

## Mitten in Europa aber nicht EU:

# Logistikhub in Großbritannien

Auf manche Immobiliensegmente wirkte Corona wie ein Turbo. Zum Beispiel auf dem Markt für Logistikimmobilien. Sanken bei Büros und im Einzelhandel die Mieten und Preise, stieg die Nachfrage nach Lagerhallen sowohl bei Nutzern als auch bei Investoren. Deutsche Finance sieht besondere Chancen auf dem britischen Logistikmarkt und bietet privaten Kapitalanlegern mit dem „Investment Fund 23“ die Möglichkeit, ab einem Einsatz von 10.000 britischen Pfund von den Entwicklungen zu profitieren.

**Konzept:** Der Publikums-AIF investiert als Co-Investor in Logistikimmobilien auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht ein erstes Portfolio mit sechs Anlageobjekten bereits fest. Die Strategie sieht vor, die Mieten auf Marktniveau anzuheben. Zudem sollen Sanierungsarbeiten getätigt werden, um unter anderem die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern.

**Besonderheiten:** „Logistikimmobilien weisen eine überschaubare Komplexität auf“, schreibt Deutsche Finance in den Verkaufsunterlagen. Gemeint ist der im Vergleich zu Bürogebäuden und Wohnanlagen reduzierte Aufwand beim Bau und im Betrieb. Dennoch erwirtschaften sie stabile Cashflows. Aber auch hier gibt es gewaltige Unterschiede. Objekte aus der Vergangenheit genügen den aktuellen Anforderungen häufig längst nicht mehr. Innovative Lagerhallen bieten höhere Decken, liegen verkehrsgünstig und erfüllen teilweise sogar ESG-Anforderungen. So sind Immobilien State of the Art mit Solarpanels ausgestattet und mit Bewegungsmeldern, um den Energieverbrauch zu minimieren. Doch nicht jeder Nutzer frage solche Objekte nach, sagt Symon Hardy Godl, Group Asset Management Officer bei Deutsche Finance: „Entscheidend ist, dass die Mieterstruktur zu den Objekten passt. Wir vermieten zum Beispiel an die Royal Post und an ALDI, kleine und mittlere Unternehmen nutzen die Hallen als Lager.“

**Markt in Großbritannien:** Der britische Fracht- und Logistikmarkt wird nach Prognosen von Mordor Intelligence bis 2028 voraussichtlich eine moderate Wachstumsrate von 2,5 % verzeichnen. Laut Industry Reports führte der COVID-19-Lockdown zu einer raschen Ausweitung der Digitalisierung von Flottendiensten. Ein Großteil dieses Trends wurde durch die Umstellung auf Heimarbeit ausgelöst. Der Brexit hat zudem erhebliche Auswirkungen auf den internationalen Straßen-güterverkehrsmarkt. Network Rail hat prognostiziert, dass

der Schienengüterverkehr bis 2035 um rund 30 % wachsen könnte, sollten ausreichende Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden. Experten gehen davon aus, dass technische Entwicklungen, wirtschaftliche und ökologische Belastungen in den nächsten 30 Jahren Frachtunternehmen dazu ermutigen werden, innovative Wege zum Transport von Gütern durch Häfen zu erkunden.



Nach Angaben der British Ports Association würde dies zu einem Anstieg des Verkehrs durch fast alle Häfen in Großbritannien führen. Die Lieferkette muss auf den verschärften Wettbewerb der letzten Meile reagieren. Die Last-Mile-Logistik dürfte ein hart umkämpftes Umfeld sein, da Unternehmen die Anforderungen von Einzelhändlern berücksichtigen müssen, Hauslieferungssysteme schnell zu erweitern. Die Nachfrage der Verbraucher nach Lieferungen ist gestiegen, was den Handel und die Logistikbranche vor die Herausforderung stellt, das erforderliche Maß an Flexibilität zu erreichen. Mit einem Volumen von 12,3 Mrd. britischen Pfund ist der britische Logistik-Investmentmarkt der größte Europas. Wachstumstreiber ist der Online-Handel. Das Vereinigte Königreich hat den fortschrittlichsten E-Commerce-Markt in Europa, heißt es im Report von Mordor Intelligence. Die anhaltend führende Rolle Großbritanniens veranlasst die Logistik- und Transportbranche, ihre Modelle zu überdenken, um künftiges Wachstum sicherzustellen.



**Objekte:** Der Fonds hat sechs Objekte gekauft, weitere sollen folgen. Drei davon befinden sich im Großraum London, eines in Milton Keynes, zentral im Land gelegen, eines in Nottingham und eines in Manchester. Sie sind entweder an Einzelnutzer oder an einen Mietermix vergeben.

**Kalkulation:** Der Fonds kommt auf ein Eigenkapitalvolumen von 105 Mio. Pfund inklusive Agio. Die Aufnahme von Fremdkapital ist auf Ebene des AIF nicht vorgesehen. Läuft alles wie geplant, bekommen die Investoren bis zum Ende der Laufzeit im Dezember 2027 Rückflüsse von 145 %, nach Abzug des Einsatzes also ein Plus von 40 % vor Steuern in Deutschland. Das würde eine Rendite von 8,6 % bedeuten.

**Kosten:** Die Initialkosten summieren sich auf 17,2 % des Kommanditkapitals ohne Agio. Die ausgewiesene Gesamtkostenquote liegt bei bis zu 3,55 % p.a.

**Anbieter:** Deutsche Finance ist eines der umsatzstärksten Emissionshäuser für Sachwertbeteiligungen. Es bietet Produkte für institutionelle Investoren und für private Kapitalanleger an.

**Steuern:** Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen, die zu einem Satz von 25 % plus Soli und eventuell Kirchensteuer abgerechnet werden.

## Meiner Meinung nach...

Publikums-AIF, mit dem private Kapitalanleger in Logistikimmobilien in Großbritannien investieren können. Der Fonds beteiligt sich als Co-Investor gemeinsam mit institutionellen Großanlegern. Solch ein Konzept ist typisch für Deutsche Finance. Der AIF startet als Semi-Blind-Pool, weitere Investitionen auf dem britischen Logistikmarkt sind geplant. Anleger verlassen sich darauf, dass der Anbieter eine geeignete Auswahl trifft und die Objekte weiterentwickelt wie geplant und somit im Wert steigern kann. Abgerechnet wird in britischen Pfund, was ein Währungsrisiko bedeutet. Geeignet für Anleger, die Immobiliensegmente, Standorte und Währungen diversifizieren wollen und die keinen Wert legen auf laufende Ausschüttungen, denn die sind in der Konzeption nicht vorgesehen.



**Markus Gotzi**  
Chefredakteur  
„Der Fondsbrief“