

# EUROHYPO PROFESSIONAL

NEWSLETTER REGION SÜD

I-2010

EDITORIAL

## Sehr geehrte Kunden und Geschäftsfreunde,

während die Konjunktur allmählich wieder an Fahrt zu gewinnen scheint und sich die Auftragsbücher vor allem im Export füllen, zeigen sich auch erste Erholungstendenzen an den Immobilienmärkten.

Bürostandorte wie der Arnulfpark bieten ein großes Flächenangebot, das der Markt in den nächsten zwei bis drei Jahren absorbieren dürfte, und umwerben potenzielle Mieter mit ihrer guten Infrastruktur sowie der für Pendler wichtigen Nähe zum Hauptbahnhof. Die Bedeutung dieser Standortfaktoren haben längst auch Hotelbetreiber erkannt, die das Quartier und dessen Umfeld zunehmend besetzen. Jüngstes Beispiel ist die Eröffnung des „Citadines Munich Arnulfpark“, einem Aparthotel mit 150 Zimmern an der Arnulfstraße, wo der internationale Investor The Ascott Gruppe aus Singapur Flagge zeigt. Auch der avisierte Baustart für das „Palais an der Oper“ unterstreicht, dass die Investoren auf eine wieder anziehende Belebung der Nachfrage setzen. Dazu passt auch die überraschende und erfreuliche Entwicklung bei der „Schranne“. Dort haben Investoren mit der erforderlichen Expertise das Heft in die Hand genommen und wollen neue Akzente am Viktualienmarkt setzen. Auch im Münchner Norden tut sich einiges. So sind in der Pelkovenstraße sowie an der Ecke Domagk-/Leopoldstraße neue Projekte im Bau bzw. kurz vor dem Start. Impulse für Anleger wie Mieter erhoffen sich die Developer unter anderem durch die angestrebten Zertifizierungen mit dem jeweils höchsten Gütesiegel nach DGNB Gold bzw. LEED-Platinum. Als eine Lokomotive für den Markt erweist sich unverändert der Wohnungsbau. Hier erfreuen sich alle Asset-Klassen einer ungebrochenen Nachfrage. Während der typische „Häuslebauer“ bzw. Interessent für innerstädtisches Wohnen aufgrund der verlockend niedrigen Zinsen zugreift, setzen Institutionelle, die zuletzt vom Kursverfall an den europäischen Anleihemärkten gebeutelt wurden, wieder verstärkt auf das Betongold. Am „Second-Hand-Markt“ angebotene Wohnungspakete werden als stabile Beimischung zu Gewerbestrategien stark nachgefragt. Ganz oben auf dem Wunschzettel, insbesondere von Family Offices, stehen Renditehäuser in den feinen Stadtlagen.

Ihr eingespieltes Eurohypo-Team steht Ihnen wie gehabt als verlässlicher und leistungsstarker Partner zur Seite. Das gilt insbesondere auch für komplexe Finanzierungsstrukturen inklusive eines Angebots zur Sicherung des attraktiven Zinsniveaus. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Realisierung Ihrer Projekte begleiten zu dürfen.

Ich grüße Sie herzlich und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Ihr

Rupert Hackl,  
Leiter Region Süd

## Termine

■ 4. – 6. Oktober 2010, Messe Riem, Expo Real 2010, Stand der Eurohypo B2.210, Messehalle B2  
(siehe auch Newsticker S. 2)

Veranstaltungen im Rahmen der Messe:

4. Oktober, 12 Uhr (geplant), Expo Real Forum, Halle A2, Expertendiskussion u.a. mit Dr. Frank Pörschke: „Schwächen der Finanzmärkte – Stärken der Immobilien“

5. Oktober, 15 Uhr (geplant), Expo Real Forum, Halle A2, Expertendiskussion u.a. mit Rupert Hackl: „More green, more cash?“ – Wie grüne Investments schwarze Zahlen schreiben  
Info: [www.exporeal.de](http://www.exporeal.de)

■ 15. – 17. Oktober 2010, Event-Arena Olympiapark München, Eigentum + Wohnen, Wohnimmobilien-Messe.  
Info: [www.eigentum-wohnen.de](http://www.eigentum-wohnen.de)

■ 25. November 2010, Jahresempfang der Niederlassung München im Palais am Lenbachplatz.

## Inhalt dieser Ausgabe

### Experten-Interview:

Dirk Schuldes zum Hotelmarkt in München

2

### Citadine Apart'hotel:

Wohnen wie Zuhause im Arnulfpark München

4

### Schrannehalle:

Neues Konzept für die „Schranne“

5

### Nymphenburger Höfe:

Stil und Eleganz in der Maxvorstadt

6

### NuOffice:

Büroneubau setzt Maßstäbe bei Nachhaltigkeit

7

### iCU Intelligence Cube:

Philip Morris zieht es ins Umland

8

## „Einer der attraktivsten Hotelstandorte in Deutschland“

Der deutsche Hotelmarkt bekam die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise deutlich zu spüren und auch an der bayerischen Landeshauptstadt gingen diese nicht spurlos vorbei. „Eurohypo Professional“ sprach mit Dirk Schuldes, Leiter des Bereichs Managementimmobilien der Eurohypo, über seine gegenwärtige Einschätzung des Hotelmarktes in München und die mittelfristigen Aussichten.

