



PROPERTY AT WORK

JAHRESRÜCKBLICK 2016
THE YEAR IN RETROSPECT



VORWORT

INTRODUCTION

Verehrte Leserinnen und Leser,

seit mehr als 20 Jahren bieten wir unseren Geschäftspartnern ambitionierte Bauprojekte in zuverlässig hochwertiger Qualität. Mit unseren Geschäftsfeldern Asset und Property Management, Projektentwicklung und Investment bündeln wir höchste fachliche Kompetenz.

Aktuell umfasst unser Immobilien-Portfolio mehr als 60 Objekte in Deutschland, Spanien und Frankreich.

Das Jahr 2016 lässt uns optimistisch und motiviert in die Zukunft schauen. Mit dem Ausbau unseres Hauptstadtstandortes vergrößerte sich innerhalb eines Jahres die Anzahl unserer Mitarbeiter von 45 auf 60 Personen. Und wir wollen noch weiter wachsen.

Aktuell bündeln wir unsere Kompetenzen in zwei großen Berliner Projektentwicklungen mit einem Gesamtvolumen von 590 Millionen Euro: Das „Ku'damm Karree“ am berühmten Kurfürstendamm wird neu gestaltet mit verschiedenen Nutzungseinheiten für Einzelhandel, Büro, Hotel und Kultur. Direkt am Berliner Hauptbahnhof steht die „Sellerstraße 17“ für hochwertige Office-Architektur in zentraler Lage.

Ein weiteres Leuchtturmprojekt von über 250 Millionen Euro ist der kürzlich fertiggestellte „Opernplatz 14“ in Frankfurt am Main. Durch die Verknüpfung von diversen Nutzungseinheiten entstanden durch erfolgreiches Property und Asset Management im Herzen Frankfurts wertvolle Synergieeffekte aus den Elementen Hotel, Fitness, Büro und Wohnen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen einen kleinen Einblick in unser operatives Geschäft im Jahr 2016 geben.

Ihr Dr. Christian Elleke
Chief Executive Officer

Dear Readers,

we have been offering our business partners ambitious construction projects built reliably to premium quality standards for more than 20 years. We apply the highest level of professional competence in our Asset and Property Management, Project Development and Investment business segments.

Our real estate portfolio currently comprises more than 60 properties in Germany, Spain and France.

The year 2016 allows us to look to the future with confidence and a great deal of motivation. In expanding our location in the capital, our workforce grew from 45 to 60 employees in one year – and we intend to grow further.

We are currently focusing our competencies on two large project developments in Berlin with an overall volume in excess of € 590 million. “Ku'damm Karree” on Berlin's famous Kurfürstendamm is being redesigned with various units to house retail, office, hotel and culture. “Sellerstraße 17”, located in the direct vicinity of Berlin's Central Station, is the epitome of superior office architecture in a central location.

Another flagship project of more than € 250 million is “Opernplatz 14” which was recently completed in Frankfurt am Main. Valuable synergy effects between the hotel, fitness, office and residential areas in the heart of Frankfurt have been created through successful property and asset management as well as the optimal interconnection of the different usages.

This brochure is intended to give you a brief insight into our operations in 2016.

Dr. Christian Elleke
Chief Executive Officer

PROPERTY AT WORK

Mit unserem Motto unterstreichen wir den Anspruch, den wir täglich an uns stellen. Unsere Mitarbeiter setzen ihr Wissen und ihre Leistungsbereitschaft dafür ein, unsere hohe operative Qualität stetig zu verbessern und nachhaltige Innovationen zu schaffen. Gemeinsam erwirtschaften wir langfristige Erträge und schaffen krisensichere Werte für unsere Partner. Wir glauben an Exzellenz und setzen uns die höchsten Standards.

Mit dieser fachlichen Kompetenz etabliert sich die CELLS Group in Deutschland als Qualitätsführer bei der Entwicklung, Steuerung und Betreuung von Immobilien.

Unsere Unternehmensphilosophie gründet sich auf wertorientiertes Denken und zielführendes Handeln. Dadurch konnten wir uns über viele Jahre hinweg einen vertrauensvollen Namen bei unseren Stakeholdern verdienen.

Mit unseren folgenden fünf Grundsätzen als Wegweiser verwirklichen wir unsere Vision: Die CELLS Group steht für Engagement, Innovation, Qualität, Nachhaltigkeit und Verlässlichkeit.

Indem wir unsere Stärken bündeln, kann die CELLS Group für ihre Partner viel bewirken. Bisher haben wir Projekte im Wert von insgesamt 1,8 Milliarden Euro realisiert, davon allein im Jahr 2016 mehr als 300 Millionen Euro. Unsere ambitionierten Bauprojekte vereinen eine klare architektonische Formsprache mit nachhaltiger Projektentwicklung und viel Liebe zum Detail.

Our motto highlights our aspiration and the challenge we live up to every day. Our employees use their knowledge and motivation to consistently improve our operational excellence and to deliver sustainable innovations. Together we generate long-term income and create crisis-proof value for our partners. We believe in excellence and set the highest standards for ourselves.

This expert know-how has enabled the CELLS Group to gain a strong foothold in Germany and to set benchmarks for quality in the development, controlling and management of property.

Our corporate philosophy is anchored in a value-oriented approach and effective action, which has earned us our reliable name and the trust of our stakeholders over many years.

We realise our vision based on the following five guiding principles: The CELLS Group stands for commitment, innovation, quality, sustainability and reliability.

By pooling our strengths, the CELLS Group can achieve a great deal for our partners. To date, we have realised projects worth over € 1.8 billion – more than € 300 million in 2016 alone. Our ambitious construction projects combine a clearly defined architectural styling with sustainable project development and great attention to detail.

MANAGEMENT



CEO
DR. CHRISTIAN ELLEKE



JOHANNES SEBALD
CFO
Financial Engineering

NORMAN SCHAAF
COO
Property Development

NORMAN SCHAAF
COO
Customer Relations,
Acquisitions &
Operations

DIRK RUPPERT
CIO
Investor Relations,
Acquisitions, Strategy &
Contracting

JÜRGEN WODIANKA
General Manager
Construction Engineering

ANDREA ZENGLER
General Manager
Property Management

THOMAS OSTERMANN
General Manager
Asset Management



GESCHÄFTSFELDER AUF EINEN BLICK

BUSINESS SEGMENTS AT A GLANCE

Die CELLS Group verwaltet, managt und entwickelt deutschlandweit sowie an ausgewählten internationalen Standorten Immobilienvermögen im Wert von mehr als 1,8 Milliarden Euro für Investoren.

The CELLS Group manages, develops and maintains properties worth more than € 1.8 billion for investors throughout Germany as well as in selected international locations.

**PROJEKT-
ENTWICKLUNG**
PROJECT DEVELOPMENT

**ASSET
MANAGEMENT**

**PROPERTY
MANAGEMENT**

INVESTMENT

Das Gespür für Potenziale, den Riecher für echte Chancen und den Blick für die Bedürfnisse des künftigen Nutzers. Unsere schlanke Organisation erlaubt es uns, bei allen Details der kreativen, kaufmännischen, technischen und baulichen Realisierung unserer Projekte nie das „Big Picture“, das große Ganze, aus den Augen zu verlieren.

A feel for potential and an instinct for genuine opportunities, combined with an understanding of the future user's requirements. Our lean organisation enables us not to lose track of the big picture while handling all the details involved in a creative, commercial, technical realization of our projects.

Wir entwickeln, steuern und betreuen Immobilien – als Kompetenzzentrum für wertsteigernde und werterhaltende Maßnahmen haben wir eine nachhaltige Ertragsoptimierung sowie die individuelle, strategische Betrachtung und Risikobewertung eines Investments für unsere Kunden im Blick.

We develop, manage and maintain properties. As a competence center for measures which increase and preserve value, we focus on sustainably optimising return. We offer individual, strategic considerations and risk assessment of our customers' investments.

Unser Property Management umfasst alle Bereiche des kaufmännischen, technischen und buchhalterischen Managements von Immobilien sowie die Steuerung externer Dienstleister – performanceorientiert und ökonomisch sinnvoll.

