360° COPENHAGEN

ROBERT C. SPIES

// LOGISTIK & INDUSTRIE

DÄNEMARK IST SEIT JEHER DAS TOR ZU GANZ SKANDINAVIEN – UND STEHT AM BEGINN EINER NEUEN INFRASTRUKTURELLEN ZEITRECHNUNG

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER RUNDUMBLICK AUF DIE

POTENZIALE DÄNEMARKS

Foto: © Iryna Kalamurza / shutterstock.com

Dänemark – Deutschlands nördlichstes Nachbarland ist mehr als nur ein Ferienziel. Mehr als nur das Tor nach Skandinavien. Mehr als nur „hygge“. Global gesehen gehört Dänemark im Kontext von Innovation, Digitalisierung sowie des gesellschaftlichen Lebens zu den führenden Nationen und Playern. Und wartet als solcher mit einer chancenreichen Immobilienlandschaft auf, die den herausragenden Implikationen des Landes in nichts nachsteht. 360 GRAD COPENHAGEN widmet sich in Form eines mehrteiligen immobilienspezifischen Rundumblicks nun genau diesem spannenden Markt.

Die namensgebende dänische Hauptstadt ist dabei keineswegs das alleinige „field of interest“, sondern lediglich Synonym bzw. sinnbildlicher Dreh- und Angelpunkt eines umfassenden Blickes auf die Assetklassen „Hotel & Tourismus“, „Logistik & Industrie“, „Investment“, „Wohnen“, „Gewerbe“ sowie „Life Science & Datacenter“. Im ganzen Land bringen diese nicht nur bemerkenswerte Projekte und attraktive Partizipationsmöglichkeiten hervor, sondern ebenso vielversprechende Perspektiven und interessante Meinungen. Hier lohnt es sich genauer hinzuschauen. Aus verschiedenen Blickwinkeln. 360 Grad.

INVESTIEREN IN DÄNEMARK – 10 GUTE GRÜNDE

#01 DÄNEMARK WÄCHST UND IST ATTRAKTIV FÜR JUNGE MENSCHEN

Dänemark wird bis 2040 um 4,6 Prozent auf über 6,2 Mio. Einwohner:innen wachsen. Obwohl das Land genau wie andere durch eine alternde Bevölkerung geprägt ist, wird das Wachstum im Großraum Kopenhagen insbesondere durch die Zuwanderung der jungen Generationen von Erwerbstätigen getrieben.

#02 ÜBERDURCHSCHNITTLICH STARKE WIRTSCHAFTLICHE PERFORMANCE

BIP/Kopf und das durchschnittliche Einkommen sind in Dänemark signifikant höher als in Deutschland und der Eurozone. Gleichzeitig sind sowohl der Bruttoschuldenstand des Staates als auch die Inflation deutlich geringer. Auch die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zum Euroraum sehr niedrig. Der Staatshaushalt ist gesund und Dänemark verzeichnet seit Jahren einen Export-Überschuss.

#03 DÄNEMARK BIETET TOP BEDINGUNGEN FÜR UNTERNEHMEN

In der „Ease of Doing Business“-Bewertung der Weltbank stand Dänemark Anfang der 2020er Jahre im Vergleich mit 190 Ländern ganz weit oben. Dafür verantwortlich sind u. a. sehr unternehmensfreundliche Regularien hinsichtlich Unternehmensgründungen und ein vorteilhaftes Steuersystem. Zudem verfügt Dänemark über eine der effizientesten Belegschaften in Europa und bietet Zugang zu attraktiven Kredit- und Finanzierungskonditionen. Flankiert wird dies durch hervorragende infrastrukturelle Rahmenbedingungen.

#04 HOHES BILDUNGSNIVEAU

42 Prozent oder knapp 1,3 Mio. der 3 Mio. Personen im Erwachsenenalter von 25 bis 64 Jahren besitzen einen höheren Bildungsabschluss. In Deutschland liegt dieser Wert bei 32 Prozent. Die Universität Kopenhagen ist darüber hinaus eine der größten Universitäten Nordeuropas. Sie ist Magnet für zahlreiche Studierende und Forschende aus aller Welt.

