

HÖLZL  HUBNER
I M M O B I L I E N

DER SALZBURGER IMMOBILIENMARKT

Analyse & Immobilienindex SIX
2024

INHALT

- 03 Vorwort
- 04 Immobilienmarkt Salzburg 2023
- 06 SIX - Salzburger Immobilienindex 2023
- 08 Bauland-Grundstücke
- 10 Eigentumswohnungen
- 14 Immobilien-Investmentmarkt
- 16 Bürostandort Salzburg
- 20 Geschäftslokale und Gastronomie
- 22 Betriebsliegenschaften



Medieninhaber, Herausgeber und Redaktion:
Hözl & Hubner Immobilien GmbH, Innsbrucker Bundesstraße 85,
A-5020 Salzburg, www.hh-immo.at
Verlagsort: 5020 Salzburg | **Hersteller:** druckpruskil, Gaimersheim (D)
Grundbuchdaten: IMMOUnited GmbH
Karte/Daten Einzelhandel: STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m. b. H.
Bildnachweise: radharamana - Adobe Stock (Cover); nicolas-chometowski - unsplash.com, Foto
Video Kücher GmbH, auergraphics - Adobe Stock, Tobias Arhelger - Adobe Stock, Casa imágenes -
Adobe Stock, Zechner/Grabher - Flenreiz visual studio, BERGER ARCHITEKTUR, basemap.at
Konzept, Grafik, Artredaktion und Produktion:
CH Communications GmbH, 5020 Salzburg, www.ch-com.com

Alle Rechte vorbehalten. Jedweder Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Zustimmung des Herausgebers. Die Informationen in dieser Broschüre wurden mit Sorgfalt recherchiert und aufbereitet. Dennoch kann für die Richtigkeit der Informationen und Daten keine Gewähr übernommen werden. Druck- und Satzfehler sind ausdrücklich vorbehalten. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir die Sprachform des generischen Maskulinums. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

© Foto: Video Kücher GmbH



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen hiermit unseren aktuellen Marktbericht zum Salzburger Immobilienmarkt präsentieren zu dürfen!

Immobilienmärkte sind nur erfolgreich, wenn eine Reihe wesentlicher Faktoren und Rahmenbedingungen in sich eine funktionierende Einheit bilden. Das zeigt sich gerade jetzt in einer Zeit, in der mehrere Bereiche des Marktes neuen Herausforderungen gegenüberstehen. Die Zentralbanken haben über viele Jahre sehr viel Geld in die Finanzmärkte gepumpt, um die Wirtschaft mit historisch niedrigen Leitzinsen von 0,0 Prozent am Laufen zu halten. Diese Umstände haben auch für hohe Investitionen auf den Immobilienmärkten gesorgt. Zusätzliches Geld floss über Hilfspakete aus dem öffentlichen Staatshaushalt in die Märkte. Steigende Nachfrage, hohe Energiekosten, Lieferkettenprobleme etc. ließen die Inflation in vielen Bereichen mit über 10 Prozent geradezu explodieren. Es wurde versucht, die Inflation seit 2022 mit einer stufenweisen Anhebung des Leitzinses der EZB auf derzeit 4,5 Prozent wieder einzufangen, was auch zu gelingen scheint. Die Inflation sinkt seit geraumer Zeit und die Signale für eine erste Zinssenkung im Jahr 2024 verstärken sich. Wenn wir davon ausgehen dürfen, dass die Zinsen heuer bzw. im kommenden Jahr wieder sinken und Immobilienfinanzierungen auch für junge Menschen wieder möglich werden, braucht es für einen funktionierenden Immobilienmarkt gerade in Salzburg auch Antworten auf die Fragen der Boden- und Baulandpolitik sowie der Raumordnung. Dies betrifft sowohl den

Wohnungsmarkt als auch den gewerblichen Immobilienmarkt. Der Bedarf nach neuen Flächen in einer Region wie Salzburg mit wachsender Bevölkerung, prosperierendem Tourismus und Wirtschaft ist weiterhin groß.

Wie die Auswirkungen der letzten Jahre mit hohen Zinsen, KIM-Verordnung, hohen Baukosten etc. genau aussehen, kann man immer erst rückwirkend in den Zahlen ablesen. Mit unserem Marktbericht ist es auch heuer wieder das Ziel, Sie als Käufer:in, Verkäufer:in, Investor:in oder interessierte:n Leser:in bestmöglich und transparent über die Entwicklungen 2023 am Salzburger Immobilienmarkt zu informieren.

Auf den folgenden Seiten finden Sie umfassende Informationen zur Entwicklung des Gesamtmarktes basierend auf den Grundbuchdaten der verbücherten Kaufverträge des Bezirksgerichtes Salzburg, insbesondere Details zu Neubauwohnungen, Bestandswohnungen, zum Häuser- und Grundstücksmarkt sowie zu Gewerbeimmobilien. Einen Rückgang des Salzburger Immobilienindex im aktuellen Ausmaß gab es in unserer langjährigen Erhebung nur einmal im Jahr 2001 - jedoch zeigte die Entwicklung der letzten Jahrzehnte, dass der Salzburger Immobilienmarkt aus schwierigen Phasen immer wieder gestärkt hervorging.

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

G. Hubner

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

K. Hubner

Katharina Hubner M.A., MSc

W. Maislinger

Ing. Wolfgang Maislinger MSc

IMMOBILIENMARKT SALZBURG 2023

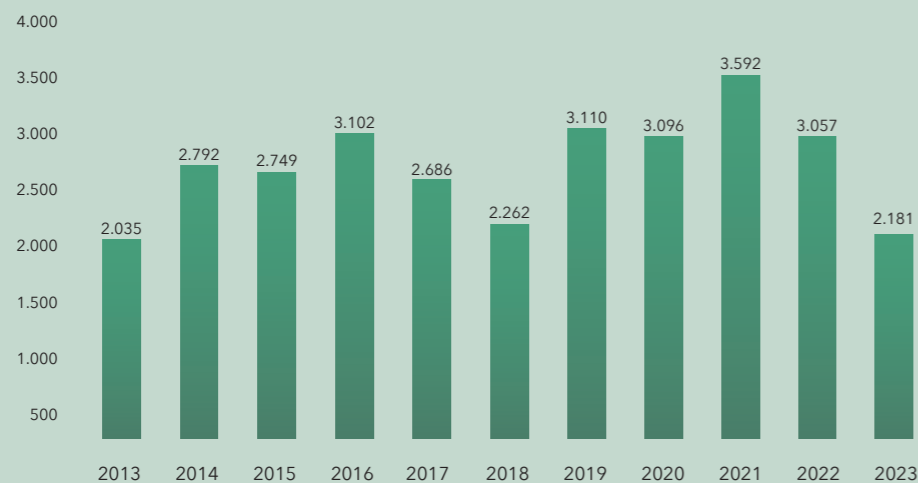
Im vergangenen Jahr 2023 wurde zum zweiten Mal in Folge ein Rückgang der Transaktionszahlen registriert. Ein Minus von 876 Kaufverträgen, das entspricht einem Rückgang von 28,7 Prozent, ergibt eine Gesamtzahl von 2.181 Immobilienverkäufen. Ein vergleichbar niedriges Niveau gab es zuletzt im Jahr 2018. Die Betrachtung der einzelnen Segmente zeigt, dass die Verkaufszahlen, verglichen mit 2022, bei allen Immobilienarten rückläufig waren (siehe Tabelle Seite 4 unten). Damit einhergehend setzte sich auch beim Umsatzvolumen der Negativtrend aus dem Vorjahr fort, denn der Wert

Erneuter Rückgang der Transaktionszahlen

verringerte sich um 18,1 Prozent auf 1,101 Mrd. Euro. Die Detailanalyse zeigt, dass einzig im Segment der Grundstücke das Umsatzvolumen gestiegen ist (siehe Tabelle Seite 5 unten). Die Analyse der Kaufpreise für Neubauwohnungen ergab ein Plus auf durchschnittlich 589.000,- Euro (2022: 533.000,- Euro), beim Bestand blieb der durchschnittliche Verkaufspreis konstant bei 349.000,- Euro wie auch 2022. Bei Wohnhäusern (inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäusern) sank das Gesamtvolumen ebenso wie die Transaktionszahl - der durchschnittliche Kaufpreis blieb mit 1,206 Mio. Euro stabil verglichen mit dem Vorjahr. ♦



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



Rückgang der Transaktionszahlen 2023 nach Rekordspitze 2021.

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



Das Umsatzvolumen sank 2023 um 18,1 %.

