

# Eine völlig neue Reise

**Anett Gregorius, Gründerin und Inhaberin von Apartmentservice, erstellt für ihr Segment vor allem Leipzig und Dresden eine positive Zukunftsprognose. Ihr Marktbericht 2018 zeigt auf, was sich für Serviced Apartments ändert und welche Trends in den Fokus rücken.**

**E**ine Premiere in Leipzig: Zum ersten Mal kommen im November Experten aus ganz Deutschland und Europa zur SO!APART in die Messestadt. Dieser Fachkongress im „Lebendigen Haus“ in der ehemaligen Hauptpost widmet sich den Serviced Apartments und wird von Anett Gregorius, Gründerin und Inhaberin des Unternehmens Apartmentservice und Herausgeberin des einzigen, umfangreichen jährlichen Marktberichtes dieses Segments für Deutschland, veranstaltet. „Die Entscheidung für Leipzig zeigt die Entwicklung. Wir können zum ersten Mal in einem Partnerhaus von uns sein, das eine hybride Struktur hat und damit alles beinhaltet, was wir brauchen“, sagt Anett Gregorius. Das wiederum stehe für den allgemeinen Trend, unterschiedliche Nutzungsformen in einem Objekt zu vereinen und findet sich im Titel der Veranstaltung wieder: Mix & Match. Im „Lebendigen Haus“ in der

City reicht die Bandbreite von Tagungsräumen, gastronomischer Versorgung bis hin zu Hotelzimmern und Apartments.

## Im Osten liegt Leipzig vorn

Neben der Location gibt es für die Expertin noch einen anderen Grund Leipzig genauer unter die Lupe zu nehmen: „Die Stadt ist eine der Hauptdestinationen des deutschen Serviced-Apartment-Marktes, auch wenn sie in ihrer Bedeutung deutlich hinter Städten wie Berlin, München, Hamburg und Frankfurt am Main liegt“, so Anett Gregorius. Von allen Standorten in Ostdeutschland (ohne Berlin) weist Leipzig die meisten Einheiten, nämlich 692, auf. Und die Messestadt da sich über einen inoffiziellen Titel freuen: größter Wachstumsmarkt der fünf neuen Bundesländer in diesem Segment. Bis 2020 soll die Zahl

der Serviced-Apartment-Einheiten um 53 Prozent steigen. Eine vergleichbare Marktbedeutung kommt nur ansatzweise Potsdam oder Dresden zu. „In den restlichen ostdeutschen Regionen bestehen nur vereinzelt Betreiber von Serviced Apartments“, sagt Anett Gregorius. Als Beispiele nennt sie die C-Standorte Halle (Saale) oder Magdeburg. Ein deutliches Wachstum an weiteren Standorten neben Leipzig, Potsdam und Dresden ist nicht abzusehen.

## Stimmung trotz Wachstum gut

Leipzig gehört hinsichtlich der Serviced Apartments in die deutsche Top 7, der positive Trend steht für das ganze Segment. Der Marktbericht 2018 von Apartmentservice zeigt, dass aus dem einstigen Nischenprodukt ein etabliertes geworden, die Stimmung trotz Wachstumskurs positiv ist. Rund 84 Prozent der Betreiber schätzen die Entwicklung in Deutschland dementsprechend ein. Mikroapartments liegen weiterhin im Trend; dabei stellen Unterkünfte mit weni-

HYBRIDEN  
KONZEPTEN  
GEHÖRT DIE  
ZUKUNFT



Mitten in der Leipziger Innenstadt, in der ehemaligen Hauptpost, rückt die SO!APART im November zwei Tage Serviced Apartments in den Fokus.

Quelle: Felix im „Lebendigen Haus“

ger als 25 Quadratmetern den größten Anteil des Angebotes dar. Die Buchungen erfolgen immer kurzfristiger, immer mehr Projekte gehen weit über die durchschnittliche Größe von 55 Zimmern hinaus. In München beispielsweise soll bis 2022 das erste Haus der Marke R.evo mit 607 Einheiten entstehen. Die Übernachtungspreise sind erneut gestiegen – bei gleichzeitig sinkenden Aufenthaltsdauern. Rund 51 Prozent der Anbieter erhöhten 2017 ihre Preise im Vergleich zum Vorjahr. Dies spiegelt sich in der durchschnittlichen Zimmerrate (ARR) und dem RevPAR wider. Für viele eine Überraschung: Mit 101 Euro beziehungsweise 81 Euro lagen beide Kennziffern erstmalig über denen der klassischen Hotellerie.

