

## Fonds-News

**Oberhaching:** Zum 1.10.2021 startete **asuco** die Platzierung für zwei neue Emissionen von Namensschuldverschreibungen der Erfolgsserie ZweitmarktZins. Die Publikumsmission **ZweitmarktZins 20-2021** ermöglicht Privatanlegern ab einer Zeichnungssumme von 5.000 Euro zzgl. 5% Agio von den Vorteilen einer breit diversifizierten Investition in deutsche Immobilien zu profitieren. Institutionellen und semiprofessionellen Investoren steht hierfür im Rahmen einer Privatplatzierung die Serie **ZweitmarktZins 23-2021** ab einer Zeichnungssumme von 200.000 Euro zzgl. 3% Agio offen. Die Vorgängermissionen wurden vor einigen Wochen mit zusammen über 38 Mio. Euro deutlich über den Erwartungen geschlossen.

**Frankfurt: CBRE Global Investors** legt den offenen Spezialfonds mit Fokus auf europäische Wohnimmobilien **CBRE European Residential Impact Fund** auf. Der Fonds investiert in bezahlbaren, nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Wohnraum für mittlere Einkommen in 15 Zielstädten in ganz Europa. Der Fonds erhielt im ersten Closing Eigenkapitalzusagen in Höhe von 465 Mio. Euro von vier institutionellen Anlegern aus Europa.

**Hamburg:** Mit ihrem ersten Wohnfonds geht die **TAS Asset + Investment GmbH** an den Start. Der Fonds **TAS Wohnen I** plant, rd. 330 Mio. Euro zu investieren. Die Übernahme eines ersten Quartiers mit ca. 21.000 qm Mietfläche in der Metropolregion Berlin ist abgeschlossen. Die Vermietungsquote liegt bei 100%. Die Administration des Fonds erfolgt durch **Servicelvest**.

schiedlicher sozialer Schichten, ein Haus mit gut durchdachter Gestaltung für Viele statt teurem Wohnraum für Wenige“, sagt Unruh. Mieter mit niedrigem Einkommen erhalten Förderungen und zahlen teilweise weniger als sieben Euro, wirtschaftliche starke Haushalte zahlen bis zu 16 Euro pro Quadratmeter.

Angedacht sind neben der Wohnnutzung flexible Raumangebote, Gastronomie sowie Kleingewerbe, sie machen etwa 20% der Gesamtfläche aus und umfassen beispielsweise auch eine Concierge-Loge, in der behinderte Klienten einer Stiftung arbeiten. Hier werden kleine Dienstleistungen und Botengänge für das Haus und das Quartier angeboten und die Karten für die Kultureinrichtungen verkauft. Eine besondere Innovation bildet die Schaffung von rund 15% Hybridflächen, die gemeinschaftlich genutzt werden, darunter ein Waschsalon für die Hausgemeinschaft, eine Gästewohnung, ein Begegnungsraum oder eine Werkstatt.

**Soziales Miteinander soll gefördert werden:** Um das soziale Miteinander zu fördern, haben sich die Planer für Nutzer entschieden, die viel Öffentlichkeit und Publikumsverkehr herstellen. Die Flächen in den unteren Geschossen wurden mit verschiedenen Akteuren aus dem Quartier und der Stadt entwickelt. Mit dabei sind zum Beispiel die **Evangelische Stiftung Alsterdorf**, das **Fabulous Fab-Lab St. Pauli**, mit denen eine Werkstatt geplant wird oder das **beta-Haus Hamburg für Co-working**. Auch die **Ho-benköök** mit ihrem außergewöhnlichen Restaurantkonzept, der **Filmklub Flexibles Flimmern** und die Veranstaltungsstätte **klub.k** machen mit. Dabei sollen die Räume hoch flexibel und mehrfach genutzt werden, beispielsweise tagsüber als Büro und abends für offene Kurse. Und wenn die Mieter die Gästewohnung nicht benötigen, wird sie anderweitig vermietet.

