



# **INHALT**

ÜBER UNS	4
DAS ZEICHNET UNS AUS	6
UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM IM DETAIL	7
ERFOLGREICHE ZUSAMMENARBEIT MIT INVESTOREN	9
INVESTIEREN SIE MIT WEITSICHT	12
UMGESETZTE FONDS	13
WEITERE FONDSKONZEPTE	18



# ÜBER UNS

Bei der GBI Capital bündeln wir unsere Aktivitäten im Bereich Investment und sehen uns als Dienstleister für institutionelle Anleger und vermögende Privatkunden und sind verantwortlich für den Verkauf der hauseignen Projekte der GBI Group.

Gemeinsam mit der Hanse Merkur Grundvermögen haben wir den von ihr initiierten ESG-Wohnfonds mit einem Volumen von einer halben Milliarde Euro aufgelegt und bereits sechs GBI-Projekte einbringen können. Wir platzieren sehr gerne auch Projekte externer Partner am Markt.



Gründungsjahr: 2020



**Betreutes Fondsvolumen:** ca 1 Mrd. €



**Team:** 9



Objekte: 16



# DAS ZEICHNET UNS AUS

# Leitbild

Bei der GBI Capital setzen wir auf Verlässlichkeit, Nachhaltigkeit, Verantwortung und Partnerschaft. Sie prägen maßgeblich unser Handeln und unsere geschäftlichen Beziehungen. Unser Ziel ist die verantwortungsvolle und transparente Zusammenarbeit mit Ihnen als Investor. Die Anlage in langlebige, nachhaltige und gewinnbringende Immobilien steht für uns in direktem Zusammenhang mit dem Aufbau erfolgreicher und langfristiger Geschäftsbeziehungen.

# Expertise

Die GBI Capital ist ein Unternehmen mit branchenspezifischer Expertise und langjähriger Erfahrung im Bereich der Immobilienwirtschaft. Wir bieten unseren Partnern ein ganzheitliches Leistungsspektrum, das den gesamten Immobilienzyklus abdeckt – inklusive Ankauf, Projektentwicklung/Bestand, Refurbishments, Neupositionierung und Exit Gestaltung. Unser Team verfügt über weitreichende Erfahrung im Development von Immobilienprojekten und Quartiersentwicklungen. Unser Fokus liegt dabei auf einem sinnvollen und nachhaltigen Ausgleich von Wertsteigerungen und potentiellen Risiken. Das gilt für die Verwaltung von Bestandsobjekten ebenso wie für die Beurteilung von Entwicklungspotentialen. Dadurch bieten wir unseren Investoren Zugang zu off-market Projektentwicklungen.

# Unsere Kunden und Partner



# UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM IM DETAIL

## **Fonds Management**

In enger Abstimmung mit dem Asset Management und der KVG optimieren wir alle Cashflow relevanten Themen der uns anvertrauten Immobilien. Bei geförderten Immobilien berechnen wir in Szenarioanalysen die attraktivsten Kombinationen aus Mietabsenkung, Zuschüssen und Förderdarlehen. Hinzu kommen umfangreiche Reportings für die KVG und die Eigentümer.

#### **Investment Management**

Zu unserem Leistungsspektrum gehören die Identifikation von Ankaufsopportunitäten, die Durchführung der kompletten Due Diligence und der Ankauf/die Veräußerung von Objekten. Neben dem präferierten Zugang zu den Projektentwicklungen der GBI Holding AG werden auch Immobilien von externen Anbietern geprüft. Langjährige Partnerschaften zu relevanten Marktteilnehmern gewährleisten eine gefüllte Deal Pipeline und auch Off-Market Deals.

#### **Finanzierungsvermittlung**

Aufgrund unserer langjährigen Geschäftsbeziehungen stehen uns verschiedenste Finanzinstitute für Finanzierungen in der Projektentwicklungsphase zur Verfügung. So haben wir exzellente Zugänge, um Ihnen für Projekt- und/ oder Erwerbsfinanzierung eine Finanzierung zu vermitteln.

