



NEUER LEITER ASSET- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

Unsere Mitarbeiterzahl insbesondere im Asset- und Immobilienmanagement wächst laufend. Neuer Leiter der Abteilung ist Marc Domnick. Der 39-jährige Immobilienökonom, der seit 1994 in diesem Bereich tätig ist, und Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) verstärkt unser Team seit dem 01.01.2016.



GUT STUDIERT!

In den meisten Ausbildungs- und Studiengängen spielen Logistik- und Gewerbeimmobilien bestenfalls noch eine untergeordnete Rolle. Darum haben wir vor einigen Jahren begonnen, selbst duale Studenten auszubilden. Im 1. Quartal 2016 schloss unser erster Mitarbeiter – Benjamin Duros – sein Studium an der Hochschule 21 ab und ist nun im Fondsmanagement tätig.

WIR SCHAFFEN PLATZ FÜR NEUES



- Neues Geschäftsfeld Unternehmensimmobilien
- Lebensmittellogistik. Ein Markt mit viel Potenzial
- Hybridgebäude für Filialversorgung und E-Commerce

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Erfolgreiche Unternehmen suchen für ihre Kunden neue, aussichtsreiche Märkte und verändern sich dabei – so auch wir bei Garbe. Seit vielen Jahren verbinden wir auf dem europäischen Markt für Logistikimmobilien das Interesse unserer Kunden auf der Investoreseite mit dem Interesse unserer Kunden auf der Mieterseite. Zum Jahresende 2015 haben wir nach gründlicher Vorbereitung und gestützt auf die gesamte Erfahrungen der Garbe-Unternehmensgruppe den Schritt in das Geschäftsfeld Unternehmensimmobilien gemacht.



Sichtbarstes Zeichen dieser Erweiterung ist der erfolgreiche Start unseres Garbe Unternehmensimmobilien Fonds 1 und das dafür bereits angekaufte Portfolio von elf Immobilien. Auch für eine erste eigene Entwicklung in diesem Segment ist der Spatenstich inzwischen erfolgt. Etwas weniger sichtbar, gleichwohl aber als wesentliche Voraussetzung für diesen Schritt sind die Fachabteilungen unseres Unternehmens personell und systematisch ergänzt worden.

Wir meinen, dass der Name eines Unternehmens einen deutlichen Hinweis auf dessen Geschäftstätigkeiten geben sollte. Aus diesem Grunde war es unser Wunsch alle unsere Geschäftsbereiche sowie einen klaren Immobilienbezug in unserem Namen reflektiert zu sehen. So waren wir in der Vergangenheit nicht immer amüsiert, wenn der Garbe Logistic AG wieder einmal Transportaufträge angedient wurden oder uns durch diese Verwechslung gleichzeitig Immobilienausschreibungen vorenthalten wurden.

Der Wunsch nach Veränderung unseres Namens war also latent vorhanden und mit dem neuen, gleichberechtigt neben der Logistik etablierten Geschäftsfeld Unternehmensimmobilie war die Zeit reif: Wir firmieren nun als **Garbe Industrial Real Estate GmbH**, was wir sichtbar mit einem modernisierten Logo schmücken möchten.

GARBE
Industrial Real Estate

Der neue Name unterstützt zudem unsere wieder ins europäische Ausland gehenden Aktivitäten, sowohl auf der Investoren- als auch auf der Objekt- und Mieterseite. „Industrial Real Estate“ ist der Oberbegriff – für allgemeine Gewerbeimmobilien ebenso wie für Produktions- und eben Logistikobjekte. Wir sind überzeugt, hier eine sehr gute Deckung von Unternehmenszweck und -namen gefunden zu haben.

Da auch zukünftig keine Veränderung der Eigentümerstruktur geplant ist, haben sich die Gesellschafter für die organisatorisch einfachere Rechtsform der GmbH entschieden. Wir glauben, damit noch effizienter handeln zu können und bitten Sie, dieses als klares Zeichen der Kontinuität zu sehen. Wir freuen uns über deren Treue und Engagement.

Alles in allem also eine durchaus wesentliche Weiterentwicklung unseres Unternehmens.

