



Geschäftsreisenden ist von 70 Prozent im Segment 2024 auf 55 Prozent gesunken.

möbelfertigung: Vor wenigen Jahren haben Sie äußerst optimistisch auf die Entwicklung geschaut und ein weiteres (hohes) Wachstum prognostiziert. Dann folgte die Corona-Pandemie. Welchen Einfluss hatte diese?

Anett Gregorius: Die Corona-Pandemie hatte dem Segment leider auch historische Tiefs durch erhebliche Buchungseinbrüche beschert. Allerdings durften Geschäftsreisende in Deutschland bald wieder reisen, sodass im Gegensatz zu klassischen Hotels die meisten Serviced-Apartment-Betriebe offen blieben. Sie punkteten in besonderer Weise mit ihren Selbstversorgungsmöglichkeiten durch die eigene Küche im Apartment und durch häufig kontaktlose Zugänge. Von diesen profitierten unter anderem auch Behörden mit ihren Projektmitarbeitern, die nicht im Büro arbeiten sollten, klinisches Personal oder auch Bundes-

Modernes Wohnen auf Zeit: In den voll ausgestatteten Serviced Apartments sind kurze, mittlere und längere Aufenthalte möglich. Für den Einzug benötigen Gäste nichts weiter als ihren Koffer.



Fotos: Apartmentservice, KPM Hotel & Residences, Revio Munich

Anzeige

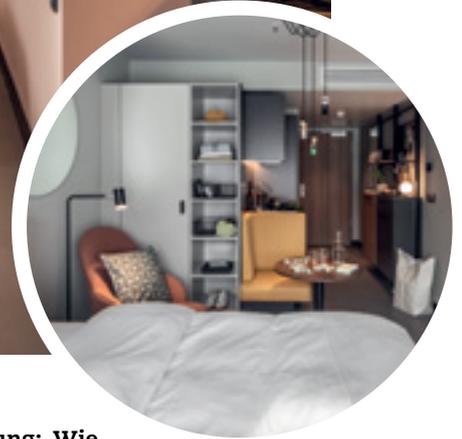


KOMPENDIUM DER APARTMENT-KONZEPTE

Apartmentkonzepte für jede Lebensphase liegen im Trend: Student Living, Micro Living, Senior Living, Co-Living, Serviced Apartments. Doch wie ist diese Entwicklung immobilienwirtschaftlich einzuordnen? Wo liegt die Grenze zwischen wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung? Wo ist die Abgrenzung zur Hotellerie? So facettenreich sich dieses Segment darstellt, so vielfältig sind auch die Begriffe: Serviced Apartments, Mikroapartments, Aparthotel, Co-Living – wo sind die Gemeinsamkeiten, wo die Unterschiede? Welche rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind zu beachten? Diese und andere Fragen beantwortet die Neuauflage des Kompendiums der Apartmentkonzepte. Das neue Werk der Herausgeber Anett Gregorius (Gründerin Apartmentservice), Matthias Niemeyer (Managing Director Adina Hotels Europe) und Henrik von Bothmer (Head of Operated Living bei Union Investment) lebt von der Kompetenz der 42 Fachautoren, die sich mit diesem Segment der Immobilienwirtschaft bestens auskennen. Auf mehr als 500 Seiten wird in 31 Fachbeiträgen die Vielfalt und Komplexität der Apartmentkonzepte heute und in Zukunft erläutert.



Revo in München bietet Gästen unterschiedlich große Apartments für ein Gefühl von individuellem Wohnen.



wehrangehörige vor Auslandseinsätzen. Das Serviced-Apartment-Segment konnte auf diese Weise schneller als normale Hotels aufholen und erarbeitete sich zusammen mit seinen sehr schlanken Betriebsstrukturen den Ruf, besonders resilient zu sein.

möbelfertigung: Gestiegene Material- und Baukosten, höhere Zinsen, mangelnder Wohnraum: Wie hat sich die Immobilienkrise auf das Segment der Serviced Apartments ausgewirkt?

Anett Gregorius: Das Segment ist wie alle von der Immobilienkrise betroffen. Die Pipeline-Zahlen sind hier von einst 50 Prozent Marktzuwachs in den nächsten drei Jahren auf bis zu 16 Prozent abgerutscht, liegen jetzt aber wieder bei über 20 Prozent. Wie die Hotellerie insgesamt, entwickelt sich der Immobilienmarkt hier aber etwas stabiler als andere Assetklassen. Es wird viel in Konversionen gedacht, individuellere Grundrisse machen es möglich.

möbelfertigung: Welche Trends beobachten Sie aktuell bei der Einrichtung der Apartments? Gibt es Neues bezüglich der Auswahl von Möbeln?

Anett Gregorius: Mit in Teilen kleiner gewordenen Apartments werden die Möbel heute vielfach multifunktionaler als bisher konzipiert. Das reicht weit über das bekannte Klappbett hinaus. Wir sehen hier komplette Ummwandlungsmöglichkeiten durch Schiebeelemente oder auch Optionen zum Verschließen der Küche, manche arbeiten auch an schwebenden Betten. Erwähnenswert sind ebenso die stark durchdachten digitalen Funktionskonzepte, die Hersteller in Zusammenarbeit mit den Betreibern entwickeln.

möbelfertigung: Wie lautet Ihre Prognose für die kommenden Jahre? Welchen Stellenwert werden die Serviced Apartments im Hospitality-Bereich haben?

Anett Gregorius: Serviced Apartments bleiben zwar ein zahlenmäßig kleiner Bereich der gesamten Hotellerie, aber sie sind hier komplett angekommen und werden vielfach vor allem auch hinsichtlich ihres schlanken, stark digitalisierten Betriebskonzepts und ihrer gewachsenen Nutzung für kurze Aufenthalte beachtet. Auch bei Investoren, die sich nach neuen Assetklassen umsehen, haben sich Serviced Apartments zu einer noch attraktiveren Option entwickelt, nicht zuletzt mit Blick auf Zweitverwendungs- und Exit-Möglichkeiten. Ich bin überzeugt, dass wir hier in den nächsten Jahren wieder Marktzuwächse sehen werden, die an die Vor-Multi-Krisen-Zahlen anknüpfen werden können. Wir haben nach wie vor einen Nachfrageüberhang im Segment und das Potenzial ist längst nicht ausgeschöpft. Die Megatrends wirken weiter als Motor für das Segment. Durch die schlanken Strukturen bieten Serviced Apartments viele Antworten auf die Probleme in der aktuellen Multi-Krisen-Situation. Insofern bin ich für das Segment sehr positiv gestimmt.

Was wir für das weitere Wachstum brauchen, sind klare Begrifflichkeiten. Hier setzen wir auf unsere aktualisierte Charta der Apartmentkonzepte, die das Segment baunutzungsrechtlich klar vom Wohnen abgrenzt. Dies ist essenziell, um in der Debatte um den fehlenden Wohnraum in Deutschland nicht ständig in der falschen Schublade zu landen. Das Segment tritt hier eher als Problemlöser auf, damit temporäre Gäste den klassischen Wohnungsmarkt gar nicht belasten.

Das Interview führte Christoph Hellwig.