

HÖLZL  HUBNER

immobilien

DER SALZBURGER IMMOBILIENMARKT



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

ANALYSE & IMMOBILIEN INDEX SIX

VORWORT

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

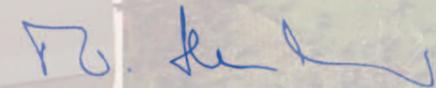
in unseren Geschäftsfeldern der Immobilienvermarktung und Immobilienbewertung ist eine fundierte Marktkenntnis unerlässlich. Seit mehr als 25 Jahren betreiben wir als wesentliche Basis für unsere Expertise detaillierte Untersuchungen des Salzburger Immobilienmarktes.

Es werden dabei alle am Bezirksgericht Salzburg verbücherten Kauftransaktionen erfasst, ausgewertet und analysiert, um ein Marktbild zu erhalten und dieses anschließend in nachvollziehbarer und transparenter Form darzustellen.

In unseren Marktberichten – die Ausgabe 2018 liegt Ihnen druckfrisch vor – erhalten Sie einen Überblick über die Anzahl und das Volumen der stattgefundenen Transaktionen und mit dem Salzburger Immobilienindex SIX ein fundiertes Marktbarometer zur Immobilie. Dazu bieten wir Ihnen weiters auch konkrete Übersichtsgrafiken zum Grundstücksmarkt, zu Preisen von Neubau- und Gebrauchtwohnungen sowie zu Büro- und Geschäftslokalmieten.

Wir wünschen Ihnen viel Interesse beim Studium unseres Marktberichtes und freuen uns aber auch schon besonders darauf, Sie persönlich mit unserem Wissen, unserer Erfahrung und unserem Netzwerk bei Ihren Immobilienthemen begleiten zu dürfen.

Hözl  Hubner Immobilien GmbH



KR Dr. Gerald Hubner MRICS REV



Ing. Wolfgang Maislinger MSc

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| SIX – Salzburger Immobilien Index 2017 | 4 |
| Immobilienmarkt Salzburg | 6 |
| Bauland-Grundstücke | 8 |
| Betriebsliegenschaften | 9 |
| Büros | 10 |
| Geschäftslokale | 12 |
| Gastronomielokale | 13 |
| Eigentumswohnungen | 14 |
| Investmentmarkt Salzburg | 16 |
| Hözl  Hubner: Unsere Kunden bauen auf uns | 18 |

Zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichten wir in unserem Marktbericht darauf, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Personenbezogene Bezeichnungen beziehen sich in gleicher Weise auf Männer wie Frauen.

Bilder: kadawittfeldarchitektur gmbh (Visualisierungen S. 2/3, S. 10/11) • MACHT SINN GmbH, 5020 Sbg. (Visualisierungen S. 10, S. 11) • Sebastian Albert Photography, 5023 Sbg. (Foto S. 18/19)
Graphiken und Gesamtumsetzung: Studio für Gestaltung, Marion Berlinger, 5020 Salzburg
Druckproduktion: kb-offset Kroiss & Bichler GmbH & CoKG, 4844 Regau
Medieninhaber und Herausgeber: Hözl & Hubner Immobilien GmbH, 5020 Salzburg



SIX: Salzburger Immobilien Index

Konsolidierung des Entwicklungsverlaufs

Wir erleben in Salzburg seit Jahrzehnten – mit Ausnahme weniger kleiner „Dellen“ – ein kontinuierliches Wachstum in allen Bereichen des Immobilienkaufmarktes. Steigerungen gab es nicht nur hinsichtlich der Preise, auch die Anzahl der Immobilienverkäufe ist Jahr für Jahr sehr deutlich angewachsen. Diese kontinuierliche Entwicklung der Vorjahre und ein großer Sprung nach oben im Jahr 2016 haben den Markt insgesamt auf ein sehr hohes Niveau gebracht.

Im Jahr 2017 mussten diese Zuwächse gewissermaßen „verdaut“ werden. Mit Ausnahme der Wohnungspreise, die weiterhin in allen Bereichen gestiegen sind, wurden im Vergleich zum Vorjahr sowohl bei den Grundstückspreisen als auch bei den Transaktionszahlen Rückgänge verzeichnet.

Die Betrachtung der Entwicklung des SIX im Zeitraum der vergangenen 15 Jahre (siehe Grafik S. 5/oben) zeigt – mit Ausnahme von kleinen Rückschlägen in den Jahren 2009 und 2014 – weiterhin einen äußerst kontinuierlichen Verlauf nach oben. Die geringfügige Steigerung im Jahr 2017 von 0,3% auf nunmehr 575 Basispunkte ist weitgehend auf die gewachsenen Preise in den Segmenten der Neubau- und Bestandswohnungen zurückzuführen.

Um den Salzburger Immobilienkaufmarkt abbilden zu können, wurde im Unternehmen Hölzl & Hubner Immo-

bilien bereits im Jahr 1992 der Salzburger Immobilienindex SIX entwickelt und im Jahresrhythmus fortgeführt.

