

Vorwort

Es gibt Bücher, die erscheinen genau zum richtigen Zeitpunkt – und dieses Werk über Logistik- und Industrieimmobilien gehört zweifellos in diese Kategorie. Die vergangenen Jahre haben die Logistik in Europa in einer selten dagewesenen Intensität in das öffentliche Bewusstsein gerückt: Lieferkettenkrisen, die Pandemie, geopolitische Spannungen, neue EU-Vorgaben zu Nachhaltigkeit und Klimaneutralität sowie die gewaltige Dynamik des E-Commerce haben gezeigt, wie systemrelevant Logistik ist. Und doch ist ein Aspekt dieser Wertschöpfungsketten bisher oft nur am Rande behandelt worden: die Immobilien, in denen Logistik überhaupt erst stattfindet. Dass nun ein eigenständiges, umfassendes Handbuch zu Logistik- und Industrieimmobilien vorliegt, ist daher ein Meilenstein – für die Forschung ebenso wie für die Praxis.

Gerade in einer Zeit, in der die Diskussion um Flächenverfügbarkeit, Nachhaltigkeit und Wettbewerbsfähigkeit immer lauter wird, bietet dieses Buch Orientierung. Die Herausgeberin **DI (FH) Carmen Dilch, MSc. MRICS** und der Herausgeber **Dipl.Ing. Thomas Jiresch, MSc.** sind ausgewiesene Kenner der Materie und langjährige Begleiter der Branche. Frau Dilch hat als Mitglied des Vorstandes der Bundesvereinigung Logistik (BVL) Österreich die Expertengruppe für Logistikimmobilien aufgebaut und über Jahre hinweg erfolgreich geführt – ein Forum, das im führenden Logistikverband zum Motor für fachliche Debatten und zum Bindeglied zwischen Wissenschaft, Wirtschaft und Politik geworden ist. Dass sie nun gemeinsam mit Herrn Jiresch ein Standardwerk vorlegt, ist nur folgerichtig.

Die Bedeutung dieses Buches reicht jedoch weit über Österreich hinaus. Als Präsident sowohl der **Bundesvereinigung Logistik (BVL) Österreich** als auch des **European Shippers' Council (ESC)** in Brüssel erlebe ich täglich, wie europäische Unternehmen im Wettbewerb stehen, wie politische Rahmenbedingungen neue Spielregeln setzen und wie Logistikimmobilien zunehmend ins Zentrum strategischer Überlegungen rücken. Was im ersten Moment wie eine rein technische Frage wirkt – die Höhe der Hallen, die Tragfähigkeit der Böden, die Verfügbarkeit von Mezzaninflächen – entscheidet in Wahrheit über Standortattraktivität, Versorgungssicherheit und Klimabilanz ganzer Volkswirtschaften. In Brüssel werden aktuell Weichen gestellt, die bis in die Bauleitplanung einzelner Gemeinden durchschlagen. Dieses Buch liefert genau das Fachwissen, das es braucht, um diese komplexen Zusammenhänge zu verstehen.

Besonders hervorheben möchte ich, dass die Herausgeber das Thema nicht isoliert betrachten, sondern die Verzahnung von Logistikimmobilien mit Trends wie **E-Commerce**, **Urban Logistics** und der **Last Mile** aufzeigen. Wer die wachsenden Paketmengen und die Erwartungen an taggleiche Zustellung analysiert, stößt unweigerlich auf Fragen der Immobilienstruktur: Wo entstehen neue Ver-

teilzentren? Wie lassen sich Gewerbegebiete in verdichteten urbanen Räumen entwickeln, ohne in Konflikt mit Anwohnern und Flächenwidmung zu geraten? Welche Rolle spielen Brownfield-Entwicklungen? Hier liefert das Buch nicht nur Daten und Fakten, sondern auch konkrete Handlungsempfehlungen.

