



Personalien

Thomas Ziegler, bislang Chief Financial Officer von **Metro Cash & Carry Europe & MENA**, wird neuer Chief Executive Officer der **MGAM Metro Group Asset Management**. Er ist seit mehr als 13 Jahren für den Konzern in leitenden Stationen im In- und Ausland tätig. Mit dieser Entscheidung stellt METRO AG Vorstandsmitglied **Frans Muller**, der ab 1. Oktober auch die Immobilien in der Konzernführung verantwortet, die Weichen für den Immobilienbereich neu. Der bisherige CEO der MGAM, **Prof. Michael Cesarz**, sowie **Dr. Dieter Haag Molkeneller**, derzeit Geschäftsführer Real Estate Management, scheidet zum 1. Oktober aus. Michael Cesarz wird sich auf eigenen Wunsch neuen Aufgaben außerhalb des Unternehmens zuwenden.

Interview mit Oliver Winter, Gründer und Partner von A&O

In Dortmund entsteht das erste Hostel der Kette **A&O** im Ruhrgebiet. Wir sprachen mit **Oliver Winter** (Foto), Gründer und Partner des Unternehmens.

Frage: A&O HOTELS und HOSTELS hat sich in zehn Jahren zu einer bekannten Marke im Budget-Sektor entwickelt mit 15, demnächst 17 Standorten. Wie würden Sie Ihr Erfolgsrezept beschreiben?



Oliver Winter (OW): Dazu tragen mehrere Faktoren bei: Die Definition einer bestimmten Betriebsgröße, die für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendig ist, die Auswahl der Standorte und Objekte und die Einrichtung, um nur einige zu nennen.

Frage: Was zeichnet einen geeigneten Standort aus?

OW: Unsere Kunden sind zu rund 60% Jugendliche auf Abschluss-, Vereins- oder Klassenfahrt sowie die sogenannten „Backpacker“, die mit Ihren Rucksäcken am Bahnhof ankommen. Gruppen reisen meist mit dem Bus oder auch per Bahn, deshalb ist für uns die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof wichtig. Das bietet unser Standort in Dortmund, aber auch z. B. unser einziger Neubau am neuen Hauptbahnhof in Berlin.

Frage: Sind die anderen Häuser umgenutzte Bestandsimmobilien?

OW: Ja, durchweg eigentlich frühere Bürohäuser, die oft, so auch in Dortmund, schon lange leer gestanden haben. Solche „notleidenden Immobilien“ sind als Bürohäuser unattraktiv geworden gerade wegen ihrer Bahnhofsnähe. Deshalb können sie zu günstigen Konditionen gemietet werden. Für 10 bis 11 Euro je qm, die wir für fertige Umbauten als Monatsmiete kalkulieren, kann ein normaler Neubau nicht erstellt werden.

Frage: Büroobjekte für Hotels umzubauen, gilt gemeinhin als schwierig wegen der unterschiedlichen Raumzuschnitte.

OW: Das stimmt, wenn man viele Nebenflächen für Foyer, Bar, Restaurants oder vielleicht sogar einen Wellnessbereich braucht, und Zimmer mit einer bestimmten Standardgröße für normierte Einrichtungen. Wir sind da flexibler, weil wir vom Zweibett- bis zum Gruppenraum mit acht Betten variieren können. Außerdem sind unsere Häuser geteilt in einen Hotelbereich im Zwei-Sterne-Standard mit Frühstücksraum und das Hostel.



aurelis. Ideen finden Stadt.

EXPO REAL 2010
Stand C1.224

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.



Personalien

Der langjährige Bonner Stadtbaurat **Sigurd Trommer** ist zum neuen Präsidenten der **Bundesarchitektenkammer** (BAK) gewählt worden. Für die vor ihm liegende Amtszeit von drei Jahren will Sigurd Trommer vor allem die besondere gesellschaftliche Verantwortung der Architekten und Planer noch stärker in den Mittelpunkt der Kammerarbeit stellen.

Ab September ist **Charles Pridgeon** neuer Chief Investment Officer (CIO) der **Allianz Real Estate GmbH** in München, verantwortlich für globale Investitionsentscheidungen. Vor seinem Wechsel zur Allianz Real Estate war er in leitenden Positionen bei der **Deutschen Bank**, **Schroders** und als Chief Executive Officer (CEO) bei **AAreal Asset Management** tätig.

Olivia Kaussen ist neuer Head von **CBRE Hotels** in Deutschland. Die Diplom-Kauffrau hat u.a. an der School of Hotel Administration der **Cornell University** in Ithaca, New York, studiert und war zuvor bei **Jones Lang LaSalle Hotels** tätig.

