

Juli 2017

Hotels in Mixed-Use-Konzepten

Hoch hinaus statt nebenan?

 **CHRISTIE & CO**

christie.com

Hotels in Mixed-Use-Konzepten: Hoch hinaus statt nebenan?

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Hotels werden immer wieder in Mixed-Use-Konzepten integriert. An sich ist dies keine Neuheit. Mittlerweile sind die Spielarten dabei jedoch sehr vielfältig geworden.

- Wie sehen Mixed-Use-Konzepte heute aus?
- Was sind die Vorteile?
- Wo liegen die Herausforderungen?

Um diesen Fragen nachzugehen, haben wir mit namhaften Projektentwicklern und Hotelbetreibern gesprochen und einen genaueren Blick auf das Thema geworfen. Dabei wird schnell klar: Je nachdem, wen man fragt, bekommt man unterschiedliche Antworten, wie ein gelungenes Mixed-Use-Konzept mit Hotel aussieht. Ruby Hotels beispielsweise sagt „ja“ zu Flächen, die Alternativnutzungen zugeführt werden, 25hours hingegen will kein „Resteverwerter“ sein. B&B will sich nicht in den Mietermix einmischen und sieht dies als Aufgabe des Developers, wobei manche Nutzungsarten wie Glücksspiel ausgeschlossen sind – 25hours möchte hierbei ein Mitspracherecht und hat deshalb favorisierte Partner, die sich in das Konzept einbringen.

Unsere Studie zeigt Ihnen die unterschiedlichen Herangehensweisen an gemischt genutzte Immobilien in Deutschland.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und hoffen, Ihnen einen spannenden Markteinblick geben zu können.



Constanze Maas
Associate Director
Advisory & Valuation Services



Sebastian Nowak
Senior Consultant
Investment & Letting



Definition Mixed-Use

Vier Definitionen mit feinen Unterschieden

Mixed-Use ist ein Begriff, der aus dem angelsächsischen Sprachraum Einzug in die hiesige Immobilienwelt gefunden hat. Im deutschen Sprachgebrauch differenziert man die Bedeutung des englischen Begriffes in zwei Teile: die Nutzungsmischung und die Mischnutzung. Unter Nutzungsmischung versteht man verschiedene Nutzungen verteilt auf mehrere Gebäude auf einem Grundstück. Sind in einer Immobilie verschiedene Nutzungen kombiniert, spricht man von einer Mischnutzung.

Neben Nutzungsmischungen und Mischnutzungen hat die Hotellerie mit ihren „Open-Lobby“- Konzepten Mixed-Use für sich neu definiert. In Gesprächen mit Betreibern zeigte sich, dass im Rahmen der Wiederentdeckung von Hotelgemeinschaftsflächen nicht nur eine Verschmelzung der klassischen Funktionsbereiche stattfindet, sondern viele Marken sich zusätzliche Nutzungsarten direkt ins Haus holen. Zum Beispiel, neue Holiday Inn Hotels inkl. Starbucks-Café und 25hours mit Kiosk von Verlagshäusern oder „Two Wheels Good Pop-up Store“ mit Leihfahrrädern.

Wenn es heute nach den meisten Akteuren auf dem Hotelparkett geht, dann sollte Mixed-Use nicht bei der Immobilie (Mischnutzung) oder dem Projektstandort und Gebäudeensemble (Nutzungsmischung) aufhören, sondern bis auf die gesamte Nachbarschaft und den Städtebau ausgedehnt werden.



In-House

- Ähnliche Nutzung
- Ein Gebäude
- Ein Grundstück
- Beispiel: Coffee Shop in Hotellobby



Nutzungsmischung

- Verschiedene Nutzungen
- Mehrere Gebäude
- Ein Grundstück
- Beispiel: Gastronomie und Büro



Mischnutzung

- Verschiedene Nutzungen
- Ein Gebäude
- Ein Grundstück
- Beispiel: Büro/Einzelhandel im EG, Wohnungen in OG



Quartier

- Verschiedene Nutzungen
- Mehrere Gebäude
- Mehrere Grundstücke
- Beispiel: Einzelhandel im EG, Hotel/Büro in angrenzenden Gebäuden