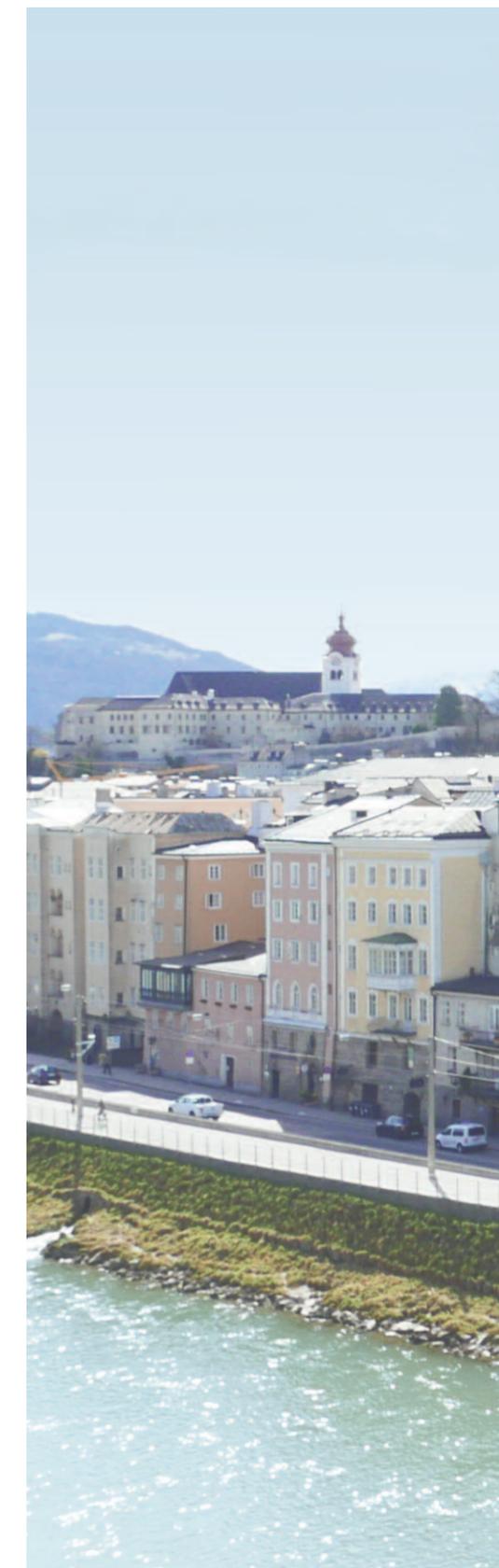
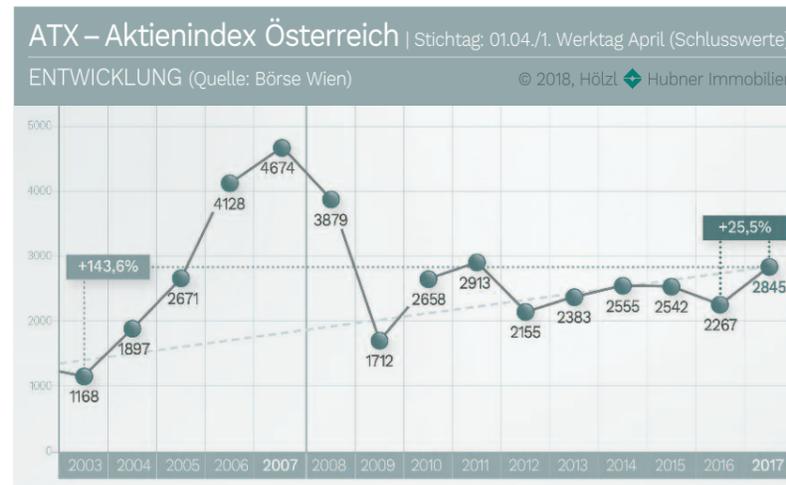
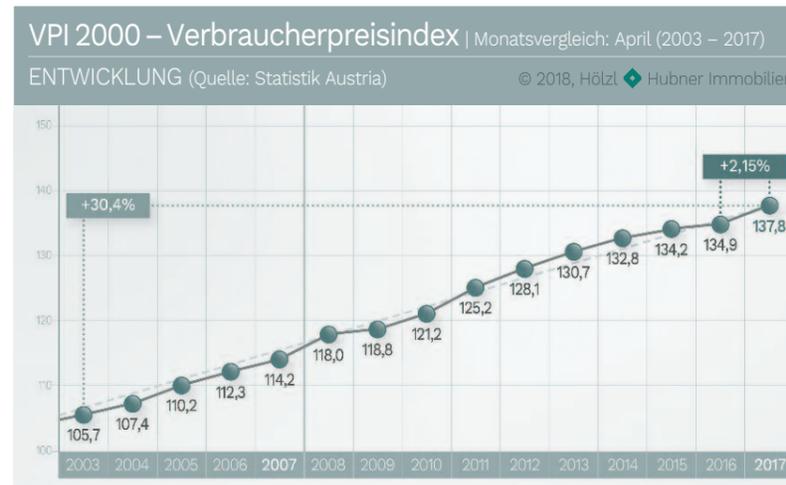
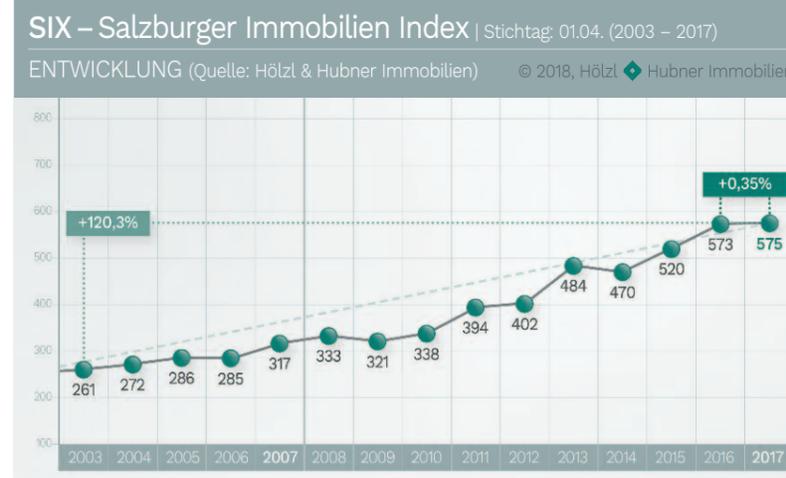
Immobilien in Salzburg: Expertise seit 1992

Seit nunmehr 26 Jahren fließen die Daten aller jährlich im Grundbuch des Bezirksgerichts Salzburg erfassten Immobilienverkäufe in den Salzburger Immobilienindex ein. Das Grundbuch des Bezirksgerichts Salzburg erfasst neben allen Katastralgemeinden der Stadt Salzburg auch die Umlandgemeinden Elsbethen, Grödig, Großmain, Wals-Siezenheim, Bergheim, Elixhausen und Hallwang.

Das Datenmaterial für das Jahr 2017 umfasst 2.686 Immobilienverkäufe mit einem Umsatzvolumen von knapp über 1 Mrd. Euro. Daraus werden die Gesamtzahl der Verkäufe, das Gesamttransaktionsvolumen, die durchschnittlichen Kaufpreise je Transaktion sowie die durchschnittlichen Preise für Bauland, Neubau- und Bestandswohnungen in die Berechnung des SIX eingebracht.

Der Entwicklungsvergleich des Salzburger Immobilienindex SIX mit dem Verbraucherpreisindex VPI-2000 und dem Aktienindex ATX im Betrachtungszeitraum der vergangenen 15 Jahre (siehe Grafiken, S. 5) zeigt neben einem volatilen ATX einen kontinuierlich steigenden SIX, der auch die Entwicklung des VPI deutlich übertrifft.

Darstellungen der vergangenen 15 Jahre:





IMMOBILIENMARKT SALZBURG 2017

Angebotsrückgang prägt Ergebnis

Die überdurchschnittlich gestiegenen Verkaufszahlen des Jahres 2016 konnten 2017 nicht gehalten werden: Der Jahresvergleich zeigt einen Rückgang von -13,4% (siehe Grafik S. 7/oben). Die im Grundbuch Salzburg verbücherten Kaufverträge gingen von 3.102 Verkäufen (2016) auf 2.686 Verkäufe (2017) zurück und sind damit wieder in etwa auf dem Niveau von 2015, mit damals 2.749 Verkäufen, angelangt.

Parallel zu den Verkaufszahlen war im Jahr 2017 auch das daraus resultierende Transaktionsvolumen mit -16,6% im Vergleich zum Vorjahr rückläufig (siehe Grafik S. 7/unten). Betrachtet man die absoluten Umsatzzahlen, so konnte die Milliardengrenze jedoch wieder überschritten werden und das Gesamttransaktionsvolumen im Jahr 2017 liegt mit € 1.009 Mrd. über jenem des Jahres 2015 (€ 952 Mio.).

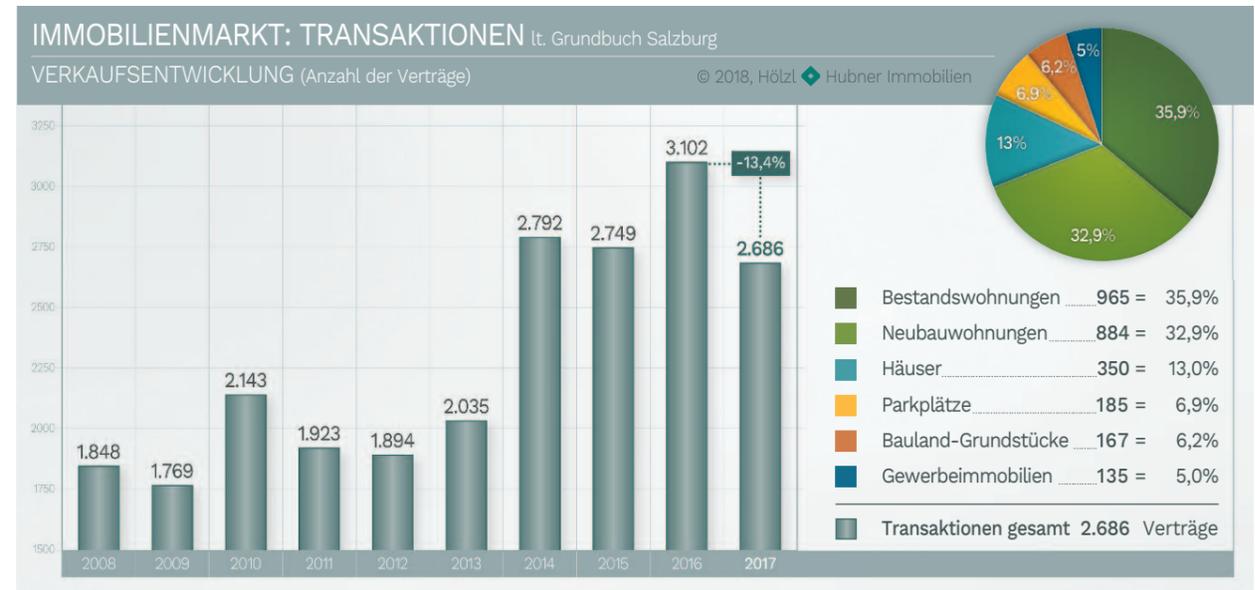
Detailanalyse der Transaktionszahlen

Die Analyse der einzelnen Immobiliensegmente (Grafik S. 7/oben) zeigt den höchsten Marktanteil bei Bestandswohnungen: 36% (965 Verkäufe). Neubauwohnungen hatten einen Anteil von 33% (884 Einzelverkäufe), Häuser einen Anteil von 13% (350 Verkäufe) und Grundstücke lagen bei 7% (167 Verkäufe). Parkplätze wurden mit 6% (185 Verkäufe) und gewerbliche Immobilien mit 5% (135 Verkäufe) verzeichnet.

