

Je Woche

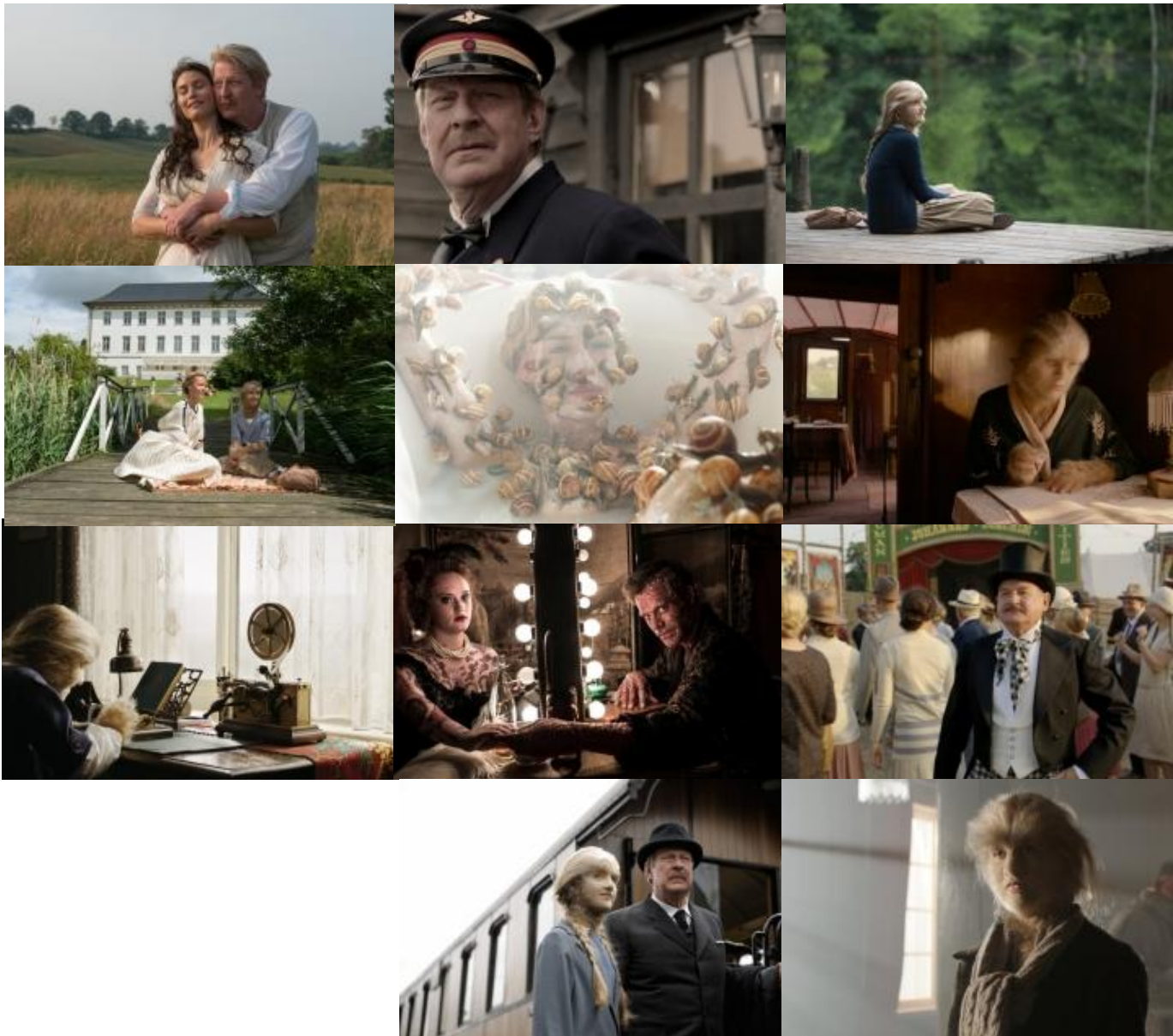
13. Jahrgang

ISSN 1862 – 1996



# Kulturrexpress

Unabhängiges Magazin



Szenebilder: Das Löwenmädchen

Ausgabe 36

vom 03. – 09. September 2017

## Inhalt

- JLL vermittelt vollvermietetes Ilmenau Center.  
KGAL erwirbt die Immobilie in Lüneburg
- Frankfurter Zeil zieht 2017 die meisten Passanten an
- CA Immo realisiert Büro- und Hotelhochhaus ONE in Frankfurt
- CBRE: Neueste Daten und Fakten zu den Büromärkten Deutschland und Frankfurt am Main
- Deko kauft Logistikportfolio an Standorten in Homburg, Bochum und Peine
- Deko Immobilien investiert in Dresden
- DAS LÖWENMÄDCHEN  
Drehbuch & Regie: Vibeke Idsøe (Norwegen) Kinostart: 14. September

**Zeitschrift für Kunst, Kultur, Philosophie, Wissenschaft, Wirtschaft und Industrie**  
Kulturexpress verpflichtet sich unabhängig über wirtschaftliche, politische und kulturelle Ereignisse zu berichten. Kulturexpress ist deshalb ein unabhängiges Magazin, das sich mit Themen zwischen den Welten aus Wirtschaft und Kultur aber auch aus anderen Bereichen auseinandersetzt. Das Magazin bemüht sich darin um eine aktive und aktuelle Berichterstattung, lehnt jedoch gleichzeitig jeden Anspruch auf Vollständigkeit ab.

### Impressum

Herausgeber Rolf E. Maass  
Postfach 90 06 08  
60446 Frankfurt am Main  
mobil +49 (0)179 8767690  
Voice-Mail +49 (0)3221 134725

[www.kulturexpress.de](http://www.kulturexpress.de)  
[www.kulturexpress.info](http://www.kulturexpress.info)  
[www.svenska.kulturexpress.info](http://www.svenska.kulturexpress.info)  
Kulturexpress in gedruckter Form  
erscheint wöchentlich

Finanzamt IV Frankfurt a/M  
St-Nr.: 148404880  
USt-idNr.: 54 036 108 722  
[redaktion@kulturexpress.de](mailto:redaktion@kulturexpress.de)

## JLL vermittelt vollvermietetes Ilmenau Center KGAL erwirbt die Immobilie in Lüneburg

Foto © Kulturexpress, Meldung: KGAL

Mit dem Erwerb des Ilmenau-Centers hat der Asset- und Investment-Manager KGAL sein Immobilienportfolio erweitert. Das Objekt im Zentrum Lüneburgs wurde für einen Spezial-AIF erworben.

