

(19/7169 □ ii 03/19-01) lautet: „*Die Ertrags- und Verwaltungskompetenz für die Erbschafts- und Schenkungsteuer obliegt den Ländern. Der Bundesregierung liegen keine über die gegenwärtige Medienberichterstattung hinausgehenden Erkenntnisse zu diesem Themenkomplex vor.*“ Eiserne Beamtenregel: Was ich nicht weiß, macht mich nicht heiß. Zwar ist das Bewertungsgesetz ein Bundesgesetz. Doch danach wurde nicht explizit gefragt.

Richtig ist, Länder und Kommunen sind ohne Zweifel an vorderster Stelle die Preistreiber im Immobiliensektor. Darauf läuft auch die Reform der **Grundsteuer** hinaus, die den aktuellen Verkehrswert einer Immobilie bei der Besteuerung zugrundelegen will (siehe S. 4). Das heißt: Mieter und Eigentümer in teuren Lagen werden mit höherer Grundsteuer rechnen müssen. Auch das ständige Drehen an der **Grunderwerbsteuer-spirale** schlägt sich letztlich auf die Mieten nieder. Bei der **Erbschafts- und Schenkungsteuer** sehen wir dagegen immer noch genügend Gestaltungspotenzial, um weiterhin verbilligt, z. B. an Angehörige, vermieten zu können, wie unser nachfolgender Beitrag „*Steuerbonus für Immobilien frühzeitig nutzen*“ zeigt! (Link: <https://www.markt-intern.de/?eID=dlc&src=/Archiv/IMO/2019/ii-03-19.pdf>)

### Serie: „Der 5 Minuten Hospitality Experte“

**Erst fokussieren, dann produzieren.**

**Starte nie ohne ein Ziel**

Winfried D.E. Völcker

Eine stark beeinflussende Kraft unserer Zeit ist die Geschwindigkeit der Veränderungen. Rasen wir in die Zukunft mit dem Blick nach vorn, oder in den Rückspiegel? Meistern wir auf dem Weg zum Ziel die notwendigen Paradigmenwechsel. Kann Mensch das? Während wir vor einiger Zeit noch mit Problemlösungen weiterkamen, müssen wir heute Probleme antizipieren. Dabei werden die Innovationszyklen im digitalen Zeitalter kürzer und unsere Arbeit wissensintensiver. Zentraler Rohstoff: Informationen.

Die Berufe der Hotel- und Gastronomie Branche sind faszinierend, voller Spaß, Lebensfreude, Chancen und Erfüllung. Wissen und Können sind wichtig. Im Kern geht es um Handwerk und Kunst: „The Art of Hospitality“ – die „Kunst der Gastlichkeit“ im Lande, zum Wohle der Menschen die als Kunden kommen, als Gäste genießen und zu Stammgästen werden. Diese Berufe könnten „Cult“ sein, wären sie nicht so beschwerlich, mühsam und hart. Ohne Liebe, ohne Commitment geht da wenig.

Hospitality Management & Marketing-Arbeit ist Handwerk in Hochkultur. Es verlangt von den Menschen in der Branche in Zukunft immer mehr Kompetenzen wie Kreativität, konzeptionelles Denken und Eigenverantwortung. Heute sind die erfolgsentscheidenden Tätigkeiten: analysieren, interpretieren, konzeptionieren, modellieren.

Am Anfang jeder Hospitality-Unternehmung steht das Ziel: Wertschöpfung. Es geht darum für alle Beteiligten einen Mehrwert zu schaffen. „Added Value“ ist das Kampfwort. Jeder kann das erreichen, und zwar in dem Maße, wie er mit seinem genialen Konzept und seiner Art einer „customized“, ergo kundengerechten Unternehmens- und Mitarbeiterführung seine Kunden wertschätzt.

Es gilt dafür drei Erfolgsfaktoren auf die Zielgerade zu bringen: Lage/Stand-Ort. Betriebskonzept. Betreiber, Operator, Patron. Die einen nennen es den „Strategischen Fit“. Ich bezeichne das als „Genetischen-Mix“, denn nachhaltiges Handeln ist mehr als die Beteiligten zusammen zu fitten, damit der Deal schnell steigt.

