

THE  
**REZIDOR**  
HOTEL GROUP

---

# 68. SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCH

---

ROBERT VAN DER GRAAF  
BUSINESS DEVELOPMENT 2. MAI 2017 - ZÜRICH

# Umnutzung von Büroflächen in Hotels

01 Die Definition



Revitalisierung

02 Das Beispiel



ParkInn by Radisson  
Brussels Airport

03 Die Rahmenbedingungen



Wann macht  
ein Hotel Sinn?

04 Die Risiken  
und Chancen



Was ist  
zu beachten?



1

# REVITALISIERUNG

## DIE DEFINITION

# Re·vi·ta·li·sie·rung

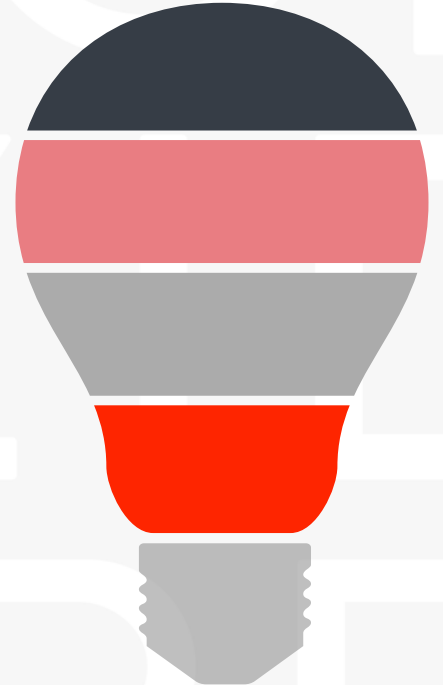
Substantiv [die]

Die **qualitätsgesicherte Instandsetzung** und Überholung von Immobilien, um deren **Lebenszyklus** zu **erneuern** und sie weiter zu vermarkten: die **weitestreichende Anpassungsstrategie** für eine Immobilie:

Die erforderlichen Maßnahmen gehen über eine Sanierung hinaus, da die **Bausubstanz** so **umgestaltet** werden muss, dass eine **zeit- und zukunftsgemäße** Nutzung der Immobilie wieder möglich ist.

