

Falls dieser Newsletter nicht korrekt angezeigt wird, klicken Sie bitte [hier](#) für die Darstellung der Artikel im Webbrowser.

Newsletter Februar 2015

**BROCKHOFF
& PARTNER**
Immobilien GmbH

Liebe Geschäftspartner,

heute möchten wir wieder über aktuelle Entwicklungen in der Unternehmensgruppe Brockhoff & Partner und dem Markt informieren. Es hat sich viel getan.

Erfolgreich konnten wir zahlreiche Transaktionen im Vermietungs- und vor allen Dingen Verkaufsbereich in den letzten Wochen abwickeln.

Schön, wenn wir auch für Sie tätig werden dürfen. Die Märkte haben sich in den letzten Monaten durch Krisen und Zinsreduzierungen verändert - positiv verändert für Immobilien. Die im Markt erzielbaren Kaufpreise sind sehr attraktiv für Verkäufer. Durch alle Nutzungsarten Einzelhandel, Büro, Logistik und Wohnen haben sich die erzielbaren Kaufpreise deutlich erhöht. Und das nicht nur in den TOP 7 Städten, von denen immer berichtet wird, sondern auch in B- und C-Städten.

Für Käufer bringen die niedrigen Zinsen und auch die gestiegene Bereitschaft der Banken zu finanzieren, attraktive Investitionschancen.

Das Team von Brockhoff & Partner steht Ihnen gern mit Rat und Tat jeder Zeit für derartige Abwicklungen zur Verfügung.

Selbstverständlich berichten wir auch über unsere kürzlich aktualisierte Brockhoff & Partner APP, mit der Sie die aktuellen Einzelhandelsmieten in Deutschland in Erfahrung bringen können. Diese ist im Apple iTunes Store kostenfrei für Sie verfügbar und inzwischen eine der meistbesuchten Informationsseiten der Branche. Hier können Sie auch die aktualisierten Stadtbilder der deutschen Fußgängerzonen sichten.

Viel Spaß bei der Lektüre,

Ihr Brockhoff & Partner Team

Brockhoff & Partner auf der Expo Real 2015



Brockhoff & Partner Expo-Stand

Brockhoff & Partner war im Herbst 2014 auf der Expo Real in München vertreten, als Partner des renommierten Facilitymanagement-Konzerns RGM. Der Messestand war gut besucht und zahlreiche Geschäftskontakte konnten neu angebahnt werden. Die zentrale Lage des Messestandes neben dem Stand der Metropole Ruhr hat zum Messeerfolg beigetragen.

Deals Investment

Münster: Andreas Deilmann kauft Hochhaus am Servatiiplatz



(Münster) Die Deutsche Immobilien Chancen hat Ende 2014 das Bürohochhaus mit dem dazugehörigen Einzelhandelspavillon am Servatiplatz in Münster an den Münsteraner Investor Andreas Deilmann erfolgreich verkauft. Der Käufer plant die vollvermietete, denkmalgeschützte Immobilie langfristig im Bestand zu halten. Das zwölfgeschossige Bürohochhaus samt dem dazugehörigen Pavillon wurde Beginn der 60er-Jahre nach Plänen des Braunschweiger Architekten Prof. Friedrich Wilhelm Kraemer errichtet. Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 6.100 m² und ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt sowie zum Münsteraner Bahnhof ein gefragter Unternehmensstandort. Für Brockhoff & Partner war es die dritte Transaktion in Münster, nach dem Verkauf des Bürohauses Münster Nevinghoff 20 und dem Ärztehaus Von Steuben 10.

Wuppertal: Büro- und Geschäftshaus in Innenstadt verkauft



(Wuppertal) Der Wuppertaler Privatinvestor Walter Hartmann hat das Büro- und Geschäftshaus Morianstraße 32, Wuppertal erworben. Verkäufer ist die Deutsche Immobilien Chancen. Hartmann plant, das 6-stöckige Objekt inkl. hauseigener Tiefgarage umfassend zu revitalisieren und langfristig im eigenen Bestand zu halten. Markant für das Objekt ist seine zentrale Lage in der Innenstadt sowie die Nähe zum Wuppertaler Hauptbahnhof

Essen: Neuer Eigentümer für Bürohaus Am Lichtbogen 4



(Essen) Das markanteste Gebäude im inzwischen etablierten Essener Gewerbegebiet M1 wurde durch Brockhoff & Partner an einen im Ruhrgebiet ansässigen Privat-Investor veräußert. Verkäufer war die niederländische Hanzevast Real Estate. Das Gebäude ist an einen Mieter langfristig vermietet.

Dortmund: Bürogebäude Schleefstraße 4 verkauft



(Dortmund) Das 2.153 m² große, sternförmig angelegte, moderne und sehr gepflegte Büroobjekt Schleefstraße 4, das sich im Gewerbegebiet Aplerbeck Ost befindet, hat den Eigentümer gewechselt. Eine Verkäufergemeinschaft hat das Objekt zu einem Kaufpreis, über den Stillschweigen vereinbart wurde, an einen privaten Investor aus dem Ruhrgebiet verkauft. Das Objekt ist an verschiedene Mieter voll vermietet.

Ahaus: Verkauf von Büro- und Geschäftshaus



(Ahaus) Ein privater Investor hat das 4-geschossige 1a-Lage-Objekt Markt 16 in Ahaus im Münsterland von einer privaten Investorengemeinschaft erworben. Das Erdgeschoss des Rotklinkerobjekts ist an zwei regionale Filialisten sowie an Arztpraxen in den oberen Etagen langfristig vermietet. Über die Höhe des Kaufpreises wurde zwischen den Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart.

Velbert: Neuer Besitzer für ein Büro-, Wohn- und Geschäftshaus



(Velbert) Dem Investmentteam von Brockhoff & Partner ist es gelungen, das innerstädtische Büro-, Wohn- und Geschäftshaus in der Friedrichstraße 169 in Velbert erfolgreich an einen privaten Investor zu veräußern. Das markante Eckgebäude, welches sich in einer 1a-Lage von Velbert befindet, überzeugt durch langfristige Mietverträge mit erstklassigen Mietern sowie durch eine moderne Optik. Verkäufer ist die H & L Bau und Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Bad Homburg. Über die Höhe des Kaufpreises wurde Stillschweigen vereinbart.