■ **Herr Schuldes, würden Sie heute generell in ein Hotel in München investieren und wenn ja, welches Konzept würden Sie bevorzugen?**

München ist sicherlich einer der attraktivsten Hotelstandorte in Deutschland. Deshalb sind wir auch weiterhin an Finanzierungen von Hotels in der bayerischen Metropole interessiert und sehen – natürlich auch standortabhängig – Möglichkeiten für verschiedene Hotelkonzepte und Investitionen.

■ **Was schätzen Sie am Münchner Markt beziehungsweise was unterscheidet diesen vom übrigen Markt in Deutschland?**

München zeichnet sich durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Geschäftsreisenden und Touristen aus, was zu einer durchschnittlich hohen Zimmerauslastung an allen Wochentagen führt. Ein weiteres Plus ist der vergleichsweise hohe Anteil an internationalen Gästen (45 %), der sich positiv auf das Zimmerpreisniveau auswirkt.

■ **Wie beurteilen Sie die Aussichten für den Hotelmarkt München?**

Auch der Münchner Hotelmarkt hatte im vergangenen Jahr unter den Auswirkungen der weltweiten Wirtschaftskrise zu leiden. Zusammen mit einem stark wachsenden Bettenangebot führte dies zu einem deutlichen Rückgang im Zimmerertrag (RevPAR). Kurzfristig wird sich der Konkurrenzkampf weiter verschärfen, da zahlreiche Projekte in der Pipeline sind. Mittelfristig bestehen jedoch Chancen, dass der Markt die tatsächlich realisierten Projekte aufnehmen kann.

### Kennzahlen zum Hotelmarkt München

	2009	2008	Veränderung
Beherbergungsbetriebe (per Dez.)	385	372	3,5 %
Betten (per Dez.)	54 Tsd.	50 Tsd.	7,1 %
Ankünfte	4,98 Mio.	4,83 Mio.	3,2 %
Übernachtungen	9,91 Mio.	9,85 Mio.	0,6 %
Übernachtungen ausländischer Gäste	4,45 Mio.	4,59 Mio.	-3,0 %
Zimmerbelegung	65,4 %	68,3 %	-4,3 %
Netto-Zimmerpreis (in €)	96	107	-10,2 %
Ertrag je Zimmer (RevPAR)	63	73	-14,1 %

Quelle: Tourismusamt München, STR Global



Foto: Eurohypo

Eurohypo-Dinner im Hotel Carlton in Cannes.

### MIPIM 2010: München im Fokus

Der Stand der Stadt München hat sich zu einem beliebten Treffpunkt auf der MIPIM in Cannes entwickelt. Die Eurohypo-Niederlassung München war einer von 20 Partnern, die sich am Stand der bayerischen Landeshauptstadt präsentierten. Zudem war die Bank mit einem eigenen Stand auf der größten Immobilienmesse der Welt vertreten. Vom 16. bis 19. März 2010 fand die MIPIM erneut an der französischen Mittelmeerküste statt. Mit rund 17.000 Besuchern aus 81 Ländern wurden in etwa die Zahlen des Vorjahres erreicht. Die Stimmung im Palais des Festivals war deutlich besser als im Frühjahr 2009.

Zu ihrem traditionellen Dinner lud die Eurohypo am Abend des vorletzten Messetages etwa 100 ausgewählte Kunden und Partner in das exklusive Hotel Carlton ein. Die nächste MIPIM findet vom 8. bis 11. März 2011 in Cannes unter erneuter Beteiligung der Eurohypo statt.

[www.mipim.com](http://www.mipim.com) ■

### Expo Real: Interessante Diskussionen, pointierte Meinungen

Vom 4. bis 6. Oktober füllt die Expo Real – Europas größte Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen – wieder die Hallen der Messe München. Der Stand der Eurohypo befindet sich wie im Vorjahr in der Messehalle B2 (Standnummer B2.210). Die Expo Real wird wieder durch ein umfangreiches Programm an Fachvorträgen und -diskussionen in den verschiedenen Foren begleitet. So werden der Vorstandssprecher der Eurohypo, Dr. Frank Pörschke, am ersten Messetag und der Leiter Region Süd, Rupert Hackl, am zweiten Messetag jeweils an einer Diskussionsrunde teilnehmen. Auch am Eurohypo-Stand wird Zeit und Raum für interessante Gespräche sein. Darüber hinaus werden auf der „Arbeitsmesse Expo Real“ auch die angenehmen Seiten des Messelebens nicht zu kurz kommen. So lädt die Eurohypo am Montagabend zum Ausklang des Oktoberfests ein und serviert ihren Gästen am Stand Weißbier und bayerische Spezialitäten. Ferner findet am Dienstag, den 5. Oktober, der traditionelle Empfang im Bayerischen Hof statt.

