

Wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Fachmarktzentrums in der Praxis: Beurteilung des Ansatzes für die Wertermittlung anhand von Bestandsobjekten

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Dipl.-Ing. Harald Peham

Viktoria Adelheid Anna Lininger

0928523

Wien, 15. April 2014

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **VIKTORIA ADELHEID ANNA LININGER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER EINES FACHMARKTZENTRUMS IN DER PRAXIS – BEURTEILUNG DES ANSATZES FÜR DIE WERTERMITTLUNG ANHAND VON BESTANDSOBJEKTEN", 99 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 diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am 15. April 2014

Unterschrift

Danksagung

Ich möchte mich zu aller erst bei Herrn Dipl.-Ing. Harald Peham für die Betreuung der Master-Thesis und seine Anregungen hinsichtlich der Bearbeitung herzlichst bedanken.

Herrn ao. Univ. Prof. Dr. Bob Martens, FRICS und seinem Team danke ich für die ausgezeichnete Unterstützung.

Weiters bedanke ich mich bei meinen Eltern Helene und Martin Franz Lininger, meinen Bruder Dipl.-Ing. Markus Lininger und Dr. Wolfgang Nemeč für den fachlichen Austausch und deren Unterstützung während der Arbeit.

Mein Dank gilt ebenfalls den anonym dargestellten FMZ-Betreibern und Eigentümern für die Zurverfügungstellung der relevanten Unterlagen. Ohne sie wäre eine detaillierte Analyse und Ergebnisdarstellung nicht möglich gewesen wäre.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
1 Einleitung	1
1.1 Motivation	1
1.2 Aufgabenstellung.....	2
1.3 Zentrale Fragestellung und Zielsetzung.....	3
1.4 Aufbau der Arbeit.....	4
2 Grundlagen	5
2.1 Das Fachmarktzentrum	5
2.1.1 Einführung und Begriffsbestimmung	5
2.1.2 Die Bedeutung von Fachmarktzentren in Österreich	11
2.2 Immobilien Nutzungsdauer	18
2.2.1 Tatsächliche Lebensdauer	19
2.2.2 Übliche Gesamtnutzungsdauer	19
2.2.3 Technische Lebensdauer.....	20
2.2.4 Wirtschaftliche Nutzungsdauer.....	21
2.2.5 Restnutzungsdauer	23
2.2.6 Einflussfaktoren auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer	24
2.2.7 Verkürzung der Restnutzungsdauer	24
2.2.8 Verlängerung der Restnutzungsdauer	25
2.2.9 Begriffsbestimmungen rund um die Revitalisierung.....	25
2.3 Liegenschaftsbewertung bei FMZ	26
2.3.1 Ertragswertverfahren.....	27
2.4 Literaturangaben zur wirtschaftlich Nutzungsdauer bei Fachmarktzentren.....	28
2.4.1 Auswirkung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer auf die Bewertung anhand eines Beispiels	32
3 Untersuchung der wirtschaftlichen ND von FMZ in der Praxis	36
3.1 Vorstellung der Herangehensweise und des Datenerhebungsblattes	36

3.2	Vorstellung, Auswertung und Analyse der Bestandsobjekte.....	37
3.2.1	FMZ 1: „NÖ I“	38
3.2.2	FMZ 2: „NÖ II“.....	44
3.2.3	FMZ 3: „Villach“	49
3.2.4	FMZ 4: „NÖ III“	53
3.2.5	FMZ 5: „NÖ IV“	57
3.2.6	FMZ 6: „Salzburg“	61
3.2.7	Gegenüberstellung der Auswertungen der einzelnen FMZ.....	64
3.3	Gegenüberstellung der Ergebnisse in der Praxis mit den gängigen Kennzahlen aus der Literatur.....	67
4	Schlussfolgerung.....	71
	Kurzfassung.....	74
	Quellenverzeichnis	75
	Abbildungsverzeichnis.....	80
	Tabellenverzeichnis	81
	Anhang.....	82

Abkürzungsverzeichnis

BelwertV	Beleihungswertverordnung
BK	Betriebskosten
BT	Bauteil
bzw.	beziehungsweise
CBRE	CB Richard Ellis (Berater im gewerblichen Immobiliensektor)
dh.	das heißt
ebd.	ebendort
EKZ	Einkaufszentrum
EH	Einzelhandel
et al.	und andere
evtl.	eventuell
EUR	Euro (Währung)
FMZ	Fachmarktzentrum
ff.	folgende
GND	Gesamtnutzungsdauer
GLA	Gross Leasable Area
GFL	Grundfläche
Hrsg.	Herausgeber
inkl.	inklusive
km	Kilometer
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
Mio.	Millionen
MV	Mietvertrag
m ²	Quadratmeter
ND	Nutzungsdauer
NÖ	Niederösterreich
NF	Nutzfläche
p.a.	per anno
PKW	Personenkraftwagen
Rep. Bedarf	Reparaturbedarf
RND	Restnutzungsdauer

ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
SB-Markt	Selbstbedienungsmarkt
spez.	Spezifisch
usw.	und so weiter
va.	vor allem
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
vm.	vieles mehr
VfGH	Verfassungsgerichtshof
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitung

Die folgende Arbeit konzentriert sich auf Fachmarktzentren und deren wirtschaftliche Nutzungsdauer in Österreich. Es wird dabei die heimische als auch internationale Literatur zum Thema FMZ zusammengefasst und analysiert. Des Weiteren wird darauf eingegangen warum eine möglichst genaue Darstellung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer in der Praxis wichtig ist und wie sich diese Thematik auf die Immobilienbewertung auswirkt.

Im empirischen Teil wird eine Analyse von mehreren Bestandsobjekten durchgeführt. Der Fokus liegt dabei auf älteren FMZ in Österreich. Die Auswertung dieser Analyse soll es ermöglichen die Einflussgrößen auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die generelle Dauer der Nutzung eines FMZ in der Praxis darzustellen.

1.1 Motivation

Im internationalen Vergleich weist die österreichische Landschaft an Fachmarktzentren laut Erhebungen von Regio Plan Consulting eine hohe Dichte auf. Mehr als 200 Fachmarktzentren gibt es österreichweit. Der Großteil dieser Art von Einzelhandelsagglomeration ist in den letzten 20 Jahren, in einer vorher nie dagewesenen FMZ-Boom-Zeit entstanden.

Laut Erhebungen von Regio Plan Consulting stellt sich mittlerweile eine Sättigung ein. Auch noch in Zukunft wird es FMZ-Projekte geben. Jedoch werden aber die Anforderungen potentieller Mieter immer größer. Besonders Projekte auf der sogenannten „Grünen Wiese“ sind rückläufig. Fachmarktzentren gelten weiterhin als begehrtes Expansionsziel für Einzelhändler. Die derzeitigen Trends liegen bei Erweiterungen, Sanierungen und Modernisierungen bestehender FMZ Standorten mit Potenzial. Schlechte Standorte bzw. ältere und nicht mehr zeitgemäße Objekte scheiden womöglich ohne entsprechender Sanierung oder Neupositionierung zukünftig aus.^{1 2 3}

¹ CBRE Marktbericht Frühjahr 2013 - Fachmarktzentren

² Regio Data Research GmbH, Wien 2012, Flächenwachstum in österreichische Fachmarktzentren <http://www.regiodata.eu/de/16-jahren-1-million-m-fl-chenwachstum-sterreichischen-fachmarktzentren>, Stand 12.10.2013

³ Vorauer, Michael: Fachmarktzentren: Die Boom-Zeiten sind vorbei, in wirtschaftsblatt.at vom 19.5.2010, Stand: 10.08.2013

Diese oben genannten Entwicklungen sind eine besondere Herausforderung für die Immobilienbewertung. Die Einschätzung einer möglichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Fachmarktzentums lässt sich derzeit nicht eindeutig definieren. Die österreichische Fachliteratur gibt zum Thema „wirtschaftliche Nutzungsdauer eines FMZ“ nur begrenzt Auskunft. Die Nutzungsdauer ist aber eine erhebliche Kennzahl beim Verfahren der Ertragswertberechnung.

Diese Arbeit soll unter anderem aufzeigen wie sehr sich eine unterschiedlich lange Nutzungsdauer auf den Verkehrswert eines FMZ auswirken kann. Es liegt somit nahe diese Thematik der wirtschaftlichen Nutzungsdauer genauer zu analysieren. Verschiedene Faktoren welche die unterschiedlichen Auswirkungen auf die Dauer der Nutzung zeigen, sollen herausgearbeitet werden.

1.2 Aufgabenstellung

Anhand mehrerer etablierter FMZ die vor 1995 errichtet wurden, aber auch anhand jüngerer FMZ, die schon umfassende Revitalisierungen erlebt haben, wird in dieser Arbeit analysiert ob die Kennwerte aus der Literatur zum Thema wirtschaftliche Nutzungsdauer von Fachmarktzentren denjenigen aus der Praxis auch tatsächlich entsprechen. Die Analyse soll mögliche Einflussgrößen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer in der Praxis definieren.

Durch ein eigens entwickeltes Datenerhebungsblatt werden praxisrelevante Kriterien für eine Bestandsanalyse festgelegt. Im Rahmen eines Interviews und einer umfassenden Recherche mit den Eigentümern/Betreibern der zu untersuchenden Bestandsobjekte werden diese Daten dann erhoben. In Form einer qualitativen Analyse der gesammelten Daten aus den gewählten Bestandsobjekten wird ein Rückschluss auf die Dauer der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgewertet. Dabei werden die Abhängigkeiten bzw. Auswirkungen der einzelnen Kriterien im Erhebungsblatt auf die Nutzungsdauer genau dargestellt. Anschließend werden diese empirischen Daten mit jenen aus der Literatur verglichen.

Abschließend werden die möglichen Auswirkungen von Differenzen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer auf den Ertragswert in der Liegenschaftsbewertung analysiert und diskutiert.

1.3 Zentrale Fragestellung und Zielsetzung

Wie korrelieren die in dieser Arbeit gewonnenen Werte aus der Analyse bestehender FMZ mit den aus der Literatur bekannten Werten? Was sagt die bestehende Literatur zum Thema wirtschaftliche Nutzungsdauer von FMZ aus? Welche Relevanz hat dieser empirische Wert für zukünftige Immobilienbewertungen von FMZ? Welche Abhängigkeiten gibt es bei der wirtschaftlichen Nutzungsdauer in der Praxis?

Ziel der Arbeit ist es einerseits eine umfangreiche Recherche durchzuführen und sämtlich Literatur über FMZ zusammenzuführen. Aus Mangel österreichischer Literatur soll insbesondere ein Fokus auf internationale Fachliteratur und Erfahrungswerte gerichtet werden. Andererseits soll diese Arbeit durch ihren empirischen Part eine Ergänzung zu den in der Literatur wenig vorhandenen Anhaltspunkten zum Thema „wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines FMZ“ liefern. Die teilweise nicht näher definierten Kennzahlen der Literatur sollen anhand einer umfangreichen Analyse von Bestandsobjekten in der Praxis hinterfragt werden und nutzungsdauerabhängige Faktoren herausgearbeitet werden. Als Ziel soll definiert werden den derzeitigen Faktor Nutzungsdauer bei der Immobilienbewertung eines FMZ zu bestätigen, eventuell zu konkretisieren bzw. zu widerlegen.

1.4 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit gliedert sich grob in drei Hauptteile.

Der erste Teil ist der Theorie-Teil. Hier werden Definitionen, Einflussfaktoren und die Bedeutungen der Fachmarktzentren in Österreich und unterschiedliche Nutzungsdauern erläutert. Besonderes Augenmerk legt diese Arbeit auf die Zusammenhänge zwischen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer und deren Einfluss auf die Liegenschaftsbewertung. In diesem ersten Teil wird sämtliche Literatur zum Thema wirtschaftliche Nutzungsdauer eines FMZ zusammengeführt um überblicken zu können welche Erkenntnisse bereits vorhanden sind und welche Kennzahlen bei der Immobilienbewertung von FMZ herangezogen werden können.

Im mittleren Teil werden ausgewählte FMZ vorgestellt und ausgewertet. Mit Hilfe eines eigens entwickelten Formulars werden Bestandsobjekte genau analysiert und herausgearbeitet, welche Faktoren sich vor- bzw. nachteilig auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer auswirken.

Im dritten und letzten Teil erfolgt dann die Gegenüberstellung der Ergebnisse in der Praxis mit den gängigen Kennzahlen aus der Literatur. Die Arbeit endet schließlich in einer Schlussfolgerung, ob die gewonnenen Ergebnisse einen praxisrelevanten Einfluss auf zukünftige Bewertungen haben können.

2 Grundlagen

Um eine strukturierte Übersicht über vorhandene wissenschaftliche Theorien, Erkenntnisse und Erfahrungen zu bekommen, werden zu Beginn theoretische Grundlagen und Begriffsbestimmungen zum Thema des Fachmarktzentums erläutert. Diese umfangreiche Literaturrecherche soll als Unterstützung zur Lösung der Problemstellung bzw. Aufgabenstellung dieser Masterthesis dienen. Anhand der bestehenden Theorien erfolgt im Anschluss eine Gegenüberstellung mit den Ergebnissen aus der Praxis.

2.1 Das Fachmarktzentrum

2.1.1 Einführung und Begriffsbestimmung

Das **Fachmarktzentrum** gehört zum Typ der Einzelhandelsimmobilie.⁴

Dieser Typ von Immobilien wird ausschließlich für den Einzelhandel genutzt, für dessen Nutzung geplant bzw. umstrukturiert. Dieses handelsdominierte Gebäude kann sowohl einfach als auch komplex ausgeführt sein.⁵

Unter einem (geplanten) Fachmarktzentrum versteht man im Allgemeinen eine Ansammlung von mehreren Fachmärkten oder fachmarktähnlichen Betrieben auf einem Grundstück, die zusammen eine bauliche Einheit bilden. Die Fachmärkte sind jeweils einzeln, in der Regel aber von einem gemeinsamen Parkplatz zugänglich. Anders als bei einem Shopping-Center gibt es beim FMZ keine Mall.⁶

In der Fachliteratur findet man bei der Anzahl an Fachmärkten in einem FMZ betreffend keine eindeutige Definition. Eine sehr präzise und einfach beschriebene Definition gibt „Standort + Markt“ wieder:

Ein Fachmarktzentrum ist eine Ansammlung von min. vier mittel- bis großflächigen Fachmarkt- oder fachmarktähnlichen Geschäften aus verschiedenen

⁴ vgl. Soethe/Rohmert (Hrsg.) (2010), Einzelhandelsimmobilie, S. 71

⁵ vgl. Pfeiffer (2009), Betriebsformen und Zentrentypen, S.38

⁶ vgl. Oberweger Michael, (2012), Skriptum: Standort- und Marktanalyse S.92

Einzelhandelsbranchen. Ein Fachmarktzentrum besteht aus einem Gebäudekomplex und wird in der Regel von einem Betreiber verwaltet und vermarktet.⁷

Im Unterschied dazu definiert bzw. beschreibt der Berater Standort + Markt ein „**Fachmarktgebiet**“ wie folgt:

Ein Fachmarktgebiet ist eine Ansammlung von Fachmärkten und ähnlichen Betrieben, die zumindest fünf einschlägige Betriebe in Sichtweite zueinander aufweisen. Während ein Fachmarktzentrum eine planmäßige Errichtung aufweisen muss, hat ein Fachmarktgebiet eine Entstehungsgeschichte. Ein Fachmarktgebiet ist also im Laufe der Zeit entstanden und muss nicht einheitlich geplant worden sein.⁸

Eine sehr ähnliche Definition, mit dem Begriff „**Fachmarktzone**“, erläutert Oberweger von Regioplan wie folgt:

„Eine Fachmarktzone ist eine Ansammlung von mehreren Fachmärkten, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken (meistens eigene Parkplätze, eigene Zufahrt) befinden. Sie bilden baulich keine Einheit, sind teilweise über einen längeren Zeitraum "gewachsen", stehen jedoch (aus Kundensicht) in funktionalem Zusammenhang und bilden eine Handelsagglomeration aus. Eine Fachmarktzone kann aus Fachmarktzentren, einzelnen Fachmärkten und Einkaufszentren bestehen. Fachmarktzone haben üblicherweise kein eigenes Management.“⁹

Die in den USA unter dem Begriff Power-Center bekannten Zentren kann man am ehesten mit unserem Begriff des Fachmarktzentums vergleichen. Power-Center bestehen aus mindestens drei Magnetbetrieben, die etwa 75 % der gesamten Geschäftsfläche ausmachen. Auch hier werden discount-orientierte Fachmärkte, sogenannte Category Killers und Off-Price-Stores bevorzugt.¹⁰

Fachmarkttagglomerationen im eigentlichen Sinn bilden sich durch sukzessive Ansiedlung von Fachmärkten. Dies passiert meist über einen längeren Zeitraum und geschieht ohne Koordination, Management oder zentraler Planung. Die Fachmärkte in einer Agglomeration werden von verschiedenen Betreibern gemanagt. Eine

⁷ vgl. Schwarzenegger Roman (1998), Standort+Markt, Entwicklung der Einkaufs- und Fachmarktzentren S.26/27

⁸ ebd. S. 26/27

⁹ vgl. Oberweger Michael (2012) Skriptum: Standort- und Marktanalyse S.93

¹⁰ vgl. Falk Bernd/Flak Momme (Hrsg.) (2006), Handbuch Gewerbe- und Spezialimmobilie, S.104

Bündelung von Fachmärkten bringt Koppelung und Synergieeffekte mit sich. Bei einer solchen Koppelung geht es darum den Einkauf des Kunden von mehreren Waren so effektiv wie möglich zu gestalten. Dies wäre bei einer Bildung eines Fachmarktzentrum bzw. einer Fachmarkttagglomeration gegeben. Synergien entstehen für die Unternehmen durch das gemeinsamen Nutzen von Anlagen, wie z.B.: Infrastruktureinrichtungen (Parkplatz) oder gemeinsames Management. Als Ursache der Entstehung von Agglomerationen bzw. von Zentren gilt auch der Wunsch der Kunden ihren Besorgungsaufwand auf Grund von Bequemlichkeit durch geringere Distanzüberwindung und verminderten Zeitaufwand zu minimieren.¹¹

Als **Fachmarkt** wird ein großflächiges und eingeschossiges Einzelhandelsgeschäft mit einem sehr breit und tief gegliederten Sortiment außerhalb des Lebensmittelhandels bezeichnet. Das spezielle Warenangebot erfolgt meist in Form von Selbstbedienung. Zusätzlich werden auch Beratungs- und Serviceleistungen angeboten. Häufig vertretene Branchen sind z.B. Elektrofachmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte, Matratzenfachmärkte, Tierfachmärkte, Drogeriefachmärkte, Getränkemärkte oder Bekleidungsfachmärkte.¹² Dabei dominieren meist große Handelskonzerne bzw. Einzelhandels-Filialisten, die eine Magnetfunktion übernehmen. Meist sind es preisaggressive Diskont-Händler unterschiedlichster Branchen wie z.B.: Takko, Kik, Deichmann oder Reno.^{13 14}

Neben diesen oben erwähnten typischen Fachmarkt-Branchen mit bedarfsorientierten Gütern sind in der Regel immer große Supermärkte in einem Fachmarktzentrum untergebracht, um auch Güter des täglichen Bedarfs abzudecken.¹⁵ Solche supermarktbasierten Fachmarktzentren sorgen vor allem im ländlichen Bereich für eine stabile Einzelhandelsbasis und dienen in diesen Regionen mit ihrem breiten Angebot als optimale Abdeckung des täglichen bzw. des wöchentlichen Bedarfes. Sie agieren dabei als Nahversorger.¹⁶

¹¹ vgl. BBE Handelsberatung GmbH + Projektentwicklung für Handel und Gewerbe GmbH (Hrsg) (2008), Fachmarktatlas 2009, Formedium München, S. 12 ff.

¹² vgl. Soethe/Rohmert (Hrsg.) (2010), Einzelhandelsimmobilie, S. 58

¹³ vgl. Falk (2006), Handbuch Gewerbe- und Sonderimmobilie, S. 104

¹⁴ vgl. Regio Data Research GmbH, Wien 2012, Flächenwachstum in österreichische Fachmarktzentren

¹⁵ vgl. http://de.wikipedia.org/wiki/Fachmarktzentrum#cite_note-1 Stand:13.08.2013

¹⁶ vgl. EHL Geschäftsflächenbericht 2013

Eine Vielzahl von Fachmärkten an einen gemeinsam geplanten Standort nennt man, wie bereits oben erwähnt, Fachmarktzentrum. Diese Fachmarktzentren verfügen - im Gegensatz zu den zufällig entstandenen Fachmarkttagglomerationen - meist über ein einheitliches und räumlich geordnetes Erscheinungsbild.¹⁷

Fachmarktzentren liegen an verkehrsgünstigen Stadtrandlagen mit einer exzellenten Sichtenbindung und zählen damit zu den individualverkehrsorientierten Lagen. Sie sind gut sichtbar und leicht für das weiträumige Umfeld erreichbar, haben ebenerdige barrierefreie Nutzflächen und umfangreiche Parkflächen. Häufig befinden sich Fachmarktzentren und einzelne Fachmärkte in Fachmarktzentren bzw. Fachmarktgebieten. So findet man dort großflächige Fachmärkte die ein größeres Einzugsgebiet benötigen (z.B.: Baumax, Media Markt oder Kika). Fachmarktzentren weisen generell eine schlichte Funktionalität auf. FMZ werden einfacher und kostengünstiger als Shopping Center gebaut und haben daher vergleichsweise geringere Miet- und Betriebskosten.^{18 19 20}

Beim der Bewertung vom Einzelhandelsimmobilientyp Fachmarktzentrum ist es wichtig auf ganz spezifische Standortvoraussetzungen zu achten:²¹

Die Anforderungen an den Mikrostandort (direktes Umfeld) sind:

- gute Erreichbarkeit (vor allem mit PKW, Individualverkehr)
- Lage an gut frequentierten Ein-/Ausfallstraßen, oder gute Lage am Stadtrand oder in Gewerbegebieten
- ausreichende Anzahl an Stellplätzen
- gute Einsehbarkeit des Standortes,
- weitere Synergien im Umfeld (Fachmarkttagglomeration).

¹⁷ vgl. BBE Handelsberatung GmbH + Projektentwicklung für Handel und Gewerbe GmbH (Hrsg), (2008), Fachmarktatlas 2009, S. 12

¹⁸ vgl. Pfeiffer (2009), S. 46

¹⁹ vgl. Oberweger Michael (2012), S. 39

²⁰ vgl. Schulte Karl-Werner (2005) Immobilienökonomie, Band 3, Stadtplanerische Grundlagen, Oldenbourg Verlag, München, S. 500

²¹ vgl. Achim (2009), S 98 ff.

Anforderungen an den Makrostandort (Marktgebiet):

- demografische Entwicklung,
- ausreichend großes Markt- und Einzugsgebiet,
- Kaufkraftvolumen,
- tragfähiges Flächenpotenzial,
- positive Umsatzperspektiven am Standort.

Anforderungen des Objektes:

- Größe und Anzahl der Mieter, guter Branchenmix,
- Anzahl der Ankermieter,
- langfristige Mietvertragslaufzeiten (> acht Jahre),
- gute Chancen der Anschlussvermietung (bei kürzeren Vertragsrestlaufzeiten),
- geringer Leerstand,
- akzeptabler durchschnittlicher Mietansatz/Mietertrag,
- zeitgemäße und ansprechende Objektqualitäten.

Bei einem Fachmarktzentrum kann man grob **drei Grundformen** unterscheiden:^{22 23}

Box oder Big Box

Einzelne Fachmärkte in rechteckigem Baukörper mit davor liegenden, ebenerdigen Parkplatz.

Strip-Form

Ein Fachmarktzentrum, das in Strip-Form gebaut wird. Es besteht aus einer geraden Ladenzeile. Vor den Fachmärkten kann ein überdachter Vordach angebracht sein. Diese Grundstruktur (oft 100 m lang) hat den Vorteil, dass sie kostengünstig und leicht zu erweitern ist. Die aneinander gebauten Hallen für die Einzelhandelsimmobilie werden durch eine einheitliche Geschäftsfront mit Schaufenstern und Logos zusammengefasst. Direkt davor bzw. daneben parken die Kunden. Die Warenanlieferung erfolgt an der Rückseite des Centers. Als Variation

²² vgl. Hubert Geppert, Ullrich Werling (Hrsg) (2009), Praxishandbuch – Wertermittlung von Immobilieninvestment, S.216 ff

²³ vgl. BBE Handelsberatung GmbH + Projektentwicklung für Handel und Gewerbe GmbH (Hrsg), (2008), S. 14

gibt es die Strip Form auch in L-Form, U-Form oder Mall Form, die aus zwei gegenüberliegenden Strips zusammengesetzt ist.

Clusterform

Ein Fachmarktzentrum in Form eines Clusters ist eine Kombination von geraden und abgewinkelten Ladenzeilen, die zu einem Mittelpunkt positioniert sind. Diese Form erfordert eine höhere Anzahl an Mietern und ist wesentlich kostenintensiver.

