



Serviced Apartments

RAUS AUS DER NISCHE



Temporäres Wohnen trifft den modernen Zeitgeist. Das größte Angebot findet sich in Metropolen wie München, Berlin und Frankfurt, doch jetzt ziehen die Mittelstädte nach

Direkt an der Uferpromenade von Regensburg markiert ein viergeschossiger Backsteinbau den Beginn des Marina-Quartiers, des neuen Stadtviertels in bester Donaulage, rund zehn Minuten von der Altstadt entfernt. Im März 2019 wimmelt es noch von Handwerkern, doch schon im Mai eröffnet hier mit 80 Wohneinheiten das größte Serviced-Apartment-Haus der Stadt, die „Marina Apartments“. Bauträger ist die tschechische CTR Group, die schon ähnliche Häuser in Prag und Dresden betreibt.

Serviced Apartments besetzen eine Lücke zwischen Hotel und klassischer Wohnraumvermietung und richten sich in erster Linie an Berufstätige, die einen begrenzten Zeitraum in einer Stadt verbringen, wie

zum Beispiel Berater oder Mitarbeiter internationaler Firmen, die befristet an verschiedenen Standorten eingesetzt werden. Ein klassisches Mietverhältnis ist für diese Klientel nicht geeignet, Vermieter sind an langfristigen Verträgen interessiert. Bleibt also nur das Hotel als Alternative, doch das schlägt bei mehrwöchigen Aufenthalten nicht nur auf das Budget, sondern bietet als Schlafstätte auch wenig Wohnkomfort. „Ich kenne viele Unternehmensberater, und noch keiner hat zu mir gesagt, dass er sich darauf freue, wieder für drei Wochen in ein Hotel zu gehen“, berichtet Thomas Raupach, Projektleiter Serviced Apartments der CTR Group.

Aus diesem Grund grenzen sich Serviced Apartments gezielt vom klassischen

Hotelangebot ab. Das Bett, sonst Mittelpunkt jedes Hotelzimmers, verschwindet bei den rund 36 Quadratmeter großen Studios der Marina Apartments mit einem Griff in der Wand. Darunter taucht eine Couch mit Beistelltisch auf, und schon wird das Studio ganz ohne Umbauten zum Wohnzimmer.

Ähnlich flexibel sind die weiteren Wohnelemente: Wer abends noch arbeiten möchte, der klappt einfach den Schreibtisch aus der Wand, und auch der Esstisch ist ein Verwandlungskünstler und bietet Platz für zwei oder vier Personen. Modern und großzügig ausgestattet ist der Küchenbereich mit Theke als Raumteiler, denn Serviced-Apartment-Nutzer legen Wert auf Selbstversorgung.



GEMÜTLICHER UND GÜNSTIGER ALS IM HOTEL

Direkt an der Donau eröffnen im Mai in Regensburg die Marina Apartments. Zur Wahl stehen 80 Wohnungen mit einem, zwei oder drei Zimmern, die Preise beginnen bei 45 Euro pro Tag, die maximale Mietdauer beträgt sechs Monate. Die Einheiten sind komplett eingerichtet und ausgestattet. Bei den 36 Quadratmeter großen Studios lässt sich der Wohnraum mit ein paar Griffen ins Schlafzimmer verwandeln



Neben den 35 Studios gibt es in den Marina Apartments auch noch 32 Apartments mit zwei Zimmern und 13 Dreizimmerwohnungen. „Gestern kam zum Beispiel eine Anfrage aus Indien, der Mieter kommt für sechs Monate mit seiner Familie nach Regensburg, dafür eignen sich dann die größeren Apartments“, erläutert Thomas Raupach.

Länger dürfte der Mieter auch gar nicht bleiben, denn sechs Monate sind die maximale Aufenthaltsdauer für solche Beherbergungsstätten, sonst greift das Mietrecht mit seinen Kündigungsfristen. „Ein Problem in der Branche“, wie Thomas Raupach zugibt, denn Anfragen bis zu einem Jahr Mietdauer sind zwar nicht häufig, kommen aber durchaus vor. Das Hauptgeschäft liegt aber in kürzeren Perioden, zwischen vier Wochen und sechs Monaten.