DETAILANALYSE TRANSAKTIONENZAHLEN 2023

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

DETAILANALYSE TRANSAKTIONENZAHLEN 2022

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

DETAILANALYSE UMSATZVOLUMEN 2023

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

DETAILANALYSE UMSATZVOLUMEN 2022

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



SIX: SALZBURGER IMMOBILIENINDEX

Die Analyse des Jahres 2023 zeigte die Fortsetzung dessen, was sich im Vorjahr abgezeichnet hat: Das zweite Jahr in Folge einen Rückgang der Verkaufszahlen am Salzburger Immobilienmarkt. Faktoren wie der hohe Leitzins durch eine hohe Inflation oder erschwerte Finanzierungsbedingungen trugen unter anderem zu dieser Entwicklung bei. Nach wie vor sind auch die Salzburger Grundstückspreise ein wesentliches Kriterium bei den hohen Immobilienpreisen: Der Grundstücksmarkt zeichnete sich nach wie vor durch fehlende Verfügbarkeit und ein demnach hohes Preisniveau aus. Die Baulandpreise stiegen 2023 wieder leicht auf Vorjahresniveau an - die Preise bei Bestandswohnungen sowie Häusern pendelten sich ein, Neubauwohnungen stiegen weiter.

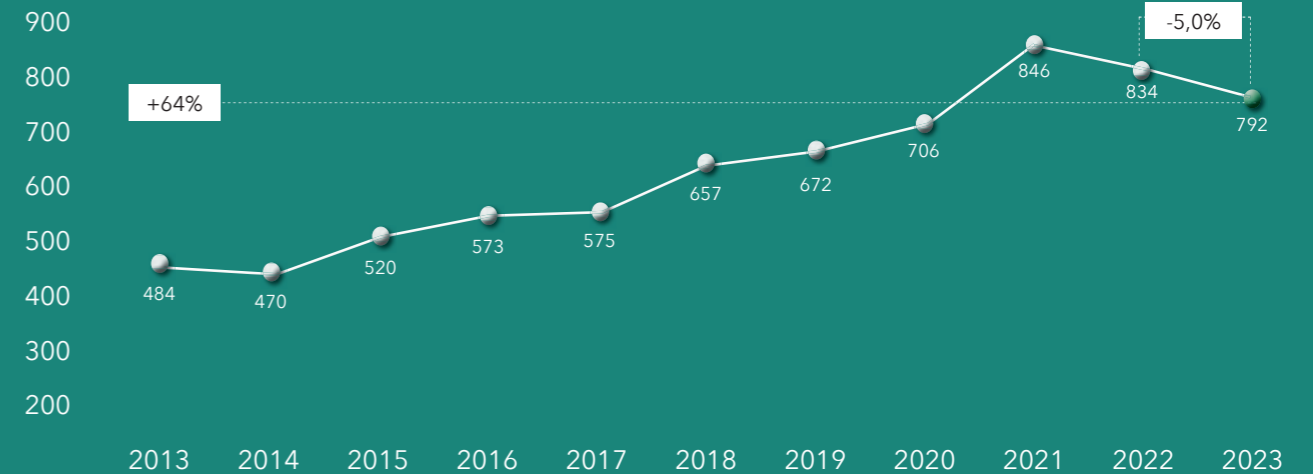
SIX 2023: 5 % RÜCKGANG

Seit über 3 Jahrzehnten werden die Daten aus den Immobilientransaktionen gemäß Grundbuch des Bezirksgerichts Salzburg (siehe Übersichtsplan Seite 6) von Hölzl & Hubner Immobilien ausgewertet und analysiert. Nach der Rekordspitze 2021 und der leichten Entspannung 2022

wurde 2023 ein weiterer Rückgang verzeichnet. Der SIX sank um 5 Prozent auf 792 Punkte. In die Berechnung des SIX fließen folgende Kennzahlen ein: Die Transaktionszahl (-28,7 Prozent), das Umsatzvolumen (-18,1 Prozent), die Baulandpreise (+7,4 Prozent), Preise für Neubauwohnungen (+15,2 Prozent) und die Preise für Bestandswohnungen (-0,9 Prozent). Im Jahr 2023 umfasste die Datenbasis 2.181 Immobilienverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von 1,101 Milliarden Euro. Ein Rückgang der SIX-Punkte in diesem Ausmaß wurde zuletzt vom Jahr 2000 auf 2001 beobachtet (-7 Prozent). Neben einer Veranschaulichung der Entwicklung des SIX finden Sie auf der Seite 7 außerdem die Grafik des Verbraucherpreisindex (VPI) von 2010 sowie des Aktienindex Österreich (ATX).

Im Betrachtungszeitraum der letzten 10 Jahre zeigt sich neben einem volatilen ATX ein zuletzt stetig steigender VPI (starker Anstieg um 9,6 Prozent im vergangenen Jahr). Die kontinuierliche Entwicklung des SIX der letzten Jahrzehnte wurde im Jahr 2022/2023 erstmals unterbrochen, dies kam zuletzt vor 23 Jahren vor. ♦

SIX - SALZBURGER IMMOBILIENINDEX STICHTAG 01.04.2023 (2013 - 2023)
ENTWICKLUNG 2013-2023 (QUELLE: HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN)



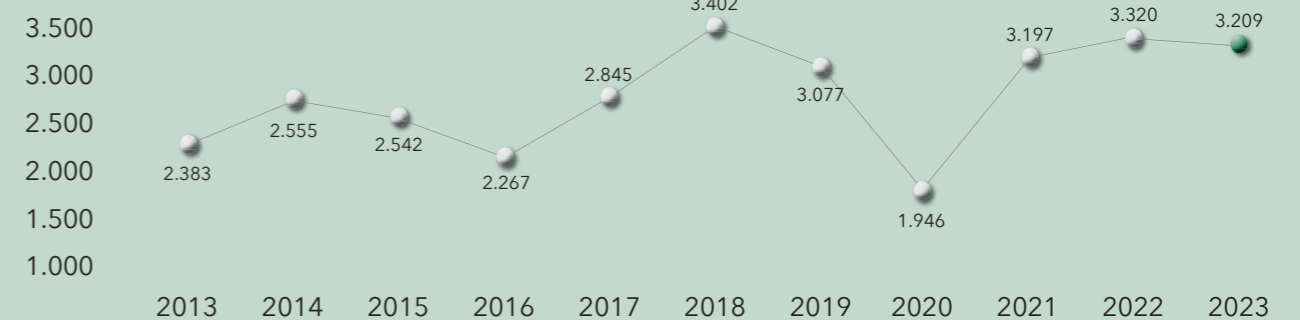
Nach jahrelangem Anstieg erreichte der SIX vor 2 Jahren einen Wendepunkt, wobei sich der Trend auch 2023 fortsetzte.

VPI 2010 - VERBRAUCHERPREISINDEX STICHTAG 01.04.2023 (2013-2023)
ENTWICKLUNG 2013-2023 (QUELLE: STATISTIK AUSTRIA)



Der VPI stieg auch im Vorjahr überdurchschnittlich um 9,6 % an.

ATX - AKTIENINDEX ÖSTERREICH STICHTAG 01.04.2023 (2013-2023)
ENTWICKLUNG 2013-2023 (QUELLE: BÖRSE WIEN)



Der ATX zeigte sich im vergangenen Jahrzehnt volatil.



Unterschiedliche
Entwicklungen bei
Verkaufszahlen,
Grundstücksflächen
und Preisen

BAULANDPREISE PENDELN SICH AUF HOHEM NIVEAU EIN

Das bekannte Bild rund um das Thema Baulandgrundstücke änderte sich kaum: Hohe Nachfrage gepaart mit geringer Verfügbarkeit ergibt hohe Preise. 2023 konnten 61 Baulandgrundstücke verkauft werden – das bedeutet um 34,4 Prozent weniger als im Vorjahr. Die Grundstücksfläche stieg merklich an auf 138.572 m², das ist allerdings einem einzigen Grundstücksverkauf mit knapp 50.000 m² geschuldet, ansonsten wäre die verkaufte Fläche verglichen zum Vorjahr um weitere 10,5 Prozent gesunken.