In absoluten Zahlen gab es bei Bestandswohnungen mit insgesamt 967 einen deutlichen Rückgang um -345 Verkäufe (2016: 1.312). Im Gegensatz dazu zeigt sich bei Neubauwohnungen mit insgesamt 886 eine Steigerung um +81 Transaktionen (2016: 805). Jeweils deutlich weniger Transaktionen wurden bei Gewerbeimmobilien mit 134 Verkäufen (2016: 175), bei Parkplätzen mit 161 Verkäufen (2016: 223) und bei Grundstücken mit 188 Verkäufen (2016: 238) verzeichnet. Der Verkauf von Häusern blieb mit 349 Verträgen nahezu unverändert im Vergleich zu 2016.

Detailanalyse zum Umsatzvolumen

Die Analyse der getätigten Umsätze aus allen im Grundbuch Salzburg verbücherten Immobilientransaktionen ergab im Vergleich zum Jahr 2016 einen Gesamtrückgang von -16,6% auf nunmehr € 1.009 Mrd. Die Detailbetrachtung der einzelnen Segmente zeigt den größten Umsatzanteil bei Neubauwohnungen: € 323 Mio. (2016:



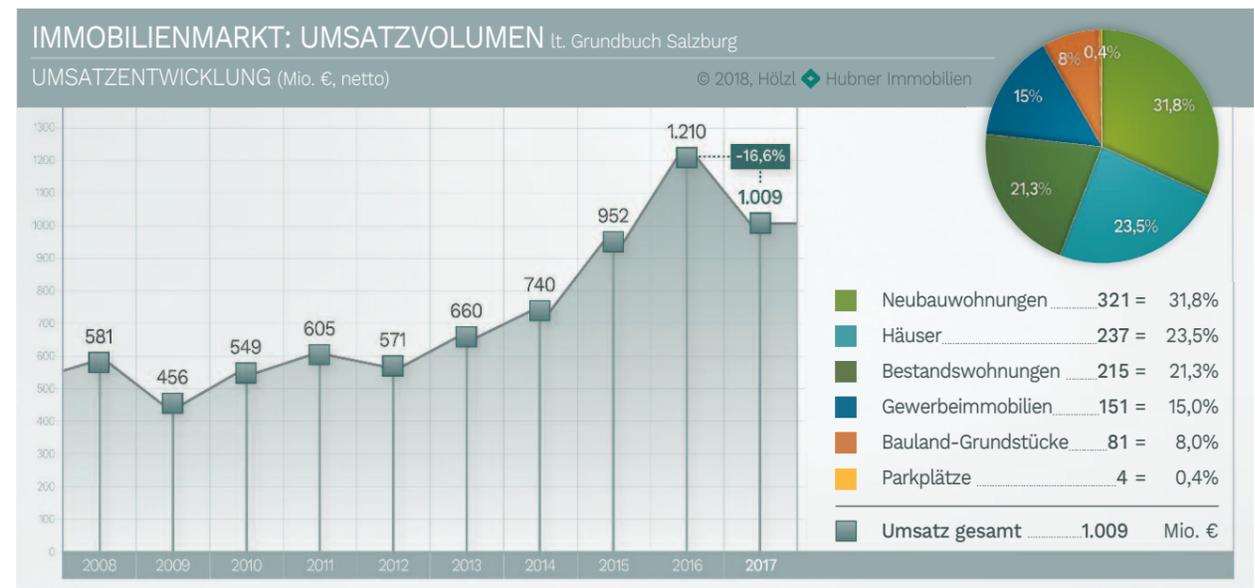
€ 294 Mio.). Weiters wurden bei Häusern € 242 Mio. (2016: € 177 Mio.) und bei Bestandswohnungen € 212 Mio. (2016: € 285 Mio.) an Umsatzvolumen verzeichnet.

Der durchschnittliche Umsatz pro Transaktion war im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr mit € 375.650,- rückläufig (2016: € 390.070,-). Der Grund hierfür liegt in der Tatsache, dass im Jahr 2017 die ganz großen Immobilienverkäufe fehlten.

Die Rückgänge der Verkaufszahlen sowie auch die damit unmittelbar in Zusammenhang stehenden Rückgänge der Umsatzvolumina sind auf ein generell geringeres Angebot am Salzburger Immobilienmarkt zurückzuführen, der weiterhin einen Verkäufermarkt darstellt: Seit Jahren ist die Nachfrage in sämtlichen Im-

mobilenbereichen sehr hoch – dem gegenüber steht jedoch ein Angebot, das in den vergangenen Jahren quantitativ rückläufig ist.

Die begrenzte Verfügbarkeit an Baulandgrundstücken wird in den kommenden Jahren zeitversetzt auch im Segment der Neubauwohnungen zu einer deutlichen Einschränkung des Angebotes führen. ♦

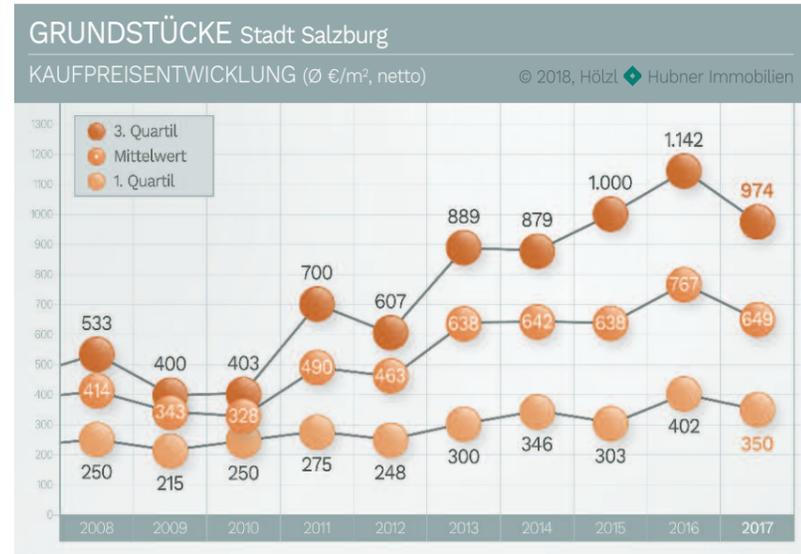


BAULAND-GRUNDSTÜCKE 2017

Auswirkung der Flächenknappheit

Die Auswertung der im Jahr 2017 in Salzburg verbücherten Grundstückstransaktionen zeigt weniger Verkäufe und auch einen Rückgang der durchschnittlichen Grundstückspreise. Obwohl die Nachfrage nach Baulandgrundstücken sowohl von privaten Käufern als auch von gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern an-

haltend hoch war, entwickelten sich die Durchschnittspreise in allen drei Preiskategorien rückläufig. Als Hauptursache hierfür ist die sinkende Verfügbarkeit gut bebaubarer Grundstücke zu sehen.



