

Wieder Boden unter den Füßen

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Salzburg stabilisiert sich.

Zunehmend werden Wohnraum und Betriebsobjekte gegeneinander ausgespielt. Es fehlt an einer Gesamtstrategie.

BERNHARD SCHREGLMANN

In den ersten acht Monaten des heurigen Jahres hat der Salzburger Immobilienmarkt wieder etwas Boden unter den Füßen gewonnen. „Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg der Transaktionsumsatz um 14 Prozent auf 770 Mill. Euro“, sagt Wolfgang Maislinger vom Immobilienbüro Hölzl & Hubner: „Es geht in die richtige Richtung.“ Zu den Spitzenjahren fehlt aber noch einiges, zumal es bei Einfamilienhäusern zu einem Rückgang um acht Prozent, bei Grundstücken überhaupt um 37 Prozent kam.

Auch der Gewerbemarkt fasst wieder langsam Fuß, bei Investments werde man in einen anderen Marktzyklus kommen, sagt Maislinger. Denn das Zinsniveau sei nun wieder kalkulierbar und damit sind auch interessante Renditen wieder erwartbar. Das Delta bei der Preisfindung schließe sich langsam. „Man kommt sich bei den Abschlüssen entgegen, passend zum Zinsniveau“, sagt der Experte. Und auch die Banken, die zuletzt ein Hemmschuh gewesen seien, würden nun wieder finanzieren. Auch die Mieten seien gestiegen, was beim derzeit wieder niedrigeren Zinsniveau mehr Möglichkeiten schaffe. „Aber es ist schon so, dass eigenkapitalstarke Investoren eher zum Zug kommen.“

Gewerbliche Investments erfolgten demnach vor allem im Bestand, da kaum Neubauten, mit Ausnahme etwa des „Helix“ beim Europark, fertiggestellt wurden. Für weitere Projekte brauche es zuerst einmal eine entsprechende Vorverwertung. Auch in Bau befindliche Objekte seien noch nicht durchgängig verkauft. Maislinger: „Heuer ist noch kein Neubau begonnen worden.“

Bei Büros zeige sich ein differenziertes Bild. Homeoffice habe sich nicht durchgängig durchgesetzt. Am ehesten seien die Büros noch am Freitag leer, unter der Woche nehme die Belegung der Firmenbüros wieder zu. „Was trotzdem bleibt, sind veränderte Flächenkonzepte, die die Stichworte Aufenthalt, Kreativität und Bewegung berücksichtigen“, betont der Experte.

Flächeneffizienz und flexible Raumsituationen müssten berücksichtigt werden. Maislinger: „Das frühere Großraumbüro gibt es jetzt auch, aber ganz anders gestaltet mit trotzdem Nähe zu den Kolleginnen und Kollegen.“ Solche durchdachten Konzepte finden sich inzwischen auch im revitalisierten Bestand. Büros, die in diesem Sinne fertig geworden sind, füllen sich langsam, die Miethöhe liegt in der



Das „Helix“ beim Europark wurde 2025 fertiggestellt. Im Bild: Hans-Dieter Girlinger (Planquadrat) und Markus Eberharter (Mayweg).

Stadt bei 12 bis 13 Euro im Bestand und 17 bis 22 Euro im Neubau. Der Leerstand habe sich bei weniger als fünf Prozent eingependelt. Ein immer wichtigerer Faktor beim Thema „Übersiedlung“ werden für Firmen dabei die ESG-Kriterien (Environment/Social/Governance), aber auch die Anschlusswerte bei der Elektrizität. Maislinger: „Hier stößt man immer öfter an Grenzen, etwa auch durch den Fuhrpark.“