[www.exporeal.de](http://www.exporeal.de) ■

## Nymphenburger Höfe: Preiswürdige Immobilienfinanzierung

Die maßgeschneiderte Projektentwicklungsfinanzierung der Eurohypo für die Errichtung der Nymphenburger Höfe in der Münchner Maxvorstadt zählt zu den drei besten Immobilienfinanzierungen des Jahres. Beim Wettbewerb des Fachmagazins Immobilienmanager landete das von der Niederlassung München begleitete Projekt in der Kategorie Finanzierung unter den drei Finalisten auf der Shortlist. Die 14-köpfige Jury unter dem Vorsitz der Chefredakteure von WirtschaftsWoche und Immobilienmanager, Roland Tichy und Christoph Hardebusch, waren von der strukturierten Finanzierung des neuen Stadtquartiers beeindruckt. „Die von diversen Banken umworbene Finanzierung war in der Startphase stark an der Expertise der Beteiligten sowie den hervorragenden Standortqualitäten orientiert. Der eingetretene Erfolg durch die gute Vermietung sowie des erfolgten Verkaufs via Forward Deal an AMB Generali bestätigt nachdringlich diese Einschätzung“, berichtet Andrea Fleisch, die das Projekt in der Niederlassung München betreut. „Der Kunde, die Optima-Aegidius-Firmengruppe, ist für uns bereits seit langen Jahren ein sehr verlässlicher und hochprofessioneller Partner, mit dem uns eine gute Zusammenarbeit verbindet. Deshalb freut es uns umso mehr, dass dieses Projekt beim Award so gut abgeschnitten hat.“ Der Immobilienmanager Award wird jährlich vergeben. Für die Preise in zehn Kategorien lagen bei der Ausgabe des Jahres 2010 mehr als 100 Bewerbungen vor. Die Preisverleihung fand im Februar im Rahmen einer Gala in Köln statt. Mehr zu den Nymphenburger Höfen lesen Sie auf Seite 6.

[www.immobiliengmanager.de/award.html](http://www.immobiliengmanager.de/award.html) ■



Foto: Eurohypo

Bei der Preisverleihung mit dabei: Dr. Ulf Laub von der Optima-Aegidius-Firmengruppe (rechts), Kundenbetreuerin Andrea Fleisch und Rupert Hackl, Leiter Region Süd der Eurohypo.

Das wird meines Erachtens allerdings zulasten der kleineren, älteren beziehungsweise schlechter positionierten Häuser gehen.

### ■ Welche Hotelprodukte sind für den Münchner Hotelmarkt besonders attraktiv?

Aufgrund der Vielschichtigkeit der vorhandenen Nachfrage lässt sich in München grundsätzlich fast jedes Hotelkonzept realisieren. Da Grundstücke innerhalb des Altstadtrings fast nicht erhältlich beziehungsweise oftmals übersteuert sind, gibt es aber nur begrenzt Möglichkeiten für neue 5-Sterne Hotels, auch wenn hier sicherlich noch Bedarf besteht. Die Erfolgchancen für andere Konzepte wie Budget-Hotels, Apartment-Hotels oder Boutique-Hotels sind – wie sonst auch – abhängig vom Mikrostandort und dem Betreiber.

### ■ Sie haben gerade Budget-Hotels angesprochen. Was halten Sie von der momentanen Modewelle dieser Kategorie?

Man muss wissen, dass Budget-Hotels in Deutschland im Vergleich zu Frankreich oder Großbritannien immer noch stark unterrepräsentiert sind. Insgesamt sind die Produkte sehr wettbewerbsfähig – auf der einen Seite durch ihre Konzeption und Ausführung, auf der anderen Seite aber auch aufgrund der Wirtschaftlichkeit dieser Hotelbetriebe. Hinzu kommt derzeit, dass sich durch die Wirtschaftskrise verstärkt Kundenpotenzial vom Midscale zum Budgetsegment verlagert hat. Vor diesem Hintergrund sehe ich Budget-Hotels sehr positiv.

### ■ Gibt es ein aktuelles Beispiel für eine Hotelfinanzierung in München?

Hier möchte ich das Citadines Apart'hotel am Arnulfpark nennen, das wir im laufenden Jahr finanziert haben. Der Arnulfpark ist ein Mikrostandort, der meines Erachtens gut zu dem Produkt passt.

### ■ Und wieso haben Sie dieses Projekt finanziert?

Gerade in München sehe ich einen steigenden Bedarf für dieses auch auf längere Zeit ausgerichtete Übernachtungskonzept. Da fühlt man sich als Financier recht wohl. Abschließend bleibt nur noch zu sagen, dass ich mich auf die Finanzierung weiterer Hotelprojekte in München freue.



Foto: Eurohypo

**Zur Person:**  
**Dirk Schuldes,**  
**Leiter der Abteilung CRM Managementimmobilien der Eurohypo AG**

Gemeinsam mit seinen Mitarbeitern ist Schuldes für die Analyse und die Entscheidung aller Finanzierungen im Zusammenhang mit Managementimmobilien (Hotels, Pflegeheime, Freizeitimmobilien aller Art) weltweit verantwortlich. Hotelimmobilien machen rund 75 % des Kreditvolumens in diesem Bereich aus.

Seit annähernd 15 Jahren ist Schuldes bereits als Spezialist für Managementimmobilien tätig. Unter seiner Leitung wurde im Rahmen der Gründung des Immobilien- und Investmentbereiches der Deutsche Bank Gruppe 1996 ein zentrales Kompetenz-Center aufgebaut. Dieses erfolgreiche Geschäftsmodell wurde im Zuge der Fusion im Jahr 2002 unter seiner Leitung weitergeführt.

