

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

## Newsletter März 2014

**BROCKHOFF  
& PARTNER**  
Immobilien GmbH

**Liebe Geschäftspartner,**

sehr freuen wir uns darüber, Ihnen anbei unseren aktuellen Newsletter übersenden zu dürfen.

Neben einigen Deals, die wir in den vergangenen Monaten getätigt haben, möchten wir Sie mit dieser Newsletterausgabe über diverse Trends bei Gewerbeimmobilien informieren. Auch haben wir einmal zusammengestellt, worauf es Mietern bei der Anmietung von neuen Büroflächen ankommt.

Die Einzelhandelsexperten von Brockhoff & Partner haben festgestellt, dass die Vermarktungszeiten von Geschäftshäusern im Moment verhältnismäßig kurz sind, da viel Kapital auf der Anlegerseite zur Verfügung steht. Auf dieses Thema möchten wir ebenfalls gerne in dieser Newsletterausgabe eingehen.

Lange galt die amerikanische Mall als Altraum der Europäer. Doch wenn die alteuropäische Stadt noch irgendwo lebt, dann hier. Können wir von den amerikanischen Malls etwas lernen?

Des Weiteren möchten wir Ihnen gerne die Initiative „JOBLINGE gemeinsam gegen Jugendarbeitslosigkeit“ vorstellen, die wir seit Anfang des Jahres unterstützen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen dieses Newsletters.

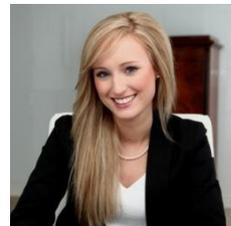
Ihre

*Ihre Kristina Brockhoff*

### Kristina und Sonja Brockhoff wurden zu Prokuristinnen und Mitgliedern der Geschäftsleitung bestellt



Kristina Brockhoff



Sonja Brockhoff

Die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH hat Kristina Brockhoff (27) und Sonja Brockhoff (25), die beiden Töchter des Firmengründers und geschäftsführenden Gesellschafters Eckhard Brockhoff (56), als Mitglieder der Geschäftsleitung zu Prokuristinnen bestellt. Kristina Brockhoff ist seit vier Jahren im Familienunternehmen tätig und Sonja seit zwei Jahren. Beide Töchter verfügen über eine umfassende Ausbildung. ([mehr...](#))

### Deals Investment

#### Brockhoff & Partner verkauft Büro- und Geschäftshaus in 1a-Lage von Leipzig



Im Alleinauftrag hat die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH (Essen) 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. Das Objekt, 1997 errichtet, befindet sich in der bei Investoren sehr nachgefragten 1a-Lage der Leipziger Fußgängerzone zwischen dem Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ und dem Marktplatz. Es handelt sich um eines der schönsten Geschäftshäuser in der Hainstraße, wo sich Objekte mit denkmalgeschützten Fassaden neben modernen Neubauten befinden. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 6.300 m<sup>2</sup>. Hauptmieter ist TK Maxx mit einem langfristigen Mietvertrag. Insbesondere der hochwertige Eingangsbereich überzeugt durch Transparenz, eine außergewöhnlich hohe Deckenhöhe und damit ansprechende Schaufensterfront. TK Maxx gehört zur TJX Companies Inc. Gruppe, dem größten Off-Price Einzelhandels-Unternehmen weltweit. Bis zu 60 Prozent günstiger werden hier Top-Marken und Designermode aus dem Bereich Damen, Herren, Kinder, Accessoires und Schuhe sowie Wohnaccessoires verkauft. Das Objekt wurde für einen zweistelligen Millionenbetrag verkauft.

#### **Büro- und Ärztehaus „Von-Steuben No. 10“ in Münster veräußert**



Familie erwirbt Ärzte- und Bürohaus in Münster. Das fast vollvermietete Ärzte- und Bürohaus „Von-Steuben No. 10“ hat die CM Immobilien-Entwicklung GmbH an ein regionales Family-Office veräußert. Der neue Eigentümer wird das erworbene Gebäude langfristig in seinem Immobilienstand halten und in eigener Regie verwalten. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. CM hat in dem 4.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassenden Komplex des ehemaligen Versorgungsamtes auf sechs Etagen in verkehrsgünstiger Innenstadtlage Mietflächen für Gemeinschaftspraxen, einzelne Ärzte und Büros errichtet und im Jahr 2012 fertiggestellt.

