

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

eingereicht bei

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. WALTER HIRSCHMUGL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "VERWERTUNG NICHT BETRIEBSNOTWENDIGER LIEGENSCHAFTEN - FALLBEISPIEL BETRIEBSREGION NORD DER ENERGIE STEIERMARK", 80 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, 18.1.2016

Unterschrift

KURZFASSUNG

Energiedienstleistungsunternehmen, bisher typische Vertreter der „Non-Property-Companies“, binden hohe Kapitalwerte in unbebauten und bebauten Liegenschaften. Diese Immobilien werden zunehmend als Erfolgsfaktor der unternehmerischen Tätigkeit gesehen. Voraussetzung dafür ist ein konsequentes und ganzheitliches Immobilienmanagement für betriebsnotwendige und nicht betriebsnotwendige Liegenschaften. Die betriebsnotwendigen Objekte tragen aufgrund ihrer überwiegend technischen Nutzung direkt zum Unternehmenserfolg bei. Durch die technologischen Entwicklungen, wie z.B. die Automatisierung, die Wegzeitverkürzung und die Digitalisierung aller Komponenten, werden Liegenschaften zunehmend in den Status der Nichtbetriebsnotwendigkeit gedrängt. Die Rahmenbedingungen u.a. mit erhöhtem Markt-, Regulierungs- und damit Erlös- und Kostendruck, dem verstärkten, kapitalintensiven technischen Ausbau, um den geforderten Qualitätsstandards weiterhin entsprechen zu können, dem fortgeschrittenen Baualter und Instandhaltungszustand der Objekte, lässt das betriebliche Immobilienmanagement, insbesondere für die nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften, in den Fokus der „energienahen“ Unternehmen rücken, die übergeordnet auch Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzzielen verpflichtet sind. Die Ausarbeitung eines immobilienwirtschaftlichen Konzepts im Rahmen der Unternehmensstrategie, die professionelle Erfassung, Analyse und Bewertung des Immobilien-Portfolios nach immobilienwirtschaftlichen Kriterien, die profunde Entscheidungsvorbereitung und Umsetzung der Verwertungsvarianten für Einzelobjekte, z.B. mit der Vermietung, dem Um- oder Rückbau, dem Aufsetzen von Projektentwicklungen, dem Verkauf bis zum Abriss, oder dem Halten von Grundstücksreserven für zukünftige infrastrukturelle Entwicklungen, sind die Herausforderungen für ein betriebliches Immobilienmanagement, insbesondere für Sonder- bzw. Spezialimmobilien, die aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften, geringe Marktfähigkeit und Konvertibilität aufweisen. Die Masterthese „Verwertung nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften - Fallbeispiel Nord der Energie Steiermark“ soll das Corporate Real Estate Management (CREM) in einem Infrastrukturunternehmen forcieren, und durch konsequentes und aktives Immobilienmanagement, nachhaltig zum Unternehmenserfolg beitragen.

DANKSAGUNG/VORWORT

*Es ist verrückt,
die Dinge immer gleich zu machen,
und dabei
auf andere Ergebnisse zu hoffen.
(Albert Einstein, 1879 - 1955)*

Danksagung

Ich bedanke mich bei Herrn Dipl.-Ing. Peham für die Begutachtung meiner Master-Thesis und für die Anregungen und Beratung zur Erstellung dieser Arbeit.

Weiters möchte ich mich bei Hrn. Hofrat Dipl.-Ing. Bauer für das Zurverfügungstellen der Bewertungsunterlagen für das Fallbeispiel und allen Kollegen und freundlichen Kontakten für die fachliche Unterstützung, stellvertretend dem Vorstandssprecher der Energie Steiermark, Hrn. Dipl.-Ing. Purrer, bedanken.

Besonderer Dank gilt meiner Ehefrau Karin für die verständnisvolle Unterstützung während des Studiums.

INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel	Seite
1 Einleitung	1
1.1 Motivation und Zielsetzung der Arbeit	1
1.2 Zentrale Fragestellung	2
1.3 Betriebsnotwendiges Anlagevermögen	4
1.4 Dynamik des Geschäftsfeldes und Auswirkungen auf betriebliche Immobilien	8
1.5 Aufbau der Arbeit (graphisch)	10
2 Theorie – Liegenschaftsverwertung	11
2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen einer Liegenschaft	11
2.1.1 Makrolage, Flächenwidmung, Bebauungspläne, Stadtentwicklung, Geographische Lage, Umfeld	12
2.1.2 Mikrolage, Schnitte der Grundstücke und Gebäude, Bestandspläne, Außenanlagen, Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten, Sichtbarkeit und Erweiterungspotenzial einer Liegenschaft	17
2.1.3 Bodenverhältnisse und infrastrukturelle Umgebung (Erschließung)	19
2.1.4 Grundbuch und Kataster	20
2.1.5 Baurecht und Baubehörde, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan	20
2.1.6 Weiche Faktoren der Standortanalyse	21
2.2 Besondere Rahmenbedingungen einer Liegenschaft	22
2.2.1 Objekttypen, bauliche Substanz, Baujahr und Nutzungsdauer	22
2.2.2 Instandhaltungszustand und Bewirtschaftungsaufwand	26
2.2.3 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	27
2.2.4 Kontamination	30
2.3 Nutzungsmöglichkeiten und Bewertung einer Liegenschaft	32
2.3.1 Zweck der Wertermittlung und Bewertungsmethode	32
2.3.2 Nutzbarkeit der Liegenschaft	35
2.3.3 Drittverwendbarkeit und Rentabilität	38
2.3.4 Alternative Nutzung	44
2.3.5 Highest-and-Best-Use	45
2.3.6 Market vs. Non-Market Value	45
3 Praxisteil – Liegenschaftsverwertung: Fallstudie Bruck/Mur	49
3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen der Liegenschaften	49
3.1.1 Makrolage, Flächenwidmung, Bebauungspläne, Stadtentwicklung, Geographische Lage, Umfeld	51
3.1.2 Mikrolage, Schnitte der Grundstücke und Gebäude, Bestandspläne, Außenanlagen, Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten, Sichtbarkeit und Erweiterungspotenzial einer Liegenschaft	54
3.1.3 Bodenverhältnisse und infrastrukturelle Umgebung (Erschließung)	56
3.1.4 Grundbuch und Kataster	56
3.1.5 Baurecht und Baubehörde, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan	56
3.1.6 Weiche Faktoren der Standortanalyse	57

3.2	Besondere Rahmenbedingungen der Liegenschaften	57
3.2.1	Objekttypen, bauliche Substanz, Baujahr und Nutzungsdauer	58
3.2.2	Instandhaltungszustand und Bewirtschaftungsaufwand	60
3.2.3	Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	61
3.2.4	Kontamination	62
3.3	Nutzungsmöglichkeiten und Bewertung der Liegenschaften	62
3.3.1	Zweck der Wertermittlung und Bewertungsmethode	62
3.3.2	Nutzbarkeit, Drittverwendbarkeit und Rentabilität	65
3.3.3	Alternative Nutzung	69
3.3.4	Highest-and-Best-Use	70
3.3.5	Market vs. Non-Market Value	71
3.3.6	Handlungsempfehlungen	72
4	Zusammenfassung und Ausblick	76

Kapitel 1

Einleitung

Durch die organisatorischen und technologischen Entwicklungen setzen Energieversorgungsunternehmen, nebst forciertem Ausbau der Netze zur Erhöhung der Versorgungssicherheit für ihre Strom-, Gas- und Fernwärmekunden, Liegenschaften bzw. Grundstücke frei, einerseits um Immobilieninstandhaltungs- und -setzungskosten nachhaltig zu senken und andererseits Erlöspositionen schaffen zu können.

1.1 Motivation und Zielsetzung der Arbeit

Die „Betriebsregion Nord“ der Energie Steiermark AG bzw. deren 100 %-Tochtergesellschaft Energie Steiermark Technik GmbH, durchläuft aktuell einen Organisationsentwicklungsprozess in vielen kleinen Schritten, quer durch die Strom- und Gasversorgungsbetriebe für Privat- bis Industriekunden, wie auch im Produktionsprozess z.B. für Neukunden-Hausanschlüsse, für den technischen Um- und Ausbau von z.B. Leitungszügen, Schaltstellen und Umspannwerken.

Darüber hinaus, abhängig von kommunalen Vorgaben, regionaler Entwicklung, sich verdichtender Bau- und Sicherheitsauflagen, der Flächenwidmung und nicht zuletzt durch regulatorische Vorgaben nach der Trennung der Energie- von der netztechnischen Versorgung (sog. „Unbundling“), verengt sich der wirtschaftliche Spielraum zunehmend. Die organisatorische und gesellschaftsrechtliche Aufspaltung, das sog. „Legal Unbundling“, zeigt sich durch den Ausbau der Vertriebsfunktion, die eher zentral aufgebaut ist, und durch die abnehmende netztechnische Arbeitskräftekonzentration in den Betriebsregionen bzw. -stellen, zumal auch hier eine Konzentration und Verlagerung der Mitarbeiter und sämtlicher betrieblicher Funktionen auf vier regionale Zentren bzw. auf das Headquarter und das Technikzentrum in Graz erfolgt.

Die energiewirtschaftliche Landschaft zeigt sich seit einigen Jahren, durch den Zusammenschluss der kontinentaleuropäischen Strom- und Gasnetze und der „Energiewende“, die für die alternative Energienutzung und -anwendung steht, deutlich verändert: Einerseits sinken teilweise die Energiepreise, andererseits bedingen die veränderten Lastströme z.B. durch Wind- und Solarstromerzeugung

Ausrüstungsinvestitionen in allen Netzebenen der Strom- und Gasübertragung bzw. -verteilung.

Die Energie Steiermark AG hat vor dem Hintergrund - dieses in relativ kurzer Zeit veränderten Geschäftsmodells - den Weg vom Energieversorgungsunternehmen (EVU) zum Energiedienstleister eingeschlagen, um einerseits Energieeffizienz, Innovationen und erneuerbare Energieträger zu forcieren, andererseits soll durch zusätzliche Energiedienstleistungen die Kundenbindung nachhaltig gestaltet und verbessert werden. Das intelligente Steuern der energetischen Ströme für den Immobilienbestand und den wertschöpfenden Prozessen der Industrie-, Gewerbe- und Haushaltskunden, deren Versorgung und der effiziente Energieeinsatz an den zahlreichen Energiesenken, wie auch die zunehmende „nicht-fossile“ Mobilität mit elektrischen Antrieben, ist damit vorgezeichnet. Die Zukunft der intelligenten Netze (sog. „Smart Grids“) als mittel- bis langfristiges Ziel, im Sinn der Echtzeitvernetzung und -steuerung aller Energieeinspeisequellen, -medien und -speicher, wird damit antizipiert und verfolgt.

Ziel dieser Arbeit ist, bei verändernden Rahmenbedingungen, die Möglichkeiten des betrieblichen Immobilienmanagements der EVU im Sinn der Kostenoptimierung und der nachhaltigen Verwertung, unter Einbeziehung der Vielfalt der immobilienrelevanten Parameter von Liegenschaften, zu beleuchten.

1.2 Zentrale Fragestellung

Die Verwertung nicht betriebsnotwendiger Immobilien und die bauliche Minimierung der technischen Anlagen sollte mittel- bis langfristig Kapitalfreisetzungen für die EVU, z.B. durch Liegenschaftsmanagement bzw. -veräußerung samt Einsparungen der laufenden Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, ermöglichen.

In dieser Masterthesis soll die Verwertbarkeit von Liegenschaften über die Grundstücks-, Standort-, Marktfaktoren über die Mikro- und Makrosicht überblicksartig dargelegt werden.

Das immobilienwirtschaftliche Thema war in der Pionierphase ein Schwerpunkt, in der folgenden Ausbau- und Netzverdichtungsphase für die Energieversorgungsunternehmen (EVU) weniger im Vordergrund, wird allerdings durch den regulatorisch vorgegebenen Betriebskostensenkungskorridor bzw. der Ermittlung

repräsentativer, tatsächlicher Kosten des Netzbetreibers¹ und durch die laufend wachsenden Betriebs- bzw. Instandhaltungskosten zunehmend ergebnis- und existenzrelevant.

Neben den rahmenrechtlichen und organisatorischen Veränderungen spielt auch der Einfluss der „Miniaturisierung“ der Elektrotechnik insbesondere bei Hochspannungsschaltanlagen, z.B. Schwefelhexafluorid (SF₆)-Kompaktstationen statt freiluftisolierter Anlagen, zunehmend eine Rolle. Einerseits durch betriebliche Vorteile wie der geringeren Empfindlichkeit gegenüber Umwelteinflüssen wie z.B. Niederschlägen, Salznebel oder Verunreinigungen, ist der Platzbedarf auch ein erheblicher Vorteil. Die Fachliteratur² berichtet über eine Platzbedarfsreduktion von bis zu 1:30.

In diesem Zusammenhang erwähnenswert ist z.B. der bereits erfolgte Umbau von freiluft- auf kompakte SF₆-isolierte Bauweise des Umspannwerks Graz-Nord, der eine Grundstücksfreisetzung und in der Folge Alternativnutzung von bis zu 1:10 in dicht bebauter städtischen Zone ermöglichte.

Konkret zur Fallstudie der Standorte in Bruck an der Mur: Die Betriebsstandorte wurden ursprünglich für die Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft³ (idF STEWEAG) bzw. die Steirische Ferngas-Gesellschaft mbH⁴ (idF FERNGAS) eingerichtet. Diese Strom- und Gasbetriebe sind seit Jahresmitte 2014 in der Energie Steiermark Technik GmbH zusammengefasst.

Die STEWEAG, ursprünglich auf die Grenzen der Monarchie ausgerichtet, wurde 1921 zur flächendeckenden Elektrifizierung des Landes Steiermark gegründet. 1952 wurde die Betriebsbezirksleitung der STEWEAG im Zuge des Kraftwerks- und Stromnetzausbaus von Pernegg nach Bruck/Mur verlegt. Die FERNGAS wurde u.a. als Folgewirkung des österreichischen Staatsvertrags und der Loslösung der Österreichischen Mineralölverwaltung (ÖMV) aus dem Besatzungsregime 1956 gegründet. Als Standort wurde die Gasbetriebs- und -netzleitstelle im Jahr 1959 ebenfalls in Bruck an der Mur eingerichtet.

¹ vgl. Hauer - Oberndorfer, Kommentar zum Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz, ProLibris Linz 2007, § 55 RZ 11, S. 465 f

² vgl. Kurte, Infrarot-Spektrometrische Spurengasbestimmung in für elektrische Schaltanlagen verwendete Schwefelfluorhexafluoride, Dissertation, Dortmund 2002, S. 5 f, Online-Zugriff www.eldorado.tu-dortmund.de am 20.1.2015

³ vgl. 50 Jahre Steirische Wasserkraft und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft, Styria-Verlag Graz 1971, S. 21 ff

⁴ vgl. Chronik und Festschrift 25 Jahre Steirische Ferngas mbH, Graz 1981, S. 16 ff

Entscheidend für die Standortwahl der Strom- und Gasbetriebe war damals die Versorgung der Schwerindustrie in der Obersteiermark mit elektrischer Energie und Erdgas. Die Stromerzeugungs-, -übertragungs- und -verteilnetze der STEWEAG wurden daher schwerpunktmäßig im obersteirischen Raum realisiert, in den 1950er Jahren folgte die FERNGAS dieser Standortstrategie in Abhängigkeit von den Industrie- bzw. Produktionsstandorten.

Die klassische Standorttheorie nach Weber⁵, wonach Agglomerationen bzw. Zusammenballungen der Industrie in der Nähe von z.B. Erzlagerstätten auch als Großagglomerationen wie z.B. in der Obersteiermark seit der Industrialisierung weniger aus einer ‚spezifischen‘ Standortanalyse als aus ‚zufälligem‘ Vorkommen bestehen, zeigt hier insbesondere in der ‚notwendigen‘ Folge der Infrastrukturerrichtung Wirkung.

Die beiden Liegenschaften liegen ca. 500 m voneinander entfernt (siehe auch Anhang D - Lagebeschreibung).

Diese voll funktionsfähigen Netzleitstellen und -betriebe sind mit Büroräumlichkeiten, in Summe für ca. 160 Mitarbeiter, samt Werkstätten und Lager ausgestattet. Vor wenigen Jahren wurde die Betriebsleitung Nord für den Strombetrieb, unter Einbeziehung eines weiteren Standorts der Betriebsregion im Zentrum Leobens, nach Leoben-Ost verlegt.

Mittelfristig ist geplant, auch den Gasbetrieb, organisatorisch bisher teilweise noch getrennt, auf dieser Liegenschaft in Leoben anzusiedeln.

Damit sind die beiden Liegenschaften in der Stadt Bruck an der Mur, funktionsmäßig teilweise mit technischen Einbauten versehen, alternativ größtenteils nutzbar und verwertbar.

1.3 Betriebsnotwendiges Anlagevermögen

Im Anlagevermögen der Energie Steiermark-Gruppe sind ca. EUR 92 Mio. in Grundstücken und Baulichkeiten und davon ca. EUR 9 Mio. in unbebauten Grundstücken zu Buchwerten⁶ gebunden. Die einzusparenden Kapital-, Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten samt Remanenzkosten sind aus den

⁵ vgl. Weber, Über den Standort der Industrien, 2. Aufl., J.C.B. Mohr (Siebeck), Tübingen 1922, S. 131

⁶ lt. SAP-Auswertung der Anlagenbuchhaltung vom 23.10.2015 per 31.12.2014

teilweise leerstehende Räumlichkeiten und den weniger flächenintensiven Betriebsmitteln ableitbar.

Der Begriff „Betriebsnotwendiges Vermögen“ wird in Gesetzen, nationalen wie auch internationalen Rechnungslegungsvorschriften, in der betriebswirtschaftlichen und technischen Literatur, wie auch in Empfehlungen über Werthaltigkeitsprüfungen (sog. Impairment Tests) verwendet, allerdings existieren dazu kaum übereinstimmende Definitionen, nicht zuletzt da sich der Begriff aus der Kostenrechnung entwickelt hat und nunmehr zunehmend z.B. durch IFRS-Vorschriften bzw. -Empfehlungen⁷ für die bilanzielle Bewertung an Bedeutung gewinnt.

Das betriebsnotwendige Vermögen war z.B. regulatorisch durch § 60 (4) EIWOG 2010⁸ als Sachanlagevermögen inkl. immateriellen Vermögens abzüglich Baukostenzuschüssen bzw. nach Unternehmenszusammenschlüssen um Firmenwerte erhöht definiert.

Kostenrechnerisch⁹ wird allgemein das betriebsnotwendige Vermögen als Mengenkomponekte aus der bilanziell ausgewiesene Vermögens- bzw. Kapitalbasis, vermindert um das nicht betriebsnotwendige Vermögen, zur Ermittlung der kalkulatorischen Zinsen ermittelt.

Für Immobilien im Bestand, also betrieblich genutztes Anlagevermögen im Eigentum des Unternehmens, ist für diese Arbeit folgender Bewertungsstand relevant, der hier lediglich in das Thema einführen soll, und in der Fach- und Bewertungsgutachten bzw. -literatur¹⁰ umfassend beschrieben ist.

Nach den IFRS bzw. IAS-Bestimmungen¹¹, die über europäische Verordnung in allen Mitgliedsländern gültig sind, sind in Österreich über das Rechnungslegungs(änderungs)gesetz (RLG bzw. RLÄG), als Teil des Unternehmensgesetzbuches (UGB) und des Gesellschaftsrechts(änderungs)gesetzes (GesRÄG) zusätzlich Regelungen in die nationale Gesetzgebung eingeflossen.

⁷ International Finance Reporting Standards (IFRS)

⁸ Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz (EIWOG) 2010 und Energie-Control-Gesetz 2010

⁹ vgl. Friedl, Kostenrechnung: Grundlagen, Teilrechnungen und System der Kostenrechnung, 2. Aufl., Oldenbourg 2010, S. 117 f

¹⁰ IFRS

¹¹ vgl. Keppert in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S. 716 ff und Unternehmensgesetzbuch (UGB) 1997

Für die Bilanzierung von Immobilien im Bestand gilt lt. § 203 f UGB, i.e. zur Eigennutzung dienende Immobilien wie z.B. Bürogebäude und Lagerhallen, der bilanzielle Ansatz der Anschaffungs- oder Herstellungskosten (zzgl. Nebenkosten der Anschaffung, abz. Subventionen oder Zuschüsse, soweit nicht absetzbar) vermindert um die (planbaren) Abschreibungen. Die Abschreibungen sind nur für Vermögensgegenstände anzusetzen, deren Nutzungsdauer begrenzt ist, also nicht für Grundstücke, außer bei abbaubaren Bodenschätzen.

Die Bilanzierung von Immobilien im Umlaufvermögen¹² lt. § 206 f UGB folgt grundsätzlich den eigengenutzten Anlagen mit der abweichenden Möglichkeit der Aktivierung von Verwaltungs- und Vertriebskosten, allerdings mit der maßgeblichen Unterscheidung der Anwendung des strengen Niederstwertprinzips, was zusammengefasst den stichtagsbezogenen Bilanzausweis zum realistisch erzielbaren Verkaufserlös, also dem Marktpreis oder Verkehrswert bedeutet.

Für die Bewertung „betriebsnotwendigen Vermögens“ auch unter Einbeziehung internationaler Vorschriften lt. IAS 16¹³ für Immobilien, die für Produktion, Lagerung, Verwaltung und Vertrieb eigenbetrieblich genutzt werden (sog. „Owner-Occupied Properties“), bedeuten diese Vorschriften vereinfacht folgendes:

Liegt der Buchwert oberhalb des ermittelten Marktwerts¹⁴, gilt lediglich die Empfehlung der Korrektur nach unten. Falls der Buchwert unterhalb des Marktwertes liegt, kann dieser bei betriebsnotwendigen Immobilien fortgeschrieben werden. Für nicht betriebsnotwendige Immobilien ist der Buchwert lt. IAS 40 grundsätzlich an den Marktwert anzupassen.

Dadurch ist für eigenbetrieblich genutzte bzw. „betriebsnotwendige Immobilien“ die Bildung stiller Reserven über die heterogene, flächendeckende Immobilienstruktur und die unterschiedliche betriebliche Nutzungsdauer der Immobilien von anlageintensiven Unternehmen wie z.B. Energieversorgungsunternehmen möglich¹⁵.

Die zahlreichen weiteren Differenzierungen bzw. laufenden Veränderungen der Bewertungsregeln sind für diese Arbeit nicht weiter von Bedeutung.

¹² ebenda S. 726 ff

¹³ ebenda S. 732 ff

¹⁴ vgl. Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S. 234

¹⁵ ebenda und Keppert in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S. 748

Der Begriff Fair Value¹⁶ lt. European Valuation Standards der TEGoVA ist in diesem Zusammenhang vollständigshalber zu nennen. Fair Value wird als beizulegender Zeitwert übersetzt, definiert - im Gegensatz zur Ermittlung des objektiven Marktwertes einer Immobilie (= Verkehrswerts) - die Möglichkeit der Bewertung im Rahmen des Zeitwerts und ist allgemein bzw. zum Zweck der Immobilienbewertung ieS, versus der Unternehmensbewertung lt. IFRS, wie folgt definiert:

„Der Preis, der beim Verkauf eines Vermögenswertes oder Übertragung einer Verbindlichkeit in einer ordnungsgemäßen Transaktion zwischen unabhängigen Marktteilnehmern, die ihre Entscheidung in Übereinstimmung mit ihren jeweiligen Zielen treffen und in voller Kenntnis aller relevanten Fakten handeln, erzielt würde.“

Auf diese Unterscheidung wird in der Folge noch gesondert einzugehen sein und tritt in der Immobilienbewertung zunehmend in den Fokus, nicht zuletzt durch den Eintritt internationaler Marktakteure in nahezu alle Geschäftsfelder um international transparente Bewertungsgrundlagen zu schaffen und vergleichbare Bewertungen zu erzielen.

Im Umkehrschluss zum betriebsnotwendigen Vermögen ist das nicht betriebsnotwendige Vermögen und dessen Bewertung nach dem Fachgutachten Unternehmensbewertung (KFS/BW 1) des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation¹⁷ wie folgt definiert:

„(27) Nicht betriebsnotwendiges Vermögen sind jene Vermögensteile, die für die Fortführung des Bewertungsobjekts nicht notwendig sind (z.B. betrieblich nicht genutzte Grundstücke und Gebäude oder Überbestände an liquiden Mitteln).“

(28) Die Bewertung des nicht betriebsnotwendigen Vermögens erfolgt grundsätzlich zum Barwert der daraus resultierenden künftigen finanziellen Überschüsse. Untergrenze ist der Liquidationswert.“

Zusammenfassend sind nicht betriebsnotwendige Vermögensteile, z.B. nicht genutzte Grundstücke und Gebäude mit den zukünftigen Cash Flows, barzuwerten oder, falls eine Drittverwendung nicht möglich ist, mit der Untergrenze Liquidationswert, also dem Verwertungswert abzüglich der Abbruchkosten im Sinn der Unternehmensbewertung, zu erfassen.

¹⁶ EVS-European Valuation Standards, in Übersetzung der „The European Group of Valuers' Association (TEGoVA)“ - Europäische Bewertungsstandards, 7. Aufl., Brüssel 2013, S. 45 ff

¹⁷ Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation, Fachgutachten Unternehmensbewertung (KFS/BW 1) des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation, Kammer der Wirtschaftstreuhänder Wien 2014, S. 7

1.4 Dynamik des Geschäftsfelds und Auswirkungen auf die betrieblichen Immobilien

Durch das Eigentum an den Liegenschaften¹⁸ wird zwar die weitreichende Verfügungsgewalt über die betriebliche Immobilie erreicht, allerdings knüpfen sich naturgemäß u.a. auch folgende Pflichten und Lasten an das Eigentum:

- Raumordnung, Bebauungs- und Widmungsvorschriften
- Umweltrecht z.B. Immissionsschutz und Altlastenverpflichtungen
- Auflagen zur Flächen- und Stadtentwicklung
- Steuern- und Abgaben, Transaktionsgebühren
- Allgemeine Betreiberrisiken

Insbesondere ist hier auf die Dynamik des Geschäftsfeldes hinzuweisen, die das Immobilienmanagement der EVU in der Pionier- und Aufbauphase durch Wachstum und flächenmäßige Erschließung geprägt hat, allerdings spätestens seit der 'Liberalisierung' und der 'Energiewende' den Energiemarkt massiv verändert hat und die EVU nunmehr durch sinkende Margen und Marktanteile Konkurrenzfähigkeit und Kostenbewusstsein beweisen müssen.

Im Gegensatz zum dynamischen Geschäftsumfeld sind die Immobilien im Eigentum naturgemäß in hohem Maß unflexibel und lassen den Eigentümer an der Wertentwicklung positiv wie negativ teilhaben¹⁹.

Erstens sind die Nutzungskonzepte langfristig geprägt, und können daher nur sehr träge auf, wie oben beschrieben z.B. technologische Entwicklungen und Flächenanpassung reagieren, *zweitens* sind die Liegenschaften durch die Langfristsperspektive vs. der kurz- bis mittelfristig schwankenden Personalstandsplanungen und -schwankungen kaum anpassbar, und haben damit Leerstand bzw. räumlichen Engpass zur Folge. *Drittens* sind durch die Infrastrukturverbesserung wie z.B. Autobahnen und Schnellstraßen und die zunehmende Motorisierung, die Betriebsstandorte und technischen Einrichtungen zeitdistanzlich „nähergerückt“ (sog. Isochronen). *Viertens* wirken die massive Entwicklung der Informations- und Telekommunikationstechnik bis zur „Digitalisierung der Dinge“ als Vernetzung von technischen Geräten und Überwachungs-, Steuer- und Schalteinheiten, die *fünftens* durch die automatisierte Netzführung mit Fernwirkeinrichtungen z.B. in allen

¹⁸ vgl. Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S. 233 f

¹⁹ ebenda

Spannungsebenen Platz greift. Zusammengefasst verändert der technologische Fortschritt der letzten Jahrzehnte, der die Erreichbarkeit der Mitarbeiter und auch der Betriebsmittel, wie auch die Wegzeiten und technischen Interventionsmöglichkeiten z.B. zur Störungsbehebung in den Netzen beeinflusst, die betrieblichen Abläufe deutlich. Zusätzlich sind durch sog. abgesetzte Arbeitsplätze und nahezu uneingeschränkte Erreichbarkeit und mobile Datenzugriffsmöglichkeiten die Mitarbeiter, losgelöst von den Betriebsstandorten, gezielter handlungsfähig und einsetzbar.

Eine Besonderheit von Liegenschaften mit Infrastrukturnutzung wie z.B. Umspann-, Schalt- und Leitungseinrichtungen ist einerseits die zentrale Lage der technischen Einrichtungen zur Versorgung von Ballungszentren, und andererseits die Positionierung der Objekte an abgelegenen Standorten, die teilweise schwer zugänglich sind und deren Standortentscheidung - nicht wie in der Immobilienwirtschaft üblich nach „Lage“ - sondern nach technischer Notwendigkeit getroffen wird.

Die angeführten makro- und mikroökonomischen, wie auch technologischen Einflüsse und damit veränderte Rahmenbedingungen fordern im betrieblichen Umfeld die unternehmerische Flexibilität im Tagesgeschäft laufend heraus. Für das betriebliche Immobilienmanagement sind diese Anpassungsprozesse einerseits mit hohem Investitions- bzw. Umbauaufwand zur Neuausrichtung der Betriebe und andererseits über die Verwertung nicht mehr betriebsnotwendiger Liegenschaften möglich.

Die aus den 1990er Jahren stammende und seit der Immobilienkrise 2008 am Immobilienmarkt zu beobachtende Renaissance der betrieblichen Immobilienbewertung, als Corporate Real Estate Management (CREM)²⁰ mit laufender Überprüfung und Optimierung der betrieblichen Immobilien, ist damit wieder im Zentrum des wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Zugangs zum Immobilienmanagement.

Darüber hinaus ist die Nutzungsdauer der Objekte und deren flexibler Einsatz, insbesondere für Unternehmen mit Infrastrukturcharakter, durch die nachhaltigen Ansprüche der Energiekunden an das EVU, im Sinn des persönlichen Kundendienstes, das laufend stärker werdende ökologische und ethische Bewusstsein der Kunden, wie auch die hochverfügbaren Technikanforderungen für eine „quasi“ störungsfreie Versorgung bzw. 24/7-Verfügbarkeit und nicht zuletzt durch

²⁰ vgl. Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S. 5

schwankende Personalstände an den zahlreichen Standorten, eine besondere Herausforderung für die nutzen- und kostenoptimale Bereitstellung von Liegenschaften bzw. Immobilien.

1.5 Aufbau der Arbeit

Die Verwertbarkeit nicht betriebsnotwendigen Anlagevermögens wird mit der folgenden Systematik (Abb. 1 - Graphische Übersicht) beleuchtet, wobei zwar wesentliche Elemente herausgearbeitet werden sollen, allerdings keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit reklamiert werden kann:

1. Einleitung	
1.1 Motivation - Zielsetzung	1.2 Zentrale Fragestellung
1.3 Betriebsnotwendiges Anlagevermögen	1.4 Dynamik des Geschäftsfeldes und Auswirkungen auf betriebliche Immobilien
1.5 Aufbau der Arbeit	
2. Theoretische Grundlagen	
2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen einer Liegenschaft	2.1.1 Makrolage, Flächenwidmung, Bebauungspläne, Stadtentwicklung, Geographische Lage, Umfeld 2.1.2 Mikrolage, Schnitte, Planwerk, Außenanlagen, Zu-/Abfahrten, Sichtbarkeit, Erweiterungspotenzial 2.1.3 Bodenverhältnisse und infrastrukturelle Umgebung (Erschließung) 2.1.4 Grundbuch und Kataster 2.1.5 Baurecht und Baubehörde, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan 2.1.6 Weiche Faktoren der Standortanalyse
2.2 Besondere Rahmenbedingungen einer Liegenschaft	2.2.1 Objekttypen und bauliche Substanz, Baujahr, Nutzungsdauer 2.2.2 Planwerk, Instandhaltungszustand und Bewirtschaftungsaufwand 2.2.3 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz 2.2.4 Abbruch und Kontamination
2.3 Nutzungsmöglichkeiten und Bewertung einer Liegenschaft	2.3.1 Zweck der Wertermittlung und Bewertungsmethode 2.3.2 Nutzbarkeit der Liegenschaft 2.3.3 Drittverwendbarkeit und Rentabilität einer Liegenschaft 2.3.4 Alternative Nutzung 2.3.5 Highest-and-Best-Use 2.3.6 Market vs. Non-Market-Value
3. Praxisteil - Fallstudie Betriebsstandorte Bruck an der Mur	
3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen der Liegenschaften	3.1.1 Makrolage, Flächenwidmung, Bebauungspläne, Stadtentwicklung, Geographische Lage, Umfeld 3.1.2 Mikrolage, Schnitte, Planwerk, Außenanlagen, Zu-/Abfahrten, Sichtbarkeit, Erweiterungspotenzial 3.1.3 Bodenverhältnisse und infrastrukturelle Umgebung (Erschließung) 3.1.4 Grundbuch und Kataster 3.1.5 Baurecht und Baubehörde, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan 3.1.6 Weiche Faktoren der Standortanalyse
3.2 Besondere Rahmenbedingungen der Liegenschaften	3.2.1 Objekttypen und bauliche Substanz, Baujahr, Nutzungsdauer 3.2.2 Planwerk, Instandhaltungszustand und Bewirtschaftungsaufwand 3.2.3 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz 3.2.4 Kontamination
3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Bewertung der Liegenschaften	3.3.1 Zweck der Wertermittlung und Bewertungsmethode 3.3.2 Nutzbarkeit, Drittverwendbarkeit und Rentabilität 3.3.3 Alternative Nutzung 3.3.4 Highest-and-Best-Use 3.3.5 Market vs. Non-Market-Value 3.3.6 Handlungsempfehlungen
4. Zusammenfassung und Ausblick	

Abb. 1 – Graphische Übersicht Masterthesis „Verwertung nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften - Fallbeispiel Betriebsregion Nord der Energie Steiermark“

Kapitel 2

Theoretische Grundlagen der Liegenschaftsverwertung

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen einer Liegenschaft

Im Kapitel 2 soll abgeleitet aus der Standortanalyse²¹ ein Überblick über die Differenzierungsmöglichkeiten nach objektiven und subjektiven, einmalig und kontinuierlich wirkenden, operativen und funktionalen Faktoren, Push- und Pull-Faktoren (als Auslöser von Standortverlagerungen), quantitativen und qualitativen, mengen und -wertbezogenen Standortfaktoren, die Makro- und Mikrolage, die Widmung, die Bebauungsmöglichkeiten, die Stadtentwicklung, das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft vor dem Hintergrund öffentlich-rechtlicher und zivilrechtlicher Auflagen, Vertragsvereinbarungen, Vorgaben, Rechte und Pflichten z.B. aus dem Grundbuch, aus öffentlichen Katastern und sonstiger öffentlich einsehbaren Bücher, Bauakte, auch zusammengefasst als harte - wie auch weiche Standortfaktoren²² wie z.B. das Umgebungsimago des Standorts oder das Wohn- und Investitionsklima - beleuchtet werden.

