

und die Instandhaltung der Mietsache, die nicht zu den reinen Wohnkosten zählen. Ziel ist es, die Kosten gerecht auf die Mieter zu verteilen.“ Besser hätten wir es auch nicht formulieren können. Natürlich kann man das alles in Frage stellen, aber welcher vernünftige Vermieter würde dann noch Wohnraum wirtschaftlich sinnvoll vermieten wollen? ■

QUALIFIZIERUNG WERERMITTLER/IN IM KLEINDARLEHENSBEREICH

Wertermittler/innen für Immobilien im Kleindarlehenbereich müssen für Ihre Aufgabe besonders geschult und qualifiziert sein.

Gemeinsam mit anerkannten Bewertungsexpertinnen und -experten haben wir - die **HypZert GmbH** - ein Qualifizierungsprogramm entwickelt, das den hohen Anforderungen an Wertermittlungen gemäß § 24 Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) sowie der Wohnimmobilienkreditrichtlinie entspricht: die **Qualifizierung für Wertermittler/innen im Kleindarlehenbereich**.

Mit der erfolgreich absolvierten Qualifizierung weisen die Teilnehmer/innen besondere Kenntnisse in der Wertermittlung von Wohnimmobilien nach.

Die Schulung der Wertermittler/innen erfolgt online auf unserer E-Learning-Plattform und ermöglicht ein orts- und zeitunabhängiges Lernen auf verschiedenen Geräten (PC/Laptop, Tablet, Handy). Alle Teilnehmer/innen erwartet eine moderne Lernumgebung sowie ein interaktives Lernerlebnis.

Die Schulung umfasst insgesamt 10 Module, die alle erforderlichen Themengebiete abdecken:

1. Gegenstand der Wertermittlung
2. Anforderungen an den/die Wertermittler/in und an die Wertermittlung
3. Immobilienmarkt und Lagemerkmale
4. Grundstück und Grundbuch
5. Bewertung eines unbebauten Grundstücks (Bodenwertermittlung)
6. Das Gebäude
7. Das Sachwertverfahren am Beispiel eines Einfamilienhauses
8. Das Vergleichswertverfahren am Beispiel einer Eigentumswohnung
9. Das Ertragswertverfahren am Beispiel eines Mehrfamilienhauses
10. Bewertung von Erbbaurechten und Abteilung II - Rechten

Jedes der 10 Module wird mit einer Prüfung (Multiple Choice) abgeschlossen. Wurden alle 10 Tests bestanden, erhalten die Teilnehmer/innen eine Qualifizierungsurkunde und dürfen den Titel „Qualifizierte/r Wertermittler/in im Kleindarlehenbereich (HypZert)“ tragen.

Im jährlichen HypZert Online-Update halten wir unsere Teilnehmer/innen stets auf dem Laufenden. Darin werden aktuelle Themen der Wertermittlung im Kleindarlehenbereich sowie sämtliche relevante Änderungen und Novellierungen in Gesetzen, Verordnungen sowie Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt behandelt. Mit erfolgreichem Abschlussverlängern die Wertermittler/innen die Gültigkeitsdauer ihrer Qualifizierung und weisen damit die gesetzlich erforderliche jährliche Weiterbildung transparent nach.

Wir freuen uns, mit dieser Ausbildungsmaßnahme eine Unterstützung für die Qualität und Kompetenzen im Bereich der Bewertung von Wohnimmobilien zu bieten.

Weitere Information bei **Frau Kim Rind** (+49 (0) 30 206 229 275; elarning@hypzert.de) ■

SERIE: DER*5*MINUTEN*HOSPITALITY*EXPERTE* ...noch alle Eier im Korb?

Das Ei ist Symbol des Lebens. Die Schale Behausung. Sie birgt Leben in sich und schützt. Der Hase ist ein Symbol der Fruchtbarkeit. Ob Hugh Hefner sich wohl für seinen ersten Bunny-Club vom Hasen inspirieren ließ, den er in Chicago, 1960, eröffnete? Feiern konnte er ja, der Hefner. Von einer „Sause im Hasenstall“ berichtete die „Süddeutsche“ zum 50. Geburtstag der Playboy Clubs, März 2010.



