

WERTSTEIGERUNG DURCH UMWANDLUNG VON BÜROFLÄCHEN IN HOTELS



Generell scheint die Weltwirtschaft die Rezession der vergangenen zwei Jahre überwunden zu haben. In diesem Umfeld hat auch die deutsche Wirtschaft begonnen, sich zu erholen. Für die Jahre 2010 und 2011 wird ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes zwischen ein und zwei Prozent erwartet. Der Geschäftsklimaindex des Instituts für Wirtschaftsforschung (ifo) hat im März 2010 mit 98,1 den höchsten Stand seit Mitte 2008 erreicht.

Die Arbeitslosigkeit in Deutschland ist nicht so stark angestiegen wie zunächst befürchtet. Ungeachtet des allmählichen Abbaus von Kurzarbeit wird für die kommenden zwei Jahre ein konstantes Niveau von 8,3% vorhergesehen.

Trotz allem ist der Aufschwung noch nicht nachhaltig und das Auslaufen von konjunkturfördernden Maßnahmen und die Zurückhaltung der Banken bei der Vergabe von Krediten mit entsprechender Auswirkung auf Investitionen belastet die weitere Entwicklung.

Wie entwickelt sich also der Hotelmarkt in diesem Wirtschaftsumfeld?

Der Hotelmarkt

Wie auch in anderen Wirtschaftszweigen waren die letzten zwei Jahre eine Herausforderung für den Hotelsektor. Die Wirtschaftskrise, zunehmende Arbeitslosigkeit und die Schweinegrippe haben sich negativ auf das Reiseverhalten von Privat- und Geschäftskunden ausgewirkt. Neben dem Nachfragerückgang verschärfte eine Ausweitung des Angebots die Situation der Hotels in vielen deutschen Städten.

“Die bevorzugte Hotelkategorie für eine Umwandlung sind Budget Hotels, da ihr Grundriss am ehestens dem von Bürogebäuden entspricht.”

Trotz allem sind die Aussichten für Deutschland im Vergleich zum Vorjahr positiv. Im Februar 2010 zeichnete sich sowohl bei der Auslastung als auch bei den Zimmerpreisen ein signifikanter Anstieg ab, wenn auch von niedrigerem Ausgangsniveau.

Laut einer Umfrage von HRS (Hotel Reservation Service), sind die deutschen Hoteliers zufrieden mit der Auslastung in 2009 und erwarten für 2010 einen Anstieg der Belegung und konstante Preise.

Ein positiver Aspekt für das Hotelgewerbe in Deutschland ist die Tatsache, dass die Umsatzsteuer für Übernachtungen von 19% auf 7% gesenkt wurde. Dadurch haben Hotels nicht nur die Möglichkeit, ihre Preise zu senken, sondern auch zu investieren, ihren Service zu verbessern und zusätzlichen Service anzubieten.

Alle diese Aspekte führen zu der Frage, wie internationale Investoren und Entwickler die Möglichkeiten in diesem sich erholenden Markt nutzen können.

Die Umwandlung von Büros in Hotels

Bedingt durch den Nachfragerückgang für gewerbliche Büroflächen während der Rezession haben sich viele Entwickler und Investoren mit einer möglichen Umwandlung von Büroflächen in Hotels beschäftigt, um den Wert ihrer Portfolios zu maximieren.

Mit, im Vergleich zu Resteuropa, vergleichbar guter Auslastung und Erlös pro Zimmer (RevPAR) in Städten wie zum Beispiel Berlin und München stellen Hotels unter

“Die Umwandlung von Büroflächen in Hotels stellt für Investoren und Entwickler grundsätzlich eine hervorragende Chance dar, auch wenn bei der Umgestaltung von Bürogebäuden einige Randbedingungen beachtet werden müssen.”