Das Fachmarktzentrum Ilmenau-Center befindet sich in etablierter und gut frequentierter Lage in der Stadt Lüneburg. Das Gebäude, das sich über zwei Bauteile erstreckt, wird zu einem großen Teil als Bau- und Gartenmarkt vom Ankermieter HORNBACH genutzt und wurde 2014 um-

fangreich umgebaut. Der zweite Bau ist flexibel gestaltbar und besteht aus sechs einzelnen Fachmarktseinheiten.

Die Gesamtmietfläche des Fachmarktzentrums beträgt circa 16.900 Quadratmeter und wird von insgesamt sieben Mietern genutzt. Damit sind alle Flächen des Ilmenau-Centers voll vermietet. Der „Prognos Zukunftsatlas 2016“ führt die Region Lüneburg als Standort mit hoher Dynamik und begründet dies mit dem Bevölkerungswachstum und

insbesondere dem hohen Anteil junger und hochqualifizierter Menschen.

„Das Ilmenau-Center befindet sich in einer einzelhandelsstarken Region und ist eine ideale Ergänzung für unser Immobilienportfolio“, sagt André Zücker, Geschäftsführer Immobilien der KGAL Investment Management GmbH & Co. KG. Verkäufer des Ilmenau-Centers ist ein Immobilienfonds des Global Real Estate der Credit Suisse. Vermittelt und beraten wurde die Transaktion von JLL.

## Frankfurter Zeil zieht 2017 die meisten Passanten an

Die Frankfurter Zeil hat sich den Spitzenplatz unter den frequenzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands zurückgeholt. Mit 14.875 gezählten Besuchern pro Stunde zwischen den zentralen Plätzen Hauptwache und Konstablerwache setzte sich die Frankfurter Konsummeile mit mehr als 550 Passanten Vorsprung deutlich an die Tabellenspitze. Im vergangenen Jahr hatte sie mit

14.250 Passanten noch mit der Bronzemedaille Vorlieb nehmen müssen. Der Vorjahressieger Kölner Schildergasse verlor hingegen deutlich von 16.835 Passanten im vergangenen Jahr auf diesmal 13.505 und musste sich auf Platz 4 einreihen. Insgesamt hat die Zahl der gemessenen Passanten in diesem Jahr erneut zugelegt – von 708.545 auf 722.780. Das sind mehr als 10.000 über dem 5-Jahres-Schnitt.

Einen neuen Rekord stellte derweil München auf: Erstmals konnte eine Metropole mit drei Einkaufsstraßen unter den Top Ten landen. Die Kaufingerstr. (2. Platz/ 14.320 Passanten), die Neuhauser Straße (6. Platz/11.745 Passanten) und die Weinstraße (7. Platz/10.035 Passanten) lassen die bayrische Landeshauptstadt verschmerzen, dass es nicht ganz für den Spitzenplatz gereicht hat.

Licht und Schatten in Düsseldorf: Flinger Straße fast ganz oben, Schadowstraße rutscht ab

Zu den großen Gewinnern gehört derweil die Flinger Straße in der Düsseldorfer Altstadt, die mit 13.710 Passanten auf dem bundesweit dritten Platz landete – nach 8.035 Besuchern und dem

13. Platz im Vorjahr. Die Weinstraße machte derweil einen Satz von Platz 19 auf 7 und die Bremer Sögestraße mit 8.415 Passanten gar von Platz 45 auf 11.

Deutliche Einbußen hinnehmen musste hingegen die baustellengeplagte Düsseldorfer Schadowstraße, die von Rang 5 mit 12.365 Passanten auf Rang 10 mit 8.465 Passanten rutschte. Im Gegensatz zur konstant frequentierten Georgstraße musste die Hannoveraner Bahnhofstraße einen Dämpfer hinnehmen, verlor gar 17 Plätze und landete mit 6.495 Passanten nur noch auf Rang 25 nach Platz 8 im Vorjahr.

Konstant in den Top Ten liegen darüber hinaus die Hannoveraner Georgstraße auf Rang 5 mit 11.905 Personen, die Hamburger Mönckebergstraße mit 9.475 auf Rang 8 und der Dortmunder Westenhellweg mit 8.750 Passanten auf dem 9. Platz. Dortmund ist damit die einzige Stadt unter den Top 10, die nicht zu den klassischen Big 10 der Immobilienbranche gehört.

Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany, zur Methodik und Datenqualität der Erhebung: „Auch in diesem Jahr haben wir auf Handzählung an neuralgischen Punkten der Einkaufslagen

gesetzt. Bei aller Diskussion um neue Zähltechniken fühlen wir uns mit dieser Zählmethodik und vor allem mit den Ergebnissen nach wie vor wohl. Das schließt nicht aus, dass wir die neuen alternativen Methoden natürlich nicht außer Acht lassen und wir uns ausführlich auch in Pilotprojekten über die Vor- und Nachteile informieren.

Die von uns durchgeführte Passantenfrequenz-Zählung ist und bleibt eine Momentaufnahme. Ziel der Erhebung ist der bundesweite Vergleich der Spitzenfrequenzen. Zudem soll deren Entwicklung im Laufe der Jahre abgebildet und ein sich abzeichnender Trend festgehalten werden. Im Vergleich mit dem Durchschnittswert der 5- bzw. 10-Jahres-Zeitreihen lassen sich interessante Rückschlüsse auf die mittel- und langfristige Entwicklung der Lagen ziehen. Die Ausweitung der Zählung auf drei Stunden, die wir im vergangenen Jahr eingeführt haben, hat sich bewährt. Zum einen haben wir damit präzisere Ergebnisse erhalten und zum anderen werden wir damit auch der Verschiebung der Einkaufszeiten und -gewohnheiten gerecht.“

Dirk Wichner, Head of Retail Leasing JLL Germany, zum Wandel im deutschen High-Street-Einzelhandel: „Erneut

sehen wir mehr Besucher in den Innenstädten. Das zeigt: Selbst wenn dort für den klassischen Einzelhandel die Umsätze zurückgehen, gibt es für die Menschen noch andere Gründe, in die City zu gehen. Statt zum Beispiel in eine weitere Hose zu investieren, geben sie einen Teil ihres Budgets in einem neuen, trendigen Gastronomie-Konzept aus. Städte, die diese Aufenthaltsqualitäten zum Beispiel durch Fußgängerzonen und Außen-gastronomie bieten sowie sich stetig wandeln, werden auch weiterhin volle Innenstädte und damit die entscheidende Basis für den stationären Handel haben.“

Ranking nach Einwohnerzahlen: Bielefeld, Aachen und Lüneburg auf den Spitzenplätzen

Die Bielefelder Bahnhofstraße (8.035) ist mit Abstand die bestbesuchte Einkaufsmeile in der Kategorie

250.000 bis 500.000 Einwohner und kommt bundesweit auf Platz 12. Es folgen die Wiesbadener Kirchgasse (7.585; bundesweit Rang 16) und die Münsteraner Ludgeri-straße (7.345; 18.). Die Kaiserstraße in Karlsruhe (7.330; 19.) und die Augsburger Annastraße (7.155; 20.) ver-

vollständigen die fünf Top-Lagen dieser Kategorie.