Hotels in Mixed-Use-Konzepten

Ein wachsender Trend in ganz Deutschland

In-House
 Nutzungsmischung
 Mischnutzung
 Quartier



Quartier Q6 Q7 Radisson Blu Mannheim



MILANEO Aloft Stuttgart



One Forty West Meliá Frankfurt



München Schwabinger Tor Hyatt Andaz



Hard Rock Berlin Checkpoint Charlie



Flushing Meadows München



Premier Inn & Adina Spiegel-Insel Heights Hamburg



Motel One Upper West Berlin



Motel One Alte Hauptpost Leipzig



nhov Frankfurt



McDreams Mönchengladbach

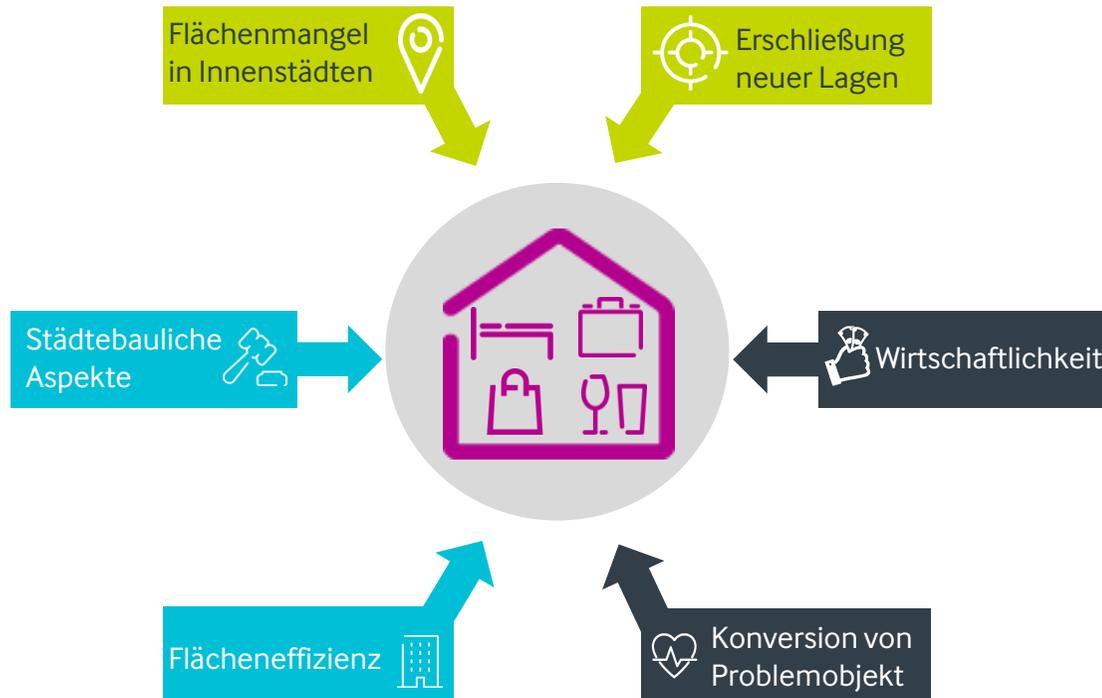


Flare of Frankfurt Moxy & Residence Inn

Quellen: Hotel-, Entwickler und Projektwebseiten; Roomido; Fuchshuber Architekten; Christie & Co Recherche

Warum Mixed-Use?

Sechs Gründe warum Mixed-Use-Projekte erfolgreich sind



Diese Form der Stadtentwicklung erlebt momentan wieder ein Comeback. Gerade in Zeiten, in denen die Grenze zwischen Beruflichem und Privatem immer mehr verschwimmt und ein urbaner Lebensstil zunehmend bei vielen Menschen gefragt ist, wird in der jüngsten Vergangenheit diese Art der Mischung deutlich positiver bewertet. Unter anderem können Stadtquartiere hierdurch wieder mehr belebt werden und auch der Weg zur Arbeit kann deutlich verkürzt werden.

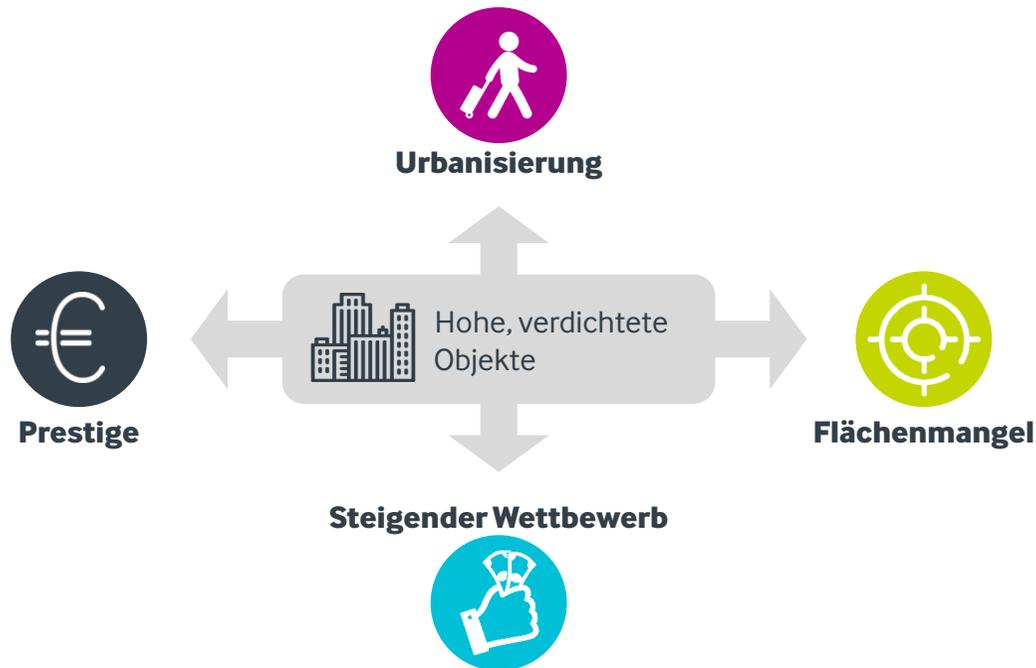
Doch warum kombiniert man verschiedene Nutzungen mit Hotels? Dafür gibt es verschiedene Gründe, die aus Gesprächen mit Entwicklern und Betreibern herausgefiltert wurden. Mittlerweile ist es schwierig geworden, große Bauvolumina in begehrten Innenstadtlagen zu realisieren, da die Anforderungen der öffentlichen Hand, welche die Nutzung festlegt, deutlich gestiegen sind.

