

## Messeausgabe

# „Zusammenschluss der Kompetenzen des Investors und des Asset Managers war eine strategische Entscheidung“

Das Logistikimmobilienunternehmen Alpha Industrial, das sich schwerpunktmäßig auf Projektentwicklung konzentriert, beabsichtigt seine Dienstleistungspalette zu erweitern. Jörg Schröder und Georg Starck wollen sich zukünftig noch stärker bei Projekten ihrer Kunden beziehungsweise Portfolioankäufen von Immobilieninvestoren beteiligen. Dabei soll das Unternehmen auch als Asset Manager seiner bisherigen Nische Logistik- und Industrieimmobilien treu bleiben. Von der neuen strategischen Gewichtung versprechen sich die Autoren, dass an erwirtschafteten Verkaufs- und Vermietungslösungen nachhaltig partizipiert wird und die bei einem Projektentwickler von Hause aus volatilen Geschäftsergebnisse verstetigt werden.

**I&F** Alpha Industrial ist 2007 in einem wirtschaftlich sehr schwierigen Umfeld gestartet. Wie hat sich Ihr Unternehmen bis heute entwickelt?

**Jörg Schröder:** Seit dem Unternehmensstart wollen wir dem Markt eine gute Alternative durch das Angebot von ganzheitlichen Dienstleistungen rund um die gesamte Immobilie im Industriesektor bieten. Wir hatten damals angekündigt, in den ersten fünf Jahren 500 Millionen Euro zu investieren, 80 Millionen Euro waren bereits innerhalb der ersten vier Monate in vertraglich ab-

gesicherten Maßnahmen platziert. Bis heute wurden trotz der schwierigen Jahre am Kapitalmarkt bereits rund 600 Millionen Euro in beide Bereiche – Projektentwicklung und Asset Management – investiert.

**I&F** In der Vergangenheit war das Unternehmen eher als Projektentwickler bekannt. Warum wollen Sie jetzt verstärkt auch in Asset Management Deals investieren und als Co-Investor auftreten?

**Jörg Schröder:** Bereits seit der Firmengründung stehen wir auf den zwei Säulen Projektentwicklung und Asset Management von Industrie- und Logistikimmobilien. Sich als Projektentwickler finanziell zu engagieren war und ist für uns selbstverständlich, für das Asset Management im Zusammenhang mit Drittmandaten gehen wir jedoch neue Wege. Dies ist ein weiterer Schritt in Richtung eines noch stärkeren Engagements und einer noch höheren Identifikation mit den Projekten. Unser Portfolio im Asset und Property Management beinhaltet heute rund 650 000 Quadratmeter Fläche, die über ganz Deutschland, aber auch Holland und Polen verteilt sind.

**Georg Starck:** Zum Portfolio zählen selbst realisierte Immobilien wie für Trans-o-flex oder für Cummins, die sich nach wie vor im Eigentum des Unternehmens befinden. Dazu kommen Flächen wie das Hochregallager für Fresenius Medical Care oder das Distributionszentrum für Ratioform in Pliening, die von institutionellen Investoren erworben wurden, von uns aber weiter betreut werden. Aktuelle Projektent-

wicklungen wie für die Media Saturn Beteiligung Redcoon zählen ebenfalls dazu. Den größten Asset-Management-Anteil stellen aktuell ein 230 000 Quadratmeter großes Portfolio von AEW Europe mit sieben Logistikimmobilien sowie ein Portfolio von Tristan Capital Partners, die den Fonds Curzon Capital Partners III (CCP III) managen.

Es beinhaltet insgesamt sechs Logistikstandorte mit rund 240 000 Quadratmetern. Zusammen mit Tristan haben wir im Vorfeld die Due Diligence und die Verhandlungen für den Ankauf geführt. Der frühzeitige Zusammenschluss der Kompetenzen des Investors und des Asset Managers war eine strategische Entscheidung zur Sicherung des Projekterfolgs.

**I&F** Welchen Anreiz geben Sie den Kunden für Ihre Co-Investment-Strategie?

**Georg Starck:** Wir decken die gesamte Bandbreite des Asset und Property Managements ab und sind ausschließlich in der Nische Logistik- und Industrieimmobilien zuhause. Je nach Bedarf setzen wir für einzelne Objekte neben Projektleitern zum Beispiel auch eigene Bauleiter vor Ort ein, um noch näher am Kunden und somit am Objekt zu sein. Dafür partizipieren wir an den vorher miteinander festgelegten und später erwirtschafteten Ergebnissen unter anderem durch die Etablierung nachhaltiger Nutzungsstrukturen sowie selektiver Ankäufe.

**I&F** Vor welcher Herausforderung steht ein Asset Manager heutzutage?

**Georg Starck:** Man braucht auf jeden Fall Allround-Verständnis für die Sicht der Mieter, der Investoren, der Banken sowie aller Beteiligten im Prozess der Immobilien. Wichtig ist ebenfalls ein gutes Netzwerk. Die Herausforderung liegt oft darin, zeitkritische Wünsche richtig und wirtschaftlich umzusetzen sowie langfristige Engagements der Mieter zu erreichen.

### Zu den Personen

**Jörg Schröder**



geschäftsführender Gesellschafter,

**Georg Starck**



Leiter Asset und Property Management, Alpha Industrial GmbH & Co. KG, Köln