

# Starke Leistungen rund um Ihr Immobilieninvestment



Mitglied beim:



ISO-Zertifiziert von:



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Über Herkules</b>	<b>4</b>
<b>Starker Partner mit geprüfter Qualität</b>	<b>5</b>
<b>Immobilienankauf</b> Im Einkauf liegt der Gewinn	<b>6</b>
<b>Fondskonzeption und Prospektierung</b> Maßgeschneiderte Lösungen für indirekte Immobilieninvestments	<b>8</b>
<b>Property-Management</b> Transparenter Service „aus einer Hand“	<b>10</b>
<b>Asset-Management</b> Individuelle Konzepte für eine optimale Bewirtschaftung des Immobilienvermögens	<b>12</b>
<b>Development</b> Revitalisierung von Objekten mit strukturellem Leerstand	<b>14</b>
<b>Referenzen</b>	<b>14</b>

# Vorwort

„Wenn es einen Weg gibt, etwas besser zu machen: finde ihn“ – das soll Erfinder Thomas Alva Edison einmal gesagt haben. Auch die Unternehmensgruppe Herkules versucht, nach dieser Maxime zu handeln: Wir ruhen uns nicht auf unserer jahrzehntelangen Erfahrung auf dem deutschen Immobilienmarkt aus, sondern bauen weiter darauf auf und suchen nach Wegen, wie wir unsere Dienstleistungen für unsere Kunden weiter verbessern können.

Herkules deckt heute die gesamte Wertschöpfungskette im Immobilienbereich ab – vom Ankauf der Objekte über das Property- und Asset-Management inklusive eventueller Renovierungen und Sanierungen bis zum Exit. Dabei arbeiten wir sowohl mit Direktinvestments als auch mit Beteiligungsprodukten.

Unser Erfolg basiert auf der Konzentration auf wenige, klar umrissene Segmente im Ankauf, auf einem von jahrzehntelanger Markterfahrung geprägten Property- und Asset-Management sowie auf Anlagemodellen, die auf die aktuelle Nachfragesituation zugeschnitten sind. In allen Bereichen profitieren unsere Geschäftspartner und Kunden von kurzen Entscheidungswegen, die durch die schlanke Organisation in unserem klar strukturierten Unternehmen ermöglicht werden.

Welche Dienstleistungen wir im Einzelnen anbieten und welchen Mehrwert die Zusammenarbeit mit unserem Haus Ihrem Unternehmen bieten kann, haben wir in dieser Broschüre beschrieben. Auf den folgenden Seiten finden Sie einen Überblick über unser generelles Serviceangebot – welche Leistungen Sie davon konkret in Anspruch nehmen wollen, regeln wir individuell nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. So zahlen Sie nur die Dienstleistungen, die Sie konkret brauchen.

Wenn Sie an detaillierten Informationen interessiert sind oder mit uns über Kooperationsmöglichkeiten zu einem bestimmten Projekt sprechen wollen, rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



Ihr René Ravn  
Vorsand der Herkules Grundbesitz AG

# Über Herkules

Wer Geschäfte mit Immobilien macht, braucht einen starken Partner, auf den er sich auch in wirtschaftlich stürmischen Zeiten verlassen kann. Herkules nimmt Ihnen alle wichtigen Aufgaben ab, die mit einer Immobilien-Investition in Deutschland verbunden sind – vom Ankauf über Property- und Asset-Management sowie Development bis zum erfolgreichen Exit. Neben Direktinvestments bieten wir auch maßgeschneiderte Fondslösungen für deutsche und ausländische Kunden.

Unser Unternehmen ist bereits seit über 20 Jahren in Deutschland tätig. Das Investitionsvolumen beträgt mittlerweile deutlich mehr als 700 Mio. Euro. Die verwaltete Fläche umfasst 270.000 Quadratmeter. Insgesamt 40 Mitarbeiter arbeiten am Hauptsitz in Hamburg. Zudem haben wir durch unsere jahrzehntelange Tätigkeit ein stabiles bundesweites Netz an Experten aufgebaut.