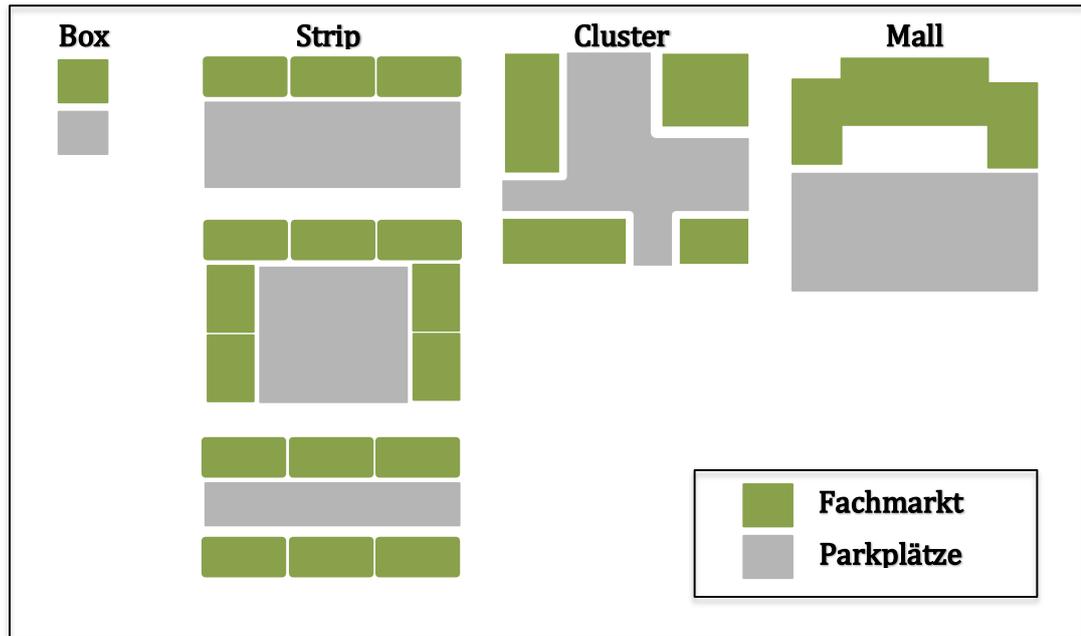


Abbildung 1 Grundformen von FMZ ²⁴

Bauliche Merkmale eines Fachmarktzentrums:

Das Fachmarktzentrum besteht anders als beim Shopping Center aus einem eingeschossigen Gebäudekomplex. Die Stellplätze sind ebenerdig und nicht überdacht. Sie stehen den Kunden kostenlos zur Verfügung. Der Baukörper weist eine hohe Flexibilität auf, sodass eine Mieteranpassung, Mieterwechsel und auch eine Erweiterung mit geringerem Aufwand als bei Shopping-Centern möglich ist. Die bauliche Anlage ist meistens mit einfachem Standard ausgeführt und die Baukosten sind grundsätzlich geringer als bei einem Einkaufszentrum. Die hallenartigen Gebäude werden meist in der Skelettbauweise errichtet. Außenwände

²⁴ Eigene Darstellung - Quelle: vgl. Geppert, Werling (Hrsg.) (2009), S.220

und Dächer sind mit einfachen Materialien, wie z.B.: Betonfertigteilen, ausgeführt. Die Gebäudetechnik ist sichtbar und unter der Decke installiert.²⁵

Bereits bei der Konstruktion wird auf eine große Spannweite und auf eine hohe lichte Raumhöhe geachtet. Dies schafft Stützenfreiheit und insbesondere flexible und zwanglose Gestaltungsfreiräume um dann später mit Leichtbauwänden die individuellen Wünsche der Mieter besser und einfacher erfüllen zu können.²⁶

Als Basis bei der Innenausstattung zählt für den Vermieter der Edelrohbau (Estrich, Decke, Anschlussleitungen Strom und Wasser bis zur Shop-Grenze), da der Mieter sein eigenes Konzept für die Innenausführung und den Ladenbau mitbringt. Die Vorgaben der Mieter an den Vermieter, vor allem bei Filialisten, werden immer genauer definiert und sind zwingend einzuhalten. Diese Mieterspezifität ist marktüblich und wird vor allem bei langfristigen Vermietungen gefordert. Jeder Mieter hat seinen eigenen Eingang von außen durch eine attraktive architektonische Konstruktion gut ersichtlich. Die Erschließung der einzelnen Geschäfte erfolgt meist in Richtung der Parkplätze. Eine störungsfreie Anlieferung erfolgt durch eigene Anlieferungszonen. Ein Fachmarktzentrum verfügt meist über ein gut funktionierendes Verkehrskonzept und ein übersichtliches Parkleitsystem.²⁷

Erforderliche Mindestgrößen von Fachmärkten bewegen sich branchenabhängig zumeist zwischen 300 und 600 Quadratmeter.²⁸

Besonders bevorzugt werden von den Mietern rechteckige Flächen ohne versteckte Nischen und Technischächte und wenig bis keine Stützen. Gut zugeschnittene Verkaufsflächen bzw. Geschäftslokale bieten dem jeweiligen Einzelhändler die beste Möglichkeit im Hinblick auf Ladeneinrichtung und Warenpräsentation.²⁹

2.1.2 Die Bedeutung von Fachmarktzentren in Österreich

Allgemein hat Österreich im internationalen Vergleich eine sehr große Zahl an Verkaufsflächen. Mit 1,72 m² Einzelhandelsfläche pro Kopf weist Österreich eine der höchsten Verkaufsflächendichten europaweit auf, wie eine Studie von Regio

²⁵ vgl. Geppert, Werling (Hrsg.) (2009), S.220

²⁶ vgl. Soethe/Rohmert (Hrsg.) (2010), Einzelhandelsimmobilie, S.121

²⁷ vgl. Geppert, Werling (Hrsg.) (2009), S.220

²⁸ vgl. Pfeiffer (2009) S.43

²⁹ vgl. Meyer, Christoph (2009), Erfolgskriterien von Einzelhandelsimmobilien, S.398

Data Research aus dem Jahre 2010 zeigt. Dies ist einerseits auf die vielen Fachmarktzentren sowie andererseits auf die Vielzahl der großflächigen Baumärkte und Möbelhäuser zurückzuführen. Am Markt dominieren dabei nur wenige Namen. Nur rund 20 Mieter teilen sich circa 80% der Flächen in Fachmarktzentren auf.³⁰

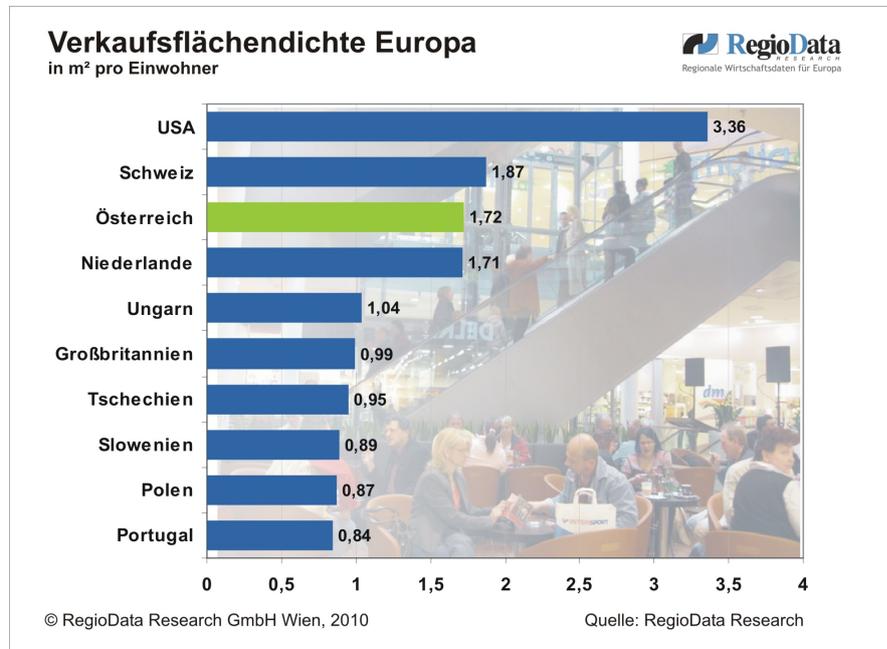


Abbildung 2 Verkaufsflächendichte in Europa³¹

Aktuell gibt es österreichweit insgesamt rund 270 Fachmarktzentren mit einer Verkaufsfläche von etwa 1,3 Millionen Quadratmetern. Über die Hälfte der österreichischen FMZ sind dabei Objekte mit einer GLA (gross leasable area) bis 5.000 m².³²

Mit dieser Größe haben die meisten Fachmarktzentren die Funktion eines Nahversorgers in Österreich inne, in dem oftmals nur drei bis vier Händler angesiedelt sind. Diese sind neben einem Supermarkt meist ein Drogerie-, ein Bekleidungs- und Schuhgeschäft.

Niederösterreich ist das Bundesland mit der höchsten Anzahl an Fachmarktzentren. In Vorarlberg findet man hingegen die wenigsten FMZ. Im Vergleich zur

³⁰ vgl. Regio Data Research GmbH (2009), Handel in Österreich: Viel Fläche, aber wenig Vielfalt <http://www.regiodata.eu/de/handel-oesterreich-viel-flaeche-aber-wenig-vielfalt>, Stand 12.10.2013

³¹ Regio Data Research GmbH, Wien 2010, Handel in Österreich: Viel Fläche, aber wenig Vielfalt <http://www.regiodata.eu/de/handel-oesterreich-viel-flaeche-aber-wenig-vielfalt>, Stand 12.10.2013

³² vgl. Regio Data Research GmbH, Wien 2012, Flächenwachstum in österreichische Fachmarktzentren

Einwohnerzahl ist aber die höchste Dichte an Fachmarktzentren im Burgenland anzutreffen.³³

Die *gross leasable area* lässt sich im englischen und internationalen Sprachgebrauch wie folgt definieren:

„The total floor area in a commercial property such as a shopping centre available to be rented by a tenant, and on which will be paid rent to the landlord. Measured from outside wall faces, the space is typically expressed in either square metres, or square foot (for the UK, US and Canada)“³⁴

Bei der *gross leasable area* = GLA handelt es um die vermietbare Fläche. Diese umfasst die gesamte Betriebsfläche (Verkaufsräume, Lager, Sozialräume, Filialeleiterbüro, sonstige Nebenflächen) von allen Geschäften, diese können dem Einzelhandel, Dienstleistern, der Gastronomie oder sonstigen Dienstleistern von Freizeitaktivitäten zuzuordnen sein. Je nach Inhalt der Mietverträge, beinhalten diese Flächen auch einen Teil der Trennwände. Die GLA ist also die gesamte Fläche, gemessen über die Achsen, welche der Mieter für seinen Geschäftsbetrieb nützt. Es ist die Fläche, für die der Mieter Miete zahlt, einschließlich der integrierten Lagerflächen.³⁵

Die Entwicklung der Fachmarktzentren in Österreich hatte ihre größte Dynamik zwischen 1995 und 2011. 95% der österreichischen Fachmarktzentren entstanden in dieser wachstumsstarken Zeit und sind damit jünger als 15 Jahre. Somit kann man sagen, dass es innerhalb von 16 Jahren zu einem Flächenwachstum von 1 Million Quadratmetern bei österreichischen FMZ gekommen ist. Seit dem Jahre 2011 ist das Wachstum der Fachmarktzentren aber stark zurück gegangen.³⁶

Striktere Raumordnungsvorschriften und eine Sättigung des Marktes sind laut Handelsexperte Lindner vom Berater Standort + Markt als Gründe für den Rückgang der FMZ-Entwicklungen zu nennen.³⁷ Die landesrechtlichen Raumordnungs- und

³³ Über die Nahversorgung Österreich:

<https://www.wko.at/Content.Node/branchen/k/Lebensmittelhandel/NahversorgungOesterreich.html>;
Stand: 30.12.2013

³⁴ vgl. Online-Lexikon: <http://lexicon.ft.com/Term?term=gross-leasable-area>, Stand: 14.10.2013

³⁵ vgl. Kraus, Michael (2012): *Gewerbeimmobilien und Centermanagement*. Skriptum, S.35

³⁶ ebd.

³⁷ vgl. Asamer Herbert, Artikel in der Presse: *Jeder Gemeinde ist ein Fachmarktzentrum*“ vom 19.6.2012

Widmungsvorschriften haben sich im Bezug auf die Ansiedelung von großflächigen Handelseinrichtungen deutlich verschärft.³⁸

In Österreich gibt es neun verschiedene Gesetzgebungen für Handelsbetriebe, weil die Angelegenheiten der Raumordnung und Raumplanung in die Gesetzgebungskompetenz der einzelnen Bundesländer fallen. Diese neun landesgesetzlichen Bestimmungen sind jedoch sehr unterschiedlich und unterliegen zudem noch der Gewerbeordnung.

Werden die Planungsinstrumente der Raumordnung meist noch vergleichbar geregelt, so bestehen die unterschiedlichen Varianten bei den Kategorien, die für die Flächenwidmung in den einzelnen Ländern zur Verfügung stehen. Begriffe wie z.B.: „Handelsbetriebe“, „Fachmarktzentrum“, „Fachmärkte“, oder „Einkaufszentrum“ variieren von Bundesland zu Bundesland derartig stark, dass sich nur mehr vereinzelt gemeinsame Grundstrukturen erkennen lassen.³⁹ Dies erschwert nicht nur die Transparenz der einzelnen Raumordnungen, sondern macht einen Vergleich auch unmöglich. Im praktischen Alltag behindert dies auch die Entwicklung von länderübergreifenden Versorgungskonzepten. Laufende Gesetzesänderungen in diesem Bereich verkomplizieren diese Rechtsmaterie zunehmend.⁴⁰

Der Gesetzesvollzug der Materie Raumordnungsrecht kommt den Gemeinden im Rahmen ihrer Erstellungskompetenz von Flächenwidmung- und Bebauungsplänen zu gute. Es ist jedoch Aufgabe des jeweiligen Bundeslandes, den Begriff Einkaufszentrum rechtsverbindlich und autonom für den Bereich der jeweiligen Rechtsordnung zu definieren.⁴¹

Der Begriff EKZ ist prinzipiell in allen Landesraumordnungsgesetzen enthalten. Wobei die einzelnen Größengrenzen zwischen 800 und 2.500 m² liegen. Auch eine Untergliederung nach Typen (Steiermark: Typ: I-III, Tirol: Typ: I-VI) besteht in

³⁸ vgl. Kraus, Michael (2012): Gewerbeimmobilien und Centermanagement. Skriptum, S.57

³⁹ vgl. Feik Rudolf, Janel Dietmar, Klaushofer Reinhard, Randl Heike, Reitshammer Daniela, Winkler Roland, Zenz Daniela, (2008): Handelsbetriebe im Raumordnungsrecht; Springer Verlag, Wien. S. 2 ff.

⁴⁰ Brunner Stefan, Lebesmühlbacher Johannes, Maier Myriam, Reisner Martin, Weberndorfer Ronald, Kanonier Arthur, (2004): Rechtliche Aspekte bei Betriebsansiedlungen, Einkaufs- und Fachmarktzentren ; Institut für Rechtswissenschaften TU-Wien; S. 4 ff.

⁴¹ vgl. Feik et al., (2008), S. 2 ff.

eigenen Bundesländer. Andere Bundesländer definieren den Typus eines EKZ über die Fristigkeit der Ware (kurz-, mittel- oder langfristig).⁴²

Die Kompetenz der Länder umfasst eine Standortplanung unter den raumplanerischen Gesichtspunkten einer planmäßigen und vorausschauenden Flächennutzung sowie unter strukturpolitischen, verkehrsplanerischen und siedlungsstrukturellen Aspekten. Als zentrales Planungsinstrument der örtlichen Raumplanung gilt der Flächenwidmungsplan, der vom Gemeinderat erlassen wird. Er stellt eine Verordnung dar und hat konkret die geordnete Art der Nutzung der gesamten Fläche des Gemeindegebietes festzulegen. Ein weiteres wichtiges Planungsinstrument ist der Bebauungsplan, der als nächster verpflichtende Konkretisierungsschritt gilt. Der Bebauungsplan ist ebenfalls eine Verordnung der jeweiligen Gemeinde und regelt die bauliche Ordnung eines Gebietes.⁴³

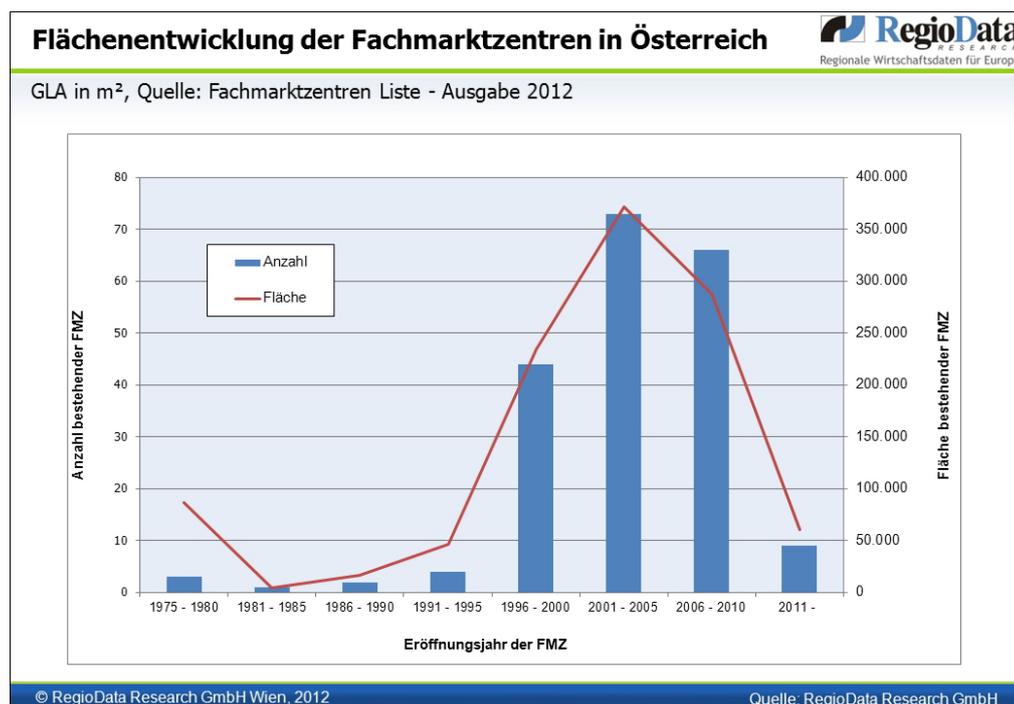


Abbildung 3 Flächenentwicklung der FMZ in Österreich⁴⁴

⁴² vgl. Brunner et al., (2004), S. 4 ff.

⁴³ vgl. Feik et al., (2008), S. 2 ff.

⁴⁴ Regio Data Research GmbH, Wien 2012, Flächenwachstum in österreichische Fachmarktzentren <http://www.regiodata.eu/de/16-jahren-1-million-m-fl-chenwachstum-sterreichischen-fachmarktzentren>, Stand 12.10.2013

Als rückläufig beschreiben in ihren Marktberichten auch CB Richard Ellis für den Einzelhandel die Situation bei Fachmarktzentren in gesamt Österreich - bezogen auf Neuprojekte auf der „Grünen Wiese“. In der österreichischen Fachmarktzentrumlandschaft können kaum noch neue Projekte ins Leben gerufen werden, da die Flächen limitiert sind. Zukünftig liegt der Fokus also auf Erweiterung und Ausbau bestehender FMZ mit Potenzial. Qualitätsansprüche der Mieter stehen hier im Vordergrund. Dies bewirkt eine Eindämmung der Entwicklung von Fachmarktzentren in der Peripherie. Die Spitzenmieten und Spitzenbruttorenditen bleiben aber in den letzten Jahren laut den CB Richard Ellis Einzelhandels-Marktberichten eher konstant, wobei eine leichte Tendenz von steigenden Mieten und leicht fallenden Renditen ersichtlich ist (Stand Herbst 2012).⁴⁵

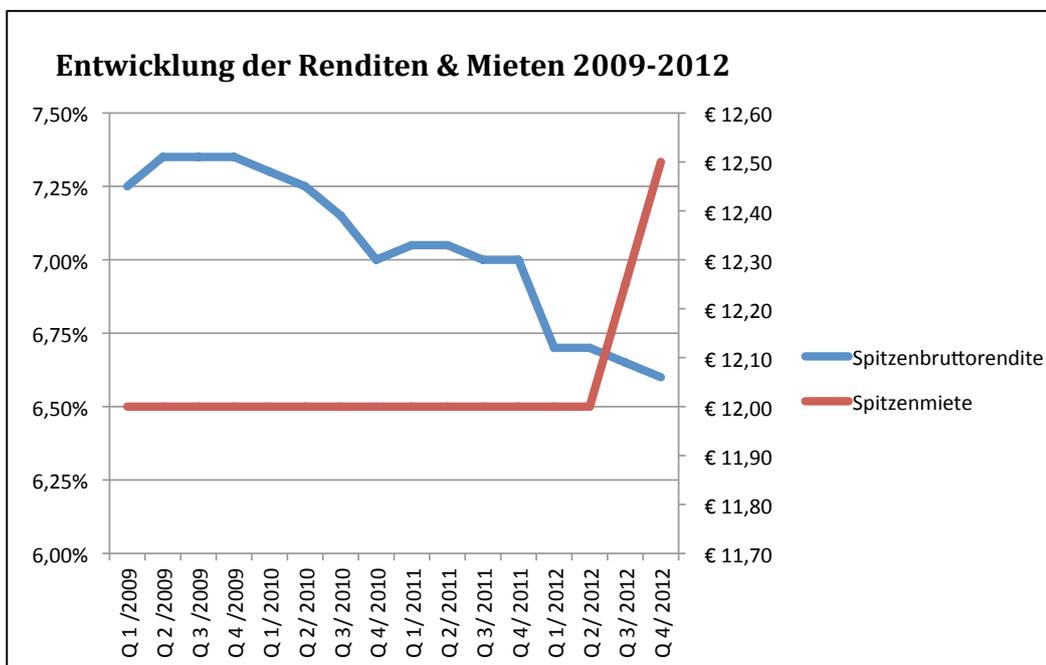


Abbildung 4 Marktbericht FMZ Mieten & Renditen⁴⁶

Diese Entwicklungen bestätigen auch EHL in ihrem Geschäftsflächenbericht 2013. Die leicht steigenden Mieten führen zu leicht fallenden Spitzenrenditen für Investments. Laut EHL lagen die Spitzenrenditen bei FMZ 2012 bei 6,5 % und 2013 bei nur 6,4 %.⁴⁷

⁴⁵ vgl. CBRE Marktbericht Herbst 2012 – Fachmarktzentren, S. 5

⁴⁶ Eigene Darstellung vgl. Quelle: CBRE Marktbericht Herbst 2009 bis Herbst 2012

⁴⁷ vgl. EHL Geschäftsflächenbericht 2013, S.15/16

Spitzenmieten Fachmarktzentren	
Nettomiete EUR m ² M	
Fachmarktzentren Wien	11,50 - 12,00
Fachmarktzentren Bundesländer	9,50 - 10,50

Quelle  Market Research | Frühjahr 2013

Abbildung 5 Spitzenmieten FMZ⁴⁸

Für Investoren standen und stehen Fachmärkte und Fachmarktzentren immer noch unter einen besonderen Fokus. Die generell langen Mietlaufzeiten bei stabilen bis steigenden Mieten und das Vorhandensein von Ankermietern führen dazu, dass ein FMZ als attraktives Anlageobjekt agiert. Zusätzlich hat ein Fachmarktzentrum einen weit aus geringeren Verwaltungs- und Marketingaufwand als ein klassisches Shopping-Center.⁴⁹

Als Anker- oder auch Magnetmieter werden in der Regel die flächengrößten und umsatzstärksten Mieter mit hoher Anziehungskraft auf Kunden verstanden. Sie dienen dabei als Frequenzbringer.⁵⁰

Generell kann in Österreich zukünftig eine moderate Steigerung der Mietentwicklung bei gut geführten FMZ erwartet werden. Vor allem Fachmarktzentren mit integrierten Lebensmittelhändler bzw. Lebensmitteldiskounter in unmittelbarer Nähe zum Wohnort sind besonders im ländlichen Bereich gefragt, da diese hier die Funktion des Nahversorgers übernehmen.⁵¹

Meistens sind es in Österreich Hofer-, Lidl oder Penny Filialen, die neben einem Fachmarktzentrum angesiedelt sind. Laut einer Erhebung von Regio Plan aus dem Jahre 2009 zählt die Drogeriemärkte DM mit 90 österreichweiten Filialen in einem FMZ zu den häufigsten Mietern. Gefolgt von Kik mit 78 und Takko mit 69 Standorten auf dem dritten Platz. Weiters folgen Deichmann, Vögele, Bipa, Reno und New Yorker in jeweils über 30 Standorten in Fachmarktzentren.⁵²

⁴⁸ EHL Geschäftsflächenbericht Frühjahr 2013, S.15

⁴⁹ vgl. Georg Achim (2009): Immobilien typ Fachmarkt im Flächenmodell zur Bewertung von Potenzial und Tragfähigkeit. S.96

⁵⁰ vgl. Bewertung von Einzelhandelsimmobilien, HyperZert Fachgruppe Einzelhandel (2013), Berlin, S. 13

⁵¹ vgl. EHL Geschäftsflächenbericht 2013, S. 15

⁵² vgl. Bericht vom 30.04.2009:

<http://www.wirtschaft.ch/Kein+Kreisverkehr+ohne+Fachmarktzentrum/384393/detail.htm>, Stand 14.08.2013

Unter dem Motto Qualität vor Quantität kommentiert der Berater Standort + Markt im Rahmen seiner umfangreichen Erhebungen für die S+M Dokumentation Fach- und Markttagglomeration 2012/2013 folgenden Ausblick:

Durch das beträchtliche Flächenwachstum und den damit auch entstanden „Wildwuchs“ an FMZ in Österreich hat die funktionale Qualität an zahlreichen Standorten massiv abgenommen. Da aber heute immer mehr kleinere Fachmärkte im kurzfristigen Bedarfs- und Bekleidungssektor aber höhere Anforderungen an die Funktionalität und Optik des Standortes stellen, wird wahrscheinlich in den nächsten 10 Jahren eine massive Bereinigung innerhalb der Fachmarktzone stattfinden. Optische nicht aussagekräftige und austauschbare Objekte werden nicht mehr existieren und durch hochfunktionale Gebäude mit zeitgemäßer Architektur ausgetauscht. Auf Grund der problematischen und österreichweit nicht einheitlichen Raumordnungspolitik und der damit heraufbeschworenen Zersiedelung der Peripherie kommt es dadurch in Zukunft zu einer interessanten Herausforderung für Projektentwickler. Fachmarktgebiete bzw. Fachmarktzone werden zukünftig mit entsprechenden Qualitätsstandards zu neuen Fachmarktzentren umfunktioniert.⁵³

2.2 Immobilien Nutzungsdauer

Anhand der folgenden Abbildung werden die unterschiedlichen Begriffe dieses Themenbereiches grafisch dargestellt und im Anschluss näher erläutert.

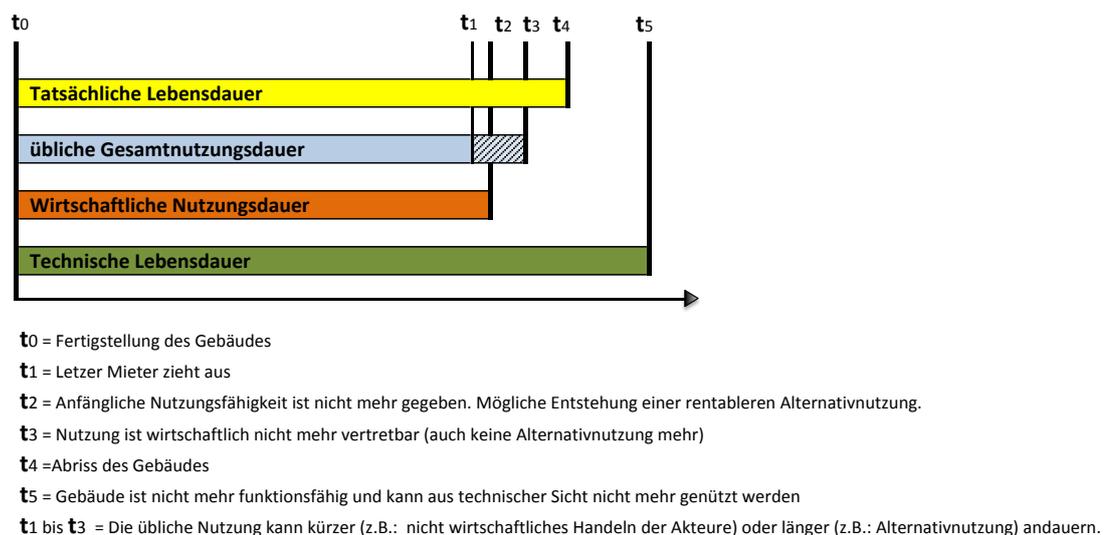


Abbildung 6 Arten von Nutzungsdauern⁵⁴

⁵³ vgl. Kurzkomentar : S+M Dokumentation Fach- und Markttagglomeration 2012/2013, S.7

⁵⁴ Eigene Darstellung vgl.: Quelle: Schulte, (2005), S.213

2.2.1 Tatsächliche Lebensdauer

Der Immobilienlebenszyklus stellt allgemein den zeitlichen Prozess von der Entstehung eines Gebäudes mit den verschiedenen Nutzungen bis zum Abriss oder einer Kernsanierung dar. Dabei kann die Zeitspanne der Nutzung durch Leerstand, Umbauarbeiten oder Renovierungen bzw. Umstrukturierungen unterbrochen sein. Bei einer Kernsanierung wird der Verkehrswert des bestehenden Gebäudes durch die Kosten des Investment überstiegen. Zeitlich erstreckt sich der Immobilienlebenszyklus also über die tatsächliche Lebensdauer des Gebäudes. Dieser Begriff ist aber nicht gleichzusetzen mit dem Begriff der Gesamtnutzungsdauer.⁵⁵ (vgl. Abb.6: t5)

2.2.2 Übliche Gesamtnutzungsdauer

„Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlichen vertretbaren Nutzung“⁵⁶.

Die Gesamtnutzungsdauer ist dabei von der Baulichkeit (Bauart, Bauweise), der Nutzungsart, sowie den technischen Entwicklungen und den Gebäudeanforderungen abhängig. Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch, eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Wartung der baulichen Anlage. Die Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die länger anzusetzende technische Lebensdauer als auch die kürzer anzusetzende allgemeine wirtschaftliche Nutzungsdauer.⁵⁷

Schulte beschreibt in seinem Buch „Immobilienökonomie“ folgenden Ansatz: Die übliche Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der tatsächlichen Nutzung. Diese übliche Nutzungsdauer kann die wirtschaftliche Nutzungsdauer sowohl unter- als auch überschreiten (vgl. Abb. 6: t1 bis t3), da die Akteure nicht zwangsläufig wirtschaftlich handeln. Beispiele für solche Verhaltensweisen sind außerwirtschaftliche Zielvorgaben, wie z.B.: der Erhalt eines denkmalgeschützte Gebäudes oder fehlerhafte Entscheidungen. Ob unbeabsichtigt oder erzwungen - wird eine Immobilie laut Schulte meist noch Jahre über die wirtschaftliche Nutzungsdauer hinaus genutzt. Das bedeutet, dass bei der üblichen

⁵⁵ vgl. Schulte (2005), S.211 ff.

