






## Exposé Bürogebäude in Kiel (Schleswig-Holstein)

in 24113 Kiel, Speckenbeker Weg 133








<b>Asset Klasse</b>	Bürogebäude
<b>Eigentümer</b>	Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG - LBB Fonds Neun -
<b>Baujahr</b>	1989 - 1992
<b>Sanierungsjahr</b>	unsaniert

				
Grundstücksgröße ca. 9.081 m <sup>2</sup>	Mietfläche ca. 7.729 m <sup>2</sup>	Mieteinnah- men/p.a.: Leerstand	Stellplätze ca. 60	Asset-Deal

## Makrolage

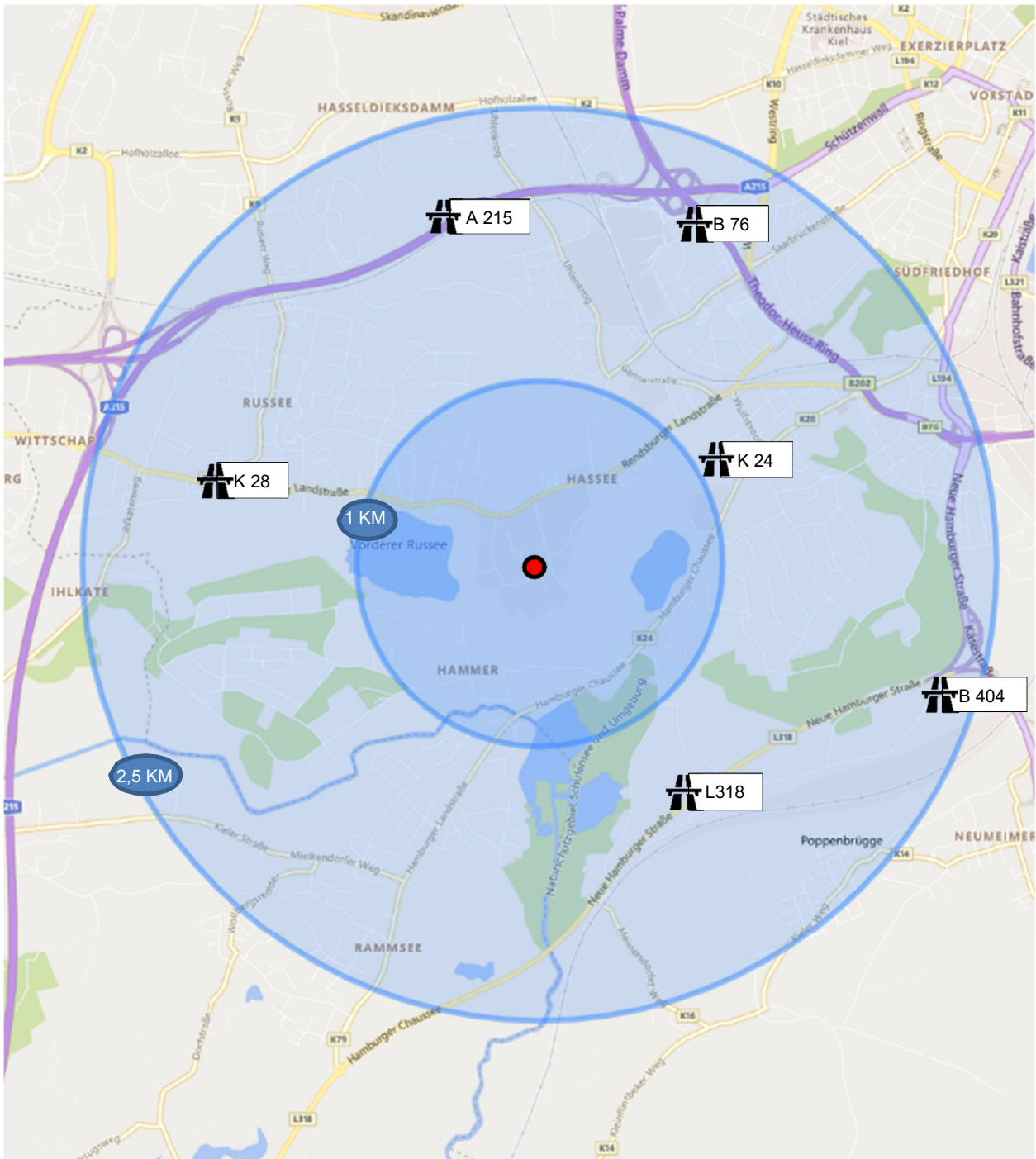


				
Einwohnerzahl 250.829 (Stand: 31.03.2025)	Kaufkraft 25.184 € Kiel (2024)	Kaufkraftindex 89,4 (2025)	Arbeitslosen- quote: 8,4 % (04.2025)	Schiffsbau und ma- ritime Industrie, und Dienstleis- tungssektor

- Kiel (Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins) ist die nördlichste Großstadt Deutschlands und liegt direkt an der Ostsee. Sie ist Endpunkt des Nord-Ostsee-Kanals – einer der meistbefahrenen Wasserstraßen weltweit.

- Bedeutender Wirtschaftsstandort mit international tätigen Unternehmen (z. B. Walterwerk, E-DUR) und Sitz von Thyssen-Krupp Marine Systems (größte deutsche Werft)
- Deutschlands größter Passagierhafen mit Verbindungen nach Skandinavien, ins Baltikum und nach Russland und ein beliebter Tourismusstandort

## Verkehrsanbindung



- Verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an Straße, Schiene und Wasser
- Sehr gute Erreichbarkeit der A 210 (Rendsburg – Kiel) und A 215 (Kiel – Bordesholm) mit Weiterführung zur A 7 (Flensburg – Hamburg)
