



CIRCUS: Fast wie daheim –
Wohnen im Serviced Apartment

Serviced Apartments

Auftrieb für Sofa Surfers

Immer mehr Unternehmen greifen für Langzeitaufenthalte auf Serviced Apartments statt auf Hotelzimmer zurück. Neue Häuser eröffnen, und einfacher denn je lassen sich Apartments inzwischen auch online buchen. Eine Zwischenbilanz.

TEXT: OLIVER GRAUE

Zu ihren Services gehören eine komplett eingerichtete Küche, eine Frühstücks-Lounge mit Zeitungen, ein Brotbringdienst, Waschmaschine sowie die wöchentliche Zimmerreinigung. Zusätzlich bieten manche kostenloses W-LAN, ein Gratis-Spielfilmangebot und einen eigenen Briefkasten: Wer länger als nur zwei oder drei Tage geschäftlich unterwegs ist und sich in der Ferne „wie zu Hause“ fühlen will, für den stellen sogenannte Serviced Apartments eine Alternative zum Hotelzimmer dar. Diese bieten „meist deutlich mehr Individu-

alität und auch Platz, aber auch einen Preisvorteil“, sagt Anett Gregorius, Geschäftsführerin von Boardinghouse Consulting und Betreiberin der Online-Plattform Apartmentservice.de.

Tatsache ist: Sowohl die Belegung ihrer Häuser als auch der Optimismus der Anbieter von Serviced Apartments wachsen derzeit stark. Dabei steht der Begriff „Langzeitaufenthalt“, mit dem die Betreiber für sich werben, längst nicht mehr nur für eine Reisedauer von mehreren Wochen oder gar Monaten. Selbst wer „nur“ sechs oder sieben Tage vor Ort ist – etwa, um ein



„Mehr
Raum und
Privatsphäre als
das klassische
Zimmer.“

Tim Düsen,
Vertriebsleiter Derag



So!Apart-Awards: Und gewonnen haben ...

OB „KLEIN UND FEIN“ oder „groß und großartig“: Zum zweiten Mal nach 2013 wurden auf dem So!Apart-Kongress in Hamburg die besten Serviced-Apartment-Anbieter ausgezeichnet. In insgesamt sechs Kategorien wurden die Awards vergeben – vier Mal übernahm eine hochkarätige Fachjury die Auswahl, und zwei Mal entschied das Publikum per Online-Wahl über die Preisträger.

IN DER KATEGORIE „Die kleinen Feinen“ (bis 50 Zimmer) siegte in diesem Jahr The Circus Apartments in Berlin – sämtliche Zimmer sind individuell und extravagant gestaltet, bieten Luxus und Liebe zum Detail. Bei den „Großen“ punktete das iPartment Frankfurt City, das darüber hinaus die Auszeichnung in der Kategorie „neu und besonders“ für sich verbuchen konnte. Das Anfang 2014 eröffnete Haus nahe der Messe bietet 74 Zimmer in den Größen XS bis XL – nach einem festen Konzept und mit etlichen Service-Leistungen. Den Jurypreis für die „grüne Zukunft“ schließlich nahm das Mandala-Hotel in Berlin entgegen: Unter dem Namen „Earth Check“ hat es eine soziale und



ökologische Nachhaltigkeitsrichtlinie formuliert.

BEI DEN PUBLIKUMSPREISEN kam es für die Häuser auch darauf an, Gäste, Fans und Freunde des Hauses für die Online-Wahl zu mobilisieren. Am erfolgreichsten tat dies – in der Kategorie „Das beliebteste Kleine“ – das Rostock Apartment Living Hotel. Das 15-Zimmer-Haus, das 2013 bereits Platz zwei belegt hatte, stellt edles Design und hochwertige Ausstattung in den Vordergrund.

Zum „beliebtesten Großen“ wurden hingegen die Berliner Schoenhouse Apartments gewählt: Unter dem Motto „schön, modern und locker“ bietet das Haus in Mitte Apartments von 30 bis 105 qm Größe.

