

## Kopf der Woche

# „Es wird noch viele Rekorde geben“



**Thomas Olek:** „Es ist doch kurios, dass sich die Deutschen nicht die Mühe machen, den Markt zu analysieren“

**Thomas Olek** » Früher hat er sich auch um die Verwertung notleidender Kredite gekümmert. Heute ist der Vorstandsvorsitzende und Hauptaktionär der Publiity AG ein großer Spieler auf dem Büroimmobilienmarkt

VON **FRANK-B. WERNER**

Von Thomas Oleks Büro, ganz oben im Opernturm in der Frankfurter Innenstadt, hat man eine grandiose Sicht. Am Horizont der Taurus, in der Nähe quirlige Baustellen, die von der regen Entwicklungstätigkeit künden, über der Stadt jede Menge Großflugzeuge im Landeanflug auf Europas viertgrößten Verkehrsflughafen, auf der Straße das Gewimmel der Menschen.

Hier ist der 1968 in Essen geborene „Sohn eines freigestellten Betriebsrats“ voll in seinem Element. Bei jedem Blick aus dem Fenster sieht er eine neue Chance: „Ich bin ein Händler“, sagt Olek von sich, „ein Immobilienhändler“. „Buy low, sell high“, ist seine Devise. Gut 72 Prozent der an der Frankfurter Börse im Segment Scale gehandelten Publiity AG gehören dem Mann, der seit dem 23. Lebensjahr selbstständig ist. Aktuell verwaltet Publiity ein Immobilienvermögen von mehr als fünf Milliarden Euro für Investoren; seit Kurzem nimmt das Unternehmen aber auch Objekte auf eigene Buch.

**EURO AM SONNTAG: Am kommenden Montag beginnt in München die Expo Real. Wie lange kann es noch immer neue Rekorde an den Immobilienmärkten geben?**

**THOMAS OLEK:** Wir sind in Deutschland tätig, und das hat international

Nachholbedarf und bietet nach wie vor jede Menge interessante Gelegenheiten. Es wird noch viele Rekorde geben.

**Woher nehmen Sie diesen Optimismus? Immerhin warnt das European Systemic Risk Board der EZB schon länger vor einer Überhitzung des Gewerbeimmobilienmarktes.**

Dieses Überhitzungsgerede ist totaler Quatsch. Wir haben jetzt gerade erst angefangen, Immobilien auf eigene Buch zu nehmen. Sehen Sie, solange wir eine Kapitalflucht aus dem Negativzins haben, gibt es keine Rückschlaggefahr – zumal die Renditeerwartungen der Investoren immer bescheidener werden. Das heißt nicht, dass viele Investoren mit ihren Engagements öfter auch einmal daneben liegen.

**Wie vermeidet man solche Nieten?**

Indem man fleißig ist. Sehen Sie, es ist doch kurios, dass sich die Deut-

schen nicht die Mühe machen, den Markt zu analysieren.

**Und Sie tun das?**

Allerdings! Und das ist unser eigentliches Kapital. Wir haben seit 15 Jahren für Millionen eine Datenbank mit über 8500 Großobjekten aufgebaut. Da reisen ständig vier Researcher durchs Land und erfassen alles, was für die Begutachtung relevant ist. Im deutschen Büroimmobilienmarkt gibt es heute praktisch kein Objekt, das wir nicht kennen. Je mehr Sie wissen, desto weniger Fehler machen Sie.

**Viele Investoren vertrauen auf ihr Bauchgefühl. Spielt das bei Ihnen keine Rolle?**

Nein, davon sollte man sich nicht leiten lassen. Ich bin auch eher ein bisschen autistisch veranlagt, habe schon mit sechs Jahren angefangen, Fußballergebnisse aufzuschreiben, um Systematiken zu erkennen. ▶

— Anzeige —

Als Geldanlage oder Sparplan

An der Börse  
investieren?  
War noch nie  
so einfach!



