

Die Mietzinsentwicklung von Geschäftsflächen in Bezirksinnenstädten am Beispiel der oberösterreichischen Statutarstadt Steyr

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dipl.-Ing. Harald Peham

Ernestina Rizvanovic

01528566

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ERNESTINA RIZVANOVIC**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE MIETZINSENTWICKLUNG VON GESCHÄFTSFLÄCHEN IN BEZIRKSINNENSTÄDTEN AM BEISPIEL DER OBERÖSTERREICHISCHEN STATUTARSTADT STEYR", 92 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 25.03.2020

Unterschrift

Danksagung

Mein besonderer Dank gilt allen, die mich mit Ihrem Wissen unterstützt und mir ihr Vertrauen entgegengebracht haben, insbesondere meinen Interviewpartnern, Frau Daniela Limberger, Frau Dr. Susanne Döberl, Herrn Gottfried Kogler, Herrn Mag. Hannes Lindner, Herrn Ing. Peter Reichenpfader, Herrn Karl Bisenberger, sowie meinem Betreuer, Herrn DI Harald Peham.

Kurzfassung

Für die Bewertung einer Liegenschaft ist der erzielbare Reinertrag von besonderer Bedeutung, daher wird anhand der OÖ Statutarstadt Steyr die Mietzinsentwicklung von 1995 bis 2019 analysiert. Die Erhebung der Daten erfolgt durch die Einsichtnahme in tatsächlich abgeschlossene Mietverträge und die damit einhergehende Mieterkorrespondenz. Die aktuelle Auswertung von Standort+Markt City Retail Österreich im Zuge des Health-Check 2020 weist eine Leerstandsrate von 18,5 % aus, daher ist das Ergebnis der Mietvertragsanalyse umso interessanter. Die Mietverträge wurden in Alt- und Neuverträge eingeteilt um darstellen zu können, zu welchen Konditionen aktuell Mietverträge abgeschlossen werden. Das Ergebnis zeigt, dass Altverträge zu weitaus höheren Mieten bestehen, jedoch die institutionellen Mieter laufend Nachverhandlungen tätigen. Die im Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer veröffentlichten Daten wurden den erhobenen Mieten zum Vergleich gegenübergestellt. Der Immobilien-Preisspiegel bildet nicht die aktuelle Marktmiete ab. Um die Stimmung der Branche abzubilden, wurden Interviews mit sechs Experten geführt. Die negative Entwicklung in der Steyrer Innenstadt beruht auf einer Verkettung von Veränderungen, wie der laufenden Entstehung von zusätzlichen Handelsflächen an der Peripherie und der Auslagerung von Funktionen aus der Innenstadt sowie dem Onlinehandel. Mit den damit verbundenen Folgen kämpfen heute auch andere österreichische Bezirksstädte. Zuletzt hat sich die Leerstandsquote durch die Eröffnung des neuen Einkaufszentrums „HEY! Steyr“ im April 2019 erhöht. Der Leerstand ist aber auch darauf zurückzuführen, dass manche Vermieter die Zeichen der Zeit nicht erkannt und überhöhte Preisvorstellungen haben. Von 1995 auf 2019 ist die durchschnittliche Miete in der A-Lage um 15 % gesunken und in der B-Lage sogar um 30 %. Wenn man die Altverträge ausschließt, dann sind die Mieten für Geschäftslokale in der Steyrer Innenstadt sogar um 60 % zurückgegangen. Die aktuelle Marktmiete liegt zwischen 8 und 12 Euro pro m². Weiters konnte beim Vergleich der Mieten festgestellt werden, dass die Abgrenzung zwischen A- und B-Lagen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Durch die geringe Nachfrage kann der Vermarktungszeitraum von leerstehenden Geschäftslokalen einige Jahre in Anspruch nehmen. Die Miethöhe ist derzeit aufgrund der Leerstände das geringste Problem. Es wird immer schwieriger Mieter zu finden, daher sind Maßnahmen zu treffen, die zu einer Belebung der Innenstadt führen. Jede Investition in die Innenstadt ist ein Beitrag zur Stärkung des historischen Stadtzentrums.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Themenstellung	2
1.2	Methodik.....	3
2	Definitionen	4
2.1	Verkehrswert/Marktwert	4
2.2	Vergleichswertverfahren	4
2.3	Ertragswertverfahren.....	5
2.3.1	Rohertrag	6
2.3.2	Bewirtschaftungskosten.....	7
2.3.3	Liegenschaftszinssatz	8
2.4	Gewerbeimmobilien	8
2.4.1	Handelsimmobilien	9
2.4.2	Lagekriterien für Einzelhandelsimmobilien	9
2.5	Immobilienpreisspiegel WKO.....	10
2.6	Erklärungen und Abkürzungen	11
3	Die Stadt Steyr	12
3.1	Steyr – Innenstadt vs. Peripherie	14
3.2	Die Steyrer Innenstadt	16
4	Mietvertragsanalyse	19
4.1	Analysierte Liegenschaften	20
4.2	Untersuchungszeitraum und Gesamtentwicklung	25
4.3	Analyse Jahr 1995	26
4.4	Analyse Jahr 2000	28
4.5	Analyse Jahr 2005	30
4.6	Analyse Jahr 2010	33
4.7	Analyse Jahr 2015	37
4.8	Analyse Jahr 2019	41
4.9	Zusammenfassung der Mietvertragsanalyse	46
4.9.1	Entwicklung der Altverträge und Neuverträge	47
4.9.2	Höchste und niedrigste Werte	49
4.9.3	Verlagerung A-Lage?	50
5	Interviews.....	51
5.1	Interviewthemen und Zitate	52

5.2	Auswertung der Interviews.....	59
5.3	Zusammenfassung der Interviews	62
6	Schlussfolgerungen	63
Anhang		67
	Interview mit Karl Bisenberger am 27.09.2019	67
	Interview mit Gottfried Kogler am 13.11.2019.....	68
	Interview mit Mag. Hannes Lindner am 14.11.2019	70
	Interview mit Daniela Limberger am 19.11.2019	73
	Interview mit Dr. Susanne Döberl am 05.12.2019.....	75
	Interview mit Ing. Peter Reichenpfader am 19.12.2019.....	77
	Formular Befragung	78
	Immobilienpreisspiegel Steyr-Stadt Geschäftslokale	79
	Immobilienpreisspiegel 2001.....	79
	Immobilienpreisspiegel 2005.....	79
	Immobilienpreisspiegel 2010.....	80
	Immobilienpreisspiegel 2015.....	80
	Immobilienpreisspiegel 2019.....	81
	Literaturverzeichnis	82
	Abbildungsverzeichnis	85
	Tabellenverzeichnis.....	86

1 Einleitung

Wenn es um Mieten für Geschäftslokale in den Landeshauptstädten geht, stößt man auf einige Marktberichte von größeren Immobilienunternehmen in Österreich. Braucht man jedoch Daten über Retailflächen in den Bezirksstädten, so findet man in der Regel – bis auf den von der Wirtschaftskammer jährlich veröffentlichten Immobilienpreisspiegel – keinerlei Literatur. Diesen Mangel an Information spüren vor allem Branchenkollegen, die schwerpunktmäßig in diesen Gebieten tätig sind. Zudem sind alte Mietverträge in derartigen Lagen zumeist overrented und können nur begrenzt für die Bewertung eines Mietobjektes herangezogen werden. Um festzustellen, ob die Miete marktüblich ist, bedarf es an Erfahrung sowie einer laufenden Beobachtung des Marktes.

„Die Treffsicherheit von Aussagen über den zukünftigen Wert einer Immobilie steht und fällt mit der Qualität der in die Bewertung einfließenden Daten. Dies gilt besonders für die Prüfung der Nachhaltigkeit der Miete sowie für Aussagen über die Berücksichtigung von Mietausfallrisiken oder die bei einer Anschlussvermietung durchsetzbaren Konditionen. Gerade hierbei mangelt es jedoch in der Praxis erheblich an Transparenz und Objektivität. Entsprechende Daten lassen sich nicht ad hoc ermitteln, sondern müssen kontinuierlich erhoben werden (...) Voraussetzungen für eine zuverlässige Bewertung sind deshalb genaue Marktkennnisse und das Wissen um die Besonderheiten der Immobilienkategorie Einzelhandelsimmobilien.“ (Bienert 2005: 137)

Zusätzlich ist auch die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), welche am 24.05.2016 in Kraft trat und ab dem 25.05.2018 EU-weit anzuwenden ist, in aller Munde und macht es für Sachverständige noch schwieriger an genügend Vergleichsmieten im Zuge der Erstellung eines Gutachtens zu kommen. An dieser Stelle möchte die Autorin dieser Masterthese anmerken, dass alle selbst erhobenen Daten und Auskünfte der Befragten entsprechend anonymisiert wurden.

Herauszufinden ist, ob sich in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten in den Bezirksinnenstädten eine gegenteilige Bewegung im Vergleich zu den Landeshauptstädten entwickelt hat und welche Faktoren dafür maßgeblich verantwortlich sind. Bis 1995 waren Standorte in den Innenstädten besonders nachgefragt und es waren sogar hohe Ablösezahlungen üblich.

„Bei Geschäftslokalen für den Einzelhandel war bisher durch das extrem knappe Angebot sowie durch das Mietrecht die Situation nur für den Insider durchschaubar. Dieser Markt ist geprägt durch hohe Ablösezahlungen für den Erwerb von Mietrechten;“ (Edelhauser 1990: 237)

Eine Veränderung ist durchaus anzunehmen, wenn man den Markt beobachtet. Die Auswirkungen, wie sinkende Marktmieten, hohe Leerstandsquoten und Veränderungen des Branchenmix, durch die Errichtung von Einkaufs- und Fachmarktzentren an der Peripherie sind nicht unbeachtlich. Institutionelle Mieter geben Standorte in den Innenstädten auf. Die Geschäftsbetreiber mit Läden in B-Lagen wechseln in die leeren Flächen in A-Lagen, was wiederum in der B-Lage zu hohen Leerständen führt. Dies obwohl Bezirksstädte wie Steyr eine starke Industrie, eine hohe Kaufkraft und ein großes Einzugsgebiet haben und die Einwohnerzahlen seit den 80er Jahren ziemlich konstant sind.

Die Autorin dieser Masterarbeit beleuchtet das Thema Mietzinsentwicklung von Geschäftsflächen in Bezirksinnenstädten am Beispiel ihrer Heimatstadt Steyr.

1.1 Themenstellung

Die Betrachtung der Mieten über einen längeren Zeitraum ist deswegen von hoher Bedeutung, da man auf Grundlage von Zehn- oder 20-Jahres-Entwicklungen wesentlich validere Trenderaussagen treffen kann, als dies bei einer reinen Betrachtung der aktuellen Mietpreissituation der Fall ist. (Bienert 2005: 142)

Die Autorin dieser Masterthese beschäftigt sich daher insbesondere mit folgenden Forschungsfragen:

- *Wie haben sich die Mieten für Geschäftsflächen in der Bezirkshauptstadt Steyr in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten (seit 1995) entwickelt?*
- *Welche Faktoren und Trends haben die Entwicklung maßgeblich beeinflusst?*
- *Welche Mieten können für Geschäftslokale in der Steyrer Innenstadt gegenwärtig erzielt werden?*
- *Wie sieht die Entwicklung in der Zukunft aus?*

Diese These soll als Informationsquelle aber auch als Hilfestellung bei der Bewertung von Geschäftsflächen in vergleichbaren Lagen dienen, vor allem für Gutachter bzw. Sachverständige beim Ansatz von fiktiven Mieten. Aber auch zur Feststellung ob Geschäftsflächen over- bzw. underrented sind sowie für Vermieter zur Orientierung bei der Mietzinsbildung.

1.2 Methodik

In gegenständlicher Masterthese wird durch den Vergleich der Mieten für Geschäftslokale in vergleichbaren Lagen die durchschnittliche Marktmiete ermittelt. Weiters erfolgt eine Recherche über die ausgewählte Stadt, über die aktuelle und vergangene Marktsituation und zukünftige Trends.

Zusätzlich zu dem erhobenen Datenmaterial werden Interviews mit Immobilienfachleuten wie Verwaltern, Hauseigentümern, Mitarbeitern der Stadtgemeindeämter sowie Forschungs- und Beratungsgesellschaften geführt. Die Grundlage für die Befragung der Interviewpartner ist ein erstellter Fragenkatalog und ein für die Mietvertragsanalyse erforderliches Formular. Die gestellten Fragen können den in der Beilage befindlichen Interviews entnommen werden. Das Formular befindet sich ebenfalls in der Beilage. Die Interviews behandeln sechs Themen, welche im Zuge der Auswertung zusammengefasst und kommentiert werden. Die Themen lauten: Aktuelle Entwicklung der Bezirksinnenstädte / Steyr, Negative Einflussfaktoren und Gründe für die Frequenzabnahme, Onlinehandel, Einschätzung der aktuellen Marktmiete pro m² in Steyr A-Lage, Künftige Entwicklung der Mieten und Zukunftsbranchen sowie Maßnahmen für die Erhöhung der Frequenz und Empfehlungen;

Es wird eine Mietvertragsanalyse vorgenommen, indem in tatsächlich abgeschlossene Verträge Einsicht genommen wird. Die erhobenen Daten werden in das oben erwähnte Formular eingefügt und ausgewertet. Bei Vorliegen von älteren Mietverträgen (zeitliche Abweichung zum Bewertungsstichtag) wird eine Anpassung der Miete mithilfe der Wertsicherungsvereinbarung im Mietvertrag vorgenommen. Außerdem werden auch eventuelle Zusatzvereinbarungen hinsichtlich Mietnachlässen, mietfreien Zeiten u. dgl. geprüft.

„Vergleichspreise bzw. Vergleichsmieten, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise bzw. Mieten entsprechend berichtigt werden.“ (ÖNORM B 1802-1 Ausgabe 2019-07-15)

Der in dieser Studie dargestellte Zeitraum soll so weit wie möglich zurückreichen. Ziel ist es die Entwicklung der Mieten vom Jahr 1995 weg darzustellen.

2 Definitionen

Nachfolgend werden einige Begriffe aus der Liegenschaftsbewertung bzw. Immobilienwirtschaft beschrieben. Einerseits ist der nachhaltig erzielbare Ertrag (die nachhaltig erzielbare Miete) für die Liegenschaftsbewertung von hoher Bedeutung, da dieser für die Ermittlung des Verkehrswertes von Ertragsobjekten, wie den in gegenständlicher Masterthese behandelten Geschäftsflächen, notwendig ist. Daher werden die Begriffe Verkehrswert/Marktwert, sowie Ertragswert mit den dafür unter anderem erforderlichen Kennzahlen Rohertrag, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz definiert. Das Vergleichswertverfahren wird erläutert, da die angemessene Miete oder Marktmiete im Zuge eines Gutachtens auf diese Weise ermittelt wird.

Weiters beinhaltet dieses Kapitel auch eine Beschreibung des Immobilien-Preisspiegels und von der Autorin verwendete Begriffe und Abkürzungen.

2.1 Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz sehr klar beschrieben. Es ist jener Wert auf den sich Käufer und Verkäufer verständigen können. Der Verkehrswert berücksichtigt keine subjektiven Merkmale und orientiert sich allein nach den objektiven Kriterien. Laut ÖNORM B 1802-1 idF 2019 führen die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ermittlung des Marktwertes zum gleichen Ergebnis.

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

2.2 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in der Liegenschaftsbewertung das Verfahren erster Wahl, weil es die marktkonformste Wertermittlungsmethode darstellt. Die Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens ist jedoch das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichsobjekten. Geeignet bedeutet, dass für den Vergleich Objekte herangezogen werden, die in den Wertbestimmungsmerkmalen weitgehend mit dem zu begutachtenden Objekt

übereinstimmen. Abweichungen werden mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Die Problematik ist, dass in der Praxis oft keine oder zu wenig vergleichbare Objekte zur Verfügung stehen, daher ist oft eine Überleitung in andere Liegenschaftsbewertungsverfahren erforderlich. Im Sachwert- und Ertragswertverfahren wird der Bodenwert mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

2.3 Ertragswertverfahren

Die in gegenständlicher Masterthese behandelten Geschäftsflächen sind Ertragsobjekte und daher – egal ob eigen- oder fremdgenutzt – nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Die Herausforderung dabei ist der Ansatz der dafür benötigten Eingangparameter, wie des marktgerechten Ertrages. Gerade in Zeiten wie diesen mit niedrigen Zinsen, welche zu hohen Verkehrswerten von Immobilien führen, ist die Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Ertrages besonders wichtig.

„Der Verkehrswert von Gewerbe- und Industrieliegenschaften wird, auch wenn diese eigengenutzt sind, idR mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt. Das Ertragswertverfahren wird deshalb gerne angewendet, weil bei dieser

Liegenschaftsart vor allem die wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund steht.“
(Kranewitter 2017: 203)

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) wird das Ertragswertverfahren wie folgt definiert:

§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

2.3.1 Rohertrag

Der Rohertrag ist die wichtigste Kennziffer für die Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren. Es handelt sich um die Summe der Hauptmietzinse oder Pachtzahlungen ohne die auf den Mieter umlegbaren Kosten. (Bienert & Funk 2014: 338)

Bei der Inbestandgabe von Geschäftsräumlichkeiten ist in Österreich für Geschäftsräumlichkeiten, die dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

unterliegen, der angemessene Mietzins zulässig (solange es sich nicht um einen Pachtvertrag handelt). Außerhalb des Vollenwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes kommt der freie Mietzins zur Anwendung, welcher der Marktmiete entspricht. Die Marktmiete ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage in einem bestimmten Teilmarkt.

Angemessener Mietzins § 16 MRG Abs. 1 Z1

Der angemessene Mietzins entspricht in der Praxis dem freien Mietzins. Er kann aber einer nachträglichen Überprüfung durch die Behörde (Schlichtungsstelle, Gericht) unterzogen werden. (Dirnbacher 2009: 246)

Die Kriterien für Bestimmung des angemessenen Mietzinses sind die Größe, Art, Lage, Beschaffenheit, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Bestandgegenstandes.

Marktmiete bzw. freier Mietzins gem. MRG

Die Marktmiete ist ein geschätzter Betrag bzw. eine Miete, die aufgrund von Sachkenntnis ermittelt wird.

„geschätzter Betrag, für den ein Vermieter eine Immobilie am Bewertungsstichtag zu tatsächlichen bzw. angenommenen Mietvertragsbedingungen nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum in einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen vermieten würden, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“ (ÖNORM B 1802-1 Ausgabe 2019-07-15/Definition aus EVS European Valuation Standards)

Wenn die Vertragsmiete der Marktmiete entspricht, dann spricht man im englischen Sprachraum von „rack-rented“. Übersteigt die Miete laut Vertrag die Marktmiete, bezeichnet man dies als „overrented“. Wenn es sich um eine Miete handelt, die unter der marktüblichen Miete liegt, spricht man von „underrented“.

„Die einfachste Fallkonstellation ist die, bei der die Vertragsmiete und die Höhe der nach Vertragsende erzielbaren Anschlussvermietung gleich hoch sind.“ (Bienert & Funk 2014: 617)

2.3.2 Bewirtschaftungskosten

Im Ertragswertverfahren ist durch den Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag der Reinertrag zu ermitteln.

In der Literatur werden folgende Kosten als „Bewirtschaftungskosten“ angeführt (Wegerer & Steppan 2012: 129):

- Erhaltungsaufwand
- Nicht umlegbare Verwaltungskosten
- Mietausfallswagnis
- Leerstandskosten (z.B. nicht umlegbare Betriebskosten)

Das Mietausfallswagnis bildet das Risiko einer Wertminderung ab. Der Sachverständige hat zu beurteilen, wie sich etwaige Leerstellungen oder Mietausfälle auf das Ergebnis auswirken. In der Regel wird beim Mietausfallswagnis für gewerbliche Objekte ein höherer Prozentsatz als für Wohnobjekte angesetzt.

„Das Mietausfallswagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.“ (Metzger 2010: 101)

2.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, mit dem die nachhaltig erzielbaren Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung barwertberechnet werden.

„Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes ist der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Dieser ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.“ (ÖNORM B 1802-1 Ausgabe 2019-07-15)

2.4 Gewerbeimmobilien

Gewerbeimmobilien sind Immobilien, die einem gewerblichen Zweck dienen. Grundsätzlich wird eine gewerbliche Tätigkeit mit Gewinnabsicht ausgeübt.

„Gewerbeimmobilien sind Flächen und Gebäude, die der Produktion von Gütern und Dienstleistungen oder der Distribution von Waren dienen. Sie können z.B. in Büros, Handels- und Industrieimmobilien eingeteilt werden.“ (Gondring 2009: 17)

2.4.1 Handelsimmobilien

Handelsimmobilien sind Gewerbeimmobilien, die vorwiegend dem Verkauf von Gütern und Dienstleistungen dienen.

„Handelsimmobilien sind der Ort des institutionellen Handels, der sich in den Versand- und (halb)stationären Handel unterscheiden lässt. Neben den klassischen Läden zählen zu den Handelsimmobilien insbesondere Kaufhäuser, Einkaufszentren und sonstige großflächige Einzelhandelsagglomerationen (sog. Shopping-Center). Handelsimmobilien werden insbesondere nach Größe und Standort unterschieden:

- *Innenstadt/innerstädtischer Kern- und Randlage (Saumzone),*
- *Konsumlage,*
- *Luxuslage,*
- *Niveaulage,*
- *Stadtrand,*
- *Streulage (Einzelbetriebe in verstreuer Lage)*
- *Stadtteilzentrum (Sub- bzw. Nebenzentren)/Nahbereichszentren und*
- *„grüne Wiese“.*“ (Kleiber 2017: 2331)

2.4.2 Lagekriterien für Einzelhandelsimmobilien

Für einen Investor oder Mieter ist die Lage einer Immobilie entscheidend, denn diese bestimmt die Miethöhe.

„Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Wuppertal erstellt schon seit einiger Zeit Mietrichtwertkarten für Ladenräume. Vorausgegangen sind umfangreiche Befragungen zur Miethöhe, Nutzfläche, Ladenfront, Grundrissgestaltung, zum Baujahr und Modernisierungsgrad und zu den Betriebskosten. Sie haben gezeigt, dass die Miethöhe fast allein von der Geschäftslage abhängig ist. Nur gering wirkt sich der Umfang der nutzbaren Fläche aus, kaum die Lage des Geschäftslokals im Eckhaus, und nur schwach beeinflussen Baujahr, Branche oder Modernisierungsgrad die Miethöhe.“ (Kleiber 2017: 2347)

„Das wohl naheliegendste Charakteristikum einer Top-Einzelhandelslage ist eine hohe Passantenfrequenz. Sehr gute Standorte erreichen in Spitzenzeiten stündliche Frequenzen zwischen 15.000 und 18.000 Passanten. Letztere sind nur, und dies ist ein weiteres Kriterium für eine 1a-Lage, durch einen attraktiven Einzelhandelsbesatz [Branchenmix] zu erreichen.“ (Bienert 2005: 137)

Unter Einzelhandelsbesatz oder Branchenmix wird eine Mischung aus Handels- und Dienstleistungsunternehmen verstanden, die den täglichen und periodischen Bedarf

der Konsumenten abdecken. Laut Standort+Markt beschreibt der Begriff Branchenmix die Zusammensetzung des Angebots eines Einkaufszentrums, definiert nach verschiedenen Branchen. (www.standort-markt.at 2020)

Ein Kriterium für die 1A-Lage ist laut Kleiber ein „Einzelhandelsbesatz mit gutem Branchenmix“. Als „Frequenzkiller“ werden Banken, Postämter, Vitрины, Bepflanzungen und U-Bahn-Eingänge genannt. (Kleiber 2017: 2338)

2.5 Immobilienpreisspiegel WKO

Seit dem Jahr 1989 wird von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, jährlich der Immobilienpreisspiegel veröffentlicht. Es wurden aber vorerst nur die Landeshauptstädte (Wien, St. Pölten, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck, Klagenfurt, Bregenz und Eisenstadt) betrachtet. Erst seit dem Jahr 2001 werden auch die einzelnen Bezirke miteinbezogen. Die Autorin dieser Masterarbeit untersucht die Entwicklung der Mieten für Geschäftsflächen in den Bezirksinnenstädten jedoch bereits vom Jahr 1995 weg.

Anzumerken ist, dass die veröffentlichten Daten im Immobilienpreisspiegel lediglich auf Basis einer jährlichen Umfrage, welche an die Mitglieder des Fachverbandes ausgesandt wird, ermittelt werden und nicht durch tatsächliche Erhebungen. Weiters ist die Teilnahme an der Umfrage nicht verpflichtend. Es stellt sich somit die Frage, ob der Immobilienpreisspiegel eine geeignete Datenquelle für Liegenschaftsbewerter ist. In der Fachliteratur beispielsweise Kranewitter wird jedenfalls unter dem Titel „Mietenspiegel für Geschäftslokale“ auf den Immobilienpreisspiegel verwiesen. (Kranewitter 2017: 325)

Aufgrund immer schärfer werdender Vorschriften im Hinblick auf den Datenschutz wird es für Sachverständige aber immer schwieriger an entsprechende Vergleichsdaten für die Erstellung eines Gutachtens heranzukommen. Für Mieten gibt es im Gegensatz zu Kaufpreisen noch keine Datenbanken oder Tools. Eine eigene Preissammlung ist daher unumgänglich. „Eine wichtige Grundlage für die Schätzung von Immobilienwerten ist die eigene Marktbeobachtung.“ (Stroisch 2015: 35)

Der Immobilienpreisspiegel ist auch deswegen kritisch zu hinterfragen, da sich Vermieter bei der Mietzinsbildung nach den veröffentlichten Daten richten. *„Einerseits besteht die Herausforderung, entscheidungsrelevante Marktparameter und Liegenschaftswerte verfügbar zu machen, andererseits beeinflussen veröffentlichte*

Daten das Handeln von Akteuren auf Immobilienmärkten.“ (Twaroch & Wessely 2015: 26)

Nichtsdestotrotz sinken auch die im Immobilienpreisspiegel angegebenen Mieten. Vergleicht man die Preisspiegel aus dem Jahr 2001 und 2019 miteinander, so stellt man fest, dass die Mieten für Geschäftsflächen in Steyr in 1a-Lage in der Kategorie 60 bis 150 m² um ca. 26 % gesunken sind. Auszüge aus dem Immobilienpreisspiegel befinden sich in der Beilage. (Wirtschaftskammer Österreich: Immobilienpreisspiegel 2001: 82/83; 2019: 148/149)

Die im Immobilienpreisspiegel bekanntgegebenen Daten werden den von der Autorin ausgewerteten Mieten gegenübergestellt um Vergleiche anstellen zu können.

2.6 Erklärungen und Abkürzungen

Die folgenden Begriffe werden von der Autorin der Masterthese wie folgt verwendet:

Der Begriff **Altvertrag** abgekürzt mit **AV** steht für einen Mietvertrag, der vor dem Jahr 2010 abgeschlossen wurde. Als **Neuvertrag** abgekürzt mit **NV** wird ein Mietvertrag bezeichnet, der im Jahr 2010 oder danach abgeschlossen wurde.

Die verwendete Abkürzung für den Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich ist **IPS**.

3 Die Stadt Steyr

Steyr ist eine Statutarstadt in Oberösterreich, nach Linz und Wels die drittgrößte Stadt des Bundeslandes und die zwölftgrößte Stadt Österreichs. Sie liegt am Zusammenfluss der Flüsse Enns und Steyr ist der Sitz der Bezirkshauptmannschaft des Bezirkes Steyr-Land. (www.wikipedia.org 2020) Steyr liegt auf 336 m Seehöhe im Alpenvorland an der Grenze zu Niederösterreich.



Abbildung 1: Steyr in Österreich - Quelle: googlemaps

Der Bezirk Steyr-Stadt zählte 38.263 Einwohner per 1. Jänner 2019. (www.steyr.gv.at 2020). Im Ballungsraum Steyr leben jedoch ungefähr 70.000 Menschen. Zum Ballungsraum gehören Steyr und die Gemeinden Dietach, Wolfers, St. Ulrich bei Steyr, Sierning, Garsten und in Niederösterreich die Gemeinden Haidershofen und Behamberg. (www.wikipedia.org 2020)



Abbildung 2: Steyr mit Einzugsgebiet - Quelle: googlemaps

„Das Einzugsgebiet einer Einkaufsstätte umfaßt die Gesamtheit der Standorte ihrer potentiellen Kunden. Zum Zwecke seiner Bestimmung werden verschiedene Methoden diskutiert. Bei der Kreismethode werden die Grenzen des Einzugsgebietes durch Luftliniendistanzen zum Standort des Handelsbetriebes festgelegt, während bei der Zeitdistanzmethode hingegen sogenannte Isochronen, d.h. Linien gleicher zeitlicher Distanz, bestimmt werden. Die Methode der Wahrscheinlichkeitsschätzung schließlich verbindet um einen Standort herum Orte gleicher Wahrscheinlichkeit, mit denen sich die Nachfrager noch der betreffenden Einkaufsstätte zuwenden. Es werden dabei sowohl Zeit- als auch Kostenkomponenten für die Schätzung berücksichtigt.“
(Barth 1996: 127)

Die Landeshauptstadt Linz und die umliegenden Bezirksstädte im Westen Wels sowie im Osten Amstetten sind von Steyr jeweils ca. 40 km entfernt und mit dem Auto in 30 bis 40 Minuten erreichbar. Das zweitgrößte Shoppingcenter Österreichs, die PlusCity, liegt in ca. 30 km Entfernung und nimmt ungefähr eine halbe Stunde Fahrt in Anspruch, das Haid Center ebenfalls.

Trotz der Nähe zu den großen Zentren bleibt aber laut Information des Stadtmarketings ca. 91 % der Kaufkraft in Steyr. (www.steyr.info/stadtmarketing 2020)

Im November 2017 wurde die langersehnte Garage in der Nähe der Innenstadt eröffnet. Die Hanggarage unter der Dukartstraße ist über einen Steg, der über den Fluss Enns direkt auf den Stadtplatz führt, mit der Innenstadt verbunden.

Die Stadt Steyr ist als Christkindl-Stadt bekannt und zieht vor allem in der Adventzeit Besucher an.