Es ist kaum mehr möglich, eine einzelne Nutzung an einem solchen Standort umzusetzen. Um eine wirtschaftlich interessante maximale Ausnutzung der raren Flächen zu erreichen, müssen verschiedene Nutzungen in den Objekten kombiniert werden, damit die Anforderungen der Behörden erfüllt werden können.

Flächenmangel & Erschließung neuer Lagen

Urbane Verdichtung durch vertikale Mischnutzung

Horizontale Entwicklungen, also verschiedene Nutzungen, die in einem Gebäudekomplex nebeneinander angeordnet werden, sind schon seit langem zu beobachten. Vertikale Entwicklungen scheinen aufgrund des zunehmenden Wettbewerbs um die immer geringer werdenden Flächen in den zentralen Lagen der großen Ballungsgebiete die Lösung zu sein.



Hochhäuser sind zurzeit als Prestigeobjekte wieder ‚en vogue‘. Durch die verringerten Baulandreserven und den demographischen Zuzug in die Innenstädte bieten sie die Möglichkeit, die gegebenen Flächen über Baumasse besser auszuschöpfen. Gerade im Hotelbereich gibt es hierbei ja auch Marken wie Me, nhow oder 25hours, deren Konzepte von dem Hochhausflair leben.



Reiner Nittka
Vorstand, GBI



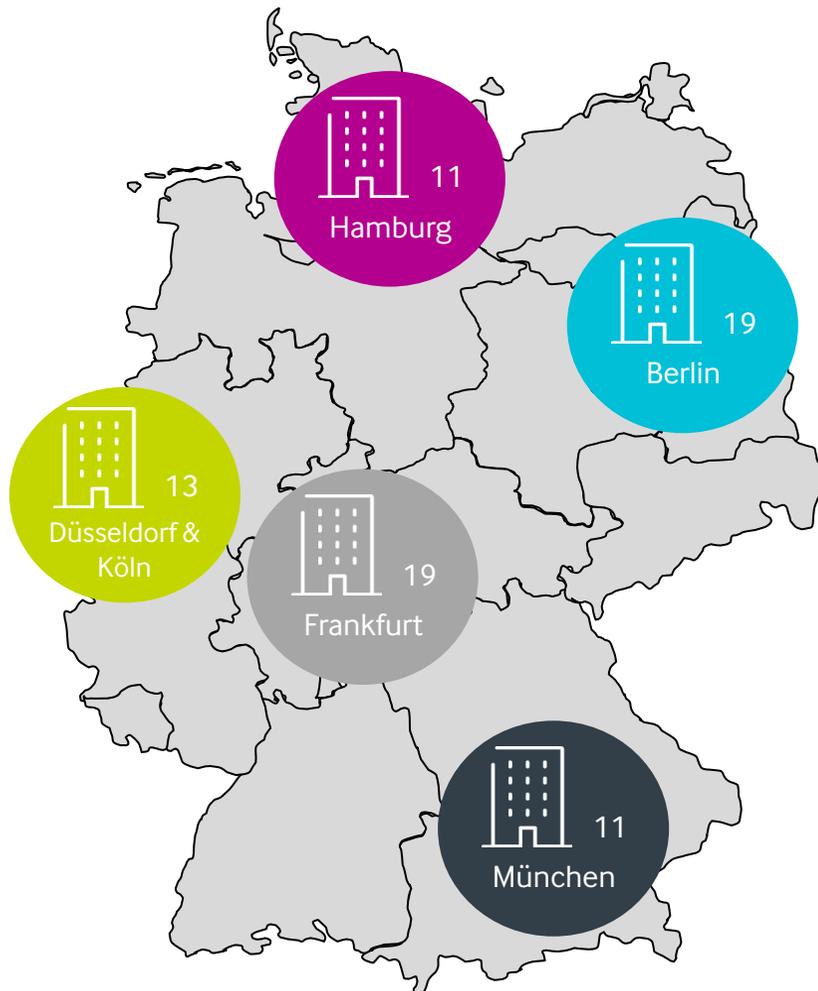
Man muss von alteingesessenen Positionen wegkommen – Hochhäuser eignen sich nicht nur für Büros. Eine Stadt entwickelt sich auch vertikal.



Jürgen Groß
Geschäftsführer, Groß & Partner

Flächenmangel & Erschließung neuer Lagen

Fast 80 neue Wohnhochhäuser in Deutschland bis 2018



Um den vorhandenen Platz effektiver ausnutzen zu können, werden – wie weltweit zu beobachten – nur noch stark verdichtete Hochhäuser der Nachfrage nach mehr Flächen in den Innenstädten gerecht.

