

Hart gelandet?	3
1. Trends im Trendsegment: Die neue Realität	4
2. Betreiber und Konzepte	8
2.1 Alles noch auf Wachstum? – Standorte im Überblick	9
2.2 Neue Dimensionen von A bis D: Expansionsstrategien, neue Betreiber und Brands	17
2.3 Zwei Betriebsmodelle, zwei Vergleiche: Die Positionierung der Betreiber 2020	22
Interview mit Living Hotels: „The Trend is not your friend“	28
Interview mit ipartment: „Wir trauen uns die hohe Auslastung zu“	30
2.4 Co-Living nach Corona? Grundlagen, Konzepte, Potenziale	31
2.5 Mix & Match Mikrowohnen: Die Wohnwirtschaft als Mikroapartment-Mitbewerber	34
2.6 Transaktionen im Serviced-Apartment-Markt 2019/2020 Gastbeitrag von Henrik von Bothmer	36
3. Die Marktbefragung 2020	38
3.1 Die Zusammenfassung der Ergebnisse	40
3.2 Einschätzung der Entwicklung	40
3.3 Das Apartmentangebot	42
3.4 Die Auslastung	44
3.5 Die Preise	46
3.6 Die Aufenthaltsdauer	48
3.7 Die Zielgruppen und internationale Gäste	49
3.8 Vorausbuchungsfristen und Buchungsmöglichkeiten	51
3.9 Service	53
3.10 Vertragsmodelle	55
4. Zukunftsprognosen	56
4.1 Die Zukunft nach Corona: Prognosen und Potenziale für Konzepte und Trends	57
4.2 Chancen und Szenarien für die Zukunft nach der Corona-Zukunft	58
5. Grundlagen und Begrifflichkeiten	60
5.1 Konzeptgrundlagen	61
5.2 Baurechtliche Grundlagen: Rechtliche Abgrenzung von wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Apartmentangeboten Gastbeitrag von Marc P. Werner	66
5.3 Vertragsmodelle	67
5.4 Zielgruppen	67
5.5 Historie des Segments	68
Impressum	70

Hart gelandet?

2019 haben wir verkündet: Das Segment fliegt. Sind wir 2020 hart gelandet? Seit 20 Jahren erleben wir Serviced Apartments als Rising Star mit steigenden Marktkurven, die keinen Stillstand kannten. Anfang März 2020 hätten wir diese Geschichte mit starken Zahlen aus unserer aktuellen Umfrage weiterschreiben können. Doch schon zwei Wochen später überrollte uns alle eine Pandemie, die alle Bereiche global traf – auch unseren Überfliegermarkt. Das öffentliche Leben kam zum Stillstand, große Teile der Weltwirtschaft zum Erliegen. Nie zuvor musste die gesamte Tourismusbranche in die Knie gehen.

Aber das Gute vorweg: Das Segment der Serviced Apartments fliegt weiter, nur nicht mehr so hoch. Serviced Apartments zeigten sich erneut widerstandsfähig. Gut drei Viertel der Betriebe blieben über die Krisenzeit geöffnet. Die Auslastung brach später und weniger dramatisch ein als in der klassischen Hotellerie. Die Erholung hat bereits eingesetzt. Doch wie genau hat sich das Segment seit März in Deutschland entwickelt? Welche Stärken und Schwächen haben sich je nach Konzept- und Betriebstyp gezeigt? Wie blicken Betreiber, Investoren und Entwickler in die Zukunft? Verändern sich Konzepte? Und was wird aus den Projektplänen? Wieviel Zukunft kann das Segment weiter auf sich vereinen?

Unser zehnter Marktreport Serviced Apartments widmet sich diesen Aspekten. Denn nach Abschluss unserer jährlichen Marktbefragung für 2019 und dem Corona-Ausbruch war uns klar, dass der ausschließliche Blick auf die Vorjahresergebnisse ohne Mehrwert für die Beteiligten im Segment wäre. Daher starteten wir Mitte März 2020 weitere Umfragen und Analysen. Mit diesen können wir den „Vor-Pandemie-Status“ mit Entwicklungen während des Lockdowns und ersten „Danach-Tendenzen“ ins Verhältnis setzen. Wir können, bei aller gebotenen Vorsicht, mittelfristige Corona-Effekte und mögliche Potenziale skizzieren. **Mithilfe vieler Beteiligter, die in dieser besonderen Situation ihre Zahlen und Einschätzungen mit uns geteilt haben, bildet der diesjährige Marktreport damit erneut die wichtigste Primärquelle im Serviced-Apartment-Segment.**



Wir gehen noch 2020 von Konsolidierungen aus, die das Segment bisher nicht kannte, auch weil der Wettbewerb gestiegen ist. Zugleich werden neue Hotel-Player auf den krisenfesteren Longstay umsatteln wollen. Das Segment wird sich weiter verändern – aber mit starker Perspektive: sei es mit Blick auf unser Betriebskonzept mit Longstay-Fokus, kreativen neuen Marken sowie den Mega-Trends und „Mega-Bedürfnissen“ der Zukunft. Sie finden auf den folgenden Seiten einen tiefgreifenden Überblick über aktuelle Marktkennzahlen, Corona-Folgen, weitere Tendenzen und über den Status Quo der Projekte mit Stand Mitte 2020. Wir untersuchen, wie die Mega-Trends neu auf das Segment wirken und blicken auf die Themen Mikrowohnen und Co-Living. Wer sich generell über den Markt informieren will, erfährt im Grundlagenteil alles, was ihm den Einstieg als Investor, Projektentwickler oder Betreiber in das Segment erleichtert.

Vor Ihnen liegt die Jubiläumsausgabe unseres Marktreports. In seinem 10. Jahr ist er wichtiger denn je – weil er Perspektiven für das junge Segment zeigt und so die notwendige Transparenz für alle Beteiligten bietet, um das bisherige Vertrauen zu erhalten.

Ihre

Anett Gregorius, Gründerin und Inhaberin Apartmentservice