



GEFAHRGUTIMMOBILIEN

„Der richtige Umgang ist der Schlüssel zum Erfolg“

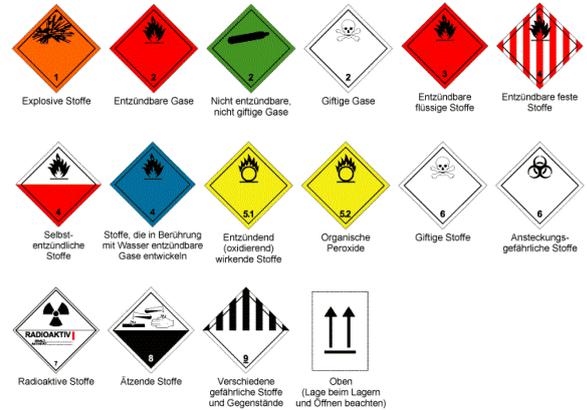


Definition

Logistikimmobilien werden nach ihrer Funktion in Lager-, Umschlags-, Distributions- und Gewerbeimmobilien sowie sonstige Immobilien unterschieden. Der Bereich der sonstigen Immobilien beinhaltet vor allem Spezialimmobilien (u.a. Gefahrgut- und temperaturgeführte Lager), die aufgrund der dort gelagerten Produkte besondere bauliche und gesetzliche Auflagen erfüllen müssen. Speziallogistikimmobilien verzeichnen die gleichen Standortfaktoren wie Lager-, Umschlags- und Distributionshallen. Im Bereich Gefahrgut wird in erster Linie zwischen „Gefahrgütern“ und „Gefahrstoffen“ unterschieden. Der Begriff Gefahrgut bezieht sich auf den Transport von gefährlichen Gütern. Gefahrstoffe sind Produkte und Substanzen, bei denen aus den verwendeten Inhaltsstoffen eine Gefahr für Leben und Umwelt ausgeht. Gefahrstoffe werden in sog. Gefahrgutklassen von 1-9 nach ADR (Accord

européen relativ au transport international des marchandises dangereuses par route) eingeteilt (siehe Abb. rechts). Zur Lagerung gelten die TRGS 510 (Technische Regeln für Gefahrstoffe). Aufgrund der nutzerbezogenen Spezifikationen wurden Gefahrgutlager in der Vergangenheit oft als eigengenutzte Objekte von Logistikdienstleistern mit einer Spezialisierung auf Gefahrgut gebaut. Eine geringe Drittverwendungsfähigkeit, hohe Baukosten, höhere Mietpreise sowie die Genehmigung nach dem BImSchG sind wichtige Merkmale einer Gefahrgutimmobilie. Wegen der steigenden Baukosten und veränderten Konzernrichtlinien der Nutzer entstehen seit 2019 Gefahrgutimmobilien überwiegend als BTS-Immobilien im Mietverhältnis. Aufgrund des überdurchschnittlichen Mietniveaus sind diese Immobilien eine attraktive Portfolio-Beimischung für Investoren.

Gefahrgutklassen im Überblick



FUN FACT: Für Batterien gibt es keine fest vorgegebenen Sicherheitsmaßnahmen. Je nach Menge, Umfang und Inhaltsstoffe kann die untere Brandschutzbehörde Maßnahmen veranlassen.

SWOT - ANALYSE

STÄRKEN

- Höherer Rohertrag* als bei Standard-Logistikimmobilien (>15 % vs. >8 %)
- Hohe Anzahl an technischen und auf den Nutzer ausgerichtete Besonderheiten in der Immobilie führen zu hoher Nutzerbindung

SCHWÄCHEN

- Geringe Drittverwendungsfähigkeit, da hoher Individualisierungsgrad (BTS-Immobilien)
- Längere Bauzeiten und höhere Baukosten

CHANCEN

- Aufgrund hoher Investitionskosten für die Ausstattung lange Mietvertragslaufzeiten mit Verlängerungspotenzial
- Teilweise Verpflichtung zu mieten statt Eigennutzung aufgrund neuer Konzernrichtlinien begünstigt Mietverhältnisse (z.B. US GAAP oder IFRS)

RISKEN

- Geringere Neubautätigkeit aufgrund hoher Anforderungen bei Baugenehmigungen
- Keine Standard-ESG-Zertifizierung möglich

Potentielle Unternehmen auf Nachfragerseite

Chemie- & Pharma-industrie 	Petro-chemische Industrie 	Rüstungs-industrie 	Bergbau- & Schwer-industrie
Computer & Elektronik-industrie 	F&E-Einrichtungen 	Medizinische Einrichtungen 	Landwirtschaftliche Zulieferer

Good to know:

„Investoren können sich sicher sein, dass sie selbst im Assetmanagement, trotz der hohen Ausstattung, nicht viel tun müssen. Der Nutzer hat ein sehr hohes Eigeninteresse daran, dass die Immobilie sehr gut gepflegt wird. Der Nutzer riskiert sonst nämlich seine Lizenzen zum Betrieb des Lagers zu verlieren.“

Experte



Stephan Dalbeck MRICS®
Managing Director
Head of Business Development
+49 89 624294-17
Stephan.Dalbeck@colliers.com

Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.

*Investment- oder Verkaufswert vs. Erstellungskosten