⁵⁶ vgl. Kranewitter Heimo (2010), Liegenschaftsbewertung, Manz, S.74

⁵⁷ ebd.

Gesamtnutzungsdauer eine Alternativnutzung berücksichtigt wird, solange diese rentabel ist.⁵⁸

In der Literatur findet man zur üblichen Gesamtnutzungsdauer Erfahrungswerte wie zum Beispiel bei Kranewitter⁵⁹:

Gebäudeart	Übliche GND in Jahren
Ein- und Zweifamilienhaus in normaler Bauausführung	60- 80
Ein- und Zweifamilienhaus als Fertighäuser	60-70
Garagen Massivbau	50-80
Büro-und Verwaltungsgebäude	50-70
Supermarkt	20-30
Hotel	20-40
Tankstelle	10-20

Tabelle 1 Gesamtnutzungsdauer nach Gebäudeart⁶⁰

2.2.3 Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer wird von der Haltbarkeit des Baumaterials bestimmt und hängt daher hauptsächlich von der Haltbarkeit der Bauteilelemente ab (z.B.: Rohbauteile, Fundament, Außenwände, Decken). Diese ist wiederum stark abhängig von der Instandhaltung und Wartung des Gebäudes. Schneller alternde Bauteile können ausgetauscht werden. Durch bautechnische Maßnahmen lässt sich die technische Lebensdauer beinahe beliebig verlängern. Ein Beispiel dazu geben uns denkmalgeschützte Häuser, die oft seit Jahrhunderten erhalten werden.^{61 62}

In der Regel kann man bei stabilen Tragkonstruktionen mit weit über 70 Jahren rechnen, wohingegen z.B. Fassaden, Flachdächer und technische Einrichtungen mit einer realistischen Lebensdauer von ca. 15 bis 20 Jahren zu kalkulieren sind und danach an die Grenzen ihrer Wirtschaftlichkeit stoßen. Müssen solch stabile Tragkonstruktionen vor dem Ablauf ihrer Lebensdauer verändert werden, geschieht

⁵⁸ vgl. Schulte (2005), S. 213

⁵⁹ ebd.

⁶⁰ Quelle: Kranewitter Heimo (2010), Liegenschaftsbewertung, Manz, S.74

⁶¹ ebd. S. 73

⁶² Bienert, Funk (Hrsg.) (2009), Immobilienbewertung Österreich, S. 287

dies meist wegen Anpassungen an die aktuelle Bauphysik bzw. wegen Veränderungen den Brandschutz betreffend.⁶³

Das Ende der technischen Nutzungsdauer ist erreicht, wenn die Immobilie ihre Funktion nicht mehr erfüllen kann und dies auch durch Sanierungsmaßnahmen nicht mehr erreicht werden kann, so dass nur noch eine Ruine bestehen bleibt.⁶⁴ (vgl. Abb. 6: t5)

Zum Vergleich gibt es in der Literatur einige Kennzahlen für die technische Lebensdauer. Hier einige Beispiele bei Kranewitter⁶⁵:

Tabelle 2 Lebensdauer nach Bauteilen⁶⁶

Bauteil	Lebensdauer in Jahren
Außenmauer Ziegel	>100
Außenmauer Betonstein	>80
Dachkonstruktion	>80
Dachrinne Kupferblech	50-100
Außenputz Edelputz	40-60
Malerarbeiten	5-10
Zementestrich schwimmend	20-40

2.2.4 Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Bienert/Funk definiert die wirtschaftliche Nutzungsdauer „ (...) als Zeitraum, in dem das Gebäude wirtschaftlich nutzungsfähig ist“⁶⁷ Wichtig dabei ist, dass die Nutzungsfähigkeit keine alternative Nutzung berücksichtigt.

Bei gewerblich genutzten Objekten hängt die wirtschaftliche Nutzungsdauer allgemein von der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung, den Trends bzw. den Anforderungen der entsprechenden Branche des Mieters/Nutzers ab. Aufgrund gewachsener Ansprüche, neuer Technologien, veränderten Anforderungen und des

⁶³ vgl. Soethe, Robert; Rohmert, Werner (Hrsg.) (2010): Einzelhandelsimmobilien. Marktsituation, Perspektiven, Trends. S.120 ff.

⁶⁴ Schulte (2005), S.212

⁶⁵ vgl. Kranewitter (2010), S.72

⁶⁶ Quelle: Kranewitter Heimo (2010), Liegenschaftsbewertung, Manz, S.72

⁶⁷ Bienert/Funk (2009), S.287

Konkurrenzdruckes innerhalb der vergangen Jahrzehnten jeweiligen in den Branchen hat sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer deutlich verkürzt.⁶⁸

Allein die Instandhaltung kann die wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes nicht auf Dauer erhalten und verlängern, da es einer Modernisierung der baulichen Anlage bedarf. Somit kann man die wirtschaftliche Nutzungsdauer als zeitlich begrenzte Nutzungsdauer definieren. Für die Ermittlung des Verkehrswertes der baulichen Anlage ist allein die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Bedeutung. Ein Gebäude ist nur dann als wirtschaftlich zu sehen, so lange es nutzbar ist und es dabei den wandelnden Anforderungen entspricht.⁶⁹

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist wesentlich kürzer als die technische Nutzungsdauer. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer endet laut Schulte dann, wenn ein Grundstück durch eine alternative Nutzung unter Berücksichtigung aller Kosten eine höhere Rentabilität erwirtschaften kann.⁷⁰ (vgl. Abb.6: t2)

Für die Ertragswertermittlung ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie bei neuen Gebäuden bzw. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei bestehen Immobilien relevant.⁷¹

Gründe für eine Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer nach Kranewitter:⁷²

- Das mangelnde Entsprechen an moderne Bedürfnisse und ein unwirtschaftlicher Aufbau des Objekts (z.B.: Grundriss, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion ...)
- Das Nichtentsprechen an moderne Anforderungen aufgrund von zeitbedingter und persönlicher Baugestaltung
- Das Zurückbleiben hinter allgemeine zeitgemäße Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Branchenabhängige technische und wirtschaftliche Entwicklungen (z.B. bei Tankstellen oder Kinos)

⁶⁸ ebd.

⁶⁹ vgl. Kleiber (2010), S.895 ff.

⁷⁰ vgl. Schulte (2005) S. 212

⁷¹ vgl. Schulte (2005) S. 487

⁷² vgl. Kranewitter (2010), S.73/74

Laut Bienert/Funk ist aufgrund der zahlreichen beeinflussenden Faktoren eine exakte Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer schwer möglich. In der Praxis gibt es Erfahrungswerte wie zum Beispiel in Bienert und Funk⁷³:

Tabelle 3 Wirtschaftliche Nutzungsdauer nach Gebäudeart⁷⁴

Gebäudeart	Wirtschaftliche ND in Jahren
Gewächshäuser	20-30
Lagerhäuser	20-40
Schulen	60-80
Verwaltungs- und Bürogebäude	40-80
Einkaufszentrum	20-40
Krankenhaus	50-70

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer spielt für die wissenschaftliche Betrachtung von Immobilien eine große Rolle. Man kann sagen, dass eine Nutzungsdauer endet wenn die Einnahmen bzw. Erträge aus der Liegenschaft nicht mehr zur Deckung der entstehenden Kosten ausreichen und eine Sanierung keine Renditesteigerung mehr erwarten lässt.⁷⁵

2.2.5 Restnutzungsdauer

„Die Restnutzungsdauer ist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die angibt, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.“⁷⁶

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Gebäuden, die seit ihrer Errichtung nicht wesentlich verändert und ordnungsgemäß instand gehalten wurde, lässt sich wie folgt errechnen:

$$\begin{array}{l} \text{Übliche Gesamtnutzungsdauer} \\ - \text{Alter des Gebäudes} \\ \hline = \text{Restnutzungsdauer} \end{array}$$

⁷³ vgl. Bienert/Funk (2010), S.288/289

⁷⁴ Quelle: Bienert/Funk (2010), S.288/289

⁷⁵ vgl. Schulte S.20-21

⁷⁶ vgl. Kranewitter (2010), S.75

Durch eine mögliche Verkürzung bzw. Verlängerung der Restnutzungsdauer kann es zu Abweichungen dieser Berechnungen kommen.⁷⁷

2.2.6 Einflussfaktoren auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes kann insbesondere durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen verkürzt und durch Modernisierungen bzw. durchgeführte Instandsetzungen verlängert werden. Maßgebend sind die jeweiligen Verhältnisse zum Bewertungsstichtag. Je kürzer die Restnutzungsdauer umso wichtig ist es eine wirtschaftlich richtige Einschätzung zu treffen.⁷⁸

2.2.7 Verkürzung der Restnutzungsdauer

Eine unterlassene Instandhaltung der Gebäudesubstanz kann in der Regel zu einem Substanzverfall führen. Nicht behebbare Baumängel (z.B.: Gründungsmängel), Bauschäden und andere Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behoben werden können, können schließlich eine Verkürzung der Restnutzungsdauer herbeiführen. Dies können auch durch höhere Gewalt entstandene Schäden sein, wenn diese nicht behoben wurden. Die wirtschaftliche und technische Entwicklung kann dazu führen, dass sich Gebäude schneller abnutzen als ursprünglich angenommen. Vor allem bei Gewerbe- und Industrieobjekten, aber auch bei Kaufhäusern, Hotels und alten Einfamilienhäusern die den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Wichtig dabei ist, dass sich die RND bei Verwendung des Gebäudes für jeden Grundstückseigentümer dieses Gebäudes auf jeden Fall verkürzt. Das bedeutet, dass auch bei einer alternativen Nutzung bzw. Drittverwendungsfähigkeit die volle wirtschaftliche Verwertbarkeit verloren geht.⁷⁹

⁸⁰

In der Praxis verkürzt ein Sachverständiger die RND dahingehend, dass er beim zu bewertenden Gebäude ein fiktives Baujahr (älteres Baujahr als das tatsächliche) annimmt. Aus diesem fiktiven Baujahr wird dann mit der dem Gebäude üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem daraus neu errechneten Gebäudealter die Restnutzungsdauer errechnet.

⁷⁷ ebd.

⁷⁸ vgl. Kleiber (2010), S.895

⁷⁹ vgl. Kleiber (2010), S.903

⁸⁰ vgl. Kranewitter (2010), S.77

2.2.8 Verlängerung der Restnutzungsdauer

Durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungen der baulichen Anlage kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängert werden. Dabei sind Modernisierungen gemeint, bei denen das Gebäude an den wichtigen tragenden Bauteilen (Mauern, Decken, Treppen oder Dach) erneuert wird. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Elementen, wie zum Beispiel eine Neugestaltung der Fassade, und eine normale Instandhaltung führen hingegen nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Mit der Modernisierung soll erreicht werden, dass das Gebäude den aktuellen Anforderungen des Marktes entspricht und daraus ein erhöhter Nutzen entsteht. Die Verlängerung der Restnutzungsdauer bedeutet auch, dass sich das Gebäude nach der Modernisierung in einem jüngeren Zustand präsentiert als es dem tatsächlichen Gebäudealter entspricht. Das Gebäude erhält dabei für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein jüngeres fiktives Baujahr.^{81 82}

Durch Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (theoretisch) beliebig verlängern. Es sei denn ein Abriss und eine Neubebauung sind wirtschaftlich vernünftiger bzw. die Marktverhältnisse erlauben keine wirtschaftliche Nutzung trotz eines modernisierten Zustandes. Dabei maßgeblich für das Gebäude kann auch die Position auf dem Immobilienmarkt sein. Bei geringer bzw. keiner Nachfrage kann die wirtschaftliche Verwendbarkeit der Immobilie die Restnutzungsdauer erheblich verkürzen. Umgekehrt kann aufgrund rechtlicher Bestimmungen die Restnutzungsdauer, wie etwa beim Denkmalschutz und der Erhaltungspflicht, durch entsprechende Maßnahmen verlängert werden.⁸³

2.2.9 Begriffsbestimmungen rund um die Revitalisierung

Revitalisierung

Revitalisierung bedeutet umfangreiche Renovierungs- und Umstrukturierungsmaßnahme unter Berücksichtigung baulicher, technischer und marketingbezogener Aspekte. Die Maßnahmen dienen der Wertsteigerung einer Einzelhandelsimmobilie und stellen einen neuwertigen Zustand der Baulichkeit her. Die ursprüngliche Nutzung bleibt dabei erhalten.

⁸¹ vgl. Kranewitter (2010), S 76

⁸² vgl. Bienert/Funk (2009), S. 291 ff.

⁸³ vgl. Kleiber (2010), S.904

Die Revitalisierung beginnt mit der Erkenntnis, dass eine Bestandsimmobilie nicht mehr den baulichen, technischen oder ökonomischen Anforderungen der Gegenwart entspricht. Bei Fachmarktzentren ist die Umsatzmiete meist ein üblicher Indikator.

Eine erfolgreiche Revitalisierung erreicht nachhaltig höhere und stabilere Umsätze bei den Mietern und eine bessere Nachvermietbarkeit. Unter dem Grundsatz: „Gute Konzepte verdrängen schlechte(re) Konzepte und gute Standorte verdrängen schlechte(re) Standorte“, spielt die Revitalisierung von Handelsimmobilien auf Grund des zunehmenden Wettbewerbsdrucks eine immer größere Rolle.

Refurbishment

Darunter versteht man einen Teilbereich der Revitalisierung mit dem besonderen Fokus auf baulich-technische Maßnahmen.

Restrukturierung

Revitalisierung mit einer Nutzungsstrukturänderung

Redevelopment

Umfassende bauliche Maßnahmen in größerem Umfang, inkl. (Teil-) Abbruch. Optional kann es auch zu Änderungen der Nutzungsstruktur kommen. Redevelopment umfasst auch Maßnahmen der Revitalisierung. Es geht um eine Projektentwicklung des Bestandes.

Renovierung

Maßnahmen zur Verbesserung des optischen bzw. des äußeren Erscheinungsbildes.

84

2.3 Liegenschaftsbewertung bei FMZ

Fachmarktzentren zählen im Rahmen der Handelsimmobilien zu den sogenannten klassischen Ertragsliegenschaften. Diese werden überwiegend von unternehmerisch orientierten Investoren zur Erzielung von laufenden Einnahmen oder

⁸⁴ vgl. Soethe, Robert; Rohmert, Werner (Hrsg.) (2010): Einzelhandelsimmobilien. Marktsituation, Perspektiven, Trends. S.136 ff.

Wertsteigerungsgewinnen im Bestand gehalten. Aus diesem Grund ist bei der Bewertung solcher Liegenschaften ein ertragsorientiertes Verfahren anzuwenden.⁸⁵

2.3.1 Ertragswertverfahren

Bewertungsgrundsätze im Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG:⁸⁶

- (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.

⁸⁵ Peham, Harald (2012): Ertragswertverfahren. Skriptum, Continuing Education Center, TU Wien, Wien, S.5

⁸⁶ Liegenschaftsbewertungsgesetz: http://www.jusline.at/5_LBG.html, Stand: 29.09.2013

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bzw. die Restnutzungsdauer spielt beim Ertragswertverfahren erst nach der Berechnung des Jahresreinertrages eine Rolle. Der Reinertrag der baulichen Anlage stellt eine Zeitrente dar. Daher wird der Ertragswert der baulichen Anlage als Barwert einer jährlich nachschüssigen zu zahlende Rente errechnet. Dabei nimmt man an, dass der Jahresreinertrag während der Restnutzungsdauer konstant und unverändert bleibt.

Bei der Bestimmung des Ertragswertes der baulichen Anlage wird der Vervielfältiger herangezogen. Er gilt als Kapitalisierungsfaktor bzw. Rentenbarwertfaktor.

Der zu verwendete Vervielfältiger im Ertragswertverfahren richtet sich nach dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.⁸⁷

2.4 Literaturangaben zur wirtschaftlich Nutzungsdauer bei Fachmarktzentren

Allgemein kann man sagen, dass Einzelhandelsobjekte in der Regel einer kürzeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer als Büro- und Verwaltungsgebäude unterliegen. Hauptursachen für eine kürzere Nutzungsdauer sind der rasche Wandel der Marktverhältnisse und die spezifische Kundenforderungen bzw. der Kundenanspruch. Grundsätzlich wird mehr für optische Veränderung und Modernisierungen investiert als für den Erhalt der Bausubstanz und der Schaffung einer flexiblen nachhaltigen Gebäudestruktur. Umbauarbeiten und Erneuerungsentscheidung für Einzelhandelsmieter richten sich primär nach dem Konkurrenzgedanken und der Steigerung der Kaufkraftanteile. Die wachsenden Kundenerwartungen und die damit verbunden bautechnische Modernisierungsmaßnahmen machen gewöhnlich einen früheren Abbruch und eine Neuorientierung wirtschaftlicher. In der Literatur findet man teilweise eine weite Spannweite der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Einzelhandelsimmobilien. Die unterschiedlichen Nutzungsdauern werden meist mit 10 bis 50 Jahren angegeben, Grund dafür ist eine starke Lageabhängigkeit.

Generell macht eine Revitalisierung immer nur dann Sinn, wenn die Umsätze, die Mieten und die Position am Markt durch diese Maßnahme nachhaltig stabilisiert werden können und dadurch eine Verbesserung der wirtschaftlichen Situation

⁸⁷ vgl. Kranewitter (2010), S.93

gegeben ist. Außerdem ergeben sich durch die Revitalisierung und die damit verbundenen technischen Modernisierungen des Objektes Einsparpotenziale.⁸⁸

Die Autoren Geppert und Werling beschreiben in ihrem Praxishandbuch „Wertermittlung von Immobilieninvestments“ eine Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Fachmarktzentrum von etwa 30 aber keinesfalls über 40 Jahren. Bei älteren Bestandsobjekten kann es jedoch nach entsprechendem Relaunch des Objektes, und nach einem gelungen Abschluss neuer langfristiger Mietverträge zu einer Verlängerung dieser Nutzungsdauer kommen.⁸⁹

Daher kann man auch davon ausgehen, dass die wirtschaftliche Erstnutzungsdauer von Fachmärkten entsprechend der Laufzeit der Mietverträge abhängig ist. Meistens werden nach Beendigung der Erstlaufzeit der Mietverträge ein bis zwei Optionen von jeweils fünf Jahren vereinbart. Bei umsatzstarken Fachmärkten kommt es in der Regel zu einer weiteren Mietvertragsverlängerung. Haben Fachmärkte im Unterschied dazu schlechte Umsatzzahlen, dann kommt es meist nach Ablauf der regulären Mietdauer zu keiner Verlängerung und der Mieter wird die Fläche verlassen. In diesem Fall wird entweder ein anderer Mieter mit gleichem Nutzungskonzept als Nachfolger in Frage kommen oder es wird eine Änderung des Nutzungskonzeptes erfolgen müssen.⁹⁰

Generelle Nachverwendungsmöglichkeiten von Einzelhandelsimmobilien für den Eigentümer oder Investoren sind als schlecht anzusehen. Aufgrund der individuellen Gebäudestruktur und Technik sind Alternativnutzungen kaum möglich. Revitalisierungen nach Standortaufgabe gelten generell als fast unmöglich. Meist folgen nur minderwertige Nachnutzungen oder Abriss und Alternativverwertungen. Zusammenfassend lässt sich für Handelsobjekte aus den immobilienpezifischen und gebäudetechnischen Zusammenhängen ein generell erhöhtes Investitionsrisiko ableiten. Die prinzipiell schlechten Nachverwendungsmöglichkeiten erfordern dass Finanzierungs- und Tilgungskonditionen auf zwei Kriterien basieren. Einerseits auf der Qualität der Mieter, andererseits auf der Dauer der Mietverträge. Auch die

⁸⁸ <http://www.angermann-inpuncto.de/das-fachmarktzentrum-chancen-und-potenzial/>; Stand: 27.12.2013

⁸⁹ vgl. Hubert Geppert, Ullrich Werling (Hrsg) (2009), S.224

⁹⁰ vgl. Gabriele Bobka (Hrsg.), (2007), Spezialimmobilien von A-Z – Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, Bundesanzeiger Verlag, S.288

Renditeermittlung erfolgt anhand dieser beiden Kriterien. Mittlere bis schlechte Standorte haben nach Ablauf der ersten Mietperiode grundsätzlich ein erhöhtes Risiko für Ertragsausfälle.⁹¹

Wie bereits oben erwähnt, führen die sich ständig und stark ändernden Anforderungen des Immobilienmarktes an den baulichen Anlagen dazu, dass der Ansatz der wirtschaftlichen Nutzungsdauer letztlich bei der Bewertung eine Schätzung darstellt. In Anbetracht des steten Wandels kann daher beim Ansatz der Restnutzungsdauer nur eine Prognose abgegeben werden.⁹²

In der Literatur findet man verschiedenste Angaben von Nutzungsdauern. Bei den Recherchen erkennt man deutlich, dass es bisher nur wenig explizite Angaben von Nutzungsdauern bei FMZ gibt. In der Praxis wird daher aus Mangel an Detailzahlen meist nur auf ähnliche Objekttypen verwiesen, auch wenn dies womöglich weniger der Realität entspricht.

⁹¹ vgl. Soethe, Robert; Rohmert, Werner (Hrsg.) (2010): Einzelhandelsimmobilien. Marktsituation, Perspektiven, Trends. S.120 ff

⁹² Mütze/Abel/Senff (2009), Immobilieninvestitionen - Die Rückkehr der Vernunft, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG S.325/326

Tabelle 4 Literatur-Überblick der wirtschaftlichen Nutzungsdauer⁹³

Kranewitter	Handelsimmobilie: <i>Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort:</i> Supermärkte:	<i>30-50 Jahre</i> 20-30 Jahre
Seiser:	<i>Kauf- und Warenhäuser:</i> Einkaufszentrum/SB-Märkte:	<i>40-80 Jahre</i> 20-40 Jahre
Bienert:	<i>Kauf- und Warenhäuser:</i> EKZ, Selbstbedienungsmärkte:	<i>40-80 Jahre</i> 20-40 Jahre
Kleiber	Fachmärkte, Verbrauchermärkte, Einkaufsmärkte: Empfehlung Kleiber: <i>Nach Wertermittlungsrichtlinie:</i> <i>Nach Beileihungswertermittlungsverordnung:</i> Nach Bewertungsgesetz:	30 bis 40 Jahre <i>30-50 Jahre</i> <i>10-30 Jahre</i> 40 Jahre
Schulte	Einkaufszentrum/SB-Märkte: Einzelhandelsimmobilie: <i>Solitäre Fachmärkte:</i>	30-50 Jahre <i>10-25 Jahre</i>
Geppert/ Werling	Fachmarktzentrum:	30 Jahre max. 40 Jahre
Börschig/ Sturmfels	<i>Handelsobjekte:</i> <i>Einfache Fachmärkte:</i>	<i>10-50 Jahre</i> <i>20 Jahre</i>
Bobka	<i>Fachmärkte:</i>	<i>15 Jahre</i>
HypZert Fachgruppe Einzelhandel	<i>Fachmärkte (auch in Verbindung mit FMZ)</i> Ansatz bei der Ermittlung des Marktwertes <i>Ansatz bei der Ermittlung des Beleihungswertes:</i>	Bis 40 Jahre <i>10-30 Jahre</i>

⁹³ Eigene Darstellung vgl. Quelle: Kranewitter (2010), Seiser (2011), Bienert/Funk (2009), Kleiber (2010), Schulte (2008), Geppert/Werling (2009), Börschig/Sturmfels (2010), Bobka (2007), Hyp Zert Fachgruppe (2013)

Bei näherer Betrachtung der oben erwähnten Autoren und ihren Nutzungsdauern ist folgendes zu bemerken.

1. Lediglich ein einziger (Geppert/Werling) der oben erwähnten deutschsprachigen Autoren beschreibt Fachmarktzentren explizit in seiner Literatur.
2. Die Mehrzahl der übrigen Autoren geht im Detail maximal bis auf einzelne Fachmärkte ein.
3. Die Bandbreite der erwähnten Nutzungsdauer bei Fachmärkten weist eine überdurchschnittlich große Bandbreite zwischen 10 (z.B.: Schulte) und 50 (Kleiber) Jahren auf.

2.4.1 Auswirkung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer auf die Bewertung anhand eines Beispiels

Im Folgenden wird ein Musterbeispiel eines Fachmarktzentrens vorgestellt und daraus eine Bewertung im Sinne des Ertragswertverfahrens gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz durchgeführt. Bei der Ausführung der Bewertung werden mehrere unterschiedliche Nutzungsdauern verwendet und deren Ergebnisse einander in Form einer Tabelle gegenübergestellt. Zweck dieser Berechnungen soll die Auswirkung der unterschiedlichen Nutzungsdauern auf den Verkehrswert zeigen und damit die Tragweite und Relevanz der Thematik hervorheben.

Tabelle 5 Ertragswertverfahren⁹⁴

Ertragswertverfahren

	%	m ² GFL	€/m ²	Summe in €
=Grundkostenanteil		5.800	€ 140,00	€ 812.000,00
-Wertminderung aufgrund spezf. Bebauung				€ -
=Bodenwert				€ 812.000,00

	m ² NFL	€/m ² p.m.	Summe in € p.a.
+Miete Top 1	500	€ 11,50	€ 69.000,00
+Miete Top 2	550	€ 12,00	€ 79.200,00
+Miete Top 3	600	€ 11,50	€ 82.800,00
+Miete Top 4	430	€ 11,00	€ 56.760,00
=Jahresrohertrag	2080		€ 287.760,00

	%	€/m ² NFL	€	Summe in € p.a.
-Bewirtschaftungsaufwand				
Verwaltung	2%	vom Jahresrohertrag		€ 5.755,20
nicht umlagefähige Betriebskosten	5%	v. der NF x 15 € BK p.a.		€ 1.560,00
Instandhaltung		NF x 830 €/m ² = Neubaukosten x 0,8%		€ 13.811,20
-Ausfallswagnis	5%	vom Jahresrohertrag		€ 14.388,00
-Verzinsung Bodenwert	5,50%	vom Bodenwert		€ 44.660,00

=Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€ 207.585,60
--	---------------------

	%	GND in Jahren	Vervielfältiger	Summe in €
x Kapitalisierung	5,50	30,00	14,53	
=Ertragswert der baulichen Anlagen				€ 3.016.996,21

	%	€/m ² NFL	€	Summe in € p.a.
- Wertminderung infolge Mängel, Schäden, Rep.Bedarf				€ -
+Bodenwert				€ 812.000,00
+/-Berücksichtigung sonst wertbeeinflussender Umstände				€ -
=Ertragswert der Liegenschaft				€ 3.828.996,21

	%	€/m ² NFL	€	Summe in € p.a.
+/- Marktanpassung				€ -
=Verkehrswert der Liegenschaft				€ 3.828.996,21

⁹⁴ Eigene Darstellung vgl. Quelle: Peham, Harald (2012): Ertragswertverfahren. Skriptum, Continuing Education Center, TU Wien, Wien, S.5

Die folgende Darstellung zeigt wie sich der Verkehrswert in diesem Beispiel durch die unterschiedlich langen Nutzungsdauern ändert.

Tabelle 6 Einfluss der Nutzungsdauer auf den Verkehrswert⁹⁵

Ausgangsdaten aus dem Beispiel:				
Jahresreinertrag:	€ 207.585,60			
Bodenwert:	€ 812.000,00			
Kapitalisierungszinssatz	5,5%			

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer oder Restnutzungsdauer	Vervielfältiger	Ertragswert der baulichen Anlage	Verkehrswert der Liegenschaft	Prozentuelle Abweichung vom Verkehrswert (Basis = 30 Jahre GND)
10	7,54	€ 1.564.702,58	€ 2.376.702,58	-37,93
15	10,04	€ 2.083.657,26	€ 2.895.657,26	-24,38
20	11,95	€ 2.480.727,32	€ 3.292.727,32	-14,01
25	13,41	€ 2.784.539,26	€ 3.596.539,26	-6,07
30	14,53	€ 3.016.996,21	€ 3.828.996,21	0,00
35	15,39	€ 3.194.857,01	€ 4.006.857,01	4,65
40	16,05	€ 3.330.944,42	€ 4.142.944,42	8,20
45	16,55	€ 3.435.069,57	€ 4.247.069,57	10,92
50	16,93	€ 3.514.739,30	€ 4.326.739,30	13,00

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Abweichung vom Verkehrswert in %
10	-37,93
20	-14,01
30	0,00
40	8,20
50	13,00

Das Ergebnis zeigt, dass der Ansatz der Restnutzungsdauer bei kürzeren Restlaufzeiten eine erhebliche, von Investoren oft unterschätzte Auswirkung auf den Wert hat. Nur bei den immer selteneren langen Restnutzungsdauern von 50 Jahren und mehr sind die Auswirkungen auf das Wertermittlungsergebnis im Vergleich zu kurzen Nutzungsdauern dagegen marginal.