Dieser Verkauf sowie die positive Entwicklung der Nachbarschaft zeigen, dass sich das Umfeld des Hauptbahnhofes in Münster zu einem immer attraktiveren Standort entwickelt hat.

#### **Verkauf von Geschäftshaus in 1a-Lage von Gronau**



Erfolgreich im Teileigentum verkauft werden konnte das Geschäftshaus in der 1a-Lage der Gronauer Fußgängerzone in der Neustraße 15. Die Nutzfläche des Ladenlokals beträgt ca. 330 m<sup>2</sup>. Aktueller Mieter ist die Verlagsgruppe Weltbild. Die Verlagsgruppe Weltbild gehört zusammen mit der Thalia-Gruppe und den Mayerschen Buchhandlungsketten zu den treibenden Akteuren der Filialisierung im Buchhandel durch eine starke Expansion mit Übernahmen von inhabergeführten Buchhandlungen und Neugründungen von Buchhäusern. Käufer der Liegenschaft ist eine private Stiftung. Verkäufer ist eine Privatperson. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

#### **Vermittlung von Büro- und Geschäftshaus in Ahaus!**



Die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH hat erfolgreich den Verkauf eines dreigeschossigen Büro- und Geschäftshauses in der Marktstraße 24-26/Wallstraße 31-33, in der Fußgängerzone von Ahaus, begleitet. Das Objekt verfügt über ca. 1.325 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche sowie ca. 595 m<sup>2</sup> Bürofläche und wurde von einem Privatinvestor erworben. Die Mieter der Einzelhandelsflächen sind das Modeunternehmen C&A sowie ein regionaler Bekleidungsfilialist. Die Büroflächen sind von der Firma Barmer GEK sowie dem Personaldienstleister Persona Service angemietet. Über die Höhe des Kaufpreises wurde Stillschweigen vereinbart. Der Verkäufer ist eine private Investorengemeinschaft.

### **Deals Büro – und Hallenvermietung**

#### **Sterne Koch Nelson Müller eröffnet in der RÜ62 in Essen**



In den ehemaligen Räumen des „Essenz“ wird Nelson Müller in Kürze seine Mischung aus Imbiss und Bistro eröffnen. Nelson Müller möchte sich mit „Müllers auf der RÜ“ am Rütterscheider Stern auf die handfeste Küche rückbesinnen. Den passenden Rahmen bieten die Räume des ehemaligen „Essenz“ am Rütterscheider Stern, das Kollege Knut Hannappel nach einem Betriebsjahr im Oktober geschlossen hatte. Im Moment sind die Umbaumaßnahmen im Gange.

Die Küche wird vom Erdgeschoss in die Mitte des Raumes verlegt. Es soll eine Mischung aus Markthalle und Brasserie werden in der es sowohl die Currywurst auf die Hand als auch gegrillten Fisch geben wird. Für Rütterscheid hat sich Nelson Müller bewusst entschieden, da sich der Stadtteil zu einem gastronomischen Mekka entwickelt hat. Viele Gastronomen erfreuen sich der großen Beliebtheit des Stadtteils Rütterscheid. Auch die Nähe zur „Schote“ ist ein Argument für den Standort. Der vollvermietete Neubau RÜ62 hat sich

inzwischen zu einem Mittelpunkt in Rüttenscheid entwickelt. Die Passantenfrequenz ist heute deutlich höher als damals zu Karstadtzeiten. Auch die Entscheidung das angrenzende Parkhaus in der Bertholdstraße umzubauen war richtig. Das Parkhaus erfreut sich heute großer Beliebtheit. Der Rat der Stadt Essen hat auch dem neuen B-Plan in der Sitzung vom 26.02.2014 zugestimmt. Innerhalb der nächsten 14 Tage wird dies im Amtsblatt offiziell bekannt gegeben und der B-Plan ist sodann rechtskräftig. Die Büromieter des Neubaus RÜ62 sind stolz auf ihre schicken Büroflächen, die in Essen inzwischen als die schönsten Büroflächen der Stadt gelten.

