

Logistikimmobilie „Spectrum“, Hamburg / Deutschland

Ankauf Juni 2021

grundbesitz europa und grundbesitz Fokus Deutschland haben gemeinsam für rund 189 Mio. Euro eine Logistikimmobilie in Hamburg erworben. Der Ankauf erfolgte über eine Immobiliengesellschaft, an der grundbesitz europa zu 55% und grundbesitz Fokus Deutschland zu 45% beteiligt sind.

Das Objekt liegt im Südosten Hamburgs in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz der wichtigen Nord-Süd-Verbindung A 1 und der ostwärts verlaufenden A 25. Der Hamburger Hafen ist rund 12 km von der neuen Fondsimmobilie entfernt. Der Bereich Billbrook/Allermöhe, in der die Immobilie liegt, ist angesichts der guten Fernverkehrsanbindung und der Nähe zum Stadtzentrum sowie dem Hafen einer der attraktivsten und am stärksten nachgefragten Logistikstandorte im Großraum Hamburg sowie Deutschlands und weist nahezu keinen Leerstand aus. Im näheren Umfeld gibt es keine Entwicklungsmöglichkeiten für neue Logistikflächen.



Die moderne Logistikimmobilie „Spectrum“ hat aktuell eine Nutzfläche von rund 77.100 m² und wird bis zum Jahr 2022 um eine Logistikhalle mit rund 18.800 m² erweitert. Der Komplex ist langfristig an eines der größten europäischen Logistikunternehmen vermietet. Das Objekt ist auf Grund seiner Gebäudestruktur multi-tenant-fähig, da separat vermietbare Hallenabschnitte/Gebäudeteile mit jeweils eigenen Büro- und Sozialräumen von unterschiedlichen Mietern genutzt werden können. Auf dem rund 160.000 m² großen Grundstück gibt es 249 Pkw- und 20 Lkw-Parkplätze.

Argumente der DWS für den Ankauf dieser Immobilie:

- Investment in eine moderne Logistikimmobilie in herausragender Lage und mit hoher Flexibilität
- Vollvermietetes Objekt mit langfristigem Mietvertrag mit einem bonitätsstarken Mieter
- Weitere Diversifizierung der jeweiligen Immobilienportfolios durch die Erhöhung der Nutzungsart Logistik



Logistikimmobilie „Spectrum“, Hamburg/ Deutschland

Grundstücksgröße	rd. 160.000 m ²
Nutzfläche aktuell / ab dem Jahr 2022 insg.	rd. 77.100 m ² / rd. 95.900 m ²
Baujahr Bestand / Erweiterung	2007 / 2022
Erwerb	Juni 2021
Ankaufspreis insgesamt:	rd. 189 Mio. Euro
Anteil grundbesitz europa 55%	rd. 104 Mio. Euro
Anteil grundbesitz Fokus Deutschland 45%	rd. 85 Mio. Euro

Logistikimmobilie „Spectrum“

„Spectrum“ erfüllt mit seinen Spezifikationen die Anforderungen an moderne Lagerflächen. Die Immobilie ist langfristig an die Fiege Logistik Stiftung & Co. KG, eines der größten europäischen Logistikunternehmen vermietet. Das Objekt bietet angesichts der Gebäudestruktur eines sogenannten Multi-Tenant-Objekts die Möglichkeit auch an mehrere Unternehmen vermietet zu werden; so besteht „Spectrum“ derzeit aus sieben und ab dem Jahr 2022 aus acht theoretisch separat vermietbaren Einheiten mit Büro- und Sozialflächen in jedem Gebäudeteil.

Lage – Billbrook-Allermöhe, Hamburg, Deutschland¹⁾

Das Objekt befindet sich in der Stadt Hamburg, welche aufgrund der exzellenten Infrastruktur mit Anbindung an das Schienen- und Fernstraßennetz sowie zum Hafen als einer der attraktivsten Logistikstandorte Deutschlands gilt. Auch der Arbeitsmarkt der Metropolregion mit 5,3 Mio. Einwohnern ist stark von Logistikdienstleistern geprägt. Insbesondere die Mikrolage Billbrook-Allermöhe zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Fernstraßennetz sowie durch ihre trimodale Nutzungsmöglichkeiten aus. Am Standort finden sich zahlreiche Mieter und Eigennutzer aus verschiedenen Branchen mit insgesamt 20.000 Beschäftigten, was die Attraktivität der Lage weiter belegt.

Markt – Hamburg, Deutschland¹⁾

Als einer der größten Logistikstandorte Deutschlands profitiert Hamburg seit Jahren von einem stetigen Bevölkerungs- und Einkommenswachstum bei einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft. Im Jahresverlauf 2020 zeigte sich die Nachfrage nach Logistikflächen hier stabil, während sie in anderen deutschen Städten teils zurückging. In unmittelbarer Nähe des Objekts ist neues Bauland zudem begrenzt, auch wenn kurzfristig das Entwicklungsvolumen in Hamburg insgesamt anziehen, dann jedoch wieder fallen dürfte. Längerfristig wird erwartet, dass das E-Commerce-Wachstum die Nachfrage nach Logistikflächen weiter vorantreiben wird. Insbesondere gilt dies für Objekte in urbanen oder stadtnahen Lagen wie bei diesem Objekt.

Strategie – Diversifizierung der Immobilien-Portfolios in positiv eingeschätztem Logistikmarkt

Mit dem Erwerb von „Spectrum“ erfolgt eine weitere Diversifizierung der Immobilien-Portfolios von grundbesitz europa und grundbesitz Fokus Deutschland mit der Nutzungsart Logistik gemäß der Fondsstrategien. Für die flexibel nutzbare Immobilie, die bis zum Jahr 2022 erweitert wird, spricht die gute Anbindung an wichtige Verkehrswege sowie die Nähe zum Stadtzentrum und dem Hafen von Hamburg. Die Fondsmanagement-Teams setzen auf die positiv prognostizierte Entwicklung des Logistikstandortes in attraktiver Lage von Hamburg und erwarten mit dem Objekt langfristig stabile Mieteinnahmen für die Fonds zu erwirtschaften.

1) Quellen: Oxford Economics, PMA, DWS 2021

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. Die Fonds grundbesitz europa und grundbesitz Fokus Deutschland sind von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegt und von ihr verwaltete Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf von Fondsimmobilen stellt keine Anlageberatung dar. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospektes sowie des Jahres- und ggf. Halbjahresberichts der Offenen Immobilienfonds grundbesitz global bzw. 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.