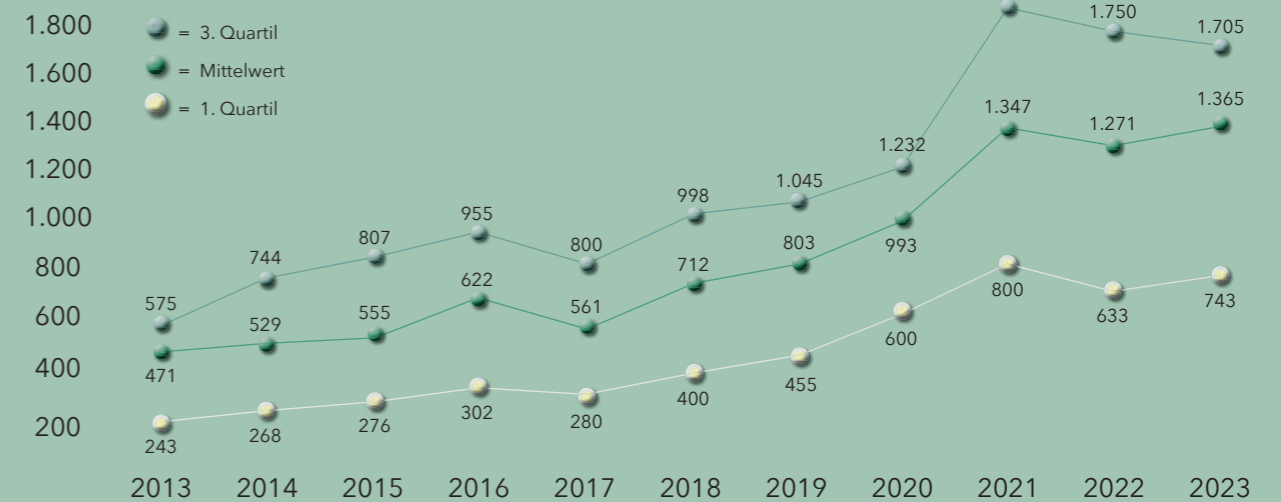
BAULAND-VERKÄUFE BG SALZBURG	GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE	ANZAHL VERKÄUFE
2023	138.572 m ²	61
2022	99.572 m ²	93
2021	163.630 m ²	77
2020	134.342 m ²	62
2019	135.191 m ²	67
2018	139.168 m ²	88
2017	202.173 m ²	81
2016	197.300 m ²	66
2015	251.140 m ²	57

ERNEUTER ANSTIEG BEI BAULANDPREISEN

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bauland im Einzugsgebiet des Bezirksgerichts Salzburg betrug 2023 nunmehr 1.365,- Euro/m². Das bedeutet nach dem Tief im Vorjahr, dass die Zahlen wieder das Rekordniveau von 2021 erreichten. Im Hochpreissegment (3. Quartil) sanken die erfassten Preise auf 1.705,- Euro/m². Im 1. Quartil stieg die Preisgrenze wieder auf 743,- Euro/m² – das heißt, das Niedrigpreissegment befand sich unterhalb dieses Quadratmeterpreises und damit wieder annähernd auf dem Niveau von 2021 (siehe Grafik Seite 9). Die Detailbetrachtung zeigte als Spitzenreiter neben den Premiulagen wie Aigen 1, Morz, Anif und Nonntal auch die Stadtteile Maxglan und Leopoldskron. ♦

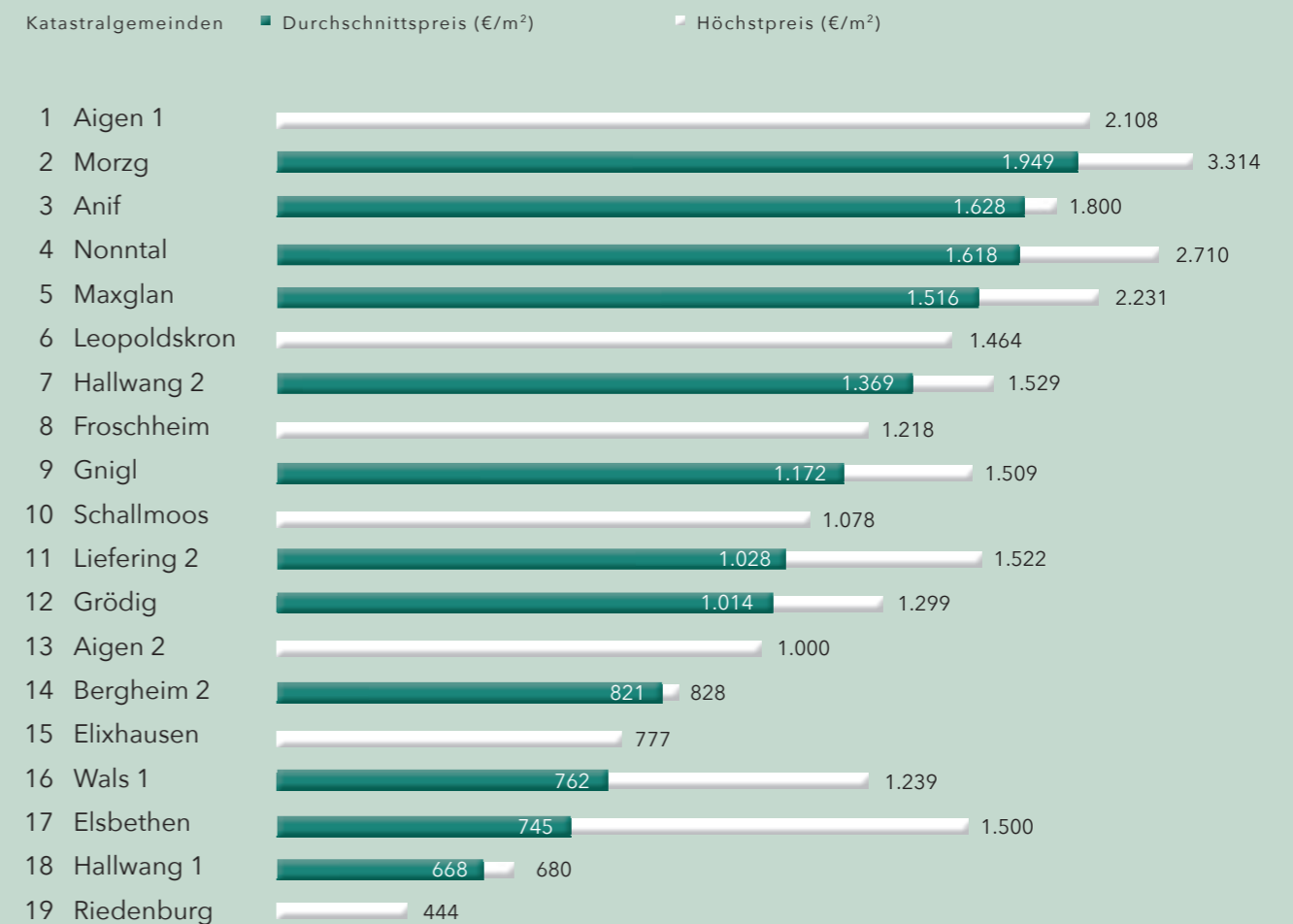
Berücksichtigt wurden Grundstücke mit einer Fläche von mind. 300 m² und einem Quadratmeterpreis von mind. € 300,-.

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).



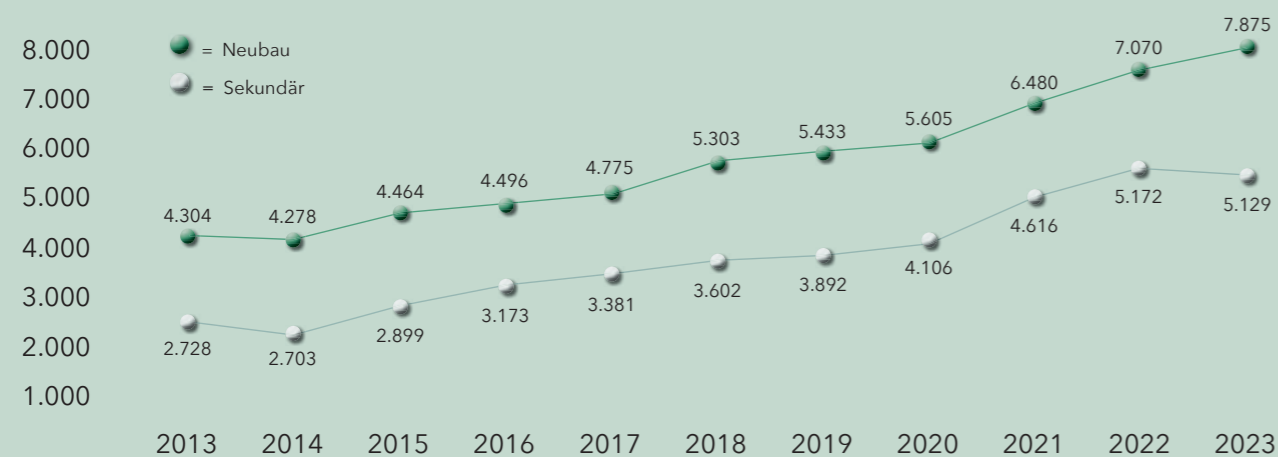
DER WOHNUNGSMARKT IN BEWEGUNG

Auch im Jahr 2023 blieb die Attraktivität von Salzburg und den umliegenden Gemeinden als Wohnort ungebrochen. Nichtsdestotrotz gingen die Verkaufszahlen im Wohnungssektor zurück – die Preise hingegen stiegen (teilweise) weiter. Im Neubaumarkt reduzierten sich die Verkaufszahlen auf 232 (-40 Prozent), ebenso im Bestandwohnungsmarkt auf 912 (-21

Transaktionszahlen weiter rückläufig

Prozent). Die angespannte Situation rund um die Zinssätze und die erschwerten Kreditvergaberichtlinien war auch 2023 deutlich spürbar. Verglichen zum Vorjahr wurden auch signifikant weniger Wohnungen im Baurecht verkauft: Nur 3 Transaktionen aus dem Bestand wurden als Baurechtswohnungen identifiziert. Diese sind auf der Folgeseite wieder separat ausgewiesen. ♦

EIGENTUMSWOHNUNGEN BG SALZBURG KAUFPREISENTWICKLUNG (Ø €/M²)



Erneute Steigerung bei den durchschnittlichen Neubaupreisen, leichter Rückgang bei Bestandwohnungspreisen.

