

REFURBISHMENT

Aus leer stehenden Büros werden Budgethotels

Wirtschaftskrise und Budgethotelboom sei Dank: Die Umwandlung von Bürogebäuden in Hotels gerät wieder häufiger in den Blick der Eigentümer. Allerdings: Auch wenn ein Budgethotel leichter in ein Bürogebäude "passt" als ein Vier-Sterne-Haus, sind die Hürden dennoch hoch, damit sich eine Umwandlung wirtschaftlich rechnet.

Während der Boomjahre auf dem Büro- markt ist die ohnehin schwierige Umwandlung von Büros in Hotels ins Hintertreffen geraten. Jetzt kommt das Thema Refurbishment wieder häufiger auf den Radar der Eigentümer. "In den letzten zwei Jahren sind mir verstärkt Überlegungen von Eigentümern aufgefallen, ob ihr Objekt noch für Büronutzung geeignet ist", berichtet Ursula-Beate Neißer, Leiterin Research bei DTZ. Insbesondere in Berlin habe es dabei einige Umwandlungen in Low-Budget-Hotels gegeben. Und auch Martin Bowen, Entwicklungsdirektor bei der InterContinental Hotels Group (IHG), berichtet von zunehmenden Anfragen von Büroimmobilieneigentümern. "Die Eigentümer sehen jetzt klarer, dass sie nicht hoffen können, mit bestimmten Objekten vom nächsten Aufschwung zu profitieren", sagt Neißer.

Hilfreich ist auch die starke Expansion der Budgetmarken, die relativ glimpflich durch die Krise gekommen sind und mittlerweile auch an Innenstadtstandorte wollen. Denn die Billighotels brauchen im Gegensatz zur gehobenen Hotellerie keine großen Gemeinschaftsflächen, haben kleinere Zimmer und nicht so hohe Ansprüche an das äußere Erscheinungsbild und lassen sich deswegen leichter in einem Bürogebäude verwirklichen, berichtet Jan-Oliver Meding vom Architektur- und Projektentwicklungsbüro Meding Plan + Projekt (MPP), Hamburg.

MPP hat als Vertreter des Generalübernehmers den Umbau eines Bürogebäudes der Union Investment mit knapp 7.300 m² in der Lübecker Straße in Hamburg in ein Holiday Inn Express mit 179 Zimmern betreut. Ein weiteres Holiday Inn Express entsteht unter MPP-Beteiligung ab Mai im Frankfurter Bahnhofsviertel. In dem Gebäude der Westfälischen Grundbesitz + Finanzver-

waltung (WGF) mit 5.200 m² Nutzfläche läuft der Mietvertrag mit der Deutschen Bahn, die das Objekt bereits seit einigen Jahren nicht mehr nutzt, aus. Über Projekte auch mit anderen Budget-Marken in München, Köln und Düsseldorf verhandelt MPP noch. Ein weiteres Vorhaben in Berlin steht kurz vor der Unterschrift: Das Gebäude privater Eigentümer steht seit der Errichtung vor fünf Jahren leer.

Cashflow und Wertsteigerung

Besonders zufrieden zeigen sich die Eigentümer mit dem im Oktober 2009 eröffneten Holiday Inn Express Hamburg City Centre. Das 1962 erbaute Gebäude, das zum Defo Immobilienfonds I gehört, wurde zuletzt von der Hamburger Finanzbehörde genutzt, die aber ihre Standorte zentralisiert hat. "Wir hätten das Haus ohnehin anfassern müssen", sagt Martin Eberhardt, Geschäftsführer der Union Investment Institutional Property GmbH (UII, früher Defo), und so sei intensiv geprüft worden, welche Nutzung die wirtschaftlich attraktivste sei. Da sowohl der Standort als auch das Gebäudelay-out sehr gut für ein Budgethotel passten, hat sich UII dafür entschieden - und freut sich über das Ergebnis: "Wir haben wieder Cashflow für unseren Fonds, und auch der Gebäudewert hat sich dank eines langfristigen Mietvertrags mit einem guten Betreiber, der Foremost-Gruppe, sehr positiv entwickelt", betont Eberhardt. "Es hat sogar mehrfach Anfragen gegeben, ob wir das Haus nicht verkaufen."

