen das Vorjahresniveau mit 14 Verkäufen nicht halten und war weiter rückläufig. Zurückzuführen ist der Rückgang vorwiegend auf ein sinkendes Angebot, das nach wie vor sehr überschaubar ist. Auf der Käuferseite standen überwiegend regionale Unternehmen und Investoren, die die vorhandenen Chancen zu nutzen wussten. Die Renditeerwartung im Zinshaussegment liegt zwischen 3,5 bis 4,5 Prozent Bruttoanfangsrendite. ♦

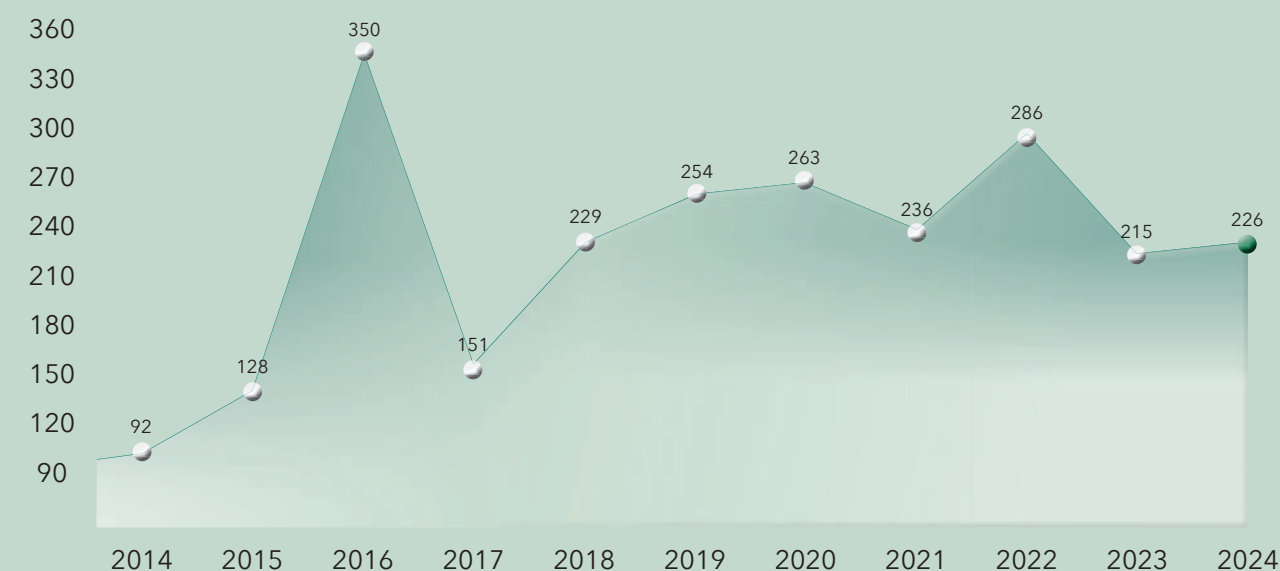
Weniger Einzeltransaktionen
am Investmentmarkt, jedoch
größere Volumina