#### **SMARTments Familie**

Wohnen ist unser Metier. Über kurz oder lang. Unsere Serviced Apartment-Marke SMARTments business haben wir längst am Markt etabliert und betreiben mehr als 1.000 voll ausgestattete Apartments in Deutschland und Österreich. Für junge Menschen im Studium oder während der Ausbildung bieten wir mit der Marke SMARTments student rund 3.600 Apartments an begehrten Universitätsstandorten. Unser Mikro-Apartment-Linie SMARTments living umfasst mehr als 200 Apartments und wird zukünftig durch altersgerechtes Wohnen ergänzt.

# Vermietung

Wir vermieten Ihre Immobilie im geförderten Wohnen. Mieten werden nach den jeweiligen Förderrichtlinien festgelegt und der Förderanspruch der Mieter geprüft. Für Bestandsgebäude übernehmen wir die Nachvermietung. Bei Apartmenthäusern – wie beispielsweise bei unserer Marke SMARTments living – übernehmen wir die Erst- und Nachvermietung.

# Fördermittelmanagement

Durch unsere überregionale Tätigkeit haben wir umfangreiche Kenntnisse im Umgang mit Subventionen, sowohl im Bereich des geförderten Wohnungsbaus als auch mit energetischen Zuschussprogrammen – wie bspw. KfW 40. Die Programme für den geförderten Wohnungsbau unterscheiden sich, je Bundesland zum Teil erheblich. Dazu werden diese fortlaufend weiterentwickelt. Gerne beraten wir Sie zu den Fördermöglichkeiten für das entsprechende Bundesland, übernehmen die Abstimmung mit den Förderbanken, die Vorbereitung der Förderanträge und implementieren die Kennzahlen in Ihr Cashflow-Modell.

#### Service GÜ

Die Umsetzung eines Bauvorhabens erfordert einen großen Einsatz verschiedenster Ressourcen, die untereinander koordiniert werden müssen. Als Generalübernehmer bieten wir Ihnen sämtliche Planungs-, Kalkulations-, Projektmanagement- und Ausführungsleistungen aus einer Hand. Der GBI stehen inhouse Architekten und Bauingenieure mit jahrzehntelanger Erfahrung an verschiedenen Standorten zur Verfügung.

#### **Konzeptionierung**

Wir beraten Investoren bei der Wahl der passenden Anlageplattform – ob als klassischer Club Deal oder indirekte Kapitalanlagelösung und erstellen individuelle Konzepte.

#### **Investment/ Fonds/ Asset Management**

Wir setzen die Zielvorgaben des Investors auf Basis der vorab erstellten Budgetpläne um. Dabei werden die vorab mit dem Investor vereinbarten ESG Strategien berücksichtigt. Diese wird Grundlage für Modernisierungsund Entwicklungsmaßnahmen sowie Flächenund Mieterumstrukturierungen bis hin zur Neupositionierung von Objekten. Außerdem bieten wir die Optimierung bestehen der Verträge an (z.B. Green Lease).

## Vermarktung von Objekten / Brokerage

Auch für Dritte können wir unser gesamtes Know-how einbringen. So beraten wir beispielsweise Projektentwickler bei der Strukturierung Ihrer Verkaufsprozesse und stehen als Transaktionsmanager von der Investorenansprache bis Signing zur Verfügung. Auch bei Bestandsprojekten können wir durch Optimierung des Nutzungskonzeptes sowie der Aufdeckung von Werthebungspotentialen als Berater zur Verfügung stehen. Des Weiteren können wir Sie auch zu allen Förderprogrammen auf Bundes- und Länderebene beraten, da wir durch unsre eigenen Projekte bereits eine umfassende Expertise aufbauen konnten.

# UNSER TRACKRECORD – KANN SICH SEHEN LASSEN!



Gefördertes Wohnen Nürnberg 97 Einheiten Jan. Commerz Real 2021



Gefördertes Wohnen Schwandorf 65 Einheiten Jan. Family Office 2021



Wohnen
Heroldsbach
28 Einheiten Apr.
Fondsmandat 2021



Gefördertes Nördlingen 36 Einheiten Fondsmandat

# ÜBER 400 MIO. € TRANSAKTIONSVOLUMEN SEIT 2021 (SEGMENT WOHNEN)



Gefördertes Würzburg 48 Einheiten HanseMerkur



Studentenwohnen Nürnberg 195 Einheiten Jan HanseMerkur 2021



Wohnen
Nürnberg
169 Einheiten Mrz.
Catella 2022



Seniorenwohnen
Lindenberg
62 Einheiten Apr.
Deutsche Asset One 2022



Wohnen Heiligenhaus 75 Einheiten Catella



Apr.

