

Logistikimmobilie „Logistikpark Trecate“, Großraum Mailand/Italien

Ankauf Juli 2020

Im Juli 2020 hat das Fondsmanagement von grundbesitz europa sein Immobilienportfolio um eine neue Logistikimmobilie im Großraum Mailand erweitert, die zu den größten und modernsten Italiens zählt.

Das aus zwei versorgungstechnisch getrennten Gebäuden bestehende Fondsobjekt wurde unter Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekten entwickelt und nach höchsten Qualitätsstandards gebaut. Mit dem Ziel der Erreichung einer LEED-Nachhaltigkeitszertifizierung mit der höchstmöglichen Auszeichnung „Platinum“ wird zudem eine der größten Solardachanlagen Italiens installiert. Die Logistikhallen wurden im Juli 2020 fertiggestellt und sind vollständig und langfristig an einen bonitätsstarken Nutzer im Luxussegment vermietet.

Die Immobilie befindet sich im aufstrebenden Logistik-Drehkreuz Trecate in der Provinz Novara im westlichen Teil Mailands in einem Einzugsgebiet mit rund 7,5 Mio. Menschen. Strategisch gut gelegen, direkt am A4-Korridor Piemont-Lombardia-Veneto, profitiert sie von einer der wichtigen Verkehrsadern für Italien und die Nachbarländer, die auch den Osten mit dem Westen Italiens sowie Norditalien mit dem Hafen von Genua verbindet. Durch die in wenigen Kilometern entfernte Autobahnzufahrt sind auch der internationale Flughafen Malpensa und das Zentrum Mailands in rund 30 Fahrminuten erreichbar.

Aufgrund der positiven Treiber im Logistikbereich dürften trotz der Folgen der COVID 19 Pandemie und der damit verbundenen wirtschaftlichen Verwerfungen im Großraum Mailand und der Provinz Novara nur begrenzte negative Effekte zu erwarten sein.



Logistikimmobilie „Logistikpark Trecate“

Miet-/Nutzfläche gesamt	162.235 m ²
Grundstücksgröße	405.292 m ²
Anzahl Pkw- und Lkw-Stellplätze	1.414
Baujahr	Juli 2020
Erwerb	Juli 2020
Ankaufspreis	rd. 193,0 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Vollständig und langfristig vermietetes Logistikgebäude mit dem Ziel der Erreichung des LEED-Nachhaltigkeitszertifikats „Platinum“
- Die Nachfrage nach großflächigen Logistikgebäuden bei vergleichsweise geringem Angebot bietet eine attraktive Chance für den Fonds
- Logistikstandort mit hervorragender Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz ermöglicht kurze Lieferwege

Logistikimmobilie

Die aus zwei versorgungstechnisch getrennten Gebäuden bestehende Logistikimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von 162.235 m² (62.285 m² / 99.950 m²) erfüllt höchste Qualitätsstandards und zählt zu einer der modernsten Immobilien Italiens. Neben Sprinkleranlagen, maximalen Bodenbelastungen und optimalen Deckenhöhen wird darüber hinaus eine der größten Solarpanelanlagen in Italien installiert. 127 Be- und Entladestationen mit Rangierflächen sowie 1.336 Pkw- und 78 Lkw-Stellplätze ermöglichen eine schnelle Distributionen. Die Gebäude sind bereits vor Fertigstellung mit einem langfristigen Mietvertrag über 15 Jahre an einen bonitätsstarken Logistiker im Luxussegment vermietet, der diesen Standort als seinen Hauptsitz nutzen möchte. Die Flächen der nebeneinander liegenden Hallen sind zudem teilbar und können zukünftig von mehreren Mietern genutzt werden.

Mit Fertigstellung der Gebäude wird das LEED-Nachhaltigkeitszertifikat der höchsten Qualitätseinstufung „Platinum“ angestrebt.

Lage – Kering Logistik Park, Trecate, Novara, Mailand, Italien¹⁾

Die Provinz Novara befindet sich 40 km westlich von Mailand in Italien und gehört aus Logistiksicht zum Großraum Mailand. Die Provinz zeichnet sich durch ihre Nähe zum Malpensa Flughafen und einer strategischen Autobahnbindung aus. Aufgrund letzterer eignet sich der Standort sowohl als Logistikzentrum für umliegende Regionen wie die Lombardei und Piedmont im Korridor zwischen Turin, Mailand und Venedig, als auch als erschwingliche „Last-Hour“-Lage vor den Toren Mailands. Das Fondsobjekt befindet sich in Trecate, einem Teil von Novara, und liegt in kurzer Entfernung zur Autobahn, die Turin mit Mailand verbindet.

Markt – Logistik, Trecate, Novara, Mailand, Italien¹⁾

Novara stellt eine beliebte Logistikregion dar, die bereits zahlreiche namhafte Investoren angezogen hat, darunter Prologis, A&W Europe, Carlyle und Principal Global Investors. Die hohe Flächennachfrage in Verbindung mit moderaten spekulativen Fertigstellungen zeigt sich in den niedrigen Leerstandsdaten von etwa 3%. Obwohl sich in der Umgebung in der letzten Zeit ein höheres Fertigstellungsvolumen materialisiert hat, war eine große Anzahl dieser Flächen bereits vorvermietet. Durch das historisch betrachtete attraktive Mietwachstum in Kombination mit den derzeit noch immer relativ erschwinglichen Mieten und niedrigen Leerständen, dürfte in dieser strategischen Lage mit einem attraktiven und potentiell überdurchschnittlichen Mietwachstum zu rechnen sein. Kurzfristig könnten die italienischen Immobilienmärkte aufgrund der wirtschaftlichen Verwerfungen infolge der Covid-19-Pandemie nachgeben. Aufgrund der positiven Treiber dürften im Logistiksektor in der Provinz Novara aber nur begrenzte negative Effekte zu erwarten sein.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen für den Fonds

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Kauf dieser voll vermieteten großflächigen Grade A-Logistikimmobilie im relevanten Teilmarkt Trecate im Großraum Mailand durch laufende Mieteinnahmen und günstigen Mieterwachstumsaussichten zu partizipieren. Geringe Fertigstellungen gleicher Größenordnung, die wichtige Bedeutung von Logistikimmobilien auch in Krisenzeiten in Kombination mit der hohen Gebäudequalität und attraktiven Lage bieten hierfür gute Voraussetzungen für den Fonds.

(1) Quellen: Oxford Economics, PMA, DWS, 2020

Wichtige Hinweise:

DWS ist der Markenname unter dem die DWS Group & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen, rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt. Der Fonds grundbesitz europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf einer Fondsimmobilie stellt keine Anlageberatung dar. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospektes sowie des Jahres- und ggf. Halbjahresberichts des Offenen Immobilienfonds grundbesitz europa in der jeweils gültigen Fassung getroffen werden. Diese Unterlagen sind in gedruckter oder elektronischer Form bei der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) oder unter realestate.dws.com erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.