Hotelauslastung, ADR und RevPAR (Vergleich Februar 2009/2010)

	Deutschland		Europa	
		% change		% change
Auslastung	57,2%	4,3%	56,7%	4,5%
Durchschnittliche Tagesrate (ADR)	91,93 €	8,2%	93,21 €	-0,2%
Ertrag pro Zimmer (RevPAR)	52,61 €	12,8%	52,88 €	4,2%

Umständen eine vorteilhafte Option für Entwickler dar. Aber was sind die zentralen Fragen, die bei der Umwandlung eines bestehenden Büros in ein Hotel beachtet werden müssen?

1. Transaktionsstruktur

Auf dem aktuellen Markt verlangen internationale Hotelbetreiber in der Regel entweder einen Management- oder einen Konzessionsvertrag. Entwickler, die normalerweise im Büromarkt operieren, schrecken unter Umständen vor dem Abschluss eines solchen Vertrages zurück, vor allem wenn die Höhe des garantierten Einkommens gering ist.

Hinzu kommt im Falle der Strukturierung als Franchising die Notwendigkeit, dass der Entwickler einen eigenständigen Vertrag mit einem weiteren Unternehmen schließen muss, um das Hotel unter dem entsprechenden Markennamen betreiben zu können.

Wo nur ein Teil des Bürogebäudes in ein Hotel umgewandelt wird, sollte der Einfluss eines neuen Managementvertrages oder einer Konzession auf die bestehenden Mieter berücksichtigt werden.

2. Planungsfragen

Die Planung sollte schon zu einem frühen Zeitpunkt auf Genehmigungsfähigkeit der Umnutzung mit einem erfahrenen Berater geprüft werden. Zudem sollten Planungsbesonderheiten des Vorhabens ermittelt und auf ihre Auswirkungen überprüft werden.

3. Markt- und Bedarfsanalyse

Normalerweise ergibt sich das geeignete Marktsegment (Budget, Mittelklasse oder Luxus) des vorgesehenen Hotels allein schon aus dem Grundriss des bestehenden Gebäudes.

Im Rahmen der Wahl des passenden Grundrisses ist insbesondere die Abstimmung zwischen einem für das Gebäude geeigneten Layouts und der Marktnachfrage von hoher Bedeutung. Nur durch eine optimale Übereinstimmung können entsprechende Erträge erwirtschaftet werden.

Um diesen Entscheidungsprozess zu unterstützen, sollte frühzeitig im Projekt eine umfassende Markt- und Bedarfsanalyse, schon vor einer Betreiberwahl, durchgeführt werden. Sollte die Nachfrage nicht mit dem optimal geeigneten Hoteltyp übereinstimmen, so muss der Businessplan zur Sicherstellung der Rentabilität überarbeitet werden.

4. Anforderungen der Hotelmarke

Nach Auswahl des am besten geeigneten Hotels sollten in Zusammenarbeit mit dem geplanten Betreiber erste Grundrisse mit dem Ziel einer größtmöglichen Wirtschaftlichkeit entwickelt werden. In Bereichen, wo Zwangspunkte existieren und spezielle Markenstandards nicht umsetzbar sind, sollte ein Verzicht auf diese Standards formal vereinbart und festgehalten werden.

Ein Benchmarking sowie eine Wirtschaftlichkeitsanalyse sollten dazu genutzt werden, um Ineffizienzen zu erkennen und gegebenenfalls zu beheben oder Konsequenzen im Businessplan zu ziehen.

5. Erwägungen zum Design

Bei der Planung eines Hotels innerhalb eines Bürogebäudegrundrisses müssen unter anderem die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- a. Erlaubt die vorhandene Baukonstruktion den Nutzungswechsel? Gibt es zum Beispiel besondere Lastanforderungen, ist genügend Platz für Steigrohre der Badezimmer vorhanden oder sind genügend stützenfreie Flächen für Gemeinschaftsräume vorhanden?
- b. Sind die vorhandenen Fahrstühle für die neue Nutzung geeignet? Sind zusätzliche Fahrstühle erforderlich, um den Markenstandard des Betreibers zu gewährleisten und wenn ja, können diese in die Tragstruktur des Gebäudes eingefügt werden? Wenn nur ein Teil des Gebäudes umgebaut wird, welche Auswirkungen hat dies auf die Liftnutzung und wie werden die verschiedenen Bereiche getrennt?