Im Jahr 2018 wurden erstmals mehr als 100.000 Nächtigungen verzeichnet. (www.nachrichten.at 2019)

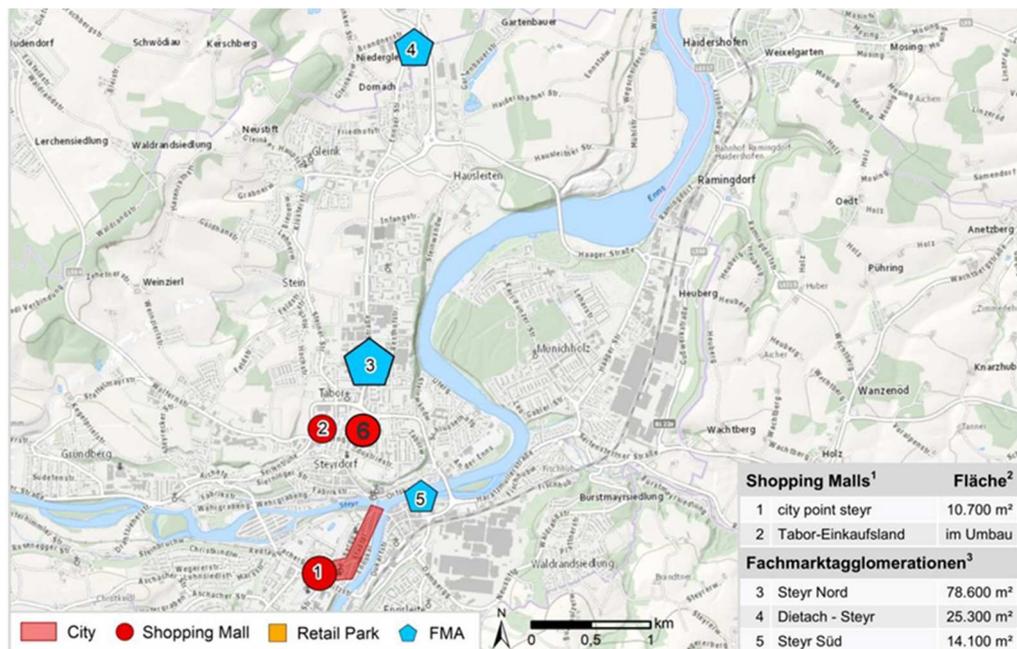
Im Jahr 2021 findet die oberösterreichische Landesausstellung in Steyr statt. Das Stadtmarketing erwartet sich in diesem Zeitraum zusätzlich ca. 300.000 Besucher.

Weiters ist Steyr als Industriestadt mit vielen namhaften Betrieben wie BMW, MAN, SKF, ZF, BURG DESIGN, STEYR MOTORS, etc. bekannt und verfügt über eine Fachhochschule, die laufend erweitert wird. Der Campus III wurde 2019 eröffnet.

3.1 Steyr – Innenstadt vs. Peripherie

Laut Standort+Markt befinden sich in Steyr nur ca. 16 % der Verkaufsflächen in der Innenstadt, obwohl auch das Einkaufszentrum City Point zur Innenstadt gezählt wird. An der Peripherie gibt es deutlich mehr Verkaufsflächen und zwar über 130.000 m², wenn man das im April 2019 errichtete Shoppingcenter „HEY! Steyr“ dazuzählt. Die Verkaufsfläche in A-Lage beträgt sogar nur 7.500 m², womit Steyr den letzten Rang der von Standort+Markt untersuchten Städte einnimmt. Anzumerken ist hierbei, dass durch die Entstehung neuer Verkaufsflächen der Bedarf an Handelsflächen nicht steigt. Der Handel verteilt sich lediglich neu und das zum Nachteil der Innenstadt.

Im folgenden Plan sind die Innenstadt, sowie die in Steyr befindlichen Shopping Malls und Fachmarkttagglomerationen je nach Größe der Verkaufsfläche ersichtlich:



¹inkl. Department Stores & Town Center. ²Flächen Shopping Malls & Retail Parks; GLA. ³Flächen Fachmarkttagglomerationen; VKFL. ⁴Flächen exkl. etwaige integrierte Shopping Malls & Retail Parks.

6 = HEY Steyr 13.500 m²
(ergänzt von Autorin)

Abbildung 3: Innenstadt vs. Peripherie - Quelle: Standort+Markt 2018 - ergänzt

Bei der Bewertung von Einzelhandelsimmobilien ist die Berücksichtigung bestehender und projektierter Shopping-Center sehr wichtig, da sich diese bereits weit vor der Fertigstellung auf das Mietpreisniveau bestehender 1a-Lagen auswirken können. (Bienert 2005: 141)

Entstehung zusätzlicher Handelsflächen in Steyr:

1980 wurde das Taborland erstmals eröffnet. Ende 2018 wurde es geschlossen und wird derzeit umgebaut. Die Neueröffnung ist für Herbst 2020 geplant.

Das EKZ Ennser Straße wurde 1999 von Interspar übernommen.

Im Jahr 2001 wurde das Shoppingcenter „City Point“ mit einer Verkaufsfläche von 10.700 m² eröffnet. Derzeit wird das Objekt im laufenden Betrieb umgebaut. Im 2. und 3. Obergeschoss wird künftig ein Hotel betrieben. Die Neueröffnung ist ebenfalls für Herbst 2020 geplant.

Obwohl Steyr mit dem „City Point“ ein direkt an die Innenstadt angrenzendes Einkaufszentrum hat, wurde ein weiteres Einkaufszentrum im Stadtteil Tabor, das „HEY! Steyr“, mit einer Fläche von 13.500 m² errichtet und im April 2019 eröffnet. Im Zuge dessen haben einige Händler ihren Standort aus der Innenstadt verlegt, womit die Attraktivität der Innenstadt wieder gesunken ist.

Insgesamt gibt es in Österreich lt. Standort+Markt ca. 234 Einkaufs- und Fachmarktzentren.

„Das Aufkommen von Shoppingcenter war eine Begleiterscheinung des Wirtschaftswachstums nach dem Zweiten Weltkrieg. Die Massenmotorisierung der Mittelschicht und die daraus resultierende Suburbanisierung waren die entscheidenden Ausgangsphänomene dafür. Shoppingcenter stehen symbolisch für den Wandel vom Einkauf als reine Bedürfnisbefriedigung zum Shopping als Freizeitaktivität.“ (Furter & Schoeck-Ritschard 2014: 13)

Bereits im Jahr 1992 beschrieb Falk das Thema Handels-Immobilien wie folgt:

„Die in den 70er und Anfang der 80er Jahre phänomenale Entwicklung der Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser hat aufgrund der im Jahr 1977 novellierten Baunutzungsverordnung § 11 Absatz 3 einen kräftigen Dämpfer erhalten. Der Renner der letzten Jahre und mit Sicherheit auch der kommenden Jahre ist der sogenannte Fachmarkt. Mit einer Geschäftsfläche von maximal 1200 m² und ausgewählten Sortiments-Segmenten stellt er gegenwärtig die aktuellste Form des Handels aber auch ein interessantes Feld für Kapitalanleger dar.“ (Falk 1992: 403)

3.2 Die Steyrer Innenstadt

Die Autorin der Masterthese beschäftigt sich mit dem Thema „Die Mietzinsentwicklung von Geschäftsflächen in Bezirksinnenstädten am Beispiel der oberösterreichischen Statutarstadt Steyr“.



Abbildung 4: Steyrer Stadtplatz - eigene Aufnahme vom 26.03.2013

Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten, der Flüsse Enns und Steyr, ist das Gebiet der Innenstadt eng abgegrenzt. Dazu hier eine googlemaps-Ansicht der Steyrer Innenstadt:

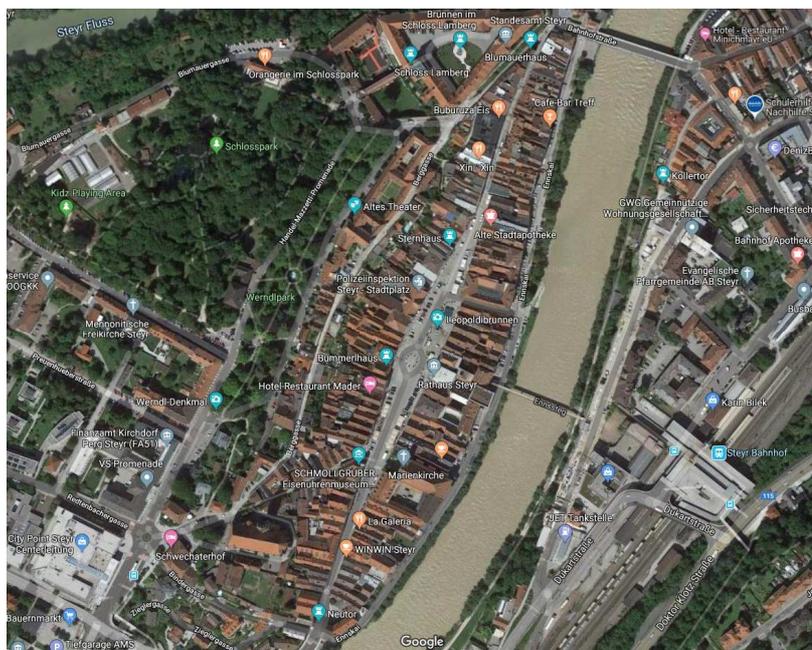


Abbildung 5: Die Innenstadt - Quelle: googlemaps

Wie im vorigen Kapitel beschrieben, entstehen in Steyr laufend neue Verkaufsflächen an der Peripherie, was die Situation in der Innenstadt immer wieder beeinflusst, aber auch andere Veränderungen, wie zB die Auslagerung der Behörden aus der Innenstadt, haben ihre Spuren hinterlassen.

Bis Ende der 80er Jahre befanden sich nicht nur sämtliche Magistratsabteilungen am Stadtplatz, sondern auch das Kreisgericht und die Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land, welche in folgenden Gebäuden ihren Sitz hatten:

Das Kreisgericht befand sich im Haus Stadtplatz 13. Nach dem Umzug des Gerichts in den Jahren 1985/86 in das neue Landesgerichtsgebäude in der Spitalskystraße, stand das historische Gebäude zum Verkauf und wurde im Jahr 1988 durch die Fa. Hartlauer erworben. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1990 umgebaut und ist seit dem ein Geschäftshaus und Sitz des Unternehmens Hartlauer.

Die Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land hatte ihren Sitz in der Innenstadt im Hause Grünmarkt 2/Pfarrgasse 1, welche jedoch bereits viele Jahre davor ausgesiedelt wurde. Das Gebäude ist heute als das Schmolgruber-Haus bekannt, da es von der Familie Schmolgruber erworben wurde, einem Uhrenmacher mit Tradition.

Ein Rückgang in der Steyrer Innenstadt kam 2001 mit der Errichtung des Einkaufszentrums City Point. Dies ist auch in der Auswertung der Autorin erkennbar, da um das Jahr 2000 den Mietern der Geschäftsflächen in der Innenstadt Mietnachlässe gewährt wurden.

Ein weiterer Faktor war die Schließung der Bankfilialen ab dem Jahr 2010. Im Jahr 1991 gab es laut dem Stadtplan von „Schubert & Franzke“ insgesamt 8 Banken am Steyrer Stadtplatz, alle in Bestlagen.

„BANKEN in Zentrumsnähe“ – 1991:

BAWAG, Stadtplatz 9
Bank für OÖ und S, Stadtplatz 25
CA, Stadtplatz 29
Oberbank, Stadtplatz 25
Raiffeisenbank, Stadtplatz 20-22
VKB, Bummerlhaus, Stadtplatz 32
Volksbank, Stadtplatz 31

Quelle: Stadtplan Schubert & Franzke, St. Pölten

Heute, im Jahr 2019, sind nur noch 3 Bankfilialen in der Innenstadt. Obwohl Banken von Kleiber als „Laufkiller“ bezeichnet werden und daher für einen guten Branchenmix

in einer 1A-Lage zumindest jetzt in Zeiten von Onlinebanking nicht relevant sind, haben sie doch eine gewisse Frequenz mit sich gebracht. Die durch die Schließung der Bankfilialen entstandenen Leerstände galt es erst einmal wieder aufzufüllen, was vor allem aufgrund der umfangreichen Größe der Flächen nicht einfach war und noch immer ist. Teilweise dienten auch die Obergeschosse als Büroräumlichkeiten, welche dann vor Neuvermietung der Lokale getrennt werden mussten. Für die Hauseigentümer bedeutet dieser Umstand hohe Erschließungskosten und teilweise sogar Verlust von vermietbarer Fläche.

Aber nicht nur die Expansion der Bankinstitute, sondern auch Handels- und Fastfood-Ketten sowie Mobilfunkanbieter hatten einst das Mietniveau gehoben. In einem Artikel im Gewinn vom Februar 1988 wird die damalige Situation wie folgt geschildert:

„Extrem „dünn“ ist das Angebot an absoluten Spitzenlagen. Dort wirken sich Nachfrageschübe, wie es sie in den letzten 20 Jahren nacheinander durch Expansionen einzelner Branchen gab, besonders deutlich auf das Preisniveau aus: zuerst bei Kaffee (Eduscho), dann bei Drogeriemärkten (dm, BIPA), Fast-food (McDonald's, Pizzaland), Banken (praktisch alle Institute), Schuhen. Dadurch stieg das Preisniveau in den 1A-Lagen auch deutlich schneller als die Immobilienpreise oder die Inflation.“ (Gewinn, Fembek 1988: 75)

In derselben Gewinn-Ausgabe wurden auch Mieten für Spitzenlagen in Österreich veröffentlicht. Für Steyr wurde eine Miete von ATS 200,-- pro m² und Monat angegeben.

Aufgrund der hohen Nachfrage sind damals nicht nur die Mieten, sondern dadurch bedingt auch die Kaufpreise von Liegenschaften in den Innenstädten kurzfristig gestiegen. Die Betonung liegt auf kurzfristig, denn nach diesem Trend ging es mit den Mieten abwärts.

Der Health-Check 2020 von Standort+Markt weist jedenfalls eine aktuelle Leerstandsrate in der Steyrer Innenstadt von 18,5 % aus. Zum Vergleich: Im Jahr 2018 waren es laut City Retail Doku, ebenfalls von Standort+Markt, nur 6,8 %. Die einzige Bezirksstadt, die derzeit eine höhere Leerstandsquote aufweist, ist Wiener Neustadt mit 26,5 %.

4 Mietvertragsanalyse

Die Grundlage für die Auswertung bilden tatsächlich abgeschlossene Mietverträge sowie die dazugehörige Mieterkorrespondenz. Die Verträge wurden insbesondere auch auf die Wertsicherung, evtl. Mietnachlässe und mietfreie Zeiten überprüft. Es handelt sich um insgesamt 54 Mietverträge, die in der Zeit von 1955 bis 2019 abgeschlossen wurden.

„Die Mietverträge und deren Zinsanpassungsbestimmungen können den Ertragswert massgebend beeinflussen. So kann eine langfristige, fest vereinbarte Mietdauer, ohne Mietzinsvereinbarungen, den Ertragswert und damit auch den Verkehrswert einer Liegenschaft entscheidend beeinflussen.“ (Naegeli & Wenger 1996: 7)

Die Entwicklung der Mieten wird in 5-Jahresschritten dargestellt, beginnend mit dem Jahr 1995, dann 2000, 2005, 2010, 2015 und 2019. Dies wird anhand der von der Autorin selbst erstellten Tabellen und Diagramme veranschaulicht.

Die untersuchten Objekte wurden nach A- und B-Lage sowie nach der Größe der Geschäftslokale differenziert. Weiters wurden die Daten auch in Alt- und Neuverträge eingeteilt. Als Altverträge (AV) gelten Mietverträge, die vor 2010 abgeschlossen wurden. Als Neuverträge (NV) werden Verträge bezeichnet, die im Jahr 2010 oder danach abgeschlossen wurden.

Als weitere Datenquelle stand der Autorin neben den zahlreichen Mietverträgen auch ein Gerichtsgutachten aus dem Jahr 2007 zwecks Ermittlung des angemessenen Mietzinses für ein Geschäftslokal in der Steyrer Innenstadt zur Verfügung.

Den ausgewerteten Durchschnittsmieten wurden auch die im Immobilienpreisspiegel veröffentlichten Mieten gegenübergestellt um festzustellen, in wie weit diese voneinander abweichen und ob der Immobilienpreisspiegel eine verlässliche Datenquelle darstellt, da dieser aufgrund der Art der Datenerhebung oftmals kritisiert wird. Die Gegenüberstellung der Mieten aus dem Immobilienpreisspiegel erfolgt jedoch erst ab dem untersuchten Jahr 2005, da erst seit dem Jahr 2001 Mieten auf Bezirksebene veröffentlicht werden. Davor wurden im Immobilienpreisspiegel nur die Landeshauptstädte betrachtet. Es ist anzumerken, dass nur die Mieten der A- und B-Lagen herangezogen wurden, die Nebenlagen nicht, da von der Autorin auch ausschließlich Mietverträge von Geschäftsflächen in A- und B-Lagen untersucht wurden.

4.1 Analyisierte Liegenschaften

Für die Berechnung der durchschnittlichen Mieten wurden 20 verschiedene Liegenschaften in der Steyrer Innenstadt, davon 11 Objekte am Stadtplatz, jeweils 3 Objekte am Grünmarkt, in der Pfarrgasse und in der Enge Gasse untersucht. Es handelt sich um 33 verschiedene Geschäftsflächen, überwiegend Portalgeschäftsflächen im Erdgeschoss.



Abbildung 6: Analyisierte Liegenschaften - Quelle: DKM - bearbeitet von Autorin

Gemäß Standort+Markt befindet sich die A-Lage im Bereich des nördlichen Stadtplatzes und am Übergang zur Enge Gasse. Die A-Lage umfasst aufgrund folgender Darstellung die Häuser Stadtplatz 34 bis Enge Gasse 18 auf der westlichen Seite, sowie die Häuser Stadtplatz 25 bis Enge Gasse 27 auf der östlichen Seite zum Fluss Enns (Ennskai).



Abbildung 7: A-Lage Innenstadt Steyr - Quelle: Standort+Markt 2018

Die übrigen Bereiche Stadtplatz, Grünmarkt, Pfarrgasse und Enge Gasse sind B-Lagen.



Abbildung 8: A- und B-Lage der Innenstadt Steyr - Quelle: Standort+Markt 2018

Die Vermutung, dass sich die Situation der A- und B-Lage aufgrund der laufenden Veränderungen verlagert hat, liegt jedoch nahe, was ebenfalls anhand der Mietvertragsanalyse veranschaulicht werden soll.

Bei der Differenzierung nach der Fläche hat sich die Autorin an den Immobilienpreisspiegel angelehnt mit Kategorien „bis 60 m²“, „60 bis 150 m²“ und „über 150 m²“. Die Unterscheidung nach der Größe ist wichtig, da die Mieten für größere Handelsflächen deutlich von denen für kleinere Flächen abweichen. Kleiber schreibt dazu in seinem Kapitel über die „Mietpreisbestimmenden Merkmale“:

„Die Erträge aus Ladennutzungen sind stark abhängig von der Ladenfläche und Ladentiefe. Für größere Ladenflächen (etwa ab 150 m² Nutzfläche) werden bis um etwa ein Drittel bis zur Hälfte geringere Mieten erzielt als für kleinere Läden an demselben Standort. Je kleiner die Verkaufsfläche des Ladens, desto höher der Ertrag.“ (Kleiber 2017: 2351)

Hier eine anonymisierte Aufstellung der untersuchten Geschäftsflächen mit Bezeichnung der Branche, Fläche in m² und Mietbeginn.

Obj.	Mieter	Branche	Fläche m ²	Mietbeginn
A	A 1	Bank	447	01.12.1978
A	A 2	Bekleidung	186	15.07.2017
B	B 3	Drogerie	550	01.07.2005
B	B 4	Mobilfunk	73	01.02.2000
C	C 5	Bekleidung	84	01.10.1990
C	C 6	Reisebüro	39	01.01.2002
C	C 7	Reisebüro	80	01.07.1990
D	D 8	Bekleidung	100	01.01.1998
E	E 9	Schreibwaren	474	01.04.1997
E	E 10	Schuhe	172	01.07.2019
E	E 11	Hörgeräte	53	01.08.2000
F	F 12	Bekleidung	200	01.01.2013
F	F 13	Tabakwaren	80	01.01.1988
G	G 14	Bäckerei	250	01.09.1990
G	G 15	Bekleidung	164	01.01.2004
H	H 16	Bäckerei	30	01.08.2010
I	I 17	Bank	460	01.05.1983
I	I 18	Bekleidung	264	01.02.2003
I	I 19	Mobilfunk	264	01.10.2008
I	I 20	Reisebüro	264	01.01.2020
J	J 21	Mobilfunk	128	01.01.2001
J	J 22	Reisebüro	128	01.08.2011
J	J 23	Bekleidung	128	01.07.2014
K	K 24	Friseur	162	01.08.2019
L	L 25	Gastronomie	28	01.10.1985
L	L 26	Gastronomie	31	01.04.1994
L	L 27	Bekleidung	48	01.09.1997
L	L 28	Reisebüro	48	01.11.2006
M	M 29	Wettbüro	180	01.07.2007
N	N 30	Schmuck	61	01.11.1977
O	O 31	Bekleidung	60	31.05.1955
O	O 32	Möbel	60	01.01.1995
O	O 33	Friseur	60	01.09.1999
O	O 34	Bekleidung	60	01.11.2010
P	P 35	Schuhe	232	01.10.1993
Q	Q 36	Drogerie	391	07.09.1990
Q	Q 37	Bekleidung	92	01.02.2005
Q	Q 38	Bekleidung	92	15.03.2010
Q	Q 39	Bekleidung	92	01.01.2019
R	R 40	Stoffe/Kurzwaren	33	01.06.1987
R	R 41	Schmuck	33	01.04.2007
R	R 42	Bekleidung	48	01.06.1987
R	R 43	Bekleidung	48	01.10.2001
R	R 44	Bekleidung	48	01.01.2006
R	R 45	Glasartikel	48	01.06.2012
R	R 46	Schmuck	48	01.10.2017
S	S 47	Bekleidung	100	01.11.2001
S	S 48	Bekleidung	100	01.01.2005
S	S 49	Bekleidung	100	01.11.2017
T	T 50	Gastronomie	190	01.01.1989
T	T 51	Gastronomie	190	01.06.2004
T	T 52	Gastronomie	190	01.11.2007
T	T 53	Gastronomie	190	01.03.2011
T	T 54	Gastronomie	190	01.01.2020

Tabelle 1: Analytierte Mietverträge - eigene Darstellung

Bei den Mietern handelt es sich sowohl um institutionelle Mieter als auch um lokale Einzelhändler. Die Branchen umfassen Einzelhandel (Bekleidung, Schuhe, Papierbedarf, Hörgeräte, Schmuck, Möbel, Friseurbedarf), Drogerie, Tabakwaren, Banken, Gastronomie, Dienstleister (Reisebüro, Friseur), Mobilfunkanbieter, Telekommunikation, Bäckerei, sowie einen Mieter aus der Glücks- und Unterhaltungsspielbranche (Wettbüro).

Da die Branchenunterschiede bei den Mieten immer geringer werden, wurde in der gegenständlichen Masterarbeit auch keine Differenzierung nach den Branchen vorgenommen.

4.2 Untersuchungszeitraum und Gesamtentwicklung

Betrachtet wurden die Jahre 1995, 2000, 2005, 2010, 2015 und 2019. Es wurden die Durchschnittsmieten der A- und B-Lage der einzelnen Jahre ermittelt um eine Gesamtentwicklung darzustellen. Hierbei wurde noch keine Unterscheidung nach dem Alter der Mietverträge sowie nach der Größe der Geschäftsflächen vorgenommen.

Kategorie	1995	Abw.%	2000	Abw.%	2005	Abw.%	2010	Abw.%	2015	Abw.%	2019
A-Lage	25,50	-17,69	20,99	7,91	22,65	1,32	22,95	2,57	23,54	-8,33	21,58
B-Lage	17,24	-9,22	15,65	-6,58	14,62	-12,38	12,81	7,73	13,80	-12,32	12,10

Tabelle 2: Gesamtentwicklung der Mieten 1995 bis 2019 - eigene Darstellung

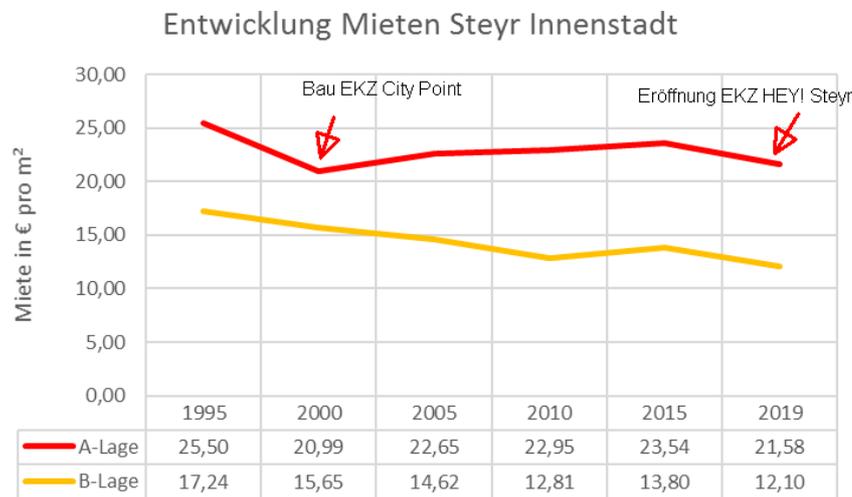


Abbildung 9: Entwicklung Mieten Steyr Innenstadt - eigene Darstellung

In der A-Lage wurden insgesamt 17 Mietverträge von 7 verschiedenen Objekten analysiert. In der B-Lage handelt es sich um 37 Mietverträge in 13 verschiedenen Objekten. Die Linien verlaufen ab dem Jahr 2010 ziemlich parallel. Einbrüche gab es in den Jahren 2000 und 2010. Im Jahr 2015 gingen die Mieten wieder leicht nach oben (hauptsächlich bedingt durch die Wertanpassung alter Mietverträge) und 2019 wieder deutlich zurück.

In den folgenden Kapiteln wird nun auf die einzelnen Perioden im Detail eingegangen. Zum Vergleich sind ab dem untersuchten Jahr 2005 die Werte aus dem Immobilienpreisspiegel für den Bezirk Steyr-Stadt angeführt.

4.3 Analyse Jahr 1995

Für die Ermittlung der Mieten im Jahr 1995 standen insgesamt 16 Vergleichsobjekte zur Verfügung. Es handelt sich um folgende Verträge:

Jahr 1995						
Mieter	Branche	Fläche m2	Mietbeginn	Miete ATS	Miete EUR	Miete EUR/m2
A 1	Bank	447	01.12.1978	81.922,84	5.953,56	13,32
C 5	Bekleidung	84	01.10.1990	46.875,58	3.406,58	40,55
C 7	Reisebüro	80	01.07.1990	43.141,55	3.135,22	39,19
F 13	Tabakwaren	80	01.01.1988	14.992,47	1.089,55	13,62
G 14	Bäckerei	250	01.09.1990	44.643,41	3.244,36	12,98
I 17	Bank	460	01.05.1983	35.500,00	2.579,89	5,61
L 25	Gastronomie	28	01.10.1985	15.181,33	1.103,27	39,74
L 26	Gastronomie	31	01.04.1994	11.400,00	828,47	26,68
N 30	Schmuck	61	01.11.1977	2.721,66	197,79	3,24
O 31	Bekleidung	60	31.05.1955	19.893,64	1.445,73	24,10
O 32	Möbel	60	01.01.1995	26.000,00	1.889,49	31,49
P 35	Schuhe	232	01.10.1993	30.930,00	2.247,77	9,69
Q 36	Drogerie	391	07.09.1990	48.146,34	3.498,93	8,95
R 40	Stoffe/Kurzwaren	33	01.06.1987	6.850,00	497,81	15,09
R 42	Bekleidung	48	01.06.1987	9.959,75	723,80	15,08
T 50	Gastronomie	190	01.01.1989	25.000,00	1.816,82	9,56

Tabelle 3: Analytierte Mietverträge 1995 - eigene Darstellung

In nachstehender Grafik sind die Mietverträge nach der Größe der Fläche sowie nach Höhe der Miete eingezeichnet. Weiters wurde eine Differenzierung nach Lage (A- oder B-Lage) vorgenommen.

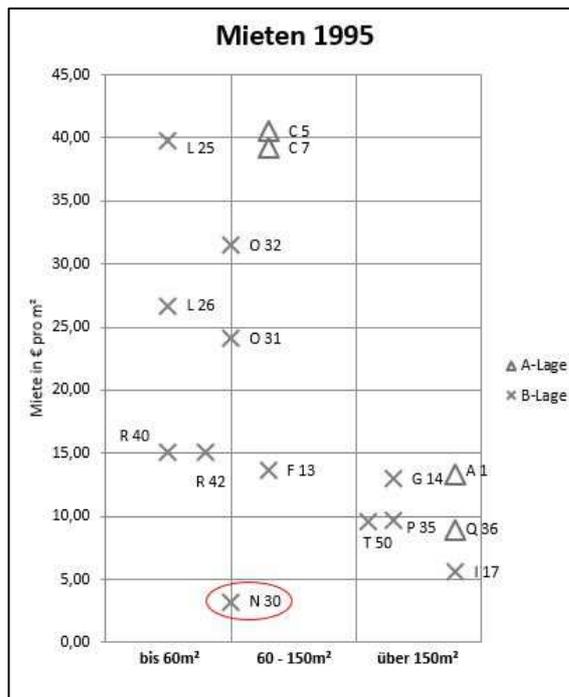


Abbildung 10: Grafik analysierte Mietverträge 1995 - eigene Darstellung

Der Mieter „N 30“ stellt mit einer Miete von nur € 3,24 pro m² für eine Geschäftsfläche mittlerer Größe zwar einen Ausreißer dar, wurde aber trotzdem für die Auswertung herangezogen, da das Objekt zur Innenstadt zählt. Es liegt im äußersten Bereich der B-Lage. Gleichzeitig handelt es sich um die niedrigste erhobene Miete. Der Vertrag besteht seit 1977 bis heute und zieht sich daher durch alle untersuchten Jahre. Die Miete ist wertgesichert. Die Grafik zeigt insgesamt eine breite Streuung in Hinblick auf die Höhe der Mieten in den Kategorien „bis 60 m²“ und „60 bis 150 m²“. Die Verträge in der Kategorie „A-Lage 60 bis 150 m²“ befinden sich im obersten Bereich. In der Kategorie „über 150 m²“ befinden sich sowohl A- als auch B-Lage auf gleicher Höhe.

Die Durchschnittsmieten nach Lage und Größe betragen:

1995	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
AV A-Lage	k.D.	39,87	11,14
AV B-Lage	25,36	18,11	9,46

Tabelle 4: Durchschnittliche Mieten 1995 nach Lage und Größe - eigene Darstellung

Der Wert € 39,87 (rot) stellt den höchsten ermittelten Durchschnittswert über den gesamten betrachteten Zeitraum dar.