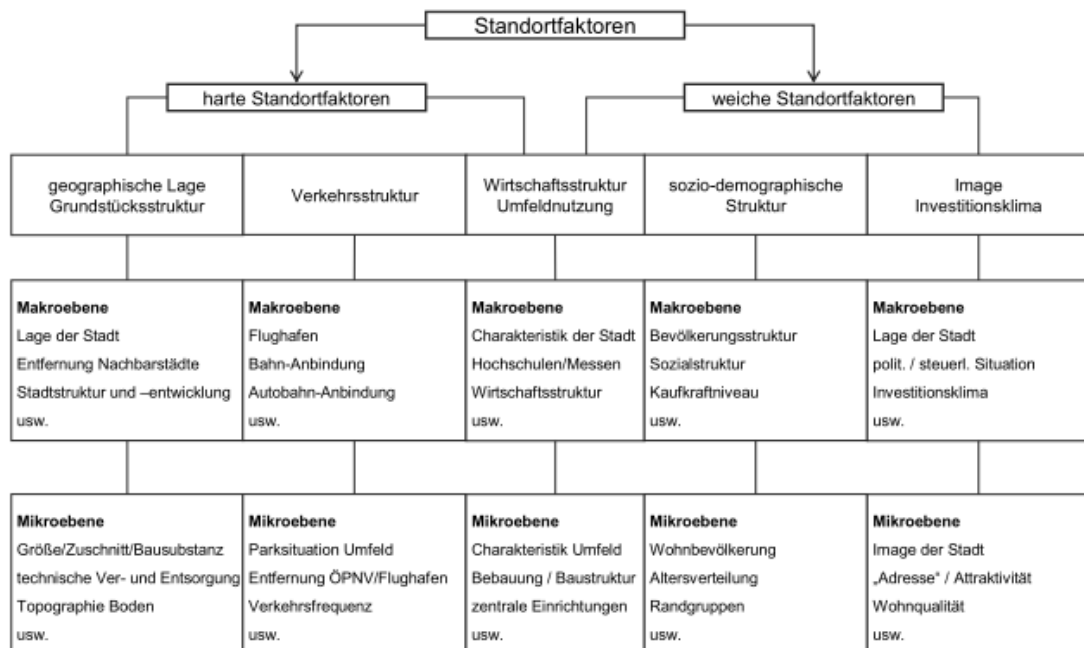


Abb. 2 – Übersicht Standortfaktoren

²¹ vgl. Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S.91 ff

²² Graphik „Standortfaktoren“ aus Muncke et al in Schulte - Bone-Winkel (Hrsg.), Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 2. Aufl., R. Müller-Verlag Köln 2008, S. 148

Die o.a. Abbildung über die Standortfaktoren stellt nur einen Teilausschnitt aus den vielschichtigen Zugängen zur Standortanalyse dar und soll hier auf die Differenzierung der Makro- und Mikroebene fokussieren. Mit den Makrofaktoren, also dem räumlichen Umfeld wie z.B. Land, Region, Gemeinde beginnend, ist auf die Mikroebene, z.B. die nachbarschaftliche, nähere Umgebung oder das Quartier bzw. deren Einflüsse auf die Liegenschaft im engeren Sinn, hinzuweisen.

2.1.1 Makrolage, Raumordnung, Flächenwidmung, Bebauungspläne, Stadtentwicklung, Geographische Lage, Verkehrsstruktur, Umfeld

Die **Makrolage**, einerseits lt. Bienert²³ definiert als großräumiges Verflechtungsgebiet, in dem sich die Liegenschaft befindet (Stadt, Gemeinde, Region, ggf. Land) und andererseits im Rahmen der Standortanalyse als Makroebene, enger ausgedrückt durch die Makrostandortfaktoren²⁴ als Großraum verstanden, in welchem sich das Zielobjekt bzw. betreffende Grundstück sowie dessen Einzugs- und Verflechtungsbereich befindet.

Bienert²⁵ führt folgende Parameter für die Makrolage an:

- Geographische Lage innerhalb Österreichs
- Großräumige Verkehrsanbindung
- Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte und die Arbeitsmarktsituation sowie allgemein die Arbeitsmarktdaten
- Branchenkontakte sowie Agglomerationseffekte und bestehende Netzwerke
- Nähe zu Absatz- und Beschaffungsmärkten
- Wirtschaftsstruktur (Tertiärisierungsgrad insbesondere für Büronutzungen)
- Wohnqualität und Freizeitwert
- Umweltqualität
- Wirtschaftsklima in Stadt und Region sowie Image als Unternehmensstandort, als auch Image, Reiz und Kultur von Stadt und Region allgemein
- Ausbildungssituation und Karrieremöglichkeiten
- Sicherheit des Standortes in Bezug auf höhere Gewalt
- Abgaben und Fördermittel sowie steuerrechtliche Rahmenbedingungen und Subventionen
- Wirtschaftskraft und -wachstum sowie Inflationsrate etc.

Weiters sind überregionale, regionale und lokale politische Rahmenbedingungen²⁶ und insbesondere das gesetzliche Regel- und Normenwerk ins Kalkül zu ziehen.

²³ vgl. Bienert in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S. 148

²⁴ vgl. Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S.99 zit. nach Mayrzedt, Geiger, Klett, Beyerle Internationales Immobilienmanagement Vahlen, München 2007, S.19

²⁵ vgl. Bienert in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S. 148

Die Ausarbeitung der HypZert zur Bewertung von Industrieimmobilien²⁷, die auch Handels- und Logistikimmobilien einschließt, weist bei den Makrofaktoren einerseits auf die historische Dimension von Industrieanlagen z.B. bedingt durch die Nähe zu Rohstoffvorkommen, während für Handels- und Logistikimmobilien die Lieferanten-nähe bzw. deren Know-how und Personal-Recruiting-Themen im Vordergrund stehen. Darüber hinaus nimmt die Bedeutung der Netzwerkbildung von Wissenschaft und Forschung, mit Unternehmen unterschiedlicher Wertschöpfungsstufen, unternehmensnaher Dienstleistungen und öffentliche Institutionen zu.

Kleiber²⁸ ergänzt, dass für den Makrobereich nicht nur der Status quo, sondern vor allem die Entwicklung des Standorts und der Region von Interesse ist.

Zur graphischen Darstellung der Makrostruktur²⁹ siehe auch Abb. 3:



Abb. 3 - Graphik zur Makrolage der Stadt „Bruck an der Mur“ in der Steiermark

Der Begriff **Raumordnung**³⁰ wird im österreichischen B-VG nicht genannt. Die **Raumplanung** unterliegt lt. Art. 15 B-VG - im Rahmen der Generalzuständigkeit der

²⁶ vgl. Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S. 99 zit. nach Kalusche, Projektmanagement für Bauherren und Planer, Oldenbourg München 2002, S. 173

²⁷ vgl. Bewertung von Industrieimmobilien, Fachgruppe Industrie der HypZert GmbH, Berlin, Februar 2014, S. 34 f

²⁸ vgl. Kleiber - Fischer - Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, Rz 242 bzw. S. 2229

²⁹ Graphik „Relevante Untersuchungsfaktoren der Makrolage“ in Anlehnung an Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005, S.163 (eigene Darstellung)

³⁰ vgl. Homepage Rechnungshof Rubrik Beratung - Kernaussagen - Allgemeines - Begriffe und Grundlagen, Online-Zugriff www.rechnungshof.gv.at am 6.4.2015

Länder für nicht ausdrücklich dem Bund übertragene hoheitliche Aufgaben - den Ländern, die Raumordnungsgesetze zu erlassen haben. Auf dieser Grundlage betreiben die Kommunen unter Aufsicht der Länder flächendeckend die Raumplanung. Gemeinden und Länder haben dabei auf Planungen des Bundes Rücksicht zu nehmen.

Lt. Definition des Rechnungshofes wird Raumordnung³¹ als Gesamtheit der Maßnahmen der Gebietskörperschaften verstanden, die darauf abzielen, das gesamte Territorium nach bestimmten Zielsetzungen, die sich auf wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse sowie auf die Umwelt beziehen, zu gestalten. Ziele der Raumordnung sind Lösungen den beschränkten Lebensraum bestmöglich zu nutzen, Lebens- und Standortqualität zu erhalten bzw. zu entwickeln, unverzichtbare Naturwerte zu erhalten und grenzüberschreitend kooperativ zu wirken. Diesem Umstand soll insbesondere die österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), gegründet 1971, konsensual und rechtlich unverbindlich als Bindeglied zwischen den raumordnenden Körperschaften, entsprechen. Darüber hinaus werden, z.B. auf EU-Ebene durch das „Europäische Raumentwicklungskonzept 2001“ oder die Alpenkonvention, paneuropäische Raumordnung bzw. -planung und -programme verfolgt.

Im Rahmen dieser Raumordnungsvorgaben müssen die Gemeinden einen **Flächenwidmungsplan**³² erstellen. Diese Flächenwidmung muss den voraussehbaren wirtschaftlichen, kulturellen Erfordernissen der Gemeinde samt Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild und dem Umweltschutz entsprechen. Inhalt der Flächenwidmung sind Festlegungen, wie die Gemeindegebietsflächen gewidmet sind z.B. als Bauland, Grün- oder Freiland oder Verkehrsfläche.

In der Steiermark³³ sind alle Flächen, sofern nicht Bauland (aufgeschlüsselt nach Baulandart bzw. Baugebieten und Einkaufszentren) oder Verkehrsfläche, als Freiland z.B. als Flächen für Kur-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, Öffentliche Parkanlagen, Bodenentnahmeflächen, Energieerzeugungs- und -versorgungsanlagen, Hochwasserrückhalte- und Wasserver(ent)sorgungsanlagen, gewidmet.

³¹ ebenda

³² vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 23

³³ vgl. Homepage Land Steiermark – Raumplanung: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (StROG) 2010: § 28 Bauland, § 29 Baulandart (vollwertiges Bauland, Aufschließungs- und Sanierungsgebiete), § 30 Baugebiete (Wohn-, Kern-, Gewerbe-/Industrie-, Dorf-, Kur-, Erholungs-, Ferienwohngebiete), § 31 Einkaufszentren, § 33 Freilandwidmungen
Online-Zugriff www.raumplanung.steiermark.at am 6.4.2015

Auf Basis des Flächenwidmungsplans können die Gemeinden einen **Bebauungsplan**³⁴ verordnen. Der Bebauungsplan regelt die Art der Bebauung in den baulandgewidmeten Teilen des Flächenwidmungsplans, subsidiär gilt die Bauordnung des Landes, falls für Teilgebiete oder -zonen kein Bebauungsplan verordnet wurde. Inhalt des Bebauungsplans ist z.B. die konkrete **Widmung** lt. dem gültigen Flächenwidmungsplan, Bau- bzw. Straßen(flucht/grenz)linien, die Bauweise (geschlossen-offen-gekoppelt), der Bebauungsgrad bzw. die Bebauungsdichte, Gebäudehöhe, bestehende oder geplante Ver- und Entsorgungsleitungen, Bauten-/Anlagenbestand, Vorschriften zur Erhaltung des Orts- oder Landschaftsbildes oder auch nähere Bestimmungen zur äußeren Gestaltung von Bauten.

In der Steiermark sind Bebauungspläne insbesondere in den §§ 30, 40 und 41 der StROG geregelt. Lt. § 30 (4) StROG ist die mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte festzulegen. Lt. § 30 (5) StROG kann die Landesregierung für einzelne Baugebiete, insbesondere aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes, in die Bebauungsplanung durch Verordnung eingreifen.

Falls die Widmungsfestlegung lt. Ersichtlich- bzw. Kenntlichmachung im Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan dem Projekt nicht adäquat ist, stellt sich die Kardinalfrage der **Immobilienprojektentwicklung** der Erlangung einer Umwidmung z.B. von Gewerbegebiet in Industriegebiet oder einer Erhöhung der Bebauungsdichte. Den Zusammenhang Bodenwert, Lage und künftige Wertsteigerung³⁵ zeigt Abb. 4:

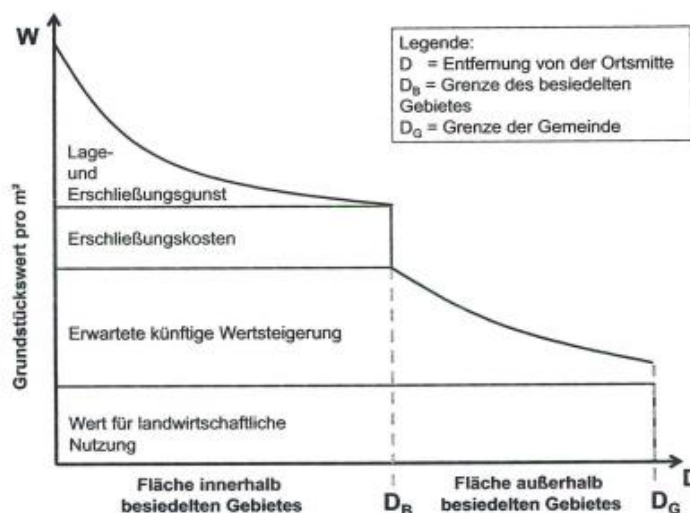


Abb. 4 - Zusammenhang Bodenwert vs. (de)zentrale Lage und künftige Wertsteigerung

³⁴ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 26

³⁵ Graphik „Bodenwert vs. (de)zentrale Lage und künftige Wertsteigerung“ aus Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S. 217 (bzw. Modell von Copozza und Helsley, Journal of Economics No. 26, 1989, S. 300)

Da die Projektentwicklung von der ersten Projektidee, über die Projektkonzeption bis zur Bauvorbereitung unter Einsatz des sog. Planerischen Instrumentariums (siehe Anhang A) einerseits kosten- und zeitintensiv ist und andererseits aufgrund der teilweise vakanten öffentlich- bzw. zivilrechtlichen Rahmenbedingungen unter Unsicherheit abläuft, wird die Widmung bzw. eine Umwidmung der Liegenschaft u.U. zum entscheidenden Flaschenhals eines Immobilien-Development-Projekts.

Zusammengefasst sind - aus immobilienwirtschaftlicher Sicht - die Raumordnungsagenda und die Bebauungsbestimmungen³⁶ nicht hoch genug einzuschätzen. Bei **inadäquater Widmung** von Liegenschaften im Verhältnis zur Liegenschaftsnutzbarkeit, z.B. um im Sinn der Baulandentwicklung "quasi" brachliegende Flächen wirtschaftlich besser zu nutzen oder um eine **Umwidmung** z.B. für Sonder- bzw. Spezialimmobilien antizipativ zu verfolgen und zu bewirken, liegen aus betriebs- wie auch volkswirtschaftlicher Sicht Renditemöglichkeiten brach. Die planerischen Vorarbeiten und Aktivitäten zur Liegenschafts- bzw. Immobilienentwicklung, im Zusammenspiel der technischen, wirtschaftlichen und juristischen Disziplinen, können hier den zentralen wertschöpfenden Beitrag zur ökonomischen Entwicklung leisten.

Die Möglichkeiten der **Stadtentwicklung** (als Makro-Dimension) und daraus abgeleitet des Entwicklungspotenzials einer Liegenschaft (als Mikro-Dimension), insbesondere vor dem Hintergrund des Wachstums von Ballungszentren³⁷, der Urbanisierung der ländlichen Lebensräume, dem Einfluss demographischer Faktoren sind im Sinn der Flächenwidmung und Bebauungsplanung hervorzuheben.

Die **Geographische Lage**³⁸ ist durch die Orts-, Verkehrs-, Geschäfts-, Markt-, Umweltlage bestimmt. Für die Verwertbarkeit von Gewerbe-, Logistik- und Industrieimmobilien z.B. eines produzierenden Unternehmens sind insbesondere die Verkehrs- und Geschäftslage hervorzuheben.

Das **Umfeld** als Infrastruktur, z.B. mit Geschäften zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs, medizinischer Versorgung, Sport- und Kultur-Angebot, Tankstellen, ist je nach Liegenschaftsnutzung und den jeweils zugehörigen Erreich-

³⁶ vgl. Funk - Hattinger - Hubner - Stocker in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S. 212

³⁷ Österreichisches Raumentwicklungskonzept (ÖREK 2011) - Handlungsräume 2020, Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Wien 2011, insbes. S. 50 und 84 f, online-Publikation www.oerok.gv.at, Zugriff am 17.7.2015

³⁸ vgl. Funk - Malloth - Stockert in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S. 551

barkeits-Isochronen ebenfalls für die Makrolage einer Liegenschaft bedeutend. Das Umfeld wird auch als **Mesozone**³⁹ bzw. Übergang zur Mikrolage definiert und drückt die Einbettung der Liegenschaft in die Gemeinde aus.

2.1.2 Mikrolage, Schnitte der Grundstücke und Gebäude, Bestandpläne, Außenanlagen, Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten, Sichtbarkeit und Erweiterungspotenzial der Liegenschaft

Die **Mikrolage** definiert Bienert⁴⁰ als unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen) mit den Parametern

- Verkehrs- und Versorgungstechnische Infrastruktur,
- Planungsrechtliche Ausweisung und Bebauungsdichten,
- Grünflächenanteile und Bauweise bzw. Bebauung der Umgebung,
- Image und Sozialstruktur des Stadtteils,
- Zentralität, Nahversorgung und Parkplatzsituation,
- Immissionen der Umgebung etc.

Ein Beispiel für die Mikrostruktur⁴¹ zeigt Abb. 5 mit einer Betriebsstelle - situiert in unmittelbarer Umgebung zum Umspannwerk - in Bruck an der Mur:



Abb. 5 - Mikrostruktur der Betriebsstelle Bruck

³⁹ vgl. Schlesinger (Hrsg.), Branchenspezifische Standortforschung aus relationaler Perspektive, Materialien und Forschungsberichte, Institut für Wirtschaftsgeographie der Universität München 2008, Wirtschaftsraum-Ressourcen-Umwelt (WRU)-Heft 33, S. 124, Online-Zugriff www.geographie.uni-muenchen.de am 17.7.2015

⁴⁰ vgl. Bienert in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S. 148

⁴¹ Graphik „Relevante Untersuchungsfaktoren der Mikrolage“ in Anlehnung an Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005, S.167 (eigene Darstellung)

In Verbindung mit den **Standortfaktoren**⁴² der Liegenschaft im engeren Sinn, wie z.B. Topographie, Erschließung, Zuschnitt und geographische Ausrichtung, Tragfähigkeit oder Kontaminierung des Bodens stellen die angeführten Parameter einerseits zentrale Elemente für die 'objektive' Liegenschaftsbewertung bzw. die Befundaufnahme im Rahmen der gutachterlichen Tätigkeit dar, wie auch im Sinn einer 'subjektiven' Fair Value-Ermittlung⁴³ zwischen möglichen bzw. kontrahierenden Vertragspartnern.

Zur Bewertung von **Industrieimmobilien**⁴⁴ ist, in Ergänzung zur Ver- und Entsorgung, die Anwendbarkeit regenerativer Energieformen und der natürlichen Ressourcen, wie z.B. der Wassernutzung bei Lage an Flüssen, oder auch höhere Gewalt, wie z.B. durch Hochwassergefährdung, ins Kalkül zu ziehen. Auch die Möglichkeit der Wirtschaftsförderung zur Betriebsansiedlung, insbesondere für strukturschwache Regionen und deren mögliche ökonomische Verzerrungen, wie auch arbeitsmarktpolitische Implikationen vor dem Hintergrund von Förderregularien, ist hier ins Treffen zu führen.

Der **Schnitt eines Grundstücks**⁴⁵ hat naturgemäß durch die absolute Größe, die Form z.B. als Tiefe oder Zone, das Höhenniveau der Liegenschaft (eben, flach versus Hanglage) massive Auswirkung auf die Nutzbarkeit des Bebauungsplans, dem auch die monetäre Liegenschaftsbewertung z.B. durch Wertzu- bzw. abschläge folgt. Relativ nimmt der Wert großflächiger im Verhältnis zu kleingeschnittenen Grundstücken üblicherweise ab.

Die Güte von **Bestandsplänen**, deren (historischer) Vermessungsstandard und insbesondere die Planausführungstreue von Bestandsobjekten als tatsächliche Bauausführung sind einerseits für das Aufmaß und die nutzbaren Flächen, andererseits für die Bewertung von Bedeutung. Wesentliche Daten wie z.B. Bauweise, (fiktives) Bau- bzw. Adaptierungsjahr, Brutto-/Nettogeschoß-/Nutzflächen, Brutto-rauminhalt stellen ebenfalls lt. Bestandsplänen idealerweise in chronologischer Auszeichnung nebst Bescheiden hervorragende Informationsquellen dar.

⁴² vgl. Bienert in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S. 148

⁴³ EVS-European Valuation Standards, in Übersetzung der TEGoVA-Europäische Bewertungsstandards, 7. Aufl., 2012, S. 45 ff, Online-Zugriff www.tegova.de am 18.7.2015

⁴⁴ vgl. o.V., Bewertung von Industrieimmobilien, Fachgruppe Industrie der HypZert GmbH, Berlin, Februar 2014, S. 35 ff

⁴⁵ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 51 f

Die **Außenanlagen**⁴⁶ umfassen Grünanlagen, Versickerungsflächen für Meteorwässer, Versiegelung der Nichtgebäudeflächen, Abstellplätze, Einfriedungen und spezifische gewerbliche und industrielle Equipments wie z.B. Tanks.

Die **Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten** sind je nach Liegenschaftsnutzung einerseits öffentlich-rechtlich z.B. durch das Wiener Garagengesetz⁴⁷ vorgeschrieben, andererseits sind diese für die Nutzung der Liegenschaft wesentlich.

Am Beispiel der **Einkaufs- und Fachmarktzentren** kann die verkehrsmäßige Erschließung im Grundstück selbst bzw. bei Zu- und Abfahrt für die Kundenfrequenz wie auch für den Komfort der Benutzung (Stichwort „Convenience“), nicht zuletzt für die Ertragskraft einer Liegenschaft, von existenzieller Bedeutung sein.

Für **industrielle Liegenschaften** ist die äußere und innere Erschließung für die An- und Auslieferung von Rohmaterialien, Halb- bzw. Fertigprodukten für die innerbetriebliche Logistik und Kostengestion prägend.

Die **Sichtbarkeit** einer Immobilie z.B. durch herausragende Architektur oder „Landmarks“ kann im Sinn der Grundsätze des visuellen Marketings⁴⁸ von wesentlicher Bedeutung sein und wird durch die eingetretene Marktsättigung z.B. im Handel noch verstärkt. Ziel des visuellen Marketings ist die Anziehungskraft für die Kunden zu heben und logische Denkprozesse auf die emotionale Ebene zu lenken.

Das **Erweiterungspotenzial einer Liegenschaft** z.B. kann für die Ausweitung eines Büro-, Produktions-, Logistikobjekts oder von Abstellflächen vertikal oder horizontal sowie für die Verwertung, Nachnutzung bzw. die Drittverwendbarkeit eines Objekts insbesondere für **Sonder- bzw. Spezialimmobilien** wesentlich sein.

2.1.3 Bodenverhältnisse und infrastrukturelle Umgebung (Erschließung)

Die **Bodenverhältnisse**⁴⁹ üben wesentlichen Einfluss auf die Liegenschaftsnutzung aus. Ursachen liegen z.B. in der Nichttragfähigkeit, eventuell in einer Kontamination (Altlastenrisiko) des Untergrundes, durch wasserführende Schichten oder bei Felsböden durch Schürf- bzw. Sprengarbeiten zu erhöhten Abdichtungs- bzw.

⁴⁶ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 151

⁴⁷ insbes. §§ 4 und 5 des Wiener Garagengesetzes (WrGarG) 2008 stellen auf „Städtebauliche Vorschriften“ ab und verordnen die „Rücksicht auf die Verkehrsverhältnisse“

⁴⁸ vgl. Schnödt, „Inszenieren Verführen mehr Verkaufen – Multisensuales Marketing und Ladengestaltung“, Kapitel Grundsätze des Visuellen Marketings, Steinheim/Westfalen 2015, insbes. S. 12 ff, Online-Zugriff auf www.teamscio.de am 18.7.2015

⁴⁹ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 53 f

Fundierungskosten, die bis zur Nichtausnützung der Bebauungsvorschriften führen können oder eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung sogar vereiteln können.

Sämtliche **Anliegerleistungen**⁵⁰, z.B. Grundabtretungen für öffentliche Verkehrsflächen, verordnete Herstellung von Gehsteigen, div. Aufschließungsbeiträge für Fahrbahnen, Straßenbeleuchtung, Energieversorgung, Wasserver- und entsorgung, div. Kostenersätze für die Gemeinde, sind nicht zu unterschätzende Erschließungskosten, sowie der aktuelle Erschließungsgrad einer Liegenschaft für die Wertermittlung jedenfalls relevant ist.

2.1.4 Grundbuch und Kataster

Das österreichische **Grundbuch**⁵¹, als öffentliches Buch von den Bezirksgerichten mit Haupt- und Hilfsbüchern samt Verzeichnis der gelöschten Eintragungen und der Urkundensammlung geführt, bietet ein Grundstücksverzeichnis mit deren dinglichen Rechten z.B. Eigentum, Baurechte, Dienstbarkeiten und Anmerkungen.

Die Grundbuchsauszüge mit Gutsbestandsblatt (A-Blatt), Eigentumsblatt (B-Blatt) und das Lastenblatt (C-Blatt) sowie Grundstücksverzeichnis und Katastralmappe sind für die Liegenschaftsbewertung ein „verdichtete Informationsquelle“.

2.1.5 Baurecht und Baubehörde, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan

Die österreichische Verfassung gibt vor, dass die Bestimmungen des **Baurechts**⁵² von den Gemeinden (im eigenen Wirkungsbereich) zu vollziehen sind. Baubehörde ist damit der Bürgermeister (1. Instanz) bzw. der Gemeinderat (2. Instanz), in Statutarstädten der Magistrat bzw. der Stadtsenat. Für den Begriff „Baubehörde“ wird synonym der Terminus „Baupolizei“ verwendet. Die örtliche Baupolizei überwacht die Festigkeit und Sicherheit der Bauten, die Bauausführung, den Brandschutzes, die Sicherung einer gesunden Umwelt sowie die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Bauplatz, der durch Bauplatzerklärung/-bewilligung vorliegt. Die Bauplatzeigenschaft eines Grundstücks wird im Grundbuch ersichtlich gemacht.

Ein **Bebauungsplan** kann auf Basis der Flächenwidmung durch den Gemeinderat verordnet werden, subsidiär gilt die jeweilige Bauordnung.

⁵⁰ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 51 f

⁵¹ ebenda, S. 6 f

⁵² ebenda, S. 30 ff

Der **Gefahrenzonenplan**⁵³ stellt ein bundesweites Gutachten über die Gefährdung z.B. durch Wildbäche, Lawinen, Erosionen dar und liegt bei den Gemeinden öffentlich zur Einsicht auf.

2.1.6 Weiche Faktoren der Standortanalyse

Sämtliche Standortfaktoren zu rastern scheint aufgrund der „n“-Dimensionen bzw. der Verzahnung der Parameter untereinander nicht möglich, was sich z.B. an einem Einordnungsversuch virtueller Standorte^{54,55}, die sich durch z.B. E-Commerce zunehmend etablieren, zeigt.

Die in der Literatur als „weich“ bezeichneten Faktoren, sind meist qualitativer Natur⁵⁶, da sie quantitativ kaum bewertbar bzw. darstellbar sind. Das sind Faktoren, wie z.B. Image der Adresse, Wohnklima, oder zahlreiche volkswirtschaftliche Faktoren wie Investitionsklima und Wirtschaftsprognosen⁵⁷, die u.a. das Wirtschaftsklima mitbeeinflussen können.

Volkswirtschaftliche (Anmerkung „harte“) Faktoren⁵⁸, z.B. das sog. „magische Fünfeck“ mit Beschäftigungsgrad, Inflation, BIP-Wachstum, außenwirtschaftlichem Gleichgewicht und gerechter Einkommensverteilung oder die EU-Stabilitätskriterien wie z.B. öffentliche Schulden- bzw. Saldenquoten, die im Rahmen wirtschaftspolitischer Ziele konkret verfolgt werden, oder der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, deren Zahlen lassen sich ebenfalls regional, länderübergreifend und (trans)national, soweit die Basiszahlen belastbar sind, gut vergleichen.

⁵³ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 29

⁵⁴ vgl. Eisold, Entscheidungsproblem Unternehmen - Standort, Vergleich normativer, behavioristischer und struktureller Standortanalyseansätze, Discussion Paper 2014-01, Munich School of Management, University of Munich, Fakultät für Betriebswirtschaft der Ludwig-Maximilians-Universität München, Juli 2014, S. 16 Zitat: „... Durch neue Transport-, Informations- und Kommunikationstechnologien, Produkt- und Prozessinnovationen, durch die Abnahme des Materialgewichtes und der Zahl der Teile sowie durch Miniaturisierung werden Unternehmen unabhängiger von einem bestimmten Standort. ...“, Online-Zugriff www.epub.ub.uni-muenchen.de am 21.4.2015

⁵⁵ vgl. o.V., Standortwahl – Steuerungsprozesse – Lebenszyklus, Kap. 5, S. 14, Online-Zugriff www.economics.phil.uni-erlangen.de am 18.7.2015

⁵⁶ ebenda, S. 7 ff

⁵⁷ Straubhaar, Artikel „Warum die Kritik an Wirtschaftsweisen unfair ist“ aus „Die Welt“, Berlin vom 16.12.2014, Auszug des Originaltexts via Online-Zugriff www.welt.de am 18.7.2015:

„... Wirtschaftsprognosen sind durch das Phänomen der Selbstzerstörung gekennzeichnet. Darin unterscheiden sie sich fundamental von Wetterprognosen. Das Wetter ist „gottgegeben“. Die Prognose der Meteorologen hat nicht den geringsten Einfluss darauf, wie das Wetter tatsächlich werden wird. Dass heute der Mensch einen Klimawandel verursacht, ändert an der Unabhängigkeit des Wetters von der Prognose rein gar nichts. Ganz anders ist die Wirkung von Wirtschaftsprognosen. Der Gang der Konjunktur ist eben nicht naturgesetzlich vorgegeben. Er ist „man-made“! Die wirtschaftliche Zukunft folgt nicht physikalischen Gesetzen. Sie wird durch menschliches Verhalten bestimmt. Anders als die Wetterprognose bleibt somit die Konjunkturprognose nicht ohne unmittelbare Reaktion der Menschen und deren Verhalten. Verströmt die BIP-Prognose Optimismus, werden Verbraucher ihr verfügbares Einkommen eher ausgeben, und es werden mehr und teurere Weihnachtsgeschenke gekauft. ...“, Online-Zugriff www.welt.de am 18.7.2015

⁵⁸ vgl. Kunst, Einführung in die Makroökonomie – Skriptum zur Vorlesung, Wirtschaftsuniversität Wien, März 2007, Online-Zugriff www.univie.ac.at am 18.7.2015

Sehr gut messbar sind soziodemographische Daten⁵⁹, wie z.B. geographische, demographische und sozio-ökonomische Faktoren mit den Merkmalen z.B. Stadt/Land, Gebiete nach Postleitzahlen, Gebiete mit bestimmten Bevölkerungsschichten, Ortsgrößen, Geschlecht, Alter, Haushaltsgröße, Bildungsstand, Beruf, Einkommen etc. und stellen auch Schnittstellen zwischen harten und weichen Faktoren dar.

2.2 Bauliche Rahmenbedingungen einer Liegenschaft

2.2.1 Objekttypen, bauliche Substanz, Nutzungsdauer und Grundrisse

Als **Objekttypen** werden alle Gebäudetypen nach den unterschiedlichen Nutzungen zusammengefaßt. Kranewitter⁶⁰ unterscheidet die Gebäudetypen für Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude bzw. Gewerbe- und Industrieliegenschaften⁶¹ wie folgt:

Wohngebäude:

- Siedlungshäuser: Erd- und Dachgeschoss voll ausgebaut, in der Vorstadt und ländliche Siedlungsgebiete
- Ein- und Zweifamilienhäuser : Ein- Zweifamilienhäuser in Wohnsiedlungen, Reihen-, Ketten-, Atrium-Häuser, Bungalows, Villen,
- Fertighäuser: Rahmen- , Tafelbauweise bzw. massiv,
- Mietwohnhäuser: Mietwohnungshäuser zwei bis viergeschossig, mehrere Wohnungen je Geschoss, urban,
- Wohnhochhäuser: vielgeschossig z.B. 20 Stockwerke, sonst wie Mietwohnhäuser,
- Appartmenthäuser: Gruppen-, Terrassen-, Laubenganghäuser, mehrgeschossig, Gemeinschaftsanlagen, komfortabel, urban.

Büro- und Geschäftsgebäude:

- Mietwohnhäuser mit Geschäftslokalen im Erdgeschoss: wie Mietwohnhäuser, allerdings im Erdgeschoss überhöhte Bauweise,
- Büro- und Geschäftshäuser: mehrgeschossig, Büros,
- Büro- und Verwaltungsgebäude: mehrgeschossig, konventionelle Büros.

