

City Logistik aus Sicht der Immobilienentwicklung

Mag. **Andreas Liebsch** MRICS
GO ASSET Development GmbH



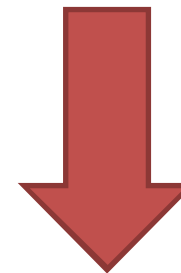
City Logistik aus Sicht der Immobilienentwicklung

- **Abgrenzung** der Entwicklungen **auf öffentlichen und nicht öffentlichen Raum**
- **Anforderungen** an City Logistik Immobilien
- **Herausforderungen** dieser Assetklasse
- **Maßnahmen der Stadt Wien** zur Etablierung dieser Assetklasse
- Auswahl von **Pilotprojekten** im europäischen Raum

City Logistik aus Sicht der Immobilienentwicklung

Abgrenzung der Flächen für Logistiktätigkeiten im ...

Öffentlicher Raum	Nicht öffentlicher Raum
Paketstationen zB bei wichtigen Umsteigeknoten im öffentlichen Raum	Micro-HUB (max. 500 m ² Nfl)
Containerlösungen auf Verkehrsflächen	City HUB (MIDI-HUB ca. 5.000m ² - 10.000m ²)
	Paketstationen im nichtöffentlichen Raum zB in Wohnhausanlagen

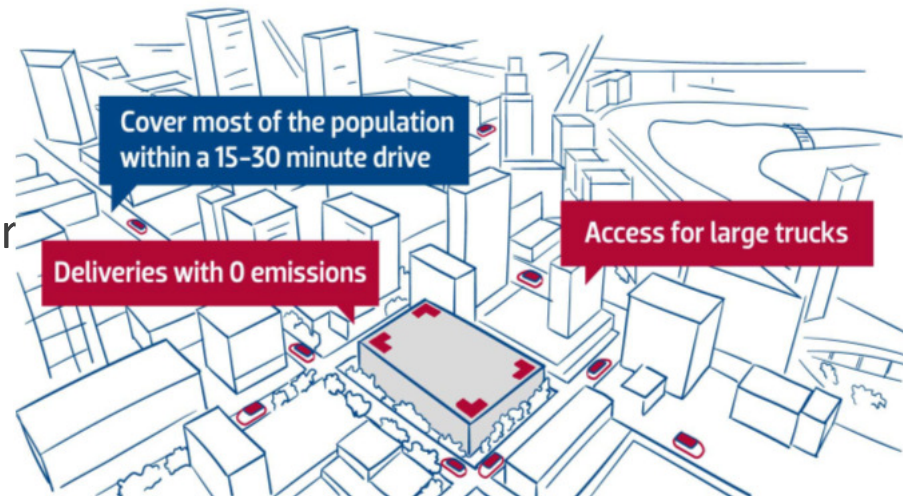


Immobilienentwicklung

City Logistik aus Sicht der Immobilienentwicklung

Anforderungen

- Anbindung an hochrangiges Verkehrsnetz
- Zufahrtsmöglichkeit von Sattelschlepper (E-truck)
- 24/7 Betriebserlaubnis
- Wartezone für Lieferfahrzeuge
- Zustellradius von 15-30 min
- Größe rd. 5.000 – 10.000m² NFI.
- Elektroladestationen
- Schnelle Datenübertragung/ Glasfaser



City Logistik aus Sicht der Immobilienentwicklung

Herausforderungen

- geringe **Grundstücksverfügbarkeit**
- hohe **Grundstückspreise**, die keine marktfähigen Miethöhen zulassen

Erträge	5.000 m ² Nfl. 8 €/m ² p.m. Exit yield 6,5%	→ rd. 7,5 Mio. €
Kosten exkl. Grundstück	800 €/ m ² Baukosten 15% Nebenkosten Developerprofit 10% v. Exit	→ rd. 5,5 Mio. €
maximaler Grundstückspreis	abzgl. Grundstücksnebenkosten d.h. rd. 200 €/m ²	→ 1,8 Mio. €

