

Wohnungen statt Hotel

Mit dem Einbau einer Miniküche ist es nicht getan, meint der Hotelplaner Manfred Ronstedt. Worauf es ankommt, damit eine Umwandlung glückt

So mancher Hotelbetreiber ist durch die Pandemie in Schwierigkeiten geraten. Was soll mit unrentablen Häusern passieren, könnte man sie in andere Unterkünfte umwandeln? Ein Gespräch mit Manfred Ronstedt, Architekt und Bauingenieur für Hotels.

Herr Ronstedt, Sie beraten Eigentümer von Hotelliegenschaften bei Umwandlungen. Wann beziehungsweise warum wird an eine Umnutzung gedacht?

Manfred Ronstedt: Eine Umnutzung wird geprüft, wenn unter den veränderten Marktbedingungen vereinbarte Pachten oder erwartete Renditen langfristig nicht mehr erwirtschaftbar sind. Auch wenn fällige Erhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen nur noch geringen Mehrertrag erwarten lassen, stellt sich die Frage, ob nicht besser in eine Umnutzung investiert werden sollte.

Welche Hoteltypen sind insbesondere betroffen, eher die Bestandsbauten oder in Planung oder Bau befindliche Projekte?

Aktuell sind es die renovierungsbedürftigen Bestandsbauten mit einer für einen effizienten Hotelbetrieb ungünstigen Gebäudestruktur. Projekte in der Planung werden tendenziell eher erst einmal verschoben, weil die Untersuchung von Alternativkonzepten Zeit braucht und die Unsicherheit hoch ist. Im Bau befindliche Hotelprojekte sind wie große Tanker, die sich schlecht stoppen lassen, oder manchmal auch wie die Titanic, die den Kurs auf den Eisberg beibehält.

Wie problematisch ist eine Umwandlung in Wohnungen?

Wenn es der Bebauungsplan erlaubt, kann Wohnen eine sinnvolle Alternative sein, speziell als kleine Apartments. Der Aufwand darf nicht unterschätzt werden: Es gilt aktuelles Baurecht, das heißt zum Beispiel, dass in der Regel eine umfassende energetische Ertüchtigung nötig ist. Wohnungen benötigen Abstellräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze und müssen ganz oder teilweise barrierefrei geplant sein. Letzteres erfordert meist komplett neue Badzuschnitte. Der Brand-

schutz muss auf den neuesten Stand gebracht werden, denn Bestandsschutz gilt bei Umnutzung nicht mehr. Wohnungen ohne Balkons sind schlechter vermietbar, Stadthotels haben meist keine. Die Umwandlung in Wohnungen kommt daher eher für Hotelimmobilien in Frage, die sowieso eine Kernsanierung nötig hätten. Positiv ist, dass auch kleinere Hotels dafür geeignet sind, die aufgrund ihrer zu geringen Zimmerzahl nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben sind.

Welche Möglichkeiten bieten Konzepte zwischen Wohnen und Hotel?

Mehr noch als Wohnungen sind solche Beherbergungstypen sinnvolle Nachnutzungen, auch weil sie baurechtlich nicht mit einer Nutzungsänderung verbunden sind. Man kann durchaus Hotelzimmer in Miniapartments umwandeln und Konferenz- und Restaurantflächen zum Beispiel für Coworking-Flächen und anderes nutzen. Der Wettbewerb auf diesem Markt ist aber sehr lebhaft, da die Entwicklung solcher Immobilien schon vor Corona boomte und jetzt noch einmal zugelegt hat. Um nicht

bei jeder Konzeptstudie von vorne anzufangen, habe ich ein solches Standard-Umnutzungskonzept entwickelt, wobei die Zielgruppe natürlich standortabhängig ist und man Design und die Gewichtung der einzelnen Betriebskomponenten anpassen können muss. Positiv ist dabei, das



Manfred Ronstedt ist Architekt und Bauingenieur für Hotels. 1987 gründete er eine Planungsfirma. Seitdem haben Ronstedt und sein Team an mehr als 250 Hotels, Pensionen und anderen Objekttypen gearbeitet. FOTO: OH

auch ältere „verbaute“ Bestandsimmobilien ohne Effizienzverluste umgenutzt werden können und oft mehr individuelles Wohnflair bieten, als die endoptimierte ausgereizte Neubauimmobilie.

Könnten in ehemaligen Hotels auch Seniorenwohnungen geschaffen werden?

Das wird schwieriger und vor allem teurer, denn die dafür nötige Barrierefreiheit erfordert sehr viel weitergehende Umbauten als für Serviced Apartments. Die Nutzung für betreute Wohngruppen, an die bei sogenannten Seniorenwohnungen häufig gedacht wird und die den Massenmarkt darstellt, unterliegt außerdem einem besonderen Regelwerk, das ganz eigene Anforderungen nach dem Wohn- und Teilhabegebot stellt. Es ist dann also nicht nur eine Baugenehmigung für die neue Wohnnutzung nötig, sondern man muss auch die rechtliche Sicherheit erlangen, dass die Nutzung finanziert wird. In den Bundesländern ist das mal mehr und mal weniger klar geregelt.

Wie sehen Sie Chancen für eine Umwandlung in Büros, Praxen oder andere gewerbliche Räume?

Hotels sind hochwertig und dicht gebaute Immobilien. Es macht nur in Einzelfällen wirtschaftlich Sinn, sie in eine intensivere Gebäudenutzung wie Büros zu über-

führen. Oft reichen auch die lichten Raumhöhen nicht für die Büronutzung aus.

Wie viele Umnutzungspläne wurden bisher umgesetzt?

Tatsächlich sind nur wenige Umnutzungen realisiert wurden; wer sie gerade plant, hält sich eher bedeckt. Ich selber arbeite konkret an dem Umbau eines kleineren Hotels in Wohnungen und an der Diversifizierung von Hotels durch eine Ergänzung um Serviced Apartments. Nach meiner Einschätzung gehen zur Zeit viele Überlegungen in die eher aussichtslose Richtung Pflege-Immobilie. Am Ende werden viele Hotelbesitzer vor den baurechtlichen Hürden einer Nutzungsänderung zurückschrecken und eher eine Diversifizierung der Beherbergung in unterschiedliche Konzepte für mittelfristige Wohnformen vornehmen. Dort droht freilich ein Überangebot, und an die marktgerechte Konzeption, insbesondere der Ausstattung, werden hohe Anforderungen gestellt. Nur mit dem Einbau einer Miniküche ins Hotelzimmer ist es bei Weitem nicht getan.

INTERVIEW: SABINE RICHTER