⁹⁵ Eigene Darstellung

Allgemein haben sich die Gesamtnutzungsdauern in den letzten Jahren bei Handelsimmobilien stark verkürzt. In diesem Zusammenhang wird dies als finanzmathematischer Effekt in der Bewertung immer mehr an Bedeutung gewinnen. Darüber hinaus gewinnt der Bodenwert im Rahmen des Ertragswertverfahrens für den Marktwert der Immobilie bei kürzer werdenden Restnutzungsdauern (ab ca. 50 Jahren) deutlich an Bedeutung.⁹⁶

Diese Gegenüberstellung zeigt also, dass eine möglichst richtige und genaue Einschätzung bei der Gesamtnutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer von Fachmarktzentren notwendig ist. Die Literatur-Recherche zeigt hingegen, wie oben bereits erwähnt, dass es jedoch eine große Bandbreite von Nutzungsdauern bei FMZ gibt. Teilweise werden bei FMZ-Bewertungen Nutzungsdauern angenommen, die unter einen anderen Objekttyp (FMZ ähnliche Kategorie) fallen. Im Hintergrund dieser aufgezeigten Problematik ist es daher nun sehr wichtig eine Analyse bestehender älterer FMZ durchzuführen. Hierbei sollen Faktoren herausgearbeitet werden, die die Nutzungsdauer nachhaltig beeinflussen und daraus eine möglichst genaue Einschätzung über die Nutzungsdauer in der Praxis erarbeitet werden.

⁹⁶ Mütze/Abel/Senff (2009), Immobilieninvestitionen - Die Rückkehr der Vernunft, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG S.325/326

3 Untersuchung der wirtschaftlichen ND von FMZ in der Praxis

Die Zahl der vor der Boomzeit, also ab 1995 in Österreich errichteten und noch existenten FMZ ist verschwindend gering. Zwei dieser wenigen noch vorhandenen FMZ sollen unter anderem in dieser Arbeit nun näher untersucht werden. Weiters analysiert diese Arbeit vier weitere FMZ die vor dem Jahr 2000 errichtet wurden. Mit Hilfe eines eigens entwickelten Datenerhebungsblattes werden mögliche Einflüsse auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer und generell die Dauer der wirtschaftlichen Nutzung eines FMZ ausgewertet und definiert.

3.1 Vorstellung der Herangehensweise und des Datenerhebungsblattes

Im Rahmen eines vertraulichen Datenerhebungsblattes bzw. eines Fragebogens in Form eines persönlichen Interviews mit den Betreibern bzw. Besitzern der FMZ-Bestandsobjekte werden bestimmte Kennwerte erhoben und relevante Fragen geklärt und beantwortet. Ziel dabei ist es mit Hilfe einer qualitativen Analyse mögliche Einflüsse auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer eines FMZ zu definieren. Anschließend werden diese empirischen Daten mit jenen aus der Literatur verglichen.

Der Aufbau des Datenerhebungsblattes:

Zunächst werden im allgemeinen Teil wichtige Parameter wie die Grundstücksgröße, die Verkaufsfläche, die Mieteranzahl, das Baujahr und der Zuschnitt der Verkaufsfläche abgefragt. In einem weiteren Schritt wird auf den Zustand des Objekts und die Fassade eingegangen. Danach wird die Verkehrsgüte detailliert beschrieben. Dabei spielen die Sichtenbindung des FMZ, die Zufahrtsmöglichkeiten und die Parkplatzsituation eine große Rolle. Danach werden die aktuelle Mieterstrukturen und die Laufzeiten der Mietverträge abgefragt. Neben dem direkten Standortumfeld wird auch die Konkurrenz im jeweiligen Stadtteil genauer betrachtet.

Als Kernstück des Datenerhebungsblattes gilt die Zeittabelle bzw. die Historie des FMZ. Deren Erfassung erfolgt in Form eines offenen Gesprächs mit dem jeweiligen Interview- bzw. Ansprechpartner. Dabei werden folgende Fragen während der gesamten Bestandszeit (vom Baujahr bis zur Gegenwart) des FMZ erörtert:

1. Wie war das Bebauungskonzept bei der Errichtung des FMZ? Wie hoch waren die Errichtungskosten?
 Gab es Veränderungen des Bebauungskonzeptes im Laufe der Jahre? Wenn ja in welchem Jahr und was hat sich geändert? (evtl. Baupläne)
2. In welchem Jahr gab es im Objekt eine Vollvermietung, einen Leerstand und wann einen Mieterwechsel bzw. Änderungen der Mieterstruktur?
 Welcher Mieter zog in welchem Jahr ein und aus?
 Wie ist bei den Mietern generell die Laufzeit des Mietvertrages vereinbart (befristet/unbefristet/Kündigungsverzicht)?
3. In welchem Jahr gab es im Objekt einen Umbau bzw. Sanierungsmaßnahmen? Welche Gewerke waren betroffen? Wie hoch waren die Investmentsummen?

3.2 Vorstellung, Auswertung und Analyse der Bestandsobjekte

Im folgenden Kapitel werden die FMZ Bestandsobjekte vorgestellt, ausgewertet und analysiert. Die meisten dieser Objekte wurden auf Wunsch der Eigentümer bzw. Betreiber anonymisiert.

Als Limitationen dieser Darstellung und Auswertung ist zu nennen, dass einige FMZ Betreiber bzw. Eigentümer über einzelne Investitionen nicht vollständig Auskunft geben wollten oder konnten. Es wurde dann versucht fehlende Informationen mit Zeitungsartikeln bzw. anderen Quellen zu kompensieren. Dies gelang aber nicht immer. Die folgenden Auswertungen sind anhand der der Autorin vorliegenden Informationen erfolgt und geben keine Garantie auf Vollständigkeit. Die wichtigsten Eckpunkte des jeweiligen FMZ wurden aber erwähnt und in diese Masterthesis eingearbeitet. Die Auswertung ist keine quantitative, wissenschaftliche Arbeit. Es werden anhand von Beispielen in dieser Analyse Tendenzen und Trends beschrieben.

Folgende Bestandsobjekte werden in dieser Arbeit analysiert:

- FMZ „NÖ I“ – 21 Jahre alt
- FMZ „NÖ II“ - 37 Jahre alt (Bauteil 2) 13 Jahre (Bauteil 3)
- FMZ „Villach“ – 16 Jahre alt
- FMZ „NÖ III“ – 14 Jahre alt
- FMZ „NÖ IV“ – 17 Jahre alt
- FMZ „Salzburg“ – 18 Jahre alt

Die folgenden Informationen und Gegebenheiten wurden im Zuge der Recherche, der Vervollständigung des Datenerhebungsblattes, des Interviews und des Schriftverkehrs mit den Eigentümern und der Besichtigungen vor Ort erarbeitet.

3.2.1 FMZ 1: „NÖ I“

Status:

Das am 1. März 1993 entstandene FMZ ist in einem kleinen Ort im südlichen Niederösterreich im Bezirk Neunkirchen gelegen. Das FMZ mit einer Gesamtfläche von rund 8.000 m² steht auf mehreren Grundstücken, die eine gemeinsame wirtschaftliche Einheit bilden. Das FMZ besteht aus zwei Hauptgebäudekomplexen die teilweise verwinkelt sind und einem angeschlossenen und miteingebundenen Wohn- und Geschäftshaus. Es gibt eine Tiefgarage für ca. 90 Stellplätze und ca. 80 Außenstellplätze. Das FMZ liegt auf einer Hauptstraße im Zentrum des Ortes in der Nähe einer Autobahn und ist durch die Lage in „Zweiter Reihe“ nur eingeschränkt sichtbar. Es gibt zwei Zufahrtsmöglichkeiten. Die Hauptzufahrt erfolgt über einen Rechts- und Linksabbieger. Der Gebäudezustand ist gut, gepflegt und die Fassadengestaltung neutral. Das Zentrum hat mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.252 m² sechs aktuelle Mieter. Darunter befinden sich gegenwärtig folgende Mieter: Libro, Spar, Bipa, Volksbank, Orthopädiebedarf Mayer und das Kaffeehaus Rendezvous. Mit allen Mietern wurde ein unbefristeter Mietvertrag vereinbart, mit Ausnahme des Lebensmittelmarkts Spar, mit dem aktuell eine 10-jährige Befristung des Mietvertrages vereinbart wurde. Das direkte Umfeld weist keinen Konkurrenzstandort auf. Der Ort zeigt eine gemischte, räumlich gut verteilte Einzelhandelsstruktur auf. Darunter befinden sich beispielsweise Filialstandorte von Penny, Lidl, Billa, DM, NKD und Hartlauer.

Im Jahre 1993 wurde das FMZ um ca. 10 Millionen Schilling (Baukosten rund 730.000 EUR) errichtet. Die ursprüngliche Verkaufsfläche hatte 1.800 m² mit 8 Mietern (Spar, Bipa, Libro, Volksbank, Kaffeehaus, Putzerei, Schlüsseldienst, Boutique) und 55 Außen-PKW-Stellplätzen.

Bereits 1996 gab es in der Mieterstruktur kleine Änderungen: Die Boutique ist ausgezogen und die Putzerei mit dem Schlüsseldienst übersiedelte in diese nun freigewordene Fläche. Spar vergrößerte sich, um die Mietfläche der ehemaligen

Putzerei/Schlüsseldienst. Weiters wurde 1996 der erste Teil der Parkgarage mit 45 zusätzlichen Stellplätzen errichtet.

1999 kam es zu einem großen Zubau mit einer Investitionssumme von 20 Millionen Schilling (rund 1.500.000 EUR). Die Nutzfläche vergrößert sich um rund 1.490 m². Dabei bekam Libro 250 m² dazu und Spar vergrößerte sich um ca. 1.100 m². Es wurde dabei auf dem Nachbargrundstück Nr. 143/4 ein altes Wohnhaus abgerissen und stattdessen ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss und drei neuen Geschäftslokalflächen im Erdgeschoss errichtet. Im Neubau kam ein Sonnenstudio mit 139,50 m² als neuer Mieter dazu. Das FMZ hatte nun eine Verkaufsfläche von 3.289,5 m² mit 170 PKW Stellplätzen. Desweiteren kam es zu einer Erweiterung der um zusätzliche 25 Außenstellplätze und zum Bau des zweiten Teils der Parkgarage (+ 45 Stellplätze). Die Mieter haben auf eigene Rechnung die Vordächer erneuert und somit wurde das optische Erscheinungsbild etwas zeitgemäßer. In diesem Jahr zog die Putzerei schließlich aus und Orthopädie Mayer kam als Mieter dazu.

Im Jahre 2000 kam es zu einem Leerstand durch den Auszug des Sonnenstudios.

Erst 2010 wieder investierte der Mieter Volksbank in eine komplette innere als auch äußere (Fassade) Neugestaltung. Spar verlängerte den Mietvertrag für weitere 10 Jahre.

Drei Jahre später im Jahre 2013 wurde dann um 20.000 EUR das Dach des ersten Gebäudekomplexes saniert.

2014 sollen planmäßig 260.000 EUR investiert werden. Dies entspricht rund 78 EUR pro Quadratmeter Nutzfläche. Darunter fallen eine Neugestaltung, Sanierung und Modernisierung der Fassaden und Auslagen und die Sanierung der gesamten Dächer. Weitere 16 Stellplätze werden durch einen Abriss eines alten Gebäudebestandes geschaffen womit auch eine bessere Einsicht auf das FMZ gegeben ist. Durch einen Gebäudezubau wird Bipa um 70 m² vergrößert. In der Parkgarage werden die Stellplatzmarkierungen erneuert und verbreitert. Der Mieter Orthopädiebedarf Mayer wechselt in die 139,5 m² große Mietfläche vom Wohn- und Geschäftshaus. Das Objekt weist dadurch kaum Leerstand auf.⁹⁷

⁹⁷ vgl. Datenerhebungsblatt FMZ 1: „NÖ I“
Quelle: Interview vom 12.12.2013

Abbildung 7 Flugbild 1993⁹⁸



Abbildung 8 Ansicht FMZ 1993⁹⁹



Abbildung 9 Ansicht FMZ 2013¹⁰⁰



⁹⁸ Quelle: Archiv Eigentümer des FMZ 1: „NÖ I“, anonymisiert

⁹⁹ Quelle: Archiv Eigentümer des FMZ 1: „NÖ I“, anonymisiert

¹⁰⁰ Quelle: Eigenes Foto vom Dezember 2013

Abbildung 10 Ansicht EUROSPAR 2013¹⁰¹



Abbildung 11 Zufahrt über Hauptstraße¹⁰²

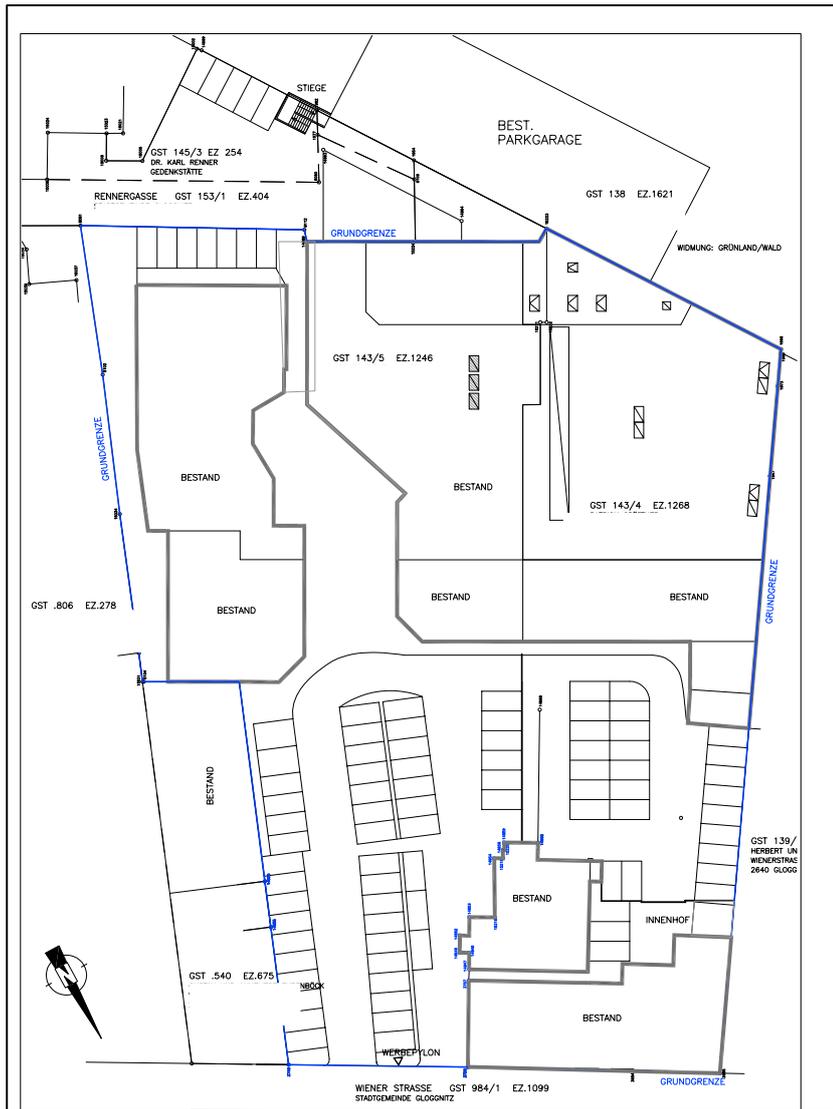


Abbildung 12 Bestandsplan 2013¹⁰³

¹⁰¹ Quelle: Eigenes Foto vom Dezember 2013

¹⁰² Quelle: Eigenes Foto vom Dezember 2013

¹⁰³ Quelle: Archiv Eigentümer des FMZ 1: „NÖ II“, anonymisiert

Auswertung:

Tabelle 7 Auswertung FMZ 1¹⁰⁴

1993	
Errichtung des FMZ	FMZ: NF 1.800 m ²
1996 <i>(FMZ Alter = 3 Jahre)</i>	
Erweiterung: <ul style="list-style-type: none"> • Bau des 1. Teils der Parkgarage 	
1999 <i>(FMZ Alter = 9 Jahre)</i>	
Erweiterung: <ul style="list-style-type: none"> • Libro: + 250 m² • Spar: + 1.100 m² • Bau des 2. Teils der Parkgarage • Neubau eines Wohn- und Geschäftshaus das an das FMZ angeschlossen ist. 	FMZ: NF 3.289,5 m ² Gesamt Investment: ca. 1.500.000 EUR Das FMZ wurde erheblich vergrößert. Ursubstanz des FMZ bleibt aber erhalten.
2013 <i>(FMZ Alter = 20 Jahre)</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • 1. Teil der Dachsanierung 	Investment: 20.000 EUR Dieses Investment entspricht einer üblichen Instandhaltungsarbeit.
2014 <i>(FMZ Alter = 21 Jahre)</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung, Neugestaltung der Fassade und der Auslagen • Sanierung der Dächer Teil 2 Erweiterung durch Zubau: <ul style="list-style-type: none"> • Bipa + 70 m² 	FMZ: NF 3.359,50 m ² Investment: 260.000 EUR = ca. 78 EUR pro m ² NF Die Ursubstanz des FMZ bleibt bestehen. FMZ wird um 70 m ² vergrößert. Diese Investitionssumme beinhaltet

104 Eigene Darstellung

	<p>Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines FMZ in Form von Rücklagen berücksichtigt werden und somit üblich sind.</p> <p>In der Bewertung wird die Instandhaltung in den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Dabei werden 0,8 %¹⁰⁵ vom Neubauwert eines FMZ pro Jahr angenommen (vgl. Tabelle 5). Wird davon ausgegangen, dass ein Neubau eines FMZ gem. Erfahrungswerten ca. 830 EUR¹⁰⁶ pro m² NF kostet, ergeben die Investitionskosten von den oben genannten 78 EUR pro m² NF nach 20 Jahren etwa 0,5 % vom Neubauwert. Somit ist zu erkennen, dass die Investition unter dem Schwellenwert von 0,8 % liegt und daher von einer normalen Bewirtschaftung und Instandhaltung ausgegangen werden kann.</p>
--	--

Analyse:

Das FMZ wurde zwar im Laufe der Jahre erweitert und gewann an Nutzfläche erheblich dazu, jedoch besteht das FMZ noch immer in seiner Ursubstanz aus dem Jahr 1993. Das FMZ wurde durch vernünftige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen so betrieben, dass es nach wie vor zeitgemäß und für die Mieter attraktiv ist. Diese über die Jahre gesetzten Maßnahmen sind in den jährlichen Rücklagen kostenmäßig berücksichtigt und gelten somit nicht als außerordentliche Investition. Aus heutiger Sicht bewirken die gesetzten baulichen Maßnahmen (besonders jene aus dem Jahr 2014, die einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen), dass das FMZ wahrscheinlich weitere 10 Jahre ohne größere Veränderungen betrieben werden kann. Deshalb kann angenommen werden, dass das

¹⁰⁵ Peham, Harald (2013): Bewertung von Handels- und Gewerbeimmobilien. Skriptum, Continuing Education Center, TU Wien, Wien, S.18

¹⁰⁶ Peham, Harald (2013): Bewertung von Handels- und Gewerbeimmobilien. Skriptum, Continuing Education Center, TU Wien, Wien

FMZ eine gesamte Lebensdauer bzw. Nutzungsdauer von mind. 30 Jahren aufweisen wird.

Bestehen bleibt jedoch immer ein bestimmtes Restrisiko, das von äußeren Einflüssen unabhängig und schwer einzuschätzen ist. Dies kann die Nutzungsdauer unter Umständen frühzeitig beenden. Als Beispiel hierfür wurde vom Eigentümer der Liegenschaft Folgendes genannt: Änderungen der Raumordnung, die gravierende Auswirkungen auf die Mieterstruktur des FMZ haben können oder Konkurrenzstandorte herbei führen könnten. Solche Änderungen sind eher unüblich, da die allgemeine Tendenz in Richtung strikterer Raumordnungen geht.

3.2.2 FMZ 2: „NÖ II“

Status:

Die bauliche Ursubstanz des FMZ stammt aus dem Errichtungsjahr 1974. Das FMZ liegt im Bezirk Amstetten direkt an einer Stadteinfahrt in sehr guter Lage. Es hat eine aktuelle Verkaufsfläche von 5.242 m², einen rechteckigen Grundriss und ist durch die direkte Lage an der Bundesstraße voll einsehbar. Das FMZ liegt außerdem in Autobahnnähe und hat zwei Zufahrtsmöglichkeiten. Die Hauptzufahrt erfolgt an der Bundesstraße über einen Rechts- und Linksabbieger und über eine Nebenstraße gibt es eine weitere Zufahrt. Die Stellplatzsituation ist mit 85 PKW-Stellplätzen mittelmäßig. Der Gebäudezustand ist gut und größtenteils neusaniert. Die aktuellen Mieter sind Kik und Möbelix. Das Objekt ist voll vermietet.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Merkur, Hofer, eine Tankstelle, Kastner Abholmarkt, diverse Industriebetriebe und ein Büro- und Geschäftshaus. Im Stadtteil selbst gibt es in 3,6 km Entfernung vom Standort ein großes Einkaufszentrum mit einem umfangreichen Mietermix. Ein weiteres kleineres EKZ liegt es in 6,8 km Entfernung mit Norma, Pagro, Kik, NKD, Admiral, Sportoutlet, Orion, ein Asia-Restaurant, ein Fitness Studio und Cineplexx als Mieter. Weiters gibt es in maximal 7 km Entfernung vom Standort einzelne Fachmärkte wie Baumax, Lagerhaus, Lutz, Leiner, Bellaflora, Forstinger und andere Fachmarktzentren mit Dänischen Bettenlager, Reno, Takko, Jello, DM und Fressnapf.

Das FMZ „NÖ II“ wurde ursprünglich mit einem einzelnen Fachmarkt im Jahre 1974 um 4.600.000 Schilling (Baukosten: EUR 334.295,- = 230 EUR pro m² NF) errichtet.

Das Gebäude war eingeschossig, vom Zuschnitt her L-förmig angeordnet und hatte eine Nutzfläche von 1.462 m² mit einem Möbelhaus als Mieter.

Bereits 1977 kam es auf Grund von Platzmangel mit einer Investitionssumme von 4,2 Millionen Schilling (EUR 306.000,- = 206 EUR pro m² NF) zum ersten Zubau. Es wurde dabei ein zweigeschossiges Gebäude angebaut und die Gesamtnutzfläche auf 2.950 m² erweitert.

1978 musste bereits das vier Jahre alte Dach des Gebäudes um 450.000 Schilling (EUR 32.702,-) wegen Baumängeln teilsaniert werden. Im Jahre 1984 wurde das Dach dann nochmals 567.000 Schilling (EUR 41.205,-) total saniert.

Im Jahr 1991 kam es zu einem Mieterwechsel. Auf den 2.950 m² war von nun an Möbelix als Mieter präsent. Vereinbart wurde mit diesem Mieter eine 10-jährige Mietvertragsbefristung.

Nach Ablauf des Mietvertrages forderte Möbelix eine Erweiterung und Optimierung des Zuschnittes seiner Verkaufsfläche. Aus diesem Anlass wurde im Jahr 2001 der zweite Zubau mit einer Investitionssumme von 18 Millionen Schilling (ca. 1,3 Millionen Euro) getätigt. Dabei erfolgte ein Teilabriss von ca. 600 m² der Erdgeschossfläche vom Gebäudebestand aus dem Jahr 1974. Es wurde das Fundament verstärkt, ein zweigeschossiger Neubau zugebaut und zusätzliche 1.007m² Nutzfläche entstanden somit. Die Investitionssumme beträgt auf die dazu gebaute Fläche etwa 1.290 EUR pro m² NF. Die neue Gesamtnutzfläche beträgt 3.957 m². Die Mieterstruktur bestand aus Möbelix (wieder mit 10-jähriger, erneuter MV-Befristung) mit einer Fläche von 3.213 m² und Kik (5-jährige MV-Befristung) mit 744 m².

Im Jahr 2009 kam es zu einer VfGH-Entscheidung betreffend die NÖ-Warengruppenverordnung im NÖ Raumordnungsgesetz. Durch diese Entscheidung zählte von nun an ein Möbelhaus nicht mehr zu Warengruppe I sondern zur Warengruppe II. Von nun an durften Möbelhäuser auch außerhalb von gewidmeten Kernzonen angesiedelt werden, was die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Möbelhauses Möbelix ergab.

Um diese Erweiterungen zu ermöglichen, wurde im Jahr 2011 der gesamte eingeschossige Gebäudeteil aus dem Jahr 1974 abgerissen und ein zweigeschossiger Neubau errichtet. Es wurden 2 Millionen Euro in einen Zubau (+ 2.747 m² NF) investiert. Die Investition entspricht etwa 730 EUR pro m² neuer NF.

Das FMZ hat eine neue Gesamtnutzfläche von 5.242 m² geschaffen. Mit nun 4.498m² verlängerte der Mieter Möbelix den Mietvertrag auf erneute 10 Jahre. Der Mieter Kik blieb baulich unverändert. Er erneuerte aber aufgrund eines neuen Verkaufskonzepts im Jahr 2013 seinen kompletten Ladenbau samt den Böden.¹⁰⁷



Abbildung 13 Gebäude 1977 nach dem ersten Zubau 108



Abbildung 14 Gebäude 2001 nach dem zweiten Zubau 109

¹⁰⁷ vgl. Datenerhebungsblatt FMZ 2: „NÖ II“

¹⁰⁸ Quelle: Archiv Eigentümer des FMZ 2: „NÖ II“, anonymisiert

¹⁰⁹ Quelle: Archiv Eigentümer des FMZ 2: „NÖ II“, anonymisiert



Abbildung 15 Gebäude 2011 nach dem dritten Zubau¹¹⁰

Auswertung:

Tabelle 8 Auswertung FMZ 2¹¹¹

1974	
Errichtung des Gebäudes – eingeschossig (Bauteil I)	NF 1.462 m ² 1 Mieter: Möbelhaus
1977 <i>(Alter BT1 = 3 Jahre)</i>	
1. Erweiterung: • Zubau + 1.488 m ² NF – zweigeschossig (Bauteil II)	Investment: 306.000 EUR (206 EUR pro m ² NF) NF Bauteil I: 1.462 m ² bestehend NF Bauteil III: 1.448 m ² neuer Zubau Gesamt NF: 2.950 m ²
1984 <i>(Alter BT1 = 10 Jahre) (Alter BT2 = 7 Jahre)</i>	
Sanierung • Dachsanierung von Bauteil I	Investment: 41.000 EUR Dieses Investment entspricht einer üblichen Instandhaltungsarbeit. Jedoch erhöhte frühzeitige Kosten wegen Baumängel.
2001 <i>(Alter BT1 = 27 Jahre) (Alter BT2 = 24 Jahre)</i>	
2. Erweiterung: • Teilabriss von 600 m ² von Bauteil I • Fundamentverstärkung • Zubau + 1.007 m ² NF – zweigeschossig (Bauteil III) • Einbau eines Lastenliftes	Investment Zubau: 1,3 Millionen Euro = ca. € 1.290 pro m ² NF Mieter: Möbelix + Kik (FMZ ähnlich) NF Bauteil I: 862 m ² bestehend NF Bauteil II: 1.488 m ² bestehend NF Bauteil III: 1.007 m ² neuer Zubau Gesamt NF: 3.957 m ²

¹¹⁰ Quelle: Archiv Eigentümer des FMZ 2: „NÖ II“, anonymisiert

¹¹¹ Eigene Darstellung

2011	<i>(Alter BT2 = 34 Jahre) (Alter BT3 = 10 Jahre)</i>
3. Erweiterung: <ul style="list-style-type: none"> • Totalabriss Bauteil I (862 m²) • Zubau + 2.747 m² NF – zweigeschossig (Bauteil IV) 	Investment: 2 Millionen Euro (ca.€ 730/m ² NF) Neue Gesamt-NF: 5.242 m ² Der BT I wurde nach 37 Jahren total abgerissen. NF Bauteil II: 1.488 m ² bestehend NF Bauteil III: 1.007 m ² bestehend <u>NF Bauteil IV: 2.747 m² neuer Zubau</u> Gesamt NF: 5.242 m ²
2014	<i>(Alter BT2 = 37 Jahre) (Alter BT3 = 13 Jahre) (Alter BT4 = 3 Jahre)</i>

Analyse:

Die Ursubstanz (Bauteil I) aus dem Jahr 1974, die seit jeher als Möbelhaus genutzt wurde, wurde nach 27 Jahren zur Hälfte abgerissen. Ohne diesen Teilabbruch hätte das Gebäude 2001 nicht vergrößert werden können. Dies hätte zu Leerstand geführt, da die bisherige Größe nicht mehr zeitgemäß war. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bauteil I endete nach 27 Jahren, da die übrigen Flächen dominieren. Die übrig gebliebene Fläche von Bauteil I des FMZ profitiert nur noch von der Erweiterung des Bauteils II (1.488 m²) aus 1977 und von der Erweiterung des Bauteils III (1.007 m²) aus 2001. Für die Erweiterung im Jahr 2001 (Bauteil III) wurden € 1.290 m² pro NF investiert. Diese Investition ist im Vergleich zu üblichen Neubaukosten eines FMZ (€ 830 pro m² NF) eher hoch. Grund hierfür waren ein aufwendiger Abbruch, eine komplette Fundamentverstärkung (notwendig für die Aufstockung), ein zweigeschossiger Zubau mit integriertem Lastenlift, ein eigenes Notstiegenhaus und eine neue Brandmeldeanlage. Im Jahr 2001 waren erstmals zwei Mieter im Gebäude vertreten (Möbelix und KIK) und weisen somit FMZ-ähnlichen Charakter auf. Im Jahr 2011 kam es zur dritten Erweiterung. Nachdem Komplettabriss des Bauteils I wurde ein zweigeschossiger Zubau/Neubau um € 730 pro m² NF realisiert. Diese Investition war erforderlich um die Mieter im Bestand zu halten und um ihnen einen zeitgemäßen Standort bieten zu können.