Frankfurt: Brockhoff & Partner vermittelt Ladenlokal an BUTLERS



(Frankfurt) Dank der vermittelnden Tätigkeit der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH eröffnet im Frühjahr 2015 eine BUTLERS-Filiale in der Schweizer Straße 28a/30 in 1a-Stadtteillage von Frankfurt-Sachsenhausen. Der Filialist, der bereits rund 160 Filialen im In- und Ausland betreibt, hat in der Einkaufszone, in der sich unter anderem auch „Douglas“ und „Ernsting's family“ befinden, eine ca. 360 m² große

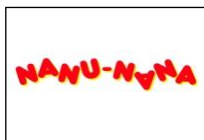
Fläche in den ehemaligen Räumlichkeiten der Sprachschule „Wall Street Institute“ angemietet. Das Sortiment von BUTLERS umfasst u.a. Wohnaccessoires, Möbel und alles um das Thema „Küche und Essen“. Eigentümer des Objekts ist eine private Eigentümergesellschaft.

Kassel: Brockhoff & Partner vermittelt dm neuen Standort



(Kassel) Die Drogeriemarktkette dm verlagerte ihren Standort innerhalb der 1a-Lage Obere Königsstraße in Kassel. Nachdem die Umbaumaßnahmen in der Oberen Königsstraße 17, in den ehemaligen Räumen des Modehauses "Heinsius & Sander", abgeschlossen waren, hat dm die ca. 950 m² große Fläche bereits bezogen. dm und Rossmann befinden sich nun in direkter Nachbarschaft zueinander. Eigentümer des Objekts ist eine private Eigentümergesellschaft.

Dorsten: Nanu-Nana mietet neuen Standort



(Dorsten) Der Anbieter eines vielfältigen Sortiments an Geschenkideen Nanu-Nana, eröffnet mit erfolgreicher Unterstützung der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH eine neue Filiale in Dorsten. Nanu-Nana ist bereits an über 250 Standorten im In- und Ausland vertreten. Ab dem Frühjahr 2015 kann auch in der neuen Filiale am Markt 10 in Dorsten gesucht, gestöbert und gefunden werden. Die angemietete Fläche ist ca. 235 m² groß. Der Eigentümer des Objekts ist eine Privatperson.

Coesfeld: EuroShop-Neueröffnung in der Fußgängerzone



(Coesfeld) Die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH hat den Filialisten Schum EuroShop erfolgreich bei der Vermittlung einer neuen Verkaufsfläche unterstützt. Die bisher von Peacock Moden genutzten ca. 200 m² großen Räumlichkeiten

befinden sich in der Kupferstraße in sehr guter Auflage der Coesfelder Fußgängerzone. Die Eröffnung war im August/ September 2014. Die Besonderheit des Schum Euro-Shops ist es, dass jeder Artikel des umfangreichen Warensortiments zu einem Preis von einem Euro angeboten wird. Eigentümer der Immobilie ist eine Privatperson.

Hennef: House of Gerry Weber eröffnet



(Hennef) Die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH hat den weltweit bekannten Mode- und Lifestyle Konzern Gerry Weber erfolgreich bei der Vermittlung einer neuen Verkaufsfläche in 1a-Lage in Hennef unterstützt. Die Eröffnung der neuen Filiale mit einer Fläche von ca. 180 m² in der Frankfurter Straße 96e hat Mitte September 2014 stattgefunden. Das Ladenlokal befindet sich direkt neben Bonita und wurde zuvor von der

Takko GmbH genutzt. Eigentümer des Objekts ist eine Privatperson.

Bad Hersfeld: Brockhoff & Partner vermittelt Bäckerei Viehmeier Ladenlokal

(Bad Hersfeld) Die Schwälmer Brotläden und Cafés der Bäckerei Viehmeier sind in Hessen bereits an über 70 Standorten vertreten. Durch die erfolgreiche Vermittlung der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH konnte nun ein weiterer Standort in 1a-Lage der Fußgängerzone von Bad Hersfeld hinzugewonnen werden. Die ca. 190 m² große Gesamtfläche befindet sich in der Weinstraße 15 in der Nachbarschaft namhafter Filialisten wie „Weltbild“, „e-plus“ und „Douglas“ sowie gegenüber von „Bonita“ und „Bijou Brigitte“. Die Eröffnung der neuen Filiale ist für das Frühjahr 2015 geplant. Eigentümer des Objekts ist eine private Eigentümergesellschaft.

Deals Büro- und Hallenvermietung

Essen: Vollvermietung von Goethestr. 89 im Alleinauftrag



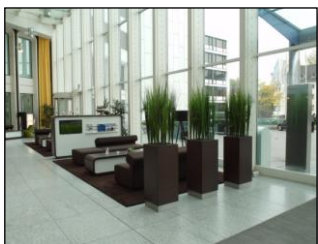
Erfolgreich konnte der Neubau in der Goethestr. 89 mitten in Essen Rüttenscheid im Alleinauftrag voll vermietet werden. Mieter sind unter anderem Bobby & Fritz mit 208 m² sowie eine Rechtsanwaltskanzlei mit rund 153 m².

Bochum: Ruhr-Uni mietet insgesamt 11.800 m² im „Bochumer Fenster“



Die Ruhr-Universität Bochum mietet weitere 3.600 m² Bürofläche im "Bochumer Fenster" und wird damit insgesamt 11.800 m² bzw. 50 % der gesamten Gebäudefläche belegen. Wie DIC Asset mitteilt, hat der nun abgeschlossene Vertrag eine Laufzeit von 15 Jahren. Gemietet wurden zusätzliche Flächen im Basement (ehemals Einzelhandel und Schwimmbad). Der Mietvertrag wurde von Brockhoff & Partner vermittelt. Das frühere Schwimmbad wird bis zum Oktober zusammen mit den ursprünglichen Einzelhandelsflächen umgewandelt in drei Kursräume, eine Fitnessfläche, Umkleieräume mit Duschen und Seminarräume. Modepark Röther ist der zweitgrößte Mieter. DIC Asset hatte das Gebäude 2006 in einem 130 Mio. EUR Paket von Häusser-Bau erworben, vermittelnd tätig war hier ebenfalls die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH.

