



Potentialanalyse Serviced-Apartment-Markt

Betrachtung 40 ausgewählter Standorte in
Deutschland und Europa

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Methodik und Vorbemerkungen	4
2. Der Serviced-Apartment-Markt – Grundlagen und Tendenzen	6
3. Deutsche Städte-Auswahl unter der Potential-Lupe	9
4. Europäische Städte-Auswahl unter der Potential-Lupe	26
5. Fazit und Ausblick	34
Glossar	35
Quellenhinweise und Copyrights	36
Herausgeber	37



Liebe Leserinnen und Leser,

entdecken Sie Ihre Möglichkeiten – oder entdecken Sie das Segment für sich.

Serviced Apartments zählen in Deutschland und Europa seit mehr als 20 Jahren zu den stärksten Wachstumssegmenten im Hospitality-Markt. Sie profitieren von den Megatrends der wachsenden Mobilität, der Urbanisierung, Individualisierung sowie Digitalisierung und haben sich zu einer stark nachgefragten Übernachtungsform entwickelt. Mit einer Übernachtungsdauer von einer Nacht bis zu sechs Monaten sprechen Serviced Apartments eine immer breitere Zielgruppe an und sind durch ihre Möglichkeit zur Selbstversorgung zudem sehr flexibel. Sie punkten mit schlanken Kostenstrukturen und Betriebsprozessen, was sie unter anderem resilienter gegenüber dem Fachkräftemangel macht.

Die vorliegende Analyse gibt Orientierung bei der Beurteilung von Standorten und unterstützt bei der weiteren Expansion im Serviced-Apartment-Segment. In 40 ausgewählten A- bis D-Städten in Deutschland und europäischen Metropolen hat Apartmentservice im Auftrag der Union Investment auf Basis des Bedarfs an Übernachtungen im Serviced-Apartment-Bereich und des aktuellen standortspezifischen Angebots das Potential dieser Übernachtungsform ermittelt.

Die Tendenz ist klar: Selbst und vor allem in den zahlenmäßig größten Serviced-Apartment-Märkten Berlin und München besteht weiterhin deutliches bis starkes Entwicklungspotential für weitere Einheiten. Doch standen in der Vergangenheit vor allem A-Städte im Fokus, so beobachten wir seit einigen Jahren auch ein deutliches Wachstum in B- bis sogar D-Städten. In unserer Potentialanalyse erfahren Sie,

wie sich die Angebotsstruktur in den A-Städten verändert hat, welche B- bis D-Städte das größte Potential aufweisen und wie sich das Segment in ausgewählten europäischen Metropolen entwickelt.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzliche Grüße,



Anett Gregorius

Inhaberin und Gründerin
von Apartmentservice



Henrik von Bothmer

Head of Operated Living
Union Investment

1. Methodik und Vorbemerkungen

Die Untersuchung wurde in den Monaten Juli und August 2023 durchgeführt und betrachtet das Segment der Serviced Apartments – also ausschließlich gewerbliche Betriebe. Die Mehrheit der 40 untersuchten Städte befindet sich in Deutschland und umfasst alle Top-7-Städte sowie eine bundesweite Auswahl an B- bis D-Destinationen, die sich u. a. an den aktuellen Suchkriterien der Betreiber orientiert. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick der untersuchten deutschen Städte:

A-Städte	B-Städte	C-Städte	D-Städte
Berlin Düsseldorf Frankfurt Hamburg Köln München Stuttgart	Bremen Dortmund Essen Hannover Karlsruhe Leipzig Mannheim Münster Nürnberg	Aachen Augsburg Braunschweig Darmstadt Erfurt Erlangen Freiburg Heidelberg Magdeburg Mainz Potsdam Regensburg	Kassel Wolfsburg Würzburg

Quelle: Standortklassifizierung nach bulwiengesa AG

Hinzu kommen ausgewählte europäische Metropolen als Mix bereits sehr etablierter Märkte sowie Destinationen mit hohem Potential.

Internationale Metropolen	Amsterdam, Dublin, Kopenhagen, London, Madrid, Mailand, Paris, Wien, Zürich
---------------------------	---

Grundsätzlich gilt, dass nur die Serviced-Apartment-Einheiten auf der reinen Stadtfläche recherchiert und gezählt wurden. Das Umland fand keine Berücksichtigung, auch wenn es hier oftmals Synergien gibt und wertige Serviced-Apartment-Produkte angeboten werden.

Ferner wurde die generelle Methodik von Apartmentservice bei der Bestandserhebung angewandt, wonach ausschließlich Häuser mit mindestens 15 Einheiten in einem Gebäude in der Zählung zu berücksichtigen sind, um ein Mindestmaß an Professionalität, objekttauglicher Ausstattung und Sicherheitsgegebenheiten zu gewährleisten. Ausnahmen wurden lediglich bei digital agierenden Anbietern gemacht. Aufgrund ihres hohen Digitalisierungsgrades und bestehender Clusterstrukturen für die Operative können diese Anbieter auch in kleinteiligeren Objekten einen gleichbleibenden Standard gewährleisten.

Generell herausfordernd bei der Recherche war der Umgang mit der steigenden Zahl möblierter Apartments, die inzwischen sehr professionell betrieben werden. In den letzten Jahren haben sich hier Betreiber mit mehreren Standorten innerhalb des Stadtgebietes am Markt etabliert. Selbst die für das Segment der Serviced Apartments typischen Serviceleistungen werden über Drittanbieter für die Gäste angeboten. Die Plattformökonomie begünstigt diese Entwicklung erheblich. Hier wurde nach bestem Wissen und Gewissen abgegrenzt.

Alle erfassten Einheiten in einer Stadt wurden zusammen mit der von Apartmentservice erhobenen Serviced-Apartment-Pipeline bis einschließlich 2026 in Korrelation zu dem örtlichen Übernachtungsvolumen gesetzt und daraus das jeweilige Potential der Stadt ermittelt, das in der Anzahl der potentiellen Einheiten (Units) ausgewiesen wird.

Aus dem Gesamtergebnis der 40 untersuchten Standorte wurde ein nationales und internationales Ranking nach Höhe des Potentials ermittelt. Neben 31 deutschen Städten wurden neun internationale Standorte analysiert.



Nachfragegeneratoren für das Segment der Serviced Apartments

Wirtschaft	• Unternehmen mit einem Bedarf an kurz-, mittel- und langfristigen Aufenthalten • Großprojekte • Expatriates und Relocation • Medical Travel
Wissenschaft & Forschung	• Universitäten, Hochschulen, Fachhochschulen, Fakultäten, Lehrstühle, Institute • Forschungseinrichtungen • Wissenschaftliche Verwaltung • Alumni-Netzwerke
Touristische Attraktivität	• Kunst & Kultur • Sehenswürdigkeiten • Natur
MICE	• Meetings • Incentives • Conventions • Events

© Apartmentservice

Für den deutschen Markt ergeben sich 12 Potential-Städte im A- bis D-Stadt-Bereich, die detaillierter beschrieben werden. Dabei wurde in schematischer Darstellung besonderes Augenmerk auf die Nachfragegeneratoren für das Segment der Serviced Apartments gelegt (vgl. Abb.).

Die Verfügbarkeit von Fachkräften am jeweiligen Standort ist für den Erfolg der Unternehmen essenziell. Angespannte Wohnungsmärkte führen dazu, dass einerseits

neue Mitarbeiter nicht kommen können, da Wohnraum am klassischen Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zu finden ist. Andererseits sind Aufenthalte im Rahmen von Aus- und Weiterbildung bzw. Projekten oder Job-Rotation zeitlich begrenzt.

In beiden Fällen werden Serviced Apartments zu Arbeitgeberargumenten, da sie Mitarbeitern sofort verfügbare Übernachtungsmöglichkeiten bieten können, die Arbeiten, Leben, Schlafen und Selbstversorgen er-

möglichen. Unter diesem Aspekt fließt in die Potentialbewertung auch der verfügbare Wohnraum, gemessen an der Leerstandsquote von Wohnraum, ein.