⁵⁹ vgl. OeNB Euro Survey - Soziodemographische Variablen - Überblick Herbst 2012/ Fröhjahr 2013, Österreichische Nationalbank, Wien, Online-Zugriff www.oenb.at am 18.7.2015

⁶⁰ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 139 ff

⁶¹ ebenda, S. 201 ff

Gewerbe- und Industrieliegenschaften:

- Flachbauten: ebenerdige Gebäude mit großer zusammenhängender Nutzfläche und lichten Höhen von 4 - 7 m,
- Hallen: Gebäude mit lichten Höhen 6 - 15 m, Spannweiten 15 - 30 m, als Produktions-, Lager-, Sport-, Mehrzweckhallen, Garagen genutzt,
- Geschossbauten: Gebäude mit mehreren Geschossen z.B. mit Aufzug,
- Lichte Höhen 3,5 - 4,5 m und Stützweiten 9 - 12 m.

Der weite Bereich der **Sonder- bzw. Spezialimmobilien**⁶², d.s. Immobilien mit spezifischen Verwendungszwecken wie Infrastrukturobjekte (z.B. Kraftwerke, Umspann-, Wasserwerke, Entsorgungsanlagen), Einkaufs- und Fachmarktzentren, Outlets, Sportanlagen, Restaurants, Beherbungsanlagen, Schwimmbäder, Tankstellen, Kinos, Schulen, Kindergarten ist für diese Arbeit gesondert herauszuarbeiten. Die Überschneidungen mit den o.a. Industrie- und Gewerbeliegenschaften ist weniger Gegensatz als ein Beleuchten einer Immobilienspezies. Für eine Übersicht⁶³ zu den Sonderimmobilien bzw. -objekttypen siehe folgende Abb. 6:

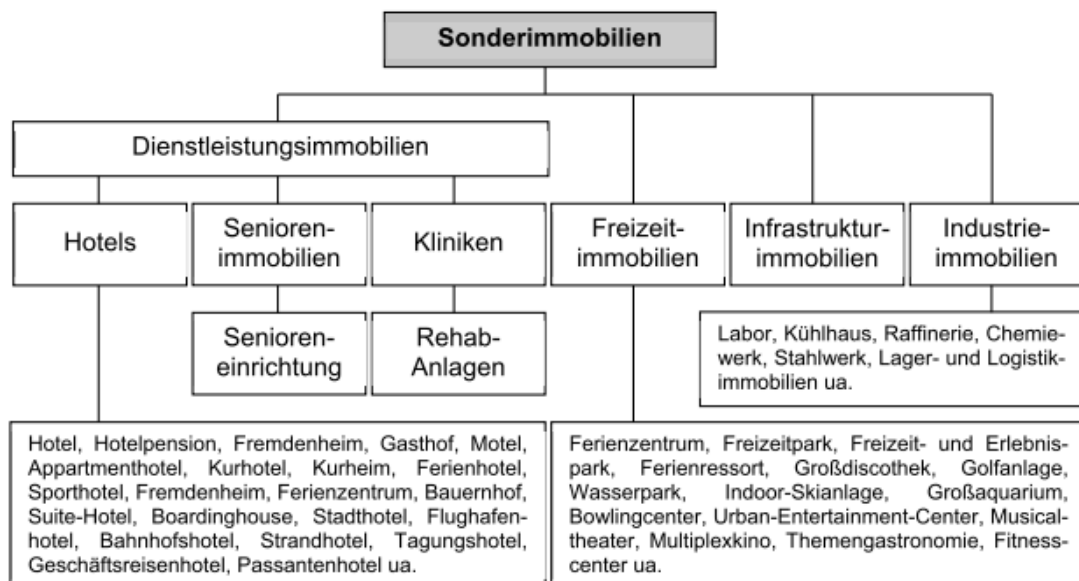


Abb. 6 – Übersicht Sonderimmobilien

⁶² vgl. Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005 bzw. Darstellung „Sonderimmobilien“ aus Skriptum Gross, TU Wien 2015, S. 60

⁶³ Graphik „Sonderimmobilien-Systematisierung“ aus Kleiber (Hrsg.), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl., Bundesanzeiger Verlag Köln 2010, S. 2144

Für die dargestellten Sonderimmobilien gilt die **eingeschränkte Drittverwendungs- bzw. Nachnutzungsmöglichkeit**⁶⁴ als ein besonderes Zuordnungskriterium, da die Bebauung einem konkreten Nutzungszweck entspricht. Lediglich gemischt genutzte Liegenschaften z.B. ein Kino mit Restaurationsbetrieben sind unter diesem Aspekt möglicherweise einfacher nachnutzbar und auch verwertbar.

Folgende **bauliche Spezifika** der Sonderimmobilien⁶⁵ stehen im Vordergrund:

- Aus- und Einbauten, die wesentliche Wertanteile darstellen können und nur für die gegenwärtige Nutzung bzw. Zielgruppe von Wert sind z.B. elektrotechnische Schaltanlagen in Umspannwerksgebäuden und
- Unterhaltungskosten und die Revitalisierungsanfälligkeit, die aufgrund hohen technischen Aufwands höhere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten verursachen z.B. für die nachhaltige Nutzung einer Netzleitwarte.

Für die **bauliche Substanz**⁶⁶ stehen für nahezu alle Objekttypen die Bauweisen in Holzkonstruktion, als Stahl-, Massiv-, Stahlbetonbauten (Ortbeton) oder Fertigteilbauten in Systembauweise zur Verfügung. Die Bauwirtschaft setzt durch den technologischen Fortschritt zunehmend auch hybride Bauformen je nach Einsatzgebiet und den jeweiligen Bauordnungen ein. Die Güte der baulichen Substanz prägt in der Folge naturgemäß die Nutzungsdauer.

Die **Nutzungsdauer** der Objekttypen variiert sehr stark, wobei die Nutzungszyklen quer durch die Nutzungsarten der Immobilien generell sinken, einerseits durch den technologischen Fortschritt im Bauwesen, andererseits durch Kundenwunsch bzw. Investorenauftrag, und nicht zuletzt durch hohe Renditeerwartungen bzw. Risikozuschläge der Investoren.

Die Nutzungsdauer liegt lt. Kranewitter⁶⁷ bei Wohn-, Büro- und Geschäftsobjekten im Intervall 40 - 80 Jahre, bei Gewerbe- und Industriebauten bei 10 - 50 Jahren.

Zu unterscheiden ist die technische (= physischer Status der Bauteile) und die wirtschaftliche (= zweckorientierte wirtschaftlich nutzbare Dauer) Gesamtnutzungs-

⁶⁴ vgl. Bienert in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S. 368

⁶⁵ vgl. Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005, S. 8 f

⁶⁶ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 139 ff

⁶⁷ ebenda, S. 139 ff bzw. S. 204

dauer⁶⁸. Ist die technische Nutzungsdauer durch Instandsetzung bzw. Instandhaltung theoretisch beliebig verlängerbar, ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer durch das aktive Marktgeschehen bestimmt und daher letztendes auch dominant.

Daher wird für die wirtschaftliche Nutzungsdauer, nicht zuletzt aufgrund des bautechnischen Fortschritts bzw. der Anforderungen an die Immobilienobjekte, ebenfalls auf die Erfahrungswerte des **Hauptverbandes der Allgemein Beeideten und Gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs** zurückgegriffen, die mit wenigen Ausnahmen in den oben dargestellten Intervallen pendeln.

Da die Gesamtnutzungsdauer⁶⁹ für **Sonder- bzw. Spezialimmobilien**, z.B. für technische Anlagen, meist weit unter 50 Jahre zurückbleibt, erlangt der Bodenwert wiederum besondere Bedeutung für die Liegenschaftsbewertung. Die Restnutzungsdauer ist bei Sonderimmobilien, z.B. aufgrund der Markt- und Technologie-Einflüsse, verkürzungsanfällig. Darüber hinaus gilt der Grundsatz „je spezifischer die Immobilienart, desto kürzer die Nutzungsdauer“, was den Bodenwert für Sonder- und Spezialimmobilien ebenfalls in den Vordergrund treten lässt.

Da die Abbruch- bzw. Entsorgungskosten am Ende der GND auch den Bodenwert übertreffen können, treten in der Liegenschaftsbewertung auch Negativwerte auf.

Die Bestandspläne bestehen standardmäßig z.B. aus dem behördlich genehmigten Bauplan⁷⁰ (im Maßstab 1:100) mit den **Grundrissen** aller Geschosse, den Gebäudeschnitten, den Fassadenansichten und einem Lageplan (1:1.000). Nach baupolizeilicher Prüfung auf Einhaltung der Vorgaben aus dem Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan und der baupolizeilichen und technischen Vorschriften werden die Pläne mit einem Genehmigungsvermerk versehen. Die Baupläne sind maßgeblich zur Errechnung bzw. Überprüfung z.B. der Brutto-/Nettogrund- oder Nutzflächen (BGF/NGF/NF), des Brutto-/Nettorauminhalts (BRI/NRI) und zeigen die plangemäße Ausführung eines Bauwerks im Istzustand. Ein Beispiel für die Kostenkennwerte eines Bauwerks⁷¹ - abzuleiten aus dem Bauplan bzw. durch Aufmaß - zeigt ein Auszug des BKI-Institutes in folgender Abb. 7:

⁶⁸ in Anlehnung an Funk - Koessler - Stocker in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S. 287 f

⁶⁹ vgl. Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005, S 13 f

⁷⁰ ebenda, S. 13 f

⁷¹ aus BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Baukosten, Gebäude Neubau Teil 1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, BKI Stuttgart 2015, S. 58
(Hinweis: Der Schwerpunkt liegt hier in der Baukostenermittlung bzw. -erhebung nach spezifischen Bauwerken/-teilen in Deutschland)



Abb. 7 – Kostenkennwerte des Bauwerks nach DIN 276

Die **Flächen** und Rauminhalte von Bauwerken und Außenanlagen⁷² sind u.a. durch die ÖNORM B 1800, die wesentlich tiefer, als oben in Abb. 7 durch das BKI-Institut beschrieben, definiert. Die ÖNORM B 1800 teilt z.B. die Nettoraumfläche (NRF) weiter in Nutz-, Sanitär-, Technik- und Verkehrsflächen auf und detailliert diese in weitere Untergruppen noch tiefer.

2.2.2 Instandhaltungszustand und Bewirtschaftungsaufwand

Bevor der **Instandhaltungszustand** und dessen Implikationen auf die Erhaltungskosten als Teil der Bewirtschaftungskosten⁷³ (nebst Betriebs-, Verwaltungs-, Erlösausfallkosten (z.B. in Form von Miet-, Pachtausfallkosten oder aus interner Leistungsverrechnung) bzw. dem allfälligen **Sanierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf** bei unterlassener Instandhaltung zu beleuchten ist, ist der Begriff der Erhaltung zu definieren.

Entgegen den Definitionen des LBG bzw. MRG und wird hier der ÖNORM B 1802⁷⁴ bzw. Seiser⁷⁵ folgend, Erhaltung als bestimmungsmäßiger Gebrauch während der Nutzungsdauer des Objekts, mit Mängelbeseitigung im Sinn des Eingreifens bei Vorliegen eines Defektes (= Instandsetzung) und schadensverhütenden, vorbeugenden Tätigkeiten (= Instandhaltung) verwendet.

⁷² vgl. ÖNORM B 1800, Flächen und Rauminhalte von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen Ausgabe: 2013-08-01, Austrian Standards Institute/Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013

⁷³ vgl. Seiser - Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 2. Aufl., Seiser+Seiser Immobilien GmbH Graz 2014, S. 612 f (Hinweis: Bewirtschaftungskosten und -aufwand werden hier synonym verwendet)

⁷⁴ vgl. § 5 (2) Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, § 3 Mietrechtsgesetz 1981/2004 bzw. ÖNORM B 1802, Liegenschaftsbewertung – Grundlagen vom 1.12.1997, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 1997, Pkte. 5.3.2 und 5.3.3

⁷⁵ vgl. Seiser - Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 2. Aufl., Seiser+Seiser Immobilien GmbH Graz 2014, S. 616

Die Erhaltungskosten (als Summe der Instandhaltungs- und Instandsetzungs- oder Renovierungskosten) werden durch folgende Maßnahmen bzw. Zustände⁷⁶

... mit **Instandhaltungscharakter** ...

- Kontroll-, (auch vorbeugende) Wartungs- und Pflegemaßnahmen, bzw.

... mit **Instandsetzungscharakter** ...

- mangelhafte Bauausführung,
- Alter und Gebrauch,
- vernachlässigte Instandhaltung und
- äußere Einwirkungen (Witterung, Wasser-, Kriegsschäden)

geprägt.

Für die Liegenschaftsbewertung sind die Bewirtschaftungskosten im Rahmen der ertragswertorientierten Verfahren die wesentliche Abzugsposition zur Ermittlung des Reinertrags vom jeweiligen Rohertrag, während bei substanzorientierten Verfahren z.B. der Sachwertermittlung der Liegenschaftszustand Heideck folgend⁷⁷ z.B. über eine Notenskala ausgedrückt werden kann.

Mit dieser Zustandsnotenskala kann die Wertminderung, aufgrund Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus, dargestellt und bewertet werden. Nach dieser Methode können auch Zustands- und Alterswertminderungen kombiniert eingesetzt werden.

2.2.3 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Steigende Rohstoff- und Mineralölpreise der letzten Jahrzehnte, zunehmende Erderwärmung und Naturkatastrophen und nicht zuletzt das stark zunehmende Umweltbewusstsein, mittlerweile breiter Bevölkerungsschichten, haben Begriffe⁷⁸ wie „Green Building“ oder „Sustainable Property“ entstehen lassen.

Ein Green Building definiert die RICS⁷⁹ bzw. EVS⁸⁰, hier in der Folge gekürzt und schlagwortartig, ...

⁷⁶ ebenda

⁷⁷ vgl. Funk - Koessler - Stocker in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2. Aufl., Wien 2009, S. 300

⁷⁸ vgl. Bienert - Schützenhofer in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2. Aufl., Wien 2009, S. 799 ff

⁷⁹ ebenda, S. 802 bzw. *RICS Valuation Standards Board, Royal Institute of Chartered Surveyors London 2008, p. 5*

⁸⁰ ebenda bzw. „Green Buildings“, European Valuation Standards, The Blue Book, 7th Edition, TEGoVA 2012, p. 174:

- als nachhaltig bzw.
- alle negativen Einflüsse auf das ökologische und soziale Umfeld in Ausgestaltung, Errichtung, Nutzung bzw. während des gesamten Lebenszyklus minimierend,
- eine gesundheitsfördernde Umgebung bietend,
- die Ressourcen sparend, sowie
- eine ressourcenschonende Gebäudebewirtschaftung bietet.

Eine Übersicht zur komplexen Konzeption nachhaltiger Bewertung von Gebäuden⁸¹ zeigt Abb. 8 graphisch:

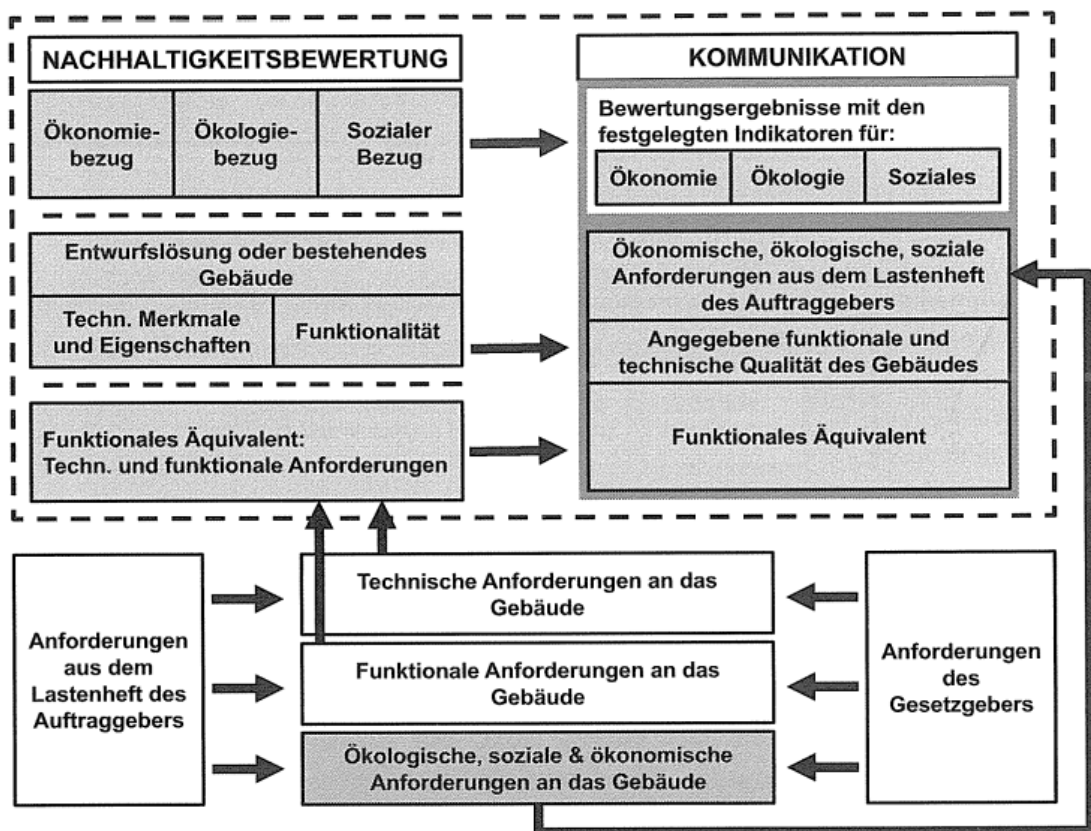


Abb. 8 - Konzeption der Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden

Energieeffiziente Gebäude⁸² reduzieren sich per Definition auf die energetische Gebäudequalität und damit korrespondierendem minimalen Energieverbrauch, ohne wesentlichen Komfort- bzw. Nutzenverlust.

"A 'green' or 'sustainable building' uses resources such as energy, water, materials and land more efficiently than buildings constructed to existing minimum standards, producing less waste and fewer emissions and potentially offering a better internal working environment. As sustainability expects that the needs of the present should not compromise the ability of future generations to meet their own needs, green buildings should also take social, ecological and environmental issues to account. That broader definition includes external effects and the impact across generations."

⁸¹ Graphik „Konzeption der Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden“ aus Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S. 40

Ein **nachhaltiges** Gebäude, als weiter zu fassender Begriff, umfasst die Energieeffizienz, die thermische Gebäudeeffizienz sowie ökologische und soziale Aspekte.

Nahezu alle Immobilientypen werden durch den **technologischen Fortschritt** erfasst, was nicht nur die Effektivität und Effizienz in der Bauprojektentwicklung forciert, sondern insbesondere die Nutzungsphase über den Einsatz spezieller Bauweisen und -materialien, der Elektronik für Steuerung, Monitoring und Instandhaltung der Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen (Stichwort „Digitalisierung der Dinge“), bis zur Nachnutzung von Immobilien z.B. durch flexible Raumteilungen in Leichtbauweise oder totale Umnutzung der Bausubstanz ermöglicht. Diese Bauweisen und Einbauten ermöglichen zunehmend auch energieeffiziente bzw. damit nachhaltigere Immobilien.

Besonders betroffen sind von der tiefer gehenden Spezialisierung und Automatisierung naturgemäß die **Sonder- bzw. Spezialimmobilien** für Infrastruktur- und Produktionstypen oder auch hochspezialisierte Logistikanlagen, die z.B. für die Automobil- oder auch die Pharmaindustrie gebaut werden, und mit dem Auslaufen einer Produktionsserie oder einer Technologie, nicht zuletzt durch die Einbauten, obsolet werden. Mitunter mischen sich funktionale, baurechtliche, ökonomische, ökologische, technische und sogar modische Obsoleszenz⁸³.

Zusätzlich wirken die veränderte Nachfrage und die für den Immobilienmarkt typische geringe kurzfristige Anpassungselastizität des Immobilienangebotes auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein und initiieren damit eine „vorzeitigen“ Abwertung des „Altbestandes“.

Im betrieblichen Umfeld gewinnt die **„Corporate Social Responsibility“**⁸⁴, beschrieben als allgemeine Gesellschaftsverantwortung eines Unternehmens, an Bedeutung und wird auch als Schlüsselbegriff der Unternehmensethik⁸⁵ definiert, die durch folgende Entwicklungen angetrieben wird, z.B. neue Informations- und Kommunikationsmöglichkeiten, globale Wertschöpfung, kritische Öffentlichkeit und durch den Kapitalmarkt, der einerseits gewinnmaximierend wirkt, andererseits den Markt für nachhaltige Investitionen wachsen lässt.

⁸² vgl. „Green Buildings“, European Valuation Standards, The Blue Book, 7th Edition, TEGoVA 2012, p. 174

⁸³ vgl. Bahr - Lennert, Lebens- und Nutzungsdauer von Bauteilen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Endbericht „Zukunft am Bau“ Bonn 2010, Online-Zugriff www.bbsr.bund.de am 11.8.2015, S. 41 ff

⁸⁴ vgl. Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S.37

⁸⁵ vgl. Lin-Hi, Begriffserläuterung Wirtschaftslexikon Gabler, Online-Zugriff www.gabler.wirtschaftslexikon.de am 25.7.2015

Die **Lebenszykluskosten** einer Immobilie über die Errichtungs-, Nutzungs- und Rückbaukosten spielen auf betriebswirtschaftlicher wie auch volkswirtschaftlicher Ebene aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Sicht eine bedeutende Rolle und lassen nicht zuletzt als Ausdruck gesellschaftlicher Akzeptanz zahlreiche Zertifizierungssysteme⁸⁶ zum Thema Nachhaltigkeit weltweit entstehen.

2.2.4 Kontamination

Die Meilensteine im Lebenszyklus einer Immobilie⁸⁷ von der ersten Objektidee, über die Grundstücksakquisition, die Nach-/Wieder-/Alternativnutzung, einer allfälligen Umstrukturierung, dem Abbruch bzw. einer Baufeldfreilegung bzw. -machung sind in folgender Abb. 9 graphisch dargestellt:

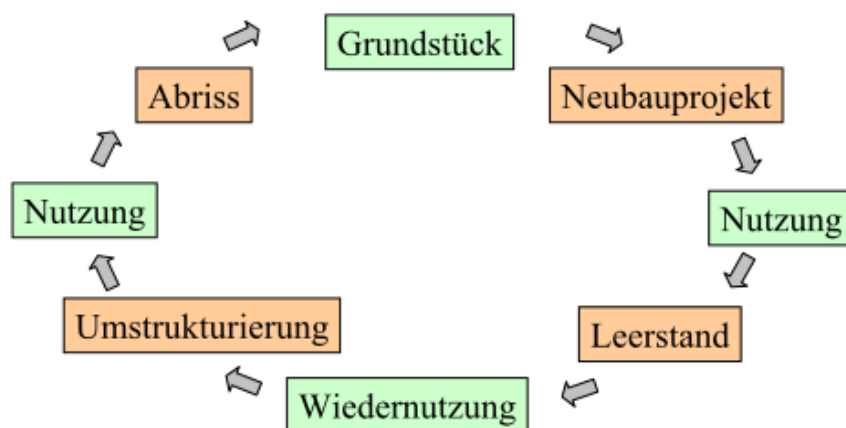


Abb. 9 - Lebenszyklus von Immobilien

Die **Kontamination**, als mögliches Teilmodul der Abbruchs- bzw. Rückbauphase, ist definiert als ökologische Last von Grund und Boden durch Vornutzung, Unfälle oder Umwelteinflüsse mit der Wirkung von mannigfaltigen möglichen Bodenverunreinigungen.

Die ÖNORM S 2093⁸⁸ streicht insbesondere die anthropogenen Veränderungen heraus. Als **Dekontaminationsverfahren** werden neben in-situ⁸⁹, der Untergrund

⁸⁶ vgl. Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S. 40 ff

⁸⁷ Graphik „Lebenszyklus von Immobilien“ aus Schippeck, Skriptum Bewertung von Grundstückskontaminationen im Rahmen Universitätslehrgang „Immobilienmanagement und Bewertung“, TU Wien 2015, S. 96

⁸⁸ vgl. ÖNORM S 2093, Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes von vorgenutzten Flächen bei der Liegenschaftsbewertung, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2009-04-01, Pt. 3.2 Begriffe: Kontamination; Verunreinigung
„anthropogene Veränderung des Untergrundes oder von Bauwerken, der natürlichen Zusammensetzung des Bodens, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen.“

wird als Reaktionsraum z.B. mit chemischen, biologischen, physikalischen Verfahren, permeablen (= (halb)durchlässigen) Wänden oder In-situ-Immobilisierung genutzt, folgende ex-situ-Verfahren⁹⁰ in Österreich eingesetzt:

- Chemisch-physikalische Verfahren z.B. Bodenwasch-, Extraktionsverfahren
- Thermische Verfahren z.B. direkte oder pyrolytische Verfahren
- Biologische Verfahren z.B. über aeroben und anaeroben Abbau durch Bakterien
- Mechanische Verfahren z.B. Abscheider, rotierende Trommeln und Siebe

Die Liegenschaftsbelastung durch Altlastenrisiken⁹¹ begründet sich durch das **Inanspruchnahme-, Investitions-, Nutzbarkeitsrisiko** sowie dem **merkantilen Minderwert**. Ist die Inanspruchnahme zur Vorschreibung von Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand vorbehalten, das Investitionsrisiko im Sinn erhöhter Baukosten für den Investor und das Nutzbarkeitsrisiko als eingeschränkte Nachnutzung bei vorliegender Kontaminierung zu sehen, stellt der altlastenbedingte merkantile Minderwert eine Risikoposition dar, die sich als ev. unbegründete zukünftige Wertminderung eines Käufers aufgrund der im Raum stehenden Imponderabilien wertmäßig niederschlagen kann.

Aus den öffentlichen **Altlasten- und Verdachtsflächenkatastern**, historischer Recherche und schlussendlich Begutachtung der zu untersuchenden Liegenschaft ist die ökologische Last eingrenzbar, allerdings sind die Mehrkosten zum Entwickeln einer Liegenschaft jedenfalls relevant, wenn nicht sogar projektentscheidend.

Für **Sonder- bzw. Spezialimmobilien** in gewerblicher bzw. industrieller Nutzung sind die Themen Kontamination und Altlast von der Projektentwicklungsidee bis zur endgültigen Stilllegung bzw. Abbruch im Hinblick auf die Umwelt- bzw. Rentabilitätsrelevanz von besonderer Bedeutung.

Die Kosten⁹² für den **Abriss**, die **Demontage**, die Aufräumarbeiten, Abfuhr und Entsorgung schwanken in Abhängigkeit von der abgerissenen Substanz z.B. Sondermüll

Die anthropogenen Veränderungen können z.B. durch chemische Stoffe mit gefährlichen Eigenschaften ... oder durch radioaktive Stoffe bedingt sein. Unter Kontamination sind nicht zu verstehen: Einrichtungen und Anlagen, in denen Arbeitsstoffe aus betrieblichen Tätigkeiten in Gebinden, Tanks und Lagerungen vorhanden sind, sowie Blindgänger (Munition) bzw. Kriegsmaterialien.“

⁸⁹ vgl. Dörrie, Längert-Mühlegger, In-Situ-Sanierungstechnologien, österreichischer verein für altlastenmanagement, Technologiequickscan 2010, S. 80 f,
Online-Zugriff www.umweltfoerderung.at am 25.7.2015

⁹⁰ vgl. Thaler-Walter, Ex-Situ Behandlung von kontaminierten Böden, Umweltbundesamt GmbH, Wien 2012, S. 12 ff, Online-Zugriff www.umweltbundesamt.at am 25.7.2015

⁹¹ vgl. Funk - Hattinger - Hübner - Stocker in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien 2009, S. 226 f

⁹² vgl. Bienert in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien 2009, S. 386

oder auch rezyklierbare Materialien zwischen EUR 10,-- und 20,-- netto USt/m³, was lt. aktueller Abfrage⁹³ die Preisuntergrenze darstellen dürfte.

2.3 Bewertung und Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaft

2.3.1 Zweck der Wertermittlung und Bewertungsmethode

Für den **Zweck einer Wertermittlung von Spezialimmobilien**⁹⁴ sind typische Auslöser der Verkauf, die Rechnungslegung, eine Beleihung (z.B. im Rahmen einer Fremdfinanzierung), die Festsetzung von Mindestveräußerungserlösen (z.B. in einem Bieterverfahren), die Festlegung von Versicherungssummen, steuerliche Gründe, z.B. zur Ermittlung einer Bemessungsgrundlage, oder öffentlich-rechtlicher Natur bei Enteignungen.

Die Berücksichtigung vorhandener Bewertungsgutachten für ein Immobilienobjekt ist für einen Auftraggeber bzw. Investor von wesentlicher Bedeutung, zumal mit der allgemeinen Beschreibung, Befundung und realitätsbezogenen Verkehrswertermittlung zu einem bestimmten Zeitpunkt des Gutachtens, die fundamentalen Eckdaten jeglicher Liegenschaftstransaktion festgehalten werden.

Auf die unterschiedlichen nationalen und internationalen **Bewertungsmethoden** ist hier nur überblicksartig einzugehen. Die folgende Abb. 10 gibt einen Überblick bzw. eine Gegenüberstellung der nationalen und internationalen Bewertungsmethoden⁹⁵.

Zu beachten ist bei den nationalen Methoden (linke Spalte), dass z.B. das Pachtwertverfahren als nicht normiertes Verfahren gilt, während die ÖNORM 1802 für die angeführten Verfahren aufliegt. § 3 (1) Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für Bewertung und Auswahl des Wertermittlungsverfahrens den jeweiligen Stand der Wissenschaft vor, was über die „Regeln der Technik“ wie auch den „Stand der Technik“, die in den ÖNORMEN widergegeben sind, hinausgeht⁹⁶.

⁹³ lt. Abfrage Abrisskosten in EUR je m³ Bruttorauminhalt für Wohn-, Lager-, Betriebs-, Industriegebäude ohne Eigenleistung, Baunebenkosten 20 %, Online-Zugriff auf www.hausbaukosten.eu am 25.7.2015

⁹⁴ vgl. Funk - Hattinger - Hübner - Stocker in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien 2009, S.114 ff

⁹⁵ vgl. Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005, S. 119 ff bzw. eigene Darstellung

⁹⁶ vgl. Seiser - Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 2. Aufl., Seiser+Seiser Immobilien GmbH Graz, 2014, S. 305 ff

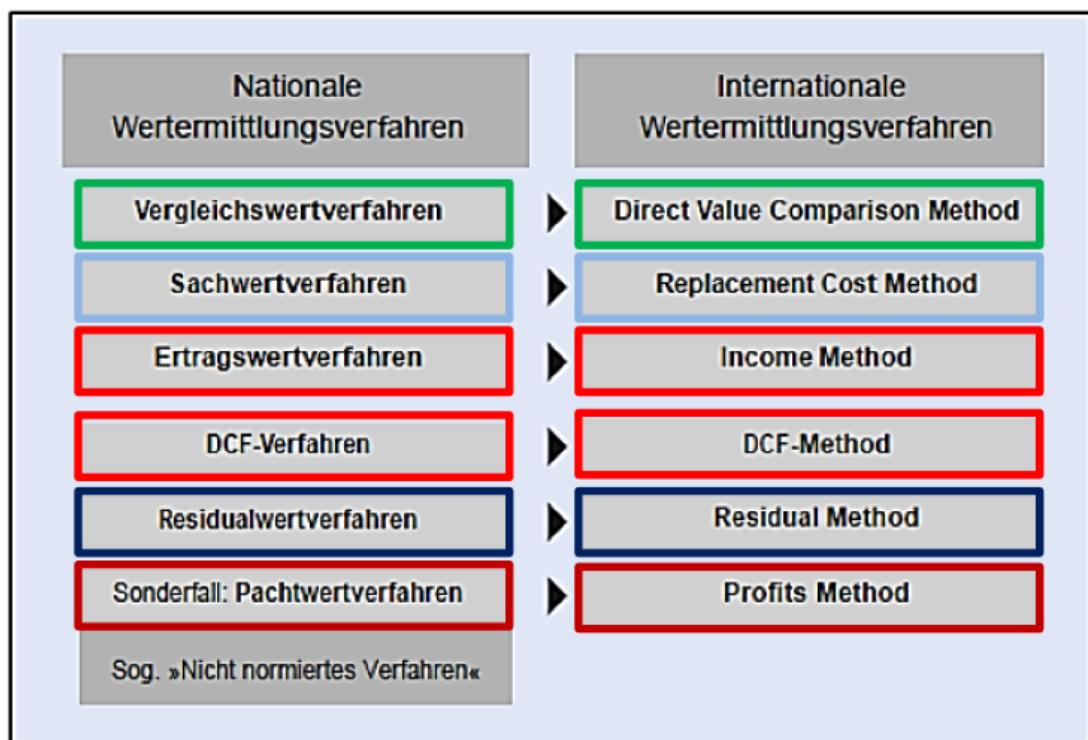


Abb. 10 – Überblick nationaler und internationaler Bewertungsmethode

Die in Abb. 10 angeführten Bewertungsmethoden⁹⁷ sind generell in **Vergleichswertverfahren** mit markttransaktionsorientierter Bewertung, in **Sachwertverfahren**, die grundsätzlich die Normal- bzw. Wiederherstellungskosten bzw. den Substanzwert aufzeigen und **Ertragswertverfahren**, die im weitesten Sinn einer dynamischen Ein-Ausgaben-Rechnung auf Kapitalwertbasis entsprechen.

Die spezialisierten Verfahren wie z.B. Residual- oder Gewinn- oder Pachtwertverfahren stellen einerseits Derivate der angeführten Methoden dar, andererseits werden wie beim **Residualwert** als Normalherstellkosten die Sachwerte abzüglich der Kosten mit dem Ziel der belastbaren Grundstückskosten oder auch der erzielbaren Developer-Rendite ermittelt.

