Nutzungskonzept Vom Hansabau zum Pfaff-Hotel

Modul: Immobilienentwicklung

Modulverantwortlicher: Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock

Bearbeitende: Nicolas Bard, Lukas Blumer, Paul Jung, Maximilian Reinhardt, Joshua Schmitt, Romy Stein

Gliederung

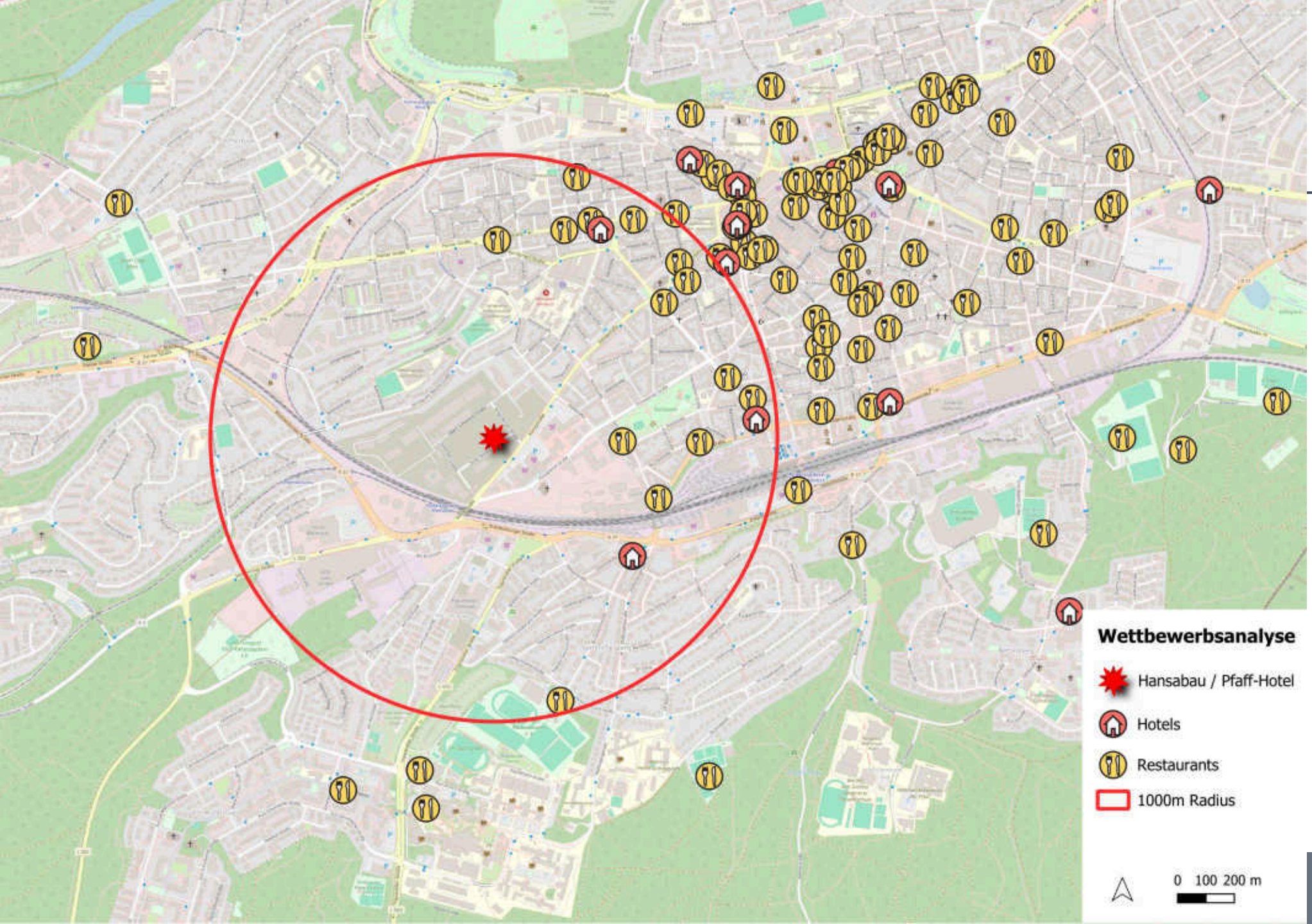
1. Einführung Nutzungskonzept Pfaff-Hotel
2. Standortanalyse
3. Wettbewerbs- und Nutzerbedarfsanalyse
4. Grundrisse mit Geschossübersichten
5. ESG-Konzept
6. Kostenkalkulation
7. Anreize für eine Vorverpachtung

Einführung Nutzungskonzept Pfaff-Hotel

- 4-Sterne Business Boutique Hotel für Firmen- und Institutionsgäste
- Hotelzimmer und Serviced Apartments
- Restaurant und Tagungsraum

