

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

Datenschutz im Sachverständigenalltag

im fokus

Logistikimmobilien in Österreich

schwerpunkt

Von Logistikimmobilien bis zur City-Thematik

befund & gutachten

Logistikimmobilien richtig bewerten

preis & markt

Hotelmarkt Wien

bewertung international

Europäischer Industrie- und Logistikmarkt

bilanz & steuern

Die wandlungsfähige Logistikimmobilie

finanzieren & investieren

**Bestimmung der Finanzierungsparameter bei
der Sonderimmobilie – Logistikgebäude**



Heimo Kranewitter
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Logistikimmobilien

Logistikimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren zu einer sehr nachgefragten und bedeutenden Assetklasse am Immobilienmarkt entwickelt. Vor allem E-Commerce und der Online-Handel sowie veränderte Lieferketten, die zunehmende Bedeutung einer schnellen Warenverteilung und der Ausbau von Lagerbeständen haben die Nachfrage nach vor allem modernen Logistikflächen deutlich erhöht. Früher stand in dieser Assetklasse vor allem die Investition zur Eigennutzung im Vordergrund. Zunehmend werden Logistikimmobilien von nationalen und internationalen Investoren für Veranlagungszwecke realisiert. Bei Bestandsimmobilien überwiegt allerdings der Anteil der im Eigentum der Nutzer befindlichen Immobilien noch immer deutlich. Aufgrund der reduzierten Kapitalbindung wird für Logistikunternehmen der Wechsel vom Eigentum hin zur Miete immer interessanter. Im Zuge dessen nehmen auch die Sale-and-Lease-Back-Transaktionen spürbar zu.

Die Nachfrage nach Logistikflächen hat sich von der großflächigen Anmietung hin zu kleineren und damit flexibler nutzbaren Mieteinheiten verlagert. Großflächige Logistikprojekte werden in der Regel nur mehr bei einer hohen Vorvermietungsquote realisiert. Langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Nutzern sind nachgefragt und bieten grundsätzlich eine höhere Ertragssicherheit gegenüber kurzfristigen Vermietungen mit erhöhtem Leerstands- und Anschlussvermietungsrisiko.

Für die Wertermittlung, welche vorrangig mit ertragswertorientierten Bewertungsmethoden erfolgt, ist der Logistikimmobilienmarkt ua hinsichtlich der Entwicklung der Mieten sowie der Renditeerwartung der Investoren zu beobachten. Eine Herausforderung für Gutachter stellen ältere Logistikimmobilien dar, die zudem fernab der bedeutenden Logistikstandorte, beispielsweise Wien, Linz, Graz usw., situiert sind. Die erzielbaren Mieten können gegenüber jenen von modernen Logistikimmobilien erheblich reduziert sein.

Im Zuge der Ortsbesichtigung durch den Gutachter ist die technische und funktionale Qualität des Gebäudes zu prüfen. Moderne Logistikimmobilien verfügen beispielsweise über größere Hallenhöhen, leistungsfähige Bodenplatten, ausreichende Andienungsmöglichkeiten, zahlreiche Tore und Rampen, moderne Brandschutzkonzepte, effiziente Gebäudetechnik usw. Eine besondere Bedeutung kommt der Beurteilung der Drittverwendungsfähigkeit zu. Ist die Immobilie ausschließlich auf die Anforderungen eines einzelnen Nutzers zugeschnitten, was vor allem bei eigengenutzten Immobilien der Fall sein kann, so erhöht sich dadurch das Nachnutzungs- bzw. Vermietungsrisiko.

Auch die Erfüllung von energetischen und regulatorischen Anforderungen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energieträger, Photovoltaik, moderne Heiz- und Kühlsysteme sowie die Möglichkeit zur Anpassung an zukünftige Anforderungen – Stichwort ESG-Kriterien – können die Marktgängigkeit einer Logistikimmobilie stärken.

Ältere Logistikimmobilien, die energetisch ineffizient sind oder einen hohen Investitionsbedarf aufweisen, führen zu „Stranded Assets“, wenn notwendige Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht oder nur eingeschränkt darstellbar sind.

Gegenüber dem Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt ist der Logistikimmobilienmarkt ein noch relativ junger Markt, der aber zunehmend an Bedeutung gewonnen hat und noch immer gewinnt. Die Logistikhalle der Zukunft ist standardisiert, drittverwendungsfähig, ökologisch nachhaltig und kann aufgrund sich wandelnder Anforderungen mit moderner technischer Gebäudeausstattung laufend modifiziert werden.

ZLB 2026/28

Heimo Kranewitter

dies & das 62

gast & kommentar 63

Datenschutz im Sachverständigenalltag

Rechtliche Leitlinien für die Liegenschaftsbewertung

im fokus 65

Logistikimmobilien in Österreich
Markt im Wandel

schwerpunkt 66

Von Logistikimmobilien bis zur City-Thematik

Logistisches

befund & gutachten 68

Logistikimmobilien richtig bewerten

Marktkennntnis und Drittverwendungsfähigkeit als zentrale Bewertungsfaktoren

preis & markt 70

Hotelmarkt Wien

Fakten und Trends

bewertung international 72

Europäischer Industrie- und Logistikmarkt

Miet- und Renditeentwicklung

bilanz & steuern 74

Die wandlungsfähige Logistikimmobilie

Entscheidend ist die Nutzungsart.

entscheidungen kompakt 77

OGH

Rechtsprechung zur Teilausnahme vom MRG für frei finanziert errichtete Neubauten und zur Untauglichkeit von Superadifkaten als Gegenstand einer Simultanhypothek

finanzieren & investieren 78

Bestimmung der Finanzierungsparameter bei der Sonderimmobilie – Logistikgebäude

Bestimmung der Finanzierungs-/Bewertungsparameter

fragen & antworten 80

Häufig gestellte Seminarfragen

impressum 80