



Der Shutdown hat den Angebotsmix der Altstadtgeschäfte verändert.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

# Geschäfte wandeln sich

Einheimische Kunden verändern den Angebotsmix.

Der Büromarkt in Salzburg ist stabil, die Nachfrage besser als erwartet.

BERNHARD SCHREGLMANN

Seit dem Shutdown hat sich auch auf dem Salzburger Immobilienmarkt einiges getan, mitunter aber nicht in der Weise, wie man meinen möchte. „Der Büromarkt hat sich nicht schlecht entwickelt“, sagt Wolfgang Maislinger von Hölzl & Hubner, „es lief besser als erwartet.“ Die meisten Projekte seien durchgelaufen und nicht weggebrochen. Was schon abgeschlossen gewesen sei, sei weitergelaufen. Nach dem Shutdown habe sich die Suche nach Büroflächen mit mehr als 1000 Quadratmetern sogar verstärkt. Die Mieter wollten ihre neuen Räumlichkeiten auch rasch beziehen, erzählt Maislinger. Während die Nachfrage nach bestehenden Flächen groß sei, sei das Geschäft mit Projekten, die noch vor Baubeginn stünden, eher zäh, denn diese würden erst in eineinhalb bis zwei Jahren bezugsfertig. Branchen wie Bau, Bauzulieferer, Sport und Gesundheit suchen neue Büros. Allerdings: Büros, die heutigen Standards nicht entsprechen, sind nicht mehr vermietbar. Das sind Objekte mit sechs Euro Nettomiete pro Quadratmeter. Wer heute anmietet, will mo-

derne, flexible Flächen und zahlt dafür in Salzburg zehn bis 13 Euro pro Quadratmeter.

Bei den Büroimmobilien habe sich durch die Coronapandemie noch nicht viel verändert, bestätigt auch Andreas Gressenbauer, Vizepräsident des Immobilienring Österreich und Makler in Salzburg: „Dort gibt es geltende Mietverträge.“ Wenn diese auslaufen, erwartet er aber auch Veränderungen, denn es sollte zu mehr Platz für die Mitarbeiter kommen. „Es wird vermehrt so sein, dass nicht jeder Mitarbeiter einen eigenen Arbeitsplatz hat. Er kommt und setzt sich dorthin, wo frei ist“, sagt Gressenbauer. Dafür sind diese Arbeitsplätze großzügiger ausgestaltet. Gerade in Firmen mit einem größeren Vertriebsapparat bräuhete man nur für drei Viertel der Mitarbeiter einen Arbeitsplatz, weil rund ein Drittel ohnehin nicht im Haus sei. „Nur die Chefs und Abteilungsleiter werden einen fixen Arbeitsplatz haben“, erwartet der Experte. Auch wird es nicht mehr für alle Parkplätze geben. Dafür sollten sich die Voraussetzungen für Homeoffice wesentlich verbessern.

Anders sei die Lage bei den Geschäftsmieten, betont Wolfgang Maislinger. Da sei die

Nachfrage in sogenannten A-Lagen, also Fußgängerzonen und Umfeld, weiterhin vorhanden. „Allerdings hat sich das Publikum dort völlig geändert, jetzt sind die Einheimischen die Kunden und nicht die Gäste“, betont der Experte. Das Angebot habe sich dem angepasst. „Wir spüren mehr Anfragen von Unternehmen, die dort jetzt andere Produkte anbieten wollen.“ Keine Nachfrage gebe es allerdings von den klassischen internationalen Filialisten. Die neuen – heimischen – Mieter können zum Start in dieser schwierigen Zeit auf sogenannte Staffelmieten setzen. Das bedeutet eine jetzt günstigere Miete, die sich auf Basis bestimmter Parameter in Zukunft schrittweise auf das frühere Niveau anheben wird.

