

HÖLZL  HUBNER

immobilien


DER SALZBURGER IMMOBILIENMARKT



ANALYSE & IMMOBILIEN INDEX SIX

2017

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
SIX – Salzburger Immobilien Index 2016	5
Transaktionsvolumen	6
Investmentmarkt Salzburg	8
Bauland-Grundstücke	10
Betriebsliegenschaften	11
Büros	12
Geschäftslokale	14
Gastronomie	15
Wohnungen	16
Hözl  Hubner: Wir leben Immobilien	18

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in unserem Marktbericht darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Personenbezogene Bezeichnungen beziehen sich auf Männer wie Frauen in gleicher Weise.

Fotos: Airos Records OG, 5020 Sbg. (S. 2/3); Sebastian Albert Photography, 5023 Sbg. (S. 18/19)
Graphische Gesamtumsetzung: Studio für Gestaltung, Marion Berlinger, 5020 Salzburg
Für den Inhalt verantwortlich: Hözl & Hubner Immobilien GmbH, 5020 Salzburg

VORWORT

Als eines der führenden Unternehmen im Bereich der Immobiliendienstleistung in Salzburg freuen wir uns, Ihnen die aktuellen Marktdaten und Erkenntnisse in Form unserer jährlichen Marktanalyse zur Verfügung stellen zu dürfen.

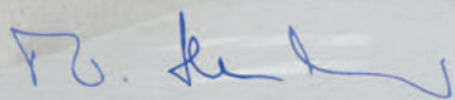
Wir sehen die Transparenz in der Immobilienwirtschaft als einen der wichtigsten Faktoren, um Vertrauen zu schaffen und Entscheidungen auf solider Datenbasis treffen zu können.

Unsere Marktanalyse richtet sich an alle Marktteilnehmer, die Grundlagen für ihre Entscheidungen in Immobilienfragen suchen, wie im Speziellen Immobilienverkäufer, Investoren, Wirtschaftstreuhänder, Rechtsanwälte, Notare sowie Gutachter, aber auch Mieter und Vermieter von Immobilien.

„Wer die Vergangenheit nicht kennt, kann die Gegenwart nicht verstehen und die Zukunft nicht gestalten.“

Zitat: Helmut Kohl (1995)

Hölzl Hubner Immobilien GmbH



KR Dr. Gerald Hubner MRICS REV



Ing. Wolfgang Maislinger MSc

SIX – der Salzburger Immobilien Index: Kontinuierliche Steigerung 2016

Der Salzburger Immobilienindex SIX wurde von Hölzl Hubner Immobilien bereits im Jahr 1992 entwickelt und bietet die Möglichkeit, die Marktentwicklung über einen Zeitraum von 25 Jahren abzubilden.

In die Expertise des SIX fließen alle über den Zeitraum eines Kalenderjahres im Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg verbücherten Immobilienverkäufe ein. Das BG Salzburg erfasst neben allen Katastralgemeinden des Stadtgebietes auch die Umlandgemeinden Elsbethen, Grödig, Großmain, Wals-Siezenheim, Bergheim, Elixhausen und Hallwang.

Aus diesem Datenmaterial werden die Gesamtzahl der Verkäufe, das Gesamttransaktionsvolumen, der durchschnittliche Kaufpreis je Transaktion sowie die durchschnittlichen Bauland-, Wohnungsneubau- und Bestandswohnungspreise in die Berechnung des SIX aufgenommen.

Die Betrachtung der Entwicklung des SIX im Zeitraum der vergangenen zehn Jahre (siehe Grafik oben) zeigt – mit Ausnahme von kleinen Rückläufen in den Jahren 2009 und 2014 – einen kontinuierlichen Aufwärtstrend. Allein im Jahr 2016 konnte eine Steigerung von 10,2% auf eine neue absolute Höchstmarke von 573 SIX-Basispunkten verzeichnet werden.

Der Entwicklungsvergleich zwischen dem Salzburger Immobilien Index (SIX), dem Verbraucherpreisindex (VPI 2000) und dem Aktienindex Österreich (ATX) im aktuellen Betrachtungszeitraum von 2007 bis 2016 zeigt neben einem volatilen ATX einen kontinuierlich steigenden SIX, der auch die Entwicklung des VPI deutlich übertrifft (siehe Grafiken).

ENTWICKLUNG: SIX – Salzburger Immobilien Index

Stichtag: 01.04. | © 2017, Hölzl Hubner Immobilien



ENTWICKLUNG: VPI 2000 – Verbraucherpreisindex

Stichtag: 01.04. (Quelle: Statistik Austria) | © 2017, Hölzl Hubner Immobilien



ENTWICKLUNG: ATX – Aktienindex Österreich

Stichtag: 01.04. (Quelle: Börse Wien) | © 2017, Hölzl Hubner Immobilien

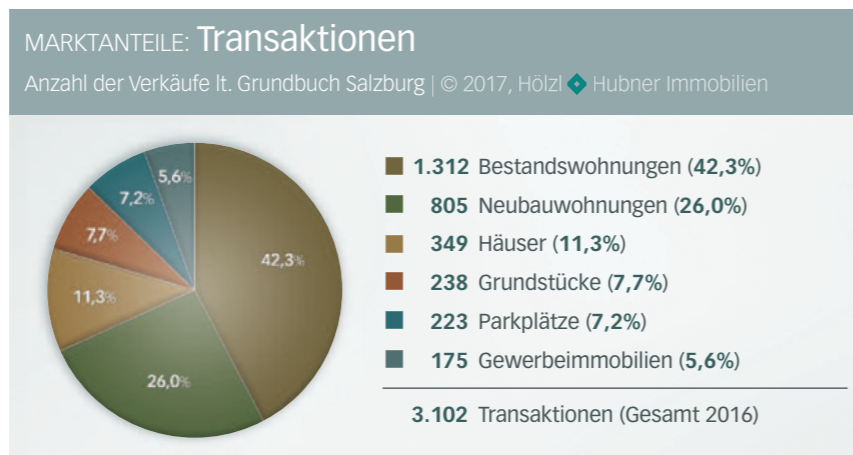
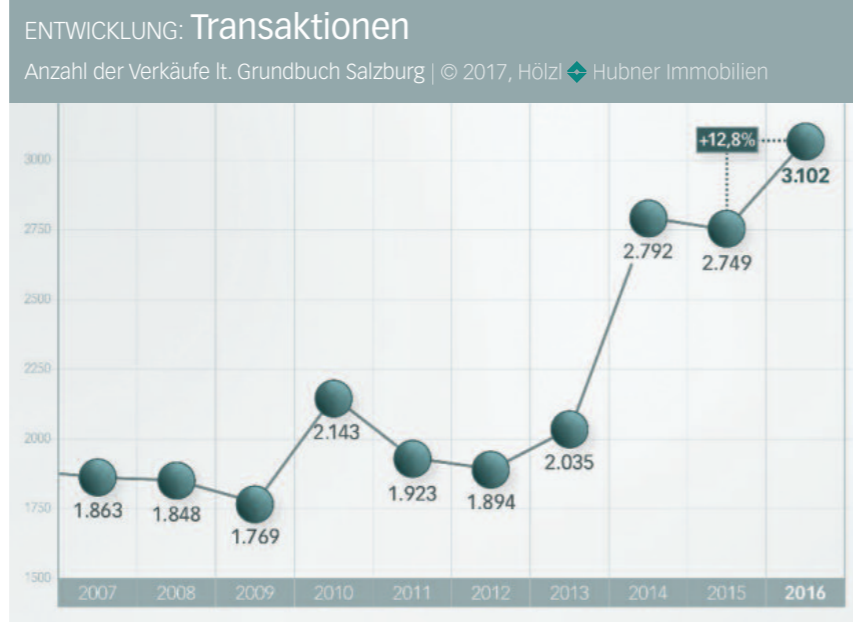