Essen: Insgesamt rund 7.500 m² im Ruhrturm vermietet



Insgesamt konnten wir im Ruhrturm rund 7.500 m² Fläche vermieten. Auf der Ebene 6 konnten ca. 2.000 m² an ein Callcenter vermittelt werden. Die übrigen 5.500 m² wurden durch ein international bekanntes, Essener Unternehmen langfristig angemietet. Der Ruhrturm positioniert sich immer mehr als ein bei Mietern äußerst beliebtes Landmark-Building im Essener Süden. Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn, die zahlreichen Parkplätze sowie die repräsentative Lounge und die hochwertige Ausstattung der Büroflächen tragen zu der großen Nachfrage bei. Eigentümer der Immobilie ist die Fakt AG.

Essen: 406 m² Bürofläche an der Huyssenallee vermittelt



Dem Vermietungsteam ist es gelungen, der consulting *plus* Service GmbH eine 406 m² große Bürofläche in sehr guter Bürolage zwischen dem Essener Hauptbahnhof und dem Rüttenscheider Stern in der Huyssenallee 99-103 langfristig zu vermitteln. Die consulting *plus* Service GmbH gehört zur consulting *plus* Unternehmensgruppe, einem Spezialanbieter für Sicherheitsprodukte und -dienstleistungen und deckt hier die Bereiche Empfangsservice, Gebäudedienste und Fahrdienste ab. Die Räumlichkeiten wurden Anfang 2015 bezogen. Nach der Vermittlung einer 371 m² großen Fläche an die Personalberatung PHN im Juni 2014 ist dies die zweite Fläche binnen kurzer Zeit, die in dem Objekt erfolgreich durch die Unterstützung von Brockhoff & Partner vermietet werden konnte. Das Objekt hat eine neue Fassade aus hochwertigem Naturstein erhalten. Darüber hinaus werden noch der Eingangsbereich und das Treppenhaus modernisiert. Eigentümer der Liegenschaft ist eine Privatperson.

Essen: Brockhoff & Partner vermittelt 371 m² Bürofläche an Personalberatung

Die PHN GmbH aus Essen hat durch unsere Vermittlung eine Bürofläche von 371 m² in dem Objekt Huyssenallee 99-103 langfristig angemietet. PHN steht für Erfahrung und Branchenkompetenz im Bereich Personalberatung und unterstützt seit über 20 Jahren Unternehmen aller Größen und Branchen bei der Suche und Auswahl von Fach- und Führungskräften.

Im Sommer 2014 hat das Unternehmen die komplett renovierten Büroräume bereits bezogen, denn das markante Gebäude (repräsentative Ecklage) wurde sowohl innen, als auch außen hochwertig renoviert. Eine anthrazitfarbene Natursteinfassade erhielt das Objekt im letzten Herbst. Eigentümer der Liegenschaft ist eine Privatperson.

Essen: Brockhoff & Partner vermittelt zwei Mietverträge in der Huyssenallee 11



Brockhoff & Partner freut sich über die gelungene Vermittlung von zwei Büroflächen in der Liegenschaft Huysssenallee 11 in Essen. Nachdem bereits zum 01.07.2014 das „CORRECT!V- Recherchen für die Gesellschaft“ Redaktionsteam eine Fläche von ca. 73 m² angemietet hat, konnte nun auch eine zweite vakante Fläche an die Brost-Stiftung, die sich der Jugend- und Altenhilfe, der Kunst- u. Kulturförderung sowie mildtätigen Zwecken widmet, vermietet werden. Diese hat ab dem 01.01.2015 die ca. 284 m² große Fläche im 2. Obergeschoss bezogen.

Die Huysssenallee verbindet den Essener Hauptbahnhof mit dem beliebten Stadtteil Rüttenscheid. Bekannte Orte des kulturellen Lebens, wie beispielsweise die Philharmonie und das Aalto-Theater, bereichern die Huysssenallee. Auch als Bürostandort gewinnt die Huysssenallee zusehends an Beliebtheit. Eigentümer des Objekts ist ein luxemburgischer Fonds. Die ATOS Asset Management GmbH war beratend für den Eigentümer tätig.

Essen: Der alternative Pflegedienst Lichtstrahl mietet 435 m²



Das Bürovermietungssteam konnte erfolgreich eine Bürofläche am Teilungsweg 30 an die Firma Alternativer Pflegedienst Lichtstrahl GmbH vermitteln. Das bisher an der Altenessener Straße ansässige Unternehmen hat zum 01.01.2015 eine ca. 435 m² große Büro- und Lagerfläche in dem verkehrsgünstig gelegenen und modern ausgestatteten Bürogebäude angemietet. Eigentümer des Objekts ist die Gesellschaft Deutsche Lagerhaus Essen GmbH u. Co KG.

Bochum: Brockhoff & Partner vermittelt Bürofläche in markantem Büroneubau



Dem Bürovermietungssteam ist es gelungen, eine ca. 199 m² große Bürofläche der AULINGER Rechtsanwälte an der Josef-Neuberger-Straße 4 in Bochum zur Untermiete zu vermitteln. Das nach neuester Bautechnik errichtete Objekt befindet sich in der Sichtachse des stark frequentierten Ostrings und bildet gemeinsam mit dem geplanten Justizzentrum und dem ehemaligen Nordbahnhof ein städtebauliches Ensemble. Die Räumlichkeiten, welche sich durch eine offene und lichtdurchflutete Gestaltung auszeichnen, werden seit dem 15.12.2014 durch den Untermieter genutzt.

Essen: Brockhoff & Partner vermittelt ca. 250 m² Bürofläche im „Büropark Ruhrallee“



Der Immobilienverwaltung Foncia Essen GmbH konnten neue Räumlichkeiten an der Ruhrallee 201 in Essen zu vermitteln werden. Das 1971 gegründete Verwaltungsunternehmen, welches seit 2010 in die Foncia Gruppe integriert ist, hat eine ca. 250 m² große Fläche in dem repräsentativen Bürogebäude angemietet. Bis Ende 2014 sollten weitere Parkplätze am Objekt geschaffen werden, wodurch die Attraktivität der Liegenschaft nochmals gesteigert wird. Mietbeginn war der 01.01.2015. Eigentümer der Liegenschaft ist eine Gesellschaft.