Um die interne Kommunikation und die Arbeitsabläufe sowie den Kontakt zu Kunden und Geschäftspartnern zu verbessern, hat Herkules unterstützt von der Ernst & Young Real Estate GmbH im Jahr 2008 eine umfassende Analyse durchgeführt. Ziel war es, alle Arbeitsschritte im Unternehmen zu erfassen und zu optimieren. Sämtliche Dienstleistungen sind vom TÜV Nord geprüft worden. Das nach ISO 9001:2000 zertifizierte Qualitätsmanagement gewährleistet eine dauerhafte Einhaltung bestimmter Qualitätsstandards. Somit genügen alle von Herkules erbrachten Leistungen höchsten Standards – mit Sicherheit.

# Starker Partner mit geprüfter Qualität

Ob Ankauf, Property- und Asset-Management, Fondskonzeption, Sanierungen und Revitalisierungen – Herkules bietet Leistungen rund um die Immobilieninvestition „aus einer Hand“ an. Dabei investieren wir praktisch ausschließlich in Wohnungen und Einzelhandelsimmobilien sowie in Hotels mit namhaften Mietern.

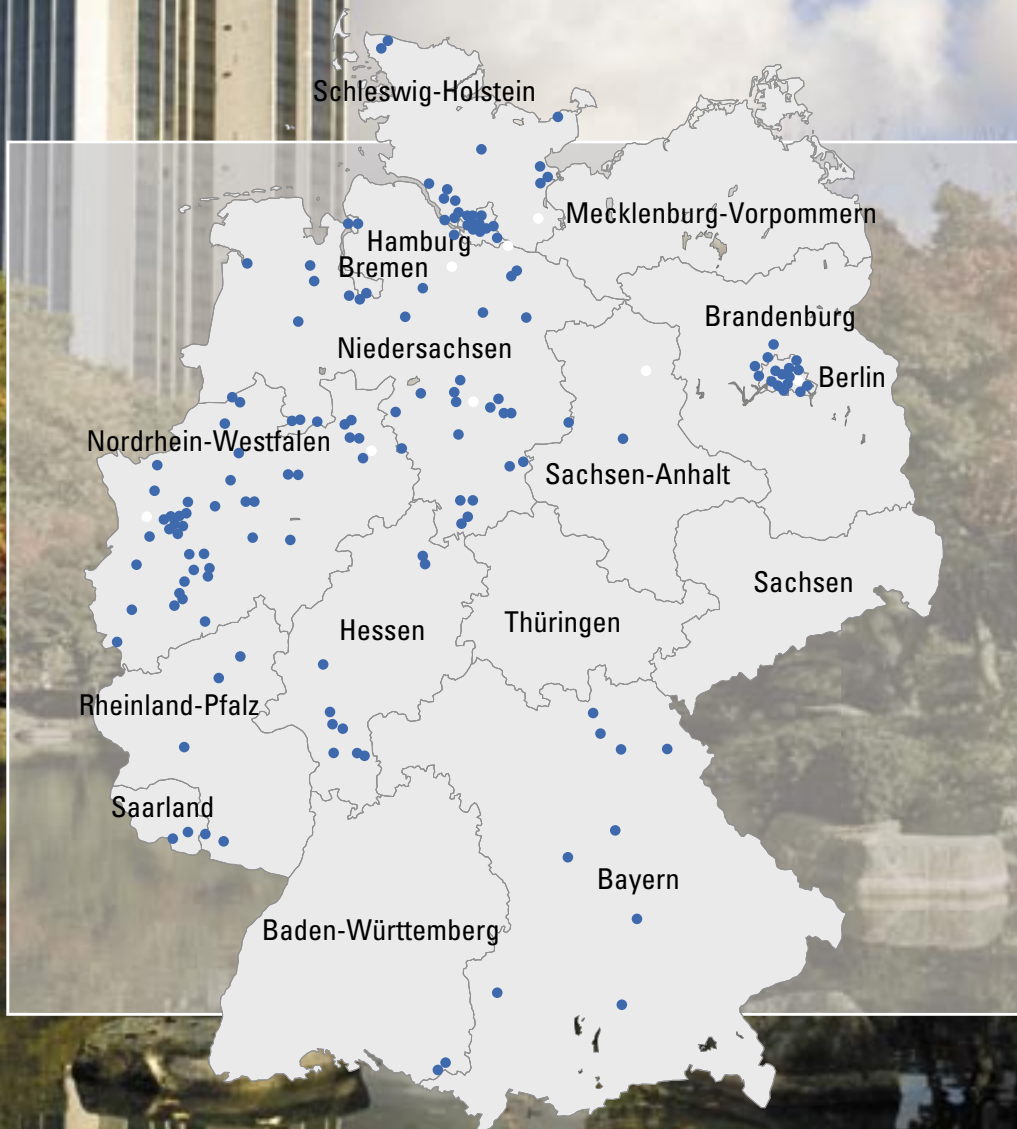
Besonderen Wert legt Herkules auf eine genaue Standortanalyse – denn wir kaufen Immobilien nur dort, wo wir langfristig ein Entwicklungspotenzial sehen. Unser Property- und Asset-Management kümmert sich mit TÜV-geprüftem Service um alle verwalteten Objekte, egal ob sie sich in Bremen, München oder Flensburg befinden. Darüber hinaus entwickelt Herkules individuelle Immobilienstrategien für Portfolios und einzelne Objekte, führt gegebenenfalls notwendige Revitalisierungen oder Sanierungen durch und kümmert sich auf Wunsch auch um den Exit.