Das zur Tabelle gehörige Diagramm sieht wie folgt aus:

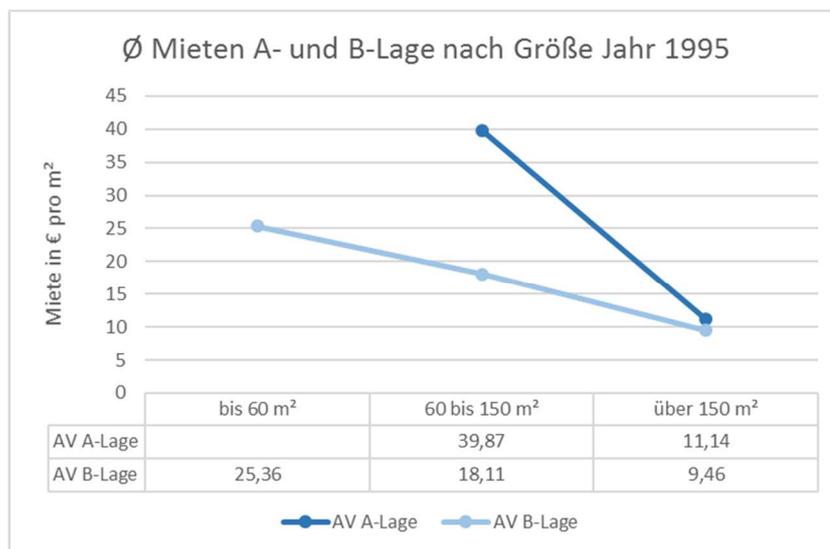


Abbildung 11: Diagramm Mieten 1995 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

In der Kategorie „A-Lage bis 60 m²“ standen keine Vergleichsobjekte zur Verfügung. In der Kategorie „60 bis 150 m²“ ist die Durchschnittsmiete in der A-Lage um mehr als das Doppelte höher als in der B-Lage. In der Kategorie „über 150 m²“ laufen die Mieten zusammen.

4.4 Analyse Jahr 2000

Für die Ermittlung der durchschnittlichen Mieten im Jahr 2000 wurden 18 verschiedene Mietverträge untersucht.

Jahr 2000							
Objekt	Mieter	Branche	Fläche m ²	Mietbeginn	Miete ATS	Miete EUR	Miete EUR/m ²
A	A 1	Bank	447	01.12.1978	86.436,79	6.281,61	14,05
B	B 4	Mobilfunk	73	01.02.2000	28.000,00	2.034,84	27,87
C	C 5	Bekleidung	84	01.10.1990	35.320,32	2.566,83	30,56
C	C 7	Reisebüro	80	01.07.1990	33.051,36	2.401,94	30,02
D	D 8	Bekleidung	100	01.01.1998	32.618,73	2.370,50	23,70
E	E 9	Schreibwaren	474	01.04.1997	65.455,00	4.756,80	10,03
E	E 11	Hörgeräte	53	01.08.2000	15.000,00	1.090,09	20,57
F	F 13	Tabakwaren	80	01.01.1988	16.008,51	1.163,38	14,54
G	G 14	Bäckerei	250	01.09.1990	46.929,15	3.410,47	13,64
I	I 17	Bank	460	01.05.1983	37.220,75	2.704,94	5,88
L	L 26	Gastronomie	31	01.04.1994	12.029,28	874,20	28,15
L	L 27	Bekleidung	48	01.09.1997	18.414,00	1.338,20	27,88
N	N 30	Schmuck	61	01.11.1977	2.896,00	210,46	3,45
O	O 33	Friseurbedarf	60	01.09.1999	22.000,00	1.598,80	26,65
P	P 35	Schuhe	232	01.10.1993	33.033,24	2.400,62	10,35
Q	Q 36	Drogerie	391	07.09.1990	60.000,00	4.360,37	11,15
R	R 42	Bekleidung	48	01.06.1987	10.508,53	763,68	15,91
T	T 50	Gastronomie	190	01.01.1989	26.387,50	1.917,65	10,09

Tabelle 5: Analysierte Mietverträge 2000 - eigene Darstellung

Bei den Mietern „C 5“ und „C 7“ sind niedrigere Beträge als im Jahr 1995 angeführt, weil befristete Mietnachlässe gewährt wurden. Zu dieser Zeit befand sich gerade das an die Innenstadt angrenzende Einkaufszentrum „City Point“ in Bau, welches 2001 eröffnet wurde. Den Mietern wurden Nachlässe gewährt um sie am Standort in der Innenstadt zu halten.

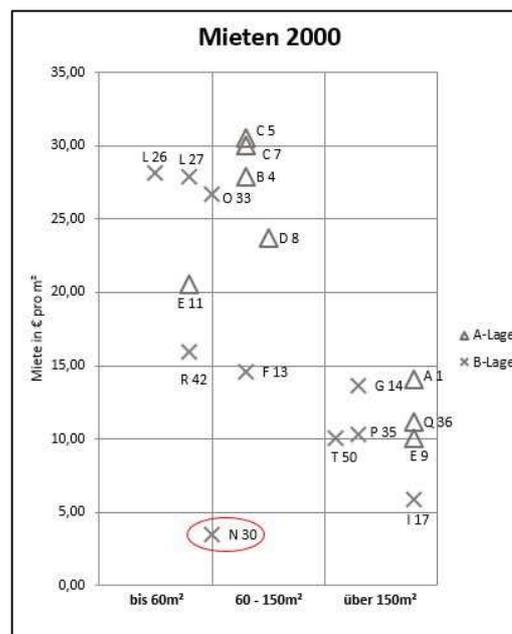


Abbildung 12: Grafik analysierte Mieten 2000 - eigene Darstellung

Die o.a. Grafik zeigt wieder eine breite Streuung der erhobenen Mieten auf.

Nachstehend die ermittelten Durchschnittsmieten nach Lage und Größe:

2000	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
AV A-Lage	20,57	28,04	11,74
AV B-Lage	24,65	14,88	9,99

Tabelle 6: Durchschnittliche Mieten 2000 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

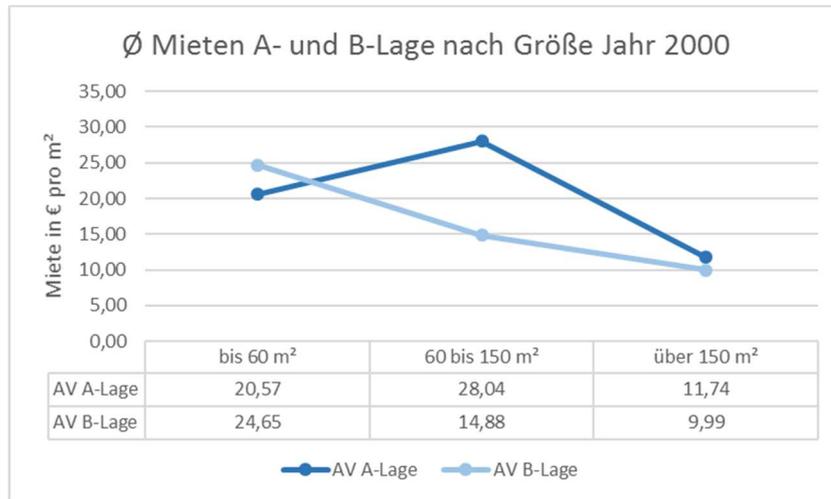


Abbildung 13: Diagramm Mieten 2000 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

Die Kategorie „B-Lage bis 60 m²“ ist überraschenderweise höher als „A-Lage bis 60 m²“. In der Kategorie „60 bis 150 m²“ ist der Unterschied zwischen A- und B-Lage am größten. Da ist die Durchschnittsmiete in A-Lage wiederum deutlich höher. In der Kategorie „über 150 m²“ laufen die Mieten wieder zusammen.

4.5 Analyse Jahr 2005

Für die Ermittlung der Durchschnittsmieten im Jahr 2005 standen insgesamt 22 Vergleichsobjekte zur Verfügung.

Jahr 2005					
Mieter	Branche	Fläche m ²	Mietbeginn	Miete EUR	Miete EUR/m ²
A 1	Bank	447	01.12.1978	6.937,35	15,52
B 3	Drogerie	550	01.07.2005	4.000,00	7,27
B 4	Mobilfunk	73	01.02.2000	2.260,71	30,97
C 5	Bekleidung	84	01.10.1990	2.836,39	33,77
C 6	Reisebüro	39	01.01.2002	595,93	15,28
C 7	Reisebüro	80	01.07.1990	3.376,33	42,20
D 8	Bekleidung	100	01.01.1998	2.561,38	25,61
E 9	Schreibwaren	474	01.04.1997	5.299,08	11,17
E 11	Hörgeräte	53	01.08.2000	1.192,56	22,50
F 13	Tabakwaren	80	01.01.1988	1.295,61	16,20
G 15	Bekleidung	164	01.01.2004	2.000,00	12,16
I 18	Bekleidung	264	01.02.2003	2.329,22	8,82
J 21	Mobilfunk	128	01.01.2001	4.250,00	33,20
L 26	Gastronomie	31	01.04.1994	965,74	31,10
N 30	Schmuck	61	01.11.1977	210,46	3,45
O 33	Friseurbedarf	60	01.09.1999	1.502,82	25,05
P 35	Schuhe	232	01.10.1993	2.674,29	11,53
Q 36	Drogerie	391	07.09.1990	4.754,19	12,16
Q 37	Bekleidung	92	01.02.2005	1.360,00	14,78
R 43	Bekleidung	48	01.10.2001	803,17	16,73
S 47	Bekleidung	100	01.11.2001	1.588,43	15,88
T 51	Gastronomie	190	01.06.2004	1.000,00	5,26

Tabelle 7: Analytierte Mietverträge 2005 - eigene Darstellung

Nachstehend die Mietverträge eingezeichnet nach Größe, Miethöhe sowie mit unterschiedlichen Symbolen für die A- und B-Lage:

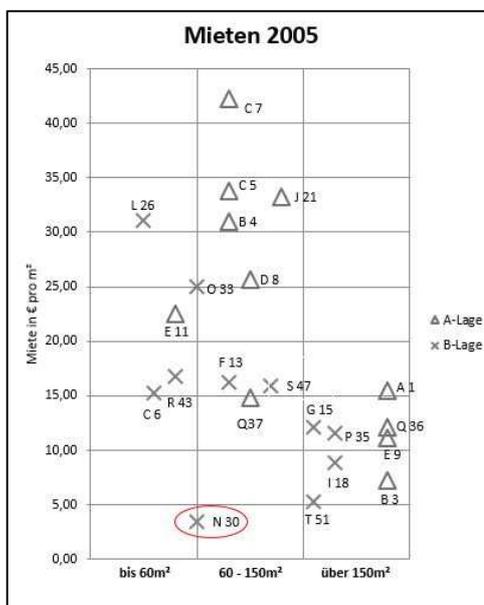


Abbildung 14: Grafik analysierte Mieten 2005 - eigene Darstellung

In folgender Tabelle sind zum Vergleich erstmals die Werte aus dem Immobilienpreisspiegel angeführt:

2005	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
AV A-Lage	22,50	30,09	11,53
AV B-Lage	22,04	15,14	9,44
IPS A-Lage	28,50	27,00	23,00
IPS B-Lage	10,90	9,70	8,50

Tabelle 8: Durchschnittliche Mieten 2005 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

Die zur Tabelle gehörigen Diagramme zeigen Folgendes:

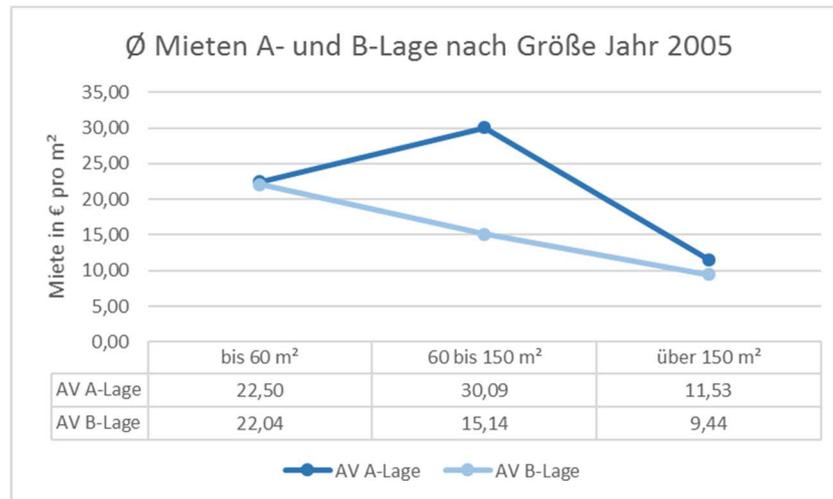


Abbildung 15: Diagramm Mieten 2005 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

In der Größenkategorie „bis 60 m²“ sind die Mieten in A- und B-Lage fast gleich hoch. Ein großer Unterschied zwischen den Lagen ist in der Kategorie „60 bis 150 m²“ ersichtlich. Bei großen Geschäftslokalen laufen die Mieten wieder zusammen.

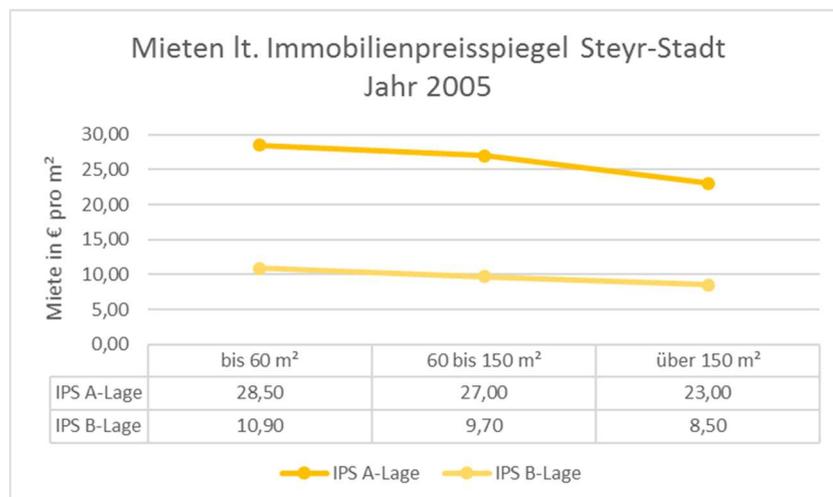


Abbildung 16: Immobilienpreisspiegel Steyr-Stadt 2005 - eigene Darstellung

Die im Immobilienpreisspiegel angegebenen Mieten zeigen einen großen Unterschied zwischen den Lagen in allen Größenkategorien im Gegensatz zur eigenen Auswertung auf.

In den folgenden Diagrammen werden die ermittelten Durchschnittswerte mit den Werten aus dem Immobilienpreisspiegel 2005 verglichen.

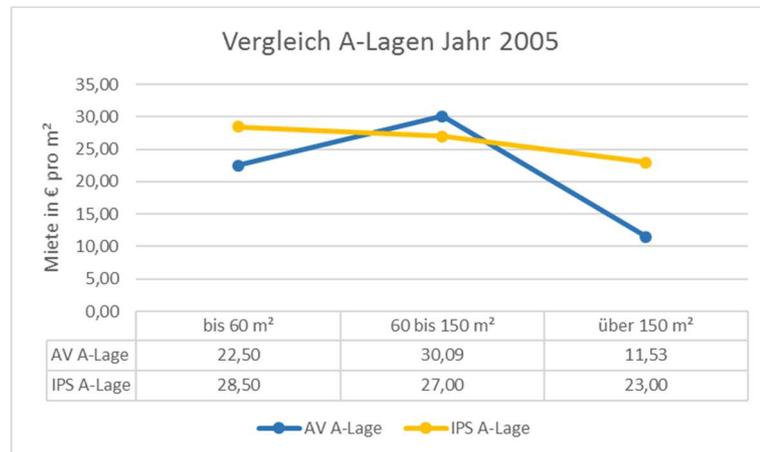


Abbildung 17: Vergleich A-Lagen 2005 - eigene Darstellung

Der Immobilienpreisspiegel liegt nur in der Kategorie „60 bis 150 m²“ unter der Durchschnittsmiete der erhobenen Mietverträge. In den anderen beiden Größenkategorien sind deutliche Abweichungen ersichtlich, wobei die Mieten im Immobilienpreisspiegel höher sind.

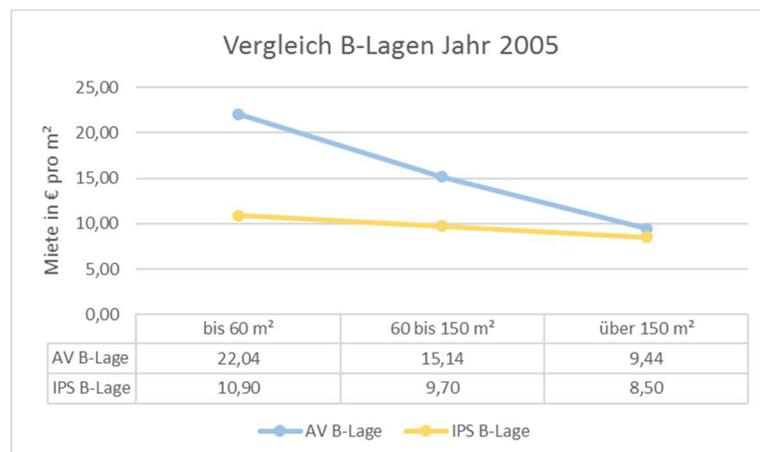


Abbildung 18: Vergleich B-Lagen 2005 - eigene Darstellung

In der B-Lage liegt der Immobilienpreisspiegel in allen Größenkategorien unter den Durchschnittswerten der erhobenen Mieten, wobei der Unterschied in der Kategorie „über 150 m²“ sehr gering ist.

4.6 Analyse Jahr 2010

Für das Jahr 2010 wurden 23 verschiedene Mietverträge analysiert.

Jahr 2010					
Mieter	Branche	Fläche m2	Mietbeginn	Miete EUR	Miete EUR/m2
A 1	Bank	447	01.12.1978	8.195,04	18,33
B 3	Drogerie	550	01.07.2005	4.300,00	7,82
B 4	Mobilfunk	73	01.02.2000	2.459,65	33,69
C 5	Bekleidung	84	01.10.1990	3.151,76	37,52
C 6	Reisebüro	39	01.01.2002	563,99	14,46
C 7	Reisebüro	80	01.07.1990	3.376,57	42,21
D 8	Bekleidung	100	01.01.1998	2.754,48	27,54
E 9	Schreibwaren	474	01.04.1997	4.714,41	9,94
E 11	Hörgeräte	53	01.08.2000	1.270,92	23,98
F 13	Tabakwaren	80	01.01.1988	1.409,80	17,62
G 15	Bekleidung	164	01.01.2004	2.214,49	13,47
H 16	Bäckerei	30	01.08.2010	725,14	24,17
I 19	Mobilfunk	264	01.10.2008	3.196,97	12,11
L 28	Reisebüro	48	01.11.2006	1.264,95	26,35
M 29	Wettbüro	180	01.07.2007	1.371,17	7,62
N 30	Schmuck	61	01.11.1977	258,09	4,23
P 35	Schuhe	232	01.10.1993	2.909,63	12,54
Q 36	Drogerie	391	07.09.1990	5.173,21	13,23
Q 38	Bekleidung	92	15.03.2010	1.400,00	15,22
R 41	Schmuck	33	01.04.2007	421,28	12,77
R 44	Bekleidung	48	01.01.2006	315,66	6,58
S 48	Bekleidung	100	01.01.2005	1.100,00	11,00
T 52	Gastronomie	190	01.11.2007	1.000,00	5,26

Tabelle 9: Analytierte Mietverträge 2010 - eigene Darstellung

Nachstehend die Mietverträge eingezeichnet nach Größe, Miethöhe und unterschiedlichen Symbolen für die A- und B-Lage:

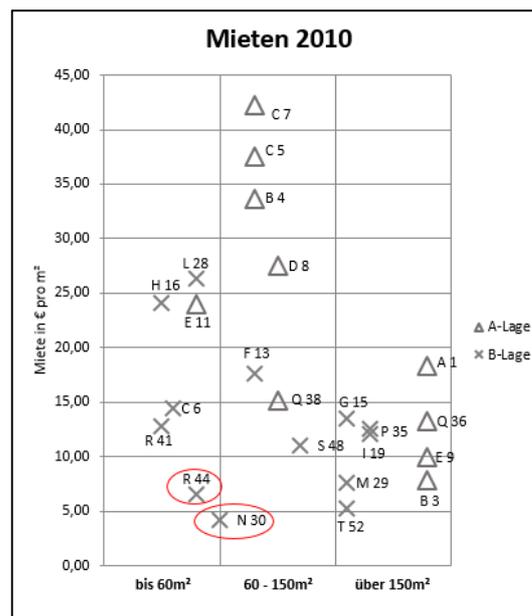


Abbildung 19: Grafik analysierte Mietverträge 2010 - eigene Darstellung

Zweiter Ausreißer neben „N 30“ (näher beschrieben im Kapitel 4.3) ist „R 44“ mit einer Miete von € 6,58 pro m² für eine Fläche von 48 m². Das Objekt liegt auch in der äußeren B-Lage.

Im Jahr 2010 kommt nun die Kategorie „NV“ (=Neuverträge) hinzu. Für die Berechnung der durchschnittlichen Mieten in dieser Kategorie wurden nur Verträge herangezogen, die im Jahr 2010 abgeschlossen wurden. Es handelt sich dabei um 2 Mietverträge.

2010	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
NV A-Lage	k.D.	15,22	k.D.
NV B-Lage	24,17	k.D.	k.D.
AV A-Lage	23,98	35,24	12,33
AV B-Lage	15,04	10,95	10,20
IPS A-Lage	18,30	15,80	13,40
IPS B-Lage	10,50	8,40	7,10

Tabelle 10: Durchschnittliche Mieten 2010 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

Die zur Tabelle gehörigen Diagramme zeigen Folgendes:

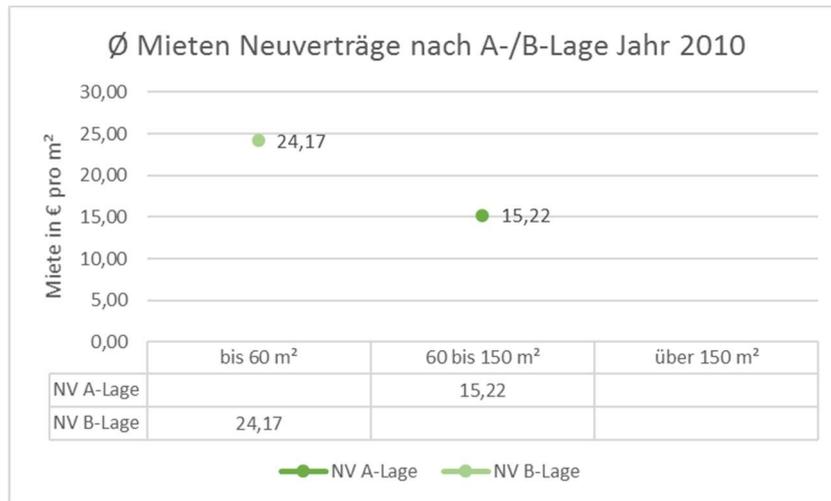


Abbildung 20: Diagramm Neuverträge nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

Das Diagramm ist aufgrund zu weniger Vergleichsobjekte nicht repräsentativ. Dies ist darauf zurückzuführen, da nur die im untersuchten Jahr abgeschlossenen Verträge herangezogen wurden.

Bei den Altverträgen standen wiederum genügend Vergleichsdaten zur Verfügung.

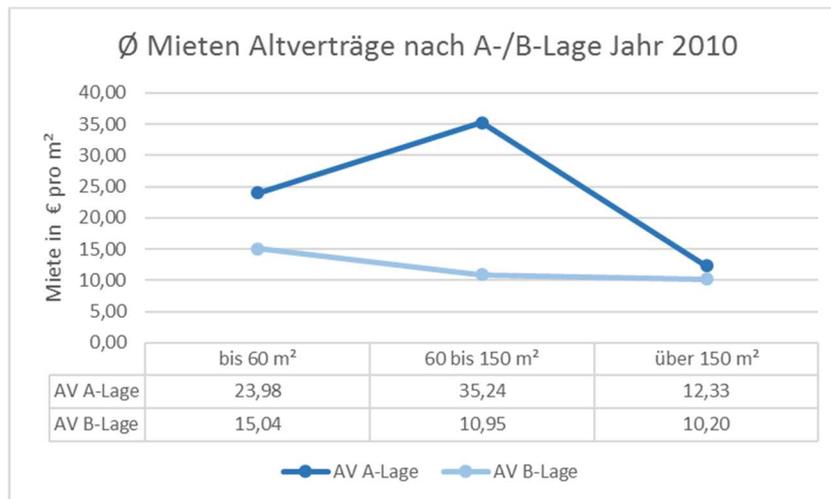


Abbildung 21: Diagramm Altverträge 2010 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

In den beiden kleineren Größenkategorien sind die Mieten in der A-Lage höher als in der B-Lage. Bei den Geschäftslokalen mit einer Fläche über 150 m² laufen die Mieten wieder zusammen.

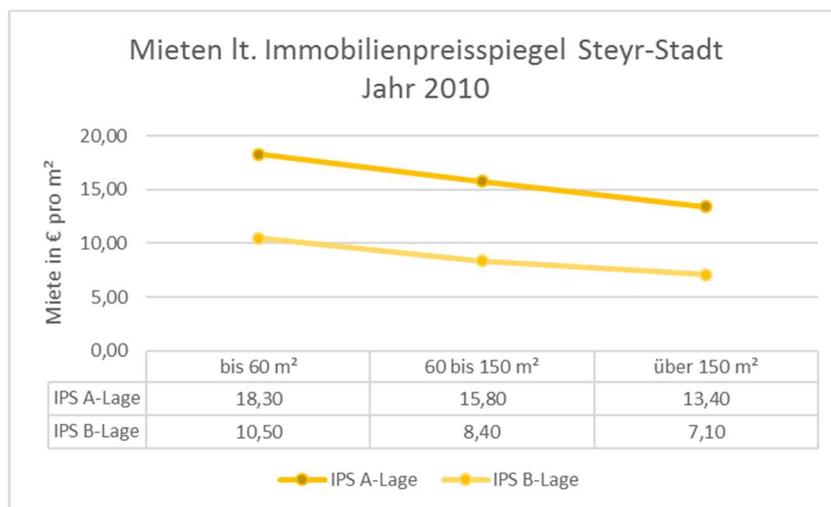


Abbildung 22: Immobilienpreisspiegel Steyr-Stadt 2010 - eigene Darstellung

Die im Immobilienpreisspiegel angegebenen Mieten zeigen wieder einen großen Unterschied zwischen den Lagen in allen Größenkategorien im Gegensatz zur eigenen Auswertung auf.

In den folgenden Diagrammen werden die ermittelten Durchschnittswerte mit den Werten aus dem Immobilienpreisspiegel 2010 verglichen.

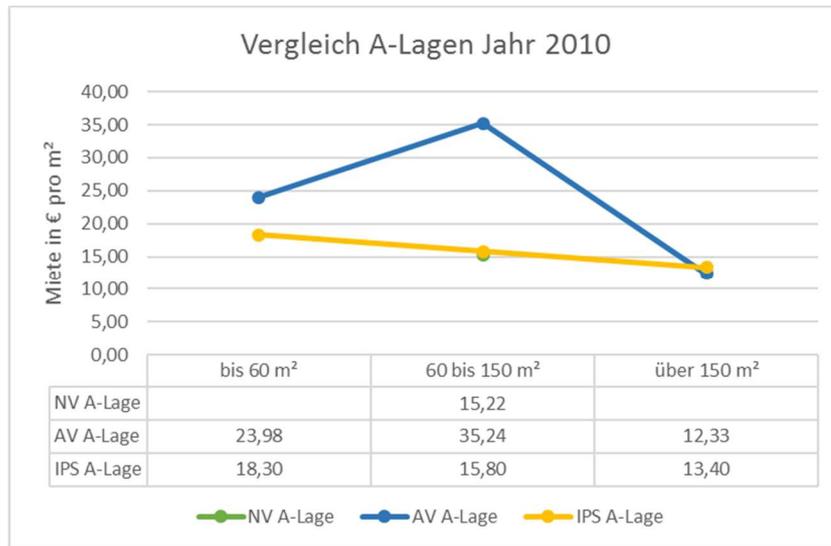


Abbildung 23: Vergleich A-Lagen 2010 - eigene Darstellung

Der im Immobilienpreisspiegel 2010 angegebene Wert in der Kategorie „60 bis 150 m²“ deckt sich mit dem Wert „NV A-Lage 60 bis 150 m²“.

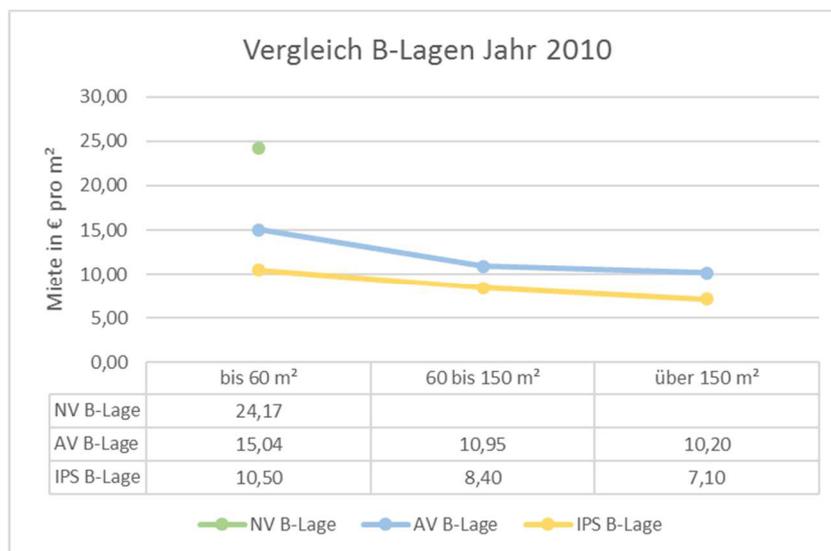


Abbildung 24: Vergleich B-Lagen 2010 - eigene Darstellung

In der B-Lage liegt der Immobilienpreisspiegel in allen Größenkategorien unter den Durchschnittswerten der erhobenen Mieten. Der Wert in der Kategorie „NV B-Lage bis 60 m²“ liegt deutlich über den Altverträgen und dem Immobilienpreisspiegel, wobei dieser Wert wie bereits erwähnt nicht repräsentativ ist, da nur ein Vergleichsobjekt zur Verfügung stand.

4.7 Analyse Jahr 2015

Für das Jahr 2015 sind insgesamt 24 Mietverträge untersucht worden.