Essen: Brockhoff & Partner vermittelt der meeva GmbH neuen Standort in der Weststadt

Die in Essen ansässige meeva GmbH hat eine Fläche von ca. 290 m² in der Paul-Klinger-Straße in sehr zentraler Lage inmitten der Weststadt Essens angemietet. Die Webentwicklungs-Spezialisten der meeva GmbH haben bereits zum 1. Juni 2014 die neuen Räumlichkeiten in dem attraktiven Objekt bezogen. Die Kernkompetenzen des IT-Unternehmens sind eigene Portaltechnologien mit Social-Media-Integration, die Entwicklung zeitgemäßer Communities, mobile-Lösungen und App-Entwicklung sowie E-Commerce. Eigentümer des Objekts ist eine Privatperson.

Essen: Vermittlung von ca. 245 m² an Psychologische Praxis in Rüttenscheid



In der Dorotheenstr. 3, dem Rü-Karree, konnte eine rund 245 m² große Praxisfläche an eine psychologische Praxis vermietet werden. Das über 13.000 m² große Rü-Karree ist vollvermietet und wird seit 15 Jahren von Brockhoff & Partner exklusiv betreut. Schon die Erstvermietung im Jahr 2000 wurde durch die Büro- und Einzelhandelsspezialisten der Gesellschaft sichergestellt.

Der deutsche Immobilienmarkt profitiert in erheblichem Umfang von der großen Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten. Vor allem private und internationale Kapitalanleger sorgen für viel Bewegung im Markt und kaufen bevorzugt Immobilien als Kapitalanlage. Besonders bei internationalen Anlegern gilt Deutschland aufgrund seiner stabilen Wirtschaft als sogenannter „Safe Haven“ und ist daher nach der Finanz- und Wirtschaftskrise ein beliebter Investmentstandort. Im Fokus beim Einkauf stehen hier, neben Wohnimmobilien, vor allem Gewerbeobjekte wie Wohn- und Geschäftshäuser, Büroimmobilien oder auch Fachmarktzentren und andere Einzelhandelsimmobilien. Besonders gefragt sind diese Investments bei den internationalen Anlegern in A-Standorten (Big 7), während kleinere, private Anleger sich gerne auf B- und C-Standorte konzentrieren.

Vor allem opportunistische Investoren nutzen die attraktive Marktsituation um Exit-Strategien für ihre Assets zu realisieren und diese gewinnbringend zu veräußern. Das niedrige Kapitalmarktzinsniveau in Verbindung mit der hohen Nachfrage nach Immobilienangeboten trägt dazu bei, dass sich attraktive Preise realisieren lassen. Laut der Ernst & Young Studie „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2015“ ist das Immobilien-Transaktionsvolumen vom Jahr 2013 zu 2014 um 8,5 Mrd. EUR angestiegen. Für 2015 wird weiterhin eine positive Entwicklung erwartet. Die ersten Beurkundungen im Jahr 2015 konnte Brockhoff & Partner bereits abwickeln und wir haben bereits zahlreiche neue Aufträge für Bürohäuser sowie auch Geschäftshäuser und Logistikimmobilien erhalten. Der Überschuss an Kapital im Markt sowie die große Nachfrage nach Investmentmöglichkeiten in Verbindung mit dem überschaubaren Angebot sorgt dafür, dass das Preisniveau für Immobilien weiterhin steigen wird.

Innerstädtische Geschäftshäuser gefragt wie nie

Das Investmentteam von Brockhoff & Partner kann für das vergangene Jahr eine starke Nachfrage nach innerstädtischen Geschäftshäusern konstatieren. Da es für bei der Bank angelegtes Eigenkapital nur noch wenige Zinsen gibt, wird eine Investition in Sachwerte, insbesondere in Immobilien, für Anleger immer attraktiver. Hierbei stehen bevorzugt innerstädtische Geschäftshäuser auf der Wunschliste der Investoren. Diese zeichnen sich nicht nur durch eine stabile und risikoarme Vermietungssituation aus, bedingt durch die große Nachfrage von Filialisten nach attraktiven Flächen in 1a-Lagen, sondern auch durch eine stetige, positive Wertentwicklung sowie durch attraktive Renditemöglichkeiten. Hinzu kommt, dass von Experten auch für 2015 ein erneuter Anstieg des Einzelhandelsumsatzes prognostiziert wird und somit die Stellung der Filialisten aber auch der Einzelbetreiber gestärkt wird. Die historisch günstige Beschaffung von Fremdkapital sowie die vorherig genannten Faktoren tragen dazu bei, dass sich die erzielbaren Preise für innerstädtische Einzelhandelsimmobilien äußerst positiv entwickeln und sowohl für Verkäufer als auch für Investoren hier attraktive Deals möglich sind.

Dem Investmentteam der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH ist es in 2014 gelungen, zahlreiche Einzelhandelsimmobilien erfolgreich zu vermarkten und somit der Nachfrage im Markt gerecht zu werden. Auch im Jahr 2015 sind wir nun schon wieder mit der Vermarktung attraktiver Innenstadtobjekte beauftragt worden und freuen uns sehr, Ihnen diese bei Interesse vorstellen zu dürfen. Sollten Sie Ihre Einzelhandelsimmobilie veräußern wollen, so stehen wir Ihnen hier selbstverständlich gerne als Vermarktungspartner jederzeit mit Rat und Tat zur Seite.

