

TOP LOGISTIEK

Hoe Garbe de sombere acquisitiemarkt trotseert

Het volume aan vastgoedbeleggingen in Nederland staat onder druk, maar het Duitse Garbe slaat juist zijn vleugels uit. Over ondernemerschap van een Hamburgs familiebedrijf met institutionele klanten en ambities in Nederland.



‘We kunnen in Nederland sterk groeien, vooral ook omdat we alle disciplines aan boord hebben’

Maurits Smit

Profiel Garbe

Bernhard Garbe begon in 1965 in Hamburg als woningontwikkelaar. In 1999 startte Garbe met logistiek en in 2004 werd het eerste institutionele fonds opgericht. Bernhards' zoon Christopher nam in 2010 de leiding van het bedrijf over. In 2018 opende Garbe een kantoor in Amsterdam. In dat jaar kreeg Michiel Dubois het mandaat over een portefeuille van € 500 mln van Rabobank. In 2020 is Maurits Smit aangesteld voor het opzetten en leiden van de logistieke organisatie.

Garbe heeft anders dan bijvoorbeeld Patrizia geen interesse getoond om de managementorganisatie naar de beurs te brengen. Het kijkt wel naar de toekomst voor beursgenoteerde vastgoedfondsen. Tot nu prefereren de institutionele klanten niet-beursgenoteerde fondsen. Zo kwam Garbe in dit eerste halfjaar met het Europese woningfonds en het Europese Science&Tech-fonds met transacties in onder meer Berlijn, München en Leiden. Zeer recent introduceerde Garbe GLIF+ III, een duurzaam beleggingsfonds, startend met logistieke gebouwen in Duitsland en Polen van € 650 mln en de ambitie om de komende jaren te groeien naar € 5 mrd.

Garbe heeft nu 300 medewerkers op 16 locaties in Europa en meer dan € 10 mrd under management. Naast Garbe Institutional Capital (kantoren, retail en woningen) en Garbe Industrial Real Estate (logistiek) is het bedrijf actief als ontwikkelaar met Garbe Immobilien-Projekte en als property manager met Fontenay.

DOOR WABE VAN ENK

De Provada was altijd hét moment om deals aan te kondigen, al waren ze soms opgespaard uit het verleden, en soms slechts vage intentieovereenkomsten. Sommige insiders misten zulk nieuws dit jaar. Ook de cijfers van marktleider CBRE illustreren een teleurstellend jaar.

In het eerste halfjaar werd maar voor € 7,3 mrd aan vastgoed in Nederland verkocht, en de teller komt volgens CBRE voor het gehele jaar niet boven de € 18 mrd, € 2 mrd lager dan eerder voor dit jaar is voorspeld.

VEEL PLANNEN

Deze tegenvallende cijfers liggen zeker niet aan Garbe. Garbe acquireerde in 2021 voor bijna € 370 mln aan logistiek vastgoed, in onder andere Rotterdam en Aalsmeer, en vlak na dit interview tekende de belegger voor High Tech Center Leiden Bio Science Park en zag een heel nieuw logistiek fonds van Garbe het levenslicht.

Garbe heeft ook voor het tweede halfjaar veel plannen, blijkt uit een gesprek met Maurits Smit, in Nederland verantwoordelijk voor logistiek, en Michiel Dubois, Europees verantwoordelijke voor kantoren, retail en woningen. Hoewel het op papier twee verschillende entiteiten zijn die zelfstandig opereren, werken ze nauw samen. ‘We doen het samen, je moet ons zien als één organisatie vanuit Amsterdam. Het is vooral een ondernemende organisatie en leuk om voor te werken’, betoogt Dubois.

FAMILIEBEDRIJF

Wie of wat is Garbe en wat doen die Nederlanders precies? In zeven mijlslaarzen: de grote man is Christopher Garbe. Hij heeft het Hamburgse woningontwikkelaarsbedrijf van zijn vader Bernhard vleugels gegeven. Christopher Garbe heeft het bedrijf de afgelopen jaren laten uitgroeien tot een pan-Europese speler, met name in logistiek vastgoed. Garbe is echter veel meer dan een ontwikkelaar. Met € 10 mrd assets under management

GARBE.



Op de Provada tekende Garbe voor de aankoop Green Square Logistics IV in Aalsmeer van Dutch City Development (DCD)

(inclusief onder handen zijnde ontwikkelingen) doet Garbe ook mee als Europees investment manager. Dit wordt ook geïllustreerd door het meest recente door Garbe geïntroduceerde fonds, GLIF+III, met een beoogde portefeuille van € 5 mrd en een hoge duurzaamheidsambitie.

GEPOKT EN GEMAZELD

Voordat de lezer wordt bedolven onder de cijfers van ontwikkelingen, gebouwen, portefeuilles en assets under management eerst terug naar Michiel Dubois, een gepokt en gemazelde vastgoedbelegger met palmares bij partijen zoals PGGM, ABN, LaSalle en Bouwfonds Investment Management.

Dubois wordt in 2018 aangenomen door Christopher Garbe om 'investment management uit te bouwen in Europees vastgoed, buiten logistiek'. Garbe heeft dan al de naam van ontwikkelaar en investment manager in logistiek en wil dit uitbreiden naar woningen, winkels en kantoren – kortom, 'Garbe beyond logistics' – onder de merknaam Garbe Institutional Capital. Garbe doet dat met en voor internationale institutionele beleggers. Dat lukt met Dubois aan boord. In 2018 meldt een persbericht dat Garbe het investment management gaat doen voor een portefeuille van € 500 mln, naar later blijkt van Rabobank (Bouwfonds Investments). 'Garbe wil graag met de voeten in de klei werken, dus kregen we de kans

om in Amsterdam het eerste kantoor buiten Duitsland op te zetten.'

