

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG



SONDERTEIL DRESDEN/LEIPZIG

KPM Hotel & Residences • Union Investment • Hotel-Gastronomie

32 BILDERBERG BELLEVUE HOTEL DRESDEN



46 KPM HOTEL & RESIDENCES BERLIN



62 ROOMERS FRANKFURT



VERANSTALTUNGEN

- 6 HOTELBAU JAHRESTAGUNG **Projekte, Prominenz, Party**
- 8 AK HOTELIMMOBILIEN **Branchentreffen in Bremen**
- 10 AK HOTELIMMOBILIEN **Mitglieder im Porträt**

MARKT

- 14 NEUE HOTELS **Aktuelle Eröffnungen**
- 15 AUSBLICK **Kommende Hoteleröffnungen**
- 16 SÜDEN **Courtyard by Marriott Freiburg, Hotel Bachmair am See Rottach-Egern**
- 17 NORDEN **KoolKiel**
- 18 WESTEN **B`mine Hotel Köln, Best Western, Parkhotel Ropeter, Parkhotel Maximilian Ottobeuren, The Qvest Köln**
- 20 INTERNATIONAL **Hyatt Centric Reykjavík, Hyatt Helsinki, Capri Palace Anacapri, Bassena Wien Messe Prater, Zleep Hotel Airport Madrid**

INVESTOR RELATIONS

- 22 MARTIN SCHALLER, YVONNE BRABANT, UNION INVESTMENT **„Einen Schritt voraus“**

SONDERTEIL DRESDEN/LEIPZIG

- 26 HOTELMARKT DRESDEN/LEIPZIG **Alles im grünen Bereich**
- 30 SEBASTIAN KLINK, BILDERBERG BELLEVUE HOTEL DRESDEN **„In kein enges Korsett geschnürt“**

- 32 BILDERBERG BELLEVUE HOTEL DRESDEN **Gewachsene Persönlichkeit**
- 38 HOTEL ASTORIA LEIPZIG **Auferstanden aus Ruinen**
- 40 CHARLY'S, LEIPZIG **Das junge Wilde**
- 41 HYPERION UND H2-HOTEL, LEIPZIG **Historie, Hauptbahnhof, H-Hotels**
- 42 ME AND ALL, LEIPZIG **Let me (and all) entertain you**
- 43 CAPRI BY FRASER, LEIPZIG **Hotels im Duett**

NEUBAU

- 46 KPM HOTEL & RESIDENCES, BERLIN **Black (and White) Beauty**

PLANUNG

- 54 LICHTPLANUNG **Vom Himmel frei Haus**
- 60 RESTAURANTBELEUCHTUNG **Licht am Lago**
- 62 HOTELGASTRONOMIE **Gekko Group: Gastro mit Freunden**
- 64 HOTELBARS **Über den Dächern und unter der Erde**

TECHNIK

- 66 TRINKWASSERHYGIENE VS. ENERGIEEFFIZIENZ **Gibt es nur entweder – oder?**
- 68 GEFÄHRDUNGSANALYSE **Ins Trinkwassernetz gegangen**

Editorial	3
Job & Karriere	12
Innenansichten	9, 63
New Look	44, 52
Produkte	70
Firmenverzeichnis	71
Vorschau/Impressum	74

Titelbild: Charly's Leipzig/N. Zimmermann



Bild: Union Investment (2)



MARTIN SCHALLER, YVONNE BRABANT, UNION INVESTMENT



„Einen Schritt voraus“

558 Zimmer, ein Ballsaal und die öffentlichen Bereiche sollen bis 2022 im Intercontinental Berlin renoviert werden – eine der größten Hotel-Investitionen für Union Investment. Im Gespräch mit hotelbau berichten Martin Schaller und Yvonne Brabant von den Erfolgsfaktoren solcher Refurbishments und worauf es bei Hotel-Investments heutzutage vor allem ankommt.

Herr Schaller, Frau Brabant, der Hotelmarkt ist inzwischen schon sehr komplex geworden. Wie sieht da Ihre Investment-Strategie aus?

Schaller: Wir intensivieren zum einen bestehende Partnerschaften mit Projektentwicklern, die in den letzten Jahren bereits Objekte für uns entwickelt haben. Dabei schauen wir schon früher als bisher darauf, an welchen Standorten diese künftig Projekte planen, und versuchen, schon frühzeitig ins Gespräch zu kommen. Ein Beispiel für einen solchen Partner ist UBM Development, die sehr

viele Hotels für uns entwickelt haben und mit denen wir in Ländern wie Deutschland und Polen bspw. in verschiedenen Städten unterwegs sind.