Jahr 2015					
Mieter	Branche	Fläche m ²	Mietbeginn	Miete EUR	Miete EUR/m ²
B 3	Drogerie	550	01.07.2005	4.600,00	8,36
B 4	Mobilfunk	73	01.02.2000	2.722,83	37,30
C 5	Bekleidung	84	01.10.1990	3.483,00	41,46
C 7	Reisebüro	80	01.07.1990	3.109,53	38,87
D 8	Bekleidung	100	01.01.1998	3.063,00	30,63
E 9	Schreibwaren	474	01.04.1997	5.466,38	11,52
E 11	Hörgeräte	53	01.08.2000	1.407,32	26,55
F 12	Bekleidung	200	01.01.2013	2.385,70	11,93
F 13	Tabakwaren	80	01.01.1988	1.548,89	19,36
G 15	Bekleidung	164	01.01.2004	2.462,84	14,98
H 16	Bäckerei	30	01.08.2010	794,59	26,49
I 19	Mobilfunk	264	01.10.2008	3.541,77	13,42
J 23	Bekleidung	128	01.07.2014	1.200,00	9,38
L 28	Reisebüro	48	01.11.2006	1.407,63	29,33
M 29	Wettbüro	180	01.07.2007	1.519,26	8,44
N 30	Schmuck	61	01.11.1977	286,20	4,69
O 34	Bekleidung	60	01.11.2010	632,33	10,54
P 35	Schuhe	232	01.10.1993	3.220,96	13,88
Q 36	Drogerie	391	07.09.1990	5.727,71	14,65
Q 38	Bekleidung	92	15.03.2010	1.529,69	16,63
R 41	Schmuck	33	01.04.2007	468,80	14,21
R 45	Glasartikel	48	01.06.2012	450,00	9,38
S 48	Bekleidung	100	01.01.2005	1.100,00	11,00
T 53	Gastronomie	190	01.03.2011	1.051,17	5,53

Tabelle 11: Analytierte Mietverträge 2015 - eigene Darstellung

Nachstehend die Mietverträge eingezeichnet nach Größe, Miethöhe und unterschiedlichen Symbolen für die A- und B-Lage:

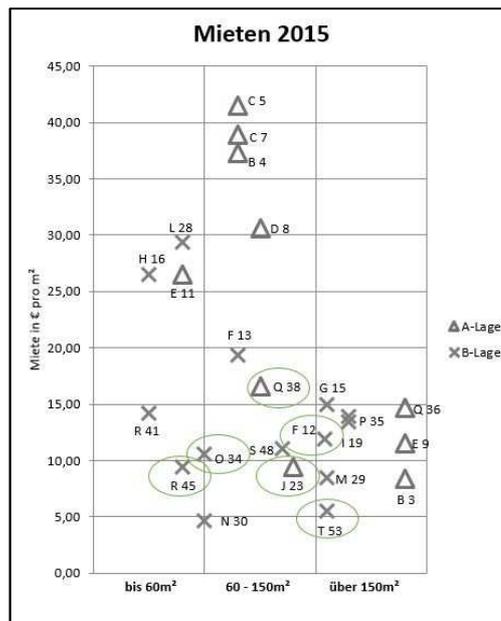


Abbildung 25: Grafik analysierte Mieten 2015 - eigene Darstellung

Die Neuverträge befinden sich alle im unteren Bereich des Punktdiagrammes.

Nachstehend die ermittelten Durchschnittsmieten der Neuverträge und Altverträge sowie zum Vergleich die Werte aus dem Immobilienpreisspiegel 2015 nach Lage und Größe:

2015	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
NV A-Lage	k.D.	13,00	k.D.
NV B-Lage	17,93	10,54	8,73
AV A-Lage	26,55	37,07	11,51
AV B-Lage	21,77	11,68	12,68
IPS A-Lage	24,00	18,00	14,00
IPS B-Lage	12,50	10,00	8,50

Tabelle 12: Durchschnittliche Mieten 2015 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

Die zur Tabelle gehörigen Diagramme zeigen Folgendes:

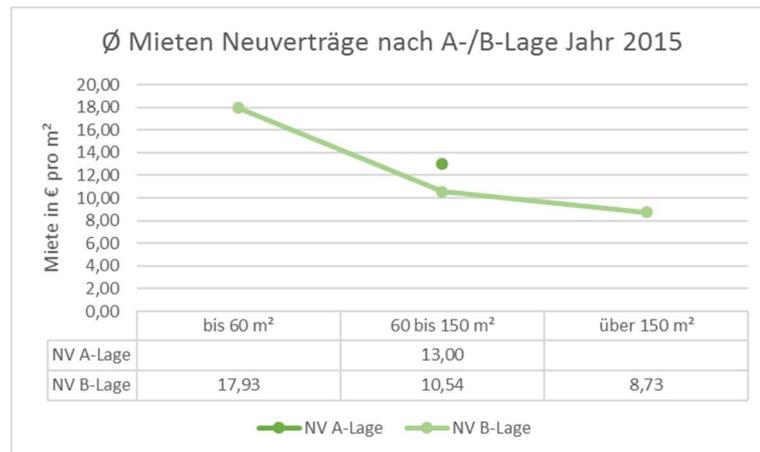


Abbildung 26: Diagramm Neuverträge 2015 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

Die A-Lage in der Größenkategorie „60 bis 150 m²“ ist um 23 % teurer als die B-Lage. In der A-Lage „bis 60 m²“ und „über 150 m²“ liegen keine Daten vor.

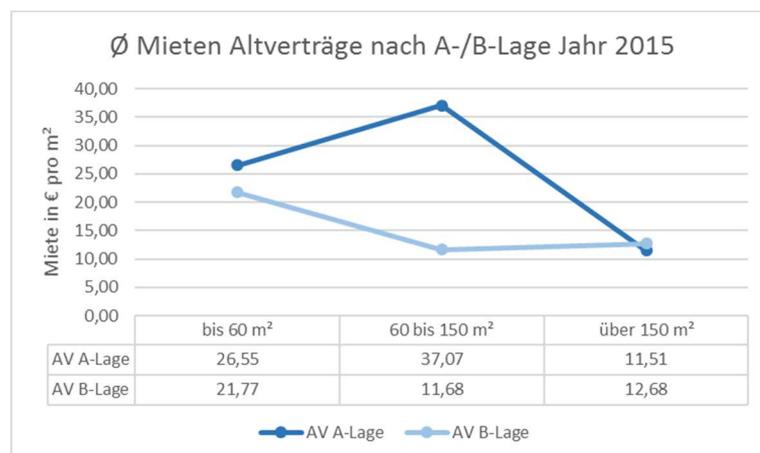


Abbildung 27: Diagramm Altverträge 2015 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

So wie im Jahr 2010 sind in den beiden kleineren Größenkategorien die Mieten in der A-Lage höher als in der B-Lage. Bei den Geschäftslokalen mit einer Fläche über 150 m² laufen die Mieten wieder zusammen.

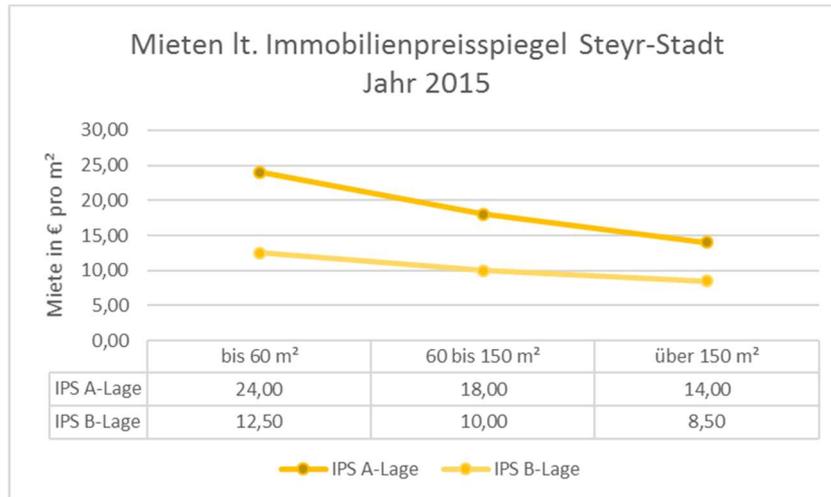


Abbildung 28: Immobilienpreisspiegel Steyr-Stadt 2015 - eigene Darstellung

Die im Immobilienpreisspiegel angegebenen Mieten verlaufen in den Kategorien A- und B-Lage in einem gleichmäßigen Verhältnis, wogegen die tatsächlichen Mieten einen unterschiedlichen Verlauf nehmen.

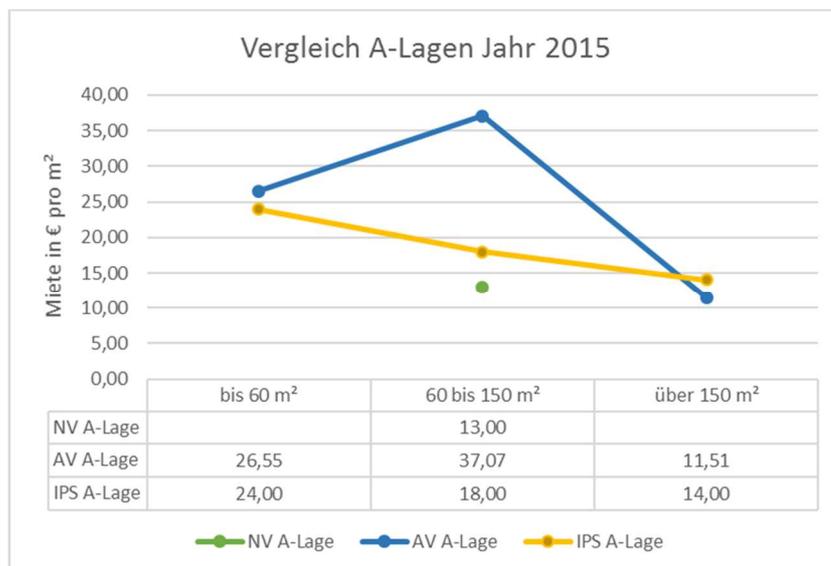


Abbildung 29: Vergleich A-Lagen 2015 - eigene Darstellung

Bemerkenswert ist, die Kategorie „60 bis 150 m²“. Hier weist der Immobilienpreisspiegel eine Miete von € 18,00 aus, wogegen bei den tatsächlich erhobenen Mieten bei den Altverträgen eine Miete von über € 37,- erhoben wurde und bei den Neuabschlüssen nur eine Miete von € 13,- erzielt werden konnte.

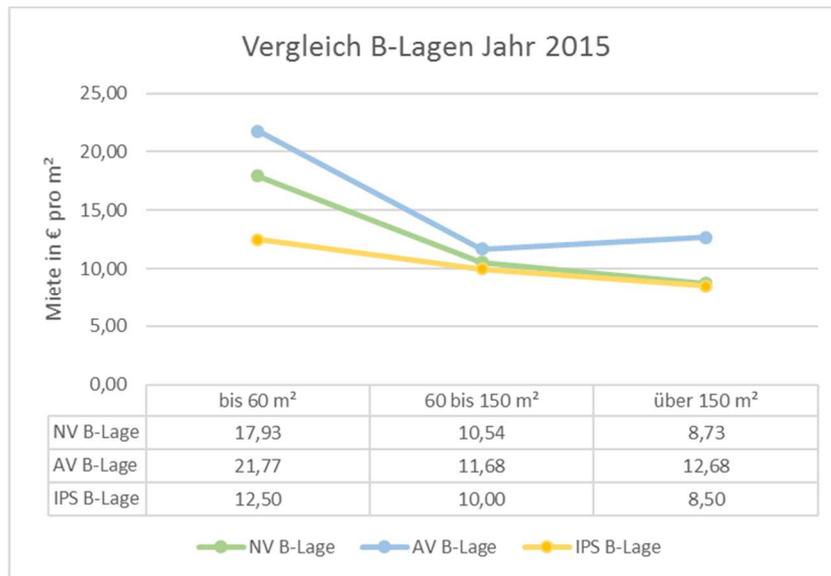


Abbildung 30: Vergleich B-Lagen 2015 - eigene Darstellung

Interessant ist der Vergleich in der Größe „60 bis 150 m²“ in der B-Lage. Hier bewegen sich die tatsächlichen Mieten bei Alt- und Neuverträgen und im Immobilienpreisspiegel innerhalb einer Differenz von 10 %. In der Kategorie „über 150 m²“ deckt sich die Miete gemäß Immobilienpreisspiegel mit den tatsächlich erhobenen Neuverträgen.

4.8 Analyse Jahr 2019

Für das Jahr 2019 wurden insgesamt 23 Vergleichsobjekte untersucht. Folgende Verträge wurden für die Analyse herangezogen:

Jahr 2019					
Mieter	Branche	Fläche m2	Mietbeginn	Miete EUR	Miete EUR/m2
A 2	Bekleidung	186	15.07.2017	2.313,81	12,42
B 3	Drogerie	550	01.07.2005	4.931,20	8,97
B 4	Mobilfunk	73	01.02.2000	2.962,44	40,58
C 5	Bekleidung	84	01.10.1990	2.648,46	31,53
C 7	Reisebüro	80	01.07.1990	3.431,82	42,90
D 8	Bekleidung	100	01.01.1998	2.020,00	20,20
E 10	Schuhe	172	01.07.2019	2.025,24	11,77
E 11	Hörgeräte	53	01.08.2000	1.554,05	29,32
F 12	Bekleidung	200	01.01.2013	2.600,00	13,00
F 13	Tabakwaren	80	01.01.1988	1.700,00	21,25
G 15	Bekleidung	164	01.01.2004	2.588,90	15,74
H 16	Bäckerei	30	01.08.2010	864,61	28,82
I 20	Reisebüro	264	01.01.2020	1.139,63	4,32
J 23	Bekleidung	128	01.07.2014	1.000,00	7,81
K 24	Friseur	162	01.08.2019	1.650,00	10,19
M 29	Wettbüro	180	01.07.2007	1.625,61	9,03
N 30	Schmuck	61	01.11.1977	300,82	4,93
O 34	Bekleidung	60	01.11.2010	664,68	11,08
Q 39	Bekleidung	92	01.01.2019	950,00	10,33
R 41	Schmuck	33	01.04.2007	492,91	14,94
R 46	Schmuck	48	01.10.2017	420,57	8,76
S 49	Bekleidung	100	01.11.2017	1.100,00	11,00
T 54	Gastronomie	190	01.01.2020	796,77	4,19

Tabelle 13: Analyierte Mietverträge 2019 - eigene Darstellung

Die zwei Mietverträge „I 20“ und „T 54“ mit Mietbeginn 01.01.2020 wurden im Jahr 2019 abgeschlossen und sind daher auch in diesem Jahr erfasst. Der Vertrag „N 30“ aus dem Jahr 1977 mit einer Fläche von 61 m² und einer Miete von 4,93 Euro stellt hier wiederum einen Ausreißer dar, welcher aber aufgrund der Lage in der Auswertung berücksichtigt wurde.

Der Vertrag „C 7“ mit einer Fläche von 80 m² in A-Lage (Stadtplatz) ist mit € 42,90 die höchste Miete von allen erhobenen Daten. Der Vertrag besteht seit 1990 und es wurden sowohl Nachlässe als auch die Indexierung berücksichtigt.

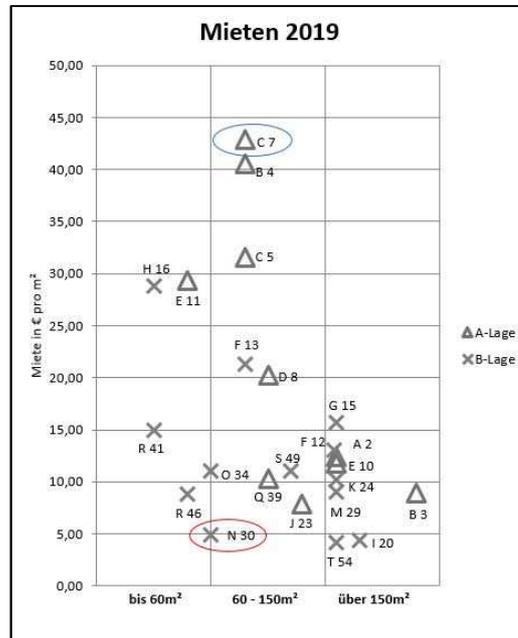


Abbildung 31: Grafik analysierte Mieten 2019 - eigene Darstellung

Die Grafik zeigt so wie in den Jahren davor eine breite Streuung der Mieten.

In den folgenden Tabellen und Diagrammen wurden die Daten aus der Tabelle 2019 nach Größe, Lage und Alter der Verträge differenziert. Zum Vergleich wurden die Daten aus dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer (Bezirk Steyr-Stadt) herangezogen.

2019	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
NV A-Lage	k.D.	9,07	12,10
NV B-Lage	16,22	11,04	7,92
AV A-Lage	29,32	33,80	8,97
AV B-Lage	14,94	13,09	12,39
IPS A-Lage	25,90	18,80	14,50
IPS B-Lage	12,05	10,40	8,65

Tabelle 14: Durchschnittliche Mieten 2019 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

Die zur Tabelle gehörigen Diagramme zeigen Folgendes:

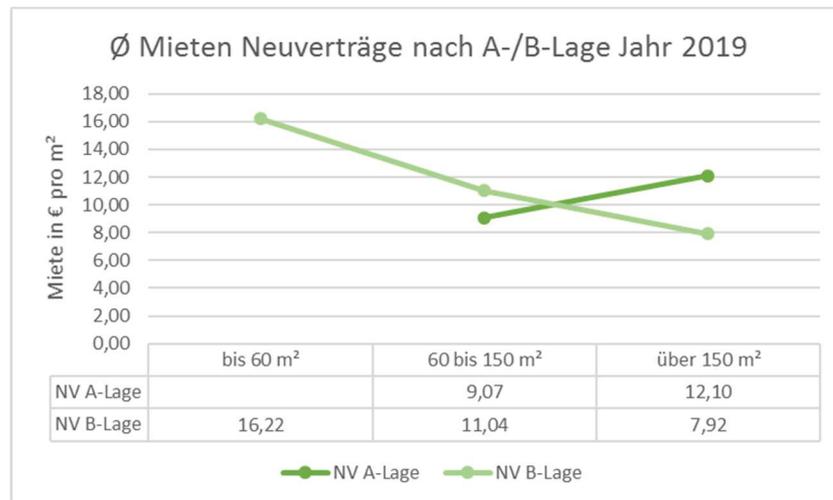


Abbildung 32: Diagramm Neuverträge 2019 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

In der Kategorie „NV A-Lage bis 60 m²“ standen keine Vergleichsobjekte zur Verfügung. Die geringe Anzahl der Vergleichsobjekte in der A-Lage ist auch durch die aktuellen Leerstände bedingt, die vor einigen Jahren in dieser Lage nicht denkbar gewesen wären. Überraschenderweise sind die Mieten der „NV A-Lage“ in der Kategorie „über 150 m²“ höher als in der Kategorie „60 bis 150 m²“. Dies kann darauf hindeuten, dass die Lage bei den neuabgeschlossenen Mietverträgen in der Innenstadt eine geringere Rolle spielt, da die Attraktivität des Standortes gesunken ist. Es ist aber auch möglich, dass sich die A-Lage verschoben hat, da die Mieten der Neuverträge in der B-Lage höher sind.

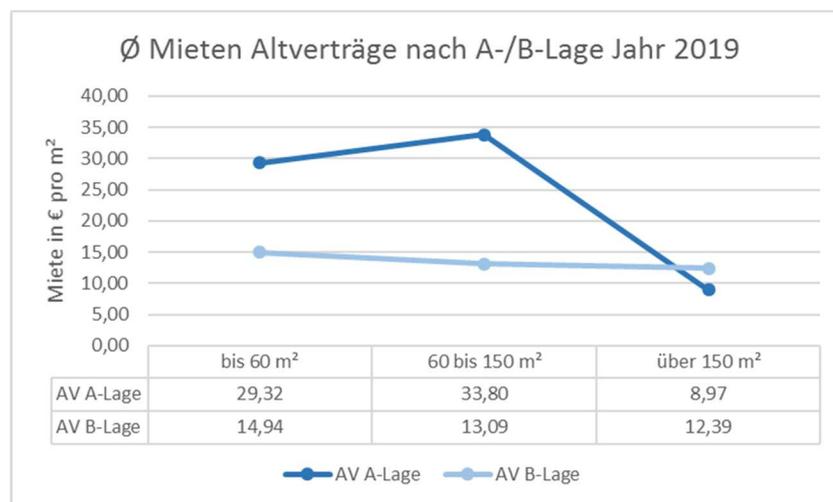


Abbildung 33: Diagramm Altverträge 2019 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung

Bei den Altverträgen ist die Miete in der A-Lage in der Kategorie „60 bis 150 m²“ höher als in der Kategorie „bis 60 m²“. Eventuell waren die Flächen in der mittleren Kategorie

gefragter. Weiters ist auch festzuhalten, dass einige Mieter in der A-Lage die Innenstadt verlassen haben und daher wiederum wenig Vergleichsobjekte zur Verfügung standen.

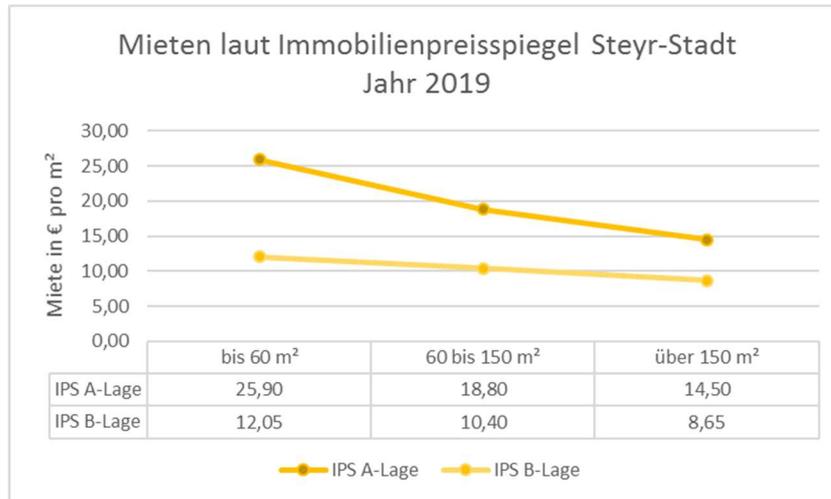


Abbildung 34: Immobilienpreisspiegel Steyr-Stadt 2019 - eigene Darstellung

Die im Immobilienpreisspiegel angegebenen Mieten verlaufen in den Kategorien A- und B-Lage in einem gleichmäßigen Verhältnis, wogegen die tatsächlichen Mieten einen unterschiedlichen Verlauf nehmen.

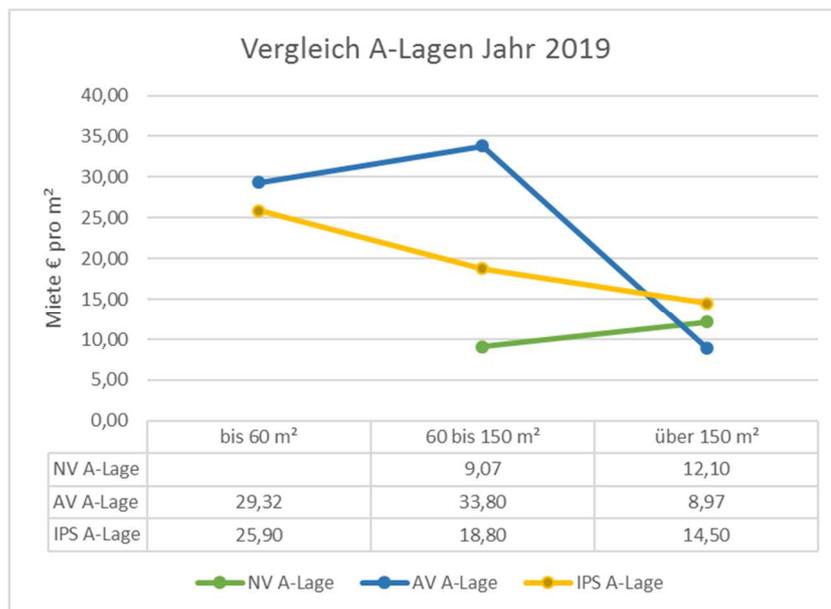


Abbildung 35: Vergleich A-Lagen 2019 - eigene Darstellung

Die Mieten in der Kategorie „60 bis 150 m² weichen stark voneinander ab. Bei den Flächen über 150 m² sind die tatsächlichen Mieten niedriger als im Immobilienpreisspiegel angegeben.

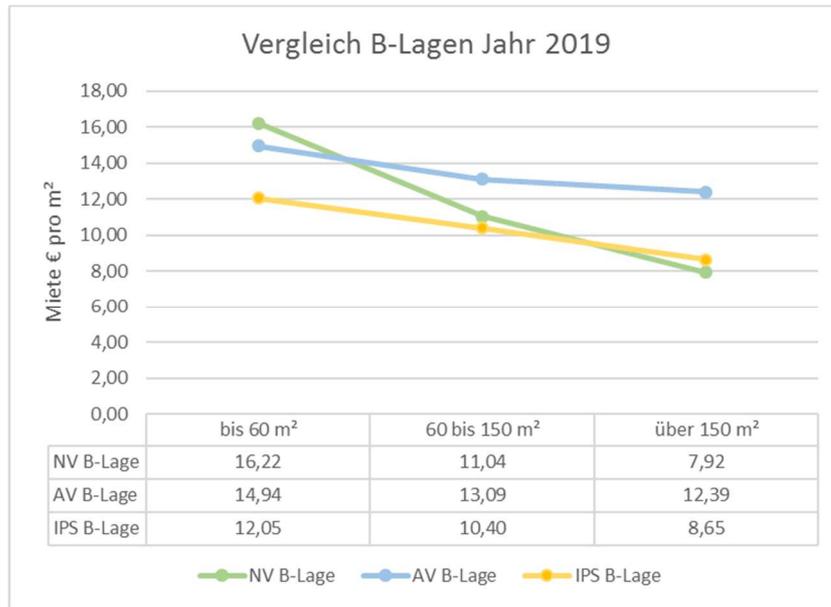


Abbildung 36: Vergleich B-Lagen 2019 - eigene Darstellung

In der B-Lage sind die erzielbaren Mieten (Neuverträge) in der Kategorie „über 150 m²“ wesentlich niedriger als die Altverträge und auch niedriger als der Wert laut Immobilienpreisspiegel. Der Unterschied in der Kategorie „60 bis 150 m²“ zwischen Immobilienpreisspiegel und Neuverträge liegt bei ca. 10 %.

Der Wert in der Kategorie „NV bis 60 m²“ ist höher als die Altverträge und der Immobilienpreisspiegel, da bei der Ermittlung der Miete ein Ausreißer berücksichtigt wurde. Es handelt sich um eine Kleinstfläche.

4.9 Zusammenfassung der Mietvertragsanalyse

Die folgende Tabelle ist eine Übersicht aller ermittelten Durchschnittsmieten der untersuchten Jahre 1995, 2000, 2005, 2010, 2015 und 2019. Im Anschluss wird näher auf die unterschiedlichen Kategorien eingegangen.

1995	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
AV A-Lage	k.D.	39,87	11,14
AV B-Lage	25,36	18,11	9,46

höchster ermittelter
Ø Wert im Jahr 1995

2000	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
AV A-Lage	20,57	28,04	11,74
AV B-Lage	24,65	14,88	9,99

2005	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
AV A-Lage	22,50	30,09	11,53
AV B-Lage	22,04	15,14	9,44
IPS A-Lage	28,50	27,00	23,00
IPS B-Lage	10,90	9,70	8,50

2010	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
NV A-Lage	k.D.	15,22	k.D.
NV B-Lage	24,17	k.D.	k.D.
AV A-Lage	23,98	35,24	12,33
AV B-Lage	15,04	10,95	10,20
IPS A-Lage	18,30	15,80	13,40
IPS B-Lage	10,50	8,40	7,10

2015	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
NV A-Lage	k.D.	13,00	k.D.
NV B-Lage	17,93	10,54	8,73
AV A-Lage	26,55	37,07	11,51
AV B-Lage	21,77	11,68	12,68
IPS A-Lage	24,00	18,00	14,00
IPS B-Lage	12,50	10,00	8,50

2019	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
NV A-Lage	k.D.	9,07	12,10
NV B-Lage	16,22	11,04	7,92
AV A-Lage	29,32	33,80	8,97
AV B-Lage	14,94	13,09	12,39
IPS A-Lage	25,90	18,80	14,50
IPS B-Lage	12,05	10,40	8,65

niedrigster ermittelter
Ø Wert im Jahr 2019

Tabelle 15: Übersicht Durchschnittsmieten 1995 bis 2019 - eigene Darstellung

4.9.1 Entwicklung der Altverträge und Neuverträge

Im Zuge der Mietvertragsanalyse konnte zwischen Alt- und Neuverträgen eine gegenteilige Entwicklung sowohl in der Einteilung nach Lage als auch nach Größe der Flächen festgestellt werden.

Zunächst wird in diesem Kapitel auf die Entwicklung der Altverträge in A-Lage näher eingegangen.

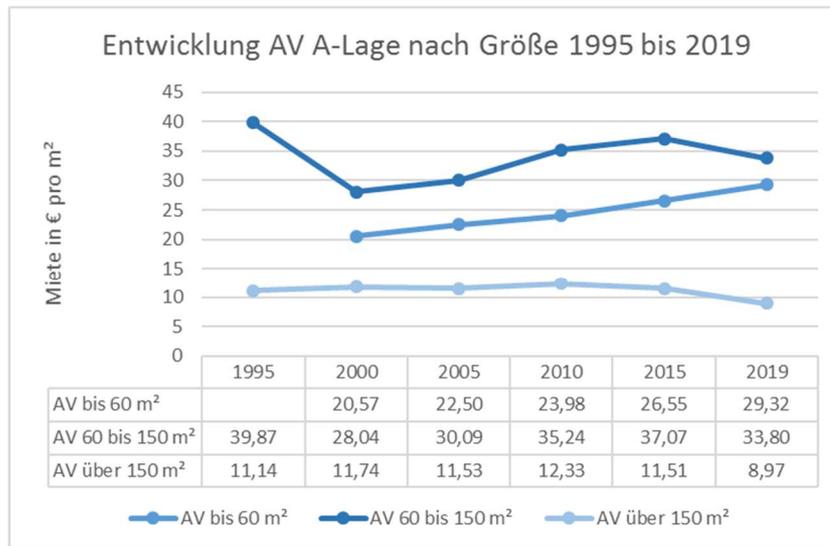


Abbildung 37: Entwicklung Altverträge 1995 bis 2019 - eigene Darstellung

Die Mieten in der Kategorie bis „60 m²“ steigen aufgrund der Wertsicherung konstant an. In der Kategorie „60 bis 150 m²“ fallen die Mieten deutlich von 1995 auf 2000, steigen dann bis 2015 an, wobei sie danach wieder fallen.

Die Mieten für große Flächen über 150 m² waren schon immer auf niedrigem Niveau, im Jahr 2019 am niedrigsten, da Altmietern mit großen Flächen die Innenstadt verlassen haben. Wertsicherungen scheinen bei institutionellen Mietern schwer durchsetzbar zu sein bzw. wurden Wertsicherungsvereinbarungen getroffen, bei denen die Wertveränderungen nur teilweise Berücksichtigung finden. Außerdem werden von institutionellen Mietern die Mieten laufend nachverhandelt.

