

## Rottaler Investorengruppe baut auf Salzburg

Immobilien-gesellschaft aus Pfarrkirchen besitzt sechs Gebäude an vielbefahrener Straße

14.10.2026

Michael Hudelist



Ins ehemalige Puma-Lager zieht die Kunst ein: An der Münchner Bundesstraße befinden sich die drei großen Hallen hinter dem Verwaltungsgebäude. 6400 Quadratmeter werden ab 2027 zu Werkstätten der Salzburger Festspiele. – Fotos: Michael Hudelist

*Von Michael Hudelist*

**Salzburg/Pfarrkirchen.** Die Salzburger Festspiele erweitern bis 2033 die Werkstätten und Garderoben hinter den Festspielhäusern, dazu wird der Mönchsberg weiter ausgehöhlt. Für die drei Bühnen ist offiziell noch kein Ersatz gefunden, hinter vorgehaltener Hand hat die Messearena die besten Karten. Für die Werkstätten hat die Direktion nun aber einen Ersatz gefunden: das ehemalige Puma-Lager in der Münchner Bundesstraße nahe der Grenze zu Freilassing. Das Gebäude ist im Besitz der Unternehmensgruppe RMI mit Sitz in Pfarrkirchen (Lkr. Rottal-Inn). Neben dem Puma-Lager sind alleine an der Münchner Bundesstraße fünf weitere Gebäude im Portfolio der Pfarrkirchner, eine weitere Ausdehnung in Salzburg ist geplant.

Die erst vor wenigen Jahren endgültig vierspurig ausgebaute Münchner Bundesstraße ist die wichtigste Straßenverbindung zwischen Salzburg und dem bayerischen Freilassing. Das ehemalige Puma-Headquarter beim Kreisverkehr fällt nur durch große Glasfronten auf. Dass sich dahinter drei große Hallen verbergen, sieht man beim Vorbeifahren nicht.

**80000 Euro Miete für Festspiel-Werkstätten**

Insgesamt 6400 Quadratmeter stehen ab Anfang nächsten Jahres den über 80 Tischlern, Malern und Tapezierern der Salzburger Festspiele, sowie den Schlossern und Monteuren zur Verfügung. Die Bühnenbilder für die großen Opern- und Schauspielproduktionen werden dann von der Münchner Bundesstraße in den Festspielbezirk gefahren.

Die neuen Eigentümer aus dem Rottal bauen die Hallen derzeit für 2,1 Millionen Euro um. Wo früher zigtausende Sportschuhe lagerten, müssen statt Beton jetzt Fenster eingebaut werden, ein Aufzug wird die Hallen mit den Tapezierern im ersten Stock, der ehemaligen Chefetage, verbinden. „Die Hallen brauchen auch Kran-Anlagen für die Montagehalle und die Schlosserei, sowie Sonderlüftungen und Ausgussbecken“, erklärt Lukas Crepaz, der kaufmännische Leiter der Festspiele. Die Verhandlungen mit den Bayern seien „schnell und unkompliziert“ gewesen, für die neuen, provisorischen Werkstätten bezahlen die Festspiele 80 000 Euro pro Monat.

Die 1998 in Pfarrkirchen gegründete Gesellschaft RMI (Reichholf Manfred Immobilien) hat sich auf die Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien spezialisiert. Anfangs wurden Lebensmittelmärkte gebaut. Das Kerngebiet der Gruppe befindet sich zwischen Regensburg, München und Rosenheim. Doch seit 2018 sind die Pfarrkirchner auch in Salzburg sehr umtriebig. „Salzburg hat eine sehr gute Infrastruktur, eine positive Bevölkerungsentwicklung und ist eine interessante Schul- und Hochschulstadt“, sagt Manfred Reichholf. Neben dem ehemaligen Puma-Headquarter sind alleine an der Münchner Bundesstraße fünf weitere Gebäude im Besitz von RMI: Das schräg gegenüberliegende Einkaufszentrum mit dem Lebensmittler Billa Plus – zur deutschen Rewe-Gruppe gehörend – sowie das benachbarte Hotelgebäude, derzeit betrieben von der Austria Hotel Gruppe. Auch die auf der Fläche befindliche Bowlingbahn gehört zum RMI-Portfolio. Doch damit nicht genug: Am Neubau am ehemaligen Lieferinger Spitz, dem ehemaligen Bierbrunnen, ist die Investorengesellschaft ebenfalls beteiligt. Am Kreisverkehr des früheren Reifen-John ist auch das Bürogebäude Twin Office in bayerischer Hand, es beheimatet unter anderem die Redaktion einer Regionalzeitung, sowie ein Ausweichquartier für das Bundesamt für Asyl und Fremdenwesen. Auch an der weiteren West-Ost-Einfahrt von Freilassing nach Salzburg haben die Pfarrkirchner bereits zugegriffen: In der Peilsteiner Straße, einer Seitenstraße der Ignaz-Harrer-Straße, haben sie Hallen des früheren Universal Versands übernommen, dort werden übrigens ab 2027 auf 2600 Quadratmetern ebenfalls die Salzburger Festspiele einziehen – mit rund 90 Damen- und Herrenschneidern, Schuhmachern und Kostümmalern.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt, in Wals-Siezenheim, haben Reichholf und seine Investorengruppe zudem schon Pflöcke eingeschlagen und das Wals Trade Center, das neben einem Discounter auch ein StarInn Hotel beheimatet, übernommen: „Wir sind eine Projektgesellschaft, und zu jedem Projekt kommen unterschiedliche Investoren“, erklärt Reichholf die Strategie.

Einen großen Unterschied im Entwickeln von neuen Projekten oder dem Kauf von bestehenden Flächen auf bayerischer oder eben auf Salzburger Seite wollen Reichholf und seine beiden Geschäftsführer nicht erkennen: „Die Marktmechanismen funktionieren auf beiden Seiten gleich, nur Genehmigungsverfahren sind zum Teil unterschiedlich.“

## **Familiäre Atmosphären der Salzach**

Einen Unterschied verrät Reichholf dann doch: „In Salzburg kennen sich die Akteure, die Leute reden mehr miteinander, es ist fast wie eine Familie“, sagt er. Darum ist der Immobilienhunger längst nicht gestillt. Weitere Investitionsobjekte werden gesucht. Ein eigenes Büro in Salzburg hat die Gesellschaft schon – natürlich in der Münchner Bundesstraße.



Die RMI-Geschäftsführer Hans Plankl (v.l.) und Matthias Henzler mit Unternehmensgründer Manfred Reichholf.