Transaktionsvolumen: Der Immobilienmarkt in Salzburg erstmals über 1 Mrd. Euro

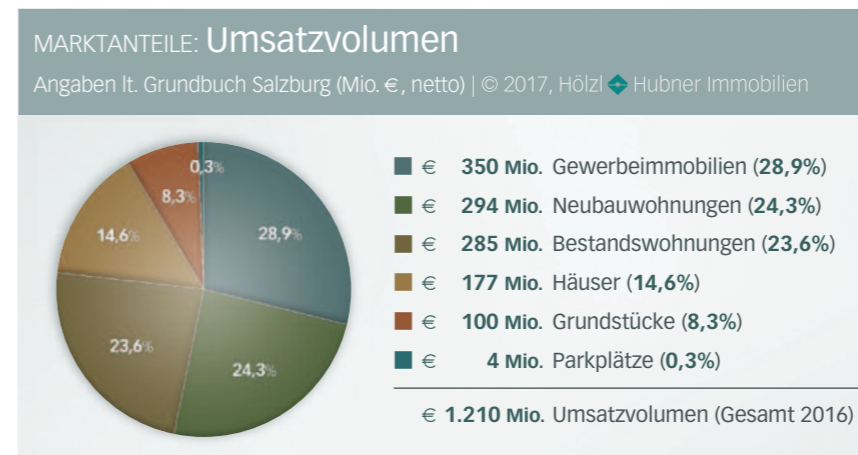
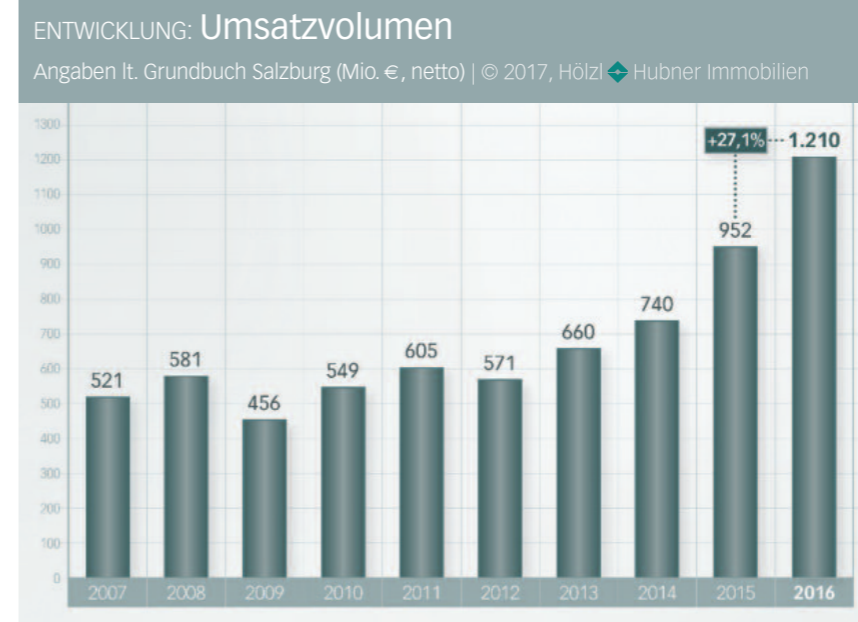
Die im Grundbuch Salzburg verbücherten Kaufverträge konnten im Jahr 2016 sowohl in der Anzahl der Einzeltransaktionen als auch im Transaktionsvolumen wieder kräftig zulegen.

Die Gesamtanzahl der dokumentierten Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr (2015) um 12,8% auf 3.102 Einzeltransaktionen gestiegen. Wie im Zehnjahresvergleich erkennbar (siehe Grafik Seite 6/oben) wechselten etwa im Jahr 2007 – also noch vor der Finanzkrise – lediglich 1.863 Immobilien den Eigentümer. Grundsätzlich ist hervorzuheben, dass in allen Segmenten des Immobilienmarktes ein deutliches Plus zu verzeichnen ist. Einzig der Verkauf von Häusern blieb mit +2 Transaktionen nahezu unverändert zum Vorjahr.



Bestandswohnungen verzeichnen größte Steigerung

Die Detailanalyse der Verkaufszahlen (siehe Grafik Seite 6/unten) zeigt bei Bestandswohnungen den höchsten Marktanteil von 42,3%. In absoluten Zahlen gab es hier die größte Steigerung mit einem Zuwachs von 113 Eigentumsübergängen zum Vorjahr und somit insgesamt 1.312 Verkäufen. Im Vergleich dazu wurde im Bereich der Neubauwohnungen ein Plus von 33 Transaktionen verzeichnet, hier ergibt sich ein Marktanteil von 26%. Ebenfalls erwähnenswert ist die Steigerung um 70 Verkäufe im Segment der Gewerbeimmobilien – wobei diese im erfassten Zeitraum mit lediglich 5,6% den geringsten Anteil am Salzburger Immobilienmarkt darstellen.