NEUBAUPREISE ZIEHEN WEITER AN

2023 musste man gemäß Verkaufsdaten des Bezirksgerichts Salzburg durchschnittlich 7.875 Euro/m² für eine Neubaubehausung bezahlen, im Stadtgebiet bereits 8.485 Euro/m². Die Betrachtung der einzelnen Katastralgemeinden zeigte folgendes Detailergebnis: Bereits in 13 Gemeinden bezahlte man durchschnittlich über 7.000 Euro/m². Die Bandbreite

der Durchschnittspreise reichte mittlerweile von 5.800,- bis 11.400,- Euro/m². In den bekannten teureren Stadtteilen wie Morzgan, Nonntal und Aigen wurden Einzelverkäufe zwischen 15.000,- und 21.000,- Euro/m² verzeichnet. Neubaubehausungen, die als Baurecht verkauft wurden, konnten 2023 keine verzeichnet werden (2022: 42 Wohnungen). ♦

	NEUBAU OHNE BAURECHT				BAURECHT		
	ANZAHL	2023	VERÄNDERUNG %	2022	ANZAHL	2023	2022
Stadt Salzburg	148	€ 8.485	8,9	€ 7.791	0	0	€ 4.920
Umlandgemeinden	84	€ 6.733	7,5	€ 6.264	0	0	
Gesamt BG Salzburg	232	€ 7.875	11,4	€ 7.070	0	0	

BESTANDSWOHNUNGSMARKT

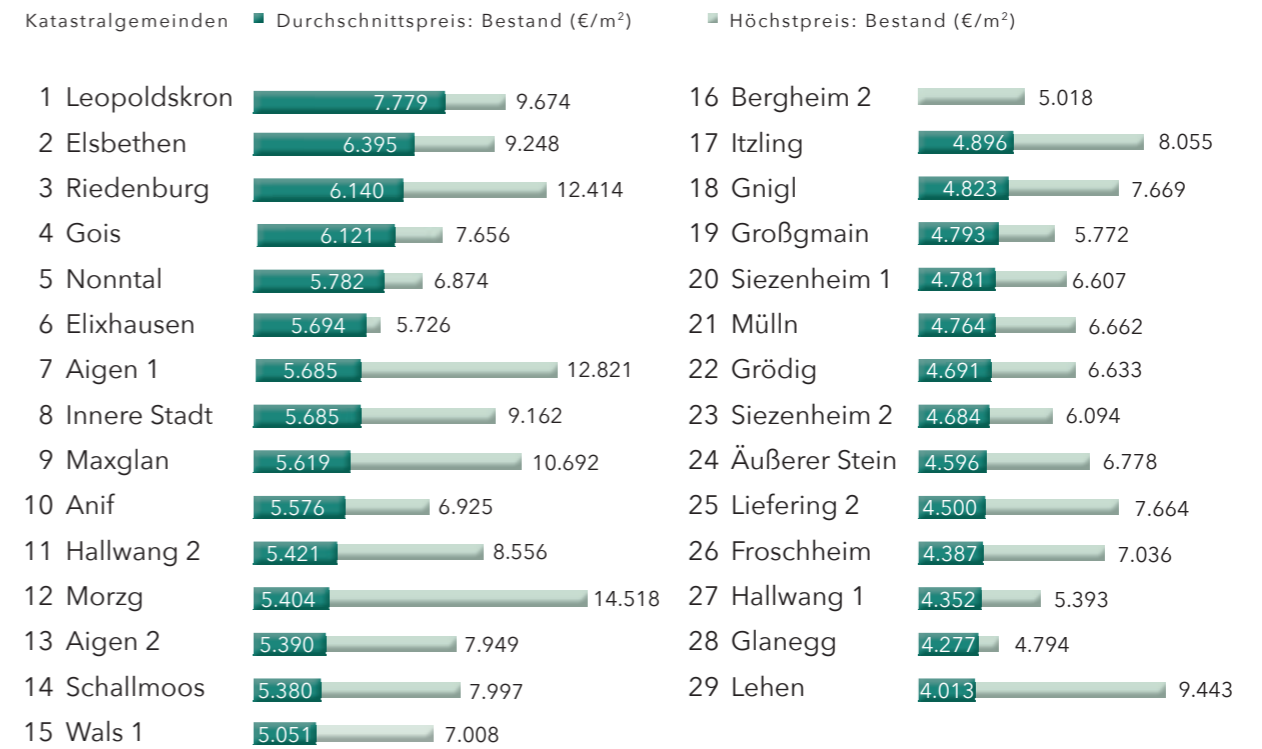
Die Auswertung 2023 ergab 21,1 Prozent weniger Transaktionen und ein Minus von 0,9 Prozent bei den Preisen, verglichen mit dem Vorjahr. Die Verteilung der Wohnungsvverkäufe zeigte sich unverändert mit 88 Prozent im Stadtgebiet und 12 Prozent in den Umlandgemeinden. Im Durchschnitt musste man im Bezirksgericht Salzburg für eine gebrauch-

te Wohnung 2023 rund 5.100,- Euro/m² bezahlen, betrachtet man die einzelnen Katastralgemeinden im Schnitt über 4.000 Euro/m². Einzelverkäufe von 10.000,- bis 14.500,- fand man auch wieder in Premiulagen wie Morzgan, Maxglan, Aigen und Riedenburg. Drei Verkäufe im Baurecht zu im Schnitt 7.106 Euro/m² konnten verzeichnet werden. ♦

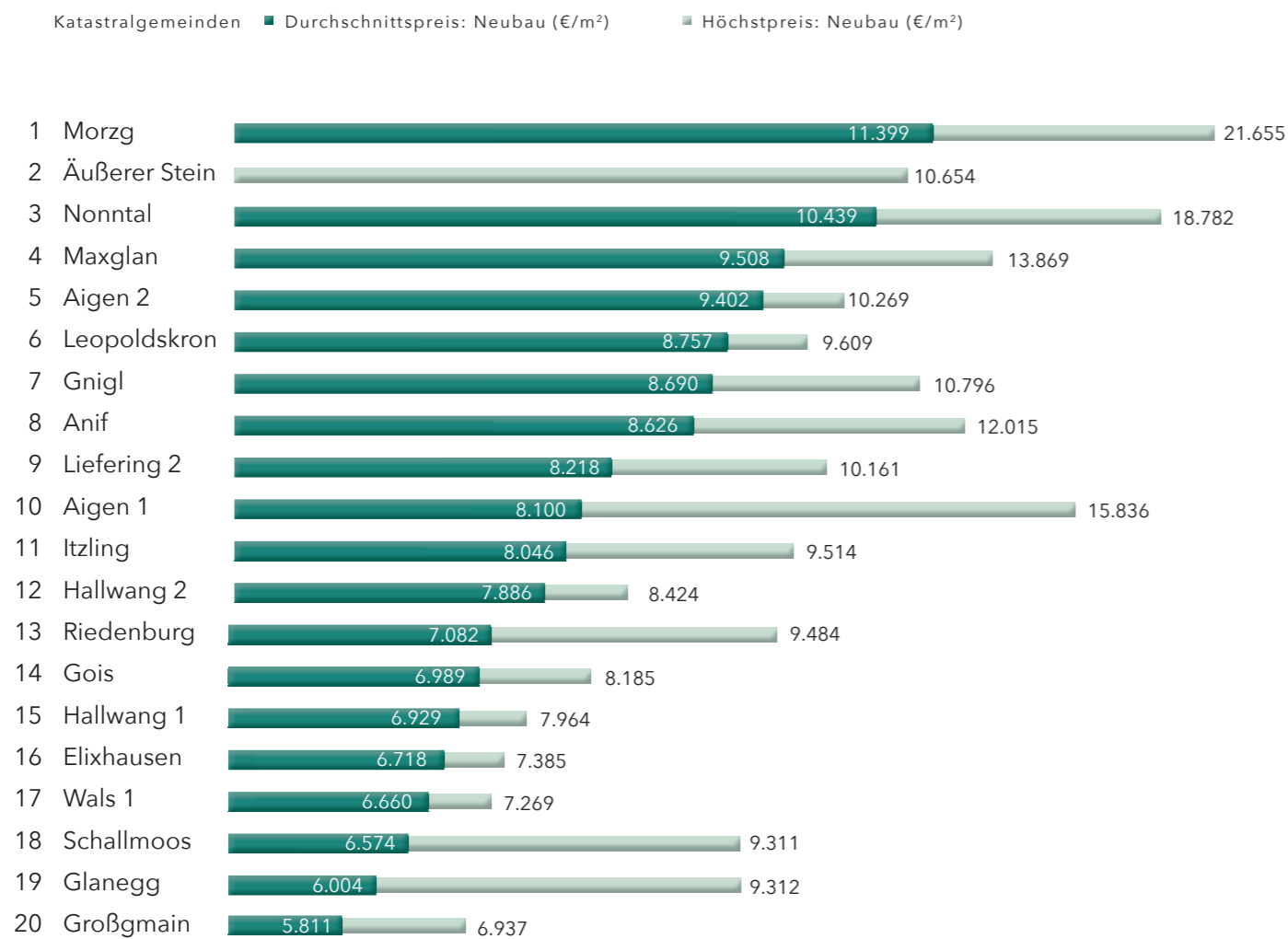
	BESTAND OHNE BAURECHT				BAURECHT		
	ANZAHL	2023	VERÄNDERUNG %	2022	ANZAHL	2023	2022
Stadt Salzburg	803	€ 5.132	-1,1	€ 5.189	3	€ 7.106	€ 5.834
Umlandgemeinden	106	€ 5.106	2,1	€ 5.000	0		
Gesamt BG Salzburg	909	€ 5.129	-0,8	€ 5.172	3		