Zugleich wollen wir neue Ländermärkte erschließen. Das haben wir bspw. ganz erfolgreich gemacht, als wir vor vier Jahren in den US-amerikanischen Markt eingestiegen sind. Dort konnten wir mit einer Handvoll neuer Partner innerhalb kürzester Zeit ein Portfolio von insgesamt acht Hotels an sieben Standorten aufbauen. Für uns sind also auch interkontinentale Märkte von Interesse.

Grundsätzlich sind wir unseren Investment-Kriterien, wie wir sie schon seit rund zehn Jahren haben, aber treu geblieben. Das heißt, wir suchen nach wie vor Core-Investments, aber auch Value-Add-Projekte, die wir im Entwicklungs-Stadium übernehmen.

Welche Rolle spielen Hotelimmobilien und Serviced Apartments bei Union Investment?

Schaller: Hotels haben schon immer eine wichtige Rolle gespielt, allein schon aus Gründen der Risiko-Diversifikation für die Fonds-Manager. Relativ betrachtet machen Hotels allerdings eher einen kleinen Anteil aus, in der Größenordnung von 10 bis 13 Prozent über das gesamte Fonds-Volumen. Temporäres Wohnen ist bei uns ein relativ junges Thema, aktuell im dritten Jahr. Dabei unterscheiden wir zwischen zwei Modellen aus der Asset-Management-Perspektive. Eines davon ist das Betreibermodell, das wir im Asset Management Hospitality betreuen. Ein Betreiber bewirtschaftet das gesamte Objekt. Das andere Modell ist das Einzelvermietungsgeschäft.

Hat man denn heutzutage überhaupt noch eine große Auswahl an Investment-Projekten?

Schaller: Für uns ist nach wie vor die Ertragskraft der Immobilie entscheidend. Im ersten Schritt machen wir uns immer Gedanken darüber, ob die Kombination aus dem Standort und dem Produkt bzw. der Marke sinnvoll erscheint. Wir schauen uns an, ob es Betreiber und Marken sind, die den Zeitgeist aufgenommen und weiterentwickelt haben, die idealerweise eher „ahead of the curve“, also innovativ und einen Schritt voraus sind. Das ist für uns die wichtigste Perspektive auf ein Investment. Früher haben wir eher in die großen Marken investiert, wie Hilton und Marriott, mittlerweile finden wir auch unabhängige Marken immer spannender. Die Größe ist nicht ent-

scheidend, es geht vielmehr um das Potenzial und die Passgenauigkeit für den relevanten Markt.

Es kommt also auf den Einzelfall an?

Schaller: Genau. Im Vordergrund stehen dann die Erfahrung und die Kompetenz des Betreibers sowie seine Bonität.

Wie wichtig sind Zertifizierungen und Nachhaltigkeit?

Brabant: Nachhaltige Objektqualität und Zertifizierungen sind für Union Investment schon wichtig. Wir haben uns dafür entschieden, „grüne Mietver-

Die Maßnahmen im Hilton Munich City sind bereits abgeschlossen. Die Gastronomie (Bild oben, Juliet Rose Bar) wurde vollständig erneuert, der Konferenzbereich (Bild unten) erhielt ein Soft Refurbishment.



Bild: Hilton (2)

träge“ zu etablieren, entweder als reiner grüner Vertrag oder grüne Klauseln, die wir in Verträge mitaufnehmen. Darin vereinbaren wir u. a. die ressourcenschonende Nutzung der Immobilien sowie Maßnahmen im Hotelbetrieb.

Aber es ist nicht unbedingt maßgeblich, dass das Gebäude zertifiziert ist?

Brabant: Das ist nicht unbedingt ein abschließendes Kriterium, kann aber ein Ziel sein, zum Beispiel für einen Umbau. Das Hilton Munich City und das Inter-Continental Berlin sollen nach erfolgter Renovierung zertifiziert werden. Die Gewichtung ist von Fonds zu Fonds unterschiedlich. Generell ist Nachhaltigkeit ein wichtiges Thema. Ob es aber ein nachhaltiges Label ist oder ob wir in einzelne Maßnahmen wie Energie-Monitoring investieren, das hängt vom jeweiligen Fall ab. Es geht uns nicht um eine Plakette, sondern vielmehr um erfolgversprechende Maßnahmen.