Diese Aufgaben erfüllen wir nicht nur für Direktinvestments, sondern wir bieten auch passgenaue Fondslösungen an. So entwickeln wir für deutsche Privatkunden geschlossene Fonds, die in solide Objekte in deutschen Mittel- und Großstädten investieren. Zudem haben wir bereits zahlreiche Immobilien in KG- und AG-Gesellschaften eingebracht und an dänische Privatanleger veräußert.



Immobilienankauf

# Im Einkauf liegt der Gewinn



Wer sich mit Immobilien beschäftigt, weiß: Im Einkauf liegt der Gewinn. Daher erwirbt Herkules ausschließlich Immobilien in guten Lagen, die über weiteres Wachstumspotenzial verfügen. Denn das ist die Voraussetzung dafür, die Objekte später erfolgreich weiterverkaufen zu können. Zudem müssen für die Immobilien mittel- und langfristige Mietverträge abgeschlossen werden können.

Vor jeder Akquisition führen wir eine technische und rechtliche Due Diligence verbunden mit einer ersten Kalkulation durch, um so Sicherheit über den angemessenen Preis für die Objekte zu gewinnen. Da es für die Be-

wertung von Gewerbe- bzw. Wohnimmobilien eines jeweils spezialisierten Know-hows bedarf, hat Herkules im Ankauf jeweils ein eigenes Expertenteam für beide Assetklassen gebildet.

Generell wichtig ist uns der kontinuierliche Dialog mit Banken, Projektentwicklern, Eigentümern und Maklern. Unsere Verhandlungspartner schätzen die festgelegten, immer gleichen Prüfungsvorgänge, die kurzen Entscheidungswege und die genauen Anforderungen an Immobilien und Standorte.

Herkules investiert ausschließlich in:

#### **Einzelhandelsimmobilien**

- Neubauten
- Bestandsimmobilien in gutem und gepflegtem Zustand
- Handelsflächen für den Lebensmittel- und Non-Food-Bereich
  - Stand-alone Märkte, Nahversorgungszentren, Einkaufszentren
- An Standorten mit mindestens 50.000 Einwohnern
- Mit einem Investitionsvolumen von 5 bis 30 Mio. Euro pro Einzelobjekt
- Wenn 75 Prozent der Jahresnettomiete von bonitätsstarken Mietern erbracht werden

