

Frühzeiten der MIPIM überhaupt nicht) und der Urban Regeneration, dort übrigens das Tacheles.

Für die zwei weiteren, nominierten Stadt-Erneuerungsprojekte wurden **keine Hochhäuser gebaut, sondern Gärten angelegt**: Eden Dock auf der Canary Warf in den Londoner Docklands sorgt dort auf 1,5 ha Fläche endlich für Grünausgleich (Landschaftsarchitekten **HTA Design**) und im spanischen Logrono entsteht seit 2002 auf einer Bahnhofüberdeckung eine innerstädtische Parklandschaft: Landschaftsbau ohne direkte Renditeaussichten als Immobilienprojekt auf der weltgrößten Immobilienmesse? **Oder spiegelt sich darin die Erkenntnis, dass nur lebenswerte, durchgrünte Stadtquartiere auf Dauer rentable Stadtquartiere sind?**

Den dritten Park in der Auswahl des Jahres 2025 haben die Dänen bekommen mit dem Opera Park (mit Café und unterirdischem Parkhaus) direkt neben dem neuen Opernhaus in Kopenhagen, nominiert als „Best Cultural, Sports & Education Projekt“. Zwei weitere auffallend „grüne“ Projekte (zu finden unter „Mixed Use“) sind zwar keine Parks, aber mit sehr viel (pflegeintensivem) Grün durchmischt: Zu den „Wonderwoods“ in Utrecht hat der italienische Architekt **Stefano Boeri**, Erbauer des Bosco Verticale in Mailand, ein bepflanztes Hochhaus beigesteuert und in Bangkok punktet der „True Digital Park West“ (Architekten **A49**) mit einer Vielzahl von bepflanzten Terrassen, Brücken, Wegen, Plätzen.

Dem Motto 2025 „Housing matters! – creating a new deal“ wird sich zur Eröffnung am 10. März kein geringerer als **Mario Draghi** widmen. Und was haben die Nominierten für die MIPIM Awards zum Thema zu bieten? Ein Projekt ist der „Bienenkorb“ in der Hafencity. Als Teil der Zeile der „Creative Blocks“ entlang der Versmannstraße entstanden die Pläne dazu bereits 2017 und die Rasterblocks unterscheiden sich nur in Dimension und Höhe. Das Besondere am Beehive ist der hohe Anteil an Gemeinschaftsflächen, darunter ein kleiner öffentlich zugänglicher Saal mit Konzertflügel. Hoffen wir, dass die an der Baugemeinschaft Beteiligten sich das luxuriöse Objekt auf Dauer leisten können. Ähnlich kostspielig dürften die Wohnungen in dem 124 m hohen Hochhaus „AGE360“ des Entwicklers **AG7** im brasilianischen Curitiba sein, auffällig die in sich verdrehte Diamantform des Außenskeletts, die unterschiedliche Wohngrößen



AGE360 im brasilianischen Curitiba
©Joana Franta

erlaube. „Maple House“ in Toronto (**Tricon Residential** u.a.) und das „UN17 Village“ in Kopenhagen sind dagegen umfangreiche Quartierskonzepte mit 770 bzw. 1.000 Wohneinheiten in mehreren Einzelgebäuden um Quartiersplätze. In Toronto soll die Hälfte der Mietwohnungen „bezahlbar“ sein, in Kopenhagen alle, denn der Entwickler **Nrep** (!) hat sich das Ziel gesetzt, alle 17 UN-Ziele der Nachhaltigkeit zu verwirklichen, deshalb auch ein Dachgewächshaus für den Gemüseanbau. Dass das alles „bezahlbar“ bleibe, hänge mit der KI-generierten Modulbauweise zusammen, Blaupause für andere, denn das open source KI-Design **Spacemaker** stehe jedermann zur Verfügung – kann es da verwundern, dass KI im Messebegleitprogramm einen eigenen Themenschwerpunkt bildet? ■

SERIE: VÖL(C)KER HÖRT DIE SIGNALE –



BORN 1947- STILL GOING STRONG

#DasHospitalitySterbengehtweiter

Winfried D. E. Völcker,
Hotelier & Gastronom
www.voelcker-hospitality.de

Hotellerie & Gastronomie sind wie Yin & Yang. Stirbt Yin, stirbt Yang. Extrem hohe Kosten, überholte Tarifvereinbarungen und ein Verwaltungsaufwand nie dagewesenen Ausmaßes setzen das Gastgewerbe massiv unter Druck. Laut DEHOGA-Umfrage erwartet jedes dritte Unternehmen 2025 Verluste. Besonders die speisen-geprägte Gastronomie ist betroffen. Die Branche fordert Entlastungen, denn die Lage spitzt sich lebensbedrohlich zu. Das große Sterben geht um. Hatten wir vor zehn Jahren noch 230.000 Betriebsstätten der Hospitality Branche, nähern wir uns bald der 150.000er Marke.

Die wirtschaftliche Situation vieler Gastronomiebetriebe – Food & Beverage Operations in Hotels dito - verschärft sich wirklich drastisch. Laut jüngster **DEHOGA**-Umfrage befürchten 41,7% der speisen-geprägten Gastronomiebetriebe, ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nicht mehr halten zu können. Einige versuchen durch Preisanpassungen gegenzusteuern. Gäste schrecken aber vor Restaurantbesuchen wegen der steigenden Preise zurück. Das führt zu weiter sinkenden Umsätzen, während die Betriebsausgaben „stabil hoch“ bleiben. Die extrem hohen Fixkosten sind eine Besonderheit der Branche. Volles Haus: 200% Profit. Kein Geschäft: 200% Unterdeckung.

