

Logistikimmobilien bleiben gefragt

2013 wurden rund 2,76 Milliarden Euro an Logistikimmobilien am Markt umgesetzt. Die Garbe Logistic AG hatte daran mit knapp 250 Millionen Euro Transaktionsvolumen einen Marktanteil von rund neun Prozent im Transaktionsbereich.



Core-Logistikimmobilien für den IVG Garbe Logistik Fonds: Alzenau (1), 1. Hafestraße Hamburg (2), Markgröningen (3) und Kirchheim (4).

Auch im Jahr 2014 sind Logistikimmobilien wieder ein gefragtes Gut. Die Spitzenanfangsrenditen liegen nur noch knapp unter Vorkrisenniveau, und auch in Zukunft kann – aufgrund der hohen Nachfrage bedingt durch niedrige Zinsen – mit einer steten hohen Nachfrage nach Logistikimmobilien gerechnet werden. „Dadurch war es im Jahresverlauf bisher extrem herausfordernd, die geeigneten Produkte für unsere Investoren zu finden“, berichtet Christopher Garbe, Vorstand der Garbe Logistic AG. Für Produkte in guten Lagen und einer hohen Nachnutzbarkeit und mit Mietvertragslängen um die zehn Jahre werden momentan Renditen weit unter sieben Prozent bezahlt.

Im Jahr 2013 war der Logistiksektor mit 57 Prozent Umsatzwachstum die dynamischste Assetklasse, vor Büro (+27 Prozent) und Einzelhandel (+13 Prozent). Dabei sind neben deutschen Spezialfonds vor allem Investoren aus dem amerikanischen und asiatischen Ausland sowie aus dem mittleren Osten die häufigsten Käufer von Logistikimmobilien. „Interessant ist hierbei, dass sich die

Transaktionsbemühungen zum großen Teil – zu etwa 40 Prozent – auf Core-Standorte beschränken und wir bisher nur eine geringe Erhöhung der Nachfrage an ‚Secondary‘- bzw. ‚Value Add‘-Produkten beobachten“, sagt Christopher Garbe.

Dieser Umstand ist neben den historisch niedrigen Zinsen immer noch der große Unterschied zu den Vorkrisenjahren, wo ähnliche Renditen bei einem latent höheren Zinsniveau bezahlt wurden. Christopher Garbe: „Insofern sind wir, relativ zu den Zinsen gesehen, noch nicht wieder auf dem Niveau von 2007.“

Zusammenfassend, so Garbe weiter, sei aber nicht davon auszugehen, dass es in Zukunft zu einem Preisverfall komme: „Denn selbst bei diesen hohen Preisen ist die Investition in Logistikimmobilien weiterhin ein lohnendes Investment mit Ausschüttungsrenditen von bis zu acht Prozent.“

Dem Hamburger Logistikimmobilienentwickler ist es aber auch in diesem kompetitiven Umfeld gelungen, erfolgreich weitere Transaktio-

nen zu tätigen. So wurden für den IVG Garbe Logistik Fonds die Logistikimmobilien Alzenau, 1. Hafestraße Hamburg, Markgröningen und Kirchheim erworben – und bis zum Jahresende 2014 sollen noch weitere Ankäufe mit einem Volumen von bis zu 70 Millionen Euro für diesen Fonds folgen. Die bisher erworbenen Objekte zeichnen sich alle durch ausgesprochen gute Lagen aus, haben insgesamt eine hohe Nachnutzbarkeit und konnten zum großen Teil direkt vom Entwickler erworben werden.

Christopher Garbe: „Gerade in diesem sehr dynamischen Marktumfeld ist es notwendig, auf die grundlegenden Qualitäten einer Logistikliegenschaft zu achten, denn nur ein Spitzenprodukt rechtfertigt Spitzenpreise.“ ■

Impressum

Herausgeber: Garbe Logistic AG
Verantwortlich für den Inhalt: Christopher Garbe, Jan Dietrich Hempel
Redaktion: Ludger Macke (AD HOC Presseservice, Gütersloh)
Grafik-Design: Lars Haberl (AD HOC Presseservice, Gütersloh)