#### **Hotels**

- Mit bekannten und nachweislich umsatzstarken Betreibern
- In westdeutschen Städten ab 100.000 Einwohnern, in Berlin, Leipzig und Dresden
- Mit einem Investitionsvolumen von mindestens 5 Mio. Euro
- Mit Verträgen mit einer Mindestlaufzeit von 15 Jahren

#### **Wohnimmobilien**

- Mit einem Investitionsvolumen von mindestens 3 Mio. Euro
- In Hamburg und Berlin bzw. anderen Städten in Anlagen von 80 bis 1.500 WE
- Kein Plattenbau

Fondskonzeption und Prospektierung

# Maßgeschneiderte Lösungen für indirekte Immobilieninvestments

ANKAUF

Fondskonzeption

Budgeterstellung

Prospektierung

Genehmigung

PROSPEKT

VERTRIEB

ÜBERGABE

Nicht immer ist die direkte Investition in Immobilien die beste Lösung für einen Anleger. Je nach den Anforderungen des Kunden kann sich ein indirektes Investment für ihn anbieten. Herkules bietet neben direkten Investments auch die Möglichkeit, mit der Investition in Fonds von den Vorteilen einer Immobilieninvestition im deutschen Markt zu profitieren.

Herkules kann auf eine inzwischen zwanzigjährige Expertise bei der Konzeption indirekter Immobilieninvestments verweisen, wobei der Schwerpunkt in den ersten Jahren auf Fonds für ausländische Privatkunden lag.

Mittlerweile konzipieren wir individuelle Lösungen sowohl für deutsche als auch für ausländische Anleger. Und genau wie bei unseren Direktinvestments bieten wir auch hier alle notwendigen Dienstleistungen – vom Ankauf der Immobilie über das Property- und Asset-Management bis zum Exit. Hierbei erfolgt eine enge Zusammenarbeit unseres Konzeptions-Teams mit den Mitarbeitern aus dem Ankauf und aus dem Property- und Asset-Management.

Zentraler Bestandteil unserer Arbeit ist zudem die Prospektierung. Um diese stets präzise und bis ins Detail korrekt vornehmen zu können, erörtern wir im Dialog mit unseren externen Partnern alle wichtigen Fragen. Herkules arbeitet seit vielen Jahren mit einem gut ausgebauten Netzwerk aus Juristen, Steuerexperten und technischen Beratern zusammen.

Auch nach der Prospekterstellung begleitet Herkules die Investoren weiter. Ziel ist es, die wirtschaftliche Entwicklung der Fonds zu optimieren. Über alle Schritte werden die Investoren mit regelmäßigen Reportings ausführlich informiert.

### **Unsere Leistungen im Überblick**

- Analyse der deutschen Wohn-, Einzelhandels- und Hotelmärkte
- Identifikation von geeigneten Objekten
- Fondskonzeption
- Prospektierung
- Controlling der Fonds
- Organisation von Abstimmungen und Gesellschafterversammlungen
- Beantwortung von Anlegerfragen



**Property-Management**

**Transparenter Service  
„aus einer Hand“**

Um die optimale Rendite mit einer Immobilie zu erzielen, ist eine effiziente Verwaltung unabdingbar. Herkules übernimmt für Sie die Verwaltung Ihrer Einzelimmobilie oder Ihres Portfolios. Dabei bieten wir Ihnen alle zum Werterhalt und zur Steigerung der Wertschöpfung erforderlichen Dienstleistungen „aus einer Hand“. Die Bewirtschaftungskosten können auf diese Weise – zum Teil deutlich – gesenkt werden. Die Performance und Rendite Ihrer Immobilie wird auf Dauer optimiert.

Derzeit betreut unser Team von Immobilienkaufleuten, Betriebswirten und Bautechnikern mehr als 115 Objekte mit einer Gesamtfläche von 270.000 Quadratmetern. Unsere Spezialisten arbeiten dabei bei Bedarf bundesweit mit externen Experten zusammen.

Unsere Vermietungsspezialisten kümmern sich darum, dass Leerstände reduziert und Mietinteressenten gewonnen werden. Dabei greifen wir auf die jahrzehntelange Erfahrung mit der Bewirtschaftung eigener Immobilien

zurück. Bei der Erstellung der notwendigen Abrechnungen für Eigentümer oder Mieter legen wir großen Wert auf Transparenz, Übersichtlichkeit und Termintreue.

