



Bild: petruschuber.medialistock.adobe.com

UMNUTZUNG IM BESTAND

## Vom Büro zum Hotel

Steigende Leerstände im Office-Sektor, wachsende Ansprüche an nachhaltige Gebäude und ein nach wie vor hoher Bedarf an Hotelimmobilien – die aktuelle Marktlage zeigt, dass die Transformation von Büros in Hotels zunehmend an Bedeutung gewinnt. Worin liegen die Chancen und was setzt eine erfolgreiche Umsetzung voraus?

Um die wachsende Nachfrage nach Übernachtungskapazitäten und innovativen Konzepten zu decken, suchen Hotelbetreiber nach neuen Gelegenheiten. Erhebliches Potenzial für eine zweite Karriere in der Beherbergungsbranche bergen „brachliegende“ Büros. In den Top-7-Städten Deutschlands wurden rund 70 Prozent solcher Objekte vor dem Jahr 2000 errichtet. Viele dieser Häuser finden keine Interessenten für die bestehende Nutzung, obwohl sie ihren Lebenszyklus trotz ihres Alters noch nicht ausgeschöpft haben. Häufig sind sie noch dazu funktional und technisch überholt, ihre Grundsubstanz ist oft solide, und es handelt sich um herausragende Standorte – ein entscheidendes Plus für Hotelbetreiber und Gäste, die Wert auf gute Erreichbarkeit und eine attraktive Nachbarschaft legen.

Gerade interessante ältere Bürogebäude an erstklassigen Adressen fügen sich nicht selten gut in bestehende Stadtstrukturen ein und bieten die Chance, durch eine Transformation nicht nur das „Innenleben“ eines Bauwerks, sondern auch dessen Umgebung aufzuwerten. Neben Metropolen wie München, Berlin und Frankfurt, die mit einer hohen Konzentration an Immobilien aufwarten, die durch innovative Konzepte für eine neue Zielgruppe erschlossen werden können, verfügt fast jede deutsche Großstadt an guten Locations über Offices, die für eine neue Aufgabe in Betracht kommen. Dabei ist Existierendes Neuem klar überlegen, weil es den zeitlichen und finanziellen Aufwand erheblich reduziert – vor allem dann, wenn sich dessen Architektur für eine Umwandlung eignet. Gleichzeitig erfüllen viele dieser Objekte wesentliche baurechtliche

Voraussetzungen des Wandlungsprozesses, die an späterer Stelle noch vertieft aufgeführt werden.

### Effizienz trifft auf Substanz

Besonders in der aktuellen Marktsituation, in der Zeit und Kosten eine immer größere Rolle spielen, erweist sich die Konversion bestehender Bürohäuser als eine attraktive und zukunftsweisende Option für Investoren und Betreiber. Das ist in erster Linie auf vier Aspekte zurückzuführen: kürzere Fertigstellungszeiten, geringere Genehmigungshürden, die vorhandene Kubatur sowie ein wichtiger Schritt zur Nachhaltigkeit.

#### 1. Verkürzte Bauzeiten

Konversionen punkten mit ihrer bereits vorhandenen Substanz. Während bei einem Neubau zunächst Abriss-

Erd- und Fundamentarbeiten vonnöten sind, können viele dieser Schritte bei einer Umnutzung entfallen. Das spart viel Zeit, da sich Investoren und Entwickler frühzeitig auf die Gestaltung und das Interieur konzentrieren, statt aufwendige Fundamentarbeiten vornehmen zu müssen. Die schnelle Verfügbarkeit von Objekten ist ein relevanter Wettbewerbsvorteil – sei es für den Einstieg von Betreibern in den Hotelmarkt oder die Expansion bestehender Marken.

#### 2. Geringere Genehmigungshürden

Die bürokratischen Anforderungen an Neuprojekte sind wiederholt kritisch anzusehen. Genehmigungsverfahren nehmen nicht selten Jahre in Anspruch, da sie umfassende Umweltprüfungen, Abstimmungen mit Behörden und Nachbarschaftsbeteiligungen nach sich ziehen, wohingegen bei einer Konversion viele dieser Prozesse bereits abgeschlossen sind. Bei einer Bestandsimmobilie sind die grundlegenden rechtlichen Voraussetzungen in der Regel geklärt, Volumen und Kubatur stehen ebenfalls schon fest. Es geht „nur“ noch um die Art der baulichen Transformation. Das reduziert die Risiken und beschleunigt die Projektabwicklung in einem hohen Maß.

