

## **Unternehmensprofil**

### **Clarus Management GmbH**

#### **Das Geschäftsfeld**

Die Clarus Management GmbH ist ein unabhängiger, bundesweit tätiger Asset Manager für hochwertige und unverwechselbare Immobilien an einzigartigen Standorten, sog. Core und Landmark Properties. Sie ist dabei sowohl als Asset Manager als auch als Verwalter tätig und über den gesamten Lebenszyklus einer Core-Immobilie hinweg aktiv. Clarus konzentriert sich auf wenige außergewöhnliche Objekte. Das Leitbild des Unternehmens wird durch Effizienz, Seriosität und hohe Service-Orientierung bestimmt.

Die Kompetenzen von Clarus kommen bereits in der Planungsphase zum Tragen. Die Gesellschaft erarbeitet Strategien für optimale Architektur- und Ingenieurskonzepte sowie die anschließenden Aktivitäten bezüglich Vermietung, Verwaltung, Marketing und Betriebsunterhalt. Clarus übernimmt die technische und kaufmännische Objektleitung inklusive steuerlicher und buchhalterischer Optimierung sowie effizienter rechtlicher Betreuung. Ein regelmäßiges detailliertes Reporting an die Investoren ist selbstverständlich.

Nach der Inbetriebnahme eines Objekts betreut das Immobilienunternehmen dieses technisch, kaufmännisch, steuerlich und rechtlich. Clarus sorgt für adäquate Vermietung und Vermarktung. Die Gesellschaft übernimmt die jährliche Finanzplanung sowie monatliche und vierteljährliche Auswertungen. Darüber hinaus werden Marktanalysen und Reports zu operativen Tätigkeiten für jedes Objekt erstellt sowie Konkurrenzmonitoring betrieben.

Das Hauptaugenmerk der Clarus Management GmbH liegt auf der langfristigen Erhaltung des Core- und Landmark-Status der Immobilien. Gleichzeitig werden die Wettbewerbsvorteile der Anlagen durch die Fokussierung auf die Bedürfnisse der Mieter aus den Bereichen Büro, Handel, Wohnungen und Hotel (5\*) erhalten. Durch einen Leerstand nahe Null und effektives Investitionsmanagement sind so beste finanzielle Ergebnisse für Investoren sichergestellt.

#### **Die Kompetenz**

Die Mitglieder des Teams von Clarus sind alle hochqualifizierte Immobilienexperten, die über fundierte Expertise im deutschen und europäischen Immobilienmarkt verfügen. Im Schnitt haben sie mehr als fünfzehnjährige Erfahrung im Asset-Management. Als Team decken sie alle Teilbereiche dieses komplexen Aufgabenfeldes ab.

## Die Objekte

Aktuell betreut Clarus vier Landmark-Immobilien mit ausschließlich langfristiger Haltedauer der Assetklassen Handel, Wohnen, Hotel und Büro:

- Palais an der Oper in München
- Opernplatz XIV in Frankfurt am Main
- LES1 in Hamburg
- SO/ Das Stue Berlin

## Die Organisation

Clarus wurde 2014 gegründet und wird von Denis Volnyanskiy als Geschäftsführer (CEO) geleitet. Abteilungsleiter Asset Management ist Hans Herwig Taus. (Head of Asset Management) Christian Bahn (Head of Leasing) kümmert sich bundesweit federführend um alle Vermietungsthemen. Insgesamt hat die Gesellschaft derzeit sechs Mitarbeiter.

## Die Büros

Büro München  
Residenzstraße 18, 80333 München

Büro Hamburg  
Pickhuben 6, 20457 Hamburg

Büro Frankfurt/Main  
Meisengasse 9, 60313 Frankfurt

## Kontakt:

[informion@clarus-am.com](mailto:informion@clarus-am.com)

## **Herausragende Immobilien brauchen erstklassiges Management**

### **Als Asset Manager und Verwalter ist Clarus auf außergewöhnliche Objekte in Top-Lagen deutscher Metropolen spezialisiert**