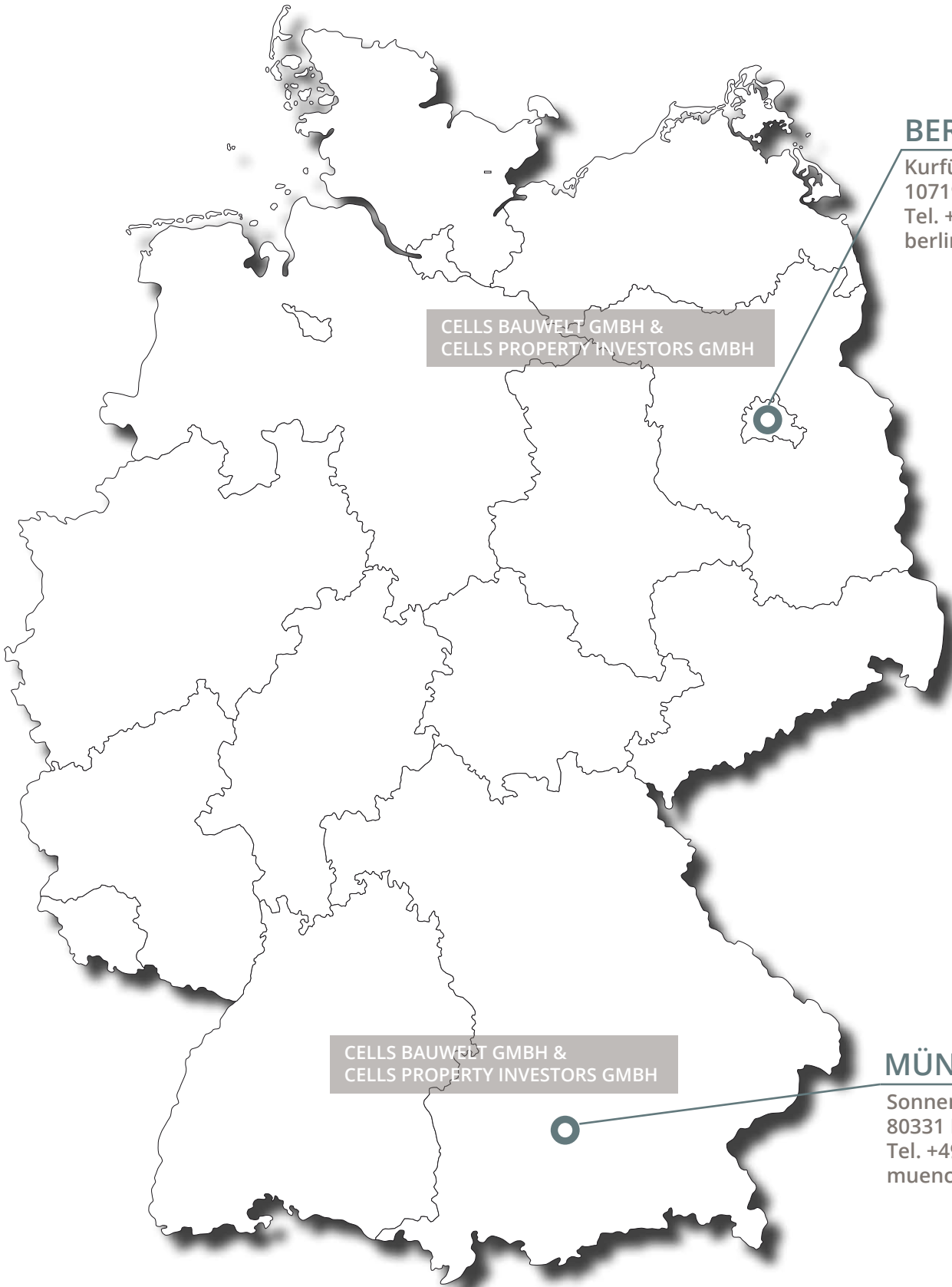
Our Property Management covers all areas of property management including technical, commercial and accounting aspects, as well as the handling of external service providers – in a process geared to performance and economical viability.

Statt fertige Produkte oder Standard-Fonds zu vermarkten, setzen wir auf eine intensive Ermittlung der spezifischen Ziele des Investors. Anhand gemeinsam definierter Investitionskriterien entwickeln wir eine Strategie und suchen die Immobilien, die dem Risiko-Return-Profil exakt entsprechen. Alles für einen Erfolg, der so einzigartig ist wie die Ziele des Investors.

Instead of selling "off-the-shelf" products or standard funds, our approach is to identify our investors' goals in an intensive process. Based on jointly defined investment criteria, we develop a strategy and search for properties which ideally match the risk-return profile. Everything we do is aimed to achieve success which is as unique as the goals of the investor.

UNSERE STANDORTE

OUR LOCATIONS



BERLIN

Kurfürstendamm 207-208
10719 Berlin
Tel. +49 (0) 30 555 7803 - 0
berlin@cells-group.com

CELLS BAUWELT GMBH &
CELLS PROPERTY INVESTORS GMBH

MÜNCHEN

Sonnenstraße 9
80331 München
Tel. +49 89 286 43 - 0
muenchen@cells-group.com

CELLS BAUWELT GMBH &
CELLS PROPERTY INVESTORS GMBH

WER WIR SIND

WHO WE ARE

Die CELLS Group besteht aus den beiden Unternehmen CELLS Bauwelt GmbH und CELLS Property Investors GmbH. Seit 1995 entwickeln, realisieren und verwalten wir deutschlandweit ausgewählte Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Die CELLS Bauwelt GmbH verantwortet die Kerngeschäftsfelder Projektentwicklung und -realisierung. Die Bereiche Asset und Property Management sind Kompetenzen der CELLS Property Investors GmbH.

Ein erfahrenes Team von 60 Mitarbeitern sorgt an den Standorten München und Berlin für eine konstant hohe Qualität und Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios. Aufgrund der hohen operativen Stärke und Verlässlichkeit ist die CELLS Group ein anerkannter und renommierter Geschäftspartner für Mieter, Dienstleister, private Investoren, Family Offices und institutionelle Kapitalanleger.

Aktuell verwaltet die CELLS Group ein Portfolio von Wohn- und Gewerbeobjekten mit einem Wert von mehr als 1,8 Milliarden Euro. Davon sind durchschnittlich 60 Prozent der Büronutzung, 30 Prozent dem Einzelhandel und zehn Prozent einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen.

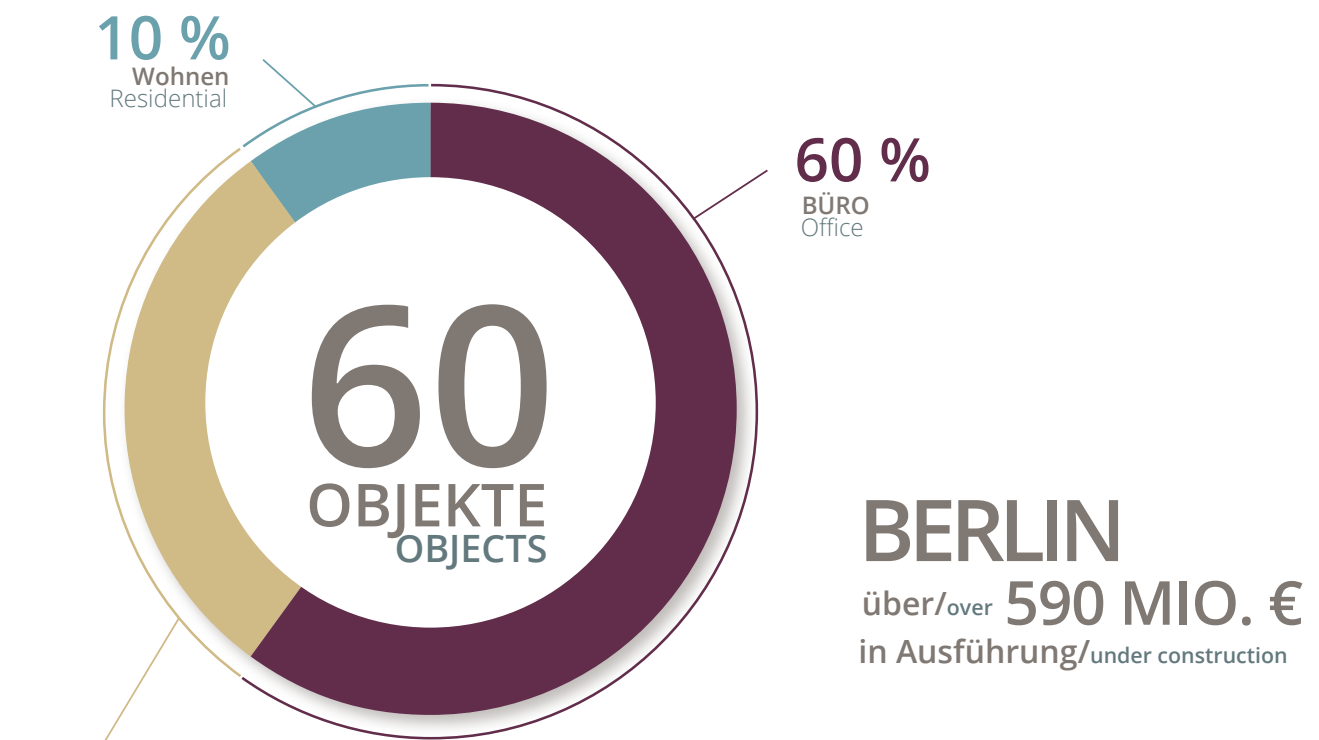
The CELLS Group is comprised of two companies, CELLS Bauwelt GmbH and CELLS Property Investors GmbH. We have been in the business of developing, realising and managing selected residential and commercial property across Germany since 1995.

