

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autor:innenverzeichnis	IX
1. Grundlagen der Logistik- und Industrieimmobilien in Österreich	1
1.1. Begriffsdefinitionen	1
1.1.1. Logistikimmobilien	1
1.1.2. Industrieimmobilien	2
1.1.3. Klassifizierung der Logistikimmobilien nach der Nutzungsart	4
1.1.4. Klassifizierung der Immobilien nach der Gebäude- qualität	5
1.1.5. Drittverwendungsfähigkeit	7
1.1.6. Flächenangaben	10
1.1.7. Binderunterkante	10
1.1.8. Tragfähigkeit des Hallenbodens	12
1.1.9. Stützraster	14
1.1.10. Docks und Drive-Ins	15
1.1.11. Single- und Cross-Docking	16
1.1.12. Mezzaninlagerfläche	18
1.2. Arten von Logistik- und Industrieimmobilien	18
1.2.1. Distributionsimmobilien (Big Box)	19
1.2.2. Umschlagsimmobilien	22
1.2.3. Paketverteilzentren	25
1.2.4. Gewerbeparks (Light Industrial Parks)	27
1.3. Logistik- und Industrieimmobilienmarkt in Österreich	29
1.3.1. Besonderheiten des AT-Marktes im Vergleich zu den Nachbarländern	29
1.3.1.1. Historie	29
1.3.1.2. Topographie	30
1.3.1.3. Marktgröße	32
1.3.1.4. Kategorien und Qualität der österreichischen Logistik Assets	34
1.3.1.5. Einfluss des Onlinehandels	36
1.3.1.6. Besonderheiten des AT-Marktes – Immobilien- preise und Spitzenrenditen	36
1.3.1.7. Mieten	39
1.3.1.8. Herkunft der Investoren	39
1.3.1.9. Baurechte und Superädifikate	40

1.3.1.10.	Der Logistikbestand	40
1.3.1.11.	Herausforderungen bei Investitionen in Logistik- immobilien in Österreich	42
1.3.1.12.	Schlüsselfaktoren bei Investitionen in Logistik- immobilien	45
2.	Projektentwicklung von Logistik- und Industrieimmobilien	46
2.1.	Der österreichische Projektentwicklungsmarkt im Bereich der Logistik- und Industrieimmobilien	46
2.1.1.	Allgemeine Marktstruktur	46
2.1.2.	Projekttypen nach Nutzerkonstellation	48
2.1.2.1.	Spekulative Projektentwicklung	48
2.1.2.2.	Nutzerspezifische Projektentwicklung (BTS)	49
2.1.2.3.	Eigennutzer-Entwicklung (BTO)	49
2.1.3.	Projekttypen nach Grundstückshistorie	50
2.1.3.1.	Greenfield-Entwicklungen	50
2.1.3.2.	Brownfield-Entwicklungen	50
2.1.3.3.	Greyfield-Entwicklungen	51
2.1.4.	Wettbewerbsfaktoren	51
2.2.	Die Genehmigungsverfahren	53
2.2.1.	Einleitung	53
2.2.2.	Baurecht	54
2.2.2.1.	Kompetenzgrundlage	54
2.2.2.2.	Begriff des Bauwerkes	54
2.2.2.3.	Bewilligungspflicht, Anzeigepflicht, Meldepflicht und Genehmigungsfreiheit	54
2.2.2.4.	Zuständigkeit der Gemeinden	55
2.2.2.5.	Instanzenzug	55
2.2.2.6.	Das Bauverfahren	56
2.2.2.6.1.	Flächenwidmung	56
2.2.2.6.2.	Bauplatzerklärung	57
2.2.2.6.3.	Baubewilligungsverfahren	57
2.2.2.6.4.	Nachbarn und ihre subjektiven Rechte	58
2.2.2.6.5.	Die Baubewilligung	58
