

## Warburg-HIH Invest erwirbt Nahversorgungsquartier in Bayern

- Objekt in Nittendorf wird für den Spezialfonds „Warburg-HIH Perspektive Einzelhandel: Fokus Nahversorgung“ erworben
- Das Bernstein-Center umfasst neben dem Einzelhandel soziale Einrichtungen, Wohnungen, Fitness und Arztpraxen
- Ankermieter ist Edeka mit 2.150 Quadratmetern Mietfläche
- Verkäufer ist die Oberpfälzer Projektentwicklung GmbH
- Nahversorgungsquartier ist nahezu vollvermietet

**Hamburg, 2. März 2021** – Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) hat das gemischt genutzte Nahversorgungsquartier Bernstein-Center im bayerischen Nittendorf erworben. Das in der Brunnenstraße 1-3 gelegene, neu errichtete Quartier verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 6.500 Quadratmetern sowie 48 Tiefgaragen- und rund 110 Außenstellplätze. Langfristiger Hauptmieter ist Edeka mit etwa 2.150 Quadratmetern Mietfläche. Neben rund 2.700 Quadratmetern Mietfläche für Einzelhandel und Dienstleistungen verfügt das Bernstein-Center über 31 Wohnungen im KfW-Standard 55 mit einer Fläche von rund 1.600 Quadratmetern. Dazu kommen rund 960 Quadratmeter Mietfläche für ein Fitnessstudio sowie jeweils rund 600 Quadratmeter für medizinische und soziale Einrichtungen. Die durchschnittliche Restmietvertragslaufzeit (WAULT) beträgt etwa 12,7 Jahre. Das Nahversorgungsquartier ist nahezu vollvermietet. Die Transaktion erfolgte im Rahmen eines Asset Deals für den offenen Spezial-AIF „Warburg-HIH Perspektive Einzelhandel: Fokus Nahversorgung“. Über den Kaufpreis wurde mit dem Verkäufer, der Oberpfälzer Projektentwicklung GmbH, Stillschweigen vereinbart. Die Übernahme in den Fonds erfolgt voraussichtlich im Mai 2021.

Jens Nagelsmeier, Head of Retail Transaction bei der Warburg-HIH Invest, kommentiert: „Das neu akquirierte Bernstein-Center verdeutlicht sehr gut, wie wir Nahversorgung definieren. Neben dem klassischen Lebensmittelmarkt verstehen wir darunter auch Nutzungsarten, die die Nahversorgung erweitern. Zum Beispiel eignen sich Arztpraxen und Wohnungen gut dafür. Im Idealfall wird ein breites Angebot an Handel, Dienstleistungen, Pflege und Freizeitmöglichkeiten geboten, wie es beim Bernstein-Center der Fall ist.“

Werner Decker, Geschäftsführer der Michael Dankerl Bau GmbH, eine Tochtergesellschaft der Oberpfälzer Projektentwicklung GmbH, sagt: „Das Bernstein-Center verfügt trotz der Corona-Pandemie über einen breiten und attraktiven Mieterbesatz. Wir konnten zudem das Projekt in einer kurzen Zeit erfolgreich



abschließen. Das beruht unter anderem auf der guten Zusammenarbeit mit der zuständigen Verwaltung und allen mitwirkenden Unternehmen.“

Das Bernstein-Center ist das 17. Objekt im Portfolio „Warburg-HIH Perspektive Einzelhandel: Fokus Nahversorgung“. Der Fokus liegt auf Immobilien in wirtschaftlich stabilen deutschen Standorten mit einer Einzelgröße von zehn bis 40 Millionen Euro. Die Ausschüttungsrendite beträgt zwischen 4,5 und 5,5 Prozent p.a.

Nittendorf liegt im wachstumsstarken Kreis Regensburg und ist nur 15 Fahrminuten per Auto vom Zentrum Regensburg entfernt. Insbesondere die moderaten Wohnungsmieten in Nittendorf sind für junge Familien und ältere Personen attraktiv. Die Bevölkerungsentwicklung Nittendorfs weist von 2014 bis 2019 ein Wachstum von 2,3 Prozent aus. Prognosen zufolge wird sich die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 um weitere 4,2 Prozent erhöhen. Die Kaufkraft liegt mit einem Indexwert von 109,4 deutlich über dem Durchschnitt der Bundesrepublik (Deutschland = 100). Das Bernstein-Center ist über das Straßennetz (Autobahn, Bundesstraße) sowie über Bus und Bahn gut an die Stadt Regensburg angebunden.

Die rechtliche und steuerliche Due Diligence wurde auf Käuferseite von der Anwaltskanzlei Ashurst LLP (Frankfurt am Main) durchgeführt. Die technische Due Diligence sowie die ESG Due Diligence verantwortete die Witte Projektmanagement GmbH. Die Vermittlung erfolgte durch die SWIMS Invest GmbH, Regensburg.

*„Das neu akquirierte Bernstein-Center verdeutlicht sehr gut, wie wir Nahversorgung definieren. Neben dem klassischen Lebensmittelmarkt verstehen wir darunter auch Nutzungsarten, die die Nahversorgung erweitern. Zum Beispiel eignen sich Arztpraxen und Wohnungen gut dafür. Im Idealfall wird ein breites Angebot an Handel, Dienstleistungen, Pflege und Freizeitmöglichkeiten geboten, wie es beim Bernstein-Center der Fall ist.“*

**Jens Nagelsmeier, Head of Retail Transaction**  
**Warburg-HIH Invest**

\*\*\*

*„Das Bernstein-Center verfügt trotz der Corona-Pandemie über einen breiten und attraktiven Mieterbesatz. Wir konnten zudem das Projekt in einer kurzen Zeit erfolgreich abschließen. Das beruht unter anderem auf der guten Zusammenarbeit mit der zuständigen Verwaltung und allen mitwirkenden Unternehmen.“*

**Werner, Decker, Geschäftsführer**  
**Michael Dankerl Bau GmbH**

## 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  
[sedermann@hih.de](mailto:sedermann@hih.de)  
+49 (40) 3282 3390

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

Sandra Quellhorst  
[squellhorst@hih.de](mailto:squellhorst@hih.de)  
+49 (40) 3282 3393