#05 DÄNEMARK STEHT FÜR EINE HOHE LEBENSQUALITÄT

Der „Better Life Index“ der OECD bescheinigt dem Land vor allem in den Bereichen Sicherheit, Work-Life-Balance, Umwelt, Bildung, Beschäftigungsquote und Gemeinsinn sehr gute Ergebnisse. Laut „World Happiness Report“ zählen die Dän:innen zudem zu den glücklichsten Menschen der Welt.

#06 DAS NACHHALTIGSTE LAND DER WELT

Der „Environmental Performance Index“ der Yale Universität hat Dänemark in diesem Jahrzehnt bereits zweimal zum nachhaltigsten Land der Welt gekürt. Besonders die dänische Klimapolitik schneidet hier hervorragend ab. Gut 40 Prozent am Bruttoendenergieverbrauch deckt Dänemark bereits mit erneuerbaren Energien ab. Zum Vergleich: In der EU sind es durchschnittlich nur gut 20 Prozent.

#07 ATTRAKTIVE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS

Immobilieninvestments in Dänemark zeichnen sich sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite durch geringe Transaktionskosten aus. Gleiches gilt für die Finanzierungsraten. Ferner ist das dänische System für sehr niedrige Eigenkapitalquoten bekannt.

#08 GUTE RENDITECHANCEN

Im Vergleich der europäischen Großstädte bietet der Immobilieninvestmentmarkt vorranging in den Städten Kopenhagen, Aarhus und Odense sowie der Region Greater Copenhagen attraktivere Verdienstmöglichkeiten – gemessen an den „Prime Yields“. Dies gilt für die Assetklassen „Wohnen“ und „Büro“, aber auch für die Assetklasse „Industrie & Logistik“.

#09 STARKER ANTEIL AUSLÄNDISCHER INVESTOREN

In den vergangenen Jahren ist der Anteil ausländischer Investoren auf dem dänischen Immobilieninvestmentmarkt stark gestiegen, was von einem hohen Vertrauen in den dänischen Investmentmarkt zeugt. Im Spiegel der letzten Jahre und aktueller Entwicklungen betrug ihr Anteil am gesamten Transaktionsvolumen gut ein Drittel bis sogar gut die Hälfte.

#10 HOHES MASS AN MARKTTRANSPARENZ UND SICHERHEIT

Dänemark gehört zu den transparentesten Märkten in Europa. Für ausländische Direktinvestitionen gelten sehr stabile rechtliche und regulatorische Bedingungen sowie ein einfacher und transparenter Transaktionsprozess.