Gesamtvolumen: Absoluter Rekordwert

Das Gesamttransaktionsvolumen aller verbücherten Immobilienverkäufe des Grundbuchs Salzburg ergab im Jahr 2016 einen absoluten Rekordwert in Höhe von € 1,21 Mrd. – das bedeutet eine weitere Steigerung von 27,10% gegenüber dem bereits umsatzstarken Jahr 2015.

Der Zehnjahresvergleich (siehe Grafik Seite 7/oben) veranschaulicht die interessanten Entwicklungen seit 2007.

Spitzenreiter: Gewerbeimmobilien

Die gewerblichen Immobilien erweisen sich als absolute Spitzenreiter in puncto Umsatzvolumen. Ungeachtet des kleinsten Transaktionsmarktanteiles von 5,6% wurde der erwirtschaftete Gesamtwert von € 350 Mio. im Vergleich zum Jahr 2015 (€ 128 Mio.) mehr als verdoppelt.

In Neubauwohnungen wurden insgesamt € 294 Mio. sowie in Bestandswohnungen € 285 Mio. investiert.

Die Steigerungen in den Verkaufszahlen und im Transaktionsvolumen sind – neben den Änderungen im Bereich der Wohnbauförderungen – auf das niedrige Zinsniveau, aber auch auf den hohen Stellenwert von Immobilien als Anlage sowie auf den allgemeinen Trend zum Eigenheim zurückzuführen.

Investmentmarkt Salzburg: Immobilientransaktionen 2016 auf

Die in den vergangenen Jahren durch Niedrigzinsen und hohe Liquidität geprägten Finanzmärkte versetzten dem Salzburger Immobilienmarkt 2016 einen kräftigen Schub. Verzeichneten die Jahre 2013 bis 2015 bereits eine gute Entwicklung, so hat das Jahr 2016 alles Bisherige übertroffen. Das Gesamtinvestmentvolumen von € 350 Mio. bedeutet eine Steigerung von 175% zum Vorjahr (2015: € 128 Mio.), wodurch klar wird, wie stark der Markt in Salzburg in Bewegung war (Grafik/unten).

Hoher Anteil an gewerblichen Investments

Auffällig für Salzburg sind die vergleichsweise vielen großen Transaktionen: Insgesamt wurden neun Verkäufe dokumentiert, deren Einzeltransaktionsvolumen zwischen € 10 Mio. und € 50 Mio. betragen.

Salzburg hatte in den Jahren zuvor einen sehr hohen Anteil an Investoren aus der umliegenden Region. Im Jahr 2016 wurde der heimische Immobilienmarkt von zahlreichen Investoren auch aus anderen Regionen – unter anderem etwa aus Wien und Oberösterreich – förmlich neu entdeckt.

Auch österreichische Immobilienfonds haben das Angebot des Salzburger Immobilienmarktes genutzt und somit eine Diversifizierung des eigenen Portfolios erreicht. Größere Käufe von ausländischen Investoren konnten 2016 nicht verzeichnet werden. Es besteht bei dieser Zielgruppe zwar Interesse an Salzburg, aber meist nur an fertig entwickelten und größeren Neubauprojekten. Hierzu fehlte im vergangenen Jahr allerdings das passende Angebot.

Der wesentliche Anteil am Gesamttransaktionsvolumen wurde im gewerblichen Bereich verzeichnet – beispielsweise bei Einkaufszentren und Fachmärkten, Bürohäusern, Logistik- und Produktionsstätten sowie bei Hotels und Zinshäusern. Transaktionen von größeren Wohnungsbeständen konnten im Jahr 2016 nicht festgestellt werden. Wohninvestments werden im Wesentlichen einzeln oder in Gebäuden mit bis zu fünf Einheiten abgewickelt. Hingegen hat der Salzburger Zinshausmarkt 2016 mit 18 Einzelverkäufen die Vorjahre deutlich übertroffen.

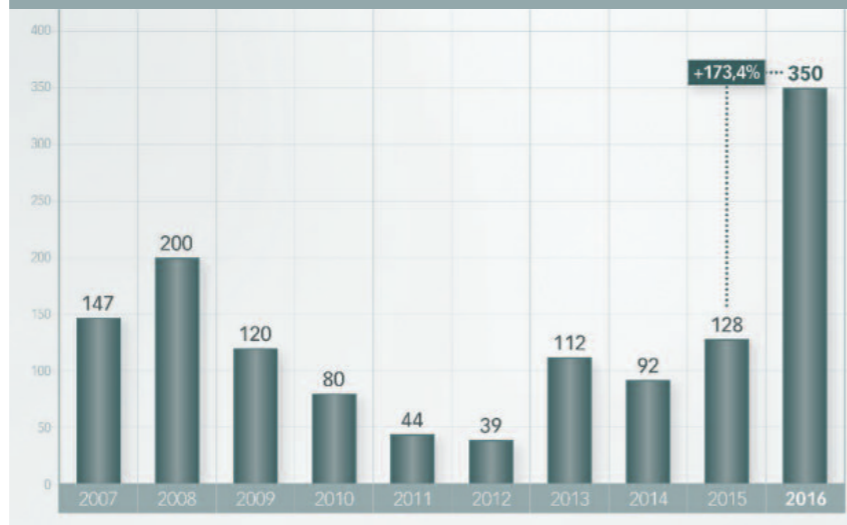
ENTWICKLUNG: Transaktionen Gewerbeimmobilien

Anzahl der Verkäufe lt. Grundbuch Salzburg | © 2017, Hölzl Hubner Immobilien



ENTWICKLUNG: Umsatzvolumen Gewerbeimmobilien

Angaben lt. Grundbuch Salzburg (Mio. €, netto) | © 2017, Hölzl Hubner Immobilien



neuem Rekordniveau

Renditen je nach Immobilienkategorie sehr unterschiedlich

Die Renditen der einzelnen Geschäftsabschlüsse bewegen sich weiterhin innerhalb einer großen Bandbreite. Jede Immobilie muss daher unabhängig betrachtet werden. Im Wesentlichen beeinflussen verschiedene Faktoren (Gebäudezustand, Standortqualität, Mieterstruktur, Laufzeiten der Mietverträge, Leerstände, gesetzliche Rahmenbedingungen, Entwicklungspotentiale) den Wert und die Renditeerwartung jedes einzelnen Investments.