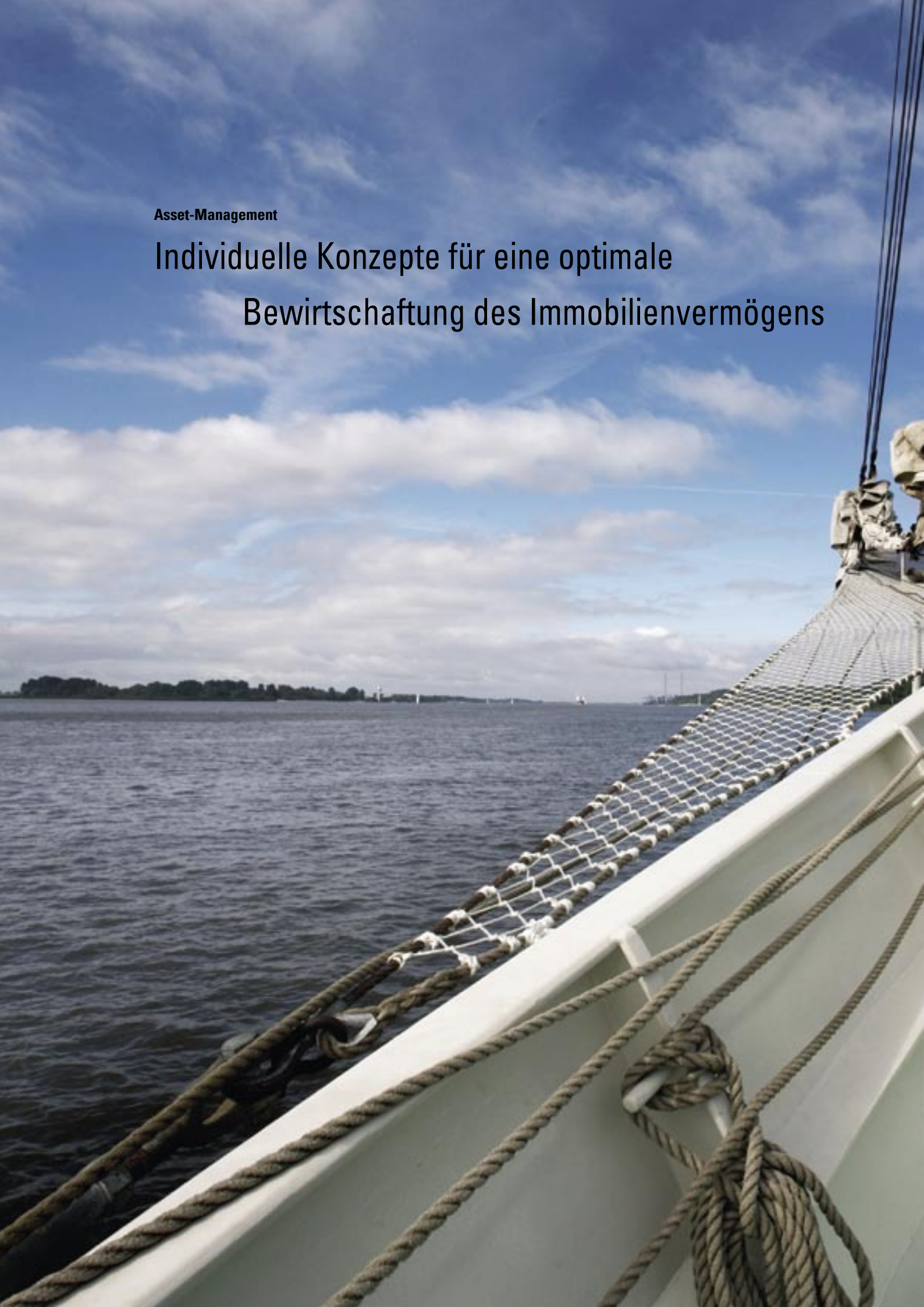
Darüber hinaus koordinieren wir alle im Bereich der Gebäudetechnik anfallenden Arbeiten – darunter technische Aufgaben wie die Wartung der Heizungsanlage oder der Aufzüge, infrastrukturelle Dienstleistungen wie zum Beispiel die Gebäudereinigung und Hausmeistertätigkeiten sowie kaufmännische Tätigkeiten wie Vertragsmanagement, Nebenkostenabrechnung oder Controlling. Ziel ist es, ein Gebäude möglichst kosteneffizient und werthaltig zu bewirtschaften.

