

TRANSAKTIONEN | 02.06.2014

## Accom kauft Galerie Luise und Podbi-Park in Hannover

VON FRIEDHELM FELDHAUS

**Der Münchner Investor Accom hat die Einkaufspassage Galerie Luise sowie die Büro- und Geschäftsimmoblie Podbi-Park in Hannover erworben. 13 Mio. Euro will Accom in die Hand nehmen, um die beiden Objekte besser in den Markt zu bringen.**



In die Galerie Luise sollen 5 Mio. Euro investiert werden.

Bild: Accom/Herzig

Die beiden von der Accom Immobilien Holding, München, erworbenen Büro- und Geschäftskomplexe Podbi-Park in Hannover-List sowie die Galerie Luise in der hannoverschen City sind in der niedersächsischen Landeshauptstadt wohlbekannte Adressen. Gleichwohl sind die Eigentümer mit ihnen selten richtig glücklich geworden.

### Potenzial erschließen

Das soll sich nun ändern: "Mit Investitionen und Vermietungsmaßnahmen wollen wir das noch höhere Potenzial der Objekte erschließen und die beiden Filetstücke Hannovers wieder aufpolieren", so Constantin Semeier, geschäftsführender Gesellschafter der Accom.

5 Mio. Euro sollen in die Galerie Luise fließen. Im Fokus stehen die Aufwertung der Gemeinschaftsflächen sowie des Eingangs Joachimstraße. Der 1987 eröffnete Komplex zwischen Kröpcke und Hauptbahnhof ist etwa 13.000 qm groß ist, davon knapp 5.000 qm Ladenfläche, und liegt in einer Nebenlage der hannoverschen City mit Eingängen seitens der Theaterstraße und der Joachimstraße. Finanzierungspartner für die Galerie Luise ist die pbb Deutsche Pfandbriefbank, München.

### Accom bezieht Podbi-Park



im Podbi-Park möchte Accom den Mietermix optimieren.

Bild: Accom/Herzig

Zwischen 1990 und 2000 wurde die frühere Keksfabrik Bahlsen an der Podbielskistraße von der Concordia Bau und Boden, Köln, zum Podbi-Park umgebaut - einem 52.000 qm großen Büro-, Hotel- und Geschäftskomplex mit Ladenpassage. Nach einer Insolvenz wurde der Podbi-Park zunächst vom US-Investor Lone Star übernommen und schließlich im März 2007 unter Zwangsverwaltung gestellt.

Das von Accor betriebene Novotel Hotel wurde 2011 nach einer Realteilung an Invesco Real Estate verkauft. Der Pachtvertrag mit Accor läuft bis 2026. Die verbleibende, 35.000 qm große Büro- und Geschäftsimmoblie war Teil eines NPL-Portfolios, das seit Ende 2012 im Auftrag der Gläubiger von der GFKL Proceed Portfolio Services betreut wurde, die wiederum Corevestis Portfolio Management, Berlin, mit der Stabilisierung und Veräußerung des Podbi-Parks betrauten.

In den lokalen Medien hatte es regelmäßig Klagen insbesondere über die Vernachlässigung der Ladenpassage und einen Investitionsstau gegeben. "Die Ladenpassage fällt in der Öffentlichkeit mehr auf, stand aber nicht im Fokus des Handels", so Corevestis-Geschäftsführer Thomas Spulak. "Ihr Anteil an den 35.000 qm ist relativ gering. Wir haben uns vor allem um die Büromieter gekümmert, Verträge verlängert und Neuvermietungen erreicht. Den vermeintlichen Investitionsstau gibt es nicht."

### Mietermix besser abstimmen

Ein Gerichtsgutachter hatte dem Objekt 2012 einen Verkehrswert von 32,4 Mio. Euro zugemessen, doch lag das Höchstgebot bei einer gescheiterten Versteigerung im Dezember 2012 bei 23 Mio. Euro - und wurde von den Anwälten der Gläubigerbanken nicht akzeptiert. Das Interesse an Value-add-Objekten hat seitdem zugenommen, wie der nun zustande gekommene Verkauf belegt.

Accom plant, hier 8 Mio. Euro zu investieren und den Mietermix besser aufeinander abzustimmen. Dazu wurde eine hannoversche Niederlassung im Podbi-Park gegründet. Hauptmieter sind die IT-Firma HaCom sowie das Bürgeramt der Stadt Hannover und die Stadtbibliothek. Käuferseits wurden die Transaktionen von den Kanzleien Noerr LLP sowie O&R Oppenhoff & Rädler sowie vor Ort von **Bethge Immobilienanwälte** begleitet.