„Die Krönung“ des Gröninger Hofes bildet die Dachterrasse mit einem grünen Garten. Auf 22 Metern Höhe entsteht eine Fläche mit weitem Blick über die Stadt für alle. Es wird einen Spielplatz für Kinder geben, Bereiche zum Gärtnern, einen kleinen Pavillon mit Gemeinschaftsraum, Küche und Geräteschuppen und vielleicht sogar eine Sauna und Fitnessgeräte. Im Untergeschoss des ehemals siebenstöckigen Parkhauses bleiben 22 der ehemals 550 Stellplätze erhalten. Hier sind Flächen für Carsharing, eine Ladestation für Elektromobilität sowie viel Platz für Fahrräder geplant. □

## DER NÄCHSTE AUFSCHWUNG HAT BEGONNEN

**Zukunft hat man nicht, man schafft sie sich.**

**Winfried D. E. Völcker**

**Der nächste Aufschwung hat begonnen. Zukunft hat man nicht, man schafft sie sich. Im Immobilienbrief Nr. 492, mitten im längsten Lockdown, war bereits zu**

**lesen, was wir heute erleben: „Wir werden unser Geld mit vollen Händen ausgeben! Wir werden mit allen Schikanen essen gehen und verreisen. Es wird lustig, wenn der Spuk vorbei ist.“ (Völcker, IB 492 vom 22. 01. 2021)**



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

**Claus Jacobs Network (CJN)** hat Ende September im Hyatt Regency & „The Circle“ Convention Center am Zürcher Airport 250 hochkarätige Entscheider und Macher der Hospitality Branche, Banker, Investoren, Berater, Betreiber und Entwickler, zu zwei Tagen Networking zusammengeführt.

**Hotel als krisensichere Investition?** „Eindeutig JA“, sagt **Dr. Markus Doleschal** (Leiter Immobilienmanagement Hotel, DEKA) „Haben einiges in der Pipeline und schauen uns auch Zweitstädte an“. **Reto Grunder** (CIO, PSP Swiss Property): „Es braucht

## Impressum

Rheda-Wiedenbrück,  
T: 0 52 42 - 90 12 50  
F: 0 52 42 - 90 12 51  
[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

### Chefredaktion:

Constanze Wrede  
Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

### Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas  
Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion  
Götza, Karin Krentz, Uli Richter,  
Sabine Richter, Hans Christoph  
Ries, Petra Rohmert, Werner  
Rohmert, Prof. Dr. Günter  
Vornholz, Constanze Wrede

**Hrsg.:** Werner Rohmert

### Recht / Anlegerschutzrecht:

Klumpke Rechtsanwälte, Köln;  
Dr. Philipp Härle - HMRP  
Rechtsanwälte, Berlin;  
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,  
Geisenfeld

### Redaktl. Beirat:

Dr. Kurt E. Becker  
(BSK), Christopher Garbe (Garbe  
Unternehmensgruppe/Garbe  
Industrial Real Estate GmbH),  
Dr. Karl Hamberger (Ernst &  
Young), Prof. Dr. Jens Kleine, Prof.  
Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig),  
Andreas Schulten (Bulwien AG),  
Dr. Marcus Gerasch (arvato)

### Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring  
FRICS (Studiendekan,  
Duale Hochschule Baden-  
Württemberg Stuttgart)
- Prof. Dr. Dieter Rebitzer  
(Studiendekan/FRICS;  
Hochschule für Wirtschaft  
und Umwelt Nürtingen -  
Geislingen)

### Verlag:

Research Medien AG  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück  
T.: 05242 - 901-250  
F.: 05242 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr.  
Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung  
erhalten Sie auf Anfrage.**

*Namens-Beiträge geben die  
Meinung des Autors und nicht  
unbedingt der Redaktion wieder.*

mehr Flexibilität und Positivität und mehr gescheite Köpfe, die zukunftsfähige Entscheidungen treffen. Betreiber sind gefordert.“ Renditeerwartungen liegen bei 5,5 %, egal ob Leisure oder Business. Festpachten mit 7% sind vorbei oder Harakiri. Was geht ist eine verdienbare Basispacht plus variable Komponenten. Insgesamt nicht mehr als zwei Drittel des Cash-Flows, also des GOP's nach USALI (Uniform System of Accounts der Lodging Industry). Owner-Operator sind da besser dran: 7% plus sind drin, da die Wertschöpfung durch des Betreibers Vermögen, Hotels wirtschaftlich erfolgreich zu führen, Mehrwert schafft der bleibt.