Liebe Leserinnen und Leser,

das Geschäftsjahr 2014 hat sich für die Garbe Logistic AG bisher recht positiv entwickelt. Wir profitieren nicht

zuletzt von der anhaltend starken Nachfrage sowohl bei Mietern als auch Investoren nach modernen Logistikimmobilien. So entwickeln wir aktuell gleich sechs Logistikanlagen, deren Fertigstellung zum Jahresende beziehungsweise im Frühjahr 2015 vorgesehen ist. Von diesen Projektentwicklungen sind einige in Industrie-Clustern angesiedelt, die bisher von Investoren kaum beachtet werden, weil sie nicht zu den anerkannten Hot-Spots zählen. Wie wir durch unseren speziellen Ansatz eine Logistikimmobilie an solchen Standorten trotz allem investitionsfähig machen, erfahren Sie im nebenstehenden Beitrag. Positives gibt es auch für die Entwicklung unseres IVG Garbe Logistik Fonds zu berichten. Hier konnten trotz eines äußerst intensiven Marktwettbewerbs weitere Transaktionen getätigt werden. Die Logistikobjekte befinden sich durchweg in etablierten Lagen und sind mit langfristigen Mietverträgen ausgestattet. Unsere Anleger profitieren somit von einer stabilen Performance mit attraktiven Renditen. Wir sind zuversichtlich, bis zum Jahresende das Portfolio noch durch weitere Ankäufe mit einem Volumen von bis zu 70 Millionen Euro aufstocken zu können.

Herzlichst Ihr

Jan Dietrich Hempel

Inhalt

- 1 Chance Industrie-Cluster
- 2 Gut unterwegs
- 3 Garbe Logistic entwickelt Logistikzentrum für ZF Friedrichshafen in Völklingen
- 4 Logistikimmobilien bleiben gefragt

Chance Industrie-Cluster

Neben den logistischen Hot-Spots gibt es in Deutschland einige industrielle Cluster, die häufig noch nicht auf den Investitionslandkarten auftauchen, gleichwohl aber eine stabile Nachfrage von guten Mietern aufweisen. Die Garbe Logistic AG engagiert sich gern in solchen Clustern.



Im Werk Salzgitter baut Alstom Züge für den Personennahverkehr in aller Welt. Versorgt wird die Produktion künftig aus dem neuen Logistikzentrum, das auch mit einer Krananlage zum Umschlag von schweren Komponenten ausgestattet ist.

Geht es um die Idealbeschreibung einer nachvermietbaren Logistikimmobilie, so werden im Markt meist die gleichen Kriterien genannt: Sie muss an möglichst allen Verkehrsträgern gelegen sein, eine Höhe von 10 Metern Unterkante Binder oder ein Tor per 1.000 Quadratmeter Hallenfläche aufweisen. Diese Merkmale charakterisieren eine „generische“ Logistikimmobilie im Kern durchaus richtig und sind auch allgemein akzeptiert. Ähnlich ist es mit den identifizierten Hauptlogistikregionen: Sie sind nicht nur bunte Kreise auf einer Landkarte, sondern symbolisieren die nach wissenschaftlichen Parametern ermittelten logistischen Hot-Spots und geben wertvolle Hilfe bei der Standortbeurteilung einer Logistikimmobilie.

Allerdings gibt es wohl keine Verallgemeinerung ohne Ausnahme. So bleiben auch bei der idealtypischen Beschreibung der Logistikim-

moblie Unschärfen. Ebenso werden kleine Blind-Spots in Kauf genommen. „In Deutschland sind das sowohl einige sich entwickelnde als auch bereits länger existierende industrielle Cluster“, erläutert Jan Dietrich Hempel, Vorstand der Garbe Logistic AG. „Sie tauchen bisher in den Investitionsübersichten für Logistikimmobilienstandorte nicht auf, obwohl sie eine stabile Nachfrage von guten Mietern aufweisen und damit für Entwickler und Investoren attraktiv sind.“

Die Garbe Logistic AG hat diese Cluster analysiert und in ihre Geschäftsaktivitäten einbezogen, denn dort ist mit logistischem Know-how eine sehr gute Wertschöpfung möglich. Jan Dietrich Hempel: „Wir haben hier einen Ansatz entwickelt, den wir regionalspezifische Interpretation der generischen Logistikimmobilie nennen.“

[Fortsetzung auf Seite 2 →](#)