Standortanalyse

Harte Standortfaktoren	Weiche Standortfaktoren
• Hebesatz GewSt: 430% (2023) **(+/-)** • GrSt für Grundsteuer B: 610% (seit 2024) **(+/-)** • GrEst: 5% des Kaufpreises (RLP)	Kaiserslautern als Wissenschafts- und Forschungsstandort (RPTU, Hochschule, Fraunhofer, Max-Planck, Leibnitz, DFKI) **(+)**
• Anzahl Betten: 2116 • Bettenauslastung 42,8% (RLP 27,7%) **(+/-)** • Durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,3 Tagen	• Pfaff-Quartier als zukünftiger Technologie-, Büro- und Forschungsstandort (Technologiepark, Medizin-Hochschulcampus, hoher Anteil Bürogebäude) **(+)**
• Entfernung zur Stadtmitte ca. 1,5 km **(+/-)** • Entfernung zum Universitäts-Campus ca. 2 km **(+)** • Entfernung zum Hbf ca. 1,5 km **(+)** • Entfernung zur A6 ca. 4,5 km **(+)**	• Attraktivität eines neuen, modernen Quartiers ⇨ Steigerung Aufenthaltsqualität und Erlebniswert **(+)**
• Zwei Bushaltestellen und ein Bahnhalt vorhanden **(+)**	• Lage in Quartierszentrum ⇨ Entwicklung zum Business-Hotspot denkbar **(+)**
• Neuwertige Erschließung **(+)**	
• Denkmalschutz des Hansabaus **(-)**	
• Begrenzter Grundstückszuschnitt ⇨ Keine Erweiterungsmöglichkeit **(-)**	



Methodik:
Analyse der vorhandenen Hotelbetriebe und Restaurants im Umkreis von 1 km des Hansabaus

See Lord Hotel

City Hotel und City Apartments Centrum

YOUPARTMENTS

Design Hotel Zollamt

Wettbewerbsanalyse

Hansabau / Pfaff-Hotel

Hotels

Restaurants

1000m Radius

0 100 200 m

Pfaff - Hotel
Kaiserslautern

Wettbewerbsanalyse - Konkurrenzfähigkeit

See Lord Hotel	City Hotels und Apartments Centrum	YOUPARTMENTS	Design Hotel Zollamt
3-Sterne-Niveau	3-Sterne-Niveau	3-Sterne-Niveau	4-Sterne-Niveau
11 Zimmer	Zimmeranzahl nicht bekannt	Zimmeranzahl nicht bekannt	33 Zimmer
Ab 55€ pro Nacht	Ab 59€ pro Nacht	Ab 84€ pro Nacht	Ab 128€ pro Nacht
Frühstücksangebot nicht vorhanden	Frühstücksangebot nicht vorhanden	Frühstücksangebot nicht vorhanden	Frühstücksangebot vorhanden
Tagungsraum nicht vorhanden	Tagungsraum nicht vorhanden	Tagungsraum nicht vorhanden	Tagungsraum vorhanden
Eigenes Restaurant nicht vorhanden	Eigenes Restaurant nicht vorhanden	Eigenes Restaurant nicht vorhanden	Eigenes Restaurant nicht vorhanden
-	Mindestbuchungsdauer von 3 Nächten	Mindestbuchungsdauer von 2 Nächten	-

Wettbewerbsanalyse - Ergebnisse

Ergebnisse

- Wenige Hotelbetriebe und Restaurants im Umkreis vorhanden
- Konkurrenz lediglich durch einen Hotelbetrieb

Alleinstellungsmerkmale Pfaff-Hotel

- Hoteleigenes Restaurant
- Spezialisierung auf Firmen- und Institutionsgäste
- Lage in modernem Pfaff-Quartier