- Bundesstraße B 76 (Schleswig – Lübeck) durchquert die Stadt als Stadtautobahn. Weitere Bundesstraßen: B 404 (Kiel – Lüneburg), B 502 (Kiel – Schönberg), B 503 (Kiel – Sprengel)
- Hauptbahnhof: Zweitgrößter Bahnhof Schleswig-Holsteins, ICE-Haltepunkt - Direkte Bahn- und Busverbindungen u. a. nach Köln, Frankfurt, Berlin, Hamburg, Lübeck und Flensburg
- Nächstgelegene Flughäfen: Hamburg (ca. 85 km), Lübeck (ca. 90 km)

## Mikrolage

### Lage:

- Lage im etablierten Gewerbegebiet „Speckenbeker Weg“, zwischen Vorderem Russee und Drachensee
- Ca. 4,5 km südwestlich der Kieler Innenstadt
- Sehr gute Anbindung über die Bundesstraßen B 76 und B 202
- Gute ÖPNV-Anbindung: Bushaltestelle „Marienlust“ ca. 500 m entfernt mit Direktverbindung zum Hauptbahnhof (3,8 km / ca. 20 Min. Fahrzeit)

### Umfeld:

- Etabliertes Gewerbegebiet mit Schwerpunkt auf Einzelhandel und autonome Dienstleistungen
- Unmittelbare Nachbarschaft: Autoteile-Shop, Würth (Großhandel für Befestigungs- und Montagetechnik), Kfz-Werkstatt, Tankstelle, toom Baumarkt, famila, Aldi Nord, Penny
- Im Nordwesten angrenzendes Wohngebiet, im Osten Kleingartenanlage
- Nahversorgung durch nahegelegene Supermärkte, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Kindergärten und Schulen im näheren Umfeld
- Ansässige Unternehmen: ThyssenKrupp System Engineering GmbH, Cofely Deutschland GmbH, HOHENSTEIN Vorrichtungsbau und Spannsysteme GmbH, Kittel Automobile

