

## Warburg-HIH Invest erwirbt „Hattrick Portfolio“ von Real I.S.

- Portfolio besteht aus drei vollvermieteten Multi-Tenant-Gewerbeobjekten in Mannheim, Wiesbaden und München
- Gesamtmietfläche beträgt rund 12.200 Quadratmeter
- Hauptmieter der Büroflächen sind die Krankenkasse Barmer und die Stadtverwaltung Mannheim

**Hamburg, 17. Februar 2021** – Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) hat das „Hattrick Portfolio“ von einem von der Real I.S. verwalteten Immobilien-Sondervermögen erworben. Das Portfolio besteht aus insgesamt drei vollvermieteten Multi-Tenant-Gewerbeobjekten in Mannheim, Wiesbaden und München. Die Mietfläche beträgt insgesamt rund 12.200 Quadratmeter, davon entfallen 70 Prozent auf die Nutzungsart Büro und 25 Prozent auf Einzelhandel/Show-Room. Hauptmieter der Büroflächen sind die Krankenkasse Barmer, die rund 25 Prozent der Büromietfläche des Portfolios nutzt, und die Stadt Mannheim, welche rund 15 Prozent der gesamten Bürofläche angemietet hat. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) beträgt rund 6,6 Jahre; inklusive der Optionsklauseln in den Mietverträgen beläuft sich die WAULT auf über 15 Jahre. Die Transaktion erfolgte im Rahmen eines Asset Deals für ein Individualmandat. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

„Mit dem Ankauf gewinnen wir drei voll vermietete Bestandsimmobilien mit bonitätsstarken und standorttreuen Hauptmietern. Das Portfolio ermöglicht es uns, stabile Cash-Flows zu generieren und mittelfristig Wertsteigerungspotenziale für unsere Investoren zu realisieren“, sagt Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest.

„Neben Ankäufen in den Top-7-Städten nutzen wir auch Investmentopportunitäten in Wachstumsstädten. Beispielsweise zeichnet sich Wiesbaden durch eine hohe Nachfrage nach Büromietflächen bei einer aktuellen Leerstandsrate von knapp unter zwei Prozent aus. In der hessischen Landeshauptstadt sind insbesondere bonitätsstarke Mieter wie Behörden, Ministerien und andere öffentliche Dienstleister auf der Suche nach neuen Flächen“, führt Lehmann weiter aus.

Bei dem Wiesbadener Objekt handelt es sich um ein reines Bürogebäude. Die 2016 errichtete Immobilie befindet sich in der Murnastraße 10 und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 3.750 Quadratmetern. Renommierter Hauptmieter des modernen Multi-Tenant-Objekts mit bodentiefer Verglasung und einer drei Meter hohen lichten Raumhöhe ist die Krankenkasse Barmer. Zudem hat die veenion GmbH, ein Softwareunternehmen mit Dienstleistungen für das elektronische Handels- und Beschaffungswesen, Flächen in dem Objekt angemietet. Die Immobilie befindet sich in einer etablierten



Lage mit gutem Anschluss zum Hauptbahnhof (ca. 9 Minuten Fußweg) und dem Frankfurter Flughafen (ca. 20 Minuten per PKW).

Das Mannheimer Objekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 3.700 Quadratmetern sowie 41 Stellplätze. Die Immobilie liegt in der Straße „In den Planken 14, 16, 17“, der beliebtesten Einkaufsmeile der Metropolregion Rhein-Neckar und somit direkt im Zentrum Mannheims, der drittgrößten Stadt Baden-Württembergs. Hauptmieter des 2003 sanierten Gebäudes sind der Discounter ALDI Süd und die Stadt Mannheim.

Das dritte Objekt des Hattrick Portfolios befindet sich in der Clarita-Bernhard-Straße 18 der bayerischen Landeshauptstadt. Die Mietfläche von insgesamt rund 4.700 Quadratmetern wird unter anderem von Schlafraumkonzepte Stephan GmbH, Bayerns größtem Schlafzimmerspezialhaus, und der Heidelberger Druckmaschinen AG, einem börsennotierten, weltweit führenden Hersteller von Bogenoffsetdruckmaschinen, genutzt. Das Multi-Tenant-Gebäude liegt im neu entstehenden Stadtquartier Freiham, der größten Quartiersentwicklung in Europa. Dort entstehen Flächen für 15.000 neue Arbeitsplätze und rund 10.400 neue Wohnungen. Im Zentrum des neuen Quartiers liegt die Clarita-Bernhard-Straße.

Die rechtliche und steuerliche Due Diligence wurde auf Käuferseite von Ashurst LLP durchgeführt. REC Partners GmbH war für die technische Due Diligence, die auch eine ESG-Prüfung umfasst, verantwortlich.

*„Mit dem Ankauf gewinnen wir drei voll vermietete Bestandsimmobilien mit bonitätsstarken und standorttreuen Hauptmietern. Das Portfolio ermöglicht es uns, stabile Cash-Flows zu generieren und mittelfristig Wertsteigerungspotenziale für unsere Investoren zu realisieren.“*

*„Neben Ankäufen in den Top-7-Städten nutzen wir auch Investmentopportunitäten in Wachstumsstädten. Beispielsweise zeichnet sich Wiesbaden durch eine hohe Nachfrage nach Büromietflächen bei einer aktuellen Leerstandsrate von knapp unter zwei Prozent aus. In der hessischen Landeshauptstadt sind insbesondere bonitätsstarke Mieter wie Behörden, Ministerien und andere öffentliche Dienstleister auf der Suche nach neuen Flächen.“*

**Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer  
Warburg-HIH Invest**

\*\*\*

### **Über die Warburg-HIH Invest**

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen.



Rund 150 institutionelle Kunden vertrauen der Warburg-HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln.

Die Warburg-HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie.

Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 12,9 Mrd. Euro in 78 Fonds verwaltet.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: [www.warburg-hih.com](http://www.warburg-hih.com)

### **Ansprechpartner für Rückfragen**

HIH Real Estate GmbH  
Susanne Edelmann  
sedelmann@hih.de  
+49 (40) 3282 3390

RUECKERCONSULT GmbH  
Jan Schweiger  
schweiger@rueckerconsult.de  
+49 (0)30 28 44987 65

Sandra Quellhorst  
squellhorst@hih.de  
+49 (40) 3282 3393