CELLS Bauwelt GmbH is responsible for the core business segments of project development and realisation. The areas of asset and property management are covered by CELLS Property Investors GmbH.

An experienced team of 60 employees guarantees our consistently high quality standards and the sustainability of the property portfolio in offices in Munich and Berlin. The CELLS Group's strong operational capacity and reliability makes us a renowned and reputable business partner for tenants, service providers, private investors, family offices and institutional investors.

The CELLS Group currently has a residential and commercial property portfolio with a gross asset value of more than €1.8 billion. On average, 60 percent of this portfolio is for office use, 30 percent for retail, and 10 percent for residential.

CELLS GROUP IN ZAHLEN CELLS GROUP IN NUMBERS



BERLIN
über/over **590 MIO. €**
in Ausführung/under construction

ZWEI | TWO
STANDORTE | LOCATIONS

über/over

20 Jahre Erfahrung
years of experience

MITARBEITER
60 EMPLOYEES

1,8 MRD./BN €
VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN
ASSETS UNDER MANAGEMENT

98 %
vermietete Fläche
occupancy rate

**UNSERE AKQUISITIONEN
IM JAHR 2016**
OUR ACQUISITIONS
IN 2016



LAHNSTRASSE

DIE NEUE ADRESSE IM WESTEN FRANKFURTS

Die langfristig vermietete Büroimmobilie befindet sich im aufstrebenden Frankfurter Gallusviertel, das in den vergangenen 20 Jahren eine erhebliche Revitalisierung erfahren hat. Inzwischen hat es sich zu einem beliebten Wohn- und Geschäftsstandort in der Nähe der Frankfurter Innenstadt entwickelt. Die CELLS Group erwartet in Zukunft ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial durch weitere Bürovermietungen oder durch Umnutzung des sechsstöckigen Gebäudes. Das Objekt verfügt über flexible Grundrisse und überzeugt durch eine gute Anbindung zur Innenstadt und dem Messeviertel.

THE NEW SPOT IN THE WEST OF FRANKFURT

Frankfurt's aspiring Gallus district is home to this office building which we were able to rent out long-term. This part of the city has been subject to extensive revitalisation over the last 20 years and has become a popular site for business and living close to downtown. Going forward, the CELLS Group expects to see considerable appreciation potential for this property through additional leaseings or conversion to residential space. The six-storey building has a flexible floor plan and is very well connected to downtown and the Frankfurt Fair by public transport.

Investmentkategorie:	Bestandsimmobilie
Akquisition:	2016
Lage:	Lahnstraße 60, 60320 Frankfurt am Main
Gesamtvolumen:	ca. 40 Millionen Euro
Investor:	Family Office
Nutzung:	Büro
Grundstücksgröße:	ca. 4.600 m ²
Mietfläche:	ca. 14.000 m ²
Stellplätze:	151



Frankfurt am Main - Lahnstraße

Foto: J. S. G. G. G.

Investment category:	Portfolio Property
Acquisition:	2016
Location:	Lahnstraße 60, 60326 Frankfurt am Main
Total volume:	approx. €40 million
Investor:	Family Office
Usage:	Office
Property size:	approx. 4,600 m ²
Rental space:	approx. 14,000 m ²
Parking spaces:	151

DARMSTÄDTER LANDSTRASSE

ATTRAKTIVE
BÜROS IN FRANK-
FURT AM MAIN

ATTRACTIVE
OFFICES IN FRANK-
FURT AM MAIN

Die im Stadtteil Sachsenhausen liegende Immobilie stellt ein typisches Added-Value-Produkt der CELLS Group dar. Die Mietverträge der beiden Hauptmieter laufen in den kommenden 18 Monaten aus. CELLS wird die attraktiven Flächen anschließend aufwerten und kurzfristig wieder einer langfristigen Vermietung zuführen. Der Standort weist aktuell einen relativ niedrigen Leerstand auf und wir erwarten durch die Entwicklung des nahe gelegenen „Henningerturms“ eine weitere Aufwertung der Lage.

Located in the Sachsenhausen part of town, this is quintessential added-value CELLS Group property. Since the rental contracts of the buildings two main tenants are about to expire over the coming 18 months, CELLS plans to upgrade these attractive premises and rapidly find new long-term tenants. Currently boasting a relatively low vacancy rate, we expect that the area will be further reinvigorated following the development of the nearby “Henninger Turm”, a 140 m tall residential tower.

Investmentkategorie:
Akquisition:
Lage:
Gesamtvolumen:
Investor:
Nutzung:
Grundstücksgröße:
Mietfläche:
Stellplätze:

Bestandsimmobilie
2016
Darmstädter Landstraße 116, 60598 Frankfurt am Main
ca. 15 Millionen Euro
Privat
Büro
ca. 1.500 m²
ca. 5.500 m²
76



Frankfurt am Main - Darmstädter Landstraße

Foto: Lars Gruber

Investment category:	Portfolio Property
Acquisition:	2016
Location:	Darmstädter Landstraße 116, 60598 Frankfurt am Main
Total volume:	approx. €15 million
Investor:	Private
Usage:	Office
Property size:	approx. 1,500 m ²
Rental space:	approx. 5,500 m ²
Parking spaces:	76

MERGENTHALERALLEE

TAUNUSTOWER IN ESCHBORN

Der „TaunusTower“ ist eine qualitativ hochwertige Büroimmobilie, die zu den besten am Standort Frankfurt-Eschborn gehört. Dementsprechend haben sich Top-Mieter wie Deutsche Börse, Rödl&Partner sowie Württembergische Versicherung entschieden, langfristig Flächen in dem Gebäude anzumieten. Die im Erdgeschoss befindliche ehemalige Kantine wird von CELLS revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Zielsetzung dieses Investments ist eine langfristige Haltedauer mit Optimierung der Ertrags-situation und Beibehaltung der hohen Qualität des Gebäudes.

TAUNUSTOWER IN ESCHBORN

The “TaunusTower” is a top-quality office property, and among the most desirable sites in Frankfurt-Eschborn. Hence, prestigious tenants like the German Stock Exchange, Rödl&Partner and the Insurance company Württembergische Versicherung have already placed their offices here long-term. The former canteen on the ground floor is being revitalised and optimised by CELLS in the process. With our investment, we aim for a long-term holding period during which we will maximise returns and maintain the exceptional quality of the property.

Investmentkategorie:	Bestandsimmobilie
Akquisition:	2016
Lage:	Mergenthalerallee 73-75, 65760 Eschborn
Gesamtvolumen:	ca. 30 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Büro
Grundstücksgröße:	ca. 6.300 m ²
Mietfläche:	ca. 17.000 m ²
Stellplätze:	264



Frankfurt am Main - Mergenthalerallee

Foto: Lars Gruber

Investment category:	Portfolio Property
Acquisition:	2016
Location:	Mergenthalerallee 73-75, 65760 Eschborn
Total volume:	approx. €30 million
Investor:	Private
Usage:	Office
Property size:	approx. 6,300 m ²
Rental space:	approx. 17,000 m ²
Parking spaces:	264

DAS EINSTEIN

SHOPPING IM MÜNCHENER ZENTRUM

Zwischen 2007 und 2009 wurde die Immobilie von der CELLS Group entwickelt und Anfang 2016 gemeinsam mit einem Family Office erworben. Die Umwandlung des „Einstein“ beinhaltete den Abriss von drei Viertel der Bestandsgebäude und der Neuerrichtung von effizienten Flächen. Die wesentlichen Herausforderungen waren die Lösung gesellschaftsrechtlicher Probleme und eine Neuordnung bzw. Optimierung der bestehenden Handelsflächen. Vorhandene Mieter wurden auch während der Baumaßnahmen am Standort gehalten, ohne ihre Geschäfte schließen zu müssen. Es wurden zudem zwei entscheidende Ankermieter gewonnen, die die Gegenwart des „Einstein“ mit mehr als 20.000 Quadratmeter Verkaufsfläche aktiv mitgestalten. Als Nahversorger in einer der kaufkraftstärksten Lagen Deutschlands ist das „Einstein“ bestens platziert und wird von der positiven Entwicklung angrenzender Wohn- und Gewerbeprojekte in den kommenden Jahren profitieren. Im Jahr 2016 betreute CELLS die Anpassung des Mietermixes an veränderte Einkaufsgewohnheiten.