#### **„Bochumer Fenster“: Ruhr Universität Bochum hat die Flächen bereits bezogen**



Durch die Unterstützung der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH hat die Ruhr Universität Bochum ca. 6.700 m<sup>2</sup> im Objekt „Bochumer Fenster“ in der Massenbergstr. 9-13 langfristig angemietet. Inzwischen hat die Ruhr Universität die Flächen auch schon bezogen (siehe Foto). In der ehemals von einem Sportstudio genutzten Fläche befinden sich inzwischen zahlreiche Hörsäle. Eigentümerin des Objektes ist die DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main. Diese Vermietung hat sich aufgrund der großen Zahl der Studenten auch auf die Frequenz des Massenbergboulevards positiv ausgewirkt und zu einer Belebung des Boulevards geführt.

Das „Bochumer Fenster“ steht mit seiner Mischung aus Handel, Gastronomie, Universität und Büros für Vielfalt, Transparenz und Offenheit. Die Vermietung an die Ruhr Universität hat zudem zu einer stärkeren Vernetzung der Universität mit der Innenstadt geführt, auf welche die Stadt Bochum lange hingearbeitet hat.

#### **Büro- und Hallenfläche in Bochum erfolgreich vermittelt**



Brockhoff & Partner ist es gelungen, ca. 1.040 m<sup>2</sup> Hallenfläche in Verbindung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Bürofläche an die Firma Suchan Großhandel für Bestattungsbedarf zu vermitteln. Es handelt sich hierbei um eine Dienstleistungsfirma, die sich auf die Bedürfnisse des Bestattungsbedarfs spezialisiert hat und ein breites Sortiment an Särgen, Urnen, Bestattungswäsche, etc. anbietet. Die Halle sowie die Büroräumlichkeiten befinden sich in der Kantstraße 5-13 in Bochum-Wattenscheid. Der neue Mieter hat die Fläche bereits zum 01.10.2013 bezogen. Der Eigentümer des Objekts ist eine deutsche Immobiliengesellschaft.

#### **920 m<sup>2</sup> in Essen für die GE Real Estate GmbH vermietet**



Die BKK vor Ort hat in Essen in der Lützwowstraße 53-61 rund 920 m<sup>2</sup> für das eigene Digitalisierungszentrum angemietet. Vermittelt wurde der Mietvertrag von der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH aus Essen. Die BKK vor Ort ist mit knapp 800.000 Versicherten und mehr als 1.500 Mitarbeitern bundesweit an über 70 Standorten die drittgrößte BKK Deutschlands. Allein in Nordrhein-Westfalen werden an 49 Standorten knapp 450.000 Kunden betreut. Der Hauptsitz ist Bochum. Eigentümer der Liegenschaft ist die GE Real Estate GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.

#### **Huysenallee 70-72, Essen vollvermietet durch Brockhoff & Partner**



Der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH, Essen, ist es gelungen insgesamt 810 m<sup>2</sup> Fläche in dem Objekt Huysenallee 70-72 in Essen zu vermieten und somit die Vollvermietung zu schaffen. Die Ladenfläche mit ca. 340 m<sup>2</sup> konnte an einen Vermittler der AXA Versicherungs AG vermittelt werden, welcher Mitte 2014 dort einziehen wird. Die Bürofläche im 3. OG des Objekts mit ca. 235 m<sup>2</sup> teilen sich ab dem 01.06.2014 die Unternehmensberatung Cebeci so-wie die Steuerberaterin Sönmez. Für das 4. OG mit ebenfalls ca. 235 m<sup>2</sup> konnte der Patentanwalt Lelgemann gewonnen werden, welcher die Fläche zum 01.08.2014 beziehen wird.

Die Huysenallee, eine historische Prachtstraße welche als Verbindungsglied zwischen Stadtkern und dem Szeneviertel Rüttenscheid fungiert, wurde nach der Essener Patrizierfamilie Huysen benannt, welche der Stadt den Grund und Boden für die Erstellung des Boulevards stiftete. Während die Huysenallee früher als attraktiver Firmenstandort bekannt war, stieg in den letzten Jahren der Büroleerstand deutlich an. Brockhoff & Partner war jedoch jederzeit davon überzeugt, dass die Huysenallee mit den notwendigen Investitionen in den Objekten weiterhin durch ihre Zentralität und renommierte Lage viel Potenzial für die Platzierung neuer Büromieter bietet. Dies ist mit der neuen Vollvermietung nun auch gelungen. Der Eigentümer des Objekts ist eine Privatperson.