**München, August 2021** – Einzigartige Standorte, außergewöhnliche Architektur, stimmige Konzepte, ausgesuchte Exzellenz: Herausragende Immobilien, die diese Attribute vereinen, verlangen nach einem ebenso herausragenden Management. Dies ist die Kompetenz der Clarus Management GmbH. Die Gesellschaft ist ein bundesweit tätiger Asset Manager für sogenannte „Landmark Properties“. Das Unternehmen konzentriert sich auf wenige außerordentliche Objekte und vereint unter einem Dach alle nötigen Leistungen von der Bewertung und strategischen Planung über die Budgeterstellung bis hin zur rechtlichen, steuerlichen, kaufmännischen und technischen Objektbetreuung. Die Mitarbeiter blicken dabei alle auf langjährige Erfahrung im Asset Management sowie der Immobilienplanung und -verwaltung zurück.

Bereits in der Planungsphase eines Objekts erarbeitet die Clarus Management GmbH Strategien für optimale Architektur- und Ingenieurskonzepte sowie die anschließenden Aktivitäten bezüglich Vermarktung, Vermietung, Verwaltung, Marketing und Betriebsunterhalt. Nach der Fertigstellung übernimmt Clarus die technische und kaufmännische Objektführung. Dies beinhaltet Vermarktung und Vermietung, die Erstellung und Abrechnung des jährlichen Finanz- und Haushaltsplans, regelmäßige Reportings sowie Marktanalysen und Konkurrenzmonitoring für Investoren sowie eine äußerst individuelle Mieterbetreuung.

Clarus weist langjährige Expertise in der steuerlichen und buchhalterischen Optimierung, der rechtlichen Betreuung sowie der technischen und kaufmännischen Betreuung wertvollsten Immobilienvermögens auf. Die Gesellschaft verfügt über umfassende Erfahrung und einen überzeugenden Track-Record in allen Gewerbeimmobiliensparten (Büro, Handel, Gastronomie und Hotellerie) sowie dem Premium-Appartement-Segment.

Effizienz, Seriösität und hohe Serviceorientierung verschaffen Investoren über einen langen Zeitraum Planungssicherheit und einen stetigen Return on Investment. Dazu gehört auch, dass die Gesellschaft mit Büros vor Ort der jeweils betreuten Objekte vertreten ist und so Investoren, Mietern, Partnern und Auftragnehmern schnell und effizient als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Das Portfolio von Clarus umfasst ausschließlich Landmark Immobilien von hohem Core Charakter mit Eignung für eine lange Haltedauer. Aktuell betreut die Gesellschaft vier Landmark Assets in Deutschland:

## **Palais an der Oper in München**

München ist reich an historischen Prachtbauten. Das Palais an der Oper jedoch ragt als aufwändig renoviertes Schmuckstück aus ihnen heraus. Das 1750 im Auftrag von Feldmarschall Ignaz Felix Graf von Törring-Jettenbach erbaute Adelspalais im Herzen der Stadt prägt damals wie heute durch seine Florentinische Säulenhalle im Norden zum Max Josephs Platz hin den Beginn der königlichen Prachtstrasse: die Maximilianstrasse 2 ist eine absolute Top-Adresse Münchens. In seinem Inneren bietet es Neubauqualität und beherbergt gehobene Gastronomie, anspruchsvolle Retail-Flächen, Arztpraxen, Büros und möblierte Mietwohnungen für allerhöchste Ansprüche.

## **Opernplatz XIV in Frankfurt am Main**

An einem der schönsten Plätze der Main-Metropole, gegenüber der Alten Oper und direkt am Frankfurter Finanzviertel gelegen, strahlt der Prachtbau mit Natursteinfassade Souveränität aus. Klassische Materialien und Stilelemente wurden übernommen und neu interpretiert, etwa mit bodentiefen Fenstern. Neben dem 5-Sterne-Hotel der Marke Sofitel mit seinem französischen Flair unter Management von Accor, einem erstklassigen Fitness-Club und einem Individual Training Studio, dem ersten Miller & Carter Steakhouse in Deutschland und weiteren lokalen Gastronomiehightlights am Opernplatz beherbergt dieses einzigartige Objekt auch exklusive Büros, mit Sattelite Offices einen der deutschlandweit führenden Vermieter für Büros auf Zeit, einen einzigartigen Medical Hub sowie 25 grosse und teils möblierte City-Wohnungen.