Vermarktungen in Rekordzeit



Dem Investmentteam von Brockhoff & Partner gelingt es immer wieder innerhalb kürzester Zeit Verkaufsobjekte erfolgreich zu vermarkten. Im Alleinauftrag hat die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH im letzten Jahr das repräsentative, sechs geschossige Büro- und Geschäftshaus in erstklassiger Lage in der Leipziger Hainstraße für die DIC Asset AG (Frankfurt am Main) an die Aachener Grundvermögen-Kapitalanlagegesellschaft mbH (Köln) verkauft. Der Auftrag hierfür wurde im Oktober 2013 erteilt. Ab Anfang November 2013 wurde potentiellen Interessenten die Immobilie vorgestellt und schon vor Weihnachten konnte eine Grundsatzverständigung zwischen dem Eigentümer und dem Käufer erzielt werden. Nach nur ca. 3 Monaten Vermarktungszeit konnte dann Anfang Februar 2014 die Beurkundung stattfinden. Auch bei der Büroimmobilie Schleefstraße 4 in Dortmund konnte ein Vermarktungserfolg in kürzester Zeit erzielt werden. Der Alleinverkaufsauftrag wurde am 18.11.2014 von den drei Eigentümerfamilien des Objekts unterzeichnet. Bereits drei Tage später, am 21.11.2014 wurde die Immobilie offiziell durch Brockhoff & Partner zum Ankauf angeboten. Der Käufer, ein Family Office mit eigener Immobilienverwaltung, hat gemeinsam mit den Eigentümern den Kaufvertrag am 18.12.2014 beurkundet. Somit konnte die Immobilie in der Rekordzeit von einem Monat von Auftragserteilung bis Beurkundung vermarktet werden. Ein weiteres Beispiel für eine Immobilienvermarktung in weniger als einem Monat ist das Objekt Am Lichtbogen 4, Essen. Nachdem

Brockhoff & Partner die Liegenschaft für die niederländische Hanzevast Real Estate veräußern sollte, wurden die ersten Interessenten Ende November 2014 angesprochen. Die erfolgreiche Beurkundung konnte schließlich kurz vor Weihnachten, am 22.12.2014 stattfinden. Käufer war hier ein privater Investor aus dem Ruhrgebiet. Diese, sowie viele weitere Beispiele belegen, dass die Veräußerung von Immobilien, sofern sie professionell betreut wird, innerhalb kürzester Zeit zu realisieren ist.

Für jedes leerstehende Warenhaus gibt es auch eine Lösung



Neubau



Altbau

Viele Städte fürchten, dass nach der Schließung von Karstadt-Filialen eine Verödung bzw. das Sterben der Innenstädte eintreten könnte. Einige Negativbeispiele, wie das verwaiste Karstadthaus in Herne, demonstrieren, welche Folgen die Schließung eines Warenhauses für den Stadtkern haben kann. Doch anstatt zu verzweifeln, sollte man sich mit konstruktiven Lösungsansätzen beschäftigen und die Schließung der Warenhäuser als Chance für die Neuentwicklung der Immobilien selbst oder für deren Grundstücke nach Abbruch der Häuser wahrnehmen, meint Eckhard Brockhoff, geschäftsführender Gesellschafter des Maklerunternehmens Brockhoff & Partner Immobilien GmbH mit Spezialisierung auf Einzelhandels- und Büroimmobilien, welcher ein Warenhaus mit seinen Partnern Stephan Kölbl und Dr. Markus Kruse (Kölbl Kruse GmbH) abgebrochen und das dazugehörige Grundstück neu entwickelt hat.

Die anhaltende Diskussion um die Zukunft einiger Karstadthäuser und deren potentielle Schließung sorgt nicht nur bei der Karstadt-Belegschaft für schlaflose Nächte, sondern auch die Stadtväter der betroffenen Filialen sehen einer möglichen Schließung mit Schrecken entgegen. Die Karstadthäuser, welche sich in den 1a-Lagen der Fußgängerzonen der jeweiligen Städte befinden, gelten trotz ihrer anhaltenden Krise als Publikumsmagnet und tragen zur Belebung der Innenstädte bei. Bei Wegfall dieses Magneten leidet nicht nur die unmittelbar betroffene Immobilie, sondern auch die umliegenden Einzelhändler sowie die anderen Innenstadtobjekte. Daher ist im Falle der Schließung eines Warenhauses schneller Handlungsbedarf gefragt, wenn man vermeiden möchte, dass 1-EURO-Shops und wenig attraktive Tattoo-Studios in Zukunft das Stadtbild prägen.

Bedingt durch die Tatsache, dass die Gebäudesubstanz der meisten Karstadtimmobilien veraltet ist und die Objekte somit sowohl baulich als auch technisch sanierungsbedürftig sind, ist nach Analysen von Eckhard Brockhoff eine Entwicklung bzw. der Umbau der bestehenden Immobilien meist kostenintensiver als deren Abriss und eine vollständige Neubebauung des Grundstückes. Hinzu kommt, dass Einzelhändler heutzutage präferiert Erdgeschossflächen anmieten und maximal noch eine weitere Fläche im 1. OG bzw. im Kellergeschoß des Objekts benötigen. Somit besteht keine Nachfrage für die diversen Obergeschosse, über die Warenhäuser in der Regel noch verfügen. Der hohen Raumentiefe der Flächen ist zudem geschuldet, dass diese nicht ohne weiteres in Büroflächen umgewandelt werden können, sondern neue Raumkonzepte entwickelt werden müssten. Daher ist oftmals ein Abriss der alten Warenhausimmobilien die beste Lösung. Eckhard Brockhoff warnt zudem die Städte davor, die Warenhäuser unter Denkmalschutz zu stellen, da dies die Neuentwicklung eines Gebäudes erheblich verkompliziert und die Aufwendungskosten massiv ansteigen lässt, was sich negativ auf die Findung von potentiellen Investoren und Projektentwicklern auswirken würde.