Bei den mittelgroßen Städten mit 100.000 bis 250.000 Einwohnern ist die Aachener Adalbertstraße

(6.210; 29.) das Maß der Dinge. Auf den Rängen zwei und drei folgen die Paderborner Westernstraße (6.185; 30.) und die Trierer Simeonstraße mit 6.095 Passanten auf Rang 31. Zu den Top 5 in dieser Einwohnerkategorie gehören zudem die Obere Königstraße in Kassel (5.995; 32.) und die Breite Straße in der Hansestadt Lübeck (5.990; 33.).

In der Städte-Kategorie unter 100.000 Einwohnern trumpft die Große Bäckerstraße in Lüneburg (4.715; 60.) auf. Dahinter folgt der Grüne Markt in Bamberg (4.655; 63.) auf Rang zwei. Platz drei geht an den Flensburger Holm (4.495; 68.). Der langjährigen Spitzenreiter in dieser Kategorie, den Gießener Seltersweg (4.040; 79.) und die Kanzleistraße in Konstanz (3.205; 93.) machen die Top 5 der Kategorie komplett.

Deutsche Luxusmeilen: Königsallee weit vorne, dahinter wechselt das Verfolgerfeld

Bei den deutschen Luxusmeilen ist die Düsseldorfer Königsallee traditionell kaum

zu schlagen. So auch 2017, wo 4.785 für den 59. Gesamtrang, aber vor allem für die unangefochtene Spitzenposition unter den Prachtstraßen reichte. Mit nur fast der Hälfte der Besucher, nämlich 2.660 folgt die Münchner Maximilianstraße. Immerhin: Vor einem Jahr war der Zuspruch mit 1.830 Passanten noch deutlich niedriger gewesen. Ebenso steigerte die Stuttgarter Stiftstraße ihre Popularität nach einer Baustellenphase wieder und verdreifachte ihre Quote von 850 auf 2.480 Passanten nahezu. Abwärts ging es derweil für die Frankfurter Goethestraße, die von 2.500 auf 1.645 Personen pro Stunde fiel sowie der Neue Wall in Hamburg, der nach 3.020 Besucher im Vorjahr diesmal nur noch 1.600 verzeichnete.

Menge an Hochfrequenzlagen: Hannover läuft Hauptstadt Berlin den Rang ab

Erneut hat die Millionenstadt München die höchste Dichte an Hochfrequenzlagen mit jeweils mehr als 5.000 Passanten/Stunde vorzuweisen. In der bayrischen Landeshauptstadt sind dies in der Reihenfolge ihrer Frequenzstärke die Lagen Kaufingerstraße, Neuhäuser Straße, Weinstraße, Tal sowie Sendlinger Straße. Überraschend: Dahinter hat Hannover Berlin überholt. In

Niedersachsens Großstadt sind die Georgstraße, die Bahnhofstraße, die Große Packhofstraße und Kar-marschstraße hochfrequentiert. In Berlin erreichen nur die Lagen Tauentzienstraße, Kurfürstendamm und Friedrichstraße dieses Niveau. Allerdings liegen die Han-noveraner Straßen alle be-nachbart zentral, während Berlins Konsumlagen über das gesamt Gebiet der Million-enstadt verstreut sind.

Bei den Bundesländern ist NRW das Maß der Dinge: In-sgesamt 14 Einkaufsstrassen erzielen dort mit ihrer jeweiligen Spitzenlage Fre-quenzen oberhalb von 5.000 Passanten/Stunde. In NRW insgesamt wurden 208.150 Passanten je Stunde gezählt.

Fußgängerzonen locken deut-lich mehr Besucher an

Auch in diesem Jahr hat JLL analysiert, inwieweit sich die Passantenzahlen in Fußgängerzonen von denen in Fahrstraßen unterscheiden. Ana-lysiert wurden 2017 dafür 132 Fußgängerzonen sowie dem entgegen 38 Fahrstraßen. Wie erwartet weisen die Fußgängerzonen eine deutlich höhere Frequenz auf. Im Durch-schnitt liegen diese bei knapp 4.500 Passanten je Stunde. In den Fahrstraßen ermittelt JLL dagegen nur durchschnittlich 3.300 Passanten je Stunde.

Trends im Einzelhandel: On-line ermöglicht vielfältigere Flächen

Die Befürchtung, dass Innenstädte in Zeiten des Online-handels veröden, bestätigt sich also nicht. „Wir sehen vielmehr, dass die Städte wieder vielfältiger werden und das Kauf- und Genusserlebnis

in den Vordergrund stellen“, erklärt Dirk Wichner die Entwicklung. Durch den Online-handel gibt es keinen Zwang

mehr, das komplette Sorti-ment auf der Fläche zu prä-sentieren. Die Folge: „Es werden vielerorts tendenziell kleinere Flächen angemietet, dafür mehr und vielfältiger, was viele Innenstädte wieder bunter und attraktiver macht.“

Die diesjährige Zählung in insgesamt 170 Einkaufs-strassen erfolgte bundesweit zeitgleich am Samstag, den 6. Mai 2017, 13.00-16.00 Uhr. Angegeben ist der Durch-schnittswert pro Stunde. Wo Werte durch äußere Rahmenbedingungen deutlich beein-flusst wurden, ist in der Folge-woche erneut gezählt worden.

# CA Immo realisiert Büro- und Hotelhochhaus ONE in Frankfurt

Meldung: CA Immo und schneider + schumacher



- Baubeginn für 190 Meter hohes Gebäude noch im Sommer 2017
- NH Hotel Group eröffnet Hotel der Lifestyle-Marke nhow
- Fertigstellung für Anfang 2021 vorgesehen

Der architektonische Entwurf von schneider+schumacher für das Hochhaus Tower ONE ergänzt das Frankfurter Europaviertel: Durch axialen Bezug zu den ungleichen Zwillingstürmen Castor und Pollux fügt sich das Gebäude in das Stadtbild ein. Das Motiv der konkaven Fassade ist als Reaktion auf die Hauptzufahrt und die konvex gebogenen Fassaden des Hochhaus-Paares gedacht. Die Konstruktion wird als Stahlbetonskelettbau geplant, die sowohl für Büro- als auch Hotelnutzung vorgesehen ist. Komplettiert wird der Neubau durch ein Nebengebäude zum Parken und Anliefern, in dessen Dachkonstruktion eine Photovoltaikanlage integriert ist.

