

DEUTSCHE FINANCE GROUP

# „Logistikimmobilien bieten ein attraktives Marktumfeld für Investments“

Logistikimmobilien profitieren seit Jahren sehr stark von den strukturellen Veränderungen im Logistikbereich und bieten attraktive Investitionsmöglichkeiten und einen exklusiven Zugang in den Logistiksektor, um nachhaltig von den Entwicklungen der Branche zu profitieren. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP positioniert sich in diesem Marktumfeld als strategischer Investor und gründet dafür eine eigene Investmentplattform für Logistikinvestments in Großbritannien.

Logistik ist das Rückgrat moderner Volkswirtschaften und wesentlich für die Versorgung der globalen Wirtschaftszweige. Die Sicherung des Wohlstands Europas, einer der am dichtesten besiedelten Wirtschaftsregionen der Welt, basiert auf einem komplexen Liefer- und Logistiknetz zwischen einer Vielzahl von Regionen und Metropolen. Logistikimmobilien dienen dabei nicht nur der Versorgung der Bevölkerung mit lebensnotwendigen Gütern und Lebensmitteln, insbesondere die Industrie und der Handel sind von funktionierenden Lieferketten abhängig.

Es gibt heute verschiedene Arten von Logistikimmobilien, die je nach ihrer Funktion und Nutzung unterschieden werden können. Logistikimmobilien sind dabei zunächst als Einrichtungen definiert, die zur Lagerung, Kommissionierung und Verteilung von Waren und Gütern sowie von Brief- und Paketdienstleistungen genutzt werden. Da sie auch der dauerhaften Versorgung von Verbrauchern und der Wirtschaft dienen, erfüllen sie damit eine wichtige Aufgabe in der Daseinsvorsorge und sind für das Funktionieren von Gesellschaften essenziell.

Beispiele für Logistikimmobilien sind klassische Lagerhäuser, die üblicherweise zur Lagerung von Waren und Gütern verwendet werden. Distributionszentren wiederum dienen als Hauptschlagplatz für den Warenfluss von einem zentralen Standort zu verschiedenen Zielorten. Sie sind regelmäßig strategisch günstig gelegen, um den Versand an Einzelhandelsstandorte, Kunden oder andere Vertriebszentren zu erleichtern. Logistikparks wiederum bestehen aus mehreren Gebäuden und bieten damit eine Kombination von unterschiedlichen Logistikdienstleistungen an einem Standort. Moderne Logistikimmobilien, die sich schwerpunktmäßig über die letzten Jahre entwickelt haben, sind beispielsweise E-Commerce-Logistikzentren. Diese Art von Logistikimmobilien ist auf die spezifischen Anforderungen des Online-Handels ausgerichtet.

In den vergangenen Jahren sind Märkte und Volkswirtschaften durch eine globale Arbeitsteilung deutlich abhängiger von Logistik geworden als in früheren Jahrzehnten. Die jüngsten Erfahrungen hinsichtlich gestörter Lieferketten und der daraus entstandenen Produktions- und Angebotsausfälle haben dazu geführt, dass Marktteilnehmer zunehmend ihre Handlungsfähigkeit in der Zukunft absichern, durch

## Nachfrage durch Industrie und Handel

Anteile der größten Mietergruppen bei Objekten mit einer Fläche über 4.600 m<sup>2</sup> (50.000 ft<sup>2</sup>)



Quelle:  
Factbook: Logistikimmobilien in Großbritannien (2023)



Symon H. Godl, Group Asset Management Officer der DEUTSCHE FINANCE GROUP

Re- und Nearshoring von Produktionsprozessen, durch höhere Lagerbestände und letztlich durch die Etablierung neuer Logistikkonzepte. Politische Entscheidungen wie der BREXIT erfordern zusätzliche Veränderungen im Logistikhandling, wie das Vorhalten größerer Zoll-Lager. Zwangsläufig geht damit auch ein wachsender Bedarf an Lager- und Logistikflächen in ganz Europa einher. Aber auch die Disruption durch neue Technologien macht veränderte Logistikkonzepte und damit Investitionen in Logistik-Immobilien attraktiv.

Aus Marktsicht lässt sich sagen, dass die weiterhin expansive Entwicklung des Onlinehandels und das veränderte Konsumverhalten von Verbrauchern die Nachfrage nach innovativen Logistiklösungen stimuliert. Veränderte Erwartungen der Verbraucher hinsichtlich akzeptierter Lieferzeiten in einer zunehmend digitalen Welt, wie etwa „same day delivery“ sorgen überdies für neue, näher am Kunden befindliche Lieferkonzepte.