So bewegen sich die meisten Betriebe, aufgrund ungenügender Auslastung, weiterhin unterhalb des Breakeven Points. Sie müssten als Unternehmer eigentlich selbst einen Weg durch den Breakeven finden... Drunter zu

Impressum

Rheda-Wiedenbrück,
T: 05242 - 90 12 50
F: 05242 - 90 12 51
info@rohmert-medien.de
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Hrsg.: Werner Rohmert

Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, Caroline Rohmert, Petra Rohmert, Werner Rohmert, Prof. Dr. Günter Vornholz

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

Redaktioneller 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, Dr. Marcus Gerasch

Chefvolkswirt:

Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c.
Hanspeter Gondring FRICS,
Wissenschaftlicher Leiter der ADI
Akademie, "Exzellenzpartner für
lebenslanges Lernen in der Immo-
bilienwirtschaft!"

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.*

bleiben ist keine Option. Wird der BEP nachhaltig durchschritten, bleiben 70 Cents der Einnahmen darüber als Gewinn übrig. Die Problemstellung ist klar. Die Problemlösung oft nicht. Es braucht schon Mut frisches Geld zum Fenster rauszuwerfen, damit es durch die Tür wieder reinkommt... Der Mediziner **de Bono** beschrieb es so. Ihm machen weder Kriege noch Terrorismus und auch Naturkatastrophen Angst. De Bono sorgt sich um mangelnde Kreativität, fehlende Innovationen und abhandengekommener Mut „Out of the Box“ zu denken und zu handeln.

Besonders drastisch sind die gestiegenen Personalkosten. Dazu kommt, im europäischen Vergleich, ein überdurchschnittlicher Krankenstand. Einerseits fehlen Mitarbeiter, um Umsatz zu machen, andererseits verursachen sie Kosten für Lohnfortzahlung im Krankheitsfall. Es gibt Berufsunfähigkeitsversicherungen, die der Arbeitnehmer zu seiner Sicherheit abschließt. Mein Vorschlag: Mitarbeiter sollten auch eine Lohnfortzahlungsversicherung abschließen können. Krank auf des Arbeitgebers Kosten können wir uns nicht mehr leisten - bei 30 Urlaubstagen, 16 Feiertagen im Jahr und einbrechenden Umsätzen. Wir müssen neu denken. Out of the Box! Ohne Tabus. Einfach vorangehen. Machen.

Lebensmittelpreise und die Energiekosten belasten Betriebe ebenfalls sehr. Die Kombination aller Faktoren führt dazu, dass viele Betriebe eben nicht durch den besagten Breakeven kommen. Ohne entschiedenes Eingreifen aller Beteiligten und Betroffenen droht so vielen Betrieben der Exodus – mit weitreichenden Folgen für Beschäftigte und die deutsche Kultur der Gastlichkeit und Gastfreundschaft, die unser Leben, neben anderen großartigen Kulturgütern, erst lebenswert macht.

Wenige Betriebe besitzen eine eigene Immobilie. Miete oder Pacht ist daher am Ende der stärkste Würger. In den endgültig vergangenen 10 Boomjahren, 2010 bis 2019, schien fast alles für fast jeden möglich. Jede Hütte brummte. Heute nicht mehr. Deshalb sind Festpachten/ Mieten oberhalb von 10% des Speisen- und Getränkeumsatzes wie Arsen - schleichendes Gift. Während Betreiber an zu hohen Pachtverbindlichkeiten langsam krepieren, zahlen sie des Verpächters Return on Investment. Das Kapital arbeitet... Zinsen okay, aber des Betreibers volle Tilgung, zusätzlich zur selbstlaufenden Wertsteigerung durch den Betrieb, das ist fast doppelter Mietzins. Ist das schon Wucher? Zu Ende gedacht liegt das Problem aber tiefer. Vermietungsimmobilien werden über den Mieterlös bewertet. So entsteht Vermögen auf dem Papier. Kommt die Miete nicht mehr rein, sinkt der Wert der Immobilie, was eine Neubewertung zur Folge hätte. Vermögensverluste müssten abgeschrieben werden. Verluste beim Eigentümer - und wer will die schon?

Angesichts der dramatischen Lage fordert der DEHOGA Bundesverband seit Jahren dringend wirtschaftspolitische Entlastungen. Besonders die Rückkehr zur reduzierten Mehrwertsteuer von 7% für Speisen, die sich die Parteien nun als Wahlversprechen auferlegt haben. Das tat Bundeskanzler **Scholz** allerdings auch schon mal, hat es dann aber vergessen...

7% Mehrwertsteuer für die ganze Hospitality Branche ist mitnichten ein frommer Wunsch deutscher Wirte und Beherbergungsväter. Es ist das erklärte Ziel aller Europa-Nationen - der Wettbewerbsgleichheit wegen. DEHOGA-Präsident **Guido Zöllick** betont, dass die Ungleichbehandlung der Branche dringend beendet werden müsse, um weiteren wirtschaftlichen Schaden abzuwenden und um den Betrieben der Hospitality Branche wieder eine Perspektive zu geben. Ein Abwrackprämie für veraltete Immobilien würde auch helfen. ■

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de