Aus heutiger Sicht besteht das Gebäude noch immer aus der Bausubstanz von 1977 (37 Jahre alt), das von Erweiterungen, Zubauten und Sanierungen der letzten 10

Jahre profitiert und noch immer attraktiv ist und wirtschaftlich genutzt werden kann. Zudem gibt es die bestehende Bausubstanz aus dem Jahr 2001 (13 Jahre alt) und die aktuellste Erweiterung aus dem Jahr 2011 (3 Jahre alt). Die Gesamtfläche beträgt somit 5.242 m². Mit heutigem Stand kann daher angenommen werden, dass das Objekt nach den getätigten Maßnahmen weitere 10-15 Jahre problemlos betrieben werden kann. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für das gesamte Objekt von 28-32 Jahren. Weiters ist ersichtlich dass ein Bestand bzw. Gebäudeteil, der schon lange besteht (>30 Jahre) von späteren Zubauten/Neubauten profitiert und in diese eingegliedert werden kann. Somit kann dieser Altbestand wirtschaftlich überdurchschnittlich lang weiter genutzt werden.

3.2.3 FMZ 3: „Villach“

Status:

Das im Jahre 1998 errichtet FMZ liegt auf einer frequentierten Hauptstraße in Villach in Kärnten. Es besteht aus 4 rechteckigen Gebäudekomplexen und verfügt über eine Verkaufsfläche von 6.115 m². Das Gebäude ist neu saniert, die Fassadengestaltung ist unauffällig neutral und weist mit ca. 220 Stellplätzen eine gute Parkplatzsituation auf. Das FMZ hat zwei Zufahrtsmöglichkeiten und ist in unmittelbarer Autobahnnähe. Die erste Zufahrt läuft über die Hauptstraße mit einem Links- & Rechtsabbieger. Die zweite Zufahrt erfolgt über eine ampelgeregelte Kreuzung aus einer Nebenstraße, in der in das Center über einen Links- und Rechtsabbieger zugefahren werden kann. Eine volle Sichtbarkeit von der Hauptstraße auf alle Fachmärkte ist nur zum Teil gegeben. Aktuell hat das FMZ 11 Mieter. Dazu zählen Kik, New Yorker, Zillertaler Moden, Segreto Mode, Hein Gericke, Fressnapf, Elite Friseur, Pagro, Style & More Training GmbH, Cafe Brugger und Seven Sence. Wobei Kik, Pagro und Fressnapf seit Beginn an zum Bestand zählen.

Im unmittelbaren Umfeld dieses FMZ sind der Baumarkt Obi, eine Tankstelle, mehrere Gastronomiebetriebe und auch andere Betriebe angesiedelt. Die Frequenz auf der Hauptstraße ist sehr hoch und auch weitere Fachmärkte wie Bellaflora, Dänisches Bettenlager, Forstinger, Baumax befinden sich dort. In unmittelbarer Nähe gibt es seit 2012 ein weiteres neues FMZ mit folgenden Mietern: Merkur, C&A, Bipa, A1-shop, Bonita, Deichmann, Libro, Fussl, 17 & Co, Ernsting's Familiy, Jello,

Orsay, Huber, DM, Tschibo, Takko, Mister Lady, Giga Sport, eine Bäckerei und ein Friseur.

Weiters gibt es seit 2007 in ca. 3 km Entfernung vom Standort noch ein weiteres FMZ. Unter anderem sind dort Kika, Billa, Bipa, Deichmann, Fressnapf, Intersport XL, Pagro und Takko angesiedelt. Noch ein weiteres FMZ befindet sich seit 2004 in 4 km Nähe vom Standort und weist weitere 6 typische Fachmärkte auf. Im Süden von Villach befindet sich ein großes Shopping Center. Es weist eine Vielzahl von Shops auf und hat einen ausgewogenen Branchenmix. Generell weist Villach eine gute Einzelhandelsstruktur auf.

Im Errichtungsjahr 1998 hatte das FMZ „Villach“ eine folgende Mieterstruktur: Shoe4You, DM, Kik, Fressnapf, Stex, Beate Uhse, Bäckerei Legat, Schöps, C&A-Kids und Pagro. In den letzten Jahren wurde der Leerstand aber immer größer. Gründe hierfür waren das starke Wachstum der Konkurrenz. Es wurden teilweise Mieter abgeworben und das FMZ war nicht mehr zeitgemäß anzusehen. Im Jahre 2012 gab es bereits ein Leerstand von 40 %.

2013 wurde aus diesem Anlass das komplette FMZ um 1.200.000 EUR (entspricht ca. 200 EUR pro Quadratmeter NF) revitalisiert. Es wurden die Fassaden erneuert, ein Vordach errichtet, der Parkplätze renoviert, Mietflächen verändert, eine neue Zufahrt direkt über die Hauptstraße hergestellt und ein 20 Meter hoher Werbeturm errichtet.

2014 ist ein weiteres Gebäude mit weiteren 1.000 m² Shop-Fläche geplant. Ohne Revitalisierung wären laut Eigentümer nur noch Diskonter als Mieter mit niedrigen Mieten in Frage gekommen.^{112 113}

¹¹² vgl. Datenerhebungsblatt FMZ 3 „Villach“, anonymisiert

¹¹³ Quelle: Dokumentation: „Shopping Center in Österreich nach Bundesländer 2012-2013“, Excel-Tabelle; Standort + Markt Beratungsgesellschaft m.b.H., 2014



Abbildung 16 FMZ 3: „Villach“¹¹⁴

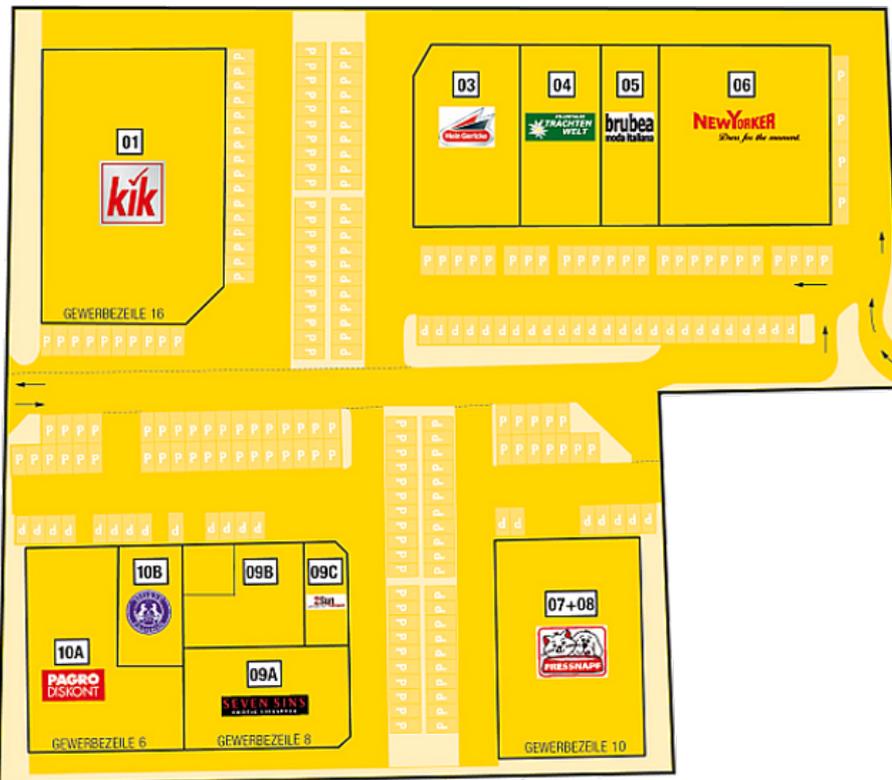


Abbildung 17 Lageplan FMZ 3 „Villach“¹¹⁵

¹¹⁴ Quelle: <http://www.kleinezeitung.at/kaernten/villach/villach/3378203/neue-laeden-maria-gailer-strasse.story>

¹¹⁵ Quelle: Eigentümer FMZ 4: „NÖ III“, anonymisiert

Auswertung:

Tabelle 9 Auswertung FMZ 3¹¹⁶

1998	
Errichtung des FMZ	FMZ: NF 6.115 m ²
2013 <i>(FMZ Alter = 15 Jahre)</i>	
Revitalisierung: <ul style="list-style-type: none">• Fassaden erneuert• Vordach errichtet• Parkplätze saniert• Mietflächen verändert• Neue Zufahrt hergestellt• 20 m hoher Werbeturm errichtet	<p>Investment: 1.200.000 EUR</p> <p>NF: 6.115 m²</p> <p>= ca. 200 EUR pro m² NF</p> <p>Die Investition entspricht keinem Neubau, wenn man davon ausgeht, dass ein Neubau eines FMZ gem. Erfahrungswerten ca. € 830¹¹⁷ pro m² NF kostet. Die Ursubstanz des FMZ bleibt hier bestehen. In der Literatur wird, wie bereits erwähnt, für die Instandhaltung eines FMZ von durchschnittlich 0,8% der Neubaukosten pro Jahr ausgegangen. Diese kalkulierten Instandhaltungskosten werden in Form von Rücklagen abgebildet.</p> <p>Die Investitionskosten von 200 EUR pro m² NF ergeben aber bereits nach 15 Jahren etwa 1,6 % vom Neubauwert. Somit ist zu erkennen, dass die Investition über dem Schwellenwert von 0,8 % liegt und daher übersteigt die Investition die normal angesetzte und geplante Instandhaltung. Bereits nach 15 Jahren wurde doppelt so viel investiert, als bei einer normalen Bewirtschaftung angenommen wird. Es wurden somit in das FMZ im Jahr 2013 gesamt ca. € 600.000,- zusätzlich investiert.</p>

¹¹⁶ Eigene Darstellung

¹¹⁷ Peham, Harald (2013): Bewertung von Handels- und Gewerbeimmobilien. Skriptum, Continuing Education Center, TU Wien, Wien

2014		(FMZ Alter = 16 Jahre)
Erweiterung Neubau:	NF: 7.115 m ²	Es wird lediglich die NF erweitert. Eine Erweiterung wirkt sich immer positiv auf das Gesamtkonzept aus.
• Shop-Flächen + 1.000 m ²		

Analyse:

Das FMZ weist trotz frequentierter Lage bereits nach 15 Jahren eine hohe Leerstandsrate auf. Ursache hierfür ist eine wachsende Konkurrenz und ein verdichteter Wettbewerb direkt in unmittelbarer Nähe vom Standort. Der FMZ Standort wurde zum Teil von Konkurrenzstandorten die neuer und zeitgemäßer waren, abgelöst. Dieses schwer einschätzbare und nicht beeinflussbare Risiko für den Betreiber führte dazu, dass bereits nach 15 Jahren zusätzliche Kosten durch eine erforderliche bauliche und zeitgemäße Anpassung des FMZ entstanden sind, die über eine normale Instandhaltung hinaus gingen. Laut Eigentümer hätte das FMZ ohne einer entsprechenden Revitalisierung nur noch weitere 5-10 Jahre genutzt werden können. Wobei davon ausgegangen wird, dass dann nur noch Diskont-Mieter mit deutlich günstigeren Mieten das FMZ füllen.

Aus heutiger Sicht kann man daher sagen, dass das FMZ bereits in seinen ersten 16 Jahren mit Problemen zu kämpfen hatte. Es musste aufgrund äußerer Einflüsse (entstandene Konkurrenz) nach 15 Jahren bereits mehr als doppelt so viel investiert werden, als bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich gewesen wäre um das FMZ zeitgemäß und attraktiv zu erhalten und um es wirtschaftlich am Leben zu erhalten. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer des FMZ wäre ohne diesem Investment bzw. den geleisteten Sonderkosten aus dem Jahr 2013 bereits nach ca. 20-25 Jahren am Ende gewesen. Jedoch kann man davon ausgehen, dass durch die gesetzten Maßnahmen die Nutzungsdauer des FMZ nun bei 26-31 Jahren liegt.

3.2.4 FMZ 4: „NÖ III“

Status:

Das FMZ im Bezirk Hollabrunn wurde im Jahr 2000 errichtet. Es verfügt aktuell nach großer Erweiterung im Jahr 2012 über eine gesamte Verkaufsfläche von 12.100m². Dieses FMZ ist von der Hauptstraße gut sichtbar, hat eine modern-gepflegte Fassadengestaltung und besteht aus 6 Gebäudekomplexen mit folgenden

Mieter: Dänisches Bettelager, DM, KIK, NKD, Reno, Takko, Pagro, Kaffeehaus, Lagerhaus, Intersport, Deichmann, C&A, Pearle Optik, Klipp Friseur, New Yorker, Libro, Orsay, HuberShop, Fussl, Tom Tailer, Gerry Weber, Mister Lady, Ernstings Family und Colloseum. Das Objekt hat zwei Zufahrtsmöglichkeiten über jeweils einen Links- und Rechtsabbieger. Die Parkplatzsituation ist als sehr gut zu bezeichnen. Als direkter Grundstücksnachbar ist Interspar angesiedelt. Weiters befinden sich im umliegenden Gebiet vom Standort einige Betriebe, Gastronomie und auch Wohnhäuser. Im Stadtteil selbst gibt es auch noch andere Fachmärkte (z.B.: Deichmann, Vögele) und Einzelhandelsstandorte (z.B.: Billa, Hofer, Lidl, Penny, Bipa). In der Innenstadt befinden sich weitere Geschäfte und Boutiquen.

Im Errichtungsjahr 2000 bestand das FMZ lediglich aus vier Gebäudekomplexen mit einer Verkaufsfläche von 4.100 m². Damals waren das Dänische Bettelager, DM, Kik, NKD, Reno, Takko, Pagro, ein Kaffeehaus und Lagerhaus Mieter. Im Jahre 2011 haben die ersten Mieter aufgrund eines optisch nicht mehr zeitgemäßem Erscheinungsbildes um Mietreduktion angesucht. Dies hätte laut Auskunft der Eigentümer bedeutet, dass das FMZ ohne Strategiewechsel noch eine Restnutzungsdauer von 5-10 Jahren gehabt hätte. Dieses Szenario hätte aber deutlich geringere Mieten und einem Mietertrend in Richtung Diskonter bedeutet.

Aus diesem Grund wurde im Jahre 2012 im Rahmen einer Revitalisierung des Altbestandes ein großer Zubau errichtet. Investiert wurden dabei insgesamt 10.000.000 EUR. Davon wurden etwa 300.000 EUR in den Altbestand investiert (Investment = ca. 73 EUR pro Quadratmeter) und der Rest in den Zubau. Es wurden zusätzliche 8.250 m² Nutzfläche geschaffen (Investment = 1.170 EUR pro Quadratmeter). Weiters wurden FMZ-untypisch, jedoch als besonderes Service für die Kunden eine Toilettenanlage und ein Wickelraum errichtet. Zusätzlich wurde noch ein 20 m hoher Werbeturm errichtet. Beim Altbestand kam es zu einem Teilabriss und zu einer Übersiedelung eines großen Mieters. Es wurden dabei die gesamte Fassade und die Parkplätze saniert. Die neue Gesamtnutzfläche des FMZ beträgt 12.100 m² ^{118 119}

¹¹⁸ vgl. Datenerhebungsblatt FMZ 4: „NÖ III“, anonymisiert

¹¹⁹ vgl. Grubner Hannes (2013): Erfolgsfaktoren und Trends im Einzelhandel, Alpen-Adria-Universität Klagenfurt. Master Thesis, S.57 ff.



Abbildung 18 FMZ 4: „NÖ III“ - Zubau 2012 ¹²⁰



Abbildung 19 Bestandsplan „FMZ NÖ III“ ¹²¹

¹²⁰ Quelle: <http://www.kauf-ein.at/hollabrunn>

¹²¹ Quelle: <http://www.kauf-ein.at/hollabrunn>

Auswertung:

Tabelle 10 Auswertung FMZ 4¹²²

2000	
Errichtung des FMZ	FMZ: NF 4.100 m ²
2011 <i>(FMZ Alter = 11 Jahre)</i>	
	Die Mieter des FMZ suchen bereits um Mietreduktion an. Das FMZ ist mit seinem optischen Erscheinungsbild nicht mehr zeitgemäß. Ein Strategiewechsel ist erforderlich!
2012 <i>(FMZ Alter = 12 Jahre)</i>	
<p>Revitalisierung des Altbestandes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fassadengestaltung neu • Parkplatz saniert • Errichtung von Vordächern • Teilabriss (250 m²) • Einbindung in den Neubau <p>FMZ Erweiterung Neubau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • + 8.250 m² NF • Gemeinschaftsanlage WC, Wickelraum • Errichtung eines Werbeturms • Errichtung eines Biomasseheizwerks 	<p>Investment gesamt: € 10.000.000,-</p> <p>Investment Altbestand: € 300.000,- (= 73 EUR pro Quadratmeter NF)</p> <p>NF gesamt: 12.100 m² Davon NF Ursubstanz: 3.850 m²</p> <p>Die Investmentsumme des Altbestandes aus dem Jahr 2012 entspricht bezogen auf die Nutzfläche des FMZ ca. € 73 pro m². Dies entspricht nach 12 Jahren etwa 0,7 % des Neubauwertes. Der Schwellenwert von 0,8 % wird daher nicht überschritten und es kann davon ausgegangen werden, dass die Investition einer normalen Bewirtschaftung entspricht.</p> <p>Die Ursubstanz des FMZ wurde optimal in den großen Neubau des FMZ integriert.</p>
2014 <i>(FMZ Alter = 14 Jahre)</i>	
	Das FMZ ist Großteils vollvermietet und ist gut frequentiert.

¹²² Eigene Darstellung

Analyse:

Der Altbestand des FMZ war mit seiner ursprünglichen Nutzfläche von 4.100 m² bereits nach 12 Jahren nicht mehr attraktiv und zeitgemäß. Die Mieter haben den Standort durch geforderte Mietpreisreduktion abgewertet. Somit wäre der Mietermix in Richtung Diskonter verändert worden. Ohne Strategiewechsel und der enormen Standorterweiterung (Verdreifachung) wäre der Standort in dieser Lage nur noch weitere 5-10 Jahre nutzbar gewesen. Somit hätte die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits nach 18-23 Jahren ein Ende gefunden. Durch den entsprechenden Zubau, dem sehr guten Standort und die optimale Integrierung des Altbestandes in den Neubau kann nun davon ausgegangen werden, dass das neue FMZ eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 29- 34 Jahren hat. Da der Altbestand des FMZ vom Zubau stark mitprofitiert hat, kann sich die Nutzungsdauer des Altbestandes bei einer ordentlichen Bewirtschaftung an die Gesamtnutzungsdauer des Neubaus anlehnen.

3.2.5 FMZ 5: „NÖ IV“

Die Errichtung des FMZ 5: „NÖ IV“ im Bezirk Wiener Neustadt begann im Jahre 1997 und wurde in mehreren Bauabschnitten im Jahre 1999 fertiggestellt. Die aktuelle Verkaufsfläche beträgt 18.350 m². Das Center besteht aus zwei reinen Fachmarktkomplexen und einem Fachmarktkomplex mit einem Kino und Entertainment-Center. Es liegt auf einer großen Hauptstraße, ist voll einsehbar und kann durch einen Kreisverkehr zugefahren werden. Die Objekte erstrecken sich hufeisenförmig um den Parkplatz. Die Stellplatzsituation ist mit ca. 600 Parkplätzen sehr gut. Es gibt zwei Zufahrtsmöglichkeiten und die Autobahn befindet sich in der Nähe des Standortes. Aktuell gibt es folgende Mieter in diesem FMZ: Klipp, Admiral, DM, Bon Prix, Segafredo, Penny, Shoe4you, Vedes Family Store, Takko, Jello, Fussl, Pagro, Tedi, Fressnapf, Pleasure Land, Harry Holzer Bar, Duomo, Pleasure Land, Speedy Gonzales, Elektroshop Köck, TMT Elektronik und Cineplexx. Das Center ist zu 99,1 % vermietet und befindet sich in einer FMZ-Agglomeration. Im direkten Umfeld befindet sich ein Lidl, Hofer, Kika, Sport Experts, Sport Eybl, Eurospar, ein Toyota Autohaus und eine BP-Tankstelle. Des Weiteren gibt es noch zusätzliche Konkurrenzstandorte im Stadtteil. Darunter gibt es zwei große Shopping Center in 1 und 3,7 km und ein anderes FMZ von 1997 in 2,2 km Entfernung. Diese Standorte haben jeweils einen großen und ausgewogenen Branchenmix.

Im Jahre 1997 wurde der erste Bauteil mit ca. 5.300 m² NF (Bauteil 5 lt. Plan) des FMZ 5: „NÖ IV“ mit einem Kundenparkplatz und dem Kreisverkehr errichtet. Damals gab es nur einen Fachmarkt mit dem Mieter Praktiker. Im Jahr 1998 wurde der Bauteil 1, 2 und 3 um 20 Millionen Euro (inkl. Bauteil 5) für weitere Fachmärkte errichtet. Im Jahr 1998 bis 1999 sind DM, Segafredo, Shoe4 You, Vedes Store, Takko, Kik, Fressnapf, 2 Gastronomiebetriebe, eine Spielhalle und der Friseur Klipp als Mieter dazu gekommen.

Ein Jahr später im Jahre 1999 wurde dann der Bauteil 4 mit dem Kino-Entertainment Center um 11 Millionen Euro errichtet.

Bereits 2004 kam es zu einem Umbau im Bauteil 3 und es wurde eine Bowlinghalle errichtet.

Im November 2006 zog der Mieter Praktiker aus und der Bauteil 5 wurde im Jahre 2007 um 3 Millionen Euro komplett umgebaut. Dies entspricht etwa einen Investment von 540 EUR pro Quadratmeter NF. Aus der bestehenden großen Verkaufsfläche wurden 7 Mieteinheiten für einzelne Fachmärkte hergestellt. Weiters wurde in diesem Jahr um 0,3 Millionen Euro der Parkplatz um 90 Stellplätze erweitert. Insgesamt hat das FMZ mit dem Entertainment-Center nun ca. 600 PKW-Stellplätze. Im Jahr 2007 vergrößerte sich die Bowlinghalle und der Mieter Takko übersiedelte in den Bauteil 5. Die Mieter Penny, Jello, Fussl, Pagro und Cineplexx kamen ab 2007 bis 2009 dazu.