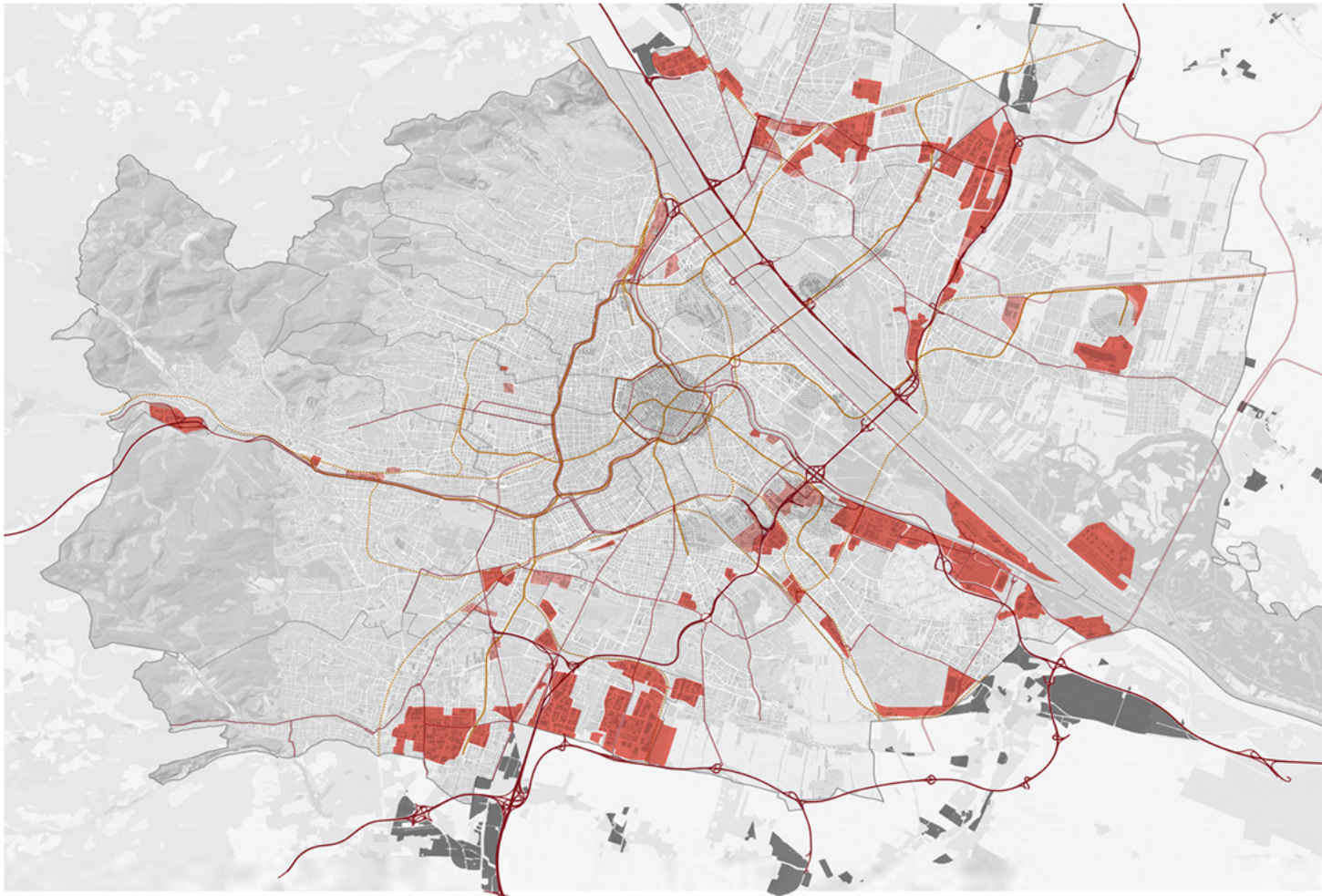
Möglicher Lösungsansatz: Baurecht

Maßnahmen der Stadt Wien

- Neue Widmungskategorie „Gewerbliches Mischgebiet“
- Mindestmaß an gewerblich genutzter Kubatur
- Halbierung der Nutzung „konventioneller PKW“ im Stadtverkehr bis 2030
- CO2-freie Stadtlogistik bis 2030

City Logistik aus Sicht der Immobilienentwicklung

Maßnahmen der Stadt Wien - Zonenplan



Derzeit in Bearbeitung befindliche Maßnahmen

Flächensicherung, Flächenwidmung und Flächenbereitstellung

- Änderungen in der Raumordnung
(zB Flächenwidmung Logistik)
- Änderungen in der Bauordnung
(zB E-Ladestationen bei Neubauten, eigene Räume für Paketboxen)

City Logistik aus Sicht der Immobilienentwicklung

Auswahl von Pilotprojekten

von temporären Containerlösungen ...

... über City Hubs ...