### **Unsere Leistungen im Überblick**

- Vermietung
- Kautionsverwaltung
- Verwaltung der Mieteinnahmen
- Nebenkostenabrechnungen
- Umsetzung von Mieterhöhungen
- Steuerung der Instandhaltungsmaßnahmen
- Organisation der gesetzlich vorgeschriebenen Wartungsarbeiten sowie Reparaturen
- Bearbeitung von Versicherungsfällen
- Korrespondenz mit Mietern, Eigentümern, Behörden und Vertragspartnern
- Telefonische, schriftliche und persönliche Beratung rund um Ihre Immobilie

**Asset-Management**

# Individuelle Konzepte für eine optimale Bewirtschaftung des Immobilienvermögens



Bei fast jeder Immobilie lässt sich die Wirtschaftlichkeit optimieren. Um dies zu erreichen, müssen jedoch individuell zugeschnittene Konzepte erstellt werden. Wir übernehmen für Sie die notwendige strategische Planung und setzen sie um. Durch das Management eigener Bestände hat Herkules umfangreiche Erfahrungen auf diesem Gebiet gesammelt.

Um das Ertragspotenzial von Ihren Immobilien zu verbessern, führen wir betriebswirtschaftliche Analysen durch und entwickeln Verkaufsstrategien für Einzelobjekte und Portfolios. Wir halten den Kontakt mit Behörden und Kommunen und treten auch als Bindeglied zwischen Ihnen als Eigentümer und Dritt-Dienstleistern auf, indem wir beispielsweise Controlling-Aufgaben übernehmen.

Unser Asset-Management Team steuert und betreut das Immobilienvermögen der von der Unternehmensgruppe Herkules initiierten Fonds und die Investments anderer in- und ausländischer Anleger. Dabei wird unser internationales Team von erfahrenen

Juristen, Betriebswirten, Steuerberatern und Verwaltungsfachleuten unterstützt. Im Fonds-Bereich erstellen wir Quartalsberichte und Jahresabschlüsse, präsentieren die Jahresergebnisse auf den Anlegerversammlungen und kommunizieren mit den Objektbetreuern.

Besonderen Wert legen wir auf ein aktuelles und aussagekräftiges Reporting. Im Unterschied zu anderen Marktteilnehmern berichten wir quartalsweise und nicht nur ein- oder zweimal im Jahr. Eventuelle Abweichungen vom kalkulierten Budget erklären und dokumentieren wir genau und detailliert. Investoren können somit exakt und zeitnah nachvollziehen, wie ihre Gelder verwendet werden.

### **Unsere Leistungen im Überblick**

- Verfassen der Quartals- und Jahresberichte
- Ausfertigung von Steuererklärungen
- Vertragliche Anpassung der Gesellschaften und der Konzernstrukturen
- Kommunikation mit öffentlichen Einrichtungen und Behörden
- Betriebswirtschaftliche Analysen
- Unterstützung beim Verkauf von Gesellschaften oder Immobilien
- Entwicklung von Strategien zur Kostenoptimierung
- Erstellung von Konzepten und Finanzierungsplänen
- Repositionierung von Fonds

## Development

# Revitalisierung von Objekten mit strukturellem Leerstand

### Bergkamen/ Nordberg

Revitalisierung eines Nahversorgungszentrums:

Grundstücksgröße:

ca. 19.000 m<sup>2</sup>

Mietfläche:

ca. 4.850 m<sup>2</sup>

Mieter:

Lidl, Plus, KIK



### Möln

Nutzungsänderung von Bekleidungs- zu Lebensmittelmarkt:

Mietfläche:

ca. 1.900 m<sup>2</sup>

Umbau für Lebensmittelverkauf :

ca. 1.000 m<sup>2</sup>

Mieter (ist in die Planung und Ausführung eingebunden):

Penny



### Bad Schwartau:

Umwandlung eines Adler-Marktes zum Nahversorgungszentrum:

Mietfläche:

ca. 5.250 m<sup>2</sup>

Umbau für z.B.:

Netto, Rewe, Medi Max,  
Kaufland, C&A, H&M, Schlecker etc.



Zu den besonderen Stärken von Herkules Development gehört die Problemlösungskompetenz – ob ein wichtiger Mieter ausfällt oder umfangreichere Baumaßnahmen verlangt werden: Wir sind stets für Sie vor Ort und kümmern uns mit passgenauen Leistungen vorausschauend um das jeweilige Anliegen.

Nicht jedes Problem lässt sich kurzfristig beseitigen. Nach einer detaillierten Standort- und Bedarfsanalyse finden wir für Einzelhandelsimmobilien mit strukturellem Leerstand eine Möglichkeit, diese insbesondere durch geeignete Revitalisierungsmaßnahmen wieder marktgängig zu machen. Dabei greifen wir auf eine inzwischen zwanzigjährige Entwicklungserfahrung zurück.

Unsere guten Beziehungen zu deutschen Filialisten nutzend suchen wir nach geeigneten neuen Mietern. Wir erfragen deren Vorstellungen bezüglich der Mietflächen und entwickeln auf dieser Basis verschiedene Nutzungskonzepte. Dabei erstellen wir die erste Kostenschätzung für die einzelnen Konzepte. Die verschiedenen Möglichkeiten werden abschließend dem Investor zur Ent-

scheidung vorgelegt, wobei Herkules Development eine Empfehlung für das aus seiner Sicht beste Konzept abgibt. Mit dieser Vorgehensweise wird eine optimale Ausnutzung der Flächen sowie eine hohe Mieter- und Eigentümerzufriedenheit sichergestellt.


Wir steuern in Zusammenarbeit mit externen Partnern für Sie das Baugenehmigungsverfahren und die Angebotseinholung von entsprechenden Bauunternehmen. Auf Wunsch übernehmen wir auch die Koordination der baulichen Umsetzung. Wir sorgen im Rahmen unseres Auftrags für eine fach- und termingerechte Fertigstellung des Projekts bis hin zur ersten Mietzahlung.

Darüber hinaus steht Herkules Development – dank seiner exzellenten Kontakte zu zahlreichen großen deutschen und dänischen Geschäftsbanken – Ihnen bei der Finanzierung von Revitalisierungsmaßnahmen zur Seite.

Alle unsere Leistungen bieten wir Ihnen einzeln oder als Gesamtpaket an – nach Ihren individuellen Wünschen und zugeschnitten auf Ihr Portfolio.

### **Unsere Leistungen im Überblick**

- Beratung von Investoren bei Mietvertragsverlängerung und Optionsausübung
- Finanzierungsvermittlung bei Umbaumaßnahmen
- Vermittlung von Anschlussfinanzierungen
- Standort- und Bedarfsanalyse
- Leerstandsmanagement und Neuvermietung einschließlich Vertragsverhandlung
- Kalkulation der Baukosten
- Einholung der Baugenehmigung von den zuständigen Behörden
- Sanierung und Baudurchführung



HERKULES GRUNDBESITZ AG  
HERKULES DEVELOPMENT GMBH

HOHE BLEICHEN 11  
D-20354 HAMBURG

TEL.: +49 (0)40 360 979 0  
FAX: +49 (0)40 360 979 17

[WWW.HERKULES.COM](http://WWW.HERKULES.COM)  
[INFO@HERKULES.COM](mailto:INFO@HERKULES.COM)