

# OFFENSIVE SUCHE NACH LEBEN

## Wachstumsmarkt Boarding dank »Wanderarbeiter« und Städtetouristen

von Jakob Strobel y Serra (Text) und Michael Steiner (Fotos)

**Die Gäste in diesen Unterkünften** sollen sich auch Tausende Kilometer von Zuhause entfernt wie in den eigenen vier Wänden fühlen und niemals den Schrecken standardisierter Hotelzimmer spüren. Sie sollen nicht das Gefühl haben müssen, morgens in den Spiegel zu schauen und nicht zu wissen, wo sie sind, weil ohnehin alles gleich aussieht. Eine solche Behaustheit in einer unbehausten Welt können die Boarding-Häuser nur dann gewährleisten, wenn sie am Alltag einer Stadt teilhaben. Man muss in wenigen Minuten zu Fuß Restaurants und Geschäfte erreichen, Leben spüren, Stimmen hören können und darf sich weder an der Hauptverkehrsstraße noch in einer abends verödeten Innenstadt wieder finden. Der ideale Standort ist also ein Ort, an dem man selbst gerne wohnen würde, wenn man Bewohner der Stadt wäre.

Die Serviced Apartments sind das zwangsläufige Resultat eines veränderten Arbeits- und Freizeitverhaltens. Zum einen hat die Globalisierung einen neuen Typus des hochqualifizierten Wanderarbeiters hervorgebracht: Spezialisten, die sich besser als jeder andere in Steuerungssoftware, Bilanzbuchhaltung, Automatisierungstechnik oder Produktionsplanung auskennen und ihr Wissen für kurze Zeit auf Projektbasis überall auf dem Globus einsetzen. Sie sind die menschliche Komponente einer Just-in-Time-Economy. Ihr Arbeitsaufenthalt ist zu lange für ein Hotel und zu kurz für eine eigene Wohnung – idealtypische Klientel für ein Boarding House.

### Alternative für Städtetouristen

Das zweite Standbein der Häuser sind Städtereisende, für die ein Apartment billiger und bequemer ist als ein Hotel. Der Boom des Städtetourismus in Deutschland eröffnet den Boarding Houses eine wachsende Kundschaft. Davon profitiert auch Frankfurt, das

2010 nach Angaben der Frankfurter Tourismusgesellschaft etwa zwei Millionen Übernachtungen in diesem Segment zählte und mit einem durchschnittlichen Zimmerpreis von 118 Euro pro Nacht an erster Stelle in Deutschland vor München (109 Euro), Hamburg und Stuttgart (je 100 Euro) rangiert.

### »Gewinner der Krise«

Eine offizielle Statistik über Serviced Apartments in Deutschland gibt es nicht. Nach Einschätzung von Anett Gregorius, der Geschäftsführerin von Boarding House Consulting, sind es gegenwärtig etwa 400 Häuser mit 20000 Apartments. Deutschland sei ein dynamischer Markt, internationale Ketten, vor allem Adina, Adagio und Citadines, suchten offensiv nach Standorten, wobei sie sich auf die großen Städte konzentrierten. »Serviced Apartments sind die Gewinner der Krise, weil die Unternehmen nach wie vor bei Geschäftsreisen sparen«, sagt Gregorius. Die Grenze zwischen klassischer Hotellerie und Boarding-Haus werde allerdings immer fließender, da es eine Tendenz zu kürzeren Aufenthalten in den Serviced Apartments gebe. Bei einer Umfrage von Boarding House Consulting haben 64 Prozent der Häuser angegeben, dass die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste weniger als sechs Nächte betrage, nur 26 Prozent sagten, dass die Mehrheit ihrer Kunden mehr als 28 Nächte blieben. Das bedeutet, dass immer mehr Reisende das private Ambiente eines Apartments – im Idealfall mit getrenntem Wohn- und Schlafraum – einem Hotel vorziehen.

### Wachstumsmarkt in Deutschland

Auch der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (Dehoga) sieht in Boarding-Häusern »einen der Wachstumsmärkte in der Hotellerie in Deutschland«. Allein die australische Kette Adina wolle in

## Der Boom des Städtetourismus in Deutschland eröffnet den Boarding Houses eine wachsende Kundschaft.

fünf Jahren fünfzehn Häuser in Deutschland betreiben, traditionelle Hotelketten wie Marriott und Accor expandierten ebenfalls in diesem Segment. Accor plant ein zweites Adagio in München, Marriott will dort ein Residence Inn eröffnen. Und die Leonardo Hotels wollen sich mit der Marke »Suite« in Berlin etablieren. Den Trend zu immer kürzeren Aufenthalten stellt die Dehoga gleichfalls fest. So hätten 95 Prozent der Boarding-Häuser inzwischen keine Mindestaufenthaltsdauer mehr.