The Ascott Limited

## Wohnen wie Zuhause im Citadines Apart'hotel Arnulfpark München



Foto: piroth, kommunikation GmbH & Co. KG

**Einrichtung eines  
Apartments im Münchner  
Citadines Apart'hotel  
Arnulfpark.**

In einem voll ausgestatteten Apartment in bester Innenstadtlage wohnen und trotzdem die Annehmlichkeiten eines Hotels genießen – das ist das Konzept der Hotelmarke Citadines, mit dem die Betreiber The Ascott Gruppe insbesondere Geschäftsreisende – aber auch Touristen – für längere Aufenthalte ansprechen möchten. In Amerika bereits ein Erfolg, soll sich das Konzept nun auch in Europa durchsetzen.

Das im November 2009 fertiggestellte Citadines Apart'hotel Arnulfpark München beherbergt auf einer Bruttogeschossfläche von 6.900 Quadratmetern insgesamt 146 Wohneinheiten. Diese bestehen aus einem Arbeits- und Schlafbereich, einer Küche und einem Bad. Wie in normalen Hotels auch gibt es eine Lobby und eine Rezeption sowie einen Fitnessraum. Als Hotelservice werden u. a. die Konferenzräume, Frühstück, Snacks und Babysitting angeboten. Zudem können die Gäste gegen Aufpreis ein Auto und einen Parkplatz in der Tiefgarage mieten. Die Preise für ein Studio für bis zu zwei Personen variieren je nach Länge des Aufenthaltes zwischen 125 Euro pro Nacht bei einem Mindestaufenthalt von

30 Tagen und 150 Euro pro Nacht bei weniger als sechs Übernachtungen.

Das 3-Sterne-Hotel befindet sich in exklusiver Lage, direkt am Marsplatz in der Münchner Innenstadt, nur wenige Gehminuten vom Münchner Hauptbahnhof entfernt. Es ist das zweite Haus dieser Art – neben dem Citadines Berlin Olivaer Platz – das The Ascott Gruppe in Deutschland eröffnet hat. Das Unternehmen ist der größte Betreiber von Vollservice-Residenzen im Asien-Pazifik-Raum, in Europa und in der Golfregion. „Deutschland ist einer unserer Hauptzielmärkte in Europa mit einer stark wachsenden Nachfrage nach Serviced Apartments für mittlere und lange Aufenthalte“, sagt Franck Gauthier, Corporate Communication Manager Ascott Europe. „Wir suchen nach weiteren Standorten in anderen großen deutschen Städten.“

Der Münchner Hotelmarkt sei als Standort eines Citadines Apart'hotels besonders attraktiv, so Gauthier weiter. Bereits acht Monate nach der Eröffnung des Münchner Hotels beträgt die Belegungsrate über 60%. „Viele große Unternehmen haben hier ihren Hauptsitz, es gibt viele Kongresse und Messen. Zudem ist München für Touristen weltweit ein beliebtes Reiseziel.“

Die Endfinanzierung des über 20 Mio. Euro teuren Objekts hat die Eurohypo-Niederlassung München in Zusammenarbeit mit dem Team Managementimmobilien konzipiert und umgesetzt. „Das Apart'hotel Arnulfpark war unser erstes gemeinsames Projekt mit diesem Kunden und bildet hoffentlich die Grundlage einer langfristigen Partnerschaft“, sagt Frank Lippmann, Senior Kreditspezialist der Eurohypo in München.

[www.citadines.com](http://www.citadines.com) ■



Foto: Eurohypo

**Frisch renoviert: Die Eurohypo-Loge  
in der Allianz Arena.**

### Eurohypo-Loge erstrahlt in neuem Glanz

In der kommenden Saison kann die Eurohypo ihren Kunden wieder tolle Fußballerlebnisse in ganz besonderem Ambiente bieten. Die Loge in der Allianz Arena, welche die Eurohypo bereits seit fünf Jahren angemietet hat, wurde nach Ablauf der ersten Mietperiode in Teilbereichen renoviert. Ein neues Parkett ziert nun den Boden und für die komplette Inneneinrichtung zeigte sich die Schreinerei Werner Kiem aus Südtirol verantwortlich. „Wir freuen uns darauf, unsere Kunden wieder zu den Spielen des FC Bayern München und des TSV 1860 München einladen zu können“, sagt Rainer Schunke, Leiter Kundenbetreuung Region Süd.

Am Freitag, den 20. August, eröffnen die Stars des FC Bayern die neue Bundesliga-saison mit einem Heimspiel gegen den VfL Wolfsburg. Ein besonderes Schmankerl gibt es bereits vor dem offiziellen Bundesliga-Startschuss: Am 13. August werden Robben, Schweinsteiger und Co. zu einem Freundschaftsspiel gegen den spanischen Top-Club Real Madrid mit dem Star-Trainer José Mourinho antreten. Dieses Spiel ist im Übrigen das offizielle Abschiedsspiel für Franz Beckenbauer – 33 Jahre nach seinem Wechsel zu Cosmos New York.

[www.allianz-arena.de](http://www.allianz-arena.de) ■

[www.innenausbaukiem.com](http://www.innenausbaukiem.com) ■

### Zins- und Währungsmanagement: Jetzt attraktive Zinsen sichern

Kunden, die bei ihrer Immobilienfinanzierung von den aktuell niedrigen Zinsen profitieren und gleichzeitig langfristige Laufzeiten festlegen wollen, bieten wir ein neues CAP-Produkt an, das sie vor steigenden Zinssätzen schützt.

