

REISE Langzeitaufenthalt



BOARDINGHOUSES

Selbst ist der Gast

Wohnen im Apartment, mit Komfort und Service wie in einem Hotel: Das ist das Konzept von Boardinghouses. Sie sind längst nicht mehr nur Langzeitgästen vorbehalten. Welche Varianten es gibt und wie man das richtige Angebot findet.

➤ Am Anfang kam ich mir vor wie in der Service-Wüste“, sagt Katharina Brunk. Noch vor drei Jahren ging die Assistentin für Öffentlichkeitsarbeit, Verteidigung und Verwaltung

bei der Neuseeländischen Botschaft in Berlin in Ferienhausportalen auf die Suche nach einer geeigneten Unterkunft für Botschaftsangehörige, die nach Deutschland versetzt wurden. Sie sorgt dafür, dass die aus Neuseeland entsandten Diplomaten während ihrer ersten Monate in der Bundeshauptstadt eine Bleibe haben, in der sie sich wohlfühlen. „Die klassischen Ferienwohnungen boten aber nicht die Qualität und den Service, den wir benötigen“, sagt Katharina Brunk. „Da kümmert sich niemand darum, wenn mal eine Glühbirne kaputt ist oder die Mikrowelle streikt.“ Zufällig stieß sie während ihrer Recherchen auf das Angebot der „Serviced Apartments“, die im deutschen Sprachraum auch „Boardinghouse“ oder „Aparthotel“ genannt werden. Sie sind eine Alternative zum Hotel oder zur möblierten Wohnung und werden langsam, aber sicher von immer mehr Reisenden wahrgenommen. In den angelsächsisch geprägten Ländern sind Boardinghouses sehr viel üblicher. „Die Neuseeländer wundern sich immer, dass es hier kaum möblierte Wohnungen zu mieten gibt“, erzählt die Office-Managerin. Diese Lücke will das Wohnen auf Zeit schließen. Allein in Berlin gibt es schätzungsweise rund 70 Apartmenthäuser mit Service-Anschluss. Sie zeichnen sich durch gute Erreichbarkeit der Botschaft, regelmäßige Reinigung und eine Wahl zwischen verschiedenen Qualitätsniveaus und Apartmentgrößen aus. Für Katharina Brunk, die

Apartment-Suche online:

www.apartmentservice.com Ein britischer Vermittlungsdienst mit Apartmenthäusern an über 700 Standorten weltweit.

www.apartmentservice.de Die größte Buchungsplattform in Deutschland mit über 10 000 Apartments in 17 deutschen Städten und an 19 internationalen Standorten.

www.apartment-leipzig.de Drei Boardinghouses der Trinom Business Apartments.

www.appartmenthotels.com Die Buchungsplattform der Derag Hotel and Living mit rund 40 000 Einheiten von Hotelzimmern und Apartments in 42 Ländern.

www.atrium-mainz.de Privathotel mit separatem Apartmenthaus.

www.clipper-hotels.de Jeweils zwei Boardinghouses in Hamburg und Berlin.

www.lindner.de Sechs Boardinghäuser in drei deutschen Großstädten.



Bild 1: Derag Hotel Großer Kurfürst in Berlin. Bild 2: Wohn- und Essbereich im Quartier M in Leipzig. Bild 3: Derag City Apartments Wien. Bild 4: Wohncke in den Derag City Apartments in Wien. Bild 5: Wohnzimmer im Adina Apartment Hotel Berlin Checkpoint.

mal für den Botschafter und seine Familie bucht und mal für jüngere, alleinstehende Diplomaten, sind das wichtige Entscheidungskriterien. Das Feedback sei durchweg positiv, sagt sie.