Ein wesentliches Kriterium zur Bewertung der Attraktivität für den Bau weiterer Serviced Apartments an einem Standort ist die Marktabdeckung. Die ausgewiesene Prozentzahl zeigt den Grad, bis zu dem das aktuelle Angebot inklusive Pipeline bis 2026 den Markt derzeit abdeckt.

2. Der Serviced-Apartment-Markt – Grundlagen und Tendenzen

Der deutsche Markt zählt aktuell ca. 50.200 Serviced Apartments in rund 930 Häusern¹. Laut der deutschen Charta des Temporären Wohnens sind sie Teil des Beherbergungsgewerbes, damit gewerbliche Konzepte und umsatzsteuerpflichtig. Von klassischen Hotels unterscheiden sie sich durch die Ausstattung mit Küche bzw. Kitchenette und Zonierung in Lebens-, Schlaf- und Essbereich für die Möglichkeit zur Selbstversorgung und zu längeren Aufenthalten. Auch sind das Service-Angebot und die dienstleistungsintensiven Bereiche gegenüber Hotels reduziert, was deutlich geringere Raten als vergleichbare Hotels ermöglicht und zu wesentlich schlankeren Kostenstrukturen sowie Betriebsprozessen führt. Dieser Umstand hat Serviced Apartments auch resilienter als die klassische Hotellerie durch die Corona-Pandemie gebracht.

Serviced Apartments unterliegen den gleichen behördlichen Auflagen wie Hotels – vom Brandschutz bis zur Limitierung auf maximal sechs Monate Aufenthaltszeit. Wie

Hotels werden sie von einem Betreiber betrieben und können kurzfristig gebucht, genutzt und wieder verlassen werden. Im Unterschied zu wohnwirtschaftlichen Konzepten wird hier nicht gewohnt. Der Gast wird temporär beherbergt.

Die Charta des Temporären Wohnens, 2014 von einer Arbeitsgruppe aus Betreibern, Investoren, Bankern, Steuerberatern und Rechtsanwälten in Eigeninitiative entwickelt und seither kontinuierlich aktualisiert, ordnet die verschiedenen Ausprägungen Temporären Wohnens zwischen Hotel und Wohnen ein und trägt damit zu einem besseren Verständnis und einer größeren Markttransparenz bei. Serviced Apartments finden sich bislang nicht in der deutschen Baunutzungsverordnung wieder. Infolgedessen besteht in Ländern, Städten und Gemeinden kein einheitliches Genehmigungsschema, und das Segment wird gern mit Angeboten aus dem wohnwirtschaftlichen Segment vermischt, die Mietpreisregulierungen umgehen wollen.

Wohnungsmarkt	Wohnwirtschaftliche Konzepte		Gewerbliche Konzepte		Hotelmkt	
	Furnished Accommodation	Serviced Accommodation	Serviced Apartments			
	SERVICE					
	keine	limited > selected	limited > full			
	AUFENTHALTSDAUER					
	mind.: (3-) 6 Monate max.: unbefristet	mind.: (3-) 6 Monate max.: unbefristet	mind.: 1 Nacht max.: 6 Monate			
	BETRIEBSTYP					
	(teil-) möblierte Apartments	Living-Konzepte (Corporate Housing, Micro Living ($<25\text{ m}^2$, Senior Living...))		Serviced Apartmenthaus		Aparthotel
		Student Living				
		Co-Living				
© Apartmentservice Druckdatum: 01.02.2020						

„Serviced Apartments sind der Gewerblichkeit zuzuordnen und repräsentieren den Bereich der Beherbergung.“

Anett Gregorius

Die Charta des Temporären Wohnens für Deutschland wurde in Zusammenarbeit verschiedener Akteure unter Leitung von Apartmentservice entwickelt. Sie unterliegt analog der Marktentwicklung einer kontinuierlichen Weiterentwicklung.

¹ Markterhebung Apartmentservice, Stand 31.08.2023, ausschließlich Objekte mit mehr als 15 Einheiten, analog Methodik-Beschreibung

Ein Segment, zwei Betriebsmodelle

Betreiber von Serviced Apartments können sich bei der Konzeption ihres Produkts grundsätzlich zwischen zwei Betriebsmodellen entscheiden: dem **Serviced Apartmenthaus** oder **Aparthotel**. Zentrales Abgrenzungskriterium beider bildet das Service-Level.

Serviced Apartmenthäuser, seit langem die Mehrheit auf dem deutschen Markt, lassen sich durch ein eingeschränktes, vor allem auf Langzeitgäste abgestimmtes Service-Angebot charakterisieren. Die Gästebetreuung erfolgt häufig durch eine nur stundenweise besetzte Rezeption. Der Gast kann in der Regel jederzeit auf digitale Check-in-Möglichkeiten zugreifen. Zum Angebot gehören ein Waschsalon und immer häufiger auch Gemeinschaftsbereiche zum Sitzen, Arbeiten und Kochen. Vereinzelt gibt es ein kleines Frühstück, auf weitere F&B-Angebote wird in der Regel verzichtet. Der Mikrostandort wird so gewählt, dass Gastronomie- und Lebensmittelangebote fußläufig erreichbar sind, und häufig werden mit diesen auch Kooperationen geschlossen.

Aparthotels bieten im Vergleich und je nach Konzept deutlich mehr Services, die Inhouse-Einrichtungen sind erweitert. Zur Ausstattung gehören gewöhnlich ein eigenes Frühstücksangebot, ein (kleiner) Fitness- und Wellnessbereich, in der Regel mindestens ein kleiner Konferenzraum und zum Teil ein eigenes Restaurant im Haus. Die Rezeption ist meist 24 Stunden besetzt.

Lange konnte man beide Konzepte auch durch die bei ihnen vorherrschenden Aufenthaltslängen unterscheiden. So weisen Aparthotels eher Shortstays auf,

Serviced Apartmenthäuser hingegen mehr Longstays. In der Tendenz ist dies auch so geblieben. Aber einzelne neue digitale Serviced-Apartmenthaus-Anbieter fokussieren den Shortstay mit seinen hohen Raten – und etablierte Player folgen mit einem höheren Anteil an Shortstays von ca. 20 % ebenfalls diesem Trend.



© Union Investment

Geschäftsreisende bilden die DNA

Neuere Konzepte profitieren von einer wachsenden Zielgruppe an digitalorientierten jungen Gästen, die auch für kürzere und touristische Aufenthalte Serviced Apartments gegenüber Hotelzimmern bevorzugen.



Doch bei aller wachsenden Bekanntheit und Nachfrage: Die DNA des Segments ist und bleibt der Geschäftsreisende, der für mehrere Tage, Wochen oder Monate beruflich in einer fremden Stadt zu tun hat. Dies traf schon in den 1960er Jahren zu, als mit der steigenden beruflichen Mobilität die ersten Serviced-Apartment-Objekte in den USA entstanden. Auch bei der letzten Betreiberumfrage von Apartment-service Anfang 2023 in Deutschland stellten nationale und internationale Businessgäste mit rund zwei Dritteln die Hauptzielgruppe von Serviced Apartments.

65 %

der Nutzer von
Serviced Apartments
sind Businessgäste

Dazu gehören auch junge Berufstätige, die neu in der Stadt sind und ad hoc keinen Wohnraum auf den traditionellen Märkten finden. Firmen buchen für sie Serviced Apartments, oftmals in einem Umfeld mit Gleichgesinnten bzw. Kollegen, und gewinnen sie so für ihr Unternehmen vor Ort. Serviced Apartments entlasten auf diese Weise angespannte Wohnungsmärkte und schaffen zusätzliche Angebote.