Beim **Gewinn- oder Pachtwertverfahren** werden statt der marktüblichen Mieten die Unternehmensgewinne des tragbaren Mietzinses ermittelt, den der Betreiber aus seinem Gewinn zu zahlen imstande wäre. Diese Vorgangsweise entspricht eher den betriebswirtschaftlichen Methoden bzw. Standards zur Gewinnermittlung eines Unternehmens.

⁹⁷ vgl. Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005, S. 119 ff

In einschlägigen Fachveröffentlichungen⁹⁸ wird die sich bereits etablierende und künftig immer größer werdende Bedeutung internationaler Bewertungsmethoden herausgestrichen, die nicht zuletzt durch die Internationalisierung bzw. Globalisierung der Immobilienmärkte forciert wird.

Für **Sonder- bzw. Spezialimmobilien** werden folgende Bewertungsverfahren⁹⁹ üblicherweise angewendet:

- Landwirtschaftliche Flächen: Vergleichswert- oder auch Gewinnwertmethode
- Telekommunikations- bzw. Elektrizitätsanlagen: Vergleichs-, Gewinn- oder Sachwertmethode je nach Vergleichbarkeit bzw. Fungibilität des Anlageobjekts
- Gewinnung von Bodenschätzen: Grund und Boden als Produktionsfaktor und damit Element des Gesamtunternehmens; entspricht nach Abzug der Kosten den erwarteten Gewinnen, daher Gewinnmethode
- Deponien: Inversfunktion zur Gewinnung von Bodenschätzen, daher ebenfalls Gewinnmethode
- Projektentwicklungen: Residualwertverfahren um den Bodenwert des zu entwickelnden Projekts oder den Developer-Gewinn zu berechnen.

Darüber hinaus nennt Bienert¹⁰⁰ für die „**Non-Specialised Properties**“ wie Wohnen und Büro die **Ertrags- bzw. Vergleichswertmethode** und in Nischen das Sachwertverfahren.

Für die **Projektentwicklung** einer Liegenschaft als möglicherweise Grenzgang zwischen „Specialised“- und „Non-Specialised“-Properties ist das **Residualwertverfahren** zur Ermittlung des tragbaren Bodenwerts anwendbar.

Für „**Specialised-Properties**“ wie z.B. Umspannwerke, Kabel- und Leitungstrassen sind aufgrund mangelnder Vergleichswerte und da deren Beitrag im Gesamtgefüge eines Unternehmens schwierig zu ermitteln ist, mit der **Gewinnwert- bzw. Pachtwertmethode** oder auch über die Sachwertmethode zu bewerten.

Die folgenden Kapitel führen weiter über die Nutz-, Drittverwendbarkeit und die Rentabilität zu den Grundsätzen der Bewertung, insbesondere von Spezial- bzw. Sonderimmobilien.

⁹⁸ vgl. Roth, Artikel „Internationale Aspekte der Immobilienbewertung – Stärken und Schwächen“ aus Fachzeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 2/2003, S. 88

⁹⁹ vgl. Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005, S.127 ff

¹⁰⁰ ebenda

2.3.2 Nutzbarkeit der Liegenschaft

Die **Nutzungsmöglichkeiten** einer Liegenschaft sind durch die Einhaltung der zahlreichen Rahmenbedingungen wie z.B. technischer, baulicher Natur, den Bebauungsbestimmungen einer Liegenschaft, der Marktfähigkeit und der Drittverwendbarkeit beschränkt.

Die **Marktfähigkeit** wird z.B. durch den Beleihungswert, i.e. ein Risikowertansatz, der für Kreditinstitute eine Risikomanagementfunktion erfüllt. Lt. Definition der TEGoVA¹⁰¹ ist u.a. im Beleihungswert die künftige Marktfähigkeit der Immobilie unter Berücksichtigung ihrer dauerhaften Eigenschaften, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, ihrer derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen zu berücksichtigen.

Die Marktfähigkeit und der daraus **implizit abzuleitende Liegenschaftszinssatz**, der auch das in der Immobilie steckende Investitionsrisiko ausdrückt, kann insbesondere durch die Nutzungsmöglichkeiten bzw. -kategorien und die Drittverwendungsfähigkeit¹⁰² einer Liegenschaft beschrieben werden.

Die **Nutzungskategorie** prägt den Objekttyp (siehe Pt. 2.2.1) durch den dedizierten Zweck, z.B. stellt ein Einfamilienhaus mit Wohnnutzung ein geringes Risiko für die Mieteinnahmen des Investors dar. Historisch bzw. empirisch belegt ist, dass geringes Risiko auch niedrige Renditen, i.e. Liegenschaftszinsen, erwarten lässt.

Im Umkehrschluss sind, z.B. bei **Sonder- bzw. Spezialimmobilien** wie Sport- oder Hotelanlagen, bei hohen Risiken auch hohe Renditen bzw. Liegenschaftszinssätze lukrierbar. Diese Immobilien tragen zusätzlich eine hohe Revitalisierungs- bzw. Modernisierungslast, die bei Sonderimmobilien in wesentlich kürzeren Zyklen Reinvestitionen verursachen, als vergleichsweise bei Wohnimmobilien.

Die **Marktfähigkeit betrieblicher Immobilien**¹⁰³ wird in folgender Abb. 11, über die Immobilienarten bzw. -klassifikation, der Standardisierbarkeit, der Externalisierung der Bewirtschaftung (als Outsourcing) und der Drittverwendbarkeit, überblicksartig dargestellt.

¹⁰¹ vgl. Roth in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, , 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien 2009S. 47 bzw. Europäische Bewertungsstandards 2003 (dt. Fassung), S. 30 bzw. sinngemäß European Evaluation Standards 2009, p. 17

¹⁰² vgl. Bienert in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien 2009, S. 368

¹⁰³ vgl. Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S.15 ff (und Graphik „Marktfähigkeit betrieblicher Immobilien“, S. 17)

Aus Abb. 11 ist auch folgender Zusammenhang deutlich ablesbar: Je niedriger der Standardisierungsgrad, desto schwieriger ist es das Objekt von außen bewirtschaften zu lassen und die Nicht-Drittverwendbarkeit korreliert mit der Nicht-Standardisierbarkeit und damit der Spezialisierung einer Sonderimmobilie hochgradig.

Immobilienart	Klassifikation	Standardisierbarkeit	Externalisierung Bewirtschaftung	Drittverwendbarkeit		
Freiflächen & Verkehrsflächen	einfache produktionsferne Immobilien	hoch	einfach (nicht kerngeschäfts-kritisch)	hoch		
Verwaltungsgebäude						
Handelsimmobilien						
Lagerhäuser						
Sozialgebäude	komplexe produktionsferne Immobilien	mittel	eingeschränkt (bedingt kerngeschäfts-kritisch)	eingeschränkt		
Laborgebäude						
Bauten für Pilotanlagen						
Werkshallen	Produktionsnahe und Produktionsimmobilien	hoch	schwer (kerngeschäfts-kritisch)	gering		
Gefahrgutlager	Spezialimmobilien	gering				
Bauten für Ver- und Entsorgung						
Komplexe Produktion						

Abb. 11 – Marktfähigkeit betrieblicher Immobilien

Die Abb. 11 zeigt auch die negative Korrelation des spezifischen Bebauungs- und Nutzungszwecks der Immobilienart in Bezug auf die Drittverwendbarkeit für Nachnutzungen.

Aus **baulicher Sicht** ist die Nutzbarkeit einer Liegenschaft im Bestand durchaus von einer Begriffsvielfaltswolke, wie z.B. Abbruch, Sanierung, Modernisierung, und Instandsetzung, umgeben. Eine Typisierung von Planungs- und Handlungsalternativen im Bestand¹⁰⁴ zeigt folgende Aufstellung mit vier Hauptkategorien und einer Begriffssammlung:

- **Abbruch** mit Abriss, Demontage, Rückbau bzw. Beseitigung eines Gebäudes.
- **Bauliche Veränderung** mit Ausbau, Erweiterung, An-, Auf-, Umbau, Aufstockung, Teilabbruch.

¹⁰⁴ vgl. Zeitner, Dissertation „Bewertung von Handlungsalternativen bei Investitionen in den Gebäudebestand – Eine Aufgabe für Architekten“, TU Berlin 2005, S. 134 f, Online-Zugriff www.baufachinformation.de am 25.7.2015

- **Instandhaltung**¹⁰⁵ mit Wartung, Inspektion, Instandsetzung insbesondere als (Schönheits)Reparatur, Verbesserung bzw. Steigerung der Funktionssicherheit der beim Bau des Gebäudes festgelegten Anforderungen.
- **Modernisierung**, i.e. Beseitigung von Missständen, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse¹⁰⁶ entspricht, bzw. die nachhaltige Gebrauchswertsteigerung.
- Sonstige Begriffe, die einerseits weder eigenständige Kategorien darstellen, andererseits nicht in die o.a. Kategorien eindeutig zuordenbar sind, z.B. Sanierung, Denkmalpflege, Erneuerung, Adaptierung oder auch Revitalisierung.

Aus dieser Aufstellung ist die Nutzbarkeit einer Liegenschaft aus baulicher Sicht durch Abriss bzw. Neubau theoretisch unendlich. Für die **Sonder- bzw. Spezialimmobilien** mit dem Thema der mangelnden **Drittverwendungsmöglichkeit**¹⁰⁷, die z.B. bei Infrastrukturbauten wie Kraftwerken oder Schwimmbädern, die durch besonders massive Bauweisen oder spezifische Einbauten aufgrund ihrer eindimensionalen Nutzbarkeit keinerlei Alternativnutzungen zulassen und mitunter auch der Rückbau technisch nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht darstellbar ist, kann auch diese allgemeine bauliche Sicht mit den o.a. Maßnahmen ins Leere gehen.

Die folgende Abb. 12 zeigt den **Lebenszyklus** bzw. die Phasen von Liegenschaftsobjekten¹⁰⁸ mit den Konzeptions-, Planungs- und Errichtungsschritten, der Vermarktung samt Leerstandsproblematik, einer ev. Umnutzung samt Umbau bzw. Modernisierung, der Betriebs- bzw. Nutzungsphase, sowie der Verwertung, hier als Exit-Szenario dargestellt, mit den typischen Planungs- und Handlungsalternativen im Bestand als kybernetischen Regelkreis:

¹⁰⁵ ebenda, mit dem Hinweis lt. dt. Honorarordnung der Architekten und Ingenieure (HOAI) vom 1.1.1996, § 3 (11) unbestimmt als „(...) Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts“ bzw. lt. DIN 31051 aus 6/2003 *Instandhaltung mit den Grundmaßnahmen Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Verbesserung*“

¹⁰⁶ ebenda S. 150 bzw. lt. Locher/Koeble/Locher/Frik, Kommentar zu § 3 HOAI 2002 S. 302: „als Verbesserung der Wohnqualität durch bessere Raumaussnutzung, Belichtung, Belüftung, bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrswege, wie Aufzüge, insbesondere verbessernde Maßnahmen für Behinderte oder ältere Menschen“ und „(...) sondern auch für alle übrigen Objekte, wie zum Beispiel Grünanlagen oder raumbildende Ausbauten, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen, Anlagen der Technischen Ausrüstung oder Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes.“

¹⁰⁷ vgl. auch Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005. S. 48

¹⁰⁸ vgl. Pelzeter in Schulte-Bone-Winkel (Hrsg.), Schriften zu Immobilienökonomie, Lebenszykluskosten von Immobilien, European Business School Schloss Reichartshausen. Band 36, R. Müller Verlag 2006, S. 43 bzw. Lebenszykluskosten nach GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V., Bonn 2004, 100-1

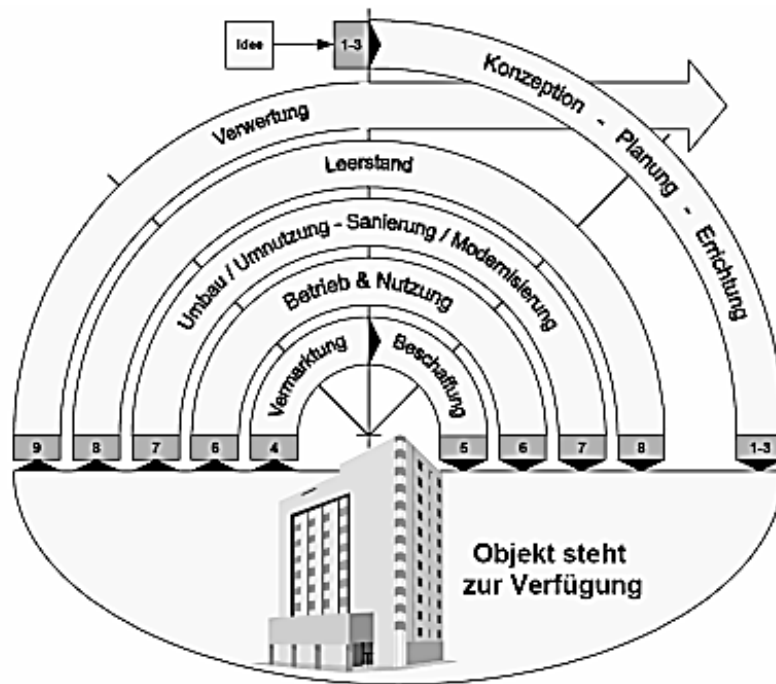


Abb. 12 – Lebenszyklus eines Liegenschaftsobjektes

2.3.3 Drittverwendbarkeit und Rentabilität

Die Drittverwendbarkeit bzw. Umrüstung ist aus wirtschaftlicher Sicht¹⁰⁹ aufgrund der klaren Ausrichtung einer Spezialimmobilie auf eine bestimmte Nutzung bzw. der geringen Fungibilität als Herausforderung zu sehen. Jegliche alternative Nutzung ist meist mit hohem Kostenaufwand verbunden, den sog. *Sunk Costs*. Objekte, die mit Aus- und Einbauten ausgestattet bzw. verbunden sind, können lediglich für die ursprüngliche Nutzungsausrichtung werthaltig sein und verursachen, nicht zuletzt aufgrund ihrer technischen Komplexität, hohe Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, um diesen spezifischen Wert erhalten zu können.

Selbst bei Ersatznutzung bzw. alternativen Nutzungsideen einer Sonderimmobilie bleibt die Frage der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit der neuen Nutzung, z.B. einer Rehabilitationsklinik, fraglich. Darüber hinaus können, z.B. Altlasten oder Denkmalschutz, Bewirtschaftungs- und Investitionerschwernisse darstellen. Diese wirtschaftlichen Fragen stellen sich z.B. bei Wohnimmobilien ebenfalls, allerdings in weit geringerem Umfang.

¹⁰⁹ vgl. Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005. S 8 f und 48

Für eine **Liegenschaftszinsherleitung**¹¹⁰ im Rahmen von ertragswertorientierten Liegenschaftsbewertungsverfahren ist teilweise je nach Spezialimmobilientyp auf Veröffentlichungen der Fachliteratur, von Gutachterausschüssen und Sachverständigenverbänden zurückzugreifen, da eine retrograde Ermittlung der Liegenschaftszinssätze z.B. aus Bruttoanfangsrenditen aufgrund der geringen Anzahl vergleichbarer Marktdaten nach Branchen und Immobilientypen wesentlich schwieriger anwendbar ist. Lediglich bei vergleichbaren, aus Betrieben herausgelösten bzw. ausgelagerten, Immobilienarten wäre diese Ermittlungsmethode ev. leichter möglich.

Die folgenden Abbildungen 13¹¹¹ und 14¹¹² zeigen als Übersicht den Spread der Liegenschaftszinssätze abhängig vom Immobilienobjekttyp zwischen 2 - 11 % bzw. bei den Spezialimmobilien zwischen 6 und 11 %.

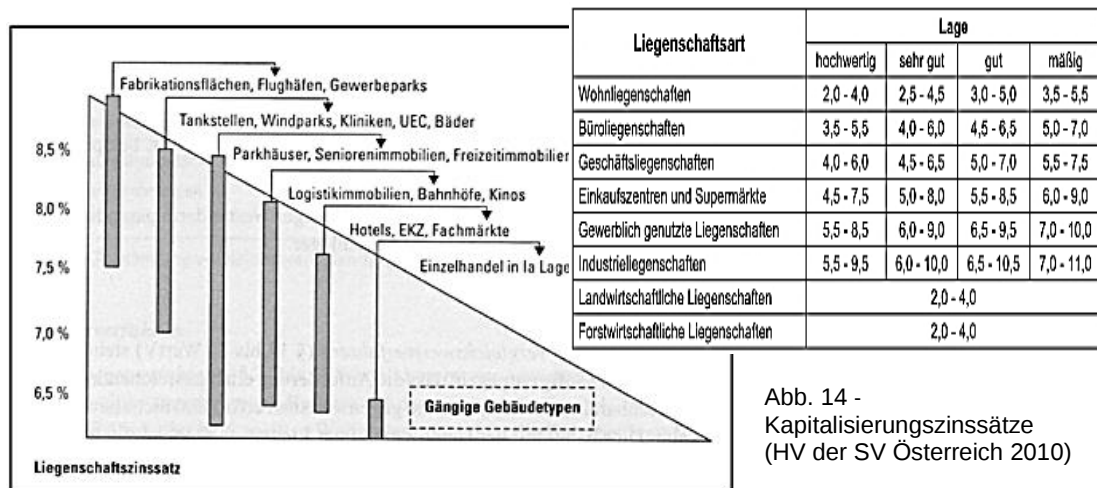


Abb. 14 -
Kapitalisierungszinssätze
(HV der SV Österreich 2010)

Abb. 13 – Liegenschaftszinssätze von (Spezial)Immobilien

Der Zusammenhang zwischen Immobilientyp und dem durchschnittlichen Risiko zeigt sich z.B. bei Wohnnutzung mit Renditen von 2 - 5 % und für Sonderimmobilien mit Spitzenrenditen bis zu 11 % auf Basis 2010. Empirische Vergleichswerte, für den deutschen Immobilienmarkt¹¹³, zeigt die folgende Abb. 15, mit den mittleren Spannen für Liegenschaftszinssätze, die Gesamtnutzungsdauer und die

¹¹⁰ vgl. Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005. S 20 f

¹¹¹ ebenda, S 21

¹¹² aus Fachzeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 1/2010, Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, Zeitschrift des Hauptverbandes der Allgemein Beeideten und Gerichtlich Zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Wien 2010

¹¹³ vgl. Kleiber - Fischer - Werling (Hrsg.), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, zu § 14 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 3, S. 1274

Bewirtschaftungskosten, differenziert nach Immobilienobjekttypen, ebenfalls auf Basis 2010.

Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten			
Empfehlungen des Immobilienverbands IVD Bundesverband (2010)			
Objektart	Liegenschafts- zinssatz	Nutzungsdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer)	Bewirtschaftungs- kosten
	Mittlere Spanne	Mittlere Spanne	Mittlere Spanne
Villa, großes Einfamilienhaus EFH	1,50-3,00%	80-100 Jahre	18-30%
Freistehendes EFH	2,00-3,50%	70-100 Jahre	18-30%
Nicht freistehendes EFH, Doppelhaushälfte und Reihenhaus	2,50-4,00%	70-90 Jahre	18-30%
Eigentumswohnung	3,00-4,50%	70-90 Jahre	18-30%
EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	3,00-4,50%	70-90 Jahre	18-30%
Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	4,00-5,50%	60-90 Jahre	20-30%
Wohn- und Geschäftshäuser bis 20% Gewerbeflächenanteil	4,50-6,00%	60-90 Jahre	20-30%
Wohn- und Geschäftshäuser 20% bis 80% Gewerbeflächenanteil	5,00-6,50%	50-70 Jahre	20-30%
Büro- und Geschäftshäuser	4,50-7,00%	50-70 Jahre	20-30%
Verbrauchermärkte	6,00-7,50%	20-40 Jahre	10-20%
Lager- und Produktionshallen	6,00-8,00%	30-50 Jahre	15-30%
Industrieobjekte	6,50-8,50%	20-50 Jahre	15-30%
Sport- und Freizeitanlagen	7,00-9,00%	20-40 Jahre	15-30%
Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,25-6,75%	50-80 Jahre	15-30%
Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	8,00-7,50%	40-80 Jahre	15-30%

Abb. 15 - Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten am deutschen Immobilienmarkt

Die Gesamtnutzungsdauern¹¹⁴ fungibler Immobilien gibt z.B. Seiser für Wohnimmobilien zwischen 50 und 120 Jahren an, während für die Sonderimmobilien - durch die spezifische Bauweise bzw. deren eingeschränkte Nachnutzbarkeit - das Intervall 5 - 60 Jahre angegeben wird. Folgende Beispiele wie Traglufthallen beginnend mit 5, Containerbauten mit 15 und Infrastrukturbauten (Trafos, Pumpen- oder Schaltstationen) stehen mit 25 Jahren am jeweils unteren Intervallende. Durch die zunehmende Spezialisierung sind die 60 Jahre Laufzeit, am oberen Intervallende für Industriebauten, durch den internationalen Wettbewerbsdruck ohne Reinvestition bzw. Umbau der Anlagen voraussichtlich nicht mehr erreichbar.

Je eher also **Gewerbe-, Freizeit- oder industrielle Nutzung** mit **abnehmender Drittverwendungsmöglichkeit** vorliegen, desto **kürzer** ist die durchschnittliche **Nutzungsdauer** bzw. desto höher steigt das Risiko des Investments bzw. der

¹¹⁴ vgl. Seiser - Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 2. Aufl., Seiser+Seiser Immobilien GmbH Graz, 2014, S. 519 f

Liegenschaftszins. Ergänzend dürften die Bewirtschaftungskosten geringen Einfluss auf die Rendite ausüben, die sich z.B. lt. Kleiber mit 15 - 30 % des Rohertrages relativ gleichverteilt quer über die Objekttypen (siehe Abb. 15) empirisch darstellen, wobei bei niedrigen Mieterlösen auch von relativ niedrigen Bewirtschaftungskosten¹¹⁵, insbesondere Mietausfallskosten auszugehen sein wird.

Kleiber gibt u.a. für **Sonder- und Spezialimmobilien** auch sog. Regelbandbreiten¹¹⁶ für die Liegenschafts- oder Kapitalisierungszinssätze „erstklassiger Immobilien“ an, die sich lt. Kleiber's Kommentar allerdings nicht von allgemeinen Liegenschaftszinsen lt. deutscher ImmoWertV unterscheiden:

Immobilientypen:	Regelbandbreite der Liegenschaftszinssätze:
• Geschäfts- und Bürohäuser	6 % - 7,5 %
• Warenhäuser	6,5 % - 8 %
• Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Freizeitimmobilien, Sportanlagen, Parkhäuser, Tankstellen, Lagerhallen	6,5 % - 9 %
• Produktionsgebäude	7 % - 9 %

Diese Zinssätze sind ein weiteres Indiz für den **Zusammenhang** der **geringen Drittverwendbarkeit** des Objekts, **kurzen Nutzungsdauern** und **hoher Risikoaufschläge** im Zinssatz bei den **Sonderimmobilien**.

Kurze (Rest)Nutzungsdauern betonen im Rahmen der Ertragswertberechnung einer Liegenschaft den **Bodenwert** deutlich ggü. der Ertragswertkomponente bei kurzen Laufzeiten, der z.B. im Gegenteil durch lange Laufzeit bewertungsmäßig als Kehrwert des Liegenschaftszinses als „ewige Rente“ gegen Null ginge. Insbesondere bei **Sonderimmobilien** mit kurzer Nutzungsdauer und ev. hohen Rückbau- oder Abrisskosten spielt der Bodenwert eine besondere Rolle. Die folgende Abb. 16 macht den Zusammenhang der Ertragswert- vs. der Bodenwertkomponente¹¹⁷, aus der verkürzten Ertragswertformel (sog. „Maklerformel“) abgeleitet, deutlich:

¹¹⁵ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 95

¹¹⁶ vgl. Kleiber - Fischer - Werling (Hrsg.), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, zu § 12 (4) Beleihungswertermittlungsverordnung (BeWertV), Anlage 3, S. 1208

¹¹⁷ vgl. Naubereit in Schulte – Bone-Winkel (Hrsg.), Schriften zur Immobilienökonomie Bd. 47, Harmonisierung internationaler Bewertungsansätze, R. Müller-Verlag Köln 2009, S 206 f, (Abb. komprimiert dargestellt)

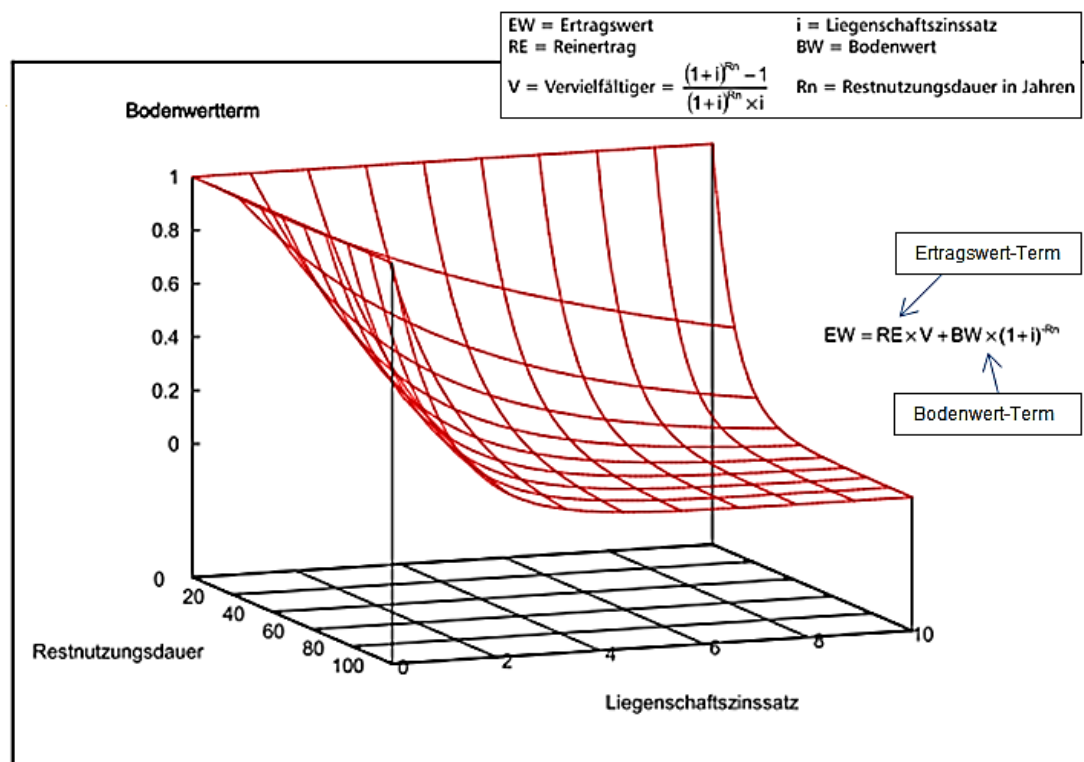


Abb. 16 – Zusammenhang Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und Bodenwert

Das **österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz** und chronologisch folgend die **ÖNORM B 1802** verweisen auf die formelle Richtigkeit der Anwendung von veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen¹¹⁸. Die kritische Würdigung dieser Festlegungen in der Fachliteratur, dass diese formelle Herleitung des Liegenschaftszinses¹¹⁹ zu starke Bandbreiten aufweist, der Einfluss des Finanz- bzw. Kapitalmarktes nicht zu unterschätzen ist, die Beeinflussung der Rohertragsrenditen in direktem Zusammenhang mit Hypothekarzinsen steht und die verlaublichen Werte die Eigen- und Fremdfinanzierungsfrage, den sog. Leverage-Effekt ausklammern, sowie unterschiedlichste Lagequalitäten nicht einfließen lässt, ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen.

Wenn also der Liegenschaftszinssatz für die Marktteilnehmer bzw. Investoren kein belastbarer, kalkulatorischer Entscheidungsparameter sein kann, da wie oben

¹¹⁸ vgl. Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 § 5 (4): „Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“ und § 10 (2): „Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.“ bzw. ÖNORM B 1802 v. 1.12.1997, Liegenschaftsbewertung, „Zur Begründung der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes kann auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs“, Österreichisches Normungsinstitut Wien 1997, Pt. 5.3.4.3, S. 4

¹¹⁹ vgl. Edlauer/Muhr/Reinberg, Fachartikel „Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG“, Online-Publikation, Immolex 2012, S. 2 ff

beschrieben, zahlreiche Determinanten zu wenig Berücksichtigung finden, wird als Alternative die Ableitung der **Rendite aus Marktwerten**¹²⁰ z.B. die retrograde Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes aus den Bruttoanfangsrenditen (BAR), erhoben aus den aktuellen Transaktionsvergleichswerten am einschlägigen Immobilienmarkt, vorgeschlagen. Die BAR ist definiert als Quotient aus Rohertrag/Mietertrag im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und dem Kauf- bzw. Anschaffungspreis ohne Berücksichtigung der Kaufnebenkosten, während die bereits schwieriger zu ermittelnde Nettoanfangsrendite (NAR) den Reinertrag, also nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, zu den Investitions- samt Transaktionskosten ins Verhältnis setzt.

Die Werte für die BAR sind z.B. für Wiener Zinshäuser in einschlägigen Veröffentlichungen bzw. tlw. auch aus öffentlichen Büchern einfach zu eruieren, allerdings für **Sonder- bzw. Spezialimmobilien** mit deren spezifischen Ausprägungen kaum belegbar. Für betriebliche Immobilien wäre z.B. die Investitionsanfangsrendite¹²¹, definiert als Quotient aus Jahresreinertrag bzw. Investitionskosten, konkret anwendbar.

Durch die retrograde Berechnung des Liegenschaftszinssatzes aus den aktuellen Marktwerten sollten die o.a. Parameter, die jährlichen Cash Flows bzw. Wertsteigerungen und Kombinationen daraus (Hinweis „Total Return“), wie auch die unterschiedlich angesetzten Nutzungsdauern marktgerecht, im Sinn einer jährlichen, prozentualen Rendite bzw. Veranlagungs-Performance eines Investitionsobjektes, evaluierbar sein. Eine aus Marktwerten ermittelte Rendite wäre auch mit **Opportunitätsraten** aus Alternativveranlagungsformen, für den Investor wesentlich leichter handhabbar und vergleichbar.

Diesen Überlegungen steht allerdings die geringe Transparenz am österreichischen Immobilienmarkt entgegen, da die Transaktionen nicht, wie vergleichsweise in der Bundesrepublik Deutschland, durch die Einrichtung der Gutachterausschüsse¹²² für Grundstückswerte bzw. deren regionale Verbände, verpflichtend zu erfassen sind.

¹²⁰ ebenda, S. 4 ff und Definition „Die Rendite stellt den jährlichen, prozentualen Gesamterfolg einer Geld- und Kapitalanlage dar. Sie ist somit ein Maßstab zur Beurteilung der Rentabilität eines Objektes.“ (mit der Fußnote „Dies kann entweder in Bezug auf den jährlichen Überschuss, die jährliche Wertsteigerung oder einer Kombination daraus betrachtet werden“)

¹²¹ vgl. Seiser - Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 2. Aufl., Seiser+Seiser Immobilien GmbH Graz 2014, S. 163

¹²² vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl., Bundesanzeiger Verlag Köln 2010, S. 257 ff

Damit **fehlt in Österreich** eine breite, allgemeine **Datenbasis**, insbesondere für die retrograde Ermittlung von **Liegenschaftszinssätzen für Sonder- bzw. Spezialimmobilien**.

Daraus folgt wiederum die **Betonung der veröffentlichten Tabellen** des „Hauptverbandes der Allgemein Beeideten und Gerichtlich Zertifizierten Sachverständigen Österreichs“¹²³ und die Bedeutung des Fingerspitzengefühls des **erfahrenen, bewertenden Sachverständigen**, in der Anwendung dieser Bandbreiten, den „richtigen“ Liegenschaftszinssatz transparent herzuleiten und nachvollziehbar zu dokumentieren bzw. zu interpretieren.

2.3.4 Alternative Nutzung

Bienert¹²⁴ führt u.a. folgende Alternativ- bzw. Nachnutzungsbeispiele im gewandelten Markt für Spezial- oder Einproduktimmobilien an,

- Lagergebäude -> Loft-Wohnungen, Büros, Atelier, Einzelhandel, Gastronomie, Museum,
- Produktionsgebäude -> Kletterhalle, Druckerei, Behördenzentrum, Medizinlabor,
- Tankstelle -> Supermarkt, Inn-Bar,

... und definiert diese Objektarten nicht als Sicherheitsinvestition mit stabiler Rendite, sondern, wie im vorherigen Kapitel aus Marktwerten hergeleiteter Renditen bereits angesprochen, als **Alternativanlage** im Vergleich zu Aktien- oder Anleihemärkten. Konkret lässt die nachhaltige Verzinsung die **Spezialimmobilie** zunehmend als Anlagetypologie erscheinen: Am Beispiel moderner Logistikimmobilien¹²⁵ steigt das Interesse von z.B. Pensionskassen, Versicherungen und Immobilienfonds, aufgrund des positiven Marktumfelds und ansprechender, nachhaltiger Renditen als Asset-Klasse, im veranlagten Portfolio.

¹²³ vgl. Schiller (Hrsg. Kranewitter), Artikel „Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes – welche Möglichkeiten stehen dem Sachverständigen offen?“, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Manz Wien, 5/2009, S. 75

¹²⁴ vgl. Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005, S. 64 f

¹²⁵ vgl. o.V., Immobilienwirtschaft aktuell 2014, Institut für Banking und Finance – Center for Urban & Real Estate Management (CUREM), Hochschulverlag AG an der ETH Zürich 2014, S. 108, Online-Zugriff www.curem.uzh.ch am 1.8.2015

2.3.5 „Highest & Best-Use“

Nicht zuletzt durch die Globalisierung der Weltwirtschaftsströme und des -handels ist die Immobilienwirtschaft ins Interesse internationaler Investoren gerückt. Insbesondere die „Specific-“, „Existing-“ vs. „Alternative-“ bzw. „Highest-and-Best-Use“-Wertansätze¹²⁶ aus der angloamerikanischen Bewertungssystematik sind insbesondere für Spezialimmobilien herauszustreichen.

