

Kölner setzen auf steigenden Bedarf bei Light Industrial im Sunbelt

US-Investment. German American Realty will in den USA künftig mehr Kapital in Light-Industrial- und Logistikkimmobilien anlegen. Der Fonds- und Investmentmanager mit Sitz in Köln sieht einen steigenden Bedarf an Flächen für kleinere und mittlere Unternehmen. Von diesem Trend in Übersee könnten private Anleger, Family-Offices und institutionelle aus Deutschland profitieren.



Blick auf den Business Park Wier Thirty6 in Phoenix im US-Bundesstaat Arizona. Quelle: BGM Capital Partners

Ein Light-Industrial-Projekt hat German American Realty in den USA schon umgesetzt. Im Oktober 2024 hat der Kölner Fonds- und Investmentmanager einen Business-Park in Phoenix erworben. Die Anlage im US-Bundesstaat Arizona bietet auf einem rund 5,8 ha großen Gelände neun Gebäude mit insgesamt knapp 4.700 qm Büro- und 5.000 qm Lagerfläche. „Dieser Mix, gepaart mit einer Vielzahl auf dem Grundstück vorhandener Park- und Verladepplätze, fällt in ein vor Ort sehr gefragtes Größensegment“, erklärt Jens Thiemann, Head of Transactions bei German American Realty (GAR).

Die Flächen des Wier Thirty6 Business Parks seien komplett an elf Nutzer vermietet. Die Anlage liege verkehrsgünstig rund 6 km vom internationalen Flughafen Phoenix und 15 Minuten vom Stadtzentrum entfernt. „Phoenix ist eine junge Metropole mit florierender Wirtschaft und hohem Bevölkerungswachstum“, erklärte damals Gisbert Beckers als geschäftsführender Gesellschafter und Gründungspartner von German American Realty. Als fünfgrößte Stadt der USA verfüge Phoenix über einen breiten Mix an Wirtschaftsbranchen.

In den USA sind die Transaktionskosten viel niedriger als in Europa

In der Vergangenheit sei in den USA vor allem in Big Boxes für Nutzer wie etwa Amazon investiert worden, erzählt Nikolaus Adenauer als Managing Partner. Kleinere Einheiten dagegen seien vernachlässigt worden. Entsprechend groß sei nun die Nachfrage nach Gewerbeparks bei Dienstleistern, elektronischem Handel und produzierendem Gewerbe. Der Leerstand in diesem Teilbereich liege unter 5%. „Wir beobachten eine

stark steigende Nachfrage nach Logistikkflächen, vor allem im Light-Industrial-Bereich. Das Angebot in diesem Segment ist knapp.“ Die Marktkausalisierung der Anlage in Phoenix beziffert Thiemann mit 25 Mio. USD.

In Kombination mit der gut ausgebauten Infrastruktur vor Ort biete der Kauf von Wier Thirty6 gute Chancen für Mietsteigerungen und Renditepotenziale. Damit führe German American Realty die Investitionsstrategie, die das Unternehmen bisher primär im Bereich Wohnen angewandt hat, nun auch im Segment Logistik weiter. Danach erwirbt die Gruppe Bestandsimmobilien, um sie nach einer Aufwertung durch aktives Asset-Management mit höherem Mietniveau wieder weiterzuverkaufen. „Der Bedarf an Light-Industrial-Immobilien rund um Phoenix wächst stark, unter anderem getrieben von Megatrends wie der steigenden Bedeutung von E-Commerce in den USA“, betont Thiemann. „Dabei spielen kleine bis mittlere Produktions-, Logistik- und Verwaltungsflächen eine wichtige Rolle. Sie bieten den hier angesiedelten Unternehmen kurze Lieferzeiten in die urbanen Zentren, eine schnelle Anbindung an die Autobahnen und den nahe gelegenen internationalen Flughafen der Stadt.“ Im Einzugsgebiet von Phoenix haben sich mit TSMC und Intel zwei große Hersteller von Halbleitern angesiedelt. Das strahle auf die umliegenden Standorte aus, meint Adenauer.