2021



Gefördertes Wohnen Bayreuth 116 Einheiten Jul. HanseMerkur 2021



Gefördertes Wohnen Villingen-Schwenningen 64 Einheiten Jul. Fondsmandat 2021



Gefördertes Wohnen Coburg 39 Einheiten Aug. HanseMerkur 2021



Aug. 2021



Serviced Apartments
Frankfurt
128 Einheiten Dez.
Aberdeen AM 2021



Serviced Apartments
Hamburg
54 Einheiten Dez.
BMO RE Partners 2021



Studentenwohnen
Hamburg
174 Einheiten Dez.
HanseMerkur 2021



Aug. 2022



Wohnen
Ehningen
41 Einheiten Aug.
Catella 2022



Studentenwohnen Leipzig 196 Einheiten Nov. BNP REIM 2022



Gefördertes Wohnen Hersbruck 62 Einheiten Dez. BayernHeim 2022



# **INVESTIEREN SIE MIT WEITSICHT**

Zu unseren Kernkompetenzen zählt das Fonds- und Asset Management und damit die Abdeckung aller Dienstleistungen, die für ein professionell geführtes Immobilien-portfolio benötigt werden. Dies gilt sowohl für den freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau als auch für Betreiberimmobilien. Wir bedienen alle klassischen Investment-Kanäle – von Einzelinvestoren und Privatpersonen bis hin zu institutionellen Anlegern.

### **Direkte Investments**

ab 10 Millionen Euro

Der Verkauf eigener Produkte an einzelne Investoren mit eigener Struktur oder für die Direktanlage

# **Regulierte Fonds**

ab 100 bis 500 Millionen Euro

Institutionelle Fonds mit einer Service-KVG

# **UMGESETZTE FONDS**

# HMG-ESG-FONDS



Weil uns die Zukunft des Planeten am Herzen liegt, setzen wir bei der GBI Capital auf nachhaltige Investments. Wir bieten unseren Investoren grüne Immobilien und unterstützen damit das weltweite Engagement gegen den Klimawandel.

# Ankaufsprofil

Die GBI legte 2021 zusammen mit einem namhaften Partner einen ESG-Wohnfonds auf, so dass wir zukünftig auch als Endinvestor auftreten. Nachhaltige Investments unterstützen die Anpassung an den Klimawandel, den Umweltschutz und die Bekämpfung sozialer Ungerechtigkeiten. Wir leisten damit einen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft. Für unseren Fonds suchen wir entsprechende Projekte aus folgenden Bereichen:

# GEFÖRDERTES- UND STUDENTISCHES WOHNEN

- Standorte in Deutschland
- mind. 10.000 Einwohnern und / oder Einzugsgebiet Metropolen
- Vornehmlich Bayern, Baden-Württemberg, NRW und Hamburg
- Städte mit positiver Bevölkerungsentwicklung
- Ab ca. 50 Einheiten
- Wohnlagen mit ausgewogener Sozialstruktur
- Gute Verkehrsanbindung für den Individual verkehr und öffentliche Verkehrsmittel
- Studentenwohnheime ohne Betreiber oder mit gemeinnützigen Betreibern

# □ (2000年) 日日 東京市 (2000年) 東京市 (2000年) 日本 (2000年) 日本 (2000年)

## **BESTANDSOBJEKTE**

- Gute Mieterstruktur (weniger als 10% Leerstand)
- Gute Bausubstanz
- Ankauf von Objekten mit untergeordnetem Gewerbe (Quote 30%) möglich
- Portfolios
- Endenergiebedarf von mindestens B+

# **PROJEKTENTWICKLUNGEN**

- Forward Deals & Forward Funding
- Kaufvertragsabschluss nach Baugenehmigung
- Mindestens KfW-55 Standard
- Hohe Flächeneffizienz, wirtschaftliche Grundrisse
- Altlastenfrei
- Ankauf von Objekten mit untergeordnetem Gewerbe (Quote 30%) möglich
- Ankauf von Objekten mit untergeordnetem freifinanziertem Wohnungsbau möglich
- Portfolios