Bei diesem Produkt ist es möglich, die Zinsobergrenze für die jeweilige Laufzeit des Darlehens festzulegen. Dafür zahlt der Kunde eine Prämie, die sich nach der Kreditsumme, der Länge der Laufzeit und der Höhe der Zinsobergrenze bemisst. Der Clou: Wird die vereinbarte Grenze während der Laufzeit nicht überschritten, erstattet die Eurohypo die Hälfte der gezahlten Prämie zurück.

„Die Zinsobergrenze ist individuell an die Bedürfnisse des Kreditnehmers anpassbar“, sagt Angelika Gasper aus dem Team Zins- und Währungsmanagement in München. „Hier wollen wir gemeinsam die optimale Lösung für unsere Kunden finden.“ So können sich Darlehensnehmer zum Beispiel für eine Laufzeit von fünf Jahren gegen Zinsanstiege über die Schranke von beispielsweise 3,25 % absichern. Unsere Kunden gewinnen Planungssicherheit und profitieren voll von den niedrigeren Sätzen.

„Während der Finanzkrise haben wir extreme Zinsschwankungen erlebt“, sagt Gasper. „Derzeit sind die Zinsen sehr niedrig und Experten erwarten neuerliche Zinssteigerungen erst ab Mitte 2011. Das Cap-Produkt kann für unsere Kunden ein idealer Weg sein, günstige Konditionen mit langfristiger Zinssicherheit zu verknüpfen.“



Angelika Gasper, Zins- und Währungsmanagement  
Leitung Region Süd/Ost.

## Hammer AG

# Neues Konzept für Schrannehalle

Mit einem neuen, wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzept will das Münchner Immobilienunternehmen Hammer AG die Schrannehalle am Viktualienmarkt wieder zu einem beliebten Anlaufpunkt im Münchner Stadtzentrum machen.

Das Konzept sieht vor, eine Markthalle mit umfangreichem Delikatessenangebot, verschiedenen Ständen und weiteren gastronomischen Angeboten zu schaffen, die somit eine sinnvolle Ergänzung zum Viktualienmarkt darstellen soll. Neben anderen hat Großgastronom Michael Käfer bereits sein Interesse an einer Nutzung bekundet.

Abgerundet wird das Konzept durch unterschiedliche Kulturveranstaltungen.

Die Schrannehalle blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück: Das aus Gussstahl und Glas erbaute, rund 400 Meter lange Gebäude galt Mitte des 19. Jahrhunderts als architektonisches Meisterwerk und wurde als Markthalle für den Getreidehandel genutzt. Lange Jahre befand es sich in einer Art Dornröschenschlaf; in den 1920er Jahren wurden Teile abmontiert und anderweitig als Lagerhalle genutzt, der Rest brannte 1932 bis auf den nördlichen Kopfbau ab. Ab dem Jahr 2003

wurde die Halle auf rund 100 Meter Länge mit

Originalteilen wiederaufgebaut und im September 2005 als Markt für traditionelles Handwerk mit gastronomischem Schwerpunkt und einer Diskothek neueröffnet. Doch das Nutzungskonzept entwickelte sich nicht wie erwartet, in der Folge geriet die Halle unter Zwangsverwaltung und wurde fortan als Eventlocation genutzt.

„Das Objekt braucht einen Neubeginn und den wollen wir nun wagen“, sagt Hans Hammer, Vorstandsvorsitzender der Hammer AG. Im Mai 2010 erwarb das Unternehmen über Tochterfirmen das Erbbaurecht an der Schrannehalle. Der alteingesessene Münchner Immobiliendienstleister hat mehr als 50 Jahre Erfahrung in der Entwicklung, Durchführung und Vermarktung gewerblicher Immobilienprojekte. Den Fremdkapitalanteil für den Kauf und den Umbau der Halle in Höhe eines zweistelligen Millionenbetrags stellte die Eurohypo über ihre Niederlassung München zur Verfügung. „Das war eine extrem schwierige Transaktion“, sagt Rainer Schunke, der das Projekt aufseiten der Eurohypo betreut. Ein komplizierter Rechtsstreit um die Eigentumsverhältnisse liegt hinter den Beteiligten. „Die besondere Herausforderung war, für eine Vielzahl von Szenarien – von der Zwangsversteigerung bis zur Ablösung der Gläubiger – jeweils eine passende Lösung zu entwickeln, um die Finanzierung in allen Fällen realisieren zu können“, sagt Hammer. „Daran haben wir gemeinsam mit der Eurohypo intensiv gearbeitet und das hat sich gelohnt.“

Anita Friemel, Kreditspezialistin der Eurohypo, lobt insbesondere die hervorragende Zusammenarbeit der beteiligten Anwälte Dr. Nadine Pallas von der Kanzlei Sauter & Wurm und Dr. Dirk Brückner von GSK Stockmann + Kollegen. Noch bis März 2011 ist die Halle von einem Generalmieter belegt, der sie als Veranstaltungsort nutzt. Sobald dieser ausgezogen ist, soll der Umbau starten, sodass die neue Schrannehalle spätestens im Herbst 2011 erstmals ihre Pforten öffnen kann.

