



Residenz-Apartments im Park Hyatt Hamburg

# Heimat auf Zeit

**Apartments für Langzeitgäste** liegen im Trend. Immer mehr Hotels richten sich auf diese Zielgruppe ein

**N**omaden der Neuzeit finden sich in vielen Berufsgruppen. Ob sie als Unternehmensberater, Projektengineure oder Schauspieler arbeiten, eines verbindet sie: Hotels sind ihre Heimat auf Zeit, und wenn es zu Bad und Bett auch noch die Möglichkeit gibt, Essen und Trinken in der eigenen Küchenecke anzurichten, die Kleidung aufzubügeln und den privaten Wohnbereich vom Arbeits- und Besprechungszimmer zu trennen, dann können solche Details durchaus den Ausschlag für die Wahl des Hotels geben.

Boarding-Häuser, Residenz- und Apartmenthotels oder „Serviced Apartments“, wie es international heißt, sind daher ab-

solut im Trend. Die Marktchancen bezeichnet man beim Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) in Berlin als „bestens“: Gab es Mitte der 90er-Jahre erst rund 50 spezialisierte Häuser, so sind es mittlerweile rund 250. Aber das ist erst der Anfang, denn inzwischen haben auch die etablierten Hotels entdeckt, dass die Long-Stay-Gäste eine attraktive Zielgruppe bilden. Deshalb fahren immer mehr Häuser zweigleisig und bieten neben den klassischen Hotelzimmern auch Apartments an, die speziell für den Langzeitaufenthalt eingerichtet sind. Umgekehrt beinhaltet der Begriff „Serviced Apartments“ aber auch zunehmend ein Leistungsangebot, das

den Annehmlichkeiten in „normalen“ Hotels nicht nachsteht.

Im Frankfurter Tryp Hotel, dem deutschen Flaggschiff der Mittelklassemarke des spanischen Hotelriesen Melia Hotels, hat Hoteldirektor Vladimir Saal ein Dutzend Zimmer der Business-Kategorie mit Kitchenettes, Kaffeemaschinen und Laufband fürs individuelle Ausdauertraining ausgestattet. Das liegt im Trend. „Statt Minibar und Wasserkocher werden Hotelzimmer künftig wohl standardmäßig mit Kitchenettes ausgestattet“, schätzt Anett Gregorius, die Geschäftsführerin der Berliner Boardinghouse Consulting. Hoteliers schaffen sich dadurch Optionen: Lläuft



die Langzeitvermietung mal weniger gut, können sie den Leerstand mit Kurzfristgeschäften aus dem Hotelsektor auffangen. Das wirkt sich natürlich auf die Preise aus, die in einem Full-Service-Apartmenthotel der neuen Generation und mit entsprechender Infrastruktur wie Pool, Restaurant und Bar deutlich höher liegen als in einem Boardinghouse mit Fokus auf Raumgröße und technischer Ausstattung. Nicht alle haben zudem so viel Atmosphäre wie die Landhaus-Apartments Jenischpark in Hamburg. In den früheren Stallungen eines Gutshauses sind elf stilvolle Apartments entstanden, die mit liebevollen Details wie einem Fernseher in der Dunstabzugshaube aufwarten.

### **FLIESENDE GRENZEN ZWISCHEN HOTEL UND APARTMENT**

Reine Boardinghouse-Anlagen mit möblierten Ein- oder Zweizimmerwohnungen inklusive Reinigungsservice sieht man denn auch beim Branchenverband auf dem Rückzug. „Gefragt ist die Mischform Hotel und Apartment“, weiß Sprecherin Stefanie Heckel. Die Kunden

schätzen die Annehmlichkeiten eines Hotels wie Schwimmbad oder Bar im Hause, kombiniert mit dem „eigenen Zimmer“. „Die Grenzen verlaufen inzwischen fließend“, bestätigt Anett Gregorius die Entwicklung. Nur noch jeder achte Aufenthalt sei ein „echter Long Stay mit einer Dauer von einem Monat plus“. Das Gros hingegen bildeten Mid Stays von rund einer Woche Länge.

