

Trend: Serviced Apartments

# DAS BESTE AUS ZWEI WELTEN



Immer mehr Geschäftsreisende ziehen möblierte Apartments mit Serviceleistungen dem klassischen Hotel vor. Ein boomendes Marktsegment, das auch für Investoren zunehmend interessant wird

**F**elix Gruber checkt mit sichtlicher Erleichterung aus seinem Hotel aus. Gute vier Wochen war der Senior Consultant einer internationalen Wirtschaftsprüfungskanzlei bei einem Mandanten in München, jetzt sehnt sich der 26-Jährige danach, wieder in die eigenen vier Wände zurückkehren zu dürfen. Nicht, dass das Hotel schlecht gewesen wäre, doch nach 30 Tagen ist er froh, dass er nicht mehr je-

sind betreiberabhängig und reichen von Standardleistungen wie WLAN und wöchentlichem Reinigungsservice bis hin zu hotelähnlichen Leistungen wie 24-Stunden-Rezeption, Frühstücksservice oder Wäschedienst.

Immer mehr Geschäftsreisende denken wie Gruber, sie stellen rund 70 Prozent der Klientel von Serviced Apartments, berichtet Anett Gregorius, Inhaberin des Beratungs-

zum Beispiel ein Apartment in München für Preise zwischen 39 und 89 Euro pro Nacht buchen – eine Übernachtung im Vier-Sterne-Hotel in der Innenstadt kostet auch bei besten Konditionen mindestens 100 Euro.

Damit ist Deutschland nach Großbritannien der zweitwichtigste Markt in Europa. Weltweit geht die britische Agentur The Apartment Service in ihrem Branchenreport „GSAIR“ von mehr als 800.000 Wohneinheiten aus. Rund zwei Drittel der Serviced Apartments befinden sich im nordamerikanischen Raum, Europa liegt 2016/2017 mit rund 120.000 Apartments im Ranking auf Platz zwei vor Asien.

Spitzenreiter in Europa ist London, Anett Gregorius schätzt das Angebot allein dort in etwa doppelt so hoch ein wie das in ganz Deutschland. Während der britische Markt von Großbetreibern dominiert wird, war das Marktbild hierzulande lange von kleinen Häusern mit rund 50 Wohneinheiten geprägt. Eine Größenordnung, die für institutionelle Anleger uninteressant war, Angebote für private Investoren gab es so gut wie gar nicht. Innerhalb weniger ▶

„Ich möchte nicht freitags auschecken und montags ein neues Zimmer beziehen“

den Abend zum Essen rausgehen muss, nicht jeden Freitag auschecken und montags wieder ein anderes Zimmer beziehen muss. Für ihn steht fest: „Das nächste Mal buche ich ein Serviced Apartment.“

Unter diesem Begriff versteht man die Kombination aus möbliertem Apartment und zusätzlichen Dienstleistungen, die sich vorrangig an Geschäftsreisende mit „Long stay“-Aufenthalten, also über 28 Tage, richtet. Die entsprechenden Serviceleistungen

unternehmens Apartmentservice in Berlin und Herausgeberin der jährlichen Studie „Marktreport Serviced Apartments“. Laut aktuellem Bericht stieg die Anzahl an Serviced Apartments in den letzten fünf Jahren um mehr als 60 Prozent, aktuell bietet der deutsche Markt knapp 600 Häuser mit rund 32.000 Wohneinheiten. Die Preise variieren je nach Lage und Ausstattung und liegen in der Regel unter vergleichbaren Hotelangeboten. So kann man auf [apartmentservice.de](http://apartmentservice.de)



FOTOS: Fardlia (1), Apartmentservice Berlin (3)

**LEBENSRAUM** Zentrales Element in einem Hotelzimmer ist das Bett. Bei Serviced Apartments steht das Wohnen im Mittelpunkt des Raumkonzepts, also Küchenzeile, Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich. Die Serviceleistungen sind betreiberabhängig und reichen von wöchentlichem Reinigungsservice bis zu hotelähnlichen Leistungen

Jahre hat sich das geändert, der Trend geht zu großen Häusern mit 200 bis 300 Einheiten, längst haben namhafte institutionelle Anleger den Markt für sich entdeckt und kaufen ein. Das Angebot konzentriert sich auf die Top-5-Metropolen in Deutschland: München, Berlin, Frankfurt und zunehmend auch Hamburg und Düsseldorf, wie die Nord/LB in ihrem „Real Estate Special Serviced Apartments“ berichtet. Anett Gregorius beobachtet parallel auch starkes Wachstum in den Mittelstädten, bevorzugt an Wirtschaftsstandorten wie Darmstadt, Augsburg oder Bremen, aber auch Trier, Aalen oder Regensburg sind im Kommen.

2016 erhielt die Gästeresidenz Pelikan-Viertel in Hannover den Branchenaward SO!APART. Das Haus mit seinen 172 Apartments wird von der Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH betrieben. Direktorin Doris Teping beschreibt die Lage eines Hauses als entscheidenden Erfolgsfaktor. Der Gast suche ein „Zuhause auf Zeit“, weshalb

## „Längst haben große institutionelle Anleger den Markt für sich entdeckt“

in die Standortwahl ähnliche Kriterien einfließen wie bei der Wohnungswahl am Heimatort. Ruhige Lagen und eine gute Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants etc. spielen hier eine wesentliche Rolle.

