

Project schließt Vier Metropolen II

Bamberg: Zum Ende des letzten Jahres hat **PROJECT Investment** seinen auf die Bedürfnisse von institutionellen Investoren ausgelegten Immobilienentwicklungsfonds **Vier Metropolen II** geschlossen. Mit 151 Mio. Euro konnte das Platzierungsergebnis die Erwartungen übertreffen.

Bis Anfang Dezember 2016 hatte der rein eigenkapitalbasierte Spezial-AIF Vier Metropolen II von sieben institutionellen Investoren Kapitalzusagen in Höhe von 110 Mio. Euro erhalten. Binnen vier Wochen erhöhte sich der Platzierungsstand durch Zusagen von zwei weiteren Großinvestoren um zusätzliche 41 Mio. Euro.

Bislang hat Vier Metropolen II in zwei Wohnimmobilienentwicklungen investiert, darunter in die Sigwolfstraße in Erding sowie in die Eschollbrücker Straße 12 in Darmstadt. Beide Objekte vereinen ein auf den institutionellen Ankaufsbereich bezogenes Verkaufsvolumen von insgesamt rund 90 Mio. Euro. Weitere in Frage kommende Baugrundstücke sind bereits für einen Ankauf durch den institutionellen PROJECT Fonds vorselektiert, so dass mit weiteren Investitionen zeitnah zu rechnen ist.

Die neun im Vier Metropolen II vertretenen institutionellen Investoren, darunter Versorgungswerke, Versicherungen und Pensionskassen, können eine IRR-Rendite von ca. 8% nach Fondskosten pro Jahr erwarten.

Projektentwicklungsgeschäftes bei gleichzeitigem Ausbau unserer Projekt-Pipeline ist vor dem Hintergrund der herausfordernden Marktbedingungen in der Grundstücksakquisition sowie der Sicherung von Bauleistungen ein besonderer Erfolg. Die Projektentwicklung der ZBI Gruppe befindet sich gerade in den besonders attraktiven Zielregionen wie z. B. Berlin, Hamburg und Stuttgart auf Wachstumskurs. Die Erweiterung des Geschäftsfelds Projektentwicklung/Bauträger wird daher auch in 2017 eine strategische Zielsetzung unserer Unternehmensgruppe bleiben.“ **Dr. Bernd Ital**, Vorstandsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG resümiert: „Das Geschäftsfeld Projektentwicklung/Bauträger bildet die Kernkompetenzen unserer Unternehmensgruppe in der Wohnungswirtschaft hervorragend ab. Gerade der Verkauf unserer Projekte an institutionelle Anleger belegt neben dem erfolgreichen Einzelverkauf von Wohnungen die Qualität und das gute Preis-/Leistungsverhältnis der ZBI Projektentwicklungen ebenso wie das Vertrauen in unsere Projektentwicklungs- und Umsetzungskompetenz“. Die ZBI Gruppe verwaltet aktuell über 16.500 Wohn- und Geschäftseinheiten. Das Transaktionsvolumen der ZBI Gruppe liegt bei rund 4,0 Mrd. Euro. Städtebauliche Entwicklungs- und wohnwirtschaftliche Projektentwicklungsmaßnahmen im Bereich Neubau und Revitalisierung werden über die eigene Projektentwicklungstochter ZBI Wohnen abgebildet. □

Globale Gastlichkeit Hospitality rocks the World.

Winfried D. E. Völcker

In 260 Ländern, von Afghanistan bis Zimbabwe, gibt es mehr als 1 Million Hotels. Antartica hat eins. Die USA bald 250.000. Deutschland hat 13.000 klassische Hotels und Garni. Zählen wir die Parahotellerie mit Boardinghäusern, Erholungs- Ferien- und Schulungsheimen, Ferienzentren, Ferienhäusern, Hütten, und Jugendherbergen hinzu, kommen wir auf rund 50.000 Betriebe. Zum einfachen Behalten, habe ich alle Zahlen gerundet.

International ist die Hospitality Branche eine Industrie. Sie ist die zweitgrößte weltweit und Wachstumsbranche des 21. Jahrhunderts. Wer seine Kinder Jura, Medizin oder gar Bankwissenschaft studieren lässt, ist selber schuld. Die Musik spielt woanders: In der Hospitality Industry – in Hotellerie und Gastronomie, die durchaus einen sehr viel höheren Grad der Akademisierung verträgt...