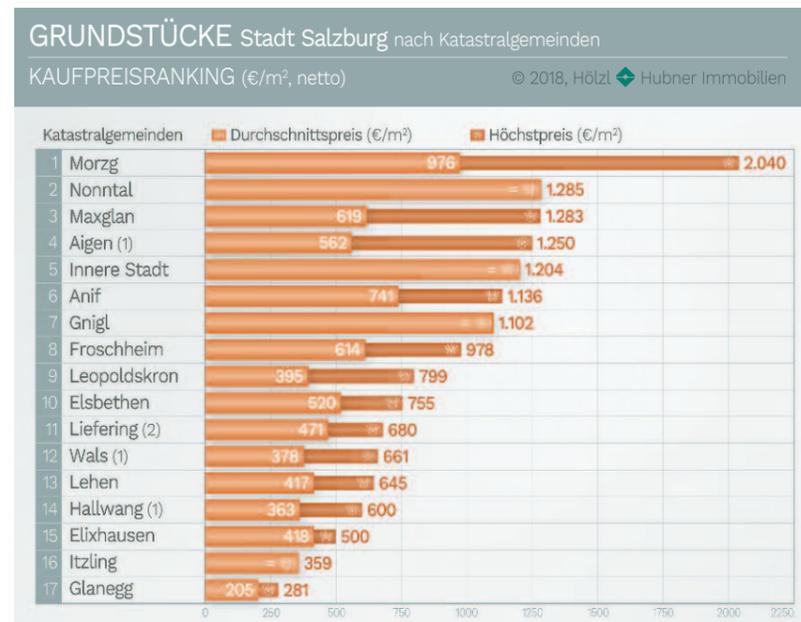
Not macht erfinderisch

Es wurden vermehrt Grundstücke mit Altbestand verkauft, der meist zu entsorgen ist. Für den Wohnbau kamen auch Grundstücke mit angrenzendem Gewerbegebiet zum Verkauf; weiters auch solche mit einer aufgrund ungewöhnlicher Grundrisse eingeschränkten Bebaubarkeit. Dies sind allesamt Merkmale, die – neben den Lagekriterien – die Bewertung beeinflussen und folglich zur Stagnation der Preisentwicklung geführt haben.

Der Durchschnittswert der 2017 im Stadtgebiet Salzburg verkauften Baulandgrundstücke lag bei € 649,-/m².

Im Hochpreissegment wurden durchschnittlich € 974,-/m² bezahlt. – Für „makellose“ Flächen konnten allerdings durchaus auch Preise von bis zu € 2.040,-/m² erzielt werden, wie z. B. für 860 m² Bauland im Stadtteil Morzg (siehe Grafiken). Für den Wohnbau gab es immerhin 15 Grundstücksverkäufe mit Preisen über € 900,-/m².

Insgesamt wurden im Jahr 2017 im Salzburger Stadtgebiet 48 Einzelverkäufe getätigt (2016: 66). Private Käufer hatten mit über 50% den größten Anteil am Grundstückskaufmarkt. Bei ca. 45% der Verkäufe im Jahr 2017 erhielten Bauträger den Zuschlag. ♦



BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN 2017

Gewerbegrundstücke sehr gesucht

Auch im Jahr 2017 setzte sich die Tendenz aus den Vorjahren weiter fort: Eine durchaus rege Nachfrage nach Gewerbegrundstücken für den Ankauf traf auf ein sehr geringes Angebot am Salzburger Immobilienmarkt. Die Folge daraus ist, dass im Großraum Salzburg im Jahr 2017 nur sehr wenige Gewerbegrundstücke verkauft wurden.

Weitreichende Konsequenzen

Insbesondere Produktionsbetriebe, aber auch Logistikunternehmen befinden sich – teilweise bereits seit mehreren Jahren – auf der Suche nach Grundstücken, die sich für die Errichtung neuer, großflächiger Betriebsgebäude mit Hallen- und Büroflächen zur Eigennutzung eignen.

Unternehmen sehen sich dazu gezwungen – als meist nur temporäre Übergangslösung – ältere, gebrauchte Betriebsliegenschaften anzumieten. Als Alternative bietet sich derzeit ansonsten nur eine Abwanderung in die Peripherie, wobei der Bereichsradius für die Grundstückssuche oftmals durchaus auch bis nach Oberösterreich ausgedehnt wird.

Infolge dieser Entwicklungen wird in den kommenden Jahren das Baurecht – nämlich hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden auf fremdem Grund – mehr und mehr in den Fokus rücken.

Die Angebotspreise für den Kauf von Gewerbegrundstücken in der Stadt Salzburg begannen im Jahr 2017 weiterhin bei ca. € 350,-/m² in Nebenlagen, sowie bei ca. € 700,-/m² bis ca. € 800,-/m² entlang der Einzugtangente. In den unmittelbar angrenzenden Gemeinden (z. B. Bergheim, Eugendorf, Seekirchen, Anif) lagen die Angebotspreise bei ca. € 200,-/m² bis ca. € 350,-/m². Die geforderten monatlichen Baurechtszinsen beliefen sich auf ca. € 1,-/m² bis ca. € 2,-/m² in der Stadt Salzburg und auf ca. € 0,80/m² bis ca. € 1,30/m² in den angrenzenden Gemeinden.

Gute Nachfrage nach Bestandsflächen

Nicht zuletzt die Marktsituation bei den Gewerbegrundstücken führte 2017 dazu, dass der größte Teil der freien Hallenflächen ab ca. 800 m² vermietet wurde. Derartige Flächen (die vorzugsweise beheizbar sind und über Rampen verfügen) erzielten im Zentralraum Salzburg Mietpreise zwischen € 4,20/m² und € 5,50/m² nettokalt.

Auch die Nachfrage nach kleineren Büro-/Lagerkombinationen mit Hallenflächen zwischen ca. 100 m² und 800 m² blieb 2017 konstant gut. Die Mietpreise in diesem Segment lagen zwischen € 4,50/m² und € 6,-/m² für Hallenflächen sowie zwischen € 5,-/m² und € 8,-/m² für Büroflächen – jeweils in Abhängigkeit zur Ausstattung. ♦



AUTOBAHNABFAHRT Hagenau, Salzburg Nord
VERKEHRSACHSE Schillerstraße und Vogelweiderstraße
STADTTILE BERGHEIM, ITZLING, GNIGL, SCHALLMOOS

Moderne, teils bezugsfertige Neubauten und anstehende Projekte machen diese Tangente für die Salzburger Wirtschaft besonders interessant. Autobahnabfahrten, der Bahnhof, S-Bahn- und Busverbindungen bieten eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Die Bürodichte ist besonders hoch und wird (nicht allein durch das NVZ mit 5.700 m² Büro- und ca. 4.400 m² Geschäftsflächen) weiter steigen.



LAGE Innere Altstadt
VERKEHRSACHSE Altstadt, Neustadt
BEREICH SALZBURG ZENTRUM

Wer den Charme der Altstadt genießen möchte und auf eine prominente Adresse Wert legt, ist im Herzen der Stadt Salzburg genau an der richtigen Adresse. Aufgrund längerer Anfahrtswege, mangelnder Parkplatzsituation und Altbauten, die zum Teil nicht den neusten Anforderungen entsprechen, ist jedoch generell eine geringere Nachfrage zu verzeichnen.