DIE FACHJURY bestand in diesem Jahr aus den folgenden Branchenangehörigen: Dirk Gerdum (Präsident VDR), Oliver Graue (Chefredakteur BizTravel), Sabine Galas (Chefredakteurin Business Traveller), Sylvie Konzack (Chefredakteurin First Class), Daniel Auwermann (Marketing-Chef ICU), Till Runte (Geschäftsführer BTME Certified) und Anett Gregorius (Geschäftsführerin Boardinghouse Consulting und Apartmentservice).

kleineres Projekt zu betreuen –, der stellt für die Serviced-Apartment-Anbieter inzwischen eine willkommene Zielgruppe dar. Auf mehr als 500 Häuser schätzen Experten inzwischen die Zahl der Anbieter in Deutschland – etwa 22.000 Zimmer. Geprägt wird die Branche derzeit von vielen kleinen Einzelbetreibern, wobei mehr und mehr Ketten auf den Markt drängen. Und: Immer mehr Geschäftsreisende finden Gefallen am „eigenen Zimmer“ auch auf Reisen.

Dass sich diese Form der Unterkunft noch nicht wie erhofft im Travel Management durchsetzen konnte, lag und liegt auch an der bislang eher mangelhaften Online-Buchbarkeit. Dass seine solche zumindest technisch möglich ist, zeigen jedoch die Macher von Airbnb: Ihre Plattform, mit der sie Wohnungen von Privatpersonen vermarkten, hat großen Erfolg – wenn auch nicht im Travel Management, wo auf Fragen der Fürsorgepflicht und des Steuerrechts Wert gelegt werden muss. Dafür jedoch sind Serviced Apartments, die von ihren Eigentümern als Gewerbe angemeldet sind, wie geschaffen – und erste Buchungsportale melden denn auch Zuspruch. Zu den Vorreitern gehören Internet-Seiten wie Living-hotels.de oder Apartmentser-

vice.de. Beide verstehen sich als übergreifende Vertriebs- und Marketing-Plattform von Boarding-Häusern.

Neu auf dem Markt ist der Auftritt des Bonner Unternehmens Meetago: Unter www.apartment-expert.de listet der IT-Spezialist solche Hotels der Schwesterplattform Tagungshotel.com, die neben Meetingkapazitäten auch Serviced Apartments anbieten. Vor allem die großen Anbieter wie Derag, Marriott (Staybridge), Accor (Adagio), The Ascott (Citadines) oder Adina sind darüber hinaus regulär übers Reisebüro – also Reservierungssysteme – zu buchen. Fakt ist allerdings, dass nach wie vor die meisten Apartmentbuchungen telefonisch oder per E-Mail vorgenommen werden – sind die Produkte und Zusatzleistungen doch höchst individuell. „Gerade bei längeren Aufenthalten, wo die Reisenden nach einem wirklichen Zuhause suchen, helfen automatische Systeme nicht weiter“, sagt ein Branchenexperte, „da ist das persönliche Gespräch essenziell.“ Und auch die Rate ist bei Langzeitaufenthalten in aller Regel nicht fix, sondern individuell verhandelbar.

Hinzu kommt schließlich, dass bei GDS-Buchungen meist nur jeweils ein Reisendenprofil >



EXTENDED STAY AMERICA:
684 Häuser, 69.000 Zimmer.



DERAG: Der Marktführer in Deutschland bietet 14 Hotels.



„Mehr Individualität und ein Preisvorteil.“

Anett Gregorius,
Boardinghouse
Consulting



CITADINES: Neu sind die Häuser in Frankfurt und Hamburg.