Genau in diesem Zeitraum rechnet sich auch ein Serviced Apartment am besten. Die Preise für ein Studio in den Marina Apartments beginnen bei 1.300 Euro pro Monat, umgerechnet 45 Euro pro Tag. Deutlich günstiger als ein Vier-Sterne-Hotel in der Domstadt, aber auch mindestens

doppelt so teuer wie ein Apartment zur Miete. Die Preise verstehen sich all-inclusive mit Strom, Wasser und WLAN, teilweise ist sogar eine Sauna mit dabei.

Regensburg war ein Wunschstandort für die CTR Group: „Neben den klassischen A-Locations wie München, Berlin, Hamburg und Frankfurt sind auch wirtschaftlich starke B-Standorte für Serviced-Apartment-Konzepte interessant.“ Die ostbayerische Metropole ist hierfür ein Paradebeispiel, international erfolgreiche Firmen wie Krones, Continental, BMW und Osram sorgen für eine hohe Nachfrage an Zeitmietverträgen.

Anett Gregorius, Inhaberin der Buchungsplattform und Consulting-Agentur Apartmentservice, stellt bundesweit den höchsten Bedarf im Bereich der Mikroapartments, also Einheiten mit weniger als 25 Quadratmetern, fest. Ihr Unternehmen ist Herausgeber des jährlichen Branchenberichts „Marktreport Serviced Apartments“, der für 2018 insgesamt 36.600 Einheiten in Deutschland feststellt. Bis 2022 prognostiziert der Report ein Marktwachstum von 53 Prozent.

Neben den Geschäftsreisenden sehen im Airbnb-Zeitalter vor allem jüngere Touristen temporäres Wohnen zunehmend als Alternative zu klassischen Hotels. „Serviced Apartments sind viel wohnlicher gestaltet und bieten je nach Konzept einen unterschiedlichen Umfang an Services“, erklärt Anett Gregorius. Attraktive Lagen spielen bei Städtereisenden noch eine größere Rolle als bei längerfristigen Aufenthalten. Deshalb setzt die CTR Group bei ihren Projekten auch immer auf Zentrumslagen: Maximal zehn Minuten zu Fuß darf bei ihr ein Serviced Apartment von der Stadtmitte entfernt sein. In Dresden konnte sie sich lagetechnisch ein echtes Filetstück sichern, die „Residenz am Zwinger“ heißt nicht nur so, sondern liegt auch direkt gegenüber von dem bekannten Barockbauwerk. Touristen sind für Thomas Raupach ein idealer Weg, freie Kapazitäten zu überbrücken, auch die Marina Apartments sind über booking.com buchbar.

„Städte mit einem angespannten Mietmarkt sind immer auch interessante Standorte für Serviced-Apartment-Angebote“, berichtet Raupach weiter. So ist es nicht verwunderlich, dass München in diesem Segment der Spitzenreiter ist, denn hier findet sich die gesamte Bandbreite der avisierten Klientel: Geschäftsreisende, Konzernangestellte, aber auch viele Studenten und Wohnungssuchende. 2018 gab es laut Branchenreport rund 5.300 Serviced-Apartment-Einheiten in der Isarmetropole, bis 2020 soll das Angebot noch mal um 51 Prozent wachsen.

Auch die i-Live-Gruppe, deutschlandweit der führende Anbieter von Lifestyle-Apartments im Bereich Mikrowohnen, hat in München-Obersendling ein Serviced-Apartment-Projekt entwickelt. Im Gegensatz zu den meisten anderen Häusern, die von institutionellen Anlegern erworben oder direkt von den Bauträgern betrieben werden, können hier auch Privatanleger investieren. Angesichts der hohen Nachfrage und positiven Marktaussichten nicht nur eine interessante Wohn-, sondern auch eine Anlagealternative. ▲

FOTOS: Marina Apartments Regensburg (5), stock.adobe.com/by-studios (1), privat (1)



AUTORIN Ulrike Eschenbecher
KONTAKT redaktion@planet.c