IMMOBILIEN-
INVESTMENTMARKT 2024

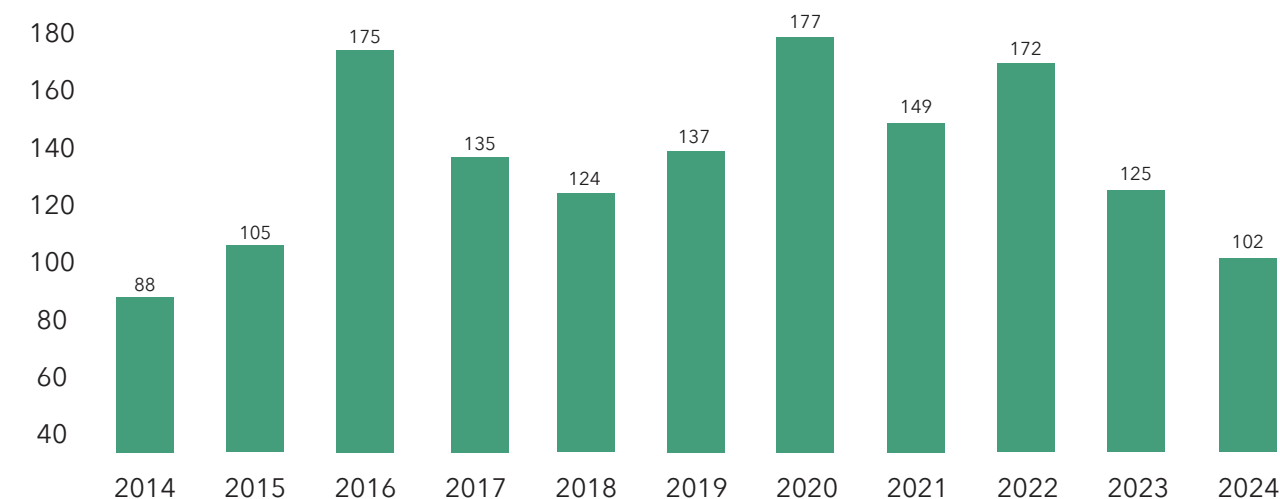
Am gewerblichen Investmentmarkt in Salzburg wurden 2024 insgesamt weniger Verkäufe getätigt, mehrere größere Einzeltransaktionen konnten das Gesamtvolumen einigermaßen kompensieren. Die Verkaufszahlen sanken um 18,4 Prozent auf 102 Kaufverträge, beim Umsatzvolumen konnte eine geringfügige Steigerung auf 226 Mio. Euro verzeichnet werden, damit liegt das Gesamttransaktionsvolumen in etwa wieder in der Größenordnung des Jahres 2018 (siehe Grafik auf der nächsten Seite). Ein prosperierender Immobilien-Investmentmarkt hängt unter anderem sehr stark von den Rahmenbedingungen in der Finanzierung ab. Die Leitzinsen der EZB sind seit Juni 2024 rückläufig, dies führte zu einer ersten Entspannung des Immobilienmarktes. In Zeiten mit komplexen Finanzierungsmechanismen haben eigenkapitalstarke Investoren unter dem Motto „cash is king“ große Vorteile im Ankaufrisprozess. Auffallend in der Detailanalyse der Verkäufe ist, dass auf der Käuferseite im Jahr 2024 viele Eigennutzer waren. Diese ergriffen die aktuellen Gelegenheiten am Markt und kauften Gewerbeimmobilien, um diese in weiterer Folge im Wesentlichen für das eigene Unternehmen zu nutzen.

6 EINZELTRANSAKTIONEN
ÜBER
10 MILLIONEN EURO

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilieninvestments hat sich 2024 im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht. Die Anzahl der Verkäufe von über 10 Mio. Euro Einzeltransaktionsvolumen ist auf 6 Verkäufe im Gesamtjahr gestiegen. Der größte Verkauf im vergangenen Jahr mit über 28 Mio. Euro war ein gewerblich genutztes Gebäudeensemble im Stadtteil Morzg. Im Segment des Investmentvolumens zwischen 3 Mio. bis 10 Mio. Euro je Einzeltransaktion gab es ganz ähnliche Verkaufszahlen wie im Vorjahr mit 14 Verkäufen an neue Eigentümer. Die Renditeerwartung für gewerblich genutzte Immobilien in neuwertigem Zustand liegt mittlerweile in Bereichen von 4,8 bis 5,5 Prozent Bruttoanfangsrendite. Für gewerbliche Bestandsimmobilien hat sich die Benchmark der Renditeerwartung im vergangenen Jahr auf 6,0 bis 7,0 Prozent entwickelt. ♦

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

Das Umsatzvolumen stieg 2024 um 5,1%.

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

Verkaufszahlen sanken um 18,4% auf das Niveau von 2015.



