

# „Man vergrault die Betriebe“

Der Gewerbemarkt ist derzeit in einem Stand-by-Modus.

In Salzburg gibt es kaum mehr Flächen für produzierende Betriebe. Abhilfe ist nicht in Sicht.

BERNHARD SCHREGLMANN

**A**uf dem Büromarkt in Salzburg herrscht derzeit eine gewisse Stand-by-Phase. Einige Projekte seien derzeit im Bau, werden aber erst ab 2023 fertiggestellt, sagt Wolfgang Maislinger vom Immobilienbüro Hölzl & Hubner: „Es sind derzeit

keine neuen großen Flächen auf dem Markt.“ Allerdings gebe es noch Flächen, etwa im Wissenspark in Urstein. Das seien aber Restflächen, auch in Bau befindliche Objekte seien in der Regel schon vergeben.

2023 rechnet der Experte in der Stadt Salzburg mit rund 20.000 neuen Quadratmetern Bürofläche plus 10.000 weiteren Quadratmetern im Jahr 2024. Diese entstehen vor allem im Bereich Salzburg-Nord, konkret in der Vogelweiderstraße sowie 5000 Quadratmeter in den zwei Projekten „824“ und „Bierbrunnen“ in der Münchener Bundesstraße. Dazu kommt noch das Projekt „Helix“ beim Europark, wo weitere 8000 Quadratmeter Büroflächen entstehen.

Innerstädtisch nennt Maislinger ein Projekt der Erzdiözese in der Gaisbergstraße mit 3000 Quadratmetern und im Bereich Salzburg-West baut Bodner an der Grenze zu Wals auf dem ehemaligen Alpine-Areal.

In der Altstadt seien trotz Corona die Bestände noch gut vermietet, in der Nähe zum Flughafen könnten Interessenten, die keine Riesenflächen suchen, aber noch fründig werden. Maislinger: „Es gibt gute Chancen für Suchende im guten Bestand.“ Der Leerstand in der Stadt bei Büroimmobilien sei gegenwärtig nicht größer als 2020 und liege bei weniger als fünf Prozent. „Das sind meist Flächen, die nicht gut verwertbar sind, und einen gewissen Sockel an Leerstand braucht man ohnehin, damit sich der Markt bewegen kann.“

Grundsätzlich hätten die Salzburger Firmen ihre Büroflächen im Wesentlichen gehalten, „es ist nichts Größeres zurückgekommen“. Größere Pleiten habe es bisher nicht gegeben und umfangreiche Umstrukturierungen in den Firmen seien erst in Gang. „Ich erwarte aber, dass einige Firmen die eigenen Büros überdenken und neue Konzepte und damit auch eine andere Flächennutzung entwickeln werden“, sagt Maislinger. Stichwort: Homeoffice.

Auch die Geschäftsflächen hinken noch hinterher: „Es wurden noch keine größeren neuen Flächen vermietet.“ Manche stünden wegen Corona frei, auch in der Altstadt, die noch nicht wirklich neu aufgefüllt wurden. „Das wird noch dauern, wahrscheinlich erst, wenn der Städtetourismus retour ist.“ Neue Anfragen gebe es



Produzierenden Firmen wird bei einer geplanten Erweiterung oft das Leben schwer gemacht.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

hingegen in der Gastronomie, die sei eher schon wieder optimistisch.

Aber wie schaut es mit den Mietpreisen in der Altstadt derzeit aus? „Corona wird da sicher Auswirkungen haben, derzeit hilft man sich noch mit Staffelmieten über die Zeit, um später wieder auf das alte Niveau zu kommen. Jetzt ist es aber definitiv günstiger als noch vor einem Jahr.“ Hat ein verweigerter Mietnachlass die Leerstände erhöht? Maislinger: „Das sind oft Konzernentscheidungen, ob ein Standort aufgegeben wird. Da spielt die Miete eine Rolle, ist aber nur einer von mehreren Faktoren.“ Vereinzelt gab es wegen fehlender Mietnachlässe Geschäftsschließungen, „aber die meisten Vermieter haben da eine Lösung gefunden“. Maislinger rät Interessenten klar: „Die Chance, zu Topstandorten zu kommen, ist groß. Der Einstieg ist wahrscheinlich günstiger als vor einem Jahr.“