Zudem ist die Anzahl der Nachfrager nach Großflächen beschränkt. Nur wenige Branchen, wie der Lebensmittel-, Möbel-, Elektro-, Drogerie- und Parfümeriehandel, fragen Geschäftslokale über 150 m² nach. (Bienert & Funk 2014: 688)

Am nachgefragtesten scheinen jedoch die Geschäftslokale mittlerer Größenkategorie zu sein, da diese die höchsten Werte aufweisen. Laut Kleiber hat das ideale Einzelhandelsgeschäft eine Größe von ca. 100 m². (Kleiber 2017: 2346)

Die Bandbreite der Kategorie 60 bis 150 m² entspricht dieser Anforderung, daher wird im folgenden Diagramm näher auf diese eingegangen. Es wird die Entwicklung der Altverträge (AV), Neuverträge (NV) sowie des Immobilienpreisspiegels (IPS) gegenübergestellt:

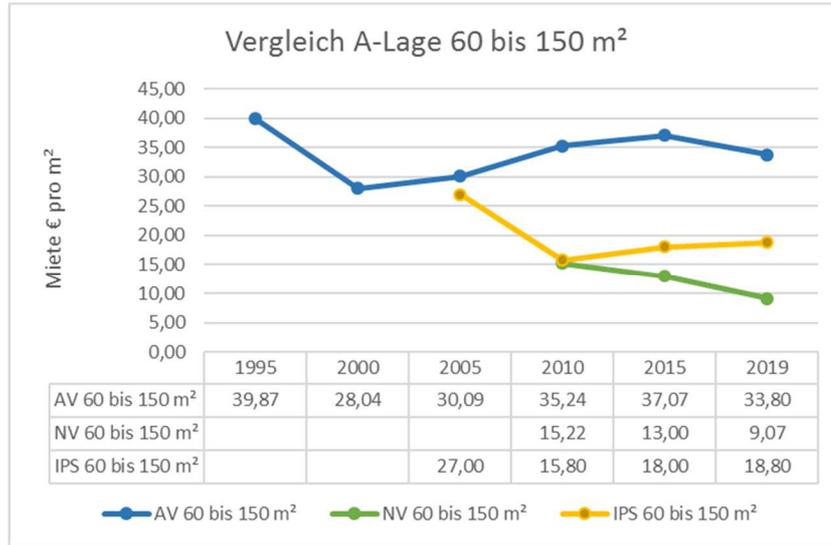


Abbildung 38: Vergleich A-Lage 60 bis 150 m² - eigene Darstellung

Die **Altverträge** sind offensichtlich **overrented**, da die Mieten über den Werten im Immobilienpreisspiegel liegen.

Die Mieten der neuabgeschlossenen Mietverträge liegen nicht nur unter den Mieten der Altverträge, sondern auch deutlich unter den im Immobilienpreisspiegel veröffentlichten Werten und sinken konstant.

Der Wert im Immobilienpreisspiegel ist höher als die durchschnittlichen Mieten der Neuverträge aller drei untersuchten Jahre (2010, 2015 und 2019). Im Jahr 2019 beträgt die durchschnittliche Miete für die Geschäftslokale zwischen 60 und 150 m² nur noch € 9,07 pro m². Der Wert im Immobilienpreisspiegel ist mehr als doppelt so hoch. Der Immobilienpreisspiegel bildet somit nicht die aktuelle Marktmiete für Geschäftsflächen in der Steyrer Innenstadt ab.

4.9.2 Höchste und niedrigste Werte

Die höchsten Werte wurden bei alten Mietverträgen für Geschäftslokale in A-Lage mittlerer Größenkategorie (60 bis 150 m²) festgestellt. Die höchste Durchschnittsmiete wurde im Jahr 1995 in derselben Kategorie ermittelt.

Der niedrigste ermittelte Durchschnittswert bezogen auf die gesamte Mietvertragsanalyse sind € 7,92 für die Kategorie Neuverträge B-Lage über 150 m² im Jahr 2019.

2019	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²
NV A-Lage	k.D.	9,07	12,10
NV B-Lage	16,22	11,04	7,92

Tabella 16: Neuverträge 2019 - niedrigster Durchschnittswert - eigene Darstellung

Der Wert in der Kategorie NV B-Lage bis 60 m² mit € 16,22 pro m² enthält einen Ausreißer mit einer Kleinstfläche und einer Miete von 28,82 pro m², was dem 3-fachen der anderen Verträge in derselben Kategorie entspricht, und muss daher ausgeschlossen werden.

Die aktuelle Marktmiete für Geschäftsflächen in der Steyrer Innenstadt liegt somit zwischen € 8,-- und € 12,-- pro m².

Höchste erhobene Miete

Mieter	Branche	Fläche m ²	Mietbeginn	Miete EUR	Miete EUR/m ²
C 7	Reisebüro	80	01.07.1990	3.431,82	42,90

Die höchste erhobene Miete beträgt € 42,90 pro m² für ein Geschäftslokal mit einer Fläche von 80 m² in A-Lage (Stadtplatz). Es handelt sich um einen Mietvertrag aus dem Jahr 1995.

Niedrigste erhobene Miete

Mieter	Branche	Fläche m ²	Mietbeginn	Miete ATS	Miete EUR	Miete EUR/m ²
N 30	Schmuck	61	01.11.1977	2.721,66	197,79	3,24

Die niedrigste erhobene Miete beträgt € 3,24 (ATS 197,79). Es handelt sich um eine Geschäftsfläche in der äußersten B-Lage mit 61 m² Fläche (Mietvertrag aus dem Jahr 1977).

4.9.3 Verlagerung A-Lage?

Im Zuge der Auswertung der erhobenen Daten stellte sich die Frage, ob sich die A-Lage mittlerweile verlagert hat.

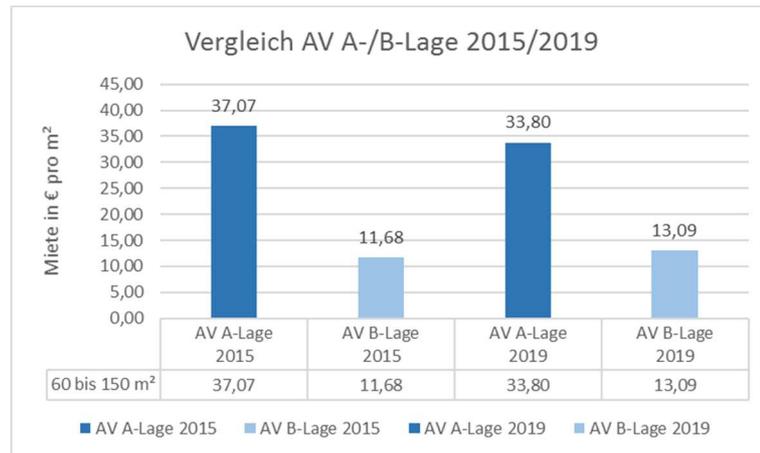


Abbildung 39: Vergleich Altverträge A-/B-Lage 2015/2019 - eigene Darstellung

Vergleicht man die ausgewerteten Durchschnittsmieten der Kategorien „Altverträge A-Lage“ und „Altverträge B-Lage“, so ist die Durchschnittsmiete in A-Lage höher.

Vergleicht man jedoch die Kategorien „Neuverträge A-Lage“ und „Neuverträge B-Lage“, unterscheiden sich die durchschnittlichen Mieten nicht wesentlich voneinander. Die Durchschnittsmiete der neuabgeschlossenen Mietverträge in der vermeintlichen A-Lage ist im untersuchten Jahr 2019 sogar um ca. 2 Euro niedriger als die Durchschnittsmiete von allen analysierten Neuabschlüssen.

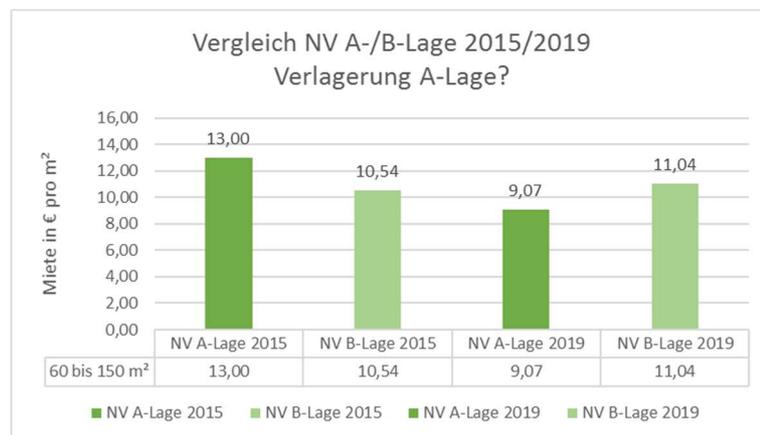


Abbildung 40: Vergleich Neuverträge A-/B-Lage 2015/2019 - eigene Darstellung

Auch in der Steyrer Innenstadt kann wie beispielsweise in der Mariahilfer Straße (Wien) festgestellt werden, dass sich gute und schlechte Lagen verändern bzw. verschieben. Die Abgrenzung zwischen A- und B-Lagen entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten.

5 Interviews

Als Interviewpartner wurden Experten ausgewählt, die über die regionale Situation aufgrund Ihrer beruflichen Tätigkeit informiert sind. Die Grundlage für die Befragung ist ein Fragenkatalog und ein speziell erstelltes Formular.

Es wurden insgesamt sechs Interviews mit folgenden Personen geführt:

Herr Mag. Hannes Lindner ist geschäftsführender Gesellschafter bei Standort+Markt seit 1992. Er hat Betriebswirtschaft studiert. Seine Tätigkeitsschwerpunkte sind: Standortbewertung, Raumverträglichkeitsprüfung, Handelsanalytik, standort- und marktbezogene Immobilienbewertung und Fachvorträge

Herr Karl Bisenberger ist gerichtlich zertifizierter Sachverständiger und seit 30 Jahren Geschäftsführer eines Immobilienunternehmens mit Sitz in Steyr. Das Unternehmen ist in sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig und betreut Immobilien in ganz Österreich. Er war jahrelang in der Expansion eines österreichischen Filialisten tätig.

Herr Gottfried Kogler arbeitet seit 35 Jahren bei Raiffeisen. Er kommt ursprünglich aus dem Bankgeschäft und ist Geschäftsleiter der Raiffeisenbank St. Ulrich/Steyr. Im Jahr 2014 hat er das Masterstudium Real Estate an der Donau Uni in Krems abgeschlossen. Seit der Fusion mit der Raiffeisenbank Steyr ist er für den Immobilien-Eigenbestand zuständig. Es handelt sich um ca. 90 Immobilien, sowohl Wohnungen als auch kleine Geschäftsflächen. Mit der Real Treuhand betreiben sie ein eigenes Maklerunternehmen.

Frau Daniela Limberger ist seit vier Jahren Leiterin des Stadtmarketings Steyr. Davor war sie jahrelang als selbständige Unternehmerin im Textileinzelhandel (Tally Weijl) tätig. 2013 hat sie den Wirtschaftsverein „Steyr lebt“ gegründet, mit welchem das Gutscheinsystem „Steyr Shopping Card“ eingeführt wurde.

Frau Dr. Susanne Döberl hat Betriebswirtschaft studiert und das Doktoratsstudium im Jahr 2000 abgeschlossen. Sie kommt ursprünglich aus Steyr und war unter anderem in Werbeagenturen und als Messeleiterin im Messezentrum Salzburg tätig. Seit dem Jahr 2008 ist sie selbständig und führt derzeit drei Geschäfte in der Steyrer Innenstadt und eine Werbeagentur.

Herr Ing. Peter Reichenpfader kommt aus einem Steyrer Familienunternehmen und ist Geschäftsführer der Impex Sanitär- und Heizungsgroßhandels GmbH sowie der Styria Hotelbetriebsgesellschaft m.b.H. Er ist auch für die Verwaltung der zahlreichen im Eigentum der Reichenpfader Privatstiftung stehenden Liegenschaften zuständig. Dazu gehören unter anderem Objekte in der Steyrer Innenstadt sowie das Parkhotel Styria und das Stadthotel Styria.

5.1 Interviewthemen und Zitate

Die Interviews behandeln sechs Themen, welche im Zuge der Auswertung zusammengefasst und kommentiert werden. Die Themen lauten: Aktuelle Entwicklung der Bezirksinnenstädte / Steyr, Negative Einflussfaktoren und Gründe für die Frequenzabnahme, Onlinehandel, Einschätzung der aktuellen Marktmiete pro m² in Steyr A-Lage, Künftige Entwicklung der Mieten und Zukunftsbranchen sowie Maßnahmen für die Erhöhung der Frequenz und Empfehlungen;

Interviewpartner Thema 1

Aktuelle Entwicklung der Bezirksinnenstädte / Steyr

- Hr. Mag. Lindner „Die Verteilung der Verkaufsflächen in der Innenstadt ist auch in Steyr angespannt. In der Innenstadt gibt es weniger Flächen, an der Peripherie deutlich mehr, ...“
„Ich glaube, dass es in Steyr im Zuge der Eröffnung des EKZ HEY! ein paar Veränderungen beim Branchenmix gegeben hat.“
„Wir erleben derzeit in Österreich einen Shopflächenrückgang per sé in den Innenstädten. Das haben wir im letzten Jahr (2018) erstmalig gemessen. Vorher haben wir immer noch einen leichten Zuwachs gehabt. Allerdings kommen Shopflächen in den A-Lagen dazu. In der B- und C-Lage erhöhen sich die Leerstände. Was ist passiert? In B- und C-Lagen, teilweise auch A-Lagen, wurden Flächen nicht mehr als Shopflächen angeboten. Bei uns ist das die Kategorie k.S. (=kein Shop).“
- Hr. Bisenberger „Aktuell gibt es Leerstände in A-Lagen, was früher nicht denkbar gewesen wäre. Durch Leerstände verliert die Innenstadt an Attraktivität.“

- Hr. Kogler „Die Steyrer Innenstadt hat einen schweren Stand, weil sich sehr viel außerhalb an den Hauptverkehrswegen ansiedelt, wenn ich an die Ennser Straße und die Fachmarktzentren denke.“
- Fr. Limberger „Aktuell stehen in Steyr hauptsächlich größere Flächen leer, die zu groß für potenzielle Interessenten sind.“
„Die HändlerInnen sind der Meinung, dass die Umsätze sukzessiv zurückgehen. Es ist ein Verlust, dass ein paar Filialisten die Innenstadt verlassen haben und den Standort ins neue EKZ verlegt haben. Wir haben nun keinen Schreibwarenanbieter in der Innenstadt und das ist die größte Lücke im Branchenmix.“
- Fr. Dr. Döberl „Die aktuelle Situation ist schwierig. Es stehen große Flächen leer. Die meisten Leerstehungen sind sogar 2-geschossig, welche man in dieser Form nicht mehr vermieten kann, aber auch wenn man die Erdgeschossflächen von den Obergeschossen trennt, sind die Geschäftsflächen für potenzielle MieterInnen meist zu groß.“
„Kleine Einzelhändler – egal welche Branche – tun sich schwer, genügend Umsatz zu erzielen um den Personalaufwand stemmen zu können, egal ob man mit den Mieten noch weiter hinuntergeht oder nicht.“
- Interviewpartner Thema 2**
Negative Einflussfaktoren und Gründe für die Frequenzabnahme
- Hr. Mag. Lindner „Die Todsünde ist die Aussiedelung der Behörden aus der Innenstadt.“
„Wir haben in der Stadt den Nachteil der Erreichbarkeit. Selbst wenn man überall Parkplätze hinpflanzt, müssen diese derartig bequem untergebracht sein, da oft bereits 100 m eine Hemmschwelle für den Konsumenten bilden. Die Bequemlichkeit ist echt die höchste Maxime. Man kann das auch daran beobachten, welche Betriebstypen sich durchsetzen

und zwar diejenigen, die preislich interessanter sind, die eine Zeitersparnis oder mehr Bequemlichkeit bieten.“

Hr. Bisenberger „Die Notlage der Geschäftsmieter ist durch die Abwanderung der Kaufkraft in Einkaufszentren entstanden. Die Frequenz im Stadtzentrum hat unter anderem auch durch die Auslagerung der Behörden (Gerichte, Magistratsabteilungen) abgenommen.“
„Durch die Errichtung der Schnellstraße B309 können die Einkaufszentren in Linz und Pasching noch schneller erreicht werden.“

Hr. Kogler „Ich denke, ausschlaggebend sind die mangelnden Parkplatzmöglichkeiten bzw. die schlechte Erreichbarkeit mit dem Auto. Die Menschen sind bequem. Weiters sind die Geschäfte meistens unübersichtlich, nicht gut belichtet und dgl., was wiederum ein neues Geschäft im EKZ bietet.“

Fr. Limberger „Ich glaube, dass diese negative Entwicklung dadurch entstanden ist, dass die Leute immer bequemer werden. Ein weiterer Punkt ist, dass es immer mehr Verkaufsflächen gibt. Die Entwicklung passiert auch schon die letzten 15, 20 Jahre, dass immer wieder etwas Neues errichtet wird.“
„Natürlich ist auch der Mehraufwand durch die Architektur ein Hindernis.“

Fr. Dr. Döberl „Der Grund für die vielen Leerstehungen ist nicht nur das neue EKZ, sondern auch der Baustellenbetrieb der letzten Jahre in der Innenstadt. Außerdem ist die Innenstadt wegen dem Parkplatzmangel speziell für Filialisten unattraktiv.“

Interviewpartner **Thema 3**
Onlinehandel

Hr. Mag. Lindner „Ich denke, dass der Online-Anteil in gewissen Bereichen weiter ansteigen wird, da man sowohl topografische als auch psychologische Barrieren überwinden muss um in die Zentren zu gelangen, mit denen man zuhause mit dem Tablet in der Hand nicht konfrontiert wird.“

- Hr. Bisenberger „Außerdem wirkt sich auch der Onlinehandel aus, welcher in Zukunft in manchen Branchen noch starke Zuwächse erzielen wird. Die Einkaufsgewohnheiten der jungen Generation bringen eine rasche Veränderung.“
- Hr. Kogler „Der Onlinehandel trägt natürlich auch dazu bei, was wieder ein Bequemlichkeitsthema ist.“
- Fr. Limberger „Natürlich spielt der Onlinehandel eine große Rolle, aber ich denke nicht, dass eine Innenstadt dadurch zerstört wird. Man muss sich als HändlerIn an die Gegebenheiten anpassen und womöglich das Sortiment und den Auftritt überdenken. Manche Betriebe machen aufgrund der guten Filialeitung noch immer Topumsätze im Vergleich zu anderen.“
„Es ist wichtig, die Kombination zwischen On- und Offline zu schaffen.“
- Fr. Dr. Döberl „Der Onlinehandel spielt da natürlich auch eine Rolle. Ich habe in meiner Dissertation über die steigende Konzentration des Textileinzelhandels in Österreich geschrieben. Das war im Jahr 2000. Da hat das mit dem Onlineshopping gerade begonnen.“
- Interviewpartner Thema 4**
Einschätzung aktuelle Marktmiete pro m² in A-Lage
- Hr. Mag. Lindner „Die Mietpreishöhe am Stadtplatz ist wohl momentan die stabilste Lage. Ich vermute, dass wir irgendwo zwischen 15 bis 17 Euro liegen.“
- Hr. Bisenberger „Die derzeit übliche Miete von ca. € 10,-- bis max. € 15,-- pro m² netto, je nach Größe, Lage und Ausstattung, halte ich für angemessen. Die Mieten in Einkaufszentren sind zwar höher, jedoch werden diese von den Baukosten abgeleitet und nicht von der Marktsituation. Es ist fraglich, ob diese Mieten bei der raschen Veränderung der Handelslandschaft nachhaltig erzielbar sind.“
- Hr. Kogler „Teilweise werden € 10,-- bis € 12,-- verlangt, was auch gerechtfertigt ist, wenn das Objekt in einem guten Zustand ist.“

Für größere Flächen ist eher eine Miete zwischen € 7,-- und € 8,-- erzielbar.“

Fr. Limberger „Ich denke, dass wir in Steyr jetzt einen ziemlichen Tiefstand haben, was die Höhe der Mieten betrifft, aber wir im Vergleich zu den anderen Bezirksstädten kein Ausreißer sind. In A-Lage schätze ich aktuell € 16,--.“

Fr. Dr. Döberl „Ich schätze, dass wir aktuell bei € 9,-- bis 10,-- liegen und das ist nicht viel.“

Interviewpartner Thema 5
Künftige Entwicklung der Mieten und Zukunftsbranchen

Hr. Mag. Lindner „Sobald Leerstände in der Innenstadt entstehen, ist es eigentlich so, dass man sich um die Mieter bemühen muss und trotzdem das Ganze in eine Abwärts-Spirale eintritt.“
„Wir haben nur noch den Fall, dass wir an Gastronomie und Dienstleistung denken können, weil sie mit Menschen arbeiten und das ist noch halbwegs kalkulierbar. Das ist auch bei uns beobachtbar in der Veränderung des Branchenmix, dass genau Dienstleistung und Gastronomie in der Innenstadt zunehmen.“

Hr. Bisenberger „Ich bin der Meinung, dass wir in Steyr ein Niveau erreicht haben, dass eine weitere Senkung nicht zulässt. Bei Leerständen, die schwer zu vermieten sind, müssen andere Verwertungsmöglichkeiten angedacht werden. Nachdem die Steyrer Innenstadt eine sehr attraktive Bausubstanz mit vielen historischen Gebäuden hat, würde sich eine touristische Nutzung anbieten. Mehr Dienstleister, Gastronomie und Souvenirläden.“

Hr. Kogler „Ich glaube nicht, dass die Mieten steigen werden, da das Onlineshopping laufend einen Teil des stationären Handels abzieht und das wird nicht weniger, sondern tendenziell mehr.“
„Chancen haben Themen wie Gastronomie, Beraterfirmen und Dienstleistungen.“

- Fr. Limberger „Der Standort an sich wird meiner Meinung nach noch unterschätzt. Die Mieten sollten sich daher wieder etwas mehr nach oben bewegen.“
„Die Interessenten kommen meist aus der Kreativszene, Handwerk, natürlich auch ein bisschen Handel und Dienstleistung.“
- Fr. Dr. Döberl „Recht viel nach unten wird es sich nicht mehr bewegen. Wenn man als Händler nicht genügend Umsatz macht um sich die Miete leisten zu können, dann muss man das Geschäft aufgeben.“
„Ich denke da an mehr Dienstleistung/Service, Bereiche, in denen der Konsument Hilfe braucht.“
- Interviewpartner Thema 6**
Maßnahmen für die Erhöhung der Frequenz und Empfehlungen
- Hr. Mag. Lindner „Man muss die Nahversorgung aufbauen und Überlegungen anstellen, wie man den Wohnraum verdichten kann und ob man Schulen, Ämter und dgl. näher an die Stadt heranführen kann. Damit kommt die Frequenz hinein.“
„Ich halte nichts von Förderaktionen wie Pop-up-Stores oder irgendwelchen Jungunternehmerförderungen. Das ist nur Liebhaberei. Der Standort muss spannend sein, dass der Filialist sagt, da will ich hin.“
- Hr. Bisenberger „Die Erhöhung der Frequenz in der Innenstadt ist durch die Schaffung von attraktivem Wohnraum, durch Anreize für neue Arbeitsplätze und zusätzlich durch die Belebung des Tourismus möglich. Darüber hinaus müssen Nahversorger angesiedelt werden.“
- Hr. Kogler „Man sollte das Thema urbanes Wohnen mehr fördern, wobei die Wohnungsmieten auch nicht endlos nach oben gehen. Gerade in Steyr haben wir ein großes Angebot an Neubauwohnungen.“

„Man kann mit den Schanigärten im Sommer ein gewisses Flair schaffen, ein nettes Einkaufserlebnis in attraktiver Umgebung mit Altstadtflair. Eine weitere Maßnahme wäre die Stärkung des Tourismus.“

Fr. Limberger

„Ich denke, dass es wichtig ist, dass die Hauseigentümer kooperativ sind und Maßnahmen wie das Projekt „Startplatz“ mit Beklebungen der Schaufenster oder Pop-up-Stores zulassen, damit die Lebendigkeit in der Stadt aufrecht bleibt. Ich weiß, dass man nicht unmittelbar einen Nutzen davon hat, aber es könnte dadurch das eine oder andere Mietverhältnis zustande kommen und man wertet die Standorte damit langfristig auf.“

„Erfolgreiche Städte setzen sich mit dem Thema „Wohnen in der Innenstadt“ intensiv auseinander und in die Richtung ist in den letzten Jahrzehnten wenig passiert, aber ich denke, dass da jetzt ein Umdenken stattfindet.“

„Das Thema „Leben am Wasser“ sollte in Steyr für die Stadtplaner ein Schwerpunkt sein.“

Fr. Dr. Döberl

„Das Wohnen in der Stadt muss gefördert werden. Erst wenn sich Leute in der Stadt aufhalten, die das Angebot annehmen können, wird der Standort für den Einzelhandel interessant. Es gehören auch Ärzte in die Stadt, Behörden und mehr Gastronomie. Damit bringt man eine natürliche Frequenz hinein.“

Die vollständigen Interviews befinden sich in der Beilage.

5.2 Auswertung der Interviews

Thema 1: Aktuelle Entwicklung der Bezirksinnenstädte

Alle Interviewpartner haben die aktuelle Situation oder Entwicklung in den Bezirksinnenstädten bzw. in Steyr negativ geschildert. Die Frequenz hat abgenommen. Es gibt Leerstände sogar in A-Lagen und Geschäftsbetreiber beschwerten sich über Umsatzrückgänge. Durch den Standortwechsel mancher Betriebe in das neue Einkaufszentrum „HEY! Steyr“ im Stadtteil Tabor sind Lücken im Branchenmix entstanden.

Um europäischen Innenstädten nicht zu schaden, sollten aufgrund der Struktur der Städte, Einkaufszentren ausschließlich in der zentralen Innenstadt lokalisiert sein, wo sich der Einzelhandel bereits befindet. (Brune 2014: 79/80)

Die Steyrer Innenstadt hat sich aufgrund des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage zu einem Mietermarkt entwickelt. Die Mieter erwarten sich Incentives, welche von den Vermietern gewährt werden um sie am Standort zu halten.

Diese Mietanreize äußern sich in mietfreien Zeiten, Mietnachlässen, Zuschüssen zu Umbaumaßnahmen sowie der Bereitstellung von Ausbauten. (Geyer 2017: 105/106)

Laut Herrn Mag. Lindner von Standort+Markt wurde in Österreich im letzten Jahr (2018) aufgrund der geringen Nachfrage nach Geschäftsflächen vor allem in B- und C-Lagen, erstmalig ein Shopflächenrückgang gemessen. Dies wäre dadurch entstanden, indem leerstehenden Flächen anderweitige Nutzungen zugeführt wurden.

Thema 2: Negative Einflussfaktoren und Gründe für die Frequenzabnahme

Alle Interviewpartner nannten als Gründe für die negative Entwicklung in den Innenstädten die Entstehung der Einkaufs- und Fachmarktzentren an der Peripherie sowie den Onlinehandel.

„Bedingt durch das Überangebot an Gewerbeflächen aller Art und die Vielschichtigkeit der angebotenen Flächen und Standorte, hat sich der Markt vom Vermieter längst zu einem Mietermarkt gewandelt. Ausnahmen hiervon sind lediglich die Top-City-Lagen attraktiver Zentren. Hier lösen die geforderten Mietpreise teilweise den Nachfrageüberhang.“ (Falk 1992: 533)

Die Abnahme der Frequenz ist laut Herrn Mag. Lindner und Herrn Bisenberger jedoch bereits durch die Auslagerung der Behörden aus den Innenstädten erfolgt. Herr Bisenberger meinte, dass die „Enge Gasse“ in Steyr deswegen die A-Lage in der Innenstadt war und laut Standort+Markt zumindest ein Teil davon heute noch ist, weil sich bis Ende der 80er Jahre die Behörden (Kreisgericht, Magistratsabteilungen, Bezirkshauptmannschaft, etc.) am Stadtplatz befanden und die mit der Bahn Ankommenden die „Enge Gasse“ frequentierten.

Die höchste erhobene Miete in einem Teil der Enge Gasse, der heute als B-Lage (lt. Standort + Markt) zählt, sind € 31,49 pro m² bei einer Fläche von 60 m². Der Mietvertrag wurde im Jahr 1995 abgeschlossen und besteht heute nicht mehr.

Im Zuge der Auswertung der erhobenen Daten stellte sich die Frage, ob ein Teil der Enge Gasse heute noch zur A-Lage zählt bzw. die A-Lage sich überhaupt verlagert hat (siehe Kapitel 4.9.3).

Als weitere Gründe für die Frequenzabnahme in den Innenstädten wurden die Erreichbarkeit, die Bequemlichkeit der Konsumenten und der damit verbundene Onlinehandel genannt.

Thema 3: Onlinehandel

Alle befragten Personen gehen von künftigen Zuwächsen des Onlinehandels in gewissen Branchen aus. Laut Lindner ist dies ein Bequemlichkeitsthema, denn die Konsumenten müssten sowohl topografische als auch psychische Barrieren überwinden um in die Zentren zu gelangen, mit welchen sie zuhause mit dem Tablet in der Hand nicht konfrontiert werden.

Thema 4: Einschätzung akt. Marktmiete pro m² in A-Lage

Die Befragten, die selbst mit der Vermietung von Objekten betraut sind, schätzen die aktuelle Marktmiete niedriger ein als die Befragten, die sich nicht unmittelbar damit beschäftigen. Laut Einschätzungen der Interviewpartner liegt die aktuelle Marktmiete in A-Lage zwischen 7 und 17 Euro pro m². Die im Zuge der Mietvertragsanalyse ausgewertete Miete liegt im unteren Bereich der Einschätzungen.

Thema 5: Künftige Entwicklung der Mieten und Zukunftsbranchen

Die meisten der Befragten gaben an, dass sie weder eine Senkung noch eine Erhöhung der Mieten erwarten würden. Nur Frau Limberger vom Stadtmarketing

Steyr würde eine künftige Steigerung der Mieten für wahrscheinlich halten, da der Standort ihrer Meinung nach noch unterschätzt wird.

Die Branchen, die in Zukunft Chancen in den Innenstädten haben, sind die, die nicht vom Onlinehandel betroffen sind, Dienstleistung und Gastronomie. Wobei der Bereich Gastronomie, obwohl Bedarf besteht, aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der Auflagen durch die Gewerbebehörden nicht leicht umzusetzen ist. Als Beispiele für Städte mit viel Gastronomie und wenig Handel wurden von Herrn Mag. Lindner einerseits Bratislava und andererseits die niederösterreichische Stadt Horn genannt. Betrachtet man die jährlichen Ausgaben der Österreicher für Gastronomie, so hat dieser Bereich durchaus Potenzial. Nach der Schweiz sind wir im europäischen Vergleich auf Platz 2. (RegioData 2018: Jährliche Ausgaben je Einwohner für Gastronomie 2017)

Thema 6: Maßnahmen für die Erhöhung der Frequenz und Empfehlungen

Herr Mag. Lindner ist im Interview sehr auf das Thema „Auslagerung von Nutzungen aus den Innenstädten“ eingegangen. Viele Bezirksstädte würden mit der dadurch entstandenen Frequenzabnahme kämpfen. Die Bezirksinnenstädte würden nur durch die Herbeiführung einer natürlichen Frequenz wieder belebt werden können. Dafür müsse man Stadtentwicklungskonzepte entwerfen, mit denen die ausgelagerten Nutzungen wie Ämter und Schulen wieder zurückgeführt oder näher an die Stadt gebracht werden.

Das Stadtmarketing erwartet sich von den Hauseigentümern und Vermietern mehr Kooperation in Hinblick auf Maßnahmen wie Pop-up-Stores oder Beklebungen der Schaufenster, wovon Herr Mag. Lindner allerdings wenig hält. Es müsse durch ein Zusammenspiel der Funktionsschichten (Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit) einer Stadt, eine Frequenz geschaffen werden, die von sich aus passiert, damit ein Standort für den Handel wieder spannend wird.