HOHE STANDORT- UND QUALITÄTSANFORDERUNGEN AM BÜROMARKT

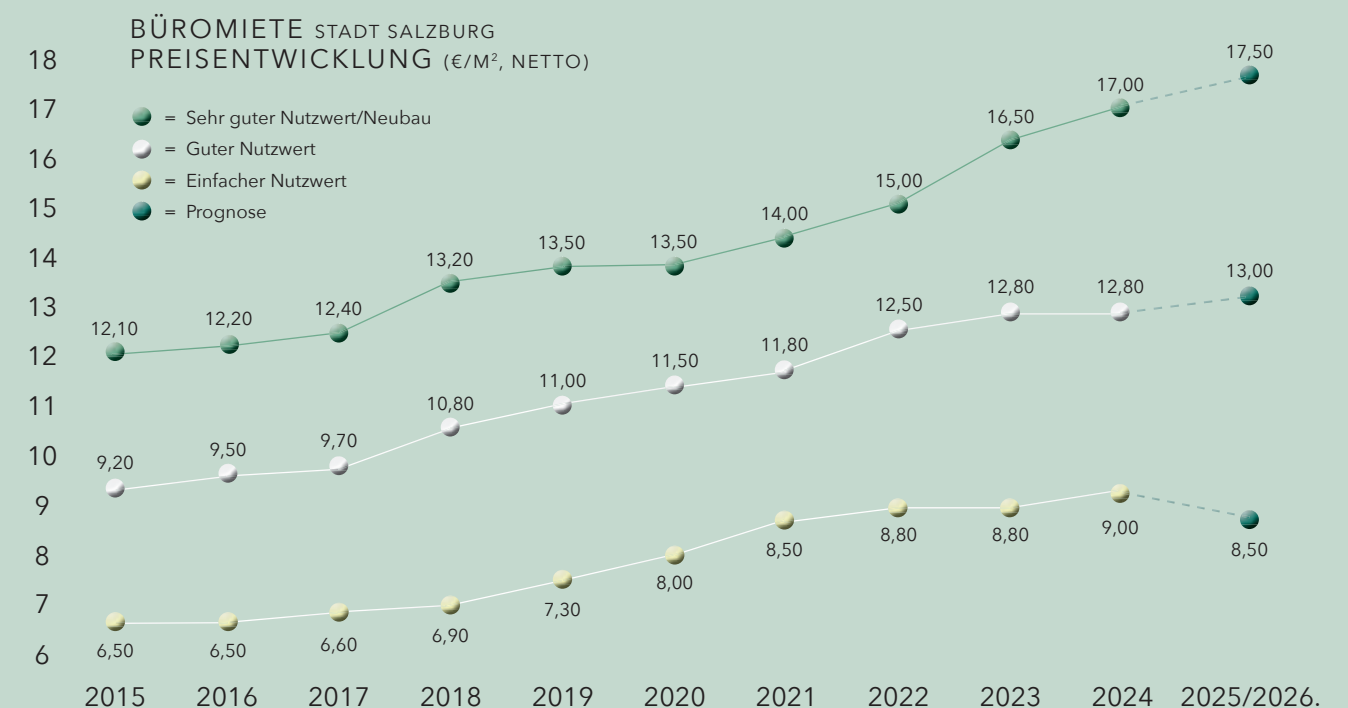
Die klassischen Lagen für Büro Neubauten wie Salzburg Nord, Salzburg Mitte, Flughafentangente oder Alpenstraße spielen weiterhin eine wesentliche Rolle am Salzburger Immobilienmarkt. Als Trendwende konnte im Jahr 2024 festgestellt werden, dass innerstädtische Lagen wie das Andräviertel sowie Lagen nahe dem Salzburger Hauptbahnhof verstärkt gesucht wurden. Das Angebot in diesen Lagen ist in den letzten Jahren zurückgegangen, da zahlreiche Gebäude für Beherbergungs- und Hotelprojekte umgenutzt wurden. Sowohl Unternehmen aus dem privaten Bereich als auch öffentliche Organisationen legen bei der Wahl neuer Standorte verstärkt Wert auf eine bestmögliche öffentliche Verkehrsanbindung, da beispielsweise immer häufiger auch das Klimaticket für Mitarbeiter zur Verfügung gestellt wird. Zudem gewinnen infrastrukturelle Einrichtungen wie ein vielseitiges Gastronomieangebot für den Mittagstisch oder ein breites Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen (u.a. Fitness) an Bedeutung. Diese Faktoren spielen auch eine wichtige Rolle bei der Motivation, Mitarbeiter aus dem Homeoffice wieder verstärkt ins Büro zu bringen. Unabhängig von der Lage steigen die Ansprüche vieler Unternehmen in

