

Liebe Leserin, lieber Leser,

gerne möchten wir Sie mit der dritten Auflage unseres Newsletters über wichtige Markt- und Branchengeschehnisse, sowie auch über aktuelle Themen aus dem Unternehmen informieren.

Im Herbst diesen Jahres begehen wir unser **25-jähriges Firmenjubiläum**. 25 Jahre sind wie im Fluge vergangen und dennoch ist in dieser Zeit viel passiert. Wir werden unser Jubiläum zum Anlass nehmen, die wesentlichen Schritte unserer Firmengeschichte kurz zusammenzufassen. Gemeinsam mit Herrn Wulf Mämpel, dem ehemaligen WAZ-Lokalchef aus Essen, erstellen wir daher gerade eine hochwertige Jubiläumszeitschrift, die wir Ihnen dann im Herbst zukommen lassen werden.



Große Feiern passen nicht zu unserer Unternehmensphilosophie, wir möchten daher auf eine Jubiläumsveranstaltung verzichten und uns lieber mit der Zeitschrift bei all unseren Geschäftsfreunden und Kunden für das Vertrauen und die langjährige Zusammenarbeit bedanken.

Wir freuen uns darauf, auch in Zukunft für Sie tätig werden zu dürfen und stehen Ihnen weiterhin als kompetenter, vertrauensvoller und persönlicher Ansprechpartner sowie Berater zur Verfügung. Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen dieses Newsletters.

*Ihre Kristina Brockhoff*

## BROCKHOFF-App hat sich zum Hit der Branche entwickelt!



Von Tag zu Tag steigt die Zahl derer, die sich die App-Version unseres BROCKHOFF Atlases der 1a-Lagen herunterladen. Es gibt heute fast keinen Entscheidungsträger mehr in der Einzelhandelsbranche, der sofern er ein iPhone hat, nicht mit unserer App arbeitet. Die Stadtbilder in der App-Version werden von unseren Maklern ständig aktualisiert. Haben Sie sich die App auch schon heruntergeladen? Profitieren Sie von unserer Marktkennntnis und laden Sie sich die einzelhandelsrelevante App im Apple iTunes-Store kostenlos herunter.

## Brockhoff vermittelt Verkauf des Kennedy Towers



Die Bochumer Unternehmensgruppe Häusser-Bau hat ihre vollständig fertiggestellte und voll vermietete Projektentwicklung Kennedy Tower in der Essener Innenstadt an einen Fonds der Credit Suisse veräußert. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Den Kaufvertrag vermittelte Brockhoff & Partner.

## Höchste Zeit für neue Ideen Essen in der regionalen Mitte – was muss die neue Dekade erreichen?



*Gastkommentar von Wulf Mämpel*

Ist die derzeitige Politik in den Rathäusern kreativ, mutig, durchsetzungsstark und innovativ aufgestellt, um die Aufgaben in den kommenden zehn Jahren zu meistern? Haben die amtierenden Politiker das Zeug zur Erneuerung, haben Sie ein Gespür für künftige Entwicklungen, neue Konzepte und die Fähigkeit, aus den Fehlern der jüngeren Vergangenheit zu lernen? Wenn ja, dann sind goldene Zeiten an der Ruhr keine Wunschträume. Wenn nicht, dann dümpeln Essen und die sie umgebenden Gemeinden – nach einem gelungenen Aufbruch im Rahmen der Kulturhauptstadt – weiter vor sich hin, die Wunden, die durch die gewaltige Schuldenlast entstanden sind, leckend, ängstlich nach des Bürgers Wohl und Wehe schielend. Wer aus diesem Weichholz geschnitzt ist, verschläft die kommenden zehn Jahre, die eigentlich den Kreativen gehören sollten.

