
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 48 vom 6.12.2007

UMNUTZUNGSKONZEPTE

Pflegeheim als letzte Rettung für Hotel-Pflegefälle?

Kaum eine Immobilienart ist so sehr von ihrem Nutzer abhängig wie ein Hotel. Gehen die ursprünglichen Pläne nicht auf oder ändern sich die Rahmenbedingungen am Standort, kann sich als Ausweg die Umwandlung in eine Seniorenimmobilie anbieten. Die IZ-Gastautoren Thorsten Bauschmann und Martina Fidschuster beschreiben anhand eines Beispiels aus Chemnitz, wann sich der Umbau rechnet und durch welche Maßnahmen bereits bei der Planung die Drittverwertungsfähigkeit eines Hotels für den Fall der Fälle hergestellt werden kann – was Investoren sehr schätzen.

Was tun, wenn ein Hotelmarkt von Überkapazitäten geprägt ist, weil der Wirtschaftsstandort nicht die ursprünglich prognostizierte Entwicklung genommen hat? Was tun, wenn die Auslastung stark rückläufig ist und die durchschnittlichen Zimmerraten stetig sinken? Gründe genug, um über eine Umnutzung nachzudenken. Die zentrale Frage lautet nur: Wie drittverwendungsfähig ist ein Hotel?

Aus Standortanalysen für Hotelimmobilien wird ersichtlich, dass es nur in einigen wenigen Punkten Überschneidungen mit dem Anforderungskatalog für Büro-, Wohn- oder Gewerbestandorte gibt. Auch hinsichtlich des Raumlayouts und der Funktionsanforderungen gibt es deutliche Unterschiede, da ein Hotel einen erheblichen Bedarf an öffentlichen und Wirtschaftsflächen hat. Und dennoch kann es sich lohnen, die Umwidmung einer Hotelimmobilie in Erwägung zu ziehen. So geschehen in Chemnitz. Dort wurde ein Hotel mit 196 Zimmern in ein Senioren- und Pflegeheim mit 180 Pflegeplätzen und elf Residenzzimmern umgebaut. Im Herbst dieses Jahres konnte die SenVital-Seniorenresidenz Niklasberg Eröffnung feiern.

Dorint war seit Ende 1992 mit seinem Vier-Sterne-Haus am Markt vertreten, doch die allgemeinen Rahmenbedingungen am Standort haben sich seit der Eröffnung sukzessive zum Nachteil verändert. Die Stadt Chemnitz leidet einerseits unter sinkenden Einwohnerzahlen und andererseits als Wirtschaftsstandort unter strukturellen Defiziten. Auch wenn sich mit VW, Siemens und IBM namhafte Unternehmen angesiedelt haben, so reichte die dadurch generierte Nachfrage nicht aus, um eine rentable Zimmerauslastung zu erreichen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Hotelmarkt Chemnitz durch ein deutliches Kapazitätsüberangebot gekennzeichnet ist, dem nur wenige Aufenthaltsmotive für Privatreisen gegenüberstehen. Dies führte zu einem sehr preissensiblen Verdrängungs-

wettbewerb und konfrontierte die Betreibergesellschaft mit der Frage nach der Zukunft des Tagungshotels.

7 Mio. Euro für den Umbau des Chemnitzer Objekts

Zwei unabhängige Gutachten wurden in Auftrag gegeben, um die Drittverwendungsfähigkeit des Hotels zu prüfen. Der Nutzungsänderung in eine Seniorenimmobilie haben die Gutachter schließlich die beste wirtschaftliche Perspektive beigemessen. Die gravierende Veränderung der Bevölkerungsstruktur war ebenso wie die Pflegephilosophie des Betreibers ein entscheidender Auslöser für die Nutzungsänderung. Viele junge Einwohner verlassen die Stadt, wodurch in Chemnitz und Umgebung mittelfristig der Anteil älterer Menschen überwiegen und damit der Bedarf an Pflegeeinrichtungen überproportional wachsen wird.