Die i Live Holding GmbH ist Spezialist für solche Wohnkonzepte. Den Investoren wird ein Rundum-sorglos-Paket geboten, nach dem Kauf muss sich der Eigentümer um nichts mehr kümmern. Die laufenden Mieteinnahmen fließen in einen Mietpool, aus dem nach Abzug laufender Kosten alle Eigentümer nach Höhe ihrer Anteile bedient werden. „Das hat den Vorteil, dass alle Eigentümer gleichermaßen von der Auslastung profitieren und so eine gewisse Finanzierungssicherheit gegeben ist“, beschreibt Mitbegründer Amos Engelhardt das Ausschüttungsprinzip. Die Netto-Rendite liegt laut i Live bei 3,5 bis 3,8 Prozent.

Im Herbst 2017 startet i Live mit der Vermarktung des ersten Serviced Apartments in München. In der Baierbrunner

Straße entstehen 150 Einheiten mit rund 25 Quadratmetern Wohnfläche. Zielgruppe sind Geschäftsreisende mit einer maximalen Aufenthaltsdauer von 180 Tagen. i Live vermarktet direkt und wird auch als Betreiber fungieren. Aufgrund der Definition als Gewerbebetrieb wird für Investoren beim Kauf Mehrwertsteuer fällig, allerdings können sie diese durch eine entsprechende Umsatzsteuererklärung wieder zurückerhalten. Jeder Käufer erwirbt seine eigene Wohneinheit, hat allerdings kein Mitspracherecht bei Ausstattung und Einrichtung, denn sonst würde das Konzept mit einheitlichen Standards nicht funktionieren.

Doch nicht nur in Großstädten, auch in kleineren Lagen boomt der Markt. In der Universitätsstadt Bayreuth können derzeit Kapitalanleger Wohneinheiten im „FirstBoarding Bayreuth“ erwerben. Das Aparthotel bietet zu den voll möblierten Apartments mit WLAN eine Vielzahl an Serviceleistungen, die der Gast optional zu

seinem Aufenthalt buchen kann. Das Angebot richtet sich sowohl an Kurzzeitreisende als auch an Langzeitgäste, was die Auslastung und damit die Rendite erhöht. Der Vertrieb erfolgt über den lokalen Bauträger Konzeptbau, der dafür die Projektseite [www.bayreuthboarding.de](http://www.bayreuthboarding.de) eingerichtet hat.

In Bezug auf Renditeerwartungen zählen Serviced Apartments derzeit zu den attraktivsten Angeboten im deutschen Immobilienmarkt. Voraussetzung für den Erfolg solcher Konzepte ist allerdings eine florierende Wirtschaft mit entsprechend hoher Geschäftsreisertätigkeit. Doch im Moment steht Deutschland hier bestens da, und so herrscht Goldgräberstimmung auf dem Markt – Jahr für Jahr steigen sowohl die Preise als auch die Anzahl der Wohneinheiten, aber eine Sättigung des Marktes ist bis auf Weiteres nicht in Sicht. ▲



**AUTORIN** Ulrike Eschenbecher  
**KONTAKT** [redaktion@planetec.co](mailto:redaktion@planetec.co)



## ABC DES TEMPORÄREN WOHNENS

Die in Deutschland noch relativ junge Immobiliensparte verfügt bisher über keine einheitliche Begrifflichkeit.

Wer sich mit dem Thema Wohnen auf Zeit beschäftigt, sollte folgende Begriffe kennen:

**APARTHOTEL** Eine Beherbergungsstätte, die vorrangig Wohneinheiten mit Kochgelegenheit und im Minimum funktional getrennte Wohn- und Schlafbereiche anbietet. Das Serviceangebot entspricht weitgehend dem eines Hotelbetriebs.

**BOARDING HOUSE** Als Synonym für Serviced Apartment nur in Deutschland gebräuchlich, andere Wortbedeutung im englischsprachigen Raum.

**CORPORATE HOUSING** Branchenbezeichnung für Serviced Apartments in den USA und Großbritannien.

**MIKROAPARTMENTS** Voll möblierte Kleinapartments mit rund 20 Quadratmetern Wohnfläche. Fallen unter das Wohnbaurecht.

**SERVICED APARTMENTS** Variante eines Beherbergungsbetriebs und damit Gewerbeimmobilie. Hauptangebot in Großstädten, Zimmergrößen zwischen 20 und 50 Quadratmeter. Minimum-Ausstattung: Küche, Bad und Wohn-/Schlafraum. Je nach Betreiber unterschiedliche Service- und Dienstleistungskonzepte.





FOTOS: Fotolia (1), Konzept Bau GmbH (3)

**BAYREUTH** Im September 2016 eröffnete das „FirstBoarding Apart-Hotel“ mit 47 komplett ausgestatteten Apartments und Wohnflächen von 26 bis 67 Quadratmetern. Die Wochenmietpreise beginnen bei 450 Euro. Stolze Bilanz nach dem ersten Jahr: 80 Prozent Auslastung. Kaufpreis der kleinsten Einheit: 97.200 Euro. Infos: [www.bayreuthboarding.de](http://www.bayreuthboarding.de)