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



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



In allen Katastralgemeinden lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bestandswohnungen bei mindestens 4.000 €/m².
Keine Darstellung eines Mittelwerts bei Registrierung nur eines Verkaufs (Kennzeichnung mittels eines durchgehend hellen Balkens).

Keine Darstellung eines Mittelwerts bei Registrierung nur eines Verkaufs (Kennzeichnung mittels eines durchgehend hellen Balkens).



14 ZINSHÄUSER HABEN DEN EIGENTÜMER GEWECHSELT

Der Zinshausmarkt in Salzburg konnte im Jahr 2023 mit 14 Verkäufen das Vorjahresniveau mit 16 Verkäufen nicht ganz halten. Auffallend war 2023, dass bei den verkauften Zinshäusern die Wohnnutzung im Vordergrund stand. Mischobjekte mit Verkaufsflächen im Erdgeschoß waren eher die

Ausnahme. Die Renditeerwartung im Zinshaussegment ist zwangsläufig auch gestiegen. Eine Bruttoanfangsrendite von 4,0 Prozent wird in den meisten Fällen als Mindestgröße erwartet, sollte nicht zusätzliches Potential in der jeweiligen Immobilie schlummern. ♦



Leitzinserhöhungen stellten den Investmentmarkt vor große Herausforderungen

IMMOBILIEN- INVESTMENTMARKT 2023

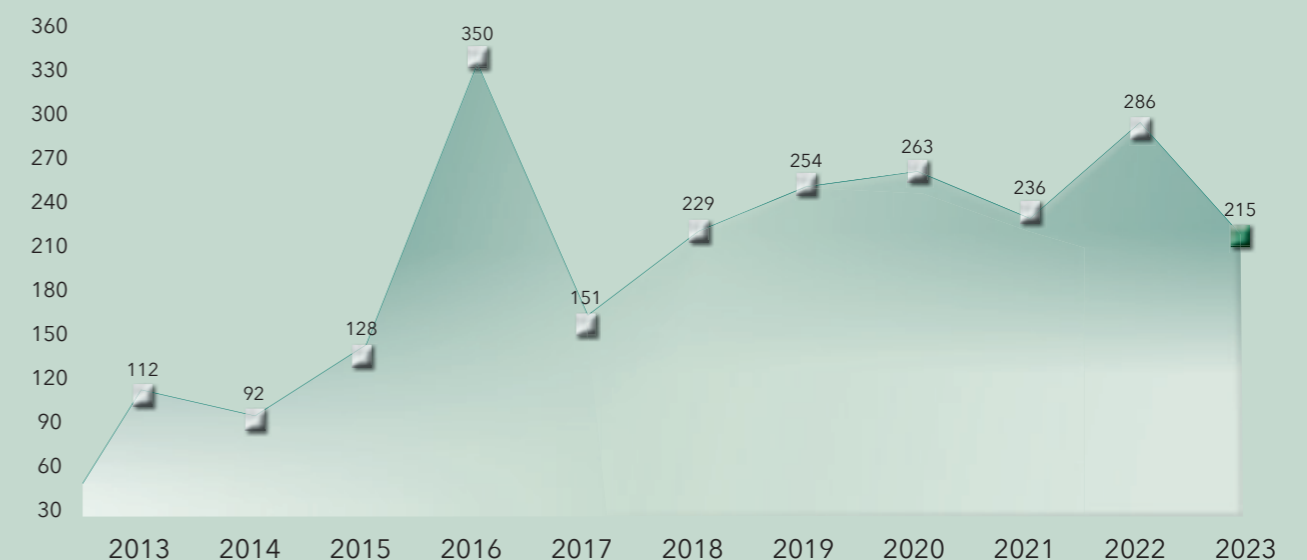
Zeigte sich der gewerbliche Investmentmarkt in Salzburg im letzten Jahrzehnt sehr stabil in seiner Entwicklung, so musste dieses Marktsegment im Jahr 2023, etwas zeitverzögert gegenüber dem Wohnimmobilienmarkt, doch auch einen deutlichen Rückgang sowohl bei den Transaktionszahlen als auch beim Transaktionsvolumen hinnehmen. Das Transaktionsvolumen sank zum Vorjahr um 24,8 Prozent auf 215 Mio. Euro. Noch deutlicher war der Rückgang bei den Verkäufen, diese sind im Vergleich zum Vorjahr um 27,3 Prozent auf 125 gesunken (siehe Grafik Seite 15). Niedrige Zinsen seit 2009 und eine Leitzinssenkung der EZB im Jahr 2016 auf historischer „Höhe“ von 0,0 Prozent beflügelten den Immobilien-Investmentmarkt – darauf folgten die Jahre der Rekorde. Durch die lange Phase von über 7 Jahren auf diesem Zinsniveau wurde der Immobilienmarkt in vielen Bereichen darauf ausgerichtet. Die Renditeerwartungen der Investoren sanken und die Preise stiegen durch eine weitgehend hohe Nachfrage. Ab Mitte 2022 wurde der Leitzins der EZB innerhalb eines Jahres auf die derzeitige Höhe von 4,5 Prozent angehoben. Welche Folgen ein derartig rascher Zinsanstieg auf eine so lange Null-Zinsphase hat, bekamen der Immobilienmarkt und seine Teilnehmer zu spüren. Unter den neuen Marktgegebenheiten taten sich zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und den Preisvorstellungen der Verkäufer

meist größere Lücken auf. Diese gilt es zu schließen, damit der Markt in der Zukunft wieder funktioniert. Erste Zinssenkungen im Jahr 2024 würden einen wichtigen Beitrag dazu leisten.