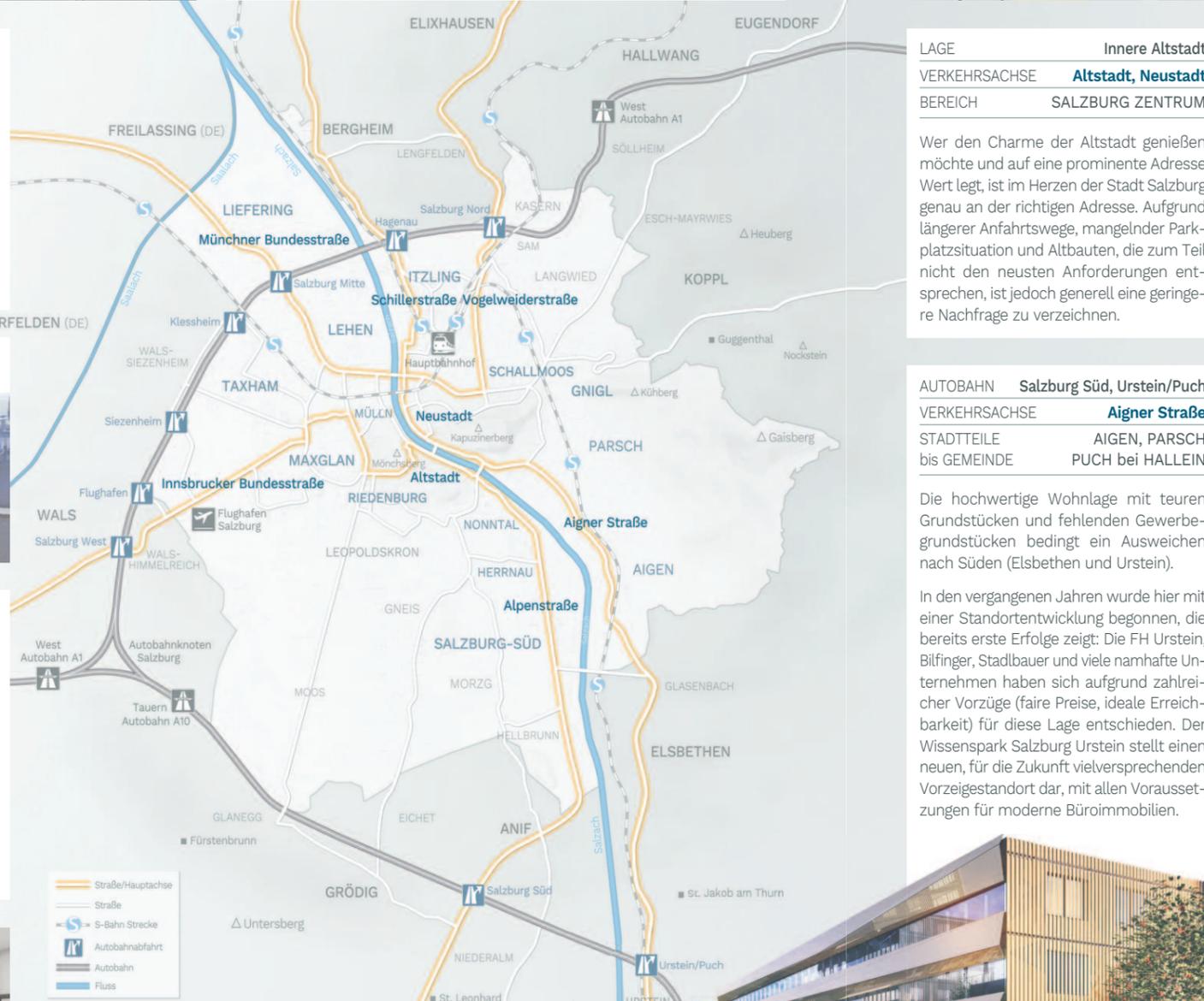
AUTOBAHN Klessheim, Salzburg Mitte
ACHSE Münchner Bundesstraße
STADTTILE LIEFERING, LEHEN, TAXHAM

Über die Autobahnabfahrten ist eine ausgezeichnete Zufahrt gegeben, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal. Der interessante Mix aus Gewerbe- und Wohngebiet ergibt hier einen vielfältigen Bedarf und besondere Anforderungen hinsichtlich einer benötigten Geschäftsstruktur sowie Gastronomie- und Gewerbeflächen.



AUTOBAHN West, Flughafen, Siezenheim
ACHSE Innsbrucker Bundesstraße
STADTTILE MAXGLAN, RIEDENBURG

Zahlreiche namhafte Unternehmen wissen den Vorzug der Tangente Flughafen zu schätzen. Es sind in den vergangenen Jahren hochwertige Büro- und Geschäftshäuser entstanden, die zu 100 Prozent vermietet sind. Trotz des hohen Preisniveaus gibt es kaum Leerstände. Die Anfragen können mangels vorhandener Freiflächen derzeit nur teilweise bedient werden.



— Straße/Hauptachse
— Straße
— S-Bahn Strecke
— Autobahnabfahrt
— Autobahn
— Fluss

AUTOBAHNABFAHRT Salzburg Süd
VERKEHRSACHSE Alpenstraße
STADTTILE SALZBURG-SÜD, NONNTAL

Ein stark nachgefragter Standort in äußerst verkehrsgünstiger Lage, daher kaum Leerstand. Optimale Synergien ergeben sich aufgrund der attraktiven Umgebung für die Work-Life-Balance. Der Mix an Natur, Parks, Handel, hochwertiger Gastronomie und Wohnen unterstreicht die Vorzüge.

AUTOBAHN Salzburg Süd, Urstein/Puch
VERKEHRSACHSE Aigner Straße
STADTTILE AIGEN, PARSCH
bis GEMEINDE PUCH bei HALLEIN

Die hochwertige Wohnlage mit teuren Grundstücken und fehlenden Gewerbegrundstücken bedingt ein Ausweichen nach Süden (Elsbethen und Urstein).

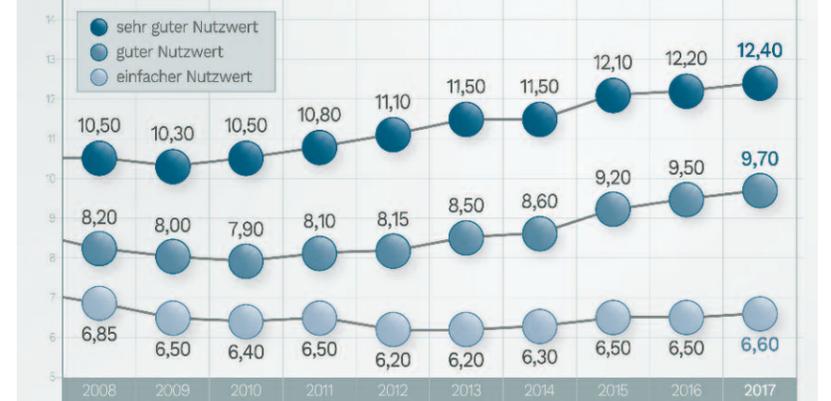
In den vergangenen Jahren wurde hier mit einer Standortentwicklung begonnen, die bereits erste Erfolge zeigt: Die FH Urstein, Bilfinger, Stadlbauer und viele namhafte Unternehmen haben sich aufgrund zahlreicher Vorzüge (faire Preise, ideale Erreichbarkeit) für diese Lage entschieden. Der Wissenspark Salzburg Urstein stellt einen neuen, für die Zukunft vielversprechenden Vorzeigestandort dar, mit allen Voraussetzungen für moderne Büroimmobilien.



BÜROMIETEN Stadt Salzburg

PREISENTWICKLUNG (Ø €/m², netto)

© 2018, Hölzl Hubner Immobilien



BÜROSTANDORT SALZBURG 2017

Fokus: Preis-Leistung

2017 war hinsichtlich der erbrachten Vermietungsleistung in der Stadt Salzburg und der unmittelbaren Umgebung ein sehr gutes Jahr mit leichten Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr.

Das größte Potential für 2018/19 liegt darin, dass einige Großkonzerne erweitern wollen, was am eigenen Standort nicht immer möglich ist. Die benötigten Flächen von 5.000 m² bis 12.000 m² können üblicherweise nur in Neubauprojekten mit entsprechender Größenordnung umgesetzt werden. Vor einem Wechsel wird das Standortpotential geprüft; technische Adaptierungsmöglichkeiten werden einer strengen Kosten-Nutzen-Rechnung unterzogen.

Das langjährig stabile Preisniveau wird in den nächsten Jahren bei Neubauprojekten mangels günstiger Grundstücke und höherer Baukosten ansteigen, die Mietstruktur verteuert sich. Es ist zu erwarten, dass der Sekundärmarkt entsprechend anziehen kann.

Ansteigende Tendenz, Standard wird erwartet

Wichtigste Entscheidungskriterien sind, neben dem Preis, die Lage und das Ausstattungsniveau. Obwohl die Erreichbarkeit in Salzburg überall ausgezeichnet ist, werden Lagen wie etwa unmittelbar beim Flughafen sehr hoch bewertet – vor allem, wenn im Geschäftsrahmen häufig Flugreisen erfolgen. Aktuell stehen wenige hochwertige Büros zur Vermietung. Die starke Nachfrage der vergangenen Jahre zeigt, dass Immobilien mit den neuesten technischen Standards gut und zumeist langfristig vermietet werden können.

