



Adagio Access, München

SERVICED APARTMENTS

Heimat auf Zeit

Wer länger bleibt, will mehr als Schlüssel und Bettdecke: Serviced Apartments bieten das berühmte Plus an Wohnlichkeit – und werden bei Reisenden immer beliebter. Update eines boomenden Markts

mehr als Bett und Bad: Wer länger als zwei oder drei Tage in der Fremde bleibt, für den wird das klassische Hotelzimmer schnell zu eng. Hier kommen Aparthotels, Boarding-Häuser und Longstay-Rooms ins Spiel. Als Ganzes nennt sich dieses prosperierende Berherbergungssegment „Serviced Apartments“. Es fasst

alles zusammen, was dem Gast ein Zuhause auf Zeit bieten soll.

Der Begriff Langzeitaufenthalt ist dabei relativ. Bei klassischen Boarding Houses bleiben zwar fast 70 Prozent der Gäste länger als eine Woche. Aber auch wer nur ein paar Tage auf einer Messe ist, freut sich über ein Plus an Platz. Auf diese Zielgruppe setzen Aparthotels und

Apartment Hotels. Sie boomen besonders und machen mittlerweile 40 bis 50 Prozent des Markts aus.

Service auf Bestellung

Gemeinsam haben die diversen Longstay-Konzepte so einiges: Kochmöglichkeit, Wohn- und Schlafbereich, einen Schreibtisch zum Arbeiten und fast immer auch WLAN. Immer häufiger sind dabei auch Bügelstation, Frühstücks-Lounge mit Zeitungen sowie wöchentliche Zimmerreinigung inkludiert. Dazu kann man meistens weitere Leistungen wie Brötchen- oder Wäscheservice buchen. Oft gibt es auch noch Gemeinschaftsräume, wo man sich mit anderen Gästen treffen kann.

Mehr Leistung kostet aber natürlich auch mehr Geld. Und so sind reine Apartmenthäuser preislich normalerweise nicht zu schlagen. Der Preisvorteil liegt zwischen 30 und 50 Prozent gegenüber einem Hotel, hat das Beratungsinstitut Boardinghouse Consulting ermittelt.

Der Markt ist bislang geprägt von mittelständischen Betreibern und Einzelapartments in gemischt genutzten Anlagen. Das ändert sich aber gerade: Der Trend geht weg von den Kleinstanbietern, die nur ein paar Wohnungen haben. Inzwischen liegen fast 90 Prozent der Apartments in Anlagen von mindestens 15 Wohneinheiten.

Dafür lohnen sich dann auch Online-Buchungstools. Portale wie zum Beispiel apartmentservice.de, apartment-expert.de und livinghotels.de melden hohe Zuwächse. Die Mehrzahl wird aber nach wie vor telefonisch gebucht – schon weil über Preis und Leistung verhandelt werden soll.

Wachsende Nachfrage

Sechs Millionen Übernachtungen pro Jahr ist der Serviced-Apartment-Markt in Deutschland inzwischen groß. Die Nachfrage würde aber viermal so viel hergeben, glaubt der Verband Deutsches Reisemanagement (VDR). Da ist es verständlich, dass es weiter aufwärts geht mit der boomenden Branche. Das bestätigt auch Anett Gregorius, Geschäftsführerin von Boardinghouse Consulting und Betreiberin der Buchungsplattform apartmentservice.de. Ihr jährlicher Marktreport nennt für 2015 rund 760 Häuser mit zusammen über 25.100 Apartments. Das bedeutet einen Zuwachs von zehn Prozent im vergangenen Jahr.

Vom Kuchen will sich vermehrt auch die klassische Hotellerie ein Stück abschneiden. Alle großen Ketten sind auf den Zug aufgesprungen, immer mehr neue oder umgebaute Hotels fahren zweigleisig. Sie ergänzen ihr Angebot klassischer Hotelzimmer um Serviced Apartments – und stellen auch dort ihre Services wie Rezeption, Bar, Fitnessraum und Wellness zur Verfügung. Das kommt gut an. Anett Gregorius stellt fest: „Insbesondere

der Markt für Mischkonzepte zwischen Hotels und Apartmenthäusern wächst.“

Modernes Design, gute Lagen

Marktführer in Deutschland ist Derag Living. Das Münchner Unternehmen setzt bereits seit den 80er-Jahren auf Serviced Apartments. Aktuell sind 15 Häuser mit zusammen 2.600 Zimmern im Portfolio (dreimal Berlin, Bonn, zweimal Düsseldorf, Frankfurt, viermal München, Nürnberg, Weimar, zweimal Wien). Neu ist ein zweites Haus in Frankfurt samt Tegut-Supermarkt, 2016 kommt als neuer Standort Garching bei München hinzu.