2 EINZELTRANSAKTIONEN ÜBER 10 MIO. EURO

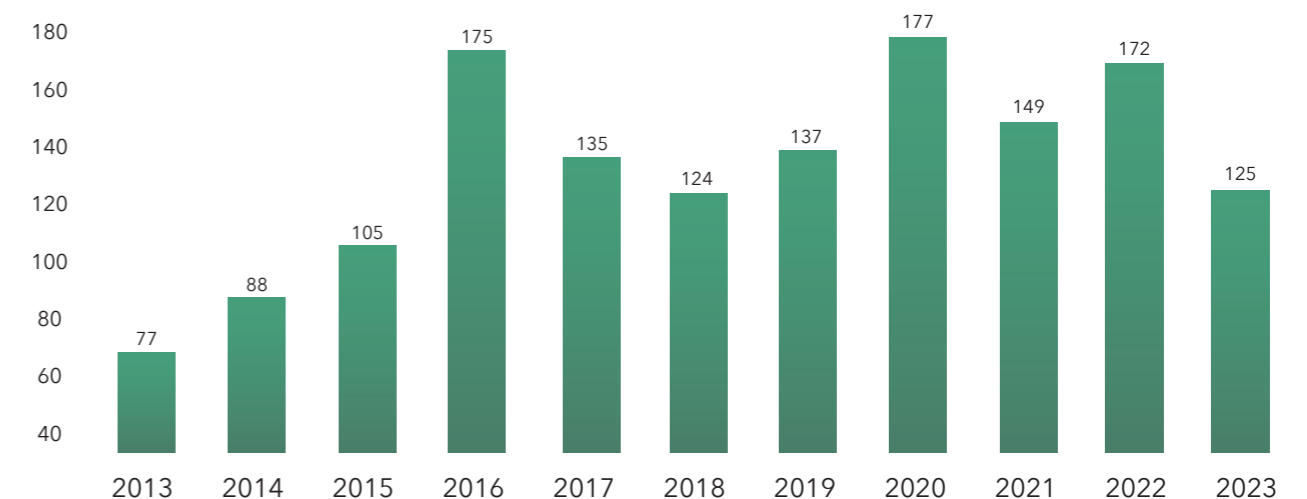
Der Rückgang beim Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilieninvestments brachte auch einen entsprechenden Rückgang bei Großtransaktionen. Im Vorjahr konnten damit nur 2 Einzeltransaktionen über 10 Mio. Euro getätigt werden. Der größte Verkauf im vergangenen Jahr mit über 28 Mio. Euro war ein Areal nahe dem Salzburger Hauptbahnhof mit mehreren Bestandsgebäuden, unter anderem einem Hotel und dem Kinocenter. Im Segment des Investmentvolumens zwischen 3 Mio. und 10 Mio. Euro je Einzeltransaktion gab es eine geringfügige Steigerung der Verkaufszahlen mit 15 Verkäufen an neue Eigentümer. Die Renditeerwartung für gewerbliche Immobilien in neuwertigem Zustand liegt mittlerweile wieder im Bereich von 5 Prozent Bruttoanfangsrendite. Für Bestandsimmobilien hat sich die Benchmark der Renditeerwartung im vergangenen Jahr auf 6 Prozent und darüber entwickelt. ♦

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



Das Umsatzvolumen fiel 2023 um 24,8 %.

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



Verkaufszahlen sanken um 27,3 % auf das Niveau von 2018.



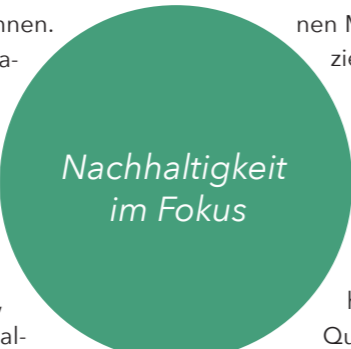
BÜROMARKT MIT HOHEN QUALITÄTSANSPRÜCHEN

ESG-Kriterien, Gebäudezertifizierungen und Green Lease sind nur wenige Schlagworte, die aus einem großen und wachsenden Themengebiet stammen. Die Nachhaltigkeit in Zusammenhang mit Immobilien ist über die letzten Jahre immer mehr in den Fokus gerückt. Teilweise können Anmietungen neuer Standorte nur umgesetzt werden, wenn die in Frage kommenden Gebäude Zertifizierungen vorweisen können. Es besteht eine große Bandbreite an nationalen und internationalen Gebäudebewertungssystemen (zB klimaaktiv, ÖGNB, DGNB, ÖGNI, BREEAM), jedoch kein einheitliches Konzept.

Prinzipiell bedient man sich folgender Bewertungskriterien, die bereits aufzeigen, wie vielschichtig und umfangreich „nachhaltiges Bauen“ ist: Gesundheit und Komfort, Standort und Ausstattung, Wirtschaftlichkeit und technische Qualität, Energie und Versorgung sowie Baustoffe und Ressourceneffizienz. Doch nicht nur Neubauten, auch Bestandsgebäude können einer Zertifizierung unterzogen werden. Durch Sanierungen, also dem defacto bereits nachhaltigen Erhalt eines Gebäudes oder durch Auf- und Nachrüsten (PV-Anlage, Dämmung, Heizungstausch etc.) können Zertifikate erreicht werden. Durch die Aus-

weitung der CSR-Berichterstattung (Corporate Social Responsibility), zukünftig auch für KMUs, wird der Anspruch und die Notwendigkeit einer Dokumentation derartiger Zertifizierungen eine weitreichendere Rolle spielen. In den Fokus rückt aber auch die nachhaltige Bewirtschaftung und Nutzung von Gebäuden. All diese Themen können etwa in einem sog. Green Lease - also grünen Mietvertrag - abgebildet werden. Inhaltlich zielen diese Mietverträge darauf ab, dass die Vertragsparteien gemeinsam nachhaltige Ziele in der Bewirtschaftung zur Umsetzung bringen und diese vertraglich festlegen.

Bei der Suche nach neuen Bürostandorten hat sich 2023 herauskristallisiert, dass die Qualitätsansprüche weiter gestiegen sind. Im Fokus steht ein möglichst attraktiver Arbeitsplatz, um so die Mitarbeiter wieder aus dem Homeoffice zu holen und das soziale Gefüge und die Bindung firmenintern wieder mehr zu fördern. Zudem sind Aspekte wie gastronomisches Angebot, Kinderbetreuung, Fitness und auch Optik und Architektur eines Bürogebäudes immer wichtiger geworden und fließen bei Standortentscheidungen mit ein. Die Erreichbarkeit und auch die Parkplatzsituation rücken dabei etwas mehr in den Hintergrund. ♦

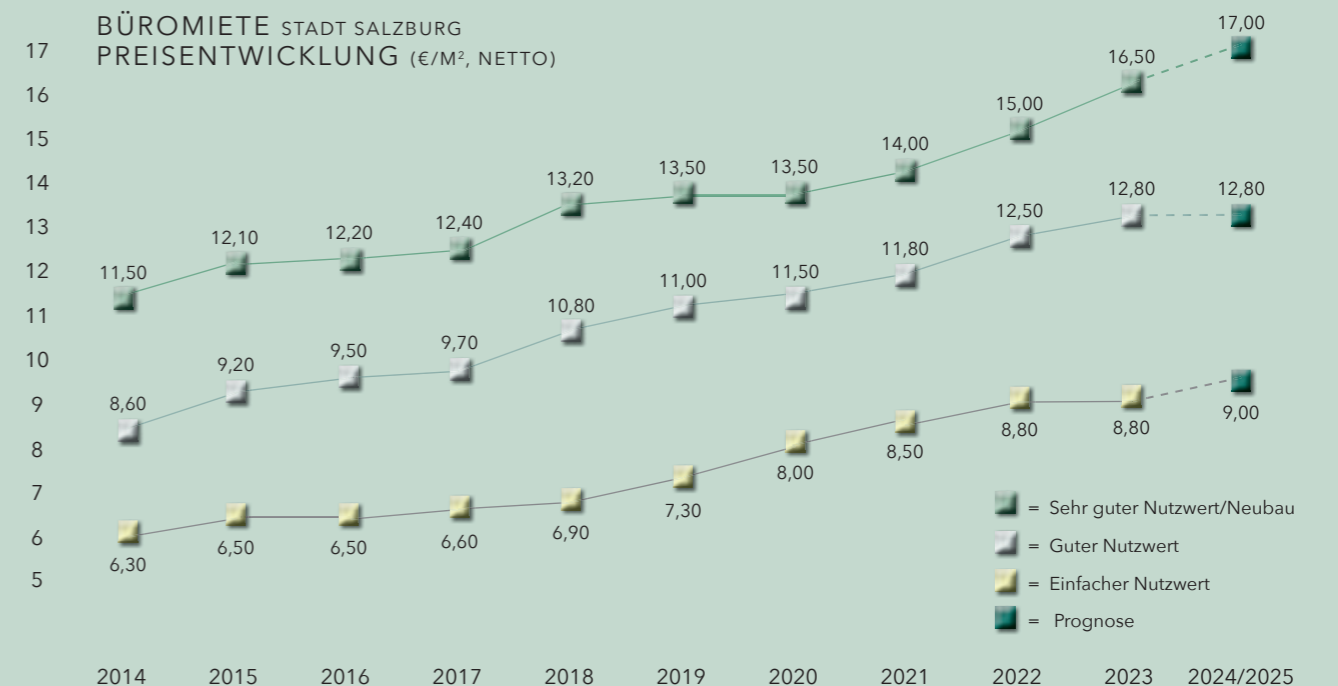


AUFWÄRTSTREND DER MIETPREISE SETZT SICH FORT

Die hohen Qualitätsansprüche an Büroimmobilien und die zuvor genannten Nachhaltigkeitsaspekte steigern das Interesse an hochwertigen Flächen. Das Neubauprojekt „MB 110“ in der Münchner Bundesstraße wurde bereits von den Mietern bezogen. In Entstehung ist das Großprojekt „AlpAreal“ in Wals-Siezenheim, das hochwertige Flächen mit einem hohen Maß an Flexibilität bietet und Ende 2024

bezugsfertig sein wird. Preistreibende Faktoren blieben unter anderem die Bau- und Grundkosten in Kombination mit den höheren Ansprüchen der Mieter. Im Neubau werden Mieten bis zu 21 Euro/m² aufgerufen, die aber definitiv nicht den allgemeinen Markt widerspiegeln. Bei Mietpreisen punkten gute Bestandsimmobilien ab ca. 12 Euro/m² mit einer zuletzt doch deutlichen Differenz zum Neubau. ♦

BÜROMIETE STADT SALZBURG
PREISENTWICKLUNG (€/M², NETTO)



Steigende Mietpreise im Neubau machen den Sekundärmarkt für gewisse Zielgruppen wieder interessant.

