

SERVICED APARTMENTS IN DEUTSCHLAND

# Klein, aber fein

Auch wenn der Serviced-Apartment-Markt immer noch ein relativ kleiner Markt in der Hotelbranche ist, zeigt sich doch ein immer größer werdendes Angebot bedingt durch die steigende Nachfrage für das „Wohnen auf Zeit“. Mittlerweile werden auch viele neue Wohnkonzepte für Langzeit-Gäste in Deutschland entwickelt und die Bandbreite an Serviced Apartments mit unterschiedlichen Ausstattungs-, Design- und Service-Merkmalen wächst.



## New York Style in München

Ein neues Konzept aus München heißt „The Spot“. Die neue Serviced-Apartment-Marke ging im September 2016 pünktlich zum Oktoberfest mit ihrem ersten Boardinghouse in der Münchener Petrakelly-Straße 3 nahe dem Olympiapark an den Start. Und dieses soll nicht das einzige Haus in der bayerischen Hauptstadt bleiben, denn es sind weitere Projekte geplant. Das Gebäude besitzt eine Klinker-Fassade, die Steidle Architekten entworfen haben. Hinter der Hülle befinden sich 62 Suiten, die den New York Style verkörpern. Es dominieren die Farben Schwarz und Weiß. Das Apartment-Angebot zielt auf Shortstays ab zwei Tagen oder Longstays bis zu sechs Monaten ab. Die kleinste Wohnfläche besitzen die 25 m<sup>2</sup> großen Junior Suiten. Die Maxi Suiten bewegen sich zwischen 27,5 und 30 m<sup>2</sup>, die Luxury Suiten zwischen 39 und 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zur Ausstattung der Suiten zählen ein Safe, ein Arbeitsplatz und Esstisch, ein TV, eine Audio-Anlage, eine voll ausgestattete Kitchenette inklusive Nespresso-Maschine sowie ein Bad mit Dusche und WC. Im Erdgeschoss befindet sich der hauseigene Supermarkt mit Backshop, der die Gäste mit einem speziellen Frühstücksangebot versorgt.



Bild: The Spot (2)

New York Style ist das Thema der Suiten des The Spot in München.

## Neues Luxuslabel startet in Frankreich

Eine schon länger in diesem Markt bestehende Marke ist „Citadines Apart'hotel“. Sie wurde bereits 1984 in Frankreich gegründet und gehört zu The Ascott Limited. Aktuell verfügt Citadines über 85 Häuser in Europa und Asien. Zielgruppe der Apartments sind Geschäftsreisende und Urlauber. Bei den diesjährigen World Travel Awards hat sich Ascott mit seinem Brand Citadines als Vorreiter in Deutschland und Europa positioniert. Das 2014 eröffnete Citadines Michel Hamburg erhielt als bestes Haus in Deutschland die Auszeichnung „Germany's Leading Serviced Apartments“. Es besitzt neben seinen Apartments eine Frühstücks-Lounge, einen Fitnessraum sowie einen öffentlichen Arbeitsbereich. In Deutschland ist die Hotelgruppe mit vier Häusern vertreten. Standorte sind der Berliner Kurfürstendamm (117 Apartments und Studios), der Münchener Arnulfpark (146 Studios und Apartments), das Frankfurter Europaviertel (165 Studios und Apartments) sowie der Hamburger Michel (127 Apartments). 2013 brachte Ascott mit dem Citadines Louvre Paris ein neues Luxuslabel für Serviced Residences – die „Citadines Suites“ – auf den Markt. In Deutschland sind diese bis jetzt noch nicht vertreten. Seit April 2016 werden die Luxusresidenzen unter dem neuen Namen „The Crest Collection“ geführt. Aufgrund der Umbenennung heißt das Pariser Haus mit seinen 51 Suiten nun La Clef Louvre Paris. Dort können die Gäste aus vier Kategorien wählen: Premiere, Grands, Exklusive und Royale.



Bild: The Ascott Limited (2)

Die Lounge des Citadines Kurfürstendamm Berlin (oben) und die Lobby des Citadines Michel Hamburg.