Winfried D. E. Völcker,
Hotelier & Gastronom

In Schweigen hüllen, sollte man auch die Hotel-Transaktionen in 2023. Niedrigstes Volumen seit 12 Jahren. Die Hälfte, 900 Mio. Euro, wechselten ihr Körbchen im 4. Quartal. **A&O Hostels** mit 28.500 Betten ging von **TPG Real Estate** an ein **JV** der **StepStone Group** und **Proprium Capital Partners** für 800 Mio. Euro. **A&O** will expandieren. Im Fokus sind Konversionen von Büro- und Gewerbeimmobilien. Dafür stehen 500 Mio. Euro bereit. Eine Tochtergesellschaft der russischen **Azimut Hotelgruppe** veräußerte zwei Hotels. Beide werden nun unter der Marke **Andante** betrieben. (Quelle: **CBRE**) ►

Deals

Esslingen: ALDI SÜD wird im „DAS ES!“ eine neue Filiale eröffnen. Das Shoppingcenter zählt seit 2015 zum Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Unilmmo: Deutschland** von **Union Investment**. Die Fläche von 1.860 qm im ersten Stock wird noch bis Ende September 2024 von **SATURN** genutzt. Nach dem Auszug beginnen noch in diesem Jahr die Umbaumaßnahmen. Die Eröffnung der ALDI SÜD-Filiale ist für Mitte 2025 geplant. „DAS ES!“ wird von der **B&L Property Management GmbH** verwaltet.

Paderborn: Die **IPH Centermanagement** hat dem Non-Food-Discounter „**Action**“ einen Mietvertrag über rund 900 qm in der Libori Galerie abgeschlossen. Die neue Filiale am Kamp 30-32 wird im Herbst eröffnet.

Frankfurt: **NAS Invest** hat für den Horizon Tower einen weiteren Großmieter gewonnen und einen langlaufenden Mietvertrag mit der Tochtergesellschaft eines deutschen Technologieunternehmens abgeschlossen. Nahezu 3.300 qm Büro- und Lagerflächen sowie 85 Stellplätze sind von der Vereinbarung umfasst. Damit weist der 2003 erbaute Horizon Tower eine Vermietungsquote von rund 85% auf. NAS hatte das ca. 41.000 qm Gesamtmietfläche umfassende Objekt an der Alfred-Herrhausen-Allee in Eschborn im Herbst 2022 erworben. Bei der Vermietung wurde der Mieter von **Cushman & Wakefield**, NAS von **Proks Real Estate** beraten.

Einerseits sinkt die Inflation, andererseits steigt sie... Die Inflation sinkt, die Inflation der Marken steigt und treibt wunderliche, teils seltsame Blüten. Statt ins Marketing, mit „**Concepts that pull**“, zieht es Investoren in die Botanik: „Säen & Ernten“, oder eher „Aufblühen & Verwelken?“ Wer rät zu solchem Quatsch? Führt hier der Blinde den Einäugigen? Hotelserfolg ist Kopfsache. Dicke Backen sind Blähungen am falschen Ende. Erfahrung und strategische Kernerarbeit zählt. High-Tech & High-Touch. Dienen kommt vor dem verdienen. Ein Diener macht Eindruck. Fragen Sie die Japaner..