5.3 Zusammenfassung der Interviews

Nr.	Thema	Hr. Mag. Lindner	Hr. Bisenberger	Hr. Kogler	Fr. Limberger	Fr. Dr. Döberl
1	Aktuelle Entwicklung Bezirksinnentädte / Steyr	<ul style="list-style-type: none"> negativ Frequenzabnahme Leerstände Shopflächenrückgang 	<ul style="list-style-type: none"> negativ Frequenzabnahme Leerstände in A-Lagen 	<ul style="list-style-type: none"> negativ Frequenzabnahme 	<ul style="list-style-type: none"> negativ Umsatzrückgang Leerstände (große Flächen) Lücken im Branchenmix 	<ul style="list-style-type: none"> negativ Frequenzabnahme Umsatzrückgang Leerstände (große Flächen)
2	Negative Einflussfaktoren und Gründe für die Frequenzabnahme	<ul style="list-style-type: none"> EKZ/FMZ an Peripherie Auslagerung Behörden aus der Innenstadt Erreichbarkeit Bequemlichkeit Onlinehandel 	<ul style="list-style-type: none"> EKZ/FMZ an Peripherie Auslagerung Behörden aus der Innenstadt Erreichbarkeit Onlinehandel 	<ul style="list-style-type: none"> EKZ/FMZ an Peripherie Parkplatzmangel Geschäftsflächen nicht attraktiv Erreichbarkeit Bequemlichkeit Onlinehandel 	<ul style="list-style-type: none"> EKZ/FMZ an Peripherie Mehraufwand aufgr. baulicher Gegebenheiten Bequemlichkeit Onlinehandel 	<ul style="list-style-type: none"> EKZ/FMZ an Peripherie Parkplatzmangel Baustellenbetrieb in der Innenstadt Onlinehandel
3	Onlinehandel	noch Zuwächse in manchen Branchen erwartet	noch starke Zuwächse in manchen Branchen	zieht laufend einen Teil des stationären Handels ab, Zuwachs	spielt große Rolle, Zuwachs	spielt große Rolle, Zuwachs
4	Einschätzung aktuelle Marktmiete pro m ² in A-Lage	€ 15,- bis 17,-	€ 10,- bis max. € 15,- je nach Größe, Lage, Ausstattung	€ 10,- bis € 12,-, für große Flächen zw. € 7,- und € 8,-	€ 16,-	€ 9,- bis € 10,-
5	Künftige Entwicklung der Mieten	Miete: keine Steigerung	Miete: keine weitere Senkung möglich	Miete: keine Steigerung	Miete: Steigerung erwartet, Standort wird noch unterschätzt;	Miete: keine weitere Senkung
	Zukunftsbranchen	Branchen: Dienstleistung, Gastronomie	Branchen: Dienstleistung, Gastronomie	Branchen: Dienstleistung und Gastronomie	Branchen: Kreativszene/Handwerk, Dienstleistung	Branchen: Dienstleistung, Gastronomie
6	Maßnahmen für die Erhöhung der Frequenz und Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> Verdichtung Wohnraum Aufbau Nahversorgung keine Nutzungen aus der Stadt nehmen Schulen/Ämter näher heranzuführen 	<ul style="list-style-type: none"> Anreize für das Wohnen im Zentrum Anreize für neue Arbeitsplätze Aufbau Nahversorgung Belebung durch Tourismus 	<ul style="list-style-type: none"> Förderung urbanes Wohnen Belebung durch Tourismus Schaffung Einkaufserlebnis in der Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> Hauseigentümer: mehr Kooperation, Maßnahmen wie Pop-up-Stores zulassen; Stadtplanung: Wohnen in der Innenstadt, Thema „Leben am Wasser“ 	<ul style="list-style-type: none"> Förderung Wohnen in der Innenstadt Ärzte/Behörden ansiedeln

Tabelle 17: Zusammenfassung Interviews - eigene Darstellung

Zusätzlich wurde Herr Ing. Peter Reichenpfader interviewt, welcher hinsichtlich der aktuellen Marktmiete in A-Lage einen Betrag von ca. € 11,- pro m² nannte und damit im Bereich der von Herrn Bisenberger und Herrn Kogler geschätzten Mieten liegt.

6 Schlussfolgerungen

Nach Auswertung aller erhobenen Daten und geführten Gespräche konnten zu den verschiedenen Themen folgende Schlüsse gezogen werden:

Aktuelle Entwicklung der Bezirksinnenstädte / Beispiel Steyr

Die Mieten für Geschäftsflächen in der Steyrer Innenstadt sind gemäß durchgeführter Mietvertragsanalyse in den letzten 20 Jahren deutlich gesunken.

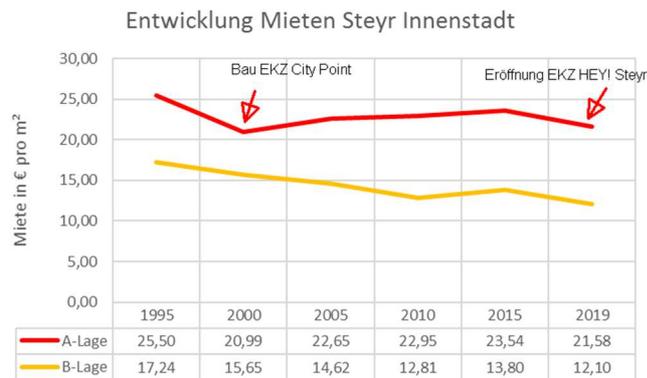


Abbildung 41: Entwicklung Mieten Steyr Innenstadt - eigene Darstellung

Von 1995 auf 2019 ist die durchschnittliche Miete in A-Lage um ca. 15 % gesunken, in der B-Lage um ca. 30 %. Anzumerken ist, dass dieses Diagramm die Gesamtentwicklung darstellt, also sowohl alte als auch neue Mietverträge in der Berechnung enthalten sind. Wenn man die Altverträge, die offensichtlich overrented sind, herausnimmt und von einer aktuellen Marktmiete von € 10,- pro m² für Geschäftslokale in der Steyrer Innenstadt ausgeht, dann sind die Mieten sogar um 60 % zurückgegangen.

Die Mieten für Neuverträge in A-Lage in der Kategorie „60 bis 150 m²“ sinken seit 2010 konstant, obwohl Geschäftslokale in dieser Kategorie in Summe das höchste Niveau und am nachgefragtesten sind. Der Wert aus dem Immobilienpreisspiegel derselben Lage- und Größenkategorie liegt höher als alle drei untersuchten Jahre (2010, 2015 und 2019) und bildet somit nicht die aktuelle Marktmiete für Geschäftsflächen in der Steyrer Innenstadt ab. Aufgrund von Leerstehungen und auch nicht angewendeten Wertsicherungsklauseln befindet sich die Miete auf niedrigem Niveau. Es ist bei Altverträgen mit Nachverhandlungen der Miete zu rechnen.

Auch die Interviewpartner haben die aktuelle Situation in den Bezirksinnenstädten bzw. in Steyr negativ geschildert. Die Frequenz hat abgenommen. Es gibt Leerstände sogar in A-Lagen und Geschäftsbetreiber beschwerten sich über Umsatzrückgänge. Durch den Standortwechsel mancher Betriebe in das neue Einkaufszentrum „HEY! Steyr“ sind Lücken im Branchenmix entstanden.

Negative Einflussfaktoren und Gründe für Frequenzabnahme

Die Verkettung mehrerer Veränderungen in den Bezirksstädten bewirkten eine Abnahme der Frequenz. Die Frequenzabnahme führte wiederum zu Leerständen in den Innenstädten sowie zu deutlich niedrigeren Mieten. Die Ursachen liegen in der Entstehung von weiteren Verkaufsflächen an der Peripherie, der Auslagerung von Behörden aus den Innenstädten, dem Ausbau der Verkehrsnetze bis hin zum Onlinehandel.

Laut Kleiber hängt die Miethöhe bei Einzelhandelsimmobilien neben der Größe der Verkaufsflächen fast allein von der Geschäftslage ab. Aufgrund der schlechten Erreichbarkeit der Innenstädte, ist die Geschäftslage in der Altstadt als unattraktiv zu bezeichnen, denn der „bequeme Konsument“ von heute hat eine große Auswahlmöglichkeit an „besser“ erreichbaren Einkaufs- und Fachmarktzentren oder er lässt sich seinen Einkauf einfach nach Hause liefern.

Onlinehandel

In Zukunft werden weitere Zuwächse im Onlinehandel erwartet, wogegen der stationäre Handel weitere Marktanteile verlieren wird.

Die Differenzierung des Online-Anteils nach Branchen ist wichtig, da einige Bereiche bedeutend mehr betroffen sind. Laut Auswertungen von Standort+Markt ist der Buchhandel mit Internetkäufen von über 30 % nach wie vor führend, gefolgt von Spielwaren, Sportartikel, Elektrogeräten und Bekleidung mit einem Anteil von ca. 20 % mit Stand 2017. Der Lebensmittel- und Getränkehandel ist hingegen aktuell noch sehr gering vom Onlinehandel betroffen.

Einschätzung aktuelle Marktmiete pro m² in Steyr A-Lage

Die aktuelle Marktmiete in Steyr liegt zwischen 8 und 12 Euro pro m². Aufgrund der geringen Nachfrage wird eine Differenzierung nach Größe und Lage immer weniger

entscheidend. Die geringe Anzahl der neuabgeschlossenen Verträge lässt darauf schließen, dass die Vermietung der Flächen immer schwieriger wird. Durch die geringe Nachfrage kann der Vermarktungszeitraum von leerstehenden Geschäftslokalen auch in A-Lage Jahre in Anspruch nehmen. Allgemein führt diese Situation zu einem Shopflächenrückgang, da aufgrund der schweren Vermietbarkeit Shopflächen anderen Nutzungen zugeführt werden.

Künftige Entwicklung der Mieten und Zukunftsbranchen

Ein Aufwärtstrend ist derzeit eher ausgeschlossen. Die Mieten werden mittelfristig auf gleichem Niveau bleiben. Eine weitere Senkung der Miete würde die Nachfrage nicht erhöhen. Die Zukunftsbranchen sind Gastronomie und Dienstleistungen, Bereiche, die für den Konsumenten ein Erlebnis darstellen.

Maßnahmen für die Erhöhung der Frequenz und Empfehlungen

Um die Innenstadt für den Einzelhandel wieder attraktiver zu machen, müssen gezielt Maßnahmen getroffen werden, wodurch die Frequenz in der Innenstadt erhöht wird.

Die Lösung gegen die Abwärtsspirale hinsichtlich der Bezirksinnenstädte ist das Herbeiführen einer natürlichen Frequenz, indem Konzepte entwickelt werden, die die verschiedenen Funktionsschichten der Stadt (Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit und Einkaufen) zusammenführen. Es müssen Funktionen oder Nutzungen (wie Behörden, Schulen u. dgl.), die aus der Innenstadt ausgelagert wurden, wieder zurückgeführt oder näher herangeführt werden. In Hinblick auf das Wohnen in der Innenstadt sind Anreize für Investoren für die Schaffung von attraktivem Wohnraum und Benefits für die Bewohner erforderlich.

Die Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen oder Garagen macht laut Herrn Mag. Lindner von Standort+Markt nur Sinn, wenn diese entsprechend nahe untergebracht sind, denn für den Konsumenten bilden oft bereits 100 m eine Hemmschwelle.

„Die Aufgabe, die „Zukunft der Innenstadt“ zu sichern und zu gestalten, ist viel zu anspruchsvoll, umfassend und komplex, als dass man sie allein der Politik überlassen sollte. Wir alle stehen in der Verantwortung.“ (Greipl & Müller 2007: 22)

Schlusskommentar

Die Miethöhe ist in den Bezirksinnenstädten derzeit das geringere Problem. Vielmehr wird es immer schwieriger Mieter zu finden und daraus resultiert die Reduktion der Miete.

Um die meist denkmalgeschützten Altbauten in der Innenstadt erhalten zu können, ist eine nachhaltige Verwertung bzw. Nutzung erforderlich. Eine Belebung der Bezirksinnenstädte kann nur durch ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen und moderne Wohnungen erfolgen. Die Nutzung der Erdgeschossflächen ist genauso wichtig wie die Verwertung der Obergeschosse. Jede zukünftige Investition in die Innenstadt ist begrüßenswert und trägt zu einer Stärkung des Stadtkerns bei.

Anhang

Die Interviews wurden nachträglich transkribiert und sind nicht als wörtliche Zitation zu verstehen.

Interview mit Karl Bisenberger am 27.09.2019

Herr Karl Bisenberger ist gerichtlich zertifizierter Sachverständiger und seit 30 Jahren Geschäftsführer eines Immobilienunternehmens mit Sitz in Steyr. Das Unternehmen ist in sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig und betreut Immobilien in ganz Österreich. Er war jahrelang in der Expansion eines österreichischen Filialisten tätig.

Durch Ihre langjährige österreichweite Tätigkeit haben Sie einige Veränderungen am Markt miterlebt. Wann konnten Sie in Hinblick auf die Mieten für Geschäftsflächen in Bezirksinnenstädten erste Einbrüche feststellen und wurden Ihrerseits Mietanpassungen vorgenommen?

Bis 2000 fand ein Verdrängungswettbewerb aufgrund von Kämpfen um Marktanteile und durch die Expansion von internationalen Ketten statt. Die Mietnachteile wurden erstmals ab 2000 durch die wirtschaftliche Lage (Kaufkraftschwäche und Entstehen weiterer Einkaufszentren) notwendig. Entsprechende Mietanpassungen wurden vorgenommen um Mieter am Standort zu halten. Die Notlage der Geschäftsmieter ist durch die Abwanderung der Kaufkraft bzw. Verlagerung der Kaufkraft in EKZ entstanden. Die Frequenz im Stadtzentrum hat unter anderem auch durch die Auslagerung der Behörden (Gerichte, Magistratsabteilungen) abgenommen.

Bereits ab den 80iger Jahren war das Greißlersterben spürbar. In der Folge mussten auch Fleischhauer, Bäcker und Gemüsehändler ihre Geschäfte schließen, da diese mit den Supermärkten nicht konkurrenzfähig waren. Seit 2010 werden auch Bankfilialen an 1A- Standorten aus wirtschaftlichen Überlegungen geschlossen.

Welche Faktoren tragen Ihrer Meinung nach aktuell zur Abnahme der Frequenz in den Bezirksinnenstädten bei?

Die bessere Verkehrsanbindung zum Beispiel von Steyr an die Landeshauptstadt. Durch die Errichtung der Schnellstraße B309 können die Einkaufszentren in Linz und Pasching noch schneller erreicht werden. Außerdem wirkt sich auch der Online-Handel aus, welcher in Zukunft in manchen Branchen noch starke Zuwächse erzielen wird. Die Einkaufsgewohnheiten der jungen Generation bringen eine rasche Veränderung.

Wie schätzen Sie die aktuelle Leerstandsquote in der Steyrer Innenstadt ein?

Es gibt Leerstände in der Innenstadt, entweder weil die Flächenkonfiguration nicht passt, oder durch die historischen Gegebenheiten (z.B. Gewölben, Säulen etc.) eine zeitgemäße und moderne Präsentation nicht möglich ist. Außerdem sind in Altbauten größere barrierefreie Verkaufsflächen aufgrund des Denkmalschutzes nicht herstellbar. Sicher hatten auch die Vermieter lange Zeit überzogene Mietpreisvorstellungen. Jeder Leerstand ist zu viel. Durch Leerstände verliert die Innenstadt an Attraktivität.

Wie hoch ist die aktuelle Marktmiete für Geschäftsflächen in der Steyrer Innenstadt?

Die derzeit übliche Miete von ca. € 10,- bis max. € 15,- pro m² netto je nach Größe, Lage und Ausstattung halte ich für angemessen. Die Mieten in Einkaufszentren sind zwar höher, jedoch werden diese von den Baukosten abgeleitet und nicht von der Marktsituation. Es ist fraglich, ob diese Mieten bei der raschen Veränderung der Handelslandschaft nachhaltig erzielbar sind.

Wurden Ihrerseits Flächen umgebaut oder barrierefrei gestaltet um eine Neuvermietung zu erreichen?

Ja, wir haben im letzten Jahr zwei Objekte umgebaut und barrierefrei hergestellt, um diese vermieten zu können.

Wie sehen Sie die Entwicklung der Mieten in der Zukunft und welche Branchen sehen Sie zukünftig in den Bezirksinnenstädten?

Ich bin der Meinung, dass wir in Steyr ein Niveau erreicht haben, das eine weitere Senkung nicht zulässt. Bei Leerständen, die schwer zu vermieten sind, müssen andere Verwertungsmöglichkeiten angedacht werden. Nachdem die Steyrer Innenstadt eine sehr attraktive Bausubstanz mit vielen historischen Gebäuden hat, würde sich eine touristische Nutzung anbieten. Mehr Dienstleister, Gastronomie und Souvenirläden. Darüber hinaus müssen Nahversorger angesiedelt werden. Die Obergeschosse der innerstädtischen Liegenschaften sollen wieder zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Denkmalamt sollte die Hauseigentümer unterstützen, um moderne, barrierefreie Wohnungen zu ermöglichen.

Was könnte Ihrer Meinung nach Filialisten dazu bringen, wieder auf Standorte in Bezirksinnenstädten zu setzen?

Eine Verbesserung der Frequenz in der Innenstadt. Durch Schaffung von attraktivem Wohnraum, durch Anreize für neue Arbeitsplätze und zusätzlich durch die Belebung des Tourismus, ist eine Erhöhung der Frequenz möglich.

Interview mit Gottfried Kogler am 13.11.2019

Herr Gottfried Kogler arbeitet seit 35 Jahren bei Raiffeisen. Er kommt ursprünglich aus dem Bankgeschäft und ist Geschäftsleiter der Raiffeisenbank St. Ulrich/Steyr. Im Jahr 2014 hat er das Masterstudium Real Estate an der Donau Uni in Krems abgeschlossen. Seit der Fusion mit der Raiffeisenbank Steyr ist er für den Immobilien-Eigenbestand zuständig. Es handelt sich dabei um ca. 90 Immobilien, sowohl Wohnungen als auch kleine Geschäftsflächen. Mit der Real Treuhand betreiben sie ein eigenes Maklerunternehmen.

Wie sehen Sie derzeit die Entwicklung in den Bezirksinnenstädten in Bezug auf den Handel und den Branchenmix?

Ich kann mich nur auf Steyr beziehen, weil ich Steyr gut kenne. Die Steyrer Innenstadt hat einen schweren Stand, weil sich sehr viel außerhalb an den Hauptverkehrswegen ansiedelt, wenn ich an die Ennser Straße und die Fachmarktzentren denke. Generell siedeln die Geschäfte eher Richtung Dietach also Richtung Linz. In der Innenstadt sehe ich derzeit hauptsächlich Rechtsanwälte/Notare, Gastronomiebetriebe und kleinere Bankfilialen.

Was hat diese Entwicklung maßgeblich beeinflusst, dass viele Handelsbetriebe die Innenstadt verlassen haben?

Ich glaube ausschlaggebend sind die mangelnden Parkplatzmöglichkeiten bzw. die schlechte Erreichbarkeit mit dem Auto. Die Menschen sind bequem. Wenn man Steyr zur falschen Zeit anfährt, braucht man eine gewisse Zeit bis man überhaupt in die Innenstadt kommt. Weiters sind die Geschäfte meistens nicht besonders geräumig, unübersichtlich, nicht modern, nicht gut belichtet und dergleichen, was wiederum ein neues Geschäft im Einkaufszentrum bietet. Man ist von diesen großen Flächen verwöhnt. Der Onlinehandel trägt natürlich auch dazu bei, was wieder ein Bequemlichkeitsthema ist.

Vermieten Sie derzeit Geschäftsflächen in der Steyrer Innenstadt?

Nein, wir haben unser Objekt am Stadtplatz verkauft und aufgrund der Fusion ein neues Kompetenzzentrum in der Nähe der Innenstadt errichtet. Also wir vermieten derzeit keine Flächen mehr in der Innenstadt. Ein weiteres Objekt haben wir doch im fast innerstädtischen Bereich. Das ist das „neue City Point“, an dem wir beteiligt sind, wo jetzt ein Hotel entsteht und mehr oder minder ein Refurbishment gemacht wird.

Hat der Käufer des Raiffeisen-Hauses am Stadtplatz schon ein Verwertungskonzept?

Ja, er hat ein Verwertungskonzept. Derzeit ist er mit einer Ärztin im Gespräch, aber es ist auch nicht so leicht dieses Objekt zu verwerten. Es steht unter Denkmalschutz, dadurch ist es schwierig, das Haus baulich zu verändern. Positiv ist, dass es bereits einen Aufzug gibt. Die Barrierefreiheit ist für die Ärztin ganz wichtig. Aber es ist auch wieder das Thema Parkplatz ein Problem. Energietechnisch ist es natürlich auch nicht am neuesten Stand.

Haben Sie das Gefühl, dass sich durch die Errichtung der Hanggarage in der Dukartstraße etwas gebessert hat?

Die Garage hat einen sehr positiven Einfluss auf die Innenstadt. Das hat vieles entschärft. Früher war das Parken wirklich schlimm, jetzt kann man zumindest relativ nahe an der Innenstadt parken und auch speziell für die bevorstehende Landesausstellung 2021 ist das ganz wichtig.

Aber der Grund für den Verkauf des Raiffeisen-Hauses am Stadtplatz war nicht das Parkplatzproblem sondern die Fusion oder? Die Mitarbeiter der Filiale und die Kunden hatten sich womöglich bereits an diese Situation gewöhnt.

Naja, es war schon auch ein Grund, weil es für die Kunden und Mitarbeiter keine angenehme Situation war. Wir hatten mit dem neuen Kompetenzzentrum die Möglichkeit 5 Standorte zusammen zu ziehen. Die Attraktivität als Arbeitgeber war auch ein Grund für den neuen Standort. Es ist aber auch in Bezug auf die Arbeitszeit ein Problem, wenn Mitarbeiter lange Parkplätze suchen müssen und dann lange Wege in die Arbeit haben. Wir haben dort Parkplätze in der Tiefgarage für Kunden und Mitarbeiter, was wir vorher nie hatten.

Haben Sie schon Mietnachteile gewährt um Mieter am Standort zu behalten?

Ja, das ist schon vorgekommen, weil wir keinen Leerstand bzw. keinen Mieterwechsel haben wollten.

Wie hoch ist Ihrer Meinung nach aktuell die Marktmiete am Steyrer Stadtplatz?

Teilweise werden 10 bis 12 Euro verlangt, was auch gerechtfertigt ist, wenn das Objekt in einem guten Zustand ist. Für größere Flächen ist eher eine Miete zwischen 7 und 8 Euro erzielbar. Die Miete ist einerseits größenabhängig und andererseits auch von der Höhe der Betriebskosten abhängig. Wenn beispielsweise eine Elektroheizung eingebaut ist, dann fällt die Miete auch dementsprechend.

Ich habe jetzt gerade eine Anfrage gehabt, wo es um die Miethöhe ging. Das war eine relativ kleine Fläche in sehr guter Lage und da waren 10 bis 12 Euro in Ordnung, weil der Eigentümer die Fläche auch selbst saniert und für den Mieter adaptiert hat.

Wie gehen Sie damit um, wenn Sie Liegenschaften mit Geschäftsflächen bewerten, die offensichtlich überrentet sind?

Bei Altverträgen, die evtl. in nächster Zeit auslaufen, wird für die Bewertung die marktübliche Miete statt der tatsächlichen Miete angesetzt, weil absehbar ist, dass der Nachmieter dies nicht mehr bezahlt. Die Miete muss einem Drittvergleich standhalten.

Wie kommen Sie zu den Marktmieten?

Nachdem wir viele Geschäftskunden haben, wissen wir welche Mieten sie zahlen. Also Erfahrung und Austausch mit anderen.

Wie sehen Sie die Entwicklung in der Zukunft, wird das Mieten-Niveau so bleiben?

Ich glaube nicht, dass die Mieten steigen werden, da das Onlineshopping laufend einen Teil des stationären Handels abzieht und das wird nicht weniger sondern tendenziell mehr.

Welche Branchen sehen Sie in Zukunft in der Innenstadt?

Klassisch wären für mich Cluster, die voneinander profitieren, wie zB Rechtsanwälte und Notare, was gut zur Altstadt passt. Die erwartet man in solchen gediegenen Räumlichkeiten.

Manche Nischen wird es auch für den täglichen Bedarf geben, eher kleine Geschäfte, preislich ein bisschen teurer dafür sehr nahe für Leute, die dort auch wohnen. Man sollte das Thema urbanes Wohnen mehr fördern, wobei die Wohnungsmieten auch nicht endlos nach oben gehen. Gerade in Steyr haben wir ein großes Angebot an Neubauwohnungen.

Für den klassischen Einzelhandel wird es schwieriger. Chancen haben Themen wie Gastronomie, Beraterfirmen und Dienstleistungen.

Welche Verbesserungen sind notwendig um die Innenstadt attraktiver zu machen?

Also das eine ist schon passiert mit dem Parkhaus. Weiters kann man mit den Schanigärten im Sommer ein gewisses Flair schaffen, ein nettes Einkaufserlebnis in attraktiver Umgebung mit Altstadtflair. Der Stadtplatz kann ja was, wenn ich an die Adventzeit denke, wenn alles super geschmückt ist, es ist stimmungsvoll. Das kann wesentlich mehr als diese großen Einkaufszentren. Der Stadtplatz ist von der Architektur her wunderschön. Wenn man damit noch etwas kombinieren kann, dann ist es sicher ein beliebtes Ziel.

Also denken Sie, dass man Steyr bekannter machen muss und mehr in den Tourismus investieren sollte? Immerhin kennen viele Österreicher Steyr nicht, obwohl sie eine historisch bedeutende Stadt ist.

Ich mache immer Missionarsarbeit, indem ich Leuten aus der Steiermark erzähle, dass Steyr ihre ehemalige Landeshauptstadt ist. Die Altstadt ist ja ein Wahnsinn, also zB diese Nachtwächtertouren, die man buchen kann. Wenn man den Tourismus stärkt und dann noch Geschäfte hat, die für den Touristen adaptiert sind. Dinge, die Touristen gern in Anspruch nehmen. Wenn man im Sommer diese Schanigarten-Stimmung hat, wo sich Leute gerne aufhalten und im Winter, wo Steyr als Christkindlstadt ja einen gewissen Ruf hat und das ist ja auch schön, wenn diese Hufschmiede da sind und wenn man es mit so etwas kombiniert, könnten die Geschäfte schon davon profitieren. Wenn die Leute in Ferienstimmung sind, dann kaufen sie in der Regel auch leichter ein. Wenn man im Urlaub ist, geht man ja auch gern ein bisschen shoppen.

Interview mit Mag. Hannes Lindner am 14.11.2019

Herr Mag. Hannes Lindner ist geschäftsführender Gesellschafter bei Standort+Markt seit 1992. Er hat Betriebswirtschaft studiert. Seine Tätigkeitsschwerpunkte sind: Standortbewertung, Raumverträglichkeitsprüfung, Handelsanalytik, standort- und markt-bezogene Immobilienbewertung und Fachvorträge

Sehen Sie in Steyr eine gegenteilige Entwicklung im Hinblick auf die Verteilung der Verkaufsflächen, den Branchenmix und die Höhe der Mieten für Geschäftsflächen im Vergleich zu anderen Bezirksstädten?

Was ich in Erinnerung habe, gibt es hier momentan im Vergleich zum vergangenen Jahr keine wesentlichen und gravierenden Unterschiede. Die Verteilung der Verkaufsflächen in der Innenstadt und Peripherie ist auch in Steyr angespannt. In der Innenstadt gibt es eher weniger Flächen, an der Peripherie deutlich mehr, wobei man da aufpassen muss. Die Mehrflächen resultieren natürlich auch daraus, dass Baumärkte, Gartencenter und Wohnungseinrichtungshäuser flächenraubende Nutzungen sind, die an der Peripherie die Flächen in die Höhe treiben, aber nichts desto trotz, würde man das auf die cityrelevanten Sortimente beziehen, würde auch da der Flächenanteil an der Peripherie höher sein als der in der City. Das heißt also, dass dieses Bild „City ist eingeklemmt und an der Peripherie gibt es relativ viele Verkaufsflächen“ wie in anderen Bezirksstädten auch auf Steyr zutrifft.

Zuletzt habe ich mir die Innenstadt wieder für unsere Cityretail-Doku zu Gemüte geführt. Ich glaube, ich war im August dort und finde, dass es beim Branchenmix doch ein paar Veränderungen im Zuge der Eröffnung des Einkaufszentrums „HEY Steyr“ gegeben hat, wo ein paar Betriebe entweder Doppelbesetzungen gemacht oder die Innenstadt verlassen haben. Das ist jetzt natürlich eine Frage, wie sich das auf die Mieten in Steyr auswirkt. Das

bedeutet dann aber auch gleichzeitig, wie reagieren die Hauseigentümer und das ist spannend. Da gibt es wohl einige Vermieter, die Objekte lieber leer stehen lassen, bevor sie die Flächen günstiger vermieten. Das kann natürlich für eine Stadt wie Steyr oder für andere Bezirkshauptstädte durchaus zum Problem werden.

Wie hoch würden Sie die aktuelle Marktmiete für eine 1A-Lage in der Steyrer Innenstadt schätzen?

Über die Mieten selbst kann ich keine konkrete Auskunft geben. Ich kann nur Vermutungen anstellen, die aber wahrscheinlich zutreffen werden. Die Mieten, wie sie vor 20 Jahren noch in der Innenstadt erzielbar oder vorstellbar waren, sind heute natürlich bei weitem nicht mehr da. Sobald Leerstände in der Innenstadt entstehen, ist es eigentlich so, dass man sich um die Mieter bemühen muss und trotzdem das Ganze in eine Abwärts-Spirale eintritt. Die Mietpreishöhe am Stadtplatz ist wohl momentan die stabilste Lage. Ich vermute, dass wir irgendwo zwischen 15 bis 17 Euro liegen. So ähnlich wie in Krems oder Baden mit Mieten zwischen 15 und 20 Euro.

Was hat diese Entwicklung in den Bezirksinnenstädten Ihrer Meinung nach maßgeblich beeinflusst?

Die Todsünde ist die Aussiedelung der Behörden aus der Innenstadt. Mir fällt gerade Hollabrunn ein, wo wir am Stadtentwicklungsplan 2040 arbeiten und genau diese Themen beschäftigen uns auch, wo ich predige, dass man höllisch aufpassen muss, welche Nutzungen man aus der Stadt herausnimmt. In Hollabrunn gibt es fast keine Nahversorgung mehr. Man muss die Nahversorgung aufbauen und Überlegungen anstellen, wie man den Wohnraum verdichten kann und ob man Schulen, Ämter und dgl. näher an die Stadt heranführen kann. Damit kommt die Frequenz hinein. Das ist das einzige, was ich denen empfehlen kann.