[www.hammer.ag](http://www.hammer.ag) ■



Schrannehalle am Viktualienmarkt:  
Anlaufpunkt im Münchner Stadtzentrum.

Optima-Aegidius-Firmengruppe

## Nymphenburger Höfe: Wohnen mit Stil und Eleganz in der Maxvorstadt



Foto: Eurohypo

**Exklusiv wie die Wohnungen in den Nymphenburger Höfen ist der Showroom zum Projekt (Foto unten).**

Die Nymphenburger Höfe in München gehören laut einer Studie der International Real Estate Business School (IREBS) der Uni Regensburg zu den bekanntesten Projektentwicklungen Deutschlands. An der Schnittstelle zwischen Neuhausen, Maxvorstadt und Schwabing entstehen gut 40.000 Quadratmeter Wohn- und etwa 30.000 Quadratmeter Büroflächen. Stil und Eleganz prägen das gesamte Vorhaben, für das der Münchner Projektentwickler Optima-Aegidius-Firmengruppe gemeinsam mit dem Konsortialpartner IKR Bauträger GmbH verantwortlich ist. Von den 400 Wohnungen in den Nymphenburger Höfen realisiert Optima 100 in Eigenregie.

„Wir erstellen hochwertige Luxus-Wohnungen in bester innerstädtischer Lage“, sagt Dr. Ulf Laub, Vorstand der Optima-Aegidius-Firmengruppe, über den von der Optima-Gruppe realisierten Teil der Wohnungen. Sowohl bei der Ausstattung als auch bei der Fassadengestaltung der Wohnbauten haben die Entwickler außerordentlichen Wert auf Gestaltung und Qualität gelegt. So stammen die Entwürfe aus drei Architekturbüros: Steidle Architekten, Maier-Neuberger und Henchion Reuter haben jeweils einen Teil der Gebäude geplant. Mit der Aufteilung wollen die Projektentwickler eine möglichst abwechslungsreiche Gestaltung erreichen.

Die Vermarktung der 100 Wohnungen, deren Fertigstellung für den Herbst 2011 geplant ist, läuft seit November 2009. „Die Nachfrage ist überdurchschnittlich gut“, berichtet Dr. Ulf Laub. Zwei Drittel der Wohnungen mit Nutzflächen zwischen 35 und 80

Quadratmetern sowie der Penthouses (120 bis 200 Quadratmeter), sind bereits verkauft.

„Bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6.200 Euro“, so Dr. Jens Laub, Vorstand der Optima-Gruppe.

Potenzielle Interessenten können sich in einem im Mai eröffneten hochwertigen 200 Quadratmeter großen Showroom über die Wohnungen und mögliche Ausstattungsvarianten informieren. „Das hat es in dieser Form und auf diesem Niveau in München noch nicht gegeben“, ist Dr. Ulf Laub überzeugt.

Die Bürogebäude in den Nymphenburger Höfen sind inzwischen nahezu fertiggestellt und zum Großteil an renommierte Adressen wie beispielsweise CMS Hasche Sigle, Münchner Bank oder Monitor Group vermietet.

[www.nymphenburger-hoefe.de](http://www.nymphenburger-hoefe.de) ■



Foto: Eurohypo

## NEWSTICKER +++ NEWSTICKER +++



Foto: Eurohypo

**Klaus Laminet von der Investa Immobiliengruppe beim Abschlag.**

### Dixiland-Band und Erdbeeren für Golfer

Bereits zum 15. Mal richtete die Eurohypo München in Partnerschaft mit dem Lions Club Neuburg am Mittwoch vor Fronleichnam das traditionelle Benefiz-Golfturnier aus. Die herrlich gelegene Anlage des Wittelsbacher Golfclubs lockte erneut mehr als 100 Kunden und Gäste an den Start. Die 18-Loch-Golfanlage ist im Übrigen deutscher Kandidat für die Austragung des Ryder Cups 2018. Mitten unter den Startern war auch Jochen Klösges als Aufsichtsratsvorsitzender der Eurohypo. Nach dem neunten Loch wurden die Sportler zu den Klängen einer Dixiland-Band vom Lions-Team sowie Vorstandsmitglied Thomas Köntgen begrüßt und mit Erdbeeren, frischen Wienern und Kuchen für den weiteren Wettbewerb fit gemacht. Die Gäste schätzen neben dem sportlichen Event insbesondere die perfekt eingespielte Organisation durch das von Erwin Herrle – Vorstandsmitglied im Wittelsbacher Golfclub – angeführte Betreuersteam. Höhepunkt des Tages war das abendliche Sommerfest im idyllischen Clubhaus mit Siegerehrung sowie der erneut reich bestückten Tombola. Deren Erlös kommt wie bereits in den vorangegangenen Jahren sozialen Projekten in der Region zu Gute.