### **Brockhoff & Partner vermittelt 845 m<sup>2</sup> Bürofläche im CityPalais Duisburg**



Der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH ist die Vermietung einer 845 m<sup>2</sup> großen Bürofläche im CityPalais Duisburg gelungen. Das Unternehmen Aktiv Kapital Deutschland GmbH zieht aus einem nahe gelegenen Gebäude in die neu- und hochwertigen Flächen, die sich über zwei Ebenen verteilen, ein. Aktiv Kapital ist eines der führenden Unternehmen in der Branche für notleidende Darlehen und Inkasso. Eigentümer des Objektes ist eine Immobiliengesellschaft des Initiators HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG mit Sitz in Pullach.

### **650 m<sup>2</sup> Bürofläche in Essen-Kettwig vermietet**



Dank der erfolgreichen Vermittlung von Brockhoff & Partner hat die DRS Postservice GmbH & Co. KG ca. 650 m<sup>2</sup> Bürofläche im Objekt Im Teelbruch 104, Essen langfristig angemietet. Die DRS Postservice GmbH & Co. KG ist ein privater Postdienstleister, welcher sich u.a. auf die Postabholung, private Kurier- und Filialfahrten sowie Bankfahrten spezialisiert hat. Die Fläche wurde von dem neuen Mieter bereits am 01.01.2014 bezogen. Der Eigentümer des Objekts ist eine Privatperson.

### **600 m<sup>2</sup> Praxisfläche in Essen für IVG vermittelt**



Die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH konnte erfolgreich über 600 m<sup>2</sup> Praxisfläche in dem Objekt Altendorfer Straße 7 in Essen an die neugegründete, zahnärztliche Gemeinschaftspraxis WESTSTADT.PRAXIS vermitteln. Die Zahnarztpraxis, welche aus den Ärzten Herrn Dr. Christoph Dresen, Fachzahnarzt für Oralchirurgie und Herrn Dr. Hanno Heo, M.SC. in Oral Implantology besteht, hat die Fläche ab Januar 2014 angemietet und wird hier in Zukunft Behandlungen in den Bereichen Oralchirurgie, Implantologie, Parodontologie, Endodontie und Ästhetik vornehmen. Die Immobilie gehört zu einem von IVG Institutional Funds GmbH gemanagten Sondervermögen.

### **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH unterstützt EBD Kuriere bei Expansion**



Die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH, Essen, hat den Kurierdienst EBD erfolgreich bei der Vergrößerung seiner Büroräumlichkeiten unterstützt. Ab Juni 2014 wird EBD die neue, ca. 325 m<sup>2</sup> große Bürofläche in dem Objekt Am Lichtbogen 55 in Essen beziehen. Das mittelständische Unternehmen, welches im Jahre 1987 gegründet wurde, hat sich auf den Bereich Express-Logistik spezialisiert und gehört heute zu den größten und erfolgreichsten Express-Logistikdienstleistern im Ballungsraum Rhein-Ruhr.

### **300 m<sup>2</sup> Bürofläche in bester Wohnstraße des Ruhrgebiets vermittelt**



Die Kanzlei Grollmann, Heckes & Gentile hat rund 300 m<sup>2</sup> Bürofläche im renommierten Brucker Holt Viertel in Essen angemietet. Die Straße gilt als eine der besten Lagen Essens. Vermittelt wurde der Mietvertrag von der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH aus Essen. Die Kanzlei steht mit ihrer besonderen fachübergreifenden Expertise für die Lebensplanung und das Lebenswerk ihrer Mandanten ein. Zu den Aufträgen im Sinne einer finanzanwaltlichen Sozietät zählen die Begleitung des Vermögens und ebenso die Entwicklung und der Schutz und die Weitergabe des Lebenswerkes über Generationen hinweg.

Einen besonderen Schwerpunkt bildet auch die Planung von Nachfolgestrategien im privaten, wie im unternehmerischen Bereich. Hierzu zählen aber auch Stiftungskonzeptionen sowie die Übernahme des Amtes als Testamentsvollstrecker. Eigentümer der Liegenschaft ist eine Privatperson.