## Datenblatt

<b>Eigentümer</b>	Bavaraia Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun -
<b>Adresse</b>	24113 Kiel - Hassee, Speckenbeker Weg 133
<b>Verwaltung</b>	Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 9.081 m <sup>2</sup>
<b>Objekttyp</b>	Bürogebäude
<b>Baujahr</b>	1989-1992
<b>Mietfläche</b>	Ca 7.729 m <sup>2</sup>
<b>Leerstand</b>	100 %
<b>Mieteinheiten</b>	2
<b>Stellplätze (ca.)</b>	60
<b>Dachform/-konstruktion</b>	Flachdach Dachkonstruktion aus Stahltrapezblechprofilen mit Dämmung und Kunststoff-Dachbahnen
<b>Tragkonstruktion</b>	Stahlbetonrahmen (Stütze – Pfette)
<b>Außenwände</b>	Betonelemente
<b>Art des Energieausweises</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	Wärme: 72,5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a); Strom: 20,7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>wesentl. Energieträger</b>	Erdgas E
<b>Baurecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan Nr. 770 vom 31.03.2000</li> <li>• Gewerbegebiet (GE)</li> </ul>
<b>WEG vorhanden</b>	nein
<b>Sanierungsgebiet</b>	nein
<b>Denkmalschutz</b>	nein
<b>Altlasten (bekannt)</b>	Nicht bekannt
<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im südwestlichen Kieler Stradtteil Hassee</li> <li>• im Gewerbegebiet „Speckenbeker Weg“</li> <li>• verkehrsgünstig, unweit der hochfrequentierten B 76 und B 202</li> </ul>

## Informationsmemorandum

Die Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun – (nachfolgend Verkäuferin) als Eigentümerin der Gewerbeimmobilien hat die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH exklusiv beauftragt, die Objekte im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens zu veräußern.

Das vorliegende Informationsmemorandum soll möglichen Investoren zu Informationszwecken über den Transaktionsgegenstand dienen. Eine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der in dem Memorandum dargestellten Informationen wird nicht gegeben. Es ist Sache des Investors zu entscheiden, ob er einen eigenen Due Diligence-Prozess durchführen will. Durch den Erhalt des Informationsmemorandums begründet sich kein Rechtsanspruch auf eine Beteiligung in den späteren Phasen des Bieterverfahrens. Es gelten ferner die ausgeführten Haftungsbeschränkungen.

## Strukturiertes Bieterverfahren

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH („Beauftragte“) ist von der Eigentümerin („Verkäuferin“) exklusiv beauftragt, den Verkaufsprozess durchzuführen. Der Verkauf soll im Rahmen eines strukturierten offenen Bieterverfahrens erfolgen. Für dieses gilt nach dem derzeitigen Stand Folgendes:

### A. Verfahrensablauf

#### 1. Kommunikation

Die Korrespondenz und die Einreichung von Unterlagen in Bezug auf den Transaktionsprozess sollen ausschließlich an den Projektverantwortlichen

Ingo Schulz  
Bereich Projektentwicklung & Technisches Management  
Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH  
Team Transaktionen  
Linkstraße 10, 10785 Berlin

Tel: + 49 30 25441 - 1055  
Fax: + 49 30 25441 - 1060  
Email: [verkauf@berlinovo.de](mailto:verkauf@berlinovo.de)

erfolgen. Fristwährend sind nur Unterlagen, die an den Projektverantwortlichen adressiert und innerhalb der jeweiligen Frist dem Projektverantwortlichen zugegangen sind. Unterlagen können im Original, per Telefax oder E-Mail abgegeben werden. Die direkte Ansprache von Mitarbeitern oder Organen der Verkäuferin können zu einem Ausschluss vom Bieterprozess führen. Angebote sind im Original mit dem Vermerk „persönlich/vertraulich“ zu versenden.