Größerer, zusammenhängender Flächenbedarf kann derzeit z. B. im Wissenspark Salzburg Urstein erfüllt werden, der ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis bei kompletter Ausstattung sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn, Bus) aufweist. ◆



GESCHÄFTSLOKALE 2017

Alles dreht sich um die Lage

Der Wunsch der Unternehmen, sich in einer der prominenten 1A-Lagen zu präsentieren, ist nach wie vor groß und versetzt den Salzburger Markt im Bereich des Einzelhandels gehörig in Bewegung. Platz ist Mangelware, und für die begehrten Geschäfte gibt es oft bereits im Vorfeld Interessensbekundungen. Die nachgefragten Größen variieren von ganz klein (30 m²) bis sehr groß (1.500 m²) – je nach Geschäftszweck und Unternehmensgröße.

In den beliebten 1A-Lagen stoßen viele Unternehmen an die Grenzen der Wirtschaftlichkeit, weshalb auch die 1B-

Lagen – abseits des Touristen-Hauptstroms – einen zunehmenden Aufschwung erleben. Mit dem immer interessanter werdenden Mix an Geschäften entsteht ein neues Gesicht, und es ergibt sich eine Aufwertung z. B. der Griesgasse, des Universitätsplatzes, der Judengasse oder der immer stärker werdenden Linzer Gasse.

Neue Getreidegasse und weitere Aufwertungen

Im Bereich des Hotspots des Einzelhandels – der Getreidegasse – konnten die Kaufleute 2017 wieder aufat-

men: Seit dem Abschluss der Bauarbeiten sind die Geschäfte wieder störungsfrei erreichbar, Baulärm und Staub sind Vergangenheit – und die beliebte und weltberühmte Flaniermeile erstrahlt in neuem Glanz: Eine Aufwertung, die für die Stadt Salzburg wirtschaftlich positiv ist.

Es stehen weitere Sanierungen an, die aber in den nächsten ein bis zwei Jahren abgeschlossen sein dürften.

Nebenlagen sind nach wie vor größtenteils vom Handel mit Nischenprodukten gekennzeichnet. ♦

| LOKALMIETEN (€/m ² , netto) | 1A-Lagen | 1B-Lagen | Nebenlagen |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|
| Flächen bis 60 m ² | € 120,- bis € 155,- | € 25,- bis € 40,- | € 7,50 bis € 10,- |
| Flächen von 60 m ² bis 150 m ² | € 100,- bis € 135,- | € 20,- bis € 40,- | € 7,- bis € 9,50 |
| Flächen ab 150 m ² | € 90,- bis € 120,- | € 17,- bis € 25,- | € 6,50 bis € 8,50 |

GASTRONOMIELOKALE 2017

Bunte Esskultur, begehrter Raum

Es wird in kaum einem Land der Welt so viel Wert auf gute Küche und hohe Qualität gelegt wie in Österreich. Die Stadt Salzburg mit ihren 154.000 Einwohnern sowie die rasch wachsenden Umlandgemeinden beherbergen ein großes Potential an Genießern. Erhebungen zeigen, dass zwar seltener zu Hause gekocht, dabei aber der kulinarische Genuss hochgehalten wird – die Salzburger essen also immer öfter auswärts. Zudem ist auch im Jahr 2017 die Anzahl der touristischen Nächtigungen in Salzburg weiter gestiegen.

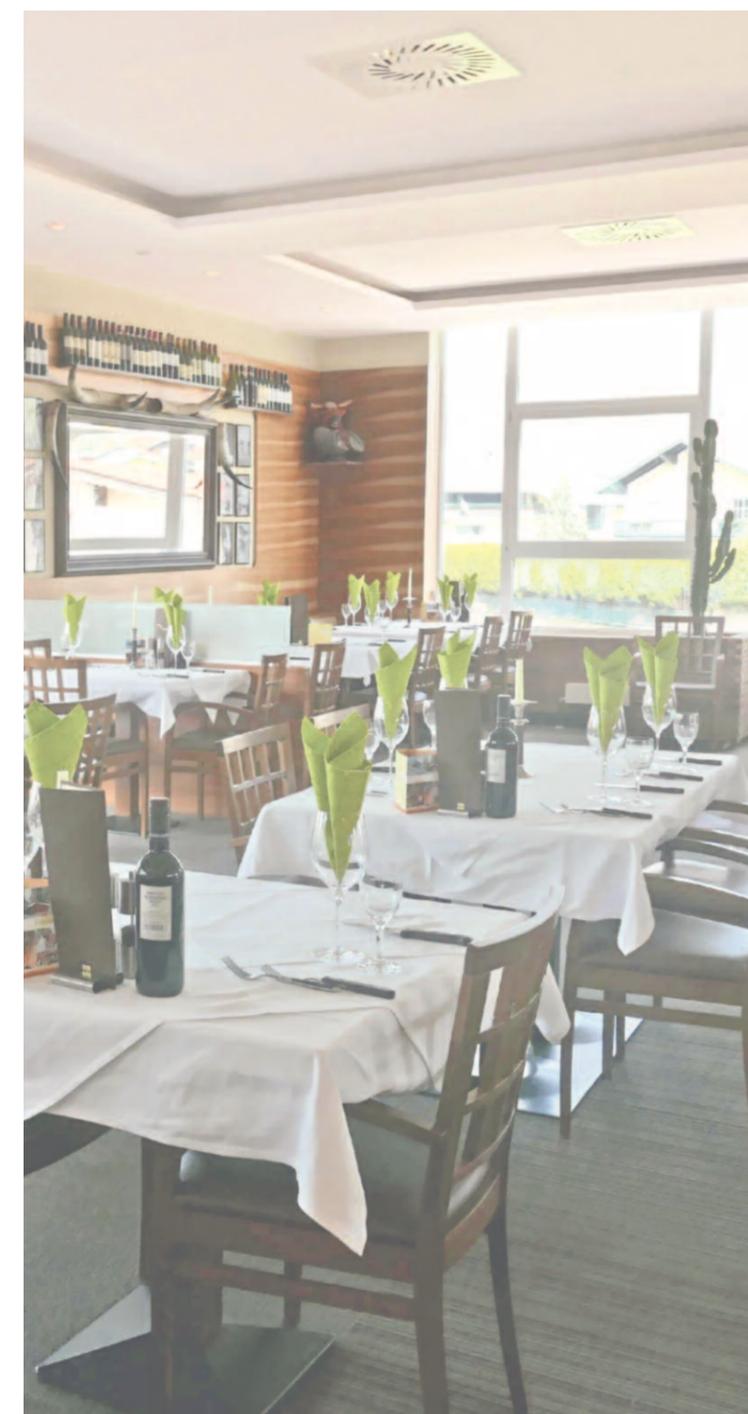
Breites gastronomisches Angebot

Das sehr hohe Niveau der Salzburger Gastronomie wird seit langem gepflegt, und mit der zunehmenden kulturellen Vielfalt erweitert sich auch laufend die kulinarische Bandbreite. Das Angebot reicht von internationalen Spitzenköchen im Hangar 7 über Hauben-, Traditions-, Bio- und vegane Lokale bis hin zu American Diner, Fast Food und Trends, wie z. B. Frozen Joghurt. Vermehrt können auch Spezialitäten aus Syrien, Jordanien und dem Libanon entdeckt werden – und allein der Gedanke an Hummus, Falafel, Couscous oder Baba Ghanoush weckt bei vielen Genießern die Lust auf Gaumenfreuden.

Die Salzburger Altstadt ist lebendig und zieht alle Altersgruppen gleichermaßen an. Es gibt für jeden Geschmack die passenden Lokale und kein Wunsch bleibt unerfüllt. Die Ansprüche an Grundqualität und Herkunft der verarbeiteten Produkte steigen; teilweise ersetzen kleine, vielfältige Snacks traditionelle Hauptgerichte. Man lebt dabei in gutem Einvernehmen nebeneinander und konkurriert nicht – also können Tradition und innovative Ideen in gleichem Ausmaß bestehen.

