

UNTERNEHMEN |
17.11.2016

AUS IZ46/2016, S. 7

Von **Monika Leykam**

Värde hat in Deutschland noch was vor

Mit dem balandis-Deal geben sich die Private-Equity-Manager mit Zentrale in Minneapolis noch nicht zufrieden. Weitere Gewerbeimmobilien in Deutschland sind willkommen.

In diesem Artikel:

Unternehmen: Värde
Partners Europe, Balandis
Real Estate, Accom
Immobilien Holding

Personen: Tony Iannazzo

Immobilienart: Einzelhandel,
Büro, Hotel & Gastronomie

Gut 300 Mio. Euro ist der deutsche Immobilienbestand von Värde Partners aktuell schwer. Die 37 Gewerbeimmobilien, die im September von der Portfolioholding balandis übernommen wurden, sind hier schon eingerechnet. Wie viel Värde für die Objekte bezahlt hat, wurde nicht bekannt. Ein übertrieben hoher Preis ist aber unwahrscheinlich: Die Värde-Fonds, die in Deutschland investieren, arbeiten in der Risikoklasse Value-add und erwarten nach Fremdfinanzierung eine Gesamrendite von 15% p.a. aufwärts.

In den kommenden Jahren würde Tony Iannazzo, als Managing Director bei Värde verantwortlich für Investments in Europa, den Deutschland-Bestand gerne um 200 Mio. bis 300 Mio. Euro vergrößern. Das klingt, verglichen mit den Milliardenplänen anderer Private-Equity-Manager, bescheiden. Doch Iannazzo sieht das auch als Vorteil. "Wer besonders hohe Volumina managt, muss auch große Fonds auflegen und gerät unter Einkaufsdruck." Wer dagegen nur vorsichtig expandiere, könne sich auf kleinere, weniger wettbewerbsintensive Deals konzentrieren. Das mache Geschäfte auch in sehr nachgefragten Märkten wie Deutschland möglich.

"Wo jährlich Gewerbeimmobilien für 50 Mrd. Euro gehandelt werden, ist es möglich, das eigene Portfolio um 200 Mio. Euro zu vergrößern", sagt er. Dabei geht es ihm um Deals mit eher opportunistischem Charakter, zum Beispiel Portfolios mit einem bunten Nutzungsmix aus Büro, Handel und Hotel wie das balandis-Paket. Auch Objekte mit Aufwertungsbedarf dürfen es sein, gerne Einzelhandel mit großem Lebensmittelanteil oder Hotels. Dass das Management solcher Value-add-Einkäufe mehr Aufwand und Manpower erfordert als ein voll vermieteter Büroklotz, ist für Värde kein Hindernis. Das Unternehmen hat ein Joint Venture mit der Accom-Gruppe geschlossen, die mit Niederlassungen in Hannover, München und Stuttgart das Tagesgeschäft erledigt.

Deutsche Mietwohnungen stehen nicht auf der Einkaufsliste - zu viel kaufkräftige Konkurrenz und zu wenige Verkäufer, die unter Druck stehen. In Großbritannien oder Spanien hingegen investiert Värde durchaus am Wohnungsmarkt. Von 2009 bis heute haben die Värde-Fonds (Ankäufe werden in der Regel auf mehrere Vehikel verteilt) rund 3 Mrd. USD Eigenkapital in Europa investiert, gerne auch über Kreditverkäufe oder über die Beteiligung an börsennotierten Vehikeln.

Deutschland zählt aufgrund seiner schieren Größe zu den wichtigsten Värde-Märkten in der Region und steht bei den Expansionszielen weit oben. Ansonsten konzentriert man sich stark auf Irland und Südeuropa, wo die Hoffnung auf günstige Einkäufe besteht. Neben den üblichen Verdächtigen Spanien und Italien wagt sich Iannazzo auch bis nach Griechenland. In den griechischen Banken schlummern schließlich notleidende Kredite im Nominalwert von 110 Mrd. Euro.