# **BVK-HOTELFONDS**



Wir freuen uns, dass wir mit der Bayerischen Versorgungskammer (BVK), die mit ca. 97 Milliarden Euro Assets under Management einer der bedeutendsten institutionellen Investoren in Europa sind, für unsere Dienstleistungen gewinnen konnten. 2018 hat die GBI gemeinsam mit der BVK und der Universal-Investment als Service KVG einen Hotelfonds aufgelegt. Es handelt sich hierbei um einen Spezialfonds nach Luxemburgischem Recht, der in Hotels in der D-A-CH Region investiert. Das Aufgabenspektrum der GBI reicht hier von der Akquise über das Management bis zum Exit der Hotelimmobilien. Das Zielvolumen des Fonds beträgt 500 Millionen Euro und es wurden bereits Assets im

# Ankaufsprofil

Für unseren Fonds suchen wir entsprechende Projekte aus folgenden Bereichen:

#### **HOTELS & SERVICED APARTMENTS**

Wert von 360 Millionen Euro angekauft.

- Standorte D-A-CH-Region
- A bis B-Städte
- Vornehmlich Hotels der Kategorie Budget bis Upscale
- Mindestens 120 Zimmer
- Festpacht- & Mietverträge mit Franchisestruktur
- Keine Umsatz- oder Managementverträge
- Keine Konferenz- und Tagungshotels
- Risikostrategie Core

#### **BESTANDSOBJEKTE**

- Mit langfristigen Pacht- & Mietverträgen
- Mit auslaufenden Pacht- & Mietverträgen
- Refurbishments
- Ankauf von Objekten mit untergeordneter
- Kombination aus Retail, Gastronomie und Office (Quote 25%, der Gesamtmiete) möglich
- Paketankauf

#### **PROJEKTENTWICKLUNGEN**

- Forward Deals
- Maximale Vorlaufzeit bis Fertigstellung 32 Monate
- Kaufvertragsabschluss noch vor Baugenehmigung möglich
- Mit langfristigen Pacht- & Mietverträgen
- Ankauf von Objekten mit untergeordneter Kombination aus Retail, Gastronomie und Office (Quote 25%, der Gesamtmiete) möglich
- Paketankauf







# WEITERE FONDSKONZEPTE

# In Umsetzung

## **Senior Living-Fonds**

In Deutschland besteht enormer Bedarf an angepassten Immobilien für ältere Menschen. Dieser Bedarf wird in den kommenden Jahren noch steigen. Wir haben einen Fonds konzipiert, der schwerpunktmäßig in dieses Segment investiert.

# In Planung

#### **Generationswohnen-Fonds**

Der Fonds kann in verschiedene Arten von freifinanzierten Wohn- oder wohnnahen Immobilien investieren – von der Kita und Studentenapartments bis hin zu Altenwohnungen. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien, die passgenau auf die Wohnbedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen zugeschnitten sind.

## **Quartiersentwicklungs-Fonds**

Hierbei handelt es sich um durchmischte Quartiere und Stadtteile mit einem Volumen von 100-500 Millionen Euro. Diese Quartiere können weiter in Baufelder unterteilt werden, die dann von Investoren einzeln oder in Form eines gesamten Quartiersentwicklungs-Fonds auch mit Partnern gemeinsam erworben werden können.

Ziel ist es bereits für die Development-Phase Eigenkanitalpartner gewinnen zu

Ziel ist es, bereits für die Development-Phase Eigenkapitalpartner gewinnen zu können und sich in der frühen Phase in die Entwicklung mit einbringen können.



KONTAKT & IMPRESSUM GBI Capital GmbH Uhlandstraße 7/8 10623 Berlin Tel. +49 (30) 31 99 87 – 10 E-Mail: info@gbi-capital.ag www.gbi-capital.ag

© Copyright der verwendeten Bilder GBI Capital GmbH Uhlandstraße 7/8 10623 Berlin Eine Weiterverwendung der Bilder ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des jeweiligen Besitzers statthaft.

#### Stand: Oktober 2022

#### BILDQUELLEN

Außenumschlag: Pexels Frank Bunge

- 1 Casten Bunnemann
- 2 Stefan Albrecht
- 3 GBI Holding AG/ REVITALIS
- 4 Annette Koroll
- 6 GBI Holding AG
- 7 Falcon Crest Air
- 8 Carsten Bunnemann
- 9 GBI Holding AG
- 10 Shutterstock Drazen Zigic
- 11 Pexels Anna Rye