BÜROSTANDORT SALZBURG

-1- SALZBURG NORD

♦ ITZLING
Steigende Attraktivität durch hohe, noch wachsende Bürodichte mit modernen Neubauten und bester Erreichbarkeit. Neue Landmark ist das Nahversorgerzentrum („NVZ“), die Erweiterung des Business Centers Hagenau steht zur Vermarktung.

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“) für einen anhaltenden Aufwärtstrend und neues attraktives Potenzial in der Gegend.

VERKEHRSACHSE
Münchner Bundesstraße;
Autobahnabfahrt Salzburg Mitte.

-3- SALZBURG WEST

♦ MAXGLAN, WALS-SIEZENHEIM
Die Flughafentangente mit optimaler Infrastruktur und hoher Dichte an namhaften Unternehmen ist nach wie vor beliebt. Ein hohes Preisniveau bei geringem Angebot an Freiflächen beeinflusst die Nachfrage. Ein für das Gebiet prägendes Neubauprojekt ist in Bau („AlpAreal“).

VERKEHRSACHSE
Innsbrucker Bundesstraße; Autobahnabfahrten Salzburg West und Flughafen.



-4- SALZBURG OST

♦ SCHALLMOOS, GNIGL, PARSCH
Der typische Standort in einem großen, sehr vielfältigen Gewerbegebiet mit guter Infrastruktur und wachsendem Büroanteil. Das Neubauprojekt „Nordraum“ wurde bereits von den Mietern bezogen.

VERKEHRSACHSE
Linzer Bundesstraße, Sterneckerstraße.

-5- SALZBURG SÜD

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

VERKEHRSACHSE
Alpenstraße;
Autobahnabfahrt Salzburg Süd.

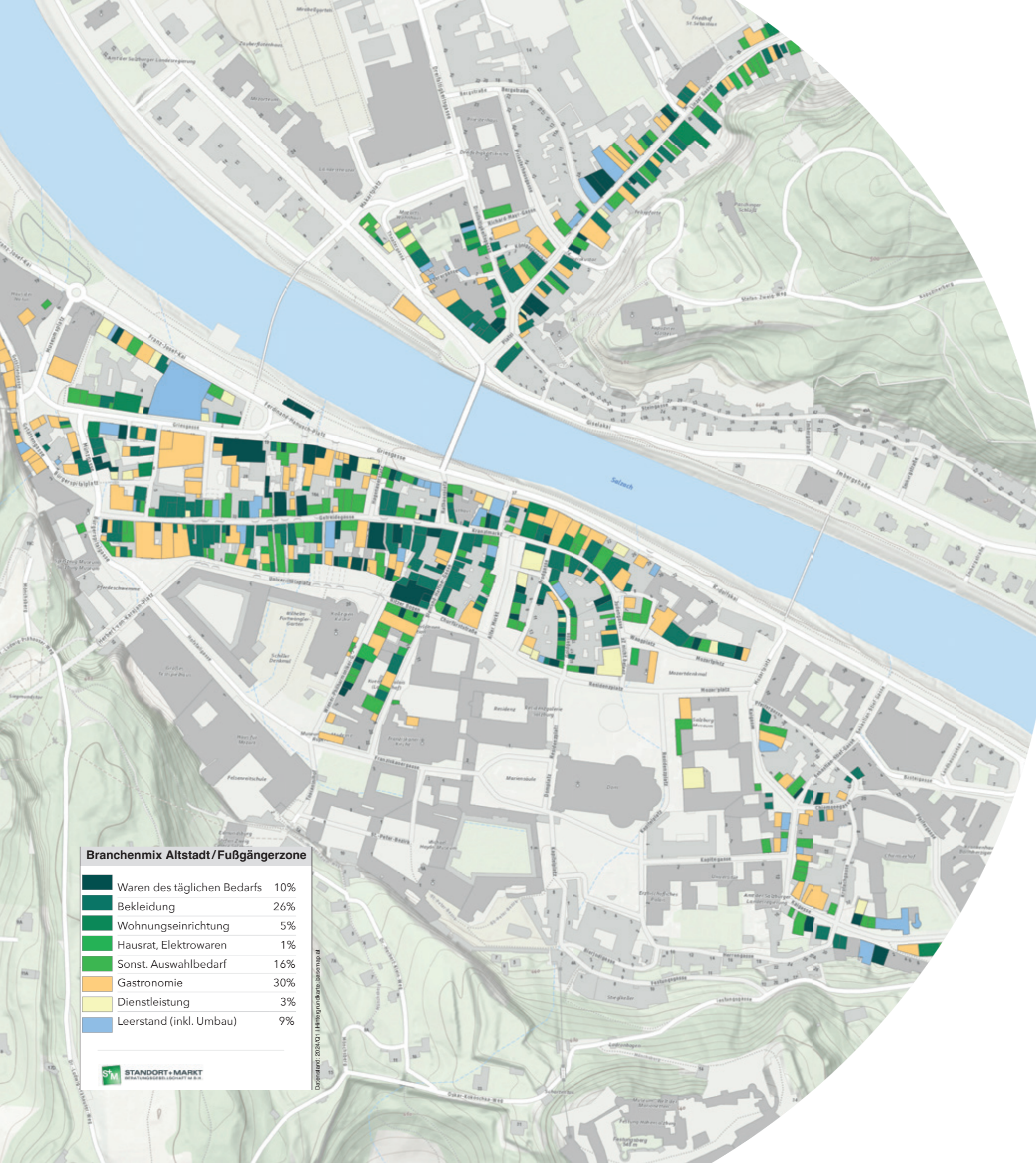
-6- ZENTRUM/ALTSTADT

♦ MÜLLN, RIEDENBURG, NONNTAL, ANDRÄVIERTEL, ALTSTADT
Obwohl das Angebot an größeren Flächen aufgrund von Hürden wie dem Denkmalschutz und anderen Einschränkungen in der Altstadt begrenzt ist, bleibt die Nachfrage von Unternehmen nach einer absoluten Zentrumslage hoch. Bestand wird revitalisiert, neue Flächen im Bereich Borromäum stehen zur Verfügung.

VERKEHRSACHSE
Altstadt und Neustadt, Hauptbahnhof mit Rainerstraße.

EINZELHANDEL UND GASTRO IN SALZBURGS FUSSGÄNGERZONEN

Flächen in der Salzburger Altstadt sind nach wie vor gefragt, 2023 kamen die Anfragen allerdings vermehrt von regionalen Interessenten und Labels. Neu eröffnet haben dennoch klingende Marken wie Terrex Adidas, Hugo Boss, Breitling und Benetton. Andere namhafte Unternehmen haben sich 2023 aus der Altstadt zurückgezogen, darunter Marionnaud, Steiff, Northland, McDonalds, Alpha Tauri und Schneiders. Die flächenmäßig kleinen Leerstände lassen sich wieder vermieten, bei größeren Flächen - zum Teil stockwerksübergreifend - scheidet es häufig an der Umsetzbarkeit von Storekonzepten (Umbau, behördliche Vorgaben, Investitionen) und am hohen Preisniveau. Tendenziell werden sich die aufgerufenen Mietpreise in Salzburg jedoch anpassen müssen, um die Altstadt für neue Labels und Nischen zu öffnen. Gastronomiestandorte waren 2023 nach wie vor nachgefragt (u.a. von Filialisten), wobei die Umsetzung aufgrund der oben genannten Gründe kaum realisierbar ist. Zusammengefasst zeigte sich 2023 in der Innenstadt eine Leerstandsrate im Bereich von 7 Prozent, so wie auch im Vorjahr. Die Übersichtskarte zeigt das Branchengefüge sowie die aktuellen Leerstände der Salzburger Innenstadt von der Kaigasse bis zur Linzer Gasse. Bemerkenswert ist der unverändert hohe Anteil an Gastronomiefläche (30 Prozent) sowie branchenbezogen im Einzelhandel der Bekleidungssektor (26 Prozent). ♦