2.2.2.6.6.	Baubeginn und Baufertigstellung	59
2.2.2.7.	Bautechnische Vorschriften	59
2.2.2.8.	Baupolizei	60
2.2.2.9.	Verwaltungsstrafen	60
2.2.3.	Gewerberecht	60
2.2.3.1.	Kompetenzgrundlage	60
2.2.3.2.	Die gewerbliche Betriebsanlage	61
2.2.3.2.1.	Begriffsdefinition	61
2.2.3.2.2.	Einheit der Betriebsanlage	61

2.2.3.2.3.	Arten von Betriebsanlagen	61
2.2.3.3.	Das Genehmigungsverfahren	62
2.2.3.3.1.	Die Genehmigungspflicht	62
2.2.3.3.2.	Behördenzuständigkeit	63
2.2.3.3.3.	Der Genehmigungsantrag	63
2.2.3.3.4.	Verfahrensparteien	64
2.2.3.3.5.	Verfahrensdurchführung	64
2.2.3.3.6.	Reguläres Genehmigungsverfahren	65
2.2.3.3.7.	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	65
2.2.3.3.8.	Teilweise Verfahrenskonzentration	66
2.2.3.4.	Verfahrensparteien und Nachbarn	67
2.2.3.4.1.	Präklusion	68
2.2.3.4.2.	Parteienrechte	69
2.2.3.5.	Die Genehmigungsfähigkeit	70
2.2.3.5.1.	Allgemeine Kriterien	70
2.2.3.5.2.	Auflagen	70
2.2.3.6.	Der Genehmigungskonsens	71
2.2.3.7.	Änderung des Genehmigungskonsenses	71
2.2.3.7.1.	Begriff der Änderung	71
2.2.3.7.2.	Genehmigungsfreiheit, Genehmigungspflicht und Anzeigespflicht	72
2.2.3.8.	Nachträgliche Auflagen	72
2.2.3.9.	Behördliche Aufsicht	73
2.2.3.10.	Eigenkontrolle	73
2.2.3.11.	Betriebsunterbrechung und Beendigung	74
2.2.4.	Umweltverträglichkeitsprüfung	74
2.2.4.1.	Kompetenzgrundlage	74
2.2.4.2.	Anwendungsbereich	75
2.2.4.3.	Vorhabensbegriff und Zusammenrechnung	75
2.2.4.4.	Anlagenänderungen	76
2.2.4.5.	Logistikzentren	77
2.2.4.6.	Genehmigungskriterien und Genehmigungs- verfahren	77
2.2.4.7.	Parteistellung	79
2.2.4.8.	Zuständigkeit	80
2.2.5.	Weitere mögliche Genehmigungsregime	80
2.2.5.1.	Wasserrecht	80
2.2.5.2.	Forstrecht	81
2.2.5.3.	Naturschutzrecht	81
2.3.	Die Projektentwicklung von Neubauten	82
2.3.1.	Einleitung	82
2.3.2.	Anforderungen an moderne Logistik- und Industrieimmobilien	82

2.3.2.1.	Grundstück	83
2.3.2.2.	Lage	83
2.3.2.3.	Expansionsmöglichkeiten auf Eigengrund	84
2.3.2.4.	LKW-Vorplatz	85
2.3.2.5.	Anzahl von Sektionaltoren	85
2.3.2.6.	Hallenboden	85
2.3.2.7.	Achsrastermaße	86
2.3.2.8.	Gebäudehöhe	86
2.3.2.9.	Belichtung	87
2.3.2.10.	Mezzaninflächen	87
2.3.2.11.	Verhältnis von Lagerfläche zu Bürofläche	88
2.3.2.12.	Energieversorgung	88
2.3.2.13.	Kommunikationsinfrastruktur	88
2.3.2.14.	Nachhaltigkeit	89
2.3.3.	Stakeholder	92
2.3.3.1.	Bund	93
2.3.3.2.	Land	93
2.3.3.3.	Gemeinde	94
2.3.3.4.	Grundeigentümer/Baurecht	94
2.3.3.4.1.	Laufzeit	95
2.3.3.4.2.	Indexierung	95
2.3.3.4.3.	Beendigung des Baurechtes	95
2.3.3.5.	Nutzer/Mieter	96
2.3.3.6.	Eigenkapitalgeber/Investoren	96