Historisch haben sich jedoch die meisten deutschen Städte mit Bauwerken, die in die Höhe ragen, schwer getan. So darf zum Beispiel in München kein Gebäude höher als die Frauenkirche mit ihren rund hundert Metern sein. Gleichzeitig erlebt Deutschland in den letzten Jahren mit den neuesten Bauprojekten eine Art „Renaissance des Hochhauswohnens“ als Antwort auf die zunehmende Reurbanisierung. Laut einer vom Kölner Projektentwickler Pandion in Auftrag gegebenen Studie werden bis 2018 in Deutschland 80 neue Wohnhochhäuser prognostiziert, von denen der Großteil in den Top 5 Städten gebaut wird.

Folglich werden auch Kombinationen aus Wohnen und Hotel immer häufiger als Mixed-Use-Zusammensetzung gewählt, wobei der Übergang von Eigentums- und Mietwohnungen zu Serviced Apartments bzw. dem sogenannten Wohnen auf Zeit im Longstay-Bereich fließend ist. Der typische Doppelpark aus klassischem Hotel und Aparthotel ist quasi schon ein etabliertes Entwicklungsmodell. Ähnlich attraktiv ist eine Mischung aus Hotel und studentischem Wohnen.

Quellen: Bulwiengesa; Christie & Co Recherche

Best Practice – Greenfield – Harbr Ludwigsburg

Der Vorteil bei einer horizontalen Mischung ist, dass die Nutzungen vollständig voneinander getrennt sind und die Technik jeweils für die einzelnen Elemente vom Dach aus versorgt wird. 

 **Thomas Fülster** - Geschäftsführer DQuadrat Real Estate

Als 100-prozentige Tochter der DQuadrat Real Estate betreibt die DQuadrat Living Boardinghäuser, Hotels und Studentenapartments für den Ludwigsburger Entwickler. Nach dem Debüt in Ludwigsburg sind weitere Standorte u. a. in Konstanz geplant.

Harbr. Boardinghaus Ludwigsburg

Kategorie: Serviced Apartments

Konzept: „Ankommen, Festmachen und Loslassen“, Hafen als Sinnbild für das „zu Hause“, Serviced Apartments auf ehem. Parkhaus (1.-2. UG) mit Studentenwohnungen im zweiten Gebäudeteil

Standort: Bleyle Quartier am Hauptbahnhof (Ludwigsburg)

Art: Mischnutzung (Studentenwohnungen), Eingang zum Hotel im EG, Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsraum mit Dachterrasse im 4. OG

Zimmeranzahl: 44 Apartments (1. - 4. OG)

Ø Zimmergröße: ca. 32 m²

Eröffnung: 2016

Entwickler: DQuadrat Real Estate



Quellen: HARBR. hotel & boardinghouse; Andreas Dalfert; Werner Kuhnle; Christie & Co Recherche

Flächenmangel & Erschließung neuer Lagen

Mixed-Use Hochhaus in Frankfurt: Hybrid aus Hotel und Wohnen im Westend



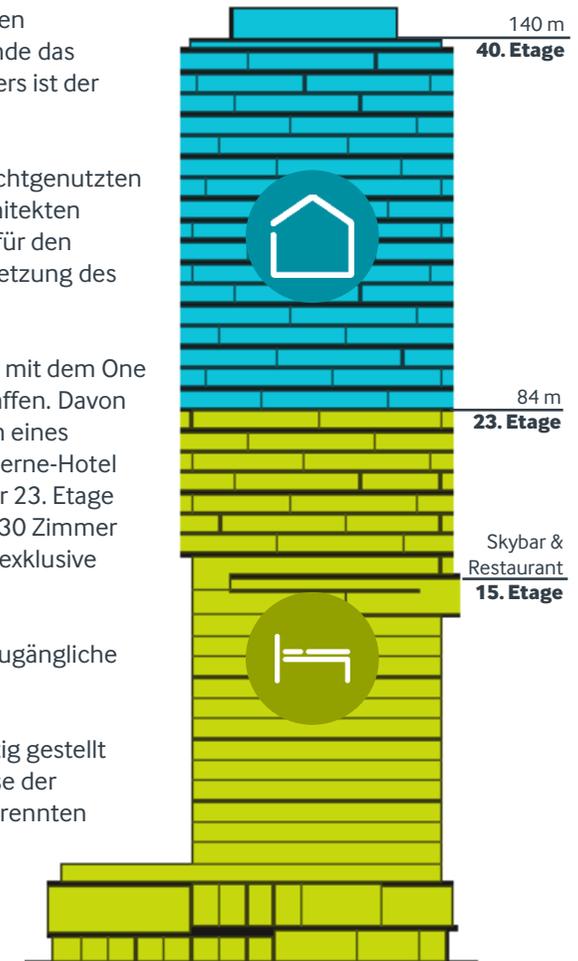
In Frankfurt am Main, der deutschen Stadt mit den meisten Wolkenkratzern, entsteht auf dem ehemaligen AfE-Gelände das „Senckenberg Quartier“. Höchstes Hochhaus des Quartiers ist der Hybrid-Wohnturm One Forty West.

Ende 2016 begann der Bau für den 140 m hohen, gemischtgenutzten Turm (Hotel/Apartments), welcher von Cyrus Moser Architekten entworfen wurde. Die Commerz Real AG hat das Projekt für den offenen Immobilienfonds hausInvest erworben, die Umsetzung des Bauvorhabens wird von Groß & Partner gesteuert.