www.daseinstein.de

Investmentkategorie:	Projektentwicklung/Revitalisierung
Akquisition:	2007
Projektlaufzeit:	2007-2009
Lage:	Mittlerer Ring, Einsteinstraße 130, 81675 München
Architekturbüro:	Peter Bohn & Assoziierte
Gesamtvolumen:	> 100 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Büro, Fitness und Einzelhandel
Grundstücksgröße:	ca. 8.900 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 32.200 m ²
Mietfläche:	ca. 27.800 m ²
Tiefgaragenstellplätze:	296
Parkhaus:	145

SHOPPING IN THE HEART OF MUNICH

Between the years 2007 and 2009, the CELLS Group was in charge of asset management for this property and acquired it in 2016 along with a Family Office. The conversion into "Einstein" entailed the demolition of three quarters of the existing property as well as the construction of efficient new spaces. The main challenges were solving issues under corporate law as well as the restructuring and optimisation of existing retail space. All tenants were kept at the site without having to close their businesses for any amount of time. Furthermore, two additional anchor tenants were won and are now actively involved in designing the more than 20,000 m² property. The "Einstein" is perfectly situated as a local supplier in one of Germany's most affluent areas and will profit from the positive development in the adjacent business and residential areas for years to come. In 2016 CELLS oversaw the adjustment of the tenant mix to suit changing shopping habits.



München - Das Einstein

Foto: Stefan Müller-Naumann

Investment category:	Project Development/Revitalisation
Acquisition:	2007
Project duration:	2007-2009
Location:	Mittlerer Ring, Einsteinstraße 130, 81675 Munich
Architects' office:	Peter Bohn & Assoziierte
Project volume:	> €100 million
Investor:	Private
Usage:	Office, fitness and retail
Property size:	ca. 8,900 m ²
Gross floor area (GFA):	ca. 32,200 m ²
Rental space:	ca. 27,800 m ²
Underground parking:	296
Car park:	145

ADLERSHOF

AM BERLINER INNOVATIONS- STANDORT

BERLIN'S CENTER OF INNOVATION

Das 2016 erworbene Objekt liegt zentral im Technologiepark zwischen S-Bahnhof Adlershof und der Autobahnanschlussstelle der A113 „Adlershof“. Die Gebäude wurden in drei Bauabschnitten zwischen 2010 und 2015 errichtet, in einem vierten Bauabschnitt sollen Erweiterungsflächen von bis zu 4.200 Quadratmetern errichtet werden. Die modernen Büroflächen haben zwei getrennte Eingänge und bieten einen direkten Zugang zu den Produktions- und Forschungsflächen. Es gibt eine separate Lkw-Zufahrt sowie eine moderne Logistikhalle mit einer Deckenhöhe von bis zu acht Metern. Die Immobilie ist mit einer effizienten Grundwasserwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage ausgestattet, wodurch die Nebenkosten im Vergleich zu ähnlichen Objekten signifikant geringer ausfallen. Der Technologiepark Adlershof im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick zählt aktuell zu den wichtigsten Wissenschafts- und High-tech-Standorten Europas. Auf einem Gebiet von 4,2 Quadratkilometern haben sich rund 1.000 Unternehmen und ca. 20 Forschungsinstitute angesiedelt.

This property, acquired in 2016, is situated at the heart of the Technology Park between the Adlershof train station and the A113 motorway access "Adlershof". The construction work was completed in three phases between 2010 and 2015, work on a 4,200 m² expansion area is due to take place during the fourth phase. The state-of-the-art office spaces are accessible via two separate entrances and are directly connected to the production and development areas. The property also has a designated access road for lorries as well as an advanced logistics hall with a ceiling height of up to 8 metres. The entire property is connected to a ground water heat exchanger and a photovoltaic system, significantly reducing ancillary costs compared to similar structures. The Technology Park Adlershof in Berlin's Treptow-Köpenick is one of the leading locations for science and high tech in Europe. Over 1,000 companies and approximately 20 scientific research institutes have established locations on the 4.2 square kilometer estate.

Investmentkategorie:	Neubau/Bestandsimmobilie
Akquisition:	2016
Lage:	Johann-Hittorf-Str. 4-6, Karl-Ziegler-Str. 18, 12489 Berlin
Gesamtvolumen:	> 13 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Produktion, Büro, Logistik, Forschung
Grundstücksgröße:	ca. 7.800 m ²
Mietfläche:	ca. 6.800 m ² , zukünftig mind. 10.000 m ²
Stellplätze:	20



Berlin - Adlershof

Investment category:	New Construction/Portfolio Property
Acquisition:	2016
Location:	Johann-Hittorf-Str. 4-6, Karl-Ziegler-Str. 18, 12489 Berlin
Total Volume:	> €13 million
Investor:	Private
Usage:	Production, office, logistics, research
Property size:	approx. 7,800 m ²
Rental pace:	approx. 6,800 m ² , prospective min. 10,000 m ²
Parking spaces:	20



**EINBLICK IN BESONDERE
PROJEKTENTWICKLUNGEN**
INSIGHT INTO EXTRAORDINARY
PROJECT DEVELOPMENT



FÜRST

BERLINS NEW URBAN AREA

BERLIN'S NEW URBAN AREA

Am weltbekannten Berliner Boulevard Kurfürstendamm verwaltet und entwickelt die CELLS Group ein Projekt von besonderer Vielfalt und städtebaulicher Relevanz. Aus dem versteckten und verwinkelten „Ku’damm Karree“ wird ein öffentlicher Raum. Visuelle Markanz und Integration in bestehende Substanz zeichnen die Formensprache aus. Die Architektur fügt sich in die umgebende städtebauliche Struktur ein und setzt zugleich eigene Akzente. Das bisher „versteckte“ Hochhaus bekommt einen Landmarkcharakter durch mehr Sichtbarkeit und die neue Fassadengestaltung. Die Öffnung des Blockinnenbereichs schafft einen großzügigen, öffentlichen Stadtplatz mit einer hohen Aufenthaltsqualität, auf dem die Dynamik Berlins spürbar, zugleich aber Entspannung und Rückzug möglich sind. Durch die optimale Vernetzung unterschiedlicher Nutzungseinheiten entstehen wertvolle Synergieeffekte aus den Elementen Büro, Hotel, Fitness, Kita, Theater, Museum, Gastronomie, Einzelhandel und Entertainment.

The CELLS Group is designing an especially versatile project of great relevance for urban development on Berlin's world-famous Kurfürstendamm Boulevard. The hidden and labyrinthine "Ku'damm Karree" is being turned into a public space. Visual prominence and respectful integration are the highlights of the design. The architecture blends in with the surrounding urban structure and sets accents at the same time. The formerly "hidden" high-rise building now takes its place as a landmark through enhanced visibility and the new design of the façade. Opening the block up has created a spacious and inviting new plaza where Berlin's urban vitality can be felt, with room left for recreation and relaxation. Valuable synergy effects are created between office, accomodation, fitness, day care center, theatre, museum, gastronomy, retail and entertainment through the optimal interconnection of the different usages.

www.fuerstberlin.com

Investmentkategorie:

Akquisition:

Projektlaufzeit:

Lage:

Architekturbüro:

Gesamtvolumen:

Investor:

Nutzung:

Grundstücksgröße:

Bruttogrundfläche (BGF):

Mietfläche:

Tiefgaragenstellplätze:

Fahrradstellplätze:

Projektentwicklung/Revitalisierung

2015

2015-2021

City West, Ku'damm 206-209, Uhlandstr. 30-32, Lietzenburger Str. 78/80, 10719 Berlin