2.3.3.7.	Banken	96
2.3.3.8.	Projektentwickler	97
2.3.3.9.	Endinvestoren	97
2.3.3.10.	Generalplaner/Architekt	97
2.3.3.11.	Konsulenten	98
2.3.3.12.	Baufirmen	98
2.3.4.	Projektphasen	98
2.3.4.1.	Pre-Development	98
2.3.4.2.	Planung	98
2.3.4.3.	Genehmigung und Ausführungsvorbereitung	99
2.3.4.4.	Ausführung	99
2.3.4.5.	Abschluss	100
2.3.4.6.	Projektorganigramm	100
2.3.5.	Risiken	101
2.3.5.1.	Genehmigungsrisiko	101
2.3.5.2.	Vermietungsrisiko	101
2.3.5.3.	Zeitrisko	101
2.3.5.4.	Finanzierungsrisiko	102
2.3.5.5.	Baurisiko	103

2.3.5.6.	Marktrisiko	105
2.3.6.	Spezialisierte Bauunternehmen	105
2.3.7.	Vergabe der Bauleistungen	105
2.3.7.1.	Generalunternehmermodell	106
2.3.7.2.	Totalunternehmermodell	106
2.3.7.3.	Einzelvergabe	106
2.4.	Die Immobilienentwicklung im Bestand:	
	Umnutzung und Sanierungen	107
2.4.1.	Einleitung	107
2.4.1.1.	Die Klimakrise fördert Bestandssanierungen	108
2.4.1.2.	Die Transformation kann auch wirtschaftlich gelingen	109
2.4.1.3.	Ganzheitliche Betrachtungsweisen sind notwendig ...	109
2.4.2.	Logistikimmobilienentwicklung im Bestand	110
2.4.2.1.	Standort- und Marktanalyse	111
2.4.2.2.	Nutzungsanforderungen	112
2.4.2.3.	Bestandsaufnahme	112
2.4.2.4.	Energieversorgung	113
2.4.2.4.1.	Finanzierungsvarianten	113
2.4.2.4.2.	Ermittlung der Grundlagen	113
2.4.2.4.3.	Auswahl nachhaltiger Energieversorgung	114
2.4.3.	Faktoren einer erfolgreichen Bestandssanierung	115
2.4.3.1.	Flexibilität und Anpassungsfähigkeit	116
2.4.3.2.	Digitalisierung und Smart Technologies	116
2.4.3.3.	Energetische Optimierung	116
2.4.3.4.	Rechtliche Rahmenbedingungen und Förder- möglichkeiten	116
2.4.3.5.	Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung	116
2.4.3.6.	Nutzerorientierung und Arbeitsbedingungen	116
2.4.3.7.	Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien	117
2.4.4.	Bestandssanierung: Vorbereitende Arbeiten	117
2.4.4.1.	Bestandsaufnahme	117
2.4.4.1.1.	Unterlagensichtung	117
2.4.4.1.2.	Begehungen, Vor-Ort-Aufnahmen	117
2.4.4.1.3.	Erstellung von Plänen und Modellen	118
2.4.4.1.4.	Schad- und Störstofferkundung	118
2.4.4.2.	Zustandsbewertung	118
2.4.4.3.	Variantenuntersuchung	118
2.4.4.4.	Lebenszykluskostenanalyse	118
2.4.4.5.	Variantenentscheidung und Planungsstart	119
2.4.5.	Ansätze zur Effizienzsteigerung von Bestands- objekten	119

2.4.5.1.	Sanierung der Gebäudehülle	119
2.4.5.2.	Energiegemeinschaften im Quartier bilden	119
2.4.5.3.	Erneuerungsprojekte einzelner Bauteile	119
2.4.5.4.	Optimierungen im Betrieb (Regelungseinstellungen)	119
2.4.5.5.	Maßnahmen gegen Überwärmung	120
2.4.5.6.	Energieflexibilität erhöhen	120