... zu Multi-Level-Objekten
(bis zu 24 Stockwerke in Asien)



City Logistik aus Sicht der Immobilienentwicklung

Deshalb sind Multi-Level-Lösungen wichtig für die Zukunft

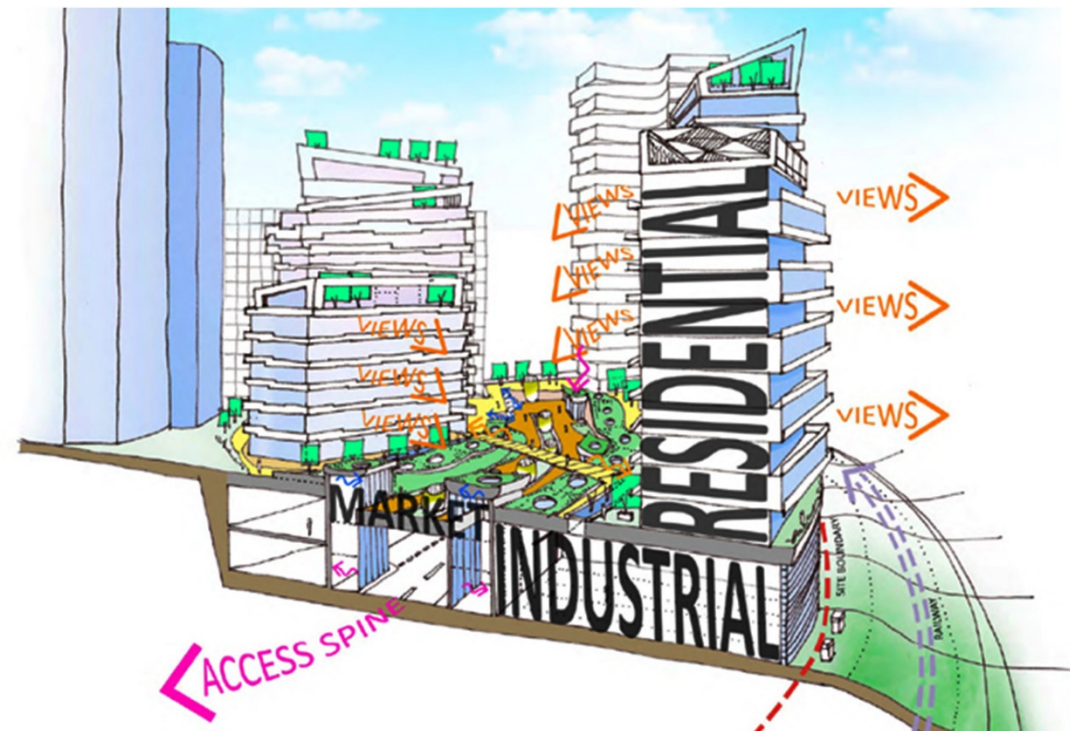
- Innerstädtisches Bauland wird knapper. Multi-Level-Objekte bieten auf kleineren Grundstücken möglichst viel Nutzfläche
- Die zentrale Lage ermöglicht eine effiziente Versorgung der letzten Meile
- Die separate Befahrbarkeit ermöglicht eine flexible Mieterstruktur



City Logistik aus Sicht der Immobilienentwicklung

Multi-Use-Lösungen können zukünftig Synergien zwischen Wohnen, Arbeiten und Logistik darstellen

- Intelligente Lösungen für die Erdgeschossflächen
- Obere Etagen bieten gestalterischen Spielraum



City Logistik aus Sicht der Immobilienentwicklung

Conclusio

- Eine **massive Änderungen der Supply-Chain** in den Städten ist in den kommenden Jahren zu erwarten.
- **Derzeit noch keine etablierten Konzepte** vorhanden
- **Lösungsansätze sind individuell zu gestalten** und werden unterschiedliche Formen annehmen (z.B. eigenes Depot, Multi-Tenant Hallen, alte Garagen, Container, Smart Shed, ...).
- Die **Nutzer von City-Hubs** reichen von **KEP's über Handelsunternehmen bis hin zu Onlinehändlern**.
- Durch die speziellen Anforderungen der Immobilie ist eine **Ausformung einer eigenen investorentauglichen Assetklasse** ist zu erwarten.

City Logistik aus Sicht der Immobilienentwicklung

GO ASSET
Logistik
Symposium
in Wien

NEU:
GO ASSET
City Logistik Blog