Nutzerbedarfsanalyse

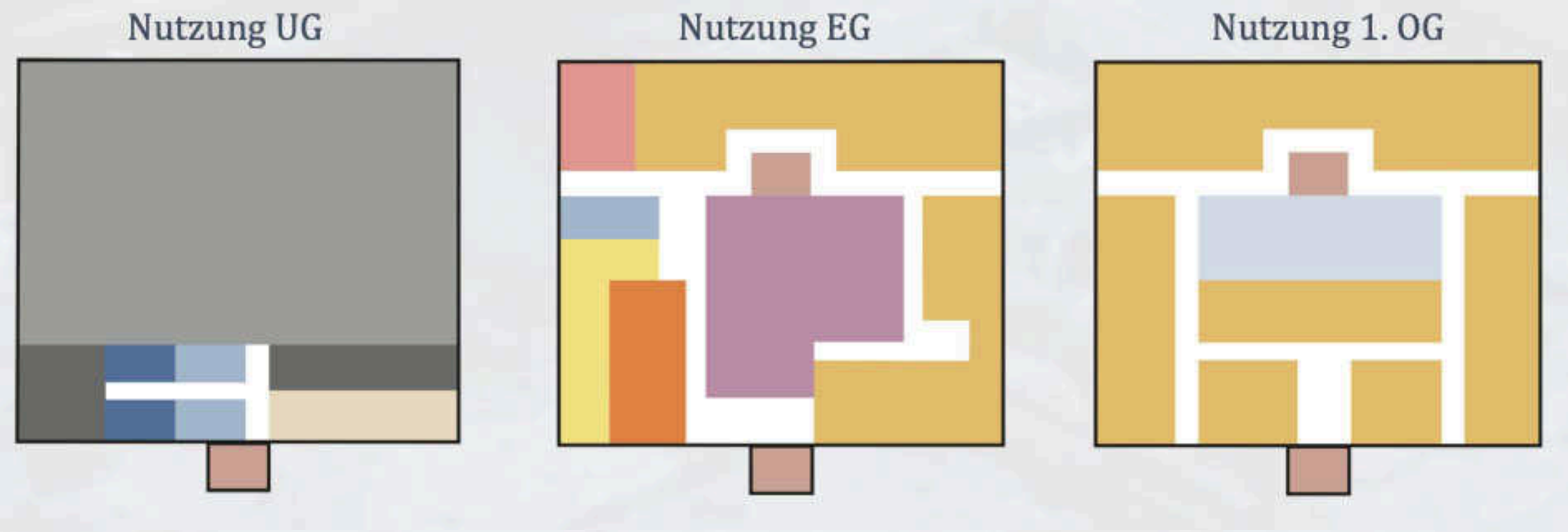
Drei Hauptnutzergruppen

- **Einzelgäste** (Dienstreisende): Kurzaufenthalte (1–3 Nächte), Arbeiten in Zimmer/Lobby, 1:1-Meetings.
- **Konferenz-Teilnehmende** (Firmen/Institute): Tagungsteilnehmer (8–20 Personen/Raum), Networking in Pausen/Restaurant
- **Veranstalter/Unternehmen:** Bucher von Seminarräumen (32–68 m^2), priorisieren Technik/Kapazitäten