Im Jahr 2013 wurde im Bauteil 4 ein Refurbishment durchgeführt. Investiert wurden dabei knapp 2 Millionen Euro (= ca. 330 EUR pro Quadratmeter NF). Dabei wurden die Mietflächen umstrukturiert, ein neuer Mietermix geplant und die eine technische Sanierung durchgeführt. Insbesondere wurden die Gastronomieflächen reduziert und zu Gunsten der Handelsflächen vergrößert. Die Neugestaltung der Außenanlagen ist in den kommenden Jahren geplant.^{123 124 125 126 127}

¹²³ vgl. Datenerhebungsblatt FMZ 5: „NÖ VI“, anonymisiert

¹²⁴ Bericht Immonet.at: URL: <http://www.immonet.at/de/refurbishment.htm>; Stand 19.01.2014

¹²⁵ <http://www.noen.at/lokales/noe-uebersicht/wiener-neustadt/aktuell/Kinocenter-Weniger-Lokale-mehr-Handel;art2575,368607>; Stand: 19.01.2014

¹²⁶ Bericht Wirtschaftsblatt vom 19.02.2008: URL: <http://wirtschaftsblatt.at/archiv/1051955/>; Stand: 19.01.2014

¹²⁷ Bericht Wirtschaftsblatt vom :8.10.2007 URL: <http://wirtschaftsblatt.at/archiv/1034163/>; Stand: 19.01.2014

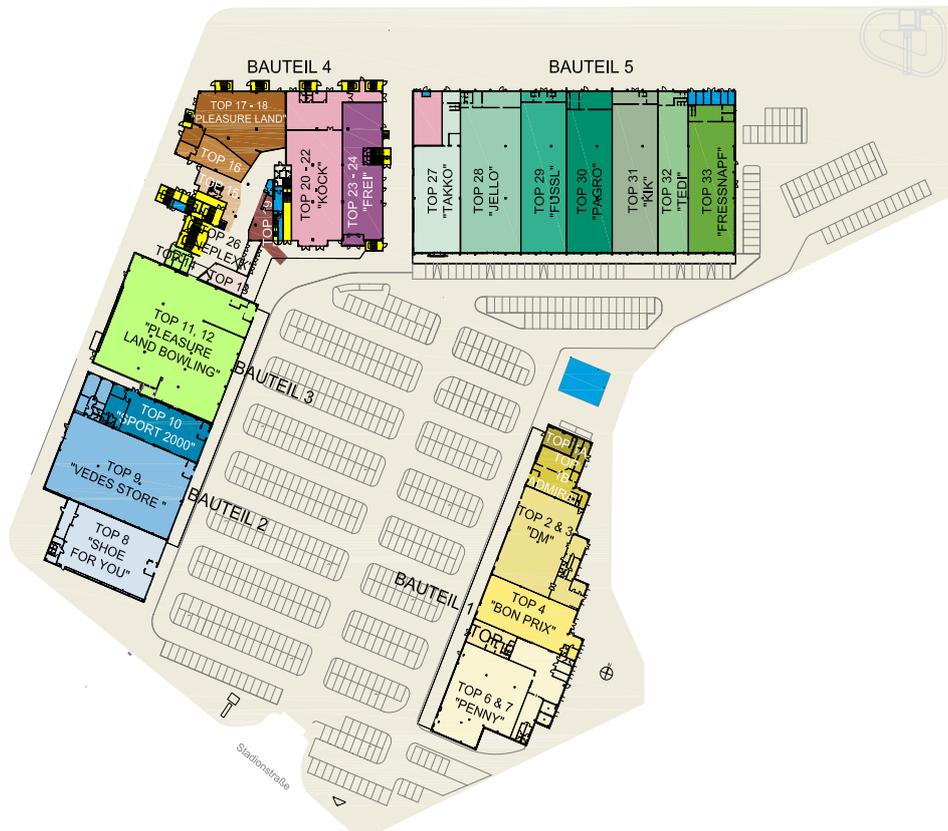


Abbildung 20 Bestandsplan des FMZ 5: „NÖ IV“ 128



Abbildung 21 FMZ 5: „Nö IV“ 129

¹²⁸ Quelle: Eigentümer des FMZ 5: „Nö IV“, anonymisiert

¹²⁹ Quelle: Eigenes Foto vom Dezember 2013

Auswertung:

Tabelle 11 Auswertung FMZ 5¹³⁰

Okt 1997- März 1998	
Errichtung des FMZ: <ul style="list-style-type: none"> • Bauteil 5 (ca. 5.300 m² NF) • Bauteil 1 (ca. 2.700 m² NF) • Bauteil 2 (ca. 2.350 m² NF) • Bauteil 3 (ca. 1.700 m² NF) 	FMZ: NF 12.050 m ² Investment: 20.000.000 Mieter: verschiedene Fachmärkte Im Bauteil 5 nur ein Großmieter (Baumarkt).
1999 (FMZ BT 5 = 2 Jahre) (Alter BT1,2,3 = 1 Jahre)	
FMZ Erweiterung: <ul style="list-style-type: none"> • Bauteil 4 (+ ca. 6.100 m² NF) =Kino- Entertainment Center	Investment: 11.000 000 EUR Neue Gesamt-NF: 18.150 m ² Bauteil 4 wird in das ursprüngliche FMZ integriert und besteht aus einem Kino- und Entertainmentcenter.
2004 (FMZ BT 5 = 7 Jahre) (Alter BT1,2,3: 6 Jahre) (Alter BT4 = 5 Jahre)	
Umbau Bauteil 3:	Die Einzelhandelsfläche wird zu einer Bowlinghalle umgebaut.
2007 (FMZ BT 5 = 10 Jahre) (Alter BT1,2,3 =9 Jahre) (Alter BT4 = 8 Jahre)	
Umbau Bauteil 5: <ul style="list-style-type: none"> • + 200 m² NF • komplette Mietflächenumstrukturierung 	Investment: 3.000.000 EUR = ca. 540 EUR pro m ² NF Neue NF Bauteil 5: 5.500 m ² Aus einer Großhandelsfläche wurden 7 Einheiten für einzelne Fachmärkte hergestellt. Die Investmentsumme entspricht ca. € 540 pro m ² . Diese Kosten entsprechen mehr als die Hälfte der NBK.
2013 (FMZ BT 5 = 16 Jahre) (Alter BT1,2,3 =15 Jahre) (Alter BT4 = 14 Jahre)	
Refurbishment Kino-Entertainment-Center: <ul style="list-style-type: none"> • Mietflächenumstrukturierung 	Investment: 2.000.000 EUR = ca. € 330 pro m ² NF Fläche Bauteil 4: ca. 6.100 m ²
2014 (FMZ BT 5 = 17 Jahre) (Alter BT1,2,3 =16 Jahre) (Alter BT4 = 15 Jahre)	

¹³⁰ Eigene Darstellung

Analyse:

Der erste entstandene Gebäudekomplex des FMZ ist der Bauteil 5 (5.300 m²) aus dem Jahr 1997. Dieser Bestand ist eine einzelne Großhandelsfläche, welche ursprünglich an einen einzigen Mieter vermietet war. Durch den nicht vorhersehbaren bzw. ungeplanten Auszug dieses Mieters stand das Objekt bereits nach 9 Jahren leer. Aus diesem Anlass wurden 3 Millionen Euro in das Objekt investiert um eine komplette Mietflächenumstrukturierung des Bestandes vorzunehmen. Es wurden dabei sieben Mieteinheiten hergestellt. Diese Investition beträgt ca. € 540 pro m² und übersteigt damit jede Instandhaltungsrücklagen. Somit wurden zusätzliche enorme Kosten investiert um das Objekt wieder vermietbar zu machen. Ohne dieser Umstrukturierung bzw. Revitalisierung wäre das Objekt mit der großen Mietfläche leer gestanden, eine Neuvermietung wäre sehr schwierig bzw. praktisch unmöglich. Durch die gesetzten Maßnahmen kann das Gebäude weiterhin wirtschaftlich genutzt werden. Durch die FMZ Agglomeration beim Standort, dessen sehr gute Lage und Größe und dem damit verbunden großen Angebot (inkl. Kino und Entertainmentcenter) kann man aus heutiger Sicht sagen dass der Bauteil 5 weitere 15-20 Jahre betrieben werden kann. Insgesamt wäre die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bauteils 5 dann bei 30-35 Jahren. Vorausgesetzt dass keine externen Faktoren diese beeinflussen.

Die übrigen Bauteile 1 und 2, die seit Beginn an aus mehreren Fachmärkten bestanden, sind in einem guten Zustand und teilweise saniert. Bauteil 4 das Entertainment Center und Kino und der Bauteil 3 mit der Bowling Halle sind eine gute Ergänzung zum Gesamtkonzept als gegenseitiger Frequenzbringer. Bereits nach 14 Jahren wird nun der Bauteil 4 komplett revitalisiert und ein neuer Mietermix soll zu Gunsten von Handelsflächen eintreten. Alle gesetzten Maßnahmen tragen nun zu einem zeitgemäßen Auftreten des gesamten Standortes bei.

3.2.6 FMZ 6: „Salzburg“

Status:

Das FMZ „Salzburg“ liegt im Süden von Salzburg im Bezirk St. Johann im Pongau und wurde 1996 errichtet. Das Objekt mit drei Mietern hat eine Verkaufsfläche von 1.500 m² und ist vom Grundriss her weitgehend rechteckig. Der Gebäudezustand ist mittelmäßig, das äußere Erscheinungsbild ist unauffällig und neutral. Die Lage ist

sehr gut. Das FMZ liegt entlang der Bundesstraße im direkten Ortsgebiet der Stadt und ist voll einsehbar. Es kann von zwei Zufahrten sowohl über einen Links- als auch einen Rechtsabbieger befahren werden. Die Parkplatzsituation mit 55 Stellplätzen ist mittelmäßig. In unmittelbarer Nähe vom Standort befinden sich Merkur Markt, Hofer, Lutz, Lidl, Baumax, verschiedene Betriebe und Wohnhäuser. Im Stadtteil selbst gibt es noch weitere Fachmärkte und Einzelhandel. In 1,3 km Entfernung vom Standort gibt es ein großes Einkaufszentrum mit folgenden Mietern: Bonita, C & A, eine Bäckerei, Candido, Cecil, Depot, DM, Espresso, Eurospar, Forever 18, Le Clou, Reno, Roma, S. Oliver, Skribo, Spielzeug Company, Sport 2000 und Lebenshilfe.

Seit dem Errichtungsjahr 1996 war das Objekt mit den Mietern Libro, Bipa, und Penny (ehemals Mondo) vollvermietet. Das Bebauungskonzept hat sich im Laufe der Jahre nicht geändert. Es gab keinen Mieterwechsel und die Mieterstruktur war seither unverändert. Es wurden bisher keinerlei Umbauarbeiten oder Sanierungen am Gebäude durchgeführt. Dies spiegelt sich auch in dem mittelmäßigen Gebäudezustand wider.

Im Jahr 2017 ist von den Eigentümern ein Komplettabbruch eine Neuerrichtung des FMZ geplant. Grund hierfür sind neben dem nicht mehr zeitgemäßen baulichen Zustand eine Änderung des Straßenverlaufes durch die Einbindung des FMZ in den nahegelegenen Kreisverkehr.¹³¹



Abbildung 22 FMZ 6: "Salzburg"¹³²

¹³¹ vgl. Datenerhebungsblatt FMZ 6: „Salzburg“, anonymisiert

¹³² Quelle: Eigentümer FMZ 6: „Salzburg“

Auswertung:

Tabelle 12 Auswertung FMZ 6¹³³

1996	
Errichtung des FMZ	FMZ: NF 1.500 m ²
2014 <i>(FMZ Alter = 18 Jahre)</i>	
	Es wurden bisher keinerlei Umbauarbeiten und keine großen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Das FMZ weist einen mittelmäßigen Gebäudezustand auf.
2017 <i>(FMZ Alter = 21 Jahre)</i>	
Abbruch des FMZ	

Analyse des FMZ 6 „Salzburg“:

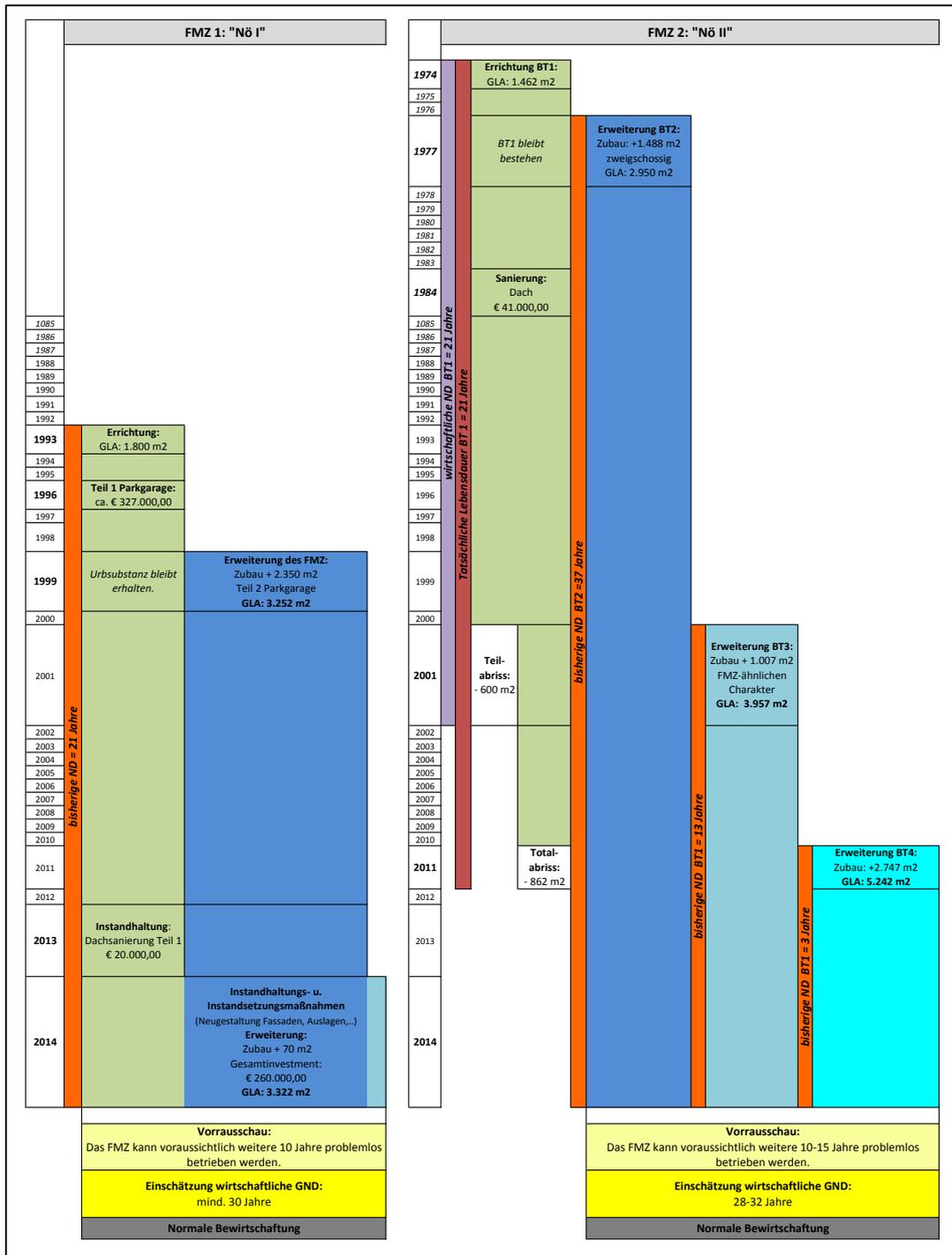
Das FMZ liegt an einem sehr guten Standort in frequentierter Lage. Das FMZ ist seit Beginn an voll vermietet. Aufgrund der kaum getätigten Instandhaltungsmaßnahmen ist das Objekt bei mittelmäßigem Gebäudezustand nicht mehr zeitgemäß. Im Zuge der geplanten Änderung des Straßenverlaufes durch die Gemeinde im Jahre 2017 und der damit entstehenden Möglichkeit das FMZ im Kreisverkehr mit einer eigenen Ausfahrt einzubinden, ist der Abbruch geplant und somit das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des FMZ definiert. Das FMZ hätte somit eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 21 Jahren erreicht. Dieser vorzeitige Abbruch wurde jedoch durch äußere und kaum beeinflussbare Umstände beschleunigt. Ohne externe Beeinflussung hätte das FMZ womöglich weitere 5-8 Jahre bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung betreiben werden können.

¹³³ Eigene Darstellung

3.2.7 Gegenüberstellung der Auswertungen der einzelnen FMZ

Im Folgenden eine Zusammenfassung der untersuchten Bestandsobjekte samt Ergebnisse im Zeitstrahl:

Tabelle 13 Übersicht FMZ Teil 1¹³⁴



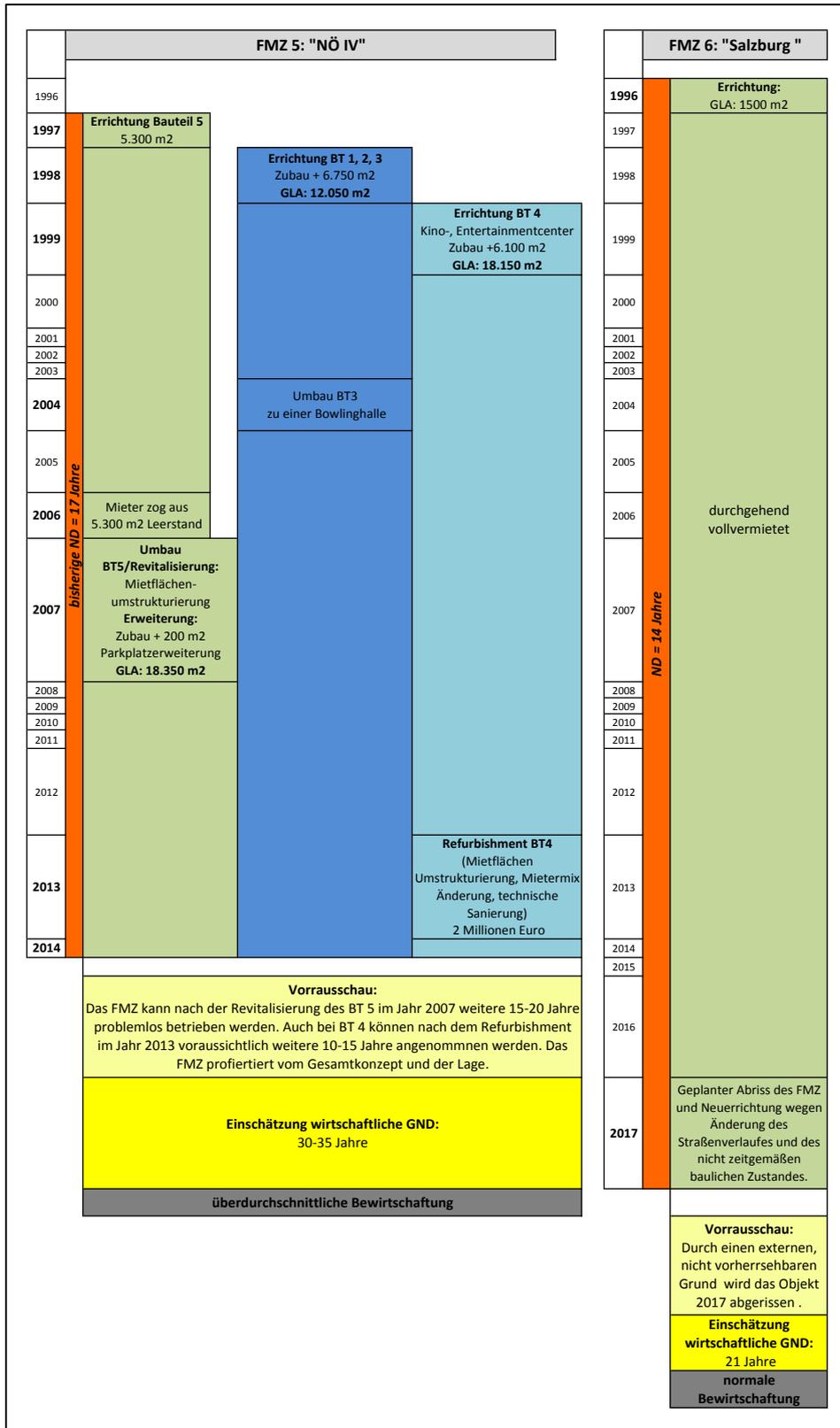
¹³⁴ Eigene Darstellung

Tabelle 14 Übersicht FMZ Teil 2¹³⁵

FMZ 3 "Villach"		FMZ 4: "Nö III"	
1996		1996	
1997		1997	
1998	Errichtung: GLA: 6.115 m ²	1998	
1999		1999	
2000		2000	Errichtung: GLA: 4.100 m ²
2001		2001	weitgehend vollvermietet
2002	Zu Beginn weitgehend vollvermietet	2002	Bereits vor der Revitalisierung 2012 haben einige Mieter auf Grund des nicht mehr zeitgemäßen Erscheinungsbildes um Mietreduktion angefragt
2003		2003	
2004	Vermietungsgrad nimmt aber mit den Nutzungsjahren ab	2004	
2005		2005	
2006		2006	
2007		2007	
2008		2008	
2009		2009	
2010		2010	
2011		2011	
2012		2012	Teilabriss: - 250 m ²
			Instandhaltung: € 300.000,00 Rest: 3.850 m ²
			Erweiterung: Zubau + 8.250 m ² GLA: 12.100 m²
2013	Instandhaltung € 500.000,00 Revitalisierung € 700.000,00 (zusätzliche Kosten) GLA: 6.115 m²	2013	
2014	Erweiterung: Zubau +1.000 m ² GLA: 7.115 m²	2014	
Vorrausschau: Durch die investierten Sonderkosten im Jahr 2013 kann das FMZ voraussichtlich weitere 10-15 Jahre betrieben werden.		Vorrausschau: Durch die große Erweiterung des FMZ und die damit verbundene Standortabsicherung kann das FMZ voraussichtlich in den nächsten 15-20 Jahren problemlos betrieben werden.	
Einschätzung wirtschaftliche GND: mind. 26-31 Jahre		Einschätzung wirtschaftliche GND: 29-34 Jahre	
Überdurchschnittliche Bewirtschaftung		normale Bewirtschaftung	

¹³⁵ Eigene Darstellung

Tabelle 15 Übersicht FMZ Teil 3¹³⁶



¹³⁶ Eigene Darstellung

3.3 Gegenüberstellung der Ergebnisse in der Praxis mit den gängigen Kennzahlen aus der Literatur

Tabelle 16 Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsanalyse¹³⁷

Bestandsobjekt	Ergebnis	Mittelwert: 30 Jahre Höchster Wert: 35 Jahre Niedrigster Wert: 21 Jahre
FMZ 1 „NÖ I“	mind. 30 Jahre	
FMZ 2 „NÖ II“	28-32 Jahre	
FMZ 3 „Villach“	26-31 Jahre	
FMZ 4 „NÖ III“	29-34 Jahre	
FMZ 5 „NÖ IV“	30-35 Jahre	
FMZ 6 „Salzburg“	21 Jahre	

Tabelle 17 Zusammenfassung Literaturergebnisse wirtschaftliche GND¹³⁸

Kranewitter	<i>Supermärkte:</i>	20-30 Jahre
Seiser:	<i>Einkaufszentrum/SB-Märkte:</i>	20-40 Jahre
Bienert:	<i>EKZ, Selbstbedienungsmärkte:</i>	20-40 Jahre
Kleiber	<i>Fachmärkte, Verbrauchermärkte, Einkaufsmärkte: Empfehlung Kleiber: Nach Bewertungsgesetz:</i>	30 bis 40 Jahre 40 Jahre
Schulte	<i>Einkaufszentrum/SB-Märkte:</i>	30-50 Jahre
Geppert/ Werling	<i>Fachmarktzentrum:</i>	30 Jahre max. 40 Jahre
HypZert Fachgruppe EH	<i>Fachmärkte, FMZ Ansatz Ermittlung des Marktwertes:</i>	Bis 40 Jahre

¹³⁷ Eigene Darstellung

¹³⁸ Eigene Darstellung vgl. Quelle: Kranewitter (2010), Seiser (2011), Bienert/Funk (2009), Kleiber (2010), Schulte (2008), Geppert/Werling (2009), Hyp Zert Fachgruppe (2013)

Der **Mittelwert der wirtschaftlichen Nutzungsdauer** der in dieser Arbeit analysierten FMZ liegt bei **30 Jahren** (vgl. Tabelle 16). Diese Zahl findet sich in den Literaturergebnissen bzw. Angaben aller oben angeführten Autoren (vgl. Tabelle 17). Die Literaturrecherche brachte bei einigen Autoren (Schulte, Bienert, Seiser) aber beträchtliche Schwankungsbreiten von bis zu 20 Jahren. Jedoch war in dieser Recherche kein Ergebnis der wirtschaftlichen GND von unter 20 Jahren zu finden. Die Maximallaufzeit wurde von einem Autor (Schulte) sogar bei 50 Jahren gesehen. Die Analyse der Bestandsobjekte dieser Arbeit ergab als niedrigsten Wert der wirtschaftlichen Nutzungsdauer 21 Jahre und als höchsten Wert 35 Jahre. Auch diese Ergebnisse führen zu einer Schwankungsbreite von bis zu 14 Jahren.

Sowohl die große Schwankungsbereite der Literatur (bis 20 Jahre) als auch die der Bestandsanalyse (bis 14 Jahre) weisen darauf hin, dass eine genaue Definition der wirtschaftlichen ND nicht möglich ist, da es oft auf **individuelle und externe Faktoren** ankommt. Leider geht aus den Angaben der Literatur nicht deutlich heraus, welche Faktoren zu diesen Schwankungen in der Laufzeit führen. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigen jedoch einige Einflussfaktoren auf einen FMZ-Standort, die auch in die wirtschaftliche Nutzungsdauer eingreifen können. Dies können unter anderem ein neu **entstandener FMZ-Konkurrenzstandort** sein (vgl. FMZ 3 „Villach), eine gravierende **Änderung in der Mieterstruktur** des FMZ (vgl. BT 5 im FMZ 5 „NÖ IV“), **Infrastrukturelle Änderungen** im Straßenverlauf in unmittelbarer Nähe zum Standort (vgl. FMZ 6 „Salzburg) oder auch große Einflussnahme durch fordernde **Flächenerweiterungen des Hauptmieters** vom FMZ. (vgl. FMZ 2 „NÖ I“).

Kranewitter geht generell bei der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, Instandhaltung und Wartung aus.¹³⁹ Somit sind keine Zusatzkosten bzw. Investitionen für Revitalisierungen berücksichtigt, die aufgrund von externen Einflüssen im Laufe der Nutzungsjahre entstehen können. Bienert hingegen weist nur auf Erfahrungswerte hin. Wobei seiner Meinung nach auch eine exakte Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer nicht möglich ist, da es zu viele Einflussfaktoren gibt.¹⁴⁰ Seiser wiederum weist mit seinen

¹³⁹ Kranewitter (2010), S 74

¹⁴⁰ Bienert/Funk (2009) S. 289

Erfahrungssätzen darauf hin, dass der Sachverständige dafür verantwortlich ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Lage des Objektes, seiner Eigenschaft und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.¹⁴¹ Im Vergleich der drei eben genannten österreichischen Autoren ist aber auffällig, dass deren GND bei 20 Jahren beginnt und bei maximal 40 Jahren endet. Im Unterschied dazu kalkulieren die deutschen Autoren die GND mit mindestens 30 Jahren (Geppert, Kleiber, Schulte) und maximal sogar 50 Jahren (Schulte). Das würde also bedeuten, dass die deutsche Literatur generell eine höhere wirtschaftliche Nutzungsdauer bei FMZ annimmt als die österreichische.

Aus dem Vergleich der Ergebnisse aus der österreichischen Praxis mit jenen aus der deutschen Literatur geht deutlich hervor, dass die häufig beschriebene hohe GND von bis zu 40 Jahren (Schulte) oder gar **50 Jahren (Kleiber) in der Realität nicht gerechtfertigt** ist und nur im Ausnahmefall eintritt. Lange Nutzungsdauern werden sich **nur in top Lagen ohne große externe Einflüsse** durchsetzen können.

Der deutsche Autor Geppert schreibt, dass ein FMZ durch den schnellen Wandel im Bezug auf seine Immobilienform keinesfalls über 40 Jahre genutzt werden kann, man aber durchaus eine 30-jährige wirtschaftliche Nutzungsdauer annehmen kann. Er vertritt weiters die Meinung, dass die tatsächliche Gesamtnutzungsdauer älterer Bestandsobjekte im Einzelfall durchaus länger sein kann, wenn ein Relaunch bzw. eine Revitalisierung oder auch ein Abschluss neuer langfristiger Mietverträge gelungen ist.¹⁴² Ähnliches geht auch aus den Ergebnissen von Bestandsobjekt FMZ 2 „NÖ I“ hervor. In diesem Einzelfall profitiert ein kleinerer Altbestand aus dem Jahr 1977 von den laufenden Revitalisierungen der anderen jüngeren mitintegrierten Bauteilen und den langfristig vereinbarten Mietverträgen. Der ältere Bauteil kann dabei eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 47 Jahren erreichen.

Abschließend ist noch Prof. Dr. Klein zu erwähnen, der an seinem Regensburger Institut eine noch unveröffentlichte Masterarbeit zum Thema „Professionelles Management für Fachmarktzentren“ betreut hat.¹⁴³ Er weist auf folgende

¹⁴¹ Seiser/Kainz (2011) S. 507

¹⁴² Geppert/Werling (2009), S. 224

¹⁴³ Quelle: Wachter, Christina: Professionelles Management für Fachmarktzentren. Regensburg 2013. Unveröffentlichte Masterarbeit

Überlegungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer eines FMZ hin: „Das Fachmarktzentrum (FMZ) ist als Immobilientypus nicht homogen. Es variiert in den wesentlichen Parametern der Bewertung wie Standort, Bausubstanz, Verwaltung und Management sowie der Angebotsstruktur (Branchen- und Betriebsformen). Daraus ergibt sich, dass es eine einheitliche wirtschaftliche Nutzungsdauer nicht geben kann, auch nicht als eng gefasster zeitlicher Korridor.“ Diese Aussage deckt sich größtenteils mit den Ergebnissen der in dieser Arbeit durchgeführten FMZ-Bestandsanalyse.

4 Schlussfolgerung

Nach der intensiven Auseinandersetzung der Autorin mit dem Thema "Wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Fachmarktzentrums in der Praxis: Beurteilung des Ansatzes für die Wertermittlung anhand von Bestandsobjekten." dürfen an dieser Stelle die wichtigsten Ergebnisse als Resümee hervorgehoben werden.

Jedes FMZ stellt einen Einzelfall dar. Daher ist es bei der Bewertung eines FMZ wichtig sich mit dem Thema der wirtschaftlichen Nutzungsdauer eingehend zu beschäftigen um möglichst richtige Annahmen und Rückschlüsse zu treffen. Diesem Wert der wirtschaftlichen Nutzungsdauer als auch dem Kapitalisierungszinssatzes, sollte eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Diese beiden Kennzahlen haben solch entscheidende Auswirkungen auf das Ergebnis. Gerade bei Einzelhandelsimmobilien ist die Abweichung zwischen technischer und wirtschaftlicher Nutzungsdauer besonders hoch. Anhand der Ergebnisse aus der Bestandsanalyse und der Literaturrecherche ist erkennbar, dass es keine eindeutige Angabe zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer von FMZ gibt, sondern nur gewisse Annahmen mit großen Schwankungsbreiten. Dieser Spielraum ist im Einzelfall vom Sachverständigen abzuschätzen und genau zu analysieren. Oft getroffene Annahmen über die Gesamtnutzungsdauer von mindestens 40 bis sogar 50 Jahren in der (deutschen) Literatur sind in der Praxis laut der hier vorliegenden Bestandsanalysen bei österreichischen Fachmarktzentren nicht zu rechtfertigen. Der strukturelle Wandel der Zeit, damit verbundene steigenden Mieter- bzw. Kundenanforderungen und die schwer einzuschätzenden externen Einflüsse machen ein unverändertes, **einheitliches und langfristiges Nutzungskonzept über einen solchen Zeitraum sehr schwierig**. Wirklich **langfristige Nutzungskonzepte sind im Einzelfall möglich**, entsprechen aber **eher dem Ausnahmefall** und können sich nur in top Lagen realisieren lassen. Dort besteht auch nach vielen Jahren noch eine vergleichbar hohe Nachfrage.

