



# Zuhause auf Zeit

Boarding-Häuser haben in Deutschland einen soliden Wachstumsmarkt

**D**as klassische Hotel, wo dem Gast alle Sorgen rund ums Wohnen abgenommen werden, hat viele Freunde – aber eine zunehmende Zahl an Reisenden sucht etwas anderes. Sie wollen komfortabel nächtigen, sich wie zu Hause lieber selbst versorgen oder nur Teile des Service in Anspruch nehmen. „Individuelles Wohnen mit wählbarer Hoteldienstleistung“ – so nennt das zum Beispiel Adagio, einer der neuen Player im Longstay-Markt.

Die Zahl der Häuser, die sich auf ein solches Konzept spezialisiert haben, wächst. Rund 400 davon gibt es derzeit in Deutschland, und die Marktaussichten sind bestens. „Der Boarding-Haus-Markt gehörte im Krisenjahr eher zu den Gewinnern als zu den Verlierern“,

meint Anett Gregorius, Geschäftsführerin von Boardinghouse Consulting in Berlin. Nicht nur Langzeitgäste, sondern auch kostenbewusste Reisende haben die gastlichen Häuser inzwischen für sich entdeckt, und auch die großen Hotelketten springen auf den Zug auf. Manche haben inzwischen schon mehrere Apartmenthausmarken im Portfolio. Dennoch dürfte die Branche bis auf Weiteres von privaten Anbietern geprägt bleiben. Nur 29 Prozent der rund 400 deutschen Boarding-Haus-Betriebe gehören zu einer Kette, die anderen sind Eigenbetriebe mit individuellen, inhabergeführten Produkten und durchschnittlich 50 Wohneinheiten.

Ständig kommen neue Häuser hinzu – wie das Actor's Homage in Hamburgs feins-

tem Stadtteil Harvestehude im Haus des einstigen UFA-Stars Karl Martell, die Design-Wohnungen im neuen Apartment-Komplex in Köln oder die schicken Zimmer und Wohnungen im Zweitwohnhaus Erlangen. Neue Wege gehen auch die im Luxusbereich angesiedelten Platinum Tower Apartments in Warschau. Sie verbinden schickes Wohnen auf mindestens 47 Quadratmetern mit Lifestyle und komplettem Hotelservice im angrenzenden Hilton-Hotel.

## Neues Buchungstool

Die Vielfalt des Angebots zu strukturieren und zu organisieren, hat sich die neu gegründete Kooperation The Living Hotels vorgenommen. Ihr Gründer Max Schlereth ist auch Vorstandsmitglied des Marktführers Derag Hotel and Living, dessen 15 Häuser die ersten Mitglieder bei Living Hotels sind. Das Interessante an dieser „weltweit



Adina Hamburg



Actor's Homage Hamburg



Ipartment Köln



Ipartment Köln

ersten Sales-, Marketing- und Distributionskooperation für Serviced Apartments“ ist ein neu entwickeltes Buchungs-Tool, mit dem Kurz- und Langzeitaufenthalte über elektronische Vertriebskanäle (GDS) buchbar sind. Die Branche wartet gespannt, wie sich das Unterfangen entwickelt. Weltweit gibt es noch keinen Anbieter, der das erklärungsbedürftige Longstay-Produkt und seine sensible Preisstruktur auf Online-Buchbarkeit hin getrimmt hat. Wenn The Living Hotels erst einmal eine kritische Masse an Partnern generiert hat, steigen die Chancen, „dass wir darüber auch die Regeln und Strukturen für diesen Markt mitgestalten können“, so Schlereth, „und zwar, indem wir klare Standards setzen“.

Neben den Derag-Häusern haben sich zwei weitere Anbieter livinghotels.de ange-

schlossen: das Atlanta Boardinghouse Leipzig und das Apartment-Hotel Residenz Steinbronn bei Stuttgart. Bis Ende 2011 will die Kooperation auf 50 Häuser wachsen.