## Vier neue Gipfel für Garmisch-Partenkirchen

In Garmisch-Partenkirchen gibt es ein neues Apartment-Hotel namens „Quartier“, das im November 2016 seine Türen geöffnet hat. Projektentwickler Theo Peter ließ den Komplex aus regionalen Materialien und unter baubiologischen Kriterien errichten. Entstanden ist ein Hotelgebäude mit Holz-Architektur, das mit seinen vier spitzen und asymmetrischen Giebeln im Ortsteil Garmisch an eine Bergkulisse erinnert. Der Neubau ist mittels eines Zwischentrakts mit der benachbarten Altbauvilla verbunden, die auch zum Hotel gehört. Das Haus besitzt 18 Apartments auf zwei Etagen für jeweils vier Personen, darunter auch eine barrierefreie Lodge. Jeder Wohnbereich besitzt eine Küche mit Sitzecke sowie eine Schlafkammer mit eingebauten Schlafkojen. Die Lodges im Obergeschoss verfügen über eine offene Galerie mit Hängematte und sind über eine leiterartige Treppe erreichbar. Auch eine Tagesbar mit Dachterrasse inklusive Zugspitzblick sowie ein Forum für Veranstaltungen, Kongresse und Workshops für 150 Personen gehören zum neuen Quartier. Bei Textilien, Dekoration und

Bild: gap.Quartier GbR/B. HeinzImeier



Außen fallen sofort die vier spitzen und asymmetrischen Giebel des Quartiers auf.

Geschirr setzen Loden-grün, Schiefergrau, Natur- und sanfte Pastelltöne Akzente. Hingucker sind Details wie das „Herzerl-Loch“ am Bett oder upcycelte Feuerlöscher.

[www.hotelbau.de](http://www.hotelbau.de)



**HEKATRON**  
Ihr Partner für Brandschutz



### HEKATRON Remote – das Original

Fernzugriff auf höchstem Niveau mit der Integral IP Zentrale

- Ortsunabhängiger, vollumfänglicher und sicherer Anlagenzugriff
- Fehleranalyse in Echtzeit – auch mit mobilen Endgeräten von unterwegs
- Mehrstufiges Sicherheitskonzept: Mehrere Identifikationsschritte sowie eine gesicherte Datenübertragung

**GIT**  
**SICHERHEIT**  
**AWARD**  
2016  
WINNER

Weitere Infos:  
[www.hekatron.de/remote](http://www.hekatron.de/remote)

## Erstes Harbr. Boardinghouse in Ludwigsburg



Bild: A. Dallert

Ein Blick in ein Apartment des ersten Harbr. Boardinghouses.

Seit September 2016 ist auch die neue Marke „Harbr. Hotel & Boardinghouse“ auf dem Markt. Mit der Eröffnung des ersten Hauses feierte die DQuadrat Living GmbH Premiere im Bleyle Quartier in der Nähe des Ludwigsburger Hauptbahnhofs. Diese vermietet 44 unterschiedlich große Serviced Apartments mit Einbauküche und Bad. Insgesamt können die Gäste zwischen vier Varianten wählen: Easy Living (23-26 m<sup>2</sup>), Relax (30 m<sup>2</sup>), Comfort (33-35 m<sup>2</sup>) sowie barrierefreier Comfort (34 m<sup>2</sup>). Zudem gehören zwei Studios zum Angebot.

Je länger Gäste bleiben, desto günstiger werden die Preise. Wer nicht alleine Zeit verbringen will, kann sich auch in der „Spelunke“ aufhalten. Hier kann man sich zum gemeinsamen Essen oder TV-Schauen treffen. Damit sich die Langzeit-Gäste wie zu Hause fühlen, sind die Apartments mit eigenem Briefkasten und einer Klingel ausgestattet. Der Betreiber DQuadrat Living plant, künftig weitere Hotels und Boardinghäuser unter dem neuen Markennamen in Deutschland zu etablieren.