Kleihues + Kleihues

> 500 Millionen Euro nach Fertigstellung

Privat

Büro, Hotel, Fitness, Kita, Theater, Museum, Gastronomie und Einzelhandel

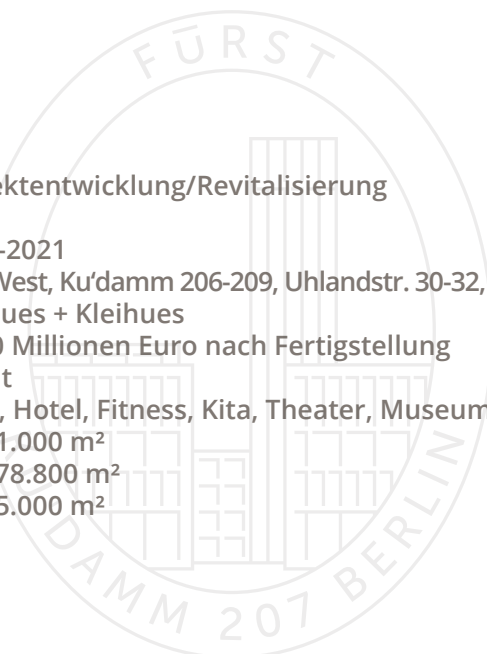
ca. 21.000 m²

ca. 178.800 m²

ca. 95.000 m²

900

800





Berlin - Fürst

© Visualisierung: Kleihues + Kleihues

Investment category:	Property Development/Revitalisation
Acquisition:	2015
Project duration:	2015-2021
Location:	City West, Ku'damm 206-209, Uhlandstr. 30-32, Lietzenburger Str. 78/80, 10719 Berlin
Architects' office:	Kleihues + Kleihues
Total volume:	> €500 million upon completion
Investor:	Private
Usage:	Office, hotel, fitness, day care center, theatre, museum, gastronomy and retail
Property size:	approx. 21,000 m ²
Gross floor area (GFA):	approx. 178,800 m ²
Rental space:	approx. 95,000 m ²
Underground parking:	900
Bicycle stands:	800

SELLERSTRASSE 17

ARBEITEN NÄHE
REGIERUNGS-
VIERTEL

WORKING CLOSE
TO THE GOVERN-
MENT DISTRICT

Hochwertige und flexible Büro-Architektur samt grünem Campus für Networking und Austausch – dafür steht die Projektentwicklung an der „Sellerstraße 17“ in Berlin-Mitte. Diese befindet sich im Stadium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird dabei von CELLS betreut. Zwei Lichthöfe gewährleisten hochwertige Raumqualitäten durch Transparenz und intensive Begrünung. Eine Dachterrasse in 48 Meter Höhe (12. OG) ermöglicht einen spektakulären Blick über die neu entstehende Europacity, den Hauptbahnhof und den Reichstag. Optimale Raumstrukturen, ein flexibles Flächennutzungskonzept und modernste Gebäudetechnik sorgen für eine Bürogestaltung, die perfekt auf individuelle Ansprüche zugeschnitten werden kann. Zudem ist Platz für Ausstellungs-, Versammlungs- und Gastronomiebereiche sowie eine Tiefgarage. Alle Räumlichkeiten können über kurze Wege aus dem großzügigen Foyer erreicht werden. Die umweltfreundliche, ressourcenschonende und nachhaltige Architektur ist Bestandteil des Gesamtkonzepts. Der Baubeginn ist für Anfang 2017 geplant, ab 2018 erfolgt die Vermietung.

High-class, flexible office architecture plus a green campus for networking and interaction – these are the unique features of the property being developed at “Sellerstraße 17” in the heart of Berlin. The property is currently in project-based development, which is supervised by CELLS. Two atriums guarantee premium spatial quality through their airy aspect and extensive green areas. A roof terrace 48 m above ground (on the 12th floor) offers a spectacular view of the newly evolving “Europe City”, the main train station and the Reichstag. Optimal spatial design, flexible utilisation and state-of-the-art building technology ensure office design which can be perfectly customised to suit individual requirements. There are also areas reserved for exhibitions, meetings and gastronomy, as well as underground parking. All areas are only a short distance away from the generous foyer and easily accessible. The environmentally compatible, resource conserving and sustainable architecture is an integral part of the overall concept. Construction is planned to start in early 2017, first letting in 2018.

Investmentkategorie:	Projektentwicklung
Akquisition:	2015
Lage:	Innenstadt, Sellerstraße 17, 13353 Berlin-Mitte
Architekturbüro:	Heide & Von Beckerath (Entwurf)
Gesamtvolumen:	> 90 Millionen Euro nach Fertigstellung
Investor:	Privat
Nutzung:	Büro
Grundstücksgröße:	ca. 6.500 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 29.000 m ²
Mietfläche:	ca. 20.000 m ²
Tiefgaragenstellplätze:	ca. 344
Fahrradstellplätze:	ca. 250



Berlin - Sellerstraße 17

© HEIDE & BECKERATH, Visualisierung: David Abbonacci

Investment category:	Project Development
Planned acquisition:	2015
Location:	City Center, Sellerstraße 17, 13353 Berlin-Mitte
Architects' office:	Heide & Von Beckerath (design)
Total volume:	> €90 million upon completion
Investor:	Private
Usage:	Office
Property size:	approx. 6,500 m ²
Gross floor area (GFA):	approx. 29,000 m ²
Rental space:	approx. 20,000 m ²
Underground parking:	approx. 344
Bicycle stands:	approx. 250

OPERNPLATZ 14

FRANKFURTS
NEUE ADRESSE
ABSOLUTER
SOVERÄNITÄT

FRANKFURT'S
NEW ADDRESS
FOR PURE CLASS

Direkt im Frankfurter Central-Business-District entwickelte die CELLS Group ein Projekt mit hohem Anspruch an Funktionalität, Flexibilität und technische Ausstattung. Der im Oktober 2016 fertiggestellte Gebäudekomplex „Opernplatz 14“ steht für Arbeiten und Leben auf höchstem Niveau. Behutsam und in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde wurde das Gebäudeensemble in das vorhandene Stadtbild integriert. Die repräsentative Architektur birgt neben einer hochwertigen Ausstattung individuell strukturierbare Flächen für Mieter. Ein 5-Sterne-Plus-Hotel erweitert den Handlungsspielraum um Services und eine Reihe von Tagungs- und Meetingräumen. Durch die optimale Verknüpfung von diversen Nutzungseinheiten entstanden wertvolle Synergieeffekte aus den Elementen Hotel, Fitness, Büro und Wohnen.

Directly located in Frankfurt's central business district, the CELLS Group has realised a prestigious project which meets the highest aspirations for functionality, flexibility and technical specifications. The "Opernplatz 14" complex, finished in October 2016 stands for high-end working and living. The ensemble has been integrated into the existing urban landscape with meticulous care and in close cooperation with building heritage authorities. The representative architecture offers both top-notch facilities and flexible and individual spaces for tenants. A 5 star plus hotel perfectly complements the building's amenities, with a range of services, conference and meeting rooms. Valuable synergy effects between the hotel, fitness, office and residential areas are created through the optimal interconnection of the different usages.

www.opernplatz14.com

Investmentkategorie:	Projektentwicklung
Akquisition:	2007
Projektlaufzeit:	2010-2016
Lage:	Zentrum, Opernplatz 14, 60313 Frankfurt am Main
Architekturbüro:	Tilman Lange Braun & Schlockermann (Entwurf)
Gesamtvolumen:	> 250 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Büro, Hotel, Fitness, Wohnen und Einzelhandel
Grundstücksgröße:	ca. 5.700 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 56.000 m ²
Mietfläche:	ca. 35.000 m ²
Tiefgaragenstellplätze:	310



Frankfurt am Main - Opernplatz 14

Foto: Klaus Helbig

Investment category:	Project Development
Acquisition:	2007
Project duration:	2010-2016
Location:	City Center, Opernplatz 14, 60313 Frankfurt am Main
Architects' office:	Tilman Lange Braun & Schlockermann (design)
Total volume:	> €250 million
Investor:	Private
Usage:	Office, hotel, fitness, residential and retail
Property size:	approx. 5,700 m ²
Gross floor area (GFA):	approx. 56,000 m ²
Rental area:	approx. 35,000 m ²
Underground parking:	310



**ERFOLGE UNSERES ASSET UND
PROPERTY MANAGERMENTS**
ACCOMPLISHMENTS OF OUR
ASSET AND PROPERTY MANAGEMENT

CAMPUS GRAPHISCHES VIERTEL

IN DER LEIPZIGER INNENSTADT

IN LEIPZIG'S CITY CENTER

Der Campus „Graphisches Viertel“ in Leipzig gehört zu den ambitioniertesten und vielfältigsten Projekten im Portfolio der CELLS Group. Auf dem ehemals verfallenen Gelände des Graphischen Betriebs entstand ab dem Jahr 2003 ein privater Bildungscampus für die Dr. P. Rahn & Partner Schulen in freier Trägerschaft. Mit einem sportlich-kreativen Schwerpunkt spielen und lernen heute mehr als 1.600 Kinder und Jugendliche in Kindertagesstätte, Grundschule sowie Gymnasium. 2011 und 2012 konnten weitere angrenzende Grundstücksflächen mit teils maroden Büro- und Fabrikgebäuden erworben werden. Für die gesamte Fläche ist ein Masterplan entwickelt, genehmigt und teilweise realisiert worden. Dafür wurden einige der alten Häuser abgerissen, Turnhallen, Schul- und Kita-Gebäude neu gebaut. Bestandsgebäude aus der Gründerzeit sowie aus den Siebzigerjahren wurden saniert und umgenutzt. Zurzeit findet eine Erweiterung des Campus um attraktive Pausenflächen sowie eine Mittelschule statt, die voraussichtlich 2018 in Betrieb gehen wird.