Die Erfahrung mit dem Projekt in Phoenix habe das Management darin bestärkt, das Geschäft mit Logistikkimmobilien im Sunbelt der USA auszubauen, sagt Adenauer. In diesem Jahr sollen ein bis zwei weitere Anlagen im Wert von 40 Mio. bis 60 Mio. USD erworben werden. Langfristig könne das Segment Light Industrial neben Wohnen ein wichtiges Wachstumselement für die gesamte Gruppe darstellen, sagt Adenauer.

Die zum Teil unberechenbare Wirtschaftspolitik der Trump-Regierung schreckt

die deutschen Manager nicht. Zwar gebe es durchaus Fragen aus dem Kreis der Anleger zur Sicherheit ihrer Investments. „Wir sind dennoch langfristig von den USA als Anlagestandort überzeugt“, betont Thiemann. Das von Trump erklärte Ziel, Industrieproduktion in die USA zurückzuholen, verstärke den Trend zu Near- und Reshoring. Und das wiederum wirke sich positiv auf die Nachfrage nach Lager- und Verteilzentren sowie auf die Mietentwicklung aus.

Zudem biete der US-Markt für Logistikkimmobilien auch strukturelle Vorteile gegenüber Deutschland. So seien etwa die Transaktionskosten in Übersee viel niedriger. Die Grunderwerbsteuer etwa liege in Zielmärkten wie Colorado bei lediglich 0,01%, in anderen Staaten, wie zum Beispiel Texas, falle überhaupt keine Grunderwerbsteuer an. Auch seien die Mietlaufzeiten im relevanten Segment mit durchschnittlich drei bis fünf Jahren deutlich kürzer als in Good Old Germany, was die Wertsteigerungspotenziale erhöhe, erklärt Thiemann. Wie im Bereich Wohnen will sich German American Realty auch bei

Light Industrial auf die Bundesstaaten im sogenannten Sunbelt konzentrieren. Zum einen könnten sie so die Netzwerkeffekte aus beiden Bereichen nutzen. Zum anderen böten die Standorte entlang des Sonnengürtels gute Fundamentaldaten mit Blick auf die Entwicklung der Bevölkerung und der Beschäftigung. Bisher lag der Schwerpunkt des Fonds- und Investmentmanagers klar auf dem Wohnungsmarkt.

Neben dem Hauptsitz in Köln hat die Gruppe in den USA Büros in New York und Fort Lauderdale. Im Blick stehen Mehrfamilienwohnanlagen mit Wertsteigerungspotenzial, der Erwerb und Bau von Einfamilienhäusern – auch mit Gemeinschaftsanlagen – zur Miete sowie Neubauprojektentwicklungen. Als Investoren kommen vermögende Privatkunden, Family-Offices sowie institutionelle Anleger wie etwa Versicherungen in Betracht. In der Regel werden die Projekte als Joint Venture strukturiert, wobei 90% des Kapitals von den Anlegern kommen und je 5% von German American Realty sowie einem der neun amerikanischen Partner als Eigenkapital

gestellt werden. Am Ende soll ein gewinnbringender Exit stehen.

Auch die Assetklasse Wohnen funktioniert anders als in Deutschland, erklärt Adenauer. „Das Mietrecht ist liberaler, und Mietverträge dürfen nur für ein Jahr abgeschlossen werden. Mieten können schneller angepasst werden. Das ist Chance und Risiko zugleich.“ Die erworbenen Wohnanlagen weisen zwischen 50 und 850 Einheiten auf. Neben geschlossenen Immobilienfonds umfasst das Portfolio auch Club-Deals und institutionelle Investmentvehikel. Seit Gründung im Jahr 2014 hat German American Realty 58 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 3,5 Mrd. US-Dollar getätigt. Zuletzt wurde eine Wohnanlage in San Antonio für 45 Mio. USD erworben. **Peter Dietz**