Schön viel Platz und Service bei Bedarf

„Der hohe Wohnkomfort in Verbindung mit einem Service-Angebot, das macht das Konzept aus“, ergänzt Anett Gregorius, Geschäftsführerin von Boardinghouse Consulting in Berlin. Seit über zehn Jahren betreibt die Betriebswirtin die Vermittlungsplattform apartmentservice.de. Sie kennt den Markt für diese Hotellerie-Nische wie ihre Westentasche. Die Wohnform „Serviced Apartment“ unterscheidet sich vom möblierten Wohnen vor allem darin, dass der Apartment-Anbieter, ähnlich einem Hotel, bestimmte Dienstleistungen wie Wäschedienst oder Reinigungsservice bereit halte. „Ob ein Gast den Service tatsächlich nutzt, entscheidet er selbst“, erläutert die Berlinerin. „Durch die Ausstattung mit einer komplett eingerichteten Küche im Apartment sowie Waschmaschine und Trockner zur gemeinsamen Nutzung ist der Gast unabhängig.“ Fast 90 Prozent aller Häuser bieten ein Frühstück an, berichtet sie, was vor allem für Kurzzeitgäste interessant sei. Tagungsräume, Restaurant oder Wellnessbereich direkt im Haus gehörten dagegen nicht zum Standard-Repertoire eines Boardinghouses. Der Mehrwert gegenüber dem Hotelzimmer bestehe in einer deutlich größeren Wohnfläche sowie der Möglichkeit, sich selbst zu versorgen. Außerdem nehme bei der vielreisenden Business-Klientel die Hotelmüdigkeit zu: „Bei diesen Gästen steht die persönliche Atmosphäre hoch im Kurs.“

Auch für Kurzzeit-Gäste buchbar

Auf rund 18000 Einheiten schätzt Anett Gregorius die Anzahl von Serviced Apartments in ganz Deutschland, dabei gebe es jedoch Überschneidungen mit dem Hotelbereich. Die Apartmenthäuser sind meistens in zentralen Lagen von Großstädten angesiedelt. Neben der Hauptstadt Berlin führen Hamburg und München die „Top Ten“ der Standorte mit den meisten Serviced

Apartments an, gefolgt von Düsseldorf und Köln sowie dem Rhein-Main-Gebiet. Die meisten Häuser zählen mit 55 Apartments zu den mittelständischen Unternehmen. Daneben haben auch immer mehr große Hotelketten Apartments mit Service in ihrem Portfolio, zum Beispiel Best Western, Lindner oder NH Hoteles. Der Preis richtet sich nach Lage, Erreichbarkeit und Wohnqualität, von 800 Euro monatlich für ein Low-Budget-Angebot bis hin zu 8.000 Euro Monatsmiete für ein Luxus-Apartment. „Überwiegend wird derzeit im Preissegment zwischen 1.500 bis 2.000 Euro pro Monat gebucht“, erklärt Anett Gregorius. „Im Zuge der Wirtschaftskrise sind die Budgets der Unternehmen deutlich nach unten gegangen.“ Das ließe sich in etwa mit der Qualität eines 3- bis 4-Sterne-Hotels vergleichen, wobei der Preisvorteil des Apartments zwischen 20 bis 40 Prozent ausmachen könne. Sie warnt aber davor, sich von vermeintlichen Günstig-Angeboten täuschen zu lassen: „Alles was im unteren Level liegt, erfüllt meist nicht die Qualitätsansprüche.“

Langzeitgäste beziehen ihr Interims-Quartier nach Erfahrung der Boardinghouse-Consulting-Chefin durchschnittlich für vier bis sechs Wochen. Viele Häuser sind dazu übergegangen, die Mindestaufenthaltsdauer zu senken, sodass manchmal schon ab einer Nacht, oft ab vier oder mehr Nächten Buchungen möglich sind. Bei der Preisgestaltung gilt: Je länger ein Aufenthalt, desto günstiger die Miete. Auch bei größerem Buchungsvolumen lässt sich oft über den Preis verhandeln. Rahmenverträge sind üblich, auch wenn die Tendenz immer stärker in Richtung Best-buy-Prinzip geht. Dabei zählt Deutschland im internationalen Vergleich, insbesondere mit Großbritannien oder den Vereinigten Staaten, zu den eher „kostengünstigen“ Ländern.