### **Brockhoff gelingt die Vollvermietung der Liegenschaft Maxstraße 64 in Essen im Alleinauftrag**



Durch die Vermittlung der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH wurde das Objekt Maxstraße 64 in Essen, welches einer Privatperson gehört, inzwischen voll vermietet. Der letzte Mietvertrag wurde mit dem Malteser Hilfsdienst e.V. (Diözese Essen) geschlossen. Diese haben eine Fläche von rund 213 m<sup>2</sup> in dem Objekt angemietet. Als Hauptgrund für die Anmietung wurde die Nähe zur Hauptstelle in Essen benannt. Weitere Mieter in dem Objekt sind die Heinrich Schmid Systemhaus GmbH & Co. KG sowie eine Werbeagentur. Insgesamt verfügt das Bürogebäude über eine Nutzfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Über weitere Details haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

## Deals Einzelhandel

### Vermittlung von Ladenlokalfläche in der Fußgängerzone von Meschede



Die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH hat erfolgreich eine ca. 60 m<sup>2</sup> große Ladenlokalfläche in der Fußgängerzone von Meschede vermittelt. Im Januar 2014 eröffnete das Damenmodegeschäft der Firma CRUSE Fashion in der Ruhrstraße 2. Die CRUSE fashion group bietet ein großes Sortiment an Markentextilien für Damen sowie dazu passende Accessoires an. So gehören unter anderem die Marken ESPRIT, s.Oliver und bugatti zu ihrem vielfältigen Angebot. Der vorherige Mieter, die Firma „The Phone House“, hat die Fläche zum Ende des vergangenen Jahres verlassen. Der Eigentümer des Objekts ist eine Privatperson.

### Vermietung an Ernstig`s family GmbH & Co. KG in Bottrop

Das Ladenlokal in der Hansastraße 12a in der 1a-Lage der Fußgängerzone von Bottrop konnte erfolgreich an die Ernstig`s family GmbH & Co. KG (Textileinzelhandel) vermittelt werden. Die Eröffnung wird voraussichtlich im September 2014 stattfinden. Zuvor wird das Objekt noch vom Eigentümer renoviert. Die Mietfläche beträgt ca. 223 m<sup>2</sup>. Eigentümer der Liegenschaft ist eine Privatperson.

### Vermittlung Ladenlokalfläche in Iserlohn an die Modefirma Engbers!



Brockhoff & Partner hat erfolgreich eine Ladenlokalfläche in der Iserlohner Innenstadt an die Herren-Modemarke Engbers vermittelt. Das Unternehmen, welches Mode für den Mann von heute vertreibt, ist seit Dezember 2013 in der Wermingser Straße 5 auf ca. 160 m<sup>2</sup> Gesamtfläche vertreten. Die Engbers GmbH & Co. KG ist ein Familienunternehmen mit Hauptsitz im münsterländischen Gronau und verfügt über mehr als 300 Filialen in Deutschland und Österreich. Dort wird hoch qualitative und sportive Herrenbekleidung von Schuh bis Lederjacke für den modernen Mann angeboten. Das Unternehmen Leo's Jeans Handels GmbH, welches die Fläche zuvor angemietet hatte, ist bereits ausgezogen. Die Fläche gehört einer niederländischen Eigentümergesellschaft.

### Vermittlung Ladenlokal in Emmerich an Pleines Fashion Optik!

Dank der erfolgreichen Vermittlung durch die Firma Brockhoff & Partner ist das Unternehmen Pleines Fashion Optik GmbH & Co. KG in Zukunft nun auch in der Fußgängerzone der Stadt Emmerich vertreten. Pleines Fashion Optik bietet seinen Kunden in der Region Niederrhein momentan in 13 Filialen über 10.000 Brillenfassungen in Markenqualität zu fairen Preisen an. Die Eröffnung der 14. Filiale des Unternehmens findet im März 2014 in der Kaßstraße 31, Emmerich, auf ca. 201 m<sup>2</sup> Gesamtfläche statt. Der vorherige Mieter, ein Textil-Unternehmen, hat die Fläche bereits verlassen. Der Eigentümer ist eine Privatperson.