**Marktbezogene Aktualisierung:** Fortschreiben des Betriebstypus unter Beibehaltung der Markenidentität.

**Marktwechsel:** Transfer in einen anderen, erfolgversprechenderen Betriebstypus.



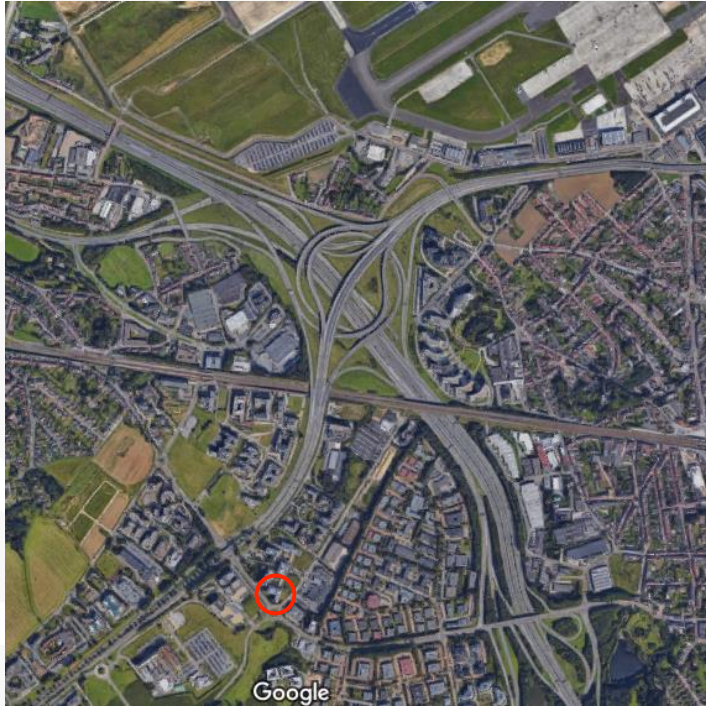


2

# PARKINN BY RADISSON BRUSSELS AIRPORT

DAS BEISPIEL

# Die Lage war entscheidend



Office Park

Gute Erreichbarkeit

Entfernung vom

- Stadtzentrum 13 Km
- Bahnhof 1 Km
- Flughafen 5 Km

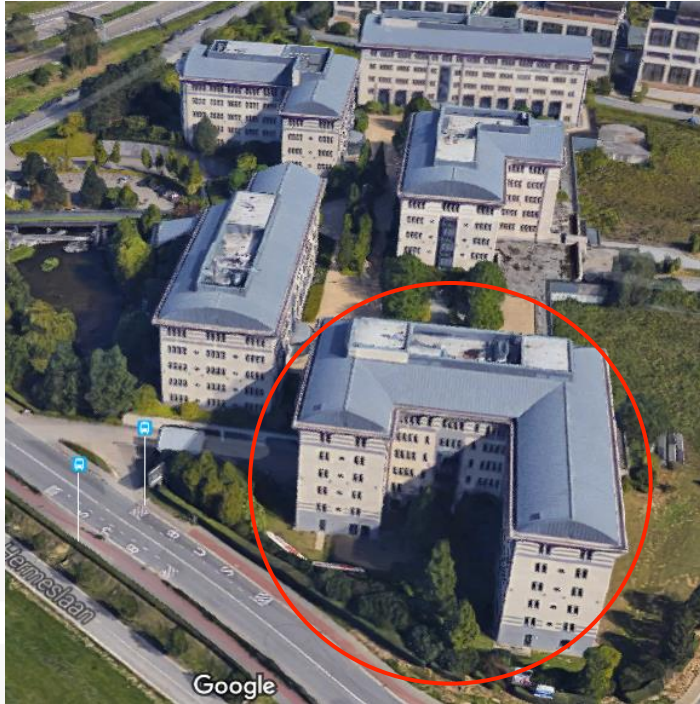
Gute Sichtbarkeit

*Wachsende Nachfrage*

*Zurückbleibendes Angebot - Kapazitäten & Qualitäten*



# Die Voraussetzungen passten



Eine alleinstehende Büro Immobilie

Teil eines Office Parks

Baujahr 2005

7.800 M<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

Als Büro nicht mehr marktfähig

Lange Restlebensdauer

Langzeit (Teil) Leerstand

*Distressed Asset*

# Substanz und Marke konnten zusammen gebracht werden

Keine ideale Gebäudetiefe

Passendes Fensterraster

ParkInn bietet ausreichend Markenflexibilität

Local Code Fire Life Safety

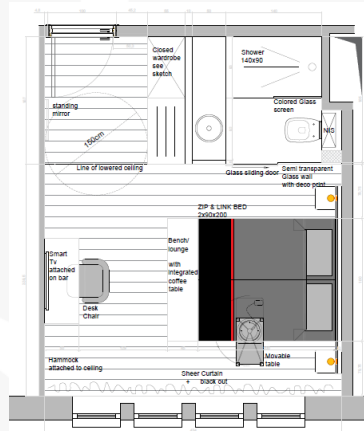
162 Zimmer

Crew Lounge

Tagungsräume

Living Room & Gastronomie

Tiefgarage





# Das ParkInn by Radisson Brussels Airport



Bauzeit < 1Jahr

Investition < Neubau

Management Vertrag

20 + 5 Jahre

Erstklassige Hotellage

Aufwertung Office Park

- Tagungskapazitäten
- Gastronomie
- Unterkunft Gäste

# Eröffnet April 2017 - Vorgeschichte (*kaum*) zu erkennen





3

# WANN MACHT EIN HOTEL SINN

---

## DIE RAHMENBEDINGUNGEN

---

# Erst die Lage...

Makro Standort 01

Mikro Standort 02

Hotelmarkt 03

04 SWOT Analyse

05 Konzept



# Bestimmte Marken eignen sich besonders gut



Luxury

Quorvus Collection – our collection of luxury hotels



Upper Upscale

Radisson Blu – our upper-upscale full-service brand



Upscale

Radisson RED – our lifestyle select brand



Midscale

Park Inn by Radisson – our mid-scale brand



Budget

prizeotel – our new economy brand

# ...dann die Immobilie

Größe - zur Verfügung stehende Fläche / BGF Zahl – (4.000 – 10.000 M<sup>2</sup>)

Gebäude: Körper, Form, Tiefe, Anzahl Stockwerke

Bestehendes Fensterraster. Achsmass, tragende Wände

Vorhandene Versorgung

Vorhandene Deckenhöhe(n)

Substanz Analyse





4

# WAS IST ZU BEACHTEN

---

## DIE RISIKEN UND CHANCEN

---

# Die Chance auf eine Win-Win Situation

Investor / Eigentümer

Spezialimmobilie  
Betreiberpflichten  
Drittverwendungsfähigkeit  
Instandhaltung & Instandsetzung



Einzelmieter/-pächter  
Langzeit Vermietung - 20 +5 (+5) Jahre  
Gegenüber Abbruch / Neubau

- Kurze Bauzeit
- Planungssicherheit
- Genehmigung



Betreiber / Marke

Miete / Pachthöhe  
Markenversprechen  
Schneller Markteintritt  
Verfügbarkeit Personal



Kurze Entwicklungszeit  
Schneller Markteintritt



QUORVUS  
COLLECTION

Radisson 

Radisson 

park inn  
by Radisson

 prizeotel