#### 3. Vorhandene Kubatur

Ein weiterer Vorzug liegt darin, dass sich die bestehende Kubatur bereits in das urbane Umfeld einfügt – gerade in

zentralen Lagen, wo Neubauten oft auf Widerstand stoßen. Investoren können direkt auf Vorhandenes aufsetzen und profitieren von der etablierten Integration in das städtische Umfeld. Zudem erlaubt das schon errichtete Objekt eine realistische Einschätzung der Flächen- und der Anpassungspotenziale – von der Fassadengestaltung bis hin zur Optimierung der Grundrisse.

#### 4. Wichtiger Schritt zur Nachhaltigkeit

Last but not least trägt eine Umwandlung auch zur Schonung von Ressourcen bei, denn hierdurch entfallen viele energieintensive Prozesse, wie etwa der Abriss oder die Produktion neuer Materialien. Damit entspricht eine Hospitality-Transformation den steigenden ESG-Erfordernissen – was nicht zu unterschätzen ist, wenn man nur an die verpflichtende Nachhaltigkeitsberichtserstattung für Hotels ab September 2026 denkt.

### Bestand genau prüfen

Ein entscheidender Aspekt der Umnutzung ist die architektonische Kompatibilität von Offices mit den Ansprüchen an moderne Hotels. Dabei zeigt sich, dass einige Gegebenheiten häufig gut passen, während andere erhebliche Herausforderungen mit sich bringen. Die folgenden fünf Punkte sind daher im Hinblick auf eine solche Veränderung unbedingt genau unter die Lupe zu nehmen:

#### 1. Raumhöhe

Die Raumhöhe ist normalerweise kein strittiges Thema, da die Mindestanforderungen für Hotels und Büros nahe beieinanderliegen. Mit einer Standardhöhe von 2,50 Metern bei Büros erfüllen viele Gebäude problemlos die Mindestmaße von 2,40 Metern, die für Hotelzimmer angesagt sind. Diese Übereinstimmung macht die „Ausdehnung nach oben“ in den meisten Projekten unproblematisch.

#### 2. Achsmaß

Deutlich anspruchsvoller ist die Frage des Rasters – also dem Abstand zwischen den tragenden Elementen – und der Grundrissgestaltung. Offices sind oft mit einem Standardachsmaß von 1,35 Metern konzipiert. Für Hotelzimmer, die wegen der Betten eine Mindestbreite von drei Metern benötigen, reicht selbst das doppelte Achsmaß nicht aus. Die notwendige Anpassung der Grundrisse bedingt in vielen Fällen das Versetzen von Wänden, was planerisch anspruchsvoll sein kann. Besonders schwierig wird es, wenn auch die Fensteranordnung nicht den Erfordernissen an Lichtverhältnisse in Hotelzimmern entspricht. Demnach erhöhen obligatorische Eingriffe den Aufwand noch zusätzlich.

#### 3. Logistik und Infrastruktur

Ein gern übersehener, aber grundsätzlicher Punkt sind Logistik und Infrastruktur. Das beginnt bei den Tiefgaragen in Bürogebäuden, die üblicherweise

## Modulares Hotelwachstum: Nachhaltig & rentabel!

Ihr Hotel skalierbar erweitern durch innovative Tiny Houses.

capture

QR-Code scannen und informieren!





Bild: RWTH Designers Architects/IA Brno

**Beispiel 1:**  
In den 1950er-Jahren von Architekt Carl Appel in Wien errichtet, diente dieses Gebäude über Jahrzehnte als Sitz der Kammer der gewerblichen Wirtschaft. Im Frühjahr 2024 hat in dem denkmalgeschützten Bau The Hoxton Vienna eröffnet.

**Beispiel 2:**  
Das Voco The Hague hat im August 2021 in Den Haag eröffnet. Beim Umbau des einstigen Bankgebäudes aus dem Jahr 1923 sind Büros und Geldautomaten 204 Zimmern auf sieben Etagen gewichen.

**Beispiel 3:**  
Ruby Hotels hat bereits einige Umnutzungen von Büros in Hotels umgesetzt, zum Beispiel auch in München. Bei der 2017 eröffneten Ruby Lilly handelt es sich um ein Re-Development eines Bürogebäudes in ein Designhotel.