Zwei Jahre hat die Metamorphose von einem Vier-Sterne-Tagungshotel der Dorint-Gruppe zu einer Pflegeeinrichtung gedauert. Rund 7 Mio. Euro wurden in den Umbau investiert, wobei einige Hürden gemeistert werden mussten. Vor allem bei den Bädern bestehen im Vergleich zu einem Vier-Sterne-Hotel erhebliche Unterschiede. Während in Vier-Sterne-Häusern in der Regel Wannenbäder vorgesehen sind, benötigen Pflegeimmobilien gemäß DIN 18025 barrierefreie, also bodengleiche Duschen. Auch in puncto Schallschutz werden andere Anforderungen an eine Senioreneinrichtung gestellt. In Hotels sind in den Etagenfluren Teppichböden ohne schwimmenden Estrich verlegt. Pflegeeinrichtung hingegen benötigen aus Hygienegründen PVC-Beläge.

Hinzu kommt, dass Hotel-Tagungsräume insbesondere in Bezug auf ihre Raumhöhe nicht immer eine Wohnraumqualität aufweisen und sich somit auch nicht ohne weiteres in notwendige Betriebsräume umwandeln lassen. Doch der Aufwand hat sich im Fall Chemnitz gelohnt: Bereits am Eröffnungstag der neuen Seniorenresidenz bezogen die ersten Gäste ihre Zimmer, bis Ende dieses Jahres wird die Zahl der Bewohner auf insgesamt 40 bis 50 ansteigen.

Anforderungsprofile in Teilen deckungsgleich

Der Vorteil bei der Umnutzung von Hotel- in Pflegeimmobilien besteht unter anderem darin, dass sich bereits vorhandene Einrichtungen wie zum Beispiel der Gastronomie- und Versorgungsbereich (Küche, Lager etc.) nutzen lassen. Im Beispielsfall erleichterte zudem die Standard-Zimmer-Größe des Tagungshotels mit rund 24 m² die Neukonzeption. Von den ursprünglich 196 Hotelzimmern kann das neue Senioren-

zentrum heute 154 als Einzelzimmer nutzen. Von diesen hat jedes Zimmer eine Größe von 18 m² (ohne Badezimmer). Die jeweiligen Landespflegegesetze verlangen in vollstationären Senioren- und Pflegeeinrichtungen bei Einzelzimmern eine Mindestgröße von 15 m² und bei Doppelzimmern zwischen 22 und 24 m², Badezimmer ebenfalls nicht eingeschlossen. Diese sollten eine Größe zwischen 4,5 und 5,5 m² aufweisen und gemäß DIN 18025 Teil 2 barrierefrei zugänglich sein. Zur Ausstattung gehören ebenerdige Duschen, ausreichend Bewegungsflächen sowie Stützhilfen und ein Notruf.

Nicht jedes Hotel ist als Pflegeheim geeignet

Doch nicht jedes Hotel ist auch eine gute Seniorenimmobilie. Der Erfolg ist auf der einen Seite abhängig von der Lage des Objekts. So ist zum Beispiel eine Stadtlage mit Grün im Umfeld vorteilhaft. Auch sollten die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und eine gute Infrastruktur für Einkäufe des täglichen Bedarfs gegeben sein. Außerdem muss das Gelände für weglaufgefährdete Menschen gesichert werden können, ohne den Charakter einer geschlossenen Anstalt zu erhalten. Von Vorteil ist auch, wenn die Angehörigen in regelmäßigen wöchentlichen Abläufen zwangsläufig am Gebäude vorbeikommen, zum Beispiel auf der Weg zur Arbeit oder zum Einkaufen.

Auf der anderen Seite werden nicht überall dort, wo Hotels stehen, Seniorenimmobilien benötigt. Die Entwicklung des Nachfragepotenzials sollte also unbedingt in einer Standortanalyse ermittelt werden. Geklärt werden sollte auch, inwieweit für eine Versorgung etwa für Wach-Koma-Patienten, Sehbehinderte oder Rheumatiker Bedarf besteht.

Darüber hinaus müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen – wie zum Beispiel die Heimmindestbauverordnung – zu finanziell vertretbaren Konditionen erfüllbar sein. Die Umbaukosten für die Umnutzung müssen also entweder durch eine lukrativere Rendite oder ein deutliches Plus an Sicherheit (Betreibervertrag) kompensiert werden. Daher sollten die Investitionen je nach vorhandener Infrastruktur den Rahmen von 30.000 bis 40.000 Euro je Bett nicht überschreiten. Zum Vergleich: Für den Neubau einer Pflegeeinrichtung werden ohne Grundstück und Einrichtung etwa 50.000 Euro

pro Bett kalkuliert, weitere 9.000 Euro kommen für die Einrichtung dazu.