## Australien meets Germany

Die „Adina Apartment Hotels“ legen ihren Fokus immer mehr auf den deutschen Markt, nicht zuletzt durch das rasante Wachstum des Serviced-Apartment-Marktes hierzulande. Nach den Eröffnungen in Berlin, Frankfurt und Hamburg hat der Anbieter von Serviced Apartments für das Jahr 2016 ein weiteres Haus in Frankfurt sowie das erste Adina in Nürnberg realisiert. Für 2017 sind Adinas in Leipzig und das zweite in Hamburg geplant. Zwei Jahre später soll in München das größte Adina, das Flaggschiff, entstehen. Geplant ist ein 24 Stockwerke hoher Hotelurm mit 234 Studios und Apartments, der im Münchener Werksviertel auf dem ehemaligen Pfanni-Silo gebaut werden soll.



Bild: TFE Hotels

So sehen die Studios des zweiten Frankfurter Adina Apartment Hotels aus.

Die Marke steht laut Hotelgesellschaft für designorientierte Ausstattung, großzügige Raumkonzepte sowie zentrale Lagen. Nach dem Motto „live like a local“ wollen die Adina Apartment Hotels den Gästen ein Gefühl von zu Hause geben. Die Häuser bestehen üblicherweise aus kleineren Zimmern, den sogenannten Studios, und Apartments. Bereits die Studios haben eine Größe von mindestens 30 m<sup>2</sup>, die Apartments verfügen über einen abgetrennten Wohnraum sowie ein oder zwei Schlafzimmer und voll ausgestattete Kitchenette. Durch kräftige Farben und Gemälde von Aborigines-Künstlern wird die Verbindung zum Mutterland hergestellt. In ihrem Heimatmarkt Australien ist der Brand seit 30 Jahren vertreten und gehört dort zu den Pionieren.

## Neues Haus – neues Konzept

„Derag Livinghotels“ haben im September 2016 im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen ihr zweites Haus in der Mainmetropole eröffnet. Die Neuheit ist der sogenannte Living Room, der dort erstmals zum Einsatz kommt. Hiermit wollen die Derag Livinghotels ab sofort das Wohnen in ihren Häusern noch mehr betonen. Entstanden ist ein 300 m<sup>2</sup> großer, offen gestalteter Raum, bestehend aus Lounge, Lobby, Bar, Küche, Check-in-Terminals und Working Stations. Zuvor waren die Bereiche noch voneinander getrennt.



Bild: Derag Livinghotels (2)

Der Living Room des Derag Livinghotels Frankfurt Sachsenhausen.

Für die Fassade des zweistöckigen Gebäudes wurden die Materialien Stahl, Glas und Beton verwendet. Deswegen spricht man auch vom „gläsernen Haus“. Farblich setzt im gesamten



In den Apartments sind alle Blicke auf den scharlachroten Würfel gerichtet.

Komplex die Kombination aus Grau und Scharlachrot Akzente. Das Derag Livinghotel ist kein reines Apartment-Haus. Neben den 45 Serviced Apartments im ersten Stock befinden sich zudem 59 Hotelzimmer im zweiten Stock. Die Wohnräume sind zwischen 30 und 45 m<sup>2</sup> groß und zum Teil mit Balkon ausgestattet. Blickfang ist eine Art Würfel in der Farbe Scharlachrot, in den die Kitchenette, ein Schrank sowie ein Sitzbereich integriert sind.

## Ganz viel Holz

Ein weiteres Business- und Longstay-Konzept hat dieses Jahr in München seine Premiere gefeiert. Es heißt „Soulmade“ und hat im April 2016 am Mühlfeldweg 46-48 im Münchener Norden seine Türen geöffnet. Hauptmerkmal des Gebäudes – sowohl innen als auch außen – ist seine Holzbauweise, die sich wie ein roter Faden durch das ganze Haus zieht. Grund für den Einsatz dieses Baustoffs ist aber nicht allein die Nachhaltigkeit. Neben den gesundheitsfördernden, energiesparenden und umweltschonenden Eigenschaften lebt, wärmt und duftet Holz auch. Bei den Betten der 139 Soulmade-Apartments fiel die Wahl auf Eschenholz und Naturmatratzen. Das Zimmerangebot umfasst ca. 21 m<sup>2</sup> große Business-Suiten sowie ca. 40 m<sup>2</sup> große Junior Suiten, die mit Wohn- und Arbeitsbereichen inklusive Sofa und Kitchenette ausgestattet sind. Eine

