

IMMOBILIENINVESTMENT

Logistikimmobilien

Auf der weltweit wichtigsten Leitmesse für Immobilien, der MIPIM, standen vor allem alternative Assetklassen im Mittelpunkt des Interesses. Dazu zählen etwa studentisches Wohnen, aber auch Industrie- und Logistikimmobilien. Diesen Trend spiegeln auch die auf der MIPIM präsentierten Zahlen diverser internationaler Beratungshäuser wider: CBRE meldete etwa, dass Logistik mittlerweile sogar die drittbekannteste Assetklasse überhaupt sei, BNP Paribas Real Estate berichtete von einem zwei-

stelligen Wachstum der Vermietungsleistung in den Vorreitermärkten UK, Frankreich und Deutschland und berechnete, dass im vergangenen Jahr trotz politischer Unsicherheiten in Europa 25 Mrd. Euro in Logistikobjekte investiert wurden. In Österreich – einem an sich nicht typischen Logistik-Standort – stiegen die Investments 2016 sogar um 67 Prozent, wenngleich auf sehr niedrigem Niveau. Obwohl auch bei diesen Immobilien bereits teilweise eine Renditen-Kompression zu bemerken ist, ließen der Mangel an Alternativen und

die Zunahme des Onlinehandels keinen Rückgang des Interesses erwarten. Als weiteren Grund für den Boom nennt Colliers International auch das immer bedeutender werdende Thema Stadtlogistik, für das allerdings oft noch kreative Lösungen fehlen würden. „Fest steht, dass wir z. B. in Deutschland bereits das Entstehen neuer Verteilerzentren beobachten, die innerhalb der Stadtgrenzen liegen, um innerhalb kürzester Zeit die Onlinebestellungen auszuliefern. Auf der einen Seite wollen Kunden schnell bedient werden, auf der anderen Seite will kein Anrainer eine Verteilerimmobilie in seiner Nachbarschaft“, erklärt Andreas Liebsch, Geschäftsführer von GO ASSET Development.

Neue Anlageformen

Die traditionellen Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel erhalten Konkurrenz durch neue Konzepte, die sich mittlerweile als eigenständige Marktsegmen-

te etabliert haben. Das zeigt auch eine Messeanalyse von EHL Immobilien. Neben den schon erwähnten Assetklassen studentisches Wohnen und innerstädtische Logistikimmobilien rücken auch Seniorenwohnungen in den Mittelpunkt des Interesses. Für die ältere Generation haben sich aufgrund der geänderten Lebens- und Konsumgewohnheiten eigene Immobilientypen entwickelt. „Die Entwickler reagieren mit diesen neuen Konzepten auf demografische, wirtschaftliche und technische Trends und sind damit erfolgreich. Die Investoren wiederum sind mittlerweile bereit, ihren traditionellen Assetmix um neue Elemente zu ergänzen“, sagt Michael Ehlmaier von EHL Immobilien: „Das sollte Developern Mut machen, neue Wege zu gehen, denn ertragsstark vermietete Objekte finden ihren Käufer – auch wenn anfangs vielleicht nicht so klar sein sollte, in welches ‚Kasterl‘ sie hineinpassen.“