UNTERGRÜNDIGE VERBUNDENHEIT FÜR
ÜBERIRDISCHE ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN

Foto: ©istock.com / Westersoe

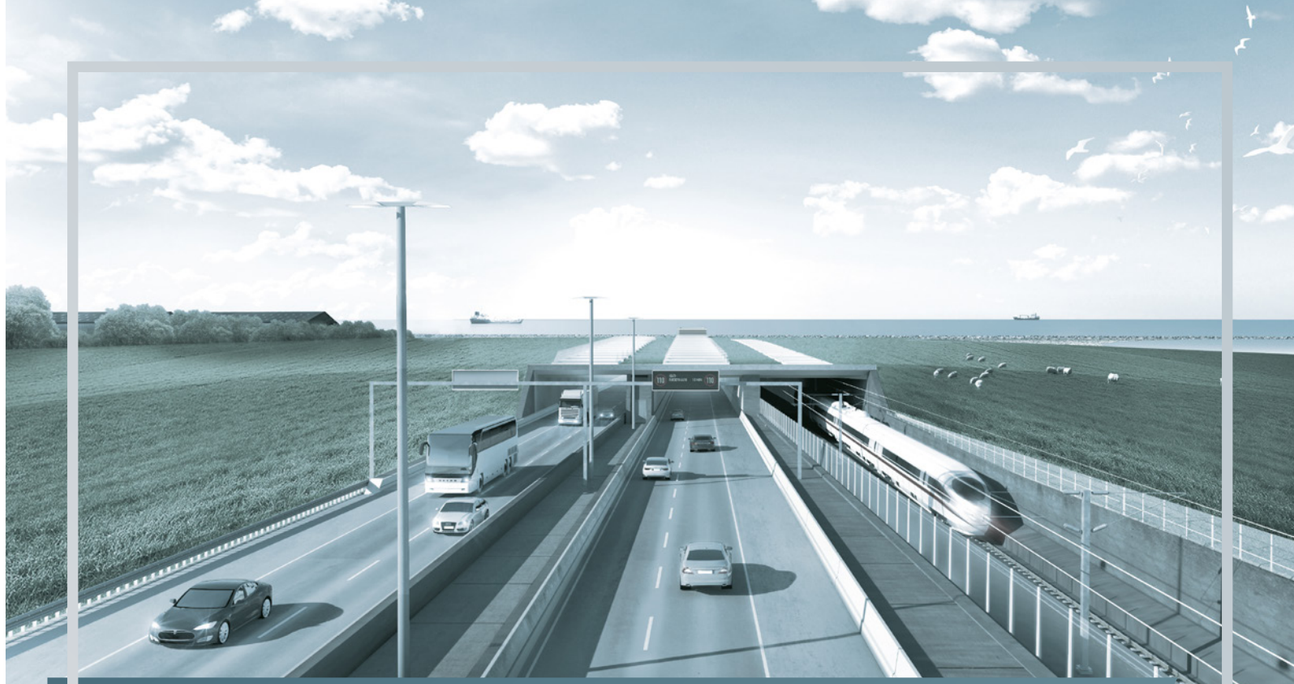
Nicht nur rein geografisch sind Deutschland und Dänemark direkt miteinander verbunden; als nahe gelegener, enorm großer Absatzmarkt ist die Bundesrepublik der wichtigste Handelspartner Dänemarks. Und auch die wirtschaftsstarke Exportnation Deutschland pflegt enge Beziehungen zum nördlichen Nachbarn, der als Einfallstor nach Skandinavien seine geoökonomische Relevanz nicht verstecken muss. In der Praxis drückt sich dieses Abhängigkeitsverhältnis in einem dynamischen sowie quantitativ sehr hohen Warenaustausch aus, der Straßen- und Schienenwege zu hochfrequentierten Handelsrouten mit sowohl bereits bestehender als auch potenziell auszubauender logistischer Infrastruktur avancieren lässt. Ein spannendes Wirtschaftsumfeld, auf das der Fehmarnbelt-Tunnel bereits seine Schatten vorauswirft.

IM SCHULTERSCHLUSS
DEN MÄRKTEN DER ZUKUNFT BEGEGNEN

Die direkte Verbindung zwischen den Inseln Fehmarn auf deutscher und dem Pendant Lolland auf dänischer Seite wird in Form des Megaprojekts „Fehmarnbelt-Tunnel“ ab voraussichtlich 2029 buchstäblich den Beginn einer neuen Zeitrechnung markieren. Schließlich komplettiert sie die sogenannte Vogelluftlinie von Hamburg über Lübeck bis nach Kopenhagen und lässt so den Wirtschaftsraum Norddeutschland/Hamburg/Kopenhagen noch stärker zusammenrücken. Konkret reduziert sich die Fahrzeit zwischen den Handelszentren um über zwei Stunden. Was für Urlauber eine willkommene Zeitersparnis sein dürfte, bedeutet für die Gewerbe- und Logistikbranche sogar noch viel mehr, nämlich großes Potenzial für neue Entwicklungen und neue Märkte.

