DFI REAL ESTATE

Neue Konzepte – für Wirtschaftsmacher mit Weitsicht

Innovative Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien im kommunalen Raum

www.dfi-re.com

Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien

Innovativ entwickelt – für eine bessere Zukunft

In meiner langjährigen Berufspraxis als Immobilienentwickler habe ich viele Gespräche mit Kommunen geführt. Mein Eindruck: Das Interesse an Ansiedlungen ist hoch, auch an Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien.

Dennoch gibt es Vorbehalte – und richtig ist: Neuansiedlungen müssen der Gemeinde einen Mehrwert bieten, der auch Bürgerinnen und Bürger überzeugt. Wichtig sind Arbeitsplätze, Gewerbesteuer, neue Impulse für weitere Dienstleistungen und Wertschöpfung. Ansiedlungen müssen aber auch umweltverträglich sein und brauchen schlüssige Verkehrskonzepte, um Lärm und Emissionen zu reduzieren. Überzeugende Nachhaltigkeitskonzepte sind mehr als notwendig, um die Immobilien nicht nur möglichst CO_2-neutral, sondern auch attraktiv für Arbeitskräfte zu gestalten. Und es braucht Dialog und Zuverlässigkeit – für mehr Planungssicherheit und Transparenz von der Idee über die Umsetzung des Projekts bis zur Nutzung der Immobilien.

Wir sind angetreten, um die neuen Herausforderungen an Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien im kommunalen Raum zu meistern. Mit viel Erfahrung, Expertise und Engagement. Wir stehen für zukunftsorientierte Ideen und suchen Flächen für innovative Entwicklungen. Gern auch für Leuchtturmprojekte, mit denen wir gemeinsam die Maßstäbe für die Zukunft setzen.

Lassen Sie uns miteinander sprechen –
uns würde es freuen!

Beste Grüße, Andreas Fleischer
Managing Director, DFI Real Estate

Systemrelevant!

Die Logistik ist drittgrößter Wirtschaftszweig Deutschlands, nach der Automobilwirtschaft und dem Handel[1]. Aufgrund ihrer Versorgungsfunktion gilt sie als überlebenswichtig und wird als systemrelevant eingestuft. Ohne Logistik würde der Online-Handel nicht funktionieren. Aber auch die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie und des Außenhandels wird durch Logistik entscheidend gestärkt.

7,6 Mrd. Euro

wurden im Jahr 2020 in Logistikimmobilien deutschlandweit investiert[2]. Light Industrial-Entwicklungen werden immer beliebter. Ob Endmontage, Lagerung oder Verteilung von Produkten: Industrie- und Logistikimmobilien spielen als Dreh- und Angelpunkte von Güterströmen eine essenzielle Rolle.

3,2 Mio.

Beschäftigte in der Logistik werden in Deutschland für das Jahr 2021 in der Logistikbranche prognostiziert[3]. Dreimal so viele wie z. B. im Maschinenbau. Die Logistik bietet dabei Beschäftigung für Menschen mit ganz unterschiedlichen Berufsprofilen: Ungelernte Mitarbeiter sind ebenso gefragt wie (hoch-)qualifizierte Fachkräfte und Akademiker.

Wirtschaftsimpulse setzen – Zukunft gestalten

Sich wirtschaftlich breiter und diverser aufstellen, krisensichere und vielfältige Arbeitsplätze schaffen, den Strukturwandel in der Region überwinden – für Kommunen gibt es viele Gründe, um über Neuansiedlungen nachzudenken.

Die Corona-Pandemie hat die Situation weiter verschärft: Die Gewerbesteuer ist in den Kommunen massiv eingebrochen. Es besteht die Gefahr von zunehmenden Leerständen, auch in den Gewerbegebieten, wo Flächen teilweise mit Altlasten brachliegen.

Die Logistik ist bereits in vielen Kommunen ein attraktiver und zukunftssicherer Arbeitgeber. Immer häufiger werden alte Industriebrachen revitalisiert, Raum für neue Arbeitsplätze entsteht. Und immer mehr Kommunen erkennen die besondere Bedeutung der Logistikbranche innerhalb der Wertschöpfungskette [4]. Der Bedarf an neuen Konzepten wächst – und es gibt sie! Es gilt, innovative Entwicklungen anzustoßen und für die nächste Generation zu bauen. Wir sind bereit!