NEUES GESCHÄFTSFELD: UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

UNTERSCHIEDLICHE GEBÄUDETYPEN

Per Definition wird meist zwischen drei Typen von Unternehmensimmobilien unterschieden, deren exakte Abgrenzung in der Praxis nicht immer eindeutig gelingt – vielleicht aber auch nicht gelingen muss, denn es gibt erfolgreiche Hybride:

1 Produktionsimmobilien

Es handelt sich meist um einzelne Hallen unterschiedlicher Ausstattung und Größe mit moderater Höhe und oft ebensolchem, teils auch höherem Büroanteil.

2 Lager- und Distributionsimmobilien

Die Größe von unter 10.000 qm Hallenfläche und die als Bestandsobjekt meist älteren Baujahre und einfachere Ausstattung bei dafür aber häufig städtischer Lage unterscheiden diese von der Standard-Logistikimmobilie.

3 Transformationsimmobilien

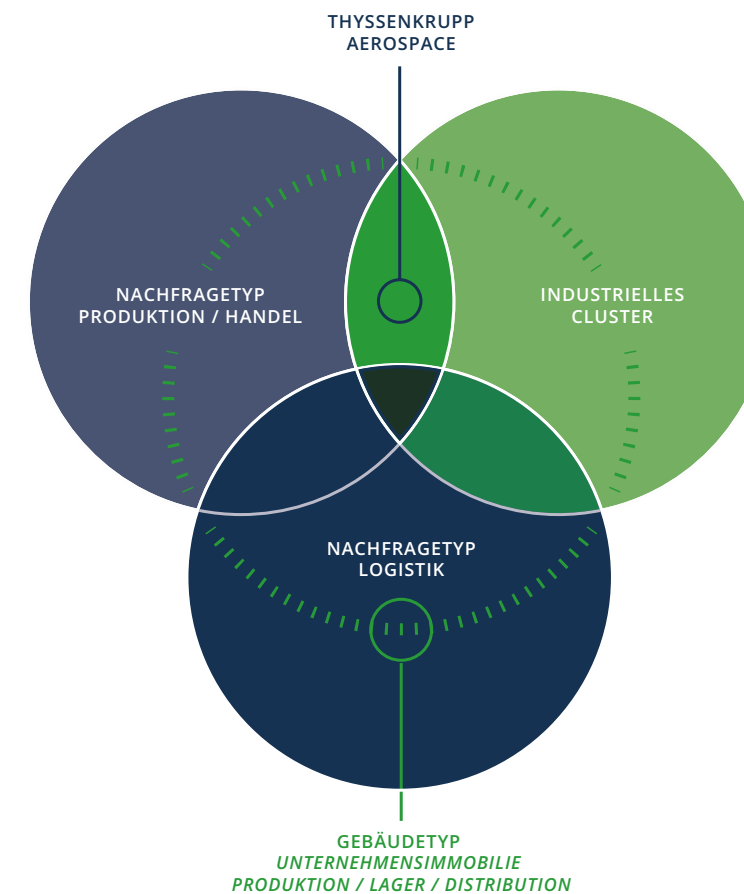
Mit Transformationsimmobilien sind Gebäude mit Mischnutzung gemeint, meist revitalisierte Gewerbeliegenschaften mit „Red-Brick“-Charakter und immer mit (inner)städtischer Lage.

Marktwerte der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Mrd. Euro 2014

LAGER-/ DISTRIBUTIONSIMMOBILIEN	191,8
TRANSFORMATIONSIMMOBILIEN	42,5
PRODUKTIONSIMMOBILIEN	298,6

Erfolgreich durch Flexibilität

Unternehmensimmobilien sind deshalb erfolgreich, weil die vielseitige Nutzung der Gebäudetypen eine sehr breite Palette von Mietern aus Produktion, Handel und Logistik und damit eine extrem große Mietergruppe anspricht. Ein weiteres Wertschöpfungspotenzial ergibt sich für viele Objekte aus deren Lage in den Metropolregionen, denn vielfach ist eine höherwertige Nachnutzung des Grundstückes eine Option.



GARBE.Leistung

Die Garbe Industrial Real Estate GmbH startet mit der ganzen Leistungspalette in dem neuen Geschäftsfeld.

Neuer Fonds für Unternehmensimmobilien

Das für den Garbe Unternehmensimmobilien Fonds 1 erworbene Portfolio umfasst elf Objekte mit 224.000 qm Gewerbeflächen. Das Branchenspektrum der Nutzung reicht vom Getränkehandel über die Motorradlogistik und das Opernbühnenlager bis hin zur Kunststoffteileproduktion.