Als Pionierin dieser Angebotsform nach amerikanischem Vorbild gilt hierzulande Marlies Head. Die Gründerin und Inhaberin des Madison Hotel brachte 1993 das neue Hotelkonzept an die Elbe: citynahes Wohnen in einem voll ausgestatteten Apartment mit dem Serviceangebot eines Hotels im Hintergrund. Alle 166 Zimmer sind großzügig eingerichtet und bieten ausreichend Raum sowohl zum Arbeiten als auch zum Entspannen. Das Ergebnis: der Madison-Stil – schnörkelloses Design aus hochwertigen Materialien, exklusiv und zugleich funktional. Das schlug ein und beschert der Unternehmerin noch heute Auslastungsraten von über 80 Prozent.

### **RESIDENZ-APARTMENTS MIT FÜNFSTERNESERVICE**

Auch im Park Hyatt Hamburg sind die 31 Residenz-Apartments allesamt an den Fünfsterne-Service des Hotels gekoppelt. Im Kempinski Falkenstein im Taunus bei Frankfurt verteilen sich im Privatpark 45 Residenzen auf mehrere denkmalgeschützte Villen, die unterirdisch mit dem Kempinski-Hotel verbunden sind. Im Preis von etwa 2800 Euro pro Monat sind eigene Klingel, Telefonnummer, Postanschrift, Parkplatz und Nutzung des Fitness-Bereichs enthalten. Günstiger wohnen Langzeitgäste in den derzeit elf Victor's-Residenzhotels. Ihr Flaggschiff ist das Residenzhotel Schloss Berg in Perlennig an der Mosel, dessen Restaurant mit drei Sternen, der Höchstnote des Guide Michelin, ausgezeichnet ist. Ob seiner Innovationsfreudigkeit erntet der Mainzer Hotelier Lothar Becker viel Lob. Frühzeitig hat der Inhaber des schmucken Atrium-Hotels auf die Mischung aus Hotel und Apartments gesetzt. Chic, modern und großzügig sind die neuesten 30 Juniorsuiten: Pantry, Bügel-Center und Espressomaschine fehlen ebenso wenig wie ein begehrter Kleiderschrank, modernste Technik mit DVD-Player, Flatscreen und Premiere Sport sowie der kostenlose DSL-Internet-Anschluss. Fitnesscenter, Restaurant, Bar und die Tagungsinfrastruktur bis hin zum Parken sind willkommene Extras im größten Privathotel von Rheinland-Pfalz.

Langzeitkunden sind begehrte Gäste und werden entsprechend umsorgt. Den Einkauf übernehmen im Madison Potsdamer Platz in Berlin – immerhin 166 Suiten groß – Hotelmitarbeiter. Abgerechnet wird nach Kassenbon; Kaffee, Tee und Schokolade sind ohnehin kostenlos. Jeden Morgen hängen auf Wunsch Brötchen vor der Tür. Und wer einen Ausflug machen möchte, bekommt auf Basis einer geringen Benzinpauschale einen City-Flitzer vom Hotel gestellt. Viele Häuser gewähren ihren Dauergästen Rabatt auf Wäsche- und Zimmerservice, Massagen oder Mahlzeiten. Denn Nebenkosten wie Frühstück,



Neues im Altbau: Jenischpark

Parkgebühren odersonstige Hotelleistungen können ganz schön ins Geld gehen, warnt die viel reisende Unternehmensberaterin Andrea Zucker.