OSKAR ist die neue Art der Geldanlage: ETF-basiert, weltweit gestreut, kostengünstig und intelligent, aber dabei trotzdem ganz einfach: Du bestimmst, wieviel Risiko Du möchtest, wir machen den Rest.

Informiere Dich jetzt unter [www.oskar.de](http://www.oskar.de) oder in der App

Oskar – die einfache und intelligente ETF-Anlage. Alle Informationen unter **OSKAR.de**

Die Kapitalanlage ist mit Risiken verbunden. Der Wert Deiner Kapitalanlage kann fallen oder steigen. Es kann zu Verlusten des eingesetzten Kapitals kommen.

# Kopf der Woche



Bild: Kai Weissenfeld/publity AG

**VITA**

**Für jeden Deal ein Buch**  
 Thomas Olek ist seit 2003 Hauptaktionär und Vorstandsvorsitzender der Publity AG. Seit 2004 ist er mit der Gesellschaft im deutschen Büroimmobilienmarkt tätig. Olek baute in dieser Zeit mit einem Team von vier Researchern eine einzigartige Datenbank mit über 8500 Objekten auf. Jeder der über 650 Käufe und 520 Verkäufe ist in einem eigenen Buch dokumentiert. Olek gilt nicht nur als systematischer, sondern auch leidenschaftlicher Arbeiter, der sagt, er habe noch nie mehr als eine Woche Urlaub am Stück gemacht. Wenn er nicht arbeitet, sammelt er Pop-Art.

**Und? Gibt es welche?**  
Nein.

**Aber bei Büroimmobilien?**

Das ist etwas ganz anderes als bei Fußballergebnissen. Mit unserem systematischen Vorgehen erarbeiten wir uns einen Informationsvorsprung. Und der bringt uns den entscheidenden Vorteil im Markt.

**Wenn wir, wie Sie sagen, gerade eine Flucht vor den Negativzinsen in die Immobilie erleben, wer verkauft denn da noch ein Objekt?**

Der Büroimmobilienmarkt ist ein internationaler Markt. Nehmen Sie jetzt einmal einen Engländer. So, wie wir denken, dass die Briten mit dem Brexit den größten Fehler ihres Lebens machen, denken viele Investoren auf der Insel, dass die Italiener nie ihre Schulden zurückzahlen

werden und Frau Merkel alles falsch gemacht hat. Die wetten darauf, dass die Union nach der Bundestagswahl nicht mehr den Kanzler stellen wird und es zu einem massiven Linksrutsch kommt. Da ist es konsequent, sich von Investments in Deutschland zu trennen.

**Und dabei helfen Sie ihnen?**

Ja. Ich organisiere ihnen den in ihren Augen blöden Koreaner, dem sie den Schwarzen Peter weiterschieben können.

**Und das funktioniert immer?**

Nein, das funktioniert natürlich nicht immer, denn der koreanische Investor kennt keine B-Lagen. Den interessiert Frankfurt, weil er da landet und dann vielleicht noch München und Hamburg, aber nicht Bielefeld und Darmstadt.

**Sie haben Berlin vergessen.**

Nein, habe ich nicht. Berlin verliert gerade. Kein Flughafen, keine Infrastruktur, die leidige Enteignungsdiskussion und eine furchtbare Bürokratie. Wenn Facebook für sein Verwaltungsgebäude mit der Begründung kein Baurecht bekommt, dass die gutbezahlten internationalen Mitarbeiter den Stammwählern des zuständigen Senators die Wohnungen wegnehmen würden, spricht sich das herum – ein leistungsfähiger Flughafen, schnelle Genehmigungsprozesse, Wohntürme.