### Marktinformationen

#### **Brockhoff untersucht Filialisierungsgrad**

Regelmäßig untersucht Brockhoff & Partner den Filialisierungsgrad von 550 Fußgängerzonen in 330 Städten. Diese Erhebungen zeigen, dass Einzelhandelsketten in den besten Einkaufslagen gegenüber den inhabergeführten Geschäften weiter an Boden gewonnen haben. Die höchste Filialisierungsquote mit 95% weist die Sögestraße in Bremen auf, gefolgt von der Peterstraße in Leipzig mit 93,2% und der Shadowstraße in Düsseldorf mit 91,3%. Die meisten inhabergeführten Geschäfte gibt es dagegen in der Klosterstraße in Bad Oenhausen. Dort beträgt der Filialisierungsgrad nur 19,6%. Der Trend, dass der Anteil der Filialisten in den deutschen Städten steigt, wird sich auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Die Filialisten suchen gezielt in den entsprechenden 1a-Lagen und bezahlen entsprechende Preise. Da können inhabergeführte Unternehmen oft nicht mithalten. Unsere Einzelhandelsspezialisten haben beobachtet, dass dort, wo sich die Filialisten ausdehnen gleichzeitig auch die Ladenmieten ansteigen. Werden die Filialisten in einer Stadt weniger, sinken auch die Mieten und die City verliert an Attraktivität. Die Innenstädte müssen folglich einen gewissen Maß an Markennamen bieten, um für die Verbraucher attraktiv zu sein.

#### **Einzelhandelskonzepte – Beratung und Umsetzung**

Der von Werner Altenschmidt aufgebaute Geschäftsbereich Retail Consulting erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Zahlreiche Einkaufspassagen, Einkaufszentren und Fachmarktzentren müssen optimiert werden, um sich im Wettbewerb zu behaupten und marktfähig zu bleiben da bedarf es nicht nur überzeugender Konzepte, sondern auch deren Umsetzung. Brockhoff Retail Consulting erarbeitet unter sorgfältiger Berücksichtigung der Umfeldbebauung und Nutzung, der Flächenkonstellation sowie des Branchen- und Mietermixes individuelle Lösungen und deren Umsetzungsmöglichkeiten. Bei der Zusammenstellung des Mietermixes und deren Umsetzung wird Hand in Hand mit unseren Einzelhandelsvermietungsspezialisten gearbeitet, um für unsere Kunden eine optimale und nachfragegerechte Konzeption zu entwickeln. Unser Dienstleistungsspektrum reicht von Flächen- und Umstrukturierungskonzepten über Miet- und Verkaufsgutachten bis hin zur Due Diligence umfangreicher Immobilienportfolios.

#### **Privatinvestoren haben die Asset Klasse „Immobilie“ wieder entdeckt**

Vermögende Privatinvestoren haben zuvor jahrelang in alternative Anlageformen investiert. Nun geht der Trend zurück zur Asset Klasse „Immobilie“. Der vermögende Fabrikant, Vorstand oder Privatier trägt sein Geld nicht wie in den vergangenen Jahren zur Bank, sondern investiert wieder in das Geschäftshaus in der Fußgängerzone oder die Wohnanlage. Brockhoff & Partner verfügt seit 25 Jahren über gute Kontakte zu den Hauseigentümern deutscher Geschäftshäuser, so dass wir stets über ein gutes Angebot an Objekten in Klein-, Mittel- und Großstädten verfügen. Unsere Makler haben schon viele Vermittlungsvorgänge dieser Art begleitet. Insbesondere der bundesweite Versand unseres „BROCKHOFF“ Atlases der 1a-Lagen an alle Hauseigentümer von Objekten in 1a-Lagen, hat zahlreichen Hauseigentümern einen Impuls gegeben über den Verkauf ihrer Immobilie nachzudenken. Brockhoff & Partner hat in diesem sowie auch im letzten Jahr insbesondere Verkäufe in den Städten Heidelberg, Darmstadt, Düsseldorf, Essen, Wuppertal, Berlin, Salzgitter, Rinteln und Arnsberg-Neheim begleitet. Diese Städte sind durch eine starke Nachfrage seitens der Investoren gekennzeichnet.

#### **Immer kürzere Vermarktungszeiträume für Einzelhandelsimmobilien**

Wie eine Erhebung der Brockhoff-Gruppe ergeben hat, haben sich die Vermarktungszeiträume für Retail-Objekte vom Tage der Beauftragung an bis zum notariellen Vertragsabschluss von 4 Monaten im Vorjahr auf 2 ½ Monate reduziert. Unseren Einzelhandelsexperten zufolge stand noch nie so viel Kapital zur Verfügung wie im Moment. Sowohl nationale als auch internationale Investoren sind bereit in deutsche Geschäftshäuser zu investieren, wir sind daher stets auf der Suche nach weiteren attraktiven Einzelhandelsobjekten.