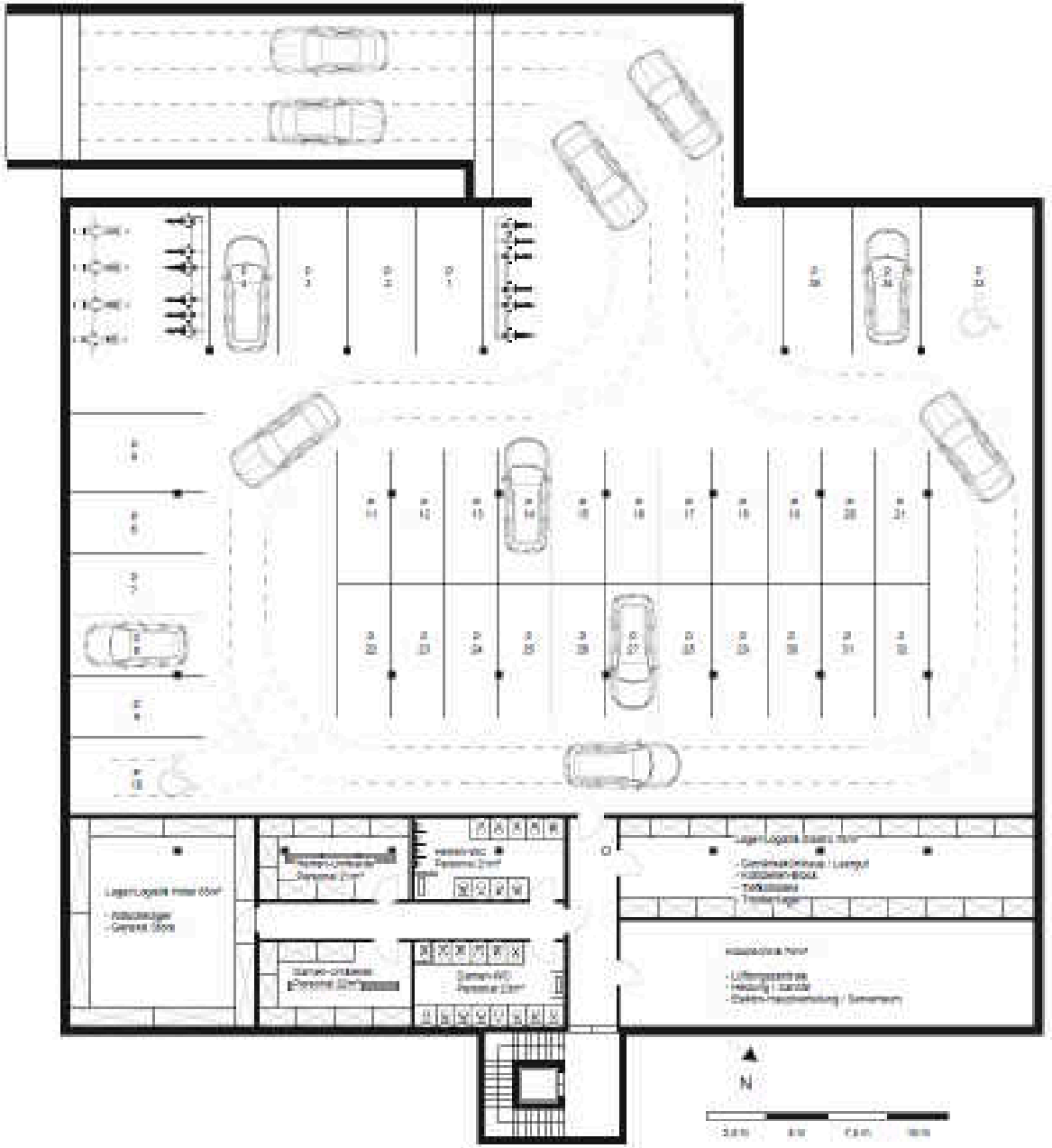
Priorisierung der Nutzeranforderungen

- **Kritisch**: WLAN/Strom überall, Tagungs-Technik (Beamer, Leinwand), Nachtruhe, Parkplätze (Tiefgarage), flexibel gestaltbare Räume
- **Wünschenswert**: Design-Elemente (moderne Einrichtung), erweiterte Gastronomie, Serviced Apartments für längere Aufenthalte, Networking-Flächen