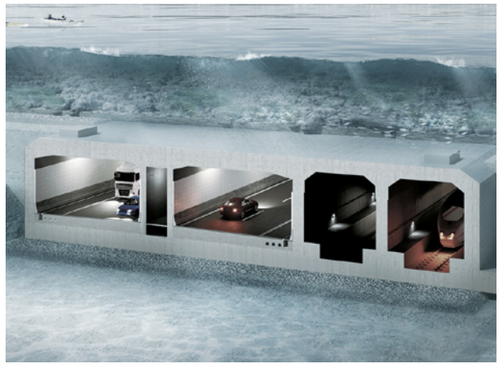
Diesem interessanten Investmentumfeld begegnet Robert C. Spies mit zwei eigenständigen Gesellschaften: Robert C. Spies Industrial Real Estate und die Robert C. Spies Nordics ApS bilden im Schulterschluss ihrer ausgebildeten Immobilienspezialist:innen eine hochgradig kompetente Beratungseinheit, die prädestiniert ist für logistische Investments entlang besagter Vogelluftlinie – und das in beide Richtungen. Während Robert C. Spies Industrial Real Estate seit der Ausgründung im Juni 2021 versiert alle Disziplinen der Logistikimmobilienberatung abdeckt – von der Standortanalyse und -akquise über Investment- und Portfolioangelegenheiten bis hin zu Unternehmensverlagerungen, Neubauberatungen und Revitalisierungen – versteht sich Robert C. Spies Nordics zusammen mit dänischen Associate Partnern darauf, den Markteintritt sowohl auf deutscher als auch auf dänischer Seite zu gewährleisten.

Denn auch Letztere weiß mit einer zukunftsfähigen Industrielandschaft aufzuwarten. Hier ist vor allem die Vielzahl an Unternehmen hervorzuheben, die in der Energieproduktion und -wirtschaft tätig ist. Dank seiner geografischen Lage dürfte sich Dänemark in nicht allzu weit entfernter Zukunft zu einem der internationalen Marktführer im Bereich regenerativer Energieformen – speziell bei der Offshore-Energiegewinnung – entwickeln. In der Folge ist von einer Vertiefung der Kooperation Dänemarks und Deutschlands als Wirtschaftsnation auszugehen, was sowohl die Notwendigkeit als auch das Potenzial neuer infrastruktureller und logistischer Wege unterstreicht.



FEHMARNBELT-TUNNEL –
DER BEGINN EINER NEUEN ZEITRECHNUNG

Mit Fertigstellung des Fehmarnbelt-Tunnels wird insbesondere die Insel Lolland hohe regionalwirtschaftliche Impulse erfahren, da auf der deutschen Seite des Tunnels, an der A1 in Schleswig-Holstein, die Flächen knapp sind und auf der dänischen Seite der Bodeneinstand wiederum günstiger und kalkulierbarer ist. Darüber hinaus bergen die steigenden Güter- und Personentransporte signifikante Potenziale für Wirtschaft und Tourismus im ländlich geprägten Lolland. Schon heute ist die Insel mit der Fährverbindung nach Fehmarn ein Tor zu Skandinavien bzw. Mittel- und Südeuropa. Durch den im Bau befindlichen Fehmarnbelt-Tunnel wird diese Bedeutung weiter verstärkt, da die Erreichbarkeit zwischen den Inseln Lolland und Fehmarn optimal verkürzt und vereinfacht wird. Insgesamt werden in den nächsten zehn bis zwölf Jahren etwa elf Milliarden Euro in die Verkehrsinfrastruktur der Region investiert und dabei über 10.000 neue Jobs generiert. Mit diesem Bedeutungszuwachs wird die Attraktivität für unternehmerische Investitionen auf Lolland enorm zunehmen.