Wie viel investiert Union Investment in den Umbau von Hotels im Portfolio?

Brabant: In der Regel haben wir Dach&Fach-Verträge, bei denen der Eigentümer die Verantwortung für die Instandsetzung der Außenhülle hat. Wir planen in einem Fünf-Jahres-Zeitraum, den wir jährlich mit unseren Betreibern abstimmen. So können wir auf unserer Seite ggf. größere Maßnahmen rechtzeitig identifizieren, die wir mit Maßnahmen auf Betreiberseite bündeln können, um das in Einklang zu bringen. Bei größeren Refurbishments versuchen wir, im Vorfeld Analysen zu tätigen und vorgezogene Instandhaltungen zu identifizieren.

Wie gehen Sie an solche Projekte heran?

Schaller: So ein Projekt entsteht oftmals über einen längeren Zeitraum hinweg, in vielen einzelnen Schritten. Am Anfang steht meistens das Gespräch mit der

Direktion des Hotels. Dabei geht es um die Instandhaltungs-Maßnahmen der nächsten Jahre. Im ersten Schritt wird also das große Ganze skizziert, in einem zweiten Schritt sprechen wir direkt mit Vertretern des Betreibers, das sind oft Asset- oder Development-Manager in den Zentralen. Dabei geht es insbesondere um die Refinanzierung des Renovierungsprogramms und natürlich auch um eine damit verbundene Verlängerung oder gar einen Neuabschluss des Mietvertrags, sodass für beide Seiten eine ausreichende Amortisationsdauer des Investments gegeben ist.

Was ist Ihnen lieber: Renovierung im laufenden Betrieb oder Schließung?

Schaller: Wir spielen beide Optionen in der Planungsphase durch und entscheiden dann, was beiden Partnern weniger riskoreich erscheint und weniger Kosten verursacht.

Werden wir konkreter: Das Hilton Munich City wurde ja erst umfassend renoviert ...

Brabant: Genau. Die Maßnahmen wurden im Herbst 2019 erfolgreich abgeschlossen. Über den Zeitraum 2017 bis 2019 wurden alle 480 Gästezimmer inklusive der Bäder und Flure, der öffentlichen Bereiche und der Küche neu gestaltet. Die Fenster wurden überarbeitet und die TGA wurde ebenfalls vollständig erneuert. Der F&B-Bereich mit der Juliet Rose Bar und dem Restaurant Mona ist komplett neu, der Konferenzbereich hat ein Soft Refurbishment bekommen. Das Besondere dort war die Renovierung im laufenden Betrieb, da man die Beeinträchtigung der Gäste natürlich so gering wie möglich halten wollte. Aufgrund der Gebäude-Struktur war es möglich, in zwei Schritten vorzugehen. Der erste Schritt war die Renovierung des Flügels aller Zimmer zur Rosenheimer Straße hin, im zweiten Schritt wurde der hintere Bereich umgebaut.

VERANSTALTUNGSTIPP

Bei unserer hotelbau Jahrestagung am 27. und 28. Mai 2020 haben Sie die Gelegenheit, das frisch renovierte Hilton Munich City kennenzulernen:
www.hotelbau.de/jahrestagung2020

Konnten Zeit- und Kostenplan eingehalten werden? Wie gehen Sie damit um, wenn das nicht der Fall ist?

Brabant: Wir konnten die Maßnahme innerhalb des Budgets und auch des skizzierten Zeitrahmens erfolgreich umsetzen. Generell ist es so, dass beide Parteien für sich einen Renovierungsumfang definieren und eventuelle Mehrkosten in den jeweiligen Verantwortungsbereich fallen. Während der Ausschreibung, der Vergabe und der Bauphase findet ein regelmäßiges, begleitendes Qualitäts-Controlling statt, um hier möglichst schnell einen Überblick zu bekommen, sollten Abweichungen auftreten.

Schaller: Grundsätzlich haben wir bisher gute Erfahrungen gemacht, was aber auch daran liegt, dass wir ein sehr erfahrenes Immobilien-Projektmanagement-Team bei uns im Hause haben. Wir greifen auf sehr viel Inhouse-Kompetenz zurück. Aber ja, die Marktumstände als solche sind schon schwieriger geworden, was die Verfügbarkeit von Generalunternehmern angeht sowie das Thema Vertragstreue. Das führt in der aktuellen Marktsituation zu einer höheren Notwendigkeit, intensive Projektsteuerung zu betreiben.

