

Nutzungskonzepte im geplanten Hotelgebäude switchen!

Plan B für Hotelprojekte

Was macht man, wenn es schwierig oder gar brenzlig wird, wenn das Geld knapp wird und die Zukunft unsicher? Man bleibt zu Hause und arbeitet, und reist nicht etwa herum von einem Hotel zum nächsten. Deswegen sind Wohnimmobilien sicherer und jetzt wieder auch teurer als Hotelimmobilien.



Unser Gastblogger: Manfred Ronstedt. Architekt und Bauingenieur für Hotels

Nicht nur die gute Hotelkonjunktur hatte in der Vergangenheit den Hotelbauboom beflügelt – genauso war es der erheblich gestiegene Vervielfältiger der Jahresnetto-miete, zu der die Asset-Klasse Hotel an Investoren verkauft werden konnte. Der lange Aufschwung ließ die Skepsis gegenüber der Konjunkturanfälligkeit des Hotelgeschäftes weichen, man hatte ja scheinbar sichere 20-Jahres-Pachtverträge.

Das ist Vergangenheit, und statt des 24-fachen der Jahrespacht bieten die Anleger wieder wie früher nur noch das 14-fache – wenn denn diese Pacht auch nachhaltig erzielbar wäre. Ach, wie schön wäre es, jetzt statt eines vielleicht gerade genehmigten Hotelprojektes ein Wohnungsbauvorhaben realisieren zu können, mit immer noch Vervielfältigern von deutlich über 20, auch wenn der Mietertrag niedriger ist! Aber da hat der liebe Herrgott die Baunutzungsordnung und die Landesbauordnungen davor gesetzt, denn oft erlaubt das Planungsrecht an dieser Stelle keine Wohnnutzung, und wenn doch, verlangt das Baurecht für jede Wohnung einen Abstellraum, einen Einstellplatz und dazu noch Kinderspielplätze, Abstellplätze für Kinderwagen usw. Für Planungen, Gutachten, Genehmigungen und Verträge, die dann alle nicht mehr passen würden, ist aber oft schon ein 7-stelliger Betrag aufgewendet worden.

Was tun? Aus je drei Hotelzimmern immer zwei Apartments machen mit statt 20 jetzt 30 qm und als Extended Stay betreiben? Und nicht benötigte Flächen im Erdgeschoss fremd vermieten? Das würde wohl gehen, ohne bau- und genehmigungstechnisch zu viel zu ändern. Aber das Segment Extended Stay ist auch angeschlagen, wenn vielleicht auch weniger als die Business Hotellerie, und der Vervielfältiger im Verkauf genauso abgerutscht.

Könnte man denn auf den 20 qm des Hotelzimmers ein vollwertiges Apartment einrichten und es zu einem konkurrenzfähigen Preis an den großen Kreis derer vermieten, die jetzt kleine Wohnungen vom freien Wohnungsmarkt, möblierte Zimmer, WG- Zimmer, AirBnB oder saftig teure Serviced Apartments mieten? Ja, man kann! Warum hat es noch keiner gemacht, es wäre doch auch in vor-Corona Zeiten ein interessantes Modell gewesen? Weil die, die es hätten machen können, voll mit Arbeit im Hotel-Hype waren und sie keiner gefragt und gefordert hat.



Quelle: RONSTEDT hotel concepts.

Es gehört allerdings entsprechende Erfahrung mit flächenoptimierten Design-Budget Hotels und mit den Anforderungen aus dem Extended Stay Bereich dazu. Schließlich braucht es auch das Feeling für die Arbeitswelt und Lebensvorstellungen einer neuen polyglotten Arbeitnehmergeneration. Mehr noch als vor Corona wird Deutschland ein Anziehungspunkt für flexible und qualifizierte Arbeitnehmer aus der ganzen Welt sein und auch innerhalb Deutschlands wird man dorthin gehen müssen, wo die Arbeit ist, ohne die Sicherheit, dass sie nächstes Jahr noch an der gleichen Stelle sein wird. Die Konzepte dafür lernt man freilich nicht im Innenarchitekturstudium an der Fachhochschule Ostwestfalen – Lippe, sondern indem man sich in den Metropolen umsieht und auch die wirtschaftlichen Zahlen eines Projektes zu analysieren in der Lage ist.

Also wunderbar, wir bauen auf 20 qm ein Apartment mit Duschbad, Miniküche, großzügigem Arbeits- und Esstisch und ganz viel Stauraum bis hin zum Besenschrank und einem Platz für die Getränkekisten. Ein großes day bed ist der Wohnbereich als Lümmelwiese mit vielen Kissen, besser als jedes Sofa, und darunter werden noch Bettwäsche, Schuhe, Koffer usw. verstaut. Und das coolste: die Bude ist auch noch gekühlt – so richtig, wie im Hotel! Natürlich hat man sein eigenes WLAN, eine Klingel an der Tür, unten einen Briefkasten und die Amazon-Pakete werden an der Rezeption des kleine Empfangs angenommen.

Dort ist dann auch eine Cafeteria mit Spielzone, eine Art Späti-Shop, ein Laundromat und vor allem eine Co-Working-Zone. Von dort bekommt die Rechnung direkt der Chef, wenn er Home Office angeordnet hat. Und dem Bewohner fällt nicht die Decke auf den Kopf, da er die Arbeitszeit nicht auch noch auf seinen 20 qm verbringen muss. Sein Fahrrad ist trocken und überwacht abgestellt, und seine voluminöse Trekking-Outdoor Ausrüstung kann er in einem separat hinzu zu mietenden Abstellraum unter-bringen. Dort kann er auch alles Überzählige unterbringen, wenn er für 4 Monate für ein Projekt nach China geschickt wird und in der Zeit sein Apartment aufgibt. Und wenn aus der Hotelplanung noch Flächen im Erdgeschoss übrig sind, werden sie fremdvermietet, an den Pizzabäcker, den Brötchenbäcker oder den bestfalaffelintown-Bäcker.

Diese Kurzbeschreibung sagt natürlich noch lange nicht alles, was zu einem erfolgreichen Co-Living Projekt gehört, und manches macht auch einige Mühe in der Umsetzung. Der Lohn ist eine Immobilie, die vom Endinvestor zu Recht als eine Wohnimmobilie wahrgenommen und entsprechend bewertet wird, auch wenn die Nutzungsverträge mit den Bewohnern keine Mietverträge sind, sondern Beherbergungsverträge. Das bedeutet: kein Wohnungsmietrecht, keine Mietpreisdeckel, kein Kündigungsschutz, kein..., kein...kein!