> Mit DFI Real Estate sind wir angetreten, um Dinge neu zu denken und anders zu machen. In unseren innovativen Konzepten vereinen wir Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Ästhetik. Das dient den Anforderungen der Kommunen und Bürger, der Umwelt und der Nutzer gleichermaßen. Nur so werden Industrie-, Gewerbe- und Logistikansiedlungen zukünftig funktionieren.

Andreas Fleischer,
Managing Director, DFI Real Estate

Flächenbedarf in Deutschland

Der Bedarf an Flächen bleibt weiterhin hoch, ebenso wie die Neubauaktivität: Es gibt viele Flächen mit nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitten, Ausstattungs- und Lageparametern. Nur rund 47 Prozent aller Logistikflächen gelten als neuwertig oder investmentfähig. Die Immobilien-Infrastruktur muss also dringend weiter ausgebaut werden, auch getrieben durch den stark wachsenden Online-Handel [5].

Revitalisierung von Brownfields

Sanierung von Industriebrachen, Wiederherstellung von kontaminierten Flächen: Unser Team hat mit der Revitalisierung von Bestandsgebäuden und -grundstücken langjährige Erfahrungen. Gemeinsam setzen wir Projekte um und verhelfen dem jeweiligen Standort zu neuem wirtschaftlichen Erfolg.

Für wen wir bauen

Logistik

- Warehousing
- Kommissionierung
- Distribution

Gewerbe

- Gewerbe und Dienstleistungen mit gemeinsamer Infrastruktur

Light Industrial

- Wandelbare Produktionsstätten
- Geringe Komplexität
- Geringe Emissionen

Im Fokus

- Individuelle Built-to-Suit-Entwicklungen
- Revitalisierungen von Brachflächen
- Industrie-Quartiers-Entwicklungen

Circular Economy – Pilotprojekt erwünscht

Der European Green Deal hat ein klares Ziel: Die EU soll bis 2050 klimaneutral werden, Deutschland bis 2045. Um einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Ressourcenschonung zu leisten, führt in der Bau- und Immobilienbranche kein Weg an der Circular Economy vorbei. Gemeinsam mit Kommunen und weiteren Partnern suchen wir ein Pilotprojekt – denn unser Ziel ist: Bauen für eine saubere Zukunft!

Lassen Sie uns miteinander reden!

Wir sind ein Team von erfahrenen Spezialisten aus unterschiedlichen Bereichen der Immobilien- und Stadtplanung und entwickeln moderne Flächen, die dem Bedarf und Anspruch heute und in Zukunft gerecht werden. Nicht nach Standard, sondern neu gedacht. Uns geht es um den Mehrwert für die Gemeinde, um einen Dialog auf Augenhöhe, um Verlässlichkeit und Transparenz. Da wir uns langfristig engagieren möchten, haben wir Zeit für ausgereifte Lösungen – bei der Planung und Schaffung von Baurecht ebenso wie bei der nachhaltigen Entwicklung von Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien.

Wir entwickeln

- nachhaltig unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien
- ästhetisch und architektonisch ansprechend – mit maximaler Umfeldverträglichkeit
- flexibel hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten
- attraktiv und gesundheitsfördernd für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- zukunftsweisend unter Berücksichtigung machbarer technischer Features
- orientiert am Bedarf von Kommunen, Nutzern und Investoren

Neuansiedlung von Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien

Mehrwert für Kommunen

Industrie-, Gewerbe- und Logistikansiedlungen unterscheiden sich stark voneinander und führen je nach Ansiedlungstyp zu ganz unterschiedlichen regionalen Effekten. Wir analysieren für Sie die Möglichkeiten vor Ort. Unsere Überzeugung: Nur wenn der Mehrwert der Neuansiedlung die Kommune überzeugt, kann sie zu einem dauerhaften Erfolg für die Region werden.

1

Baurecht & Regionalplanung

Die Nutzung und der Bedarf an Gewerbeflächen verändern sich, Flächenentwicklungs- und Bebauungspläne müssen oft angepasst werden, manchmal über Gemeindegrenzen hinweg. Wir bringen Zeit und Expertise mit, die Überplanung bis zum Baurecht zu begleiten – immer in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden.

2

Verkehrskonzept & Mobilität

Ob Vermeidung von Lärm und Emissionen durch Verkehr, die Schaffung von Serviceflächen für Lkw- und Pkw-Fahrer oder die Förderung moderner Mobilität mit entsprechender Infrastruktur – wir unterstützen Kommunen und Nutzer mit zeitgemäßen Konzepten.

