



Die Suite in der Clipper Elb-Lodge mit Blick auf den Hamburger Hafen (links). Eine private Atmosphäre empfängt den Apartment-Gast im Maximilian Munich (rechts).

Langzeitwohnen mit Wohlfühlfaktor

In einem Serviced Apartment soll der Gast wohnen wie zu Hause, ohne sich ums Putzen oder Einkaufen kümmern zu müssen. Die für längere Aufenthalte konzipierten Angebote sind oft eine preiswertere und komfortable Alternative zum normalen Hotelaufenthalt – und werden immer beliebter.

Service wird großgeschrieben im Geschäft mit den Serviced Apartments. Die Liste ist lang und reicht von Concierge-Service, Einkaufs-, Reinigungs- und Wäscheservice über den Verleih von technischen Geräten und Telekommunikationsdienstleistungen bis hin zu Fitness- und Wellness-Angeboten. Die Annehmlichkeiten unterscheiden sie von Wohnlösungen wie sie etwa von Mitwohnzentralen angeboten werden. Nicht immer wird alles benötigt. „Insbesondere Leistungen wie Reinigung, Wäscheservice, Brötchenservice und Stellplatz werden überwiegend nachgefragt“, weiß Anett Gregorius, Geschäftsführerin des Beratungsunternehmens Boardinghouse Consulting und Betreiberin der Vermittlungsplattform Apartmentservice.de. Alles andere sei „nice to have“ und sollte individuell zusammengestellt werden können.

Große Einheiten immer beliebter. Außer mit Servicepunkten Serviced Apartments mit viel Platz und Komfort. Charakteristisch sind getrennte Wohn- und Schlafbereiche und eine voll eingerichtete Küche oder Küchenzeile. Die Kosten dafür sind laut Boardinghouse Consulting in der Regel um ein Fünftel geringer als bei vergleichbaren Hotelzimmern. Je länger der Gast bleibt, desto günstiger wird der Preis pro Tag. Im feinen Louisas Place in Berlin etwa kostet die Übernachtung in der mit über 40 m² recht geräumigen Junior Suite ab dem 15. Tag 110 Euro statt 275 Euro. Die Nachfrage nach größeren Einheiten steigt, bestätigt Anett Gregorius. Zum einen, weil internatio-

nale Gäste diese aus dem Ausland gewohnt sind. Zum anderen, weil Firmen gerne mehrere Mitarbeiter längerfristig unterbringen. Eine Aufbettung im Wohnbereich sei zwar meist möglich. Doch dann gehe der Wohncharakter verloren.

Schillernde Szene. Serviced Apartments haben sich als Nischenprodukt etabliert. „Ein Geheimtipp sind sie heutzutage aber nicht mehr“, sagt Anett Gregorius. International ist die Hotelkette Marriott mit Executive Apartments an 15 Standorten außerhalb Deutschlands vertreten. Unter der Marke Exe-



Die elegante Bibliothek im Louisas Place in Berlin verheißt Ruhe und Geborgenheit.

cuStay hält Marriott außerdem 6.000 Apartments in den USA, Kanada und Großbritannien bereit, wo das Serviced Wohnen sehr viel weiter verbreitet ist. In Deutschland stehen insgesamt zirka 13.000 Einheiten zur Verfügung. Unter den Anbietern tummeln sich Betreiber von Apartmenthäusern wie Schaper Apartment und kleine Unternehmen wie Vogels Nest in Hamburg. Das Hotelunternehmen Lindner betreibt Boardinghäuser, und auch Ketten wie NH oder Mercure bieten Apartments an. „Die Grenzen sind fließend“, sagt Gregorius, zumal wenn normale Hotelzimmer mit Kitchenette nachgerüstet werden oder Apartmenthäuser auch tageweise vermieten. „95 Prozent aller Produkte definieren heute keinen Mindestaufenthalt mehr“, erklärt sie. In ihren Augen „ein absolutes Plus für Geschäftsreisende“. Tatsächlich liegt die Aufenthaltsdauer bei zwei Drittel der Gäste unter einem Monat, aber deutlich über der im Hotel. Langzeitbuchungen machen ein Drittel aus.

Als Alternative beliebt. Die Auslastungszahlen übertreffen mit durchschnittlich 70 Prozent die der klassischen Hotellerie. An Top-Standorten wie Hamburg, Berlin oder München erreichen einige Anbieter laut Anett Gregorius sogar 90 Prozent. Der Bedarf ist da – und wird bedient. Im April eröffnete etwa Frederics Serviced Apartments zwei Häuser in München. Das Economic-Apartment kostet bei einer Mindestmietdauer von einem Monat 27 Euro pro Tag. Unterhaltungselektronik,



Residence im Lindner Hotel & Residence Main Plaza (links) und Penthouse im Casa Boardinghouse in Berlin (rechts).



