



HOTOUR Checkliste – Umnutzung von Büros in Hotels

Die zehn größten Irrtümer bei der Umnutzung von Büroimmobilien in Hotels

Hotelgäste stellen andere Anforderungen an einen Standort als Büronutzer. Neben der guten Erreichbarkeit muss eine Mikrolage in der Lage sein, aus sich heraus Nachfrage für ein Hotel generieren zu können.

Irrtum Nr. 1

„Jede gute Bürolage passt auch für ein Hotel.“

Hotels haben sehr komplexe Funktionsanforderungen, die nicht alle Büroimmobilien erfüllen können. Teilweise werden bereits die Anforderungen an essentielle Verkehrsfunktionen wie Anlieferung und Lagerflächen schon nicht erfüllt.

Irrtum Nr. 2

„Ein Hotel lässt sich in jeder Immobilie realisieren.“

Insbesondere die Raumhöhen in Bürogebäuden, insbesondere im Erdgeschoss, sind häufig zu gering für die Anforderungen eines Hotels. Zudem benötigen Hotels eine größere Gebäudetiefe als klassische riegelförmige Büros.

Irrtum Nr. 3

„Die Raumprogramme lassen sich leicht anpassen.“

Eine Hotelimmobilie ist eine hochkomplexe Angelegenheit. Und jede Fehlplanung, die einen höheren Personalaufwand erforderlich macht, schmälert die Rendite. Hotelerefarene Architekten und Fachplaner frühzeitig in das Projekt einzubeziehen, hilft, fatale Fehler zu vermeiden.

Irrtum Nr. 4

„Fachplaner sind nicht nötig.“

Spekulative Projektentwicklungen erweisen sich erfahrungsgemäß als nicht finanzierbar – der Betreiber muss deshalb frühzeitig im Boot sein. Zudem trägt die Technik- und Development-Abteilung des Betreibers häufig viel zur Planoptimierung und somit letztlich auch zur Umbaukostenoptimierung bei.

Irrtum Nr. 5

„Der Betreiber findet sich schon.“

Die Verhandlungen mit Betreibern scheitern oft daran, dass zum Zeitpunkt der Ansprache keine hotelfachlich plausible Planung vorliegt. Zumindest entstehen massive Zeitverluste im Betreiberwahlprozess, wenn nicht ausreichend eigene Vorplanung geleistet wurde. Die Angebote der Hotelgesellschaften sind dann nicht vergleichbar und müssen erst mühsam auf einen vergleichbaren Stand gebracht werden.

Irrtum Nr. 6

„Eine eigene Vorplanung ist nicht nötig, das übernimmt der Betreiber.“

Es lohnt sich, zu einem sehr frühen Zeitpunkt der Konversions-Idee verschiedene Optionen zu analysieren und zu bewerten. Dazu gehört eine Umwandlung in ein klassisches Hotel – wobei hier häufig mehrere Betriebskonzepte in Fragen kommen –, aber auch gewerbliches Wohnen (Serviced Apartments) oder Senior Living sind Alternativen. Potentielle zukünftige Mieteinnahmen sollten den grob ermittelten, zu erwartenden Umbaukosten gegenübergestellt werden.

Irrtum Nr. 7

„Es gibt keine Alternative zur bisherigen Nutzungsart“

Die erforderlichen Investitionen sind selbst bei einem Budget-Konzept erheblich höher als bei einer erneuten Büronutzung. Die Umnutzung muss also auf alle Fälle entweder durch eine lukrativere Rendite oder mehr Sicherheit (langfristiger Pachtvertrag) kompensiert werden. Zudem sollten die ohnehin notwendigen Investitionen in die Immobilie hinsichtlich ESG oder anderweitiger Sanierung bei der Entscheidung Hotels vs. Büro bei beiden Nutzungsarten gleichermaßen betrachtet werden.

Irrtum Nr. 8

„Der Investitionsaufwand ist überschaubar.“

In der Regel sind die Installationen in Hotels wesentlich aufwendiger als in Bürogebäuden, was nicht zuletzt an den fehlenden Sanitärbereichen liegt. Schließlich benötigt jedes Hotelzimmer ein eigenes Bad. Auch eine individuell steuerbare Kühlung oder Klimatisierung ist in Büros häufig nicht vorhanden.

Eine Nachnutzung bietet sich in der Regel nur an, wenn ohnehin eine Kernsanierung oder anderweitige größere Investitionen in die Immobilie erforderlich sind (und auch die übrigen Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind). Und nicht überall wo Büros leer stehen, werden auch tatsächlich Hotels gebraucht. Insgesamt betrachtet schlägt ein Hotel am richtigen Standort mit dem richtigen Konzept und dem richtigen Betreiber in punkto Wertsteigerung allerdings jede Büroimmobilie.

Irrtum Nr. 9

„Die erforderliche Haustechnik und der Platzbedarf sind nahezu identisch.“

Irrtum Nr. 10

„Ein Hotel geht (zur Not) immer.“