Auch die Betreiber haben angesichts begrenzter Entwicklungsflächen in den begehrten Innenstädten der A-Standorte großes Interesse am Umbau von Bestandsgebäuden. "Ich kenne keine größere Betreibergesellschaft, die sich nicht damit beschäftigt - mit Ausnahme von Motel One", erklärt Meding. Bei

IHG wird bei Anfragen von Büroanbietern geprüft, ob man sich den Standort vorstellen kann und ob sich die Immobilie technisch umbauen lässt. "Wenn das alles passt, bringen wir die Eigentümer mit einem unserer Franchisepartner zusammen - das ist eine Dienstleistung, die wir gerne anbieten", berichtet Bowen. Besonders wichtig ist für Bowen, dass die Markenstandards eingehalten werden können. Wobei ein Überschreiten - zum Beispiel durch größere Zimmer und Gänge - nicht schlimm sein muss: "Dann wird statt einem Holiday Inn Express ein Holiday Inn aus dem Objekt."

A&O baut lieber um als neu

Sogar auf Bürogebäude spezialisiert hat sich A&O. Rund zwei Drittel der 13 Standorte der Hostelkette waren früher Büros, dazu kommen noch eine ehemalige Fabrik und ein Wohnheim. A&O-Chef Oliver Winter hat dabei ein klares Credo: "Je notleidender eine Immobilie, umso besser." A&O kann maximal Rohmieten (also Umbauinvestitionen noch nicht gerechnet) zwischen 5 und 6 Euro/m² zahlen - und "70er-Jahre-Büro-leerstand ist für 5 Euro/m² zu haben".

A&O kommen dabei zwei Dinge zugute: Dem Unternehmen ist vor allem an Bahnhoftnähe gelegen, und die einstmaligen guten Lagen am Bahnhof sind bei Büromietern nicht mehr gewollt. Außerdem gebe es bei Bürogebäuden aus den 60er und 70er Jahren oft Parkplatzprobleme - entweder weil die Stellflächen nicht mehr den Vorgaben entsprechen oder weil sie für heutige Autos zu klein sind. "Wir brauchen kaum Parkplätze", sagt Winter und verweist auf eine Pkw-Anreisequote von unter 2%.

Meistens lohnt es sich doch nicht

Trotz allem wird aber der Umbau von Büros in Hotels ein Teilsegment bei Hotelprojektentwicklungen bleiben. So glaubt Meding zwar, dass sich der

Markt für Hotelprojektentwicklungen in Richtung Refurbishment von Büros entwickeln wird - weil die interessanten Standorte in den Innenstädten der Metropolen knapp werden und weil sich am Büroleerstand mittelfristig nichts ändern wird. Allerdings: "In der Regel lohnt sich das nicht oder ist technisch nicht möglich."

Knackpunkt sind häufig die Achsmaße, erläutert Meding: Ideal seien hier mindestens 16 m, damit auf beiden Seiten des Gangs Standardzimmer entstehen können - alles andere verteuert das Projekt und kann zu Problemen mit dem Franchisegeber führen. Normale Bürogebäude weisen aber meist nur 12 m bis 14 m auf. Das Gebäude in der Lübecker

Straße in Hamburg sei dagegen ursprünglich als Reifenhandel geplant gewesen und habe entsprechend mit 18 m Achsmaß einen idealen Grundriss für ein Hotel aufgewiesen. Einen Vorteil hat hier auch A&O, das als Hostel je nach lokalen Brandschutzvorgaben unter Umständen schon mit 12 m auskommen kann, betont Winter. Ein weiteres großes Problem ist die Statik. Denn durch die zahlreichen nötigen Versorgungsschächte werde die Struktur des Gebäudes perforiert, erläutert Meding. Sind die Grundvoraussetzungen erfüllt, gehe es darum, möglichst viele Zimmer bei möglichst geringen baulichen Eingriffen unterzubekommen. Je nachdem liegen die Kosten bei den von MPP

betreuten Projekten zwischen 20.000 und 40.000 Euro pro Zimmer - also zum Teil gar nicht so weit unter denen für einen Neubau. Trotzdem kann ein Umbau auch bei ungünstigerer Kostenstruktur attraktiv sein, betont Meding. Etwa, wenn am Standort für einen Neubau kein Baurecht zu bekommen wäre, der Eigentümer keine Abschreibungen in der Bilanz auf das nach einem Abriss zwischenzeitlich unbebaute Grundstück vornehmen möchte oder es noch Verträge mit Einzelhandelsmietern im Erdgeschoss gibt. "In Hamburg gab es zum Beispiel noch Mietverträge mit 17 Jahren Restlaufzeit. Die will man natürlich nicht aufgeben." (pm)