Das Werk leistet damit einen doppelten Beitrag: Es schafft **wissenschaftliche Fundierung** in einem bislang vernachlässigten Bereich – und es bietet **praktische Orientierung** für Projektentwickler, Investoren, Kommunen und nicht zuletzt für Unternehmen, die ihre Supply Chains zukunftssicher aufstellen müssen. Gerade dieser Brückenschlag macht es so wertvoll. Ich bin überzeugt, dass das Buch auch Eingang in die **Aus- und Weiterbildung** finden wird, sei es an Universitäten oder in praxisnahen Lehrgängen. Denn die junge Generation, die heute in die Logistik hineinwächst, braucht Wissen über Nachhaltigkeitszertifikate ebenso wie über Bauvorschriften, Finanzierungsmodelle oder Bewertungsansätze für Logistikimmobilien.

Dass die Herausgeber dieses Wissen in einer klaren, strukturierten Form bündeln, ist ein Verdienst, das hohe Anerkennung verdient. Ich möchte Frau Dilch und Herrn Jiresch ausdrücklich danken: für ihren fachlichen Mut, ein solch umfassendes Werk auf den Weg zu bringen, und für ihre Beharrlichkeit, die vielen Facetten von der Standortsuche bis zur Finanzierung, von der baulichen Gestaltung bis zu rechtlichen Fragen, von der Nachhaltigkeit bis hin zu Zukunftstrends abzubilden. Dieses Vorhaben ist ambitioniert – und es ist gelungen.

Als Branchenvertreter in Österreich und Europa sehe ich in diesem Buch zugleich ein wichtiges **Signal nach außen**: Logistikimmobilien sind keine Randthematik, sondern ein Schlüsselfaktor für Resilienz, Klimaschutz und Wettbewerbsfähigkeit. Wenn die EU im Rahmen des Green Deals Klimaneutralität bis 2050 fordert, dann bedeutet das, dass Gebäude im Bau und Betrieb massiv CO₂ einsparen müssen. Wenn Kommunen über die Nutzung knapper Flächen entscheiden, dann sind sie auf fachlich fundierte Argumente angewiesen. Wenn Investoren ihre Portfolios nach ESG-Kriterien ausrichten, dann brauchen sie belastbare Bewertungsmodelle. Genau hier setzt das Buch an.

Mein Dank gilt auch allen Autorinnen und Autoren, die mit ihren Beiträgen zum Gelingen beigetragen haben. Sie haben Wissen aus Forschung und Praxis zusammengeführt und damit ein Werk geschaffen, das über den Tag hinaus Bestand haben wird. Ebenso danke ich den Institutionen, die dieses Projekt unterstützt haben, sowie den Zielgruppen, die dieses Wissen künftig nutzen: den Studierenden, den Praktikern in Unternehmen, den Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung. Sie alle sind Adressaten und Multiplikatoren dieses Buches.

Und schließlich ein Blick nach vorn: Ich wünsche mir, dass dieses Werk nicht im Regal verstaubt, sondern in Diskussionen lebendig wird – in Seminarräumen, in Vorstandsetagen, in Gemeinderäten und nicht zuletzt in Brüssel. Möge es dazu

beitragen, die Debatte über Logistikimmobilien auf eine neue, sachliche und zugleich zukunftsorientierte Ebene zu heben. Wir stehen vor der Herausforderung, Lieferketten robuster, nachhaltiger und zugleich effizienter zu gestalten. Logistikimmobilien sind dabei kein Nebenschauplatz, sondern eine zentrale Bühne.

In diesem Sinne lade ich alle Leserinnen und Leser ein, das Buch als Werkzeug, als Nachschlagewerk und als Impulsgeber zu nutzen. Es ist das erste seiner Art im deutschsprachigen Raum – und es kommt zur rechten Zeit.

Wien, im Oktober 2025

DI Dr. Roman Stiftner

Präsident Bundesvereinigung Logistik (BVL) Österreich

President European Shippers' Council (ESC)