Nutzungskonzept



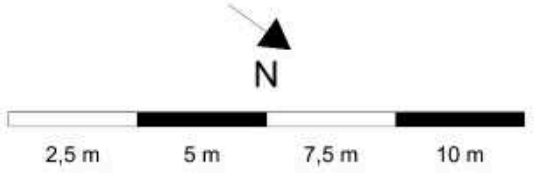
Grundriss Untergeschoss



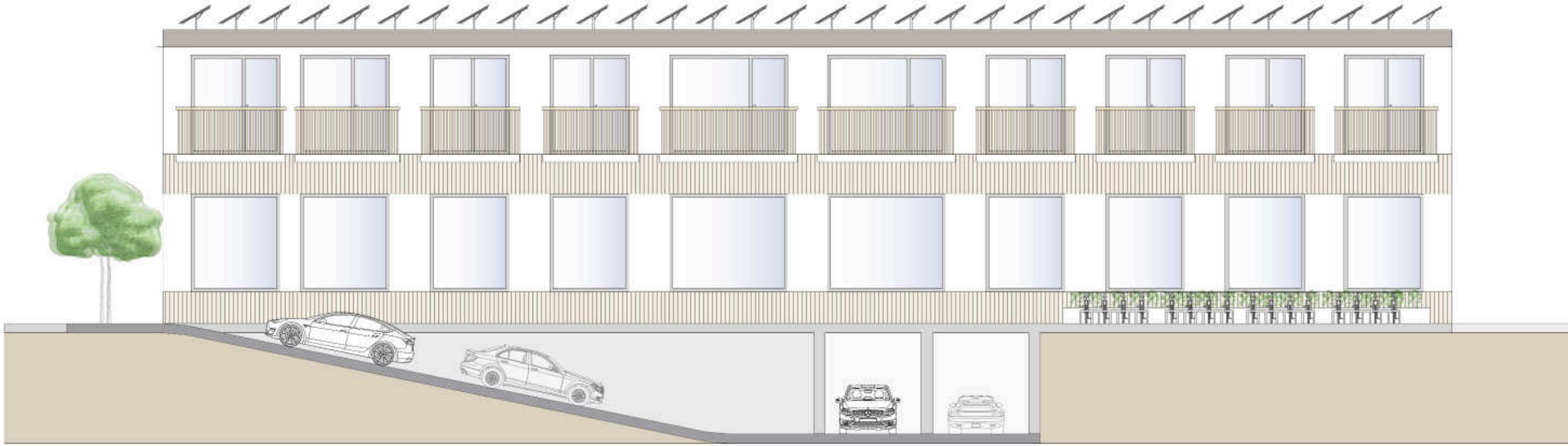
Grundriss Erdgeschoss

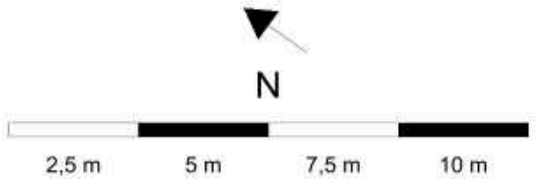
Grundriss Obergeschoss

Ansicht Altbau

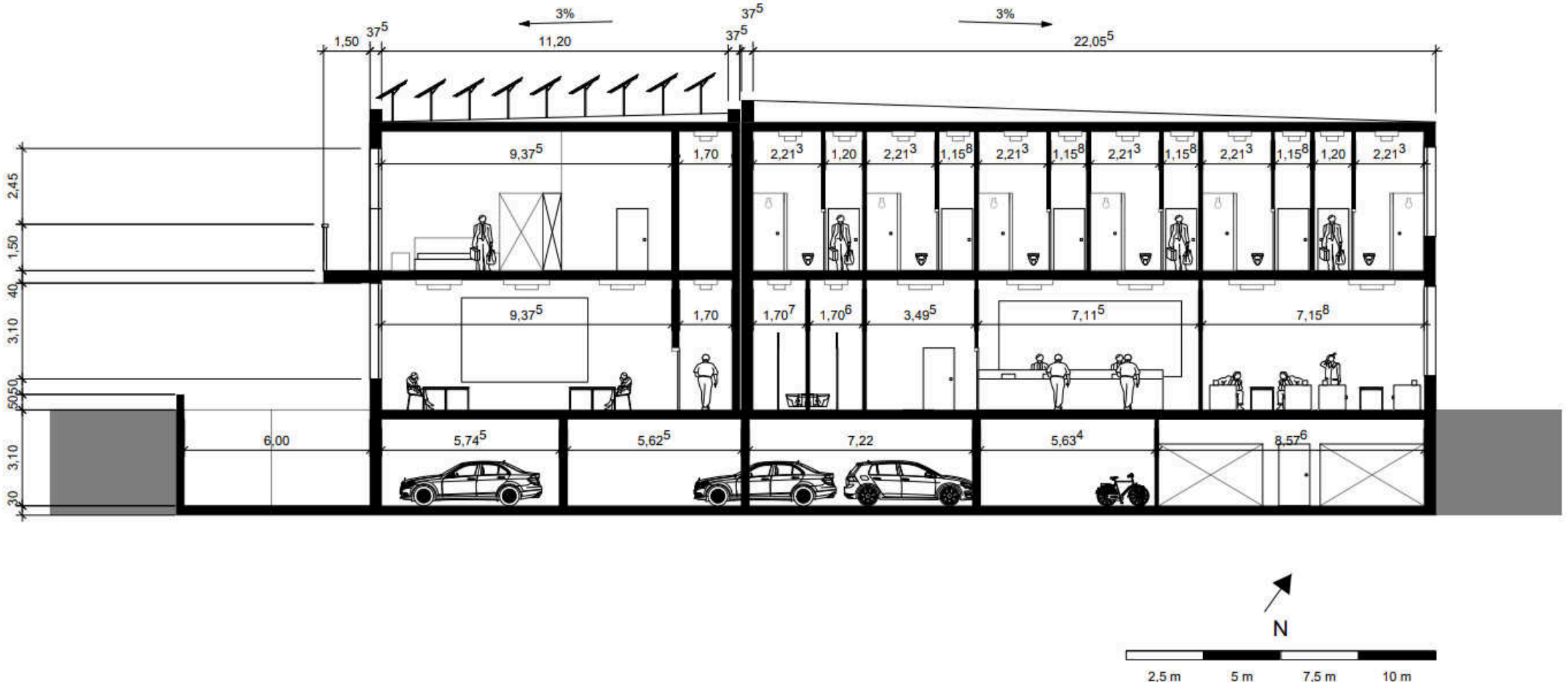


Ansicht Neubau





Gebäudeschnitt



Visualisierung

Komfort Zimmer

Tagungsraum

ESG-Konzept

Umwelt	Soziales	Governance
CO2-Bilanzierung für den gesamten Betrieb	Barrierefreie Gestaltung des Gebäudes einschließlich mehrerer Zimmer	Mitarbeiter-Richtlinien (Verhaltens-Codex) für fairen und respektvollen Umgang mit Gästen
Anschluss an das Nahwärmenetz	Gleichstellung und Diversitäts-Förderung	Hinweisgebersystem für Mitarbeitende
Kombination von Dach-PV mit extensiver Dachbegrünung	Regelmäßige Teammeetings	Jährliche Veröffentlichung eines ESG-Kurzberichts
Nutzung intelligenter Heiz- und Beleuchtungssysteme	Interne Schulungen für die Mitarbeitenden (Service, Nachhaltigkeit, Arbeitssicherheit)	Anstreben einer Nachhaltigkeitszertifizierung durch GreenSign
Einsatz von Mehrwegverpackungen	Verlässliche Dienstpläne	
Mülltrennung in allen Hotel- und Restaurantbereichen	Faire, transparente Löhne	
Kooperation mit Too Good to Go für Restaurant	Zusammenarbeit des Restaurants mit regionalen Betrieben (Bäckerei, Metzgerei)	
Nutzung regionaler und saisonaler Lebensmittel		