Trotz der ähnlich gestalteten Fassade von Hotel und Büro bleiben die unterschiedlichen Funktionen deutlich ablesbar, denn sowohl

durch die Wahl der Beleuchtung als auch des Sonnenschutzes hebt sich das Hotel von den Büroräumen ab. Des Weiteren sind die Zugänge klar getrennt: Das Hotelfoyer ist zur Messe, also zum Stadteingang hin, ausgerichtet, der Zugang zur bürogenutzten Fläche befindet sich in Richtung des Kongresshauses Kap Europa.

CA Immo hatte die Realisierung für das Büro- und Hotelhochhaus ONE in Frankfurt beschlossen. Grundlage war ein Wettbewerb. Das 190 Meter hohe Gebäude entsteht im zentralen Bereich des Europaviertel, an der Schnittstelle von Bankenviertel und Messe. Wesentliche Voraussetzung für die Realisierungsentscheidung war der Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages mit der international operierenden NH Hotel Group, die im ONE im

Frühjahr 2021 ein Hotel der Lifestyle-Marke nhow mit 375 Zimmern eröffnen wird.

Frank Nickel, CEO der CA Immo: „Unser Investment in den ONE ist nicht nur ein Bekenntnis zum wichtigen Büro- und Gewerbestandort Frankfurt. Wir unterstreichen damit auch unseren europäischen Führungsanspruch als Bestandhalter von sowohl hochwertigen als auch innovativen und zeitgemäßen Bürogebäuden. Wir gehen aber auch beim Mietpreis neue Wege. Mit einer durchschnittlichen Miete unter 30 €/m<sup>2</sup> erschließen wir im ONE neue Zielgruppen für das Hochhaussegment. Das ist am um-kämpften Frankfurter Büromarkt ein klarer Wettbewerbsvorteil.“

Mit dem ONE realisiert CA Immo ein weithin sichtbares Landmark in der Frankfurter Skyline mit einem einzigartigen Nutzungsmix aus Hotel, Büro, Coworking, Konferenzbereich und Skybar. „Aus diesem Grunde haben wir uns auch die Auswahl des richtigen Hotelbetreibers nicht leichtgemacht, so Nickel. „Ziel war und musste sein, dass unser Gesamtkonzept und der Charakter des Hotels gut zusammenpassen. Das ist bei dem nhow Frankfurt geradezu kongenial gelungen. Das Markenkonzept des nhow komplettiert unsere Vision des ONE als innovative Immobilie mit zeitgemäßer Büro- und Mischnutzung.“

Der von den Frankfurter Architekten Meurer als Generalplaner mitentworfene ONE verfügt auf 190 Metern und 49 Geschossen über rund 85.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF). Das künftige nhow Vier-Sterne-Superior-Hotel bezieht darin die unteren 14 Geschosse und wird über 375 Zimmer verfügen. Zusätzlich bietet das Hotel ein über 1.000 m<sup>2</sup> großes Tagungszentrum sowie Restaurant-, Bar- und

Fitnessbereiche. Das Highlight des ONE ist eine öffentliche Skybar, die mit ihrer umlaufenden



Terrasse atemberaubende Blicke auf die Mainmetropole und in den Taunus bietet.

„Das nhow Frankfurt wird eine absolute Sonderstellung unter den Hotels der Stadt einnehmen“, versprach Maarten Markus, Managing Director der Business Unit Northern Europe bei der NH Hotel Group. „Die Marke nhow ist originell, erfindet sich immer wieder neu und steht im engen Austausch mit der lokalen Kulturszene. In dem maßgeschneiderten Designkonzept von Rafael de la Hoz spielen wir mit Frankfurts Image als Banken- und Börsenplatz und kombinieren dieses mit den aktuellen künstlerischen Trends. So schaffen wir einen einzigartigen Ort voller kreativer Dynamik für Gäste mit höchsten Ansprüchen an Service, Ausstattung und Design.“



Durch die Verzahnung der verschiedenen privaten und öffentlichen Nutzungen sowie durch die in Frankfurt einzigartige gemeinschaftlich von Hotel und Büro genutzte Lobby, werde die Urbanität und das Leben der Stadt in das Gebäude hineingezogen und fortgeführt. So reagiere das Nutzungskonzept auf die sich drastisch verändernden Lebensstile heutiger Generationen und die steigenden Anforderungen der Büromieter. Dies betreffe insbesondere die Flexibilität der Mietflächen aber auch die von Mietverträgen sowie den stetig steigenden Bedarf an informellen Treff- und Kommunikationsorten und Services, so Jakob Vowinckel, Leiter CA Immo Frankfurt. „Im ONE

werden wir auf zwei Etagen einen Coworkingbereich mit zusätzlichen Meeting-räumen anbieten. Wir treten hiermit aber nicht in den Wettbewerb zu klassischen Coworkingangeboten, sondern entwickeln das Konzept für Corporates weiter. Dabei verstehen wir diese Flächen insbesondere als ergänzendes Angebot für die Mieter des Hauses, um hier temporär zusätzliche Flächen anmieten zu können, agile und kreative Arbeitsprozesse – auch mit Externen - zu unterstützen und den Mietern eine höhere Flexibilität ihrer Mietverträge zu ermöglichen.“

[www.caimmo.de](http://www.caimmo.de)

### **Technische Daten (schneider + schumacher)**

Typologie: Büro-/Verwaltungsbauten, Hotels

Vergabeform: Wettbewerb

Leistungsphase: 1

Bauherr/Auslober: CA Immo Frankfurt

Projektarchitekt: Nina Delius, Till Schneider

Team: Gezim Bono, Nemanja Crnobrnja, Justina Jauniskyte, Rafael Casanova

Brutto-Grundfläche: 91.000 m<sup>2</sup> (oberirdisch), 14.000 m<sup>2</sup> (unterirdisch)

Brutto-Rauminhalt: 337.000 m<sup>3</sup> (oberirdisch), 39.000 m<sup>3</sup> (unterirdisch)

Baukosten: ca. 166 Mio. €

Daten & Fakten ONE (CA Immo)

Adresse/Lage: Brüsseler Straße an der Schnittstelle von Bankenviertel und Messe Frankfurt