Für Neubauten oder generalsanierte Liegenschaften mit optimalen Gegebenheiten wurde von der Investorensseite die Renditeerwartung nochmals nach unten geschraubt. Bei Wohninvestments und Zinshäusern waren Transaktionen im Optimalfall mit 2,7% bis 3,0% Bruttoanfangsrendite realisierbar. Neuwertige Bürohäuser in Toplagen konnten zu 4,7%

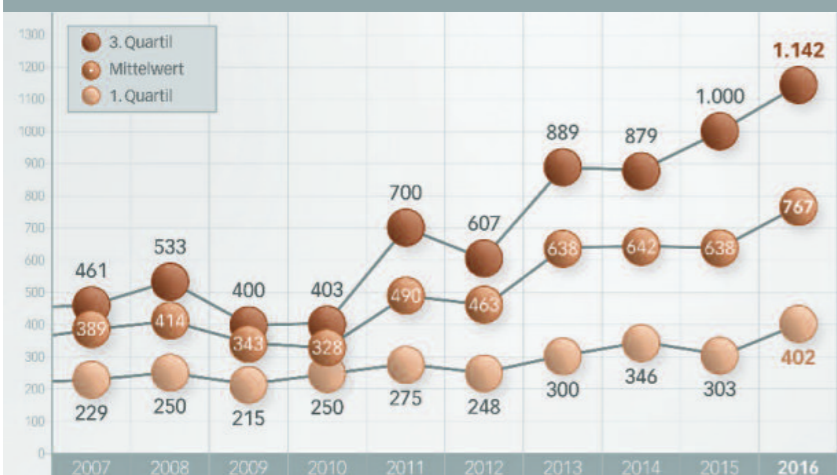
bis 5,0% Bruttoanfangsrendite verkauft werden. Ältere Büroobjekte mit guten oder weniger guten Nutzungsmöglichkeiten wechselten bei Renditen von 6,5% bis 8,5% den Eigentümer. Bei Investments im Einzelhandel stehen Standort und Mietmix für die Bewertung im Vordergrund. Durch die massive Einschränkung in der Raumordnung für die Neuwidmung größerer Einzelhandelsflächen außerhalb von Ortskernen wird die Werthaltigkeit bestehender Standorte im Raum Salzburg gestärkt.



Bauland-Grundstücke: Preissteigerungen in allen Lagen

ENTWICKLUNG: Grundstückspreise Bauland

Stadt Salzburg (Ø €/m², netto) | © 2017, Hölzl Hubner Immobilien



Waren die Jahre von 2010 bis 2015 vorwiegend durch hohe Steigerungen im oberen Preissegment geprägt, so konnte im Jahr 2016 auch ein kräftiger Anstieg der Grundstückspreise in den bisher vergleichsweise günstigen Lagen festgestellt werden.

Bei näherer Betrachtung des Niedrigpreissegments (Grafik Seite 10/oben, 1. Quartil) zeigt sich mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von € 402,-/m² eine deutliche Steigerung von 32% im Vergleich zum Vorjahr.

Im Hochpreissegment (Grafik Seite 10/oben, 3. Quartil) ergibt die Analyse 2016 einen Anstieg des Durchschnittskaufpreises für Bauland um 14% zum vergangenen Jahr, das bedeutet einen neuen Höchstwert von € 1.142,-/m². Spitzenreiter war im Jahr 2016 ein Grundstückskauf in Anif mit € 1.525,-/m² (Grafik Seite 10/unten).

Der durchschnittliche Kaufpreis aller Baulandtransaktionen im Salzburger Stadtgebiet ist um weitere 20% zum Vorjahr angestiegen und ergibt einen neuen absoluten Spitzenwert von € 767,-/m² (Grafik Seite 10/oben, Mittelwert).

Mehr Baulandverkäufe

Nicht nur die Baulandpreise, sondern auch die Anzahl an Baulandtransaktionen in Salzburg sind gestiegen. So konnten im Stadtgebiet insgesamt 66 Baulandverkäufe (2015: 57 Verkäufe) registriert werden. Der Anteil an Bauträgern am Grundstücksmarkt war nicht unerheblich: Insgesamt wurden 38 Käufe und somit 57% aller innerstädtischen Baulandtransaktionen von Bauträgern getätigt. ◆

Betriebsliegenschaften: Zentralraum Salzburg gefragt

Im vergangenen Jahr 2016 war der Markt für Betriebsliegenschaften von einer regen Umsatztätigkeit geprägt – wobei sowohl Kaufobjekte als auch größere Mietobjekte im Fokus standen. So wechselten im Kaufsegment beispielsweise das Sony-Areal in Anif und die ehemalige AGI-Druckerei in Thalgau die Besitzer. Im Mietsegment wurden insbesondere Hallen ab einer Größe von ca. 500 m² bis 2.000 m² gehandelt. Für derartige Flächen – die vorzugsweise beheizbar sind und über Rampen verfügen – konnten im Zentralraum Salzburg Mietpreise zwischen € 3,80 und € 5,50 je m² Hallenfläche nettokalt erzielt werden.

Die erfolgten Verkäufe und nachhaltigen Vermietungen freier Bestandsflächen führten zu einer weiteren Verknappung des Angebotes, sodass aktuell nur wenige größere Betriebsliegenschaften im Zentralraum leer stehen. Insbesondere gut belichtete Produktionsflächen in Kombination mit einem entsprechenden Büroteil für die Verwaltung sind kaum zu finden.

Auch kleinere Büro-/Lagerkombinationen mit Hallenflächen zwischen ca. 100 m² und 500 m² waren 2016 gesucht. Die Mietpreise in diesem Segment lagen zwischen € 4,50 und € 6,- je m² Hallenfläche und zwischen € 5,- und € 8,- je m² Bürofläche – jeweils in Abhängigkeit zur Flächenausstattung.