Kostenkalkulation – Allgemeines

Baukosten:	7,6	Mio. €
Zu tragende Baukosten:	6	Mio. €
Gesamtinvestitionskosten:	8,3	Mio. €
Pachtreinerlöse:	0,56	Mio. €
Netto-Anfangsrendite:	6,5	%

Kostenkalkulation – Verhältnisse

4.000 m² BGF
2.600 m² NUF Hotel
340 m² NUF Restaurant
1600 m² VF und TF

4.000 m² BGF	**7.588.000€**
2500 m² Altbau	1.490 €/m² BGF
1500 m² Neubau	2.330 €/m² BGF
43 Hotelzimmer	237.000 €/Zimmer

Kostenkalkulation – 10 Jahre Barwertberechnung

Investitionssumme:	8,3 Mio. €
Haltedauer:	10 Jahre
Diskontsatz:	7,5 %
Cashflow ab Jahr 3 konstant:	0,55 Mio. €
Exit-Wert Jahr 10:	11 Mio. €

Kapitalwert:	-0,04 Mio. €
Interner Zinsfuß:	7,4 %

Das **Investment erreicht** damit angestrebte **Zielrendite**.

Anreize für eine Vorverpachtung

Gestaffelte Pacht

Ab Jahr 1 gilt eine Mindestpacht von 50.000€

Ab Jahr 2 gilt die volle Mindestpacht von 100.000€

Ab Jahr 3 gilt zusätzlich eine Umsatzpacht von 13% des Umsatzes

Investorenausbau

Übernahme von Teilen des markenspezifischen Ausbaus

- Grundausstattung der Zimmer (FF&E)
- Technik
- Ausbau nur bis zum Zustand „brand ready“

Anreize für eine Vorverpachtung

Mitsprachrecht bei Design und Planung

Frühe Einbindung des Betreibers

Dennoch kann nicht jede Forderung erfüllt werden

Hälftige Aufteilung von Pre-Opening-Kosten

Unterstützung bei der ersten Warenbestückung, den Personalanwerbungskosten und dem Marketing

Nutzungskonzept

Kernsaniertes, modernisiertes Objekt in Top-Lage

Gegenleistungen

1. **Unterzeichnung des Pachtvertrags vor Fertigstellung des Objekts**
2. **Feste Pachtdauer** von 25-30 Jahren (verhandelbar)
3. **Höhere Umsatzpacht** von 15%
4. **Beteiligung an den Bau- und Baunebenkosten** von 15%; entspricht etwa 1,8 - 2 Mio. €
5. **Rückforderungsregelung** (Clawback)

Zurückzahlung von Investitionsanreizen bei Nicht-Einhaltung von Vertragsvereinbarungen (Nichterreichen von Leistungskennzahlen, Vertragsverletzung, Falschangaben)

6. **Step-in-Rechte**

Eingreifen in vertragliche Rechte und Pflichten der anderen Partei bei Nicht-Einhaltung von Vertragsvereinbarungen (Gefährdung des Investitionsziels)

7. **Exklusivität am Standort**

- Kein weiteres Hotel derselben Marke im Umkreis
- Marktkonzentration, Maximierung des Potenzials

Nutzungskonzept Vom Hansabau zum Pfaff-Hotel

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Kostenkalkulation – Erträge des Hotels

	Erträge								
		Auslastung	Preis pro N	Reinertrag	Umsatzsteuer	Ertrag nach Steuer	Gewinnmarge ohne miete		
40	Standarddoppelzimmer 26qm	0,8	120	########	0,07	1.303.488,00	0,28	364976,6	
3	Junior Suiten 38qm	0,8	190	########	0,07	154.789,20	0,3	46436,76	411413,4
	Frühstück	1430,8	20	28616	0,07	26612,88			
								333590,4	
	Minibarsnacks	10	10	36500	0,19	29565			
				########		1.514.455,08		########	
						2.508.811,08			
					% vom ertrag	326.145,44			
					als pacht				
				Umsatzpacht		0,15	+100TSD		
					Summe	376321,662	476321,7		
					Hotel einezeln	227168,262			
					Restau einze	149153,4			
42	Stellplätze	2	4	122640	0,19	99338,4			

Restaurant	Nebenrechnung			
		Umsatz		
Preis pro Person	Auslastung	pro Tag	pro Jahr	nach Steuern
30	0,9	3564	1069200	994356
Nebenkosten	Personal	Wareneinsatz		
19245,6	320760	320760		
Gewinn ohne Miete				
333590,4				