Gebäudeart: Hochhaus mit benachbarten Parkhaus

Nutzungsarten: Büro, Hotel, Konferenz, Coworking, Restaurant, Café, Bar

Höhe Hochhaus: ca. 190 Meter

Geschosse: 49, inkl. Erdgeschoss

Bruttogrundfläche Hochhaus: ca. 85.000 m<sup>2</sup>

Mietfläche Büro inkl. Coworking: ca. 42.000 m<sup>2</sup>

Mietfläche pro Etage: je nach Grundriss ca. 1.300-1.400 m<sup>2</sup>

Hotelpächter: NH Hotel Group mit der Marke nhow

Hotelnutzung: 1.-14. OG

Hotelzimmer: 375

Parkplätze: ca. 470, davon 24 mit Elektroladestation

Fahrradstellplätze: ca. 600

geplanter Baubeginn: Sommer 2017

geplante Fertigstellung: Anfang 2021

# CBRE: Neueste Daten und Fakten zu den Büromärkten Deutschland und Frankfurt am Main



Auf dem Foto v.l.n.r.: Fabian Klein, Carsten Ape und Peer N. Neiser am 6. September im Frankfurter WestendDuo, Foto (c) Kulturexpress

Das Preisniveau für Büroimmobilien steigt und steigt; internationale Investoren strömen nach

Deutschland. Gleichzeitig ist auch die Nutzernachfrage nach Büroflächen enorm - die Mieten steigen, der Leerstand fällt und Projektentwicklungen sind meist lange vor Fertigstellung bereits vollvermietet. Welche Entwicklung überwiegt? Droht eine Überhitzung oder leidet die deutsche Wirtschaft bald unter einem Büroflächenmangel?

Gesprächspartner waren: Fabian Klein, Head of Investment Germany Carsten Ape, Head of Office Leasing Germany Peer N. Neiser, Head of Investment Frankfurt, Alexander Riegel, Co-Head of Office Leasing Frankfurt sowie Dr. Jan Linsin, Head of Research Germany

Wie steht Frankfurt gut ein Jahr nach dem Brexit-Referendum im Standortwettbewerb um neue Nutzer aus der Finanzbranche dar? Und können sich Trends wie Serviced Office und Co-Working in Deutschland tatsächlich durchsetzen?

Moderates Wachstum und eine Arbeitslosigkeit unter 5 Prozent lautete die Prognose und ein Bruttoinlandsprodukt für 2018/19 von 1,5 Prozent. Lauter zuversichtliche Zahlen, die am

6. September in den Räumen im 12. Stock des WestendDuo bei CBRE vermittelt wurden. Es gibt keine Inflation im Euroraum, das heißt, die Inflationsrate hält sich stabil bei 1-2 Prozent. Dafür sorgen die Preishüter bei der ECB. Somit werden bei der nächsten ECB Ratssitzung auch keine gravierenden Veränderungen erwartet. Nach Immobilienkrediten gibt es allerdings große Nachfrage.

Ohne die monetäre Staatsfinanzierung würden andere Länder nicht so gut dastehen, wurde gesagt. Doch wachstumsfördernde Strukturen fehlen. In Ländern wie Frankreich und Italien fehlen die Reformen. Beispielsweise der Staatsfonds Norwegen investiert in Indexfonds.

Stellt sich die Frage, welchen Einfluss hat der Brexit? Die Nachfrage ist vorhanden, doch wie viele werden abwandern und in den Euroraum übersiedeln? Folge sind steigende Mieten, die zu erwarten sind, nicht nur in Frankfurt und Berlin sondern auch in Hamburg und München. Bisher seien diese Entwicklungen noch nicht brexitgetrieben - Berlin hat seine Qualitäten! Der Standort ist fast geeigneter als Nebensstandort neben London. Es findet ein Aufholprozess statt in Berlin. 320.000 qm Büroneubaufäche in Frankfurt am Main sind angeblich vorhanden. Davon sind jetzt schon, vor Fertigstellung rund 50 Prozent vermietet. 45 Prozent liegen in der Innenstadt, denn Frankfurt hat eine optimale Innenstadtlage. Berlin hat mehr Stadtteillagen, im Zentrum ist das Angebot dagegen limitiert. Frankfurt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur in der Innenstadt. Berlin hat tendenziell steigende Bau- und Grundstückspreise zu vermelden. Hinzu kommt der Baukostenfaktor. Schließlich spielen Bestandsliegenschaften eine Rolle, jene sind die Stellschrauben für Berlin. In Nebelagen an der Spree finden sich mittlerweile auch schon Spitzenpreise. Solche Standorte verteilen sich über die ganze Stadt. Trotzdem sind das insgesamt immer noch zu wenige Angebote. 10,6 Prozent Leerstand sind in Frankfurt immer noch zu beklagen.

Erste Mietverträge seien zwar schon brexitgetrieben abgeschlossen und rund 5 - 10.000 Arbeitsplätze entstanden - Frankfurt ist ein Gewinner der europäischen Auseinandersetzung, was jedoch nur mittelfristig bestimmt sei. Die Fachleute sehen hier ein 3 - 5 Jahre dauerndes Wachstum mehr nicht. Ein zweigleisiges hierher Bewegen fände statt. Denn Frankfurt sei eigentlich kein Ziel. Ein großes amerikanisches Unternehmen hat aber trotzdem in Frankfurt investiert. Als Grund wird der Brexit gesehen. New York spielt weiterhin eine

wichtige Rolle. Dublin spielt auch eine wichtige Rolle wenn auch nicht im Banking. Alles in allem ist Frankfurt ein vernünftiger Standort. Eine Entscheidung für Frankfurt bedeute nicht zugleich mit London abzuschließen.

## Neue Konzepte für Arbeitswelten

Die Konjunktur ist positiv gestimmt. Es geht darum, wie Arbeitskräfte gewonnen und gehalten werden. Dafür sorgt die Infrastruktur an den Standorten. Zugleich geht es darum Raumkosten zu sparen. Flexibilität bei den Mitarbeitern, diese werden mit Softskills gehalten. Well-Being, und Well-Office waren nur wenige Stichworte dazu. Im Büro dürfen heutzutage Dusche und Küche nicht fehlen, das gehört zu einem modernen und zeitgemäßen Bürokonzept. Wie lassen sich Arbeitsplätze kommunikativ gestalten, das fragen sich die Fachleute. Hier besteht schon ein Unterschied zu Vorstellungen, wie sie vor zwei oder drei Jahren vorrangig waren. In Berlin werden z.B. 1000 Fahrradparkplätze gebaut. Parkplätze werden am Arbeitsplatz gebraucht, um hin- und wieder wegzufahren. Solche Anforderungen gehen bis in die Stadtplanung. Raumtiefen von sechs bis acht Metern sind einfach zu wenig. Zwanzig Meter Raumtiefe wären optimal, nur keinen Büroschlauch erzeugen, wovon es so viele gibt. Es kommt darauf an, dass Branchen miteinander und Menschen miteinander kommunizieren. Beispiele in Frankfurt, die solche Arbeitskonzepte ansatzweise haben werden, sind der Tower ONE und der im Bau befindliche Omniturm. Co-working Welten entstehen besonders in Berlin und Frankfurt. Anbieter nach neuen Arbeitskonzepten haben innerhalb der Immobilienbranche mittlerweile schon sieben Prozent am Gesamtumsatz erreicht.