### KIND Hörgeräte mietet Ladenlokal in der 1a-Lage von Heide

Die KIND Hörgeräte GmbH & Co. KG hat ein ca. 115 m<sup>2</sup> großes Ladenlokal in der Friedrichstraße 40, der 1a-Lage von Heide, angemietet. Das Ladenlokal liegt neben „Taifun“ sowie gegenüber von „New Yorker“, „Fantasia“, „Vero Moda“ und „s'Oliver“. Die Eröffnung hat bereits stattgefunden. Zuvor wurde das Ladenlokal von „McPaper“ genutzt. Eigentümer ist eine Privatperson. KIND ist Marktführer in Deutschland und eines der weltweit führenden Unternehmen der Hörgeräte-Akustik.

### Schum Euroshop mietet 200 m<sup>2</sup> Ladenlokal in Fulda

Die Schum EuroShop GmbH & Co. KG wird Mitte diesen Jahres in der 1a-Lage von Fulda eröffnen. Das angemietete Ladenlokal befindet sich in der Marktstraße 11, in der Nachbarschaft von „Bijou Brigitte“, „Neu-Seh-Land Optik“, „Hunkemöller“, „Kenny S.“, „Zero“, „Nordsee“ und „Esprit“. Verkauft werden hier zukünftig Artikel des täglichen Bedarfs. Zuvor wurde das Ladenlokal von „Gelco“ genutzt. Eigentümer ist eine Privatperson.

## **DIE BACKSTUBE Dröge bald in Bad Salzufen**

Das zuvor von „WMF“ genutzte Ladenlokal in der Lange Straße 32 in Bad Salzufen wurde durch „DIE BACKSTUBE Dröge“, ein regionales Bäckerei-Filialunternehmen, angemietet. Das Ladenlokal verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>. In der Nachbarschaft befinden sich „Esprit“, „Arko“ und gegenüber unter anderem „Gina Laura“, „Bijou Brigitte“ und „Douglas“. Die Eröffnung soll in Kürze stattfinden. Eigentümer der Liegenschaft ist eine private Eigentümergemeinschaft.

## **Franchise-Unternehmen „vom Fass“ mietet in der Königstraße in Gütersloh**

Die vom Fass AG hat in der Königstraße 12-14 in der 1a-Lage von Gütersloh ein ca. 115 m<sup>2</sup> großes Ladenlokal angemietet. Die Fläche wurde zuvor von „Casa Moda“ genutzt. Die Eröffnung wird Mitte des Jahres stattfinden. Verkauft werden hier zukünftig Weine, Öle, Spirituosen, Essige und Feinkost. In der Nachbarschaft befinden sich „Karstadt“, „Nordsee“, „KIK“, sowie die „Stad-Parfümerie Pieper“. Eigentümer des Geschäftshauses ist eine Privatperson.

## **Trends bei Gewerbeimmobilien 2014**



Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit dem Ende der Finanzmarktkrise in 2008/09 auf Wachstumskurs. Auch für 2014 sind die Prognosen gut. Dieser Aufschwung und die anhaltend niedrigen Zinsen spiegeln sich in den vergangenen Jahren auch auf den Immobilienmärkten wieder. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist stark gestiegen und führte zu spürbar höheren Preisen und Mieten. Der Markt für Gewerbeimmobilien ist vergleichsweise stabil geblieben. Dabei haben sich die einzelnen Segmente wie Büro-, Einzelhandels- oder Logistikimmobilien unterschiedlich entwickelt.

## **Büroimmobilien: Wir erwarten ein hohes Umzugsverhalten von Unternehmen**

Bei den Gewerbeimmobilien ist das Segment der Büroimmobilien mit einem Anteil von 43 Prozent die gefragteste Nutzungsart. Die Investoren von Büroimmobilien haben vor allem die sieben deutschen Großstädte München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Hamburg und Berlin im Visier. Aber auch B-Städte wie z.B. Essen oder Dortmund sind hochinteressant für Investoren. 85 Prozent des Transaktionsvolumens entfallen hierauf. Seit der Finanzmarktkrise hat sich der Markt für Büroimmobilien noch nicht richtig erholt. Die Neubauaktivitäten waren in den vergangenen Jahren sehr zurückhaltend. Dank anhaltend guter Konjunkturaussichten und einer Zunahme der Beschäftigung werden Büroimmobilien aber wieder interessant. Das gilt vor allem für moderne Büroflächen in attraktiven Lagen. Für leer stehende Altgebäude hingegen wird es ohne größere Modernisierungsmaßnahmen nur schwer möglich sein, Nachmieter zu finden die bereit sind, den aufgerufenen Mietpreis zu bezahlen. Da 70 Prozent der Büroflächen vor 1990 gebaut worden sind, ist aufgrund der gestiegenen Anforderungen davon auszugehen, dass ein Großteil der Bürogebäude grundlegend modernisiert oder sogar abgerissen und neu aufgebaut wird, zumal sich der Altbestand in guten Lagen befindet. Gleichwohl erwarten wir im Jahr 2014 ein hohes Umzugsverhalten von Unternehmen. Nicht zuletzt aufgrund der niedrigen Zinsen sind viele Unternehmen tendenziell in einer guten finanziellen Situation. Somit besteht für viele Mieter ein hoher Anreiz in effizientere und besser gelegene Flächen umzuziehen. ([mehr...](#))