Kostenkalkulation

Grundstücks- und Objektdaten			
Grundstücksgröße	1.400 m²	Gesamtfläche (NUF)	2.965 m²
Bodenrichtwert	350 €/m²	Nutzungsfläche (NUF) Hotel	2.629 m²
zulässige GRZ	0,60	Nutzungsfläche (NUF) Restaura	336 m²
zulässige GFZ	3,00		0 m²
Mögliche BGF (Basis GFZ)	4.200 m²		0 m²
Flächeneffizienz Hotel	65,73%	Stellplätze gesamt	42 STP
Flächeneffizienz Restaurant	8,41%	Stellplätze oberirdisch	0 STP
Flächeneffizienz Handel	0,00%	Stellplätze Tiefgarage	42 STP
Flächeneffizienz Lager	0,00%		

Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung						
Kostengruppe	**Einheit**	**Einheitspreis**		**Bezug NUF**	**Gesamtkosten**	**Anteil**
Ankauf Grundstück/Objekt						
Grundstücks-/Immobilienkaufpreis	1.400,00	350 €/m²		0 €/m²	0 €	0,0%
Vermessungsgebühren	0,00%	0 €		0 €/m²	0 €	0,0%
Gerichtsgebühren	0,50%	0 €		0 €/m²	0 €	0,0%
Notargebühren	1,50%	0 €		0 €/m²	0 €	0,0%
Maklerprovisionen	0,00%	0 €		0 €/m²	0 €	0,0%
Grunderwerbsteuer	5,00%	0 €		0 €/m²	0 €	0,0%
sonstige NK (z.B. Gutachten, Opt.-Gebühr)	0,50%	0 €		0 €/m²	0 €	0,0%
Abfindung/ Nachbarvereinbarung	0,00%	0 €		0 €/m²	0 €	0,0%
Summe Grundstückskosten		**0 €/m²**		**0 €/m²**	**0 €**	0,0%
Herrichten und Erschließen						
Herrichten						
Sicherungsmaßnahmen	0 m²	0 €/m²		0 €/m²	0 €	0,0%
Abbruchmaßnahmen	0 m²	0 €/m²		0 €/m²	0 €	0,0%
Altlastenbeseitigung	0 m²	200 €/m²		0 €/m²	0 €	0,0%
Herrichten Geländeoberfläche	500 m²	20 €/m²		3 €/m²	10.000 €	0,1%
sonstige NK (z.B. Kampfmittelräumung, hist. Fur	0 m²	0 €/m²		0 €/m²	0 €	0,0%
Summe Herrichten				3 €/m²	10.000 €	0,1%
Erschließen						
Öffentliche Erschließung	1.400 m²	10 €/m²		5 €/m²	14.000 €	0,2%
Nicht öffentliche Erschließung	1.400 m²	20 €/m²		9 €/m²	28.000 €	0,3%
Ausgleichsabgaben STP	0 STP	0 €/STP		0 €/m²	0 €	0,0%
Sonstige Kosten Erschließung	0 m²	0 €/m²		0 €/m²	0 €	0,0%
Summe Erschließen				14 €/m²	42.000 €	0,5%
Summe Herrichten und Erschließen				**18 €/m²**	**52.000 €**	0,6%