Bei der Neuentwicklung eines Grundstücks gilt es zunächst einmal Konzepte zu finden, welche die ehemalige Magnetfunktion der Warenhäuser in der Innenstadt übernehmen können. Eckhard Brockhoff ist das bei dem Grundstück des ehemaligen Karstadt-Hertie-Hauses in Essen-Rüttenscheid gemeinsam mit seinen Partnern Stephan Kölbl und Dr. Marcus Kruse, den Geschäftsführern des Projektentwicklungsunternehmens Kölbl Kruse GmbH, gelungen. Während Eckhard Brockhoff sich um den Erwerb des alten Warenhauses, die Entwicklung eines neuen Konzepts sowie die Findung neuer Mieter gekümmert hat, haben Kölbl Kruse das notwendige Baurecht geschaffen, den Abbruch des alten Objekts sowie den Neubau der aktuellen Immobilie organisiert und kümmern sich bis heute um die Verwaltung der Liegenschaft. Nach nur 15-monatiger Bauzeit konnte der Neubau an die Mieter übergeben werden. Die neuentwickelte Immobilie bereitet den drei Investoren mittlerweile so viel Freude, dass diese sich dazu entschlossen haben, das Objekt langfristig im Bestand zu halten. Zudem sorgen die führenden Einzelhandelsmarken/Unternehmen Edeka, Aldi, Deichmann und dm in Verbindung mit renommierten Büronutzern in den Obergeschossen und über 450 Beschäftigten im Gebäude dafür, dass aktuell eine höhere Passantenfrequenz an dem Standort vorherrscht als noch zu Zeiten des alten Karstadt-Hertie-Warenhauses. Neuerdings ist nun auch der Sternekoch Nelson Müller mit seinem Bistro „Müller's auf der Rüt“ in dem Objekt vertreten.

Entscheidend für den Erfolg eines solchen Projekts ist die Entwicklung eines passenden Konzepts für die neue Nutzung der Immobilie, welches von Stadt zu Stadt unterschiedlich ist und den jeweiligen Bedürfnissen angepasst werden sollte. Sobald ein überzeugendes Konzept vorliegt, finden sich sowohl neue Mieter, als auch passende Investoren und Projektentwickler sowie Banken, die das Projekt finanzieren. Unter solchen Voraussetzungen ist ein Projekt dann auch zeitnah zu realisieren und umzusetzen. Die jeweilige Stadtverwaltung ist gut beraten, wenn sie diesen Prozess positiv begleitet. In Essen-Rüttenscheid hat die Zusammenarbeit beispielsweise hervorragend geklappt.

Es gehört zwar viel unternehmerischer Mut dazu, jedoch ist Eckhard Brockhoff davon überzeugt, dass es für jede bereits leer stehende oder leer werdende Immobilie resp. für deren Grundstück auch funktionierende Lösungen gibt.

Einzelhandelsmieten 2015

Der Mietspiegel 2015 ist online

Der jährlich von unseren Einzelhandelsexperten erstellte Mietspiegel für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen deutscher Städte ist online und steht Ihnen auf unserer Homepage www.brockhoff.de und über die Brockhoff-App für das iPhone und das iPad kostenfrei zur Verfügung.

| Ort | 60 m ² - 120 m ² | 120 m ² - 200 m ² |
|---------------|--|---|
| Aachen | 85 - 110 | 94 - 95 |
| Aalen | 26 - 30 | 26 - 30 |
| Ahaus | 24 - 27 | 24 - 24 |
| Ahlau | 24 - 28 | 24 - 24 |
| Ahlert | 13 - 17 | 12 - 15 |
| Ahlstedt | 11 - 15 | 8 - 11 |
| Amburg | 43 - 45 | 30 - 43 |
| Aschaffenburg | 25 - 33 | 17 - 28 |
| Astoria | 31 - 40 | 25 - 35 |
| Auerbach | 39 - 74 | 47 - 59 |
| Augsburg | 70 - 105 | 50 - 70 |
| Bamberg | 25 - 30 | 20 - 25 |

Die Experten unserer Einzelhandelsabteilung haben festgestellt, dass aufgrund von Sortimentserweiterungen zunehmend größere Flächenformate von den Einzelhandelsfilialisten präferiert und angemietet werden, während insbesondere in Klein- und Mittelstädten die Nachfrage nach kleineren Ladenflächen unter 100 m² rückläufig ist.

In ländlichen Regionen wirken sich der Onlinehandel und das „Erlebnis-Shopping“, für das die Kunden gerne den Weg in nahegelegene, größere Städte in Kauf nehmen, spürbar auf die Entwicklung der Mieten aus. Die Vermieter in Großstädten und Metropolen hingegen können sich weiterhin über stabile oder sogar steigende Mieten freuen.

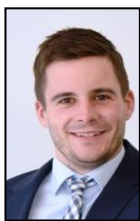
Brockhoff & Partner APP



Die mobile Version des in der Branche bekannten „Brockhoff Atlas der 1a-Lagen“ überzeugt durch aktuelle Informationen - immer und überall. Kontinuierliche Updates sowie die einfache und übersichtliche Bedienbarkeit haben zu einer stetig wachsender Beliebtheit bei den Benutzern der App beigetragen und uns zu der Entscheidung bewegt, die Printversion des „Brockhoff“ Atlas der 1a-Lagen nach nunmehr 7 erfolgreichen Editionen nicht mehr aufzulegen. Im Gegensatz zur Printversion bietet die App die Möglichkeit, zeitnah auf die momentane Situation der relativ hohen Mieterfluktuation in den Fußgängerzonen zu reagieren und den Nutzern Informationen über Veränderungen und Neuerungen unmittelbar zur Verfügung zu stellen. Unsere Immobilienberater sind regelmäßig in den Städten unterwegs, um den aktuellen Mietbesatz in den 1a-Lagen zu erfassen und die gewonnenen Informationen über die App an die Nutzer weiterzugeben.

Sie kennen die App noch nicht? Unsere iPhone/iPad- App ist kostenfrei im Apple iTunes Store erhältlich. Infos finden Sie unter <http://www.brockhoff.de>.

Interview mit Immobilienberater Tobias Altenbeck von Brockhoff & Partner



Wie beschreiben Sie die Entwicklung an der Huysenallee in den letzten Jahren?