Aktuell befindet sich unsere Gesellschaft inmitten eines Generationswechsels. Die Generationen Y und Z haben andere Ansprüche an ihre Unterbringung. Individualität, Flexibilität und Digitalisierung sind Anforderungen, auf die Serviced Apartments viele Antworten bieten. Die Megatrends Globalisierung, New Work, Wissenskultur, Urbanisierung und Mobilität sind Treiber des Segmentes. Sie führen vor allem junge Berufstätige für neue Lebensphasen in (internationale) Städte. Überall dort, wo große bzw. viele Unternehmen und Hochschulangebote angesiedelt sind und nur wenig Wohnungs- oder moderne Hotelangebote bestehen, erzielen Serviced Apartments eine verstärkte Nachfrage.

3. Deutsche Städte-Auswahl unter der Potential-Lupe

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Ergebnis der durchgeführten Potentialanalyse unter den 31 untersuchten deutschen Städten. In der Graphik in blau dargestellt ist das bestehende Angebot am Standort, in grau die erfasste Pipeline bis einschließlich 2026 (nur unterzeichnete Objekte) und in pink das ermittelte Potential.

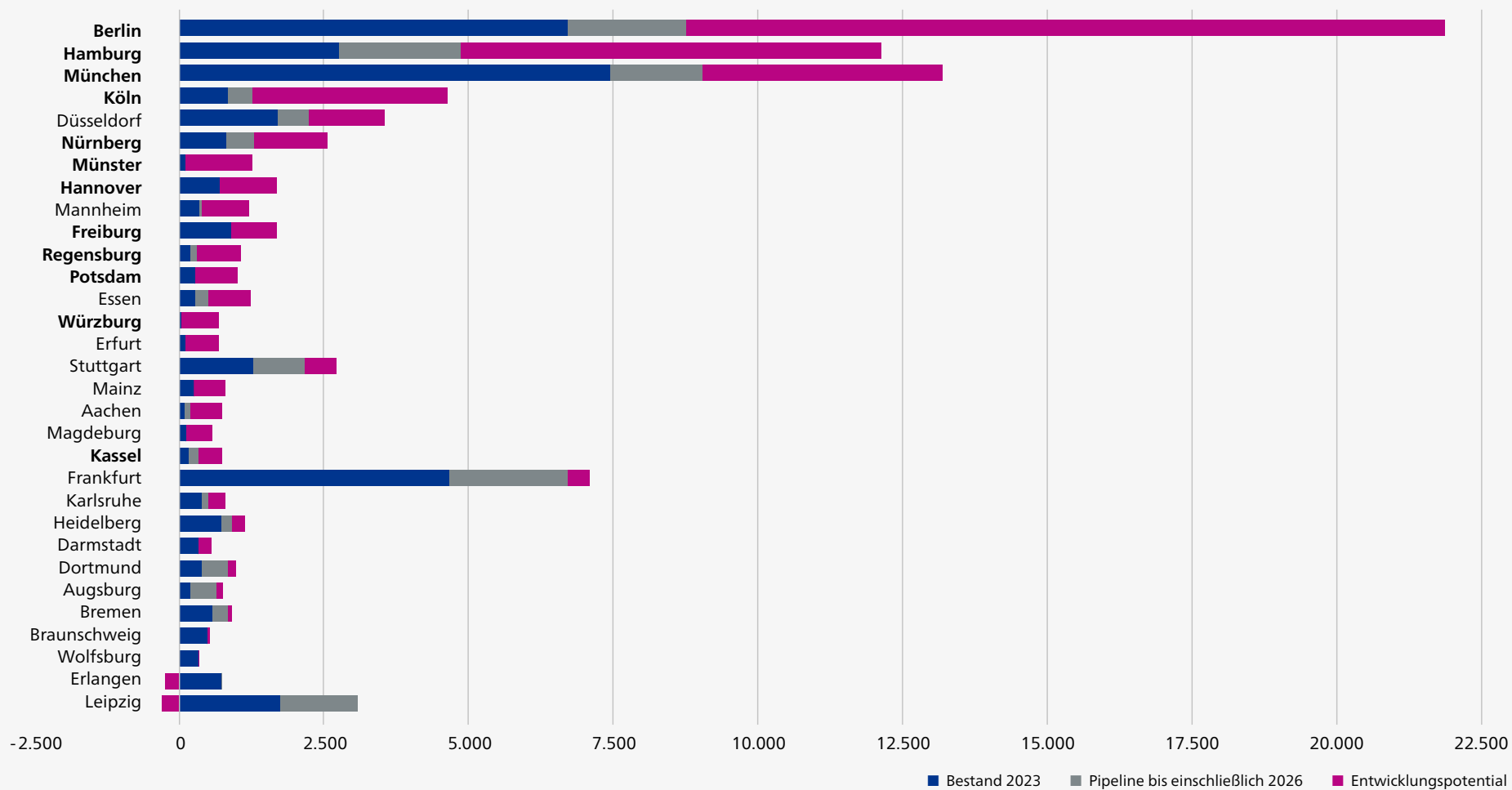
Die Sortierung (Ranking) erfolgt nach dem Potential – beginnend mit dem höchsten. Die **Top 3** setzen sich hierbei deutlich von den nachfolgenden Städten ab. **Berlin** an der Spitze weist klar das höchste Potential auf, während das heutige Angebot schon knapp unter dem von **München** auf Platz 3 liegt. **Hamburg** hat in den letzten Jahren deutlich aufgeholt und verspricht trotzdem noch das zweitgrößte Potential an zusätzlichen Serviced-Apartment-Angeboten.

Münster, Mannheim und Freiburg rangieren überraschend unter den Top 10 der untersuchten Städte.

Insgesamt wurde ein Potential von rund 41.500 Serviced-Apartment-Einheiten in allen untersuchten deutschen Städten ermittelt. Für die nähere Betrachtung wurden die zwölf attraktivsten Top-A-, B-, C- und D-Städte ausgewählt. Acht davon befinden sich unter den Top 10 des o.g. Städte-Potential-Rankings.



Ergebnisgrafik Potentialanalyse (in Units)





A-Städte – weiterhin die Standort-DNA von Serviced Apartments?

Die Frage lässt sich mit Ja und Nein beantworten. Durch den Fokus auf beruflich motivierte Aufenthalte und die Bedeutung der Top-7-Städte als Wirtschaftszentren in Deutschland befindet sich hier seit jeher das Gros der Serviced-Apartment-Angebote. Lange dominierten dabei die Städte Berlin, München und Frankfurt das Gesamtangebot. Stellten sie im Jahr 2018 noch 45 % aller Apartmenthäuser und -einheiten in Deutschland, sind es 2023 nur noch 37 %. Hauptgrund ist, dass die B- bis D-Städte deutlich aufholen. Die A-Städte bleiben aber begehrte Treiber, wenn auch der Wettbewerbsdruck um die Flächen- und Objektofferten hier extrem hoch ist.

Im aktuellen 31-Städte-Ranking belegen fünf der sieben A-Städte die ersten fünf Ränge. Berlin sowie München auf Platz 1 und 3 überraschen dabei mit einem weiter hohen Potential. Stuttgart und Frankfurt halten aufgrund ihrer bereits relativ hohen Marktabdeckung den Anschluss an die Spitzengruppe nicht.