Das Standortumfeld spielt eine große Rolle

Bezug auf Nachhaltigkeit, was zu höheren Anforderungen an die Ausstattung der Bürogebäude führt. Bestandsgebäude sind hinsichtlich Energieversorgung beispielsweise für E-Ladestationen mit zusätzlichen Netzkapazitäten und eigenen Photovoltaikanlagen nachzurüsten. Neue Bürogebäude, wie etwa das „AlpAreal“ im Gemeindegebiet von Wals-Siezenheim, sind bereits errichtet und stehen den neuen Mietern im Zeitraum von rund 4 Monaten – mit individuellem Ausbau nach Mieterwunsch – schlüsselfertig zur Verfügung. Auch im Süden der Stadt Salzburg tut sich in Sachen Büro Neubau wieder etwas. Ganz neu in der Pipeline ist ein Neubauprojekt im Bereich der Alpenstraße („süüd93“) und auch im Wissenspark Puch-Urstein wurde der letzte Bauteil für Vermietungen fertiggestellt. Ein weiteres bedeutendes Projekt für Salzburg ist das neue Landesdienstleistungszentrum am Hauptbahnhof. Durch die Zusammenlegung zahlreicher Standorte entsteht auf den alten Standorten in den nächsten Jahren neues Potenzial für Projektentwicklungen im Stadtgebiet in den nächsten Jahren. Auch außerhalb der Stadt im Nordosten tut sich einiges, denn Seekirchen bekommt als neue Bezirkshauptstadt auch einen höheren Stellenwert in Sachen Büromarkt. ♦

MODERNE ARBEITSWELTEN HABEN IHREN PREIS

Branchenbezogen waren vor allem ärztliches Fachpersonal, Gesundheitszentren und die IT-Branche auf der Suche nach neuen Praxen bzw. Büros. Die vielfältigen Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen könnten durch individuelle Planungen in Neubauten meist perfekt abgebildet werden. Doch dies hat seinen Preis: Die Mieten sind im Büro Neubau in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Neue oder neuwertige Büroflächen werden ab 17 bis 20 Euro/m², guter zeitgemäßer Bestand ab 12 bis 13 Euro/m² angeboten. Die Repräsentanz und oft auch die Sichtbarkeit des Gebäudes sowie die Erreichbarkeit des Standorts spielen – insbesondere bei größeren Unternehmen – weiterhin eine wichtige Rolle bei der Entscheidungsfindung. ♦



Steigende Preise im Neubau lassen auch den Sekundärmarkt leicht mitziehen. Büroflächen unter Anforderungsstandard sind schwer zu vermieten.

BÜROSTANDORT SALZBURG

-1- SALZBURG NORD

ITZLING

Hohe, noch wachsende Bürodichte bringt steigende Attraktivität mit modernen Neubauten und bester Erreichbarkeit. Das Nahversorgerzentrum („NVZ“) ist fertiggestellt und bietet ein modernes Arbeitsumfeld für die Mieter.

VERKEHRSACHSE

Schillerstraße und Vogelweiderstraße; Autobahnabfahrten Salzburg Nord und Hagenau.

-2- SALZBURG MITTE

LIEFERING, LEHEN, TAXHAM

Das hochfrequentierte und dicht besiedelte Gebiet rund um die Münchner Bundesstraße sorgt mit neuen Geschäftshäusern (z.B. „MB 110“ und „ACHT ZWEI VIER“) für weiteren Aufschwung und neues attraktives Potenzial in der Gegend: Richtung Taxham entstand als neue Landmark das Projekt „Helix“.

VERKEHRSACHSE

Münchner Bundesstraße;
Autobahnabfahrt Salzburg Mitte und Kleßheim.

-3- SALZBURG WEST

MAXGLAN, WALS-SIEZENHEIM

Optimale Infrastruktur und hohe Dichte an namhaften Unternehmen machen die Flughafen-tangente nach wie vor attraktiv. Ein breites Angebot und qualitativ hochwertige Büroflächen – auch Großflächen über 1.000 m² sind verfügbar. Ein beeindruckendes Neubauprojekt kann von Mietern bezogen werden („AlpAreal“).

VERKEHRSACHSE

Innsbrucker Bundesstraße; Autobahnabfahrten Salzburg West und Flughafen.