### Investoren fragen Wohnimmobilien nach

Brockhoff zählte zu den ersten Maklerhäusern, die sich neben Gewerbeobjekten auch auf Verkäufe von Wohnportfolios konzentriert haben. Inzwischen haben viele Marktteilnehmer erkannt, dass die Investoren vermehrt Wohnimmobilien nachfragen. Neubauwohnungen werden insbesondere in den Big Seven Städten nachgefragt. Bundesweit werden mehr Bestandswohnungen (z.B. ehemalige Werkwohnungen) aus den 60er und 70er Jahren nachgefragt. Hierbei liegt die Miete bei ca. 5,00 €/m<sup>2</sup> - 6,00 €/m<sup>2</sup>. Investoren wissen Wohninvestments aufgrund überdurchschnittlich attraktiver Renditen, stabiler Cash Flows, hoher Vermietungsstände und großer Grundstücke zu schätzen. Die Brockhoff-Gruppe begleitet daher ständig Transaktionen aus dem Wohnbereich. Der Kaufpreismultiplikator für Bestandswohnungen liegt aktuell zwischen 9-Fach bis 13-Fach und für Neubauten auch bei über 20-Fach.

### Büromarktbericht Bochum



Bochum hat ca. 376.000 Einwohner, liegt im Herzen des Ruhrgebiets und ist aufgrund der exzellenten Verkehrsanbindung sowie des Bekanntheitsgrades ein attraktiver Bürostandort. Bochum ist die sechsgrößte Stadt in NRW. Die Stadt ist eine Dienstleistungsmetropole, die auch größere Firmen anzieht. Die Kernkompetenzen liegen in den Bereichen der Gesundheitswirtschaft/ Biomedizintechnik, Verkehrstechnik, Automobilproduktion, Logistik, Informations- und Kommunikationswirtschaft sowie im Maschinenbau. Bochum ist eine der wenigen Städte im Ruhrgebiet, in die Konzernzentralen wie beispielsweise „BP“, „GEA/ Metallgesellschaft“, „RIM (Blackberry)“ oder die „Deutsche Annington“ verlagert wurden. Bochum wird auch eine noch größere Bedeutung im Bereich der Gesundheitswirtschaft erlangen. Zum Wintersemester 2010/11 ist der sogenannte Gesundheitscampus entstanden, mit dem NRW zur führenden Medizinregion in Europa werden möchte. Brockhoff & Partner hat das Gebäude auf der Universitätsstraße 105 mit rund 4.000 m<sup>2</sup> vermittelt, wo die Hochschule bereits Flächen bezogen hat.

### Auszug Deals

Im Folgenden finden Sie einige der letzten Transaktionen, die von Brockhoff & Partner begleitet wurden. Da wir bei den meisten Transaktionen Vertraulichkeitserklärungen unterschrieben haben, ist dies nur ein Auszug von Deals, die wir in der unmittelbaren Vergangenheit abgewickelt haben:



#### Wohn- Büro- und Geschäftshaus in 1a-Lage von Rinteln verkauft

Das Wohn- Büro- und Geschäftshaus in der Weserstraße 6 in Rinteln wurde von Privat an Privat veräußert. Das in 1988 errichtete Objekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von 1.400 m<sup>2</sup>. Hauptmieter ist die Dirk Rossmann GmbH. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

#### Fachmarktzentrum Große-Leege-Straße in Berlin verkauft

Das Fachmarktzentrum in der Große-Leege-Str. 95 in Berlin-Lichtenberg wurde von einem deutschen Immobilienunternehmen aus Magdeburg an eine dänische Fondsgesellschaft veräußert. Das in 2010 errichtete Objekt verfügt über eine Mietfläche von 1.185 m<sup>2</sup>. Mieter sind die KIK Textilien & Non-Food GmbH und die dm-Drogeriemarkt GmbH & Co. KG. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.



#### Hahn Gruppe erwirbt SB-Warenhaus in Ulm

Die Hahn-Gruppe aus Bergisch Gladbach hat für den institutionellen Fonds Hahn FCP-FIS-German Retail Fund (Hahn FCP) ein SB-Warenhaus in der Einsteinstraße 56-58 in Ulm erworben. Das Investitionsvolumen beträgt rund 10 Mio. Euro. Verkäufer ist eine deutsche Immobiliengesellschaft. Das an Marktkauf vermietete Objekt mit ca. 6.200 m<sup>2</sup> Mietfläche und ca. 170 Parkplätzen liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Ulm-Söflingen. Die Immobilie wurde 1968 errichtet und zuletzt im Jahr 1995 modernisiert. Der Standort weist eine hohe Kundenfrequenz mit guter Verkehrsanbindung auf.