Genehmigte Standorte stets gefragt

Die Nachfrage nach genehmigten Gastronomieobjekten kann – vor allem in der Salzburger Innenstadt – nicht gedeckt werden. Für Betriebsstättengenehmigungen sind umfangreiche Auflagen zu erfüllen; nachträgliche technische Einbauten sind oft nicht möglich oder gestalten sich sehr kostspielig. Aus diesem Mangel an Möglichkeiten folgt, dass bestehende Standorte stets sehr begehrt sind. Als die besten Voraussetzungen für den langfristigen Erfolg in der Gastronomie gelten Erfahrung sowie ein gewisses Grundkapital. ♦



EIGENTUMSWOHNUNGEN 2017

Weiterhin vom Aufwind getragen

Die Strategie vieler Anleger, das hart verdiente oder geerbte Geldvermögen in eine sichere Anlage zu investieren beflügelte den Salzburger Wohnungsmarkt auch 2017. Hohe Renditen aus laufender Vermietung stehen dabei nicht mehr im Vordergrund.

Der Wohnungsmarkt in Salzburg hat in seiner Gesamtentwicklung auch im Betrachtungszeitraum 2017 weiterhin zugelegt: Die Preise sind sowohl am Neubau als auch am Bestandswohnungsmarkt gestiegen. Bei Neubauwohnungen haben sich auch die Verkaufszahlen deutlich erhöht, währenddessen waren die Verkäufe am Bestandswohnungsmarkt rückläufig. Insgesamt ergaben die beim Bezirksgericht Salzburg verbücherten Wohnungsverkäufe eine Gesamtanzahl von 1.849 Einzelverkäufen und ein Gesamtverkaufsvolumen von € 536 Mio.

Neubau-Wohnungen

Die konstant gute Entwicklung am Salzburger Neubauwohnungsmarkt hat sich auch im Jahr 2017 fortgesetzt. Die Analyse der Verkäufe von Neubauwohnungen zeigt mit 884 Verkäufen einen Zuwachs von +10% (2016: 805 Verkäufe). Bei den Kaufpreisen für Neubauwohnungen im Stadtgebiet gab es eine Steigerung von +4% im Vergleich zu 2016. Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen stieg auf € 4.943,-/m²

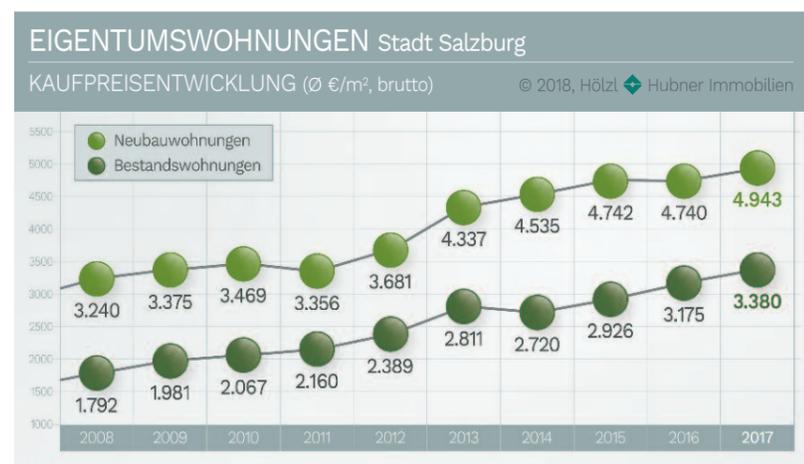
(siehe Grafik S. 14). Die Spitzenwerte von über € 10.000,-/m² bei Neubauten konnten in mehreren Stadtteilen (Aigen, Nonntal, Riedenburg, Innere Stadt) registriert werden – dabei herausragend war ein Verkauf in der Inneren Stadt mit einem Preis von über € 14.000,-/m².

Bestandswohnungen

Die nähere Betrachtung des Bestandswohnungsmarktes in Salzburg zeigt bei den Verkaufszahlen einen hohen Rückgang von -26% zum Vorjahr. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 965 Bestandswohnungen verkauft (2016: 1.312 Verkäufe). Zurückzuführen sind die sinkenden Verkaufszahlen auf ein begrenz-

tes Angebot – ähnlich wie am Grundstücksmarkt. Die Nachfrage und das Interesse am Erwerb von Bestandswohnungen – vor allem aber auch an größeren Wohnimmobilienportfolios – war anhaltend hoch. Dementsprechend gestaltete sich auch die Preisentwicklung für Bestandswohnungen im Stadtgebiet von Salzburg, wie die Analyse zeigt.

Die Betrachtung der Preisentwicklung der vergangenen zehn Jahre (siehe Grafik S. 14) zeigt am Bestandswohnungsmarkt eine Steigerung von +90%. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen lagen vor zehn Jahren noch unter dem heutigen Preisniveau für Bestandswohnungen. ♦

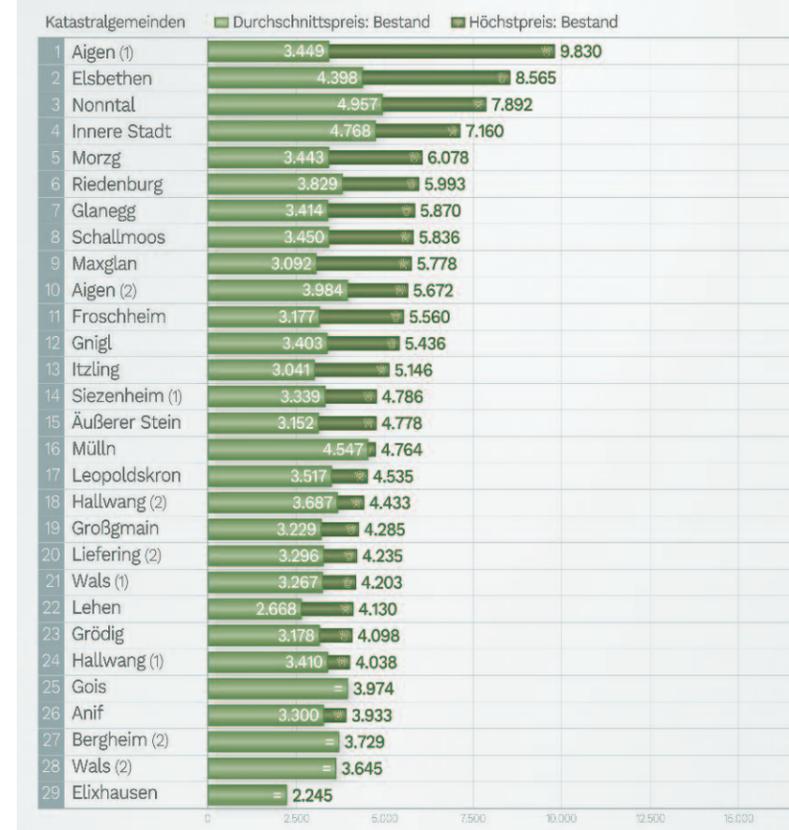


| WOHNUNGEN | VERKÄUFE (Anzahl Verträge) | PREISE Neubau (Ø/m ² , brutto) | PREISE Bestand (Ø €/m ² , brutto) |
|--------------------|----------------------------|---|--|
| Stadt Salzburg | 1.563 | € 4.943,- | € 3.380,- |
| Umland | 286 | € 4.006,- | € 3.385,- |
| GESAMT 2017 | 1.849 | € 4.775,- | € 3.381,- |



EIGENTUMSWOHNUNGEN Stadt Salzburg nach Katastralgemeinden

KAUFPREISRANKING (€/m², brutto) © 2018, Hölzl Hubner Immobilien





IMMOBILIEN INVESTMENTS 2017

Bewegung im Rahmen der Möglichkeiten

Wenn auch nicht auf dem überaus hohen Transaktionsniveau von 2016, so konnte am Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt dennoch auch im Jahr 2017 ein beachtliches Ergebnis erzielt werden. Das Transaktionsvolumen von € 150 Mio. bedeutet zwar einen Rückgang von -57% zum Vorjahr – im Fünfjahresvergleich stellt dieses Umsatzvolumen jedoch ein sehr gutes Ergebnis dar (siehe Grafik S. 16).

Ein ähnliches Bild zeigt die Analyse der Transaktionsanzahlen: Auch hier gab es mit 135 Verkäufen zwar einen deutlichen Rückgang (-22,9%) zum Vorjahr, jedoch ebenfalls eine positive Entwicklung bei der Betrachtung eines längeren Vergleichszeitraumes (siehe Grafik S. 17).