Aberdeen Asset Management gibt die Ernennung von **Dr. Russell Chaplin** zum Chief Investment Officer Property bekannt. Chaplin berichtet an **Andrew Smith**, Global Head of Property des Aberdeen Konzerns. Eine seiner Aufgaben wird es sein, den Investmentprozess von Aberdeen für Immobilien weiterzuentwickeln. Russell Chaplin kommt von **UBS Global Asset Management**, wo er das globale Research-Team leitete.

Frage: Gibt es da keine Kollisionen?

OW: In unseren Häusern übernachten natürlich auch Geschäftsreisende, v.a. aber haben wir jugendliche Gäste und mehr und mehr auch Familien. Das passt bislang alles sehr gut zusammen. Dennoch: Die Treppenhäuser und Flure sind getrennt, das Frühstücksbüfett wird für alle gemeinsam angeboten. Alle unsere Projekte werden von einem eingespielten Team realisiert. Dazu gehört mein Seniorpartner **Michael Kluge**, ein gestandener Bauunternehmer, und der Berliner Architekt **Martin Langosch**. Bei durchschnittlich zwei Eröffnungen im Jahr kann man sich keine Experimente erlauben.



A&O Montage in Dortmund; Quelle: A&O

Frage: Bei Jugendreisen denkt man zu allererst an die guten alten Jugendherbergen. Kann A&O dieser Konkurrenz standhalten?

OW: Da sprechen Sie tatsächlich ein Problem an, denn das **Deutsche Jugendherbergswerk** wird für den Bau wie für den Betrieb der Einrichtungen massiv aus Steuergeldern subventioniert, obwohl Hostels wie A & O inzwischen dieselben Leistungen auch im pädagogischen Bereich anbieten können und teilweise sogar preiswerter sind bei geprüfter Qualität, ganz ohne öffentliche Unterstützung. Denn, nachdem alle unsere Hotelteile von **DEHOGA** Zwei-Sterne zertifiziert sind, lassen wir auch die Hostelteile zertifizieren nach QMJ (Qualitäts-Management-Jugendreisen Bundesforum). Sechs haben schon vier Sterne bekommen, bei den anderen Häusern läuft das Verfahren noch. Um auf die in unseren Augen unlautere Konkurrenz aufmerksam zu machen, haben wir übrigens die Internetseite www.herbergsfoerderung.de eingerichtet.

Frage: Wie sieht die Unternehmensstruktur von A & O aus?

OW: Alle einzelnen Hostels werden als eigenständige GmbHs geführt unter dem Dach der in Wien angesiedelten **Aaron Hotels and Hostels Holding AG**. Das hat sich so aus der Gründung des ersten Hostels in Wien entwickelt. Die Partner der Holding sind ausschließlich Privatpersonen. Im Jahr 2009 hat das Unternehmen 1,3 Mio. Übernachtungen und einen Umsatz von 29,8 Mio. Euro verbuchen können.

Frage: Wie viele Hostels wollen Sie noch einrichten?

OW: Unsere derzeitige Planung sieht ein Wachstumspotential bis zu 25 Häusern vor, das hieße noch fünf Jahre Arbeit auf diesem Gebiet. Dann hätten wir eine Betriebsgröße erreicht, die noch zu bewältigen ist. Alles darüber würde andere Managementstrukturen erfordern.

Büromarkt Luxemburg – Seismograph für Europa?

Das zweite Quartal 2010 hat für den Büromarkt Luxemburg einen leichten Aufwärtstrend bewirkt, die Aussichten bleiben aber verhalten positiv.

Nach Erhebungen der Immobilienberater von **CB Richard Ellis Luxemburg** hat sich der Markt gegenüber 2009 leicht erholt. Nach nur 20.000 qm Flächenabsatz (einschließlich Untervermietung) im ersten Quartal waren im zweiten immerhin 33.000 qm Absatz zu verzeichnen. Dafür gerieten die Mieten, soweit es sich nicht um Spitzenobjekte im Stadtzentrum handelt, wo 40 oder sogar 45 Euro je qm und Monat zu erzielen sind, weiter unter Druck bzw. müssen mit Sonderkonditionen gestützt werden. Und der Leerstand bewegt sich für Luxemburger Verhältnisse auf relativ hohem Niveau von derzeit 8% (Vorjahr lt. **Jones Lang LaSalle** 4,6%). Allerdings wird sich die Quote in den Folgejahren wieder verringern, weil neue spekulative Projekte ausbleiben. **Veronique Koch**, Beraterin bei CBRE, traut dem derzeitigen, leichten Aufwärtstrend keine große Stabilität zu und rechnet für das Gesamtjahr mit höchstens 120.000 qm Absatz. Damit läge man etwa auf Vorjahresniveau (2009 123.000 qm) und weit von früheren Jahren mit bis zu 200.000 qm entfernt. Vom Investmentmarkt ist auch keine Belebung zu erwarten angesichts von mageren 40 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2010 gegenüber noch 470 Mio. Euro 2009 einschließlich Eigennutzer und