## **LES1 in Hamburg**

Das zehnstöckige Bürogebäude zwischen Alster und Elbe zählt zu den architektonischen Highlights der Stadt. Im Erdgeschoss befindet sich ein weitläufiger Geschäftsbereich mit exklusivem Fitnessstudio. Aus den oberen Stockwerken sowie von der Dachterrasse bieten sich namhaften Büromietern aus den Bereichen technische Projektberatung, Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung und IT Entwicklung oder deren Besuchern atemberaubende Ausblicke auf Elbe, Alster, Michel und Elbphilharmonie.

## **SO/ Das Stue, Berlin**

In der zwischen 1938 und 1940 vom KaDeWe-Architekten Emil Schaud gestalteten ehemaligen dänischen Botschaft in Berlin befindet sich heute ein 5-Sterne-Boutique-Hotel. Die neoklassizistische Fassade ist erhalten geblieben, dahinter überzeugt modernste Architektur und ein exquisites Hotelkonzept mit exklusivem Spa-Bereich sowie einer Sterne-Küche mit spanischer Note. Die urbane Oase begrüßt internationale Gäste und alle Berliner zugleich, liegt mitten im Herzen der Stadt am grünen Tiergarten und verfügt sogar über einen direkten Zugang in den Zoo.

## Die Clarus-Immobilien

### Aktuell betreut Clarus vier außergewöhnliche Objekte in Deutschland

#### Palais an der Oper, München

Der 1750 im Auftrag von Feldmarschall Ignaz Felix Graf von Törring-Jettenbach errichtete Adelspalast im Herzen der Stadt galt schon damals als eines der herausragenden Gebäude. Nach der umfassenden Renovierung im Jahr 2012 unter Erhaltung der Florentinischen Säulenhalle im Norden zum Max Josephs Platz hin gilt das umso mehr – die Maximilianstrasse 2 ist eine absolute Top-Adresse Münchens. Dazu trägt zum einen die herausgehobene Lage direkt am Beginn der teuersten Einkaufsstraße Deutschlands, der Maximilianstraße, und gegenüber der Oper sowie der einstigen herzoglichen Residenz bei. Zum anderen ist es der neue Glanz, in dem das historische Anwesen mit seinen fast 20.000 qm erstrahlt. Hinter der beeindruckenden Fassade verbirgt sich auf drei Unter- und sieben Obergeschossen ein modernes Gebäudeensemble in Neubauqualität mit Innenhof, das Platz für gehobene Gastronomie, Arztpraxen, Geschäfte an der Residenzstraße entlang, Büros, Premium-Mietappartements und eine großzügige Tiefgarage bietet. Ein umfassendes Service- und Sicherheitskonzept rundet das Projekt ab. [www.palaisanderoper.de](http://www.palaisanderoper.de)

#### Opernplatz XIV, Frankfurt am Main

Der Opernplatz gilt nicht nur als schönster Platz Frankfurts, er liegt auch im Herzen der Stadt und in unmittelbarer Nähe zum Business District, wo das internationale Finanz- und Wirtschaftsgeschehen mitbestimmt wird. Vis-à-vis der Alten Oper wurde 2017 der eindrucksvolle, souveräne Gebäudekomplex fertiggestellt. Dabei übernahmen die Architekten klassische Stilelemente und interpretierten sie neu. So erhielt die Natursteinfassade etwa bodentiefe Fenster und der Eingangsbereich eine einzigartige Grandezza. In der etwa insgesamt ca. 34.000 qm grossen Immobilie finden sich oberhalb der dreigeschossigen öffentlichen Tiefgarage komplett flexible Geschäfts- und Büroflächen, feine Restaurants aber auch das Flagship der Fitness First-Gruppe (mit 25-Meter-Pool), der Premium-Anbieter für Service-Offices Sattelite mit seiner pureSilent Linie sowie exklusive Wohnungen ab 120 Quadratmetern. Größter Nutzer des Gebäudes ist ein 5-Sterne-Hotel der Marke Sofitel mit seinem französischen Flair, unter Management von Accor, mit Gourmetrestaurant, Konferenzräumen, Spa und atemberaubender Dachterrasse (bei trockenem Wetter abends geöffnet). Auf Wunsch erstreckt sich der umfassende Hotelservice samt Concierge und 24-Stunden-Catering bis an den Schreibtisch im Büro. [www.opernplatz14.de](http://www.opernplatz14.de)

