



INTERVIEW MIT **REINER NITTKA**,  
GBI-UNTERNEHMENSGRUPPE

## „Hotels bringen Leben ins Quartier“

Mixed Use ist Trend – wenn es erfolgreich sein soll, muss es aber auch „matchen“. Was zu beachten ist, hat hotelbau bei Reiner Nittka, dem CEO der GBI Holding AG, erfragt.

Mixed-Use- und Quartiersprojektentwicklungen sind zentraler Bestandteil des GBI-Geschäftsfelds.

Bild: M. Steiner/GBI Holding AG

### **Herr Nittka, warum werden gemischt genutzte Immobilien so stark nachgefragt?**

Das hat viele Gründe. So werden immer wieder innerstädtische Areale frei, die zuvor von Industrieunternehmen oder der Bahn genutzt wurden. Also Flächen, die sich wegen ihrer Größe nicht für eine Einzelnutzung eignen. Zudem legt die Stadtentwicklung großen Wert auf lebendige Quartiere mit hoher Aufenthaltsqualität und Durchmischung. Das gelingt am besten

mit Mixed-Use-Projekten, in die sich die vielfältigen umweltpolitischen, sozialen und gesellschaftlichen Anforderungen – Stichwort: ESG – besser integrieren lassen. Allerdings trägt der Entwickler damit auch eine größere Verantwortung.

### **Warum?**

Der Entwickler muss ein Gespür für den richtigen Nutzungsmix haben und beachten, dass die Developments viel länger

dauern – nicht zuletzt wegen Abstimmungen mit der Politik. Zudem muss man oft umfassende Bebauungsplanverfahren durchlaufen und sich städtebaulichen Wettbewerben stellen. Die Planungsphase nimmt bis zur Baugenehmigung bis zu fünf Jahre in Anspruch. Realisiert man in derselben Stadt ein „normales“ Projekt, hat man in der Regel eher zwei Jahre Vorlauf. Zu beachten sind zudem strengere Vorschriften. Werden in einem Quartier mehrere Hotels, Wohnungen, eine Kita oder andere Servicebetriebe realisiert, müssen etwa Brandschutzaufgaben intensiv abgestimmt werden. Auch in puncto Versammlungsstättenverordnung oder Entfluchtung sind die Vorgaben strenger, weil sich viele Personen auf engem Raum befinden.

#### **Und welche Rolle spielt die wirtschaftliche Seite?**

Generell wollen Entwickler ihr Risiko von Anfang an eingrenzen. Da Banken bei nicht diversifizierten Immobilienprojekten gerade nach den Corona-Erfahrungen umso zurückhaltender sind, stellen Monostrukturen auf großen Flächen in Sachen Wirtschaftlichkeit und Finanzierung keine gute Lösung dar. Die Pandemie hat gezeigt, dass sie sehr anfällig sind, wenn genau die ausgewählte Einzelnutzung besonders betroffen ist. Die Folge waren große Leerstände und komplette Zahlungsausfälle. Mischkonzepte sind diesbezüglich deutlich weniger riskant und daher bei Investoren sehr geschätzt.

#### **Welche Nutzungskombinationen sind besonders en vogue?**

Jene mit bezahlbaren Wohnangeboten. Hier gibt es aktuell die größten Wünsche an Quartiersentwicklungen, daher haben wir uns hier mit eigenen Marken positioniert. Bezahlbares Wohnen für Studierende decken wir – teils auch mit geförderten Projekten – mit den Smartments Student ab. Bei Smartments Senior Living fokussieren wir auf Senioren – ebenfalls teils gefördert – und Smartments Living bietet ausgestattete

Mikroapartments. Wir haben aber auch unterstütztes Wohnen für Familien, Paare sowie Alleinstehende im Portfolio. Hinzu kommen Angebote für Longstay-Reisende. Unsere Smartments Business bieten Serviced Apartments an. Überdies mischt man bei Mixed-Use-Projekten aber auch Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Büro gerne bei.

#### **Wie interessant ist bei hybriden Konzepten das „Add-in“ von Hotels?**

Dafür spricht eine Mischung aus wirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Aspekten. Hotels bringen Leben, Internationalität und Bewegung in ein Quartier – das lässt sich sehr gut mit speziellen Wohnformen, Nahversorgung, Kinderbetreuung und altersgerechtem Wohnen verbinden. Viele Menschen orientieren sich an lebendigen, durchmischten Stadtquartieren. Das bringt also auch Vorteile bei der Vermietung und dem Vertrieb.

#### **An welchen Mixed-Use-Projekten arbeitet die GBI aktuell?**

Im Bau ist etwa eine Hotel-Longstay-Kombination in Heidelberg. Zudem haben wir gerade den Spatenstich für einen Mix aus Smartments Business und Büro am Flughafen Frankfurt am Main erlebt. In diesem Sommer stellen wir in Hamburg sowohl ein Quartier im Münzviertel mit Wohnen, Smartments Student und Smartments Living als auch am Hammerbrook ein Quartier aus einem Premier Inn, einem The Niu und einem Wohngebäude fertig. Und wir präsentieren in Kürze<sup>1)</sup> für die Hansestadt – nach Abschluss eines Städtebauwettbewerbs – ein weiteres sehr vielfältig gemischtes Projekt. Überdies planen wir erneut in Heidelberg ein Vorhaben mit Hotel, Büro und studentischem Wohnen – teils gefördert, auch mit Wohnen und gegebenenfalls noch Seniorenwohnen.

Sandra Hoffmann ■■■