Branchenmix Altstadt/Fußgängerzone

Waren des täglichen Bedarfs	10%
Bekleidung	26%
Wohnungseinrichtung	5%
Hausrat, Elektrowaren	1%
Sonst. Auswahlbedarf	16%
Gastronomie	30%
Dienstleistung	3%
Leerstand (inkl. Umbau)	9%

GESCHÄFTSRAUMMIETE	
1A-LAGEN	(€/m ² , netto)
Flächen bis 60 m ²	€ 115 bis € 155
Flächen von 60 m ² bis 150 m ²	€ 90 bis € 125
Flächen ab 150 m ²	€ 75 bis € 105

1B-LAGEN	
	(€/m ² , netto)
Flächen bis 60 m ²	€ 25 bis € 50
Flächen von 60 m ² bis 150 m ²	€ 20 bis € 40
Flächen ab 150 m ²	€ 17 bis € 30

NEBENLAGEN	
	(€/m ² , netto)
Flächen bis 60 m ²	€ 11 bis € 14
Flächen von 60 m ² bis 150 m ²	€ 10 bis € 13
Flächen ab 150 m ²	€ 10 bis € 12

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



BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN & GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Betriebsobjekte und Hallen wurden auch im vergangenen Jahr 2023 gut nachgefragt. Trotz Verfügbarkeit von Flächen fiel auf, dass sich die Entscheidungsfindung der Interessenten verlangsamt hat. Hinzu kommt, dass Unternehmen nach Flächen suchen, die ihren spezifischen Anforderungen entsprechen. Es wird Flexibilität und Mitgestaltung gewünscht, um ein optimales Arbeitsumfeld zu schaffen. In Salzburg und den umliegenden Gemeinden werden allerdings aktuell kaum bezugsfertige Flächen angeboten, vor allem nicht für großen Platzbedarf wie von

Speditionen bzw. von Technologieunternehmen. Für kleinere Flächengesuche unterschiedlichster Branchen sind derzeit Errichtungskonzepte von Gewerbeparks in Lagen nahe der Autobahn in Vorbereitung. Die Grundstücksvergabe als Baurecht ist – vorwiegend im Stadtgebiet – weiterhin stark im Kommen. Mittlerweile hat sich auch die Akzeptanz gegenüber dieser Variante abseits von Kauf weitestgehend eingestellt. Grundstücksanfragen waren – bei anhaltend geringem Angebot – weiter vorhanden, wenn auch leicht rückläufig. ♦

SALZBURG STADT

Sam/Gnigl/Schallmoos: Das größte innerstädtische Gewerbegebiet mit optimalen Lagebedingungen weist einen hohen Gebäudebestand auf. Ein durchgehend hoher Vermietungsgrad beschert kaum Leerstand. Das über die letzten Jahre errichtete Projekt „Nordraum“ mit rund 12.000 m² Nutzfläche wurde erfolgreich vollvermietet und die neuen Mieter konnten die Flächen bereits beziehen.

Liefering: Bestehendes Grundstückspotenzial in der Schmiedingerstraße, am ASFINAG Areal und im Bereich der Münchner Bundesstraße bieten Platz für Neuentwicklungen. Bereits über die letzten Jahre gab es entlang der Münchner Bundesstraße viel Bewegung, was das Gebiet weiter attraktiv macht.

Flughafen/Maxglan: Das hochwertige Gewerbegebiet rund um den Flughafen ist nach wie vor beliebt und es gibt einige Pläne für neue Projekte. Am Mehrlgutweg entsteht bis 2025 ein Kleingewerbepark mit rund 6.000 m² Nutzfläche. In der Karolingerstraße ergibt sich neues Bestandspotenzial für hochwertige Betriebsflächen. Aktuell wird an der Innsbrucker Bundesstraße die neue Aldi-Süd Zentrale gebaut.

Mietpreise Hallen: 5,00 - 8,50 Euro/m²
Kaufpreise Gewerbegrund: 400,00 - 700,00 Euro/m²

SALZBURG NORD

Bergheim/Kasern/Weitwörth: Die fortwährend starke Nachfrage im Norden sorgt für vielversprechende Entwicklungen. 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 eines Kleingewerbeparks mit rund 8.000 - 16.000 m² Hallen-/Büroflächen nötiges und neues Angebot schaffen.

Mietpreise Hallen: 5,00 - 8,50 Euro/m²
Kaufpreise Gewerbegrund: 400,00 - 700,00 Euro/m²

SALZBURG WEST

Wals-Siezenheim: Die jeweils etablierten Gewerbegebiete in Wals und Siezenheim sind aufgrund von Faktoren wie u.a. Erreichbarkeit und Stadtnähe gut ausgelastet und die Flächenverfügbarkeit ist gering. Auch die Schaffung neuer Betriebsobjekte ist aufgrund von fehlenden Grundstücken kaum möglich. Einzig der Bau des imposanten Großprojektes „AlpAreal“ wird ab 2024/2025 neue Flächen mit Platz für individuelle Planung bieten.

Mietpreise Hallen: 5,60 - 8,00 Euro/m²
Kaufpreise Gewerbegrund: 350,00 - 700,00 Euro/m²

SALZBURG OST

Mayrwies: In diesem Stadtteil liegt der Fokus auf der Erhaltung des Bestands. Derzeit sind keine freien Grundstücke für neue Projekte verfügbar, was dazu führt, dass in diesem etablierten Gewerbegebiet derzeit wenig Aktivität herrscht.

Eugendorf/Seekirchen: Diese große dynamische Region ist nach wie vor eines der wichtigsten Einzugsgebiete der Stadt Salzburg und Seekirchen etabliert sich weiter als neue Bezirkshauptstadt im Flachgau. Nach Umsetzung zahlreicher neuer Gewerbeprojekte wird die Verkehrsanbindung mit einer neuen S-Bahn-Haltestelle noch flexibler und attraktiver gestaltet. Das Flächenpotenzial für neue Projekte ist noch nicht ausgeschöpft - derzeit werden noch Grundstücke angeboten.

Thalgau: Der Standort ist dank guter Verkehrsanbindung weiterhin auch für Unternehmen aus Salzburg interessant. Die Flächenverfügbarkeit ist derzeit gering, allerdings gibt es Aussicht auf neues Angebot.

Mietpreise Hallen: 5,00 - 7,00 Euro/m²
Kaufpreise Gewerbegrund: 300,00 - 700,00 Euro/m²

SALZBURG SÜD

Grödig/Puch-Urstein: Die Marktgemeinde Grödig in Salzburgs Süden bietet derzeit wieder großes Potenzial (Knoll-Gründe sowie das Areal der Salzburg Schokolade). Vor allem Unternehmen aus dem Technologiebereich, die auf der Suche nach Erweiterungsflächen sind, zeigen an Flächen in dieser Gegend Interesse. In Puch-Urstein sind die letzten Bauteile des Wissensparks in der Umsetzung. Mit der Ansiedlung des Techno-Z werden neue Impulse mit Synergieeffekten (zB mit der FH) gesetzt.

Hallein: Die vorhandene Nachfrage nach Betriebsflächen könnte künftig gedeckt werden, da sich neues Potenzial auftut: Ein Bestandsgebäude und Grundstücke zur Erweiterung im Gesamtausmaß von 19.500 m² stehen bald zur Verfügung.

Mietpreise Hallen: 5,00 - 6,50 Euro/m²
Kaufpreise Gewerbegrund: 300,00 - 450,00 Euro/m²

„ IHR SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG “ IN SACHEN IMMOBILIEN

SEIT 3 JAHRZEHNTE PRÄGEN WIR DEN SALZBURGER MARKT
MIT UNSEREM SERVICE- UND DIENSTLEISTUNGSANGEBOT

*Mit Fachkompetenz, Qualität und Professionalität sind wir einer der ersten Ansprechpartner
in allen Dienstleistungsbereichen rund um Immobilienvermarktung und -bewertung.*



IMMOBILIENBEWERTUNGEN

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



IMMOBILIENVERMARKTUNG

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



PORTFOLIOANALYSE UND CONSULTING

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

HÖLZL  HUBNER

I M M O B I L I E N

Innsbrucker Bundesstraße 85 | 5020 Salzburg
Telefon: +43(0)662 83 00 43-0 | Fax: DW 5
office@hh-immo.at | www.hh-immo.at