The Graphisches Viertel Campus in Leipzig ranks among the most ambitious and versatile projects in the CELLS Group's portfolio. Starting in 2003, an education campus was built for the private school operator "Dr. P. Rahn & Partner" on the formerly derelict site of the printing house. Today, the establishment offers daycare facilities, play and education with a focus on athletics and creativity for more than 1,600 students on primary and secondary school levels. In 2011 and 2012, the neighbouring plot of land with partly run-down offices and factories was acquired. A master plan has been drawn up, approved and partially realised for the entire area. Some of the old buildings were demolished, and gym, school and day care buildings newly erected. The existing buildings and structures from the 70's were refurbished and converted. At present, an extension to the campus is being built, including appealing break areas and a middle school, planned to start operating in 2018.

Investmentkategorie:	Projektentwicklung
Akquisition:	2007
Lage:	Innenstadt, Salomonstraße 10, 04103 Leipzig
Architekturbüro:	Fuchshuber & Partner
Gesamtvolumen:	> 50 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Bildungseinrichtung
Grundstücksgröße:	ca. 16.400 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 26.200 m ²
Mietfläche:	ca. 18.500 m ²



Leipzig - Campus Graphisches Viertel

Foto: Punctum Fotografie

Investment category:	Project Development
Acquisition:	2007
Location:	City Center, Salomonstraße 10, 04103 Leipzig
Architects' office:	Fuchshuber & Partner
Total volume:	> €50 million
Investor:	Private
Usage:	Educational Institution
Property size:	approx. 16,400 m ²
Gross floor area (GFA):	approx. 26,200 m ²
Rental space:	approx. 18,500 m ²

MEDIENZENTRUM BERLIN

MODERNES ARBEITEN AM GENDARMEN- MARKT

Das „Medienzentrum Berlin“ liegt im Herzen der Hauptstadt, direkt neben dem Gendarmenmarkt. Dieser Ausnahmestandort profitiert von einzigartigen Lagevorteilen: konzentriertes Business, pulsierende Kulturwelt und exklusives Shopping-Angebot. Nach der erfolgreich durchgeführten Revitalisierung im Jahr 2013 bietet das Gebäude flexibel gestaltbare Flächen, modernste Technik und eine repräsentative Dachterrasse. Die intensive Mieterbetreuung mit Rücksicht auf den perfekten Mieter-Mix begründen die Basis für den individuellen Erfolg der hier ansässigen Unternehmen. Die CELLS Group leistet dabei die Mieterbetreuung, um ein angenehmes, dynamisches und inspirierendes Umfeld zu gewährleisten. Die Mieteinnahmen wurden gegenüber 2015 um 14 Prozent gesteigert.

MODERN WORKING AT GENDARMEN- MARKT

The “Berlin Media Center” is situated in the heart of the capital directly next to the Gendarmenmarkt. This exceptional location has some unique advantages: a high concentration of business, a vibrant cultural life and exclusive shopping opportunities. After the successful completion of the revitalisation in 2013, the building now offers customisable space, cutting-edge technology and a prestigious roof terrace. In-depth tenant support, which includes an emphasis on a perfect mix of leaseholders promotes the success of the individual companies based here. The CELLS Group provides support for the tenants in order to ensure a stable, pleasant, dynamic and inspiring environment. Compared to 2015, rental income increased by 14 per cent.

Investmentkategorie:	Projektentwicklung/Revitalisierung
Akquisition:	2011
Projektlaufzeit:	2011-2013
Lage:	Zentrum, Jägerstr. 27-28, 31-33, Oberwallstr. 6-7, Taubenstr. 24-25, 10117 Berlin-Mitte
Architekturbüro:	Fuchshuber & Partner
Gesamtvolumen:	> 100 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Büro, Fitness und Gastronomie
Grundstücksgröße:	ca. 6.400 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 30.000 m ²
Mietfläche:	ca. 25.000 m ²
Tiefgaragenstellplätze:	25



Berlin - Medienzentrum

Investment category:	Project Development/Revitalisation
Acquisition:	2011
Project duration:	2011-2013
Location:	Center, Jägerstr. 27-28, 31-33, Oberwallstr. 6-7, Taubenstr. 24-25, 10117 Berlin-Mitte
Architects' office:	Fuchshuber & Partner
Total volume:	> €100 million
Investor:	Private
Usage:	Office, fitness, gastronomy
Property size:	approx. 6,400 m ²
Gross floor area (GFA):	approx. 30,000 m ²
Rental area:	approx. 25,000 m ²
Underground parking:	25

BURGEMEISTERSTRASSE 11

FUNKTIONALES
WOHNEN UND
ARBEITEN

FUNCTIONAL
LIVING AND
WORKING

Der sechsgeschossige Gebäudekomplex im beliebten Berliner Bezirk Tempelhof beherbergt sowohl Gewerbeeinheiten sowie ca. 80 Wohneinheiten. Die Immobilie ist mit Bus, U- und S-Bahn optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Aktuell wandelt CELLS eine 1.100 Quadratmeter große Teilfläche des Objekts in eine Kindertagesstätte mit Freifläche um. Die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden bis Mitte 2017 abgeschlossen sein. Der Mieter betreibt im Gebäude bereits eine Betreuungseinrichtung mit 80 Plätzen. Nach der mieterspezifischen Flächenerweiterung wird das erfolgreiche Konzept unseres Nutzers auf ca. 220 Betreuungsplätze anwachsen.

The six storey building in Berlin's popular district of Tempelhof houses commercial units as well as approximately 80 residential units. The property is easily reached by underground and suburban railway and is optimally connected to local public transport system. The CELLS Group is currently converting a 1,100 m² partial area of the property into a daycare center with an outdoor space. The reconstruction and modernisation measures will be completed by the middle of 2017. The tenant is already operating a daycare facility for 80 children. After this tenant-specific extension, their successful concept will be available for ca. 220 children in total.

Investmentkategorie:	Revitalisierung
Akquisition:	2001
Lage:	Burgemeisterstr. 11, Friedrich-Wilhelm-Str. 78/79, 12103 Berlin-Tempelhof
Architekturbüro:	Fuchshuber & Partner
Gesamtvolumen:	> 12 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Wohnen und Gewerbe
Grundstücksgröße:	ca. 5.900 m ²
Mietfläche:	ca. 5.500 m ²
Tiefgaragenstellplätze:	63
Außenstellplätze:	49



Berlin: Burgemeisterstraße

Foto: Anke-Moller-Klein

Investment category:	Revitalisation
Acquisition:	2001
Location:	Burgemeisterstr. 11, Friedrich-Wilhelm-Str. 78/79, 12103 Berlin-Tempelhof
Architects' office:	Fuchshuber & Partner
Total volume:	> €12 million
Investor:	Private
Usage:	Residential and Commercial
Property size:	approx. 5,900 m ²
Rental space:	approx. 5,500 m ²
Underground parking:	63
Outdoor parking:	49



**REFERENZEN VERSCHIEDENER
NUTZUNGSKLASSEN**
TRACK RECORD
OF ASSET CLASSES

MÜNCHEN: SONNENSTRASSE

**MODERNES ARBEITEN IN
DER MÜNCHENER ALTSTADT**
MODERN-DAY WORKING IN
MUNICH'S HISTORICAL CENTER

Die moderne Gewerbeimmobilie in der noblen Altstadt von München ist seit 2003 Bestandteil des Immobilien-Portfolios der CELLS Group. Die zeitlose und elegante Architektur des Büro- und Geschäftshauses in der Sonnenstraße 9 überzeugt durch flexibel gestaltbare Flächen. Die hohe Attraktivität des Standortes resultiert in konstanter, qualifizierter Nachfrage. Durch die optimale Verknüpfung von Büro, Fitness und Gastronomie entstanden wertvolle Synergieeffekte.



Foto: Stefan Müller-Naumann

The state-of-art commercial property in Munich's luxury city center became part of the CELLS Group's property portfolio in 2003. The timeless and elegant architecture of the office and commercial building in Sonnenstraße 9 stands out through the flexible design of its space. The location's huge appeal results in constant demand for space. Valuable synergy effects between the office, fitness and gastronomy areas were created through the optimal interconnection of the different usages.