Der globale Tourismus ist nicht zu stoppen: Die Zukunftsbranche des 21. Jahrhunderts, heißt global Tourismus. Punkt. Die Hospitality Industry ist das Kerngeschäft. Keine Ahnung, warum Kids Zahnmedizin, Jura oder Philosophie studieren. Bald drei Milliarden Menschen, sitzen auf gepackten Koffern. Luxus boomt. Irre Chancen für die Beherbergungsbranche und alle die daran partizipieren, wenn sie ihre Produkte und Angebote auf „Leisure & Bleisure“, auf High-Touch & High-Tech getrimmt haben. Hotels sind „Händler in Sachen des Glücks“. Stätten der Begegnung, „Paläste“ des Volkes. Marktplätze. Hotels können Frühling und Herbst, Winter und Sommer. Macht's wie die Natur: Bäumchen wandle Dich. Aufblühen ist schön. Fruchtziehung am schönsten. Konzept, Betreiber, Lage, mehr nicht.

Teure Urlaubsreisen werden immer beliebter. Der Anspruch Geschäftsreisender wächst. MICE kommt ausgabefreudig zurück. Kleiner aber feiner, der Rest wird „live zugeschaltet“. High-Tech eben. Der Anteil der Besserverdiener, die sich Luxusurlaube leisten, hat sich seit 2013 verdreifacht. 5.000 Euro pro Person im Haupturlaub sind die Norm. Bei der Gesamtbevölkerung sind es im Schnitt 1.500 Euro. **Traube Tonbach** oder **Aja Resort. Bayerischer Hof München** oder **Motel One**. Alles qualitativ unter Aja und Motel One, wird nicht überleben. Qualifiziere dich oder schließ' ab. Licht ausmachen nicht vergessen...

Architektur als Branding '33: Keine sterilen Kisten, wie das „**Aja**“ in Travemünde. (Ex-**DSR/Arosa/Rahe**, jetzt **DSR/DER/REWE**) Keine Kasperlbuden mit Häkelgardinen. Kein Depri-grau-in-grau. Eine Generation neuer, zeitgemäßer Hotels, wie **John Portman** sie einst für **Hyatt** baute, müssen her: Sexy, interessant, funky, spannend und attraktiv: „Fröhliche Stätten der Begegnung. Lebens-Mittel-Punkte mit Food & Fun für jedermann. Die Kneipe an der Ecke ist tot. Es lebe das Hotel an der Ecke. Menschen sind süchtig nach Menschen, denn nichts ist langweiliger, als ein Rendezvous mit sich selbst.“

Joint Ventures - A Strategic Partnership for Profit: Die Nachfrage nach Bestandshotels ist groß. Wer die Marketing-Management-Forces der Branche beherrscht, ist auf fremde Dritte nicht angewiesen. Er kauft betreiberfrei und „begleitet“ Immobilie und Betrieb im Joint-Venture/Owner-Operator-Modell, mit einer strategischen Partnerschaft. Der eine ist fleißig, der andere macht die Arbeit. So wird der Kuchen von denen gegessen, die ihn backen: 100 % „Value-Add-Potential“ für Kapital & Können. „Erfolg hat man nicht, man muss ihm entgegen gehen.“ (**Dr. Rolf Ruhleder, Rhetorik Pabst**)

Das deutsche Beherbergungsgewerbe der Zukunft (siehe „Eier-Vergleich“): Ich bin nicht **pkf**, nicht **CBRE**, nicht **JLL**. Habe auch nicht studiert. Mein Vermögen sind fünf Jahrzehnte unternehmerisch durchlebte Hotellerie- und Gastronomie-Erfahrung auf drei Kontinenten in 17 Städten mit 17 Hotels und 67 Restaurants. Ein halbes Jahrhundert Hands-on, über Höhen und durch Tiefen - and still going strong. Was wir zu tun vermögen bleibt. Vermögen entwertet.

