

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG



THEMENHOTELS/FERIENPARKS

Europa-Park • Center Parcs • Tropical Islands • Sonderteil Berlin

Das Segment der Serviced Apartments wächst – und bringt immer wieder neue Marken hervor.

SERVICED APARTMENTS

Vom Young zum High Performer

60 Prozent Marktzuwachs,
70 Prozent Geschäftsreisende,
80 Prozent Auslastung –
das Serviced-Apartment-Segment
entwickelt sich noch dynamischer
als bisher.

Apartmentservice gibt seit 2011 den Marktreport für Serviced Apartments heraus. Auf Basis einer schriftlichen, vollstandardisierten Online-Befragung unter Serviced-Apartment-Betreibern mit mindestens 15 Einheiten ermittelt das Unternehmen typische Kennzahlen wie Auslastung, Aufenthaltsdauer und Preise sowie Einschätzungen zur Marktentwicklung. Der vollständige „Marktreport 2019 Serviced Apartments“ ist hier erhältlich:
www.hotelbau.de/&apartment

¹ Die „Charta des Temporären Wohnens“ des Arbeitskreises Hotelimmobilien ist kostenfrei zum Download erhältlich unter:
ak-hotelimmobilien.de/charta-temporaeres-wohnen

Mit 17.000 neuen Einheiten bis 2021 in Deutschland sind die vielen Ankündigungen der letzten Jahre nun in die bisher größte Neueröffnungsphase des Segments Serviced Apartments gemündet. Die seit Jahren prognostizierte Dynamik erreicht damit ihren realen Höhepunkt – vor allem mit großen Objekten, Mixed-Use- und Quartierskonzepten. München wird als Spitzenreiter bis Ende 2021 sein Angebot auf rund 8.000 Einheiten erhöhen. Das entspricht einem Wachstum von 60 Prozent – genauso hoch wird der deutsche Gesamtmarkt in dieser Zeit expandieren.

Mit Blick auf ganz Deutschland gibt es aktuell über 28.500 Serviced Apartments in etwa 540 Häusern. Erstmals wurden hierbei nur gewerbliche Einheiten berücksichtigt, gemäß der neuen „Charta des Temporären Wohnens“¹.

Die drei Metropolen München, Berlin und Frankfurt decken mit 12.313 Serviced-Apartment-Einheiten aktuell 43 Prozent des gesamten Angebots in Deutschland ab (Stand März 2019). Auf Platz 5 rangiert der Shootingstar Leipzig, der durch eine hohe Zahl an Neueröffnungen enorm an Präsenz gewinnen konnte. Als die bundesweit größten Serviced-Apartment-Betreiber gelten bei der Einheitenzahl die Living Hotels, Adina Apartment Hotels und The Flag. Sollte das Wachstumstempo weiter so anhalten, wird das Segment die prognostizierte 100.000-Einheiten-Marke schon früher als 2030 erreichen.

Aparthotels legen zu

Auf Zweifel stößt diese Angebotsdynamik unter den Betreibern bisher nicht. Im Gegenteil: Schätzten 2018 noch 84 Prozent die Entwicklung des Segments als „positiv“ oder „sehr positiv“ ein, sind es

aktuell sogar 89 Prozent. Auch die Entwicklung am eigenen Standort sehen 80 Prozent als „positiv“ oder „sehr positiv“. Ausschlaggebend für die Stimmung dürfte auch die Auslastung sein: Stagnierte sie seit 2014 auf hohem Niveau bei ca. 77 Prozent, lag sie 2018 erstmals bei 80 Prozent und damit deutlich über der klassischen Hotellerie mit 72 Prozent (IHA Hotelmarkt Branchenreport 2019). Mit 70 Prozent dominieren weiter Geschäftsreisende die Gästeklientel, der Anteil der Freizeitreisenden wächst.

Zugleich sank aber auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer leicht auf 25 Nächte (-2 Nächte). Die meisten Aufenthalte rangieren damit zwar immer noch im Langzeitbereich, aber es zeigt sich zugleich die wachsende Präsenz der Aparthotels. Zählen die auf Shortstay fokussierten Aparthotels aktuell durchschnittlich neun Nächte, sind es bei den auf Longstay ausgerichteten Serviced Apartmenthäusern im Schnitt 35. Die Schere zwischen beiden Angebotsformen, die sich vor allem im Servicegrad unterscheiden, wächst. Hinsichtlich der Zahl der Betriebe stellen Aparthotels mittlerweile 39 Prozent des Gesamt-

markts, bei den Einheiten sind es bereits 49 Prozent.

