

## “Swiss Life Living + Working” kauft Waldstadt Center in Potsdam

19. Mai 2019

- Fachmarktzentrum mit ausgewogenem Mietermix
- Zentraler Hauptversorger in Süd-Potsdam
- Fünftes Einzelhandelsobjekt im Portfolio

Die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat in Potsdam mit Unterstützung der Corpus Sireo Real Estate GmbH das Waldstadt Center am Moosfenn 1 für den Offenen Immobilienfonds „Swiss Life Living + Working“ erworben. Verkäufer des Objektes sind Fonds, die vom globalen Investmentmanager Partners Group in Zusammenarbeit mit Arax Properties Ltd verwaltet wurden. Die Investitionssumme beläuft sich auf rund 40 Millionen Euro. Das Fonds-Portfolio ist damit auf 17 Objekte gewachsen, wovon fünf der Nutzungsart Einzelhandel zuzuordnen sind. Das Fachmarktzentrum wurde 1995 erbaut und 2015 umfassend modernisiert. Die vermietbare Fläche umfasst rund 13.500 Quadratmeter. 210 kostenfreie Parkplätze befinden sich direkt vor dem Center. Es ist vollständig vermietet, die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit beträgt rund neun Jahre. Ankermieter sind unter anderem Kaufland, Rossmann und KiK.

Die Einzelhandelsflächen befindet sich ausschließlich im Erdgeschoss des zweigeschossigen Gebäudekomplexes mit dem Ankermieter Kaufland auf einer Fläche von circa 7.400 Quadratmetern. Im 1. Obergeschoss sind ein Fitnessstudio, eine Tanzschule und Büroflächen ansässig. Der zentrale Eingang mit verschiedenen kleinteiligen Mieteinheiten ist im eingeschossigen, L-förmigen Hauptgebäudekörper angesiedelt. Mit rund 10.800 Quadratmetern nimmt der Einzelhandel die größte Mietfläche im Objekt ein. Weitere rund 1.300 Quadratmeter sind für Büroflächen vermietet, der Freizeitbereich umfasst nochmals rund 1.280 Quadratmeter. Insgesamt sind 36 Mieteinheiten im Objekt, darunter diverse Dienstleistungsangebote wie eine Änderungsschneiderei, ein Optiker und eine Apotheke.

Vom Waldstadt Center aus ist die Potsdamer Innenstadt sowohl mit ÖPNV als auch mit Pkw in circa 10 Minuten zu

erreichen. In direkter Nähe des Centers befinden sich eine Straßenbahn- sowie eine Bushaltestelle. Zusätzlich besteht auch Regionalbahnanschluss über den nahegelegenen Bahnhof Potsdam-Rehbrücke. Durch die Nähe zur A115 und die angrenzenden Autobahnen (A2, A9, A10) ist das Objekt an die Verkehrs-Infrastruktur der Region angebunden und erweitert das Einzugsgebiet bis in den wohlhabenden und kaufkraftstarken Berliner Südwesten.

„Das Waldstadt Center profitiert in starkem Maße von seiner Alleinstellung im Kerneinzugsgebiet“, sagt Walter Seul, Fondsmanager des Swiss Life Living + Working. „Der attraktive Branchenmix, die gute Visibilität, die optimale Erschließung für den Nahverkehr und an die stark frequentierte Bundesstraße sichern uns langfristig an diesem Standort eine hohe Nachfrage nach einem Fachmarktzentrum. Die zahlreichen Wohnbauprojekte rund um das Center bestärken uns in dieser Einschätzung“, so Seul weiter.

Potsdam ist von seinen UNESCO-Weltkulturerbe-Stätten geprägt und hat sich gleichzeitig als zukunftsorientierter Standort für Wirtschaft und Wissenschaft positioniert. Aus dem Umland pendeln täglich über 50.000 Menschen in die Stadt der Schlösser und Gärten. Die Pro-Kopf-Kaufkraft liegt bei durchschnittlich 22.674 Euro - das entspricht einem Anstieg von 7 Prozent seit 2015. Im direkten Kerneinzugsgebiet des Waldstadt Centers liegt die Kaufkraft bei circa 26.000 Euro pro Kopf und damit über 13 Prozent im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt.



Das Fondsvermögen des „Swiss Life Living + Working“ beträgt rund zwei Jahre nach dem Vertriebsstart inzwischen über 350 Millionen Euro. Der Immobilienbestand setzt sich aktuell zu 32 Prozent aus modernen Büros, zu 29,5 Prozent aus Gesundheitsimmobilien, zu 21 Prozent aus Einzelhandelsformaten und zu 17,5 Prozent aus Wohnimmobilien zusammen.

Der Anlagefokus des „Swiss Life Living + Working“ richtet sich auf deutsche und europäische Immobilien in den Segmenten Wohnen und Gesundheit (Living), sowie Büro und Einzelhandel (Working). Aktuell hat das Liegenschaftsvermögen ein Volumen von rund 280 Millionen

Euro. Die angestrebte Zielrendite liegt um die 2,5 Prozent. Mit der Multi-Real-Estate-Strategie will der Fonds mittelfristig ein europäisches Immobilien-Ziel-Portfolio mit Wohn- und Gesundheitsimmobilien (u.a. Seniorenresidenzen, Pflegeheime, Ärztehäuser, etc.), sowie Büro- und Einzelhandelsimmobilien aufbauen. Dabei werden durch segmentbezogene Anlagestrategien die angestrebten Risiko/Renditeprofile der unterschiedlichen Asset-Klassen realisiert, so dass das Portfolio insgesamt stabile Erträge und nachhaltige Werte für vorwiegend sicherheitsorientierte Immobilien-Anleger liefern kann.

Hinweis:

Der vollständige Fondsname lautet „Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working“

**Mehr zum Swiss Life Living + Working unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)**

## Information

### Marketing & PR, Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft

Telefon: +49 221 39900-615

[Guel.habasch@swisslife-am.com](mailto:Guel.habasch@swisslife-am.com)

### Communications, Swiss Life Asset Managers

Telefon: +41 43 284 41 89

[SL-AM-Communication@swisslife.ch](mailto:SL-AM-Communication@swisslife.ch)

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)



#### Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers has more than 160 years of experience in managing the assets of the Swiss Life Group. This insurance background has exerted a key influence on the investment philosophy of Swiss Life Asset Managers, which is governed by such principles as value preservation, the generation of consistent and sustainable performance and a responsible approach to risks. That's how we lay the groundwork for our clients to make solid, long-term plans – in self-determination and with financial confidence. Swiss Life Asset Managers offers this proven approach to third-party clients in Switzerland, France, Germany, Luxembourg and the UK.

As at 31 December 2018 assets under management for third-party clients amount to EUR 63.3 billion. Together with insurance assets for the Swiss Life Group, total assets under management at Swiss Life Asset Managers stood at EUR 206.7 billion.

Swiss Life Asset Managers is the leading real estate manager in Europe<sup>1</sup>. Of the assets totaling EUR 206.7 billion, EUR 55.7 billion is invested in real estate. In addition, Swiss Life Asset Managers has real estate under administration of EUR 25.3 billion through its subsidiaries Livit and Corpus Sireo. Total real estate under management and administration at the end of December 2018 thus came to EUR 81.0 billion.

Swiss Life Asset Managers employs about 1800 people in Europe.

<sup>1</sup> PropertyEU, Top 100 Investors, December 2018

#### Disclaimer

Text