Die Entwicklung der Huysenallee in den letzten Jahren würde ich als durchaus positiv beschreiben. Insbesondere im letzten halben Jahr hat sich einiges auf der Huysenallee getan. Es konnten zum Beispiel einige vakante Flächen wieder vermietet werden, einige Objekte wurden revitalisiert oder renoviert. Exemplarisch möchte ich einmal am Objekt Huysenallee 99-103 aufzeigen, dass die Huysenallee wieder als attraktive Straße wahrgenommen wird. Durch einen Eigentümerwechsel Mitte des Jahres und eine durch den neuen Eigentümer geplante, umfassende Revitalisierung konnte die Nachfrage nach den dort vorhandenen

Büroflächen gesteigert werden. So gelang es uns, bereits während der Revitalisierungsmaßnahmen, die oberen beiden Geschosse mit ca. 371 m² bzw. 416 m² zu vermieten. Wir gehen davon aus, dass nach Abschluss der Revitalisierung auch die weiteren Flächen baldmöglichst vermietet werden können. Auch in dem

Objekt Huysenallee 11, welches einem luxemburgischen Fonds gehört, sind durch Brockhoff & Partner im Jahr 2014 zwei Vermietungen gelungen. Eine ca. 284 m² große Fläche konnte vermietet werden. Weiterhin konnte eine Fläche von ca. 73 m² an das „CORRECT!V- Recherchen für die Gesellschaft“ Redaktionsteam vermittelt werden. Diese Vermietungen zeigen, dass die Büroflächen-Nachfrage an der Huysenallee wieder deutlich zugenommen hat. Dies ist nicht zuletzt dem Fakt geschuldet, dass viele Eigentümer wieder Geld in die Hand nehmen und in ihre Objekte investieren.

Haben Sie schon mit anderen Akteuren, Immobilienmaklern oder Investoren Kontakt gehabt und über die Huysenallee gesprochen?

Viele erkennen ebenfalls die Vorteile, welche die Huysenallee bietet und sind über die derzeitige Entwicklung erfreut. Natürlich hofft man auf einen Fortgang dieser Entwicklung und eine Rückkehr zu der Zeit, als die Huysenallee als Prachtstraße Essens bekannt war.

Haben Sie das Gefühl, dass die Eigentümer sich für eine Aufwertung engagieren würden?

Zunächst einmal interessiert den Eigentümer natürlich das eigene Objekt und die darin zu vermietenden Flächen. Die erfolgreichen Vermietungen sind jedoch selbstverständlich auch an einen positiven Ruf des Standorts geknüpft, sodass die Eigentümer bemüht sind, eine Aufwertung des Standortes „Huysenallee“ zu erreichen. Beispielhaft ist hier wiederum Herr Dr. Jüngst, über den bereits in der WAZ berichtet wurde, zu nennen. Als Privatperson hat er das Objekt Huysenallee 70/72 gekauft, revitalisiert und mit Hilfe der Brockhoff & Partner GmbH vollvermietet.

Durch den stetigen Einsatz und die Investitionen von Herrn Dr. Jüngst erstrahlt das Objekt nun in neuem Glanz. Somit tragen solche Renovierungen und Vermietungen sicherlich zu einer Aufwertung bei. Ein weiteres Beispiel ist zudem das Objekt Huysenallee 9. Hier hat ebenfalls ein Eigentümerwechsel stattgefunden und die neue private Eigentümergemeinschaft hat die Büroflächen umfassend renoviert sowie modernen Anforderungen entsprechend ausgebaut. Brockhoff & Partner konnte nach dem Umbau eine Fläche mit ca. 200 m² an die Verwaltung eines Logistikunternehmens vermitteln sowie eine weitere Fläche mit ca. 200 m² an die FTP Deutschland GmbH.

Das Thema Wohnen an der Huysenallee wird ja schon seit einiger Zeit diskutiert – wie stehen Sie dazu?

Ich persönlich erachte Wohnen auf der Huysenallee als mögliche Alternative, jedoch würde dies meiner Meinung nach lediglich in den oberen Geschossen oder auf der Seite zum Stadtpark hin positiv angenommen werden. In den Erdgeschosses oder 1. Obergeschosses möchte sicherlich niemand gerne an einer insgesamt 4-spurigen Straße wohnen. Diese Etagen würde ich in jedem Fall für Gewerbeeinheiten vorsehen. Ideal wäre ein Mix aus Gewerbe- oder Einzelhandelseinheiten im Erdgeschoss bis hin zum 4. Obergeschoss, sowie Penthousewohnungen in den darüber liegenden Geschossen.

Welche Nutzungen können Sie sich an der Huysenallee vorstellen oder sind für eine Aufwertung nötig?

Aufgrund der bereits etablierten Kulturhochburgen Philharmonie und Aalto Theater sowie die Nähe zum Folkwang Museum könnte ich mir vorstellen, dass Kunst im öffentlichen Raum eine interessante Sache ist. Ein weiterer Punkt wäre, dass mehr Gastronomie angestrebt werden sollte. Die Huysenallee wird mehrheitlich nur als Verbindungsstrecke zwischen Rüttenscheid und der Innenstadt wahrgenommen. Man müsste versuchen, dieses Image loszuwerden, um die Leute auf die Huysenallee zu holen, durch kulturelle und gastronomische Highlights, die zum Verweilen einladen.

Kennen Sie ähnliche Beispiele/ Standorte wie die Huysenallee, wo eine Aufwertung gelungen ist?

Die Entwicklung der Weststadt. Dieser Bereich hatte in der Vergangenheit auch keinen guten Ruf, hat sich jedoch gut entwickeln können. Insgesamt glaube ich jedoch, dass es keine vergleichbare, ehemalige Prachtstraße wie die Huysenallee gibt, welche nun wieder aufgewertet werden muss.

Wenn viele den Namen Huysenallee hören haben diese dann erst einmal ein negatives Image im Kopf. In unserer täglichen Arbeit merken wir schon, dass viele potentielle Interessenten erstmal abgeneigt sind. In den Köpfen existiert das Bild einer lauten zweispurigen Straße ohne Parkplätze.

Dabei wird gerne übersehen, dass die Huysenallee über viele Stellplätze in den unterirdischen Parkhäusern verfügt und somit ein geringeres Stellplatzproblem als z. B. in der Innenstadt oder teilweise in Rüttenscheid vorliegt. Dies hat beispielsweise sehr bei der Vermittlung der leerstehenden Flächen durch Brockhoff & Partner in den Objekten Huysenallee 99-103 sowie 70-72 geholfen. Auch ist die Huysenallee nicht so stark befahren wie andere Hauptstraßen in Essen. Somit hört man in den Gebäuden eigentlich keinen Verkehrslärm. Wir merken bei unseren Kunden, dass die Abneigung auch schnell weicht, wenn die Vorteile – Stadtpark, Stellplätze etc. – aufgezeigt werden.

Wie sehen Sie die Huysenallee in 10 bis 15 Jahren? Ihre Wunschvorstellung?