Die gegenwärtige Nutzungsform („Existing Use“) versus der alternativen Nutzungsform („Alternative Use“) der Liegenschaft ist vor dem Hintergrund des „Highest-and-Best-Use“-Ansatzes mit der wahrscheinlichsten Nutzung, die ...

- technisch durchführbar,
- rechtlich zulässig,
- wirtschaftliche sinnvoll und
- den maximalen Liegenschaftswert ausdrückt,

eines rational handelnden und nach Gewinnmaximierung ausgerichteten Investors zu bewerten. In der Liegenschaftsbewertung ist daher ausdrücklich, auf die Bewertungsmaxime gegenwärtige vs. alternative Nutzung, abzustellen. Die Immobilienbewertung im Rahmen des „Alternative Use“ sollte Projektentwicklungs- und Liquidationsüberlegungen (Development der Liegenschaft) ins Kalkül ziehen. Bei Bewertung über das Vergleichswertverfahren kann implizit der „Highest & Best-Use“-Ansatz über die aktiven Markttransaktionen transparent als Höchstwertangebot der Liegenschaft ausgewiesen werden.

2.3.6 „Market Value“ vs. „Non-Market-Value“

Der **“Market Value”** entspricht den einschlägigen internationalen Definitionen des Verkehrswertbegriffs¹²⁷ und stellt die Konzeption des „Highest-and-Best-Use“-Wertansatzes dar, je nach Einschätzung der Liegenschaft als gegenwärtige Nutzungsform, z.B. falls das Objekt als abgenutzt einzuschätzen ist oder als

¹²⁶ vgl. Bienert - Reinberg in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien 2009, S. 474 f

¹²⁷ vgl. ebenda, S. 476 ff bzw. Definiton lt. RICS – Berufsgrundsätze Januar 2014 („Red Book“) unter Berücksichtigung der Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, Royal Institute of Chartered Surveyors London, übersetzt durch die Fachgruppe für Wertermittlung, Berlin; Marktwert (Market Value): *„Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

Alternativnutzung, falls z.B. Umnutzungsüberlegungen des Objekts bereits Platz greifen. Der Wert nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften bei bestehender Nutzung ist lt. IAS 40 bilanziell an den Marktwert z.B. dem Highest-and-Best-Use“-Ansatz grundsätzlich anzupassen (siehe auch Kap. 1.4 - Betriebsnotwendiges Anlagevermögen).

Der **“Non-Market-Value”**¹²⁸ spielt insbesondere für Spezialimmobilien eine Rolle, da vielfach keine Vergleichswerte vorhanden sind bzw. der Verkehrswert nicht ermittelbar ist, da nur ein sehr enger Markt existiert (sog. „Limited Market Properties“, wie z.B. für Pump- oder Umspannwerke).

Die folgende Abb. 17 zeigt graphisch den Zusammenhang zwischen Datenverfügbarkeit und Wertbegriff in Abhängigkeit von den verfügbaren Vergleichs- bzw. Marktdaten¹²⁹.

Zur Erläuterung steht die DRC-Methode für „Depreciated Replacement Costs“ (dt. abgeschriebene Wiederherstellungskosten), als Synonym für Cost Approach oder Contractor’s Method. Kernaussage der Übersicht ist eine gewisse Dominanz der Sachwertmethode bei „Non-Market-Value“-Immobilien über die Ertragsmethode wie z.B. bei „Market-Value“-Objekten aufgrund der Anzahl der Vergleichsobjekte.

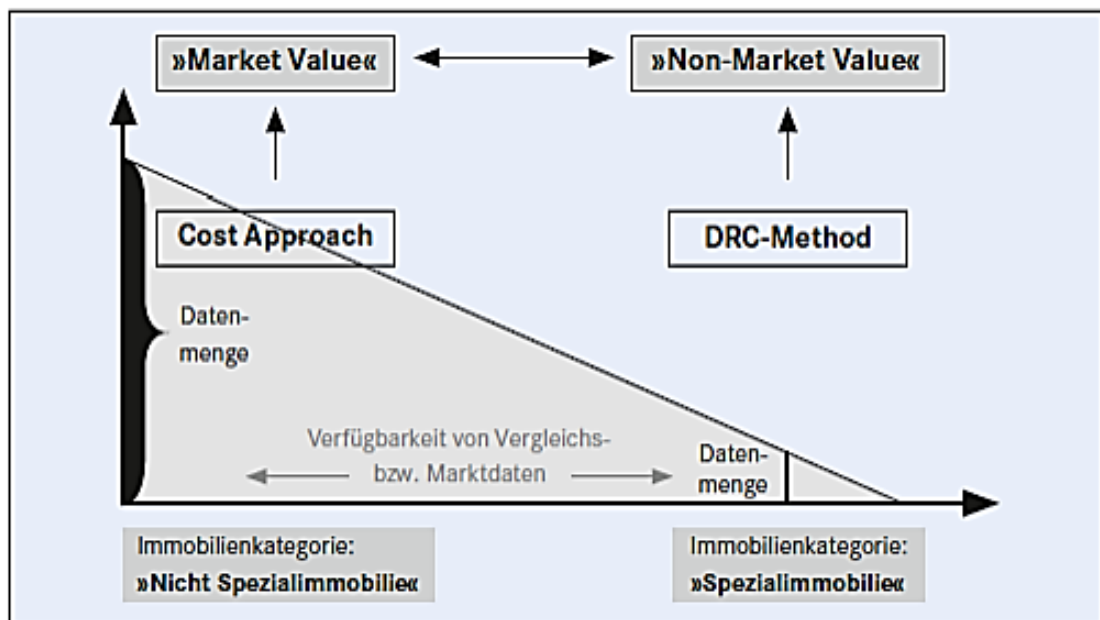


Abb. 17 – Zusammenhang zwischen Datenverfügbarkeit und Wertbegriff

¹²⁸ vgl. Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005, S.16 f

¹²⁹ vgl. Bienert - Reinberg in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien 2009, S. 481

Allerdings können „Non-Market-Value“-Objekte auch indirekt definiert werden und umschließen alle Wertbegriffe einer Immobilie, die nicht dem Marktwert gleich zu stellen sind.

Abb. 18 zeigt eine Übersicht über die „Non-Market-Values“¹³⁰:

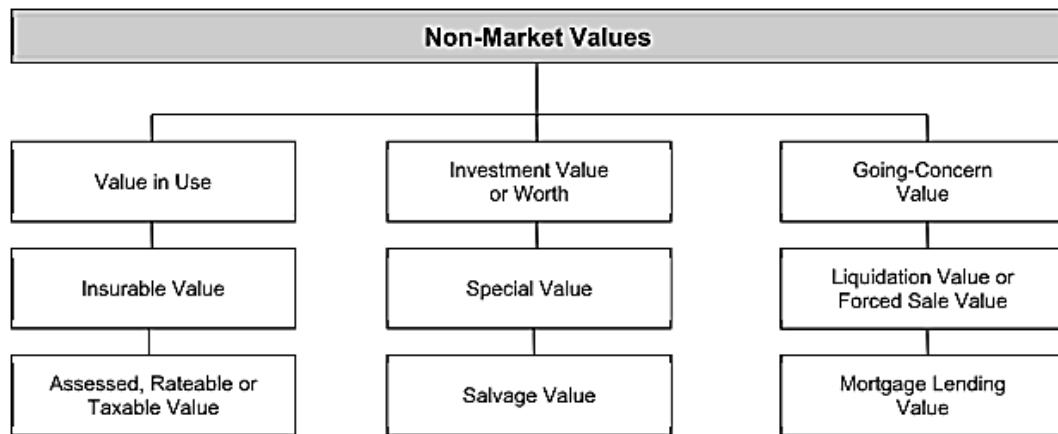


Abb. 18 – Beispiele für „Non-Market-Value“-Objekte

Beispielhaft zeigen „Value-in-Use“-Objekte¹³¹ oder der „Going-Concern-Value“ die durchaus ertragswertmäßige Bewertbarkeit von „Non-Market-Value“-Objekten. Das „Value-in-Use“-Objekt wird im Rahmen der Rechnungslegung mit dem Barwert der zukünftigen Erlöse bewertet. Mit dem „Going-Concern-Value“ erfolgt die Bewertung des gesamten Unternehmens, und die Immobilie stellt darin lediglich einen Teilwert dar.

Losgelöst von der Fragestellung auf Einsatz des Ertrags- oder Sachwertverfahrens zur Ermittlung eines „fiktiven“ Verkehrswertes ist hier auf die „**Theorie der öffentlichen Güter**“, für die es keinen Ertragswert zu bilden gelingt, da für diese Bedarfe wie z.B. für Krankenhäuser oder Strom- und Gasnetze keine rivalisierende Konsummöglichkeit durch natürliche oder „Quasi“-Monopole gibt, hinzuweisen.

Meist mit öffentlichen Gütern¹³² und teilweise auch mit privaten Gütern verbunden, die ohne andere einzuschränken genutzt werden können und teilweise eindeutig definierte Eigentums- und Marktpreise aufweisen, sind die sog. „Externen Effekte“

¹³⁰ vgl. Gross, Skriptum „Bewertung von Sonderimmobilien“, TU Wien 2015, S. 40

¹³¹ ebenda, Definition „Value in Use“: „Ist der Wert, den eine Liegenschaft mit einer spezifischen Nutzung für einen bestimmten Nutzer hat. Diese Wertdefinition betrachtet den, den ein bestimmtes Objekt für das gesamte Unternehmen, wovon es ein Teil ist, darstellt. Der Highest-And-Best-Use ist somit hier nicht relevant.“

¹³² vgl. Sinabell, Sozioökonomische Aspekte der Bewertung des Nutzens von Fluss-Systemen, Institut für Wirtschaft, Politik und Recht, Universität für Bodenkultur, Wien 2000, Online-Zugriff auf www.homepage.boku.ac.at am 9.8.2015, S. 12

der freien bzw. unfreiwilligen Konsumation von Gütern, wie z.B. der Atemluft oder der Konfrontation mit Umweltverschmutzung. In diesen Fällen ist mangels Preis- und Marktsignalen der Market-Value kaum bzw. nicht ermittelbar.

Ein Beispiel für einen **externen Effekt am Immobilienmarkt** ist die Abwanderung aus einem bestimmten Gebiet. Das daraufhin sinkende Mietpreisniveau wirkt - in einem funktionierenden Markt - auch auf die übrigen, verbleibenden Mieter.

Der externe Effekt schlägt somit auch monetär, z.B. durch Änderungen in der Bodenverfügbarkeit und in der Folge in der Vertragsgestaltung der Marktteilnehmer, durch.

Kapitel 3

Praxisteil – Liegenschaftsverwertung

Fallstudie Bruck an der Mur

3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen der Liegenschaften

Die Liegenschaften der Energie Steiermark AG bzw. der Energie Steiermark Technik GmbH sowie der Energienetze Steiermark GmbH in Bruck an der Mur wurden bereits in Kap. 1 - Einführung umrissen. Es handelt sich im Sinn des Betriebes eines Energieversorgungsunternehmens für Strom, Gas und Fernwärme mit dem strategischen Schwerpunkt auf Dienstleistungen für Privat-, Gewerbe- und Industriekunden primär um Infrastrukturanlagen bzw. -einbauten, insbesondere für die Stromverteilung am Standort Wienerstraße. Diese Umspann-, Schalt- und Verteilstationen, für das regionale Stadtwerk in Bruck, wie auch als zentraler Knotenpunkt im steirischen und nationalen Stromnetz, sind in der Folge nicht Thema der Liegenschaftsverwertungsüberlegungen, da diese betriebsnotwendig sind.

Folgende Sonder- bzw. Spezialimmobilien sind an **zwei Standorten** in Bruck/Mur liegend, alle in der Katastralgemeinde 60003 Berndorf, Bezirksgericht in Bruck an der Mur, Postleitzahl 8600, im Fokus der folgenden Ausführungen:

Standort A - Strombetriebsstandort Wiener Straße 62

- A 1.1 Büro- und Verwaltungsgebäude
- A 1.2 Heizwerk
- A 1.3 Nebengebäude
- A 1.4 Garagen, Waschplatz

Standort A - Wohnhaus Wiener Straße 64

- A 2 Wohnhaus

Standort B - Gasbetriebsstandort Hochfeldgasse 28

- B Büro- und Verwaltungsgebäude

Die folgenden Abbildungen 19, 20 und 21 zeigen die Standorte graphisch:



Standort A - Strombetriebsstandort Bruck, Wiener Straße 62 und 64:



Standort B - Gasbetriebsstandort Bruck, Hochfeldgasse 28:



Abb. 19 - Übersicht Betriebsstellen in Bruck/Mur (oben)

Abb. 20 - Standort A - Wiener Straße (Mitte)

Abb. 21 - Standort B - Hochfeldgasse (unten)

In der Folge wird u.a. auf ein vorliegendes Bewertungsgutachten¹³³, Kostenrechnungsdaten¹³⁴ und die o.a. Standortbezeichnungen zurückgegriffen.

3.1.1 Makrolage, Flächenwidmung, Bebauungspläne, Stadtentwicklung, Geographische Lage, Umfeld

Die obersteirische Stadt Bruck an der Mur¹³⁵ ist, aufgrund der hervorragenden geographischen Lage an der Mündung des Flusses Mürz in den Fluss Mur, Handels- und Verkehrsstadt, deren Ursprung bis in die Bronzezeit zurückreicht und erstmals im Jahr 1263 als Stadt bezeichnet wurde. Bruck an der Mur liegt im politischen Bezirk Bruck-Mürzzuschlag, ist Gerichtsbezirk und die viertgrößte Stadt der Steiermark mit nunmehr ca. 15.800 Einwohnern und gliedert sich in zwölf Katastralgemeinden.

Mit 1.1.2015 wurden die Marktgemeinde Obaraich und die Gemeinde Bruck an der Mur als Stadtteile, im Zuge der steirischen Gemeindestrukturreform, fusioniert,

Mit dem Städtedreieck Leoben-Bruck/Mur-Kapfenberg¹³⁶ verfügt die östliche Obersteiermark über eine der wesentlichen industriell-gewerblichen Agglomerationen der Steiermark.

Zu Flächenwidmung bzw. Bebauungsplan siehe Kap. 3.1.4 Baurecht, Baubehörde, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan.

Einen Überblick über die steirische Makrolage zeigt die folgende Abb. 22 mit dem Strukturbild der Steiermark¹³⁷. Die Graphik zeigt u.a. die steirischen Regionen mit der Bevölkerungsprognose bis 2030 (schraffiert = dynamisch wachsend), sowie industriell-gewerbliche (violett) und touristische Regionen (grün). Daraus ist der o.a. industriell-gewerbliche Schwerpunkt der Region um Bruck an der Mur deutlich erkennbar. Die zukünftige Entwicklungsachse der Steiermark wird von Leoben-Bruck/Mur-Kapfenberg über den Großraum Graz bis ins Leibnitzer Feld im Süden ausgewiesen.

¹³³ vgl. Bauer, Gutachten über den Verkehrswert A) Bürogebäude Wiener Straße 62 B) Wohnhaus Wiener Straße 64 C) Bürogebäude Hochfeldgasse 28, Bauer & Partner Immobilienbewertungs OG, Graz 2015

¹³⁴ aus SAP-Kostenstellenberichten für die Betriebsstellen in Bruck/Mur der Energie Steiermark Technik GmbH, erstellt am 1.8.2015

¹³⁵ vgl. Homepage der Stadt Bruck an der Mur, Online-Zugriff www.bruckmur.at am 3.8.2015

¹³⁶ vgl. Verhounig - Steinegger, Standortstudie Obersteiermark Ost 2013+, Entwicklungsfelder unter dem Aspekt von Stadtfusionen, Steirische Regionalpolitische Studien der Wirtschaftskammer Steiermark, Institut für Wirtschafts- und Standortentwicklung (IWS), Online-Publikation 03-2013, Zugriff auf www.wko-at/stmk/iws am 15.5.2015, S. 4

¹³⁷ ebenda, S. 5, mit dem Verweis auf Convelop Cooperative Knowledge Design GmbH, Landesstatistik Steiermark, ÖIR-Projekthaus GmbH

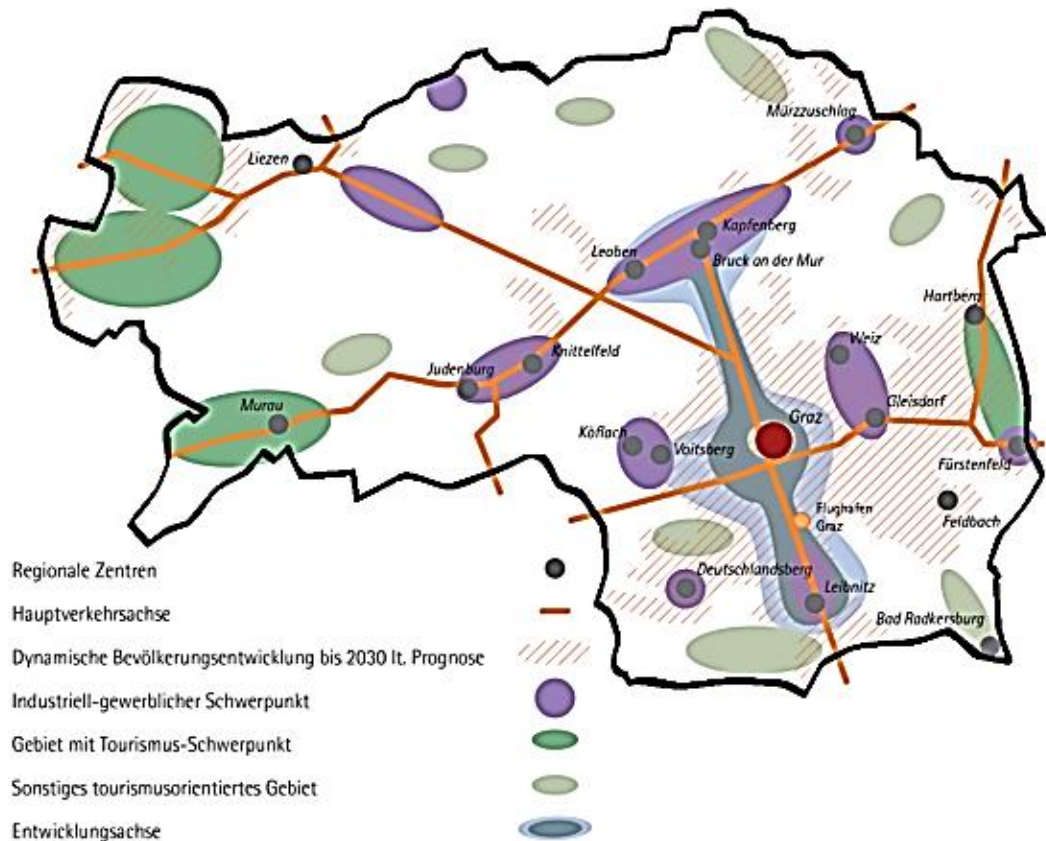


Abb. 22 – Strukturbild der Steiermark

Den Bevölkerungsschwund seit den 1970er Jahren, nicht zuletzt durch die Krise der eisen- und stahlverarbeitenden Industrie ausgelöst und auch bis 2050 weiterhin für die östliche Obersteiermark prognostiziert, zeigen Abb. 23 und 24¹³⁸, wobei Bruck an der Mur relativ noch den geringsten Bevölkerungsschwund aufweist.

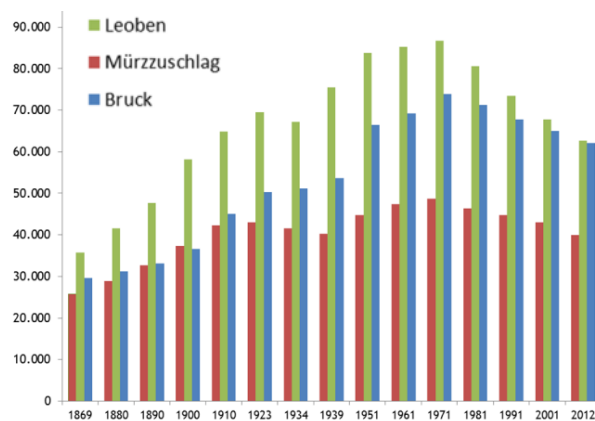
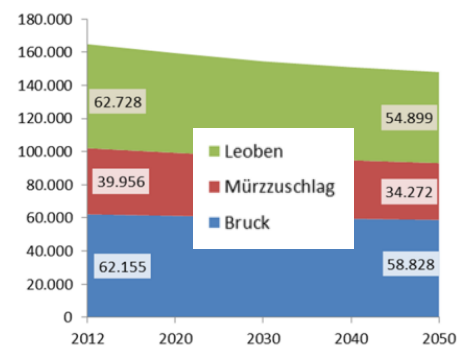


Abb. 23 – Bevölkerungsentwicklung 1869-2012


Abb. 24 – Bevölkerungsentwicklung 2012-2050
... in der östlichen Obersteiermark

¹³⁸ vgl. Verhounig - Steinegger, Standortstudie Obersteiermark Ost 2013+, Entwicklungsfelder unter dem Aspekt von Stadtfusionen, Steirische Regionalpolitische Studien der Wirtschaftskammer Steiermark, Institut für Wirtschafts- und Standortentwicklung (IWS), S. 6f Online-Publikation aus 03-2013, Online-Zugriff www.wko-at/stmk/iws am 15.5.2015

Erschwerend kommt zu diesem demographischen Wandel¹³⁹ der bundesweit steigende Anteil der älteren und der sinkende Anteil der jüngeren Generation hinzu, z.B. durch steigende Lebenserwartung, niedrige Fertilität oder Zu-/Abwanderung. Lt. Prognose wird regional bis zu einem 1/5 weniger Arbeitskräfte und damit auch weniger Kaufkraft in Zukunft zur Verfügung stehen.

Die **Stadtentwicklung** in Bruck an der Mur steht wie in Kap. 2.1 beleuchtet - typisch für die europäische Stadt - in einem Transformationsprozess von industriell geprägter Stadt zur postindustriellen Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft, die sich im Agglomerationsraum „Leoben-Bruck-Kapfenberg“ an der Nähe zum rasch wachsenden Ballungszentrum Graz reibt.

Zur **geographischen Lagebeschreibung** der Liegenschaften der Betriebsregion Nord der Energie Steiermark am Standort Bruck an der Mur siehe Abb. 19 bis 21, wie auch Anhang D.

Die Lage der o.a. Standorte ist innerorts und in sehr guter Verkehrslage, sowohl in Bezug auf den individuellen und öffentlichen Verkehr. Die Geschäftslage für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ebenfalls gegeben. Die Angebots-situation für den Standort in der „Wiener Straße“ ist deutlich besser, da dem Ortskern näher, selbst der Bahnhof Bruck ist fußläufig über die nahe Mürzbrücke erreichbar. Die Handelsakademie Bruck befindet sich vis-a-vis in Richtung Süden.

In unmittelbarer Nähe zum Standort „Hochfeldgasse“ befinden sich das Landes-krankenhaus Bruck bzw. eine Vielzahl von Einfamilienhäusern in ruhiger Umgebung mit weitreichendem Naturangebot in Richtung Nordwesten.

Die **Mietpreise** für Geschäftslokale¹⁴⁰ sinken in Bruck seit 2003 je nach Lage bis zu 1/3, während sich die Mieten z.B. in Leoben leicht und in Graz deutlich erhöhen.

Der aktuelle Immobilienpreisspiegel 2015¹⁴¹ zeigt für Büroflächen im Bezirk Bruck-Mürzzuschlag z.B. bei gutem Nutzungswert ggü. dem Vorjahr fallende Tendenz von EUR 5,80 auf 5,--/m² (- 13,8 %), für einfachen Nutzungswert von EUR 4,40 auf

¹³⁹ ebenda, S. 8

¹⁴⁰ vgl. Verhounig - Steinegger, Standortstudie Obersteiermark Ost 2013+, Entwicklungsfelder unter dem Aspekt von Stadtfusionen, Steirische Regionalpolitische Studien der Wirtschaftskammer Steiermark, Institut für Wirtschafts- und Standortentwicklung (IWS), S. 26 ff

Online-Publikation aus 03-2013, Online-Zugriff www.wko-at/stmk/iws am 15.5.2015

¹⁴¹ vgl. Immobilien-Preisspiegel 2015, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien 5/2015, S. 185

3,80/m² (- 12,9 %), lediglich sehr gute Nutzungswerte können das Mietpreisniveau von EUR 7,50/m² ggü. 2014 behaupten.

Die **Marktsituation** und hier insbesondere die Grundstückspreise für Betriebsansiedlungen fallen in Bruck ebenfalls seit 2005 je nach Lage um ca. 40 - 50 %, während Leoben und Graz Steigerungsraten von 17 - 41 % erreichen. Dies obwohl in der Region Obersteiermark Ost die Reserven an Gewerbe- und Industrieflächen zu 2/3 bereits erschöpft sind, und die Flächen besonders gut und nachhaltig zu nutzen, angezeigt wäre.

Der Immobilienpreisspiegel 2015¹⁴² zeigt auch beim Bodenwert einen negativen Preistrend für Betriebsgrundstücke bzw. -ansiedlungen von 5,3 % bis zu 7,3 % ggü. Vorjahr je nach Nutzungswert der Liegenschaft. Die Grundstückspreise für Betriebsansiedlungen liegen für die Region Bruck-Mürzzuschlag 2015 in einer *Range* von EUR 28,80 bis 52,--/m² für einfachen bis sehr guten Nutzungswert.

Die **Wirtschaftslage** zeigt sich in der östlichen Obersteiermark, durch die Wirtschaftsstruktur bzw. deren definierte Stärkefelder bedingt, mit „Automotive/Mobilität“, „Nano- und Mikrotechnologie“ und die „Werkstofflastigkeit“ konjunktursensibel.

Die **spezifische Nachfrage** bzw. Umweltlage im Gebiet scheinen derzeit gut bis mittel, nicht zuletzt da ein naher Lebensmittelmarkt - dem Vernehmen nach - den Betrieb einstellt.

Eine am Standort gut auszumachende **Mesozone** ergibt sich durch die angrenzende Stadt Kapfenberg, über die nahe Mürz, den Bahnhof, die gemischten Wohn-, Gewerbe- und Verkehrszonen, die Ausbildungseinrichtungen im Nahbereich, wie auch durch die grünen Randzonen des Stadtgebietes, mit Anschluss an die weitläufigen Naherholungszonen bis zu den obersteirischen Gebirgsregionen.

3.1.2 Mikrolage, Schnitte der Grundstücke und Gebäude, Bestandspläne, Außenanlagen, Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten, Sichtbarkeit und Erweiterungspotenzial einer Liegenschaft

Die **Mikrolage** der angesprochenen Liegenschaften ist nach den folgenden Parametern für die Objekte in der Wiener Straße wie auch für die Hochfeldgasse überwiegend positiv zu bewerten (siehe Tab. 1):

¹⁴² vgl. Immobilien-Preisspiegel 2015, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Wien 5/2015, S. 165

	A - Wiener Straße	B - Hochfeldgasse
• Infrastrukturelle Anbindung	+	+
• Versorgungstechnische Infrastruktur	+	+
• Planungsrechtliche Ausweisung	+	+
• Grünflächenanteile, Umgebungsbebauung	-	+
• Image, Sozialstruktur des Stadtteils	+	+
• Zentralität, Nahversorgung, Parkplätze	+	+
• Immissionen der Umgebung	-	0
• Topographie	+	+
• Erschließung	+	+
• Zuschnitt, geographische Ausrichtung	-	+
• Tragfähigkeit, Kontaminierung des Bodens	-	+

Tab. 1 - Bewertung der Mikrolage für die Liegenschaften in Bruck an der Mur¹⁴³

Neutrale bis negative Einschätzung weisen in dieser Übersicht lediglich die Umgebungsbebauung in der **Wiener Straße** z.B. durch das angrenzende Umspannwerk, der Zuschnitt des Grundstücks mit den ungeordneten Randlinien und eine ev. Kontaminierung durch die aufgelassene Trafo-Werkstatt auf.

Die **Hochfeldgasse** verfügt fast durchwegs über positive Einträge, nicht zuletzt durch die Einbettung in eine Wohngegend, allerdings wird die Liegenschaft durch eine 110-kV Hochspannungsleitung überspannt, daher die neutrale Einstufung bei den Immissionen.

Die **Bestandspläne** und **Baubescheide** liegen, außer für das Wohnhaus in der Wiener Straße 64, auf. Die Außenanlagen und die **Zu- und Abfahrten** sind nutzungsbedingt und zweckentsprechend angelegt. Die **Sichtbarkeit** der Liegenschaften ist in der Hochfeldgasse, am Rande einer Wohnzone anrainend an das LKH-Gelände, zumindest zweckentsprechend und gut, und in der Wiener Straße sogar ausgezeichnet.

Das allgemeine **Erweiterungspotenzial** der Liegenschaft in der Wiener Straße ist dzt. in geringem Ausmaß gegeben, in der Hochfeldgasse durch die Verbauung in der Nachbarschaft ebenfalls stark eingeschränkt.

¹⁴³ Tab. 1 basiert auf einer Expertenbefragung der Herren Mag. (FH) Hödl und Dipl.-Ing. Deutschmann/beide Stadtamtsdirektion Bruck, Ing. Dipl.-Ing.(FH) Kraudinger/Betriebsleiter der Betriebsregion Nord, Hr. Hofrat Dipl.-Ing. Bauer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger und Gutachter für Liegenschaftsbewertung Graz bzw. eigener Wahrnehmung (eigene Darstellung)

3.1.3 Bodenverhältnisse und infrastrukturelle Umgebung (Erschließung)

Die **Bodenverhältnisse** sind in der Hochfeldgasse lt. Bebauung und Nutzung und lt. Abfrage auf Verdachtsflächen bzw. Altlasten¹⁴⁴ katastermäßig außer Obligo. Die Wiener Straße 62 könnte im Bereich des Blockheizwerks und der „alten“ Trafo-Werkstatt Kontamination aufweisen, was über Sachverständigen-Gutachten zu untersuchen bleibt.

Sämtliche **Anliegerleistungen** und sämtliche **Aufschließungsbeiträge** wurden im Sinn ordentlicher Bewirtschaftung der Liegenschaft erfüllt bzw. geleistet. Der Erschließungsgrad der Liegenschaften ist voll gegeben und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen weiterhin nutzbar.

3.1.4 Grundbuch und Kataster

Die Grundbuchsblätter mit den EZ 354, 734 und 396¹⁴⁵ werden durch das BG Bruck an der Mur geführt und sind für das Bürogebäude in der Hochfeldgasse (4.068 m²), wie auch für das Wohnhaus (1.144 m²) und für den Gartenabschnitt des Bürokomplexes in der Wiener Straße (Gesamtfläche 14.915 m²) im Grenzkataster, und damit aktuell vermessen, registriert. Auf Plomben bzw. Flächen in Änderung ist derzeit kein Hinweis ersichtlich, sämtliche Grundstücke sind mit zahlreichen Wege-Strom-, Erdgas-, Fernwärme-, Trinkwasser-, Kanalleitungs- und -dienstbarkeiten versehen. Veräußerungs-, Belastungsverbote oder Pfandrechte scheinen nicht auf.

Die Liegenschaften sind im Eigentum der Energie Steiermark Technik GmbH, Graz.

3.1.5 Baurecht und Baubehörde, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan

Der **Flächenwidmungsplan** für die Steiermark erlebt aktuell eine Revision¹⁴⁶, soll 2016 Rechtskraft erlangen und sieht für beide Standorte keine Änderung vor. Lt. rechtskräftiger Flächenwidmung (siehe Anhang D) befindet sich der Standort „A“ - Wiener Straße - samt Wohnhaus - im Kerngebiet „KG“¹⁴⁷ mit einer **Bebauungs-**

¹⁴⁴ Online-Abfrage www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten am 3.8.2015

¹⁴⁵ lt. Bauer, Gutachten über den Verkehrswert A) Bürogebäude Wiener Straße 62 B) Wohnhaus Wiener Straße 64 C) Bürogebäude Hochfeldgasse 28, Bauer & Partner Immobilienbewertungs OG, Graz Oktober 2015

¹⁴⁶ vgl. Wortlaut zur Flächenwidmung 4.0 der Stadtgemeinde Bruck an der Mur v. 22.3.2012, GZ 148FR09 – Endbeschluss lt. § 26 (1) Stmk ROG 2012
Online-Zugriff www.bruckmur.at/pdf/kundmachungen am 3.8.2015

¹⁴⁷ vgl. Steiermärkische Bebauungsdichteverordnung 1993 – § 1 Begriffsbestimmungen und § 2 Bebauungsdichte (siehe Anhang B) und Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF 2012 - § 30 Baugebiete (siehe Anhang C)

dichte¹⁴⁸ von 0,5 - 1,5, während sämtliche Verwaltungs- und Betriebsgebäude im Gewerbegebiet „GG“ eine Bebauungsdichte von 0,2 - 1,5 aufweisen.

Die Flächenwidmung zeigt für den Standort „B“ - Hochfeldgasse die Widmung Allgemeines Wohngebiet „WA“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 an.

Ein detaillierter **Bebauungsplan** der Gemeinde¹⁴⁹ existiert für diese Standorte nicht. Die **Bauplatzeigenschaft** wurde im Grundbuch für die relevanten Liegenschaften ordnungsgemäß ausgewiesen. Lt. **Gefahrenzonenplan** besteht keinerlei Gefährdung für die Liegenschaften.

3.1.6 Weiche Faktoren der Standortanalyse

Die quantitativen, weichen Standortfaktoren wurden über die soziodemographische Faktoren (siehe Kap. 3.1.1) bereits beleuchtet. Zu den qualitativen, weichen Faktoren der Standortanalyse, wie z.B. Verhalten und Stimmung, Arbeitsklima und -mentalität (siehe Kap. 2.1.6), stellt die Studie „Jugendabwanderung im ländlichen Raum“¹⁵⁰ fest, dass eine Region auf Sicht z.B. für junge Erwachsene attraktiv ist, wenn sich ein Gefühl der Verbundenheit zur Region entwickelt hat und falls auf Makroebene die Faktoren der Herkunftsregion („Push-Faktoren“), der Zielregion („Pull-Faktoren“) wie auch intervenierende Hemmnisse wie z.B. Reglementierung relevant sind. Letztendlich ist die subjektive, individuelle Gewichtung bzw. Prioritätensetzung der Motive für eine Migration ausschlaggebend.