## 2. Phase 1: Indikative Angebote

Interessenten, die am Bieterverfahren teilnehmen möchten, haben die Möglichkeit auf Grundlage des Informationsmemorandums ein indikatives, nicht bindendes Kaufpreisgebot abzugeben. Dieses Angebot sollte Angaben zu folgenden Punkte enthalten:

- Firma/Name und Rechtsform des Bieters (bei Bieterkonsortien für alle Mitglieder)
- Angaben zur Gesellschafterstruktur des Bieters (bei Bieterkonsortien für alle Mitglieder, sowie die Struktur des Konsortiums selbst)
- Benennung der Ansprechpartner auf Bieterseite sowie der etwa beauftragten externen Berater einschließlich deren vorgesehenen Funktion im Transaktionsprozess sowie Telefonnummern und E-Mail-Adressen aller benannten Personen
- Nennung eines indikativen Kaufpreisangebotes für die schuldenfreie Objekte
- Darlegung der Grundzüge der beabsichtigten Finanzierungsstruktur u. Finanzierungsquellen
- Darlegung, wie und in welchem Zeitraum die Finanzierung sichergestellt werden kann
- Darstellung etwa notwendiger interner Gremienzustimmungen für den Abschluss und die Erfüllung eines Kaufvertrages über die Objekte auf Seiten des Bieters und des dafür notwendigen Zeitraumes

Es wird davon ausgegangen, dass die Informationen, die sich aus dem Verkaufsmemorandum ergeben, ausreichen, um ein indikatives Angebot abgeben zu können. Sofern dies im Memorandum vermerkt ist, besteht die Möglichkeit der Überlassung weiterer Informationen - insbesondere zu wirtschaftlichen Rahmendaten - gegen Abgabe einer entsprechenden Verschwiegenheitserklärung. Die entsprechenden Informationen können per Email unter [verkauf@berlinovo.de](mailto:verkauf@berlinovo.de) angefordert werden.

## 3. Phase 2: Due Diligence

Die Beauftragte wird die ihr ausreichend detailliert und attraktiv erscheinenden indikativen Angebote auswählen und den betreffenden Bietern die Teilnahme an der Phase 2 anbieten.

Die Verkäuferin behält sich vor, die Teilnahme an der Phase 2 von der Abgabe einer Vertraulichkeitserklärung abhängig zu machen.

Es ist geplant, den an der Phase 2 teilnehmenden Bietern in einem Zeitraum von zwei Wochen einen detaillierten Einblick in für den Objekterwerb relevante Unterlagen zu gewähren (Due Diligence). Diese Detailinformationen werden in geeigneter, von der Verkäuferin festgelegter Weise (physischer Datenraum, elektronischer Datenraum oder Unterlagenversand) zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Due Diligence soll den Bietern Gelegenheit gegeben werden, in einem strukturierten Frage-und-Antwort Prozess nach der Due Diligence etwa noch offenen Punkten weiter nachzugehen. Die Einzelheiten zum Verfahren des Frage-Antwort-Prozesses werden von der Beauftragten rechtzeitig festgelegt.

Auf Wunsch erhalten die Bieter während des Zeitraumes der Due Diligence Gelegenheit zu einer geführten Objektbesichtigung. Dazu wird die Beauftragte rechtzeitig Terminvorschläge unterbreiten. Soweit möglich, wird dem jeweiligen Bieter die Gelegenheit gegeben, vorab individuelle Besichtigungsschwerpunkte festzulegen.

#### **4. Verbindliches Angebot**

Bieter, die nach der Phase 2 ein verbindliches Angebot abgeben wollen, erhalten von der Verkäuferin einen Vorschlag für den Text eines Kaufvertrages.

Das verbindliche Angebot sollte Folgendes beinhalten:

- Firma/Name und Rechtsform des Bieters (bei Bieterkonsortien für alle Mitglieder)
- Angaben zur Gesellschafterstruktur des Bieters (bei Bieterkonsortien für alle Mitglieder, sowie die Struktur des Konsortiums selbst)
- Verbindliches Kaufpreisangebot (unter Berücksichtigung, dass der Bieter sämtliche Transaktionsnebenkosten wie Notarkosten, Grunderwerbsteuern, etc. trägt)
- Finanzierungsnachweis
- Kaufvertragsentwurf der Verkäuferin mit markierten Änderungswünschen des Bieters
- Erklärung, dass etwa erforderliche interne Zustimmungen sämtlicher Gremien für den Kaufvertragsabschluss erteilt wurden.