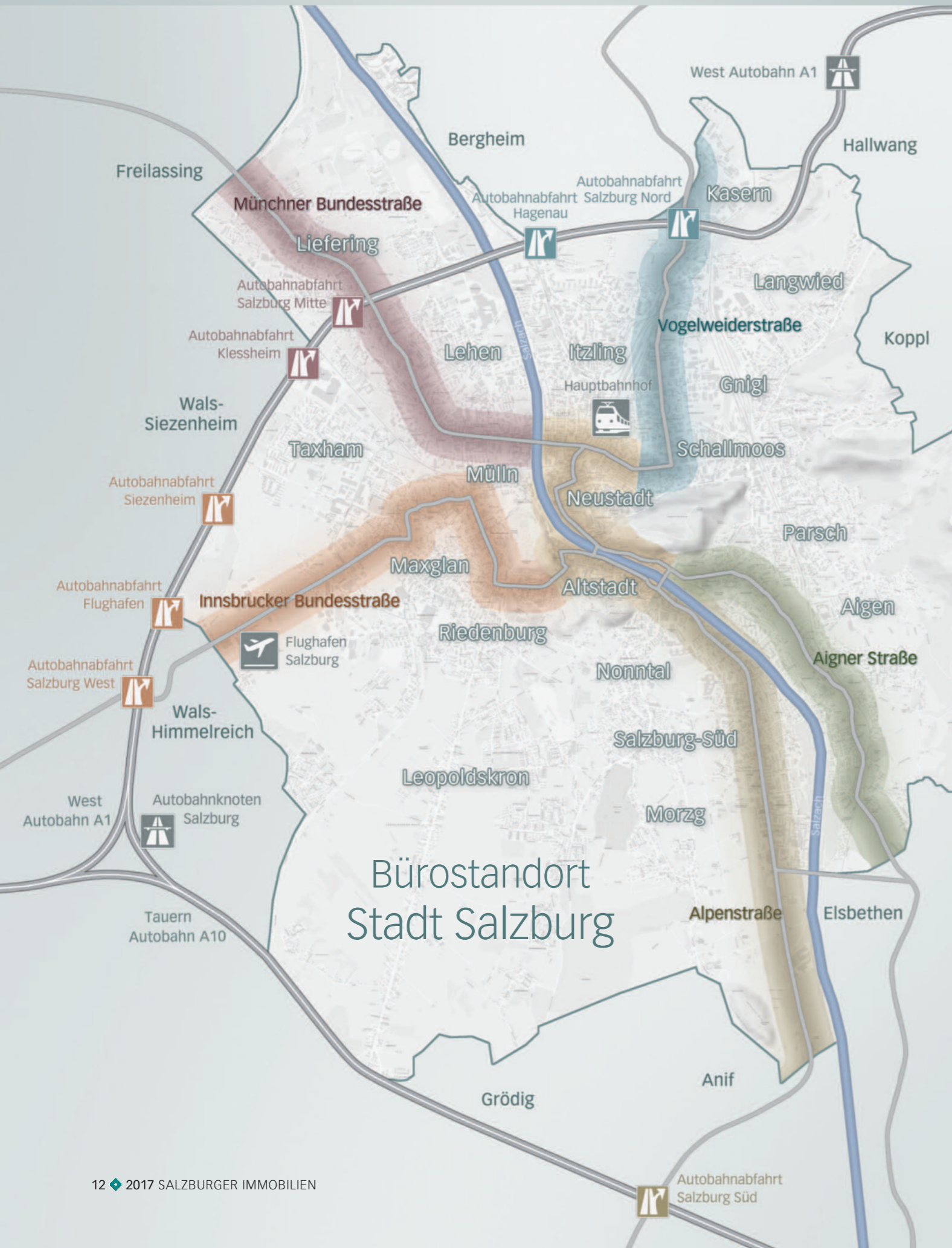
Nutzerspezifisch errichtete Hallen in Neubauprojekten werden aktuell zu Preisen von € 6,50 bis € 8,- je m² angeboten.

Gewerbegrundstücke: Nachfrage gestiegen

Nach Gewerbegrundstücken zwischen ca. 2.000 m² und 8.000 m² zur betrieblichen Eigennutzung konnte im vergangenen Jahr eine steigende Nachfrage verzeichnet werden. Im Zentralraum Salzburg standen jedoch nur wenige Grundstücke dieser Konfiguration zur Verfügung. Ein häufiges Manko angebotener Grundstücke besteht zudem in einer zu nahen Nachbarschaft zu Wohngebieten – Konflikte bei den Nutzungsarten sind somit vorprogrammiert.

In der Stadt Salzburg beginnen die Angebotspreise für Gewerbegrundstücke in Nebenlagen bei ca. € 350,-/m². Entlang der Einzugtangente liegen die Preise zwischen ca. € 700,-/m² und € 800,-/m². In den unmittelbar angrenzenden Gemeinden (z. B. Bergheim, Eugendorf, Seekirchen, Anif) beliefen sich die Angebote auf ca. € 200,- bis € 350,- je m². ◆





BÜROSTANDORT SALZBURG

SALZBURG NORD | Bergheim – Vogelweiderstraße (Schallmoos, Gnigl, Itzling): Moderne Neubauten und folgernde Leerstände ergeben mit steigender Nachfrage eine gute Balance sowie die Festigung und Etablierung dieses Standortes. Hier bieten die Autobahnabfahrt Nord und der nahegelegene Bahnhof ideale Erreichbarkeit.

SALZBURG MITTE | Münchner Bundesstraße (Liefering, Lehen): Über die Autobahnabfahrt Mitte ist eine günstige Zufahrt in die genannten Bereiche möglich, auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ideal. Der Mix aus Gewerbe- und Wohngebiet ergibt einen interessanten Standort.

SALZBURG WEST | Flughafen – Innsbrucker Bundesstraße (Maxglan, Wals): Nach wie vor ist die Einzugstangente Flughafen mit den angrenzenden Stadtteilen sehr begehrt. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit ergibt eine große Nachfrage und kaum Leerstand, trotz des hohen Preisniveaus.

SALZBURG SÜD | Alpenstraße: Ein stark nachgefragter Standort in einer äußerst verkehrsgünstigen Lage; kaum Leerstand. Optimale Synergien ergeben sich durch die attraktive Umgebung (Handel, Gastronomie, Büro und Wohnen).

SALZBURG SÜD | Aigner Straße (Aigen, Parsch): Die fehlenden Gewerbeflächen erschweren hier die Entstehung eines größeren Bürostandortes. Die gegebene Nachfrage kann somit mangels entsprechender Objekte kaum befriedigt werden.

INNERE STADT (Altstadt, Neustadt): Aufgrund von längeren Anfahrtswegen, mangelhafter Parkplatzsituation und Altbauten, die zum Teil nicht den neuesten Anforderungen entsprechen, ist eine geringe Nachfrage zu verzeichnen, die diesen Bereich als weniger attraktiven Bürostandort ausweist. Ausnahmen stellen Kaivillen und gediegene Altbauhäuser dar.

Büros: Positive Bilanz 2016

2016 war hinsichtlich der erbrachten Vermietungsleistung in der Stadt Salzburg und dem unmittelbaren Umfeld ein sehr gutes Jahr. Es war geprägt von qualitativ hochwertigen Anfragen, die sich auf sämtliche Stadtteile bezogen. Die Anforderungen waren unterschiedlichster Art hinsichtlich der Größe, der Raumkonzepte, der gewünschten Standards und der favorisierten Lagen.