### Jobwechsler, Berater, Projektleiter

Diese Einschätzungen bestätigt die IHK Frankfurt. Sie registriert eine wachsende Nachfrage nach Serviced Apartments, wenngleich sie »keinen Hype« feststellen kann. Wegen der vergleichsweise hohen Wohnmieten in Frankfurt seien die Apartments hier besonders attraktiv. Eine stabile Nachfrage verzeichnen nach eigenen Angaben die Lindner Hotels, die in Frankfurt mit zwei Boarding-Häusern vertreten sind. Die Gäste seien vor allem Jobwechsler, Unternehmensberater, Projektleiter und ausländische Mitarbeiter. Nach den Erfahrungen der Hotelberatungsgesellschaft Houtour ist der klassische Kunde eines Boarding-Hauses nicht nur in Frankfurt eher ein »Einzelkämpfer«, zum Beispiel ein selbständiger Projektmitarbeiter mit festem Tagessatz für Übernachtung und Verpflegung.

### Sinnvolle, unabhängige Ergänzung

Dafür sprechen auch die Aussagen der Deutschen Lufthansa. Man nutze Boarding Houses wie jedes andere große Unternehmen, zum Beispiel für Mitarbeiter, die für ein paar Wochen zu Ausbildungszwecken in Frankfurt seien. Die Häuser seien eine sinnvolle Ergänzung des Unterbringungsangebots. Auch die Allianz, die in Frankfurt mehrere Tausend Mitarbeiter beschäftigt, nutzt intensiv Serviced Apartments und hat Verträge mit bundesweiten Anbietern. Diese Form der Unterbringung sei beliebt als Überbrückung, bis neue Mitarbeiter eine eigene Wohnung gefunden hätten, und werde »wegen des günstigen Preises und der Unabhängigkeit von Hotelrestriktionen« geschätzt.

Andere große Unternehmen wie die Deutsche Bank oder die Commerzbank nutzen hingegen ihren eigenen Wohnungsbestand und greifen kaum auf Serviced Apartments zurück, während Beratungsfirmen wie McKinsey ihre Mitarbeiter prinzipiell in Hotels unterbringen. Die Frankfurter Oper hingegen schätzt die Vorteile der Boarding-Häuser. Für ihre Künstler, die bei Premieren sechs Wochen lang, bei Wiederaufnahmen zwei Wochen lang in Frankfurt proben, sind nach Darstellung der Oper Boarding-Häuser ideal.

**DEUTSCHE/HYPO**  
Ein Unternehmen der NORD/LB

Finanziert wird die GBI-Entwicklung im Frankfurter Europaviertel mit rund 65 Millionen Euro von der Deutschen Hypothekbank. Andreas Pohl, Vorstandsmitglied Deutsche Hypo: »Mit diesem Engagement unterstreichen wir unsere Bereitschaft, bei guten und interessanten Projektentwicklungen als Finanzierungspartner zur Verfügung zu stehen.«

(Pressemitteilung Deutsche Hypo vom 31. Mai 2011)



**Wohlfühlen in globalisierter Welt.**

Ein Blick ins neue Citadines Prestige Holborn-Covent Garden London zeigt: Annehmlichkeiten von der kommunikativen Lobby bis zum komfortablen Apartment über Fitness- und Konferenzangebot bis hin zum Babysitter- und Einkaufsservice (Gebühr) werden kombiniert mit zeitgemäßem, aber nicht kurzlebigen Design in zentraler Lage

Foto: Ascott



**Privat in globalisierter Welt**

Citadines, eine Tochter von Ascott Limited aus Singapur, betreibt allein in Europa 5300 Apartments in 47 Liegenschaften an 22 Standorten. Nach Berlin und München soll 2013 neben Hamburg (128 Einheiten) und das Haus im Frankfurter Europaviertel nahe der Messe eröffnen: Es richtet sich an Geschäftsreisende und Touristen, wird über 165 Einheiten vom Studio bis zum Zwei-Zimmer-Apartment mit 25 bis 40 Quadratmeter Fläche verfügen, und, wie die anderen, als Garni konzipiertes Boardinghaus bewusst auf Restaurant und Bar verzichten, stattdessen Möglichkeiten zur Selbstversorgung und nach Bedarf auch à-la-carte-Dienstleistungen wie Frühstücksbuffet, Wäscheservice oder Housekeeping bieten; dazu Business-Corner und Fitnessraum. Das erlaubt den Betreibern eine hohe Rendite dank niedriger Betriebskosten – und den Gästen einen Aufenthalt, der sie nicht zur bloßen Zimmernummer werden lässt.



Ab 2013 komfortable Adresse für Business- und Städtereisende: das Citadines Apart` hotel Frankfurt Messe – nach München und Hamburg das dritte gemeinsame Projekt von GBI AG und der aus Singapur stammenden Ascott-Gruppe.  
Visualisierung: GBI AG

ENGLISH VERSION:  
[WWW.CHECKIN-MAGAZINE.COM](http://WWW.CHECKIN-MAGAZINE.COM)