- In **Berlin** generiert das Segment nicht mehr nur eine hohe touristische Shortstay-Nachfrage. Vielmehr gilt die Hauptstadt inzwischen als attraktiver Longstay-Markt. Der Berliner Markt muss aber im Kontext der extrem hohen Zahl an möblierten Apartments betrachtet werden. Sie bilden klar einen Wettbewerb zu Serviced-Apartment-Angeboten durch ihre gewachsenen, professionellen Strukturen.
- **Hamburg** gilt seit wenigen Jahren als große „Aufholstadt“. Zählte die Elbmetropole lange zu wenige Serviced-Apartment-Angebote, so wachsen diese inzwischen deutlich und halten dennoch umfassendes, weiteres Potential bereit – auf mehr als das Doppelte der bisherigen Kapazitäten.
- **München** hat seit der Pandemie viele Federn im Preisniveau lassen müssen, zugleich hat das Angebot mit großen neuen Häusern stark zugelegt. Die Landeshauptstadt stellt bundesweit nach wie vor die meisten Serviced-Apartment-Einheiten, während Berlin die höchste Zahl an Häusern aufweist.
- Innerhalb der Top-7-Städte zeigt zudem **Köln** klares Potential, weil es hier bislang zu wenige Angebote gab, aber auch das lokale Hotelangebot lange einen Investitionsstau aufwies.
- **Düsseldorf** rangiert im Vergleich der Top 7 hinsichtlich der Marktabdeckung auf Platz 4. Aktuell besteht ein ergänzender Bedarf von rund 1.300 Einheiten. Angesichts eines stark wachsenden Hotelangebotes in der Stadt sollte der Fokus neuer Objekte im Mid- und Longstay liegen.
- **Stuttgart** befindet sich an der Sättigungsgrenze: Nach einem häufig bekannt gemachten Aufholbedarf und vielen neuen Projekten, die folgten, existiert nur noch ein deutlich eingeschränktes Serviced-Apartment-Potential für die Zukunft. Die Qualität des Mikrostandortes wird essenziell für den Erfolg weiterer Projekte sein.
- **Frankfurt** hingegen gilt als eine der wenigen betrachteten A-Städte mit klarem Sättigungsstand. Eine Entwicklung, die sich bereits vor der Corona-Pandemie angekündigt hat.

B-Städte – zwischen Sättigung und weißen Landkarten

Das seit Jahren gewachsene Interesse an B-Standorten im Segment geht einher mit den sinkenden Flächenverfügbarkeiten in den Primärstädten und einer steigenden Nachfrage in kleineren, wirtschaftsstarken Standorten. Stark profitiert hat davon in den letzten Jahren zum Beispiel Leipzig. Aber diese Stadt weist nun deshalb keinen ergänzenden Bedarf mehr auf. Werden alle bereits unterzeichneten Projekte für Leipzig auch tatsächlich realisiert, werden Überkapazitäten aufgebaut.

Eine gute Abdeckung an Serviced Apartments sehen wir bereits in Bremen und Dortmund. Potential gibt es dagegen in Mannheim und Essen.

Von einem Top-Potential kann man wiederum in Nürnberg, Münster und Hannover sprechen. Nürnberg als potentialstärkster B-Standort im Gesamt-Ranking könnte eine Verdopplung der bestehenden und geplanten Kapazitäten verkraften, ähnlich auch Hannover. Münster als Hidden Champion zählt bislang kaum Serviced-Apartment-Angebote und hat Potential für eine Verfünffachung und mehr.

C-Städte – Potentiale in allen Regionen

C-Städte lesen sich in Teilen wie B-Städte, weil sie im Serviced-Apartment-Segment bereits seit einigen Jahren deutlich Flagge zeigen. Dazu gehört vor allem Freiburg als starker Wirtschafts- und Hochschulstandort – die Stadt kann noch immer eine nahezu Verdopplung ihrer Kapazitäten verkraften. Ähnlich hohes Potential weist das bayerische Regensburg auf. Ebenfalls stark in dieser Kategorie ist Potsdam, mit Berlin und einem großen Ballungsraum vor der Haustür. Durchaus vielversprechend sind aber auch Erfurt, Mainz, Aachen und die künftige Intel-Stadt Magdeburg. Zu weiteren Entwicklungen in Augsburg und Braunschweig kann nicht geraten werden. Auch Erlangen gilt aktuell als gesättigt. Nach Fertigstellung des Siemens Campus in Erlangen ist das Potential jedoch neu zu bewerten.

D-Städte – Serviced Apartments funktionieren überall

In den letzten Jahren haben Gemeinden einen Pflock in die Serviced-Apartment-Karte geschlagen, die so manche erst einmal googeln müssen. Unsere Top-Potential-Städte im D-Bereich sind keine unbekannten Städte, aber ihr Potential überrascht. Dazu zählt vor allem Würzburg – hier gibt es tatsächlich bisher kaum Serviced Apartments und einen durchaus signifikanten Bedarf. Auch Kassel hat ein deutliches Potential für mehr.

„Die Analyse zeigt: Serviced Apartments funktionieren mittlerweile an jedem Ort, an dem große Unternehmen angesiedelt sind und wenige Wohnungs- oder moderne Hotelangebote bestehen.

Ausnahmen bilden Standorte mit einem Mono-Fokus: Städte wie Wolfsburg mit VW haben sich mittlerweile als wenig resilient erwiesen. Denn strauchelt die dominierende Firma vor Ort und reduziert ihre Buchungen, kann dies kaum anders kompensiert werden.“

Anett Gregorius

Berlin



Mit circa 3,7 Mio. Einwohnern und einem Einzugsgebiet von ungefähr 6 Mio. Menschen ist Berlin die größte Stadt Deutschlands. Das große kulturelle Angebot, die Funktion als Hauptstadt und Regierungssitz, eine starke Gründerszene und das internationale Umfeld locken Geschäftsreisende und Touristen, aber auch Talente aus dem In- und Ausland an die Spree. In den letzten Jahren ist sowohl das Bruttoinlandsprodukt als auch die Zahl der Erwerbstätigen über den bundesweiten Durchschnitt gestiegen.

 IWF Städteranking 42 / 71	Wirtschaft ● ● ● ● ●
 Pendlersaldo 4,8 %	Wissenschaft und Forschung ● ● ● ● ●
 Arbeitslosenquote (2022) 8,8 %	Touristische Attraktivität ● ● ● ● ●
 BIP (2022) 179,4 Mio. EUR	MICE ● ● ● ● ●
 Kaufkraft pro Kopf 24.683 EUR	Verfügbarer Wohnraum Leerstandsquote (2021) 0,8 % ● ○ ○ ○ ○
 Studierende 200.000 an FU, HU, TU	Marktabdeckung 40 %
 Größte Arbeitgeber am Standort Deutsche Bahn, Charité, Vivantes, BVG	Entwicklungspotential (Units) 13.081

Potentialbewertung

Berlin galt lange als reine Shortstay-Destination, getrieben von der hohen touristischen Attraktivität. Dies hat sich mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt sowie der großen MICE-Bedeutung geändert. Begünstigt durch einen extrem ange-



spannten Wohnungsmarkt ist das Segment der Serviced Apartments inzwischen auch im Mid- und Longstay-Bereich sehr erfolgreich.

2022 war herausragend: Im Vergleich der Top 7 belegte Berlin die Spitzenposition mit einer durchschnittlichen Auslastung von 86 % und einer Durchschnittsrate (ADR) von EUR 109,60². Erstmals rangiert Berlin – bis dato schwach im Ratenvergleich – vor Hamburg und München. Die hohe Rate ist vor allem durch die Aparthotels und digitalen Brands mit Fokus auf Shortstay-Aufenthalte getrieben, mit einer vergleichsweise niedrigen Aufenthaltsdauer.

Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist nicht in Sicht. Mit 0,8 % gehört die Leerstandsquote zu den niedrigsten im Bundesgebiet. Aktuell bietet Berlin mit ca. 6.700 Einheiten das zweitgrößte Angebot in Deutschland. Der Erfolg hegt Expansionswünsche bei etablierten und neuen Anbietern. Über 2.000 Serviced-Apartment-Einheiten befinden sich bereits jetzt bis 2026 in der Pipeline. Neben dem professionellen, gewerblichen Apartmentangebot bietet Berlin inzwischen aber auch ein extrem starkes Angebot möblierter Einheiten. Die F+B Studie erfasste in ihrer letzten Version 2021 bereits 18.200 Einheiten, Tendenz steigend. In Berlin gibt es mittlerweile mehr Angebote möblierter als unmöblierter Wohnungen. Diese stehen in einem gewissen Wettbewerb zum Serviced-Apartment-Segment, da sie teilweise auch für Short-, Mid- und Longstay angeboten werden, Serviceleistungen kommen über Drittanbieter. Die starke Plattformökonomie begünstigt diese Entwicklung, die Produktqualität dieser Angebote hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich professionalisiert. Dennoch klare Empfehlung für weitere Serviced-Apartment-Entwicklungen für den aktuellen Klassenprimus.