#### LES1, Hamburg

Am geschichtsträchtigen Rödingsmarkt, der Verbindungsstraße zwischen Alster und Elbe, sowie in unmittelbarer Nachbarschaft der alten Kontorhäuser, steht seit dem Jahr 2014 dieses architektonische Highlight der Hansestadt. Durch den H-förmigen

Grundriss entstehen zwei Innenhöfe, die für perfekte Beleuchtung und effektive Planungskonzepte der Büros sorgen. Der Haupteingang besticht durch eine 25 Meter hohe, verglaste Lobby. Im Erdgeschoss befinden sich weitläufige Geschäftsbereiche, teils mit Wasserblick. Darüber erstrecken sich neun Etagen mit flexiblem Platz für Büros, gekrönt von einer Dachterrasse mit Blick auf Alster, Elbe, Michel und Elbphilharmonie. Insgesamt stehen ca. 16.000 Quadratmeter sowie eine Tiefgarage zur Verfügung. Hauptmieter im LES 1 sind ein namhaftes Büro für technische Projektberatung, ein bundesweit tätiges Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsunternehmen, ein IT-Entwickler sowie ein Fitnessstudio der Marke „Orangetheory“. [www.les-1.com](http://www.les-1.com)

### **SO/ Das Stue, Berlin**

Ende der 1930er-Jahre errichtete die dänische Regierung im Diplomaten-Viertel ihre Botschaft im neoklassizistischen Stil, geplant vom KaDeWe-Architekten Emil Schaud. Die Fassaden sind bis heute erhalten, gleichwohl renoviert. Dahinter befindet sich seit 2012 ein moderner, architektonisch ebenso eindrucksvoller Neubau. Die Mischung aus alt und neu macht den ganz individuellen Charme des exklusiven Boutique-Hotels aus. Seit 2018 leitet Accor das Hotel als SO/ Das Stue, dem sein historischer Name «Das Stue» überlassen wurde, der sowohl bei Einheimischen als auch bei internationalen Gästen bekannt ist, und dem das Hotel als das „Wohnzimmer“ in seiner ganz speziellen Bedeutung gerecht wird. Das 5-Sterne-Boutique-Hotel bietet 78 exklusive Zimmer und Suiten, einen großzügigen Susanne Kaufmann Boutique Spa sowie das Sterne-Restaurant „Cinco by Paco Pérez“. Das Ambiente des Hotels wurde von Stardesignerin Patricia Urquiola gestaltet. Das SO/ Das Stue ist eine urbane Oase für Berliner und internationale Gäste.

[www.das-stue.com](http://www.das-stue.com)

## Das Clarus-Team

**Hans Herwig Taus** verantwortet das Asset Management des deutschen Portfolios von Clarus und dessen strategische und operative Ausrichtung. Zudem leitet er das Satelliten-Büro Clarus Management GmbH in München, Frankfurt und Berlin. Er bringt zwei Jahrzehnte Erfahrung im Immobiliensektor mit, unter anderem als Asset Manager für internationale Kunden von Invesco Deutschland und Euramco Asset Management. Dort war er mit wechselnden Scherpunkten auf Logistikimmobilien, große Bürogebäude sowie Einkaufszentren in Deutschland und Österreich konzentriert. Er ist aber auch Fachmann erfahren in der Transaktionsabwicklung, zuletzt im Rahmen des Bordeaux-Portfolios, und dem Management spezieller Objektgesellschaften. Hans Herwig Taus hat Volkswirtschaft an der LMU München studiert, besitzt ein Diplom als Immobilienfachwirt der IHK sowie als Ausbilder und startete seine Karriere als Broker.