3.2 Besondere Rahmenbedingungen der Liegenschaften

Der bauliche Status und der Instandhaltungszustand, wie auch die objekttypischen Eigenschaften, sind in der Folge herzuleiten und im Sinn der kritischen Würdigung des vorliegenden Gutachtens bzw. der technischen und idF wirtschaftlichen Parameter der Liegenschaften auf die Be- und Verwertung hinzuführen.

¹⁴⁸ vgl. § 4 (16) Steiermärkisches Baugesetz – StmkBauG 1995: Definition Bebauungsdichte: „Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschoßfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

bzw. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 49: „Die Bebauungsdichte wird durch die Geschossflächenzahl ausgedrückt. Die Geschossflächenzahl stellt das Verhältnis der Summe der Brutto-Grundflächen aller Geschosse zur Grundstücksfläche dar. Unberücksichtigt bleiben dabei allerdings die Geschosse unter Terrain.“

¹⁴⁹ lt. Auskunft des Bauamtes der Stadtamtsdirektion durch Hrn. Dipl.-Ing. Deutschmann am 11.8.2015

¹⁵⁰ vgl. Maier - Hart - Ikrath, Berichtsband „Jugendabwanderung im ländlichen Raum“, Fachstelle für Kinder-, Jugend- und BürgerInnenbeteiligung, Graz u. Institut für Jugendkulturforschung, Wien 2014, S. 42 ff, Online-Zugriff www.obersteiermark.at am 7.8.2015

3.2.1 Objekttypen, bauliche Substanz, technische Nutzungsdauer und Flächenangaben

Folgende Objekttypen mit deren ergänzenden Eigenschaften, Merkmalen und Baujahr mit BGF bzw. Nutzflächen, soweit verfügbar, befinden sich auf den Grundstücken¹⁵¹ mit den EZ 354, 734 und 396 in Bruck an der Mur. Die **Grundstücksflächen** der zu verwertenden Liegenschaften umfassen lt. Grundbucheintragung in Summe ca. 12.772 m².

A 1 - Wiener Straße 62:

A 1.1: Büro- und Verwaltungsgebäude, Baujahr 1952, viergeschossig (EG, OG, DG, KG mit Fernwärmeübergabestation und Archiv mit ca. 216 m², Ziegelmassivbauweise, Walmdach mit Eternitdeckung; laufend instandgehalten und voll funktionsfähig; BGF ca. 1.093 m², NF ca. 637 m².

Das Objekt ist durch die laufende Instandhaltung in ordnungsgemäßigem Zustand, allerdings sind nach den zyklischen Aus- und Umbauten des Objekts z.B. des Dachbodens in den 1990er Jahren und intensiver Nutzung dieser früher mit hoher Mitarbeiteranzahl versehenen Betriebsstelle auch Abnutzungsspuren sichtbar. Lt. Gutachten ist dem Objekt eine *Restnutzungsdauer von zehn Jahren* zu attestieren. Zusammenfassend steht im Sinn der Objektgröße, der Bürozuschnitte und des Instandhaltungszustands einer *mittelfristigen Nachnutzung* nichts im Wege.

A 1.2: Blockheizwerk, Baujahr 1980, unterirdisch zu Büro- und Verwaltungsgebäude zu A 1.1 angebaut, Zugang nur von außen möglich; Durch Anbindung zur Fernwärmeversorgung der Brucker Biofernwärme GmbH außer Betrieb; BGF ca. 200 m².

Das Blockheizwerk zur Nahwärmeversorgung wurde aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit außer Betrieb genommen, damit ist auch *keine technische bzw. wirtschaftliche Restnutzungsdauer* gegeben.

A 1.3: Nebengebäude, Baujahre um 1952, alle in Massivbauweise, Satteldach mit Eternit- und tlw. Blecheindeckung, Fahrradschuppen, Kranhalle/-anlage, Lager-, Werkstätten-, Sozialräume, (Zähler-)Magazintrakt, Schlosserei, Garagen (tlw. mit Flugdachanbau); BGF k.A.

¹⁵¹ entwickelt auf Basis Gutachten Bauer, und Besprechungen mit Hrn. Hofrat Dipl.-Ing. Bauer und Hrn. Ing. Dipl.-Ing.(FH) Kraudinger, Abteilungsleiter Betriebsleitung Nord

Sämtliche Nebengebäude sind aus der Nachkriegszeit, dem damaligen Wiederaufbauszenario als technischer Versorgungsknotenpunkt, mit hoher Eigenleistungs- und Versorgungskomponente für sämtliche elektrotechnische und mechanische Ausbau- und Instandhaltungsarbeiten, geprägt. Die Lagerräume sind z.B. in unterschiedlichen Höhenniveaus und in Kellerräumen verbaut, die Werkstatt- und Nebenräume entsprechen nicht den aktuellen Standards, die Transformatorenwerkstatt samt Krananlage ist seit Jahrzehnten außer Betrieb. Die Sozialräume sind saniert. Die Nebengebäude sind, auch lt. Gutachten *ohne weitere technische bzw. wirtschaftliche Restnutzungsdauer* ausgestattet, als *obsolet* zu bezeichnen.

A 1.4: Garagen und Waschplatz: Baujahr ca. 1980, teils saniert, 17 Garagen mit Rolltoren bzw. offen; BGF ca. 406 m².

Garagen und Waschplatz sind bei betrieblicher Nutzung im Kontext zur Gesamtanlage nutzbar. Die Restnutzungsdauer wurde lt. Gutachten mit *ca. 20 Jahren* festgestellt, die im Sinn der *technischen RND* vertretbar erscheint.

A 2: Wiener Straße 64: Wohnhaus, Baujahr 1952, viergeschossig (KG, EG, OG, DG teilweise ausgebaut), Vollwärmeschutz, Walmdach mit Eternitdeckung; wohnmäßig eingerichtet und grundsätzlich funktionsfähig; Wohnstandard nicht zeitgemäß; Instandhaltungsrückstau; BGF ca. 657 m², NF ca. 447 m².

Dem Wohnhaus Wiener Straße 64, westseitig liegt die stark befahrene Wiener Straße und ostseitig das 110/30-kV Umspannwerk Bruck, ist im Sinn des fortgeschrittenen Nutzungsdauer lt. Gutachten eine *ca. 10jährige Restnutzungsdauer* zu attestieren, die aus technischer Sicht durchaus vertretbar erscheint. Bei einer Veräußerung sind die Anschlussanlagen dieses Objekts, da es mit den technischen Einrichtungen versorgungstechnisch ursprünglich miterschlossen wurde, von diesen zu trennen, und daher ist idF mit weiteren Adaptionskosten zu rechnen.

B - Hochfeldgasse 28:

Büro- und Verwaltungsgebäude in U-Form, Baujahre 1958 bis 1992 in Etappen, Stahlbetonbauweise mit Ziegelmauerwerk, Mittelwände in Leichtbauweise, teils viergeschossig mit KG, EG, OG 1 und 2, Warte und Werkstätte mit Kranbahn, Lager- und Archivräumen; BGF ca. 2.989 m², NF ca. 2.418 m².

Das Büro- und Verwaltungsobjekt in der Hochfeldgasse ist im Sinn der einschlägigen Nachnutzung weiterhin verwendbar, mit leichtem Reparaturstau funktionsfähig und mit einer *technischen Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren* lt. Gutachten nutzbar. Die überspannende Hochspannungsleitung auf der Liegenschaft ist eine nicht zu unterschätzende Belastung des Objekts. Diese Liegenschaft, in guter Lage situiert und auch grundsätzlich brauchbar ausgestattet, ist lt. gutachterlicher Aussage¹⁵² im Hinblick auf den angespannten lokalen Immobilienmarkt, der schwachen Nachfrage nach relativ großen Büroflächen und der besonderen Einbauten, wie z.B. einer Betriebsführungswarte und Werkstatt- und Lager-räumlichkeiten, voraussichtlich äußerst schwierig ertragsbringend zu verwerten.

Strom- und Fernwärmeleitungen, Dienstbarkeiten eines Abwasser- und Oberwasserkanals sind im Nahbereich aller o.a. Objekte an den Grundstücksgrenzen zu berücksichtigen und stellen baulich wesentliche Hindernisse für weitere Nutzungen dar.

Zusammenfassend handelt es sich um Liegenschaften mit Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung als „**Mixed-Use**“, also um ein Konglomerat auch mit Sonder- bzw. Spezialimmobilien, mit überwiegend **geringer Drittverwendbarkeit**, wie auch um Objekte mit **bedingt, guter Nachnutzbarkeit**.

Aus der historischen Entstehung und Bedeutung dieser energiewirtschaftlichen Versorgungsknotenpunkte - baulich manifestiert in den Immobilienobjekten - sind diese Betriebsstellen aus heutiger Sicht, durch die außer- und innerbetrieblichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte, insbesondere in dieser spezifischen Zusammensetzung, nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich.

3.2.2 Instandhaltungszustand und Bewirtschaftungsaufwand

Den Objekten wurde lt. Gutachten folgender Instandhaltungszustand, folgende Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung 1 % v. NHK; 7 % Mietausfallswagnis vom Rohertrag, diese Ansätze entsprechen auch der Fachliteratur¹⁵³) und Zustandsnoten nach Heideck zugewiesen, die durch Lokalaugenschein zu bestätigen sind. Folgende Tab. 2 (eigene Darstellung) zeigt einen Überblick über den Instandhaltungszustand und die aktuellen Bewirtschaftungskosten der relevanten Immobilienobjekte:

¹⁵² aus Gutachten Bauer bzw. Besprechungen mit Hrn. Hofrat Dipl.-Ing. Bauer

¹⁵³ vgl. Seiser - Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 2. Aufl., Seiser+Seiser Immobilien GmbH Graz 2014, S. 617 und 621, Rz 154 und 163

	Zustands- note	Praktische¹⁵⁴ Beschreibung	ca. BWK TEUR p.a.
A 1.1 - Bürogebäude	2	normal erhalten	12,5
A 1.2 - Heizwerk	5	abbruchreif	A 1.1-integriert
A 1.3 - Nebengebäude	2,5	normal erhalten bis deutlich reparaturbedürftig	A 1.1-integriert
A 1.4 - Garagen, Waschplatz	2,5	detto	A 1.1-integriert
A 2 - Wohnhaus	3,5	deutlich reparaturbedürftig, umfangreich instandzusetzen	8,9
B - Bürohaus	2,5	normal erhalten bis deutlich reparaturbedürftig	34,9

Tab. 2 - Instandhaltungszustand und Beschreibung bzw. Bewirtschaftungskosten

Die laufenden Bewirtschaftungskosten werden lt. Kostenrechnungsauswertung¹⁵⁵ für den Standort A - Wiener Straße mit ca. TEUR 21, für Standort B - Hochfeldgasse mit ca. TEUR 40 angegeben und entsprechen in Summe näherungsweise den normalisierten, kalkulatorischen Werten des Gutachtens, allerdings ohne **Revitalisierungs- bzw. Modernisierungsrücklage**, die insbesondere für **Sonder- bzw. Spezialimmobilien** in wesentlich kürzeren Zyklen als bei „Non-Specialised Properties“ notwendig sind. Die Bewirtschaftungskosten sind typisch für Sonderimmobilien im Eigentum **nicht an Dritte umleg- bzw. verrechenbar**.

3.2.3 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Bis auf das Wohnhaus in der Wiener Straße (Objekt A 2) mit nachträglicher Wärmedämmung, deren nachhaltige Bauweise - prima vista - nicht überprüfbar ist, ist allen Objekten in Bezug auf Nachhaltigkeit und insbesondere deren Untermenge Energieeffizienz, als typische Objekte („Kinder“) ihrer Bauzeit, kein gutes Zeugnis auszustellen. Für die Bürogebäude dürften damit lediglich die Energieeffizienzklasse bzw. Energiekennzahl¹⁵⁶ „G“ mit dem spezifischen Heizwärmebedarf > 250 kWh/m²a (m² auf Basis der Bruttogeschossfläche (BGF)) erreichbar sein, das Wohngebäude ist u.U. eine Klasse höher einzustufen. Im Zuge einer Veräußerung ist die Vorlage eines Energieausweises für Gebäude bzw. Nutzungsobjekte lt. Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 im Rahmen einer Verwertung vorzulegen.

¹⁵⁴ ebenda, S. 557, Rz 357

¹⁵⁵ aus SAP-Kostenstellenberichten für die Betriebsstellen in Bruck/Mur der Energie Steiermark Technik GmbH, erstellt am 1.8.2015

¹⁵⁶ lt. Energieausweis-Vorlage-Gesetz vom 20.4.2012 (BGBl. I Nr. 27/2012) in nationaler Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie 2010/31/EU

Die **Nachhaltigkeit im Bestand** ist für die zukünftige Nutzungs- und Vermarktungsfähigkeit, einerseits in Bezug auf die Reduktion der Betriebskosten durch nachhaltige bzw. energieeffiziente Bauweisen auch im Sinn der „Klimaschutz“-Ziele, andererseits für die Be- und Verwertung zunehmend von Interesse, und stellt für die **Sonder- bzw. Spezialimmobilien am Standort A und B** und den damit verbundenen höheren Herstellungskosten und der jeweils spezifisch bedingten relativ kurzen Nutzungsdauer, eine **besondere Herausforderung** für die weitere Verwertung bzw. Projektentwicklung dar.

3.2.4 Kontamination

Das Heizhaus (A 1.2), die Nebengebäude (A 1.3) bzw. die Garagen mit Waschplatz (A 1.4) sind lt. Kap. 3.2.1, im Bereich der Trafo-Werkstatt und des Blockheizwerks, auf Kontamination zu prüfen, zumal insbesondere in der ehemaligen Trafo-Werkstatt der Geruch der Atemluft auf Mineralölbelastung hinweist.

3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Bewertung der Liegenschaften

Die Büro- und Verwaltungsobjekte A 1.1 und B, Garagen/Waschplatz - A 1.4, sowie das Wohnhaus - A 2 sind aus technischer Sicht und der üblichen Nutzungsdauer bestimmungsgemäß weiterhin verwendbar. Da personelle, organisatorische und betriebliche Veränderungen und die wirtschaftliche Geschäftsgestaltung die laufende Senkung der Sachkosten fordern, sind weitere Modernisierungsmaßnahmen bzw. eine konforme Nachnutzung am Standort betrieblich nicht vorgesehen, was auch für die Bewertung der Immobilien - nicht zuletzt aufgrund der besonderen Bebauung und Nutzung - sowie den Aussichten auf Nachnutzung oder Drittverwendungsmöglichkeiten - zu berücksichtigen ist.

3.3.1 Zweck der Wertermittlung und Bewertungsmethode

Zweck der Wertermittlung ist die kurz- bis mittelfristige Verwertung im sog. „**Existing Use**“ nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften der Betriebsregion Nord. Auf diesen Bewertungsansatz, i.e. die gegenwärtige Nutzung, ist auch zukünftig abzustellen und idF auf die Marktwertermittlung einzugehen. Für die Bodenwertermittlung ist das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen. Für die Bestandsobjekte ist vorzugsweise das **Ertragswertverfahren**, insbesondere durch Einbringen dynamischer Bewertungs- bzw. aktueller Marktnachfragefaktoren, die zukünftige Entwicklungen antizipieren vs. sach- bzw. substanzwertbezogener Verfahren, die

tendenziell die Vergangenheit auf Basis der (Wieder-)Herstellkosten abbilden, anzuwenden. Im vorliegenden Gutachten wurden aus Kontrollzwecken¹⁵⁷ die Ertrags- und Sachwertansätze ermittelt.

Für die o.a. Bewertungsmethoden sind die boden- und ertragswertrelevanten Parameter sowie der Liegenschaftszinssatz zu erörtern. Die **Liegenschaftszinssätze** wurden lt. Gutachten mit 4 % für das Wohnobjekt bzw. 5,5 % für die Büroobjekte veranschlagt.

Aus der Veröffentlichung des Hauptverbandes (siehe Kap. 2.3.1) sind aus den Mittelwerten der Rubriken für Büroobjekte bei „guter“ bis „mäßiger“ Lage 5,5 - 6 % und lt. einschlägiger Empfehlung¹⁵⁸ 5 - 6 % anzusetzen. Für die Wohnliegenschaft sind, dementsprechend bei „mäßiger“ Lage 3,5 - 5,5 % und lt. Empfehlung für Mietwohnhäuser¹⁵⁹ 4 - 5 %, vorgesehen.

Bei Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes aus dem Markt in Landeshauptstädten und sehr guter Lage empfiehlt Seiser¹⁶⁰ für Wohnen 4 % und Büro 5 %, mit Zuschlägen für die mäßig bis gute Lage von 0,5 bis 1 % bzw. bei durchschnittlichem Risiko für Büro keinen Zuschlag vs. Wohnen mit Leerstandsrisiko bis zu 1 % Zuschlag. Die durchschnittliche Objektqualität und die aktuelle Wirtschaftslage, sowie falls kein Entwicklungspotenzial möglich erscheint, erfordern jeweils keinen Zu- oder Abschlag.

Die o.a. Zinswerte sind aus der Phase bis 2010 vor der Wirtschaftskrise zu verstehen, die das Investorenrisiko sämtlicher Märkte jedenfalls nicht sinken ließ und damit auch noch weitere Risikozuschläge erwarten lässt.

Nicht zuletzt birgt der hohe **Sonderimmobilienanteil**, insbesondere in der Wiener Straße, ein **erhöhtes Nachnutzungs- bzw. Drittverwendungsrisiko** bei verkürzter Restnutzungsdauer und stützt den Liegenschaftszinssatz, zwar bei relativ geringem Wertanteil, noch zusätzlich.

Die Zinssätze in Höhe von 4 bzw. 5,5 % sind, in Abwägung der o.a. Überlegungen, insbesondere der guten bis mäßigen Lage, einem gewissen Leerstandsrisiko, den kurzen Restnutzungsdauern sowie auf Basis der relativ gering zu erwartenden Bodenwerte lt. Immobilienpreisspiegel, grundsätzlich nachvollziehbar. Anzumerken

¹⁵⁷ vgl. Funk - Koessler - Stocker in Bienert - Funk (Hrsg.), Grundüberlegungen zum Sachwert, Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S. 270 (letzter Absatz)

¹⁵⁸ vgl. Seiser - Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 2. Aufl., Seiser+Seiser Immobilien GmbH Graz 2014, S. 645, Rz 222 und 225

¹⁵⁹ ebenda, S. 644 ff, Rz 221 und 225

¹⁶⁰ ebenda, S. 647 ff, Rz 226 und 226 - 231

bleibt, dass bei schwacher Marktnachfrage und kaum vorhandener Nachnutzungs- bzw. Drittverwendungsmöglichkeit auch ein höheres Risiko, im Sinn der zukünftigen Ertragserwartung, z.B. in Höhe von weiteren 0,5 %-Schritten in die Liegenschaftszinssätze, einzupreisen wäre bzw. alternativ, durch weitere Kürzung der festzulegenden Restnutzungsdauer der Objekte, der Marktwert konservativer und damit weniger optimistisch darzustellen wäre.

Die jeweiligen **Bodenwerte** wurden lt. Gutachten durch ein Vergleichswertverfahren am Grundstücksmarkt Bruck/Mur, auf Basis einer Web-Applikation über Mittelwerte, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte und Flächenwidmung, der Lagebedingungen, des Grundstückszuschnittes und der Freimachungskosten erhoben.

Lt. Gutachten wurde für das Verwaltungsobjekt A 1.1 - Wiener Straße 62, unter Berücksichtigung der Freimachungskosten, für die 6.560 m² ein Bodenwert von EUR 45,--/m², für das Objekt A 2 - Wohnhaus Wiener Straße 64 EUR 80,--/m² für die Grundfläche von 1.144 m² und für das Objekt B in der Hochfeldgasse auf Basis der Fläche von 4.068 m² EUR 60,--/m² ermittelt. In Summe wurden **Bodenwerte** in Höhe von ca. **TEUR 711** festgestellt.

Diese Bodenwerte erscheinen, im Vergleich zu den Werten des Immobilienpreisspiegels (s. Kap. 3.1.1), der schwachen lokalen Nachfrage und Abwanderungstendenz, sowie den sinkenden Bodenpreisen, ebenfalls optimistisch angesetzt.

Lt. Gutachten, konform mit dem Immobilienpreisspiegel 2015 ist für die Region Bruck-Mürzzuschlag ein **Mietwert für Büromieten/m²**, bei einfachem bis gutem Nutzungswert, von ca. EUR 5,-- ausgewiesen, der sich durch einen 5%igen Großflächenabschlag (ca. 640 m²) auf EUR 4,75 für Objekt A 1 bzw. mit 15%igem Großflächenabschlag (ca. 2.400 m²) für Objekt B mit EUR 4,25 niederschlägt. Die Nebenflächen für die Büro- und Verwaltungsgebäude sind entsprechend niedriger anzusetzen z.B. Kellerräume mit EUR 1,--/m². Bei mittlerem Wohnwert ist ein Mietwert von EUR 4,20/m² anzusetzen. Diese Werte scheinen, nicht zuletzt aufgrund der aktuellen Wertminderung, nachhaltig zu sein.

Aus den hergeleiteten Eingangswerten und unter Einbeziehung sämtlicher einschlägiger Faktoren sind die Ertragswerte der Liegenschaften lt. Gutachten für die Wiener Straßen-Objekte mit ca. TEUR 800 (inkl. Garagen und Waschplatz mit TEUR 150), in der Hochfeldgasse mit ca. TEUR 740 ausgewiesen, somit in Summe **TEUR 1.540** für beide Liegenschaften.

Die o.a. Bodenwerte bestätigen hier empirisch - bei kurzer Restnutzungsdauer - den relativen hohen **Bodenwert-Term mit ca. 46 % vs. Ertragswert-Term** aus der sog. „Maklerformel“ (vgl. Kap. 2.3.1 - Drittverwendbarkeit und Rentabilität).

Die lt. Gutachten optimistische Einschätzung der Bodenwerte, der Restnutzungsdauern und die schwierige lokale Nachfragesituation, die an der Nachhaltigkeit der angesetzten Erträge auch Zweifel aufkommen lässt, was den Bodenwert-Term tendenziell noch stärker in den Vordergrund rücken würde, ist für das Verwertungsszenario bzw. eine Desinvestition als Herausforderung zu sehen.

Für die Bewertung einer Liegenschaft mit spezifischer Nutzung für einen bestimmten Nutzer, wie hier teilweise vorliegend, ist auch der „**Value in Use**“-Wert ansetzbar, der nur einen Unternehmensanteil in Form eines bestimmten Objektes darstellt (siehe auch Kap. 2.3.6 im Rahmen der „Non-Market-Value“-Objekte).

In der **Verwertungsvariante Veräußerung bzw. Desinvestition** sind der voraussichtlich zu erzielende Verkaufserlös, die Berücksichtigung der nachhaltig wegfallenden Bewirtschaftungskosten, die für die „Altstandorte“ als ewige Rente kostenminimierend wirken, anzusetzen, während an einem „alternativen“ Standort mit Aus- bzw. Umbaukosten zu rechnen ist. Der Differenzbetrag, aus dieser Mehr-/Weniger-Rechnung, stellt den unmittelbaren Kostenvorteil dar und ist betriebswirtschaftliche Grundlage für eine **immobilienwirtschaftliche Optimierung**.

Nach örtlichem Zusammenziehen der regionalen Betriebsfunktionen an einen Standort, z.B. in Leoben, bei vereinfachtem Zugang und unter den Annahmen, dass sich die Investitions- und Desinvestitionskosten die Waage halten, die laufenden Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten durch nachhaltige Ausstattung des neuen Standorts z.B. um TEUR 70 p.a. absenkbar sind, errechnet sich als „ewige Rente“ bei langfristiger realer Verzinsung von z.B. 2 % ein **Barwert von ca. TEUR 3.500**. Der organisatorische, betriebsspezifische Effekt durch Zusammenlegung, der bisher im Ballungsraum Bruck-Leoben verteilten Betriebsstandorte, dürfte dieses Synergiepotenzial noch wesentlich erhöhen, und Fixkostenblöcke nachhaltig abschmelzen lassen.

3.3.2 Nutzbarkeit, Drittverwendbarkeit und Rentabilität

Aus **baulicher Sicht** ergibt sich bei Ausnutzung der max. Bebauungsdichte von 1,5 in der Wiener Straße und unter der Annahme von ca. 6.560 m² bebaubarer Fläche (nach Abbruch der Nebengebäude), davon überbaubare Grundstücksfläche von z.B.

4.000 m² (für die Umgehung der Einbauten und Verkehrsflächen) eine maximale oberirdische Bruttogeschossfläche von 6.000 m² und z.B. bei dreigeschossiger Bauweise zu je 2.000 m² und bei üblichem Abschlag in Höhe von ca. 20 % von der BGF, eine Nutzfläche von ca. 4.800 m².

Die **Bebauungsdichte** lässt am Standort A in der Wiener Straße - nach Freimachung der Liegenschaft - somit eine wesentlich dichtere Bebauung zu.

Am Standort B in der Hochfeldgasse scheint die Bebauungsdichte mit max. 0,8 bereits ausgenutzt zu sein.

Die „**objektiven**“ **Nutzungsmöglichkeiten** leiten sich aus den zahlreichen Rahmenbedingungen, der **Drittverwendbarkeit** und der **Marktfähigkeit** der Liegenschaften ab (vgl. Kap. 2.3). Die Marktfähigkeit und deren intrinsisches Marktrisiko werden durch die Liegenschaftsrendite ausgedrückt, damit ist jegliche Nutzung - vor dem Hintergrund des Vergleichs mit Opportunitätsrenditen - als Marktwert ausweisbar.

Die bauliche Sicht der Nutzung wurde in Kap. 3.2 bereits beleuchtet, die Rendite in Kap. 3.3.1 hergeleitet, in der Folge ist die **wirtschaftliche und marktorientierte Sicht** auf die Immobilienobjekte zu analysieren.

Aus dem Baualter bzw. der Gesamtnutzungsdauer, der jeweiligen Restnutzungsdauer, der eingeschränkten Drittverwendbarkeit der einzelnen Objekte, des - aus der Pionierzeit eines Energieversorgers ableitbaren - physischen Andockens der Verwaltungsobjekte an die technischen Einrichtungen, einerseits aus der hohen Personal- und Wartungsintensität der technischen Anlagen des letzten Jahrhunderts, andererseits aus der Vernachlässigung der Nachnutzungsaspekte bzw. mangelnder Vorausplanung einer alternative Nutzung der Objekte erklärbar, ist idF die wirtschaftliche bzw. marktorientierte Sicht ableitbar. Die o.a. Überlegungen gelten, wenn auch teilweise eingeschränkt, ebenfalls für technische Anlagen oder Einbauten, für die die Standortwahl eindimensional aus versorgungstechnischen Überlegungen getroffen wurde, ohne die Vielzahl der Standortparameter oder auch die langfristigen Folgekosten aus der Bewirtschaftung ins Kalkül zu ziehen.

Die **Drittverwendbarkeit**, **Nachnutzbarkeit** und somit die **Nutzungsfähigkeit** der baulichen Anlagen ist, lt. Expertengesprächen¹⁶¹ und Bewertung der Drittver-

¹⁶¹ Ergebnis von Gesprächen mit Hrn. Mag.(FH) Hödl/Stadtdirektion Bruck an der Mur, Hrn. Ing. Dipl.-Ing.(FH) Kraudinger/Abteilungsleiter Betriebsregion Nord und Hrn. Hofrat Dipl.-Ing. Bauer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung, Graz und eigener Einschätzung (eigene Darstellung)

wendungsmöglichkeiten für die relevanten Objekte, in Tab. 3 zusammengestellt. Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer ist in Tab. 3 (eigene Darstellung) aus den GND-Tabellen lt. Seiser¹⁶² jeweils mit Mittelwerten angesetzt. Die geteilte Gesamtnutzungsdauer entspricht dem ursprünglichen Baualter bzw. dem Aus- bzw. Umbaualter der Objekte.

Objekte	Zustand	Drittverwendbarkeit	Marktnachfrage	GND*	Baualter	RND**
A 1.1 Büro-/Verwaltungsgebäude	2	eingeschränkt	gering	60	63/40	10
A 1.2 Blockheizwerk (BHKW)	5	nein	nein	25	45	0
A 1.3 Nebengebäude	2,5	nein	nein	30	63	0
A 1.4 Garagen und Waschplatz	2,5	nein	nein	40	35	5
A 2 Wohnhaus	3,5	nein	gering	60	63	5
B Büro-/Verwaltungsgebäude	2,5	eingeschränkt	gering	60	59/35	15
* gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer						
** zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer						

Tab. 3 – Einschätzung der Drittverwendbarkeit von Bestandsimmobilien

Das **Bürogebäude - A 1.1** gilt unter gleicher Verwendung als nachnutzbar und aufgrund der Nutzfläche von 637 m² in Bruck an der Mur als verwertbar, z.B. als Zivilingenieursbüro und hat im Sinn der zehnjährigen Restlaufzeit auch noch wirtschaftlich Aussicht auf Ertrag.

Die Objekte **A 1.2 - Blockheizwerk** und **A 1.3 - Nebengebäude** lassen aktuell keine Drittverwendung oder Nachnutzung zu, daher ist das Abrisszenario angezeigt. Das **Objekt A 1.4 - Garagen und Waschplatz** ist grundsätzlich noch verwendbar, die Marktnachfrage scheint im Kontext einer Betriebsstelle bzw. bei Ansiedlung eines Gewerbebetriebes gegeben und weiter nutzbar. Anderenfalls teilt Objekt A 1.4, bei Einbeziehung der aktuellen Nachfrageindikatoren und da, aufgrund der geringen Verwertungswahrscheinlichkeit für diese Anlagen, kein nachhaltiger Ertrag zu erwarten ist, das Schicksal Abbruch. Die kurze Restnutzungszeit zeigt ebenfalls diese labile Situation an.

Das Objekt **A 2 - Wohnhaus** wird dzt. nicht genutzt, also Leerstand und damit keine Überwälzung von Bewirtschaftungskosten gegeben. Die Lage zwischen der Wiener

¹⁶² vgl. Seiser - Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 2. Aufl., Seiser+Seiser Immobilien GmbH Graz 2014, S. 518, Rz 219

Straße und dem Umspannwerk ist für die Nutzung Wohnen, aufgrund der stark befahrenen Wiener Straße, wenig geeignet. Eventuell ist eine karitative Zwischen-
nutzung möglich, idF Verkauf oder ebenfalls Baufeldfreimachung. Die Nachfrage dürfte insbesondere aufgrund der spezifischen Lage und schwachen lokalen Nachfrage gering sein. Die begrenzte Restnutzungszeit lässt ebenfalls wenig Ertragsaussicht zu.

Das Objekt **B - Büro- und Verwaltungsgebäude** in der Hochfeldgasse ist am Stadtrand Brucks grundsätzlich weiterhin als Büro nutzbar. Durch Bauspezifika wie z.B. dem Wartenum und dessen Einbauten und den schwer trennbaren Teilbereichen des Objekts ist eine Nachnutzung erschwert. Nicht zuletzt aufgrund der Nutzfläche von 2.400 m² scheint derzeit keine Nachfrage en bloc gegeben. Eine Aufteilung dieser Nutzfläche auf mehrere Nutzer bzw. Mieter ist nur mit baulichen Abschottungsmaßnahmen sinnvoll. Aus wirtschaftlicher Sicht und aufgrund der spezifischen Bauweise ist eine alternative Nutzung z.B. als Wohnobjekt, trotz sehr guter Wohnlage des Objekts, kaum realisierbar. Lediglich die Nachbarschaft zum Landeskrankenhaus Bruck lässt z.B. für eine Tagesklinik oder Seniorenresidenz eine Drittverwendung, allerdings ebenfalls mit intensivem Investitionsbedarf für einen Umbau, zu. Die Restnutzungszeit dieses Objekts von ca. 15 Jahren ist - bei gleicher Nutzung durch den voraussichtlich geringen Instandhaltungsaufwand - noch ermutigend.

Der Einfluss der jeweiligen **Restnutzungsdauer** auf den Liegenschafts- bzw. Kapitalisierungszinssatz ist hier hervorzuheben: Bei Restnutzungsdauern über 35 Jahren hat der Bodenwert zunehmend geringen Einfluss auf den Ertragswert¹⁶³, das bedeutet im Umkehrschluss für **kurze Restnutzungsdauern** wie im vorliegenden Fall, dass der **Bodenwert** in den Fokus des Bewertungsinteresses rückt, da die Objekte darauf nur noch relativ kurz genutzt werden können. Die Bedeutung der Restnutzungsdauer für den Vervielfältiger zur Berechnung des Barwerts der Reinerträge ist hier evident¹⁶⁴.

Durch die spezifische Struktur der Objekte, wie in Tab. 3 dargestellt, ist eine Drittverwendung bzw. Nachnutzung kaum wirtschaftlich darstellbar. Hier zeigt sich, wie in der Literatur¹⁶⁵ beschrieben, dass die **wirtschaftliche**, die **technische**

¹⁶³ vgl. Bienert in Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien 2009, S. 374

¹⁶⁴ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010, S. 94

¹⁶⁵ vgl. Seiser - Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 2. Aufl., Seiser+Seiser Immobilien GmbH Graz 2014, S. 506 f

Nutzungsdauer eines Liegenschaftsobjekts **übersteuert**, insbesondere für **Sonder- bzw. Spezialimmobilien**.

Die **Nachfrage** für derartige Objekte ist am **Immobilienmarkt in Bruck an der Mur**, als Ergebnis aus den Expertengesprächen zu den Liegenschaften, wie auch aus dem aktuellen Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreichs 2015 ablesbar, **gering**.