Die Praxis hat gezeigt, dass die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei normaler, ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Instandhaltung eines **FMZ tendenziell eher bei 30 Jahren liegt**. Werden hingegen schon frühzeitig über die normale Instandhaltung hinaus große bauliche Maßnahmen gesetzt, kann sich die **wirtschaftliche GND verkürzen**. Wobei anzumerken ist, dass hier **immer externe**

Faktoren zu den Auslösern zählen. Externe Faktoren, die sich negativ auf das FMZ auswirken können, sind u.a. die Entstehung eines Konkurrenzstandortes oder die Veränderungen der Umgebung (Verkehrslage, Straßenverlauf). Dieses Restrisiko ist leider nur schwer bis gar nicht einzuschätzen, vom FMZ Standort unabhängig und von sog. Makro-Faktoren abhängig. Im Rahmen solcher unerwarteter struktureller Veränderungen muss womöglich schon nach 20 Nutzungsjahren ein Strategiewechsel erfolgen und von Seite des Betreibers dementsprechend reagiert werden. Deshalb ist vor allem immer der Standort für die Nutzungsdauer entscheidend. Diese **qualitative Beurteilung ist erfahrungsgemäß nach den ersten 15-20 Nutzungsjahren für die zukünftige Entwicklung sehr schwer prognostizierbar**. Hier gilt die Empfehlung spätestens nach den ersten 20 Lebensjahren eines FMZ kritisch zu überprüfen, ob der Standort am Markt noch seine Berechtigung hat. Aus dieser Empfehlung heraus leitet sich daher ein besonders hoher Stellenwert für den Standort bzw. auch den Makrostandort im Zuge einer Bewertung eines FMZ ab. **Die genaue Analyse und Bewertung des Standorts hat also direkten Einfluss auf die wirtschaftliche GND. Weist der FMZ-Standort von Beginn an Bedenken wegen seiner Lage auf, so sollte die GND niedriger angesetzt werden.** Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass bei **vorhersehbaren externen Umbrüchen eine kürzere GND von 20-25 Jahren** angenommen werden kann, da solche Umbrüche nur schwer zu beeinflussen sind. Bei Standorten **ohne negative äußere Einflüsse**, kann davon ausgegangen werden, dass ein **FMZ 25-30 Jahre** oder in **Spitzenlagen sogar 35 Jahre** wirtschaftliche genutzt werden kann.

Abschließend soll festgehalten werden, dass die ermittelten Ergebnisse und gefundenen Ansätze bei den getroffenen Annahmen nie ganz exakt sein können, da sich die beschriebenen externen unvorhersehbaren Einflüsse im Voraus nie richtig einschätzen lassen. Somit besteht bei der Annahme der wirtschaftlichen GND eine **Schwankungsbreite von 5 bis 10 Jahren**. Diese generelle Schwankungsbreite entsteht aufgrund von nicht prognostizierbaren und schlecht kontrollierbaren Unsicherheiten.

Die gewissenhafte und verantwortungsvolle Arbeit der Immobiliensachverständigen und Immobilienbewertern in ihrem sorgsamem Umgang mit den Daten und Zahlen ist unverzichtbar, um ein nachvollziehbares und plausibles Bewertungsergebnis zu

erlangen. Das Ermessen bzw. die Interpretation des Immobiliensachverständigen bedeutet hier, jede **Möglichkeit der Überprüfung der einzelnen Annahmen zu nutzen** und mit den jeweiligen **persönlich gewonnenen spezifischen Erfahrungen zu vergleichen**.

Zum Schluss sei noch zu erwähnen, dass die Auswertung der Bestandsobjekte in dieser Arbeit keine quantitative wissenschaftliche Arbeit darstellt und keinesfalls den Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. In der Analyse werden aber anhand von Beispielen in der Praxis klare Tendenzen und Trends beschrieben, die die aktuelle Situation der FMZ wieder geben.

Kurzfassung

Diese Arbeit befasst sich mit der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von FMZ in Österreich. Mehr als 200 FMZ gibt es bereits in Österreich. Die meisten dieser FMZ sind in den letzten 20 Jahren entstanden. Der Schwerpunkt dieser Arbeit liegt auf FMZ die vor 1995 errichtet wurden um deren Entwicklung über einen längeren Zeitraum analysieren zu können. Neben dem Kapitalisierungszinssatz ist eine korrekte Einschätzung der wirtschaftlichen ND besonders wichtig, da diese Kennzahlen eine große Auswirkung auf den Verkehrswert haben.

Die Literatur zum Thema wirtschaftliche ND von FMZ zeigt Schwankungen von bis zu 20 Jahren. Es werden darin Werte von mindestens 20 bis maximal 40 oder gar 50 Jahren angegeben. Diese große Schwankungsbreite weist darauf hin, dass eine einheitliche Definition der wirtschaftlichen ND nicht möglich ist.

Die sechs in dieser Arbeit analysierten FMZ wiesen im Mittelwert ein Bestehen von 30 Jahren auf. Aus dem Vergleich der Ergebnisse aus der österreichischen Praxis mit jenen aus der deutschen Literatur geht deutlich hervor, dass die häufig beschriebene hohe GND von bis zu 50 Jahren in der Realität nicht gerechtfertigt ist und nur im Ausnahmefall eintritt. Die Auswertung der Analyse zeigt, dass die wirtschaftliche ND bei Standorten mit externen Umbrüchen bei lediglich 20 bis 25 Jahren liegt. Bei Standorten ohne negative äußere Einflüsse kann eine GND bei normaler Bewirtschaftung von 25 bis 30 Jahren ausgegangen werden. Lange Nutzungsdauern von mindestens 35 Jahren werden sich nur in top Lagen ohne große externe Einflüsse durchsetzen können. Weist der FMZ-Standort von Beginn an Bedenken wegen seiner Lage auf, so sollte die GND niedriger angesetzt werden. Als externe Einflussfaktoren können z.B. ein neu entstandener FMZ-Konkurrenzstandort sein, eine gravierende Änderung in der Mieterstruktur, infrastrukturelle Änderungen im Straßenverlauf in unmittelbarer Nähe oder auch große Flächenerweiterungen des Hauptmieters sein. Da diese Einflüsse schwer prognostizierbar sind, zeigt die Praxis dass bei der wirtschaftlichen GND eine generelle Schwankungsbreite von 5 bis 10 Jahren realistisch ist. Deswegen kann es eine exakte Annahme der GND in der Praxis nicht geben. Ein richtiges Ermessen der Zahlen ist in der Immobilienbewertung besonders wichtig. Der Bewerter sollte jede Möglichkeit zur Überprüfung der einzelnen Annahmen nutzen um ein nachvollziehbares Ergebnis zu erlangen.

Quellenverzeichnis

Buchsammlungen:

Bobka, Gabriele (Hrsg.), (2007), *Spezialimmobilien von A-Z – Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele*, 1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

Börschig, Daniel; Sturmfels, Dirk (2010): *Betriebsformen im Einzelhandel* in Einzelhandelsimmobilien. Marktsituation, Perspektiven, Trends. Haufe-Lexware, Freiburg.

Brunner Stefan, Lebesmühlbacher Johannes, Maier Myriam, Reisner Martin, Weberndorfer Ronald, Kanonier Arthur, (2004): *Rechtliche Aspekte bei Betriebsansiedlungen, Einkaufs- und Fachmarktzentren* ; Institut für Rechtswissenschaften TU-Wien

Everling, Oliver; Jahn, Olaf; Kammermeier, Elisabeth (Hrsg.) (2009): *Rating von Einzelhandelsimmobilien*. Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten. Gabler, Wiesbaden.

Falk, Bernd; Falk, Momme Torsten (Hrsg.) (2006): *Handbuch Gewerbe- und Spezialimmobilien*. Rudolf Müller, Köln.

Feik Rudolf, Jahnel Dietmar, Klaushofer Reinhard, Randl Heike, Reitshammer Daniela, Winkler Roland, Zenz Daniela, (2008): *Handelsbetriebe im Raumordnungsrecht*; Springer Verlag, Wien.

Kleiber, Wolfgang (2010): *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 6., vollständig neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.

Kranewitter, Heimo (2010): *Liegenschaftsbewertung*. 6. Auflage, Manz, Wien.

Metzger, Bernhard (2008): *Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken*. 3. Auflage, Haufe, München.

Schulte, Karl-Werner (2008): *Immobilienökonomie. Band 1: Betriebswirtschaftliche Grundlagen*. Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München.

Seiser Josef; Kainz, Franz (†); (2011): *Der Wert von Immobilien – Standards und Praxis der Bewertung*; 1. Auflage; Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz

Soethe, Robert; Rohmert, Werner (Hrsg.) (2010): *Einzelhandelsimmobilien. Marktsituation, Perspektiven, Trends*. Haufe-Lexware, Freiburg.

Georg, Achim (2009): *Immobilientyp Fachmarkt im Flächenmodell zur Bewertung von Potenzial und Tragfähigkeit*. In: Everling, Oliver; Jahn, Olaf; Kammermeier, Elisabeth (Hrsg.): *Rating von Einzelhandelsimmobilien. Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten*. Gabler, Wiesbaden

Bienert, Sven; Funk, Margret (Hrsg.) (2009): *Immobilienbewertung Österreich. 2. Auflage*, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.

Bienert, Sven (Hrsg.) (2005): *Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden*. Gabler, Wiesbaden.

Geppert, Hubert; Werling, Ullrich (Hrsg.); (2009): *Praxishandbuch – Wertermittlung von Immobilieninvestments*. Immobilien Manager Verlag, Köln

Pfeiffer, Elmar (2009): *Betriebsformen und Zentrentypen*. In: Everling, Oliver; Jahn, Olaf; Kammermeier, Elisabeth (Hrsg.): *Rating von Einzelhandelsimmobilien. Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten*. Gabler, Wiesbaden

Meyer, Christoph (2009): *Erfolgskriterien von Einzelhandelsimmobilien*. In: Everling, Oliver; Jahn, Olaf; Kammermeier, Elisabeth (Hrsg.): *Rating von Einzelhandelsimmobilien. Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten*. Gabler, Wiesbaden

Mütze, Michael; Abel, Marcel; Senff, Thomas; (2009): *Immobilieninvestitionen*; Haufe Mediengruppe, Freiburg/Berlin/München

Marktuntersuchung:

BBE Handelsberatung GmbH und IPH Immobilien + Projektentwicklung für Handel und Gewerbe GmbH (Hrsg) (2008), 1. Auflage, Fachmarktatlas 2009, Formedium München

Bewertung von Einzelhandelsimmobilie, Hypzert Fachgruppe Einzelhandel, Jänner 2013, 2. Aktualisierung, Berlin

Dokumentation: „*Shopping Center in Österreich nach Bundesländer 2012-2013*“, Excel-Tabelle; Standort + Markt Beratungsgesellschaft m.b.H., 2014

Skripten:

Kraus, Michael (2012): *Gewerbeimmobilien und Centermanagement*. Skriptum, Continuing Education Center, Technische Universität Wien, Wien.

Oberweger, Michael (2012): *Markt- und Standortanalyse*. Skriptum, Continuing Education Center, Technische Universität Wien, Wien.

Peham, Harald (2012): *Ertragswertverfahren*. Skriptum, Continuing Education Center, Technische Universität Wien, Wien.

Peham, Harald (2013): *Bewertung von Handels- und Gewerbeimmobilien*. Skriptum, Continuing Education Center, TU Wien, Wien

Wachter, Christina: *Professionelles Management für Fachmarktzentren*. Institut für Immobilienwirtschaft, Universität Regensburg 2013. Unveröffentlichte Masterarbeit

Grubner Hannes: *Erfolgsfaktoren und Trends im Einzelhandel*. School of Management, Organizational Development and Technology, Alpen-Adria-Universität Klagenfurt 2013. Master Thesis

Internet:

Regio Data Research GmbH, Wien 2012, Flächenwachstum in österreichische FMZ

URL:<http://www.regiodata.eu/de/16-jahren-1-million-m-fl-chenwachstum-sterreichischen-fachmarktzentren>

Eigesehen am 12.10.2013

Wikipedia – Fachmarktzentrum

URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Fachmarktzentrum#cite_note-1

eingesehen am: 13.08.2013

Regio Data Research GmbH, Wien 2010, Handel in Österreich: Viel Fläche, aber wenig Vielfalt

URL: <http://www.regiodata.eu/de/handel-oesterreich-viel-flaeche-aber-wenig-vielfalt>
eingesehen am: 12.10.2013

Online-Lexikon

URL: <http://lexicon.ft.com/Term?term=gross-leasable-area>, Stand:
eingesehen am: 14.10.2013

Bericht vom 30.04.2009:

URL: <http://www.wirtschaft.ch/Kein+Kreisverkehr+ohne+Fachmarktzentrum/384393/detail.htm>
eingesehen am: Stand 14.08.2013

Liegenschaftsbewertungsgesetz

URL http://www.jusline.at/5._LBG.html
eingesehen am: 29.09.2013

Das FMZ – Chancen und Potenzial

URL: <http://www.angermann-inpuncto.de/das-fachmarktzentrum-chancen-und-potenzial/>
eingesehen am: Stand 27.12.2013

Nahversorgung in Österreich

URL: <https://www.wko.at/Content.Node/branchen/k/Lebensmittelhandel/NahversorgungOesterreich.html>
eingesehen am: Stand 30.12.2013

Website

URL: <http://www.kauf-ein.at>
Stand: 3.01.2014

Bericht Mein Bezirk

URL: <http://www.meinbezirk.at/wiener-neustadt/wirtschaft/das-cine-nova-baut-umd191045.html>

Stand: 19.01.2014

Bericht NÖN

URL:<http://www.noen.at/lokales/noe-uebersicht/wiener-neustadt/aktuell/Kinocenter-Weniger-Lokale-mehr-Handel;art2575,368607>

Stand: 19.01.2014

Bericht Immonet.at

URL: <http://www.immonet.at/de/refurbishment.htm>

Stand 19.01.2014

Bericht in „Die Presse“

URL:<http://immobilien.diepresse.com/home/nachhaltigkeit/1455269/Die-Haubenlerche-auf-dem-Dach>

Stand: 19.01.2014

Bericht Wirtschaftsblatt vom 19.02.2008:

URL: <http://wirtschaftsblatt.at/archiv/1051955/>

Stand: 19.01.2014

Bericht Wirtschaftsblatt vom :8.10.2007

URL: <http://wirtschaftsblatt.at/archiv/1034163/>

Stand: 19.01.2014

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Grundformen von FMZ	10
Abbildung 2 Verkaufsflächendichte in Europa.....	12
Abbildung 3 Flächenentwicklung der FMZ in Österreich	15
Abbildung 4 Marktbericht FMZ Mieten & Renditen.....	16
Abbildung 5 Spitzenmieten FMZ.....	17
Abbildung 6 Arten von Nutzungsdauern	18
Abbildung 7 Flugbild FMZ 1993	40
Abbildung 8 Ansicht FMZ 1993	40
Abbildung 9 Ansicht FMZ 2013	40
Abbildung 10 Ansicht EUROSPAR 2013	41
Abbildung 11 Zufahrt über Hauptstraße	41
Abbildung 12 Bestandsplan 2013	41
Abbildung 13 Gebäude 1977 nach dem ersten Zubau	46
Abbildung 14 Gebäude 2001 nach dem zweiten Zubau	46
Abbildung 15 Gebäude 2011 nach dem dritten Zubau	47
Abbildung 16 FMZ 3: „Villach“	51
Abbildung 17 Lageplan FMZ 3 „Villach“	51
Abbildung 18 FMZ 4: „NÖ III“ - Zubau 2012	55
Abbildung 19 Bestandsplan „FMZ NÖ III“	55
Abbildung 20 Bestandsplan des FMZ 5: „NÖ IV“	59
Abbildung 21 FMZ 5: „Nö IV“	59
Abbildung 22 FMZ 6: "Salzburg"	62

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Gesamtnutzungsdauer nach Gebäudeart	20
Tabelle 2 Lebensdauer nach Bauteilen	21
Tabelle 3 Wirtschaftliche Nutzungsdauer nach Gebäudeart	23
Tabelle 4 Literatur-Überblick der wirtschaftlichen Nutzungsdauer	31
Tabelle 5 Ertragswertverfahren	33
Tabelle 6 Einfluss der Nutzungsdauer auf den Verkehrswert	34
Tabelle 7 Auswertung FMZ 1	42
Tabelle 8 Auswertung FMZ 2	47
Tabelle 9 Auswertung FMZ 3	52
Tabelle 10 Auswertung FMZ 4	56
Tabelle 11 Auswertung FMZ 5	60
Tabelle 12 Auswertung FMZ 6	63
Tabelle 13 Übersicht FMZ Teil 1	64
Tabelle 14 Übersicht FMZ Teil 2	65
Tabelle 15 Übersicht FMZ Teil 3	66
Tabelle 16 Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsanalyse	67
Tabelle 17 Zusammenfassung Literaturergebnisse wirtschaftliche GND	67

Anhang

Anhang 1: Datenerhebungsblatt Bestandsanalyse FMZ „NÖ I“

Anhang 2: Datenerhebungsblatt Bestandsanalyse FMZ „NÖ II“

Anhang 3: Datenerhebungsblatt Bestandsanalyse FMZ „Villach“

Anhang 4: Datenerhebungsblatt Bestandsanalyse FMZ „NÖ III“

Anhang 5: Datenerhebungsblatt Bestandsanalyse FMZ „NÖ IV“

Anhang 6: Datenerhebungsblatt Bestandsanalyse FMZ „Salzburg“

Anhang 1:

Datenerhebungsblatt FMZ-Bestandsanalyse	
Allgemeines:	
Name des FMZ:	<u>Anonym (FMZ „NÖ I“)</u>
Grundstücksgröße:	Nr. 143/5: 4.504 m ² GLA/Verkaufsfläche: Ca. 3.252 m ² Nr. 143/4: 2.376 m ² Nr. 540: 580 m ²
Zuschnitt der Verkaufsfläche:	<input type="checkbox"/> rechteckig <input type="checkbox"/> weitgehend rechteckig <input checked="" type="checkbox"/> teilweise verwinkelt <input type="checkbox"/> stark verwinkelt
Baujahr:	<u>1993</u> Derzeitige Anzahl der Mieter: <u>6</u>
Gesamteindruck der Baulichkeit:	
Gebäudezustand:	<input type="checkbox"/> sehr gut, neusaniert <input checked="" type="checkbox"/> gut, komplett saniert <input type="checkbox"/> mittelmäßig, teilsaniert <input type="checkbox"/> schlecht, Teilsanierung notwendig <input type="checkbox"/> sehr schlecht, Komplettsanierung nötig
Fassadengestaltung:	<input type="checkbox"/> gepflegt, modern <input checked="" type="checkbox"/> unauffällig, neutral <input type="checkbox"/> ungepflegt, renovierungsbedürftig
Verkehrsgüte:	
Sichtanbindung:	<input type="checkbox"/> voll sichtbar <input checked="" type="checkbox"/> eingeschränkt sichtbar <input type="checkbox"/> einseitig sichtbar <input type="checkbox"/> nicht sichtbar
	Anmerkung: Hauptgeschäfte in 2. Reihe
Zufahrtsmöglichkeiten:	<input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Landstraße <input checked="" type="checkbox"/> Hauptstraße <input type="checkbox"/> Nebenstraße
<i>über:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> links Abbieger <input checked="" type="checkbox"/> rechts Abbieger <input type="checkbox"/> ampelgeregelt Kreuzung <input type="checkbox"/> Kreisverkehr
<i>Anzahl möglicher Zufahrten:</i>	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 oder mehr
<i>Sonstiges:</i>	Autobahnnähe: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Anmerkung: 1. Zufahrt über Hauptstraße 2. Zufahrt über Nebenstraße - Zugang zur Parkgarage
Parkplatzsituation:	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> schlecht <input type="checkbox"/> sehr schlecht
	Anmerkung: Über die Jahre immer wieder erweitert Außenstellplätze: 80 Parkgarage: 90
Aktuelle Mieterstruktur: (inkl. Mietvertrag Laufzeit)	
Aktuelle Mieter:	
<ul style="list-style-type: none"> • Libro - 529,91 m² • Spar - 1.992,15 m² • Bipa - 299,03 m² • Volksbank - 142,28 m² • Orthopädiebedarf Mayer - 30,10 m² (2014: 139,50 m²) • Kaffeehaus Rendezvous 118,53 m² • Reserve: 139,50 m² (ehem. Sonnenstudio) 	
1	

Direktes Umfeld des Standorts (Nachbarn):FMZ Agglomeration: ja nein

Branchenumfeld des Einzelhandels (Mieterstruktur): Papierfachgeschäft,

Weitere Nutzungen der umliegenden Flächen:

<input checked="" type="checkbox"/> Büroobjekt	<input type="checkbox"/> Bildung	<input checked="" type="checkbox"/> Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Industrie
<input type="checkbox"/> Sonstiges				

Anmerkung:

Konkurrenz im Stadtteil:
 Fachmarktzentrum Shopping Center Fachmärkte Einzelhandel
Detaillierte Beschreibung der Konkurrenzstandorte (inkl. Mieterstruktur):

Penny, Lidl, DM, Billa, NKD, Hartlauer, Esprit, S.Oliver usw.

Zeittabelle- Historie des FMZ:

Jahre	Maßnahmen /Aktivität:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wie war das Bebauungskonzept bei der Errichtung des FMZ? Wie hoch waren die Errichtungskosten? Gab es Veränderungen des Bebauungskonzeptes im Laufe der Jahre? Wenn ja in welchem Jahr und was hat sich geändert? (ev. Baupläne) 2. In welchem Jahr gab es im Objekt eine Vollvermietung, einen Leerstand und Mieterwechsel bzw. Änderungen der Mieterstruktur? Welcher Mieter zog in welchem Jahr ein und aus? Wie ist bei den Mietern generell die Laufzeit des Mietvertrages vereinbart (befristet/unbefristet/Kündigungsverzicht)? 3. In welchem Jahr gab es im Objekt einen Umbau bzw. Sanierungsmaßnahmen? Welche Gewerke waren betroffen? Wie hoch waren die Investmentsummen?
1993	<p>Investmentsumme: 10 Mio. Schilling (ca. 727.000 EUR)</p> <p>Baujahr: 1. März 1993</p> <p>Nutzfläche: 1.800 m²</p> <p>Stellplätze: ca. 55 Stellplätze</p> <p>Mieter: 8 Mieter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volksbank (unbefristet MV), • Libro (unbefristet MV), • Bipa (unbefristet MV), • Spar(befristet MV – 10 Jahre), • Kaffeehaus (unbefristet MV), • Putzerei (unbefristet MV), • Schlüsseldienst (unbefristet MV), • Boutique (unbefristet MV)
1996	<p>Investmentsumme: 4,5 Mio. Schilling (ca. 327.000 EUR)</p> <p>Stellplatz Erweiterung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bau des 1. Teiles der Parkgarage (ca. 45 Stellplätze)

1996	<p>Mieteränderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boutique zieht aus • Putzerei ging in Mietgegenstand der Boutique • Spar nimmt die Mietfläche von Putzerei und Schlüsseldienst dazu.
1999	<p>Investmentsumme: 20 Mio. Schilling (ca. 1.454.000 EUR)</p> <p>Zubau (Abriss/Neubau):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abriss eines alten Privathauses auf Grundstück Nr. 143/4 und Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses • Neuvermietung an Sonnenstudio 139,50 m² • Spar Vergrößerung um + ca. 1.100 m² (Umwandlung zu einem Eurospar) • Libro Vergrößerung um + ca. 250 m² <p>Stellplatz Erweiterung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung Außenstellplätze auf Grundstück Nr. 143/4 + ca. 25 Stellplätze • Bau des 2. Teiles der Parkgarage (ca. 45 Stellplätze) <p>Optische Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Vordächer (Finanzierung durch Mieter Bipa, Spar,) <p>Mieteränderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auszug des Mieters Putzerei • Einzug des Mieters Orthopädiebedarf Mayr in diesem Mietgegenstand (30,10 m²) <p>Neue Nutzfläche des FMZ : ca. 3251 m² (inkl. Sonnenstudio)</p>
2000	<p>Mieteränderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auszug des Mieters Sonnenstudio -->Leerstand
2010	<p>Umbau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kompletter Umbau Volksbank auch neue Fassadengestaltung. Flächenerweiterung + 10 m² (ehemaliger Technikraum) -> Finanzierung durch Volksbank <p>Mietervertragsverlängerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spar weitere 10 Jahre befristeter Mietvertrag bis 2020
2013	<p>Investmentsumme: 20.000 EUR</p> <p>Sanierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachsanierung Teil 1 (Volksbank, Spar)
2014	<p>Investmentsumme: 260.000 EUR</p> <p>Mieteränderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umzug Mieter Orthopädiebedarf Mayer wechselt in Mietgegenstand ehemaliges Sonnenstudio (139,50 m²) 30,10 m² Leerstand übrig <p>Zubau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bipa Erweiterung + ca. 70 m² Kosten Rohbau trägt Vermieter/ Kosten Ausbau trägt Mieter <p>Sanierung & Neugestaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachsanierung Teil 2 (Bipa, Libro, Kaffeehaus) • Fassaden, Auslagen komplette Neugestaltung (modernisiert) • Hintere Zugang zum EKZ Neugestaltung (Entfernung des Satteldaches) <p>Stellplatz Erweiterung & Sanierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abriss des Nachtllokales auf den Grundstück Nr. 143/4 und Erweiterung der Außerstellplätze + ca. 16 Parkplätze Bessere Einsicht auf das EKZ • Parkgarage Neuer Anstrich (heller) und breitere Stellplatzmarkierungen

Anhang 2:

Datenerhebungsblatt FMZ-Bestandsanalyse

Allgemeines:

Name des FMZ: Anonym (FMZ NÖ II*)

Grundstücksgröße: 5.300 m² GLA/Verkaufsfläche: 5.242 m²
(2-geschossig)

Zuschnitt der Verkaufsfläche: rechteckig weitgehend rechteckig teilweise verwinkelt
 stark verwinkelt

Baujahr: 1996 Derzeitige Anzahl der Mieter: 3

Gesamteindruck der Baulichkeit:

Gebäudezustand: sehr gut, neusaniert gut, komplett saniert mittelmäßig,
 schlecht, Teilsanierung notwendig sehr schlecht, Komplettsanierung nötig

Fassadengestaltung: gepflegt, modern unauffällig, neutral ungepflegt, renovierungsbedürftig

Verkehrsgüte:

Sichtanbindung: voll sichtbar eingeschränkt sichtbar einseitig sichtbar nicht sichtbar

Anmerkung (ev. Details): Direkt an der Bundesstraße
Lage sehr gut

Zufahrtsmöglichkeiten: Bundesstraße Landstraße Hauptstraße Nebenstraße
über: links Abbieger rechts Abbieger ampelgeregelte Kreuzung Kreisverkehr

Anzahl möglicher Zufahrten: 1 2 3 4 oder mehr

Sonstiges: Autobahnnähe: ja nein

Anmerkung (ev. Details)::

Parkplatzsituation: sehr gut gut mittel schlecht sehr schlecht

Anmerkung (ev. Details)::
Anzahl an Stellplätzen: 85

Aktuelle Mieterstruktur: (inkl. Mietvertrag Laufzeit und jeweilige Nutzfläche)

Aktuelle Mieter:

- Möbelix
- Kik

Direktes Umfeld des Standorts (Nachbarn):

Gibt es eine FMZ Agglomeration im direkten Umfeld? : ja nein

Branchenumfeld des Einzelhandels (Mieterstruktur):

Merkur, Hofer, Abholmarkt

Weitere Nutzungen der umliegenden Flächen:				
<input checked="" type="checkbox"/> Büroobjekt	<input type="checkbox"/> Bildung	<input checked="" type="checkbox"/> Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/> Industrie
<input type="checkbox"/> Sonstiges				
Anmerkung: Tankstelle, Büro- Geschäftshaus, Industrie				

Konkurrenz im Stadtteil:

- Fachmarktzentrum Shopping Center Fachmärkte Einzelhandel

Konkurrenzstandorte (namentlich):

1. EKZ – 3,6 km Entfernung: umfangreichen Mietermix

2. EKZ – 6,8 km Entfernung:
Norma, Pagro, Kik, NKD, Admiral, Sportoutlet, Orion, Aisa-Restaurant, Fitness-Studio, Cineplexx

Weitere Fachmärkte: Baumx, Lagerhaus, Lutz, Leiner, Bellaflora, Forstinger, Dänisches Bettenlager, Reno, Takko, Jello, Fressnapf, DM

Zeittabelle- Historie des FMZ:

Bei der Historie des FMZ geht es darum alle Maßnahmen, Veränderungen des Objektes im Laufe der Nutzungsdauer darzustellen. Die folgenden Fragen sind bezogen auf die betreffenden Jahre zu beantworten.

