

grundbesitz global

Logistikimmobilie „Logiport Icheon“, Großraum Seoul SO/
Südkorea
Ankauf – Februar 2018

Im Februar 2018 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global über eine Objektgesellschaft 98 % eines erst im Mai 2017 fertiggestellten modernen und großflächigen Logistikzentrums an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt in Südkorea, rund 50 km südlich von der Hauptstadt Seoul, erworben.

Die Immobilie liegt innerhalb der sogenannten South Metropolitan Area, die Logistikunternehmen u. a. durch die Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze und geeignete Bodenverhältnisse strategische Vorteile bietet. Hier befinden sich rund 40 % der Logistikimmobilien des Großraums Seoul.

"Logiport Icheon" ist auf die Vermietung an mehrere Mieter ausgelegt. Jedes der vier Geschosse kann an bis zu zwei Nutzer vermietet werden und ist durch Rampen unmittelbar durch Lkw mit bis zu 40 Tonnen anfahrbar. Das Objekt ist bereits zu rund 70 % an vier Nutzer vermietet. Aktuell werden Verhandlungen mit einem weiteren Nutzer über die Anmietung der gesamten Restfläche geführt. Verkäufer ist ein von einem internationalen Finanzinvestor verwalteter Fonds, der das Projekt entwickelte.



Logistikimmobilie „Logiport Icheon“

Nutzfläche inkl. Büroanteil	43.405 m ²
Grundstücksgröße	29.943 m ²
Parkplätze	126
Fertigstellung	2017
Erwerb	Februar 2018
Ankaufspreis	rd. 45,0 Mio. EUR

¹⁾ Wechselkurs zum 13. Februar 2018: 1 EUR = 1.331.46179 KRW

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Erwerb einer modernen großflächigen Class A-Logistikimmobilie an einem etablierten und nachgefragten Standort
- Die hohe Nachfrage nach großen und modernen Logistikflächen mit vergleichsweise geringem Angebot bietet Chancen auf attraktive Mieteinnahmen für den Fonds.



grundbesitz global

Ankauf – Februar 2018

Logistikimmobilie „Logiport Icheon“

"Logiport Icheon" ist eine im Jahr 2017 neu errichtete Logistikimmobilie, die für mehrere Mieter geeignet ist. Der Gebäudekomplex umfasst rund 43.400m² Nutzfläche, die sich auf vier Ebenen verteilt. Die einzelnen Ebenen können jeweils in zwei Mieteinheiten aufgeteilt werden und sind über Rampen direkt erreichbar, mit Lkw's mit bis zu 40 Tonnen. Ferner entspricht das Gebäude für die vorgesehenen Nutzungen allen wesentlichen Anforderungen an eine moderne Logistikimmobilie wie insbesondere Bodenbelastung, Deckenhöhen, Sprinkler und LED-Beleuchtung. Das Objekt ist nach seiner Eröffnung im Mai vergangenen Jahres bereits zu rund 70 % an vier Nutzer vermietet. Aktuell werden zudem Verhandlungen mit einem Dritten geführt, die gesamte restliche Fläche anzumieten.

Lage – Logistikzentrum Icheon, Gyeonggi-do, Großraum Seoul/Südkorea¹⁾

Die Fondsimmobilie „Logiport Icheon“ befindet sich rund 50 km südöstlich der südkoreanischen Hauptstadt Seoul, die mit rund 10 Mio. Einwohnern größte Stadt des Landes ist. Der Großraum Seoul umfasst insgesamt rund 26 Mio. Einwohner und wird in fünf Logistik-Teilmärkte aufgeteilt. Der in der Provinz Gyeonggi gelegene Teilmarkt Südost, in dem sich die Fondsimmobilie befindet, weist aufgrund der Lage zwischen der Hauptstadt Seoul im Norden und den wichtigen Hafenstädten im Süden eine besonders hohe Attraktivität auf. Dieser Teilmarkt mit meist größeren Logistikflächen erfährt seit rund fünf Jahren eine große Entwicklung mit steigenden Transaktionsvolumen und ist bei Investoren und Mietern stark nachgefragt. Der rund 40%-ige Anteil am Logistikflächenbestand im Großraum Seoul unterstreicht die Bedeutung dieses Standorts. Der Gebäudekomplex befindet sich in zentraler Lage mit schneller Anbindung an die drei wichtigsten Schnellstraßen von/nach Youngdong, Gyeongbu und Jungbu, die den Süden mit dem Norden verbindet. Damit ist Seoul in ca. 45 Min. Fahrtzeit erreichbar. Im direkten Umfeld befinden sich weitere Logistikcenter in ähnlicher Größenordnung, erstellt zwischen den Jahren 2012 und 2016, sowie weitere Projektentwicklungen und Planungen mit voraussichtlichen Fertigstellungen ab dem Jahr 2018.

Markt – Logistikmarkt Seoul, Südkorea¹⁾

Korea profitiert stark von den in den letzten 15 Jahren abgeschlossenen Freihandelsabkommen mit 52 Nationen (u. a. der EU, ASEAN und EFTA) und konnte dadurch das nationale Handelsvolumen auf mehr als 900 Mrd. USD verdreifachen²⁾. Die daraus resultierende positive Entwicklung der Logistikbranche macht sich in steigenden Vermietungszahlen und Projektentwicklungen bemerkbar. Eine weitere Ursache hierfür ist u. a. das stetige Wachstum des E-Commerce und die damit einhergehende Neuordnung der logistischen Netzwerke in Richtung Endverbraucher mit Belieferungszeiten von wenigen Stunden bis zwei Tagen. Dadurch bedingt steigt auch die Nachfrage nach größeren und modernen Logistikflächen. Trotz vieler Projektentwicklungen im Großraum Seoul in den vergangenen Jahren deckt das Angebot die Nachfrage nicht ab. Entsprechend liegt die Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Bereich. Die Flächennachfrage bleibt hoch, was sich letztlich positiv auf die Mietentwicklung auswirken sollte.

¹⁾ Quelle: DTZ, Europäische Kommission, Korea Customs Service, Kostat 2016/17 ²⁾ In den Jahren 2002 bis 2016

Strategie – Teilnahme an der erwarteten Entwicklung im Logistiksegment und des wachsenden Teilmarkts

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Kauf der Logistikimmobilie Logiport Icheon von der aktuell guten Nachfrage nach Logistikimmobilien im relevanten Teilmarkt durch laufende Mieteinnahmen, prognostizierte Mietzuwächse und dadurch mögliche Wertsteigerungen zu partizipieren. Die hohe Qualität der erst kürzlich errichteten Immobilie in Kombination mit der attraktiven Lage sollten hierfür die erforderlichen Voraussetzungen bieten.

Wichtige Hinweise:

Deutsche Asset Management ist der Markenname für den Asset Management-Geschäftsbereich der Deutsche Bank AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der Deutsche Asset Management anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt. Der Fonds grundbesitz global ist ein von der RREEF Investment 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 Deutsche Asset Management Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die RREEF Investment GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) oder unter www.deutscherealestate.com erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der RREEF Investment GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.