**Christian Bahn** ist als Abteilungsleiter Vermietung (Head of Leasing) bundesweit erster Ansprechpartner in allen Fragen rund um die Vermietung. Weiterhin verantwortet er als Senior Asset Manager administrative, finanzielle und operative Aspekte der Investments LES1 (Hamburg) und Palais an der Oper (München). Zuvor verantwortete er bei der Swiss Finance & Properties AG verschiedene, gemischt genutzte Immobilien im Gesamtwert von 470 Millionen Schweizer Franken. Dabei leitete er u. a. die Portfolio-Analyse, verhandelte Verträge und war zuständig für Investitionen. Zuvor hat er als Leiter der Immobilienverwaltung gearbeitet. Er hat ein Diplom als Immobilienkaufmann der Deutschen Immobilien Akademie und ist von der IHK zertifizierter Immobiliensachverständiger.

**Maximilian Xander** war vor seinem Wechsel zur Clarus Management GmbH als Mitarbeiter bei der Immobilienentwicklungsgesellschaft S&G Development GmbH in Frankfurt am Main tätig. Er unterstützte die Akquisition neuer Projekte, die Vermittlung von projektbezogenen Darlehen sowie die Untersuchung möglicher Zielmärkte. Maximilian Xander hat einen Bachelor in Real Estate Management der Hochschule Rhein Main Wiesbaden und kümmert sich als Junior Technical Asset Manager in erster Linie um die Pflege des Bestandsportfolios. In diesem Zusammenhang ist er u. a. verantwortlich für die technischen Anforderungen beim Opernplatz XIV in Frankfurt a. M. sowie dem LES 1 in Hamburg.

**Julian González Menéndez** ist für die technische Bewirtschaftung unseres Immobilienportfolios, insbesondere für das SO/DasStue Berlin, zuständig. Zu seinen Aufgaben zählen die Projektsteuerung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Ausschreibungen, Analysen und Vergaben sowie die Budgetverantwortung. Darüber hinaus betreut Julian González Menéndez im Tagesgeschäft die Landmark Properties Palais an der Oper, LES 1 und Opernplatz XIV. Bei Neubauprojekten und Ankäufen stützt seine Expertise und strategische

Steuerung den Erfolg von Beginn der Due Dilligence an bis zum Gewährleistungsende. Er absolvierte an der FH Frankfurt das Studium der Architektur.

### **Informationen zu Clarus Management GmbH**

Die Clarus Management GmbH ist ein bundesweit tätiger Asset Manager für core, landmark Immobilien an ausgesuchten Standorten. Zum Portfolio zählen Objekte mit langfristiger Haltedauer in München, Frankfurt, Hamburg und Berlin. Das Leistungsspektrum erstreckt sich von der strategischen Planung über die Budgeterstellung bis hin zur rechtlichen, steuerlichen, technischen und kaufmännischen Objektbetreuung.

Das Hauptaugenmerk der Clarus Management GmbH liegt auf der langfristigen Erhaltung des Core- und Landmark-Status der Immobilien. Gleichzeitig werden die Wettbewerbsvorteile der Assets durch die Fokussierung auf die Bedürfnisse der Mieter aus den Bereichen Büro, Wohnungen, Gewerbe und Hotel (5\*) erhalten. Durch einen Leerstand nahe Null und effektives Investitionsmanagement sind so beste finanzielle Ergebnisse für Investoren sichergestellt.

## **Fünf Fragen an ...**

### **Wir unterscheidet sich das Management hochwertiger Immobilien von der üblichen Immobilienverwaltung?**

Üblicherweise beginnt die Arbeit eines Verwalters mit der Fertigstellung eines Gebäudes. Clarus ist bereits viel früher aktiv, nämlich schon in der Planungsphase. Im Fokus steht die langfristige Erhaltung des Core- und Landmark-Status der Immobilien. Dazu gehören auch Mieter, die einerseits zum Image einer das Stadtbild prägenden Immobilie passen und denen sich andererseits die Immobilie anpasst. Am Opernplatz 14 in Frankfurt unterhält beispielsweise der Weltkonzern ACCOR ein 5\* Hotel der Luxusklasse – das ist nicht irgendeine Gewerbefläche, da bestehen besondere Anforderungen, aber auch spezielle Erwartungen aller Beteiligten.