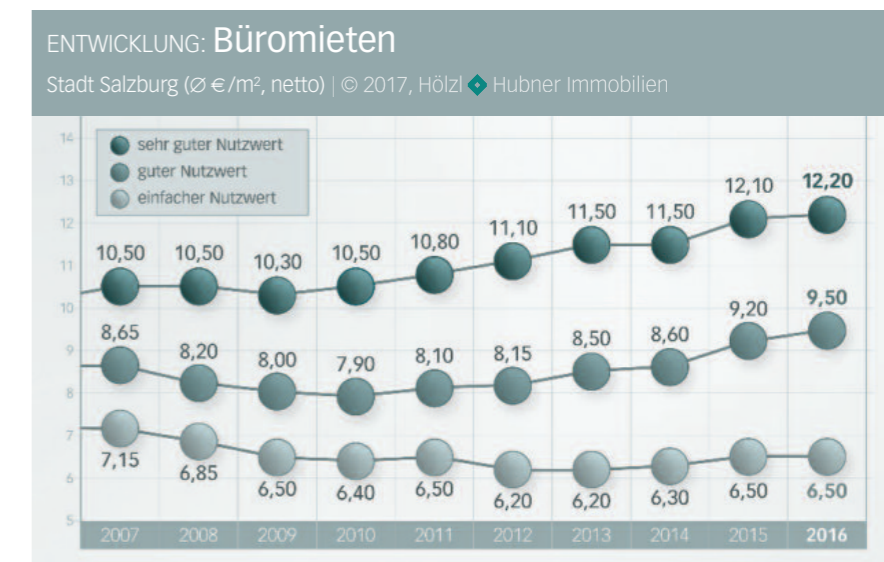
Der Faktor „Nutzwert“

Der Nutzwert von Büros ergibt sich aus dem Gebäudestandard und der Lage – diese beiden großen Bewertungskriterien beeinflussen den Quadratmeterpreis maßgeblich. Ein hohes Ausstattungsniveau definiert sich durch eine ansprechende Architektur und die daraus resultierende Repräsentativität, durch zeitgemäße technische Ausstattung, Barrierefreiheit sowie durch individuelle Raumgestaltungsmöglichkeiten.

Nutzbringende Infrastruktur (Anbindung an die Autobahn und die öffentlichen Verkehrsmittel), Position in erster Reihe, die gegebene Parkplatzsituation und ein frequentiertes Umfeld zeichnen eine gute Lage – also einen attraktiven Unternehmensstandort – aus.

Die unmittelbare Zukunft

Es gibt einige spannende Neubauprojekte mit individuellen Bürolösungen, wie z. B. das Areal der ehemaligen Riedenburkaserne (1.000 m²), das STADTWERK West (4.200 m²), die Schillerstraße (2.400 m²) und das Nahversorgungszentrum NVZ (5.700 m²) in der Nähe des Techno-Z sowie weiters den Wissenspark Puch-Urstein im Süden Salzburgs. An diesen Standorten können nutzerspezifische Wünsche zeitnah umgesetzt werden. ♦





Geschäftslokale: Gesehen werden ist wesentlich

Der Salzburger Markt im Bereich des Einzelhandels ist gehörig in Bewegung. Anlass dafür ist der Wunsch der Handelsunternehmen, sich in stark frequentierten Lagen zu präsentieren – aber Platz ist Mangelware.

Da die allzeit beliebten „1A“-Lagen für viele Geschäftsbetreiber an die Grenzen der Wirtschaftlichkeit stoßen, erfahren die „1B“-Lagen (abseits des Touristen-Hauptstroms) zunehmend Aufschwung. Die aufgewertete Griesgasse, der Univer-

sitätsplatz und insbesondere die Linzer Gasse steigern ihre Beliebtheit beim Einzelhandel. Ein Indikator dafür ist auch, dass sich immer mehr Filialisten in diesen Lagen niederlassen, so z. B. Liebeskind Berlin, Snipes oder Foot Locker.

Neugestaltung der Getreidegasse

Im Bereich der Getreidegasse – dem Hotspot des Einzelhandels – beginnen die Kaufleute langsam aufzuatmen: Das lang

ersehnte Ende der Bauarbeiten naht. Die beliebte Flaniermeile strahlt bald in neuem Glanz und bewirkt eine wirtschaftliche Aufwertung für die Stadt Salzburg. Insgesamt ist zu erwarten, dass es zu Verschiebungen im stets umkämpften Einzelhandelssektor kommen wird. Profiteure sind mittelfristig die „1B“-Lagen mit ihrem breitgefächerten Zielpublikum.

Nebenlagen sind nach wie vor großteils vom Handel mit Nischenprodukten gekennzeichnet. ◆

LOKALMIETEN (€/m ² , netto)	Bis 60 m ²	60 – 150 m ²	Ab 150 m ²
„1A“-Lagen	€ 100,- bis 130,-	€ 75,- bis 100,-	€ 55,- bis 90,-
„1B“-Lagen	€ 30,- bis 50,-	€ 25,- bis 45,-	€ 19,- bis 27,50
Nebenlagen	€ 7,- bis 10,-	€ 7,- bis 9,50	€ 6,- bis 8,50

Gastronomie: Der Erfolg liegt in der Vielfalt

In kaum einem Land der Welt wird so viel Wert auf gute Küche und Qualität gelegt wie in Österreich. Die Stadt Salzburg mit ihren 154.000 Einwohnern – zuzüglich der rasch wachsenden Umlandgemeinden – birgt ein großes Potential an Genießern. Zudem konnte die Stadt im Jahr 2016 insgesamt 2,78 Mio. Nächtigungen verbuchen (Angabe lt. Statistik Austria).

Wachsender Konsum

Nach den neuesten Erhebungen essen die Salzburger öfter auswärts als in den vergangenen Jahren. Dies beginnt bei einem gemütlichen Frühstück, geht über ein Take Away oder einen schnellen Restaurantbesuch zu Mittag und endet bei einem Abendessen mit Geschäftskunden oder Freunden zum Tagesausklang. Zu Hause wird weniger gekocht – man genießt es, sich verwöhnen zu lassen.