Projektentwicklung einer Unternehmensimmobilie

Eine erste, kleine Entwicklung einer typischen Unternehmensimmobilie ist aktuell im Bau: In Varel entsteht ein Gebäude für thyssenkrupp Aerospace mit etwa 4.500 qm Hallenfläche bei 10,50 m Höhe und einem geringen Büroanteil. Der Mietvertrag für den Neubau, der den bereits vorhandenen Unternehmensstandort von thyssenkrupp erweitert, beträgt zehn Jahre.



Varel liegt nicht in einer Metropolregion, addiert aber alle Merkmale eines industriellen Clusters – in diesem Fall eine Konzentration der Luftfahrtindustrie, dominiert durch Zulieferer des Flugzeugbauers Premium Aerotec, einer Tochter des OEM Airbus. Die neue Unternehmensimmobilie für thyssenkrupp wird im Aeropark Varel errichtet, einem ausschließlich mit Firmen der Flugzeugbauindustrie besetzten Gewerbegebiet. Der Bau ist an den Standort angepasst, generisch ausgelegt und passt sich in der Hallengröße der typischen Nachfrage an.

LEBENSMITTELLOGISTIK – EIN MARKT MIT VIEL POTENZIAL

Der Lebensmittelhandel ist im Wandel. Online-getriebene Geschäftsmodelle und noch mehr Nähe zu Kunden erhöhen den Bedarf an temperaturgeführten Logistikflächen, gerade in Metropolregionen. Das macht Investitionen in Lebensmittellogistik auch für Anleger zunehmend interessant.

Eines der größten logistischen Marktsegmente ist die temperaturgeführte Lebensmittellogistik. Eine Tatsache, die eigentlich dafür sorgen sollte, dass die dafür eingerichteten Logistikimmobilien eine messbar große Rolle auch für Investoren spielen. Das war bislang allerdings nur mit Einschränkungen der Fall. Anlegerbedenken gab es u. a., weil die spezielle Ausstattung des Gebäudes (Isolierung, Kälteerzeugung), sofern nicht vom Mieter selbst eingebracht, die Gewerbesteuerpflicht der vermietenden Objektgesellschaft nach sich ziehen kann.

Vorteile rücken in den Vordergrund

Diese Skepsis auf Anlegerseite schwindet zunehmend, denn für viele der früher als problematisch empfundenen Besonderheiten gibt es Lösungen, aber vor allem rücken nun die Vorteile dieser Investitionen in den Blick.

Die Mieter von Kühlzentren für die Lebensmittellogistik wechseln typischerweise kaum: Entweder ein Retailer mietet selbst oder aber einer von wenigen großen Kontraktlogistikdienstleistern, der die Anlage betreibt. Immer verfügen diese Mieter über extrem gutes, meist technisch fundiertes Know-how, das für den Betrieb der Anlage erforderlich ist. Das kommt der Wartung und Erhaltung zugute, die überdurchschnittlich gut funktionieren.

Die Anlagen zeichnen sich durch lange Mietverträge und sehr attraktiv nachnutzbare Flächen aus. Das liegt darin begründet, dass die Kühllogistikhallen für den Mieter aufgrund umfangreicher Einbauten häufig ein wesentliches Engagement darstellen. Dazu kommt: Durch die erhöhten Lärmpegel der Kühlfahrzeuge werden weniger Standorte genehmigt, was das Angebot gegenüber der Normallogistik verknappt.



**METROPOLNAHE STANDORTE
UND LANGE MIETVERTRÄGE:
LEBENSMITTELLOGISTIK
IST ATTRAKTIV FÜR ANLEGER!**

Maik Zeranski, Leiter Projektentwicklung

BERLIN, BERLIN, WIR GEHEN NACH BERLIN!

