



Der Flughafen Tempelhof in Berlin würde viel Platz für ein Hotel bieten.

oben: Die A&O Hostels entstehen oft in ehemaligen Bürohäusern.

unten: Wird aus der ehemaligen Bahndirektion am Kölner Rheinufer doch noch ein Hotel?

Im zweiten Leben Hotel

HOTELS ■ Die erfolgreiche Konversion von Büro- in Hotelimmobilien ist von vielen sehr verschiedenen Faktoren abhängig: Neben Immobilienstruktur und Lage, technischer Umsetzbarkeit und Immobilienkosten sind dies vor allem der Anspruch des Hotelbetreibers, das Niveau seines Produktes, sein Anspruch und seine Preisgestaltung – und nicht zuletzt die Wahl der richtigen Projektpartner.

Von **Julien Reitzenstein**

Jeder kennt Immobilien, die ihre besten Tage hinter sich haben. Oft ist der Instandhaltungsrückstau so hoch, dass die Eigentümer die Modernisierungskosten scheuen, ohne einen konkreten Mieter zu haben und potenzielle Mieter am Gebäude vorbeigehen, weil sie sich das Aussehen eines solchen Aschenputtels nach der Modernisierung nicht vorstellen können. Und da diese oft grauen Immobilien zum Abriss noch zu jung sind oder zumindest in den Büchern noch gut aussehen, ist hier eine spezielle Art von „Graumarkt“ entstanden.

Die Revitalisierung von Büroimmobilien ist ein weites Feld, auf dem sich mittlerweile immer mehr Spezialisten bewegen. Doch wo vorher Büro war, ist oft nachher auch Büro.

„Dabei sind gerade die Rastermaße und Raumtiefen der immer unbeliebteren Büroimmobilien aus den siebziger Jahren optimal für eine Umwandlung in Hotels“, erklärt Otto Lindner jun., Vorstandsvorsitzender der Lindner Hotel AG. Doch Voraussetzung für die Umwandlung sind nicht nur konversionserfahrene Planer mit Kenntnissen über alle notwendigen

II Entwicklung + Management ■ Revitalisierungen

Einrichtungen in Hotels. Wichtig sind auch die Spezialisten für die Umsetzung dieser Planungen. Bei der Lindner Gruppe ist dies die Gebau AG. Unter der Leitung von Jörg Lindner und Dirk Lindner agieren verschiedene Tochterunternehmen, die Immobilien in Hotels konvertieren. Otto Lindner jun. sieht hier keinen Interessenkonflikt: „Dass Wettbewerber der Lindner Hotels sich von anderen Unternehmen der Lindner Gruppe beraten lassen, spricht für sich und basiert auf langjähriger Erfahrung mit unserer Geschäftsphilosophie. Sein Bruder Frank Lindner, Geschäftsführer der Gebau Technik GmbH, stimmt zu: „Wir würden zwar keine Klimzüge machen, um eine Hotelkonversion gegenüber eines Lindner Hotels durchführen zu dürfen, aber andererseits sind es nicht viele Wettbewerber, die die baulichen Erfordernisse eines Hotels kennen und gleichzeitig Erfahrungen mit Konversionen haben.“

Das bestätigt auch Reiner Nittka, Vorstand der Berliner GBI AG. Die GBI ist seit 2001 als Entwickler und Dienstleister tätig und hat bisher rund 35.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche in Hotelflächen konvertiert. Hierzu zählen das Mövenpick-Hotel am Anhalter Bahnhof oder das fünfte Motel One in Berlin. „Letztlich kann man jedes Haus mit genügend Fläche zu einem Hotel jeglichen Niveaus umwandeln“, so Nittka. „Die Kunst besteht darin, vorab zu erkennen, ob dies wirtschaftlich ist.“

Ein Beispiel für eine solche Kostenabwägung ist das seit langer Zeit in Planung befindliche Projekt der Vivico Real Estate GmbH am Kölner Konrad-Adenauer-Ufer: das ehemalige Eisenbahndirektionsgebäude von 1913. Eigentümerseitig sollte das imposant wirkende Objekt einer Nutzung als Luxushotel zugeführt werden. Doch in der Planungsphase stellte sich heraus, dass die Kosten für diese Art von Konversion bei der bestehenden Bausubstanz recht hoch werden. Parallel erfuhr der Kölner Hotelmarkt eine gewisse Sättigung, so dass 2003 die Pläne für eine Konversion in ein Arabella-Sheraton-Hotel abgesagt wurden. Ein neuer Betreiber wurde noch nicht gefunden. Letzter Sachstand bei der Vivico ist es, nur die Fassaden zu erhalten und dahinter einen Hotelneubau zu errichten.

