

22,20 Euro, Colliers: 20,10 Euro, E&V: 20,80 Euro, G&B 20,60 Euro und Savills: 20 Euro.)

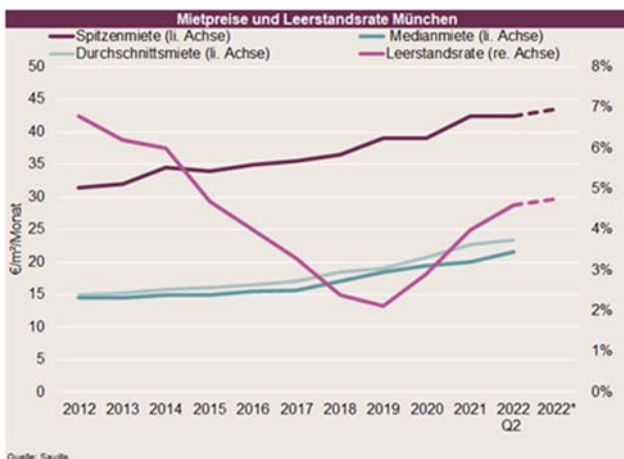
Ausblick

Aufgrund der guten Stimmung am Hamburger Büromarkt wird mit einem Flächenumsatz von rund 500.000 bis 550.000 qm gerechnet und einem sich weiter verknappenden Angebot in den Top-Lagen. Die Preisschraube bei den Spitzenmieten werde sich auf 35 Euro weiterdrehen, prognostiziert JLL. G&B meint, dass sich aufgrund des steigenden Angebots an Bestandsflächen die Leerstandsquote innerhalb der nächsten 12 Monate auf 4,5% erhöhen dürfte. □

MÜNCHNER BÜROMARKT KONSTANT STARK

Mieten steigen, Leerstände aber auch

Die Dynamik des starken Q1 mit 190.000 qm setzte sich auf dem Münchner Büromarkt lt. BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) in Q2 mit 201.000 qm fort. Mit einem Flächenumsatz von 391.000 qm im 1. HJ 2022 toppt München das verhaltene Vorjahresergebnis um deutliche 67%, den langjährigen Durchschnitt um 10% und .setzt sich an die Spitze der großen Bürostandorte (Cushman & Wakefield (C&W): 407.000; +72%; Savills: 343.900 qm, +80% ggü. VJ). (CW)



BNPPRE beobachtete für alle Größenklassen eine deutliche Umsatzsteigerung ggü. dem Vorjahr, insbesondere aber bei den Großanmietungen jenseits der 10.000 qm. Bis dato wurden 5 Verträge dieser Größenordnung mit einem Gesamtvolumen von rund 94.000 qm abgeschlossen.

Als Mieter stehen sowohl Verwaltungen von Industrieunternehmen mit 102.000 qm (+91%) wie auch Unternehmen der **luk-Technologien** rd. 78.000 qm

(+94%) hervor. Weiterhin haben die sonstigen Dienstleistungen zu ihrem alten Niveau zurückgefunden, was für die Beratungsgesellschaften im Moment noch nicht vollends gilt.

Das Leerstandsvolumen stieg in Q2 erneut moderat auf aktuell 950.000 qm, das entspricht einem Plus von 8% ggü. dem Vorjahreszeitraum (C&W: 1,1 Mio. qm, +37%). Die Leerstandsquote notiert lt. BNPPRE aktuell bei 4,3% (C&W: 5,2% Savills: 4,6%). Von den kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen verfügen rd. 36% über einen modernen Ausstattungsstandard. In der City stehen nur noch rund 9.000 qm zur Verfügung, im gesamten Cityrand knapp 47.000 qm. im Stadtgebiet Nord rd. 88.000 qm.

Das Volumen der Flächen im Bau ist im zweiten Quartal in Folge gesunken, der Scheitelpunkt bei den Bauaktivitäten dürfte damit lt. BNPPRE mit großer Wahrscheinlichkeit vorerst erreicht worden sein. Aktuell beläuft sich das Bauvolumen auf rund 893.000 qm, und liegt damit auf Vorjahresniveau. Für das Gesamtjahr wird ein Topwert bei den Baufertigstellungen von rund 530.000 qm erwartet, 248.000 qm davon stehen zur Anmietung noch zur Verfügung.

Münchens Spitzenmiete notiert seit drei Quartalen stabil auf einem hohen Niveau von 43,00 Euro/qm (BNPPRE; C&W, Savills: je 42,50 Euro). die Durchschnittsmiete tendiert nach einem kurzfristigen Rückgang zum Jahreswechsel wieder nach oben und liegt aktuell bei 22,80 Euro (BNPPRE; C&W: 23,70 Euro; Savills: 23,40 Euro).