### EIGENE KLASSIFIZIERUNG FÜR LANGZEITAPARTMENTS

Im Berliner Casa Boardinghouse am Potsdamer Platz ist ein 50 Quadratmeter großes Apartment ab 1200 Euro zu haben. Genau die gefragteste Preisklasse und damit 20 bis 50 Prozent unter der eines vergleichbaren Hotelzimmers, rechnet Anett Gregorius vor. „In dieser Kategorie könnte das Angebot durchaus noch wachsen“, findet die Expertin, die gemeinsam mit dem TÜV Rheinland begonnen hat, die gut 13.000 Einheiten auf dem deutschen Markt nach einem hotelähnlichen System zu klassifizieren. Die meisten Anbieter lassen sich derzeit jedoch – noch – nach den Kriterien des DEHOGA klassifizieren. Das zeitigt teilweise kuriose Folgen – wie etwa beim neuen Apartmenthauskonzept LiV'iN in der Frankfurter Bleichstraße. Für die Klassifizierung als Vier-Sterne-„Vollhotel“ ist ein Restaurant vorgeschrieben. Dem wird man im LiV'iN mit einem Lokal, das zugleich Rezeption und Lobby-Lounge ist, gerecht. Eine Speisekarte gibt es nicht, serviert wird nur ein einziges Menü: Caesar Salad, Entrecôte mit Pommes frites und Dessert. Die Apartments bieten gängigen Komfort von

der Klimaanlage über den begehbaren Schrank bis zur Küchenzeile mit Kaffeemaschine sowie DVD-Player, Flachbildfernseher und iPod-Dockingstation.

Vor allem beim Wechsel von Job und Wohnung seien familiengerechte Apartments mit mehreren Zimmern gefragt, weiß Anett Gregorius vom Berliner Apartmentservice, die ein Angebot von mehreren Tausend Apartments aller Größen und Preise in ganz Deutschland vermittelt. Auch die Reiseabteilungen von Unternehmen buchen diese Wohnform inzwischen gern, weil sie Sparmöglichkeiten eröffnet. Als Portal für gut 30.000 Serviced Apartments weltweit hat sich [appartmenthotels.com](http://appartmenthotels.com) etabliert, das die Angebote der auf Langzeitaufenthalte spezialisierten Marken wie Derag, M-aison oder StayAt Com mit knapp 300 Partnerhäusern bündelt. Ein weiteres Segment mit hohen Zuwächsen sind Städtetouristen, die vor allem das größere Raumangebot und die Flexibilität beim Zubuchen von Serviceleistungen schätzen. Als erster Reiseveranstalter nahm Dertour im Jahr 2007 entsprechende Angebote „mit großem Erfolg“ in seinen Städtereisenkatalog auf.

Neu im Markt mischt seit dem Sommer 2008 die Golden-Tulip-Hotelgruppe mit der ersten Tulip Residence in Kopenhagen mit. In den nächsten Jahren

seien 40 Tulip Residences in Europa geplant, kündigt Hans Kennedie, Präsident der Golden Tulip Hospitality Group an. Angeboten werden Studios (mindestens 30 Quadratmeter) und Suiten mit bis zu drei Zimmern.

### ZIELGRUPPEN: FAMILIEN UND GESCHÄFTSREISENDE

Mehr als Bad und Bett bieten auch die Adina-Apartmenthotels. Der erste deutsche Ableger der australischen Toga-Hotelkette hat vor einem Jahr in Berlin-Mitte eröffnet. Adina setzt auf Retro-Designerschic, Full Service und beim kulinarischen Angebot auf Spezialitäten aus Down Under. Bei der Happy Wine Hour treffen sich Berliner und Apartmentmieter bei australischen Weinen zum halben Preis. Vier Sterne sollen auch über dem Adina-Apartmenthotel Frankfurt leuchten, das im Sommer 2009 unweit der Neuen Oper als zweites deutsches Haus der expansiven Kette eröffnet wird. Zum Freizeitangebot gehört auch hier ein Hallenbad mit Fitness- und Saunabereich. Zielgruppen seien Geschäfts- und Städtereisende, „gern auch Familien“, betont man bei Adina.

„In Hotels wird übernachtet, in Serviced Apartments wird gewohnt“, bringt Fachfrau Anett Gregorius die Vorzüge von Langzeitangeboten auf einen griffigen Nenner. Kein Wunder also, dass immer mehr Hotels auf beide Varianten setzen.

*Barbara Goerlich*



Stylish: LiV'iN Frankfurt