Zudem treten immer mehr Unternehmen mit einem klassischen Hotellerie-Hintergrund in diesen Markt ein und entwickeln dafür eigene Subbrands. „Infolgedessen sowie wegen der einfacheren Integration in die Unternehmensstruktur werden diese zum Großteil als Aparthotels geführt“, so Anett Gregorius. Ein weiterer Trend: die Mischung von Angeboten und Zielgruppen, also der Mix aus Hotelzimmern, Apartments, Foodcourt, Waschsalon und Networking-Lounges. Betreiber leiten aus diesen Konzepten einige Vorteile für ihre Kunden ab. In Kurzfassung beschreibt es Christoph Santin von Vienna House R.evo so: „Komfortabel wie ein Hotel. Flexibel wie ein Aparthotel. Entspannt, lässig und kommunikativ wie man sich heute ein junges Cityquartier vorstellen würde. Und individuell wie ein Zuhause. Alles unter einem Dach.“

Dazu komme, laut Anett Gregorius, eine Diskussion darüber, wie weit der Gemeinschaftsaspekt von Serviced Apartments gehen soll und kann. So beispielsweise darüber, ob die Gemeinschaft im Gesamtkonzept stärker in den Vordergrund gestellt werden sollte, um Gäste untereinander zu vernetzen (via App zum Beispiel) oder ob Events für die Gäste sinnvoll sind. Zur Diskussion gehört außerdem, wie notwendig eine Küche in jedem Apartment ist und ob eine Gemeinschaftsküche nicht zielführender wäre, um gemeinschaftliche Aktivitäten zu fördern.

Der Eindruck täuscht nicht, die Pipelines sind voll. Deutschlandweit erwartet Anett Gregorius bis 2020 ein Wachstum von 42 Prozent. Ein Beispiel für Leipzig: Berra Serviced Apartments expandiert mit 49 Wohneinheiten zwischen 22 und 58 Quadratmetern in die Innenstadt. Der Pachtvertrag mit der Leipziger KSW Gruppe wurde bereits unterzeichnet, das Objekt befindet sich in der Großen Fleischergasse 19 – dem sogenannten „ANTIKHAUS“. Nach erfolgreichem Teilabriss und Wiederaufbau ist der Beginn des operativen Geschäfts für Herbst 2019 zu erwarten. Weiteres Beispiel: In Halle (Saale) und Magdeburg übernahm die CAPERA Immobilien Service GmbH aus Neu-Isenburg 120 Einheiten.

## Die Preise geraten unter Druck

„Die Entwicklungen gerade aus dem wohnwirtschaftlichen Bereich schicken das

Segment der Serviced Apartments auf eine völlig neue Reise“, sagt Anett Gregorius. „Insbesondere die Preise für Langzeitaufenthalte geraten unter Druck, und wir erwarten einen zunehmenden Wettbewerb, der über den Preis geführt wird.“ Die Schere zwischen Long- und Shortstay geht weiter auf. „Die Schwellengrenze für einen Monatsaufenthalt liegt bei 1.500 Euro. Diese Zahl wird zunehmend unterschritten“, so Anett Gregorius. „Um die Wirtschaftlichkeit der Projekte garantieren zu können, bleibt den Bauherren nichts weiter übrig, als über die Einheiten zu skalieren.“

Der enge Wohnungsmarkt stellt in vielen Destinationen einen Motor für die Serviced Apartments dar, die Auslastungszahl liegt deutschlandweit betrachtet bei 77 Prozent, die Zahl der Übernachtungen und der Objekte steigt stetig. Kritisch sieht Anett Gregorius beispielsweise das 51 prozentige Wachstum in München, viele Betreiber schließen sich ihrer Meinung an. In Freiburg beispielsweise kann man ebenso einen Run betrachten. „Ältere Produkte und kleinere Häuser ziehen da den kürzeren“, sagt Anett Gregorius. „Eine Bereinigung des Marktes und eine Verdrängung finden bereits statt.“ In Leipzig spüren die Anbieter die Neueröffnungen ebenfalls, Marktanteile werden auch hier durch den Preis reguliert.

*Ivette Wagner*

[www.apartmentservice.de](http://www.apartmentservice.de)

[www.apartmentservice-consulting.de](http://www.apartmentservice-consulting.de)

[www.apartmentservice.de/soapart](http://www.apartmentservice.de/soapart)