-4- SALZBURG OST

SCHALLMOOS, GNIGL, PARSCH

Der typische Standort in einem großen und vielfältigen Gewerbegebiet mit guter Infrastruktur und wachsendem Büroanteil. Derzeit sind keine neuen Projekte in der Pipeline.

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. Im Bereich der Alpenstraße ist ein neues Projekt – „süüd93“ – in Planung. Südlich von Salzburg entstanden am Wissenspark Urstein die letzten neuen Gebäude-teile.

VERKEHRSACHSE

Alpenstraße; Autobahnabfahrt Salzburg Süd und Puch/Urstein.

-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 wachsende Nachfrage von Unternehmen, die sich in absoluter Zentrums-lage positionieren möchten. Bestand muss innerhalb der Möglichkeiten revitalisiert werden, um den aktuellen Ansprüchen gerecht zu werden.

VERKEHRSACHSE

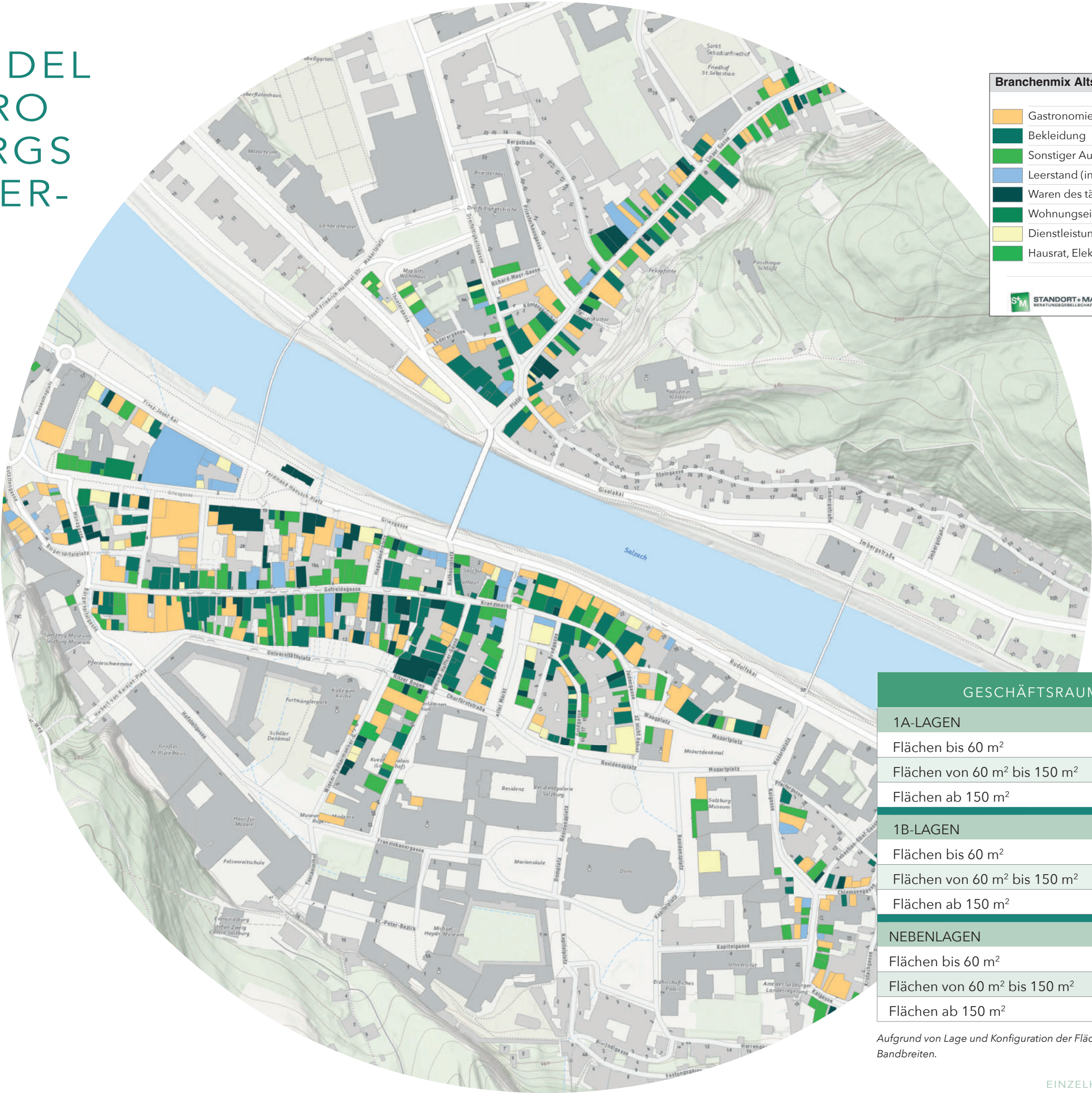
Altstadt und Neustadt, Hauptbahnhof mit Rainerstraße.