Die Betreiber-Immobilie „Hotel“, prägt einen Standort oft ein halbes Jahrhundert und mehr. Deshalb ist es für den dauerhaften Erfolg dieser volatilen Immobilienart von elementarer Bedeutung, dass die Gründungs-„Väter“ jeweils ihre besten Gene zum Besten des Ganzen dauerhaft verschmelzen. Der Genetische Mix ist der Schlüssel zum Erfolg. Gute Gene ziehen einander an. Das ist genial – wie im richtigen Leben. Der Genetische Mix ändert nichts an der Bedeutung des Zusammenspiels von Standort, Konzept und Betreiber, im Gegenteil, aber er bringt diese Faktoren auf eine andere Qualitätsebene: Tief verwurzelt, hoch hinaus.

Die beste Möglichkeit sich aus der Vielfalt der Hotel- und Gastronomieanbieter, in jeder Kategorie und jedem Betriebstyp hervorzuheben, besteht darin, sich als Betreiber an seinem Standort mit seinem Konzept selbst zu inszenieren



**Winfried D. E. Völcker**  
[www.voelcker-hospitality.de](http://www.voelcker-hospitality.de)

...hat rund ein Dutzend internationale Business & Leisure Hotels, teils mit großen Veranstaltungs-Centren und mehr als 60 Restaurants & Bars auf drei Kontinenten eröffnet, geführt oder modernisiert. VÖLCKER HOSPITALITY konzipiert, betreibt und entwickelt Hotels - von der Idee bis zur Eröffnung.

Member Cornell Hotel Society, USA; AK-Arbeitskreis Hotelimmobilien; Deutscher Fachjournalisten Verband; Rotary Club Wiesbaden-Kochbrunnen; Kaufmannschaft zu Lübeck.

## Impressum

Rheda-Wiedenbrück, T: 05242-901250, F: 05242-901251  
[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de),  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de),

**Chefredaktion:**  
André Eberhard (V.i.S.d.P.)  
Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

**Immobilienredaktion:**  
Dr. Thomas Beyerle, Dr. Gundrun Escher, Marion Götz, Uli Richter, Werner Rohmert

**Immobilienaktien:**  
Hans Christoph Ries  
**Berlin:** Karin Krentz  
**Hamburg:** Sabine Richter  
**München:** Thomas Döbel  
(u.v.a.)

**Einzelhandel:**  
Dr. Ruth Vierbuchen

**Volkswirtschaft:**  
Prof. Dr. Günter Vornholz

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Recht / Anlegerschutzrecht:**  
RA Klumpe, Schroeder & Partner, Köln; Dr. Philipp Härle - Tilp RA, Berlin;

**Redaktl. Beirat:** Klaus Ans-mann (Deutsche Post Immobi-lien), Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unter-nehmensgruppe/Garbe Industrial Real Estate GmbH), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Klaus Hohmann, Prof. Dr. Jens Kleine, Frank Motte, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Fritz Salditt (Stb.), 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, Bubenereuth,

**Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.**

Bildquellen: fotolia.com

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

und der eigenen, persönlichen Vision treu zu bleiben. An diesem Prinzip hat sich bis heute nichts wirklich geändert, wie der Erfinder der Boutique Hotels, Ian Schrager, beweist: „Lasst uns Spaß haben!“, heißt seine Maxime, dann kommt das Geld von allein. „Du musst träumen können“, die von **Conrad Hilton**.

Wo Visionen, Kreativität, Können, Leistungswille, Ehrlichkeit und Erfahrung zusammen treffen, ist der Erfolg nicht zu verhindern.

Ein Musterbeispiel an konzeptioneller Individualität, Andersartigkeit und Relevanz zu bekömmlichen Preisen bei überdurchschnittlicher Qualität in besten Lagen ist „Vapiano“ für die Gastronomie und „Motel One“ für die Hotellerie. Kompetente, liebenswürdige Gastlichkeit, geprägt von Ihren Betreibern/Patrons, macht sie zu Marktführern. Ihre Konzepte sind das Fundament operativer Exzellenz. Die Standorte sorgen für ausreichend Frequenz. Dazu gesellt sich ein gesundes Betreiber-Ego mit einer kräftigen Portion Self-Marketing und ein ganzheitlicher Auftritt. Ziel erreicht. □

