

INTERVIEW



WOLFGANG MAISLINGER
Hölzl & Hubner Immobilien

Salzburg-Nord ist gesucht

SN: Wo sind denn die beliebten Gegenden für Büros in Salzburg?

Maislinger: Den Firmen wäre es immer am liebsten, wenn sie einfach ins Nachbargebäude übersiedeln könnten. Ist das nicht möglich, so sind es vor allem die Innsbrucker Bundesstraße und der gesamte Bereich Salzburg-Nord bis hin zur Münchener Bundesstraße und dem Flughafen, der nachgefragt wird.

SN: Wer sind denn die Firmen, die suchen?

Maislinger: Bei den aktuell Suchenden sind es vor allem Firmen, die schon da sind. Unternehmen, die sich gut entwickeln und expandieren, haben eben mehr Platzbedarf. Neue

In Salzburg hat ein regelrechter Büroboom eingesetzt. Jetzt werden größere Flächen knapp, neue Großprojekte sind noch nicht in Sicht.

BERNHARD SCHREGLMANN

SALZBURG (SN). In Salzburg werden die Büroflächen knapp. Seit Jahresbeginn hat sich die Leerstandsrate auf 3,5 bis vier Prozent fast halbiert. Derzeit stehen nur mehr rund 35.000 bis 40.000 Quadratmeter leer, das ist, verglichen mit dem Gesamtbestand von rund 1,1 Mill. Quadratmetern, wenig.

„Neue Objekte sind zum Teil schon vor Baubeginn vermietet“, sagt Wolfgang Maislinger von Hölzl & Hubner Immobilien: „Heuer kommen aber nicht viele neue Gebäude dazu.“

Die Leerstände sind über die ganze Stadt verteilt. Gefragt sind vor allem große, zusammenhängende Flächen. „Große Flächen sind in Salzburg vor allem im Bereich Alpenstraße, Sterneckstraße, Innsbrucker und Münchener Bundesstraße angesiedelt“, weiß Maislinger. Die Leerstände betreffen vor allem



In Salzburg sind in den vergangenen Jahren viele neue Büroflächen entstanden. Die Leerstandsrate ist zuletzt auf weniger als vier Prozent gesunken. Neue Projekte sind meist schon vor dem Baubeginn vergeben.

kurzfristig nicht verfügbar. Zwar gibt es im Bereich Sterneckstraße noch Flächen, doch dort gibt es zum Teil erhebliche Infrastrukturmängel.

Leerstände vor allem in älteren Objekten

Leer stehen auch ältere Flächen und Büros in schlechtem Zustand, weil der Eigentümer nichts investieren will. Historische Bauten sind dage-

Rainerstraße/Mirabellplatz seien kaum größere Flächen frei.

„Selbst der Bahnhofsbereich hat sich zuletzt sehr gut entwickelt“, erklärt der Experte: „Dort gab es vor drei bis vier Jahren noch eine hohe Leerstandsrate, jetzt ist so gut wie alles vermietet.“ Vor allem wegen des Nahverkehrs und der öffentlichen Verkehrsmittel werde der Standort immer interessanter. Maislinger: „Es zieht derzeit keinen vom



ort beim Bahnhof auf Grund der öffentlichen Verkehrsmittel besonders gut.

Preise ziehen beständig an

Angesichts der starken Nachfrage nach Büros in Salzburg sind natürlich auch die Preise in Bewegung gekommen. „Das Preisniveau war jahrelang stabil“, betont Maislinger: „Die Preise werden aber sicher nach oben gehen.“ Was

gebot geben.“ Hier würden sich die höheren Baukosten und neue Anforderungen durchaus bemerkbar machen. Für hochwertige, moderne Flächen müsse man in Salzburg derzeit mit einem Mietpreis von zehn bis elf Euro pro Quadratmeter rechnen. „Bei entsprechender Ausstattung ist das natürlich höher“, sagt der Experte. Dazu kommen noch Betriebskosten von rund 2,5 Euro netto. Das Thema Energiekosten schlage hier

Bild: SN/BERNHARD SCHREGLMANN