

# Business Traveller

DEZEMBER 2019 / JANUAR 2020 3,50€ B53659

## STARKE PARTNER

*Warum Passagiere von  
Airline-Allianzen profitieren*

## UNGEAHNTE STÄRKEN

*Japan kann auch Abenteuer*

## BUNTES BALI

*Bleisure-Ziel mit großer  
Bandbreite*

## PLUS

*Ausprobiert • 4 h in München  
Recht & Steuern*



**WOHNST  
DU SCHON?**

*Warum Serviced Apartments  
den Zeitgeist treffen*



## HOME

TEXT SABINE GALAS

## STORY

Serviced Apartments haben sich zu *der* Alternative zum klassischen Hotelzimmer gemausert. Die Branche boomt, das Angebot ist so üppig wie kreativ – und der mobile Mensch bekommt, was er sich wünscht. Erfolgsgeschichte einer Wohnform, die in die Zeit passt

**A**parthotels, Boardinghäuser, Serviced Apartments – für Langzeit-Herbergen gibt es viele Konzepte und Begrifflichkeiten, gemeint ist dabei immer eins: ein Zuhause auf Zeit.

Weil immer mehr Reisende auf ein Plus an Platz und Wohnlichkeit setzen, prosperiert das Beherbergungssegment rund um Küche und Couch – vor allem in Deutschland, wo die Wohnform, anders als in den USA oder Asien, lange Zeit noch erklärungsbedürftig war. Das scheint sich gerade gründlich zu ändern: Laut aktuellem Marktreport des Branchenexperten Apartmentservice steigt nicht nur die Nachfrage nach Serviced Apartments kräftig an – 2018 generierte das Segment rund zwölf Millionen Übernachtungen, die Auslastung lag erstmals bei 80 Prozent –, sondern auch das Angebot: Stehen hierzulande aktuell rund 28.500 Einheiten in circa 540 Häusern zu Buche, sollen es bis 2021 weitere 17.000 sein, was einem Wachstum von satten 60 Prozent entspricht. München, Berlin und Frankfurt decken dabei mit 12.313 Apartments aktuell 43 Prozent des gesamten Angebots in Deutschland ab (Stand März 2019). Als die bundesweit größten Betreiber gelten die Living Hotels – Pionier des Segments auf deutschem Boden und bereits seit 1982 auf dem Markt –, Adina Apartment Hotels und The Flag. „Wenn das Wachstumstempo so anhält, werden wir die prognostizierte 100.000-Einheiten-Marke vermutlich schon vor 2030 erreichen“, ist Anett Gregorius, Inhaberin von Apartmentservice, überzeugt. →

FOTOS: iStock (f)

Aber auch in anderen europäischen Ländern „fliegt das Segment grenzenlos“, weiß Gregorius. Wichtigster Markt ist derzeit Großbritannien, wo ein Drittel der europäischen Expansion stattfindet – konzentriert auf Städte wie London, Manchester, Edinburgh und Cambridge. Am Start sind unter anderem große Player wie die Accor-Marke Adagio, Saco Apartments, Staycity, Bridgestreet und Residence Inn (Marriott).

Insgesamt, so lauten die Prognosen, entstehen in Europa bis 2022 mindestens weitere 23.600 Einheiten.

Gründe für den Höhenflug gibt es zuhauf. Zuallererst: Das Segment ist bekannter geworden. Konnten noch vor wenigen Jahren nicht allzu viele Menschen etwas mit dem Begriff „Serviced Apartment“ anfangen, scheint die Wohnform im Bewusstsein der Reisenden angekommen zu sein – ihrem sperrigen Namen zum Trotz. Immer mehr Gäste schätzen deren Wohnlichkeit und Individualität, gepaart mit einer Kochmöglichkeit und Service nach dem Baukastenprinzip – hier kann ein klassisches Hotelzimmer nicht mithalten, beim Preis, der 20 bis 40 Prozent unter dem Preisniveau qualitativ vergleichbarer Hotelzimmer liegt, schon gar nicht.

Mit 70 Prozent stellen Geschäftsreisende die wichtigste Zielgruppe von Serviced Apartments – aufgrund der globalisierten Arbeitswelt und einer zunehmend geforderten Mobilität bilden arbeitsbedingte Aufenthalte den Kern der Nachfrage. „Wir sind ständig auf Reisen, übernachten häufig in anderen Städten. Von daher sind Serviced Apartments eine, wenn nicht sogar *die* Antwort auf die steigende Mobilität für Geschäftsleute und Hochqualifizierte, die heute nicht mehr so häufig wie früher eine feste Homebase haben, auf der sie immer bleiben“, ist Tim Düsen, Vice-President Marketing und Distribution bei Living Hotels, überzeugt. So sei es heute umso wichtiger, dass es fern der eigenen vier Wände einen Ort gebe, der „mehr ist als ein Hotelzimmer und wo man mehr ist als nur Gast“.

Auch der Bleisure-Trend nimmt zunehmend Fahrt auf: Immer mehr Businessreisende verlängern ihre beruflichen Trips um ein paar private Urlaubstage und finden in den gut ausgestatteten Wohneinheiten beste Voraussetzungen für das Wochenende danach mit Familie oder Freunden.

Der wichtigste Faktor für den Boom der Hotelalternative aber dürfte sein: Die Branche hat aufgerüstet. Praktisch, quadratisch, gut war gestern – neue Häuser stehen heute für modernes Design und durchdachte Konzepte, ältere Bestandsbauten wurden runderneuert, Serviced



**Modernes Design, durchdachte Konzepte, mehr Esprit: Die Branche hat aufgerüstet**

Apartments haben enorm an Esprit gewonnen und so manches Hotelangebot rechts überholt. Hinter vielen Projekten stehen namhafte nationale und internationale Investoren, es gibt mehr Professionalität in Sachen

Standortwahl, Ansprache und Positionierung – die Vielfalt war niemals größer als heute.