Ausblick: BNPPRE rechnet nicht damit, dass der Flächenumsatz im Jahresverlauf an Tempo einbüßt. Das Preisniveau dürfte aufgrund der starken Anmietungstätigkeit im hochwertigen Segment weiter nach oben tendieren, so **Stefan Bauer**, GF BNPPRE und Münchener Niederlassungsleiter. Savills rechnet für 2022 mit einem Flächenumsatz von etwa 700.000 qm, da, so **Alexander Meyer**, Director und Head of Munich Office bei Savills, noch einige größere Vermietungsabschlüsse anstünden. □

SERIE: DER*5*MINUTEN*HOSPITALITY*EXPERTE*



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

**Tief verwurzelt, hoch hinaus.
So sehen Sieger aus.**

Winfried D. E. Völcker

Klappe „Die Dritte“: „Wir erleben die größte Strukturkrise seit dem 2. Weltkrieg“. Mit diesen Worten begann ich 1995 einen Vortrag vor

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 Götza, Karin Krentz, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, 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)

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, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.**

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

rotarischen Freunden. Thema: „Hotel der Zukunft“. Ich pries die 10 großen „E´s“ als Lösungen für die Probleme jener Tage. 30 Jahre später nehme ich den Vortrag für meine Sommerloch-Kolumne wieder in die Hand und, raten Sie mal, könnte ich den Vortrag hier jetzt so wiedergeben wie damals?

Ich könnte, und Sie würden es nicht einmal merken, was nichts mit den Temperaturen der letzten Tage zu tun hat. Was machen wir nur in der Zeit von einer Krise zur nächsten? Bis auf die Unvermeidliche Weiterentwicklung der Digitalisierung wohl eher wenig...

„Die Hotelbau-Boomphase in den vergangenen Jahren führte zu wachsendem Konkurrenzdruck und löste einen knallharten Verdrängungswettbewerb aus. Die mangelnde Bereitschaft der Gäste, einen angemessenen Übernachtungspreis zu zahlen, zwingt zu Sparmaßnahmen – die Folge ist eine verminderte Serviceleistung und Qualität, wenn der größte Kostenfaktor „Personal“ gravierend beschnitten wird.“ (O-Ton 1995)

Damals, wie so oft in den letzten Jahrzehnten zitierte ich Reichskanzler **von Bismarck**: „Ein Volk, daß nicht fähig ist, seine Wirte und Beherbergungsväter zu ernähren, ist es nicht wert, eine Kulturnation genannt zu werden. Hat auch nicht geholfen.“

In 195 Ländern, von Afghanistan bis Zimbabwe, gibt es rund 185.000 Hotels mit Millionen Zimmern. Der Hotelumsatz wird in diesem Jahr etwa € 312.0 Mrd. Euro betragen. Bis 2026 soll das Volumen auf 405.0 Milliarden Euro steigen. Das entspricht etwa 1.4 Milliarden Nutzern. Stichwort Digitalisierung: Betrug das Verhältnis Online/Offline 2017 noch zwei Drittel zu einem Drittel, gehen wir davon aus, dass 2026 bereits 80% aller Umsätze online generiert werden. Das ist dann wie mit dem Gas, funktionieren die Vertriebskanäle nicht, gibt es kein Gas bzw. ´s hat leere Betten.

Stichwort Sommerloch: **Mahatma Gandhi** soll einmal gesagt haben: Der Gast ist die wichtigste Person in einem Hotel. Er ist nicht vom Hotel abhängig, sondern das Hotel ist vom Gast abhängig. Der Gast stört nicht bei der Arbeit, sondern er ist der einzige Grund dafür. Der Gast ist kein Außenstehender im Hotelgeschäft, sondern er ist ein Teil davon. Indem er bedient wird, tut man ihm keinen Gefallen, sondern er tut uns einen Gefallen, indem er die Chance dazu gibt.

Haben Sie sich schon mal gewundert, warum ein Laden gerammelt voll ist und in einem anderen, einen Steinwurf entfernt, herrscht gähnende Leere? Der Standort – der Genius Loci – entscheidet tatsächlich - noch mehr als die Lage, ob es was wird, oder nicht. Vom positiven Karma und der tiefen Verwurzelung des Ortes hängt der Erfolg auch ab. In China braucht man ohne den Segen eines Feng-Shui-Meisters gar nicht erst zu eröffnen. Da kommt keiner. Gähnende Leere.

Feng-Shui versucht die geistige, seelische und energetische Identität eines Ortes zu erfassen, denn die Erde speichert jedes Ereignis und jedes Gefühl. Wenn Menschen im Hotel nicht schlafen können, Unternehmen keine Gewinne machen, Lokale nicht richtig laufen, Mitarbeiter sich nicht konzentrieren können, steckt häufig das schlechte Karma eines Standortes dahinter.

Egal. In allem Neuen steckt das Risiko des Scheiterns. Wer in der „Zeitenwende“ auf dem Weg durch die „Transaktion“ dennoch Mut zu Neuem hat, der wird reich belohnt werden. Erfolg hat man nicht, man muß ihm entgegen gehen. Er wartet schon. □