## Firmen und Personen, die in dieser Ausgabe genannt werden:

ADI (8,20), AEW (15), Air Berlin (30), Alcaro Invest (17), Ampega Investment (6), Apleona Real Estate (20), Argetra (14), Axa (8), Bain & Company (30), Barings Real Estate (15,17), BayernCare (17), Belantis (30), BF.direkt (10,11,12), blackolive (20), BMF (24), BNPPRE (20,22,23,24), Bombardier (30), Brookfield Properties (30), Bulwiengesa (3,4,6), Catalyst Capital (17), Catella AM (15), CBRE (24), CELLS Group (31), Charleston (17), Commodus (27), Cosnova Beauty (24), CP Hamburg (24), Cushman & Wakefield (15,23,27), Deka (8,9,10,11,33), DekaBank (33), Deutsche Bank (12), Deutsche Bank Bauspar (5), Deutsche Hypo (12), Deutsche Pfandbriefbank (8), Deutsche Wohnen (33), DG HYP (30), Diamos (24), Edeka (29), Empira (11,18,19,20), Engel & Völkers (21), F+B (20), Freundeskreis Düsseldorf im Förderverein Berliner Schloss e.V. (35), FÜRST (31,32), Garbe (4), GEHAG (33), GEWOF (8), GO! General Overnight & Express Logistik (30), Greiff & Contzen (17), Grupo Parques Reunidos (30), HIH Real Estate (20), HRO Germany (20), IKB (8), IMMAC (24), Institut Francais (36), JLL (7,8,22), Kaiser Baucontrol (20), Kanzlei Kaspar Knacke (24), Karstadt (15), KGAL (17), Kleihues + Kleihues (31), Knight Frank (16), KW-Delvelopment (27,29,30), LBBW (30,31), Mauss Bau (17), Mehrkanal (15), Melder & Binkert Architekten & Stadtplaner BDA (34), Microsoft Deutschland (20), MUNDIAL (27), Nord LB (12), Norton Rose Fulbright (20,24), Optimum AM (15), Peter Pane (31), Pfizer (30), Polizei Essen (15), Project Gruppe (6,8,27,31), PropTech Architrave (33), publicity (15), Q-Park (32), RAG Montan Immobilien (3), Real I.S. (10,24), REISSWOLF Akten- und Datenvernichtung (30), rent24 (32), Robert Schumann Musikhochschule Düsseldorf (35), Rudolf Müller Mediengruppe (3), Savills (27), SEGRO (30), Signature Capital (27), Sontowski & Partner (5,17), svt Brandsanierung (30), Tanjong (30), Tisarl (30), Union Investment (20), Universal-Investment (8), vdp Research (7), VGF (20), Vodafone (27), Warburg-HIH Invest Real Estate (29), Wealthcap (14), Wohninvest Gruppe (24), Youmex (13), ZS Beteiligungs GmbH (30).

Allerkamp Dr. , Jürgen (35); Bailey, Liam (16); Barthauer, Sabine (12); Berg, Erik (21); Bleßer, Rudolf M. (3); Bukvić, Robert (32); Burger, Jörg (6); Daily, Thomas (30); Dallosch, Burkhard (33); Danne, Dr., Matthias (10); Dengler, Dr., Klaus-Michael (8); Doeppner, Ulf (35); Geisel, Thomas (35); Gondring, Prof. Dr., Hanspeter (20); Graham, Lisa (23); Grassau, Maurice (33); Haschberger, Christian (5); Hilton, Conrad (26); Hönicke, Anni (8); Kaschinski, Dennis (5); Kemper, Ralf (8); Keßler, Jan (5); Kleihues Prof. , Jan (31); Köberlein, Manfred (6); Kollhoff, Hans (30), Köppel, Manuel (12); Koschny, Ralf Peter (6); Kretzschmar, Jan (27); Lindner, Christian (24); Mann, Thomas (6); Meyer, Jürgen (6); Mohr, Axel (14); Müller, Dr., Christoph (3); Müller, Dr., Walther (3); Müller, Jens (8); Müller, Michael (29); Müller, Rudolf (3); Niewerth, Henning (8); O'Driscoll, Sean (8); Piano, Renzo (30), Pohl, Ralf (6); Prof. Rudolphi, Alexander (33); Psotta, Michael (24); Raabe, Christopher (23); Rieck, Karin (8); Rogers Sir, Richard (30); Schaaf, Norman (31,32); Schindler, Dr., Matthias (8); Sebastian, Prof., Steffen (12); Seeberger, Michael (8); Taut, Bruno (33,34); Taut, Bruno (34); Ulmer, Simone (20); Vetter, Sebastian (8); Vorbeck, Bernd (8); Walcher, Patrick (31); Wambach, Karl L. (31); Weniiger, Michael (8); Wessels, Dirk (29); Wichner, Dirk (22); Wien, Johannes (35); Woelffer, Martin (32); Woidke, Dietmar (29); Zahn, Michael (33); Zehrer, Sebastian (14).