Innovationen und hohe Qualitätsstandards

Die Salzburger Gastronomie kocht auf sehr hohem Niveau und bietet dabei eine breite und multikulturelle Vielfalt. Von Bio bis zu veganer Kost, Fast Food, Frozen Joghurt, American Diner oder internationalen Spitzenköchen im Hangar 7 – zwischen Imbiss und Haubenküche gibt es ausreichend Platz für viele innovative Ideen.

Laufend werden neue Gastronmiemodelle umgesetzt, die allerdings stark den aktuellen Trends – Algen, Quinoa, Savory, Mocktails,... – unterliegen. Großen Hypes folgen manchmal rasch wechselnde Konzepte. Diese Innovation belebt die Stadt und zieht verstärkt wieder junge Klientel ins Herz der Salzburger Altstadt.

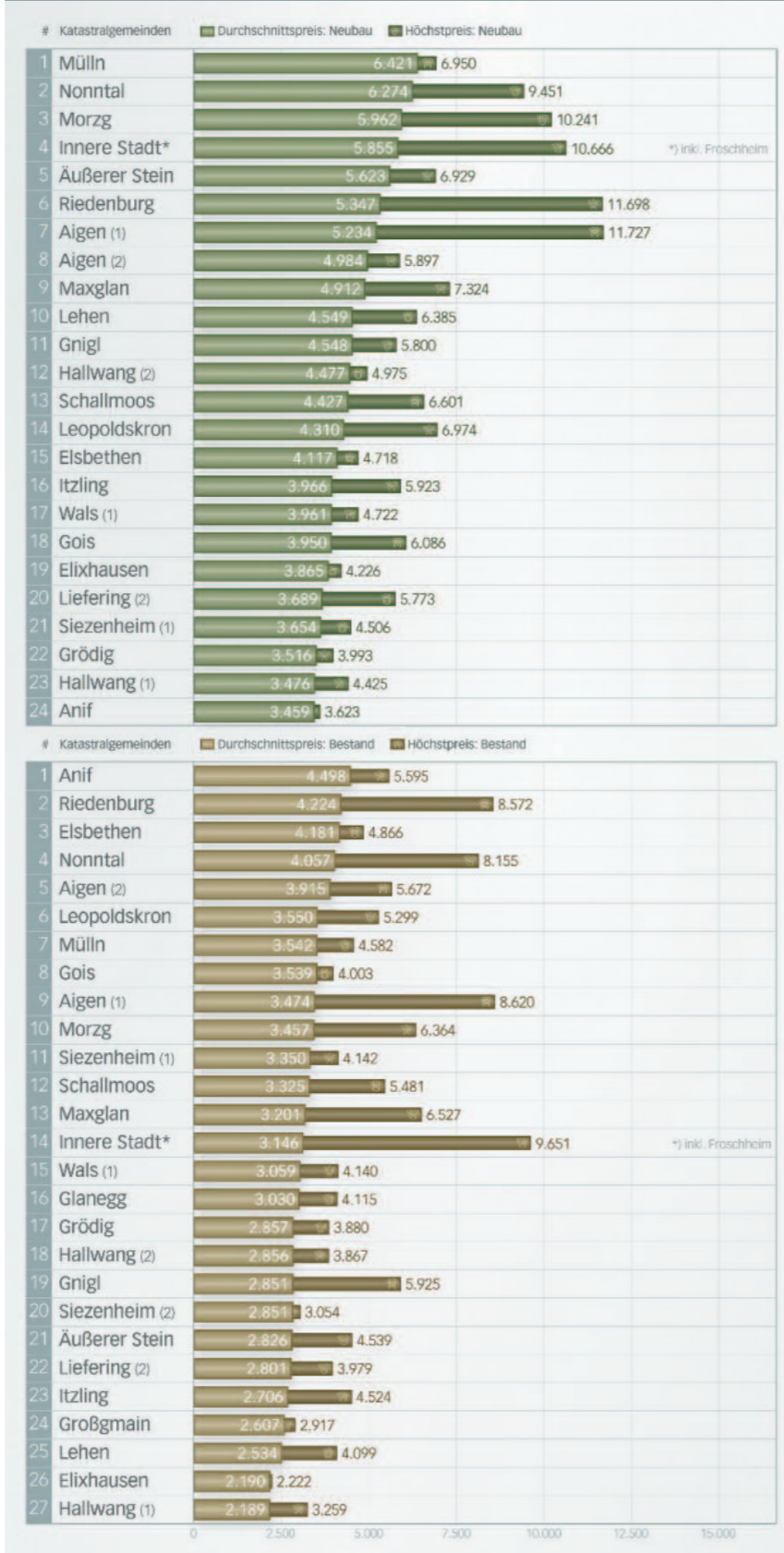
Vor allem in der Innenstadt kann die Nachfrage nach genehmigten Gastronomiestandorten mangels vorhandener Möglichkeiten nicht gedeckt werden. Dies hat zur Folge, dass bestehende Standorte stark nachgefragt sind. Die Auflagen, eine Betriebsstättengenehmigung zu erhalten, sind umfangreich. Einbauten im Nachhinein sind technisch oft nicht möglich oder aber mit hohen Kosten verbunden. Erfahrung wie auch ein gewisses Grundkapital stellen die besten Voraussetzungen dar, um nachhaltig am Markt bestehen zu können.

Stabilität und Wandel

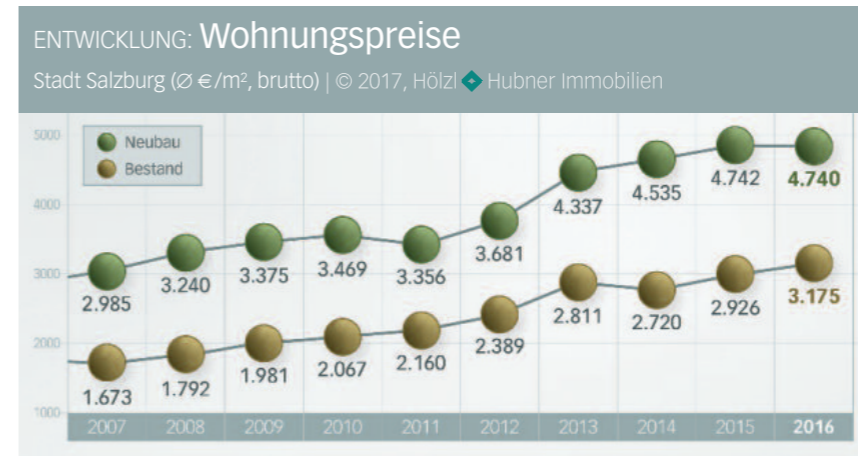
Tradition und Innovation können in Salzburg in gleichem Ausmaß bestehen. Das „Wohin?“ wird gut überlegt und eine breite Palette an Möglichkeiten lässt keine Wünsche offen. ◆



PREISRANKING: Wohnungsmarkt
nach Katastralgemeinden 2016 (€/m², brutto) | © 2017, Hölzl Hubner Immobilien



Wohnungen: Neubau stagniert, hohes Niveau



Die Kaufpreise für Neubauwohnungen im Stadtgebiet von Salzburg pendelten sich 2016 auf einen Durchschnittswert von € 4.740,-/m² ein (2015: € 4.742,-/m²). Die Spitzenwerte im Neubausegment konnten in den Stadtteilen Riedenburg und Aigen mit Preisen von jeweils über € 11.600,-/m² registriert werden (siehe Grafik Seite 16).