### Ein sich im Teileigentum befindliches Ladenlokal in Ochtrup verkauft

Die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH hat den Verkauf eines sich im Teileigentum befindlichen Ladenlokals in der Bahnhofstraße 9 in Ochtrup an einen französischen Investor vermittelt. Verkäufer ist eine private Grundstücksgesellschaft. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Langfristiger Mieter ist die Ernsting's family GmbH & Co. KG.



### Geschäftshaus in Arnsberg-Neheim verkauft

In der Hauptstraße 7 in Arnsberg-Neheim wurde ein Geschäftshaus von einem Privatinvestor an eine Erbgemeinschaft veräußert und die Ladenlokale vermietet. Das Grundstück verfügt über eine Größe von ca. 610 m<sup>2</sup>. Das Geschäftshaus wurde im Zuge einer Projektentwicklung entkernt und die alte Bausubstanz entfernt. Dadurch konnte die Verkaufsfläche vergrößert werden und es sind drei neue Läden entstanden. Mieter des Objektes sind die Firmen Apollo Optik, Bijou Brigitte und Nanu Nana. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

### Niederländischer Möbelanbieter „Prominent“ mietet 1.070 m<sup>2</sup> Ladenlokal in Essen

Der niederländische Möbelanbieter „Prominent“ mietet rund 1.070 m<sup>2</sup> an der Essener Hyssenallee. „Prominent“ (Slogan: „Waarom niet gewoon lekker relaxen“) bietet maßangefertigten Sitzkomfort ab 1.200 Euro an. An der Hyssenallee eröffnet das Unternehmen die erste Filiale in Deutschland. 40 Filialen gibt es bereits in den Niederlanden.



## Alle Einzelhandelsflächen im Neubauprojekt am Rütterscheider Stern vermietet



Aldi wird neben Edeka, dm und Deichmann Mieter im Neubauprojekt auf dem ehemaligen Hertie-/Karstadt-Grundstück in bester Lage von Essen-Rütterscheid. Nachdem die Edeka-Gruppe bereits vor Monaten eine ca. 3.100 Quadratmeter-Fläche angemietet hat, um dort ein Vollsortiment Supermarkt zu etablieren, hat jetzt auch der Aldi-Konzern im EG eine ca. 1.200 Quadratmeter große Fläche zum Betrieb eines Aldimarktes angemietet. In den zwei weiteren Ladenlokalen im Erdgeschoss des Gebäudes wird es zukünftig einen vom Deichmann-Konzern betriebenen Schuhmarkt (ca. 670 Quadratmeter-Fläche) sowie einen Drogeriemarkt der dm-Gruppe (ca. 800 Quadratmeter-Fläche) geben. „Damit sind sämtliche der Einzelhandelsflächen

vermietet“, so Eckhard Brockhoff, der über Brockhoff & Partner die Vermietung der Handelsflächen durchgeführt hat.

## Das Team von Brockhoff & Partner möchte sich weiter verstärken

Die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH möchte im Zuge ihrer weiteren Entwicklung gerne ihr Team weiter verstärken und hat Stellen ausgeschrieben. Gesucht werden ab sofort Immobilienberater (m/w) für die Vermietung von Büroflächen/häusern und Gewerbeparks im Großraum Ruhrgebiet sowie auch Immobilienberater (m/w) für die Vermietung Einzelhandel.

Mit freundlichen Grüßen



**Kristina Brockhoff**  
Immobilienökonom (IREBS)  
B.A. Business Communication  
Email: [kristina.brockhoff@brockhoff.de](mailto:kristina.brockhoff@brockhoff.de)

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

Falls Sie diesen Newsletter nicht mehr bekommen möchten, senden Sie uns bitte eine Email mit dem Betreff „Abmeldung Newsletter“ an die Email- Adresse [newsletter@brockhoff.de](mailto:newsletter@brockhoff.de)! Vielen Dank!