### 5. Brand- und Schallschutz

Zuletzt sind die Themen Brand- und Schallschutz maßgeblich. Da sie Übernachtungsgäste beherbergen, unterliegen Hotels deutlich strengeren Brandschutzvorschriften als Büros. Internationale Ketten setzen häufig auf amerikanische „Fire Life Safety“-Standards, die über die deutschen Regelwerke hinausgehen. Erstere beinhalten zum Beispiel ein Verbot von tiefen „Dead Ends“ in Fluchtwegen, was umfassende Änderungen bedingt. Im Bereich Schallschutz sind bestehende Doppelböden in Büros oft problematisch, da sie akustische Hohlräume schaffen, die für den Beherbergungsbetrieb unpassend sind. Solche Böden müssen nicht selten entfernt und durch schallisolierende Konstruktionen ersetzt werden.

Insgesamt sind die architektonischen Belange eines solchen Vorhabens vielschichtig, daher ist der Bestand sorgfältig zu prüfen. Wer frühzeitig plant, kann jedoch viele dieser Herausforderungen erfolgreich meistern.

### Nachhaltige Marktchance

Die Metamorphose von Büros in Hotels kann zwar immer in eine Challenge ausarten – sie birgt aber auch enormes Potenzial. Studien und Marktbeobachtungen zeigen, dass bis zu zehn Prozent der bestehenden Office-Immobilien baulich, wirtschaftlich und standortbezogen für

nicht für einen Hotelbetrieb ausgelegt sind. Die lichte Höhe reicht normalerweise nur für Personenkraftwagen, nicht jedoch für größere Fahrzeuge, die Wäsche oder Lebensmittel anliefern müssen. Auch Haltemöglichkeiten für Taxis fehlen regelmäßig. Hinzu kommt, dass die Effizienz der Flure im Beherbergungsbetrieb eine ganz andere Gewichtung hat als in Büros. Da Hotelpächter in der Regel pro Zimmer und nicht pro Quadratmeter zahlen, ist die Flächenoptimierung der Flure wichtig, die bei der Planung berücksichtigt werden muss.

### 4. Sanitär

Die Sanitäreinrichtungen stellen in nahezu jedem entsprechenden Projekt einen ernst zu nehmenden Stolperstein dar. Bestehende Strangsysteme aus Office-Objekten sind nur selten für die Belange eines Hotels mit einer Vielzahl von Gästen geeignet. Die unvermeidlichen neuen Installationen sind mit erheblichem baulichem Aufwand und Kosten verbunden. Selbst wenn vorgefundene Systeme theoretisch verwendet werden könnten, zeigt die Praxis, dass es langfristig meist wirtschaftlich und effizienter ist, alles neu zu machen.



Bild: Voco The Hague/HHG Hotels & Resorts



Bild: Ruby Gruppe

eine Umwandlung geeignet sind. Vor allem Metropolen und Ballungsgebiete mit zentral gelegenen Bürobeständen eröffnen Investoren und Betreibern neue Perspektiven. In vielen Fällen lassen sich bestehende Kubaturen dabei effizient nutzen, um auch innovative Konzepte, wie Longstay- oder Lifestyle-Modelle, umzusetzen. Für die Immobilienwirtschaft bleibt der Hotelmarkt damit ein stabiler Wachstumstreiber, denn steigende Übernachtungszahlen, die Neuausrichtung vieler Brands und die ungebrochene Nachfrage nach entsprechenden Locations machen die

Hospitality-Transformation zu einem soliden Maschinenraum für eine seit mehreren Jahren unter Druck stehende Branche. Für beide Segmente – Hospitality und Real Estate – steht infolgedessen fest, dass Hotels auch in den kommenden Jahren eine bedeutende Rolle in der Konversion spielen – zumal sich der Erfolg beider Branchen daran messen lassen wird, wie flexibel sie sich an den Kunden- und Nutzerwünschen ausrichten.

Stephanie Böhmler,  
Geschäftsführerin  
Accom Immobilien ■■■



Richter Premium Hotelservice verfolgt stets Nachhaltigkeitsziele, für die wir bereits mehrfach ausgezeichnet wurden.

Wir bedienen als Premium Dienstleister den gesamten Hotelservice auf höchsten Qualitätsstandard.

Wir können Sie und Ihr jeweiliges Haus in nachhaltigen Gesichtspunkten optimal unterstützen, um Ihre individuellen Ziele umsetzen zu können.



Mehr über unser ganzheitliches Hygienemanagement für Hotellerie, Gastronomie, Wellness- und Spa-Bereiche

Unterhainstraße 5  
97769 Bad Brückenau

+49 9741 9373270

www.richter-premium.de

info@richter-premium.de