² Marktreport 2022, Apartmentservice

Hamburg



Hamburg ist nach Berlin mit ca. 1,9 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Die Metropolregion fasst 5 Mio. Menschen. Der Stadtstaat Hamburg ist das Bundesland mit dem größten BIP pro Kopf bundesweit. Hamburgs Hafen zählt zu den größten Umschlaghäfen weltweit. Neben Logistik spielen vor allem die maritime Wirtschaft, Luftfahrtindustrie und Konsumgüterindustrie eine tragende Rolle, zudem immer mehr auch regenerative Energien, Life Science und Tourismus.



Potentialbewertung

Hamburg hielt sich seit Langem auf dem vierten Platz. Eine hohe touristische Attraktivität und eine starke Wirtschaft bilden die Grundlage des Erfolges. Größtes Manko des Marktes ist die vergleichsweise niedrige Internationalität in der Hansemetropole. Gerade dies war aber in der Pandemie ein Schlüsselkriterium des Erfolges. Die Stadt profitierte stark von nationalen Nachholeffekten. 2022 performte Hamburg mit 82 % Auslastung und einer ADR von EUR 98,84³.

Im Vergleich der Top 4 verfügt Hamburg über ein vergleichsweise niedriges Angebot. Obwohl lediglich rund 1,3 Mio. Übernachtungen pro Jahr weniger als München, ver-

	IWF Städteranking 11 / 71	Wirtschaft	● ● ● ● ●
	Pendlersaldo 12,4 %	Wissenschaft und Forschung	● ● ● ● ●
	Arbeitslosenquote (2022) 6,8 %	Touristische Attraktivität	● ● ● ● ●
	BIP (2022) 144,22 Mio. EUR	MICE	● ● ● ● ●
	Kaufkraft pro Kopf 28.084 EUR	Verfügbarer Wohnraum Leerstandsquote (2021) 0,4 %	● ○ ○ ○ ○
	Studierende 150.000 an UH, HCU, TUHH, HAW, HSBA	Marktabdeckung	40 %
	Größte Arbeitgeber am Standort Airbus, Asklepios, UKE, Deutsche Bahn	Entwicklungspotential (Units)	7.250

fügt Hamburg über nicht mal 40 % des Angebotes der Isarmetropole. Mit nicht einmal 3.000 Serviced-Apartment-Einheiten bietet die Hansemetropole das geringste Angebot der Top 4 in Deutschland. Diese „Unterversorgung“ ist erkannt, weitere 2.100 Einheiten sind bereits in der Planung. Das entspricht nahezu einer Verdoppelung des bestehenden Angebotes.

Auch Hamburg verfügte bereits in 2021 über mehr als 8.200 möblierte Apartments, Tendenz steigend. Somit gilt auch hier die Berücksichtigung dieses Alternativangebotes. Dennoch klares Entwicklungspotential für Serviced Apartments in einem Markt, der ebenfalls über eine extrem niedrige Leerstandsquote für Wohnraum verfügt und wie Berlin aktuell nur eine Marktabdeckung von 40 % aufweist.

³ Marktreport 2022, Apartmentservice

München



Die bundesweit drittgrößte Stadt zählt fast 1,6 Mio. Einwohner, ein Einzugsgebiet von 6,2 Mio. Menschen und mit 4.868 Einwohnern / km² die höchste Bevölkerungsdichte in Deutschland. Sechs der 30 DAX-Unternehmen sitzen in München. Zusammen mit den Hochschulen ziehen diese internationale Top-Talente u. a. aus der IT, Automobil-, Luftfahrt- und Energietechnik an. München gilt ebenfalls als bedeutender Start-up-Hub in Deutschland und die gesamte Region als die wirtschaftlich stärkste bundesweit. Mit der Nähe zu den Alpen ist die Stadt auch ein großes Tourismus-, Kultur- und Veranstaltungszentrum.

 IWF Städteranking 1 / 71	Wirtschaft 
 Pendlersaldo 16,2 %	Wissenschaft und Forschung 
 Arbeitslosenquote (2022) 4,3 %	Touristische Attraktivität 
 BIP (2022) 128,75 Mio. EUR	MICE 
 Kaufkraft pro Kopf 33.857 EUR	Verfügbarer Wohnraum Leerstandsquote (2021)  0,2 %
 Studierende 140.260 an LMU & TUM und weiteren	Marktabdeckung 68 %
 Größte Arbeitgeber am Standort Stadt München, TUM, Airport München, MAN SE	Entwicklungspotential (Units) 4.148



Potentialbewertung

Mit den ersten Häusern, die bereits 1982 eröffneten, gilt München als Pionier des Serviced-Apartment-Marktes in Deutschland. Hintergrund war der schon immer angespannte Wohnungsmarkt in der Stadt, der sich auch heute in einer Leerstandsquote von 0,2 % für Wohnraum widerspiegelt. Die überdurchschnittliche Wirtschaftsstärke und touristische Anziehungskraft Münchens sind Motoren des Serviced-Apartment-Segmentes.

Das Angebot wurde in den letzten Jahren massiv erweitert. Aktuell verfügt München mit fast 7.500 Einheiten über das größte Angebot bundesweit. Dazu gehören auch zunehmend Objekte in dezentralen Lagen. Weitere knapp 1.600 Einheiten sind bis einschließlich 2026 in der Pipeline.

2022 belegte München mit einer Auslastung von 83 % Platz 2 hinter Berlin im Vergleich der Top 4. Die hohe Auslastung ging jedoch mit einem massiven Rateneinbruch einher. Mit einer ADR von nur EUR 79,82⁴ bildete München erstmals das Schlusslicht der Top 4 im Ratenvergleich.

Der möblierte Apartmentmarkt spielt auch in München eine große Rolle. F+B weist mit Stand 2021 über 12.000 möblierte Apartments aus, Tendenz steigend. Wir geben eine vorsichtige Empfehlung für weitere Entwicklungen. Die Mikrolage ist entscheidend; dezentrale Lagen werden zu Verlierern.

⁴ Marktreport 2022, Apartmentservice

Köln



Köln gehört mit 1,1 Mio. Einwohnern und einem Einzugsgebiet von 4,4 Mio. Menschen zu den Top-7-Städten Deutschlands. Die Zahl der Single-Haushalte ist in Köln mit 50,8 % besonders hoch. Die Stadt weist eine sehr diversifizierte und kleinräumige Wirtschaftsstruktur auf – mit Schwerpunkten im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Medien und Automobilproduktion. Zugleich gilt sie als ein bedeutender Messe- und Veranstaltungsort.

 IWF Städteranking 30 / 71	Wirtschaft ● ● ● ● ●
 Pendlersaldo 15,2 %	Wissenschaft und Forschung ● ● ● ● ●
 Arbeitslosenquote (2022) 8,6 %	Touristische Attraktivität ● ● ● ● ●
 BIP (2022) 66,69 Mio. EUR	MICE ● ● ● ● ●
 Kaufkraft pro Kopf 27.544 EUR	Verfügbarer Wohnraum Leerstandsquote (2021) 1,0 % ● ● ● ● ●
 Studierende 104.242 an Universität Köln, TH Köln, FH NRW	Marktabdeckung 27 %
 Größte Arbeitgeber am Standort Stadt Köln, TUK, Airport Köln / Bonn, Ford	Entwicklungspotential (Units) 3.354

Potentialbewertung

Als Wirtschaftsmetropole ist Köln noch ein Hidden Champion. Dom, Karneval und Kölsch prägen das Bild dieser Stadt. Doch wenn man dahinter blickt, erschließt sich



die enorme Wirtschaftskraft mit einer exzellenten Wissenschaftslandschaft, einem enormen Fachkräftepotential und einer sehr guten Infrastruktur. Die 21 Kölner Hochschulen leisten international anerkannte Spitzenforschung.