Erst einmal würde ich mich freuen, wenn die leerstehenden Büroräume nahezu alle vermietet sind. Dass dies möglich sein kann, zeigen die Vermietungserfolge, die Brockhoff & Partner im letzten Jahr in der Huysenallee erzielen konnte. Außerdem würde ich eine Änderung der Wahrnehmung der Huysenallee sehr schätzen. Darüber hinaus empfänd ich eine Ansiedlung hochwertiger, gastronomischer Betriebe als Bereicherung.

Sollte man es schaffen, eine Wohnnutzung und entsprechende Nachfrage zu generieren, so denke ich, dass der Stadtteil eine positive Wandlung erfahren wird, da sich die Wohnraummieter mehr mit ihrem Stadtteil

identifizieren würden, als dies vielleicht ein Büromieter tut. Auch glaube ich, dass das Gebäude an der Freiheit 1, sprich der Eingang zur Huysenallee, zu einer Aufwertung beitragen kann, wenn die dort derzeit stattfindende Modernisierung abgeschlossen ist.

Beschreiben Sie die Huysenallee in 3 Worten!

Interessant, Potenzial, falsch wahrgenommen!

Sonja Brockhoff schließt Bachelorstudium erfolgreich ab



Sonja Brockhoff wurde am 15.11.2014 ihr Zeugnis für ihr erfolgreich abgeschlossenes, berufsbegleitendes Studium Bachelor of Arts Real Estate an der EBZ Business School in Bochum überreicht. Als Mitglied des Hochschulrates hat Eckhard Brockhoff für die Absolventen der Abschlüsse Immobilienökonom (GdW), Wohnungs- und Immobilienwirt (EBZ Business School), Bachelor Real Estate und Bachelor Business Administration sowie Master Real Estate Management und Master Projektentwicklung eine motivierende Ansprache gehalten und zugleich den Abschluss des Studiums seiner eigenen Tochter gefeiert. Sonja Brockhoff ist

Prokuristen der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH und leitet die Hausverwaltung.

Brockhoff & Partner Weihnachtsfeier im Dr. Thompon's



Das vergangene Jahr ließ unser Team bei der Weihnachtsfeier im Dr. Thompon's in Düsseldorf gemütlich mit einem festlichen Essen ausklingen. Zuvor gab es noch einen Glühwein auf dem Essener Weihnachtsmarkt.

Bitte Platz nehmen!



Die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH hat sowohl dem Zweckverband Naturpark Rothaargebirge als auch dem Grugapark (Initiative Grün und Gruga) in Essen neue Sitzbänke gespendet. Erholung muss sein!

Verstärkung für das Brockhoff & Partner Team gesucht

Bestärkt durch beständige Markterfolge und positive Resonanzen möchte die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH weiter wachsen. Hierfür werden engagierte und kompetente Immobilienberater (m/w) sowohl für die Vermietung von Ladenlokalen als auch für den Verkauf von Investmentobjekten gesucht.

Verfügen Sie über eine vertriebsorientierte Ausbildung bzw. ein entsprechendes Studium, möglichst, aber nicht voraussetzend, mit immobilienwirtschaftlichem Hintergrund? Haben Sie min. 3 Jahre Vertriebserfahrung, idealerweise in der gewerblichen Immobilienbranche? Würden Sie sich selbst als engagierte, kreative und kommunikative Persönlichkeit in Verbindung mit einem hohen Maß an Teamfähigkeit und Eigeninitiative sowie einem verbindlichen, professionellen Auftreten beschreiben? Dann freuen wir uns darauf, Ihre Bewerbung zu erhalten!

Brockhoff & Partner bietet neben einem attraktiven Grundgehalt mit branchenüblicher Verprovisionierung, die Möglichkeit in einem jungen, dynamischen Team zu arbeiten und sich täglich neuen Herausforderungen zu stellen. Durch die Zuordnung eines festen geographischen Gebiets, welches ausschließlich von einem Makler bearbeitet wird, ist ein hohes Maß an Eigenständigkeit gewährleistet. Ein Hightech-Arbeitsplatz mit modernster Büroausstattung mit neuster Software sowie kurze Entscheidungswege und optimale Organisation runden das Angebot ab.

Interesse geweckt?

Dann senden Sie bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Lebenslauf, Foto, Zeugniskopien, möglichem Eintrittstermin sowie Ihrer Gehaltsvorstellung. Brockhoff & Partner Immobilien GmbH, Frau Clara Pottbrock, Engelbertstr. 43, 45139 Essen, pottbrock@brockhoff.de, Tel: 0201-810920

Brockhoff & Partner sponsert Ruhrzirkel-Veranstaltung Stadtgespräche in Essen



C. Pottbrock & K. Brockhoff
beim Ruhrzirkel

Brockhoff & Partner hat im August 2014 die Ruhrzirkel-Veranstaltung Stadtgespräche, welche regelmäßig im Chorforum Essen stattfindet, gesponsert. Das Thema des Abends war „Essen – Stadt mit menschlichem Maß: Die Neugestaltung des Ufers am Baldeneysee“. Neben einer interessanten Podiumsdiskussion an der Essens Stadtdirektor Hans-Jürgen Best sowie der Landschaftsarchitekt Dr. Andreas Kipar teilnahmen, wurde mit einem umfangreichen Buffet sowie vielfältigen Getränken für das leibliche Wohl gesorgt.

Mit freundlichen Grüßen



Kristina Brockhoff
MBA Real Estate
Immobilienökonom (IREBS)
Mitglied der Geschäftsleitung / Prokuristin
Email: kristina.brockhoff@brockhoff.de

Clara Pottbrock
MBA Real Estate
Master of Arts UZH
Assistenz der Geschäftsführung
Email: pottbrock@brockhoff.de

Geschäftsführer: Eckhard Brockhoff, Prof. Dr. Petra Brockhoff, MRICS
Firmensitz: Essen
Registergericht: Amtsgericht Essen, HRB 7057

Falls Sie diesen Newsletter nicht mehr erhalten möchten, senden Sie uns bitte eine Email mit dem Betreff „Abmeldung Newsletter“ an die Email- Adresse info@brockhoff.de! Vielen Dank!