2.4.5.7.	Klimaneutrale Produkte forcieren/Beschaffungsstrukturen ausbauen	120
2.4.5.8.	Kreislaufwirtschaft mitdenken	120
2.4.6.	Urban Mining in der Logistik	121
2.4.7.	Greenity Gate Guntramsdorf: Circular Engineering	122
2.4.8.	Zusammenfassung	125
2.5.	Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in der Projektentwicklung	125
2.5.1.	EU-Taxonomie	126
2.5.1.1.	Taxonomiekriterien in der Projektentwicklung	127
2.5.1.1.1.	Klimaschutz (Reduzierung des Klimawandels)	127
2.5.1.1.2.	Anpassung an den Klimawandel	131
2.5.1.1.3.	Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	133
2.5.2.	Green-Building-Zertifikate	135
2.5.2.1.	DGNB	135
2.5.2.2.	BREEAM	137
2.5.2.3.	LEED	138
2.5.3.	Green-Lease-Clauses	139
2.5.4.	Konkrete Maßnahmen an der Logistikimmobilie	140
2.5.4.1.	Stromversorgung	140
2.5.4.2.	Begrünung	141
2.5.4.3.	Dämmung	142
2.5.4.4.	Materialauswahl	142
2.5.4.5.	Heiztechnik	143
2.5.4.6.	Gebäudesteuerung	144
2.5.4.7.	Beleuchtung	144
2.5.4.8.	Wärmerückgewinnung	144
2.5.4.9.	Vertikale Lichtbänder	144
2.5.4.10.	Zugänge	145
2.5.4.11.	Regenwassermanagement	145
2.5.4.12.	Mobilität	146
2.5.4.13.	Biodiversität	146
2.6.	Trends	147
2.6.1.	Nachhaltigkeit – ein Must-Have von modernen Immobilien	147
2.6.2.	Mehrstöckige Logistikimmobilien	149

2.6.3.	Revitalisierung und Nutzung von Brachflächen	150
2.6.4.	Mischnutzungen in Ballungsräumen	151
3.	Assetmanagement von Logistik- und Industrieimmobilien in Österreich	152
3.1.	Erfolgsfaktoren bei Investitionen in Logistik- und Industrieimmobilien	152
3.1.1.	Angebot und Nachfrage, Ankaufsrendite	152
3.1.2.	Lage- und Standortkriterien, Grundstück	154
3.1.2.1.	Lage und Standort	154
3.1.2.2.	Arbeitskräfteverfügbarkeit	156
3.1.2.3.	Grundstück	158
3.1.3.	Objektanforderungen	164
3.1.4.	Nutzer	167
3.1.5.	ESG-Kriterien	168
3.1.5.1.	Die Mieter	168
3.1.5.2.	Die Entwickler	170
3.1.5.3.	Die Endinvestoren	171
3.1.6.	Mietpreise	171
3.1.7.	Share- und Asset-Deal	173
3.1.8.	Ankaufsprozess	175
3.2.	Vermietung von Logistik- und Industrieimmobilien	177
3.2.1.	Miete/Pacht	177
3.2.1.1.	Einleitung	177
3.2.1.2.	Rechtliche Rahmenbedingungen	177
3.2.1.2.1.	Allgemein	177
3.2.1.2.2.	Abgrenzung Miete und Pacht	178
3.2.1.2.3.	Mietrechtsgesetz	179
3.2.1.2.4.	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch	181
3.2.1.3.	Vertragsrechtliche Besonderheiten	182
3.2.1.4.	Fazit	183
3.2.2.	Single/Double/Triple-net-Verträge	184
3.2.2.1.	Einleitung	184
3.2.2.2.	Typen von Bestandverträgen	184
3.2.2.3.	Entstehung, Herkunft und Motivation der Net-Verträge	189
3.2.2.4.	Net-Verträge im österreichischen Recht	192
3.2.2.5.	Fazit	193
3.2.3.	Green Lease Clauses	193