Räumlich möglichst nahe am Mieter sein zu können – das ist dem Immobilienmanagement von Garbe schon immer ein Anliegen gewesen. Ein erster Schritt war die Eröffnung des Frankfurter Büros. Da die Portfolien der Unternehmensimmobilien einen stabilitätsfördernden, höheren Anteil an Mehr-Mieter-Objekten (Multi Tenant) aufweisen, ist nun der nächste Schritt erfolgt: Viele der neuen Objekte liegen in der Metropolregion Berlin, daher hat Garbe dort im Februar ein Büro mit zunächst zwei Mitarbeitern eröffnet. Fokus der Tätigkeit ist die kaufmännische und technische Mieterbetreuung, aber auch Ankäufe und Entwicklungsprojekte sollen künftig vor Ort unterstützt werden.



Der 49-jährige Mathias Brenner wird unser Berliner Büro im kaufmännischen Immobilienmanagement unterstützen.



Die 26-jährige Luisa Bechmann wird neben Herrn Mathias Brenner am Standort Berlin sitzen und dort das technische Immobilienmanagement übernehmen.

Der Lebensmittelhandel verändert sich

Online-getriebene Geschäftsmodelle gewinnen noch langsam, aber wohl schon bald mit zunehmendem Tempo an Boden. Dadurch wird der Bedarf an temperaturgeführten Distributionsflächen steigen, vor allem in Metropolregionen.

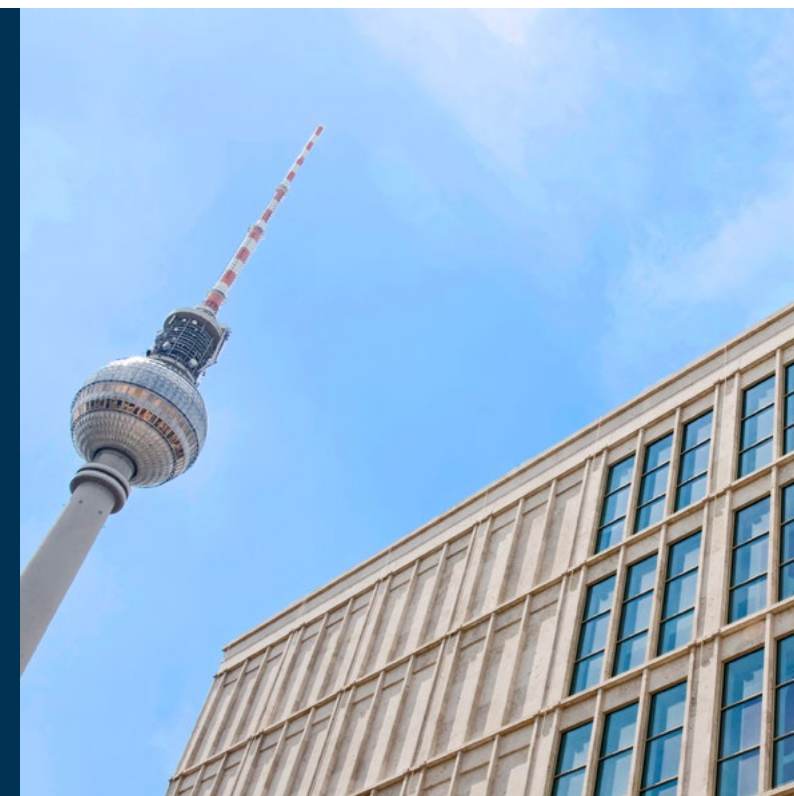
Entwicklung nah am Markt

Die Garbe Industrial Real Estate hat bereits Erfahrungen auf diesem Feld und wird sich hier weiter engagieren. So entsteht gegenwärtig für die Nagel-Group, in der Lebensmittellogistik einer der führenden Anbieter in Europa und in Deutschland die Nummer eins, in Schweitenkirchen bei München ein Objekt mit mehr als 20.000 qm Logistikfläche für die Lagerung, Kommissionierung und Distribution von Lebensmitteln in allen Temperaturbereichen.



Das ist mehr als das Doppelte der noch bis Fertigstellung der neuen Anlage im 4. Quartal 2016 betriebenen Kühllogistikimmobilie im nahen Allershausen.

Auch der Mietvertrag mit 20 Jahren Laufzeit demonstriert das Vertrauen in die zuverlässige Entwicklung der Lebensmittellogistik.



HYBRIDGEBÄUDE FÜR FILIALVERSORGUNG UND E-COMMERCE

Omni-Channel Retailing ist derzeit im Handel eines der heißesten Themen. Das Verschmelzen der einzelnen Vertriebskanäle hat auch Auswirkungen auf die Konzeption von Logistikgebäuden. Aus einfach genutzten Logistikhallen werden moderne Hybridgebäude.