Struktur-Strohtapete stellt einen Kontrast zur Wand-Holzvertäfelung her. Zutritt können sich die Gäste per Smartphone verschaffen. Damit sie sich wohlfühlen, wurde ein 300 m<sup>2</sup> großer Living Room mit Kamin, Sitzcken, Bücherregalen, einem hauseigenen Emma-Store zum Einkaufen sowie Co-Working-Bereichen realisiert. Wer in Besprechungen aber lieber für sich ist, kann einen der drei Konferenzräume für bis zu zehn Personen nutzen, die über bequeme Sitzmöbel verfügen. Zudem gibt es einen Fitnessbereich, in dem allerdings keine typischen Geräte zu finden sind. Soulmade setzt vielmehr auf den neuen Trend des Functional Trainings.

Miriam Glaß ■

**Der Baustoff Holz zieht sich wie ein roter Faden durch das ganze Haus.**



Bild: Soulmade (2)

## I N N E N A N S I C H T E N

### Steigende Nachfrage

Serviced Apartments gewinnen immer mehr an Profil, glücklicherweise auch in Deutschland – nicht nur in Großbritannien oder in den USA. An der Bekanntheit des Segment-Namens muss aber überall noch gearbeitet werden, denn für den gleichen Zweck (Langzeitgäste unterzubringen) gibt es noch viel zu viele Namen. Diese Begriffsvielfalt verhindert z. B., dass wichtige Firmenkunden die Unterkünfte leicht finden. Als Generaltrend zeichnet sich überall ab: Serviced Apartment dient als Überbegriff und beschreibt eine Raumeinheit mit Küche oder Kitchenette in einem klassischen Apartmenthaus/Boardinghouse oder Aparthotel/Apartmenthotel. Klarheit ist wichtig, denn die jüngste Studie (GSAIR), die bei einer Expertenkonferenz in London präsentiert wurde, zeigt die riesige Nachfrage: Im Januar 2015 gab es nahezu 750.000 Serviced

Apartments an 9.800 Standorten weltweit und bis Mitte 2016 war diese Zahl um 10,5 Prozent auf 826.759 Einheiten gestiegen. Was sich in den letzten Jahren verändert hat, ist, dass eine gewisse Konsolidierung im Sektor stattgefunden hat, woraus einige große Player hervorgegangen sind. 15 Betreiber verfügen derzeit insgesamt über ein Portfolio von mehr als 500.000 Einheiten, was über 60 Prozent des weltweiten Gesamtangebots ausmacht. Die vier größten Anbieter sind große Hotelketten.

Trotzdem bleibt noch viel Platz für die Kleinen, die auch in Kontinental-Europa hervorsprößen: Junge Kreative, teils Quereinsteiger aus der Immobilienbranche, die rechnen können, Design mit Komfort zu verbinden vermögen und – teils aus eigener Erfahrung – wissen, was Vielreisende brauchen. Im Gegensatz zur traditionellen



**Maria Pütz-Willems ist Chefredakteurin der Internetplattform [www.hospitalityinside.com](http://www.hospitalityinside.com)**

Hotellerie hat dieses Segment schneller erkannt, dass Langzeitgäste wiederkehren, wenn sie eine persönliche Ansprache im Apartmenthotel haben. Nüchtern betrachtet heißt das: Die Gewinnsteigerung, die am Ende Wettbewerber X von Y unterscheidet, kommt letztlich nicht aus eingesparten Prozesskosten des Alltags, sondern aus der Begeisterung, die Mitarbeiter mit ihren (Firmen-)Gästen teilen. Willkommen in der neuen alten Hospitality-Welt!

Maria Pütz-Willems