Zusammengefasst ist die **zu erwartende, nachhaltige Rendite** auf Basis der besonderen Bau- und Nutzungsweise der Liegenschaften, die ohne Umbau bzw. Neuauslegung der Bebauung kaum nachnutzbar sind und der geringen lokalen Nachfrage aus diesen Objekten, **gering**. Durch die Einstufung der **Büro- und Verwaltungsobjekte A 1.1 und B** als **nicht betriebsnotwendig**, ist eine **Veräußerung** dieser Liegenschaften angezeigt.

Damit bleibt zu klären, gibt es neben dem „**Existing Use**“ einen „**Alternative Use**“ bzw. „**Highest-and-Best-Use**“-Ansatz, der den Handlungsspielraum für die Verwertung von nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften nebst Rückbau bzw. (Teil-)Abbruch ausweiten könnte.

3.3.3 Alternative Nutzung

Eine alternative Nutzung, i.e. Unterstellung einer Umnutzung in der Zukunft, ist für die Objekte A 1.2 - Blockheizwerk, A 1.3 - Nebengebäude und A 1.4 - Garagen samt Waschplatz auszuschließen.

Ebenfalls sind die Objekte in der Wiener Straße A 1 - Büro-/Verwaltungsgebäude und A 2 - Wohnhaus im Bestand keiner alternativen Nutzung zuführbar. Lediglich bei Abbruch der Objekte ist jegliche Nutzung, bei den vorgegebenen Grundstückszuschnitten im Rahmen der gültigen Widmung „Kerngebiet (KG)“ bzw. „Gewerbegebiet (GG)“, möglich.

Für das Objekt **B – Büro- und Verwaltungsgebäude** im Hochfeld wäre z.B. durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Landeskrankenhaus Bruck ein Außeninstitut als **alternative Nutzung** denkbar, was voraussichtlich den Umbau des Gebäudes erfordern würde. Durch die Widmung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ muss die Nutzung den wohnähnlichen Charakter des Gebietes widerspiegeln und schränkt die alternative Nutzung wiederum ein. Die Überspannung der Liegenschaft durch die 110-kV Hochspannungsleitung stellt einen zusätzlich, erschwerenden Faktor für den „Alternative-Use“ dar.

3.3.4 „Highest-and-Best-Use“

Der „Highest-and-Best-Use“-Ansatz (siehe auch Kap. 2.3.3) fordert die wahrscheinlichste Nutzung, die technisch, rechtlich und wirtschaftlich sinnvoll ist, und den maximalen Wert der Liegenschaft ausdrückt, nicht zuletzt um dem Widmungscharakter „Bauland“ zu entsprechen.

Alternativer Bewertungszweck bzw. eine **Verwertungsvariante** nach dem „Highest-and-Best-Use“-Ansatz wäre z.B. ein **Development-Projekt** für die Wiener Straße mit der Errichtung eines **Rechenzentrums**, ideal in der Nähe der nahezu unterbrechungsfreien Stromversorgung bzw. -anspeisung bzw. deren Abschirmeinrichtungen gegen höhere Gewalt wie z.B. Blitzschlag. Aufgrund des infrastrukturell hervorragenden Standorts, könnte ein Entwicklungsprojekt für einen Investor durchaus lukrativ sein.

Für die konkrete Entwicklung eines Rechenzentrums als alternative Nutzung der Liegenschaft, ist das **Residualwertverfahren** oder die **Investorenmethode** im Sinn einer Projektentwicklungsrechnung¹⁶⁶ als zusätzliches Begründungs- bzw. Plausibilisierungsmittel für die Wertfindung, neben den klassischen Verfahren wie z.B. dem Ertragswertverfahren, einsetzbar¹⁶⁷. Im Fall eines Projekts zur Entwicklung der **Sonder- bzw. Spezialimmobilie** Rechenzentrum sind u.a. die erwarteten Herstellungs- und Nebenkosten, die Mieterträge, die Bewirtschaftungskosten, die Entwicklungskosten, die voraussichtlich anfallenden Reinvestitions- bzw. Modernisierungskosten, die Nutzungsdauer wie auch der Liegenschaftszinssatz aufgrund der Marktdaten zu planen, um daraus abgewogen ein tragfähiges Ergebnis für eine Investition zu erzielen. Das Residualwertverfahren stellt in dieser Form einerseits eine Kosten-Nutzen-Rechnung bzw. eine Analyse zur Ermittlung der Rendite dar, und andererseits soll der Reproduktionswert des eingesetzten Kapitals bzw. des Grundstückswerts „wiedergewonnen“ werden.

Ein Development-Projekt „Errichtung und Betrieb eines Rechenzentrums“ scheint am Standort Wiener Straße - bei entsprechender Marktnachfrage und Rentabilität - nach **Abriss** bzw. **Baufeldfreimachung** der **Objekte A 1.2 - Blockheizwerk, A 1.3 - Nebengebäude** und **A 1.4 - Garagen/Waschplatz** im Sinn von „Highest-and-Best-Use“ lt. Erstberechnung und Vorkalkulation wirtschaftlich realisierbar zu sein.

¹⁶⁶ vgl. Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S. 203 f

¹⁶⁷ vgl. Vogel, Abhandlung „Bodenwertermittlung anhand des Residualwertverfahrens“, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Berlin 6/94, S. 353, Online-Zugriff www.immoexpert.de/veroeffentlichungen am 12.10.2015

3.3.5 “Market-Value” vs. “Non-Market-Value”

In Kap. 2.3.4 wurde bereits erwähnt, dass für Sonder- bzw. Spezialimmobilien, für die kein Verkehrswert im Sinn des Ertragswertverfahrens „objektiv“ abgeleitet werden kann, ein „**Non-Market-Value**“¹⁶⁸ existiert, da es keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr für diese Immobilien gibt.

Für die Liegenschaften des Betriebsbereichs Nord in Bruck an der Mur gelten diese Überlegungen für den „**Non-Market-Value**“, insbesondere für die **technischen Einbauten** des Sonderimmobilienkomplexes am Standort A in der Wiener Straße und nur in geringstem Maß für den Standort B in der Hochfeldgasse, da hier keine baulich gebundenen technischen Anlagen oder Einbauten, außer kurzfristig beweglicher Steuereinrichtungen, vorhanden sind.

Für die Objekte **A 1.1 - Büro- und Verwaltungsgebäude**, **A - 2 Wohngebäude** und das **Büro- und Verwaltungsgebäude am Standort B** in der Hochfeldgasse sind jeweils **aktuelle Markt- bzw. Verkehrswerte** auf Basis vorliegender Daten ausgewiesen (siehe Kap. 3.3.1 - Zweck der Wertermittlung und Bewertungsmethode) bzw. liegen lt. Gutachten auch vor.

Typische „Non-Market-Value“-Objekte stellen das **Heizhaus (A 1.2)** und die **Nebengebäude (A 1.3)** dar. Für diese Objekte existieren weder vergleichbare Daten bzw. ertragswirtschaftliche Parameter, noch zeigen sich belastbare Werte für eine „Value-in-Use“-Bewertung lt. betriebswirtschaftlichen Unternehmensbewertungsansätzen. Das vorliegende Gutachten weist ebenfalls den Bodenwert abzüglich der Abbruchs- bzw. Dekontaminierungskosten aus, und zeigt damit keinen positiven Wertbeitrag.

Für das Objekt **A 1.4 - Garagen/Waschplatz** wurde lt. Gutachten ein aktueller Marktwert über die Vermietung der Garagen an Dritte auf Basis des Stichtagsprinzips ermittelt. Die Nachhaltigkeit dieser Mieterlöse ist allerdings, aufgrund der lokalen, schwachen Marktnachfrage, und nach Obsoleszenz der nicht betriebsnotwendigen Objekte am Standort Wiener Straße, voraussichtlich nicht gegeben.

Durch die vorweggenommene, strikte Aufteilung der Objekte in netztechnische bzw. allgemein zu bewirtschaftende Liegenschaften, als Folge des elektrizitätsrechtlichen „Legal Unbundlings“, i.e. gesellschaftsrechtliche und abrechnungstechnische Trennung der Betriebsanlagen nach den Funktionen Erzeugung („Generating“),

¹⁶⁸ vgl. Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Wiesbaden 2005, S. 16 f

Netzübertragung bzw. -verteilung („Grid“) sowie der Vertriebsagenden, und nach Bewertung in Bezug auf die Betriebsnotwendigkeit, ist der Markt- bzw. Verkehrswert („**Market Value**“) für die o.a. Objekte somit teilweise ermittelbar, abhängig von der Nachnutzbarkeit, der Drittverwendbarkeit bzw. der Restnutzungsdauer.

Zusammenfassend zeigt sich, durch den Übergang von gewerblichen Immobilien in die Nichtbetriebsnotwendigkeit und deren mangelnde Marktfähigkeit, insbesondere der „Non-Market-Value“-Objekte, durch die historische „eindimensionale“ Standortauswahl und Nutzungsauslegung, wie auch dem fortgeschrittenen Baualter und Instandhaltungszustand der Bauten, die Annäherung der Bewertung der Liegenschaften an den Bodenwert abzüglich der Abbruchkosten.

Darüber hinaus entsprechen die Objekte tlw. nicht mehr der Flächenwidmung als Bauland bzw. nutzen die mögliche Bebauungsdichte nicht aus. Die Liegenschaften entwickeln sich durch den Rückbau bzw. die Nichtausnutzung der Bebauungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeiten idF bewertungsmäßig zum Grünland bzw. zur Brache zurück oder dienen ev. zukünftig als betriebliche Grundstücksreserve.

3.3.6 Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen für die Entwicklung von Bestandsimmobilien¹⁶⁹ sind, wie Abb. 25 darstellt, im Rahmen des **Maßnahmenvorrats im Lebenszyklus** einer Immobilie von der Baurechtsschaffung bis zur Veräußerung einzuordnen.

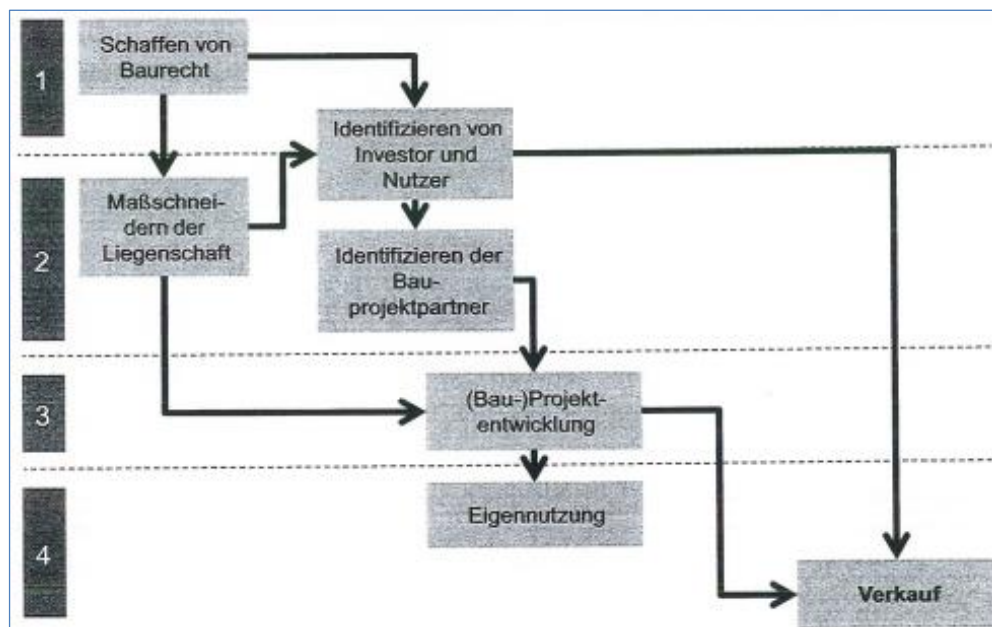


Abb. 25 - Entwicklungsschritte für Bestandsimmobilien

¹⁶⁹ vgl. Graphik „Struktogramm der Entwicklungsschritte“ aus Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014, S. 301

Die Verwertungsszenarien von Immobilien orientieren sich an den qualitativen und quantitativen wertbestimmenden Faktoren, sowie den Errichtungs-, Nutzungs- und Verwertungsphasen (Ebenen 1 - 4):

Durch den Zeitablauf und die Rahmenbedingungen einer Liegenschaft bestimmt, zeigt die folgende Abb. 26 den Zusammenhang **Rendite vs. Buch-/Zeitwert**¹⁷⁰, vor dem Hintergrund der Marktkräfte und dem Ansteigen des Verwertungsrisikos, negativ korrelierend zur Restnutzungsdauer. Abb. 26 macht zusätzlich den Verlauf der Renditekurve und die Möglichkeiten einer rechtzeitigen Projektentwicklung, mit dem erforderlichen Markttiming bis zum Paketverkauf zum Restwert, wie auch das dazwischen liegende zeitliche Handlungs- bzw. Maßnahmenfenster, für eine Entwicklung bzw. Verwertung eines Immobilienobjekts deutlich.

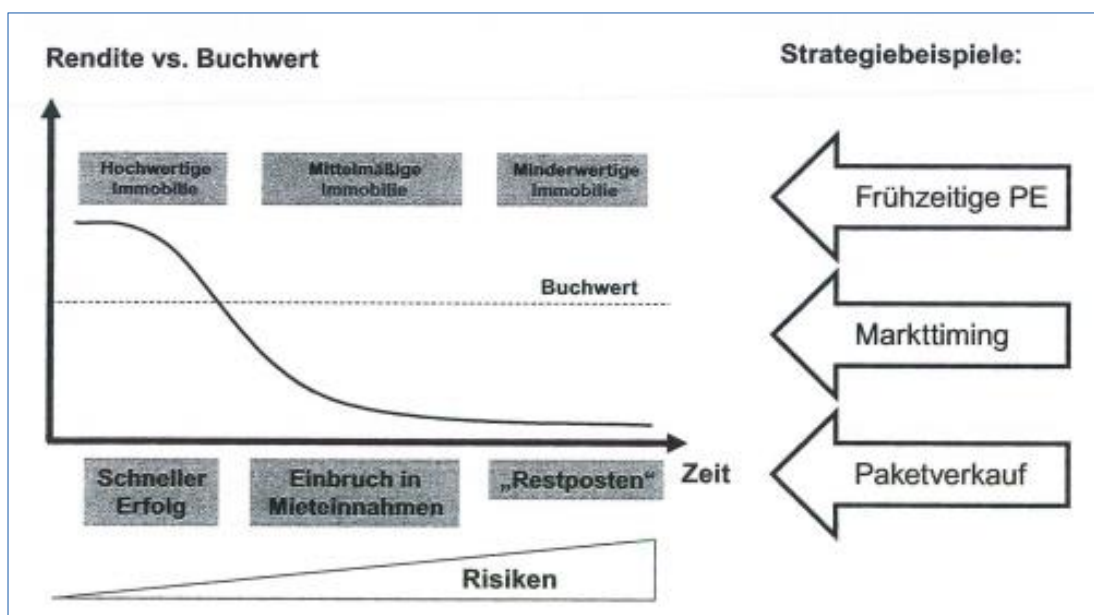


Abb. 26 - Verwertungspotenziale vs. Verwertungserfolg

Eine Übersicht zur gesamthaften **Strukturierung**¹⁷¹ eines **Immobilienportfolios** - auch für Non-Property-Companies - im Entscheidungsrahmen einer Immobilienstrategie für (nicht) betriebsnotwendige Immobilien, in Unterscheidung je nach Marktfähigkeit der Einzelobjekte, zeigt die folgende Abb. 27. Mit den Quadranten Kostenminimierung, Flächenreduktion, sowie Entwicklung und Desinvestition werden die unterschiedlichen Optimierungs- bzw. Verwertungstaktiken dargestellt.

¹⁷⁰ vgl. Graphik „Abhängigkeiten beim Verwerten nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften“, aus Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 201, S. 298

¹⁷¹ eigene Darstellung in Anlehnung an Schulte - Bone-Winkel - Schäfers (Hrsg.), Immobilienökonomie I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 5. Aufl., De Gruyter Oldenbourg München 2016, S. 820

Für die Verwertung bzw. Monetarisierung von nicht betriebsnotwendigen und nicht unmittelbar marktfähigen Liegenschaften, wie auch bei betriebsnotwendigen und marktfähigen Objekten, ist - bei entwicklungsfähigen Liegenschaften - jeweils die dynamische Bewegung, hin zu Vermietung und Verkauf bzw. Desinvestition, angezeigt. **Die Marktfähigkeit der Liegenschaften steht für eine Verwertung im Vordergrund.**

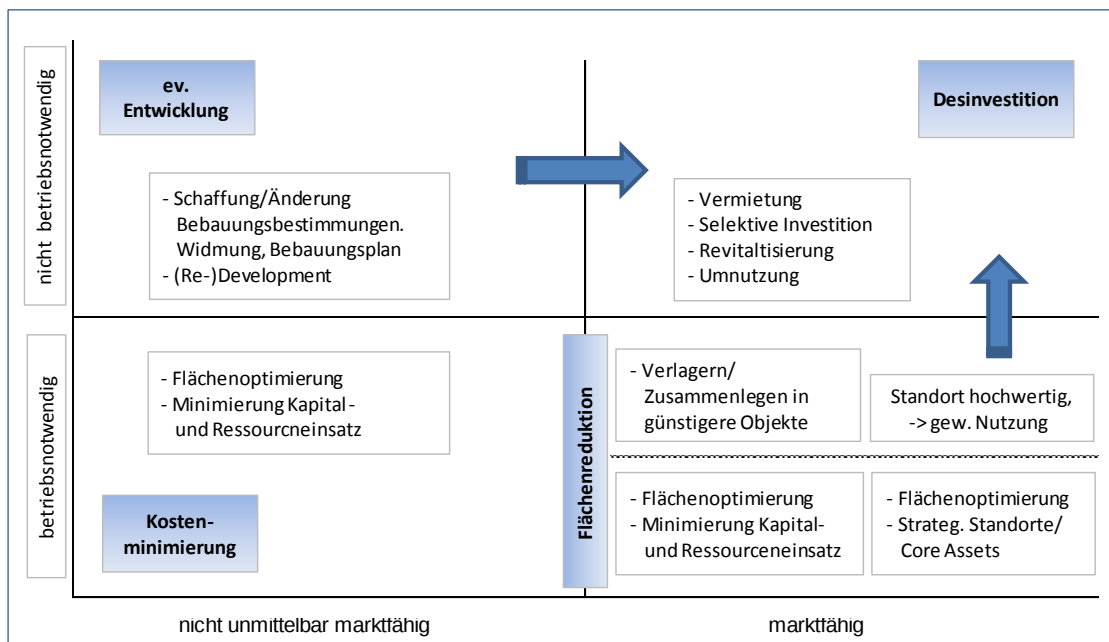


Abb. 27 - Portfoliostrukturierung als Voraussetzung der Immobilienverwertung

Konkret sind - nach strategischer Festlegung eines Soll-Immobilienportfolios - folgende **Maßnahmen** für den Bestandseigentümer (nicht) betriebsnotwendiger Liegenschaften festzuhalten:

- Zusammenziehen der Betriebsstellen um zeitgemäße Immobilien an verkehrsgünstigen Standorten zu entwickeln bzw. einzurichten, die den Kunden, den Mitarbeitern und dem Betrieb dienen. Diese Immobilien können in der Folge auch Motivation und Modernität ausstrahlen und gleichzeitig Fixkosten abbauen.
- Vermieten, Verpachten oder Veräußern der Objekte - je nach regionaler Immobilienmarktlage und „optimalem“ Verkaufszeitpunkt - und Forcieren des Abbruchs (teil)obsoleter bzw. nicht betriebsnotwendiger Immobilienobjekte.

Für die Verwertung, insbesondere von nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften,

bietet sich die folgende Check-Liste¹⁷² (Abb. 28) an, die auf die Immobilienstrategie - eingebettet in die Unternehmensstrategie - aufsetzt. Nach der Inventur und einer Analyse sämtlicher Liegenschaften, die die Fragen der Betriebsnotwendigkeit und der weiteren Verwendung der einzelnen Objekte klärt, wird die Verwertungsentscheidung mit den Maßnahmen z.B. Vermietung, Umbau, Umnutzung, Abbruch, (Re-)Development oder Verkauf evaluiert und herbeigeführt.

Für den Transaktionserfolg dieser Analysen und Entscheidungen, ist die **Determinante der Marktfähigkeit** und daraus folgend, die **konkrete Nachfrage im Immobiliensegment**, bestimmend.

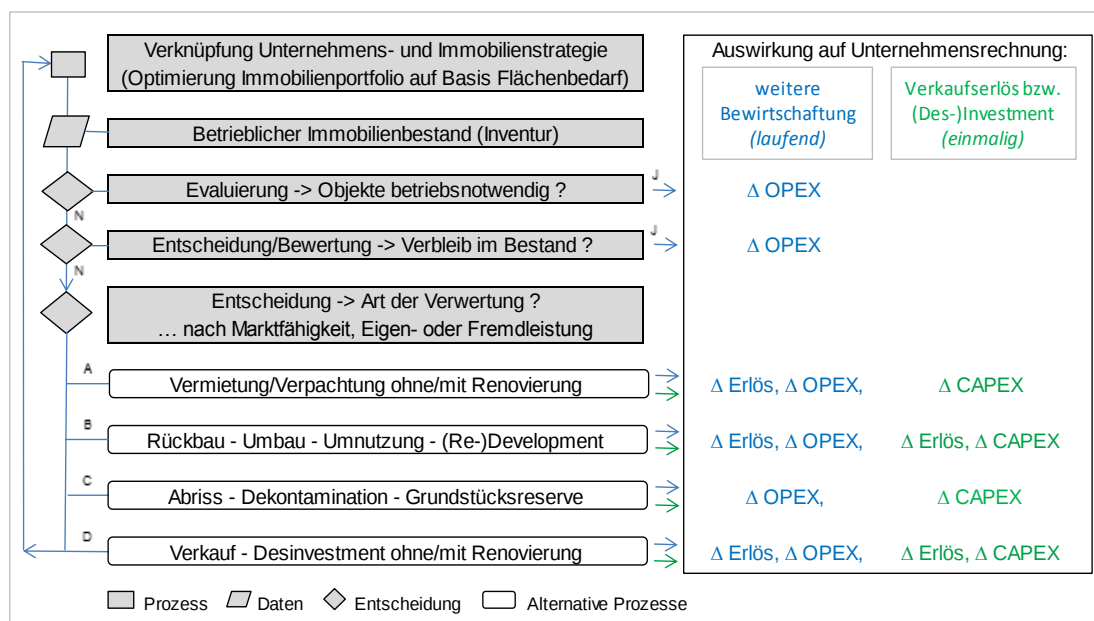


Abb. 28 - 'Check-List' Evaluierung (nicht) betriebsnotwendiger Bestandsimmobilien

Die Evaluierung (nicht) betriebsnotwendiger Liegenschaften im Bestand, ist auch als Regelkreis der immobilienwirtschaftlichen Handlungsalternativen für ein Immobilienobjekt und deren Auswirkungen auf die Unternehmensrechnung zu sehen, z.B. durch Erlöse aus Vermietung/Verpachtung und Anlagenverkauf bzw. für Investitionsausgaben (CAPEX) oder Betriebskosten (OPEX).

Die Betriebsstellen der Energie Steiermark Technik GmbH, mit deren Betriebsstellen für Strom und Gas in Bruck an der Mur, bieten sich als betriebs- und immobilienwirtschaftliches „Pilotprojekt“ für das operative Ausrollen einer integrierten Unternehmens- und Immobilienstrategie an.

¹⁷² eigene Darstellung „'Check-List' Evaluierung (nicht) betriebsnotwendiger Bestandsimmobilien“ in Anlehnung an Pfnür, Betriebliche Immobilienökonomie, Physika-Verlag Heidelberg/Springer 2002, S. 131 f

Kapitel 4

Zusammenfassung und Ausblick

Die vorliegende Arbeit beginnt in Kap. 1 mit einer Einführung in die Energiewirtschaft und deren historische Wurzeln, die ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts in den physikalisch-technischen bzw. mechanischen Errungenschaften liegen und in Form der flächendeckenden Energieversorgung, in industriellen bzw. bevölkerungsintensiven Ballungszentren in den 1950er Jahren, die Betriebsstellen für die Strom- und Gasversorgung, z.B. in Bruck an der Mur, entstehen ließ.

Diese Standorte sind, samt Bebauung und Liegenschaftsnutzung, in den Wiederaufbaujahren durchaus als Errungenschaften betrieblich und gesellschaftlich begrüßt, parallel zum Entstehen neuer technischer Knotenpunkte und Energieverteilungsanlagen mit dem Ziel der flächendeckenden Elektrizitäts- und Gasversorgung, durch eine hohe Mitarbeiteranzahl für ein überwiegend mechanisch zu führendes Strom- und Gasnetz, vor dem Hintergrund der damals verhältnismäßig schwach entwickelten Telekommunikations-, Informatik- und Mobilitätsmöglichkeiten, zur Betreuung und Versorgung der Kunden und als Betriebsstandort für die Mitarbeiter im Netzbetrieb, historisch geprägt.

Bob Dylan's Hymne aus 1964 „The Times They Are a-Changin'“ kann sinngemäß für die Liberalisierung der europäischen Strom- und Gasmärkte, ab den späten 1990er Jahren in Österreich Platz greifend, sprechen. Durch Regulierungs-, Kosten- und Margendruck sowie durch den Einsatz der technologischen Möglichkeiten, z.B. der Platz greifenden Digitalisierung aller Lebensbereiche, und deren Anwendungen in der Netzführung, haben die Energieversorgungsunternehmen schrittweise nahezu alle Stromspannungs- bzw. Gasdruckebenen automatisiert, sodass sich, nunmehr die damals gewählten Standorte des Betriebs, durch die massiv Bedeutung erlangte Informations-, Kommunikations- und Fernwirktechnik und die physische Mobilität der Mitarbeiter, teilweise als nicht mehr betriebsnotwendig erweisen.

Kapitel 2 durchforstet - als Grundlage für die Analyse alternativer Nutzungen bzw. der weiteren Verwertung - die theoretischen Grundlagen der Liegenschaftsverwertung und beschreibt allgemein und mit einem Blick auf die im betrieblichen Eigentum geführten Sonder- und Spezialimmobilien die Makrolage z.B. mit Flächen-

widmung und Umfeld der Liegenschaft, die Mikrolage und deren Ausprägungen, die Bodenverhältnisse und die Erschließung, sowie Grundbuch, Kataster und öffentlich-rechtliche Auflagen und auch weiche Faktoren des Standortanalyse.

Spätestens ab den baulichen Rahmenbedingungen (Kap. 2.2), abgesehen von den widmungsnahen Themen der Liegenschaften, tritt das Spezifikum der „Sonder- bzw. Spezialimmobilien“ stärker hervor, und zeigt sich in deren Bauweise mit den spezifischen Einbauten, intensiveren Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten, z.B. durch hohe betriebsbedingte Modernisierungsansprüche und damit wesentlich kürzeren Revitalisierungszyklen bzw. Nutzungsdauern, als bei „Non-Special-Properties“. Dass das Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitsthema bei den 1950er Baujahren der Gebäude zu kurz kommt und bei Neubauten, z.B. am Standort in Leoben, unvergleichbar höhere Standards gesetzt wurden, überrascht hier nicht. Auf die Möglichkeit und Bedeutung der Kontamination als ökologische Last von Grund und Boden, an fast jedem gewerblichen oder industriellen Standort, im Sinn der Nachhaltigkeit bzw. Rückbau- und Abbruchkosten, ein ernst zu nehmendes Thema, ist - bei Sonder- und Spezialimmobilien - besonders hinzuweisen.

Kap. 2.3 zeigt, im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten und der Wirtschaftlichkeit von Liegenschaften, die Marktfähigkeit, die Nachnutzungs- sowie die Drittverwendungsmöglichkeiten von Immobilien, mit dem Fokus „Special Properties“, auf. Über den theoretischen Umweg der retrograden Liegenschaftszinsherleitung aus dem Marktgeschehen und dem Rückgriff auf die veröffentlichten Zinsbänder des „Hauptverbandes der Allgemein Beeideten und Gerichtlich Zertifizierten Sachverständigen Österreichs“, wird die Problematik der kurzen Nutzungsdauern, in Verbindung mit immer schwieriger werdenden Nachnutzungs- bzw. Drittverwendungsmöglichkeiten der Sonderimmobilien, und daraus resultierend, relativ hohen, da auch hohe Kapitalwiedergewinnungsrisiken tragenden, Liegenschaftszinssätzen beleuchtet.

Die Themen „Existing Use“, „Alternative Use“ wie auch der „Highest-and-Best-Use“-Ansatz, vor dem Hintergrund des „Market-Value“ vs. „Non-Market-Value“, mit einem Hinweis auf die möglichen Auswirkungen externer Effekte, bei teilweise nicht marktfähigen Gütern, insbesondere für Spezialimmobilien, aus der internationaler Bewertungsthematik und einem Überblick über die nationalen bzw. internationalen Bewertungsmethoden, mit Anwendungsbeispielen für die Sonder- bzw. Spezial-

immobilien, runden den theoretischen Teil, mit den Erläuterungen des Zwecks der (Sonder-)Immobilienbewertung, ab.

Der Praxisteil (Kap. 3) analysiert auf Basis der theoretischen Herleitung aus Kap. 2, und auf Basis eines Gutachtens zur Liegenschaftsbewertung für die Betriebsstellen in Bruck, und zahlreichen Gesprächen mit externen Experten, sachkundigen Mitarbeitern und Führungskräften der Energie Steiermark, wie auch persönlichen Eindrücken, die Liegenschaften der Energie Steiermark in Bruck an der Mur.

Die Makro- und Mikrofaktoren zeigen eine gute geographische Lage der Liegenschaften, bei schwierigen Verhältnissen in Bezug auf die demographische Lage in Bruck, mit den Abwanderungstendenzen seit den 1970er Jahren - insbesondere der jüngeren Bevölkerungsschichten - in die Ballungszentren Graz bzw. Wien.

Die Grundbuchs- und Bebauungsvorschriften lassen nahezu alle Freiheitsgrade der Entwicklung bzw. Verwertung zu, lediglich der Blick auf das, für die Spezial- und Sonderimmobilien, besondere Thema der Kontamination, wirkt belastend.

Darüber hinaus spielen - übergeordnet als wirtschaftliche Makrofaktoren - die aktuellen, und von den Marktteilnehmern antizipierten, Marktverhältnisse bzw. die spezifische Nachfrage im jeweiligen Immobilienmarktsegment die entscheidende Rolle für eine weitere Verwertung bzw. einen Transaktionserfolg einer Liegenschaft.

Im Zuge der Detailanalyse der Liegenschaften spiegeln sich die relevanten Parameter der theoretischen Herleitung des Themas, mit dem Liegenschaftszins beginnend, über die kurzen Restnutzungsdauern der Objekte, nicht-nachhaltiger Bauweise und damit zunehmend erschwerter Nachnutzungs- bzw. Drittverwendungsfähigkeit bis hin zum Abbruchsszenario der Objekte, wider.

Im praktischen Teil treten besonders die historische Standortentscheidung und eindimensionale Nutzungskonzeption hervor, die überwiegend von energienetz- bzw. -versorgungstechnischen und teilweise von personalwirtschaftlichen Anforderungen, jedenfalls nicht von Nachnutzung, Drittverwendbarkeit und Flexibilität für alternative Nutzungen, also nicht von immobilienwirtschaftlichen Bestimmungsfaktoren, geprägt waren, und damit aus Gesichtspunkten konzipiert wurden, die eine alternative Nutzung oder Verwertung z.B. durch Vermietung oder Verkauf wesentlich erschweren.

Kap. 3.3 geht auf die Nutzungsmöglichkeiten und Bewertungsansätze der Liegenschaften in Bruck an der Mur im „Existing Use“-Ansatz ein, zeigt exemplarisch einen „Alternative Use“-Ansatz für den Standort Hochfeldgasse, nach Abbruch von Einzelobjekten einen „Highest-and-Best-Use“-Ansatz für ein Rechenzentrum am Standort Wiener Straße, und entwickelt idF Handlungsempfehlungen mit einer Check-Liste, die einen Regelkreis von der betrieblichen Immobilienbestandsinventur, der Entscheidungsfindung im Hinblick auf die betriebliche Notwendigkeit und Verwertung der Liegenschaften, im Rahmen der Immobilienstrategie, vorstellt.

Ausblick

Energiedienstleistungsunternehmen, bisher typische Vertreter der „Non-Property-Companies“, binden hohe Kapitalwerte in unbebauten und bebauten Liegenschaften. Diese Immobilien werden zunehmend als Erfolgsfaktor der unternehmerischen Tätigkeit gesehen. Voraussetzung dafür ist ein konsequentes und ganzheitliches Immobilienmanagement für betriebsnotwendige und nicht betriebsnotwendige Liegenschaften. Die betriebsnotwendigen Objekte tragen aufgrund ihrer überwiegend technischen Nutzung direkt zum Unternehmenserfolg bei. Durch die technologischen Entwicklungen, wie z.B. die Automatisierung, die Wegzeitverkürzung und die Digitalisierung aller Komponenten, werden Liegenschaften zunehmend in den Status der Nichtbetriebsnotwendigkeit gedrängt.

Die Rahmenbedingungen u.a. mit erhöhtem Markt-, Regulierungs- und damit Erlös- und Kostendruck, dem verstärkten, kapitalintensiven technischen Ausbau, um den geforderten Qualitätsstandards weiterhin entsprechen zu können, dem fortgeschrittenen Baualter und Instandhaltungszustand der Objekte, lässt das betriebliche Immobilienmanagement, insbesondere für die nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften, in den Fokus der „energienahen“ Unternehmen rücken, die übergeordnet auch Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzzielen verpflichtet sind.

Die Ausarbeitung eines immobilienwirtschaftlichen Konzepts im Rahmen der Unternehmensstrategie, die professionelle Erfassung, Analyse und Bewertung des Immobilien-Portfolios nach immobilienwirtschaftlichen Kriterien, die profunde Entscheidungsvorbereitung und Umsetzung der Verwertungsvarianten für Einzelobjekte, z.B. mit der Vermietung, dem Um- oder Rückbau, dem Aufsetzen von Projektentwicklungen, dem Verkauf bis zum Abriss, oder dem Halten von Grundstücksreserven für zukünftige infrastrukturelle Entwicklungen, sind die Heraus-

forderungen für ein betriebliches Immobilienmanagement, insbesondere für Sonder- bzw. Spezialimmobilien, die aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften, geringe Marktfähigkeit und Konvertibilität aufweisen.