→ Fortsetzung von Seite 1

Beispiel Salzgitter: An diesem Ort mit ca. 100.000 Einwohnern am Kreuz der Nord-Süd und West-Ost-Verkehrsachsen konzentriert sich mit der Salzgitter AG, dem Alstom-Konzern, MAN Truck + Bus, ContiTech AG, Voith Turbo, Volkswagen und vielen weiteren Branchenverwandten ein industrieller Kern aus Stahlverarbeitung und Fahrzeugbau, der immer mehr Logistikflächen nachfragt. Allerdings wurden diese Flächen bislang eher auf den Werksgeländen der Unternehmen erbaut und nicht off-site und als Investorenmodell. „Das ändert sich nun rasant“, sagt Jan Dietrich Hempel. „Die Werksgelände sind oft ausgereizt, die Logistik wird ausgelagert und das nicht nur räumlich, denn gleichzeitig wechselt die Flächenbewirtschaftung zum Kontraktlogistiker.“ So entsteht ein auf viele Jahre stabiler Markt an für Investoren attraktiven Mietflächen. Allerdings greift in solchen Industrieclustern das wohlvertraute Rezept des generischen Logistikbaus nur teilweise, denn Stahlhalbezeuge und Komponenten für Lkw oder Eisenbahnwaggons sind in der Regel größer und schwerer als große Mengen Konsumgüter, Unterhaltungselektronik oder Pkw-Teile. Sie benötigen deshalb andere logistische Profile, die schon bei der Projektentwicklung berücksichtigt werden müssen. So auch das Logistikzentrum, das die Garbe Logistic AG für Alstom in Salzgitter errichtet. Für Alstom, einen der weltweit führenden Hersteller von Schienenfahrzeugen, und den von ihm beauftragten Logis-

tikdienstleister Deufol ist aktuell direkt angrenzend an das Werksgelände eine Anlage mit ca. 30.500 Quadratmetern Logistikfläche und 1.000 Quadratmetern Büro im Bau. Die Mietvertragslaufzeit beträgt 15 Jahre. Die Gebäudeeigenschaften berücksichtigen neben einigen „generischen“ auch die für das Clusterumfeld typischen Anforderungen:

- Erhöhte Bodenlast 10 tons/qm
- Ebenerdige Hallenbauweise
- Kranbahnen auf 1/3 der Fläche
- Fernwärmeheizung (regional sehr wirtschaftlich verfügbar)

Diese regionalspezifische Interpretation der Projektentwicklung hat bereits weitere Ansiedler überzeugt. Für den langjährigen Kunden Rudolph Logistik entwickelt die Garbe Logistic AG im gleichen Cluster nur unweit von der Alstom-Anlage entfernt eine Logistikimmobilie mit 20.000 Quadratmetern Büro für ein Zuliefergeschäft der lokalen Lkw-Produktion. Auch hier spielt clustertypisch z. B. eine ebenfalls stärkere Bodenlast eine größere Rolle als bei einer Standardimmobilie. Jan Dietrich Hempel: „Diese Projekte zeigen, dass sehr gute Investitionsprodukte in attraktiver und sich weiter entwickelnder Lage jenseits der bunten Kreise auf den Investitionslandkarten möglich sind – und Salzgitter ist dabei nur ein Beispiel für zahlreiche weitere investitionsfähige Clusterstandorte.“ ■



Im Frühjahr 2015 soll das neue Logistikzentrum mit 30.000 Quadratmetern Hallenfläche den Betrieb aufnehmen und die Produktionsstätten von Alstom mit Komponenten versorgen.

Gut unterwegs

Sich bietende Chancen nutzen heißt auch, mehrere Projekte zeitgleich zu entwickeln. Die Garbe Logistic AG kann das dank der Finanzierung durch den eigenen Development Fonds leisten.

Fünf der sechs Projekte mit rund 150.000 Quadratmetern Mietfläche auf 270.000 Quadratmetern Grundstücksfläche hat die Garbe Logistic AG mithilfe des Development Fonds finanziert. Ein Überblick.

Dortmund Westfalenhütte

- Mieter: Schenker Deutschland AG
- Projekt: Weidmüller Elektronikartikeldistribution
- Grundstück: 44.000 qm
- Mietflächen: 20.000 qm Logistik / 800 qm Büro u. Sozial
- Fertigstellung: März 2015
- Mietvertrag: 8 Jahre

Mannheim

- Mieter: Rudolph Logistik GmbH
- Projekt: Ersatzteile Caterpillar Dieselmotoren
- Grundstück: 60.000 qm
- Mietflächen: 32.000 qm Logistik / 600 qm Büro u. Sozial
- Fertigstellung: Februar 2015
- Mietvertrag: 10 Jahre