Ford investiert seit gut zwei Jahren zwei Milliarden US-Dollar in die Modernisierung seiner Fahrzeugfertigung in Köln. Ab Jahresende 2023 werden die ersten vollelektrischen Volumenmodelle des Herstellers in Köln vom Band laufen.

Obwohl Köln Start-up- und Wirtschaftsstandort Nr. 1 in NRW ist, verfügt die Stadt aktuell über weniger als 900 Serviced-Apartment-Einheiten. In der Pipeline befinden sich rund 440 Einheiten bis einschließlich 2026. Es besteht somit ein Potential von über 3.300 ergänzenden Einheiten.

Auch in Köln herrscht seit vielen Jahren ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen – die Stadt wächst. Maßnahmen zur Stadtverdichtung wie Aufstockungen oder die Konversion von Büro- in Wohnflächen reichen nicht aus. Zudem hilft es der Angebotsseite wenig, wenn nur kleinteilige Projekte im Stadtgebiet angegangen werden. Es fehlt für die Entwicklung von großen Quartieren schlichtweg Fläche. Die Leerstandsquote liegt bei 1,0 % – zuziehende Fachkräfte benötigen in einem angespannten Wohnungsmarkt sofort verfügbare Unterbringungsmöglichkeiten. Auch in Köln wird dies teilweise über ein vergleichsweise großes Angebot an möblierten Apartments abgedeckt. Laut F+B Studie mit Stand 2021 existieren rund 6.000 Einheiten, Tendenz steigend.

Dennoch, Daumen klar nach oben für weitere Entwicklungen. Mit einer Marktabdeckung von lediglich 27 % nimmt Köln unter den A-Städten eine besondere Bedeutung ein. Es gibt deutlich Luft nach oben.

Nürnberg



Die Stadt ist mit rund 540.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Bayerns und gehört zu den Top-B-Standorten in Deutschland. Zusammen mit Fürth, Erlangen und Schwabach entsteht ein Ballungsraum mit etwa 1,4 Mio. Menschen. Über Standortkompetenzen verfügt Nürnberg besonders in den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnik, Marktforschung, Energie und Verkehr. Zudem spielt das Messengeschäft eine große Rolle.

 IWF Städteranking 18 / 71	Wirtschaft ● ● ● ● ●
 Pendlersaldo 17,0 %	Wissenschaft und Forschung ● ● ● ● ●
 Arbeitslosenquote (2022) 5,4 %	Touristische Attraktivität ● ● ● ● ●
 BIP (2022) 32,32 Mio. EUR	MICE ● ● ● ● ●
 Kaufkraft pro Kopf 26.988 EUR	Verfügbarer Wohnraum Leerstandsquote (2021) 2,5 % ● ● ● ● ●
 Studierende 25.000	Marktabdeckung 50 %
 Größte Arbeitgeber am Standort Stadt Nürnberg, Siemens AG, Schaeffler Group, Datev	Entwicklungspotential (Units) 1.273

Potentialbewertung

Als wenig innovativ, modern und erfolgreich galt die Metropolregion Nürnberg noch bei der letzten Imageanalyse 2014. Nun hat sich das Bild von der Region gewandelt, auch wenn es immer noch Verbesserungspotential gibt.



Die Nürnberger Wirtschaft hat einen zukunftsfähigen Mix an Branchen und Unternehmensgrößen. Die Beschäftigung ist auf einem Höchststand. Offene Stellen sind über Vorkrisen-Niveau. Gemessen an der Wirtschaftsleistung zählt Nürnberg zu den Top 10 der größten deutschen Städte. Die Nürnberg Messe zählt zu den 15 größten Messegesellschaften der Welt. Der Nürnberger Christkindlesmarkt ist einer der ältesten und sicher der berühmteste der Welt.

Aktuell verfügt Nürnberg über ca. 800 Serviced-Apartment-Einheiten, wobei die Hälfte zwei Aparthotel-Marken stellen (Adina Hotels & Living Hotels). Das übrige Angebot ist weitgehend kleinteilig mit unter 50 Apartments pro Objekt. Nur Brera Serviced Apartments befindet sich noch als überregional agierende Marke im Anbieterkreis. Weitere 467 Einheiten sind bis einschließlich 2026 in der Pipeline, wobei die Umsetzung eines Objektes mit 66 Einheiten aktuell durch die Entwicklerkrise bedroht ist.

Unter Berücksichtigung der Gesamtübernachtungszahl der Stadt ergibt sich ein Potential von derzeit 1.273 Serviced-Apartment-Einheiten in Nürnberg.

Die Leerstandsquote im Wohnungsmarkt zeigt sich mit 2,5 % höher als in den A-Städten. Dennoch ist weniger Flächenpotential im Stadtgebiet vorhanden, als zur Deckung des bis 2035 prognostizierten Neubaubedarfs benötigt wird.

Die Marktabdeckung liegt aktuell bei 50 %, daher Daumen hoch für weitere Serviced-Apartment-Einheiten. Entwicklungspotential besteht vor allem für markengebundene Anbieter.



Münster

Münster hat 320.000 Einwohner und einen Einzugsbereich von ca. 1,5 Mio. Menschen. Die Stadt gilt als wichtiger Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort in Nordrhein-Westfalen und ist Sitz von neun Hochschulen. Wichtige Landgerichte und Verwaltungseinrichtungen sind in Münster ansässig. Zudem zählt die Stadt eine Reihe von Finanzdienstleistern, Versicherern, Chemieunternehmen und vor allem auch digitale Firmen im Bereich Informations- und Kommunikationstechnologie.

Potentialbewertung

Die Stadt Münster steht für Geschichte mit Zukunft, für Kulturhochburg und Fahrradparadies, für Bischofssitz und Universitätsstadt. Münster ist seit 1915 eine Großstadt. Im Jahr 2014 überstieg seine Einwohnerzahl erstmals die Marke von 300.000 Personen. Mit knapp 63.000 Studenten gehört Münster zu den zehn größten Universitätsstädten Deutschlands.

Die Stadt ist ein wichtiger Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort und Sitz mehrerer Hochschulen. Wichtige Gerichte und Verwaltungseinrichtungen für das Land Nordrhein-Westfalen sind in Münster ansässig, darunter der Verfassungsgerichtshof und das Oberverwaltungsgericht.

Im Serviced-Apartment-Segment ist die kreisfreie Stadt bisher kaum in Erscheinung getreten. Viel stärker geprägt durch wohnwirtschaftliche Angebote für Studenten & (Young) Professionals verfügt Münster aktuell lediglich über knapp 100 Serviced-Apartment-Einheiten.

In Münster wird derzeit an vielen Stellen Zukunft gemacht – die Innenstadt befindet sich in einem Transformationsprozess. In der Pipeline konnten wir derzeit keine geplanten gewerblichen Einheiten ausmachen, so dass ein Potential von über 1.100 gewerblichen Apartment-Einheiten besteht. Die Marktabdeckung liegt lediglich bei 8%. Damit zählt Münster sicher zu den Hidden-Champions dieser Betrachtung.

