

# Der Markt für Serviced Apartments

In den letzten Jahren wurde der Markt für sog. Serviced Apartments\* zunehmend von einer breiteren Investorennachfrage gespeist. Die Transaktionsvolumina stiegen demzufolge stetig an. Bei diesem Nischenprodukt – strukturell angesiedelt zwischen Hotel und Wohnen – handelt es sich um eine hybride Form der Wohnnutzung. Mit entsprechend heterogenen, aber insgesamt höheren Nutzungsentgelten. Aus einzelnen Apartments bestehend, werden im Gegensatz zur Wohnnutzung neben einer Komplettmöblierung auch zusätzliche Dienstleistungen (wöchentlicher Reinigungsservice, Rezeption, Verpflegungsangebote etc.) angeboten. Das Angebotsspektrum variiert dabei je nach Anbieter und Kundenwunsch zwischen geringen Serviceleistungen und hotelähnlichem Zimmerservice. Gegenwärtig befindet sich der Großteil der Serviced Apartments in städtischer Umgebung (zentrale Lage, Nähe zu Verkehrsknotenpunkten, Messen, Gewerbezentren, Veranstaltungszentren etc.) und beherbergt primär Langzeitnutzer.

\*Analog dazu wird häufig auch die Begrifflichkeit Boardinghouse verwendet.

## Nischenprodukt – zwischen Hotel und Wohnen

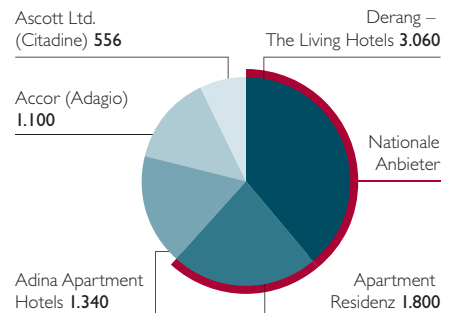
HOTELMARKT	SERVICED APARTMENTS	WOHNUNGSMARKT	BRANCHENTREND
Shortstay		Longstay	
Vollmöbliert	Vollmöbliert + Apartmentcharakter (1-3 Zimmer)	Unmöbliert/ (teil)-möbliert	<b>ZIELGRUPPEN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pendler</li> <li>Studierende</li> <li>Young Professionals</li> <li>Geschäftsreisende (Langzeit)</li> <li>Neuankömmlinge</li> </ul>
24-Stunden-Rezeption	Teilweise Rezeption, aber eingeschränkter Servicezugang	Keine Rezeption	
Komplettes Serviceangebot	Geringes Angebot bis hotelähnlichem Service	i.d.R. keine direkten Serviceleistungen	
Evtl. Kitchenette, ergänzt durch Roomservice	i.d.R. Küchenzeile, unterstützendes Serviceangebot	i. d. R. Küchenzeile	

## Status quo der Serviced Apartments in Deutschland



Derzeit zeigt sich eine Dominanz nationaler Anbieter, jedoch steht Deutschland zunehmend im Fokus internationaler Akteure. Darunter befinden sich auch einige Hotelketten, die neben Hotelzimmern Serviced Apartments anbieten. Die innovativen Konzepte erweisen sich dabei oftmals als erfolgreicher. Wichtige Standorte stellen derzeit München, Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg und Düsseldorf dar. Hinzu kommen Köln, Stuttgart, Hannover, Leipzig und Nürnberg, die wir als Potenzialstandorte sehen. Das Transaktionsvolumen bis Ende 2018 prognostizieren wir auf 235 Mio. €.

DIE 5 GRÖSSTEN ANBIETER NACH APARTMENTZAHL (22% DES GESAMTMARKTS)



TRANSAKTIONEN 2017 UND 2018



## Prognose

Insgesamt gehen wir von einem weiter wachsenden Gesamtmarkt aus, der sich primär aus einem veränderten Arbeitsmarkt speist. Der Anteil von Serviced Apartments am Hotelmarkt wird bis 2030 auf etwa 10% steigen. Co-Working, Projektstrukturen und eine zunehmend beruflich bedingte Reisetätigkeit sind die angeblichen Push-Faktoren für diese Entwicklung. Das in Zukunft wachsende Angebot zeigt sich an den geplanten Serviced Apartments bis 2020, wobei die Städte Berlin und Hamburg jeweils 14% der Pipeline einnehmen. Aufgrund der bisher ausgeglichenen Anbieterstruktur, der hohen Nachfrage durch die zunehmende Mobilität und dem Trend zu „home away from home“, besteht ein hohes Investoreninteresse.



**3.342**  
GEPLANTE  
EINHEITEN BIS  
2020 IN D

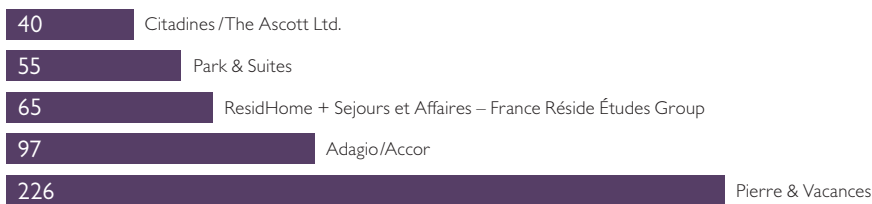
# Der Markt für Serviced Apartments

Während sich Serviced Apartments vor allem auf dem Nordamerikanischen Kontinent etablieren konnten, beginnt sich nun auch Europa vermehrt für das Nischenprodukt zu öffnen. Bisher nimmt Europa einen geringen Anteil von 13,8% am globalen Gesamtmarkt der Serviced Apartments ein, jedoch stehen die Anzeichen aufgrund der geplanten Bauvorhaben bis 2020 für eine klare Wachstumsstrategie.