**Quo vadis Hospitality: Wo ist das neue Vorne? Markus Nussbaum**, Gründer der Marke „prizeotel“ setzt selbst nicht auf „Marke“ und hält auch nichts von der Sterne-Klassifikation. Ich stimme mit Nussbaum überein. „Marke kostet viel und bringt wenig.“ Beurteilungen Gleichgesinnter auf den Plattformen sagen mehr und sind glaubwürdiger. Wir sind körperliche, sinnliche Wesen. Wir leben vom Kontakt zu anderen Menschen. Privat wie geschäftlich. Wenn schon Marke, dann doch kein „Kuniname“, sondern Namen die Inhalte von Relevanz verkörpern: Attraktiv, interessant, funky und sexy. Am Ende ist der eigene Name die beste Adresse, denn der Patron ist 'ne Marke. Beispiel: „V Hotels International“ mit 3 Völcker Brands, drei Kategorien, unter einem Dach. Hier fällt die Rezeption der Axt zum Opfer. High-Tech und High-Touch. Die Hotel-Halle wird zur Mark-Halle: Lebens.Mittel.Punkt. mit vielfältiger, abwechslungsreicher VeinKost Völcker Bistronomie: Vood & Vun for Everyone, weil nichts langweiliger ist, als ein Rendezvous mit sich selbst.

„**Feuer frei, der nächste Aufschwung kommt!**“ ist sich **Philipp Henle** (Head of Global Development, Dorchester Collection) sicher. **Laura Brinkmann** (VP private equity, Brookfield Asset Management) und **Roger Hennig** (Head Immobilien Schweiz, Schroders) stimmen zu: „Hotelgesellschaften expandieren weltweit“. Steigenberger plant 700 neue Hotels. Chinesen stehe dafür grade. Das Londoner Hospitality Unternehmen Ennismore und der französische Hotelkonzern Accor haben sich zusammengeschlossen. Gemeinsam wollen sie der größte und schnellst wachsende Player im Bereich Lifestyle werden. 25hours und Mama Shelter gehören dazu. Das Portfolio umfasst 87 Hotels und mehr als 150 Restaurants und Nightlife-Destinationen. 141 Hotels sind in Planung.

**Hunderttausende neue Zimmer entstehen überall.** Ihre Chance liegt in der unbändigen Reiselust der Menschen aller Kontinente und im Niedergang tausender Beherbergungsbetriebe hierzulande, weil sie sich mit jedem Tag „ostzonalem Niveau“ nähern, während die Kundenansprüche rasant steigen. Ändern sie ihr Konzept nicht, werden sie vom Markt verschwinden.

Touristische Destination werden boomen, egal ob Leisure oder Business, ob Strand oder Stadt. Sie werden rentierlich, sofern es die Betreiber verstehen ihren Gästen das zu geben, was sie wirklich wollen: Befriedigung ihrer Bedürfnisse, Geschmäcker, Gelüste und ihrer kleinen Sehnsüchte. Kurz: Befriedigung für sich selbst. Ich nenne das ganz schlicht: Marketing-Management for a full House.

**Der Architekt, der natürliche Feind des Hoteliers.** „Gewinner sind immer Objekte mit passendem Konzept und Know-how, sie kundengerecht und gewinnorientiert zu betreiben: Mit Liebe zum Detail und Überraschungen die berühren. Hoteltheaterwelt. Konzeptionelle Tiefe. Mehr E-LAN denn W-LAN. Der Gast und das eigene Konzept first, nicht was so manch Architekt aus seiner oft entrückten Welt Hotels aufoktroieren will. Gäste lieben Überraschungen. Hoteloperator nicht. **Christoph Hoffmann**, Founder der 25hours Hotels, brachte es in illustrierter Runde mit PKF-CEO & Partner **Michael Widmann**, Wien, **Dr. Daniel Jelitzka**, CEO, JPI und Moderator **Daniel Schneider**, Founder & Senior Partner, monoplan, auf den Punkt: „Hotel ist eine emotionale Form des Wohnens. Ich wünsche mir, dass die Elemente des Grandhotels zurückkommen.“ Lean Luxury? Cheap Chic? Ian Schragger läßt grüßen.

**Weitere spannende Themen** beim Claus Jacobs Network in Zürich: Die Stadt als Feriendestination. Mixed Use. Investmentstrategien. Finanzierungsmodelle. Neighbourhoods mit Hotels als Lebensräume im Quartier. Die digitale Transformation. Neuer Leuchtturm Ferienhotellerie? Service Apartments. Nachhaltigkeit. Restrukturierung des operativen Geschäfts. Fachkräfte und Nachwuchsmangel. Darüber berichte ich an dieser Stelle in zwei Wochen. □