### **Und wie unterscheidet es sich dann nach der Fertigstellung im täglichen Betrieb?**

Außergewöhnliche Objekte verlangen eine außergewöhnliche Betreuung. Für Clarus stehen stets Effizienz, Seriösität und hohe Serviceorientierung im Vordergrund. Sowohl Investoren als auch Mieter solcher Objekte haben höchste Ansprüche, die nur mit solider Erfahrung und entsprechenden Kontakten zu Dienstleistern erfüllt werden können. Das betrifft zum Beispiel die technische Ausstattung, den Service vom Handwerker bis zum Concierge und natürlich das Management der Immobilie selbst. Alles muss jederzeit auf dem Punkt sein, um Mietern Zufriedenheit zu verschaffen und Investoren den erwarteten, regelmäßigen Return on Investment zu garantieren.

### **Sie betonen den Faktor Mieterzufriedenheit. Welche Rolle spielt der?**

Für unsere Objekte ist es wichtig, dass wir Mieter finden, die langfristig zum Ambiente eines derartigen Objekts passen. Dies erfordert einen intensiven Auswahlprozess, denn nicht jeder Bewerber ist automatisch als Mieter für eines dieser Objekte geeignet. Im Gegenzug sind unsere Mieter zu Recht anspruchsvoll, und ihre Ansprüche gilt es nicht nur zu befriedigen, sondern wir wollen sie sogar übertreffen. Zufriedene Mieter bedeuten langfristige Erträge und einen dauerhaften Erhalt des Status einer Immobilie.

### **Immer wieder ist von Blasenbildung am deutschen Immobilienmarkt die Rede. Wie sehen Sie das?**

Je mehr Studien Sie zum Thema Blasenbildung am Immobilienmarkt näher betrachten – sie kommen alle zu einem Schluss: Auch wenn die Preise in den letzten zehn Jahren massiv gestiegen sind, den 1A-Lagen in Deutschland droht kaum die Gefahr von Wertverlusten. Die Gefahr von Blasen besteht eher in weniger guten Lagen und bei entsprechenden Objekten. Unsere Objekte sind so gesehen tatsächlich Betongold.

## **Bislang sind Sie an drei Standorten vertreten. Sind weitere Objekte geplant?**

Wir verstehen uns als Boutique und konzentrieren uns auf wenige, aber herausragende Objekte. Weitere Objekte müssten daher zum bisherigen Portfolio passen, das heißt, es müsste sich um herausragende Immobilien an exzeptionellen Standorten mit Eignung für eine lange Haltedauer handeln. Im dem Fall sprechen wir von „Core Landmark Properties“ – Objekte, die unverwechselbar und stadtprägend sind. Grundsätzlich streben wir mit Clarus natürlich Wachstum an, wollen unserem Konzept aber treu bleiben. Das bedeutet langsames, natürliches und überlegtes Wachstum.

## **Informationen zu Clarus Management GmbH**

Die Clarus Management GmbH ist ein bundesweit tätiger Asset Manager für hochwertigste Immobilien an den exponiertesten Standorten. Zum Portfolio zählen Objekte mit langfristiger Haltedauer in München, Frankfurt, Hamburg und Berlin. Von der strategischen Planung über die Budgeterstellung bis hin zur rechtlichen, steuerlichen, technischen und kaufmännischen Objektbetreuung erbringt Clarus das volle Leistungsspektrum.

Das Hauptaugenmerk der Clarus Management GmbH liegt auf der langfristigen Erhaltung des Core- und Landmark-Status der Immobilien. Gleichzeitig werden die Wettbewerbsvorteile der Assets durch die Fokussierung auf die Bedürfnisse der Mieter aus den Bereichen Büro, Wohnungen, Gewerbe und Hotel (5\*) erhalten. Durch einen Leerstand nahe Null und effektives Investitionsmanagement sind so beste finanzielle Ergebnisse für Investoren sichergestellt.