„Die Stadt drückt nach außen“

Auch das Gewerbe braucht Platz in der Stadt.

Während es auf dem Büromarkt Bewegung gibt, ist für Firmenansiedlungen kein Platz vorgesehen.

BERNHARD SCHREGLMANN



SN/CEPHOTOGRAPHY - STOCK.ADOBE.COM

Wo ist in Salzburg noch Platz für Gewerbebetriebe?

Erstmals sind präzise und kleinräumige Passantenfrequenzen für den Handel in ganz Österreich verfügbar. Eine aktuelle Analyse von RegioData Research zeigt, dass touristisch geprägte Toplagen vielfach zulegen, andere etablierte Handelszonen durch Geschäftsschließungen aber zunehmend unter Druck geraten.

Im Ranking der frequenzstärksten Einkaufsstraßen liegt der Bereich Graben/Stock-im-Eisen-Platz im Wiener Zentrum mit 56.133 Passanten pro Tag an der Spitze, gefolgt von der Kärntner-, Mariahilfer- und Favoritenstraße. Auf Platz fünf liegt der Kohlmarkt. Spitzenreiter außerhalb von Wien ist die Getreidegasse in Salzburg an sechster Stelle mit täglich 25.904 Passanten, die Linzer Gasse rangiert auf Platz elf mit 15.632 Passanten pro Tag.

„Während touristisch geprägte Einkaufsstraßen vielfach von zusätzlichen Besuchern profitieren, stehen stärker lokal ausgerichtete Handelszonen vor der Herausforderung, ihre Attraktivität für die Bevölkerung und das Umland zu erhalten. Doch Tourismus allein ist kein Garant für steigende Frequenzen, wie das Beispiel Salzburg zeigt“, heißt es in der RegioData-Studie.

„Die Getreidegasse war in den vergangenen Jahren im Umbruch“, bestätigt Wolfgang Maislinger vom Immobilienbüro Hölzl & Hubner: „Viele Namen, vor allem aus den Bereichen Mode und Schuhe, gibt es nicht mehr.“ Jene, die geblieben sind, haben die Chance genutzt und sind an einen besseren Standort übersiedelt. „Jetzt ist es so, dass frei werdende Flächen wieder neu vermietet werden, allerdings mit Abschlägen und kürzeren Bindungen“, betont Maislinger: „Die Spitzenmieten sind um 15 bis 20 Prozent zurückgegangen.“

Trotzdem ist der Experte zufrieden, denn der Salzburger Einzelhandel laufe besser als noch vor zwei oder drei Jahren, die Leerstände sind rückläufig: „Immer mehr Anfragen kommen von neuen, außerhalb Salzburgs beheimateten Unternehmen, die einen passenden Standort suchen.“ Schwer zu vermitteln – gerade in der Getreidegasse – seien mehrgeschoßige Flächen, alle Erdgeschoße würden gut angenommen.

Neben regionalen Anbietern wollen auch neue Filialisten in die Stadt, die online aktiv sind, aber nun eine stationäre Niederlassung suchen. „Das Angebot hat sich dem Markt angepasst, der Wandel war notwendig.“ Es sei aber zu registrieren, dass der Tourismus manches abfedert und ausgleicht.

Ganz anders ist die Situation auf dem Büromarkt. „Das Landesdienstleistungszentrum ist weit mehr als ein einzelnes Großprojekt. Die Zusammenführung der Verwaltungsstandorte löst Bewegungen im gesamten Salzburger Büromarkt aus“, sagt Christoph Oßberger, Standortleiter Westösterreich bei CBRE: „Für gut gelegene und qualitativ hochwertige Bestandsflächen ergeben sich neue Vermietungschancen. Bei älteren Gebäuden mit entsprechendem Investitionsbedarf wird dagegen auch über Sanierungen oder alternative Nutzungen nachgedacht werden müssen.“



Die öffentliche Erreichbarkeit wird wichtiger.

Wolfgang Maislinger,
GF Hölzl & Hubner

SN/HÖLZL & HUBNER

Das bestätigt auch Maislinger: „Das bringt schon Bewegung, allerdings sind die bisherigen Gebäude meist in Landesbesitz und sollen teils für Wohnzwecke genutzt werden.“ Aber einiges werde – allerdings erst ab 2027 – auf den Markt kommen. „Das alles hat aber nicht die Auswirkungen wie die neue Firmenzentrale von Aldi-Süd.“ Hier stünden nun teils große und gut ausgestattete Flächen auch kurzfristig zur Verfügung. Allerdings sei die Nachfrage nach Büros bis 500 Quadratmeter höher als bei größeren Flächen. Wenn, dann gebe es Nachfrage an entsprechenden Quadratmetern vor allem aus dem Gesundheitsbereich, also Kosmetik, Zahnärzte, Labore oder Tageskliniken.