3

Künftige Nutzung

Wir entwickeln maßgeschneidert für einen feststehenden Nutzer oder spekulativ in einer für Industrie, Gewerbe und Logistik hochattraktiven Kommune – beides ist erfolgsversprechend. Für beide Entwicklungstypen können wir genaue Prognosen für die künftige Wirtschaftsleistung abgeben. Für die Kommune bleibt die Ansiedlung transparent und ohne Überraschungen.

4

Arbeitsplätze

Die Logistik hat sich zu einem Jobmotor für Deutschland entwickelt. In Logistikimmobilien bieten 1.000 m² Hallenfläche rund 12 Menschen Beschäftigung, in der KEP-Branche sogar über 20 Beschäftigten[6]. Zum Vergleich: In Produktionsimmobilien sind es im Schnitt 16 Menschen pro 1.000 m². Der Job-Mix in der Logistik ist vielfältig.

5

Nachhaltigkeit

Netto-Null-Emissionen bis 2045 in Deutschland – die CO_2-Reduzierung wird immer wichtiger. Und das ist auch politisch gewollt: Seit März 2021 ist das Reporting von ESG-Kriterien für viele Unternehmen verpflichtend. Für uns ist Nachhaltigkeit selbstverständlich. Mit der Entwicklung von innovativen Konzepten wollen und können wir einen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten.

6

Transparenz & Dialog

Aussagekräftige Planungsunterlagen, konstruktiver und kontinuierlicher Dialog während der gesamten Entwicklungsphase und darüber hinaus – dafür stehen wir. Wir unterstützen Kommunen auch bei der Kommunikation mit der Bevölkerung und liefern aussagekräftige Informationen zum jeweiligen Ansiedlungsvorhaben.

7

Flächen – wir suchen!

Für die Umsetzung innovativer, nachhaltiger und zukunftsorientierter Projekte suchen wir laufend Flächen: ab zwei Hektar, Brownfield oder Greenfield, Konversionsflächen, bebaut oder unbebaut. Wenn Sie wissen möchten, ob Ihre Flächen in Frage kommen, rufen Sie uns an!

DFI Real Estate

Driving Future Innovation: Wir sind ein Team von erfahrenen Spezialisten, die jahre- bzw. jahrzehntelang Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien entwickelt und erfolgreich umgesetzt haben. Mit DFI Real Estate sind wir angetreten, nachhaltige und moderne Flächen zu realisieren, die dem Bedarf und Anspruch heute und in Zukunft gerecht werden. Nicht nach Standard, sondern neu gedacht.

2019 wurde das Unternehmen als DF Industrial Partners AG von Andreas Fleischer mitgegründet. 2021 erfolgte die Umfirmierung zu DFI Real Estate und die Umwandlung in eine AG, in der Andreas Fleischer als Vorstand das operative Geschäft leitet. Der Hamburger Investor Jörn Reinecke ist Vorsitzender des Aufsichtsrates.