#### TÜV-Standard

Um Transparenz und Orientierung für den Gast bemüht sich auch Anett Gregorius. Sie hat zusammen mit dem TÜV Rheinland den Service Quality Standard für Serviced Apartments mit über 200 Kriterien entwickelt. Erst kürzlich wurde damit der erste deutsche Ableger der Adagio City Aparthotels in Deutschland klassifiziert. Das vor einem Jahr eröffnete Adagio Berlin Kurfürstendamm hat das Prädikat „AAAA Superior“ erreicht. Wie sehen die Kriterien aus? Ein gut vermietbares Serviced Apartment verlange „vor allem Wohncharakter“, erklärt Gregorius. Es sollte mindestens 30

Quadratmeter groß sein und mit getrennten Bereichen zum Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Zur Küche gehören neben Spüle und Mikrowelle mindestens zwei Kochplatten, Kaffeemaschine sowie komplettes Geschirr und Besteck. Ansonsten gelten hotelübliche Details wie Ganzkörperspiegel, eine ausreichende Zahl an Kleiderbügeln und geräumige Schränke. Waschmaschine und Trockner müssen im Haus vorhanden sein, beim Wellness-Angebot reicht dagegen eine abgespeckte Hotelversion.

In den USA gibt es Longstay-Angebote längst in verschiedenen Kategorien, in Europa dominieren dagegen vorwiegend Mittelklasseanbieter. Zu den Top-Produkten auf dem Markt zählen die Häuser der australischen Adina-Gruppe. Im Dezember 2010 ging mit dem Adina Apartment Hotel Ham-

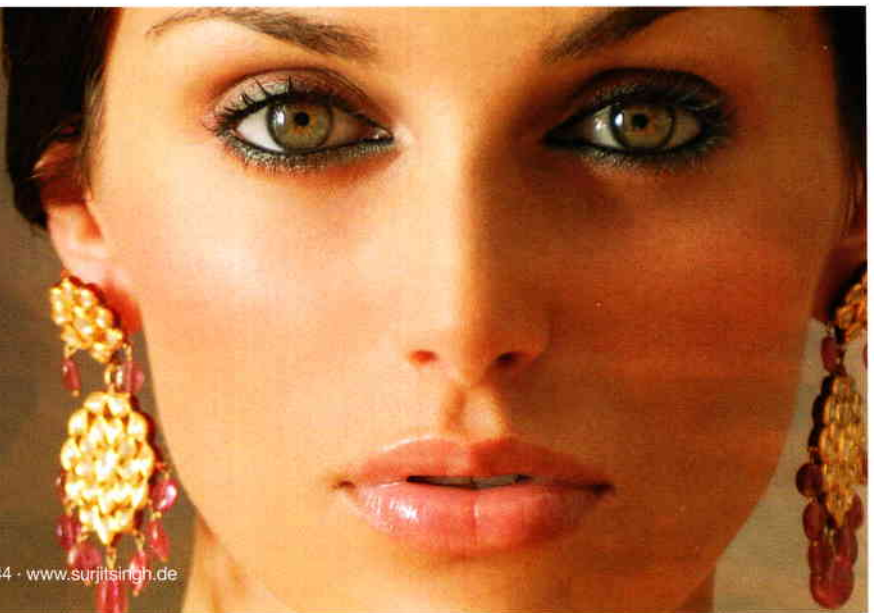
## Indien – so fern und doch so nah.



### SURJIT SINGH

Indische Mode, Schmuck  
und Accessoires

Theatinerstraße 32 · 80333 München · 089/25 54 38 44 · www.surjitsingh.de



**Boarding-Häuser im Internet**

- www.adagio-city.de
- www.adina.eu
- www.apartmentservice.de
- www.living-hotels.com
- www.deraghoteles.de
- www.ipartment.de
- www.zeitwohnhaus.de
- www.residenz-hotel.de
- www.platinumtowers.pl

burg Michel gerade das vierte deutsche Haus der Gruppe an den Start. Als Teil der australischen Toga Hospitality punktet Adina mit „Down Under“-Flair, australischen Weinen und saftigen Aussie-Bürgern. Neben komplett eingerichteter Küche mit Material für vier Personen inklusive Spülmaschine gehören Sauna, Fitness-Raum und ein Pool mit 15 Meter Länge zum Adina-Standard.