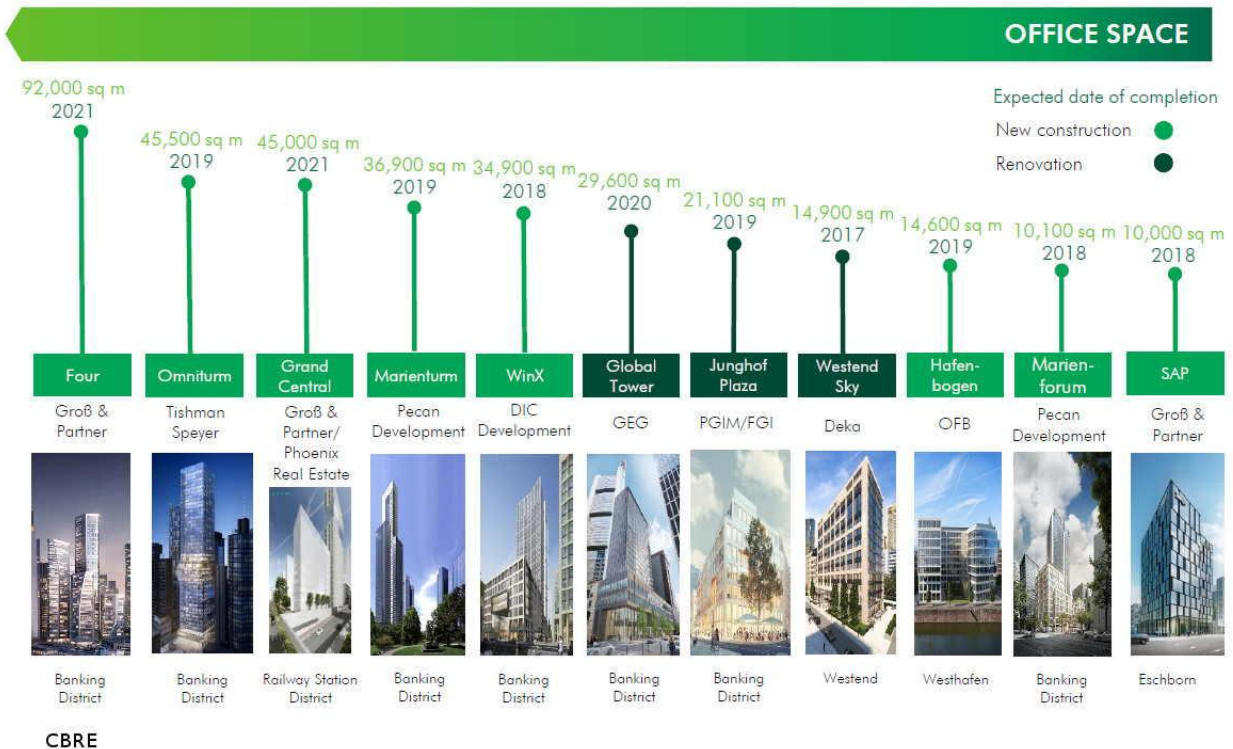
*Ein Bericht von Kulturexpress*

## OFFICE MARKET GERMANY TOP 5 MARKETS IN COMPARISON

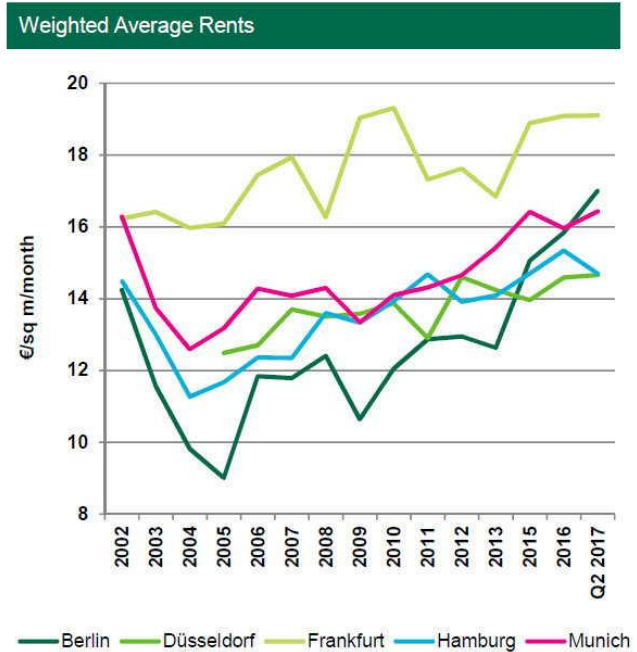
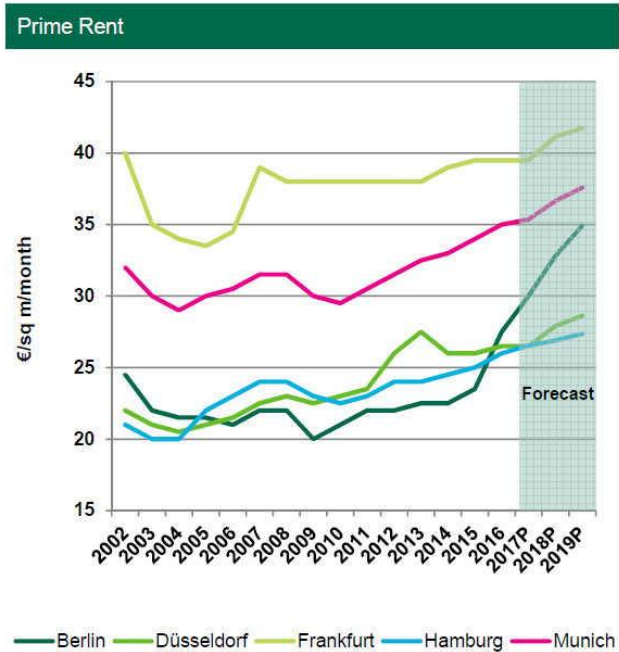
	Office stock	Vacancy Rate	Take-up			Prime rent			Prime yield		
	Q2 2017 million sq m	Q2 2017 % ( $\Delta$ BP**1)	H1 2016 sq m	H1 2017 sq m	$\Delta$ % (ca.)	Q2 2016 EUR/sq m/month	Q2 2017 EUR/sq m/month	Trend (6 months)	Q2 2016 %	Q2 2017 %	Trend (6 months)
Berlin	18.09	3.8 (-220)	415,500	403,700	-2.8	26.00	28.00	↗	3.75	3.25	↘
Düsseldorf	9.42	7.5 (-120)	224,500	215,200	-4.1	26.50	26.50	→	4.10	3.60	↘
Frankfurt	11.41	10.6 (-110)	235,200	220,400	-6.3	39.50	39.50	↗	4.20	3.50	↘
Hamburg	13.71	5.3 (-60)	247,400	301,000	21.7	25.50	26.00	↗	3.75	3.25	↘
Munich	21.32	3.6 (-90)	396,900	416,900	5.0	34.50	35.00	↗	3.60	3.00	↘

\*\*1 Change y-o-y bps  
Source: CBRE Research, Q2 2017.

