

Logistikimmobilie „Stellar“, Jönköping/ Schweden

Ankauf Dezember 2020

Mit dem Erwerb einer Logistikimmobilie im Dezember 2020 investiert der Fonds grundbesitz europa mit einem Volumen in Höhe von rund 141,6 Mio. EUR erstmals in Schweden und erweitert damit die Länderallokation auf zwölf europäische Staaten. Der Logistik-Komplex „Stellar“ ist langfristig an eines der größten Elektronikunternehmen Nordeuropas vermietet.

Der aus drei Bauteilen mit einer Gesamtmietfläche von 112.023 m² bestehende Komplex zählt zu einem der größten eigenständigen Verteilzentren in den nordischen Ländern. Die modernen, teils vollautomatischen Sortier- und Lagergebäude lassen effiziente und leistungsstarke Logistikoperationen zu, um die Länder Norwegen, Schweden, Dänemark und Finnland zu bedienen. Die langjährige Alleinnutzung und sukzessive Erweiterung des Gebäudes unterstreicht die Verbundenheit und strategische Bedeutung des Standorts für den Mieter.

Strategisch zentral gelegen befindet sich die Immobilie innerhalb des Nordischen Handelsdreiecks zwischen Malmö, Göteborg und Stockholm. Die Region Jönköping mit einem erstklassigen Logistik-Mikrostandort namens Torsvik gewährleistet eine direkte Anbindung zu einem der wichtigen Verkehrsknotenpunkte. Das Gebiet ist zudem über eine direkte Schienenanbindung mit dem Hafen von Göteborg verbunden, dem größten Exporthafen Nordeuropas. Der regionale Flughafen befindet sich in ca. 20 km Entfernung.



Logistikimmobilie „Stellar“

Miet-/Nutzfläche	112.023 m ²
Grundstücksgröße	232.401 m ²
Parkplätze für Pkw und LKW	513
Baujahr(e)	1997, 2007 und 2016
Erwerb	Dezember 2020
Ankaufspreis	rd. 141,6 Mio. EUR ¹⁾

1) Wechselkurs zum 10.12.2020: 1 SEK = 0,098 EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Langfristig und voll vermietetes Logistikgebäude an einem etablierten Standort für Logistikimmobilien
- Die hohe Nachfrage nach großflächigen Logistikgebäuden bei vergleichsweise geringem Angebot bietet Chancen auf attraktive Mieteinnahmen für den Fonds
- Für Logistik wichtige Trimodalität - direkter Schienengüterverkehrzugang, hervorragende Anbindung an den Straßenverkehr und damit auch an den Flughafen und größten Seehafen Schwedens in Göteborg

Logistikimmobilie

Das erste Gebäude von insgesamt drei Bauteilen wurde 1997 als klassische Distributionshalle errichtet und 2002 mit identischer Bauweise und Ausstattung erweitert. Die Distributionshalle umfasst Be- und Entlade-rampen sowie einen direkten Güterzuganschluss. Im Jahr 2007 wurde das Gebäude um eine Lagerhalle mit 12 Meter lichter Raumhöhe sowie im Jahr 2016 um ein voll automatisiertes Hochregallager ergänzt. Somit hat sich der Komplex zu einer großflächigen Logistikimmobilie mit insgesamt 112.023 m² Mietfläche entwickelt. Das Gebäude erfüllt alle wesentlichen Anforderungen an eine moderne Logistikimmobilie (maximale Bodenbe-lastung, Deckenhöhen, Sprinkler, LED-Lichtsystem u. ä.) und ist auf die Bedürfnisse eines alleinigen Nutzers ausgerichtet, der alle drei Gebäudeteile seit Bestehen als Verteilzentrum nutzt. Der Mieter zählt zu den größten Elektronikhändlern Schwedens.

Lage – Torsvik, Jönköping, Schweden¹⁾

Aufgrund der strategischen Lage zwischen Stockholm, Göteborg und Malmö ist die im Süden von Schweden gelegene Provinz Jönköpings län mit gut 360.000 Einwohnern ein bedeutender Standort der Logistikbranche. Die Stadt Jönköping ist sehr gut an den Schienengüterverkehr angebunden, der eine direkte Verbindung zum größten skandinavischen Hafen in Göteborg und zum Containerhafen von Oslo ermöglicht und dessen weiterer Ausbau sich momentan in Planung befindet. Der regionale Flughafen von Jönköping liegt nur 10 Min. östlich von der Stadtmitte entfernt. Die Mikrolage von Torsvik befindet sich 15 km südlich von Jönköping und ist ein 5 km langer Logistikstandort, der sich in unmittelbarer Nähe zu einer der wichtigsten schwedischen Hauptstra-ßen befindet. In Torsvik sind zudem zahlreiche bekannte Logistiker wie z. B. DB Schenker und IKEA angesie-delt. In unmittelbarer Objektnähe befinden sich außerdem Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe.

Markt – Jönköping, Schweden¹⁾

Der Logistikstandort Jönköping stellt die fünftgrößte Logistikagglomeration Schwedens dar. Die hohe Flächen-nachfrage in Verbindung mit moderaten spekulativen Fertigstellungsvolumen schlägt sich in niedrigen Leer-stands-raten nieder. Obwohl sich in der Umgebung derzeit eine höhere Anzahl spekulativer Logistikobjekte in Bau befinden, sind diese durch ihre kleineren Flächen jedoch einem anderen Segment zuzuordnen. In unmittel-barer Nähe gibt es zudem nur eine begrenzte Fläche für künftige Projektentwicklungen. Da auch die Baukosten im Logistiksektor anziehen, dürfte in dieser strategischen Lage mit einem attraktiven Mietwachstum zu rechnen sein. Kurzfristig könnten zwar auch die schwedischen Immobilienmärkte aufgrund der wirtschaftlichen Verwer-fungen infolge der Covid-19-Pandemie nachgeben, aufgrund der positiven Treiber jedoch dürften im Logistik-sektor in der Provinz Jönköpings län 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 Immobilie in einem relevanten Teilmarkt durch laufende Mieteinnahmen und mögliche Wertsteigerungen zu partizipieren. Geringe Fertigstellungen gleicher Größenordnung, die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten der drei Gebäudeteile in Kombination mit der attraktiven Lage bieten hierfür gute Voraussetzungen.

(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 Produkt-informationen benannt. Der Fonds grundbesitz europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzes (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf einer Fondsimmobilie stellt keine Anlageberatung dar. Eine Anlageent-scheidung 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 elektroni-scher 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.