[www.wbgc.de](http://www.wbgc.de) ■



Foto: Eurohypo

**Im Gespräch: G. Koller, Geschäftsführer der Wilhelm von Finck Hauptverwaltung GmbH, W. Thielemann, Vorstand der Frankonia Eurobau AG mit seiner Frau, R. Schunke, Leiter Kundenbetreuung der Region Süd und Dr. D. Brückner, Rechtsanwalt bei GSK Stockmann + Kollegen (von links).**

### Eurohypo und Lions Club im Schulterschluss

Die Eurohypo München zeigt seit Jahren soziales Engagement vor Ort. Das Team der Eurohypo hat allein in den letzten drei Jahren rund 200.000 Euro an Spendengeldern bei ihren Kunden und Geschäftspartnern für Projekte, die vom Lions Club unterstützt werden, eingeworben. Die Initiative geht auf Rupert Hackl, Leiter der Eurohypo Region Süd zurück, der Gründungsmitglied und langjähriger Schatzmeister a. D. des Lions Club Neuburg an der Donau ist. Die Gelder fließen im wesentlichen in Projekte im Raum München, der Region Augsburg und Neuburg.



#### Kinderbild als Dankeschön an die Spender.

Mit zum Teil namhaften Beträgen wurden zuletzt der Verein „Ghettokids – Soziale Projekte e.V.“ im Münchener Stadtteil Hasenberg, die Einrichtung für obdachlose Kinder und deren Mütter „Horizont e.V. München“ sowie die Katholische Kindertagesstätte St. Bonifaz unterstützt.

Weitere Spenden gingen an die Palliativmedizin am Zentralklinikum Augsburg sowie an das St. Vinzenz Hospiz in der Fuggerstadt.

Alle Projekte müssen im Vorfeld einer Prüfung seitens der Eurohypo dahingehend standhalten, dass die Spenden nicht über indirekte Kosten für Werbung oder Verwaltung versickern, beim Empfänger nachhaltig funktionierende Strukturen vorhanden sind und stets der Präventivcharakter im Vordergrund steht.

An dieser Stelle bedanken wir uns herzlich bei den Spendern und ermuntern alle Leser, sich an unseren sozialen Projekten zu beteiligen.

[www.ghettokids.org](http://www.ghettokids.org) ■

[www.horizont-ev.org](http://www.horizont-ev.org) ■

### Hubert Haupt Immobilien Holding

## NuOffice setzt Maßstäbe bei Nachhaltigkeit

„Wir wollten eine Immobilie entwickeln, die dem rasant steigenden Marktbedürfnis zu den Themen Nachhaltigkeit, Wohlbefinden und modernes Design Rechnung trägt“, sagt Hubert Haupt, Gründer und Geschäftsführer der Hubert Haupt Immobilien Holding. „Unser Anspruch dabei ist es, den zwingenden ökologischen Verpflichtungen, die wir als Unternehmen, Investoren und Nutzer unserer Umwelt zuliebe haben, auch gerecht zu werden.“

Die Hubert Haupt Immobilien Holding realisiert in exklusiver Nachbarschaft zur Parkstadt Schwabing an der Domagkstraße in München drei hochwertige Büroimmobilien. Die Objekte unter dem Markennamen NuOffice werden neue Maßstäbe im Bereich Nachhaltigkeit setzen: Für sie soll eine Zertifizierung nach LEED Platinum erreicht werden. Damit werden sie die ersten Bürogebäude in Deutschland sein, die mit der höchsten Kategorie dieses internationalen Nachhaltigkeitsstandards ausgezeichnet werden.

Das Konzept NuOffice wurde gemeinsam mit dem Fraunhofer Institut für Bauphysik der

Technischen Universität München sowie namhaften Architekten und Ingenieuren entwickelt. Eine wesentliche Rolle spielten dabei unter anderem die Verwendung hochwertiger, ökologischer Materialien sowie ein Energieverbrauch, der nahezu bei Null liegt. Zudem wird eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bei einer LEED Platinum-Zertifizierung vorausgesetzt.

„Herkömmliche Büroimmobilien sind aufgrund des immer größer werdenden Leistungsdrucks im Berufsleben längst überholt“, so Haupt. „Deshalb wurde bei der Entwicklung der Marke NuOffice der Mensch in den Mittelpunkt gestellt.“ Die zukünftigen Mieter des NuOffice können das vom deutschen Marktführer milon industries GmbH entwickelte Fitnesskonzept sowie das Angebot gesunder Ernährung im Objekt nutzen.

Zudem wird ihnen mit der „Nebenkosten Flatrate“ Sicherheit bei den Mietpreisen geboten. Für die Länge der Festlaufzeit des Mietvertrages werden die Nebenkosten zu Beginn festgeschrieben und damit auch die extremen Steigerungen der sogenannten „Zweiten Miete“ zukünftig ausgeschlossen.

Insgesamt sollen auf dem Gelände an der Domagkstraße 33.000 Quadratmeter Bürofläche in drei Bauabschnitten zu je 11.000 Quadratmeter entstehen. Im Frühjahr 2011 soll mit dem Bau begonnen werden. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes ist für Ende 2012 geplant. Die Eurohypo begleitet das NuOffice von der Grundstücksankaufs- und Entwicklungsphase bis hin zur Fertigstellung. „Wir arbeiten bereits lange Jahre mit der Hubert Haupt Immobilien Holding eng und vertrauensvoll zusammen“, sagt Stefan Rieger, der das Projekt auf der Seite der Eurohypo betreut.