3.2.3.1.	Einleitung	193
3.2.3.2.	Was ist ein Green Lease („Grüner Mietvertrag“)?	194
3.2.3.3.	Vorteile von Green Leases bei Logistik- und Industrieimmobilien	195

3.2.3.4.	Herausforderungen bei der Implementierung von Green Leases	195
3.2.3.5.	Beispiele für die Integration von Nachhaltigkeit in Green Leases	196
3.2.3.6.	Durchsetzung der Nachhaltigkeitsklauseln	197
3.2.3.7.	Schlussfolgerung	197
3.3.	Immobilienmanagement von Logistik- und Industrieimmobilien	197
3.3.1.	Einleitung	197
3.3.2.	Management auf strategischer Ebene: Investmentmanagement, Portfoliomanagement, Assetmanagement	199
3.3.2.1.	Investmentmanagement	200
3.3.2.2.	Portfoliomanagement	200
3.3.2.3.	Assetmanagement	200
3.3.3.	Management auf operativer Ebene: Propertymanagement, Facilitymanagement	201
3.3.3.1.	Propertymanagement	202
3.3.3.2.	Facilitymanagement	206
3.3.4.	Hands On im Daily Business	208
3.3.4.1.	Assetmanagement und Propertymanagement	208
3.3.4.1.1.	Outsourcing von Propertymanagement	208
3.3.4.1.2.	Kommunikation und Informationsaustausch	209
3.3.4.1.3.	Mietvertragsklauseln	209
3.3.4.2.	Propertymanagement und Facilitymanagement	210
3.3.4.2.1.	Energiemanagement	210
3.3.4.2.2.	Kleinreparaturen	211
3.3.4.2.3.	Sammlung von gebäuderelevanten Daten	212
3.3.4.2.4.	Computer Aided Facility Management (CAFM)	213
3.3.4.2.5.	Benchmarking	213
3.3.4.2.6.	Unterschiede im operativen Management: Single Tenant vs Multi Tenant	214
3.3.5.	Fazit	216
3.3.6.	Literaturverzeichnis	216
3.4.	Finanzierung von Logistik- und Industrieimmobilien	217
3.4.1.	Strukturierung von Immobilienfinanzierung bei gewerblichen Immobilien – im Speziellen Logistikimmobilien (Grundlagen)	217
3.4.1.1.	Immobilienprojektentwicklung	217
3.4.1.2.	Immobilien	220
3.4.1.3.	Gewerbeimmobilien	220
3.4.1.4.	Finanzierung	221
3.4.1.5.	Immobilienfinanzierung	221

3.4.1.6.	Projektfinanzierung	222
3.4.1.7.	Formen der Immobilien-/Projektfinanzierung	223
3.4.2.	Finanzierungsparameter bei verschiedenen Immo- biliensegmenten	224
3.4.2.1.	Grundstücksfinanzierungen	225
3.4.2.2.	Entwicklungsprojekte/Developments	228
3.4.2.3.	Refinanzierung von vermieteten Bestandsimmo- bilien	230
3.4.3.	Finanzierungsparameter bei Logistikkimmobilien	231
3.4.3.1.	Highest-and-Best-Use-Ansatz bei Logistikkimmo- bilien	236
3.4.4.	Bewertung für Finanzierungszwecke bei Logistik- immobilien	238
3.4.4.1.	Immobilienbewertung bei der finanzierenden Bank – Grundlagen	238
3.4.4.2.	Immobilienbewertung bei Logistikkimmobilien	242
3.4.5.	Environmental Social Governance („ESG“) – Berücksichtigung innerhalb der finanzierenden Bank	243