Alternativnutzung bereits in der Planungsphase vorsehen

Bislang galten Hotels als hochkomplexe Spezialimmobilien, die häufig stark auf einen bestimmten Betreiber zugeschnitten und folglich nur eingeschränkt drittverwendungsfähig sind. Das aktuelle Beispiel aus Chemnitz veranschaulicht jedoch, dass es sich auch lohnen kann, über Nutzungsalternativen für Hotelimmobilien nachzudenken. Um die größtmögliche Flexibilität zu erreichen, empfiehlt es sich im Einzelfall, bereits in der Planungsphase eines Neubauprojekts eine Umwidmung zur Pflegeimmobilie konzeptionell zu berücksichtigen und wichtige Anforderungen schon bei der Projektrealisierung mit den Ansprüchen an eine Hotelimmobilie zu synchronisieren (*siehe Kasten*). Dadurch lassen sich die Investitionskosten bei einer etwaigen Umnutzung zu einem späteren Zeitpunkt reduzieren, und auch die Durchführung des Umbaus gestaltet sich dann einfacher.

Investoren schätzen die Umnutzungsmöglichkeit

Ob die Umwidmung eines Hotels zu einer Pflegeimmobilie in einem vernünftigen Budgetrahmen machbar ist, entscheidet das Grundlayout des Gebäudes. Die Drittverwendungsfähigkeit deshalb von Beginn an bei der Konzeption eines Neubaus zu berücksichtigen, ist eine Option, die man sich offen halten sollte, sofern die Voraussetzungen dafür gegeben sind. Das zu prüfen, ist Gegenstand einer Markt- und Standortanalyse, bei der auch die demografische Entwicklung vor Ort untersucht werden sollte. Erfahrungsgemäß wissen langfristig orientierte Investoren die Drittverwendungsfähigkeit einer Immobilie und damit ein geringeres Risiko zu schätzen, was sich auch entsprechend auf die Kaufpreisgestaltung auswirken kann. (pm)

Die Autoren: Thorsten Bauschmann ist Geschäftsführer der Ebertz & Partner Center Management GmbH, Köln; Martina Fidschuster ist Geschäftsführende Gesellschafterin der Hotour Unternehmensberatung für Hotellerie und Touristik, Frankfurt am Main.



In Chemnitz wurde aus einem Vier-Sterne-Tagungshotel ...



... eine Seniorenresidenz mit 180 Pflegeplätzen.

Bilder: Ebertz & Partner

Hotels pflegeheimfähig planen

- Indem bereits beim Bau breitere Stürze vorgesehen werden, lassen sich die Zimmertüren später problemlos auf die für eine Seniorenimmobilie notwendige Breite von mindestens 1,135 m vergrößern.
- Die Lifte müssen für den Liegendtransport geeignet sein und deshalb bei den Türen ein liches Maß von 1,135 m aufweisen. Um bei der Größe des Fahrstuhls die Krankenhausoptik zu vermeiden, ist der Einbau einer Zwischentür empfehlenswert.
- Das Layout und die Konzeption der sanitären Einrichtungen im Badezimmer sollten bereits die später erforderliche Größe von 4,5 bis 5 m² berücksichtigen, um aufwendige Änderungen der Installationen auszuschließen.
- Badezimmertüren gehen in einem Hotel in der Regel nach innen auf. Bei einer Seniorenimmobilie müssen die Türen nach außen aufgehen und zudem eine Breite von 1,1 m haben, um rollstuhlgerecht zu sein. Eine Schiebetür ist eine praktikable Zwischenlösung.
- Beim Einbau der Elektrik sollten durch entsprechende Leerrohre ausreichend Kapazitäten für pflegeheimspezifische Elektroinstallationen (Notrufsysteme, Warnleuchten vor den Zimmern etc.) vorgesehen werden.
- Das gesamte Haus muss schwellenfrei geplant sein. Das betrifft vor allem die Zugänge zu den Außenanlagen.
- Die Mindestbreite des Flurs muss 2,25 m betragen.
- Zusätzlich zu den Personenaufzügen wird noch ein Versorgungsaufzug benötigt.