

CROSS-BORDER DEAL

DIH Solutions begleitet Betreiberstrategie für 80 Serviced Apartments in Lugano

Limehome wird Betreiber der Hospitality-Komponente eines Mixed-Use-Projekts in der Schweiz



DIH Solutions
HOSPITALITY. MADE INVESTABLE. 

CROSS-BORDER DEAL

LIMEHOME × LUGANO

80 Serviced Apartments · Switzerland
Mixed-use conversion of a former office building

DIH Solutions GmbH advised on the exclusive operator strategy and selection process.

DEVELOPER	OPERATOR	HOSPITALITY ADVISOR
		DIH Solutions

Daniel Derilov · 21.09.2026 · 6 min · Lugano · Serviced Apartments · Mixed Use

DIH Solutions GmbH hat MONDO bei der Hospitality- und Betreiberstrategie für die Umnutzung eines ehemaligen Bürogebäudes in Lugano beraten. Im Rahmen eines exklusiven Auswahlprozesses wurde Limehome als Betreiber für die geplante Serviced-Apartment-Komponente mit 80 Einheiten ausgewählt.

Der Weg dorthin begann allerdings nicht mit einer klassischen Betreibersuche. Zunächst stand eine grundsätzlichere Frage im Raum: Welche Hospitality-Nutzung passt überhaupt am besten zu diesem Gebäude und zu diesem Standort?

Die entscheidende Frage war nicht zuerst, welcher Betreiber passt – sondern welche Hospitality-Nutzung für das Asset überhaupt die richtige ist.

Hotel, Long Stay oder Mixed Use?

Zu Beginn des Mandats wurde deshalb geprüft, ob das Objekt als Single-Tenant-Immobilie entwickelt werden sollte – etwa als klassisches Hotel oder als reines Long-Stay-Produkt – oder ob eine Kombination unterschiedlicher Nutzungen die bessere Lösung darstellt.

Dabei ging es nicht darum, möglichst viele Hospitality-Einheiten im Gebäude unterzubringen. Entscheidend war, welche Nutzung langfristig zum Asset, zur Gebäudestruktur und zum Markt in Lugano passt.

Die Analyse führte schließlich zu einer klaren Richtung: Rund 80 Serviced Apartments als Teil eines Mixed-Use-Konzepts, ergänzt durch Büroflächen und weitere Nutzungen.

Damit bleibt Hospitality ein wesentlicher Bestandteil des Projekts, ohne dass das gesamte Gebäude auf ein einziges Betriebskonzept zugeschnitten werden muss.

Lugano braucht mehr als eine reine Leisure-Story

Lugano profitiert von seiner Positionierung als hochwertige Freizeitdestination, gleichzeitig verfügt die Stadt über eine relevante Geschäfts- und Corporate-Nachfrage.

Für ein Serviced-Apartment-Konzept ist gerade diese Mischung interessant. Neben der starken touristischen Nachfrage in den saisonalen Spitzenzeiten können Corporate-, Projekt- und Mid-Stay-Aufenthalte zusätzliche Nachfrage über das Jahr schaffen.

Für die Betreiberstrategie war deshalb wichtig, einen Partner zu finden, dessen Konzept nicht ausschließlich auf klassische Hotelnachfrage ausgerichtet ist, sondern unterschiedliche Aufenthaltsdauern wirtschaftlich abbilden kann.

Von der Nutzungs-idee zum Betreiber

Auf Basis der entwickelten Mixed-Use-Strategie hat DIH Solutions den Betreiberprozess für MONDO strukturiert und begleitet.

Das Mandat umfasste das Market Screening, die Identifikation und Ansprache geeigneter Betreiber, die Bewertung unterschiedlicher Konzepte und kommerzieller Angebote sowie die Begleitung des Prozesses bis zur Auswahl des Betreibers.

Am Ende fiel die Wahl auf Limehome.

Das technologiebasierte und weitgehend zentralisierte Betriebsmodell des Unternehmens lässt sich auf unterschiedliche Gebäudetypologien übertragen und passt damit insbesondere zu Conversion- und Mixed-Use-Projekten.

Für Lugano war vor allem entscheidend, dass das Konzept unterschiedliche Nachfrageprofile wirtschaftlich abbilden kann – von kürzeren Freizeitaufenthalten bis hin zu Corporate- und Mid-Stay-Nutzungen.

Cross-Border Hospitality Advisory

Für DIH Solutions ist Lugano zugleich ein wichtiger grenzüberschreitender Beratungsauftrag.

Der Case zeigt gut, warum Betreiberberatung bei Conversion-Projekten häufig vor der eigentlichen Operator Search beginnt. Nicht jedes geeignete Gebäude muss vollständig zum Hotel oder Serviced-Apartment-Haus werden.

Manchmal liegt der bessere Business Case gerade darin, Hospitality auf die richtige Größe zu bringen und sinnvoll mit anderen Nutzungen zu kombinieren.

In Lugano führte dieser Prozess zu einem Mixed-Use-Konzept mit 80 Serviced Apartments – und anschließend zu einem Betreiber, dessen Modell zu dieser Strategie passt.

PROJEKTINFORMATION

Weitere und detailliertere Projektinformationen folgen zu einem späteren Zeitpunkt. Die weiterführende Kommunikation zum Projekt erfolgt nach Vorliegen der Baugenehmigung.

PROJEKTFAKTEN	
STANDORT	Lugano, Schweiz
PROJEKT	Mixed-Use-Conversion eines ehemaligen Bürogebäudes
HOSPITALITY-KOMPONENTE	80 Serviced Apartments
BETREIBER	Limehome
PROJEKTENTWICKLUNG	MONDO
HOSPITALITY ADVISOR	DIH Solutions GmbH
MANDAT	Nutzungs- und Betreiberstrategie, Market Screening, Operator Selection und Transaktionsbegleitung