Auf dem ca. 4.000 m² großen Grundstück werden alleine mit dem One Forty West rund 52.000 m² Bruttogeschossfläche geschaffen. Davon sollten ursprünglich nur die ersten 15 Etagen im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages von der Meliá Gruppe als 4-Sterne-Hotel betrieben werden. Mittlerweile wurde das Konzept bis zur 23. Etage erweitert und der Hotelanteil von ursprünglich 291 auf 430 Zimmer vergrößert. Von der 24. bis zur 40. Etage werden ca. 187 exklusive Miet- und Eigentumswohnungen Platz finden.

Ein weiteres Highlight des Projektes wird das öffentlich zugängliche Restaurant inklusive Skybar in der 15. Etage.

Bis 2020 soll das rund 270 Mio. Euro schwere Projekt fertig gestellt werden. Hotel und Wohnnutzung sollen in einer Symbiose der Nutzungsarten voneinander profitieren, während die getrennten Foyers und Aufzüge baulich einen reibungslosen Betriebsablauf gewährleisten, entsprechend eines „Haus-im-Haus Konzeptes“.



Quellen: Commerz Real AG; cma cyrus moser architekten; Christie & Co Analyse

Wirtschaftlichkeit

Optimierung der Wirtschaftlichkeit durch Mischnutzung



Ein gelungener Mietermix führt durch Synergieeffekte auch zur gegenseitigen Belegung des Geschäfts, sowohl für die einzelnen Mieter als auch die Immobilie insgesamt.



Marcus Müller

Bereichsleiter, STRABAG Real Estate GmbH

Mit Hotelimmobilien erreicht man im Vergleich zu beispielsweise „kleinteiliger“ Büovermietung relativ schnell hohe Vermietungsquoten, was insbesondere im Hinblick auf einen möglichen Exit oder eine Finanzierung relevant ist.

Eine weitere Entwicklung, die in vielen Fällen die Integration eines Hotelbetriebs in eine gemischt genutzte Immobilie überhaupt erst ermöglicht, ist der Trend weg von der klassischen Lobby mit Empfangsbereich und Eingang im repräsentativen Erdgeschoss.

Die hart umkämpften und teuren Erdgeschosslagen in den Innenstädten überlassen immer mehr Hoteliers anderen Nutzungsarten. Sei es für Einzelhandel oder Gastronomie – in der Regel sind hier die Mieten am höchsten. So können Flächen in sehr guten Lagen durch Ausweichen auf andere Etagen zu realisierbaren Preisen erschlossen werden, ohne in Konkurrenz zu anderen Nutzungen zu kommen.

Best Practice – Greenfield – B&B Hotel Halle

Für uns ist es eine optimale Gelegenheit [...] vor allem da wir uns auf unsere Kernkompetenz, die Übernachtung, konzentrieren, haben wir mit REWE einen Mieter im Objekt, der eine ideale Ergänzung zu unserem F&B-Konzept darstellt.

 **Max C. Luscher** - Geschäftsführer, B&B Deutschland

Die französische Economy Hotelkette hat sich in den letzten Jahren immer weiter in Deutschland etabliert und ist heute die größte ihrer Art in Deutschland mit dem Ziel Ende 2017 das 100. Hotel zu eröffnen.



Quellen: B&B Hotels; Mitteldeutsche Zeitung; Christie & Co Recherche

B&B Hotel Halle

Kategorie: Economy

Konzept: Günstige, modern eingerichtete Zimmer und schlankes F&B-Angebot mit Frühstücksraum

Standort: Hallmarkt, Halle (Saale)

Art: Mischnutzung (REWE/Büro), Eingang zum Hotel und Empfang im EG, Frühstücksraum im 4. OG

Zimmeranzahl: 102 Zimmer (1. - 4. OG)

Ø Zimmergröße: ca. 18 m²

Eröffnung: 2017

Entwickler: GP Papenburg Hochbau

Best Practice – Greenfield – 25hours Bikini Berlin

Leider bekommen wir nicht immer die Topflächen in den höchsten Obergeschossen für unsere Gastronomie-angebote. Oft gehen die höchsten und somit besten Etagen in solchen Mixed-Use-Konstellationen an Büronutzer.



 **Florian Kollenz** - Chief Development Officer 25hours Hotels

25hours war im Bereich Lifestyle First Mover in Deutschland. Mittlerweile gibt es neun einzigartige Häuser. Wesentlicher Bestandteil der Hotels sind die öffentlichen Bereiche, die sowohl bei Gästen als auch der lokalen Bevölkerung beliebt sind.

