

Serviced Apartments sind Tor und Tür geöffnet

In Metropolen mit knappem Wohnraumangebot wächst die Zahl der Dauergäste

„Jobnomaden“ kennzeichnen die moderne Arbeitswelt. Mit diesen intellektuellen Wanderarbeitern – und der wachsenden Zahl von Freiberuflern und Berufspendlern – sind Herbergen auf Zeit gefragt: Das Segment „möbliertes Wohnen“, neudeutsch „serviced apartments“ genannt, ist der am stärksten wachsende Teilmarkt des Vermietungsgeschäftes.

Um die Entwicklungen in diesem Immobiliensegment näher zu beleuchten, hat das Beratungsinstitut Georg Consulting zum vierten Mal in Jahresfolge Angebots- und Betreiberformen, Gästestruktur und Zielgruppen, Standortanforderungen und Ausstattungskriterien für die Apartments analysiert.

Mit Blick auf die Angebotsformen hat Geschäftsführer Achim Georg in seiner Marktstudie 2015 herausgefunden, dass etwa die Hälfte des Geschäftes in reinen Boardinghäusern, respektive

Apartmenthäusern realisiert wird (45,8 Prozent). Die andere Hälfte verteilt sich auf Hotelangebote: 16,7 Prozent der Serviced Apartments finden sich in Hotels mit Apartments in einem separaten Gebäude, 37,5 Prozent in Hotels mit Apartments im gleichen Gebäude. Zu rund sieben Prozent werden die Wohnungen im Eigenbetrieb bewirtschaftet, zu rund dreißig Prozent von Betreiberketten.

Betrachtet man die erfolgreichen Lagen, so sind möblierte Apartments für Geschäftsreisende in jenen Städten besonders häufig, die eine hohe Bedeutung im Bereich Städtetourismus haben, als Messestandort bekannt sind oder Universitätsstandort sind. Damit spielt auch der Sitz von bedeutenden Unternehmen und/oder Forschungseinrichtungen eine Rolle – und/oder eine hohe Exportquote in der Industrie.

Die Gästestruktur wird vor diesem Hintergrund von Beschäftigten aus

Großunternehmen dominiert. Bei rund 43 Prozent der Anbieter liegt der Anteil der Gäste aus dem Ausland bei über fünfzig Prozent. Zudem liegt bei rund der Hälfte der Anteil beruflich motivierter Gäste bei rund sieben Prozent.

Nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Zuge der Lehman-Pleite steigt die Aufenthaltsdauer nun wieder. Lag die Zahl der Dauergäste, die sich länger als einen Monat einmieteten, im Jahr 2012 noch bei rund zehn Prozent, so macht sie 2015 fast die Hälfte der Fallzahlen aus. Auf der anderen Seite liegt bei rund 42 Prozent der Gäste die schwerpunktmäßige Aufenthaltsdauer bei unter einer Woche.

Zur Größe der angebotenen Wohnungen fanden die Berater heraus, dass die meisten zwischen dreißig und sechzig Quadratmeter haben (75 Prozent). In der Regel haben sie ein Zimmer (76,4 Prozent). Mehr als die Hälfte der Befrag-

ten sieht einen Trend zum Zweizimmerapartment.

Fast neunzig Prozent der erfassten Häuser haben eine Rezeption oder zumindest einen Doorman, knapp die Hälfte kann einen Fitnessbereich anbieten. Sechzig Prozent der Angebote sind mit einem Frühstücksraum verbunden – was daran liegt, das die bewirtschafteten Apartments häufig von Hotels angeboten werden.

Heizkosten und Reinigungsservice sind in der Regel eingepreist, während Leistungen wie Weckdienst, Telefongrundgebühr oder Wäsche- und Einkaufsservice häufig extra bezahlt werden müssen.

Die Übernachtungspreise lagen 2014 im Durchschnitt bei 92,10 Euro pro Nacht, beim Zweizimmerapartment bei 114,80 Euro. Nach zwei Wochen gab es im Durchschnitt einen Preisnachlass um 15 bis 20 Prozent, nach vier Wochen

und länger um dreißig bis vierzig Prozent.

Zur Ausstattung fanden die Analysten heraus, dass Badezimmer, WLAN/mit DSL, Fernsehgerät, Arbeitsbereich mit Schreibtisch, Kleiderstauraum und eine voll ausgestattete Kleinküche Standard sind – wie auch ein Durchwahltelefon.

In Berlin will Georg Consulting noch Luft nach oben für Serviced Apartments ausgemacht haben. Der Anteil an den Gesamtübernachtungen lag 2014 bei 4,2 Prozent (München: 11,1 Prozent, Hamburg: 5,4 Prozent). Derzeit sind rund sieben Anbieter in der Hauptstadt mit rund 4000 Apartments aktiv – plus jene vom „grauen Markt“.

Der Trend geht zum Zwei-Zimmer-Apartment

Add Comment



Der Tagesspiegel 7 Nov 2015 Page 13