Ähnliches wurde bereits in Wien und München erfolgreich umgesetzt: Bei der ehemaligen Staatsdruckerei in Wien wurde auch nur die historische Fassade erhal-



Aus einem angejhrten Bürohaus am Wiener Rennweg wurde das Lindner Hotel „Am Belvedere“.

ten und dahinter ein komplett neues Gebäude als Savoy Vienna Hotel der Kette Austria Trend Hotels errichtet. Ein ähnliches Beispiel bietet das Sofitel Hotel Bayerpost in München. Auch hier wurden die Fassaden erhalten und dazu einige alte Gebäudeteile. Entwicklungen dieser Art sind zwar mehr Neubau als Konversion, aber dafür sind Kostensteigerungen aufgrund zuvor nicht ersichtlicher Schäden in der alten Bausubstanz eher selten.

Je höher das Hotelniveau, desto größer ist der Anteil an Planungskosten

„Kostensteigerungen können wir uns gar nicht leisten“, stellt Michael Kluge fest. Der Geschäftsführer der Mecklenburgia GmbH & Co. Grundbesitz Verwaltungs KG verwandelt pro Jahr etwa ein Bürohaus, eine Fabriketage oder ein Altenheim in ein Hotel. Kluge konvertiert zumeist für die A&O Hostels und Hotels Holding AG, deren Aufsichtsratsvorsitzender er zudem ist. Die Häuser des Konzerns haben immer einen Jugendherbergsteil und einen 2-Sterne-Hotelteil. „Aber um unsere niedrigen Preise zu ermöglichen, können wir auch nur moderate Mieten zahlen“, erklärt Oliver Winter, Vorstandsvorsitzender der A&O Hostels und Hotels Holding. Darum muss Kluges Mecklenburgia günstige Immobilien kaufen oder mieten, um sie zu konvertieren.

„Eine kostenbewusste Konversion hat im Wesentlichen mit zwei Dingen zu tun“, so Frank Lindner von der Gebau Technik.

„Einerseits sollten möglichst viele Arbeitsschritte und Elemente, wie beispielsweise Türen oder Bäder, gleich sein, um bei Einkauf und Einbau Kosten zu sparen. Andererseits muss der Aufwand im Verhältnis zum Niveau des Hotels stehen. Wenn eine Immobilie keinen Eingangsbereich hat, der zur Lobby werden kann, muss so etwas in einem 4-Sterne-Haus um jeden Preis geschaffen werden, im 1-Sterne-Bereich kann man da pragmatischer sein.“

Hier zeigt sich die Notwendigkeit zur Differenzierung bei Konversionen in Hotels beim Verhältnis Planungskosten zu Gewerkekosten. Je höher das Hotelniveau, desto größer ist der Anteil der Planungskosten. Dem stimmt Reiner Nittka von der GBI zu: „Bei solchen Konversionen bauen wir grundsätzlich nur noch, in dem wir Einzelgewerke an Fachfirmen vergeben, weil nur darüber die Leistungsfähigkeit und termingetreue Abwicklung sicherzustellen ist. Darum beschäftigen wir in der Regel mehrheitlich Gewerke aus der Region.“

Bei Lindners Konversionen wird ähnlich gearbeitet. Die Lindner Architekten KG, die Gebau AG und die Lindner Hotel AG planen und berechnen, bei welchen Gewerken sich der Einsatz von eigenen Mitarbeitern lohnt und wo lokale Dienstleister sinnvoll eingesetzt sind. Diese Herangehensweise an ein 4-Sterne-Haus wurde auch beim „Lindner Hotel am Belvedere“ umgesetzt. Die Technical Assistance lag bei der Gebau Technik, die Planung bei den Architekten Markus-Diedenhofen aus Reutlingen, die Projektsteuerung übernahm Drees & Sommer Wien unter Einbindung lokaler Dienstleister, der Bau wurde durch den Generalübernehmer Swietelsky aus Linz erstellt.

Eine besondere Herausforderung stellt der Flughafen Tempelhof dar. Die seit der Eröffnung 1936 nie ganz ausgebaute Immobilie bietet riesige Rohbauflächen. Während die Berliner FDP und viele Bürger- und Unternehmerinitiativen gegen die Stilllegung des Flughafens kämpfen, hat Oliver Winter von A&O dem Berliner Senat das Angebot unterbreitet, 10.000 Quadratmeter zu mieten, um diese in ein Hotel umzuwandeln. Michael Kluge von der Mecklenburgia, der gerade die Planungen für die Konversion der Alten Reichspost in Leipzig abgeschlossen hat, schmunzelt: „Bisher steht ja nur eine riesige Hülle. Innen wäre das dann unser erster Neubau.“