**Erneuerbare Energien**

Adina bietet den Full Service eines Hotels bis hin zum Restaurant. Auf diese verteuerten Angebote verzichtet die Citadines-Gruppe und konzentriert sich auf reine Wohnprodukte. Auf Bar und Snacks statt Restaurant setzt auch Newcomer Adagio aus der Accor-Familie. Der Marktführer Derags schlägt neue Wege ein und eröffnet 2011 in München das erste Zero-Energy-Boarding-Haus mit 73 Wohneinheiten. Der Energieverbrauch für Heizung, Kühlung und Trinkwassererwärmung wird fast komplett durch selbst generierte erneuerbare Energie gedeckt.

Der Hotelkonzern Accor und der Ferienwohnungsspezialist Pierre & Vacances haben gemein-

sam die Marke Adagio entwickelt. Adagio ist ein Franchise-Produkt und inzwischen in Basel, Brüssel, Wien, Berlin und ab März 2011 auch in München vertreten. Die Ziele sind hochgesteckt: 2014 will Adagio mit 80 Häusern europäischer Marktführer sein. Bei der Personalschulung legt man Wert auf Details. „Adagio-Mitarbeiter wissen auch, wo der nächste Schuster ist“, betont Accor-Manager Michael Kirsch.

**Auch große Ketten investieren**

Nun denken auch Hilton, Hyatt, Rezidor und InterContinental über die Einführung von Extended-Stay-Produkten in Deutschland nach. Der US-Hotelkonzern Marriott ist schon weiter: 2011 wird das erste Haus seiner Longstay-Marke Residence Inn in München zeitgleich mit einem benachbarten 225-Zimmer-Hotel Courtyard eröffnet werden. Marriott plane im deutschsprachigen Raum bis zu 25 solcher Anlagen, kündigt Marketingchef René Mooren an.

Mit drei Langzeitmarken ist die Ascott Limited aus Singapur weltweit aktiv. Mit einem Citadines Apart'hotel zeigt Ascott bereits seit 2002 in Berlin Flagge, ein zweites Haus wurde im Sommer in München eröffnet. Als weitere Standorte sind Hamburg, Frankfurt, Stuttgart und Köln geplant. Citadines Apart'hotels wurde 1984 in Frankreich gegründet und 2004 von The Ascott Limited übernommen. Vor allem Kurzzeitgäste schätzen den 24-Stunden-Service mit flexiblen Anreisezeiten, mit dem Citadines als Erster auf dem deutschen Markt vorprescht: Der Check-in-Zeitpunkt wird

vorab fixiert, die Abreise erfolgt genau 24 Stunden später, egal zu welcher Uhrzeit.

Von einem Boom will zwar kein Anbieter sprechen, doch das Segment der Boarding-Häuser gilt als „noch längst nicht ausgereizt“. Veränderte Lebensgewohnheiten und die Wirtschaftskrise bescheren ihnen eine solide Nachfrage. „Heute sind meist beide Partner berufstätig, Familien ziehen nicht mehr zwangsläufig um, wenn einer eine neue Position in einer anderen Stadt annimmt“, erklärt Michael Kirsch von Accor Deutschland die Situation. Außer Pendlern zählen Projektmitarbeiter, Künstler, internationale Geschäftsreisende, Diplomaten und Lobbyisten, Medienschaffende und Touristen zur Zielgruppe. Familien und Privatreisende nutzen Apartments für Kurzaufenthalte während des Städteturlaubs oder bei Verwandtschaftsbesuchen. Dieses Segment macht bei Citadines und Adagio immerhin gut 30 Prozent aus.

Wie in vielen anderen Ländern profitieren Apartments außerdem von einer gewissen Hotelmüdigkeit vieler Geschäftsreisender. Sie sind häufig über Wochen an einem Ort und möchten gern wie zu Hause mehrere wohnliche Räume nutzen, auch einmal selbst kochen und Gäste oder die Familie übers Wochenende empfangen können. Das „Zuhause auf Zeit“ ist darauf genau die richtige Antwort.

*Barbara Goerlich*



Null-Energie-Hotel



Adina Kopenhagen

