

Logistikimmobilie „Sungkwang Logistics“, Großraum Seoul/Korea

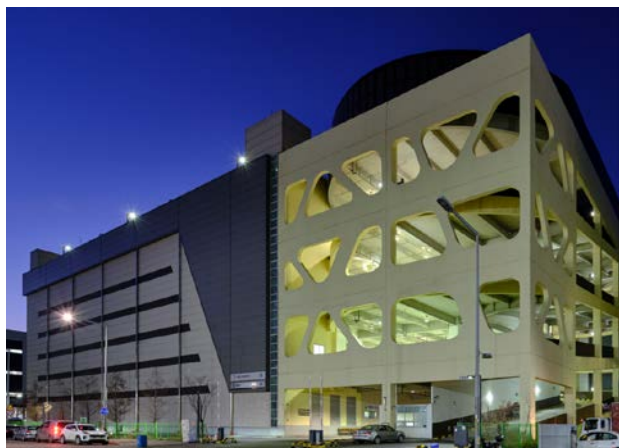
Ankauf Januar 2020

Im Januar 2020 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global eine großflächige Logistikimmobilie an einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in Südkorea, rund 30 km westlich der Hauptstadt Seoul, erworben.

Die moderne Class A-Immobilie „Sungkwang Logistics“ liegt in der Stadt Gimpo, im nordöstlichen Teil des „Gimpo Gochon Logistics Complex“, einem der begehrtesten Teilmärkte für großflächige Logistikgebäude, in dem rund 40% der Logistikunternehmen im Großraum Seoul angesiedelt sind.

Das Gebäude ist für mehrere Nutzer ausgelegt. Jedes der vier Geschosse ist durch Rampen und Beladestationen unmittelbar für LKWs anfahrbar. Das Objekt ist an vier Nutzer voll vermietet, u.a. an den größten Onlinehändler Koreas.

Der etablierte Standort zählt aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt zu den gefragtesten Logistikbezirken Koreas mit den höchsten zu erzielenden Mieteinnahmen. Strategisch gut gelegen, ist die Immobilie von einem regionalen und überregionalen Verkehrsnetz aus Schnell- und Ringstraßen umgeben und ermöglicht damit neben Seoul auch eine schnelle Belieferung der Städte in der näheren Umgebung wie Goyang, Bucheon und Incheon mit einem Einzugsgebiet von rund 14,5 Mio. Menschen. Die Nähe zum internationalen Flughafen Gimpo (3 km) bietet zudem weitere Vorteile.



Logistikimmobilie „Sungkwang Logistics“

Nutzfläche	rd. 30.000 m ²
Grundstücksgröße	9.107 m ²
Parkplätze	169
Baujahr	2016
Erwerb	Januar 2020
Ankaufspreis	rd. 49,1 Mio. EUR ¹⁾

¹⁾Wechselkurs zum 24.01.2020: 1 EUR = 1.295,38417 KRW

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Erwerb einer modernen großflächigen Class A-Logistikimmobilie an einem etablierten Standort
- Die hohe Nachfrage nach großen, modernen Logistikflächen bei vergleichsweise geringem Angebot bietet Chancen auf attraktive Mieteinnahmen für den Fonds
- Hervorragende Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz ermöglicht kurze Lieferwege

Logistikimmobilie

„Sungkwang Logistics“ ist eine im Jahr 2016 erstellte, großflächige Logistikimmobilie, die für mehrere Mieter ausgelegt wurde und derzeit mit vier Nutzern belegt ist. Das Objekt ist zu 100% vermietet.

Der Gebäudekomplex mit zwei Zufahrten umfasst rund 30.000m² Nutzfläche, die sich auf vier Ebenen verteilen. Die einzelnen Ebenen verfügen über acht Verladestationen, sind über Rampen direkt anfahrbar und können jeweils in zwei Mieteinheiten aufgeteilt werden. Auf dem obersten fünften Geschoss befinden sich zudem 169 Parkplätze. Das Gebäude erfüllt alle wesentlichen Anforderungen an eine moderne Logistikimmobilie (maximale Bodenbelastung, Deckenhöhen, Sprinkler, Parkleit- und Überwachungssystem).

Lage – Gimpo Gochon Logistics Complex, Großraum Seoul, Korea¹⁾

Das Objekt liegt im Großraum Seoul - dem Hauptmarkt für Logistikimmobilien in Korea. Genauer befindet sich das Objekt im Gimpo Gochon Logistics Complex (Gewerbegebiet) in der Stadt Gimpo am westlichen Stadtrand von Seoul, das eine herausragende Anbindung an Flughäfen, Schiffshäfen sowie an die Stadt Seoul selbst bietet. Die Stadtzentren von Seoul, Incheon, Goyang und Bucheon mit insgesamt 14,5 Mio. Einwohnern sind innerhalb von 30 Fahrminuten zu erreichen. Der Komplex ist durch zwei Hauptstraßen in unmittelbarer Nähe gut an das Verkehrsnetz angeschlossen und zeichnet sich durch vergleichsweise hohe Mieten sowie eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Flächen aus. Diverse Bushaltestellen und ein U-Bahn-Anschluss befinden sich im Umfeld. Das Objekt ist eines von insgesamt 28 Logistikimmobilien in dem Gewerbegebiet, wovon 13 vermietet sind und 15 von Eigentümern direkt genutzt werden. Aufgrund der Stadtnähe sind in diesem Bereich auch Premium Outlets sowie Hotels angesiedelt.

Markt – Logistikmarkt Gimpo, Seoul, Korea¹⁾

Koreas Wirtschaft zeigte in den letzten Jahren eine solide Entwicklung auf. Das E-Commerce-Handelsvolumen zeigte ein starkes Wachstum und auch die Logistikindustrie verzeichnete solide Zahlen. Der Großraum Seoul gilt mit 19% des Logistikflächenbestands als der koreanische Hauptlogistikmarkt, wobei Gimpo mit 3% des Gesamtbestands hier zu einem der größten Teilmärkte zählt. Der Bestand im Großraum Seoul hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich vergrößert, bietet aber weiterhin Potential für weitere Institutionalisierung und Modernisierungen. Die Leerstandsdaten stiegen zwar in den letzten drei Jahren an, liegen jedoch weiterhin auf moderatem Niveau, wobei der Teilmarkt Gimpo durch eine besonders niedrige Leerstandsrate von rund 2% (im Jahr 2018) heraussticht. Darüber hinaus verzeichnete der Großraum Seoul in der letzten Zeit ein solides Mietwachstum, insbesondere der Teilmarkt Gimpo, dessen Mieten überdurchschnittlich ausfielen. Im Vergleich zum Seouler Büromarkt bietet der Logistikmarkt noch ein signifikantes Premium bei Anfangsrenditen, wenngleich der Abstand sich in den letzten Jahren verringert hat. Diese Entwicklung wird noch gestärkt durch das steigende Logistiktransaktionsvolumen das bereits zum Ende des dritten Quartals 2019 nahezu den historischen Höchststand vom Gesamtjahr 2018 erzielt hatte.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen für den Fonds

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Kauf dieser Immobilie von der Nachfrage nach großflächigen Logistikimmobilien in einem relevanten Teilmarkt durch laufende Mieteinnahmen und mögliche Wertsteigerungen zu partizipieren. Die hohe Qualität der Immobilie in Kombination mit der attraktiven Lage bieten hierfür gute Voraussetzungen.

(1) Quellen: DWS, CBRE, DTZ, RCA, Mate Media Release, Armstrong & Associates, Korea Statistical Information Service

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 global 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 global 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.