## Status quo der Serviced Apartments in Europa

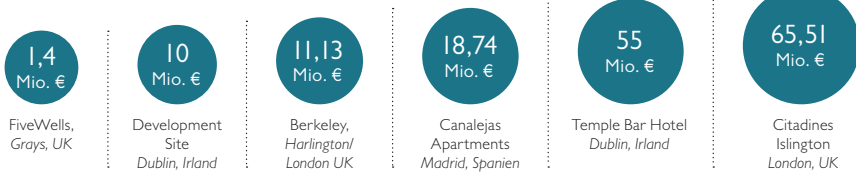


DIE 5 GRÖSSTEN ANBIETER NACH SERVICED-APARTMENT-HÄUSERN (26% DES EUROPÄISCHEN GESAMTMARKTS)

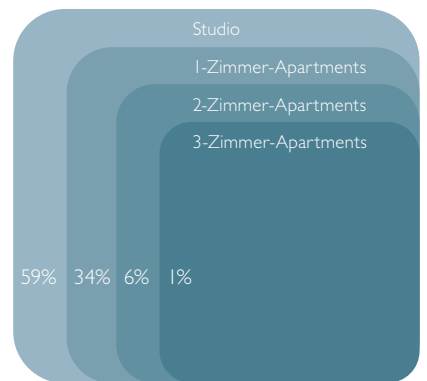


Anzahl der Serviced-Apartment-Häuser →

TRANSAKTIONEN 2016 UND 2017



ANGEBOTENE ZIMMERKATEGORIEN

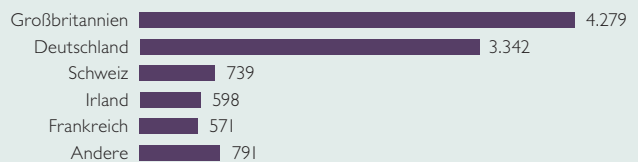


## Prognose

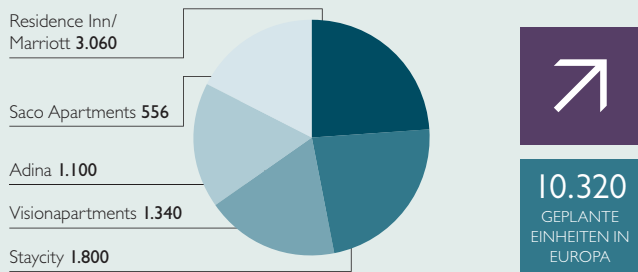
Europaweit werden weitere Serviced Apartments geplant, wobei Großbritannien mit 41,5% und Deutschland mit 32,4% der 10.320 geplanten Einheiten den größten Anteil ausmachen. Dies lässt zugleich auf eine fokussierte Verteilung innerhalb Europas schließen. Bis Ende 2018 erwarten wir ein Transaktionsvolumen von rund 525 Mio. € in UK/Irland, Deutschland, Frankreich, Niederlande, Schweden, Dänemark und Spanien.

Zu den Potenzialstandorten, die für den Markt der Serviced Apartments attraktiv werden können, zählen aus unserer Sicht vor allem jene Metropolen, deren Arbeitsmarkt dem bereits genannten Wandel (Co-Working, Projektstrukturen, beruflich bedingte Mobilität) unterliegen. Catella Research geht insgesamt von einem stark wachsenden Markt in Europa aus, dieser wird jedoch nicht alle Länder gleichermaßen betreffen, sondern vor allem wirtschaftlich starke Metropolen mit einem hohen Grad an internationaler Konnektivität tangieren.

GEPLANTE APARTMENTS BIS 2020



GEPLANTE APARTMENTS NACH ANBIETER BIS 2020 10.320 (50% DER GEPLANTEN EINHEITEN)



**10.320**  
GEPLANTE  
EINHEITEN IN  
EUROPA

Quelle: Catella Research 2018/The Apartment Service/HVS/RCA/Deutsche Hypo/Thomas Daily

Catella ist ein führender Spezialist im Immobilieninvestment, Fondsmanagement und Banking mit Aktivitäten in 13 europäischen Ländern. Die Gruppe generiert Umsätze von ca. EUR 200 Millionen und verwaltet Vermögen im Wert von EUR 16 Milliarden. Catella ist ein börsennotiertes Unternehmen an der Nasdaq Stockholm im MidCap-Segment. Mehr dazu auf [catella.com](http://catella.com).

IHRE ANSPRECHPARTNER:

**Dr. Thomas Beyerle**  
thomas.beyerle@catella.de  
+49 (0)69 31 01 930 220

**Sean Nolan**  
sean.nolan@catella.de  
+49 (0)69 31 01 930 275

**Katja Willner**  
katja.willner@catella.de  
+49 (0)69 31 01 930 276

**Janis Deeken**  
janis.deeken@catella.de  
+49 (0)69 31 01 930 274