Berlin ist Boomtown für Boardinghouses

Tatsächlich stellen Branchen-Insider einen Trend zu immer kürzeren Aufenthalten fest. „Geschäftsreisende, die oft in Hotels übernachten, bevorzugen den großzügigen Platz in den Apartments“, betont Reiner Siebers, Marketingleiter bei den Adina Apartment-Hotels, die zur australischen Toga-Hospitality-Gruppe gehören. „Wer das einmal kennen und schätzen gelernt hat, gibt sich nicht mehr unbedingt mit einem 20 Quadratmeter-Zimmer zufrieden.“ Durchschnittlich drei Nächte lang bleiben die Gäste in den mittlerweile drei Adina-Häusern in Deutschland, die alle im gehobenen 4-Sterne-Segment liegen. Dem ersten Haus in Berlin am Checkpoint Charlie folgte nach einer Neueröffnung in Frankfurt am Main im November eine weitere Dependence am Hauptbahnhof. Im Juni 2010 soll, ebenfalls an der Spree, mit dem Apartmenthaus am Hackeschen Markt das künftig größte Berliner Haus entstehen. Außerdem

ist für den Herbst nächsten Jahres die Eröffnung eines neuen Standorts in Hamburg geplant. Während in Berlin hauptsächlich Medien, Verbände und Pharma-Konzerne zu den Kunden zählen, stehen in Frankfurt meist Banken, Consulting-Firmen und Anwaltskanzleien auf der Gästeliste, so Reiner Siebers.

Dass in der Bundeshauptstadt der Bedarf noch längst nicht gedeckt ist, verdeutlicht ein weiterer Neuzugang auf dem Berliner Boardinghouse-Markt. Im Oktober 2009 öffnete in der Lietzenburger Straße das erste Adagio City Aparthotel in Deutschland seine Pforten. Anders als sein australischer Mitbewerber setzt das Tochterunternehmen des französischen Hotelkonzerns Accor und des Spezialisten für Ferienparks Pierre & Vacances bewusst auf mittel- und langfristige Aufenthalte. Zum Erfolg dieses Konzepts sollen zum Beispiel die flexible Möbelgestaltung und persönliche Akzente sorgen, wie etwa Bilderrahmen für die Fotos der Daheimgebliebenen. Weitere europäische Standorte wie Brüssel und Wien kommen demnächst hinzu.

Auch Katharina Schaller aus Leipzig setzt auf das Langzeitgeschäft, in der Branche „Long-stay“ genannt. Rund zehn Prozent der Apartments werden zwar an Kurzzeitgäste vermietet, um vorübergehende Buchungslücken zu füllen, betont die Geschäftsführerin von Trinom Business Apartments. Die Toch-

tergesellschaft der Hamburger TAG Immobilien betreibt drei Häuser mit unterschiedlichem Charakter, insgesamt rund einhundert Apartments: Ein Klassiker ist das seit 15 Jahren bestehende Haus Feuerbach. Im Jahr 2003 kamen die „Elster-Lofts“ hinzu und im Frühjahr 2009 das „Quartier M“. Schauspieler, die im Leipziger Tatort-Krimi mitspielen, logieren hier ebenso wie Azubis aus der Automobilbranche.

Viele Hotels bieten Zimmer und Serviced Apartments an

Im Schnitt bleiben die Business-Gäste sechs Wochen. Im Vergleich zum Hotel kommt dabei ein preislicher Vorteil sowohl für die Firma als auch für den Reisenden selbst heraus, meint die Geschäftsführerin: „Schließlich zahlen in den meisten Fällen die Unternehmen die Frühstücksraten ohnehin nicht.“ Und wer statt einem Coffee-to-go und Croissant vom Bäcker nebenan ein ausgiebiges Frühstück wünsche, habe im Apartment alle Möglichkeiten dazu: „Unser Konzept beinhaltet eine vollständig eingerichtete Küche und nicht nur eine einfache Kitchenette.“