25hours Bikini Berlin

Kategorie: Upscale

Konzept: Storytelling „Großstadt Dschungel“, Zimmerverkauf via Gastronomie und Erlebnisse, Neues kreieren, Gäste positiv überraschen

Standort: Zoologischer Garten (Berlin)

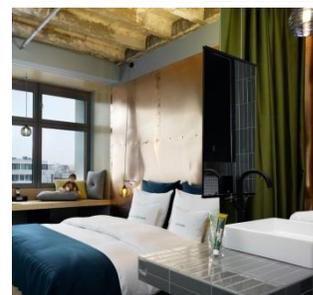
Art: Mischnutzung (Concept Shopping Mall), Eingang zum Hotel im EG, Lobby und hauseigene Bäckerei im 3. OG, Bar und Restaurant im 10. OG

Zimmeranzahl: 149 Zimmer (1. - 9. OG)

Ø Zimmergröße: ca. 30 m²

Eröffnung: 2014

Entwickler: Bayerische Hausbau



Quellen: 25hours Hotels; Christie & Co Recherche

Konversion von Problemobjekten

Hotelmarken überzeugen als Problemlöser



Das bietet eine klare Win-Win-Situation:
Für den Eigentümer, da die für den Einzelhandel attraktiven und mietstarken Flächen an Retail-Nutzer vermietet sind, und für die Gäste, welche die Vorteile einer exzellenten Innenstadtlage mit perfekter ÖPNV-Anbindung sowie Shops und Gastronomie direkt rund um das Hotel schätzen.

Isabell Hajdukiewicz
Director Development, Ruby Hotels

Für Eigentümer kann ein Hotel eine ertragreiche Ergänzung in einem Objekt sein, in dem die ursprüngliche Verwendung nicht mehr funktioniert, etwa einem Bürogebäude mit einzelnen leerstehenden Etagen. Jedoch bedarf es hierfür auch ein extrem flexibel und anpassungsfähiges Hotelkonzept in der Flächenkonzeptionierung.

Zudem bietet ein Mixed-Use-Konzept für den Entwickler und späteren Eigentümer die Chance, das Risiko zu streuen. Denn durch die verschiedenen Nutzungsarten kann die Gefahr eines kompletten Scheiterns der gesamten Immobilie reduziert werden. Gerade Hotelimmobilien gelten dabei in Zeiten von „Yield-Compression“ als vielversprechende Assetklasse, da ein Hotel als Betreiberimmobilie zwar in den Augen vieler Investoren risikoreicher einzuschätzen ist, allerdings auch höhere Renditen erzielt.

Hinzu kommt, dass Hotelpacht- bzw. -mietverträge im Vergleich zu anderen Nutzungsarten eine sehr lange Laufzeit beinhalten, die zu einer ökonomischen Aufwertung des Objektes führen und meist 20 oder 25 Jahre relative Planungssicherheit bieten.

Best Practice – Konversion – Buddy Hotel München

Wir sehen auf jeden Fall einen Trend bezüglich der vertikalen Mischnutzung. Vor allem, wenn die konjunkturelle Situation und das Bevölkerungswachstum weiterhin anhält, muss jeder Quadratmeter effizient genutzt werden.



Prof. Dr. Burkhard von Freyberg - Hochschule München

Hotelier Johannes Eckelmann entwickelt seit mehreren Jahren außergewöhnliche Economy Hotel Konzepte. Seine aktuell drei Cocoon Hotels und das Buddy Hotel zeichnen sich durch ihr ausgefallenes Design und Toplagen rund um den Münchener Hauptbahnhof aus.

Buddy Hotel München

Kategorie: Economy

Konzept: Kleine Zimmer und ein sehr schlankes F&B-Konzept, Express-Check-In und Snackautomaten

Standort: Hauptbahnhof (München)

Art: Konversion (Büroflächen) und Mischnutzung (Büro/Arztpraxen), Empfang im 2. OG und Express-Check-In

Zimmeranzahl: 75 Zimmer (2. - 3. OG und 5. - 6. OG)

Ø Zimmergröße: ca. 9,5 m²

Eröffnung: 2016

Entwickler: Eckelmann Hotels



Quellen: Buddy Hotel; Booking.com; Christie & Co Recherche

Best Practice – Konversion – Ruby Marie Wien

Unser Hotelkonzept ist extrem flexibel und anpassungsfähig in der Flächenkonzeptionierung und wurde exakt für solche Immobilien entwickelt.

 **Isabell Hajdukiewicz** - Director Development, Ruby Hotels

Ruby Hotels prägte maßgeblich den Begriff Lean Luxury durch die Eröffnung ihres ersten Hotels in Wien 2014. Heute umfasst die Münchener Kette vier Hotels in Deutschland und Österreich, weitere Projekte sind bereits in der Pipeline.



Ruby Marie Hotel und Bar

Kategorie: Midscale

Konzept: Lean Luxury, Fokus auf Bar und öffentliche Bereiche, minimalistische hochwertig eingerichtete Zimmer

Standort: Mariahilfer Straße (Wien)

Art: Mischnutzung (Einkaufszentrum), Eingang zum Hotel im Erdgeschoss, Lobby und Frühstücksraum im 5. OG, Einzelhandel im UG, EG und 1. - 2. OG

Zimmeranzahl: 186 Zimmer (3. - 8. OG)

Ø Zimmergröße: ca. 25 m²

Eröffnung: 2015

Entwickler: Ruby Hotels

Quellen: Alfred Lex; Ruby Hotels; Christie & Co Recherche

Best Practice – Konversion – Ruby Coco Düsseldorf

Bei der Konversion von Bürogebäuden stellen sich insbesondere Herausforderungen in Sachen Schallschutz, Statik, Brandschutz sowie der Barrierefreiheit, da sich die Auflagen oftmals unterscheiden.