Winfried D. E. Völcker, Hotelier
www.voelcker-hospitality.de

Über 1.000 Hotels sind in Deutschland in der Pipeline. Business und Leisure wachsen stark und verschmelzen zugleich. Hotels erwachsen zu „Palästen“ des Volkes, zu nachbarschaftlichen Treffpunkten – wie einst die kleine Kneipe an der Ecke. Clevere Hotelmanager stellen sich drauf ein und machen Ihre Hotelhallen nebst Gastronomie zu freundschaftlichen Stätten der Begegnung für Jedermann aus Fern und Nah. So werden aus leere Hotelhallen Erlösflächen, Spaßbringer und Imagerträger. High Speed-W-LAN inklusive. Jeder Hotellier vor Ort weiß doch: „All Business is local.“

In den Staaten arbeiten über 10 Millionen Menschen in Hotels. Bei uns rund 4 Millionen in Hotellerie und Gastronomie. 1.6 Mio. Männer, 2.4 Mio. Frauen. Die Branche hat Immobilien- und Dienstleistungsbedingt extrem hohe Fixkosten. Der Bau eines 120-Zimmer-

INVESTING IN WHAT MATTERS

“Zeitgemäßes und bezahlbares Wohnen: Student Housing ist mittlerweile eine feste Größe dieses Megatrends“

Hans-Peter Renk
Fondsmanager



Mit unserer fokussierten RealAsset-Strategie, umgesetzt durch unsere spezialisierten Teams, bieten wir unseren Kunden ein attraktives Rendite-Risiko Profil und tragen gleichzeitig positiv zu den langfristigen, menschlichen Grundbedürfnissen bei. Diese Grundbedürfnisse umfassen Orte zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen, Parken sowie auch das Bedürfnis zu Kommunizieren und Nahrung zur Verfügung zu haben. Bouwfonds IM verwaltet ein Portfolio, das in folgende Sektoren aufgeteilt ist: Gewerbe- und Wohnimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur, Parken und Farmland.

www.bouwfondsim.com

Vollservice-Hotels der ganz normalen vier Sterne Kategorie kostet ohne Grundstück mal schnell 15 Mio. – 120.000 Euro pro Zimmer über alles. „Frills“ kosten extra. Bei auskömmlicher Rendite, u. a. für Dach & Fach plus Zins und Tilgung, muss der Hotelbetreiber „ne Menge Betten, Bier und Schnaps verkaufen“, bis sich das Investment für Eigentümer und Betreiber bezahlt macht. Als Owner/Operator rechnet es sich leichter.

Vorher gehen bis zu „40 Pfennig von der Mark“ ans Personal... Ist Sparen am Personal also die Lösung? Sparen ist definitiv nicht der richtige Weg. Um die enormen Erlöspotenziale in nahezu jedem Hotelgebäude zu heben, kommt es auf die richtige Hotel-DNA, das Konzept, Servicequalität und ganz entscheidend, die Einsatzfreude, Kompetenz und spürbare Identifikation des gesamten Hotelensembles mit dem Haus an. Mövenpick Gründer **Uli Prager**, der Innovator seiner Zeit, sagte mir mal: „Du musst Geld zum Fenster rauswerfen, damit es laufend zur Tür wieder rein kommt“.

Was bedeutet das für die Bestandshotellerie? Ich behaupte, auf laufende Betriebe bezogen, dass die Neuausrichtung der Angebote und die mit der Digitalisierung denkbare und notwendige Neuerung aller Arbeitsabläufe in allen Bereichen - auch unter Mitwirkung der Gäste - ein Optimierungspotenzial von 15 bis 25 Prozent an Manpower birgt. Angesichts einer Rendite von 5 bis 8 Prozent, sollte man dieses Potenzial heben, oder? Es wird die Gewinnmargen kräftig stabilisieren, den Fachkräftemangel reduzieren und Geld frei setzen für eine bessere, eine dem heutigen Leben angemessene Bezahlung der jungen Hoteliers - in allen Abteilungen.

Der Test dafür ist das Vertrauensklima im Betrieb: Weg vom autoritären Führungsverhalten und Machtausübung hin zu partizipativer Führung, zur Teambildung, zum Spielraum für eigenverantwortliches Engagement der Mitarbeiter. (Ist eine Führungskraft nicht authentisch, versagen smarte Mitarbeiter ihr die Gefolgschaft – wie im richtigen Leben, zum Beispiel in der Politik.)

Unsere GEN X & Y hat viele smarte Leute auf der Suche nach Karriere mit Sinn und Selbstverwirklichung. Und sie haben Recht: Sie wollen eigenverantwortlich, teamorientiert und effektiv arbeiten. Sie sind nicht leistungsfeindlich und auch keine Freizeitfanatiker. Sie sind die Chance für den allfälligen

Deal-Mix

Köln: Die **publity AG** hat eine ca. 14.600 qm große Büroimmobilie erworben. Das nahezu voll vermietete Multi-Tenant-Objekt ist u.a. an die Fluggesellschaft **Euro-wings** vermietet. Das Büroobjekt befindet sich auf einem knapp 9.000 qm großen Grundstück in der Edmund-Rumpler-Straße 6.

CMS Hasche Sigle hat die umfassende rechtliche Beratung bei der Transaktion übernommen. Die **albrings + müller ag** war verantwortlich für die technische Projektorganisation und die Erstellung der technischen Due Diligence.