Generell sei der Büromarkt in Salzburg robust, bestätigt auch Christoph Oßberger, Standortleiter Westösterreich bei CBRE Austria. Die Büroflächen konzentrieren sich demnach stark auf die Submärkte Innenstadt, Salzburg-Süd, Salzburg-Nord und Gewerbezone. Besonders Salzburg-Süd mit dem Wissenspark Urstein bilde mit knapp 153.000 Quadratmetern den größten Teilmarkt. Oßberger: „Aufgrund der Flächenknappheit in der Innenstadt bleiben gut angebundene Lagen im Fokus der Entwicklung. Salzburg kann damit seinen Stellenwert als attraktiver Standort für nationale und internationale Unternehmen weiter ausbauen.“

Zentraler Faktor auf dem Salzburger Gewerbeimmobilienmarkt ist – wie auch

im Wohnbereich – das Thema Grundstücke. Da es diese laut Wolfgang Maislinger kaum mehr gibt, würden zunehmend Wohnbau und Gewerbe gegeneinander ausgespielt. „Das ist eine Frage, wie die Politik zum Gewerbe steht. Denn wenn jetzt 12.000 Wohnungen gebaut werden

Wenn 12.000 Wohnungen gebaut werden, dann braucht man auch 4000 Arbeitsplätze.

Wolfgang Maislinger,
Hölzl & Hubner

sollen, dann braucht man auch mindestens 4000 Arbeitsplätze für die Menschen. Oder man produziert 3000 neue Pendler, was wiederum Verkehr produziert“, warnt der Immobilienspezialist. Es fehle in der Stadt an einer entsprechenden Strategie, denn wenn der Stadtteil Schallmoos nun als Wohngebiet genannt werde, müsse man wissen, dass es bei den

dortigen Gewerbeflächen keinen Leerstand gibt. Man müsste Firmen absiedeln. „Dann stellt sich die Frage: Wohin mit den Betrieben? Und es gibt viele Betriebe, die kurze Wege brauchen und auch künftig innerstädtisch Lager- oder Produktionsflächen benötigen.“ Es gebe ohnehin schon jetzt kaum Möglichkeiten für Firmen für Erweiterungen. Vielen bleibe nur die Möglichkeit, aus der Stadt wegzugehen.

Wie schaut es bei den Einzelhandelsflächen aus? Auch hier sei kaum mit neuen Flächen zu rechnen, sagt Maislinger. Drei Sektoren des Immobilienmarktes würden dabei funktionieren: einerseits Flächen mit Nahversorgerfunktion, dann touristische Geschäftslokale und überregionale Einkaufszentren wie der Europark. Alles „dazwischen“ sei schwierig. In der Altstadt seien das vor allem mehrgeschossige Geschäftsflächen, „dort haben wir die größten Leerstände.“ Bei Erdgeschosslokalen hingegen seien Mieter zu finden, hier habe es in den vergangenen Jahren auch Mietrückgänge um zehn bis 20 Prozent gegeben. Maislinger: „Das Mietniveau wird sich hier einpendeln.“

GEWERBEIMMOBILIEN



Top Gewerbegrundstücke im Flachgau

Berghelm: ca. 13.500 m² zum Verkauf, Teilungsmöglichkeiten vorhanden, bestens erschlossen in verkehrsgünstiger Lage; **Seekirchen:** ca. 7.400 m² zum Verkauf, teilbar ab ca. 2.500 m², werbewirksame Lage; **Köstendorf:** ca. 10.000 m², teilbar ab ca. 3.000 m²; KP auf Anfrage



Effiziente Flächen für Handel und Büro

Moderne Büro- und Geschäftsflächen in unmittelbarer Nähe des Salzburger Flughafens, flexible Einheiten ab 150 m² Nutzfläche, hoher Individualisierungsgrad, klimatisiert, mit hochwertiger Ausstattung; ab € 14,-/m², HWB 12, fGEE 0,49



Vielseitige Betriebsflächen, Produktion/Lager

Hochwertige Standorte für Ihren Betrieb in und um Salzburg, von ca. 500 m² bis ca. 8.000 m², flexibel nutzbare Hallen- & Bürokominationen, mit LKW-Andockstationen und PKW-Stellplätzen; zum Kauf oder zur Miete



Genehmigtes Hotelprojekt zum Kauf