Salzgitter

- Mieter: Alstom Transport GmbH + Deufol Nord GmbH
- Projekt: Teileversorgung und Vormontage Produktion
- Grundstück: 62.000 qm
- Mietflächen: 30.500 qm Logistik / 1.000 qm Büro u. Sozial
- Fertigstellung: Februar 2015
- Mietvertrag: 15 Jahre, Teilfläche 7 Jahre

Salzgitter

- Mieter: Rudolph Logistik GmbH
- Projekt: Produktionsversorgung Automotive
- Grundstück: 44.000 qm
- Mietflächen: 20.000 qm Logistik / 800 qm Büro u. Sozial
- Fertigstellung: Dezember 2014
- Mietvertrag: 10 Jahre

Völklingen

- Mieter: ZF Getriebe
- Projekt: Distribution Kfz.-Getriebe
- Grundstück: 37.000 qm
- Mietflächen: 15.000 qm Logistik / 1.000 qm Büro u. Sozial
- Fertigstellung: Februar 2015

Norderstedt

- Mieter: Bergans of Norway
- Projekt: Europadistribution Outdoor-Sortiment
- Grundstück: 20.000 qm
- Mietflächen: 10.000 qm Logistik / 1.800 qm Büro u. Sozial
- Fertigstellung: Januar 2015
- Mietvertrag: 7 Jahre

Garbe Logistic entwickelt Logistikzentrum für ZF Friedrichshafen

In Völklingen ist im September der Spatenstich für das neue Logistikzentrum der ZF Friedrichshafen AG erfolgt. Die 10.000 Quadratmeter große Halle ist eines von sechs Projekten, die die Garbe Logistic AG derzeit gleichzeitig entwickelt (siehe nebenstehende Übersicht).



Spatenstich in Völklingen (v.l.): Jürgen Barko, Staatssekretär im Wirtschaftsministerium, Prof. Dr. Hans-Peter Noll, Vorsitzender der Geschäftsführung RAG Montan Immobilien, Klaus Lorig, Oberbürgermeister Völklingen, Karl Werner Janke, Leiter SCM/Logistik Antriebstechnik ZF Friedrichshafen, und Jan Dietrich Hempel, Vorstand Garbe Logistic

Die neue Logistikanlage wird direkt an das bestehende Distributions- und Verpackungszentrum des Automobilzulieferers im Gewerbepark Ost angeschlossen. Grund für die Erweiterung war das kontinuierliche Wachstum der ZF Friedrichshafen AG in den vergangenen Jahren. „Die Erweiterung der Flächen für Distribution und Verpackung ist ein wichtiger und notwendiger Schritt nach dem starken Wachstum des Standorts Saarbrücken in den letzten Jahren“, erläutert Karl Werner Janke, Leiter SCM/Logistik Antriebstechnik von ZF. Die rund 55.000 Getriebe, die dort wöchentlich produziert werden, werden in Völklingen

gelagert und kommissioniert und von dort weltweit an namhafte Automobilhersteller ausgeliefert. Nach Fertigstellung der neuen Halle im Frühjahr 2015 stehen dann dafür insgesamt gut 26.000 Quadratmeter Lager- und Abwicklungsfläche zur Verfügung.

Insgesamt investiert die Garbe Logistic AG rund 5,5 Millionen Euro in den Bau der nachvermietungsfähigen Halle. Errichtet wird der Neubau im Gewerbepark auf einer sanierten Teilfläche der früheren Saar-Raffinerie. Jan Dietrich Hempel: „Die Revitalisierung von alten Industriebrachen ist für uns nicht neu. Solche

Konversionsprojekte rücken zunehmend in den Fokus, weil die Flächennachfrage für den Bau von Logistikimmobilien nach wie vor hoch ist, auf diese Weise aber keine neuen Areale versiegelt werden müssen. Das spart Ressourcen und ist nachhaltig.“

Völklingens Oberbürgermeister Klaus Lorig freut sich vor allem über die wirtschaftliche Bedeutung des Projekts für die Region. „ZF beschäftigt bereits über 9.000 Mitarbeiter im Saarland. Durch die Erweiterung wird der Standort Völklingen für die Zukunft weiter abgesichert und die Basis für größere Kapazitäten geschaffen“, sagt er. ■



Projektentwicklung Norderstedt: Bergans Outdoor wickelt künftig vom neuen Standort aus die weltweite Distribution seiner Produkte ab.



Projektentwicklung in Dortmund: Für Schenker Deutschland wird im Garbe Logistik-Park Westfalenhütte eine weitere Logistikhalle errichtet.