Die nähere Analyse des Gewerbeimmobilien-Investmentmarktes in Salzburg zeigt, dass 2017 deutlich weniger

große Einzeltransaktionen mit Summen über € 10 Mio. abgewickelt wurden. Der größte Verkauf war eine Immobilie in der Rainerstraße mit einem Preis über € 20 Mio. Im Investitionsbereich von € 2 Mio. bis € 10 Mio. wurden 21 Verkäufe verzeichnet.

Nur 3 Einzelinvestments über € 10 Mio.

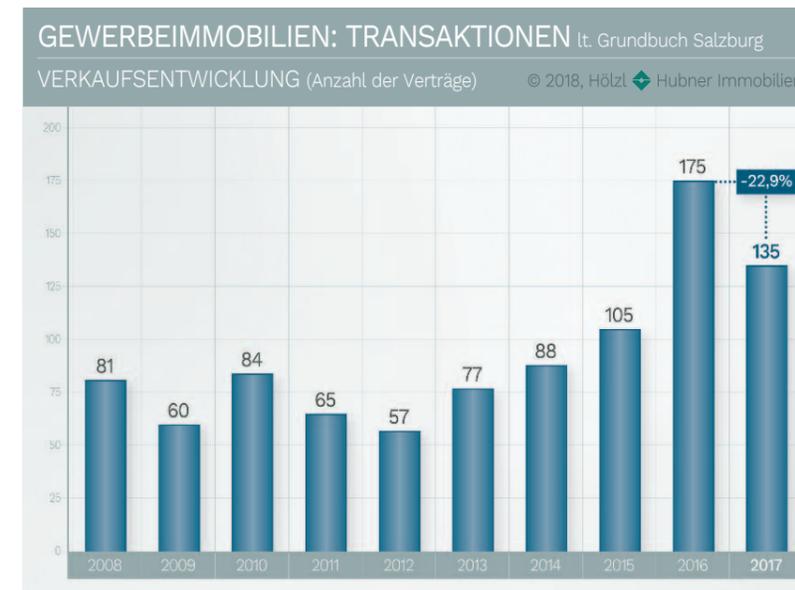
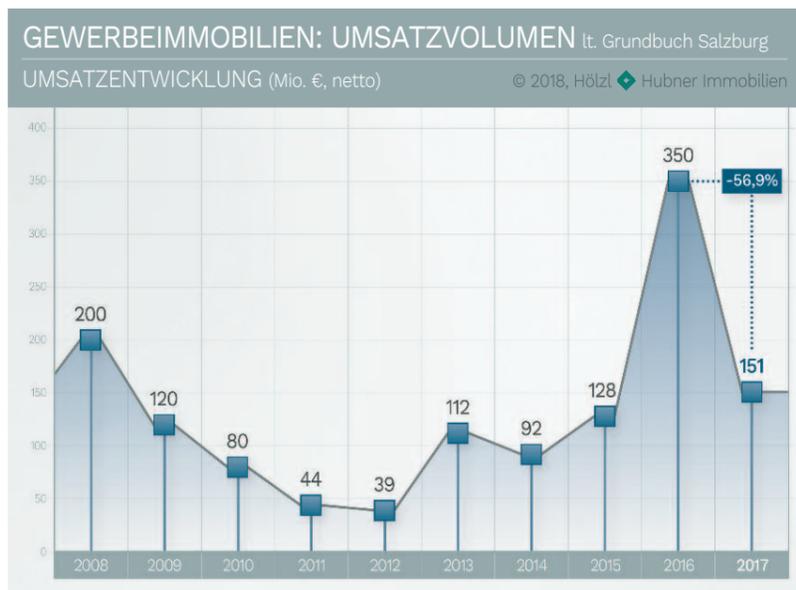
Eine Lücke war beim Verkauf gewerblicher Neubauten festzustellen: Nachdem in den vergangenen Jahren kaum Neubauprojekte errichtet wurden, fehlten 2017 die passenden Objekte für große Immobilientransaktionen. Vor allem international tätige Immobilieninvestoren würden mit Hochdruck große, gewerbliche Neubauprojekte für Büro-, Einzelhandel- und Hotelnutzungen ab € 10 Mio. Investitionsvolumen suchen.

Gewerbliche Immobilienbestände wurden für Investoren attraktiver

Durch den Umstand, dass die Verfügbarkeit an bebaubaren Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet und stadtnahen Umland von Salzburg in den vergangenen Jahren zunehmend geringer wurde und infolgedessen Neubauten nicht mehr uneingeschränkt errichtet werden können, werden zunehmend auch Immobilienbestände interessanter für Investoren. Zusätzlich verstärkt wird dies auch durch Änderungen im Salzburger Raumordnungsgesetz, wodurch sich massive Einschränkungen ergeben haben, und die sich vor allem auf den Bereich für neue Einzelhandelsflächen auswirken. Für Immobilieninvestoren stehen beim Kauf von Bestandsimmobilien vor allem die Mieterstrukturen bzw. das Potential an Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilie im Vordergrund.

Zinshäuser in Salzburg werden zu Raritäten

Der klassische Zinshausmarkt in Salzburg ging auch im Jahr 2017 mit nur noch 15 im Grundbuch verzeichneten Immobilienverkäufen im Vergleich zu den Vorjahren sehr stark zurück. Es kamen deutlich weniger Zinshäuser auf den Markt, dabei war wiederum auch in diesem Bereich die Nachfrage wesentlich höher, als das Angebot. Ein sehr hoher Anteil des Zinshausbestandes in der Mozartstadt wurde im vergangenen Jahrzehnt bereits saniert, ausgebaut und transaktioniert – und damit wird das Angebot geringer. ♦





WEIL WIR DAS, WAS WIR TUN, MIT FREUDE MACHEN:

Unsere Kunden bauen auf uns

Dem Unternehmen Hölzl  Hubner Immobilien ist es gelungen, durch konsequente Arbeit über Jahre in der Branche aus einem Namen eine Marke zu entwickeln. Seit mehr als zwanzig Jahren sind wir mit Leidenschaft und Freude im Immobiliengeschäft tätig und stellen uns immer wieder gerne neuen Herausforderungen des Marktes.

Hohe Fachkompetenz, ein gutes Netzwerk und langjährige Erfahrung

Als Dienstleistungsunternehmen stellen wir uns die Aufgabe, gemeinsam mit einem Team von bestens ausgebildeten Mitarbeitern dem hohen Maß an Ansprüchen unserer Kunden durch Qualität und Professionalität gerecht zu werden. Die Immobilienbranche unterliegt einem stetigen Wandel, Trends und Veränderungen gilt es frühzeitig zu erkennen. Unsere langjährige Erfahrung, laufende Marktbeobachtung und daraus resultierende Marktkenntnis bilden die Basis unserer Tätigkeit.

Mit einem ausgezeichneten Netzwerk und einer hohen Marktpräsenz haben wir es geschafft einen hohen Bekanntheits-

grad zu erlangen. Sowohl für regionale als auch nationale und internationale Marktteilnehmer und Auftraggeber sind wir damit einer der ersten Ansprechpartner geworden.

Der hohe Anteil an Bestandskunden bildet das Fundament für unseren Geschäftserfolg. Im Mittelpunkt jeder Geschäftsbeziehung stehen für uns der persönliche Kontakt, transparentes Handeln und eine Vertrauensbasis.

Ihr Partner für die Immobilienvermarktung und Immobilienbewertung

Hölzl  Hubner Immobilien begleitet Sie kompetent sowohl im Bereich der Immobilienvermarktung, als auch bei Immobilienbewertungen und Gutachten.

Bei der Immobilienvermarktung liegt der Fokus unserer Tätigkeit bei Gewerbeimmobilien. Zu Immobilienbeständen oder Neuinvestitionen erstellen wir auftragsbezogene Expertisen in Form von Portfolioanalysen sowie Consultingleistungen.

BEWERTUNGEN und GUTACHTEN

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

PORTFOLIO ANALYSE 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. bei der Umsetzung eines fundierten Immobilienmanagements.

IMMOBILIEN VERMARKTUNG

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