



Ladeterminal bei London: Gesuchte Lage für den Warenumschlag

Passende Logistik lässt die Wirtschaft florieren

Die Immobilien-Assetklasse Logistik steht im Investorenfokus weit oben, auch außerhalb des Standorts Deutschland. Die Preise sind hoch, neue Flächen begehrt. Insbesondere in Großbritannien. Eine aktuelle Analyse zeigt, wie die Entwicklung einzuschätzen ist

Gastautor

Symon Hardy Godl

Europa ist eine der dichtestbesiedelten Wirtschaftsregionen der Welt. Entsprechend komplex ist das Liefer- und Logistiknetz zwischen einer Vielzahl von Regionen und Metropolen. Dabei sorgen insbesondere der große Wohlstand, die hohe Industrialisierung sowie das Import-/Exportwesen langfristig für eine stabile Nachfrage nach funktionierenden Logistikkonzepten. Dies führt wiederum zu einer stabilen Nachfrage nach entsprechenden Flächen und mithin zu einer hohen Attraktivität der Assetklasse Logistikimmobilien in vielen Ländern innerhalb Europas, aber auch in Übersee.

Für Investoren besonders interessant ist, dass sich Logistikimmobilien in den vergangenen Jahren trotz wirtschaftlicher und geopolitischer Herausforderungen als extrem stabil erwiesen haben.

Logistikimmobilien sind 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 eine wichtige Aufgabe in der Daseinsvorsorge und sind für das Funktionieren von Gesellschaften essenziell.

Die jüngsten Erfahrungen hinsichtlich gestörter Lieferketten und der daraus folgenden Produktions- und Angebotsausfälle haben dazu geführt, dass Marktteilnehmer ihre Handlungsfähigkeit in der Zukunft absichern, durch Reshoring von Produktionsprozessen, höhere Lagerbestände und letztlich durch neue Logistikkonzepte. Zwangsläufig geht damit ein wachsender Bedarf an Lager- und Logistikflächen in ganz Europa einher.

E-Commerce schiebt Logistik an

Einer der wesentlichen Gründe für den Boom im Logistiksegment ist das anhal-

tende Wachstum des E-Commerce. Immer mehr Menschen kaufen online ein, was ebenfalls zu einer höheren Nachfrage nach Logistikdienstleistungen und -immobilien führt. Durch die eingeleiteten politischen und wirtschaftlichen Veränderungsprozesse wird die Nachfrage nach Logistiklösungen innerhalb Europas zusätzlich gesteigert, sei es durch neue Netze beispielsweise aufgrund des Brexits, durch das Re- oder Nearshoring von Produktionsmitteln, um die Lieferkettenproblematik zu entzerren, sowie durch die damit ebenfalls einhergehende höhere Lagerhaltung bei einer Vielzahl von Produzenten und Händlern.

Interessanter Markt

Ein Beispiel wäre 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.

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 wie etwa die „same day delivery“ sorgen überdies für neue, näher am Kunden befindliche Lieferkonzepte. All das muss von der Branche umgesetzt werden, wobei es hilft, dass Logistikimmobilien in der Regel gut planbar sind und die Bau- und Planungskosten regelmäßig eine überschaubare Komplexität aufweisen.

In der Bewirtschaftung wiederum verursachen Logistikimmobilien geringe Nachinvestitionen, sodass sich langfristig stabile Cashflows erzielen lassen. Zudem sind Logistikimmobilien drittverwendungsfähig und verfügen als Gewerbeimmobilien über einen hohen Inflationsschutz bei attraktiven Renditen. Kein Wunder also, dass die Leerstände bei Logistikimmobilien in den Kernländern des europäischen Logistiknetzes gering sind. Damit war der Logistiksektor in den ver-

gangenen Jahren eine der resilientesten Assetklassen im Bereich Immobilien.