Welche Nachteile sehen Sie speziell in Steyr?

Wir haben in Steyr eine blöde Situation, wo weder die Innenstadt dominant ist, noch das „HEY Steyr“ in einer Größenordnung ist, dass es dominant wäre. Wir haben Ähnliches in St. Pölten gehabt und dann hat der „Traisenpark“ am Ende des Tages einen deutlichen Schritt vorwärts gemacht, was mir eigentlich schon weh getan hat, weil in der Innenstadt der Leiner möglich gewesen wäre für einen lässigeren und größeren Ausbau. Ja, es ist schade. Da kann man ganz schön viel versammeln.

Wie schätzen Sie die Parkplatzsituation in Steyr ein?

Wir haben in der Stadt den Nachteil der Erreichbarkeit. Selbst wenn man überall Parkplätze hinpflanzt, müssen diese derartig bequem untergebracht sein, da oft bereits 100 m eine Hemmschwelle für den Konsumenten bilden. Die Bequemlichkeit ist echt die höchste Maxime. Man kann das auch daran beobachten, welche Betriebstypen sich durchsetzen und zwar diejenigen, die preislich interessanter sind, die eine Zeitersparnis oder mehr Bequemlichkeit bieten. Und auch wenn genügend Parkmöglichkeiten vorhanden sind, müssen das Grundgewicht und die Attraktivität im Handel so groß sein, dass man gegen die Agglomerationen draußen, außerhalb der City, antreten kann. Diese Sache liegt meistens nicht mehr vor. Ergo dessen muss ich mich eigentlich auf eines stützen, Frequenz die automatisch und von sich aus passiert in die Innenstadt wieder zurückzuführen. Die Konsumenten sind verhätschelt und haben eine gewaltige Auswahlmöglichkeit und wenn irgendetwas nur ein bisschen nachhinkt, wird es schon nicht 100%ig akzeptiert.

Da Sie das Thema Bequemlichkeit erwähnen, haben Sie Studien/Auswertungen darüber, wie sich der Onlinehandel in den verschiedenen Branchen entwickeln wird?

Ja, eine Tabelle. Wir haben eigene Prognosen gemacht. Ich denke, dass der Online-Anteil in gewissen Bereichen weiter ansteigen wird, da man sowohl topografische als auch psychologische Barrieren überwinden muss um in die Zentren zu gelangen, mit denen man zuhause mit dem Tablet in der Hand nicht konfrontiert wird.

Welche Branchen sehen Sie in Zukunft vermehrt in den Bezirksstädten?

Defacto ist es momentan so, dass der Handel in eine gewisse Lustlosigkeit und Lethargie verfällt. Es gibt einen gewaltigen Wandel auf 2 Seiten. Auf der Seite hin zum Konsumenten also business to consumer aber auch von business to business, auf der Beschaffungsseite. Ich bin gespannt, wie die Betriebstypen künftig ausschauen, weil sich die Plattformen, auf denen alles stattfindet wird, sei es Beschaffung also wie setzt sich ein Sortiment zusammen, wie werden Sortimente zukünftig ausgelegt, auch da gibt es heimliche und stille Revolutionen, welche Firmen bleiben am Ende des Tages noch über und auf der anderen Seite, welche Firmen oder welche Sortimentskonstellationen und Betriebstypen akzeptiert zukünftig noch der Konsument. So, wir haben also eine extrem weiche Situation was das betrifft wie Betriebstypen zukünftig aussehen bzw. überlebensfähig sind. Ergo dessen ist jetzt die Bereitschaft, dass man etwas ausprobieren in der Innenstadt ziemlich gering.

Jetzt haben wir nur noch den Fall, dass wir an Dienstleistung und Gastronomie denken können, weil sie mit Menschen arbeiten und das ist noch halbwegs kalkulierbar. Das ist auch bei uns beobachtbar bei der Veränderung des Branchenmix, dass genau Dienstleistung und Gastronomie in der Innenstadt zunimmt. Bratislava hat beispielsweise eine recht belebte Innenstadt mit wenig Handel aber viel Gastronomie. Vielleicht ist das die Zukunft. Ein weiteres Beispiel ist Horn in Niederösterreich: Shopflächen abgenommen, hoher Anteil an Dienstleistung und Gastronomie, Leerstandsrate 9%;

Nun zusammenfassend, was bedarf Ihrer Meinung nach einer Verbesserung um das Stadtzentrum für Handels- und Gastronomiebetriebe attraktiver zu machen und die Frequenz zu erhöhen?

Die Stadt besteht aus verschiedenen Funktionsschichten, also Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit und ein Teil davon ist Einkaufen. Das Einkaufen funktioniert aber nur, wenn die anderen Schichten die Frequenz zuspielden. Wenn ich beginne die Schichten zu verlegen, dann beginnt diese Entvölkerung der Stadt und damit verliere ich wichtige Frequenz bringende Funktionen. Das ist eine Sache, die schleichend passiert, aber nach 10, 15, 20 Jahren hat man den Scherbenhaufen beisammen. Wenn man hier jetzt aktiv etwas machen will, ist die erste Überlegung, wo sind welche Funktionen untergebracht und bestehen Möglichkeiten in Form eines Stadtentwicklungsplanes diese Funktionen wieder in die Innenstadt rückzuführen. Das bringt automatisch wieder die Frequenz und erst dann ist es wirklich realistisch, dass Handel und die Shopflächen wirklich wieder Belebung finden. Man kann die Frequenz nicht herbeizaubern.

Ich halte nichts von Förderaktionen wie Pop-up-Stores oder irgendwelchen Jungunternehmerförderungen. Das ist nur Liebhaberei. Der Standort muss spannend sein, dass der Filialist sagt, da will ich hin. Wir erleben derzeit in Österreich einen Shopflächenrückgang per sé in den Innenstädten. Das haben wir im letzten Jahr (2018) erstmalig gemessen. Vorher haben wir immer noch einen leichten Zuwachs gehabt. Allerdings kommen Shopflächen in A-Lagen dazu. In der B- und C-Lage erhöhen sich die Leerstände. Was ist passiert? In B- und C-Lagen, teilweise auch in A-Lagen, wurden Flächen nicht mehr als Shopflächen angeboten. Statt einem Juwelier, der ewig lange leer gestanden ist, ist jetzt ein Fahrradabstellplatz in einer Wohnanlage hineingekommen. Statt einem C&A in Wiener Neustadt, ist ein Ärztezentrum reingekommen. Bei uns ist das die Kategorie k.S. (=kein Shop). Das ist Geschäftsflächenreduktion in der Innenstadt. Mit dem müssen wir uns auseinandersetzen. Wenn die Frequenz nicht da ist, wird sich nichts abspielen.

Also, Gastronomie, Dienstleistung und Funktionen in der Innenstadt halten.

Interview mit Daniela Limberger am 19.11.2019

Frau Daniela Limberger ist seit 4 Jahren Leiterin des Stadtmarketings Steyr. Davor war sie jahrelang als selbständige Unternehmerin im Textileinzelhandel (Tally Weijl) tätig. 2013 hat sie den Wirtschaftsverein „Steyr lebt“ gegründet, mit welchem das Gutscheinsystem „Steyr Shopping Card“ eingeführt wurde.

Sehen Sie in Steyr eine gegenteilige Entwicklung im Hinblick auf die Höhe der Mieten für Geschäftsflächen und die Leerstandsquote im Vergleich zu den anderen Bezirksstädten?

Ich denke, dass wir jetzt einen ziemlichen Tiefstand haben, was die Höhe der Mieten betrifft, aber wir im Vergleich zu den anderen Bezirksstädten kein Ausreißer sind. Der Standort an sich wird meiner Meinung nach noch unterschätzt. Es sollte sich daher wieder etwas mehr nach oben bewegen. Aktuell stehen in Steyr hauptsächlich größere Flächen leer, die zu groß für potenzielle Interessenten sind.

Was hat diese Entwicklung Ihrer Meinung nach maßgeblich beeinflusst?

Ich glaube, dass diese Entwicklung dadurch entstanden ist, dass die Leute immer bequemer werden. Ein weiterer Punkt ist, dass es immer mehr Verkaufsflächen gibt. Die Entwicklung passiert auch schon die letzten 15, 20 Jahre, dass immer wieder etwas Neues errichtet wird und der Kuchen dadurch nicht größer wird.

Inwieweit hat die Errichtung des neuen Einkaufszentrums „HEY Steyr“ zu dieser negativen Entwicklung beigetragen?

Die negative Mietpreisentwicklung ist schon viel früher passiert und nicht erst durch das „HEY Steyr“. Die HändlerInnen sind der Meinung, dass die Umsätze sukzessive zurück gehen. Es ist aber natürlich ein Verlust, dass ein paar Filialisten die Innenstadt verlassen haben und ins Einkaufszentrum gegangen sind. Wir haben nun keinen Schreibwarenanbieter in der Innenstadt und das ist die größte Lücke im Branchenmix.

Welche Rolle spielt dabei der Onlinehandel und wie könnte man diesem Trend entgegenwirken?

Natürlich spielt der Onlinehandel eine große Rolle, aber ich denke nicht, dass eine Innenstadt dadurch zerstört wird. Man muss sich als HändlerIn an die Gegebenheiten anpassen und womöglich das Sortiment und den Auftritt überdenken. Man kann nur durch Service, Qualität und Einzigartigkeit punkten. Natürlich ist es wichtig auch die Kombination zwischen On-/Offline zu schaffen. Manche Betriebe machen aufgrund der guten Filialleitung noch immer Topumsätze im Vergleich zu anderen Händlern.

Aufgrund Ihrer Tätigkeit nehme ich an, dass bereits einige Interessenten, die einen Standort in Steyr suchen, an Sie herangetreten sind. Was sind/waren die Ausschlussgründe für den Standort?

Es kommen schon immer wieder Anfragen gerade auch über das Projekt „Startplatz“, aber leider haben wir für die Interessenten keine passenden Flächen. Die Geschäfte, die aktuell zur Vermietung stehen, sind wie gesagt meist zu groß. Natürlich ist auch der Mehraufwand durch die Architektur in der Innenstadt ein Hindernis.

Aus welchen Branchen kommen Interessenten, die sich in Steyr ansiedeln wollen? Sind darunter auch Gastronomen?

Gastronomen eher wenig, auch wegen der Schwierigkeit, eine Betriebsanlagengenehmigung zu bekommen, da die Auflagen seitens der Behörden immer schärfer werden. Da sind wir eher bemüht darum, dass wir sie in die Innenstadt bekommen, auch in Hinblick auf die Landesausstellung. Da sind wir keineswegs übersorgt. Die Interessenten kommen meist aus der Kreativszene, Handwerk, natürlich schon ein bisschen Handel und Dienstleistung.

Trotz geringem Angebot haben es manche Gastronomen in der Innenstadt schwer. Was ist der Grund dafür?

Nicht, weil die Nachfrage nicht da ist. Es gibt auch positive Beispiele wie „das Ufer“. Wenn man den Zeitgeist erwischt, das Angebot stimmt, die Öffnungszeiten nicht kompliziert sind, wird es sehr wohl angenommen. Ein „Knapp am Eck“ ist immer voll. Da bekommt man keinen Tisch, wenn man nicht rechtzeitig reserviert. Das hängt eher vom Betreiber und der Qualität und nicht vom Standort ab.

Haben Sie Aufzeichnungen über die Entwicklung vom Branchenmix in Steyr?

Wir haben immer wieder Studien mehr oder weniger eingekauft. Es hat einmal eine Kaufkraftanalyse gegeben, 2011 oder 2012. Davor hat es auch von Standort+Markt immer wieder Auswertungen gegeben, die über das Stadtmarketing zugekauft worden sind. Anhand dieser alten Analysen könnte man Rückschlüsse ziehen.

Was können Vermieter aktuell gegen leerstehende Geschäftsflächen tun?

Ich denke, dass es wichtig ist, dass die Hauseigentümer kooperativ sind und Maßnahmen wie das Projekt „Startplatz“ mit Beklebungen der Schaufenster oder Pop-up-Stores zulassen, damit die Lebendigkeit in der Innenstadt aufrecht bleibt. Ich weiß, dass man nicht unmittelbar einen Nutzen davon hat, aber es könnte dadurch das eine oder andere Mietverhältnis doch zustande kommen und man wertet die Standorte damit langfristig auf.

Was steckt hinter dem Projekt „Startplatz“

Es handelt sich dabei um eine Förderung innovativer Neugründer durch 3 Pakete und zwar Mietzuschuss, Coaching sowie einem PR- und Marketingpaket. Es soll eine Starthilfe für die geförderten Unternehmer sein bis das Geschäft einen Bekanntheitsgrad erreicht. Wir schauen uns unsere Kandidatinnen ganz genau an und haben einen Kriterienkatalog entwickelt um beispielsweise festzustellen, wie hoch der Innovationsgrad ist und ob es gut für den Branchenmix ist.

Die Pop-up-Stores sind die zweite Schiene. Dabei handelt es sich um kreative Formate wie Handwerk oder Adventausstellungen. Also Konzepte, die den Händlern nicht den Umsatz wegnehmen, aber mit dem Hintergrund, dass aus der einen oder anderen Geschichte langfristig ein Mietverhältnis entstehen kann.

Wohnen in der Innenstadt, gibt es da Konzepte?

Erfolgreiche Städte setzen sich mit dem Thema intensiv auseinander und in die Richtung ist einfach in den letzten Jahrzehnten wenig passiert, aber ich denke, dass da jetzt ein Umdenken stattfindet. Man mag es nicht mehr hören aber Klimawandel spielt da schon auch ein Thema. Es geht darum diese schönen, denkmalgeschützten Gebäude erhalten zu können, indem man sie belebt.

Denken Sie, dass die bevorstehende Landesausstellung im Jahr 2021 den Tourismus in Steyr ankurbeln wird?

Ja, ich kann mir durchaus vorstellen, dass beispielsweise die Leute aus der näheren Umgebung wie Linz, Wels, Kirchdorf oder sogar Wien, ein zweites oder drittes Mal einen Ausflug nach Steyr machen, wenn wir uns in diesem Jahr von der besten Seite zeigen. Wir brauchen dafür tolle Lokale und Geschäfte, dass die Besucher der Landesausstellung gastronomisch versorgt sind und vielleicht auch etwas einkaufen. Wir erwarten zusätzlich ca. 300.000 Besucher in diesem Zeitraum. Gerade deswegen konnten viele Maßnahmen, die die Innenstadt betreffen, durchgesetzt werden.

Wie hoch würden Sie die aktuelle Marktmiete für eine 1A-Lage in der Steyrer Innenstadt schätzen?

In 1A-Lage schätze ich aktuell Euro 16.

Welche Branchen sehen Sie in Zukunft vermehrt in den Bezirksstädten?

Die Dienstleistungsschiene funktioniert offensichtlich, aber der konventionelle Handel wird über kurz oder lang in der Form kaum mehr zu finden sein.

Der Trend geht eher dahin, dass man weniger konsumiert und dafür hochwertiger und das ist eine Riesenchance für Händler mit speziellen Produkten und guter Beratung.

Was bedarf Ihrer Meinung nach einer Verbesserung um das Stadtzentrum für Handels- und Gastronomiebetriebe attraktiver zu machen und die Frequenz zu erhöhen?

Das Thema „Leben am Wasser“ sollte in Steyr für die Stadtplaner ein Schwerpunkt sein. Es ist schade, dass wir keine Gastronomie am Wasser haben. Wir haben in Steyr die Möglichkeit, diese Atmosphäre zu schaffen. Wir müssen den Bewohnern und Studenten etwas bieten. Es passiert aber gerade wahnsinnig viel bei uns in der Stadt wie zB die Aufstiegshilfe, die neue FH und eben die Garage. Die Landesausstellung ist auf jeden Fall ein richtiger Impulsgeber für ganz viel Dynamik und Entwicklung in Steyr. Da bin ich überzeugt davon.

Denken Sie, dass die Hanggarage (Stadtplatzgarage) einen positiven Beitrag zur Frequenz in der Innenstadt leistet und von den Besuchern angenommen wird?

Ich glaube, dass die Garage eine der besten und größten Errungenschaften ist, die wir in den letzten 20 Jahren gehabt haben. Das hat der Stadt eine massive Aufwertung gegeben, aber es dauert natürlich bis das Projekt bei allen angekommen ist.

Interview mit Dr. Susanne Döberl am 05.12.2019

Frau Dr. Susanne Döberl hat Betriebswirtschaft studiert und das Doktoratsstudium im Jahr 2000 abgeschlossen. Sie kommt ursprünglich aus Steyr und war unter anderem in Werbeagenturen und als Messeleiterin im Messezentrum Salzburg tätig. Seit dem Jahr 2008 ist sie selbständig und führt derzeit 3 Geschäfte in der Steyrer Innenstadt und eine Werbeagentur.

Sie mieten und vermieten selber Geschäftsflächen in der Steyrer Innenstadt. Wie schätzen Sie den Markt aktuell ein?

Schwierig, es stehen große Flächen leer, teilweise zu groß und zu unattraktiv. Die meisten Leerstehungen sind sogar 2-stöckig, welche man in dieser Form nicht mehr vermieten kann. Die VermieterInnen sind zwar bereit, die Erdgeschossflächen von den Obergeschossen zu trennen, aber auch dann sind die Geschäftsflächen für potenzielle MieterInnen meist zu groß.

Gibt es Ihrer Meinung nach aktuell mehr Leerstände als in den Jahren davor? Wenn ja, was sind die Hauptgründe dafür?

Sicher und der Grund dafür ist nicht nur das neue Einkaufszentrum, sondern auch der Baustellenbetrieb der letzten Jahre in der Innenstadt. Ein weiterer Grund ist die schlechte Frequenz. Außerdem ist die Innenstadt wegen dem Parkplatzmangel speziell für große Filialisten unattraktiv. Kleine Einzelhändler - egal welche Branche - tun sich schwer, genügend Umsatz zu erzielen um den Personalaufwand stemmen zu können, egal ob man mit den Mieten noch weiter hinuntergeht oder nicht. Es geht nur noch, wenn man ein Individualist ist und selber im Geschäft steht. Der Onlinehandel spielt da natürlich auch eine Rolle.

Wie hoch schätzen Sie die aktuelle Marktmiete in der Steyrer Innenstadt?

Ich schätze, dass wir aktuell bei 9 bis 10 Euro liegen und das ist nicht viel.

Wann konnten Sie in Hinblick auf die Mieten erste Einbrüche feststellen?

Mir kommt vor, dass es vor 3, 4 Jahren schleichend angefangen hat. Zu der Zeit hatte ich auch einen Umsatzrückgang in den eigenen Geschäften. Wann hat denn das Onlineshopping

begonnen? 2000, 2001 ungefähr. Ich habe ja meine Dissertation über die steigende Konzentration des Textileinzelhandels in Österreich geschrieben. Ich war die Erste, die über das Thema geschrieben hat, und ich habe meine Arbeit im Jahr 2000 abgegeben. Ich habe Vergleiche mit dem Lebensmitteleinzelhandel angestellt, da es im Textileinzelhandel noch nichts gegeben hat. Es ist wahrscheinlich nicht nachvollziehbar, dass ich mich selbst dafür entschieden habe, obwohl ich dazumal schon wusste, dass es schwierig wird.

Wie viele Geschäftslokale vermieten Sie in Steyr und in wie vielen Geschäften sind Sie selbst Mieterin?

In 2 Lokalen bin ich eingemietet. 1 Lokal nutze ich als Eigentümerin selbst.

Kämpfen Sie aktuell auch mit leerstehenden Geschäftslokalen und haben Sie Ideen für die Verwertung?

Ein Geschäftslokal steht seit dem heurigen Jahr leer. Der Mieter ist aufgrund der schlechten Frequenz in der Innenstadt in das neue Einkaufszentrum übersiedelt.

Es handelt sich um eine große Fläche und ich werde in diesem Lokal nun ein Pop-up-Store machen. Dafür werde ich aber ein anderes Geschäftslokal in der Innenstadt im März 2020 schließen.

Haben Sie das Gefühl, dass sich durch die Errichtung der Hanggarage in der Dukartstraße etwas an der Parkplatzsituation gebessert hat?

Die Garage ist super, aber es sind durch die Neugestaltung des Stadtplatzes bzw. die neue Verkehrsführung auch ca. 30 bis 40 Parkplätze aufgelassen worden. Das finde ich schlecht für die Frequenz, denn behinderte oder altersgeschwächte Personen kommen über den Steg nicht hinein. Ich finde, es wäre kein Nachteil gewesen, wenn uns alle Parkplätze in der Innenstadt erhalten geblieben wären, denn „autofrei“ werden wir sowieso nie schaffen.

Wie sehen Sie die Entwicklung in der Zukunft, wird das Mieten-Niveau so bleiben?

Recht viel nach unten wird es sich nicht mehr bewegen. Wenn man als Mieter den Umsatz nicht schafft um die Miete zahlen zu können, dann darf man es auch nicht machen. Egal, ob man ein paar Euro mehr oder weniger zahlt. Der Mieter muss dem Kunden etwas bieten um den Umsatz zu erzielen und das liegt definitiv nicht beim Vermieter.

Welche Branchen sehen Sie in Zukunft in der Innenstadt?

Ich denke da an mehr Dienstleistung/Service, Bereiche, in denen der Konsument Hilfe braucht.

Welche Verbesserungen sind notwendig um die Innenstadt attraktiver zu machen?

Die Stadt muss belebt werden und es muss das Wohnen in der Stadt gefördert werden. Erst wenn sich Leute in der Stadt aufhalten, die das Angebot annehmen können, wird sie für den Einzelhandel wieder interessant werden. Es gehören auch Ärzte in die Stadt, Behörden und mehr Gastronomie. Dann bringt man eine natürliche Frequenz hinein und dann können die Geschäftsbetreiber wieder davon leben.

Interview mit Ing. Peter Reichenpfader am 19.12.2019

Herr Ing. Peter Reichenpfader kommt aus einem Steyrer Familienunternehmen und ist Geschäftsführer der Impex Sanitär- und Heizungsgroßhandels GmbH sowie der Styria Hotelbetriebsgesellschaft m.b.H. Er ist auch für die Verwaltung der zahlreichen im Eigentum der Reichenpfader Privatstiftung stehenden Liegenschaften zuständig. Dazu gehören unter anderem Objekte in der Steyrer Innenstadt sowie das Parkhotel Styria und das Stadthotel Styria.

Sind die von Ihnen verwalteten Geschäftsflächen in der Innenstadt alle vermietet oder kämpfen Sie derzeit mit Leerständen?

Aktuell sind alle unsere Geschäftslokale vermietet. Ein Altmietter, der seit Ende der 80er eingemietet ist, wird aber das Geschäft voraussichtlich in ca. 2 Jahren pensionsbedingt schließen. Ein weiterer Mietvertrag läuft Ende 2020 aus und ich denke nicht, dass der Mieter diesen verlängern wird.

Wie hoch schätzen Sie die aktuelle Marktmiete für Geschäftslokale in der Steyrer Innenstadt?

Im Jahr 2013 haben wir einen Mietvertrag für ein größeres Geschäftslokal am Stadtplatz um ca. EUR 11 pro m² abgeschlossen. Das Objekt wurde aber vor der Vermietung vom Eigentümer komplett saniert. Ich denke, dass wir aktuell auch in diesem Bereich liegen.

Haben Sie Mietnachteile gewährt um Mieter am Standort zu halten?

Im Sommer dieses Jahres wurde einem Mieter, der länger eingemietet ist und dadurch eine höhere Miete zahlte, ein Nachlass von 34 % der Miete gewährt, da dieser überlegt hatte, den Standort in das neue Einkaufszentrum HEY zu verlagern. Da der Mieter einen unbefristeten Mietvertrag hat und eigentlich in der Innenstadt bleiben wollte und wir ihn halten wollten, wurde die Miete auf unbestimmte Zeit reduziert. Da das Geschäftslokal zudem nicht barrierefrei ist, würde dies eine Neuvermietung auch erschweren.

Wurde von diesem Mieter bemängelt, dass das Geschäftslokal nicht barrierefrei ist?

Nein, vom derzeitigen Mieter gab es bis jetzt noch keine Bestrebungen, das Lokal barrierefrei zu gestalten.

Wie gestalten Sie grundsätzlich Ihre Mietverträge? Tendieren Sie eher zu befristeten oder unbefristeten Mietverhältnissen?

Entgegen dem Trend zu befristeten Mietverträgen wollen wir unsere Mieter nicht knebeln und bieten unbefristete Mietverträge an. Selbst wenn man meint, man könne sich als Vermieter damit absichern und einen schwierigen Mieter schneller loswerden, man hat ihn trotzdem für die Dauer der Befristung. Erfahrungsgemäß tendieren große Filialisten aber trotzdem zu befristeten Verträgen um nach einer Periode mit dem Vermieter neu verhandeln zu können.

Formular Befragung

Formular Befragung – Masterthese „Mietzinsentwicklung von Geschäftsflächen in Bezirksstädten“

Gespräch mit am

Bezirksstadt: Einwohner: VZ 1981
VZ 1991
VZ 2001
VZ 2011
2018

Liegenschaft:

Anschrift: KG: EZ: GST-Nr.
Eigentümer A: von bis
Eigentümer B: von bis
Eigentümer C: von bis

Nutzung:

Eigennutzung Branche von bis
Mieter A Branche von bis
Mieter B Branche von bis
Mieter C Branche von bis
Mieter D Branche von bis

Mietfreie Zeiten? / Leerstehung?

Mietvertrag – Mieter A:

Mieter MV vom Branche
Fläche/Geschoss: Verkauf m² Lager m² (+Lage: EG, 1.OG, 2.OG, Keller)
Miete netto mtl. pro m² Wertsicherung
Umsatzmiete? / Staffelmiete? / Mietnachteile?
BK mtl. pro m² Befristung: unbefristet
Kündigungsfristen/-termine: Weitergabe: JA NEIN
Kündungsverzicht?
Investition/Umbau: € Eigentümer € Mieter
Mieter Standort dzt.:

Ernestina Rizvanovic

Matrikel-Nr. 1528566

Seite 1

Immobilienpreisspiegel Steyr-Stadt Geschäftslokale

Immobilienpreisspiegel 2001

Geschäftslokale Mieten																
OBER- ÖSTERREICH	Geschäftskern						Nebenlagen									
	1a - Lage			1b - Lage			bis 60 m ²			60 bis 150 m ²		über 150 m ²				
	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²				
Bezirk	€	2000	€	2000	€	2000	€	2000	€	2000	€	2000	€	2000	€	2000
Braunau/Inn	11,6	169	9,9	137	8,2	113	8,2	113	7,0	97	6,1	85	6,9	95	6,2	85
Eferding	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freistadt	6,0	95	6,5	90	6,5	90	6,2	85	5,5	75	5,5	75	5,1	70	5,1	70
Gmunden	20,3	280	14,5	200	10,9	150	14,5	200	10,9	150	7,3	100	7,3	100	5,1	70
Grieskirchen	14,5	200	13,1	180	9,4	130	10,2	140	8,0	110	6,5	90	6,5	90	5,6	75
Kirchdorf/Krems	8,0	110	6,5	90	5,5	75	6,5	90	5,8	80	4,4	60	5,5	75	4,7	65
Linz/Donau-Stadt	37,7	794	48,9	673	40,3	555	27,7	381	21,6	297	17,0	235	10,6	148	8,9	123
Linz-Land	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perg	9,8	135	6,9	95	6,6	91	7,3	100	6,5	90	5,1	70	5,8	80	5,1	70
Ried/Innkreis	18,2	250	14,5	200	13,8	190	13,1	180	9,1	125	8,7	120	8,9	123	7,5	103
Rohrbach	8,7	120	8,7	120	8,7	120	7,3	100	6,5	90	5,8	80	5,1	70	4,4	60
Schärding/Inn	16,4	225	14,5	200	10,9	150	11,3	155	9,4	130	8,1	112	6,9	95	5,8	80
Steyr-Land	10,9	150	8,7	120	7,3	100	7,3	100	5,8	80	5,1	70	5,8	80	5,1	70
Steyr-Stadt	29,1	400	25,4	350	21,8	300	14,5	200	13,1	180	10,9	150	7,3	100	5,8	80
Urfahr-Umgeb.	7,3	100	6,5	90	5,8	80	5,8	80	5,1	70	4,4	60	5,1	70	4,7	65
Wöcklabruck	13,8	190	12,0	165	10,2	140	8,4	115	5,8	80	5,2	71	5,1	70	4,4	60
Wels-Land	-	-	-	-	8,0	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wels-Stadt	46,5	640	33,4	460	18,6	256	15,5	213	11,3	155	8,6	119	8,0	110	6,5	90