 IWF Städteranking 13 / 71	Wirtschaft ● ● ● ● ●
 Pendlersaldo 17,8 %	Wissenschaft und Forschung ● ● ● ● ●
 Arbeitslosenquote (2022) 4,4 %	Touristische Attraktivität ● ● ● ● ●
 BIP (2022) 18,80 Mio. EUR	MICE ● ● ● ● ●
 Kaufkraft pro Kopf 25.107 EUR	Verfügbarer Wohnraum Leerstandsquote (2021) 0,3 % ● ● ● ● ●
 Studierende 62.597 an Uni Münster	Marktabdeckung 8 %
 Größte Arbeitgeber am Standort Uni-Klinik Münster, Westfälische Wilhelms-Universität, Stadt Münster, LVM	Entwicklungspotential (Units) 1.159

Hannover



Die Landeshauptstadt von Niedersachsen hat 545.000 Einwohner, im Einzugsgebiet leben rund 1,8 Mio. Menschen. Seit 2010 bis zur Corona-Pandemie ist die Beschäftigtenzahl stetig gewachsen. 15 Hochschulen und mehrere Bibliotheken gibt es in Hannover. Die Stadt wirbt mit ihren bedeutenden Verkehrsachsen für Schiene, Straße und Wasser. Das internationale Messezentrum ist das größte Messengelände in Deutschland.



Potentialbewertung

Im In- und Ausland wird Hannover meist nur mit Messen verbunden oder lediglich als Umstiegsort für Bahnpendler angesehen. Hannover als Landeshauptstadt Niedersachsens ist in der Tat einer der wichtigsten Knotenpunkte des Bahnnetzes in Nordeuropa, mit täglich bis zu 620 Zügen und 250.000 Reisenden. Durch Hannover verlaufen wichtige Straßenwege der Nord-Süd- und Ost-West-Richtung. Der Hauptbahnhof, der ZOB und der Flughafen gehören jeweils zu den Top10 in Deutschland. Hannover ist Standort von 15 Hochschulen und mehreren Bibliotheken und zudem eine der führenden Messestädte Europas. Große Unternehmen prägen das Stadtbild: VW Nutzfahrzeuge, Continental, GETEC, die Medizinische Hochschule, die

 IWF Städteranking 33 / 71	Wirtschaft ●●●●○
 Pendlersaldo 21,7 %	Wissenschaft und Forschung ●●●○○
 Arbeitslosenquote (2022) 7,1 %	Touristische Attraktivität ●●○○○
 BIP (2022) 55,37 Mio. EUR	MICE ●●●●○
 Kaufkraft pro Kopf 24.766 EUR	Verfügbarer Wohnraum Leerstandsquote (2021) 3,9 % ●●●●○
 Studierende 28.018 an Leibniz Universität, MHH, HsH, TiHo	Marktabdeckung 41 %
 Größte Arbeitgeber am Standort Continental AG, Vitesco, TUI AG, GETEC	Entwicklungspotential (Units) 982

Kliniken der Region Hannover und die Deutsche Bahn. Diese stellen neben vielen anderen Unternehmen wichtige Nachfragegeneratoren für das Segment der Serviced Apartments dar.

Trotz dieser Nachfragegeneratoren, der Bedeutung der Messe und des universitären Umfeldes gab es lange wenig Entwicklungen für das Segment in Hannover. So werden derzeit lediglich rund 700 Serviced-Apartment-Einheiten angeboten. Viele Projekte sind in der Planung, jedoch bisher nicht final unterzeichnet, so dass die Pipeline aktuell keine greifbaren Einheiten im gewerblichen Segment aufzeigt. Es bleibt ein Potential von knapp 1.000 Serviced Apartments. Mit einer Marktabdeckung von lediglich 41 % besteht eine klare Empfehlung für weitere Entwicklungen im Segment.

Freiburg

10

Über 230.000 Menschen leben in der Hochschulstadt Freiburg. Durch die Nähe zur Universität haben sich kleinere Unternehmen aus den Bereichen Solartechnik, Informations- und Medientechnologie sowie Medizintechnik und Biotechnologie angesiedelt. Generell dominieren der Dienstleistungssektor und der öffentliche Dienst. Mit einem Fokus auf Umweltaktivitäten vermarktet sich die Stadt seit 2008 mit dem Titel „Green City“.

 IWF Städteranking 15 / 71	Wirtschaft ● ● ● ● ●
 Pendlersaldo 19,1 %	Wissenschaft und Forschung ● ● ● ● ●
 Arbeitslosenquote (2022) 5,0 %	Touristische Attraktivität ● ● ● ● ●
 BIP (2022) 13,71 Mio. EUR	MICE ● ● ● ● ●
 Kaufkraft pro Kopf 26.046 EUR	Verfügbarer Wohnraum Leerstandsquote (2021) 0,3 %
 Studierende 32.476 an Albert-Ludwigs-Universität, Uni Freiburg, Päd. Hochschule	Marktabdeckung 53 %
 Größte Arbeitgeber am Standort A. Bürkle, Haufe Group, BZ.medien, Sauter	Entwicklungspotential (Units) 789

Potentialbewertung

Freiburg im Breisgau, bekannt als das Tor zum Schwarzwald, hat sich in den letzten Jahren nicht nur als kulturelles und historisches Zentrum, sondern auch als dynami-



scher Wirtschaftsstandort etabliert. Im aktuellen IWF Städteranking belegt Freiburg einen beeindruckenden 15. Platz von 71 Städten, was seine wachsende Bedeutung im nationalen Kontext hervorhebt.

Die Stadt hat ambitionierte Großprojekte in Angriff genommen, darunter den neuen Stadtteil Dietenbach und den Flächennutzungsplan 2040, die beide darauf abzielen, die städtische Entwicklung und das Wachstum in den kommenden Jahren zu steuern. Mit einem Pendlersaldo von 19,1 % zieht Freiburg eine erhebliche Anzahl von Arbeitskräften aus der Region an.

Aktuell bietet Freiburg rund 900 Serviced-Apartment-Einheiten, stark geprägt von lokalen Betreibern. Mit dem Aparthotel Adagio Access Freiburg hat erstmals eine internationale Marke Einzug in die inoffizielle Schwarzwaldhauptstadt genommen. Weitere geplante Projekte sind aktuell nicht bekannt. Es besteht ein Entwicklungspotential von knapp 800 Serviced-Apartment-Einheiten. Die Marktabdeckung liegt bei 53 %, also eine klare Empfehlung für weitere Objekte.

Regensburg



Rund 157.500 Menschen leben in Regensburg, im Einzugsbereich sind es 700.000. Die Stadt ist Sitz von drei Hochschulen und wirtschaftlich geprägt vom Automobil- und Maschinenbau sowie von der Elektro- und Mikroelektronik. Regensburg gehört zu den wirtschaftsstärksten Städten Deutschlands.



Potentialbewertung

Die historisch und kulturell bedeutsame UNESCO-Welterbe-Stadt Regensburg weist innerhalb der untersuchten C-Städte das zweithöchste Potential auf. Dies vor allem aufgrund der hohen Zahl an Unternehmen bzw. Mitarbeitern vor Ort, aber auch durch die hohe Zahl an Studierenden sowie die touristische Attraktivität. International füh-



IWF Städteranking
10 / 71



Pendlersaldo
37,7 %



Arbeitslosenquote (2022)
3,8 %



BIP (2022)
13,84 Mio. EUR



Kaufkraft pro Kopf
29.174 EUR



Studierende
19.794 an Uni Regensburg, OTH,
Kath. Universität



Größte Arbeitgeber am Standort
Maschinenfabrik Reinhausen,
SGB-SMIT, Götz-Management-
Holding AG, Dallmeier electronic

Wirtschaft



Wissenschaft und Forschung



Touristische Attraktivität



MICE



Verfügbarer Wohnraum



Leerstandsquote (2021) 2,0 %

Marktabdeckung

29 %

Entwicklungspotential (Units)

755

rende High-Tech-Unternehmen und ein starker Mittelstand prägen den Standort. Seit 1962 ist Regensburg Sitz der Universität Regensburg – eine von heute drei Hochschulen in der Stadt.

