

Serviced Apartments

„Hohes Marktpotenzial für Hamburg“

Interview mit Dipl.-Geograf Achim Georg, Chef des gleichnamigen Beratungsinstituts Georg Consulting mit Standorten in Hamburg und Berlin, zum weiter wachsenden Markt der Serviced Apartments. Georg und sein Mitarbeitererteam arbeiten im Schnittpunkt zwischen Immobilienwirtschaft und Regionalökonomie. Im Bereich der Immobilienwirtschaft berät das Unternehmen Projektentwickler, Investoren, Banken und institutionelle Anleger sowie Bestandshalter.

Warum ist der Markt für Serviced Apartments/Boardinghäuser und Mikro-Apartments momentan wieder so attraktiv?

Achim Georg: Das hängt einerseits mit der anhaltenden guten konjunkturellen Entwicklung zusammen, in deren Folge es wieder mehr sogenannte Jobnomaden gibt. Andererseits zeigen sich die Wohnungsmärkte insbesondere in den großen Wirtschaftszentren sehr angespannt, so dass es immer schwieriger wird, auf dem normalen Markt Wohnungen temporär anzumieten. Der Apartmentmarkt ist seit der Finanz- und Wirtschaftskrise eigentlich kontinuierlich gewachsen, das zeigt unsere aktuelle Marktstudie Serviced Apartmentmarkt Deutschland 2015. Auffällig ist jedoch, dass das Long-Stay-Segment an Bedeutung gewonnen hat, die Aufenthalte also wieder länger werden.

Welche Anforderungen gibt es zum Standort und zum Gebäudekonzept?

Georg: Generell gilt, dass in Städten mit einem hohen Anteil an wissensorientierter Beschäftigung und international agierenden Unternehmen die Bedarfe an Wohnen auf Zeit mit Service relativ hoch sind. Das betrifft aber auch Universitäts- und Forschungsstandorte sowie Messestädte. Demnach hat Hamburg ein hohes Marktpotenzial: Der Anteil der wissens-

intensiven Beschäftigung liegt in Hamburg bei 37,9 Prozent und damit 5,5 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Zudem sind die Hamburger Leitbranchen Luftfahrt, Maritime Wirtschaft, und Lifescience relativ stark international verflochten.

Die Mikrostandorte der Apartmenthäuser befinden sich fast alle



Dipl.-Geograf Achim Georg, Chef des gleichnamigen Beratungsinstituts Georg Consulting mit Standorten in Hamburg und Berlin

in zentralen Lagen und in den größeren Metropolen sind auch Standorte in urbanen Stadtquartieren angesagt. Wichtig ist vor allem die gute Anbindung an den ÖPNV. Die Gebäudekonzepte richten sich stark nach den Zielgruppen. Für Job- und Edelnomaden werden die Konzepte immer hotelähnlicher. Dies hängt aber auch

mit dem Trend zu den sogenannten Mischkonzepten zusammen.

Worauf müssen (private) Investoren achten?

Georg: Serviced Apartments benötigen eine viel höhere Auslastung als Hotels, da bei den meisten Konzepten die Gastronomie als Umsatzbringer ausfällt und die Umsatzeleistungen durch Services gering sind.

Die Auslastung muss bei 70 bis 85 Prozent liegen und diese wird nur erreicht, wenn es bedeutende Auslastungsgeber gibt. Rahmenverträge mit Großunternehmen, Messe und/oder Forschungseinrichtungen sind also wichtig. Hinsichtlich der Drittverwertung sollte darauf geachtet werden, dass die Apartments so geplant sind, dass sie unter Umständen zu Wohnungen zusammengelegt werden können.

Insgesamt befindet sich der Serviced-Apartment-Markt im Aufschwung und Hamburg hat einen deutlichen Nachholbedarf. Der Anteil der Übernachtungen an allen Übernachtungen lag in Hamburg im vergangenen Jahr bei 5,4 Prozent. In München beläuft sich der Anteil auf 11,1 Prozent.

Das Interview führte Hans-Jörg Werth.