3.4.6.	Photovoltaik auf Logistikkimmobilien – Berück- sichtigung bei der finanzierenden Bank	247
3.5.	Versicherbarkeit von Logistik- und Industrieimmobilien	250
3.5.1.	Herangehensweise der Rückversicherer	250
3.5.2.	Standards der Erstversicherer	251
3.5.3.	Was sind nun die Kriterien für Versicherbarkeit?	251
3.5.4.	Wie begegnet man diesen Anforderungen nun in der Praxis bei Projektentwicklungen und Ankäufen?	252
4.	Bewertung von Logistikkimmobilien	253
4.1.	Grundsätzliche Fragestellungen bei der Bewertung von Logistik- und Industrieimmobilien	253
4.1.1.	Preise, Werte – eine Immobilie, verschiedene Zugänge?	253
4.1.2.	Immobilien- und Unternehmensbewertung – zwei Seiten einer Medaille?	254
4.1.3.	Überlegungen zur Auswahl des methodischen Ansatzes einer Bewertung	258
4.2.	Immobilienbezogene Bewertungsverfahren	264
4.2.1.	Allgemeines	264
4.2.1.1.	Normen	264
4.2.1.2.	Wertbegriffe	264
4.2.2.	Vergleichswertverfahren	265
4.2.3.	Ertragswertverfahren	266

4.2.3.1.	Bewirtschaftungskosten	266
4.2.3.2.	Liegenschaftszinssatz	268
4.2.3.3.	Gesamtnutzungsdauer	270
4.2.3.4.	Verfahrensvarianten	270
4.2.3.4.1.	„Zweigleisiges Verfahren“	270
4.2.3.4.2.	„Eingleisiges Verfahren“	271
4.2.3.4.3.	Gegenüberstellung der Verfahren	272
4.2.3.5.	Berechnungsbeispiel	273
4.2.3.5.1.	Eingangsdaten	273
4.2.3.5.2.	Zweigleisiges Verfahren	273
4.2.3.5.3.	Eingleisiges Verfahren	274
4.2.4.	DCF-Verfahren	275
4.2.4.1.	Verfahrensablauf	275
4.2.4.2.	Zinssätze	276
4.2.5.	Residualwertverfahren	281
4.3.	Baurecht und Superädifikat	286
4.3.1.	Baurecht	286
4.3.2.	Superädifikat	287
4.3.3.	Berechnungsbeispiel	288
4.3.3.1.	Eingangsdaten	288
4.3.3.2.	Stammeinlage	289
4.3.3.3.	Baurechtseinlage – Variante: klassisches Verfahren ...	290
4.3.3.4.	Baurechtseinlage – Variante: Investorenmethode ...	291
4.4.	Verfahren der Unternehmensbewertung	292
4.4.1.	Übergreifende Aspekte zur Unternehmensbewertung im Umfeld von Logistikimmobilien	292
4.4.1.1.	Normen und grundsätzliche Definitionen	292
4.4.1.2.	Überblick Bewertungsverfahren	295
4.4.2.	Unternehmensanalyse und integrierte Planung als Grundlage der Unternehmensbewertung	296
4.4.3.	Beispiel für die Berechnung des DCF: Das APV-Verfahren	308
4.4.3.1.	Ablauf einer Bewertung mit dem APV-Verfahren ...	308
4.4.3.2.	Herleitung der Eigenkapitalkosten des unverschuldeten Unternehmens und Diskontierung	309
4.4.3.3.	Berechnungsbeispiel zum 1.1.2024	312
4.4.4.	Plausibilisierung mit einem Multiplikatorverfahren ...	316
4.4.5.	Berechnung des NAV	318
4.4.6.	Zusammenfassende Erörterung zu den Aspekten der Unternehmensbewertung	321
4.4.7.	Fazit	322
	Stichwortverzeichnis	323