Investmentkategorie:	Projektentwicklung/Revitalisierung
Akquisition:	2002
Projektlaufzeit:	2003-2005
Lage:	Zentrum, Sonnenstraße 9, 80331 München
Architekturbüro:	Schluchtmann - Engl
Gesamtvolumen:	> 40 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Gastronomie, Büro und Fitness
Grundstücksgröße:	ca. 600 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 5.200 m ²
Mietfläche:	ca. 5.200 m ²

Investment category:	Project Development
Acquisition:	2002
Project duration:	2003- 2005
Location:	City Center, Sonnenstraße 9, 80331 Munich
Architects' office:	Schluchtmann - Engl
Total volume:	> €40 million
Investor:	Private
Usage:	Gastronomy, office, fitness
Property size:	approx. 600 m ²
Gross floor area (GFA):	approx. 5,200 m ²
Rental space:	approx. 5,200 m ²

KARLSRUHE: KAISERSTRASSE

MODERNE GEWERBEIMMOBILIE IM
ZENTRUM VON KARLSRUHE
MODERN OFFICE BUILDING IN THE
CENTER OF KARLSRUHE

Das Geschäftshaus befindet sich am Europaplatz in der Kaiserstraße, der zentralen Fußgängerzone und Haupt-einkaufsstraße von Karlsruhe. Der Europaplatz ist markant und gut frequentiert. Zwischen 2008 und 2010 erfolgte eine Sanierung des Gebäudes durch CELLS.

The business property is situated on the Europaplatz in Kaiserstraße, which is Karlsruhe's main pedestrian zone and high street. Europaplatz is distinctive and attracts a great deal of foot traffic. Between 2008 and 2011, CELLS renovated the entire building.



Investmentkategorie:	Revitalisierung
Akquisition:	2008
Projektlaufzeit:	2010
Lage:	Innenstadt, Kaiserstraße 146-148, 76133 Karlsruhe
Architekturbüro:	Peter Bohn und Assoziierte
Gesamtvolumen:	> 50 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Einzelhandel, Büro, Fitness
Grundstücksgröße:	ca. 2.900 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 15.300 m ²
Mietfläche:	ca. 13.200 m ²
Parkhausstellplätze:	126

Investment category:	Revitalisation
Acquisition:	2008
Project duration:	2010
Location:	City Center, Kaiserstraße 146-148, 76133 Karlsruhe
Architects' office:	Peter Bohn & Assoziierte
Total volume:	> €50 million
Investor:	Private
Usage:	Retail, office, fitness
Property size:	approx. 2,900 m ²
Gross floor area (GFA):	approx. 15,300 m ²
Rental area:	approx. 13,200 m ²
Multi-storey car park:	126

HAAR (MÜNCHEN): HANS-PINSEL-STRASSE

FLEXIBEL GESTALTbares
OFFICE-CENTER NAHE MÜNCHEN
FLEXIBLY DESIGNED OFFICE
CENTER NEAR MUNICH

Das multifunktionale Bürogebäude befindet sich in der Gemeinde Haar, direkt am östlichen Stadtrand von München. In der Nähe der Messe München gelegen, ist das Objekt verkehrsgünstig angebunden. Die Flächen des fünfgeschossigen Gebäudes sind aufgrund der Betonskelettbauweise flexibel teilbar. Die CELLS Group hat den 1981 erbauten Bürokomplex 2013/14 innen und außen umfassend saniert und im Folgejahr erfolgreich neu vermietet.



Foto: Stefan Müller-Naumann

The multi-functional office building in the municipality of Haar is situated directly on the eastern fringe of Munich city. In the vicinity of Munich's trade fair center, the property features an excellent transport infrastructure. The concrete skeleton structure allows the surface area of the five storey building to be flexibly partitioned. In 2013/14, the CELLS Group completely renovated the office complex built in 1981 and successfully rented it to a new tenant the following year.

Investmentkategorie:	Bestandsimmobilie
Akquisition:	2011
Projektlaufzeit:	2013 - 2014
Lage:	Hans-Pinsel-Straße 9a-10b, 85540 Haar
Architekturbüro:	Guido Berger
Gesamtvolumen:	> 20 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Büro, Gastronomie, Kindertagesstätte
Grundstücksgröße:	ca. 15.800 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 26.500 m ²
Mietfläche:	ca. 18.700 m ²
Tiefgaragenstellplätze:	177 (insgesamt 320 mit Außenstellplätzen)

Investment category:	Portfolio Property
Acquisition:	2011
Project duration:	2013- 2014
Location:	Hans-Pinsel-Straße 9a-10b, 85540 Haar
Architects' office:	Guido Berger
Total volume:	> €20 million
Investor:	Private
Usage:	Office, gastronomy, day care center
Property size:	approx. 15,800 m ²
Gross floor area (GFA):	approx. 26,500 m ²
Rental space:	approx. 18,700 m ²
Underground parking:	177 (320 in total with outdoor parking)

MÜNCHEN: KAUFINGERSTRASSE

HOCHWERTIGE GEWERBEIMMOBILIE
IM ZENTRUM MÜNCHENS
PRIME RETAIL BUILDING IN
MUNICH'S CITY CENTER

Das prominent in der gefragtesten Einkaufsmeile Münchens gelegene Objekt konnte im Jahr 2007 von CELLS erfolgreich gegen den Wettbewerb gekauft werden. Innerhalb von nur elf Monaten wurde das frühere Gebäude abgerissen und die Gewerbeimmobilie neu errichtet. Zwei Hauptmieter gestalten mittlerweile an seiner Zukunft mit.

The property which is prominently located on Munich's most desirable shopping street was successfully acquired by CELLS despite stiff competition in 2007. The existing structure was demolished and the new commercial property built within a space of only eleven months. Two anchor tenants are now actively involved in shaping its future.



Investmentkategorie:	Projektentwicklung
Akquisition:	2007
Projektlaufzeit:	2008-2009
Lage:	Innenstadt, Kaufingerstraße 17, 80331 München
Architekturbüro:	Schluchtmann - Engl
Gesamtvolumen:	> 60 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Einzelhandel, Fitness
Grundstücksgröße:	ca. 500 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 4.000 m ²
Mietfläche:	ca. 4.000 m ²

Investment category:	Project Development
Acquisition:	2007
Project duration:	2008-2009
Location:	City Center, Kaufingerstraße 17, 80331 Munich
Architects' office:	Schluchtmann - Engl
Total volume:	> €60 million
Investor:	Private
Usage:	Retail, fitness
Property size:	approx. 500 m ²
Gross floor area (GFA):	approx. 4,000 m ²
Rental space:	approx. 4,000 m ²

MÜLHEIM: OBERE SAARLANDSTRASSE

REVITALISIERUNG EINES BÜROGEBÄUDES
REVITALISATION OF AN OFFICE BUILDING

Die Gewerbeimmobilie in Mülheim an der Ruhr beherbergt das Rechenzentrum einer großen Einzelhandelskette für Lebensmittel. Die CELLS Group hat das Gebäude im Jahr 2013 einer grundlegenden Revitalisierung unterzogen. Im Jahr 2016 erfolgte eine Verlängerung des Mietvertrags.



This commercial property in Mülheim an der Ruhr houses the data center of a large food retail chain. The CELLS Group fully refurbished the asset in 2013. The lease was extended in 2016.

Investmentkategorie:	Revitalisierung
Akquisition:	2008
Projektlaufzeit:	Fertigstellung 2013
Lage:	Obere Saarlandstraße 2-4, 45470 Mülheim
Architekturbüro:	Hütténes GmbH Architekten
Gesamtvolumen:	> 9 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Büro
Grundstücksgröße:	ca. 5.800 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 6.500 m ²
Mietfläche:	ca. 5.700 m ²
Tiefgaragenstellplätze:	36
Außenstellplätze:	62

Investment category:	Revitalisation
Acquisition:	2008
Project duration:	Completion in 2013
Location:	Obere Saarlandstraße 2-4, 45470 Mülheim
Architects' office:	Hütténes GmbH Architekten
Total volume:	> €9 million
Investor:	Private
Usage:	Office
Property size:	approx. 5,800 m ²
Gross floor area (GFA):	approx. 6,500 m ²
Rental space:	approx. 5,700 m ²
Underground parking:	36
Outdoor parking:	62

BREMEN: HAFENSTRASSE

NEUES GEWERBEOBJEKT AM HAFEN
NEW RETAIL OBJECT AT THE PORT

Das im Jahr 2016 fertiggestellte Gewerbeobjekt liegt im Bremer Hafengebiet in der Nähe der Altstadt. Es verfügt neben dem neu errichteten Hauptgebäude über das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Zollabfertigungsgebäude. Hauptmieter des Neubaus ist die Zweirad-Center Stadler GmbH. Das Zollabfertigungsgebäude soll in Zukunft als Café genutzt werden.