83

Ober-
österreich

Immobilienpreisspiegel 2005

Geschäftslokale Mieten																											
OBER- ÖSTERREICH	Geschäftskern									Nebenlagen																	
	1a - Lage			1b - Lage			bis 60 m ²			60 bis 150 m ²			bis 60 m ²			60 bis 150 m ²			über 150 m ²								
	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²	bis 60 m ²	60 bis 150 m ²	über 150 m ²									
Bezirk	PS 2004	PS 2005	+/- %	PS 2004	PS 2005	+/- %	PS 2004	PS 2005	+/- %	PS 2004	PS 2005	+/- %	PS 2004	PS 2005	+/- %	PS 2004	PS 2005	+/- %									
Braunau am Inn	11,9	10,8	-9,2	9,0	8,8	-2,2	6,5	6,2	-4,8	8,6	8,2	-4,7	7,2	7,0	-2,8	5,6	5,5	-1,8	6,0	5,9	-1,7	5,2	5,0	-3,8	4,2	4,0	-4,8
Eferding	9,0	8,7	-3,3	8,5	8,4	-1,2	8,4	8,1	-3,0	8,5	8,5	+0,0	8,2	8,0	-2,4	8,0	7,7	-3,8	6,6	6,5	-1,5	6,0	6,0	+0,0	5,4	5,2	-3,7
Freistadt	7,8	8,0	2,6	7,4	7,5	1,4	6,7	6,7	+0,0	6,6	6,8	3,0	5,2	5,7	9,6	5,2	5,3	1,9	5,2	5,1	-1,9	4,7	4,5	-4,3	4,5	4,6	2,2
Gmunden	16,5	16,7	1,2	11,6	11,0	-5,2	10,2	8,7	-14,7	11,0	9,4	-14,5	8,8	8,3	+0,0	6,8	7,0	2,9	7,3	6,8	-6,8	5,8	5,2	-10,3	4,6	4,1	-10,9
Grieskirchen	14,0	13,0	-7,1	11,5	11,0	-4,3	8,6	8,6	-7,0	8,6	8,9	-7,0	7,0	7,0	+0,0	5,6	5,5	-1,8	6,0	6,3	5,0	5,0	5,5	10,0	4,0	4,0	+0,0
Kirchdorf/Krems	7,8	8,1	3,8	5,9	6,4	8,5	4,7	5,3	12,8	6,1	6,4	4,9	5,0	4,9	-2,0	4,1	4,0	-2,4	5,6	5,5	-1,8	4,6	4,4	-3,3	3,5	3,5	+0,0
Linz (Land)	35,0	34,5	-1,4	32,0	31,0	-3,1	29,0	27,0	-6,9	25,0	25,1	0,4	20,6	19,4	-3,0	15,0	13,8	-8,0	8,0	9,1	5,8	8,0	6,9	-13,8	5,7	5,1	-10,5
Linz (Stadt)	67,1	72,2	7,6	60,2	62,2	3,3	49,2	48,4	-1,6	28,3	29,0	2,5	23,7	23,4	-1,3	19,0	18,9	-0,5	10,6	11,2	5,7	8,8	9,2	4,5	8,2	7,9	-3,7
Perg	9,3	9,7	4,3	7,8	8,1	3,8	7,0	7,0	+0,0	6,7	6,5	-3,0	5,5	5,6	1,8	4,3	4,3	+0,0	4,8	4,6	-4,2	4,2	3,8	-9,5	3,3	3,4	3,0
Ried im Innkreis	14,6	15,0	2,7	11,4	11,7	2,6	11,2	11,5	2,7	11,6	11,6	+0,0	8,0	7,1	-11,3	7,8	6,8	-12,8	8,0	8,0	+0,0	6,5	5,6	-13,8	5,2	4,7	-9,6
Rohrbach	8,6	8,8	2,3	8,2	8,0	-2,4	6,5	6,2	-6,1	6,5	5,8	-10,8	6,0	5,3	-11,7	5,8	5,0	-13,8	5,2	5,0	-5,8	3,8	4,5	-8,2	4,0	4,0	+0,0
Schärding	13,0	12,5	-3,8	12,0	11,0	-8,3	9,9	9,4	-5,1	8,6	8,0	-7,0	7,1	7,0	-1,4	6,4	6,2	-3,1	5,8	5,5	-5,2	4,7	4,9	4,3	4,0	4,0	+0,0
Steyr (Land)	9,5	10,0	5,3	7,5	7,0	-10,3	7,0	6,0	-14,3	6,9	7,0	1,4	5,8	6,0	3,4	5,0	5,0	+0,0	4,5	5,0	4,2	4,3	4,0	-7,0	3,6	3,8	5,6
Steyr (Stadt)	30,0	28,5	-5,0	28,0	27,0	-3,6	24,0	23,0	-4,2	12,0	10,9	-9,2	11,0	9,7	-11,8	9,1	8,5	-6,0	8,0	7,0	-12,5	6,7	6,0	-10,4	4,8	4,2	-12,5
Urfahr-Umgebung	7,9	7,3	-4,3	7,0	7,0	+0,0	6,8	6,5	-4,4	5,2	5,3	1,9	5,0	5,2	4,0	4,5	4,6	2,2	5,0	5,1	2,0	4,5	4,3	-4,4	4,0	3,8	-5,5
Wöcklabruck	13,7	13,0	-5,1	11,7	11,4	-2,6	10,8	9,9	-8,3	8,3	8,1	-2,4	6,8	6,1	-3,2	5,4	5,2	-3,7	5,7	5,6	-1,8	4,8	4,6	-4,2	3,9	3,7	-6,1
Wels (Land)	8,8	8,8	+0,0	7,9	7,7	-2,5	7,7	7,4	-3,9	5,1	5,0	-2,0	4,5	4,5	+0,0	3,5	3,5	+0,0	5,5	5,5	+0,0	3,1	3,1	+0,0	3,0	3,0	+0,0
Wels (Stadt)	51,1	47,5	-7,0	35,2	33,8	-4,0	23,0	22,2	-3,5	18,2	16,5	-9,3	14,8	13,3	-10,1	10,9	9,9	-9,2	6,8	6,2	-8,8	6,2	5,3	-14,5	5,0	4,4	-12,0

Immobilienpreisspiegel 2010

Geschäftslokale Mieten																											
OBER-ÖSTERREICH	Geschäftskern																		Nebenlagen								
	1a - Lage						1b - Lage						bis 60 m²			60 bis 150 m²			über 150 m²								
	bis 60 m²		60 bis 150 m²		über 150 m²		bis 60 m²		60 bis 150 m²		über 150 m²		bis 60 m²		60 bis 150 m²		über 150 m²		bis 60 m²		60 bis 150 m²		über 150 m²				
Bezirk	PS 2009	PS 2010	+/- %	PS 2009	PS 2010	+/- %	PS 2009	PS 2010	+/- %	PS 2009	PS 2010	+/- %	PS 2009	PS 2010	+/- %	PS 2009	PS 2010	+/- %	PS 2009	PS 2010	+/- %	PS 2009	PS 2010	+/- %			
Braunau/Inn	16,0	15,9	-0,6	11,0	11,2	1,8	8,0	8,0	-	9,0	9,0	-	8,0	7,0	-12,5	7,0	6,6	-5,7	6,5	6,5	-	5,5	5,5	-	5,0	5,0	-
Eferding	9,4	9,7	3,2	8,6	8,6	-	8,4	8,4	-	8,2	7,9	-3,7	7,9	8,0	1,3	7,0	7,1	1,4	6,6	6,4	-3,0	5,9	5,8	-1,7	5,1	5,2	2,0
Freistadt	9,0	9,0	-	7,5	7,9	5,3	7,2	7,3	4,2	6,0	6,6	10,0	5,8	6,0	3,4	5,0	5,3	6,0	5,5	5,4	-1,8	5,0	5,0	-	4,0	4,4	10,0
Gmunden	14,1	16,9	19,9	11,3	13,1	15,9	9,5	8,9	-6,3	9,4	10,5	11,7	8,0	8,6	7,5	5,9	6,3	6,8	5,4	5,7	5,6	4,3	4,7	9,3	3,1	3,6	16,1
Grieskirchen	11,0	10,7	-2,7	9,3	9,3	-	7,4	7,7	4,1	7,2	7,1	-1,4	6,7	6,9	3,0	5,4	6,0	11,1	5,3	5,1	-3,8	4,4	4,6	4,5	3,8	3,9	2,6
Kirchdorf/Krems	12,4	12,5	0,8	9,1	9,5	4,4	8,3	8,2	-1,2	6,0	6,1	1,7	5,8	5,3	-	3,6	3,7	2,8	4,6	4,7	2,2	3,5	3,6	2,9	2,8	2,9	3,6
Linz (Land)	25,6	24,0	-6,3	21,2	19,4	-8,5	19,0	16,8	-11,6	16,5	14,6	-11,5	12,5	10,6	-15,2	8,6	7,9	-8,1	6,8	6,7	-1,5	5,6	5,7	1,8	4,4	4,5	2,3
Linz (Stadt)	86,3	86,3	-	61,2	60,9	-0,5	45,5	43,3	-4,8	23,2	23,9	3,0	18,7	18,1	-3,2	14,0	13,4	-4,3	9,4	10,4	10,6	8,0	8,2	2,5	6,6	6,6	-
Perg	8,5	8,3	-2,4	6,8	6,8	-	5,0	5,3	6,0	5,2	5,4	3,8	4,3	4,5	4,7	3,5	3,8	8,6	3,5	3,8	8,6	3,0	3,2	6,7	2,6	2,7	8,0
Ried/Innkreis	18,2	19,3	6,0	15,5	15,0	-3,2	13,5	11,0	-18,5	11,5	11,7	1,7	9,1	8,8	-3,3	7,5	7,3	-2,7	6,5	6,2	-4,6	5,6	5,3	-5,4	4,6	4,0	-13,0
Rohrbach	7,1	7,5	5,6	6,2	6,3	4,8	4,6	4,7	2,2	5,2	5,2	-	4,2	4,0	-4,8	3,9	3,5	-10,3	3,6	3,5	-2,8	3,4	3,0	-11,8	2,9	2,8	-3,4
Schärding	13,3	13,4	0,8	11,7	12,1	3,4	10,9	11,1	1,8	9,0	9,4	4,4	7,4	7,5	1,4	6,7	6,9	3,0	5,7	6,0	5,3	5,4	5,5	1,9	4,5	4,6	2,2
Steyr (Land)	9,0	8,3	-7,8	6,0	5,9	-1,7	5,0	4,9	-2,0	6,0	5,9	-1,7	5,0	4,9	-2,0	4,0	3,9	-2,5	4,0	3,9	-2,5	3,5	3,3	-5,4	4,8	4,3	-10,4
Steyr (Stadt)	18,7	18,3	-2,1	16,7	15,8	-5,4	14,0	13,4	-4,3	11,3	10,5	-7,1	9,0	8,4	-6,7	7,4	7,1	-4,1	6,5	6,1	-6,2	5,7	5,3	-7,0	4,8	4,3	-10,4
Urfahr-Umgeb.	9,2	9,4	2,2	7,5	7,8	4,0	6,8	6,9	1,5	5,5	5,5	-	5,1	5,1	-	4,6	4,6	-	4,3	4,4	2,3	3,8	3,9	2,6	3,3	3,5	6,1
Vöcklabruck	13,2	13,7	3,8	12,0	12,3	2,5	11,0	9,0	-18,2	8,6	8,9	3,5	7,1	7,1	-	6,2	6,4	3,2	6,0	6,3	5,0	5,0	5,1	2,0	4,2	4,4	4,8
Wels (Land)	9,0	8,2	-9,6	8,0	7,8	-2,5	7,1	7,0	-1,4	5,0	5,0	-	4,5	4,5	-	3,7	3,8	2,7	3,7	3,7	-	3,3	3,3	-	3,0	3,0	-
Wels (Stadt)	29,3	25,0	-14,7	22,5	19,3	-14,2	17,0	14,3	-15,9	13,6	11,9	-12,5	10,3	9,8	-4,9	8,0	7,3	-8,8	5,0	5,0	-	4,3	4,4	2,3	3,6	3,6	-

66

Immobilienpreisspiegel 2015

Geschäftslokale Mieten																											
OBER-ÖSTERREICH	Geschäftskern																		Nebenlagen								
	1a - Lage						1b - Lage						bis 60 m²			60 bis 150 m²			über 150 m²								
	bis 60 m²		60 bis 150 m²		über 150 m²		bis 60 m²		60 bis 150 m²		über 150 m²		bis 60 m²		60 bis 150 m²		über 150 m²		bis 60 m²		60 bis 150 m²		über 150 m²				
Bezirk	PS 2014	PS 2015	+/- %	PS 2014	PS 2015	+/- %	PS 2014	PS 2015	+/- %	PS 2014	PS 2015	+/- %	PS 2014	PS 2015	+/- %	PS 2014	PS 2015	+/- %	PS 2014	PS 2015	+/- %	PS 2014	PS 2015	+/- %			
Braunau/Inn	15,0	15,5	3,3	13,0	13,0	-	8,0	7,9	-1,3	7,5	7,3	-2,7	6,5	6,4	-1,5	6,2	6,0	-3,2	5,0	5,0	-	4,6	4,5	-2,2	4,5	4,3	-4,4
Eferding	9,5	9,8	3,2	8,8	9,0	2,3	8,5	8,7	2,4	7,3	7,5	2,7	7,3	7,3	-	6,6	6,5	-1,5	5,7	5,6	-1,8	5,4	5,3	-1,9	5,1	5,0	-2,0
Freistadt	8,5	8,8	3,5	7,8	8,0	2,6	6,7	7,0	4,5	5,9	6,0	1,7	5,2	5,3	1,9	4,5	4,3	-4,4	4,8	4,7	-2,1	4,3	4,2	-2,3	3,5	3,5	-
Gmunden	16,0	15,7	-1,9	12,4	11,8	-4,8	10,1	9,8	-3,0	9,7	9,5	-2,1	8,5	8,5	-	6,5	6,5	-	5,9	5,8	-1,7	4,7	4,5	-4,3	3,9	4,0	2,6
Grieskirchen	8,9	9,0	1,1	8,6	8,5	-1,2	7,9	8,0	1,3	7,0	7,0	-	6,5	6,5	-	6,0	6,0	-	5,2	5,2	-	5,1	5,0	-2,0	4,3	4,0	-4,8
Kirchdorf/Krems	10,7	10,5	-1,9	8,0	7,8	-2,5	7,6	7,5	-1,3	7,2	7,0	-2,8	6,8	6,7	-1,5	4,6	4,5	-2,2	6,0	5,8	-3,3	4,0	4,2	5,0	3,5	3,7	5,7
Linz (Land)	23,4	22,5	-3,8	16,4	15,5	-5,5	13,5	12,8	-5,2	10,9	10,2	-6,4	8,4	8,0	-4,8	7,4	7,0	-5,4	6,2	6,0	-3,2	5,4	5,3	-2,8	4,5	4,3	-5,8
Linz (Stadt)	90,1	97,5	8,2	66,8	68,0	1,8	46,6	44,5	-4,5	22,1	20,8	-5,9	16,5	16,0	-3,0	12,4	12,0	-3,2	9,5	9,5	-	8,7	8,5	-2,3	6,9	6,8	-1,0
Perg	10,8	11,0	1,9	7,3	7,5	2,7	6,5	6,5	-	5,3	5,2	-1,9	4,7	4,5	-4,3	4,3	4,3	-	3,6	3,5	-2,8	3,0	3,0	-	2,5	2,5	-
Ried/Innkreis	18,9	20,5	8,5	15,8	16,5	4,4	11,7	12,0	2,6	9,6	10,0	4,2	8,0	8,5	6,3	7,0	7,2	2,9	6,4	6,5	1,6	5,6	5,8	3,6	4,8	5,0	4,2
Rohrbach	9,0	9,2	2,2	8,0	8,2	2,5	6,5	6,7	3,1	6,4	6,5	1,6	5,0	5,0	-	4,5	4,6	2,2	4,5	4,4	-2,2	3,5	3,0	2,9	3,0	3,2	6,7
Schärding	12,5	12,8	2,4	10,0	10,2	2,0	9,0	9,0	-	8,0	8,0	-	7,7	7,5	-2,6	6,8	6,5	-4,4	5,5	5,5	-	5,0	4,9	-2,0	4,2	4,3	2,4
Steyr (Land)	8,8	8,6	-2,3	7,3	7,0	-4,1	6,3	6,1	-3,2	6,8	6,6	-2,9	6,2	6,0	-3,2	5,0	4,8	-4,0	4,8	4,5	-6,3	4,2	4,0	-4,8	3,4	3,2	-5,9
Steyr (Stadt)	22,0	24,0	9,1	17,3	18,0	4,0	13,6	14,0	2,9	12,1	12,3	3,3	9,7	10,0	3,1	8,3	8,5	2,4	6,9	7,0	1,4	6,4	6,5	1,6	5,6	5,8	3,6
Urfahr-Umgeb.	9,7	9,8	0,5	8,1	8,4	3,7	7,3	7,7	5,5	6,4	6,5	1,6	5,5	5,5	-	4,9	5,3	7,1	4,8	5,0	4,2	4,0	4,3	6,3	3,5	3,8	7,1
Vöcklabruck	14,0	14,5	3,6	13,0	13,3	2,3	11,0	11,5	4,5	8,5	8,8	3,5	8,0	8,2	2,5	7,5	7,7	2,7	7,0	7,2	2,9	6,3	6,5	3,2	5,0	5,2	4,0
Wels (Land)	8,1	8,0	-1,2	7,4	7,4	-0,3	7,0	6,9	-1,8	5,0	5,0	-	4,6	4,5	-2,2	4,3	4,1	-5,2	4,1	4,1	-1,2	3,9	3,6	-7,1	3,3	3,1	-5,3
Wels (Stadt)	22,3	22,0	-1,3	18,3	18,0	-1,6	14,0	14,7	5,0	10,4	10,0	-3,8	8,9	8,8	-1,1	7,1	7,0	-1,4	5,2	5,0	-3,8	4,7	4,6	-2,1	4,1	4,0	-2,4

131

Geschäftslokale Mieten																											
OBER- ÖSTERREICH	Geschäftskern																		Nebenlagen								
	1a - Lage						1b - Lage						bis 60 m ²		60 bis 150 m ²		über 150 m ²										
	bis 60 m ²		60 bis 150 m ²		über 150 m ²		bis 60 m ²		60 bis 150 m ²		über 150 m ²		bis 60 m ²		60 bis 150 m ²		über 150 m ²										
Bezirk	PS 18	PS 19	+/- %	PS 18	PS 19	+/- %	PS 18	PS 19	+/- %	PS 18	PS 19	+/- %	PS 18	PS 19	+/- %	PS 18	PS 19	+/- %	PS 18	PS 19	+/- %	PS 18	PS 19	+/- %			
Braunau/Inn	17,50	17,17	-1,89	14,00	13,56	-3,14	10,25	10,00	-2,44	9,60	10,40	8,33	8,10	8,83	9,01	6,89	7,33	6,39	5,78	6,33	9,52	4,88	5,17	5,94	4,50	4,43	-1,56
Eferding	10,90	9,80	-10,09	9,15	8,50	-7,10	8,50	7,90	-7,06	7,75	7,40	-4,52	7,00	6,70	-4,29	6,30	6,00	-4,76	5,50	5,75	4,55	5,00	5,00	4,75	4,50	-5,26	
Freistadt	9,40	9,50	1,06	8,25	8,00	-3,03	7,20	7,00	-2,78	6,50	6,00	-6,77	6,00	6,20	3,33	4,95	4,93	-0,40	4,80	5,00	4,17	4,50	-	3,60	-	-	
Gmunden	15,35	16,17	5,34	12,47	13,22	6,01	10,29	10,65	3,50	9,36	9,50	1,50	8,79	8,28	-8,80	6,94	6,15	-11,38	5,97	5,37	-10,05	4,96	4,45	-10,28	4,41	3,96	-10,20
Grieskirchen	10,80	11,00	1,85	9,25	9,00	-2,70	7,95	7,50	-5,66	7,93	7,90	-0,38	6,35	6,60	0,76	6,15	6,00	-2,44	5,88	5,30	-6,46	5,28	5,20	-1,52	4,25	4,50	5,88
Kirchdorf/Krems	11,65	11,90	2,15	8,40	8,50	1,19	7,50	7,50	0,00	7,80	7,70	-1,28	6,70	6,50	-2,99	4,90	4,75	-3,06	6,50	6,25	-3,85	4,40	4,25	-3,41	3,70	3,50	-5,41
Linz (Land)	27,18	28,47	5,48	19,43	18,84	-3,04	14,78	15,11	2,23	11,28	11,69	3,63	9,00	9,75	8,33	7,69	7,91	2,86	7,06	6,67	-5,52	6,10	6,00	-1,64	5,37	5,25	-2,23
Linz (Stadt)	102,66	104,20	1,50	71,29	71,25	-0,06	50,33	49,75	-1,15	25,21	24,88	-1,31	16,45	16,64	1,16	12,55	12,45	-0,80	9,81	9,85	0,41	8,39	8,59	2,38	6,42	6,74	4,98
Perg	11,75	12,00	2,13	8,15	8,50	4,29	7,10	7,50	5,63	5,60	5,80	3,57	5,18	5,00	-3,47	4,45	4,60	3,37	3,80	3,60	-5,26	3,30	3,20	-3,03	2,75	2,80	1,82
Ried/Innkreis	16,33	16,70	2,27	13,33	12,00	-9,98	9,75	9,70	-0,51	9,00	9,60	6,67	6,67	7,45	11,69	6,19	6,32	2,10	6,59	6,70	1,67	5,87	6,06	3,24	4,78	4,66	-2,51
Rohrbach	10,80	10,70	-0,93	8,80	8,75	-0,57	6,80	6,53	-3,68	6,60	6,75	2,27	5,30	5,20	-1,89	4,75	4,70	-1,05	4,70	4,80	2,13	3,50	-	3,20	-	-	
Schärding	14,10	14,00	-0,71	9,70	9,50	-2,06	9,00	9,00	0,00	10,30	9,75	-5,34	7,90	7,70	-2,53	6,00	6,45	7,50	6,70	6,38	-4,78	5,60	5,50	-1,79	4,45	4,23	-4,94
Steyr (Land)	10,20	10,25	0,49	8,70	8,55	-1,72	7,20	7,00	-2,78	7,80	7,67	-1,67	5,90	6,00	1,69	5,00	5,00	0,00	5,10	5,00	-1,96	4,60	4,40	-4,35	3,57	3,30	-7,56
Steyr (Stadt)	26,48	25,90	-2,19	19,30	18,80	-2,59	14,90	14,50	-2,68	11,78	12,05	2,29	10,65	10,40	-2,35	8,98	8,65	-3,67	8,57	7,75	-9,57	7,90	7,00	-11,39	6,35	5,70	-10,24
Urfahr-Umgeb.	9,55	9,10	-4,71	8,25	7,50	-9,09	6,90	6,40	-7,25	6,97	6,30	-9,61	6,27	5,80	-7,50	5,33	5,00	-9,58	5,77	5,15	-10,75	4,77	4,30	-9,85	4,33	4,00	-7,62
Vöcklabruck	18,90	19,10	1,06	15,60	15,75	0,96	14,90	14,80	-0,67	11,20	11,00	-1,79	9,60	9,50	-1,04	8,00	8,00	0,00	7,90	8,00	1,27	7,00	7,10	1,43	6,00	6,00	0,00
Wels (Land)	10,50	10,00	-4,76	8,00	8,00	0,00	6,40	6,50	1,56	6,78	6,70	-1,18	5,28	5,15	-2,46	4,20	4,50	7,14	5,00	4,90	-2,00	4,60	4,50	-2,17	3,80	3,70	-2,63
Wels (Stadt)	22,50	21,67	-3,69	15,75	15,00	-4,76	11,25	10,78	-4,18	11,63	10,67	-8,25	9,70	9,22	-4,95	7,25	6,67	-8,00	6,13	6,00	-2,12	4,93	5,00	1,42	4,35	4,33	-0,46

Literaturverzeichnis

- Barth Klaus (1996): Betriebswirtschaftslehre des Handels. 3. Aufl., Gabler, Wiesbaden
- Bienert Sven (2005): Bewertung von Spezialimmobilien; Risiken, Benchmarks und Methoden. 1. Aufl., Gabler, Wiesbaden
- Bienert Sven; Funk Margret (2014): Immobilienbewertung Österreich. 3. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien
- Brune Walter (2014): Factory Outlet Center; Ein neuer Angriff auf die City. 1. Aufl., Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden
- Dirnbacher Wolfgang (2009): Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009. Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien
- Edelhauser Klaus (1990): Immobilien im neuen Europa; Investment ohne Grenzen. Oscar Bronner, Wien
- Falk Bernd (1992): Gewerbe-Immobilien. 5. Aufl., Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech
- Furter Fabian; Schoeck-Ritschard Patrick (2014): Zwischen Konsumtempel und Dorfplatz; Eine Geschichte des Shoppingcenters in der Schweiz. Hier und Jetzt, Verlag für Kultur und Geschichte, Baden
- Geyer Helmut (2017): Kennzahlen für die Bau- und Immobilienwirtschaft. 2. Aufl., Haufe, Freiburg
- Gondring Hanspeter (2009): Immobilienwirtschaft; Handbuch für Studium und Praxis. 2. Aufl., Vahlen, München
- Greipl Erich; Müller Stefan (2007): Zukunft der Innenstadt; Herausforderungen für ein erfolgreiches Stadtmarketing; 7. Kolloquium an der Fakultät Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Dresden. 1. Aufl., Deutscher Universitäts-Verlag, Wiesbaden
- Kleiber Wolfgang (2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kranewitter Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Aufl., Manz, Wien
- Naegeli Wolfgang; Wenger Heinz (1997): Der Liegenschaftenschätzer. 4. Aufl., Schulthess, Zürich
- Stroisch Jörg (2015): Immobilien bewerten leicht gemacht. 1. Aufl., Haufe, Freiburg
- Twaroch Christoph; Wessely Reinhold (2015): Liegenschaft und Wert; Geodaten als Grundlage einer Liegenschaftsbewertung. Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien, Graz
- Wegerer Robert (2000): Der Rustler 3; Immobilienmanagement. 3. Aufl., Rustler Immobilienexperten, Wien

Immobilien-Preisspiegel:

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel 2001

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel 2005

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel 2010

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel 2015

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel 2019

Gesetze und Normen

Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG, BGBl. Nr. 150/1992

Mietrechtsgesetz MRG in der gültigen Fassung, BGBl. Nr. 58/2018

Österreichisches Normungsinstitut, ÖNORM B 1802-1 idF 2019

Berichte

RegioData (2018): Jährliche Ausgaben je Einwohner für Gastronomie in € 2017

Standort+Markt (2018): Steyr – Einzelhandelsschwerpunkt an der Peripherie

Standort+Markt (2020): City Retail Österreich – Der Health-Check 2020

Zeitschriften

Fembek Michael (1988): Gewinn 2/88 – So wird die Miete zur Mezzie: Die besten Büros und Geschäftslokale. Wailand & Waldstein

Wegerer; Steppan (2012): Sachverständige, Heft 3/2012: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich?

Internetquellen

Googlemaps (2020): <https://www.google.at/maps/> – abgerufen am 23. Jänner 2020

OÖ Nachrichten (2019): Rekord im Tourismus: Steyr feiert mehr als 100.000 Nächtigungen. <https://www.nachrichten.at/oberoesterreich/steyr/rekord-im-tourismus-steyr-feiert-mehr-als-100-000-naechtigungen;art68,3094546> – abgerufen am 11. Jänner 2020

Stadt Steyr (2020): Zahlen & Fakten.

https://www.steyr.gv.at/BUeRGERSERVICE/STADT_STEYR_Daten_Geschichte/Zahlen_Fakten – abgerufen am 11. Jänner 2020

Stadtmarketing Steyr (2020): Wirtschaftsstandort.
<http://www.steyr.info/stadtmarketing/> – abgerufen am 11. Jänner 2020

Standort+Markt (2020): <http://www.standort-markt.at/index.php/download-glossar> –
abgerufen am 11. Jänner 2020

Wikipedia (2020): Steyr.
<https://de.wikipedia.org/wiki/Steyr> – abgerufen am 11. Jänner 2020

Sonstige

Digitale Katastralmappe (DKM) – abgerufen am 18. Jänner 2020

Schubert & Franzke (1991): Stadtplan Steyr, St. Pölten

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Steyr in Österreich - Quelle: googlemaps.....	12
Abbildung 2: Steyr mit Einzugsgebiet - Quelle: googlemaps.....	12
Abbildung 3: Innenstadt vs. Peripherie - Quelle: Standort+Markt 2018 - ergänzt.....	14
Abbildung 4: Steyrer Stadtplatz - eigene Aufnahme vom 26.03.2013.....	16
Abbildung 5: Die Innenstadt - Quelle: googlemaps.....	16
Abbildung 6: Analyisierte Liegenschaften - Quelle: DKM - bearbeitet von Autorin.....	20
Abbildung 7: A-Lage Innenstadt Steyr - Quelle: Standort+Markt 2018.....	21
Abbildung 8: A- und B-Lage der Innenstadt Steyr - Quelle: Standort+Markt 2018.....	22
Abbildung 9: Entwicklung Mieten Steyr Innenstadt - eigene Darstellung.....	25
Abbildung 10: Grafik analysierte Mietverträge 1995 - eigene Darstellung.....	26
Abbildung 11: Diagramm Mieten 1995 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	27
Abbildung 12: Grafik analysierte Mieten 2000 - eigene Darstellung.....	28
Abbildung 13: Diagramm Mieten 2000 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	29
Abbildung 14: Grafik analysierte Mieten 2005 - eigene Darstellung.....	30
Abbildung 15: Diagramm Mieten 2005 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	31
Abbildung 16: Immobilienpreisspiegel Steyr-Stadt 2005 - eigene Darstellung.....	31
Abbildung 17: Vergleich A-Lagen 2005 - eigene Darstellung.....	32
Abbildung 18: Vergleich B-Lagen 2005 - eigene Darstellung.....	32
Abbildung 19: Grafik analysierte Mietverträge 2010 - eigene Darstellung.....	33
Abbildung 20: Diagramm Neuverträge nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	34
Abbildung 21: Diagramm Altverträge 2010 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	35
Abbildung 22: Immobilienpreisspiegel Steyr-Stadt 2010 - eigene Darstellung.....	35
Abbildung 23: Vergleich A-Lagen 2010 - eigene Darstellung.....	36
Abbildung 24: Vergleich B-Lagen 2010 - eigene Darstellung.....	36
Abbildung 25: Grafik analysierte Mieten 2015 - eigene Darstellung.....	37
Abbildung 26: Diagramm Neuverträge 2015 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	38
Abbildung 27: Diagramm Altverträge 2015 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	38
Abbildung 28: Immobilienpreisspiegel Steyr-Stadt 2015 - eigene Darstellung.....	39
Abbildung 29: Vergleich A-Lagen 2015 - eigene Darstellung.....	39
Abbildung 30: Vergleich B-Lagen 2015 - eigene Darstellung.....	40
Abbildung 31: Grafik analysierte Mieten 2019 - eigene Darstellung.....	42
Abbildung 32: Diagramm Neuverträge 2019 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	43
Abbildung 33: Diagramm Altverträge 2019 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	43
Abbildung 34: Immobilienpreisspiegel Steyr-Stadt 2019 - eigene Darstellung.....	44
Abbildung 35: Vergleich A-Lagen 2019 - eigene Darstellung.....	44
Abbildung 36: Vergleich B-Lagen 2019 - eigene Darstellung.....	45
Abbildung 37: Entwicklung Altverträge 1995 bis 2019 - eigene Darstellung.....	47
Abbildung 38: Vergleich A-Lage 60 bis 150 m ² - eigene Darstellung.....	48
Abbildung 39: Vergleich Altverträge A-/B-Lage 2015/2019 - eigene Darstellung.....	50
Abbildung 40: Vergleich Neuverträge A-/B-Lage 2015/2019 - eigene Darstellung.....	50
Abbildung 41: Entwicklung Mieten Steyr Innenstadt - eigene Darstellung.....	63

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Analyisierte Mietverträge - eigene Darstellung	23
Tabelle 2: Gesamtentwicklung der Mieten 1995 bis 2019 - eigene Darstellung	25
Tabelle 3: Analyisierte Mietverträge 1995 - eigene Darstellung	26
Tabelle 4: Durchschnittliche Mieten 1995 nach Lage und Größe - eigene Darstellung	27
Tabelle 5: Analyisierte Mietverträge 2000 - eigene Darstellung	28
Tabelle 6: Durchschnittliche Mieten 2000 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	29
Tabelle 7: Analyisierte Mietverträge 2005 - eigene Darstellung	30
Tabelle 8: Durchschnittliche Mieten 2005 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	31
Tabelle 9: Analyisierte Mietverträge 2010 - eigene Darstellung	33
Tabelle 10: Durchschnittliche Mieten 2010 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	34
Tabelle 11: Analyisierte Mietverträge 2015 - eigene Darstellung	37
Tabelle 12: Durchschnittliche Mieten 2015 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	38
Tabelle 13: Analyisierte Mietverträge 2019 - eigene Darstellung	41
Tabelle 14: Durchschnittliche Mieten 2019 nach Lage u. Größe - eigene Darstellung.....	42
Tabelle 15: Übersicht Durchschnittsmieten 1995 bis 2019 - eigene Darstellung.....	46
Tabelle 16: Neuverträge 2019 - niedrigster Durchschnittswert - eigene Darstellung.....	49
Tabelle 17: Zusammenfassung Interviews - eigene Darstellung	62