## DEVELOPMENTS AND TRENDS Office buildings in Frankfurt

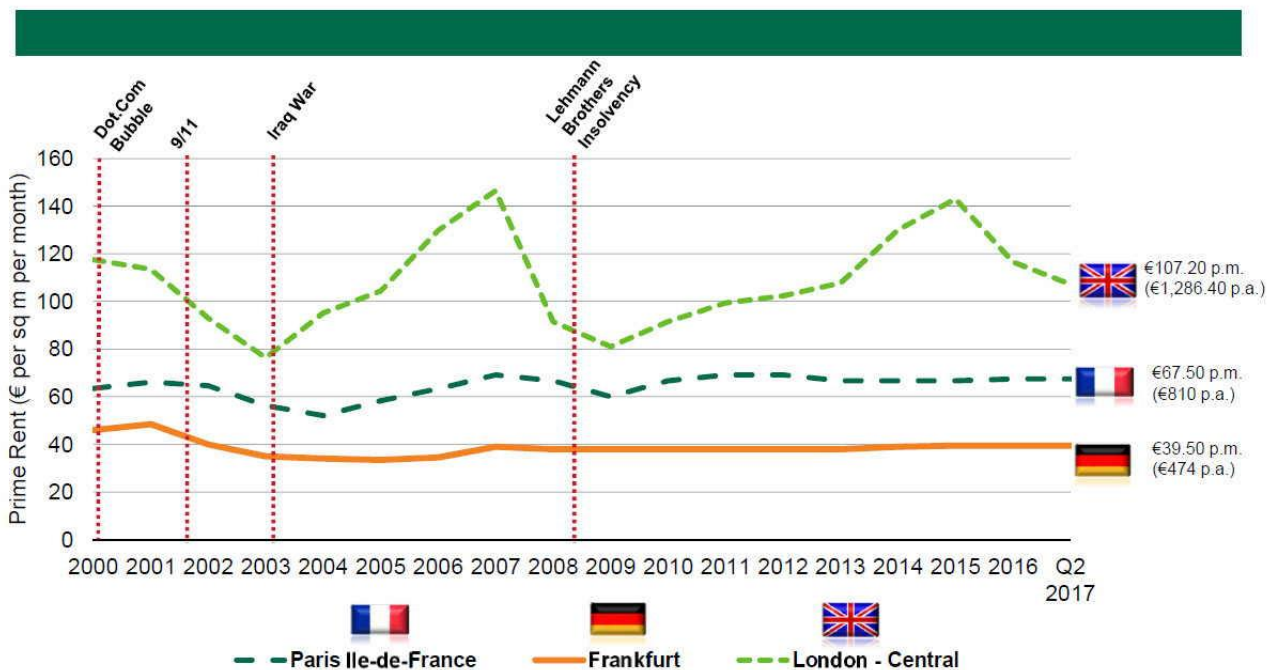


# OFFICE MARKET GERMANY



Source: CBRE Research, Q3 2017.

# FRANKFURT PRIME RENT IN COMPARISON



## Deka kauft Logistikportfolio an Standorten in Homburg, Bochum und Peine

Die Deka Immobilien GmbH hat sich im Rahmen einer Sale & Leaseback-Transaktion ein DSV-Portfolio mit drei Objekten in Deutschland kaufvertraglich gesichert. Verkäufer ist das international tätige dänische Logistikunternehmen DSV. Die Liegenschaften werden in den Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds WestInvest InterSelect eingebracht.

Das Portfolio umfasst zwei 2016 und 2017 fertig gestellte Logistikhallen in Homburg (Saar) und Peine sowie eine Projektentwicklung in Bochum, deren Bau im dritten Quartal dieses Jahres abgeschlossen sein soll. Die Objekte bieten eine vermietbare Fläche von rund 85.000 qm sowie 231 LKW- und 263 PKW-Parkplätze und verfügen über eine gute Anbindung an das Autobahnnetz. Sie sind vollständig und langfristig an Unternehmen der 1976 gegründeten DSV A/S Global Transport and Logistics Unternehmensgruppe vermietet. Die Liegenschaft in Homburg ist mit dem DGNB Gütesiegel Gold für nachhaltiges Bauen zertifiziert. Für Peine und Bochum sind die gleichen Gütesiegel beantragt.

Mit diesem Ankauf diversifiziert der Fonds sein Deutschland-Portfolio regional und sektoral mit drei modernen Gebäuden, die einen langfristig gesicherten Cashflow bieten.

Meldung: Deka Immobilien GmbH

## Deka Immobilien investiert in Dresden

Das Unternehmen hat sechs von insgesamt acht Gebäudeteilen des „World Trade Center“ in Dresden gekauft. Verkäufer ist ein von J.P. Morgan gemanagter Immobilienfonds. Die Gebäudeteile werden in das Liegenschaftsvermögen des Offenen Immobilien-Publikumsfonds WestInvest InterSelect eingebracht.

Die angekauften Gebäudeteile sind voll vermietet und haben eine Gesamtmietfläche von 73.300 qm. Davon entfallen 45.100 qm auf Büroflächen, 12.100 qm auf ein Hotel und 10.100 qm auf Einzelhandelsflächen. Der Rest verteilt sich auf Theater- und Lagerflächen. Größter Büromieter ist die Landeshauptstadt Dresden. Einziger Hotelmieter ist das Vier-Sterne-Hotel „Elbflorenz“ mit 214 Zimmern. Darüber hinaus besitzt das Objekt eine Tiefgarage mit 944 PKW-Stellplätzen.

Das „World Trade Center“ liegt in der Dresdener Innenstadt und verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. So befinden sich ein S-Bahnhof als auch eine Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Der Hauptbahnhof Dresdens liegt einen Kilometer entfernt. Die Immobilie verfügt über die Nachhaltigkeitszertifizierung BEEAM-In Use „Very Good“.