Im Garbe Logistik-Park Westfalenhütte in Dortmund geht es mit einem echten Zukunftsthema voran, das die Projektentwickler im Unternehmen schon länger beschäftigt: Das Zusammenwachsen der Filial- und der E-Commerce-Logistik in einem für diese Aufgabe konzipierten Gebäude. Eine Entwicklung, die durchaus als Meilenstein bewertet werden darf. Die ersten Anbieter erfolgreicher Webshops, beispielsweise namhafte Modeunternehmen, ließen sich mangels eigenen Know-hows von spezialisierten Logistik- und Fulfillment-Dienstleistern Komplettpakete schnüren, die neben Webshop-Software auch Fotografie, Call Center, Zahlungsabwicklung etc. und eben alle logistischen Leistungen inklusive der Retourenaufbereitung enthielten. Diese Dienstleister konzentrierten die Leistungserstellung in eigenen Logistikzentren. Das funktionierte viele Jahre recht gut. Heute wachsen allerdings die vormals getrennt voneinander betriebenen Vertriebskanäle zusammen: Der Endkunde erwartet, dass er z. B. ein in der Filiale erworbenes Produkt per Post retournieren oder Online bestellte Ware in der Filiale zurückgeben kann – aus dem Nebeneinander von Off- und Online-Handel wird der No-Line-Handel. Diese Entwicklung erzwingt eine Zusammenführung der logistischen Abwicklung.



**“ONLINE UND OFFLINE WIRD NO-LINE:
ALLE LOGISTIK AUS EINEM STANDORT,
EINEM GEBÄUDE!**

Jan Dietrich Hempel, Vorstand der
Garbe Industrial Real Estate GmbH



Im Februar 2016 vom Mieter ID Logistics
übernommen. Das neue Hybridgebäude im Garbe
Logistik-Park Westfalenhütte.

Objekte von Garbe in der Entwicklung

Zwei Projekte auf der Westfalenhütte setzen hier den Trend. Derzeit wird gerade ein weiteres Gebäude mit 32.000 qm Logistik-, Funktions- und Werkstattflächen gebaut, das der Markenanbieter Decathlon für Filialversorgung und E-Commerce-Logistik inklusive Retourenabwicklung nutzen wird. Ausgestattet wird die Anlage mit einer ausgefeilten Sortiertechnik.

Zudem hat der Mieter ID Logistics im Februar 2016 einen Abschnitt von 30.000 qm Logistikfläche übernommen, um hier für IKEA web-logistische Leistungen zu erbringen.

Beide Gebäude weisen u. a. im Verhältnis von Hallen- zu Sozialflächen deutliche, aber keine radikalen Unterschiede zu den bekannten Standardlogistikhallen auf.

Die Zukunft im Blick

Dieser neue Objekttyp ist damit für ein logistisches Zukunftsmodell tauglich, ohne dabei an Nachvermietbarkeit einzubüßen. Damit ist ein solches Hybridgebäude für logistische Investitionen attraktiv, zumal es sowohl nach Objektgröße wie auch Ausprägung nicht die vergleichsweise großen Nachnutzungsrisiken der riesigen Gebäude beispielsweise des Pure Players Amazon aufweist.

GARBE.Aktuell

Einige Themen beschäftigen Garbe seit langem und ziehen sich wie der sprichwörtliche rote Faden auch durch unsere Aktivitäten in der Entwicklung: industrielle Cluster.

Entwicklungspotential Industrie-Cluster

Nicht nur die gerade im Bau befindliche Anlage für thyssenkrupp Aerospace erklärt sich in ihrer Attraktivität für Anleger aus einer Cluster-Einbindung am Stahl- und Fahrzeugbaustandort Salzgitter, über das im letzten Newsletter berichtet wurde.

Dort konnte diese Entwicklung logisch mit einer neuen Halle für den Kunden Rudolph Logistik Gruppe fortgesetzt werden.



20.000 qm Logistikfläche werden für die Ver- und Entsorgung mehrerer Firmen des Industrie-Clusters genutzt und wurden für zehn Jahre angemietet. Das Gebäude wurde im 3. Quartal 2015 an den Mieter übergeben.