Jahre	Maßnahmen /Aktivität:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wie war das Bebauungskonzept bei der Errichtung des FMZ? Wie hoch waren die Errichtungskosten? Gab es Veränderungen des Bebauungskonzeptes im Laufe der Jahre? Wenn ja in welchem Jahr und was hat sich geändert? (ev. Baupläne) 2. In welchem Jahr gab es im Objekt eine Vollvermietung, einen Leerstand und Mieterwechsel bzw. Änderungen der Mieterstruktur? Welcher Mieter zog in welchem Jahr ein und aus? Wie ist bei den Mietern generell die Laufzeit des Mietvertrages vereinbart (befristet/unbefristet/Kündigungsverzicht)? 3. In welchem Jahr gab es im Objekt einen Umbau bzw. Sanierungsmaßnahmen ? Welche Gewerke waren betroffen? Wie hoch waren die Investmentsummen?
1974	<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung des Gebäudes um 4.600.000,000 ATS (334.295,- EUR) • Nutzfläche: 1.462 m² • Einstöckig, L-förmig Zuschnitt <p>Mieter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möbelhaus

1977	<p>ZUBAU 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • um 4.200.000 ATS (306.000,- EUR) • Zubau eines zweigeschossig Gebäudes • Nutzfläche: 2.950 m2 <p>Mieter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möbelhaus
1978	<p>1978 bis 1982 laufende Dachsanierungen</p> <p>Investmentsumme: 450.000,- ATS (32.702,- EUR)</p>
1984	<p>Total Sanierung Dach vom Ursprungsgebäude aus dem Jahr 1974</p> <p>Investment: 567.000 ATS (41.205,- EUR)</p>
1991	<p>Mieterwechsel:</p> <p>Möbelix auf 2950 m2 (10 Jahre-befristet)</p>
2001	<p>ZUBAU 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investment: 18.000.000 ATS (1.308.111 EUR) • Teilabriss von ca. 600 m2 (EG Bestand aus 1974) • Fundamentverstärkung und Zubau eines zweigeschossig Gebäudes • Zusätzliche 1.007 m2 Nutzfläche <p>Mieter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möbelix: 3.213 m2 (10 jährige Befristung MV) • Kik: 744 m2 • Möbelix wäre ohne Umbau ausgezogen (Verkaufsflächen-Zuschnitt wurde durch Zubau verbessert und vergrößert)
2011	<p>ZUBAU 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investment: 2.000.000 EUR • Totalabriss Bestand aus dem Jahr 1974 • Fundamentverstärkung und Zubau eines zweistöckigen Gebäudes • Zusätzlich 2.747m2 Nutzfläche <p>Mieter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möbelix: 4.498m2 (10 jährige Befristung MV) • Kik: 744 m2 • Gesamtnutzfläche: 5.242 m2 • Möbelix wäre ohne Umbau ausgezogen (Erhöhung der Verkaufsfläche erforderlich) • Lutz hat den Rechtsstreit mit dem Land gewonnen bzgl. Aufhebung der NÖ Warengruppenverordnung, ROG

Anhang 3:

Datenerhebungsblatt FMZ-Bestandsanalyse

Allgemeines:

Name des FMZ: Anonym (FMZ „Villach“)

Grundstücksgröße: _____ **GLA/Verkaufsfläche:** 6.115 m²

Zuschnitt der Verkaufsfläche: rechteckig weitgehend rechteckig teilweise verwinkelt
 stark verwinkelt

Baujahr: 1998 **Derzeitige Anzahl der Mieter:** 11

Gesamteindruck der Baulichkeit:

Gebäudezustand: sehr gut, neusaniert gut, komplett saniert mittelmäßig, teilsaniert
 schlecht, Teilsanierung notwendig sehr schlecht, Komplettsanierung nötig

Fassadengestaltung: gepflegt, modern unauffällig, neutral ungepflegt, renovierungsbedürftig

Verkehrsgüte:

Sichtanbindung: voll sichtbar eingeschränkt sichtbar einseitig sichtbar nicht sichtbar

Anmerkung (ev. Details):
Von den 4 Gebäudekomplexen sind drei nicht in erster Reihe und daher nur eingeschränkt von der Hauptstraße sichtbar

Zufahrtsmöglichkeiten: Bundesstraße Landstraße Hauptstraße Nebenstraße

über: links Abbieger rechts Abbieger ampelgeregelte Kreuzung Kreisverkehr

Anzahl möglicher Zufahrten: 1 2 3 4 oder mehr

Sonstiges: Autobahnnähe: ja nein

Anmerkung (ev. Details)::

1. frequentierte Hauptstraße (Landstraße)
2. Nebenstraße

Südautobahn ca. 2,5 km entfernt

Parkplatzsituation: sehr gut gut mittel schlecht sehr schlecht

Anmerkung (ev. Details)::

Anzahl an Stellplätzen:
Ca. 220 -Parkplätzen in Stoßzeiten voll

Aktuelle Mieterstruktur: (inkl. Mietvertrag Laufzeit und jeweilige Nutzfläche)

Aktuelle Mieter:
Kik, New Yorker, Zillertaler Moden, Segreto Mode, Hein Gericke, Fressnapf,
Elite Friseur, Pagro, Style & More Training GmbH, Cafe Brugger, Seven Since

Direktes Umfeld des Standorts (Nachbarn):

Gibt es eine FMZ Agglomeration im direkten Umfeld? : ja nein

Branchenumfeld des Einzelhandels (Mieterstruktur):

OBI Baumarkt

Weitere Nutzungen der umliegenden Flächen:

<input type="checkbox"/> Büroobjekt	<input type="checkbox"/> Bildung	<input checked="" type="checkbox"/> Betriebe	<input type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Industrie
<input type="checkbox"/> Sonstiges				

Anmerkung:

Tankstelle, Gastronomie, ,...

Konkurrenz im Stadtteil:

Fachmarktzentrum Shopping Center Fachmärkte Einzelhandel

Konkurrenzstandorte (namentlich):**KLASSISCHE FACHMARKTAGGLOMERATION**

Fachmärkte: Bellaflora, Dänisches Bettenlager, Falle Freizeit Sport Caming, Forstinger, Mega Baumax, Physiotherm Infrarotkabinen

Einzelhandel LM: Spar, Lidl, Hofer,

FMZ:**1. FMZ (ca. 3 km entfernt vom Standort):**

Billa, Bipa, Deichmann, Fressnapf, Intersport XL, Pagro, Takko

2. FMZ (ca. 4 km entfernt vom Standort):

1,2, oder 3 1€ Shop, Vögele, Frankl Schuhe + Sport, Giga Sport, Huber Shop, KIK, Toolpark,

3. FMZ (Neubau, 1 km entfernt vom Standort) – Starke Konkurrenz!:

Merkur, C&A, Bipa, A1-shop, Bonita, Deichmann, Libro, Fussl, 17 & Co, Ernsting's Familiy, Jello, Orsay, Huber, DM, Tschibo, Takko, Mister Lady, Giga Sport, Bäckerei, Friseur,

EKZ:**1. EKZ (3,7 km entfernt vom Standort):**

Adler, Ann Christine, Bag Store, Bawag, Bonita, C&A, Claire's, Crisca, DM, Dorotheum, Forever 18, Geox, Jones, Gerry Weber, Grüne Erde, H&M, Hollister, Humanic, Hussel, Intermezzo, Interspar, Kastner&Öhler, MC Donald, Mister Minit, Palmers, Pearle, Pimpkie, Sisley, Tchibo, Triumph, Swatch, Reformhaus Martin, 3 Store, A1, Butlers, Calzedonia, Cecil, Corti, Depot, DiTech, Douglas, Esprit, Hervis, Intimissimi, New Yorker, Müller, Levis, Marionaud, Name it, Northland, Pieces, Roma, S.Oliver, Segreto, Thalia, Tom Tailer, Verò Moda, Zero, WMF, Ulla Popken, TUI, T-Mobile, Stiefelkönig, Piazza Italia

Zeittabelle- Historie des FMZ:

Bei der Historie des FMZ geht es darum alle Maßnahmen, Veränderungen des Objektes im Laufe der Nutzungsdauer darzustellen. Die folgenden Fragen sind bezogen auf die betreffenden Jahre zu beantworten.

Jahre	Maßnahmen /Aktivität: <ol style="list-style-type: none"> 1. Wie war das Bebauungskonzept bei der Errichtung des FMZ? Wie hoch waren die Errichtungskosten? Gab es Veränderungen des Bebauungskonzeptes im Laufe der Jahre? Wenn ja in welchem Jahr und was hat sich geändert? (ev. Baupläne) 2. In welchem Jahr gab es im Objekt eine Vollvermietung, einen Leerstand und Mieterwechsel bzw. Änderungen der Mieterstruktur? Welcher Mieter zog in welchem Jahr ein und aus? Wie ist bei den Mietern generell die Laufzeit des Mietvertrages vereinbart (befristet/unbefristet/Kündigungsverzicht)? 3. In welchem Jahr gab es im Objekt einen Umbau bzw. Sanierungsmaßnahmen ? Welche Gewerke waren betroffen? Wie hoch waren die Investmentsummen?
1998	<p>Das FMZ wurde 1998 errichtet. Verkaufsfläche: 6.115 m² Folgende Mieter waren ursprünglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Shoe4 You, • DM • Kik • Fressnapf • Stex • Beate Uhse • Bäckerei Legat • Schöps, • C&A-Kids • Pagro
2013	<p>Revitalisierung Investment: € 1.200.000,00</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fassade erneuert • Vordach errichtet • Parkplatz renoviert • Mietflächen verändert • Neue Zufahrt wurde direkt von der Hauptstraße hergestellt • 20 m hoher Werbeturm errichtet <p>Gründe für die Revitalisierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unmittelbar neben den FMZ wurde ein neues FMZ errichtet – starke Konkurrenz • Mieter wurde abgeworben (DM, Shoe4you, C&A-Kids...) • 40% Leerstand • Standort war nicht mehr Zeitgemäß <p>Neue Mieter 2013:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zillertaler Trachtenwelt (495 m²) • New Yorker (820 m²) <p>Ohne Revitalisierung wären nur noch Diskonter als Mieter in Frage gekommen mit wesentlich günstigere Mietkonditionen</p> <p>2014 Ein weiteres Geschäft wird zwischen KIK und Hein Gericke errichtet (+ 1.000 m²)</p>

Anhang 4:

Datenerhebungsbogen FMZ-Bestandsanalyse

Allgemeines:

Name des FMZ: Anonym (FMZ „NÖ III“)

Grundstücksgröße: - **GLA/Verkaufsfläche:** 12.100 m²

Zuschnitt der Verkaufsfläche: rechteckig weitgehend rechteckig teilweise verwinkelt
 stark verwinkelt

Baujahr: 2000 **Derzeitige Anzahl der Mieter:** 24

Gesamteindruck der Baulichkeit:

Gebäudezustand: sehr gut, neusaniert gut, komplett saniert mittelmäßig, teilsaniert
 schlecht, Teilsanierung notwendig sehr schlecht, Komplettsanierung nötig

Fassadengestaltung: gepflegt, modern unauffällig, neutral ungepflegt, renovierungsbedürftig

Verkehrsgüte:

Sichtanbindung: voll sichtbar eingeschränkt sichtbar einseitig sichtbar nicht sichtbar

Anmerkung (ev. Details):

6 Gebäudekomplexe

Zufahrtsmöglichkeiten: Bundesstraße Landstraße Hauptstraße Nebenstraße
über: links Abbieger rechts Abbieger ampelgeregelte Kreuzung Kreisverkehr

Anzahl möglicher Zufahrten: 1 2 3 4 oder mehr

Sonstiges: Autobahnnähe: ja nein

Anmerkung (ev. Details):

Parkplatzsituation: sehr gut gut mittel schlecht sehr schlecht

Anmerkung (ev. Details):

Anzahl an Stellplätzen:

Aktuelle Mieterstruktur: (inkl. Mietvertrag Laufzeit und jeweilige Nutzfläche)

Aktuelle Mieter:

Dänisches Bettenlager, DM, KIK, NKD, Reno, Takko, Pagro, Kaffeehaus, Lagerhaus, Intersport, Deichmann, C&A, Pearle Optik, Klipp Friseur, New Yorker, Libro, Orsay, Huber Shop, Fussl, Tom Tailer, Gerry Weber, Mister Lady, Ernstings Family, Colloseum

Direktes Umfeld des Standorts (Nachbarn):

Gibt es eine FMZ Agglomeration im direkten Umfeld? : ja nein

Branchenumfeld des Einzelhandels (Mieterstruktur):

Interspar

Weitere Nutzungen der umliegenden Flächen:

<input type="checkbox"/> Büroobjekt	<input type="checkbox"/> Bildung	<input checked="" type="checkbox"/> Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Industrie
<input type="checkbox"/> Sonstiges				

Anmerkung: Gastronomie

Konkurrenz im Stadtteil:
 Fachmarktzentrum Shopping Center Fachmärkte Einzelhandel
Konkurrenzstandorte (namentlich):**Fachmärkte:** Deichmann, Vögele**Einzelhandel:** Billa, Hofer, Lidl, Penny, Bipa,**diverse Geschäfte in der Innenstadt (Hauptplatz)****Zeittabelle- Historie des FMZ:**

Bei der Historie des FMZ geht es darum alle Maßnahmen, Veränderungen des Objektes im Laufe der Nutzungsdauer darzustellen. Die folgenden Fragen sind bezogen auf die betreffenden Jahre zu beantworten.

Jahre	Maßnahmen /Aktivität:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wie war das Bebauungskonzept bei der Errichtung des FMZ? Wie hoch waren die Errichtungskosten? Gab es Veränderungen des Bebauungskonzeptes im Laufe der Jahre? Wenn ja in welchem Jahr und was hat sich geändert? (ev. Baupläne) 2. In welchem Jahr gab es im Objekt eine Vollvermietung, einen Leerstand und Mieterwechsel bzw. Änderungen der Mieterstruktur? Welcher Mieter zog in welchem Jahr ein und aus? Wie ist bei den Mietern generell die Laufzeit des Mietvertrages vereinbart (befristet/unbefristet/Kündigungsverzicht)? 3. In welchem Jahr gab es im Objekt einen Umbau bzw. Sanierungsmaßnahmen ? Welche Gewerke waren betroffen? Wie hoch waren die Investmentsummen?
2000	Das FMZ wurde 2000 errichtet. Verkaufsfläche: 4.100 m ² Folgende Mieter waren ursprünglich: <ul style="list-style-type: none"> • Dänisches Bettenlager • DM • Kik • NKD • Reno • Takko • Pagro • Kaffeehaus • Lagerhaus

2012

Revitalisierung

Investment: € 10.000.000,-

Investment des Altbestandes: € 300.000,-

- Zubau/Neubau von 8.300 m2 Verkaufsfläche
- Kunden- WC und Wickelraum wurde dazu gebaut
- 20 m hoher Werbeturm wurde errichtet
- Altbestand:
 - Fassade saniert
 - Parkplatz saniert
- Teilabriss (Wodurch Übersiedlung eines Mieters notwendig war) – 250 m2
- Errichtung eines Biomasseheizwerks
- Neue Gesamtfläche: 12.100 m2
- Ursubstanz Fläche: 3.850 m2

Gründe für die Revitalisierung:

- Standort war nicht mehr Zeitgemäß
- Es war notwendig das Erscheinungsbild zu verbessern um attraktive Mieter ins FMZ zu bringen

Kurz vor Baubeginn haben die ersten Mieter schon um Mietreduktion angesucht. Das heißt das FMZ hätte vielleicht noch einen Lebensdauer von 5-10 Jahren gehabt, aber mit deutlich geringeren Mieten. Außerdem hätten wir den Mietermix weiter in Richtung Discounter verändern müssen.

Anhang 5:

Datenerhebungsblatt FMZ-Bestandsanalyse

Allgemeines:

Name des FMZ: Anonym (FMZ NÖ IV“)

Grundstücksgröße: _____ **GLA/Verkaufsfläche:** 18.350 m2

Zuschnitt der Verkaufsfläche: rechteckig weitgehend rechteckig teilweise verwinkelt
 stark verwinkelt

Baujahr: 1997-(1999) **Derzeitige Anzahl der Mieter:** 25

Gesamteindruck der Baulichkeit:

Gebäudezustand:

Bauteil 4:	Bauteil 1+5:	Bauteil 2+3
<input checked="" type="checkbox"/> sehr gut, neusaniiert	<input checked="" type="checkbox"/> gut, komplettsaniiert	<input checked="" type="checkbox"/> mittelmäßig, teilsaniiert
<input type="checkbox"/> schlecht, Teilsaniiierung notwendig		<input type="checkbox"/> sehr schlecht, Komplettaniiierung nötig

Fassadengestaltung: gepflegt, modern unauffällig, neutral ungepflegt, renovierungsbedürftig

Verkehrsgüte:

Sichtanbindung: voll sichtbar eingeschränkt sichtbar einseitig sichtbar nicht sichtbar

Anmerkung (ev. Details):
 FMZ besteht aus 5 Gebäuden. Die Objekte erstrecken sich hufeisenförmig um den Parkplatz

Zufahrtsmöglichkeiten: Bundesstraße Landstraße Hauptstraße Nebenstraße

über: links Abbieger rechts Abbieger ampelgeregelte Kreuzung Kreisverkehr

Anzahl möglicher Zufahrten: 1 2 3 4 oder mehr

Sonstiges: Autobahnnähe: ja nein

Anmerkung (ev. Details): A2 in 10 min, S4 in 10 min

Parkplatzsituation: sehr gut gut mittel schlecht sehr schlecht

Anzahl an Stellplätzen: Ca. 600

Aktuelle Mieterstruktur: (inkl. Mietvertrag Laufzeit und jeweilige Nutzfläche)

Aktuelle Mieter:

Klipp (60 m2), Admiral (259 m2), DM (757 m2), Bon Prix (483 m2), Segafredo (113 m2), Penny (1.002 m2), Shoe4you (688 m2), Vedes Family Store (1.218 m2), Takko (600 m2), Jello (1.000 m2), Fussl (750 m2), Pagro (750 m2), Tedi (495 m2), Fressnapf (698 m2), Pleasure Land (1.700 m2), Harry Holzer Bar (88 m2), Duomo (140 m2), Pleasure Land (549 m2), Speedy Gonzales (87 m2), Elektroshop Köck (868 m2), TMT Elektronik (559 m2), Cineplexx (4.088 m2),

Leerstand (168 m2)

Verträge sind meist unbefristet mit durchschnittlichen Kündigungsverzicht von 7 Jahren

Entertainment- und Kino Befristung auf 10 Jahre

Direktes Umfeld des Standorts (Nachbarn):

Gibt es eine FMZ Agglomeration im direkten Umfeld? : ja nein

Branchenumfeld des Einzelhandels (Mieterstruktur):

Lidl, Hofer, Kika, Sport Experts, Sport Eybel, Eurospar, Toyota, BP

Weitere Nutzungen der umliegenden Flächen:

Büroobjekt Bildung Betriebe Wohnen Industrie
 Sonstiges

Anmerkung:

Tankstelle, Gastronomie, Nachtclub,...

Konkurrenz im Stadtteil:

Fachmarktzentrum Shopping Center Fachmärkte Einzelhandel

Konkurrenzstandorte (namentlich):**EKZ:****1. EKZ:**

Apotheke, Bipa, Blumengeschäft, Bonita, C&A Kids, Vögele, Fitness Center, Colloseum, Deichmann, Drei, Ernsting's Family, Esprit, Mexx, Frisör, Fussl, Kik, Le Clue, Libro, Mannequin, Marionnaud, Merkur, Mister Lady, Northland, Optiker, Palmers, Roma, S'Oliver, Schokotheke, Syndikat, Tschibu, Segafredo, Wein & Co, Teegarten,

2. EKZ:

A1, Felber, Clairs, Depot, DM, Dress IN, Jones, Blumengeschäft, Kaffeehaus, Juwelier, Foto Tschank, H&M, Hervis, Humanic, Interspar, Leder Hausmann, Levis, Marionnaud, MC World, Media Markt, New Yorker, Palmers, Optiker, Pimkie, Post, T-Mobile, Trafik, Tally Weijl, Tschibu, Teling, TUI, Vögele, Zero

FMZ:**FMZ Nord**

Adler, Admiral, Bipa, Kaffeehaus, Di Tech, DM, FitINN, Klipp, Knapp Leder Mode, Kunst und Kreativ, Mat Star, Zillertaler Trachtenwelt Obi, Penny, Pionier Jeans Outlet, Playtime, Quick Schuh, Roma, Tschibu, ToyRus,

Zeittabelle- Historie des FMZ:

Bei der Historie des FMZ geht es darum alle Maßnahmen, Veränderungen des Objektes im Laufe der Nutzungsdauer darzustellen. Die folgenden Fragen sind bezogen auf die betreffenden Jahre zu beantworten.

Jahre	Maßnahmen /Aktivität:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wie war das Bebauungskonzept bei der Errichtung des FMZ? Wie hoch waren die Errichtungskosten? Gab es Veränderungen des Bebauungskonzeptes im Laufe der Jahre? Wenn ja in welchem Jahr und was hat sich geändert? (ev. Baupläne) 2. In welchem Jahr gab es im Objekt eine Vollvermietung, einen Leerstand und Mieterwechsel bzw. Änderungen der Mieterstruktur? Welcher Mieter zog in welchem Jahr ein und aus? Wie ist bei den Mietern generell die Laufzeit des Mietvertrages vereinbart (befristet/unbefristet/Kündigungsverzicht)? 3. In welchem Jahr gab es im Objekt einen Umbau bzw. Sanierungsmaßnahmen ? Welche Gewerke waren betroffen? Wie hoch

<p>1997</p>	<p>Neubau Bauteil 5 (5.300 m2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung des Kundenparkplatzes und Kreisverkehrs • Eröffnung im Oktober 1997 <p>Mieter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumarkt Praktiker
<p>1998</p>	<p>Neubau Bauteil 1,2,3 (Fachmärkte)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eröffnung im März 1998 • BT 1 = 2.700 m2 BT 2 = 2.350 m2 BT 3 = 1.700 m2 <p>Mieter seit 1998/1999:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DM • Segafredo • Shoe4you • Vedes • Takko • Kik • Fressnapf • 2 Gastronomen • Spielhalle • Klipp
<p>1999</p>	<p>Neubau Kino- und Entertainmentcenter (BT 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eröffnung im April 1999
<p>2004</p>	<p>Umbau im Bauteil 3 (Bowlinghalle)</p> <p>Eröffnung im Oktober 2004</p>
<p>2007</p>	<p>Umbau im Bauteil 5 (Baumarkt Praktiker)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Praktiker zieht aus und aus der großen Fläche es werden 7 Fachmärkte hergestellt. • Erweiterung des Kundenparkplatzes • Eröffnung September 2007 <p>Mieter seit 2007 bis 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penny • Jello • Fussl • Pagro • Cineplexx (vorher Village)
<p>2013</p>	<p>Refurbishment Bauteil 4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mehr Handel, weniger Gastroflächen • Eröffnung August 2014 <p>Mieter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DM • Segafredo

Anhang 6:

Datenerhebungsblatt FMZ-Bestandsanalyse

Allgemeines:

Name des FMZ: Anonym (FMZ „Salzburg“)

Grundstücksgröße: 3.665 m² GLA/Verkaufsfläche: 940 m²

Zuschnitt der Verkaufsfläche: rechteckig weitgehend rechteckig teilweise verwinkelt
 stark verwinkelt

Baujahr: 1996 Derzeitige Anzahl der Mieter: 3

Gesamteindruck der Baulichkeit:

Gebäudezustand: sehr gut, neusaniert gut, komplett saniert mittelmäßig,
 schlecht, Teilsanierung notwendig sehr schlecht, Komplettsanierung nötig

Fassadengestaltung: gepflegt, modern unauffällig, neutral ungepflegt, renovierungsbedürftig

Verkehrsgüte:

Sichtanbindung: voll sichtbar eingeschränkt sichtbar einseitig sichtbar nicht sichtbar

Anmerkung (ev. Details): Direkt an der Bundesstraße
Lage sehr gut

Zufahrtsmöglichkeiten: Bundesstraße Landstraße Hauptstraße Nebenstraße
über: links Abbieger rechts Abbieger ampelgeregelt Kreuzung Kreisverkehr

Anzahl möglicher Zufahrten: 1 2 3 4 oder mehr

Sonstiges: Autobahnnähe: ja nein

Anmerkung (ev. Details):

Parkplatzsituation: sehr gut gut mittel schlecht sehr schlecht

Anmerkung (ev. Details):
Anlieferung getrennt
Anzahl an Stellplätzen: 55 Stellplätze

Aktuelle Mieterstruktur: (inkl. Mietvertrag Laufzeit und jeweilige Nutzfläche)

Aktuelle Mieter:

- Bipa
- Penny
- Libro

Direktes Umfeld des Standorts (Nachbarn):

Gibt es eine FMZ Agglomeration im direkten Umfeld? : ja nein

Branchenumfeld des Einzelhandels (Mieterstruktur):				
Merkur, Hofer, Lidl, Lutz, Baumax,				
Weitere Nutzungen der umliegenden Flächen:				
<input type="checkbox"/> Büroobjekt	<input type="checkbox"/> Bildung	<input checked="" type="checkbox"/> Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Industrie
<input type="checkbox"/> Sonstiges				
Anmerkung:				

Konkurrenz im Stadtteil:

Fachmarktzentrum Shopping Center Fachmärkte Einzelhandel

<p>Konkurrenzstandorte (namentlich):</p> <p>Shopping Center (1,3 km): Bonita, C&A, Bäckerei, Candido, Cecil, DM, Espresso, Eurospar, Forever 18, Le Clou, Reno, Roma, S.Oliver, Skribo, Depot, Spielzeug Company, Sport 2000, Lebenshilfe</p>

Zeittabelle- Historie des FMZ:

Bei der Historie des FMZ geht es darum alle Maßnahmen, Veränderungen des Objektes im Laufe der Nutzungsdauer darzustellen. Die folgenden Fragen sind bezogen auf die betreffenden Jahre zu beantworten.

Jahre	Maßnahmen /Aktivität:
	<p>1. Wie war das Bebauungskonzept bei der Errichtung des FMZ? Wie hoch waren die Errichtungskosten? Gab es Veränderungen des Bebauungskonzeptes im Laufe der Jahre? Wenn ja in welchem Jahr und was hat sich geändert? (ev. Baupläne)</p> <p>2. In welchem Jahr gab es im Objekt eine Vollvermietung, einen Leerstand und Mieterwechsel bzw. Änderungen der Mieterstruktur? Welcher Mieter zog in welchem Jahr ein und aus? Wie ist bei den Mietern generell die Laufzeit des Mietvertrages vereinbart (befristet/unbefristet/Kündigungsverzicht)?</p> <p>3. In welchem Jahr gab es im Objekt einen Umbau bzw. Sanierungsmaßnahmen ? Welche Gewerke waren betroffen? Wie hoch waren die Investmentsummen?</p>
1996	<p>Das FMZ war von Anfang an Vollvermietet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mieter: Mondo (später Penny) – 450 m2 • Libro – 245 m2 • Bipa – 245 m2 <p>Es gab nie einen Mieterwechsel.</p> <p>Es gab keine Sanierungen und Umbauarbeiten.</p>
2017	<p>Abbruch und Neuerrichtung auf Grund Änderung des Straßenverlaufes (Anbindung an den Kreisverkehr)</p>