**Jetzt tauchen Firmen wie WeWork auf und bieten Coworking Spaces an; Arbeitsminister Hubertus Heil will das Recht auf das Arbeiten im Homeoffice gesetzlich verbieten. Wer braucht da noch Büros?**

Coworking Spaces gibt es nennenswert nur in Berlin. Wer da investiert, ist selber schuld. Wenn die Konjunktur einmal runtergehen sollte, haben Sie da viel schneller Leerstand als anderswo – und die Kosten laufen weiter. Und Dinge wie Desksharing und Homeoffice sind Mist. Eine Unternehmenskultur definiert sich durch zusammen arbeiten und zusammen Erfolg haben. Das bedeutet auch, dass sich alle im Büro treffen.

**Sie bezeichnen sich als Händler?**

Ja, die durchschnittliche Haltedauer beträgt 18 Monate. Am liebsten kaufen wir problematische Objekte, revitalisieren sie und verkaufen sie frisch vermietet an Investoren weiter. Wir sind schnell beim Bewerten, schnell bei der Transaktion und mit großen Investoren im Netzwerk schnell beim Zahlen.

**INDEX**

**FIRMEN**

|                            |                          |                           |                      |                          |                             |                             |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Airbus.....3               | Deutsche Post.....36     | Henkel.....22             | Shop Apotheke.....71 | XPO Logistics.....38     | De Loecker, Stefan.....22   | Muhle, Henrik.....18        |
| Alphabet.....3             | Deutsche Telekom.....3   | Hypoport.....38           | Siemens.....3        | Zalando.....38           | Drescher, Björn.....54      | Obermann, René.....11       |
| Aroundtown.....38          | Deutsche Wohnen.....71   | Kerry.....27              | Sixt Vz.....38       | Zooplus.....38           | Fastnacht, Jérémie.....18   | Olek, Thomas.....8          |
| Aumann.....38              | DWS Group.....34         | KLA-Tencor.....51         | Softing.....37       |                          | Ford, Richard.....20        | Rathausky, Uwe.....18       |
| Barrick Gold.....71        | Evotec.....38            | LafargeHolcim.....34      | Stada.....38         | <b>PERSONEN</b>          | Georgiewa, Kristalina.....6 | Schwarzenbauer, P.....7     |
| Baumot.....36              | Facebook.....14          | Lotto24.....11            | Stemmer.....40       | Al Midani, Mayssa.....27 | Goddijn, Harold.....38      | Strombeck, Petra von.....11 |
| Beiersdorf.....22          | Ferrari.....38           | Netflix.....3             | Sunrise.....15       | Appel, Frank.....36      | Ivascyn, Dan.....20         | Tournier, Eve.....20        |
| Beyond Meat.....27         | Freenet.....15           | New Work (Xing).....11,38 | TD Ameritrade.....53 | Bingmann, Holger.....6   | Källenius, Ola.....7        | Trump, Donald.....28        |
| Campbell Soup.....38       | Fresenius.....32,38      | NXP Semiconductors..36    | Tesla.....3          | Bosomworth, A.....67     | Kaldemorgen, Klaus.....19   | Vilanek, Christoph.....15   |
| Carl Zeiss Meditech.....40 | Gerresheimer.....33      | Pantaflix.....34          | Tomtom.....38        | Brinkhaus, Ralph.....7   | Kramer, Ingo.....7          | Vollmoeller, Thomas...11    |
| CTS Eventim.....38         | GFT Technologies.....38  | PNE Wind.....36           | Visa.....36          | Buffett, Warren.....67   | Külps, Sebastian.....54     | Xi, Jinping.....28          |
| Danone.....27              | Global Fashion Group..38 | PostSnap Chat.....3       | Volkswagen.....3     | Class, Richard.....20    | Kunke, Maximilian.....3     |                             |
| Dermapharm.....40          | Grenke.....37            | Rheinmetall.....38        | Wacker Chemie.....71 | De Lamaze, Alice.....27  | Lipowski, Frank.....20      |                             |
|                            | Hannover Rück.....70     | SAP.....3                 | Wirecard.....3,14    |                          | Lowe, Philip.....66         |                             |