Drehbuch & Regie: Vibeke Idsøe (Norwegen) Kinostart: 14. September 2017



Einfühlsamer Film, der sich eines medizinischen Phänomens annimmt. Ein Kind ist von Kopf bis Fuß mit feinen blonden Härchen bedeckt. Was der Film spiegelt, sind soziale Umgangsformen, die sich in dem kleinen Ort in Norwegen abspielen. Es ist der Winter 1912 als dort ein Mädchen zur Welt kommt, dessen Haarwuchs den gesamten Körper überdeckt. Für die damalige Welt galt dies als kurioser Fall, der auf das Interesse von anerkannten Wissenschaftlern stößt. Die Mutter von Eva war bei der Geburt gestorben. Ihr Vater, der Stationsmeister Arctander, will zunächst nichts wissen von dem Kind, lehnt es ab und schubst es hin und her.

Dennoch wächst die kleine Eva im Haus des Stationsmeisters auf, abgeschottet und versteckt vor der Neugier der Außenwelt. So erschafft sie sich ihre eigene Welt und lernt das Haus kennen. Die Räumlichkeiten sind genauestens abgestimmt, wo welche Tabuzone nicht überschritten werden dürfen. Das gilt besonders wenn Gäste im Haus sind, dann darf

Eva sich nicht blicken lassen und muss in den Verschlag hinter einer Holztür verschwinden. Doch das Mädchen wächst heran und wird größer, eines Tages findet sie den Mut, um der Enge ihres Heims zu entfliehen. Eine interessante neue Welt erwartet sie, wobei mit dieser neu gefundenen Umwelt die menschlichen Kontakte im Vordergrund stehen. Das ist das Schöne an diesem Film, die Freude darüber mit anderen Personen in Kontakt zu treten, sprechen zu dürfen und sich auszutauschen trotz aller Widrigkeiten des Lebens.

Die Welt der Erwachsenen ist hart und es gibt viel zu lernen für Eva, wie sie beispielsweise mit Männerbekanntschaften umgehen soll trotz ihrer Behaarung. Aufgrund ihres Gendefekts gerät sie dann zusehends immer stärker in eine Welt der Schausteller und des Varietés, wo sie als Attraktion entdeckt wird. Das geschieht immer vor dem Hintergrund Norwegens, seiner nordischen Klimas und seiner gesellschaftlichen Bedingungen, die immer etwas behutsamer sind im Vergleich zu diesem Milieu in anderen Ländern.



Eine Filmrezension von Kulturexpress

Basierend auf dem gleichnamigen Erfolgsroman des norwegischen Autors Erik Fosnes Hansen erzählt DAS LÖWENMÄDCHEN aus dem außergewöhnliche Leben der Eva Arctander, die aufgrund eines Gen-Defekts am ganzen Körper behaart ist, was ihr das Aussehen einer jungen Löwin verleiht.

Der schwedische Schauspieler Rolf Lassgård spielt den wortkargen und in sich gekehrten Stationsmeister Gustav Arctander. Ken Duken spielt Andrej Bør, den „Echsenmann“, der wie Eva ebenfalls an einem genetischen Defekt leidet. Durch ihn lernt Eva Johannes Joachim, gespielt von Burghart Klaußner kennen. Der extravagante Direktor tingelt mit einem „menschlichen Kuriositätenkabinett“ durch Europa und wird Evas Leben eine völlig neue Richtung geben. Nicht minder wichtig für Eva ist ihre Begegnung mit Mrs. Grjorthornet, gespielt von der dänischen Schauspielerin Connie Nielsen einer Frau von Welt, die sich zwar selbst dem Diktat des Schönheitswahns unterwirft, aber Eva lehrt, dass Schönheit viele Facetten haben kann. Eva







Arctander selbst wird dargestellt von Aurora Lindseth Løkka (als 7-Jährige), Mathilde Thomine Storm (als 14-Jährige) und Ida Ursin-Holm (als junge Frau).

Eine enorme Herausforderung bei den Dreharbeiten von DAS LÖWENMÄDCHEN stellte die Maske dar. Als SFX Make-up Artist konnte die Produktion Conor O'Sullivan (Last Samurai, The Hours, The Dark Knight, X-Men, The Counselor, Game of Thrones) engagieren, der in Hollywood als einer der besten seines Fachs gilt. Für die Kamera zeichnet Dan Laustsen (Die Liga der außergewöhnlichen Gentlemen, Der Pakt der Wölfe, Headhunter, Der eisige Tod), für das Kostüm Frauke Firl (Antichrist, Die abhandene Welt, 300 Worte Deutsch, Hannah Arendt, Paula) verantwortlich. Das Szenenbild stammt vom isländischen Production Designer Karl Júlíusson (Breaking the Waves, Dancer in the Dark, The Hurt Locker). Produziert wurde DAS LÖWENMÄDCHEN von Gifted Films West GmbH (Reza Bahar) und Filmkameratene (John M. Jacobsen, Marcus Brodersen), in Co-Produktion mit MMC Movies Köln, The Post Republic, Nordisk und SK-Studios, gefördert von Film- und Medienstiftung NRW, FFA, Filmförderung Hamburg Schleswig-Holstein (FFHSH), DFFF, Eurimages, The Norwegian Film Institute Holstein (FFHSH), DFFF, Eurimages, The Norwegian Film Institute.

Die Produzenten wollten das Produktionsdesign so nah wie möglich an der Romanvorlage halten und vor allem dem historischen Bezug

Raum geben. Obwohl die Geschichte fast ausschließlich in Norwegen spielt, fanden die Produzenten die notwendige Kulisse für die detailtreue Darstellung vorrangig in Deutschland. So wurden 45 der 50 Drehtage in deutschen Städten verbracht, unter anderem im Eisenbahn-Museum Bochum, im Studio in Köln und Umgebung, in Schleswig-Holstein für Außenaufnahmen des Kuraufenthaltes und des Krankenhauses in Kopenhagen. Unterstützung gab es unter anderem vom Zirkus Roncalli, der über eine der größten Sammlungen an historischen Zelten und Bauwagen verfügt. Doch nicht nur das Produktionsdesign stellte sich als große Herausforderung dar. Auch die Maske, die einen großen Teil des Produktionsbudgets (10 Millionen Euro) ausmachte, bedurfte eine lange Entwicklungszeit durch den unter anderem von den X-Men und Batman-Filmen bekannten Special Make-up Effects Artists Conor O'Sullivan. Mit einem Team von 16 Spezialisten hat O'Sullivan täglich die Echthaar-Prothesen am Set angefertigt, die jeweils nur einmal verwendet werden konnten. Das von O'Sullivan speziell für DAS LÖWENMÄDCHEN aufwendig entwickelte Verfahren hat dafür gesorgt, dass die Darstellerinnen der Eva in ihren unterschiedlichen Altersstufen nie länger als zwei Stunden in der Maske verbringen mussten. Das Team von O'Sullivan ist natürlich auch für die Masken von Ken Duken als Echsenmann und die der siamesischen Zwillinge verantwortlich.