 **Isabell Hajdukiewicz** - Director Development, Ruby Hotels

Ruby Coco

- Kategorie:** Midscale
- Konzept:** Lean Luxury, Fokus auf Bar und öffentliche Bereiche, minimalistisch, aber hochwertig eingerichtete Zimmer
- Standort:** Königsallee/Steinstraße (Düsseldorf)
- Art:** Konversion (Büroflächen) und Mischnutzung (Einkaufszentrum/Büro), Eingang zum Hotel im Innenhof (Steinstraße), Lobby, Frühstücks-/Loungebereich und Dachterrasse im 2. OG
- Zimmeranzahl:** voraussichtlich 96 Zimmer (2. - 4. OG)
- Ø Zimmergröße:** 17 m²
- Eröffnung:** voraussichtlich Ende 2017
- Entwickler:** Ruby Hotels



Quellen: Ruby Hotels; Christie & Co

Städtebauliche Aspekte & Flächeneffizienz

Hotels als positive Ergänzung in der Quartiersentwicklung



Gerade im Lifestyle-Bereich dreht sich alles darum, Erlebniswelten für Gäste und Anwohner zu schaffen und Destinationen zu kreieren. Diese Inszenierung wird zur Differenzierung als USP zukünftig das A und O.

Bei sogenannten „Greenfield-Developments“, also Neuentwicklungen, sind insbesondere der B-Plan und die Vorgaben der Behörden für Eigentümer entscheidende Kriterien. Für Hotelbetreiber sind vor allem wirtschaftliche Faktoren interessant. Verschiedene Nutzungsarten werden zu unterschiedlichen Tageszeiten ausgelastet – beispielsweise tagsüber Büros und Einzelhandel, abends Gastronomie und Hotel. Außerdem können hierbei Parkplätze mehrfach genutzt werden und sind so wirtschaftlicher im Betrieb und auch in der Konstruktion.

Ein Beispiel ist die gemeinsame Entwicklung von ECE und STRABAG in Köln, die so genannte MesseCity Köln: Zwischen dem Deutzer Bahnhof und der Messe der Rheinmetropole entsteht auf über 130.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche ein 7- bis 16-geschossiges Gebäude mit Büroeinheiten, Hotels, Gastronomie, kleinteiligem Handel für die Quartiersversorgung und einem Kino.



Bei vorgeschriebener Gewerbenutzung sind gerade Hotels anpassungsfähig und lassen sich, auch was die Fassade angeht, städtebaulich leicht eingliedern, um die Voraussetzung zur Realisierung eines solchen Projektes überhaupt erfüllen zu können.



Reiner Nittka
Vorstand, GBI



Als Vorreiter dieser Idee hat bereits der verstorbene Tony Goldman, Gründer der amerikanischen Goldman Properties und Entwickler, Nachbarschaften in Miami Florida wie South Beach und Wynwood entwickelt. Durch den Erwerb von 18 Art-Deco-Gebäuden und die Revitalisierung mit Hotel- und Gastronomieflächen verwandelte er beispielsweise das South-Beach-Viertel in ein neues Luxusreiseziel und schuf gleichermaßen in Wynwood ein neues Künstlerviertel.



Florian Kollenz
Chief Development Officer, 25hours Hotels

Best Practice – Quartiersentwicklung – Four Frankfurt

Smart City Quartier im Bankenviertel – vier neue Hochhäuser inklusive Hotels

Konzept: Vertikales Stadtquartier aus vier Hochhäusern (bis zu 228 m hoch) inkl. verbindendem, mehrgeschossigem Sockelgebäude für bis zu 1.000 Bewohner und 4.000 Beschäftigte

Standort: Ehemaliges Deutsche-Bank-Areal im Bankenviertel zwischen Junghofstraße, Große Gallusstraße und Neue Schlesingergasse

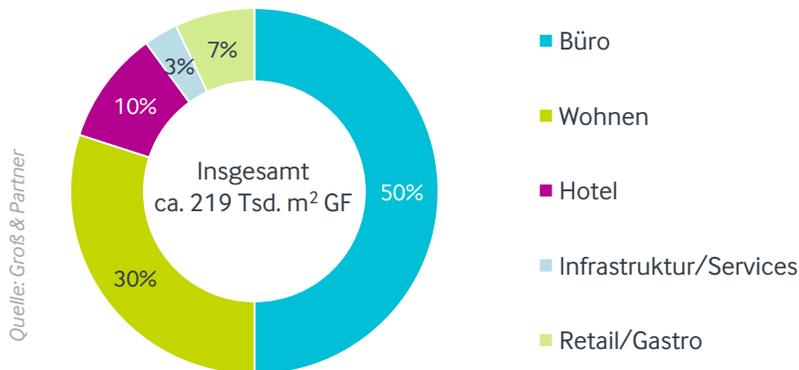
Art: Nutzungsmix aus Wohnungen, Büros, Hotels, Einzelhandel und Gastronomie, Kita und Einrichtungen/Services

Besonderheit: 2 neue Stadtplätze, Dachgarten, Foodhall

Hotelanteil: Zwei Hotels mit rund 25.000 m² BGF

Fertigstellung: voraussichtlich 2022/2023 (je nach Turm)