Auch ein weiterer Teilbereich ist in Bewegung, die Hotels. „Die Branche ist generell hier auf Abwarten“, sagt Maislinger. „Der Sommer ist ganz gut gelaufen und es ist zu spüren, dass einiges wieder funktioniert, etwa Seminare, Schulungen oder Firmenveranstaltungen.“ Einige neue Hotels werden in Salzburg demnächst auf dem Markt kommen. Maislinger: „Es ist nicht so, dass der Hotelmarkt zusammengebrochen ist.“ In der Rainerstraße kommen

zwei neue Hotels, das „beeinflusst natürlich den Gesamtmarkt“. Auch Investoren gebe es durchaus: „Wenn in Salzburg ein Hotel auf den Markt kommen würde, würde sich schon ein Käufer finden. So weit ist es aber noch nicht gekommen.“ Einige alte Bauanträge fallen noch unter die 120-Zimmer-Regelung, Maislinger erwartet, dass diese auch noch realisiert werden, wenn auch mit Zeitverzögerung.

International verzeichnen Logistikimmobilien einen wahren Boom und stehen deshalb bei Investoren ganz oben auf der Wunschliste. In Salzburg ist das ganz anders. „Neue Logistikimmobilien gehen gegen null“, sagt Maislinger. „Die Speditionen suchen händeringend nach neuen Objek-

ten. Wir verzeichnen wöchentlich Anfragen.“ Objekte gibt es aber nicht, maximal Restflächen, die sind in der Regel aber keine Logistikflächen mit einer entsprechenden Infrastruktur. „In Salzburg und im Speckgürtel ist die Verfügbarkeit nicht da. Viel Speditionen suchen deshalb eher in Oberösterreich und nicht mehr in Salzburg.“ Was sind die Gründe dafür? Maislinger: „Die Gemeinden und die Politik sind dagegen, sie wollen keine ‚Flächenfresser‘. Es ist schon paradox, der Onlinehandel blüht und dann werden die Waren herumgekarrt, weil es in Niederösterreich noch Flächen um 50 bis 80 Euro pro Quadratmeter gibt und bei uns ohnehin nichts mehr unter 400 Euro möglich ist.“

Selbst produzierende Betriebe haben in Salzburg heute ein Problem, Flächen zu finden. „Es gibt Firmen, die wollen expandieren, da reden wir von 10.000 bis 30.000 Quadratmetern und 200 Arbeitsplätzen. Selbst für die gibt es keine Flächen“, betont Maislinger. „Ich wüsste keine Gemeinde, die 20.000 Quadratmeter zur Verfügung hätte.“ Dabei könnten solche Betriebe Regionen wie den Lungau stärken: „Aber dazu müsste die öffentliche Hand diese Betriebe fördern, das würde Wertschöpfung erzeugen.“ So aber vergrault man produzierende und heimische Betriebe. „Für die macht man nichts mehr.“

”

**Neue Büroflächen  
kommen in Salzburg erst  
ab 2023 auf den Markt.**

**Wolfgang Maislinger,  
Hölzl & Hubner**

## GEWERBEIMMOBILIEN

### Gewerbepark Salzburg-Nord

Neubau: Hallen und Büros ab ca. 200 bis ca. 3.000 m<sup>2</sup>, flexible Einteilung je nach Flächenbedarf und individuelle Ausstattung möglich; Hallen ab € 7,-/m<sup>2</sup>, Büros ab € 12,-/m<sup>2</sup>, EA i.A.

### Gewerbegrundstücke im Salzburger Land / Oberösterreich

Vielseitige Möglichkeiten für Betriebsansiedlungen in verkehrsgünstigen Lagen (teilbar). Grundstücke zum Kauf 13.000, 15.700, 80.000 m<sup>2</sup>; Baurecht 4.000, 6.000, 7.500 bis 13.000 m<sup>2</sup>; Kaufpreise und Baurechtszinsen auf Anfrage.

### Büro-Lager in Wals-Himmelreich

Verkehrsgünstige Lage, 560 – 3.100 m<sup>2</sup> Lager mit großen Rolltoren, RH bis 4,4 m; hochwertige klimatisierte Büros 300 und 870 m<sup>2</sup>, Ausstellung 300 m<sup>2</sup> mit Lift ins Lager, ab Herbst 2021, HWB 52

### Highlights in der Altstadt

Einzelhandelsflächen in A-Lage Getreidegasse/Kranzmarkt - Fußgängerzone, 26 - 50 m<sup>2</sup> und ca. 281 - 1.200 m<sup>2</sup> mit Lagermöglichkeiten; zentral gelegenes Büro 200 - 400 m<sup>2</sup>; Preise auf Anfrage, EA i.A.

HÖLZL HUBNER

IMMOBILIEN

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

Ihr Gewerbespezialist in Salzburg