## **Kurze Vermarktungszeiten bei Geschäftshäusern in 1a-Lagen**

Die Einzelhandelsexperten von Brockhoff & Partner haben festgestellt, dass die Vermarktungszeiten von Geschäftshäusern im Moment verhältnismäßig kurz sind, da viel Kapital auf der Anlegerseite zur Verfügung steht. Das Sparen lohnt sich aufgrund der niedrigen Verzinsung nicht mehr. Sachwerte wie z.B. Geschäftshäuser sind daher nach wie vor sehr gefragt, zumal von einem nominalen Umsatzwachstum im Einzelhandel auszugehen ist. Geschäftshäuser in 1a-Lagen gewährleisten nicht nur kurzfristig eine stabile und risikoarme Vermietungssituation sowie einen positiven makroökonomischen Ausblick. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Geschäftshäusern in den 1a-Lagen der deutschen Fußgängerzonen lassen sich bei einem Verkauf attraktive Preise erzielen.



Die Nachfrage ist hier gegenwärtig deutlich höher als das Angebot. Aufgrund der hohen Preise für Top-Objekte bzw. der Suche nach höheren Renditen, weitet sich die Nachfrage auch auf die Klein- und Mittelstädte aus. Vorausgesetzt sind hier risikoadäquate Preise. Die 1986 vom geschäftsführenden Gesellschafter Eckhard Brockhoff gegründete Brockhoff & Partner Immobilien GmbH gehört zur Brockhoff Holding und ist bundesweit tätig. Unter anderem ist Brockhoff & Partner Spezialist für die bundesweite Vermietung und den Verkauf von einzelhandelsgenutzten Immobilien in 1a-Lagen deutscher Klein-, Mittel- und Großstädte.

### **Können wir von den amerikanischen Malls doch etwas lernen?**

Lange galt die amerikanische Mall als Albtraum der Europäer. Doch wenn die alteuropäische Stadt noch irgendwo lebt, dann hier. Können wir von den amerikanischen Malls also etwas lernen?

In Europa machen Marktplätze und Teile denkmalgeschützter Altstädte überdachten Mammutcentern Platz. Hochmoderne Center entsprechen dem Ideal unserer Zeit. In Amerika hingegen wurden atmosphärische Altstädte wieder neu entdeckt. Shoppingmalls werden nach altem europäischem Vorbild errichtet und nicht wie häufig in Deutschland in einem klimaneutralen Glaskäfig. Der europäische Städtebau wird hier ganz gezielt aufgegriffen. Platzanlagen, Brunnen und Denkmäler tauchen hier wieder auf. Das Einkaufszentrum gehört zweifelsohne zu den größten Herausforderungen für den Städtebau der Gegenwart. Darüber hinaus kämpfen die Städte oft mit „Kaufhausruinen“, da eine Weitervermietung hier häufig problematisch ist. Experten sind sich insgesamt uneinig darüber, ob die Center die Städte beleben oder sogar bedrohen. Vielerorts haben die Center dem stationären Einzelhandel sogar geschadet. In deutschen Städten wie z.B. Oberhausen, Hameln, Siegen (Kölner Straße) und Mülheim an der Ruhr haben die Center sogar dazu geführt, dass die Nachfrage nach Ladenlokalen in der 1a-Lage fast auf den „Nullpunkt“ gesunken ist. Insbesondere die kleineren inhabergeführten Ladenlokale leiden hier erheblich unter den Centern und können diesem Druck nur selten standhalten.