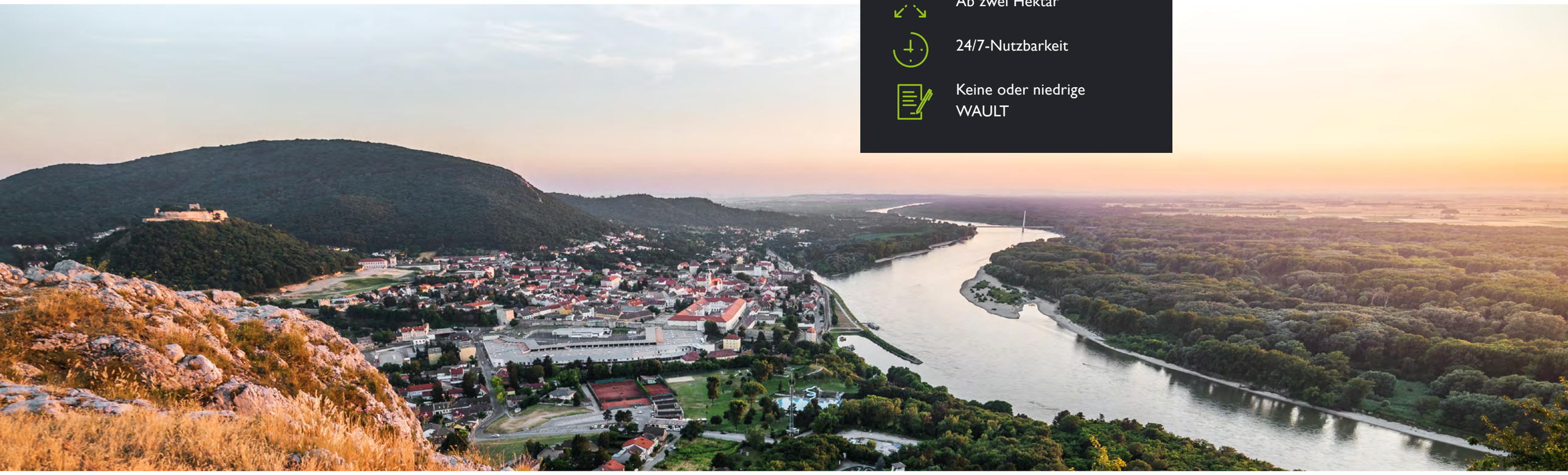
Unsere Akquisitionskriterien

- Logistikregionen in Deutschland
- An der Autobahn oder in urbanen Lagen
- Industrie- und Gewerbegebiete
- Baurecht oder Perspektive auf Baurecht
- Brownfield oder Greenfield
- Ab zwei Hektar
- 24/7-Nutzbarkeit
- Keine oder niedrige WAULT

Projektentwicklung aus einer Hand

Als Spezialist für Industrie-, Logistik- und Gewerbeimmobilien decken wir die gesamte Wertschöpfungskette des Projektentwicklungsprozesses ab. Unser Ziel: weiter wachsen und Chancen nutzen.

Wir sondieren den deutschen Markt deshalb laufend nach neuen Projektentwicklungsmöglichkeiten.



Unser Management

Mehr als **20 Mio.** entwickelte Quadratmeter

Projektumsetzung mit Volumina bis zu **3 Mrd. Euro**

Im Team mehr als **100 Jahre** Berufserfahrung

Andreas Fleischer

Managing Director, DFI Real Estate

- Über 20 Jahre Berufserfahrung
- Entwicklung und Management von rund 5 Mio. Quadratmetern an Gewerbe- und Industrieimmobilien
- Berufliche Expertise und Stationen:
  Business Unit Director Northern Europe bei SEGRO; Geschäftsführer und Regional Director bei Goodman – zuständig für die DACH-Region; Projektleiter bei der Lidl-Stiftung, zuständig für die Entwicklung paneuropäischer Logistikimmobilienprojekte
- Mitgründer und Vorstandsmitglied in der Initiative Logistikimmobilien (Logix)
- Diplomierter Bauingenieur, Hochschule Bochum

Julian Sommer

Commercial Director, DFI Real Estate

- Rund 10 Jahre Berufserfahrung
- Umfassende Erfahrungen im institutionellen Investment- und Transaktions-Management
- Weitreichende Kenntnisse über alle Assetklassen mit einem Track Record von ca. 1,8 Mrd. Euro
- Berufliche Expertise und Stationen:
  Zuletzt tätig als Senior Project Manager Transactions International bei der METRO PROPERTIES. Davor Stationen im Investment- und Transaktions-Management u. a. bei Redevco, Schroders und Talanx
- Master of Business Administration (MBA), Akademie der Hochschule Biberach & London University of Westminster, sowie Master of Science (MSc) Wirtschaftsgeographie, Universität zu Köln

DFI REAL ESTATE

DFI Real Estate

Klaus-Bungert-Str. 5
40468 Düsseldorf
0211 – 545 916-00
www.dfi-re.com

Quellen und weitere Informationen

Für Interessierte empfehlen wir folgende weiterführende Lektüre, aus der wir zum Teil auch belastbare Zahlen, Daten und Fakten genutzt haben:

*1 und *3 Bundesvereinigung Logistik (BVL)
www.bvl.de Hier v. a. die Informationen unter www.bvl.de/service/zahlen-daten-fakten/umsatz-und-beschaeftigung

*2 CBRE Research Q2, 2021
news.cbre.de/logistikimmobilien-galten-2020-fuer-investoren-als-sicherer-hafen-in-der-krise/

*4 Initiative Logistikimmobilien (Logix)
www.logix-award.de Hier insbesondere: Logistik in der Kommune, eine Umfrage des Deutschen Städte- und Gemeindebunds (DStGB) und der Initiative Logistikimmobilien (Logix), sowie weitere Studien und Forschungsarbeiten von Logix, siehe www.logix-award.de/forschung.

*5 ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss
www.zia-deutschland.de

*6 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 im Auftrag von ZIA,
www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Fruhjahrsgutachten-2020.pdf

Fotonachweis:
Seite 4–5: @istockphoto/zhongguo, DragonTiger
Seite 8–9: @istockphoto/MIenny/Kaycco

Innovative Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien
im kommunalen Raum