

---

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 39-40/11 vom 29.9.2011  
[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

ASSET-MANAGER

## AEW plant Immobilienkäufe für 1,5 Mrd. Euro

Die britisch-französische Investmentgesellschaft AEW Europe hat an deutschen Immobilien einen Narren gefressen. In den nächsten drei Jahren will sie mit institutionellem Geld aus Europa, den USA und Nahost ihre Deutschlandpräsenz um 1,5 Mrd. Euro auf fast 3 Mrd. Euro ausbauen. Neu ist dabei das Interesse an Logistikimmobilien. Allein in diese Sparte sollen bis 2014 rund 500 Mio. Euro gesteckt werden.

Die neuen Ziele bedeuten eine Beschleunigung des bisherigen Investitionstempos. In diesem Jahr, so sagt Gereon Kohlgrüber, stellvertretender Geschäftsführer bei AEW Europe Deutschland, werden hierzulande wohl an die 400 Mio. Euro neu in Immobilien investiert. In den ersten drei Quartalen waren es fast 300 Mio. Euro. Davon entfallen 40% auf Wohnungen, die in Berlin erworben wurden, und 60% auf Gewerbeimmobilien. Ab dem nächsten Jahr sollen mindestens 500 Mio. Euro p.a. investiert werden. Warum das starke Interesse? Deutschland gilt dem aus Paris und London gesteuerten Unternehmen als Hort geringer Preisschwankungen, als groß und liquide sowie mangels Zentralismus wie in Frankreich und Großbritannien hinsichtlich der Anlagestandorte als gut diversifizierbar.

### Logistikprojekte, auch spekulativ

Die Entdeckung von Logistikimmobilien hat nach den Worten Kohlgrübers mit der starken Nachfrage bisheriger und neuer Investoren zu tun. Bislang ist der von AEW gemanagte Core-Logistikfonds mit 1,7 Mrd. Euro in Frankreich, Italien und Spanien investiert. Damit stecken 10% des 17 Mrd. Euro großen AEW-Immobilienportfolios im Logistiksegment. Der Fonds peilt eine Gesamtrendite (IRR) von 7% bis 9% p.a. an. In Deutschland werden Neubauten und Bestandsobjekte, die nicht älter als zehn Jahre sind, gesucht. Neben klassischen Lagen wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München hält Kohlgrüber auch Käufe in Bremen, Hannover, der Region Kassel/Bad Hersfeld, Köln, Leipzig und Stuttgart für interessant. „Wir kaufen ab 20 Mio. Euro“, sagt der Deutschland-Vize, „bei Portfolios gehen auch geringere Objektgrößen.“ Und: „Wir würden auch spekulative Projekte nicht ausschließen“, so Kohlgrüber weiter. „Da hätten wir auch eine finanzierende Bank dabei.“ AEW erwirbt seine

Immobilien mit Darlehensanteilen von 30% bis 70%. Im vierten Quartal sollen die ersten Kaufverträge für Logistikimmobilien unterschrieben werden.

Bei den übrigen geplanten Investments geht es vor allem darum, die drei großen Fonds Episo (Risikokategorie Value-add), Eurooffice (Core) und European Core Fund 1 weiter zu füllen. Daneben schließt AEW insbesondere im Handelsimmobiliensektor in geringem Umfang auch Club-Deals für ausgewählte Investoren ab. Im Core-Bereich interessiert sich AEW unverändert für Käufe von Büro- und Handelsobjekten in Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München. Einkaufszentren kommen auch in anderen Städten in Betracht. Kohlgrüber nennt beispielhaft Braunschweig, Darmstadt, Dortmund, Hannover und Konstanz. „Die Thier-Galerie in Dortmund ist ein exzellentes Produkt“, sagt er. „Wenn die auf den Markt käme, würden wir die gerne kaufen.“ Sollen Fachmarktzentren gekauft werden, nimmt AEW sie nur im Paket.

### Banken finanzieren alles

Das Value-add-Geschäft, zuvor auf Handels- und Wohnimmobilien beschränkt, betrifft seit dem mit Krediten der Landesbank Berlin erfolgten Kauf der Treptowers in Berlin auch Bürogebäude. Wie im Core-Segment will AEW auch hier in den nächsten drei Jahren 500 Mio. Euro investieren. Das Gros wird in den gemeinsam mit Tristan Capital Partners und Caleus Capital Investors gemanagten Episo-Fonds gepackt. „Wir kaufen vor allem Wohnungen in Berlin, die unmanaged sind“, sagt Kohlgrüber. Grundsätzlich kommen auch Bestände in anderen Regionen, bevorzugt in Hamburg und Hannover, in Betracht.

Wie bei Büro- und Handelsobjekten sieht Kohlgrüber auch im Wohnungsgeschäft keine Finanzierungsprobleme. „In Deutschland hatten wir noch keinen Deal, den wir machen wollten, die Bank aber nicht.“ Bis Mitte nächsten Jahres will AEW rund 350 Mio. Euro in deutsche Wohnungen investiert haben. Das Ziel gilt als sportlich, zumal der Vermögensverwalter in Deutschland nur zehn Mitarbeiter beschäftigt. Europaweit sind es 250, davon 150 in Paris und 70 in London. Gut möglich, dass AEW demnächst an seinem Deutschland-sitz in Düsseldorf neue Asset-Manager braucht. Damit wäre es wieder ein Unternehmen mehr, das solche Leute sucht. (bb)