Kostenkalkulation

Baukosten						
Altbau	2.500 m²	1.491 €/m² BGF		xx	3.726.522 €	44,5%
Neubau	1.500 m²	2.335 €/m² BGF		xx	3.488.670 €	41,7%
Kosten Übernahme des Pächters	0 m²	2.965 €/m² BGF		-487 €/m²	-1.443.038 €	-17,3%
Außenanlage und Freiflächen (inkl. STP oberirdisch)	235 m²	50 €/m²		4 €/m²	11.750 €	0,1%
Erdarbeiten Außenbereich	1.500 m²	30 €/m²	*1,5 m Höhe	25 €/m²	67.500 €	0,8%
Unvorhergesehenes (auf Baukosten)	5%	5.851.405 €		99 €/m²	292.570 €	3,5%
Summe Baukosten				**2.072 €/m²**	**6.143.973 €**	73,5%
Baunebenkosten Planung (auf BK)						
Wettbewerbe, Städtebauliche Leistungen, ...	0,00%	6.143.973 €		0 €/m²	0 €	0,0%
Architekten- u. Ingenieurleistungen	14,50%	6.143.973 €		300 €/m²	890.876 €	10,7%
Gutachten und Beratung	1,00%	6.143.973 €		21 €/m²	61.440 €	0,7%
Behördliche Prüfungen, Genehmigungen, ...	1,00%	6.143.973 €		21 €/m²	61.440 €	0,7%
Bemusterung Kunden	1,00%	6.143.973 €		21 €/m²	61.440 €	0,7%
Summe Baunebenkosten	**17,50%**			**363 €/m²**	**1.075.196 €**	12,9%
Baunebenkosten Projektentwicklung						
interne Kosten Projektentwicklung (auf BK)	3,00%	6.143.973 €		62 €/m²	184.319 €	2,2%
externe Kosten Projektentwicklung (auf BK)	0,00%	6.143.973 €		0 €/m²	0 €	0,0%
Bauherrenaufgaben, sonst. (z.B. Richtfest)	0,00%	6.143.973 €		5 €/m²	10.000 €	0,1%
Steuer- und Rechtsberatung	0,20%	6.143.973 €		4 €/m²	12.288 €	0,1%
Bewirtschaftung, Versicherung, ...	0,50%	6.143.973 €		10 €/m²	30.720 €	0,4%
Summe Baunebenkosten Projektentwicklung				**80 €/m²**	**237.327 €**	2,8%
Baunebenkosten Vermarktung						
Vermarktungsmaßnahmen (auf VK)	4,50%	10.852.144 €		164 €/m²	487.446 €	5,8%
Vermietungsprovisionen (auf Jahresrohertrag)	10,00%	567.800 €		19 €/m²	56.780 €	0,7%
Verkaufsprovisionen (auf VK)	0,00%	10.852.144 €		0 €/m²	0 €	0,0%
Leerstandsrisiko (in % und Monaten)	4,00%	0 Monate		0 €/m²	0 €	0,0%
Anreize für Mieter	pauch.	0 €		0 €/m²	0 €	0,0%
Summe Baunebenkosten Vermarktung				**184 €/m²**	**544.226 €**	6,5%

Kostenkalkulation

Finanzierungskosten						
Ankauf Grundstück/Immobilie Fremdkapital	100,00%					
Ankauf Grundstück/Immobilie	FK 4,00%	0 €	30 Monate	0 €/m²	0 €	0,0%
Herrichten und Erschließen Fremdkapital	100,00%					
Herrichten und Erschließen	FK 4,00%	52.000 €	24 Monate	1 €/m²	4.243 €	0,1%
Baukosten Fremdkapital	50,00%					
Baukosten	FK 4,00%	3.071.987 €	24 Monate	85 €/m²	250.674 €	3,0%
Baunebenkosten Planung Fremdkapital	50,00%					
Baunebenkosten Planung	FK 4,00%	537.598 €	24 Monate	15 €/m²	43.868 €	0,5%
Baunebenkosten Projektentwicklung Fremdkapital	0,00%					
Baunebenkosten Projektentwicklung	FK 4,00%	0 €	24 Monate	0 €/m²	0 €	0,0%
Baunebenkosten Vermarktung Fremdkapital	30,00%					
Baunebenkosten Vermarktung	FK 4,00%	163.268 €	24 Monate	4 €/m²	13.325 €	0,2%
Summe Finanzierungskosten				**105 €/m²**	**312.108 €**	3,7%
Gesamtinvestitionskosten				**1.821 €/m²**	**8.364.830 €**	**100,0%**
Pacht						
Roherlöse						
Hotelumsatzpacht	2.629 m²		3,5 Mio €	*15%	231.000 €	40,7%
Restaurantumsatzpacht	336 m²		994.000,00	*15%	149.000 €	26,2%
Festpacht	0 m²			p.a.	100.000 €	17,6%
Grundstückspacht	1.400 m²	400,00 €/m²	2%	p.a.	-11.200 €	-2,0%
Stellplätze	42 STP		p.m.	p.a.	99.000 €	17,4%
Jahresroherlöse Miete					567.800 €	100,0%
Netto-Bewirtschaftungskosten	4.365 m²	0,50 €/m²	p.m.	p.a.	26.193 €	
Jahreserlöse Miete					**541.607 €**	
Projektrendite (vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen)						
Gesamtinvestitionskosten					8.364.830 €	
Jahresreinerlöse Miete					541.607 €	
Netto-Anfangsrendite					6,47%	
Vervielfältiger					15,44	
Verkaufserlös						
Renditeanforderung Investor, Vervielfältiger	8,00%	10,00				
Brutto-Kaufpreis (Maximalgebot Investor)					10.832.144 €	=D130*G121
Erwerbsnebenkosten	0,00%				0 €	
Netto-Kaufpreis (Maximalgebot Investor)					10.832.144 €	
Verkaufserlös				**3652,761592**	10.832.144 €	=G133
Eigener Deckungsbeitrag (auf Verkaufserlös)	22,78%			**832 €/m²**	**2.467.314 €**	
Eigenkapitalrendite	Eigenkapital	1.000.000 €			246,73%	
Gesamtkapitalrendite					29,50%	