[www.haupt-immobilien.de](http://www.haupt-immobilien.de) ■



Foto: Hubert Haupt Immobilien Holding

**Erste LEED Platinum Büroimmobilie Deutschlands: NuOffice-Gebäude an der Domagkstraße.**

Investa Immobiliengruppe

## Philip Morris zieht es ins Umland

Nachdem der US-amerikanische Tabakkonzern bereits im Jahr 2008 die Produktion am Traditionsstandort in München Sendling eingestellt hat, verlegt er nun seine Zentrale für die Aktivitäten in Deutschland und Österreich nach Gräfelfing. Voraussichtlich im November 2011 werden die etwa 400 Mitarbeiter ihre neuen Büros in der Gemeinde unmittelbar vor den Toren Münchens beziehen. Dort realisiert die Investa Immobiliengruppe derzeit den „iCU – Intelligence Cube“.

Das Gebäude mit einer Bruttogeschosfläche von rund 13.700 Quadratmeter

zeichnet sich insbesondere durch seine hohe Nachhaltigkeit aus. Energie- und Wasserverbrauch sind sehr niedrig, die Beheizung erfolgt umweltfreundlich über ein Hackschnitzelkraftwerk im Ort. Das Management und die Mitarbeiter von Philip Morris waren sehr eng in die Standortwahl sowie über alle Planungsphasen eingebunden. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat den Entwurf für das vom Münchner Architekturbüro GSP Architekten entwickelte Objekt als Green Building zertifiziert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 30 Mio. Euro. Philip Morris hat im iCU rund 11.000 Quadratmeter langfristig angemietet, was zu einer Vorvermietungsquote von 80 % führt.

Außer in der hohen Gebäudequalität sieht der Geschäftsführer der Investa Immobiliengruppe, Volker Dittmeier, in der Lage einen wichtigen Faktor für die Attraktivität. „Wir erleben derzeit eine Renaissance des Münchner Speckgürtels“, sagt er. Neben

der hohen Lebensqualität im Umland tragen dazu sicher auch die im Vergleich zu München deutlich niedrigeren Gewerbesteuersätze bei.

Auf dem bisherigen Philip-Morris-Gelände in München Sendling realisiert seit Ende 2009 ein Konsortium unter der Führung der Investa Immobiliengruppe mit der WerkStadt Sendling einen neuen Büro- und Gewerbepark (Eurohypo Professional berichtete in der vorherigen Ausgabe). Für beide Projekte stellt die Eurohypo das Fremdkapital zur Verfügung.

[www.investa.de](http://www.investa.de) ■

Foto: Savills Immobilien Beratungs-GmbH



Foto: Savills Immobilien Beratungs-GmbH

**Spatenstich für den iCU: (v. l. n. r.) D. Delbos, Philip Morris GmbH, K. Laminet, Investa Immobiliengruppe, C. Göbel, Bürgermeister Gemeinde Gräfelfing, K. Schreyer-Stäblein, Landtagsabgeordnete Bayerischer Landtag, R. Hackl, Leiter Region Süd der Eurohypo.**

## NEWTICKER +++ NEWSTICKER

### Eurohypo Personalien

Joachim Kälin, der seit 2002 das Kreditrisikomanagement der Niederlassung München verantwortete, hat zum 1.7.2010 die Leitung des Bereichs für die Intensivbetreuung von Engagements in Süddeutschland übernommen und ist dafür nach Eschborn gewechselt. Kälins Nachfolger ist Ralf Pechter, seit 10 Jahren Gruppenleiter Kreditbearbeitung in München. Außerdem wechselt Martin Pfandzelter – bislang ebenfalls Gruppenleiter Kreditbearbeitung – als Abteilungsleiter in das Loan Management Center (LMC) nach Eschborn. Im LMC bündelt die Eurohypo ihre Kapazitäten in der Sachbearbeitung für Bestandsengagements. Unabhängig davon stehen Ihnen sämtliche Kundenbetreuer wie bisher als erste Ansprechpartner für Ihr Bestandsgeschäft zur Verfügung. Neue Finanzierungen werden wie gehabt aus der Niederlassung heraus betreut und von einem Analyseteam bearbeitet.

### Zinsentwicklung im Fokus

Die Zinsstrategie der Europäischen Zentralbank und die daraus erwachsenden Folgen für die Immobilienwirtschaft standen im Mittelpunkt der vier von der Eurohypo in München veranstalteten Business Frühstücke im Juni und Juli. Angelika Gasper und Stephanie Guggenberger erläuterten den Teilnehmern aus Immobilienunternehmen in den Räumen der Eurohypo-Niederlassung München den Status quo und die Perspektiven.

Auf Initiative von Kundenbetreuerin Andrea Fleisch fand erstmals auch ein Business Frühstück als reine Damenrunde statt. Eine Premiere, die auf positive Resonanz stieß – eine zweite Auflage ist für den Herbst dieses Jahres geplant.

Foto: Eurohypo



### Impressum

Herausgeber: Eurohypo AG, Helfmann-Park 5, 65760 Eschborn, [www.eurohypo.com](http://www.eurohypo.com)  
 Chefredaktion: Jürgen Feigenspan, Eurohypo Unternehmenskommunikation  
 Redaktion: Imke Schiller, Eurohypo Unternehmenskommunikation  
 Redaktion, Produktion: ergo Unternehmenskommunikation, Köln/Frankfurt am Main/Berlin/München  
 Druck: Madaus & Schmidt