Frank Voss (oben) ist COO von Derag Hotel and Living. Anett Gregorius (unten) berät in Sachen Serviced Apartments und betreibt die Vermittlungsplattform Apartmentservice.de.

Bettwäsche und Handtücher sind inklusiv, andere Leistungen werden nach Bedarf geordert. „Wir sind ausgebucht“, freut sich der Betreiber. Zu 80 Prozent seien es Münchner Konzerne, die Mitarbeiter dort unterbringen. Eine Expansion ist nicht ausgeschlossen. Berlin stehe auf der Wunschliste. Derag-Chef Frank Voss hat ebenfalls Pläne in der Schublade. In Düsseldorf soll voraussichtlich 2009 das alte Stadthaus mit 169 Einheiten als Fünf-Sterne-Haus eröffnet werden. Auch die Kooperation mit Acora will Voss unter der gemeinsamen Dachmarke „Living Hotels“ ausbauen. Geplant sind außerdem zirka 50 Hotels, vorwiegend in den USA und Großbritannien.

Transparenz gefragt. Um die Qualität der Apartmenthäuser vergleichbar zu machen, hat Anett Gregorius mit dem TÜV Rheinland ein System zur Zertifizierung entwickelt (siehe Kasten). Die Resonanz ist „sehr positiv“, sagt sie. Seit Juli haben sich zehn Häuser kontrollieren lassen. Doch nicht alle Apartmenthaus-Betreiber sehen das TÜV-Zertifikat als Option. Derag beispielsweise möchte lieber bei den Dehoga-Sternen bleiben. ●●●

●●● Vermittlungsplattformen im Internet

www.apartmentservice.de | 80 Apartmenthäuser mit über 5.000 Apartments bundesweit in 18 Städten

www.apartmentservice-international.com | 28 Partnerhäuser und rund 800 Apartments in 25 Städten in 19 Ländern (Betreiber: Boardinghouse Consulting)

www.appartmenthotels.com
www.appartmentholidays.com | 130 Häuser (eigene und Partnerhäuser) in Deutschland, Europa, USA, Afrika und Asien | Für Ende Oktober ist ein kompletter Relaunch der Site geplant (Betreiber: Derag Hotel and Living)

www.boarding-house.de | 250 Häuser in Deutschland | Eigenes Boardinghouse mit 21 Apartments in Kassel (Betreiber: Boarding-House.de)

www.hotel.de | www.hrs.de | Jeweils unter Erweiterte Suche/Hotellart

●●● Anbieter von Serviced Apartments in Deutschland

Clipper Hotels & Boardinghouses

Standorte: Hamburg (Hanse Clipper Haus, Elb-Lodge), Berlin (City Home, Garden Home), Dresden

Preisbeispiel: Ein Studio (35 m²) im Hanse Clipper Haus kostet für 31 Nächte 2.449 Euro, das Clipper Loft (170 m²) 6.665 Euro

Mindestaufenthalt: Kein Mindestaufenthalt

Besonderheiten: Ladies special (extra Handtücher, Bademantel etc. in Hamburg und Berlin) gegen Aufpreis, Sauna meist kostenfrei, Nespresso-Maschine in vielen Häusern. Drei Tagungsräume für max. 80 Personen im Garden Home, teilbare Konferenzräume (1.850 m²) in Dresden. TÜV-Zertifikat „Excellent“ für Hanse Clipper, Elb-Lodge, City Home, „Superior“ für Garden Home. Spezielle Firmenraten ab 100 Übernachtungen pro Jahr.

Info/Kontakt: www.clipper-hotels.de

Derag Hotel and Living

Standorte: 14 Häuser in Berlin, Bochum, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt, Karlsruhe, München, Nürnberg, Weimar, eines in Wien

Preisbeispiel: 31 Nächte im Einzelapartment im Berliner Hotel Großer Kurfürst (4 Sterne) kosten 2.108 Euro, im Nürnberger Hotel Maximilian (3 Sterne) würde der Aufenthalt 1.271 Euro kosten

Mindestaufenthalt: 5 Nächte

Besonderheiten: Tagungs- und Besprechungsräume in Berlin, Bochum, Bonn, München, Nürnberg, Weimar und Wien. Leih-Hund (Mops) zum Gassi gehen in Berlin und München. Bonusprogramm Derag Card. Präsenz in der virtuellen Welt von Second Life.