Ansatz der Deutsche Finance Group

Ganz generell steht beim Asset- und Fund-Management der Deutsche Finance Group das Ziel im Vordergrund, attraktive Renditen durch institutionelle Investmentstrategien zu erreichen, zugleich aber auch die Risikominimierung des Gesamtportfolios durch weitgehende Diversifikation zu wahren. Dabei sind die Portfoliostrategien darauf ausgerichtet, Investitionen in verschiedenen Ländern, Regionen und Sektoren mit unterschiedlichen Investmentstilen, Investitionszeitpunkten und Laufzeiten zu kombinieren, um Marktchancen zu nutzen und die Portfolios gegen unerwünschte Marktentwicklungen zu stabilisieren.

In Großbritannien konzentriert sich die Deutsche Finance Group ganz allgemein auf die Themenfelder Repositionierung, Umnutzung und Rekapitalisierung von bestehenden Immobilienobjekten sowie auf den Aufbau nutzungsspezifischer Immobilienplattformen durch Aggregationsstrategien wie etwa auch im Bereich Logistikimmobilien. Diese Investmentstrategie zielt auf die Etablierung und den Aufbau von Portfolios komplementärer Immobilienobjekte auf Basis von Wachstums- oder Trendentwicklungen.

Projektentwicklung in London

Ein Beispiel hierfür ist das Olympia Exhibition Centre in Kensington/London, das die Deutsche Finance Group derzeit im Volumen von rund 1,6 Milliarden Pfund und damit als eines der größten Entwicklungsprojekte in Großbritannien realisiert. Die Quartiersentwicklung wird bis Ende 2024 zu einem der führenden Kunst-, Unterhaltungs- und Ausstellungszentren der britischen Hauptstadt ausgebaut. Neben der Modernisierung und Erweiterung der Ausstellungs- und Messeflächen sind zwei Hotels, eine Konzerthalle, ein Theater, Restaurants, Kinos sowie innovative Büroflächen vorgesehen.

Im anderen Fall erfolgt durch die Spezialisierung auf Logistik wiederum eine starke Fokussierung auf die Plattformentwicklung. So herrscht am Immobilienmarkt regelmäßig eine höhere Nachfrage nach Investments mit größerem Investmentvolumen beziehungsweise schon realisierten Aggregationsstrategien, da institutionelle Investoren nicht über die Ressourcen ver-



Symon H. Godl

Group Asset Management Officer
DEUTSCHE FINANCE GROUP

Der Immobilienökonom ist Group Asset Management Officer der Deutschen Finance Group und seit 2010 bei der Investmentgesellschaft. Zuvor war er im Real-Estate-Investment-Banking und Asset-Management von Banken und einem Industriekonzern tätig.

fügen, solche Portfolios aus eigenen Stücken aufzubauen. Folgerichtig werden diese beim Verkauf meist mit einem Premium auf den Marktwert vergütet.

Neuer Fonds in der Pipeline

Derzeit strukturiert die Deutsche Finance Group einen Publikums-AIF, der ein breit diversifiziertes und vermietetes Logistikportfolio an attraktiven Standorten in Großbritannien zum Ziel hat. Damit soll ein exklusiver und breit diversifizierter Zugang zu einer institutionellen Anlagestrategie in der Assetklasse Logistikimmobilien ermöglicht werden. Der Fokus liegt hierbei auf Investments und Strategien mit starken Cashflows, bei denen eine Wertsteigerung das Ziel ist und die regelmäßig gemeinsam mit führenden institutionellen Investoren realisiert werden.

Die Vor-Ort-Teams, die neben Großbritannien natürlich auch in Deutschland sowie in Spanien und den USA aktiv sind, verfügen über ein großes Netzwerk zu institutionellen Marktteilnehmern aus den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Das sichert den Zugang zu Investitionsstrategien, die dem breiten Markt so nicht zur Verfügung stehen. Die lokale Präsenz des europäischen Asset-Management-Teams in London, einem der wichtigsten, transparentesten und liquidesten Immobilienmärkte in Europa, ist dabei essenziell. ■