Was sich auch geändert hat, ist neuerdings das Augenmerk der Firmen auf eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Früher waren schnelle Erreichbarkeit und ausreichend Parkplätze wichtigere Kriterien. Maislinger: „Deshalb funktionieren nun innerstädtische Angebote mit einer Struktur der kleineren Einheiten und zeitgemäßem technischen Standard wieder gut.“ Das bestätigt auch Oßberger: „Salzburg verfügt grundsätzlich über einen stabilen Büromarkt, Gebäude, die den heutigen Anforderungen entsprechen, haben weiterhin gute Chancen. Bei älteren und weniger effizienten Objekten steigt dagegen der Handlungsdruck.“

Immer attraktiv ist die Stadt für die Gastronomie. „Da verzeichnen wir Zuwächse, auch weil die Einheimischen trotzdem gerne in die Stadt gehen“, sagt Wolfgang Maislinger: „Natürlich spielt da der Tourismus auch eine Rolle, der zunehmend auch in den Zwischensaisonen da ist, und auch der Kongresstourismus.“

Ein ganz anderes Thema im Bereich Gewerbeimmobilien sind Hallen und Logistik. „Zwei Bereiche gehen hier gut“, sagt der Experte: „Einerseits neuwertige Hallen für Produktion, Entwicklung und Labore. Das sind sehr hochwertige Objekte.“ Andererseits sind kleinteilige Hallen attraktiv, die Platz für Handwerker, Werkstätten und auch Dienstleister bieten. „Weniger gut geht die klassische Lagerhalle, wo Bestände länger eingelagert werden. Das hat natürlich mit den Lieferketten zu tun.“

Ein ewiges Problem in der Stadt Salzburg sind die Gewerbegrundstücke. Vor allem durch die Grünlanddeklaration gibt es ohnehin schon zu wenig Flächen für den Wohnbau, für Gewerbeflächen ist es noch schwieriger. Maislinger: „Es gibt keine Gewerbegebiete in der Stadt, die aktiv für Neuansiedlungen hergerichtet werden.“ Da geht es oft um bestehende regionale Betriebe, die erweitern wollen oder auch übersiedeln würden. Maislinger: „Die Stadt drückt nach außen.“ Damit ist gemeint, dass es stadtnahe Gewerbeflächen de facto nicht mehr gibt, bestenfalls noch in einigen Gebieten im Flachgau. Maislinger: „Was fehlt, ist, dass Betrieben in schwierigen Lagen etwas anderes in der Stadt geboten wird.“

HÖLZL HUBNER
GEWERBEIMMOBILIEN FINDEN SIE UNTER: WWW.HH-IMMO.AT

GEWERBEIMMOBILIEN/INVESTMENT

Moderner Gewerbepark am Flughafen
Hallen- und Büroflächen von ca. 300 m² bis ca. 2.500 m², Hallenhöhe 7,5 m; Nutzerspezifische Planung und Ausstattung möglich, Bezug Ende 2027, Kaufpreis auf Anfrage

Effiziente Flächen für Logistik und Büro
Attraktive Gewerbeliegenschaft Nähe Thalgau mit ca. 2.500 m² Nutzfläche auf 6.500 m² Grundstück. Mehrere Hallen, Hochregallager, 3 Laderampen, 2 Stapler und 34 Stellplätze bieten ideale Voraussetzungen für Lager, Logistik und Gewerbe. Nahe der A1-Thalgau. HWB 74, fGEE 1,17; Mietpreis: € 16.800,–

Vielseitige Gastronomiefläche
390 m² große Gastronomie in zentraler Lage in der Neuen Mitte Lehen. Vielseitig nutzbar – mit Gastgarten! Flexible Gestaltungsmöglichkeiten für geruchsarme Nutzungskonzepte. HWB 48, fGEE 0,71; Mietpreis auf Anfrage

Immobilieninvestment mit Hotelnutzung
Zentrale Stadtlage in der Fußgängerzone: ca. 1.520 m² Nutzfläche in sehr gutem Gebäudezustand, modernes Hotelkonzept als Ankermieter mit langfristiger Mietlaufzeit von 20 Jahren; EA i.A., Rendite 5,2%, Kaufpreis € 4.200.000,–



HÖLZL HUBNER IMMOBILIEN
Tel: 0662 830043 | www.hh-immo.at
Ihr Gewerbespezialist in Salzburg