



GEFAHRGUTIMMOBILIEN

„Der richtige Umgang ist der Schlüssel zum Erfolg“

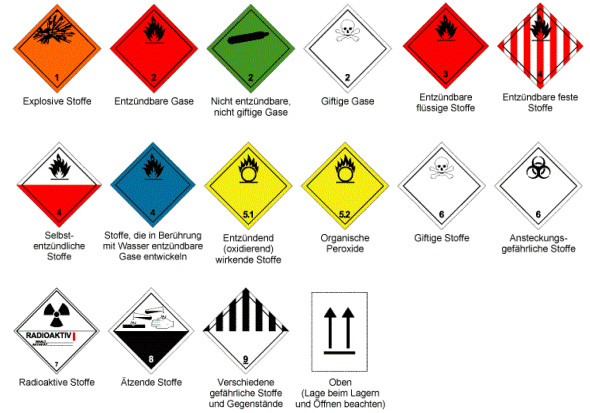


Definition

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 relatif 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 gebaut. In der jüngsten Vergangenheit wurden vermehrt Mietverhältnisse in BTS-Objekten registriert. Eine geringe Drittverwendungsfähigkeit, hohe Baukosten, höhere Mietpreise sowie die Genehmigung nach dem BImSchG sind wichtige Merkmale einer Gefahrgutimmobilie. In Mietverhältnissen führt dies zu einer überdurchschnittlichen Mietertrage (Sticky Tenants), die für die Investoren eine hohe Cashflow-Sicherheit bedeutet. Langfristig sind solche Objekte eine attraktive Portfolio-Beimischung.

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

- Dynamischeres Mietwachstum als bei Standardlogistik (ca. 15 % p.a.)
- 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)

RISIKEN

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

NACHFRAGESEITE

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

EXPERTENMEINUNG



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.



Stephan Dalbeck MRICS®
Managing Director
Head of Business Development
Stephan.Dalbeck@colliers.com



Martin Kubitzka
Director
Head of Industrial & Logistics | NRW
Martin.Kubitzka@colliers.com