Ging es lange Zeit um feste Zielgruppen – Business Traveller unterschiedlicher Hierarchiestufen, Berufseinsteiger, Studenten, hotelmüde Leisuredenken –, denkt man heute differenzierter und passt neue Objekte oder Marken dem individuellen Lifestyle potenzieller Gäste an. Young Professionals, Kosmopoliten, Digital Avantgarde – neue Brands wie Sylc, Joyn oder The Fizz zielen auf moderne Interessengruppen und ihre Lebensphasen, arbeiten mit ausgefeilten Design-Konzepten oder Storytelling und beantworten gesellschaftliche Trends wie Urbanität,

New Work oder Sharing.

Bei Lindenberg zum Beispiel setzt man auf durchgestylte Gemeinschaftsräume, die drei Häuser in Frankfurt präsentieren sich als Gäste-Communities mit WG-Charakter.

„Bunt, laut, per Du“: Das Stayery in Berlin will Serviced Apartments in die nächste Generation befördern – mit „Boutique-Design, Tech-DNA und dem Spirit junger Leute“. O-Ton: „Wir machen so ziemlich alles anders als gewohnt und bieten unseren Gästen eine stylische und erschwingliche Homebase auf Zeit.“

Dass sich viele Anbieter dabei auf die Zielgruppe der Millennials fokussieren, ist nachvollziehbar, zumal deren globale Kaufkraft über die nächsten 15 bis 20 Jahre größer sein wird als die aller anderen Generationen (Quelle: Savills' Spotlight: European Extended Stay Market).

„Gäste dieses Alters bringen uns dazu, unser Konzept vom temporären Wohnen neu zu denken“, sagt Sophie



## TITELSTORY SERVICED APARTMENTS



**GANZ LINKS:** Adina Apartment Hotel im Münchner Werksviertel

**LINKS:** Das Lebendige Haus in Leipzig

**UNTEN:** Residence Inn & Moxy Hotel am Ostbahnhof, München

Perret von der Hotelberatung HVS. „Co-Living, Coworking, gastronomische Angebote, Fitness- und Meeting-Räume verschmelzen mit dem klassischen Serviced-Apartment-Modell – und kreieren Hybride, die die Bedürfnisse der Millennials decken, aber auch für andere Gäste attraktiv sind. Ein Haus mit toller Ausstattung und Gemeinschaftssinn – das gefällt Business- und Städtereisenden gleichermaßen.“

Immer häufiger findet man neue Serviced-Apartment-Häuser auch als Teil von Mixed-Use-Konzepten, in gemischten Quartieren mit Wohnungen, Büros, Geschäften, Restaurants oder auch in der Kombination mit einer anderen Hotelmarke aus dem gleichen oder aus einem anderen Unternehmen. Die Gäste profitieren von einer üppigen Infrastruktur, die Bewohner im Viertel nutzen Angebote wie Coworking, Gastronomie, Sport und Fitness bei kurzen Wegen mit.

Das ist in Bremen der Fall, wo Accor 2019 mit einem Aparthotel Adagio und einem Ibis Budget ins City Gate gezogen ist. Oder im Münchner Werksviertel, wo Marriott

ein Residence Inn mit 75 Serviced Apartments und ein Moxy Hotel mit 146 Zimmern eröffnet. Auf dem gleichen Gelände ab 2020/21: Adina Apartment Hotels mit neuem Flaggschiff und 234 Studios sowie Apartments plus Wombat's City Hostel und Kletterhalle on top. Zeitgleich plant die australische Gruppe 2021 ein Doppel im Stuttgarter Europaviertel – mit Apartmenthaus und Premier-Inn-Hotel in einem 66 Meter hohen Turm. Vielversprechend auch das Megaprojekt „Four“ in Frankfurt: Hier entsteht ein Hyatt House in einem von vier Hochhäusern, das gesamte Ensemble wird über 600 Wohnungen, Gastronomie, Läden und eine Kindertagesstätte verfügen.

Eines der gelungensten Beispiele für ein Mixed-Use-Konzept ist das Lebendige Haus in Leipzig: Hier mischen sich die designstarken Felix Suiten mit einem eigenen Event- und Tagungsbereich, einer Seniorenresidenz, Lebensmittelläden, Büros, Coworking-Offices und einem Fitnesscenter. Das alles in zentraler Lage – Grundvoraussetzung für das Funktionieren derartiger Projekte.

Es tut sich was in deutschen Städten – was erfreulich ist für eine junge Branche im Aufwind und noch erfreulicher für alle, die müde sind von anonymen Businesshotels, kleinen Zimmern und Bier mit Stulle auf der Bettkante. Dass auch mehr geht, zeigen die Newcomer auf den folgenden Seiten. →

## Willkommen in deinem neuen Zuhause

**KEINE MIETE, KEINE  
NEBENKOSTEN, KEIN  
LÄSTIGER PAPIERKRAM.**

JOYN – Wohnen auf Zeit in Deiner Projektstadt. Neben vielen attraktiven Wohn-Services und hochwertiger Ausstattung, sorgt JOYN auch für die passende Community.

**Schon ab  
44€ / Nacht\***

\* JOYN ist bis zu 50% preiswerter als ausstattungsvergleichbare Hotels z.B. am Standort Wien bei 180 Nächten



**JOYN**  
SERVICED  
LIVING

Buche jetzt auf:

[www.joyn-living.de](http://www.joyn-living.de)

Unsere Standorte:

2x München | 1x Wien

Bald auch in: Frankfurt | Köln | Düsseldorf |  
Bremen | Hamburg | Zürich