Die Masterthese „Verwertung nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften - Fallbeispiel Nord der Energie Steiermark“ soll das Corporate Real Estate Management (CREM) in einem Infrastrukturunternehmen forcieren und durch konsequentes und aktives Immobilienmanagement, nachhaltig zum Unternehmenserfolg beitragen.

LITERATURVERZEICHNIS

(falls via Internet-Download bezogen, ist der Uniform Resource Locator (URL) angegeben)

Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2. Aufl., Wien 2009

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

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Baukosten, Gebäude Neubau Teil 1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, BKI Stuttgart 2015

EVS-European Valuation Standards, in Übersetzung der „The European Group of Valuers´ Association (TEGoVA)“ - Europäische Bewertungsstandards, 7. Aufl., Brüssel 2013

Friedl, Kostenrechnung: Grundlagen, Teilrechnungen und System der Kostenrechnung, 2. Aufl., Oldenbourg 2010

Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien, Springer 2014

Gross, Skriptum „Bewertung von Sonderimmobilien“, im Rahmen Universitätslehrgang Immobilienmanagement und Bewertung, TU Wien 2015

Hauer - Oberndorfer, Kommentar zum Elektrizitätswirtschafts- und –organisationsgesetz, ProLibris Linz 2007

Immobilien-Preisspiegel 2015, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Wien 5/2015

Kleiber (Hrsg.), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl., Bundesanzeiger Verlag Köln 2010

Kleiber - Fischer - Werling (Hrsg.) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag Köln 2014

Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010

o.V., Bewertung von Industrieimmobilien, Fachgruppe Industrie der HypZert GmbH, Berlin, Februar 2014

o.V., Chronik und Festschrift 25 Jahre Steirische Ferngas mbH, Graz 1981

o.V., EVS-European Valuation Standards, in Übersetzung der TEGoVA- Europäische Bewertungsstandards, 7. Aufl., 2012, www.tegova.de

o.V., Immobilien-Preisspiegel 2015, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien 5/2015

o.V., Immobilienwirtschaft aktuell 2014, Institut für Banking und Finance – Center for Urban & Real Estate Management (CUREM), Hochschulverlag AG an der ETH Zürich 2014, www.curem.uzh.ch

o.V., RICS, Berufsgrundsätze („Red Book“) unter Berücksichtigung der Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, Royal Institute of Chartered Surveyors London, übersetzt durch die Fachgruppe für Wertermittlung, Berlin Januar 2014, www.rics.org.de

o.V., „The Red Book“, RICS Valuation Standards Board, Royal Institute of Chartered Surveyors, London 2008, www.rics.org

o.V., The Blue Book, „Green Buildings“, European Valuation Standards, 7th Edition, TEGoVA Brussels 2012, www.tegova.de

o.V., 50 Jahre Steirische Wasserkraft und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft, Styria-Verlag Graz 1971

Pfnür, Betriebliche Immobilienökonomie, Physika-Verlag Heidelberg/Springer 2002

Schippeck, Skriptum „Bewertung von Grundstückskontaminationen“ im Rahmen Universitätslehrgang Immobilienmanagement und Bewertung, TU Wien 2015

Schulte (Hrsg.), Schriften zu Immobilienökonomie, Die organisatorische Gestaltung des betrieblichen Immobilienmanagements, European Business School, Schloss Reichartshausen, Band 14, R. Müller-Verlag Köln 2001, www.wiwi.uni-regensburg.de

Schulte - Bone-Winkel (Hrsg.), Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 2. Aufl., R. Müller-Verlag Köln 2008, www.wiwi.uni-regensburg.de

Schulte - Bone-Winkel (Hrsg.), Schriften zur Immobilienökonomie Bd. 47, Harmonisierung internationaler Bewertungsansätze, R. Müller-Verlag Köln 2009, www.wiwi.uni-regensburg.de

Schulte - Bone-Winkel (Hrsg.), Schriften zu Immobilienökonomie, Lebenszykluskosten von Immobilien, European Business School Schloss Reichartshausen, Bd. 36, R. Müller-Verlag Köln 2006, www.wiwi.uni-regensburg.de

Schulte - Bone-Winkel (Hrsg.), Immobilienökonomie I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 5. Aufl., De Gruyter Oldenbourg München 2016

Seiser - Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, Seiser+Seiser Immobilien GmbH Graz, 2. Aufl., Eigenverlag Graz 2014

Weber, Über den Standort der Industrien, 2. Aufl., J.C.B. Mohr (Siebeck), Tübingen 1922 <https://archive.org> (Digitizing Sponsor - University of Toronto)

Sonstige Quellen

(z.B. Gutachten, Studien, Dissertationen, Artikel aus Fachzeitschriften)

Bahr - Lennert, Lebens- und Nutzungsdauer von Bauteilen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 2010, www.bbsr.bund.de

Bewertung von Industrieimmobilien, Studie der „Fachgruppe Industrie“ der HypZert GmbH, Berlin, Februar 2014

Bauer, Gutachten über den Verkehrswert A) Bürogebäude Wiener Straße 62 B) Wohnhaus Wiener Straße 64 C) Bürogebäude Hochfeldgasse 28, Bauer & Partner Immobilienbewertungs OG, Stand Okt. 2015 (*im Auftrag der Energie Steiermark AG bzw. Energie Steiermark Technik GmbH*)

Dörrie, Längert-Mühlegger, In-Situ-Sanierungstechnologien, österreichischer verein für altlastenmanagement, Technologiequicksan 2010, www.umweltfoerderung.at

Edlauer/Muhr/Reinberg, Artikel „Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG“, Immolex 2012, Online-Publikation www.contec.immo.at

Eisold, Entscheidungsproblem Unternehmen - Standort, Vergleich normativer, behavioristischer und struktureller Standortanalyseansätze, Universität München 2014, www.epub.ub.uni-muenchen.de

Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation, Fachgutachten Unternehmensbewertung (KFS/BW 1) des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation, Kammer der Wirtschaftstreuhänder Wien 2014

Maier - Hart - Ikrath, Berichtsband „Jugendabwanderung im ländlichen Raum“, Fachstelle für Kinder-, Jugend- und BürgerInnenbeteiligung, Graz u. Institut für Jugendkulturforschung, Wien 2014, www.obersteiermark.at

o.V., „Standortwahl - Steuerungsprozesse - Lebenszyklus“, Universität Erlangen, keine Veröffentlichungsangabe, www.economics.phil.uni-erlangen.de

o.V., „Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen“, Fachzeitschrift „Der Sachverständige“, des Hauptverbandes der Allgemein Beeideten und Gerichtlich Zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 1/2010, Wien 2010

Kunst, Einführung in die Makroökonomie - Skriptum zur Vorlesung, Wirtschaftsuniversität Wien, März 2007, www.univie.ac.at

Kurte, Infrarot-Spektrometrische Spurengasbestimmung in für elektrische Schaltanlagen verwendete Schwefelfluorhexafluoride, Dissertation, Dortmund 2002, www.eldorado.tu.-dortmund.de

Roth, Artikel „Internationale Aspekte der Immobilienbewertung – Stärken und Schwächen“ aus Fachzeitschrift „Der Sachverständige“, Online-Publikation 2003, www.immobiliensrating.at

Schlesinger (Hrsg.), Branchenspezifische Standortforschung aus relationaler Perspektive, Materialien und Forschungsberichte, Institut für Wirtschaftsgeographie der Universität München 2008, www.geographie.uni-muenchen.de

Schiller (Hrsg. Kranewitter), Artikel „Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes – welche Möglichkeiten stehen dem Sachverständigen offen?“, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Manz Wien 5/2009

Schnödt, Artikel „Inszenieren Verführen mehr Verkaufen – Multisensuales Marketing und Ladengestaltung“, Steinheim/Westfalen 2015, www.teamscio.de

Sinabell, Sozioökonomische Aspekte der Bewertung des Nutzens von Fluss-Systemen, Institut für Wirtschaft, Politik und Recht, Universität für Bodenkultur, Wien 2000, www.homepage.boku.ac.at

Straubhaar, Artikel „Warum die Kritik an Wirtschaftsweisen unfair ist“, „Die Welt“ Berlin 2014, www.welt.de

Verhounig - Steinegger, „Standortstudie Obersteiermark Ost 2013+, Entwicklungsfelder unter dem Aspekt von Stadtfusionen“, Steirische Regionalpolitische Studien der Wirtschaftskammer Steiermark, Institut für Wirtschafts- und Standortentwicklung (IWS), Online-Publikation 03-2013, www.wko-at/stmk/iws

Vogel, Abhandlung „Bodenwertermittlung anhand des Residualwertverfahrens“, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Berlin 6/94, www.immoexpert.de/veroeffentlichungen

Zeitner, Dissertation „Bewertung von Handlungsalternativen bei Investitionen in den Gebäudebestand - Eine Aufgabe für Architekten“, TU Berlin 2005, www.baufachinformation.de

Verwendete Gesetzestexte bzw. Normen:

Elektrizitätswirtschafts- und –organisationsgesetz (EiWOG) 2010
und Energie-Control-Gesetz 2010

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

Mietrechtsgesetz 1981

ÖNORM B 1800, Flächen und Rauminhalte von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen Ausgabe: 2013-08-01, Austrian Standards Institute/Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013

ÖNORM B 1802, Liegenschaftsbewertung v. 1.12.1997, Österreichisches Normungsinstitut Wien 1997

ÖNORM S 2093, Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes von vorgenutzten Flächen bei der Liegenschaftsbewertung, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2009

Österreichisches Bundesverfassungsgesetz 1930

Steiermärkische Bebauungsdichteverordnung 1993

Steiermärkisches Baugesetz 1995

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010

Unternehmensgesetzbuch (UGB) 1997

Allgemeine Internet-Quellen:

www.bruckmur.at

www.gabler.wirtschaftslexikon.de

www.hausbaukosten.eu

www.oenb.at

www.oerok.gv.at

www.raumplanung.steiermark.at

www.rechnungshof.gv.at

www.umweltbundesamt.at

www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
AG	Aktiengesellschaft
Aufl.	Auflage
BelWertV	Deutsche Beleihungswertermittlungsverordnung
BAR	Bruttoanfangsrendite
BGF	Bruttogeschossfläche
BRI	Bruttorauminhalt
B-VG	Österreichisches Bundesverfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
CAPEX	Capital Expenditures (Investitionsausgaben)
CREM	Corporate Real Estate Management
dt.	deutsch
d.h.	das heißt
DCF	Discounted Cash Flow-(Methode)
DIN	Deutsche Industrienorm
e.V.	eingetragener Verein
EIWOG	Elektrizitätswirtschafts- und Organisationsgesetz
EN	Europäische Norm
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
EVS	European Valuation Standards
EVU	Elektrizitätsversorgungsunternehmen
f, ff	folgende, fortfolgende
GEFMA	German Facility Management Association e.V.
gem.	gemäß
ggü.	gegenüber
Gen.	Genossenschaft
Ges.	Gesellschaft
GG	Widmung „Gewerbegebiet“
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GND	Gesamtnutzungsdauer
Hrsg.	Herausgeber
HypZert	German Real Estate Valuer Alliance - HypZert GmbH
idF	in der Folge
i.e.	id est
IAS	International Accounting Standards
IFRS	International Financial Reporting Standards
ImmoWertV	dt. Immobilienwertermittlungsverordnung 1988/2010
k.A.	keine Angabe (verfügbar)
Kap.	Kapitel
KG	Kommanditgesellschaft
KG	Widmung Kerngebiet
KSZS	Kapitalisierungszinssatz

LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LSZS	Liegenschaftszinssatz
lt.	laut
m, m ² , m ³	Meter, Quadratmeter, Kubikmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
NAR	Nettoanfangsrendite
NF	Nutzfläche
NGF	Nettoschossfläche
Nr.	Nummer
o.T.	ohne Titel
o.V.	ohne Verfasser
OG	Offene Gesellschaft
ÖMV	Österreichische Mineralölverwaltung A.G. (heute OMV)
ÖNORM	Österreichische Norm
OPEX	Operational Expenditures (Betriebskosten bzw. -ausgaben)
ÖREK	Österreichisches Raumentwicklungskonzept
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
ÖVI	Österr. Verband der Immobilienwirtschaft (Immobilienakademie)
p.a.	per anno
p.m.	per mese
REM	Real Estate Management
RICS	Royal Institute for Chartered Surveyors
RLÄG	Rechnungslegungsänderungsgesetz (s. RLG)
RLG	Rechnungslegungsgesetz
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
s.	siehe
s.o., s.u.	siehe oben, siehe unten
SF ₆	Schwefelhexafluorid (Schwerflintgas)
STEWEAG	Steiermärkische Wasserkraft- und Elektrizitäts-AG
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
Tab.	Tabelle
TEGoVA	The European Group of Valuers Association
TEUR	Tausend Euro
u.ä.	und ähnliches
u.a.	unter anderem/n
UGB	Unternehmensgesetzbuch
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
vgl.	vergleiche
vs.	versus
WA	Widmung „Wohnen Allgemein“
WertVO	dt. Wertermittlungsverordnung
WrGarG	Wiener Garagengesetz
z.B.	zum Beispiel
zit.	zitiert (nach)

ABBILDUNGS- und TABELLENVERZEICHNIS

	Seite
Abb. 1 - Graphische Übersicht Masterthesis „Verwertung nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften - Fallbeispiel Betriebsregion Nord der Energie Steiermark“	10
Abb. 2 - Übersicht Standortfaktoren	11
Abb. 3 - Makrolage der Stadt „Bruck an der Mur“ in der Steiermark	13
Abb. 4 - Zusammenhang Bodenwert vs. (de)zentrale Lage und künftige Wertsteigerung	15
Abb. 5 - Mikrostruktur der Betriebsstelle Bruck	17
Abb. 6 - Übersicht Sonderimmobilien	23
Abb. 7 - Kostenkennwerte des Bauwerks nach DIN 276	26
Abb. 8 - Konzeption der Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden	28
Abb. 9 - Lebenszyklus von Immobilien	30
Abb. 10 - Überblick nationaler und internationaler Bewertungsmethode	33
Abb. 11 - Marktfähigkeit betrieblicher Immobilien	36
Abb. 12 - Lebenszyklus eines Liegenschaftsobjektes	38
Abb. 13 - Liegenschaftszinssätze von (Spezial)Immobilien	39
Abb. 14 - Kapitalisierungszinssätze (HV der SV Österreich 2010)	39
Abb. 15 - Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten am deutschen Immobilienmarkt	40
Abb. 16 - Zusammenhang Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und Bodenwert	42
Abb. 17 - Zusammenhang zwischen Datenverfügbarkeit und Wertbegriff	46
Abb. 18 - Beispiele für „Non-Market-Value“-Objekte	47
Abb. 19 - Übersicht Betriebsstellen in Bruck/Mur	50
Abb. 20 - Standort A - Wiener Straße	50
Abb. 21 - Standort B - Hochfeldgasse	50
Abb. 22 - Strukturbild der Steiermark	52

	Seite
Abb. 23 - Bevölkerungsentwicklung 1869-2012 in der östlichen Obersteiermark	52
Abb. 24 - Bevölkerungsentwicklung 2012-2050 in der östlichen Obersteiermark	52
Abb. 25 - Entwicklungsschritte für Bestandsimmobilien	72
Abb. 26 - Verwertungspotenziale vs. Verwertungserfolg	73
Abb. 27 - Portfoliostrukturierung als Voraussetzung der Immobilienverwertung	74
Abb. 28 - ´Check-List´ Evaluierung (nicht) betriebsnotwendiger Bestandsimmobilien	75
Tab. 1 - Bewertung der Mikrolage für die Liegenschaften in Bruck an der Mur	55
Tab. 2 - Instandhaltungszustand und Beschreibung bzw. Bewirtschaftungskosten	61
Tab. 3 - Einschätzung der Drittverwendbarkeit von Bestandsimmobilien	67

ANHANGVERZEICHNIS

	Seite
A Planerisches Instrumentarium (Büroimmobilien-Projektentwicklung	91
B Auszug aus Steiermärkische Bebauungsdichteverordnung 1993, §§ 1 und 2 Begriffsbestimmungen und Bebauungsdichte	92
C Auszug aus Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, § 30 Baugebiete mit ergänzenden Anmerkungen zur Widmung im Flächenwidmungsplan	93
D Übersicht zu den Liegenschaften der Energie Steiermark in Bruck an der Mur	94

Anhang A – Planerisches Instrumentarium

im Rahmen eines Beispiels für eine Büroimmobilien-Projektentwicklung

Projektidee • Projektidee/-idee • Grundstücksanalyse • Standortanalyse • Analyse gesellschaftlicher Rahmenbedingungen • Analyse Büroflächenmarkt • Analyse Anlagemarkt • Developmentrechnung (Grobkalkulation)	Planerisches Instrumentarium
Projektkonzeption • Zeit und Ablaufplanung • Bestimmung Projektträger • Vermarktungskonzept • Finanzierungskonzept • Projektcontrolling einrichten, Rechnungswesen einbinden • Grundstückssicherung • Bebauungs- und Nutzungskonzept „finetunen“ (z.B. Architektenwettbewerb) • Aktualisieren/Vertiefen Developmentrechnung	
Bauvorbereitung • Gemeinde- /Behördenabstimmung, Bauvoranfragen, Nachbarschaftszustimmungen • Vermietung • Ausschreibungen und Auftragsvergaben • Abschluss von Erschließungs- und Versorgungsverträgen • Projekt- und Baubeschreibung verfeinern • Abschluss Kreditgespräche (Finanzierungszusage) • Steuerung: Programm & Developmentrechnung fortschreiben, Ablauf- und Terminkontrolle	
Projektrealisierung/Verkauf • Auftragsvergabe an Fachingenieure, Beweissicherungsverfahren • Behördenabstimmung, Bauantrag und sonst. Genehmigungsanträge • Mengenermittlung, Leistungsbeschreibung & Ausschreiben Bauaufträge • Bauauftragsvergabe(n) • Abschluss Versicherungsverträge für Projektträger • Management von Mieterausbauwünschen(Änderungsmanagement) • Verkauf des Projekts • Steuerung – Projektcontrolling • Projektabnahme nach Baufertigstellung • Übergabe an Mieter/Investor • Abschluss von Facility-Managementverträgen	
Post-Completion-Audit • Nachträgliche Erfolgskontrolle • Optimierung künftiger Projektabläufe	

Aufstellung übernommen aus Schäfer-Conzen, – Praxishandbuch Immobilien-Projektentwicklung 3. Aufl., Beck München 2013, S. 5 ff

Anhang B – Auszug aus Steiermärkische Bebauungsdichteverordnung 1993, §§ 1 und 2

Bebauungsdichteverordnung 1993, Fassung vom 05.08.2015

Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 22. März 1993, mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauten festgelegt werden (Bebauungsdichteverordnung 1993)

§ 1

Begriffsbestimmungen

(1) Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

(2) Als Bauplatzfläche gilt die für die Errichtung von Bauten geeignete Grundstücksfläche nach Abzug von Grundabtretungen für Verkehrsflächen nach der Steiermärkischen Bauordnung.

(3) Als Geschöß gilt der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschöbhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschöß.

(4) Als Gesamtfläche der Geschosse gelten

1. bei oberirdischen Geschossen die Summe der nach den Außenmaßen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ermittelten verbauten Flächen aller Geschosse im Sinne Abs. 3 einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien), wenn deren Fußböden – auch nur teilweise – über dem angrenzenden Gelände liegen und für die jeweilige Nutzungsabsicht eine bewilligungsfähige Raumhöhe vorliegt oder die jeweilige Raumhöhe als bewilligt gilt;
2. Untergeschosse, soweit sie als Aufenthalts- oder Arbeitsraum genehmigt werden oder als genehmigt anzusehen sind;
3. bei Dachraumausbauten mit abgeschrägten Decken jene Flächen, über welchen die lichte Raumhöhe mehr als 1,50 m beträgt.

(5) Wände mit einer Wandstärke von mehr als 30 cm sind mit 30 cm zu berechnen.

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 58/2011

§ 2

Bebauungsdichte

Für nachstehende Baugebiete nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 werden folgende Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte bestimmt:

a) reine Wohngebiete	0,2	0,8
b) allgemeine Wohngebiete	0,2	1,4
c) Kerngebiete	0,5	2,5
d) Gewerbegebiete	0,2	2,5
e) Industrie- und Gewerbegebiete 1	0,2	2,5
f) Industrie- und Gewerbegebiete 2	0,2	2,5
g) Dorfgebiete	0,2	1,5
h) Kurgebiete	0,2	0,8
i) Erholungsgebiete	0,2	0,8
j) Gebiete für Einkaufszentren 1	0,5	2,5
k) Gebiete für Einkaufszentren 2	0,5	2,5
l) Ferienwohngebiete	0,2	0,8

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 61/2003

Anhang C – Auszug aus Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 - § 30 Baugebiete

... mit ergänzenden Anmerkungen zur Widmung im Flächenwidmungsplan:

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG), Fassung vom 30.06.2012

§ 30

Baugebiete

(1) Als Baugebiete kommen in Betracht:

1. reine Wohngebiete, das sind Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen;

„WA“

2. **allgemeine Wohngebiete**, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

„KG“

3. **Kerngebiete**, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,
- Verwaltung und Büros

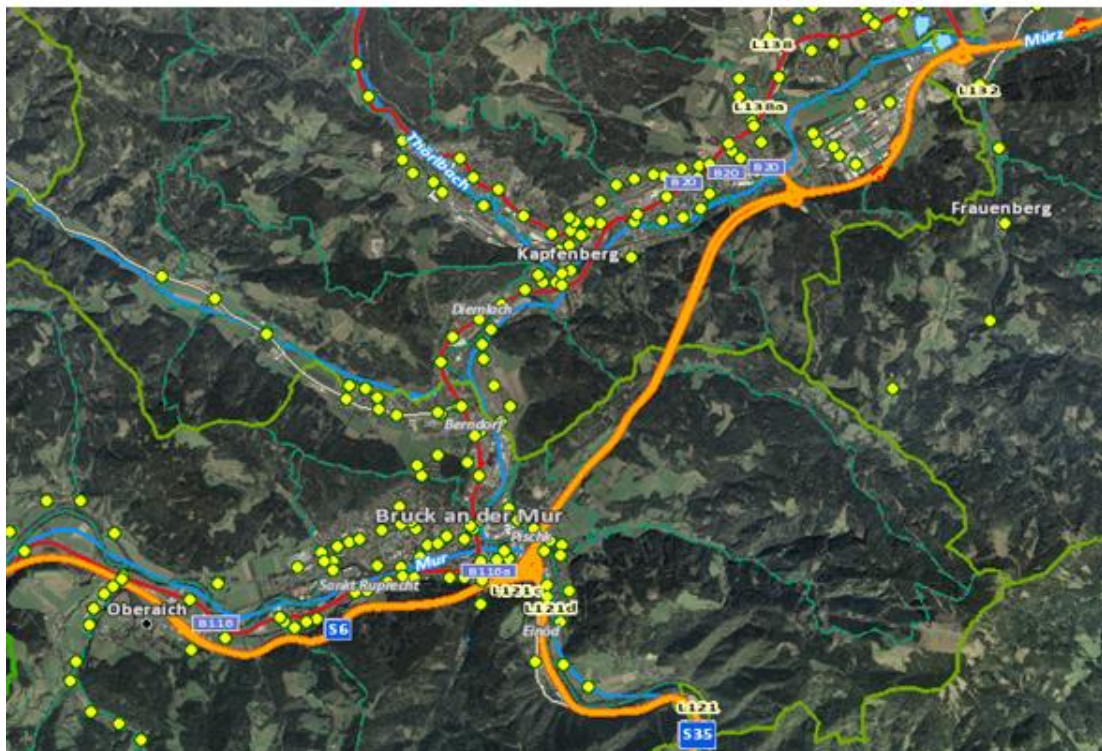
und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

„GG“

4. **Gewerbegebiete**, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art, Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig; davon ausgenommen sind Möbel-, Einrichtungs-, Kraftfahrzeug-, Maschinen-, Baustoffhandelsbetriebe und Gartencenter sowie jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen, wobei nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes die Errichtung von Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden kann.

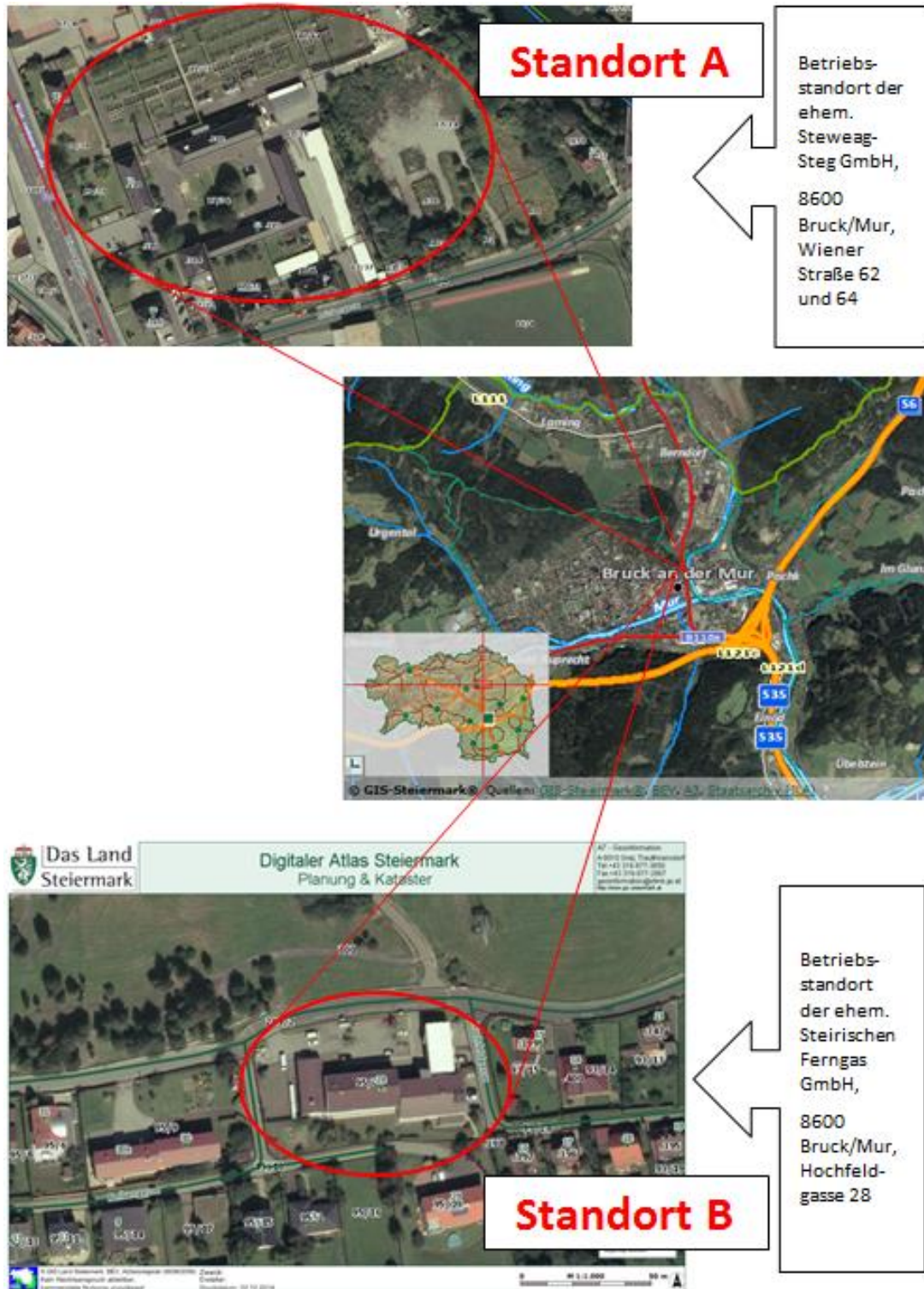
Anhang D – Übersicht der Liegenschaften der Energie Steiermark in Bruck an der Mur:

Energie Steiermark AG - Betriebsstandorte in 8600 Bruck an der Mur



**Standort A - Strombetriebsstandort Wiener Straße 62,
- Wohnhaus Wiener Straße 64**

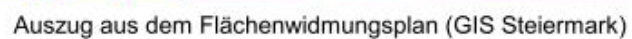
Standort B - Gasbetriebsstandort Hochfeldgasse 28



Wiener Straße Nr. 64 (Wohnhaus):



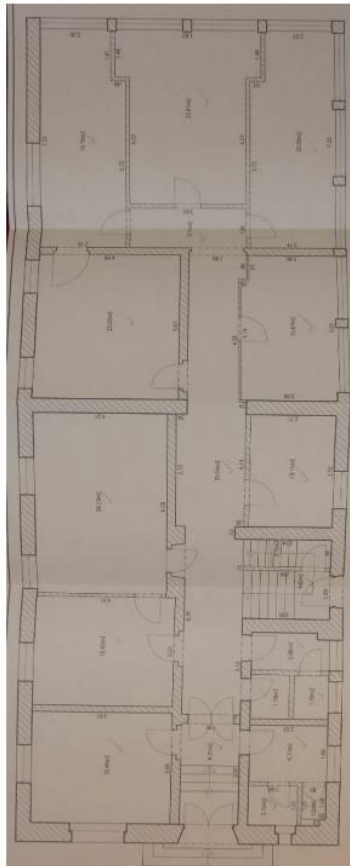
Auszug aus dem Katasterplan mit Widmung.



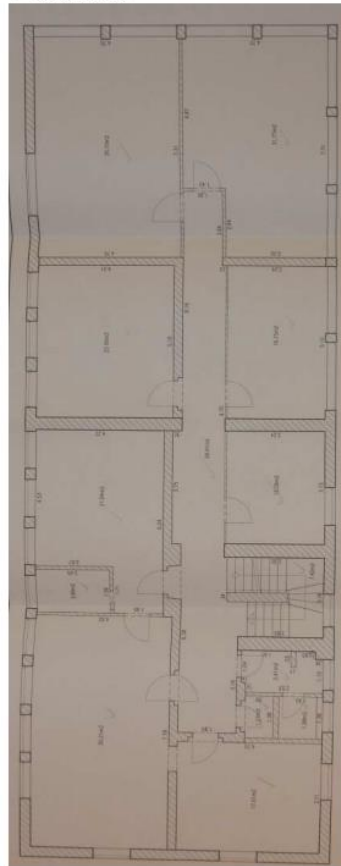
Flächenwidmungsplan aus Gutachten DI Bauer – Auszug aus dem Katasterplan, S. 8

Teilpläne und Ansichten Büro- und Nebengebäude Wr. Straße 62 (aus Gutachten DI Bauer):

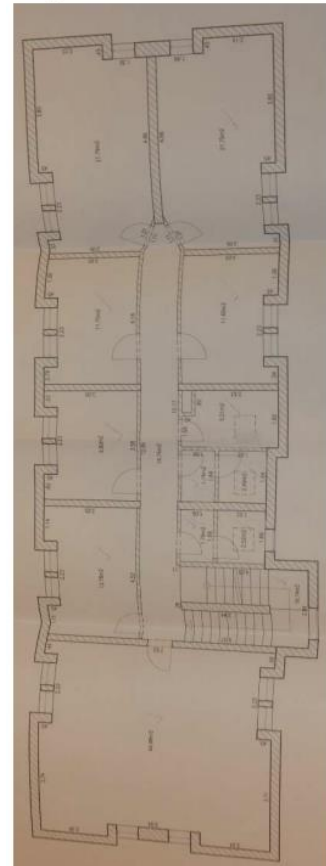
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Ostseite



Südseite



Westseite



Kranhalle

Wiener Straße 64 – Wohnhausanlage (aus Gutachten DI Bauer)



Auszug aus dem Katasterplan mit Luftbildüberlagerung (GIS-Steiermark)



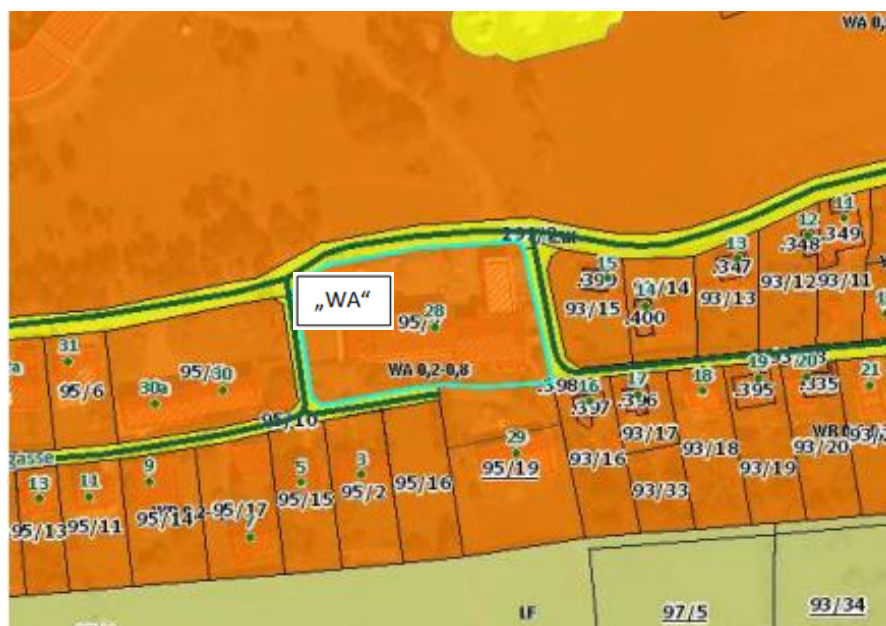
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (GIS Steiermark)



Hochfeldgasse 28 – Büroobjekt (aus Gutachten DI Bauer)



Auszug aus dem Katasterplan mit Luftbildüberlagerung (GIS-Steiermark)



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (GIS Steiermark)



Eingangshalle mit Stiegenhaus



Bürotrakt aus Südwestseite

Erdgeschoss