Das Großprojekt InterContinental Berlin ist gerade eben angelaufen. Wie ist dort der Stand der Dinge?

Brabant: Dort haben wir mit dem Ballsaal angefangen, der schon zum Herbst 2019 fertiggestellt wurde. Das war sozusagen unser Probestück. Das Projekt läuft insgesamt bis 2022, der Umfang ist analog zum Hilton. Wir sehen auch dort, dass das Marktumfeld etwas schwierig ist. Zurzeit befinden wir uns in der Bindung der weiteren Vertragspartner. Die Renovierung findet im laufenden Betrieb statt, mit einem begrenzten Zimmerangebot. Das Investment wird sich voraussichtlich auf 60 Mio. Euro belaufen.

Wie läuft die Zusammenarbeit mit der IHG als Betreiber?

Schaller: In der Vorbereitung gab es vielfältige Abstimmungen, diese Phase hat sich über rund 18 Monate gezogen. Das zeigt schon, wie viel Energie und wie viel Input von beiden Seiten erforderlich ist. Insgesamt lässt sich feststellen, dass Betreiber verständlicherweise ihren Fokus eher auf das Erscheinungsbild der „Front of the house“-Bereiche legen – also das, was der Gast sieht. Wir haben gleichermaßen die langfristige Sicherstellung der Immobilienqualität, also auch „Back of the house“, TGA etc. im Fokus. Im Gespräch mit dem Betreiber versuchen

wir, die richtige Balance zu finden und innerhalb des Budgets das Bestmögliche daraus entstehen zu lassen.

Sandra Lederer ■

Auch das InterContinental Berlin wird zurzeit umfassend renoviert. Im ersten Schritt war der Ballsaal dran (Bild oben), demnächst stehen auch Zimmer (Bild unten) und die öffentlichen Bereiche an.

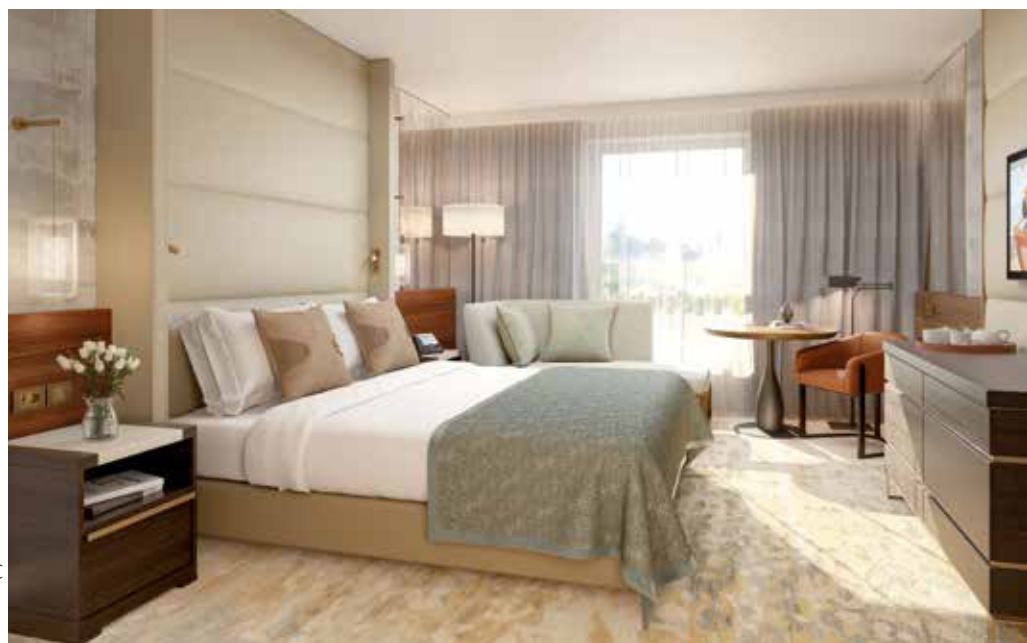


Bild: IHG (2)

SONDERTEIL

Bild: 12.18. Investment Management



Ferienhotellerie

Längst ist die Zeit vorbei, in der Hoteliers, Entwickler und Investoren vor Projekten im Bereich Ferienhotellerie als unberechenbarer

Risikofaktor zurückschreckten. Von der Küste bis zu den Alpen entstehen laufend neue Konzepte und Kooperationen. Wir stellen eine Auswahl vor.