Bilder: ©Femern A/S (3)

Als eines der ersten konkreten Beispiele kann der NORDIC BUSINESS HUB in Lolland herangezogen werden, der sich nur knapp 20 Fahrminuten von der zukünftigen Fehmarnbelt-Querung entfernt befindet – und bereits erste Unternehmen für sich gewinnen konnte. Das enorme Potenzial dieser bis zu 90 Hektar großen Fläche, insbesondere für Logistiker, lässt sich heute schon abzeichnen und wird durch ein großes Interesse – sowohl von dänischer als auch von deutscher Seite – zurückgespiegelt. Beispiele wie dieses zeigen: Nicht nur unterirdisch dürfte zwischen Dänemark und Deutschland in den kommenden Jahren viel passieren.

A COMMENT ON DENMARK'S GENERAL ECONOMIC LANDSCAPE, ITS ROLE AS SCANDINAVIAN GATEWAY AND FUTURE DEVELOPMENTS

FROM DIGGING IN THE DEEP TO HIGH AMBITIONS

When focusing on the logistic and industrial landscape of Denmark, you realise that "Transport and trade" plays a significant role in Danish industry. Today you find various logistics centers along the motorway network as well as in the harbors especially focused on the region Midtjylland and stretching east towards the bridge to Sweden. Furthermore, a new string of commercial logistics is already under construction along the motorway related to the new connection to Germany, the Femarnbelt-tunnel, across Zealand to Sweden. It is expected to play a large role in the further development of Danish and international businesses as well as in providing a strengthening of Denmark's role as the gateway to the rest of Scandinavia.

But Denmark should never be considered a mere stopover-destination. Apart from its coastlines – in combination with its distinctive landscape beauty – it has a rich history and offers many historical buildings, gardens and other sights ranging from historical digs from the stone age throughout the period of the vikings to modern constructions like the Great and Small Belt Bridges, Oresund Bridge and many others. In addition to that and coming back to an economic perspective, you find any kind of commercial activity anywhere in Denmark. In very broad terms the western part of Denmark is focused on production while the eastern part concentrates more on service and consulting. And all of Denmark is preparing for the future.

In this regard, Denmark has been a global leader in certain green technologies for more than 20 years and is determined to continue to do so. The political and financial support for green projects is considerably high and we share the commitment to achieve our ambitious goals concerning a sustainable green transition. Of course, this commitment is very visual in form of the numerous windmills throughout the country, but a major part of the technology is placed within technical infrastructure and facilities that for example handle fluctuation as well as in establishing energy islands in the sea and many other innovative technologies, which Denmark is always open to adopt for a successful and secure economic future.

JESPER HØJTE STENBÆK
Director of Transport & Infrastucture
Danish Chamber of Commerce

Foto: ©istock.com / Michael Workman

360° COPENHAGEN // LOGISTIK & INDUSTRIE

UNSERE EXPERTEN FÜR IHREN ERFOLGREICHEN MARKTEINTRITT

DIPL.-ING. FH | M.SC.URB.MAN
ANDREAS FUCHS
// CEO NORDICS

+49 (0) 151 549 143 63
A.FUCHS@ROBERTCSPIES.DK

SØREN MEILING
// REGIONAL DIRECTOR

+45 (0) 31 32 36 46
S.MEILING@ROBERTCSPIES.DK

HENRIK OFFENDAL
// ASSOCIATE PARTNER

+45 (0) 25 57 52 01
H.OFFENDAHL@ROBERTCSPIES.DK

DIPL.-ING. BAUWESEN
BJÖRN SUNDERMANN
// GESCHÄFTSFÜHRER INDUSTRIAL REAL ESTATE

+49 (0) 175 129 56 41
B.SUNDERMANN@ROBERTCSPIES.DE

M.A. GENERAL MANAGEMENT
RICO SYGO-KNIGGE
// INDUSTRIAL REAL ESTATE

+49 (0) 151 675 580 15
R.SYGO@ROBERTCSPIES.DE

ROBERT C. SPIES NORDICS APS
C/O BLOX HUB
BRYGHUSPLADSEN 8
1473 KØBENHAVN K
DENMARK

ROBERT C. SPIES
DOMSHOF 21
28195 BREMEN

NORDICS.ROBERTCSPIES.DE

Foto: ©istock.com / stigalenas