#### **5. Phase 3: Vertragsverhandlungen und Abschluss des Vertrages**

Die Beauftragte wird die abgegebenen verbindlichen Angebote nach freiem Ermessen bewerten und ggfs. mit einer geringen Anzahl von ausgewählten Bietern in abschließende Vertragsverhandlungen eintreten. Bei der Bewertung der Angebote sind die Höhe des angebotenen Kaufpreises, die Finanzierungssicherheit und das Ausmaß an Änderungswünschen zum Kaufvertragsentwurf der Verkäuferin von wesentlicher Bedeutung.

#### **B. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Die Verkäuferin und die Beauftragte sind dazu berechtigt, die unter A. dargestellte Verfahrensweise jederzeit in allen Punkten nach freiem Ermessen abzuändern - ohne dies begründen zu müssen - und den Bietern diese Änderungen durch einseitige Erklärung bekannt zu geben.

Die Verkäuferin und die Beauftragte sind nicht verpflichtet, ein bestimmtes Bieterangebot anzunehmen, das Bieterverfahren mit bestimmten Bietern fortzusetzen oder das Bieterverfahren bis zum Abschluss eines Verkaufsvertrages durchzuführen. Verkäuferin und Beauftragte behalten sich ausdrücklich vor, das weitere Verfahren zu jedem beliebigen Zeitpunkt mit einem, mehreren oder allen Bietern abubrechen sowie außerhalb dieses Bieterverfahrens mit anderen Parteien zu verhandeln und einen Verkaufsvertrag über das Objekt abzuschließen, unabhängig davon, ob die jeweilige Partei am Bieterverfahren teilgenommen hat oder nicht.

Machen die Verkäuferin und die Beauftragte von den vorstehenden Rechten Gebrauch, so begründet dies unter keinem in Betracht kommenden rechtlichen Aspekt irgendeine Ansprüche

der Bieter, insbesondere keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die durch die Teilnahme an diesem Bieterverfahren verursacht worden sind.

Sämtliche während des Transaktionsprozesses an die Bieter erteilten Informationen unabhängig davon, ob sie durch die Beauftragte oder die Verkäuferin, deren Mitarbeiter, Berater oder sonst wie von ihnen betraute Personen erfolgen - dienen ausschließlich dem Zweck, den Bieter bei seiner eigenen und selbständigen Prüfung des Objektes zu unterstützen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der erteilten Informationen übernehmen daher weder die Beauftragte noch die Verkäuferin noch ihre Mitarbeiter, Berater oder ihre sonstigen Beauftragten irgendeine Haftung, Gewährleistung oder Garantie. Sollten sich irgendwelche erteilten Informationen als nicht vollständig und/oder nicht richtig herausstellen, so begründet dies für den Bieter unter keinem in Betracht kommenden Gesichtspunkt Rechtsansprüche. Die Verkäuferin und die Beauftragte haften nur insoweit, wie sie eine solche im Rahmen von Zusicherungen, Gewährleistungen, Garantien oder durch sonstige Vereinbarungen im abgeschlossenen Kaufvertrag selbst übernehmen.

## **C. Compliance in der berlinovo - Gemeinsam Verantwortung tragen**

In der **berlinovo** haben wir uns hohe Compliance-Maßstäbe gesetzt und leben diesen Verhaltenskodex engagiert und überzeugt auf allen Ebenen und Geschäftsfeldern des Konzerns. Das Compliance-Office hat Maßnahmen ergriffen, um regelkonformes Verhalten sicherzustellen und eventuelle Verstöße aufzudecken. Korruption oder sonstiges Fehlverhalten wird in der **berlinovo** - wie auch bei unseren Geschäftspartnern - nicht geduldet. Die Compliance-Officerin des Unternehmens ist auch Antikorruptions- und Antidiskriminierungsbeauftragte. Sollte es dennoch Grund für Beschwerden, Anregungen oder Hinweise hinsichtlich eines compliance gerechten Verhaltens der **berlinovo** oder einzelner Mitarbeiter geben, können Sie sich gerne jederzeit mit ihrem Anliegen an das Compliance-Office wenden:

[compliance@berlinovo.de](mailto:compliance@berlinovo.de)  
030/25441-1350/-1352

Zudem hat die **berlinovo** einen Vertrauensanwalt implementiert, der ebenfalls als geschützter, unabhängiger Hinweiskanal offensteht. Die Kontaktdaten und weitere Informationen erfahren Sie auf unserer Website <https://www.berlinovo.de/de/ueber-uns/vertrauensanwalt>.

## VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der Interessent

\_\_\_\_\_  
(Firmen-)Name)

\_\_\_\_\_  
(Straße)

\_\_\_\_\_  
(Ort)

- nachfolgend „**Interessent**“ genannt -

verpflichtet sich gegenüber der

**Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH**  
**Linkstr. 10**  
**10785 Berlin**

- nachfolgend „**berlinovo**“ genannt -

- „Interessent“ und „berlinovo“ nachfolgend zusammen auch „**Parteien**“ genannt -

zur Verschwiegenheit.

### § 1 Vorbemerkung

Der Interessent ist grundsätzlich am Erwerb (unabhängig von der Struktur nachfolgend **Transaktion**“ genannt) des Grundstücks in 24113 **Kiel** Speckenbeker Weg 133 („**Transaktionsobjekt**“) von der Verkäuferin Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun („**Verkäuferin**“) interessiert. Die Verkäuferin ist ein geschlossener Immobilienfonds und hat **berlinovo** exklusiv beauftragt, das Transaktionsobjekt im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens zu veräußern. Zur rechtlichen Absicherung der Vertraulichkeit aller dem Interessenten zugänglich gemachten Informationen gibt der Interessent folgende Erklärung ab:

### § 2 Vertraulichkeit

2.1. „**Vertrauliche Informationen**“ sind sämtliche Informationen mit Bezug zum Transaktionsobjekt und/oder zur Verkäuferin, alle Informationen, die berlinovo dem Interessenten oder seinen Berechtigten Personen (in mündlicher, schriftlicher, elektronischer oder sonstiger Form) im Zusammenhang mit dem Projekt entweder bereits zur Verfügung gestellt hat oder in Zukunft noch zur Verfügung stellen wird, sowie (ii) der Inhalt sämtlicher Untersuchungen, Gespräche und Verhandlungen, an denen die Parteien oder eine Berechtigte Person im Zusammenhang mit dem Projekt teilnehmen.

Der Begriff Vertrauliche Informationen umfasst nicht solche Informationen, die (a) bereits öffentlich bekannt sind oder in Zukunft ohne Verstoß gegen diese Vertraulichkeitserklärung durch den Interessenten oder eine Berechtigte Person öffentlich bekannt werden, (b) dem Interessenten vor Erhalt bekannt waren oder die der Interessent ohne Verletzung dieser Vertraulichkeitserklärung von einem Dritten erlangt, (d) von dem Interessenten oder seinen Berechtigten Personen bereits vor Erhalt unabhängig erarbeitet wurden.

2.2. „**Berechtigte Personen**“ im Sinne dieser Vertraulichkeitserklärung sind der Interessent seine Organe, Gremien und Mitarbeiter sowie mit dem Interessenten im Sinne der §§ 15 ff AktG verbundene Unternehmen, deren Organe, Gremien und Mitarbeiter, sofern sie einer gesetzlichen oder vertraglichen Vertraulichkeitsverpflichtung unterliegen und mit dem Projekt notwendigerweise zu befassen sind. Berechtigte Personen sind ferner beruflich zur Verschwiegenheit verpflichtete Berater des Interessenten. Der Interessent wird berlinovo im Fall einer Aufforderung die Namen und die Funktion seiner Beratungsgesellschaften mitteilen. Sollte die berlinovo ernsthafte und entsprechend darzulegende Bedenken hinsichtlich der Einschaltung einer bestimmten Beratungsgesellschaft haben, werden sich die Parteien hierüber beraten und bemühen, die Bedenken durch angemessene Maßnahmen auszuräumen.