EINZELHANDEL UND GASTRO IN SALZBURGS FUSSGÄNGER- ZONEN

In den letzten Jahrzehnten wurden die besten Geschäftsadressen in den Salzburger Fußgängerzonen in vielen Bereichen von großen internationalen Marken dominiert, die sich zunehmend aus den Fußgängerzonen zurückzogen. Es kommt wenig Neues nach, was einheimischen Händlern die Chance eröffnet, zu angepassten Konditionen anzumieten.

Vermieter reagieren allmählich mit Mietreduktionen und kürzeren Mietvertragslaufzeiten, um von einem anziehenden Markt wieder profitieren zu können. Für die Gastroszene ist Salzburg weiterhin ein Hotspot: Die Nachfrage nach geeigneten Flächen für neue, teils sehr innovative Konzepte ist nach wie vor hoch. Spannender Bestand wie z.B. der „Fisch Krieg“ gelangten in die Vermarktung und bieten großes Potenzial für neue Ideen, einen traditionsreichen Betrieb in Frequenzlage neu zu bespielen und sowohl Einheimische als auch Touristen anzusprechen. Leerstehende Einzelhandelsflächen wurden im letzten Jahr teils von ansässigen Unternehmen zur Standortoptimierung, wie zum Beispiel bei der Expansion von Dallinger (Schmuckbranche) oder aber für innovative Pop-up-Konzepte, genutzt.

Insgesamt blieb die Leerstandsrate auf hohem Vorjahresniveau bei rund 9 Prozent (derzeitige Umbauten mit eingerechnet). Die Übersichtskarte zeigt das Branchengefüge und Leerstände der Salzburger Innenstadt von der Kaigasse bis zur Linzer Gasse. Die höchste Flächenbelegung hat unverändert die Gastronomie (30 Prozent) sowie branchenbezogen im Einzelhandel der Bekleidungssektor (25 Prozent).



GESCHÄFTSRAUMMIETE	
1A-LAGEN	(€/m², netto)
Flächen bis 60 m²	€ 115 bis € 140
Flächen von 60 m² bis 150 m²	€ 90 bis € 125
Flächen ab 150 m²	€ 75 bis € 95
1B-LAGEN	(€/m², netto)
Flächen bis 60 m²	€ 25 bis € 50
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 Geschäftsfeld der Betriebsliegenschaften und Gewerbegrundstücke in Stadt und stadtnahen Gebieten ist das Angebot weiterhin sehr eingeschränkt. Vor allem Betriebsgebäude, die einem qualitativ höheren Standard entsprechen und auch ESG-Kriterien erfüllen, sind kaum verfügbar. Unternehmen wie beispielsweise aus dem Gesundheitssektor, Lebensmittel oder Pharmabereich haben verstärkt nach derartigen Produktions- und Lagerflächen gesucht. Zwei Projekte in Form von kleinen Gewerbeparks sind in Vorbereitung und in der Vorverwertung. Der Verkauf von neu bebaubaren Gewerbegrundstücken in Salzburg läuft mangels Verfügbarkeit auf niedrigem Niveau. Man greift verstärkt wieder auf bebaute Gewerbeliegenschaften zurück und versucht diese zu revitalisieren und auf aktuelle Standards für eine Neunutzung zu bringen. ♦

SALZBURG STADT

Sam/Gnigl/Schallmoos: Das Gebiet gehört nach wie vor zu den beliebten Gewerbegebieten in Salzburg mit optimalen Lagebedingungen. In einer erfolgreichen Nachvermietung spielt der Zustand der Bestandsflächen eine wichtige Rolle ebenso wie die Nachbarschaft, ansonsten ergeben sich teils langfristige Leerstände.

