

Logistikimmobilie „Vantaa/Aviapolis“, Helsinki/Finnland

Ankauf Juni 2019

Im Juni 2019 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global eine Logistikimmobilie, bestehend aus zwei Gebäuden im Großraum Helsinki, Finnland erworben. Die Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rund 38.800 m² liegen auf einem rund 75.000 m² großen Grundstück nahe der Stadt Vantaa im Gebiet Aviapolis, unmittelbar angrenzend an den internationalen Flughafen von Helsinki. Die Flächen sind nahezu vollständig an drei Logistikunternehmen vermietet.

Finnland verzeichnet nach Großbritannien und Dänemark die höchsten europäischen Online-Einzelhandelsumsätze pro Kopf. Die guten Rahmenbedingungen des Logistikstandorts Aviapolis und der gute Zugang zu den wesentlichen geografischen Lagen Finnlands ermöglichen auch bei einem wachsenden Onlinehandel und Logistikmarkt Warenzustellungen für den Großteil der Bewohner Finnlands innerhalb kürzester Zeit, was von entscheidender Bedeutung ist. Der Standort ist über die umliegenden Ringstraßen und Autobahnen sehr gut angebunden. Mehrere nationale und internationale Logistikunternehmen haben hier ihren Sitz.

Die Nachfrage nach hochwertigen Logistikimmobilien bei begrenzter Flächenverfügbarkeit im Teilmarkt Aviapolis ist hoch. Nur wenige Flächen am Flughafengelände sind noch bebaubar. Diese plant die Stadt Vantaa derzeit jedoch für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien zu nutzen und einen neuen Stadtpark zu integrieren. Daher wird auch künftig mit einem nur begrenzten Angebot an modernen Logistikimmobilien gerechnet.



Logistikimmobilie „Vantaa/Aviapolis“

Nutzfläche insgesamt,	rd. 38.800 m ²
davon:	
- Lager	rd. 35.700 m ²
- Büro und Einzelhandel	rd. 3.100 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	rd. 74.960 m ²
Baujahr	2009
Erwerb	Juni 2019
Ankaufspreis	rd. 63,9 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Nahezu vollständig vermietete hochwertige Logistikimmobilie an einem der wichtigsten Logistikstandorte von Helsinki mit hoher Flächennachfrage bei einem begrenzten Angebot
- Weitere Diversifizierung des Fondsportfolios hinsichtlich der Nutzungsart und geografischen Allokation
- Erwartung nachhaltiger Mieteinnahmen und positiver Wertentwicklung

Logistikimmobilie

Die Immobilie, bestehend aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von rund 38.800 m², ist an drei Logistikunternehmen vermietet. Die Gebäude mit 37 Hallentoren, 257 Pkw-Stellplätze sowie Rangierflächen für Lkws befinden sich auf einem insgesamt rund 75.000 m² großen Areal. Das größere Gebäude, dessen Flächen weiter teilbar sind, verfügt zudem über eine integrierte Kühlhalle und ist an zwei Unternehmen vermietet. Bis auf eine kleine Büro- und Einzelhandelsfläche sind die Immobilien nahezu vollständig vermietet und verfügen über einen Vermietungsstand von insgesamt rund 98,0%.

Lage – Katriinantie 20, Aviapolis, Vantaa, Finnland¹⁾

Das in Flughafennähe gelegene Logistikobjekt befindet sich in Vantaa, einer ca. 15 km nördlich der Hauptstadt Helsinki gelegenen Stadt und damit innerhalb der so genannten Helsinki Metropolitan Area (HMA). Mit Helsinki, Espoo und Vantaa liegen drei der vier größten Städte Finnlands in der HMA, die insgesamt rund 1,2 Mio. Einwohner zählt. Über das auf den Großraum Helsinki zentrierte Autobahnnetz ist der Standort gut mit den übrigen Landesteilen, aber auch Helsinki selbst sowie dem wichtigen Umschlaghafen Yuosaari verbunden.

Der Teilmarkt Aviapolis, in dem sich die Immobilie befindet, zählt zu den wichtigsten Logistikstandorten des Landes bzw. des Großraums Helsinki. Mit einem Flächenangebot von über 400.000m² verfügt Aviapolis über rund 20% der hochwertigen und modernen Logistikflächen Helsinkis bzw. 10% des landesweiten Bestands im Spitzensegment.

Markt – Logistikmarkt Helsinki Metropolitan Area, Finnland¹⁾

Finnlands Wirtschaft zeigte in den letzten Jahren eine solide Entwicklung, die sich auch auf dem Immobilienmarkt bemerkbar machte. Insbesondere hochwertige und flexible Logistikimmobilien sind mieterseitig nachgefragt, wenngleich der Mietmarkt auch von verhaltenen Neubauaktivitäten und damit einer begrenzten Angebotsausweitung profitierte. Aufgrund der guten Lage der Immobilie, die auch Lieferungen zum Endkunden (Last-Mile-Delivery) erlaubt, wird weiterhin mit stabilem Mietwachstum gerechnet.

Strategie – Diversifizierung des Immobilienportfolios

Mit Erwerb dieser hochwertigen, nahezu vollständig vermieteten Logistikimmobilie wird das Immobilienportfolio von grundbesitz global weiter diversifiziert, sowohl sektoral als auch lokal. Die aktuelle Marktlage und der stetig zunehmende Onlinehandel machen Logistikimmobilien aus Sicht des Fondsmanagements weiterhin zu einem attraktiven Investment mit dem Ziel nachhaltiger Mieteinnahmen und positiver Wertentwicklung.

(1) Quellen: Oxford Economics, KTI, Newsec 2019

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.