2.3. Der Interessent wird die Vertraulichen Informationen streng vertraulich behandeln und die Vertraulichen Informationen Dritten, die nicht Berechtigte Personen sind, weder weiterleiten noch auf sonstige Weise zugänglich machen.

2.4. Der Interessent wird verkehrsübliche Vorkehrungen zum Schutz der Vertraulichen Informationen treffen und Vervielfältigungen der Vertraulichen Informationen auf das erforderliche Minimum beschränken.

2.5. Der Interessent wird seine Berechtigten Personen, die Vertrauliche Informationen erhalten, über Inhalt und Umfang der Rechte und Pflichten aus dieser Vertraulichkeitserklärung informieren. Für Verstöße seiner Berechtigten Personen gegen die Bestimmungen dieser Vertraulichkeitserklärung ist der Interessent wie für eigene Verstöße verantwortlich.

2.6. Der Interessent wird die Vertraulichen Informationen ausschließlich im Rahmen des Projektes verwenden.

2.7. Der Interessent wird nach Aufforderung der berlinovo sämtliche Dokumente und sonstige Trägermedien zurückgeben, zerstören oder löschen, soweit sie Vertrauliche Informationen enthalten, es sei denn, der Interessent ist gesetzlich oder aufgrund der Regelwerke einer Börse oder durch Anordnung eines Gerichts oder einer Behörde zur Aufbewahrung verpflichtet. Vertrauliche Informationen, die in routinemäßig elektronisch abgespeicherten Dateien enthalten sind, müssen nicht gelöscht werden. Diese so gespeicherten Vertraulichen Informationen sowie die weiter aufzubewahrenden Vertraulichen Informationen sind auch nach Beendigung dieser Vertraulichkeitserklärung vertraulich zu behandeln. Auf schriftliche Aufforderung der berlinovo wird der Interessent die Zerstörung oder Löschung schriftlich bestätigen. Die Verpflichtungen des Interessenten zur vollständigen Aktenführung und dauerhaften Dokumentation bleiben davon unberührt.

2.8. Jede Partei wird die andere Partei unverzüglich informieren, wenn die Partei Kenntnis davon hat, dass Vertrauliche Informationen unter Verstoß gegen diese Erklärung weitergegeben wurden.

2.9. Hält sich der Interessent (i) aufgrund des Beschlusses eines Gerichts, (ii) aufgrund der Anordnung einer Behörde oder sonstigen Einrichtung oder (iii) gesetzlich zur Offenlegung von Vertraulichen Informationen für verpflichtet, wird der Interessent der berlinovo, soweit rechtlich zulässig, rechtzeitig vor der Offenlegung schriftlich benachrichtigen, damit berlinovo die Offenlegung durch rechtliche Maßnahmen unterbinden kann. In dieser Benachrichtigung wird der Interessent der berlinovo in geeigneter Form, beispielsweise gemäß dem Gutachten eines Rechtsberaters, mitteilen, welche Vertraulichen Informationen weitergeleitet werden müssen. Der Interessent wird nur den Teil der Vertraulichen Informationen offenlegen, der offengelegt werden muss.

### **§ 3 Haftungsausschluss**

Die übermittelten Vertraulichen Informationen werden nach bestem Wissen zusammengestellt. berlinovo übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Genauigkeit der Vertraulichen Informationen. Für durch den Interessenten auf der Grundlage der Vertraulichen Informationen gezogenen Schlussfolgerungen übernimmt die berlinovo keine Gewährleistung.

## **§ 4 Datenschutz**

Soweit der Interessent oder berechnigte Personen Zugang zu personenbezogenen Daten erhalten oder im Zusammenhang mit der Transaktion erheben, sind sie verpflichtet, die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und der Datenschutz-Grundverordnung zu beachten und das Datengeheimnis zu wahren.

Ort/Datum \_\_\_\_\_

Interessent \_\_\_\_\_