Köln: Die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** hat den Neubau der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung am Deutzer Feld an den **Talanx-Konzern** veräußert. Die Immobilie umfasst auf vier Etagen eine Mietfläche von mehr als 11.000 qm und eine Tiefgarage mit 300 Stellplätzen auf zwei Ebenen. Der Mietvertrag für die neue Immobilie wurde mit einer Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen und enthält eine Option auf Verlängerung für den Mieter.

Düsseldorf: **Union Investment** hat das Bürogebäude **Global Gate III** in der Grafenberger Allee 297 erworben. Das vollvermietete Objekt mit 11.100 qm Bürofläche auf zehn Etagen und einer Tiefgarage mit 143 PKW-Stellplätzen geht in den Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **immofonds 1** über. Verkäufer ist ein Investmentfonds der **VERIANOS Capital Partners**.

Turnaround. „Best Ager“ müssen ihnen nur die Chance geben. Es sind doch unsere Kinder. Steve Jobs dazu: „It doesn't make sense to hire smart people and tell them what to do; we hire smart people so they can tell us what to do“.

Einer der erfolgreichsten Unternehmensberater, **Prof. Dr. Ing. Tom Sommerlatte**, Chairman des Advisory Board of Arthur D. Little, The Square, Frankfurt am Main, erzählte mir in einem Gespräch über sein neues Buch „Vertrauensbasierte Führung – Credo und Praxis“, **Springer-Gabler Verlag**: „Der allfällige Change muss mit der Erkenntnis beginnen, dass Unternehmen, bei denen wertschätzend und vertrauensbasiert geführt wird, nachweislich die besseren Mitarbeiter anziehen und auch die besseren Ergebnisse erzielen. Die besseren Mitarbeiter sind dann auch die, die das Digitale Business Modell neu durchdenken helfen, die mit der Digitalisierung vertraut sind und die Effizienz steigern. Sie setzen eine positive Spirale in Gang, aber sie wollen als Teampartner behandelt werden. Es gibt in anderen Branchen, besonders auch im Mittelstand, genügend Beispiele, dass es so geht.“

Aus dieser Erkenntnis heraus kann die Verhaltenskur eingeleitet werden, der Wandel hin zu einem Vertrauensklima auf der Basis wirklich fairer Führung. Jeder kann sich ausrechnen, welche auch ökonomischen Auswirkungen das auf die Hospitality Branche, auf seinen Betrieb und die Rendite haben könnte.“ Geht nicht, gibt's nicht! Man muss es nicht nur wollen, man muss es auch tun. (www.voelcker-hospitalty.de) □

Logistik-Flächenumsatz mit neuem Rekord

6,7 Mio. qm bedeuten +11%

Der deutsche Lager- und Logistikimmobilienmarkt erreichte lt. CBRE im Jahr 2016 mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzungen von rund 6,7 Mio. qm (+51%) eine neue Bestmarke, berichtet Rainer Koepke, Head of Industrial & Logistics. Der Flächenumsatz 2016 in den etablierten Lager- und Logistikmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München befindet sich mit 2,1 Mio. qm fast auf Vorjahresniveau.

Bei der differenzierten Betrachtung der einzelnen Top-Logistikmarktgebiete ergeben sich lt. **CBRE** unterschiedliche Entwicklungstendenzen. Während die Märkte Berlin (351.400 qm) und Düsseldorf (203.300 qm) mit einem Umsatzrückgang von 18 beziehungsweise 45% gegenüber dem Vorjahr ein durchschnittliches Jahresergebnis im Fünfjahresschnitt aufweisen, konnte in München mit 304.600 qm (+47%) eines der besten Ergebnisse seit 2011 erzielt werden. Auch die traditionell starken Logistikimmobilienmärkte Hamburg und Frankfurt/Rhein-Main erzielten mit 662.000 qm bzw. 593.500 qm sehr gute Ergebnisse.

Auf den Lager- und Logistikimmobilienmärkten außerhalb der Topstandorte wurde ein Flächenumsatz von 4,6 Mio. qm (+18%) registriert. Insbesondere durch die Realisierung einiger sehr großflächiger Projektentwicklungen liegt das Resultat deutlich über dem fünfjährigen Mittel (+37%). Bei der Einzelbetrachtung entfallen über 1,1 Mio. qm auf das Ruhrgebiet. Generell bleiben die Mieten außerhalb der etablierten Logistikmärkte lt. **Rainer Koepke**, Head of Industrial & Logistics, auf einem sehr attraktiven Niveau. In den Topstandorten gäbe es hingegen erste Anpassungen nach oben. Hamburg legte in der Spitzenmiete um 2% auf 5,80 Euro zu. Teuerster Logistikstandort bleibe mit 6,75 Euro Spitzenmiete München, gefolgt von Frankfurt/Rhein-Main mit 6,20 Euro, Düsseldorf mit 5,40 Euro und Berlin mit 4,65 Euro. Angesichts sehr guter Arbeitsmarktdaten und reger Konsumausgaben rechnet CBRE mit einer robusten Nachfrage nach Logistikflächen. □