FOTOS: BASTIAN BARTSCH PHOTOGRAPHY, FELIX KRAMMER/DERAG, EXTENDED STAY, ELAIN FLEISHER/ELAINHOTELPIX.COM, APARTMENT CAMP

hinterlegt ist. Apartments mit mehreren Zimmern nutzen Firmen aber oft dazu, zwei oder mehr Mitarbeiter, die an einem Projekt beteiligt sind, unterzubringen. Beim Frankfurter Beratungsunternehmen CPC beispielsweise gehört das zur Philosophie: „Unsere Reisenden empfinden es als großes Plus, gemeinsam untergebracht zu sein“, sagt Travel Manager Burkhard Prumbs, der sogar eigene Wohnungen anmietet: „So sieht man sich auch mal auf privater Ebene, und zusätzlich hilft es, weil man vor Ort meist gar keine anderen Kontakte hat.“

Neues Siegel für Apartments

Eine weitere Herausforderung liegt in der Standardisierung von Leistungen – erste Schritte dazu sind gemacht. So vergibt der VDR seit Kurzem sein Siegel „Certified Serviced Apartments“, das solche Häuser bekommen, die bestimmte Kriterien erfüllen – etwa eine komplette Ausstattung mit Küche, Wohn- und Arbeitsbereich, eine umfassende Infrastruktur in der Umgebung, Mobilfunk-Erreichbarkeit, Internet-Zu-

gang und Matratzenhygiene. Geprüft wird von Travel Managern aus Firmen mit regelmäßigem Bedarf an Langzeitaufenthalten. Bislang tragen allerdings gerade mal 20 Häuser das Siegel. Bereits seit 2005 vergibt der TÜV überdies Siegel mit den Kategorien AA bis AAAAAA.

Der Langzeit-Markt wächst indes weiter. The Ascott feiert in diesem Jahr ihren 30. Geburtstag mit der Eröffnung zweier neuer Häuser in Deutschland: Das Citadines City Centre Frankfurt empfängt seit einigen Monaten Gäste, und gerade erst folgte das Citadines Michel Hamburg. Den Start machte vor zwölf Jahren Berlin; sieben Jahre später folgte München. Für 2015 ist sogar ein Haus in Birma (Myanmar) geplant. „Das Land hat eine Entwicklungsschub vor sich“, sagt Citadines-Europa-Chefin Rebecca Hollants van Loocke: „Das Potenzial für Langzeitaufenthalte ist daher phänomenal groß.“

Wettbewerber Frasers will sich ebenfalls in Frankfurt ansiedeln, aber auch in Berlin und München; und auch Adagio plant für die bayerische Landeshauptstadt die Eröffnung eines Hauses der Budget-Marke Access. Der größte europäische Markt für Serviced Apartments ist derzeit mit Abstand der britische. Hier tummeln sich bereits etliche kleinere und mittlere

re Ketten wie Oakwood, Go Native, Deep Blue. Starcity oder Bridge Street, die hierzulande meist noch völlig unbekannt sind.

Die Nummer eins im Langzeitsegment ist allerdings Nordamerika. Allein der Marktführer Extended Stay America betreibt zwischen New York und San Francisco 684 Häuser mit 69.000 Zimmern. Gerade erst hat der Anbieter eine groß angelegte Renovierungs- und Imageveränderungskampagne gestartet; mehr als die Hälfte der Hotels sind bereits komplett erneuert. Ihren Schwerpunkt will die Kette künftig statt bei Privaturlaubern bei Geschäftsreisenden legen – neu sind daher Leistungen wie ergonomische Schreibtischstühle, kostenloses W-LAN, Flachbildschirme und eine vollständige Küche samt dem Kochbuch „Away from home cooking“ – damit es auswärts nicht immer Fast Food sein muss.

Dabei kündigen etliche Apartmentbetreiber, die bislang lokal tätig waren, nun ihre internationale Expansion an. Jüngstes Beispiel ist der spanische Anbieter Only-Apartments, der in den nächsten drei Monaten die Zahl seiner Zimmer von derzeit 25.000 auf 50.000 verdoppeln will. Bis 2016 will er weltweit gar 300.000 Apartments betreiben. >|



Umfragen bringen es an den Tag:
Was Travel Manager und Geschäftsreisende wirklich von einem guten Hotel verlangen:
go.biztravel.de/guteshotel