BEGRIIP IN DUITSE LOGISTIEK

Met Dubois en zijn kennis van alle vastgoed buiten logistiek zou dat ongetwijfeld goed zijn gekomen, maar Christopher Garbe wil natuurlijk niet achterblijven op het terrein waar hij in Duitsland het meeste succes heeft: logistiek. Daarom benoemt hij in 2020 Maurits Smit – een bekende van Dubois uit de Bouwfonds-tijd en reeds sinds 2018 werkzaam bij Garbe – als directeur van Garbe Industrial Real Estate Netherlands om in Nederland een



'Lange termijn hoort bij investeerders zoals Garbe. Ze denken in generaties, zijn als het ware bezig voor de kinderen die er nog niet zijn'

Michiel Dubois

TOP LOGISTIEK

Beleggen



In juli kocht Garbe het pand aan de Einsteinweg 5 op het Leiden Bio Science Park

Rechts: Garbe kocht samen met Union Investment het DC van Neele-Vat Services (39.334 m²) in Rotterdam Pernis



logistieke portefeuille op te zetten. Smit: 'In Duitsland is Garbe een begrip in de logistiek, met 140 complexen en als bekendste huurder Amazon.'

Sindsdien werken Dubois en Smit samen in Nederland en willen zij niet spreken van verschillende organisaties, maar van een snelgroeiend team. Dat telt inmiddels bijna 30 professionals, € 1,5 mrd assets under management in Nederland en diverse ontwikkelingen, waarvan de eerste al is opgeleverd. Dubois: 'Er is een ondernemende cultuur bij Garbe, met verantwoordelijkheden laag in de organisatie. Een verschil met wat ik maar 'financiële jon-

familiekapitaal van Garbe gewerkt worden en is bijvoorbeeld samen met kapitaal- en ontwikkelingspartners winkelcentrum Mariahoeve in Den Haag gekocht. De meeste institutionele fondsen hebben in principe een onbeperkte looptijd (open end), maar in de praktijk komt het er volgens Dubois vaak op neer dat er na 12-15 jaar met beleggers wordt gepraat over (dis)continuïteit. Bij Angelsaksische fondsen is dat vaak korter, 5-7 jaar. 'Lange termijn hoort bij investeerders zoals Garbe. Ze denken in generaties, zijn als het ware bezig voor de kinderen die er nog niet zijn.'

'Ik zie wel dat de grondposities voor logistiek opdrogen, maar we kunnen in Nederland evengoed sterk groeien'

gens' noem, is dat bij Garbe echte vastgoedmensen werken. We kopen vastgoed, willen er waarde aan toevoegen en kunnen dat ook als het moeilijk wordt.'

SNEL SCHAKELEN

Nu zijn er meerdere ondernemingen die ondernemerschap claimen, maar Dubois kan het hard maken door te verwijzen naar recente biedingsprocessen. Veel fondsenbouwers moeten wachten tot zij het mandaat krijgen van hun institutionele investeerders. 'Wij hoeven dat niet. Wanneer het nodig is, kunnen we heel snel beschikken over familiekapitaal.'

Voor Dubois betekent dit dat hij snel mag schakelen. Er is inmiddels een Europees residential fonds met de eerste € 200 mln aan woningen, dat € 800 mln groot mag worden. Daarnaast is er een Science&Tech-fonds met ook € 200 mln aan acquisities, dat mag groeien naar € 400 mln. Naast institutionele fondsen kan ook met

ALLE DISCIPLINES

Smit waakt over de logistiek en merkt op dat meer dan de helft van het Nederlandse team van bijna 30 collega's zich bezighoudt met de logistieke portefeuille, hoewel het logistieke team pas in 2020 is gestart. Angst voor te veel concurrentie, te hoge prijzen of rentestijging heeft hij niet. Door de verankering in de markt lukte het Garbe vaak 'off market', oftewel buiten de markt, deals af te sluiten. Smit ontkent dan ook dat hij het moeilijker heeft dan collega Dubois, bij wie je kunt aankloppen met minder populair vastgoed, zoals een winkelcentrum. Smit: 'Ik zie wel dat de grondposities voor logistiek opdrogen, dat de yields stabiliseren en er sprake is van prijscorrecties, maar dat betekent niet dat we in Nederland niet sterk kunnen groeien, vooral ook omdat we alle disciplines aan boord hebben.'

Smit doelt hierbij op de diverse teams die zich in Nederland met logistiek vastgoed bezighouden: investment management (met een sterke focus op het acquireren van vastgoed voor de bestaande en nieuwe fondsen en klanten), asset management (dat zich naast het operationele beheer vooral focust op het toevoegen van waarde aan de bestaande portefeuille) en development (gericht op acquireren van grondposities, grootschalige (her)ontwikkelingen en uitbreidingen van bestaand vastgoed). 'Sinds 2018 hebben we in Nederland ruim € 760 mln logistiek vastgoed verworven en de komende periode zullen we ons dienstenpakket nog verder uitbreiden.' ■

GARBE.