- c. Kann man die vorhandene Gebäudetechnik und Brandschutzsysteme für die neue Nutzung umrüsten? Erfordert die Strukturierung separate Systeme und wenn neue Systeme integriert werden müssen, wo kommen diese hin? Müssen komplette Bereiche für Haustechnik vorgesehen werden?
- d. Wenn wichtige Teile des Gebäudes für die neue Nutzung ersetzt werden müssen, haben diese schon das Ende ihrer Lebensdauer erreicht? Wenn nicht, beeinflusst dies die Rentabilität des Projektes?

6. Lebenszykluskosten

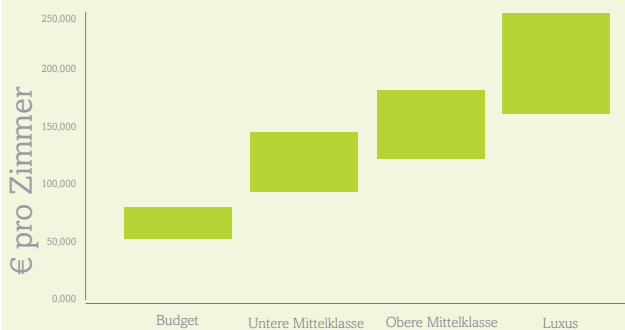
Um die Lebenszykluskosten der Immobilie zu minimieren, sollten nicht ausschließlich die Investitionskosten für die Umnutzung, sondern auch die Betriebskosten betrachtet werden. Ein klares Verständnis der Strukturierung des Projektes ist erforderlich, um gewährleisten zu können, dass unter Umständen entstehende Mehrkosten in der Investitionsphase von derjenigen Vertragspartei übernommen werden, die später finanziell profitiert.



Die Entwicklung in Deutschland

Die vorherrschende Kategorie bei Umbauten in Deutschland sind Budgethotels, weil diese vom Grundriss besser zu einem Bürogebäude passen als Mittelklasse oder Luxushotels. So wurden zum Beispiel in Berlin einige Umbauten fertig gestellt. Diese Entwicklung wird von der Tatsache begünstigt, dass Hotels der Budgetklasse besser als Hotels anderer Kategorien durch die Krise gekommen sind.

Deutschland (Kosten pro Zimmer - 1. Quartal)



Die oben gezeigten Kosten basieren auf dem von EC Harris erstellten Internationalen Baukostenvergleich (Stand 1. Quartal 2010). Die genannten Zahlen beinhalten weder Umsatzsteuer, Grundstückskosten noch Honorare usw.

Gebäude in der Nähe von Hauptbahnhöfen sind besonders interessant, da insbesondere an diesen zentralen Standorten die Nachfrage nach Büroflächen zurückgegangen ist.

Fazit

Als Fazit ist zu festzuhalten, dass die Umnutzung von Büros zu Hotels trotz der oben dargestellten Herausforderungen eine gangbare Möglichkeit für Investoren und Entwickler darstellt. Ein Risiko ist die mangelnde Erfahrung in diesem Bereich von vormals hauptsächlich im Bürobereich aktiven Entwicklern.

Im Zuge der Projektentwicklung müssen zunächst einmal Fragen der Planung beantwortet und der Bedarf für eine zum Grundriss des Bestandsgebäudes passende Hotelkategorie muss festgestellt werden.

Die Kosten des Projektes sollten im Vorfeld geschätzt und mit den Kosten eines Neubaus verglichen werden, da die Differenz unter Umständen geringer als erwartet ausfällt.

Alles in allem sollte man die oben genannten Schlüsselthemen bei der Entscheidung berücksichtigen, um falsche Investitionen zu vermeiden. Erfahrene Fachleute sollten in einem frühen Stadium zur Beurteilung sowohl technischer als auch wirtschaftlicher Fragestellungen hinzugezogen werden.

Kontakt

John Atkins

Partner, Deutschland

e john.atkins@echarris.com

Christian Borusiak

Deutschland

e christian.borusiak@echarris.com

w echarris.com/research