Auf der Überholspur fahren aktuell die Arcona-Hotels. Deren Longstay-Sparte Arcona Living betreibt Apartmenthäuser in Berlin, Leipzig und Baden-Baden, seit 2014 auch in München und Schaffhausen in der Schweiz. Noch für 2015 angekündigt ist die Eröffnung des Arcona Living Osnabrück. Arcona setzt auf modernes Design, gern in historischen Gebäuden wie in Baden-Baden oder mit Anklängen an die mondäne Filmwelt wie in München. Namensgebend ist der Livingroom, ein Aufenthaltsraum für die Gäste mit Bibliothek, Computerarbeitsplatz und Fernseher.

Ebenfalls stark bei Serviced Apartments engagiert sind die Lindner Hotels & Resorts. Deren sechs Betriebe in Düsseldorf, Frankfurt und Leipzig sind

stets an First-Class-Hotels angelehnt und entsprechend hochwertig ausgerichtet. Außen unscheinbar, innen oho heißt es dagegen in den drei Anlagen in Hamburg und Berlin bei den Clipper-Boardinghouses. Besonders stylish geben sich die insgesamt rund 170 iPartments in Köln, Essen und Frankfurt. Die Gründer der Gruppe sind zwei Kölner Werbeleute, sie



Adina, Frankfurt



Citadines, München

SERVICED APARTMENTS



Derag Livinghotel
am Viktualienmarkt, München

offerieren neben Wäschedienst und gefülltem Kühlschrank auch Extras wie edle Bildbände und eine kleine DVD-Bibliothek. „Eigentlich vermieten wir Atmosphäre“, sagt Gründer Matthias Rincón.

Anbieter aus dem Ausland

Das behauptet natürlich auch die Konkurrenz. Und die kommt neuerdings verstärkt auch aus dem Ausland. Immer stärker drängen internationale Ketten nach Deutschland: Gab es vor sieben Jahren lediglich zwei Häuser internationaler Betreiber am deutschen Markt, so sind es heute bereits 18 mit insgesamt fast 2.500 Einheiten.

Als weltweite Nummer eins sehen sich die Ascott Serviced Residences, die in Deutschland unter Citadines Apart'Hotels firmieren. Die Gruppe aus Singapur betreibt aktuell 200 Häuser in 90 Städten und 25 Ländern weltweit.



The Red,
Düsseldorf

Dazu gehören auch vier deutsche Standorte, Neben den bereits bestehenden Anlagen im Münchner Arnulfpark und am Berliner Olivaerplatz eröffnete die Kette im vergangenen Jahr Häuser in Frankfurt an der Messe und am Michel in Hamburg.

Ebenfalls gut in Deutschland vertreten ist der europäische Marktführer Accor. Dessen Longstay-Marke Adagio kommt aktuell auf 100 Ziele mit 10.000 Apartments in Europa und wird im Joint-Venture mit Pierre & Vacances Center Parcs betrieben. Zu den drei deutschen Adagio-Häusern in Berlin, München und Köln stieß das erste Haus des firmeneigenen Discount-Ablegers Adagio Access am Münchner Olympiapark, das in der ersten Mai-Woche eröffnet wurde. 2017 folgt wieder ein klassisches Adagio in Bremen am Bahnhofsvorplatz. Beiden Produktlinien gemeinsam ist die voll ausgestattete Küche und das Staffelpreisystem ab der vierten Nacht.

Aus Downunder kommt Adina, der australische Longstay-Spezialist ist bereits seit 2007 auch in Deutschland präsent, heute mit fünf Häusern in Berlin,

Frankfurt und Hamburg. Ein zweites Haus in Frankfurt an der Messe ist für 2016 angekündigt. Die freundlichen Aussies locken mit Fitnessbereich, Sauna, Pool und angeschlossenen Burger-Restaurant. Meist ist auch ein begrünter Innenhof dabei.

Frisch eingestiegen in das Segment ist Starwood. Im vergangenen Herbst ging in Frankfurt das erste deutsche Haus der Starwood-Longstay-Marke Element an den Start. Diese steht für schlichtes, intuitives Design und ein umweltfreundlich-nachhaltiges Konzept. Und noch in diesem Sommer fasst ein weiterer Marktgigant Fuß in Deutschland: Frasers Hospitality. Im August öffnet ein Haus der Marke Capri by Fraser in Frankfurt, 2016 folgt Berlin und 2018 eine Suite-only-Anlage in der alten Oberfinanzdirektion am Hamburger Rödingsmarkt.

So viele Anbieter, so viele Konzepte. Da wundert es nicht, dass der Markt nach Transparenz verlangt. Die bietet seit einigen Jahren eine Zertifizierungsstelle. Entwickelt vom TÜV Rheinland Cert und Boardinghouse Consulting, wird das Label „Certified Serviced Apartments“ seit 2013 vom Verband Deutsches Reisemanagement (VDR) vergeben. Das Siegel in vier Kategorien von zwei bis fünf Häkchen bekommen Apartments, die bestimmte Standardleistungen erfüllen. Die reichen vom Handyempfang/WLAN über den Arbeitsbereich und die Matratzenhygiene bis zur Küchenausstattung (Kriterienkatalog: www.certified.de). Aktuell sind 35 Anlagen zertifiziert – Tendenz steigend.

Hans-Werner Rodrian



Adagio, Köln

