

HOTEL



Konzepte für Innenstädte nach Corona

Aus Hotel mach Wohnen – Herausforderungen und Chancen bei Umnutzungen

Chancenreichtum mit Risiken und Nebenwirkungen – so könnte man die Situation beschreiben, die viele Investoren und Immobilienentwickler aktuell erleben. Bei der Standortsuche beispielsweise ergeben sich Gelegenheiten, die in den vergangenen Jahren immer seltener wurden. Ein Grund: Die wirtschaftliche Situation der Betreiber und Eigentümer von Beherbergungsbetrieben.

Von Stefan Obermoser

Was tun mit Häusern, die sich in der Pandemie wirtschaftlich plötzlich nicht mehr tragen? Gerade im Wohnbereich erlaubt eine Nutzungsumwandlung unter Umständen den Zugriff auf innerstädtische Standorte, die noch vor einem Jahr nur mit enormen finanziellen Ressourcen zu „ergattern“ gewesen wären – wenn über-

haupt. Doch auch in der Immobilienwirtschaft ist selbstverständlich nicht alles Gold, was glänzt.

Vom Boom direkt ins Überangebot

Jahrelang gehörten Hotels zu den Renditegaranten der Branche. Im Zuge einer

der längsten Hochkonjunkturphasen der Nachkriegsgeschichte wuchsen die Übernachtungszahlen Jahr für Jahr – und die Bettenkapazitäten folgten – zum Teil auch überproportional. Kaum eine deutsche Großstadt, in der im vergangenen Jahrzehnt nicht mehrere neue Hotels eröffneten und/oder ältere Häuser renoviert wurden.

Foto: © milostick/Depositphotos.com



Doch dieser Trend endete jäh mit den Folgen der COVID-19-Pandemie. Tourismusbeschränkungen und der weitgehende Verzicht auf Geschäftsreisen ließen die Nachfrage in den Beherbergungsstätten einbrechen – mit voraussichtlich längerfristigen Folgen. Denn viele Experten sind sich sicher: Gesundheitliche Vorsicht, die weitere Etablierung digitaler Kommunikation und Kostensensibilität in den Unternehmen werden dazu führen, dass das Vorkrisenniveau auf viele Jahre nicht mehr erreicht werden kann.

Umwandlung ist nicht an jedem Standort realistisch

Diese Entwicklung ist vielerorts zu beobachten, doch es eignet sich bei Weitem nicht jedes Hotel für die Umwandlung in eine Wohnimmobilie. Am attraktivsten sind zweifellos Stand-

orte in zentralen Lagen und mit entsprechend hoher Wohnungsnachfrage. Denn vor allem in den urbanen Zentren, die von einem chronischen Mangel an Wohnraum und Grundstücken geprägt sind, lohnt sich die Anstrengung, die ein solches Projekt mit sich bringt.

Darüber hinaus spielt natürlich auch der Charakter des Hauses eine entscheidende Rolle: Ein verhältnismäßig kleines, inhabergeführtes Haus in einer ruhigen, aber hervorragend angelegenen Seitenstraße bietet häufig bessere Voraussetzungen als ein Flagg-schiff-Haus einer großen Kette in städtebaulich exponierter Lage – was auch damit korrespondiert, dass die Städte und Gemeinden ihre Stadtzentren trotz aller Widrigkeiten meist als ‚Business District‘ werden erhalten wollen.

Bauliche und rechtliche Bedingungen genau prüfen

Zudem sind komplexe bauliche und rechtliche Bedingungen abzuwägen, bevor man sich als Wohnentwickler „ans Werk“ machen kann. Greifen am Mikrostandort tatsächlich die verhältnismäßig günstigen Regelungen eines Mischgebiets? Ist womöglich sogar bereits ein urbanes Gebiet ausgewiesen? Anders gesagt: Erlauben die Nutzungsmischung vor Ort, die Emissionswerte und ein etwaiger Flächennutzungs- oder Bebauungsplan die Umwandlung in ein Wohngebäude überhaupt?

Eine besondere bauliche Herausforderung lauert auch in den Bestimmungen zu Brandschutz und Fluchtwegen. Für Hotels sind im Baurecht andere Spezifika definiert als für Wohngebäude – was eine kostengünstige Umnutzungs-lösung in vielen Fällen verhindert.

Ähnliches gilt bei der Statik: Je nach Errichtungszeitraum und architektonischer Güte lassen sich die Gästezimmer nicht ohne Weiteres zu Wohnungen zusammensetzen, beispielsweise weil sich keine Küche integrieren lässt. Und zu guter Letzt muss in den meisten Fällen ein Großteil der Gebäudetechnik erneuert oder komplett ausgetauscht werden, alleine schon, weil Wohngebäude für jede Einheit eine separate Verbrauchsmessung erfordern.

Auch ein kompletter Umbau kann sich lohnen

Nicht selten muss man deshalb ehrlich gestehen: Ein attraktives, sicheres und rentables Wohngebäude lässt sich nur mit einer kompletten Entkernung und Sanierung des Bestands realisieren. Doch diese Konsequenz macht ein solches Projekt keineswegs zwangsläufig unattraktiv. Im Gegenteil: Oftmals verhilft das richtige Konzept einem Hotelstandort bei sorgfältiger Planung zu neuem Leben – zum nachhaltigen und langfristigen Erfolg der Stadt und ihrer Bewohner auf der einen Seite, sowie des früheren Eigentümers und der beteiligten Immobilienentwickler auf der anderen. ■



Stefan Obermoser

ist Acquisition Manager der SAVVY Group. Der Münchner Projektentwickler ist spezialisiert auf zeitgemäße Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte. Das Unternehmen möchte – mit einer aktuellen Projektpipeline von 40.000 m² – dazu beitragen, den Bedarf nach innenstadtnahem Wohnraum nachhaltig zu decken.