Doch während in zahlreichen deutschen Städten neue Malls geplant, diskutiert und mit Beschlüssen erkämpft werden, ist ein deutlicher Wandel erkennbar. Die historische europäische Stadt gewinnt mehr und mehr an Bedeutung. Folglich müssen die Center ähnlich attraktiv werden. Hier können wir Europäer noch etwas von den neuen europäischen Einkaufsstädten in Amerika lernen. Diese lassen die grauen deutschen vollklimatisierten Einkaufszentren mit den immer gleichen Filialisten fast unattraktiv erscheinen. Geprägt werden die amerikanischen Malls von einem völlig neuen Erlebnischarakter. Dem Erlebnischarakter einer Stadt! Mit anspruchsvoller Stadtarchitektur. Keine langen Rolltreppen und Glaskuppeln sondern vielmehr Denkmäler, Straßenbahnen, Blumenbeete, Marktplätze und Vogelgezwitscher. Die Stadt kehrt damit an ihren Ursprung, den offenen Handelsplatz, zurück. Einhergehend mit diesem Trend, weg von den sterilen Centern, kann auch der einheimische Handel wieder aufatmen.

### **Unterstützung Initiative JOBLINGE gegen Jugendarbeitslosigkeit**

Jeder zweite Hauptschüler ist ein Jahr nach der Schule noch ohne Ausbildungsplatz. Weniger als 20% der benachteiligten Jugendlichen schaffen den Übergang in die Ausbildung. Jeder sechste Jugendliche muss Langzeitarbeitslosigkeit fürchten. Brockhoff & Partner unterstützt den gemeinnützigen JOBLINGE e.V. in Essen. Die Initiative JOBLINGE verfolgt das Ziel, Jugendlichen ohne Anschluss („Joblinge“) durch individuelle Betreuung, Weiterbildung und Qualifizierung die Chance zu geben, sich auf dem Arbeitsmarkt nachhaltig zu positionieren. Dieses gemeinnützige Engagement von Wirtschaft, Politik und Gesellschaft hilft geringqualifizierten, arbeitslosen Jugendlichen einen Ausbildungsplatz zu vermitteln. Die Vision: Bis 2020 wird JOBLINGE mehr als 6.500 Jugendliche in diverse Ausbildungsprogramme vermittelt haben und Reformen im Übergangssystem zwischen Schule und Beruf anstoßen. ([mehr...](#))



### **Weihnachtsfeier 2013 bei Brockhoff & Partner**

Wie in jedem Jahr fand sich auch im Dezember 2013 das gesamte Brockhoff & Partner Team zusammen, um das vergangene Geschäftsjahr im Rahmen einer gemeinsamen Weihnachtsfeier im Sheraton Hotel Essen gemütlich ausklingen zu lassen. Nach einem heißen Glühwein als Aperitif, welcher aufgrund der Wetterbedingungen nicht wie geplant auf der Terrasse sondern in der Bar des Sheraton's eingenommen werden musste, folgte ein ausgedehntes 4-Gang-Menü, das die Belegschaft im weihnachtlich dekorierten Hotel-Restaurant am Park serviert bekam.



Nach einer köstlichen Dessert-Variation wurden die Mitarbeiter in einen abgetrennten Bereich der Sheraton Hotel Bar gebeten. Unter Anleitung einer professionellen Barkeeperin ist dort ein Cocktail-Kurs offeriert worden, bei dem die Mitarbeiter die verschiedensten Cocktails in Eigenregie herstellen konnten. So bekam jeder Kollege die Möglichkeit, den eigenen Lieblingscocktail selbst zu mixen und anschließend natürlich auch zu kosten. Das gemütliche Ambiente der Bar sowie das gemeinsamen Cocktailmixen trugen dazu bei, den Abend perfekt abzurunden und gemeinsam ausklingen zu lassen. ([mehr...](#))

Mit freundlichen Grüßen



**Kristina Brockhoff**  
MBA Real Estate  
Immobilienökonom (IREBS)  
Mitglied der Geschäftsleitung / Prokuristin  
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 erhalten möchten, senden Sie uns bitte eine Email mit dem Betreff „Abmeldung Newsletter“ an die Email- Adresse [info@brockhoff.de](mailto:info@brockhoff.de)! Vielen Dank!