Das vorausgeschickt prognostiziere ich: Neben der Wiederbelebung von privaten Bestandsimmobilien werden massive Investitionen in neue Hotels entstehen: Angesichts der Ausdünnung des privaten Alt-Angebotes klassischer

Impressum

Rheda-Wiedenbrück,
T: 0 52 42 - 90 12 50
F: 0 52 42 - 90 12 51
info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion Götz, Karin Krentz, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, Caroline Rohmert, 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)

Chefvolkswirt:

Prof. Dr. Hanspeter Gondring
FRICS (Studiendekan,
Duale Hochschule Baden-
Württemberg Stuttgart)

Wissenschaftliche Partner:

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.*

Hotels, sehe ich bis 2033 rund 100.000 Zimmer in 850 bis 1200 neuen Hotels. Die Privaten gehören im Angebots-Mix von Stadt und Land unbedingt dazu. Bestandssanierungen, oft in tollsten Lagen. Die Stimmung hellt sich auf. Zinsen werden sich um 3,0% einpendeln. Überhöhte Buchwerte schmelzen ab. Der EK von Hotelimmobilien wird noch sinken, denn Bestände zu halten, ist teuer. Ergo: Ansehen, einschätzen, Töpfchen. Kröpfchen, kaufen, machen. „Bargeld“ lacht, und die „Mutti“ will aufs Traumschiff“... Machen wir es wie das Huhn. Mehr ausbrüten, weniger gackern. In jedem Ei steckt Leben.

Mein Osterei für DIB-Leser und Freunde der Völcker Family of Hospitality ist der nachfolgende Excel-Vergleich des ganzen Gastgewerbes auf einer Seite. Erhellend, relativierend, fokussierend. Quellen: IHA, DEHOGA, Destatis. Sie wünschen ein Original? Gerne: voelcker@voelcker-hospitality.de

Entwicklung des Gastgewerblichen Betriebsbestandes in Deutschland Vergleich 1993 vs. 2022* erstellt von Der*5*Minuten*Hospitality*Experte*

Quellen: Statis, IHA, DEHOGA, Archiv VHC

Betriebsarten	1993	2022*	Diff.
Hotels	13.558	10.000	<3.558
Gasthöfe	10.602	9.000	<1.602
Pensionen	6.738	4.000	<2.738
Hotels garnis	9.277	3.300	<5.977
KLASSISCHES Beherbergungsgewerbe insgesamt	40.175	26.300	<53%
Jugendherbergen und Hütten	1.541	nv	
Campingplätze	2.727	nv	
Erholungs,- Ferien- und Schulungsheime	2.752	nv	
Ferienzentren	60	nv	
Ferienhäuser/-wohnungen	10.272	nv	
Diverse	2.900	nv	
Übriges Beherbergungsgewerbe (u.a. Schlafwagen)	7	nv	
Sonstige Betriebsarten	20.259	12.000	< 41 %
Beherbergungsgewerbe gesamt	60.434	38.300	<36 %
Restaurants insgesamt	71.808	58.164	<19 %
* davon mit herkömmlicher Bedienung	68.239	nv	
* davon mit Selbstbedienung	3.569	nv	
Cafés	7.660	10.800	>40 %
Eisdielen	5.516	4.800	<13 %
Imbißhallen*	23.693	35.500	>48 %
Speisenzentrierte Gaststätten gesamt	108.677	111.100	< 2 %
Schankwirtschaften*	62.005	21.000	< 66 %
Bars, Vergnügungslokale, Discotheken und Tanzlokale	5.914	1.000	<69 %
* davon Bars und Vergnügungslokale	2.575	3.750	> 45 %
* davon Discotheken und Tanzlokale	3.339	1.000	<30 %
Trinkhallen, sonstige getränkegeprägte Gastronomie	1.149	6.000	>422 %
Getränkezentrierte Gaststätten gesamt	69.068	32.750	< 47 %
Gaststättengewerbe insgesamt	177.745	146.000	< 18 %
Kantinen	6.399	nv	
Caterer	3.299	nv	
Kantinen und Caterer zusammen	9.698	11.800	> 22 %
Gastgewerbliche Betriebe insgesamt	247.877	193.959	<53.918 < 22 %

Zahlen für 2023 vs. 2022 noch nicht verfügbar - schätze weiteren Bestandsrückgang zwischen 10 und 12 %.

Gasthöfe 9.000 < 18 %

VHC meldet gerundet, nicht als 100% genaue Statistik. ■