Entwickler: Groß & Partner Grundstücksgesellschaft mbH



Quellen: UNStudio, Groß & Partner

Stolpersteine bei der Umsetzung

Beispiele der häufigsten Herausforderungen

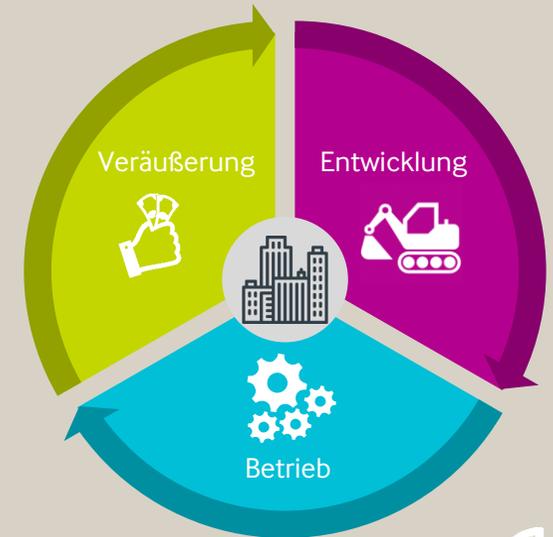
Es gibt viele Gründe, die für Mixed-Use-Konzepte und die Integration eines Hotels sprechen. Dennoch gibt es einige potentielle Stolpersteine zu beachten.

Eine große Hürde ist die Realisierung des Verkaufs, da viele Investoren, wie z. B. Fonds, Nutzungen in unterschiedliche Vehikel aufteilen, was den Verkauf erschwert. Bis dato gibt es wenige institutionelle Anleger, die Mixed-Use-Immobilien in ihr Portfolio aufnehmen können. Auch ist eine reale Teilung von verschiedenen Nutzungen im Objekt meist nicht möglich.

Im Hinblick auf die Errichtung gibt es vor allem bei der Gebäudeinfrastruktur große Herausforderungen zu bewältigen. Bspw. muss bei einem Hotel in den oberen Etagen eines Hochhauses berücksichtigt werden, dass bei den Versorgungsschächten bedeutend größere Dimensionen als bei einer Büronutzung geschaffen werden müssen, was auch zu Lasten der Wirtschaftlichkeit gehen kann. Auch sollten die unterschiedlichen baulichen Anforderungen der einzelnen Nutzer, wie z. B. Schallschutz, nicht außer Acht gelassen werden.

Der erhöhte Koordinierungsaufwand beim Projektentwickler besteht nicht nur bei der Planung, sondern auch bei der Verhandlung der Mietverträge. Hierbei stellen vor allem die Nutzung und Zuweisung von Parkplätzen, der Zeitraum zur Anlieferung neuer Waren sowie der Abtransport des Mülls immer wieder große Herausforderungen dar. Doch auch im Laufe des Lebenszyklus einer Mixed-Use-Immobilie bedarf der kontinuierliche Umgang mit den Mietern eines erheblichen Aufwandes, u. a. durch den hohen Kommunikations- und Abstimmungsbedarf zwischen den Mietern. Ebenso ist die Aufteilung der Betriebskosten und die Umlage der anteiligen Allgemeinflächen immer wieder mit Komplikationen verbunden.

Im weiteren Verlauf ist darüber hinaus zu beachten, dass die unterschiedlichen Nutzungen verschiedene Laufzeiten der Verträge haben. So laufen Büromietverträge üblicherweise zwischen 5-10 Jahre während für Hotels Laufzeiten von 20 oder mehr Jahren keine Seltenheit sind. Gerade institutionelle Investoren benötigen außerdem Szenarien für eine mögliche Drittverwendung. Ein Hotel an sich ist hier bereits eine Herausforderung, da es wenige Nachverwendungsmöglichkeiten bietet. In Verbindung mit Mixed-Use und den unterschiedlichen Laufzeiten wird diese Herausforderung umso größer.



Bei vertikalen Mixed-Use-Konzepten in der Bestandskonvertierung kann es zu KO-Kriterien in der technischen Erschließung, vor allem in der Entwässerung kommen, wenn beispielsweise die Deckenhöhen nicht ausreichend sind. Bisher kam dieser Fall bei uns nur ein einziges Mal vor.



Isabell Hajdukiewicz

Director Development, Ruby Hotels

Vor- und Nachteile für Hotels innerhalb Mixed-Use-Konzepten

Ein wachsender Trend!



Autoren



Constanze Maas
Associate Director
Advisory & Valuation Services
T + 49 (0) 69 / 90 74 57-11
E Constanze.Maas@christie.com



Sebastian Nowak
Senior Consultant
Investment & Letting
T + 49 (0) 69 / 90 74 57-15
E Sebastian.Nowak@christie.com

Frankfurt

Hochstraße 17
60313 Frankfurt
T +49 (0) 69 / 90 74 57-0
F +49 (0) 69 / 90 74 57-10

München

Pfisterstraße 6
80331 München
T +49 (0) 89 / 200 00 07-0
F + 49 (0) 89 / 200 00 07-10

Berlin

Kurfürstendamm 182
10707 Berlin
T + 49 (0) 30 / 20 00 96-0
F + 49 (0) 30 / 20 00 96-10

Wien

Stallburggasse 2/3a
1010 Wien
T + 43 (0) 1 / 890 53 57-0
F + 43 (0) 1 / 890 53 57-15