Gesteigert werden konnten hingegen die dokumentierten Verkaufszahlen im Grundbuch Salzburg bei Neubauwohnungen: Mit 805 Verkäufen (2015: 772 Verkäufe) ergibt sich ein Plus von 4,3% im Vergleich zum Vorjahr.

Bestandswohnungsmarkt mit viel Bewegung

In den Verkaufszahlen von Bestandswohnungen wurde mit einem Plus von 9% ein deutlicher Zuwachs zum Vorjahreswert festgestellt. Im Jahr 2016 haben 1.312 Bestandswohnungen (2015: 1.210 Verkäufe) den Eigentümer gewechselt.

Die Kaufpreise für Bestandswohnungen im Stadtgebiet von Salzburg legten, mit einer Steigerung von 8,5% zum Vorjahr, deutlich zu. So konnte ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 3.175,-/m² (2015: € 2.926,-/m²) ermittelt werden. Die Betrachtung der Preisentwicklung der vergangenen zehn Jahre (siehe Grafik Seite 17/oben) zeigt am Bestandswohnungsmarkt einen Zuwachs von 90% seit 2007. ♦

WOHNUNGEN	Verkäufe (Anzahl Verkäufe)	Neubau (Ø €/m ² , brutto)	Bestand (Ø €/m ² , brutto)
Stadt-Salzburg	1.774	€ 4.740,-	€ 3.175,-
Umland	343	€ 3.772,-	€ 3.158,-
GESAMT 2016	2.117	€ 4.492,-	€ 3.174,-



Zuverlässigkeit, Erfahrung, Professionalität: Wir leben Immobilien

Hölzl & Hubner Immobilien steht als Dienstleistungsunternehmen für ein hohes Maß an Qualität und Professionalität. Durch transparentes, verantwortungsbewusstes und unabhängiges Handeln bieten wir Kunden und Geschäftspartnern eine solide Basis für eine erfolgreiche und langjährige Geschäftsbeziehung.

Unsere Kunden profitieren von unserer umfassenden Erfahrung, unserer hohen Marktpräsenz und unserem ausgezeichneten Netzwerk.

Die konsequente Arbeit über mehr als zwei Jahrzehnte hat uns eine sehr gute Marktposition und einen hohen Bekanntheitsgrad in Salzburg, aber auch auf nationaler sowie internationaler Ebene gebracht.

Mit einem erfahrenen und fachlich kompetenten Team schaffen wir es, eine qualitative Dienstleistung zu erbringen und Kunden zu begeistern. Der persönliche Kontakt und eine Vertrauensbasis zu unseren Auftraggebern stehen für uns im Mittelpunkt einer erfolgreichen Geschäftsbeziehung.

Bewertungen und Gutachten

- ◆ Verkehrswertgutachten für sämtliche Immobilientransaktionen
- ◆ Bewertungen für Finanzierungszwecke
- ◆ Bewertungen in Verlassenschaften
- ◆ Bewertungen für Bilanzierungszwecke (IAS/IFRS)
- ◆ Portfoliobewertungen
- ◆ Internationale Immobilienbewertungen (RICS)

Immobilienvermarktung

- ◆ Verkauf von Gewerbe- und Industrieimmobilien
- ◆ Verkauf von Anlageimmobilien wie Zinshäuser, Fachmärkte, Wohnungen
- ◆ Verkauf von Gewerbe- und Wohnbaugrundstücken
- ◆ Vermietung von Büros, Geschäftsräumen und Betriebsliegenschaften
- ◆ Investmentberatung und Marktanalysen
- ◆ Standortanalysen für Kauf- und Mietentscheidungen
- ◆ Due-Diligence-Prüfung: Immobilienrelevante Begleitung

Portfolioanalyse und Consulting

Über die klassische Immobilienbewertung und Immobilienvermarktung hinaus erstellen wir auftragsbezogene Expertisen sowohl von Immobilienbeständen als auch für Neuinvestitionen. In aussagekräftigen und nachvollziehbaren Dokumentationen werden Potentiale und Risiken aufgezeigt. Wir begleiten Sie gerne bei der Entwicklung von Strategien bzw. eines fundierten Immobilienmanagements.



<p>KR Dr. Gerald Hubner MRICS REV Geschäftsführer</p> <p>Chartered Surveyor. Allgemein beeideter & gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen</p>		<p>Ing. Wolfgang Maislinger MSc Geschäftsführer</p> <p>Konzessionierter Immobilientreuhänder</p>	
<p>Sylvia Anshuber</p> <p>Allgemein beeidete & gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen</p>		<p>Albin E. Hölzl Konsulent</p> <p>Allgemein beeideter & gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen</p>	
<p>Katharina Hubner MA</p> <p>Valuation</p>		<p>Mag. FH Karin Fuchs</p> <p>Konzessionierte Immobilientreuhänderin</p>	
<p>Ing. Nicole Brandstetter</p> <p>Assistentin Gutachten</p>		<p>Mag. Raffael Essl</p> <p>Konzessionierter Immobilientreuhänder</p>	
<p>Felix Neumann BSc</p> <p>Assistent Gutachten</p>		<p>Dipl.-Kfm. Dirk Zabel</p> <p>Immobilienmakler</p>	
<p>Ing. Carina Huber</p> <p>Assistentin Gutachten</p>		<p>Monika Meburger BA</p> <p>Back Office Immobilienvermittlung</p>	
<p>Birgit Schwarz</p> <p>Sekretariat</p>		<p>Sarah Putz</p> <p>Back Office Immobilienvermittlung</p>	



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 | E-Mail: office@hh-immo.at | www.hh-immo.at