Liefering: Nach dem gelösten Verkehrsproblem in der Münchner Bundesstraße besteht wieder rege Nachfrage nach Bestandsimmobilien. Betriebe, die nach Expansionsflächen suchen, halten aufgrund der verkehrsgünstigen Stadtlage gerne in dieser Gegend Ausschau.

Flughafen/Maxglan: Die hochwertigen Gewerbegebiete mit Bestandsbauten an der Karolingerstraße funktionieren auch in der Nachnutzung. Neue Grundstücke wurden verkauft, bebaut und unterschiedlichen Nutzungsformen zugeführt. Der geplante Kleingewerbepark am Mehrlgutweg mit rund 6.000 m² Nutzfläche ist in der Genehmigungsphase.

Mietpreise Hallen: 5,50 - 9,00 Euro/m²

Kaufpreise Gewerbegrund: 450,00 - 850,00 Euro/m²

SALZBURG NORD

Bergheim/Kasern/Weitwörth: Das stadtnahe Gewerbegebiet in Bergheim bietet u.a. mit dem Handelszentrum ideale Voraussetzungen für die dort ansässigen Betriebe (24h Zufahrt, Nähe zur Autobahn). Mit neuem Flächenpotenzial in nördlicheren Gebieten wie Anthering und Weitwörth möchte man in Form von Kleingewerbeparks mit Hallen-/Büroflächen zum Kauf nötiges und neues Angebot schaffen.

Mietpreise Hallen: 5,00 - 8,50 Euro/m²

Kaufpreise Gewerbegrund: 400,00 - 700,00 Euro/m²

SALZBURG OST

Eugendorf/Seekirchen: Diese große dynamische Region als wichtiges Salzburger Einzugsgebiet etabliert sich weiter als neuer Hotspot im Flachgau. Durch die neue S-Bahn-Haltestelle werden die neu entwickelten Areale noch besser aufgeschlossen und steigende Nachfrage nach verfügbaren Flächen in dem Gebiet macht sich bemerkbar.

Thalgau: Dank der guten Verkehrsanbindung herrscht weiter Interesse am Standort. Das Flächenangebot ist dennoch weiter gering und Umwidmungen werden nur nach sorgfältiger Auswahl umgesetzt.

Mietpreise Hallen: 5,00 - 8,00 Euro/m²

Kaufpreise Gewerbegrund: 300,00 - 700,00 Euro/m²

SALZBURG SÜD

Grödig/Puch-Urstein: Im Süden Salzburgs herrscht Bewegung und mehrere Projekte sind in der Entwicklung. In Puch-Urstein sind die letzten Bauteile des „Wissensparks“ fertiggestellt und es besteht eine gute Auslastung. Von dieser ausgeprägten Entwicklung der Region könnte auch Grödig künftig profitieren (z.B. Entwicklung der Knoll-Gründe).

Hallein: Eingeschränkte Zufahrten durch Wohnbau oder enge Straßenzüge erschweren die Realisierung neuer Gewerbestandorte in Hallein. Grundstücke sind nicht auf dem Markt und nutzerspezifischer Bestand erschwert eine nahtlose Nachnutzung.

Mietpreise Hallen: 5,00 - 6,50 Euro/m²

Kaufpreise Gewerbegrund: 300,00 - 450,00 Euro/m²

SALZBURG WEST

Wals-Siezenheim: Das imposante Projekt „AlpAreal“ in Wals bietet in den beiden fertiggestellten Gebäuden nun hochwertige Flächen für die neuen Mieter. Die außergewöhnlich gute Infrastruktur in den etablierten Gewerbegebieten in Wals und Siezenheim führt häufig zur Revitalisierung von Bestandsgebäuden, da kaum neue Flächen auf den Markt kommen.

Mietpreise Hallen: 5,60 - 8,00 Euro/m²

Kaufpreise Gewerbegrund: 350,00 - 700,00 Euro/m²

„IHRE IMMOBILIENPROJEKTE – UNSERE EXPERTISE“

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

office@hh-immo.at | www.hh-immo.at