Mit der attraktiven Assetklasse der Logistikimmobilien erhalten Investoren Zugang in den Logistiksektor und profitieren von einer renditestarken Investmentstrategie in Hinblick auf Risiko, Sicherheit und Rendite. Denn Logistikimmobilien sind flexibel nutzbar und können zukünftige Anforderungen an Ausstattung und Funktion leichter adaptieren als andere Immobilienarten. In der Bewirtschaftung wiederum verursachen Logistikimmobilien geringe Nachinvestitionen, sodass sich langfristig stabile Cashflows erzielen lassen. Zudem sind Logistikimmobilien leicht drittverwendungsfähig und verfügen als Gewerbeimmobilien über einen hohen Inflationsschutz bei attraktiven Renditen.

Leerstände bei Logistikimmobilien in den Kernländern des europäischen Logistiknetzes sind gering, bei überschaubarer Neubautätigkeit. Logistikimmobilien haben sich in den letzten Jahren erheblich resilienter gezeigt als andere Anlageklassen. Sie gelten bei institutionellen Investoren als Immobilieninvestment der Zukunft, und Assets,

die zusätzliche Anforderungen an Nachhaltigkeit und Umweltschutz erfüllen können, performen zudem überdurchschnittlich.

Ein Beispiel für einen attraktiven Logistikmarkt in Europa ist Großbritannien, das über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur verfügt, einschließlich moderner Häfen, Airports und Straßen, die den Transport von Waren erleichtern. Zudem ist die Logistikbranche in Großbritannien wettbewerbsfähig und innovativ, was zu einer hohen Effizienz und Produktivität führt. Zumal die Regierung in den letzten Jahren diverse Maßnahmen ergriffen hat, um den Logistikmarkt zu fördern, wie zum Beispiel Investitionen in die Infrastruktur und die Schaffung von Anreizen für Unternehmen, in die Branche zu investieren.

Die ansteigenden Zinsen über die letzten Quartale wie auch die aktuell hohe Inflationsrate haben in Großbritannien im Bereich der Logistikimmobilien zudem im letzten Jahr zu einer Preiskorrektur von mehr als 20 % geführt. Die aktuell rückläufigen Inflationszahlen, stabile bzw. weiter anziehende Logistikmieten sowie geringe Neubautätigkeit bei Logistikimmobilien bei rekordverdächtig niedrigem Leerstand von nur 2 % bieten deshalb ein ideales Investmentumfeld, insbesondere im Bereich von Wertsteigerungsstrategien.

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat sich daher im Frühjahr entschieden, für ihre institutionellen Investoren eine eigene Investmentplattform für Logistikinvestments zu gründen, um über die nächsten Jahre strategisch ein Portfolio im Logistikbereich aufzubauen. Im Rahmen eines Joint-Venture mit einem lokalen Partner wurde ein Portfolio bestehend aus Logistikimmobilien in erstklassigen städtischen oder stadtnahen Lagen im Raum London und Manchester sowie in weiteren nachfragestarken Regionen, erworben. Die lokale Präsenz des europäischen Asset Management-Teams der DEUTSCHE FINANCE GROUP in London, einem der wichtigsten, transparentesten und liquiden Immobilienmärkte in Europa, ist dabei essenziell.

Mit der Realisierung der eigenen Investmentplattform für Logistikinvestments in Großbritannien schafft die DEUTSCHE FINANCE GROUP beispielsweise die Basis für neue institutionelle Mandate und Club Deals. Darüber hinaus bevorzugen institutionelle Investoren im Rahmen der Aggregationsstrategien den Erwerb von großen Portfolios. Institutionelle Investoren sparen damit den Aufwand, selbst ein Portfolio in der jeweiligen Nutzungsart aufzubauen. Im Rahmen der Investmentstrategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP werden Wertsteigerungsmaßnahmen realisiert, die Neuvermietung von Flächen als auch die nachhaltige Fortentwicklung des Portfolios. Mit der Strukturierung von Alternativen Investmentfonds für Privatanleger ermöglicht die DEUTSCHE FINANCE GROUP zudem auch Privatanlegern, gemeinsam mit den finanzstarken institutionellen Investoren in ein attraktives Portfolio von Logistikimmobilien zu investieren.

Derzeit platziert die DEUTSCHE FINANCE GROUP einen Publikums-AIF, der Investitionen in ein diversifiziertes und vermietetes Logistikportfolio an attraktiven Standorten in Großbritannien zum Ziel hat. Der „DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik“ verfügt über ein prospektiertes Eigenkapital von 100 Mio. GBP, eine geplante Laufzeit von rund vier Jahren und einen prognostizierten Gesamtmittelrückfluss von 145 %. Die Beitrittsphase für den neuen Investmentfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP ist bis zum 30.06.2024 geplant. Die ersten sechs Logistikstandorte sind für den Investmentfonds bereits definiert. Der institutionelle Club Deal ist mittlerweile der sechste Club Deal der DEUTSCHE FINANCE GROUP.

Kontakt: DEUTSCHE FINANCE GROUP, Leopoldstraße 156, 80804 München, Tel: +49 (0) 89 64 95 630, kontakt@deutsche-finance.de, www.deutsche-finance-group.de