NEUBAU

Bild: Mooons



Mooons Wien

Gegenüber dem Hauptbahnhof ist ein neues Boutique-Hotel für die österreichische Hauptstadt entstanden. Das Mooons will mit

seiner prägnanten Fassade, einer Dachterrasse, digitalen Highlights und einer komfortablen Ausstattung gleichermaßen für Wiener und internationale Gäste ein Erlebnis sein.

Bild: B'mine Hotels



B'mine Düsseldorf

Noch vor der Eröffnung des ersten Hauses wurde B'mine u. a. mit dem German Design Award ausgezeichnet. Inzwischen ist es endlich so

weit und auch die Gäste können das Konzept testen. Denn die neue Hotelmarke feierte in Düsseldorf Premiere. Besonders außergewöhnlich ist das CarLoft-Prinzip.

PLANUNG

Bild: Lindner/R. Maschke



Nachhaltige Hotelkonzepte

Ob Solarenergie oder Insekten-Hotel (hier im Hotel Lindner), ob Müllvermeidung oder Upcycling – das Thema Nachhaltigkeit spielt in

der Hotellerie eine immer wichtigere Rolle und bedeutet zugleich einen Spagat zwischen Anspruch und Wirtschaftlichkeit.

TECHNIK

Bild: Maurice Tircaelle/stock.adobe.com



Ladeinfrastruktur

Der Ausbau und die Förderung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sind in aller Munde, auch für Eigentümer und Betreiber von

Hotelimmobilien. Vor der Installation der Ladepunkte sollten aber zahlreiche Aspekte von der Subventionierung bis zu den eventuellen Gebäudeertüchtigungskosten beachtet werden.

Anzeigenschluss: 9. April 2020

Erscheinungstermin: 7. Mai 2020

Herausgeber und Verlag:

FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH
Mandichostraße 18, 86504 Merching
Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212
www.forum-zeitschriften.de
www.hotelbau.de

Geschäftsführer:

Rosina Jennissen

Chefredakteurin:

Dipl.-Pol. Sandra Lederer, Tel. 08233/381-162
sandra.lederer@forum-zeitschriften.de

Redaktion:

Miriam Gläß, MA Germanistik, Tel. 08233/381-552
miriam.glass@forum-zeitschriften.de
Petra Kellerer, MA Internationale Literaturen, Tel. 08233/381-332
petra.kellerer@forum-zeitschriften.de
Marie Graichen, BA Germanistik, Tel. 08233/381-497
marie.graichen@forum-zeitschriften.de
Dipl.-Ing. (Architektur) Sandra Hoffmann,
sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Veranstaltungsleitung:

Dipl.-Phys. Martin Gräber, Tel. 08233/381-120
martin.graeber@forum-zeitschriften.de

Veranstaltungsmanagement:

Olivia Uhl-Baumm, Tel. 08233/381-576
olivia.uhl-baumm@forum-zeitschriften.de

Autoren in dieser Ausgabe:

Lars Neveling, Dr. Christian Schauer, Winfried D. E. Völcker,
Markus Wenske, Stefanie Zimmermanns

Anzeigen:

Birgit Raab, Tel. 08233/381-125
birgit.raab@forum-zeitschriften.de

Anzeigendisposition:

Karin Meier, Tel. 08233/381-247
karin.meier@forum-zeitschriften.de

Leserservice:

Tel. 08233/381-333
service@forum-zeitschriften.de

Gestaltung:

Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de

Lithografie:

Engel und Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de

Druck:

Silber Druck, Lohfelden

Anzeigenpreisliste 12/2019

ISSN 1865-5130

Bezugspreise: Jahresabonnement € 75,- inkl. MwSt. und Versandkosten

Erscheinungsweise: 6 Ausgaben + 2 Sonderausgaben jährlich

Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar.

Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.

hotelbau ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeitschriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:



www.facility-manager.de

industrieBAU

www.industriebau-online.de

Manuskripteinsendungen/Urheberrecht:

Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg

Copyright: FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH



WISSEN, WAS ZÄHLT

Geprüfte Auflage

Klare Basis für den Werbemarkt