Interessant auch, dass größere Flächen in B-Lagen nachgefragt werden, vor allem, wenn sie über ausreichend Parkplätze verfügen und gut sichtbar sind. „Gerade Sporthändler suchen solche Flächen“, bestätigt Maislinger: „Die Branche verzeichnet derzeit eine große Nachfrage, weil viele Menschen im Shutdown Zeit zum Sondieren hatten und nun neue Sportgeräte und Ausrüstung anschaffen wollen.“

## BÜROMARKT WIEN

### Nachfrage rückläufig

Die herausfordernde wirtschaftliche Situation hinterlässt erste Spuren auf dem Wiener Büromarkt. Die Nachfrage nach Büroflächen ist spürbar zurückgegangen, da nach dem Shutdown einige Unternehmen bereits weitgehend fixierte Wachstums- und Umzugspläne vorerst „on hold“ gestellt haben, wie eine EHL-Studie zeigt. In den Marktkennzahlen schlägt sich die Zurückhaltung vorerst noch kaum nieder. Der EHL-Büromarktbericht weist für die ersten drei Quartale 2020 eine in Anbetracht des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds erfreuliche Vermietungsleistung von 145.000 Quadratmetern aus. Dieser Wert liegt etwa zwölf Prozent unter dem Niveau des Vergleichszeitraums. Von den rund 160.000 Quadratmetern der zur Fertigstellung gelangenden Büroflächen sind knapp 75 Prozent bereits vermietet. Daher bleibt auch die Leerstandsrate auf einem konstant niedrigen Niveau. Die aktuelle Entwicklung von Angebot und Nachfrage am Wiener Büromarkt sorgt auch für weiterhin für stabile Mietpreise. Der leichte Anstieg der Durchschnittsmieten in den vergangenen zwölf Monaten auf 14,80 Euro pro Quadratmeter ist auf die gute Auslastung der hochwertigen und daher auch etwas teureren Neufächen zurückzuführen. Die Spitzenmieten, die an Topstandorten in der Innenstadt erzielt werden, liegen unverändert bei netto 25,50 Euro pro Quadratmeter.

### Antizyklischer Verlauf

„Prinzipiell reagieren die Büromärkte antizyklisch zum Konjunkturverlauf. Wir erwarten auf Basis des aktuellen Gesuchsaufkommens und des eingeschränkten Angebots an zentralen und modernen Büroflächen noch unterdurchschnittliche Vermietungszahlen bis etwa Mitte 2021“, analysiert Patrick Schild, Head of Agency bei CBRE Österreich: „Danach sollten die Büronutzer sowohl durch neues attraktives Neufächenangebot als auch durch den erhofften Wirtschaftsaufschwung zu Neuanmietungen bereit sein.“ Laufende und künftige Büroprojekte werden nun an die neuen Anforderungen angepasst, das heißt, Büroflächen werden kommunikativer und Arbeitsplätze nach New-Work-Prinzipien ausgerichtet. Flächen für Kollaboration und Kommunikation gewinnen stark an Bedeutung, da Büros die kommunikativen und operativen Defizite der räumlichen Trennung der Mitarbeiter kompensieren müssen. Schuld: „Insgesamt gehen wir davon aus, dass sich die Flächen stark verändern werden.“

## GEWERBEIMMOBILIEN

### Erfolg hat eine neue Adresse

Wissenspark Urstein: Büros von 180 - 1.200 m<sup>2</sup>, ideale Verkehrsanbindung, hochwertige Ausstattung (Klima, 1 GB/sek Up-/Download), Kinderbetreuung, betriebsbedingtes Wohnen. HWB: 20

### Im Herzen der Altstadt

Für kleinen und großen Flächenbedarf: Geschäftslokale mit 16, 190 oder 600 m<sup>2</sup> in DER Salzburger Fußgängerzone - Getreidegasse; EA i. A.

### Für Investoren und Eigennutzer

An der Tauernautobahn / Pongau: Ca. 6.400 m<sup>2</sup> Produktions- / Büroflächen zzgl. ca. 4.500 m<sup>2</sup> Freiflächen mit Erweiterungsmöglichkeit; KP: € 7.330.000,- netto, HWB (Büro): 92, LEK (Halle): 51,2

### Ski- u. Wanderhütte direkt an der Piste in Hochkönigregion

Neuwertig in top Zustand, Baujahr 2011, gesamt 190 Sitzplätze, großer überdachter und beheizter Außenbereich, Ganzjahresbetrieb, Parkplatz für PKW und Busse; KP € 1.750.000,-, EA i. A.



HÖLZL HUBNER

Tel: 0662 830043 | www.hh-immo.at

Ihr Gewerbespezialist in Salzburg

IMMOBILIEN