

## Die 10 häufigsten Stolpersteine bei der Umnutzung von Büroimmobilien in Hotels

1. Jede gute Bürolage passt auch für ein Hotel. Falsch! Der ortsfremde Hotelgast stellt andere Anforderungen an den Standort als der ortsansässige Büroangestellte.
2. Der Investitionsaufwand ist überschaubar. Falsch! Er ist 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.
3. Eine Nachnutzung als Hotel lässt sich immer darstellen. Falsch! Sie bietet sich gegebenenfalls an, wenn ohnehin eine Kernsanierung erforderlich ist (und die übrigen Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind).
4. Ein Hotel lässt sich in jeder Immobilie realisieren. Falsch! Hotels haben sehr komplexe Funktionsanforderungen; nur wenige Büroimmobilien können diese erfüllen. Zum Beispiel fehlen häufig essentielle Verkehrsfunktionen wie Vorfahrt, Anlieferung und Parkflächen.
5. Die Raumhöhen in Bürogebäuden, insbesondere im Erdgeschoß, sind häufig zu gering für die Anforderungen eines Hotels. Darüber hinaus benötigen Hotels eine größere Gebäudetiefe.
6. Die Investitionen in Haustechnik werden meist unterschätzt: In der Regel sind die Installationen in Hotels wesentlich aufwendiger als in Bürogebäuden.
7. Ebenso häufig werden Investitionen und Platzbedarf für die Sanitäranlagen (Badezimmer) falsch eingeschätzt.
8. Hotelerfahrene Architekten und Fachplaner werden nicht oder zu spät einbezogen.
9. Spekulative Projektentwicklungen erweisen sich meist als nicht finanzierbar – der Betreiber muss frühzeitig im Boot sein!
10. Die Verhandlungen mit Betreibern scheitern oft daran, dass zum Zeitpunkt der Ansprache keine hotelfachlich plausible Planung vorliegt.