Foto: Anke Müller-Klein

This commercial property was finished in 2016 and is situated in the harbour district of Bremen. In addition to the newly constructed main building, the complex also features the landmarked former customs inspection office building. The main tenant of the new property is the Zweirad-Center Stadler GmbH. The former customs building will be converted into a coffee house. The nearby historical town center can easily be reached by bus or tram. There is also a motorway access close by.

Investmentkategorie:	Neubau/Bestandsimmobilie
Akquisition:	2015
Projektlaufzeit:	2015/2016
Lage:	Hafengebiet, Hafenstrasse 1/Hansator, 28217 Bremen
Architekturbüro:	Westphal Architekten
Gesamtvolumen:	> 14 Millionen Euro
Investor:	Privat
Nutzung:	Gewerbe
Grundstücksgröße:	ca. 19.100 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 8.600 m ²
Mietfläche:	ca. 9.100 m ²
Stellplätze:	145

Investment category:	New Construction/Portfolio Property
Acquisition:	2015
Project duration:	2015-2016
Location:	Hafengebiet, Hafenstrasse 1/Hansator, 28217 Bremen
Architects' office:	Westphal Architekten
Total volume:	> €14 million
Investor:	Private
Usage:	Retail
Property size:	approx. 19,100 m ²
Gross floor area (GFA):	approx. 8,600 m ²
Rental space:	approx. 9,100 m ²
Parking spaces:	145

UNSERE EINSCHÄTZUNG ÜBER DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT – AKTUELLE SITUATION UND AUSBLICK FÜR 2017

Dirk Ruppert
Chief Investment Officer

In den deutschen Großstädten herrscht zurzeit ein Nachfrageüberhang, was hochwertige Gewerbeflächen und Investmentprodukte angeht. Dies hat zu deutlichen Miet- und Preissteigerungen geführt. Begründet ist dies neben der guten Marktlage auch mit dem Mangel an alternativen Anlagemöglichkeiten aufgrund des Niedrigzinsumfeldes.

Es ist zwar nicht absehbar, dass dieser Trend aufgrund der starken Nutzernachfrage gepaart mit einem geringen Fertigstellungsvolumen sowie dem Anlagedruck der Investoren in den nächsten Jahren ein Ende finden wird. Doch sollten wir berücksichtigen, dass ein solch positives Marktumfeld nicht dauerhaft anhalten wird. Es ist anzunehmen, dass sich der Immobilienmarkt in Deutschland nahe dem Zyklushöhepunkt befindet und mittelfristig auch Rückschläge erfahren wird. Erfahrungsgemäß treffen diese B-Lagen und B-Städte deutlich stärker.

Die CELLS Group führt ihre Strategie der Fokussierung auf innerstädtische Lagen der deutschen Großstädte fort – insbesondere Berlin, München, Frankfurt/Main und Hamburg. Wir konzentrieren uns hierbei auf gewerbliche Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial.

Zwar sind opportunistische Investments aufgrund der Marktlage schwer zu finden, doch weiterhin bieten Core-Plus- und Added-Value-Investments einen Abschlag von 10 bis 15 Prozent. Hierbei gehen wir keine Kompromisse ein, was die Lagequalität angeht und schaffen Werte durch Optimierung der Flächen, Verlängerung der Mietverträge, Leerstandsabbau und der Bereinigung sonstiger Herausforderungen. Wir lassen uns weniger durch Anfangsrenditen leiten, sondern vielmehr durch eine Betrachtung der Kapitalwertmaximierung und der damit verbundenen Kosten.

Bei Developments favorisieren wir Projektentwicklungen im Bestand, bei denen (niedrige) Mieterträge vorhanden sind und ein Refurbishment bzw. Redevelopment der Immobilie erfolgen kann. Durch die Ausarbeitung und Umsetzung spezieller Nutzerkonzepte – insbesondere bei gemischt genutzten Gebäuden – schaffen wir Werte für unsere Mieter und Investoren. Bestes Beispiel hierfür ist unsere aktuelle Projektentwicklung „Fürst“ in bester Lage am Kurfürstendamm in Berlin.

Auf der Nutzerseite haben wir den Trend zu Coworking in „hippen“, aber auch effizienten Flächen in zentralen Lagen der Großstädte erkannt sowie eine verstärkte Nachfrage nach hochwertigen Hotelzimmern aufgrund der steigenden Zahl an Geschäftsreisenden und Touristen in Deutschland. Die Vernetzung des stationären mit dem Online-Handel haben wir ebenfalls im Fokus – sowohl in Richtung der Flächenreduktion umsatzstarker und margenschwacher Retailer als auch der zusätzlichen Nachfrage von Online-Händlern nach innerstädtischen Flächen aus logistischen Gründen (z. B. AMAZON Prime) oder für Showrooms aus repräsentativen Gründen.

Für die Zukunft sehen wir auf dem Nutzermarkt eine zunehmend schnellere Änderung der Mieterwünsche, was hohe Anforderungen an die Flexibilität und Ausbauqualität der Gebäude stellt. Mittel- bis langfristig sind aufgrund der hohen Zinskorrelation wieder steigende Anfangsrenditen zu erwarten. Wir sind daher vorsichtig, was (überbewertete) Investments mit extrem niedriger Anfangsrendite angeht und verfolgen für unsere Kunden diszipliniert und fokussiert Anlagemöglichkeiten mit Wertsteigerungspotenzial.

OUR ASSESSMENT OF THE GERMAN COMMERCIAL PROPERTY MARKET – CURRENT SITUATION AND FORECAST FOR 2017

Dirk Ruppert
Chief Investment Officer

The major German cities are currently experiencing excess demand for premium commercial areas and investment properties, which has raised rents and prices significantly. This development is furthered by the good market situation as well as the lack of alternative investment options caused by the low interest rate environment.

Although this trend is not likely to end in the foreseeable future – given strong user demand, coupled with a low completion volume and pressure on investors –, we should nonetheless bear in mind that a positive market environment of this kind cannot be permanent. Germany's property market might be approaching the peak of its cycle and is also likely to experience setbacks in the medium term. Experience has shown that secondary locations and secondary cities are more strongly affected by such setbacks.

The CELLS Group continues to pursue a strategy of focusing on inner-city locations in Germany's major cities, particularly in Berlin, Munich, Frankfurt/Main and Hamburg. In doing so, we concentrate on commercial property with appreciation potential.

Although opportunistic investments are difficult to find given the situation in the market, Core+ and added-value investments continue to offer a discount of between 10 and 15 percent. We do not, however, compromise on the quality of our locations, and we create value through optimising space, renewing rental contracts, reducing vacancy rates and dealing effectively with other challenges. We take our lead from the standpoint of maximising capital value and the associated costs rather than from initial yields.

In terms of development, we prefer projects with (low) rental income and properties with potential for refurbishment or redevelopment. We create value for our tenants and investors through drawing up and implementing special user concepts, particularly in the case of buildings with mixed usage. The best example of this is our current "Fürst" project development in a prime location on Berlin's Kurfürstendamm.

On the user side, we have recognised the trend towards co-working in "hip" but also efficient areas in the cities' central locations, as well as stronger demand for high quality hotel rooms caused by the rising number of business travellers and tourists in Germany. The linking up of stationary with online retail is also an area of focus for us. Both in terms of reducing the surface area of high-turnover and low-margin retailers, as well as additional demand by online retailers for inner-city logistic space (e.g. AMAZON Prime) or for prestige showrooms.

In the future, we believe that tenant requirements in the user market will change at an increasingly fast pace, which will place great emphasis on flexibility and the construction of buildings to a high quality standard. In the medium to long term, initial yields are expected to rise again due to the high interest rate correlation. We are therefore cautious in approaching (overvalued) investments with extremely low initial yield, and pursue investment opportunities with appreciation potential for our customers in a disciplined and focused way.

IMPRESSUM/IMPRINT

CELLS Group

**Sonnenstrasse 9
80331 München/Munich
Phone: +49 (0) 89 286 43 - 0
Fax: +49 (0) 89 286 431 - 70
muenchen@cells-group.com**

**Kurfürstendamm 207-208
10719 Berlin
Phone: +49 (0) 30 555 7803 - 0
Fax: +49 (0) 30 555 7803 - 91
berlin@cells-group.com**

www.cells-group.com

**Herausgeber/Publisher:
CELLS Group
Bildrechte/Copyright:
CELLS Group**

**Alle Angaben zu Projektdetails entsprechen
dem Planungsstand März 2017.
Änderungen sind vorbehalten.
All project details given reflect the planning status
of March 2017. Subject to change.**



Foto: Fotolia