„Apartments stellen eine sehr gute Preisalternative zu Hotelzimmern dar“, bestätigt René Bischel, Direktionsassistent und Verkaufsleiter beim Atrium Hotel in Mainz. Das inhabergeführte 4-Sterne-Superior-Haus besitzt insgesamt 135 Zimmer, davon 36 Apartments in der Hotelanlage selbst und 29 weitere in einer separaten Residenz. Damit kann das Privathotel aufgrund seiner Größe als typischer Anbieter im Apartment-Segment gelten, auch wenn es als Hotelbetrieb nicht unter die enge Definition des Begriffs Boardinghouse fällt. Die Gäste können dafür manche Hoteleinrichtungen wie Bade- und Saunalandschaft oder Parkplätze kostenlos nutzen und abends eines der Restaurants besuchen. „Rahmenverträge gibt es bei uns grundsätzlich nicht“, sagt René Bischel. „Unsere Apartmentpreise sind sehr günstig kalkuliert.“ Wer länger bleibt – die Verweildauer liegt bei durchschnittlich sechs bis acht Wochen –, kann mit einem Preisnachlass rechnen. „Bei größeren Volumenbuchungen werden die Preise individuell verhandelt“, so der Hotelfachmann.

Das Geschäftsmodell des Münchener Immobilien- und Hotelunternehmens Derag Hotel and Living beruht ebenfalls auf einem Mischkonzept zwischen Hotelzimmern und Apartment-Angebot. Von den zwölf eigenen Häusern und vier Partnerhäusern in sieben Großstädten bieten neun beide Varianten an; klassische Boardinghouses sind die Apartmenthäuser in Frankfurt am Main und in Wien. Mit 60 Prozent überwiegt dabei die Nachfrage nach Serviced Apartments.

So vielfältig die Konzepte auch sein mögen, in einer Sache herrscht Einigkeit unter den Anbietern: Der Markt für Serviced Apartments wird weiter wachsen, mit immer mehr Möglichkeiten für den Business-Gast. Dann wird auch der Ausdruck „Servicewüste Deutschland“ im Wortschatz einer Office-Managerin sicherlich nicht mehr vorkommen müssen ...

Diane Keller, Journalistin

So finden Sie das richtige Apartment

Die folgenden Fragen helfen Ihnen bei der Auswahl eines Services Apartments:

- Welches Budget steht zur Verfügung?
 - Für wen ist die Unterkunft bestimmt (Manager, Azubi, Projektleiter, Einzelperson/Familie)?
 - Wie lange dauert der Aufenthalt (Mindestaufenthaltsdauer im Apartment)?
 - Welcher Apartment-Typ ist gewünscht (klassisches Boardinghouse, Anbindung an ein Hotel)?
 - Wie ist die Küche ausgestattet (Kitchenette, „richtige“ Küche, Geschirrspüler)?
 - Wo befinden sich die Wasch- und Trockenmöglichkeiten (im Apartment oder gemeinsame Nutzung)?
 - Welche Dienstleistungsangebote hält das Haus bereit (Wäscheservice, Reinigungsservice, Einkaufsservice etc.)?
 - Was ist dem Gast darüber hinaus wichtig (Frühstücksangebot, Restaurant im Haus, Fitnessraum)?
 - Ist im Notfall ein Ansprechpartner erreichbar?
 - Besitzt das Apartmenthaus ein Qualitätssiegel? (Seit 2005 gibt es eine Zertifizierung durch TÜV Rheinland Group in Zusammenarbeit mit Boarding House Consulting.)
 - Liegt ein klar strukturiertes, transparentes Angebot vor?
 - Welche Extra-Kosten fallen für optionale Dienstleistungsangebote an?
 - Ist die Internetnutzung im Preis inbegriffen?
 - Ist ein (kostenloser) Parkplatz vorhanden?
 - Muss man eine Kautions hinterlegen?
- Die Preise sind üblicherweise gestaffelt nach Dauer des Aufenthalts. Darüber hinaus gibt es Verhandlungsspielraum bei größerem Buchungsvolumen oder längerfristigen Projekten.