Double Brands, Mixed Use, Quartiere

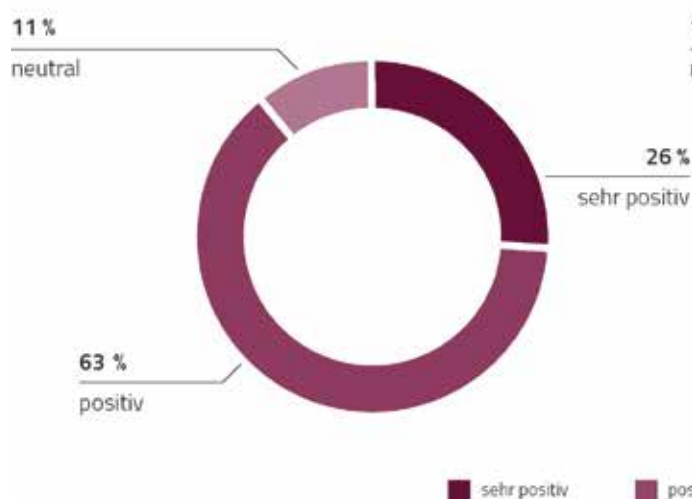
Diese Entwicklung geht einher mit der weiteren Ausdifferenzierung und Internationalisierung des Marktes, mit neuen Brands und einer wachsenden Zahl an Zielgruppen. Dazu passt, dass der Trend zu kurzfristigeren Buchungen weiter anhält. 2018 erfolgte fast jede zweite Buchung im Segment mit einer Vorausfrist von weniger als zwei Wochen. Zugleich buchten die Gäste vorrangig Ein-Zimmer-Apartments und spiegeln damit das wachsende Mikroapartment-Angebot wider: Fast ein Drittel des Gesamtangebots in Deutschland besteht inzwischen aus Apartments mit einer Größe von weniger als 25 m². Egal ob im Aparthotel oder Serviced Apartmenthaus – der Trend zu Flächeneffizienz bei steigenden Grundstücks-, Bau- und Betreiberkosten ist ein Treiber dieser Entwicklung. Hinzu kommen Synergien durch Double-Brand-Projekte, Mixed-Use- und Quartiersbildungen, die wiederum mit vielfältigen Co-Living- und Co-Working-Konzepten einhergehen. In gemischten Quartieren mit Serviced Apartments, Hotelzimmern,

Wohnungen, Büros, Lebensmittelmärkten, Concierge-Services, Restaurants, Yoga-Studios etc. können sich die Menschen 24 Stunden lang am Tag aufhalten – bei kurzen Wegen und flexiblen Angebots- und Arbeitsformen.

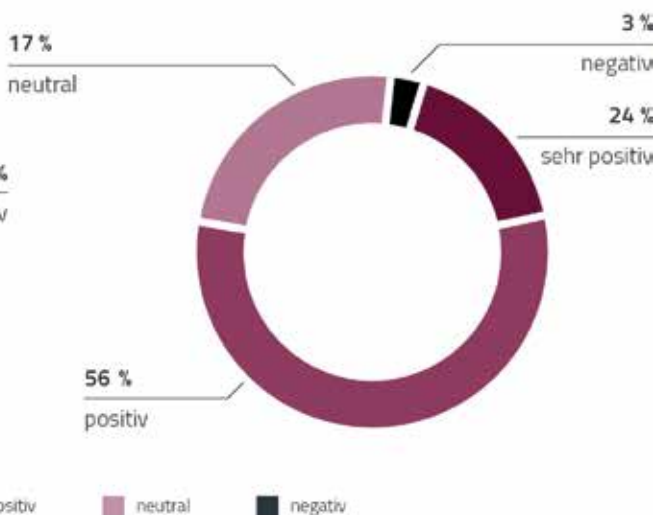
Serviced Apartments haben sich in der neuen Lebens- und Arbeitswelt fest etabliert. Die hohe Bereitschaft der Investoren und die steigende Professionalität in puncto Standortauswahl und Positionierung zeigen klar, wie nachhaltig das Segment wächst. Hinzu kommt, dass sich Managementmodelle aus der Hotellerie im Markt etablieren. War, laut Betreiberumfrage, 2017 noch knapp jeder zweite Betreiber auch Eigentümer, sind es 2018 nur noch 22 Prozent. Der Markt zeigt auch: Erfolgreich ist künftig nur noch der Serviced-Apartment-Betreiber, der sich auf eine Zielgruppe spezialisiert und darauf sein Apartment- und eventuelles Gemeinschaftsangebot ausrichtet. Ein bisschen von jedem Trendthema funktioniert nicht mehr.

Anett Gregorius, Gründerin und Inhaberin von Apartmentservice, Leiterin der Fachgruppe „Serviced Apartments“ im Arbeitskreis Hotelimmobilien ■

Einschätzung Marktentwicklung für den Gesamtmarkt Deutschland



Einschätzung Marktentwicklung am eigenen Standort



Grafik: Apartmentservice