Info/Kontakt: www.deraghotels.de

Ghotel Living

Standorte: Bonn, Frankfurt-Bornheim, Stuttgart, München (Giesing, Pasing, Perlach)

Preisbeispiel: Apartment für 1 Person in Bonn ab 800 Euro/Monat. Einzelzimmer Classic in Giesing ab 350 Euro/Monat (jeweils ohne Mehrwertsteuer)

Mindestaufenthalt: 1 Monat

Besonderheiten: Teilweise gemeinschaftliche Nutzung von Küche und Bad, Reinigungspauschale zum Teil im Preis nicht inbegriffen

Außerdem: Apartments und Zimmer mit Kitchenette auch

in den Business-Hotels in Braunschweig, Hannover, Frankfurt-Sachsenhausen, München (City, Nymphenburg, Zentrum), Stuttgart. Meist mit Tagungsmöglichkeiten, kein Mindestaufenthalt.

Info/Kontakt: www.ghotel.de

Lindner Boardinghouses

Standorte: Düsseldorf (Rheinhof, Messe, Airport), Frankfurt (Congress Hotel, Hotel & Residence Main Plaza), Leipzig

Preisbeispiel: Business Studio (32 m²) im Düsseldorfer Boardinghouse Airport: 1.695 Euro/Monat. First Class-Apartment (50 m²) im Frankfurter Hotel & Residence Main Plaza: 3.800 Euro (im ersten Monat), Suite (90–114 m²): 5.450 Euro.

Mindestaufenthalt: 1 Woche in Düsseldorf, sonst 1 Monat (1 Jahr in den Residenzen in Frankfurt)

Besonderheiten: Zugang zu Tagungsfacilities in Düsseldorf (Airport), Frankfurt, Leipzig

Info/Kontakt: www.lindner.de

My Place – Schaper Apartment

Standorte: Hamburg (Klosterallee, Oberstraße), Düsseldorf, Frankfurt

Preisbeispiel: In Frankfurt: Apartments (20 m²), Doppel-Studio (30–45 m²), Zwei-Zimmer Apartment (35–65 m²), Kutscherhaus/Suite (140 m²) von 99 bis 580 Euro/Tag

Mindestaufenthalt: Kein Mindestaufenthalt

Besonderheiten: Sonderkonditionen für Langzeitgäste. Multimediale Raum in Düsseldorf für Konferenzen mit bis zu 20 Teilnehmern

Info/Kontakt: www.schaper-apartment.com

Suitehotel

Standorte: Berlin, Hamburg, Hannover, München, Wien, Genf, Frankreich (15). Bis Ende 2009 auch in Marrakesch, Prag, Dubai, vier weitere in Frankreich.

Preisbeispiel: Ab 30 Nächte: 49 Euro/Nacht in Hannover, 59 Euro in Berlin oder Hamburg, 62 Euro in München

Mindestaufenthalt: 1 Gratis-Übernachtung bei 4 bzw. 7 Nächten, Langzeitraten ab 30 Nächte

Besonderheiten: 30 m² große Suiten mit Schiebetrennwand, gratis Business-Corner, Rabatt bei Europcar. Ab 4 Tage Aufenthalt kostenlos Smart fahren.

Info/Kontakt: www.suite-hotel.com

●●● Freiwillige Qualitätskontrolle

Hotelsterne versus TÜV-Zertifikat

	Hotelsterne (Dehoga)	TÜV-Zertifikat
Start	Herbst 1996	2006
Verbreitung	8.000 Betriebe	Zirka 10 Häuser
Kriterien	280 Kriterien in den Bereichen Gebäude/Raumangebot, Einrichtung/Ausstattung, Service, Freizeit, Angebotsgestaltung, haus-eigener Tagungsbereich	Über 100 Punkte zur Ausstattung der Apartments und zur Service-Qualität (z.B. Philosophie, Service-Standard und -verantwortung, Kundenorientierung der Mitarbeiter, Dienstleistungsstruktur)
Prozedere	Der Hotelier füllt einen Erhebungsbogen aus. Neu klassifizierte Betriebe werden von einer Kommission vor Ort überprüft.	Haus nimmt Selbstbewertung vor. TÜV-Auditor übernachtet, testet Wellness-Angebote, WLAN, Waschmaschine, interviewt Mitarbeiter
Kategorien	Tourist (1 Stern), Standard (2), Komfort (3), First Class (4), Luxus (5). Zusatz „Superior“ bei mehr als der benötigten Punktzahl.	Economy: AA (50 Prozent der Gesamtpunkte), Value: AAA (65 Prozent), Superior: AAAA (80 Prozent), Excellent: AAAAA (90 Prozent)
Gültigkeit	3 Jahre, kann danach neu beantragt werden	3 Jahre, jährliche Kontrolle