Mit Blick auf die Übernachtungszahlen weist die bayerische Domstadt eine starke touristische Nachfrage auf. Regensburg steht damit Pate für die vielzitierte polyzentrische Struktur Deutschlands, die dem Sektor eine breite Nachfrage ermöglicht. Gibt es in Regensburg bisher rund 180 Serviced Apartments und eine Pipeline, die dem Markt noch gut 130 Einheiten zuführen wird, so haben wir ein weiteres Potential von über 750 Serviced-Apartment-Einheiten errechnet. Die Marktabdeckung liegt lediglich bei 29 %, also eine klare Empfehlung für weitere Projekte.

12

Potsdam

In Potsdam treffen durch die Nähe zu Berlin 190.000 Einwohner auf einen Ballungsraum von 4,4 Mio. Menschen. Das BIP liegt pro Kopf über dem Bundesdurchschnitt. Die frühere Residenzstadt der Preußischen Könige ist vor allem ein Wissenschaftsstandort mit drei öffentlichen Hochschulen und über 30 Forschungsinstituten. Zudem sitzen in der Landeshauptstadt zahlreiche Behörden. Das Studio Babelsberg zählt zu den modernsten Zentren der Film- und Fernsehproduktion in Europa.

Potentialbewertung

Potsdam, oft nur als historische Residenzstadt Brandenburgs bekannt, hat in den letzten Jahren erhebliche Fortschritte in seiner wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung gemacht. Im aktuellen IWF Städteranking belegt Potsdam den 22. Platz von 71 Städten, was seine wachsende Bedeutung im nationalen Kontext unterstreicht.

Die Wirtschaft Potsdams zeichnet sich durch eine vielfältige Mischung aus Branchen und Unternehmensgrößen aus. Großprojekte wie Krampitz, das GLS Logistikzentrum und das Digitalzentrum sind Beispiele für die dynamische Entwicklung der Stadt. Mit einem Pendlersaldo von 7,3 % zieht Potsdam viele Arbeitskräfte aus der Umgebung an.

Bildung spielt eine zentrale Rolle in Potsdam mit 26.000 Studierenden, die an der Universität Potsdam, der FH Potsdam und der Film-Universität eingeschrieben sind. Potsdam ist UNESCO-Welterbe-Stadt, die Stadt der Schlösser und Gärten an den idyllischen Havelseen, eine vielseitige Kulturstadt, UNESCO-Kreativstadt des Films.

Potsdam hat sich somit nicht nur als historisches und kulturelles Zentrum, sondern auch als moderner und wachsender Wirtschaftsstandort etabliert und selbstbewusst von Berlin abgehebelt.

Das Angebot an Serviced Apartments ist aktuell mit 260 Einheiten sehr überschaubar. Weitere Projektplanungen sind aktuell nicht bekannt. Die Marktabdeckung liegt bei lediglich 26 %. Es besteht ein nicht unerhebliches Entwicklungspotential von über 700 Einheiten, insbesondere für markengebundene Anbieter, die sich in Potsdam niederlassen möchten.



	IWF Städteranking 22 / 71	Wirtschaft	● ● ● ● ●
	Pendlersaldo 7,3 %	Wissenschaft und Forschung	● ● ● ● ●
	Arbeitslosenquote (2022) 5,1 %	Touristische Attraktivität	● ● ● ● ●
	BIP (2022) 8,29 in Mio. EUR	MICE	● ● ● ● ●
	Kaufkraft pro Kopf 27.121 EUR	Verfügbare Wohnraum Leerstandsquote (2021)	● ● ● ● ● 2,6 %
	Studierende 26.000 an Uni Potsdam, FH Potsdam, Film-Uni	Marktabdeckung	26 %
	Größte Arbeitgeber am Standort Protect, UP Transfer, AH Sternagel GmbH, INTERVISTA AG	Entwicklungspotential (Units)	734

Würzburg

14

Die bayerische Stadt zwischen Frankfurt und Nürnberg zählt seit Jahren stabil 127.000 Einwohner und 35.000 Studierende an drei Hochschulen. Einzelne historische Bauwerke sind in der touristisch nachgefragten Stadt UNESCO-Weltkulturerbe. Seit 2018 ist Würzburg zudem eines der drei neu geschaffenen Regionalzentren Bayerns und soll damit als überregional bedeutsamer Kultur-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkt weiterentwickelt werden. Das BIP pro Kopf liegt deutlich über dem regionalen und nationalen Durchschnitt.

 IWF Städteranking 12 / 71	Wirtschaft ●●○○○○
 Pendlersaldo 31,1 %	Wissenschaft und Forschung ●●●○○
 Arbeitslosenquote (2022) 3,5 %	Touristische Attraktivität ●●●●○
 BIP (2022) 8,65 Mio. EUR	MICE ●●●●○
 Kaufkraft pro Kopf 28.614 EUR	Verfügbarer Wohnraum Leerstandsquote (2021) 1,8 % ●●○○○○
 Studierende 35.000 an JMU, FH und Musikhochschule	Marktabdeckung 4 %
 Größte Arbeitgeber am Standort Richter+Frenzel GmbH, BDSK Handels GmbH, Koenig & Bauer AG, Mömax	Entwicklungspotential (Units) 653



Potentialbewertung

Würzburg ist eine D-Stadt, beeindruckt aber mit einem 12. Platz im IWF Städteranking und bringt mit der zentralen Lage zwischen Frankfurt und Nürnberg, seiner Wirtschaftskraft und als Hochschulstandort im Grunde alles mit, was die Stadt zu einem attraktiven Serviced-Apartment-Standort macht. Auch weist Würzburg eine durchaus heterogene Nachfrage-Struktur auf.

Würzburg, das oft im Schatten größerer Städte steht, hat sich in den letzten Jahren zu einem bemerkenswerten Ziel für Tourismus und Wirtschaft entwickelt. Die Stadt mit ihrem reichen kulturellen Erbe, das sich dank der 35.000 Studenten mit einer lebendigen Atmosphäre vermischt, bietet eine Mischung aus historischem Charme und moderner Lebendigkeit.

Bisher gibt es hier nur ein sehr kleinteiliges Apartment-Angebot vor Ort. Lediglich ein Hotelanbieter verfügt in seinem Haus über 28 Einheiten mit Kitchenette. Alle anderen Anbieter bewegen sich mit ihrem Angebot unter 15 Einheiten und werden daher in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt. Die Marktabdeckung liegt somit auch nur bei 4 %. Unsere Analysen ergeben entsprechend ein Entwicklungspotential von 653 Serviced-Apartment-Einheiten.

Kassel



Die Hochschulstadt ist mit 204.200 Einwohnern die drittgrößte Stadt Hessens und punktet mit ihrer Lage in der Mitte Deutschlands. In Kassel wurden die Schwebetechnik entwickelt und die ersten ICEs. Zudem sitzen in Kassel und der Region einige Institute, Verbände und Unternehmen aus dem Bereich der erneuerbaren Energien und Energieeffizienz. Die Stadt beherbergt Residenzen und Schlösser, die in Teilen UNESCO-Weltkulturerbe sind. Mit der Documenta findet in Kassel alle fünf Jahre eine bedeutende Ausstellung statt.



Potentialbewertung

Kassel gehört durch seine zentrale Lage, als Hochschulstandort und mit nennenswerter Wirtschaft vor Ort zu den Städten in Deutschland, die grundsätzlich ebenfalls Potential für Serviced Apartments aufweisen. Die Start-up-Szene in Kassel zeigt positive Entwicklungen. Das Innovations- und Gründungszentrum Science Park Kassel bietet seit 2015 Büro- und Werkstattflächen für Ausgründungen der Universität Kassel und andere Unternehmen an, die die Nähe zur Hochschule suchen. Für die Entwicklung

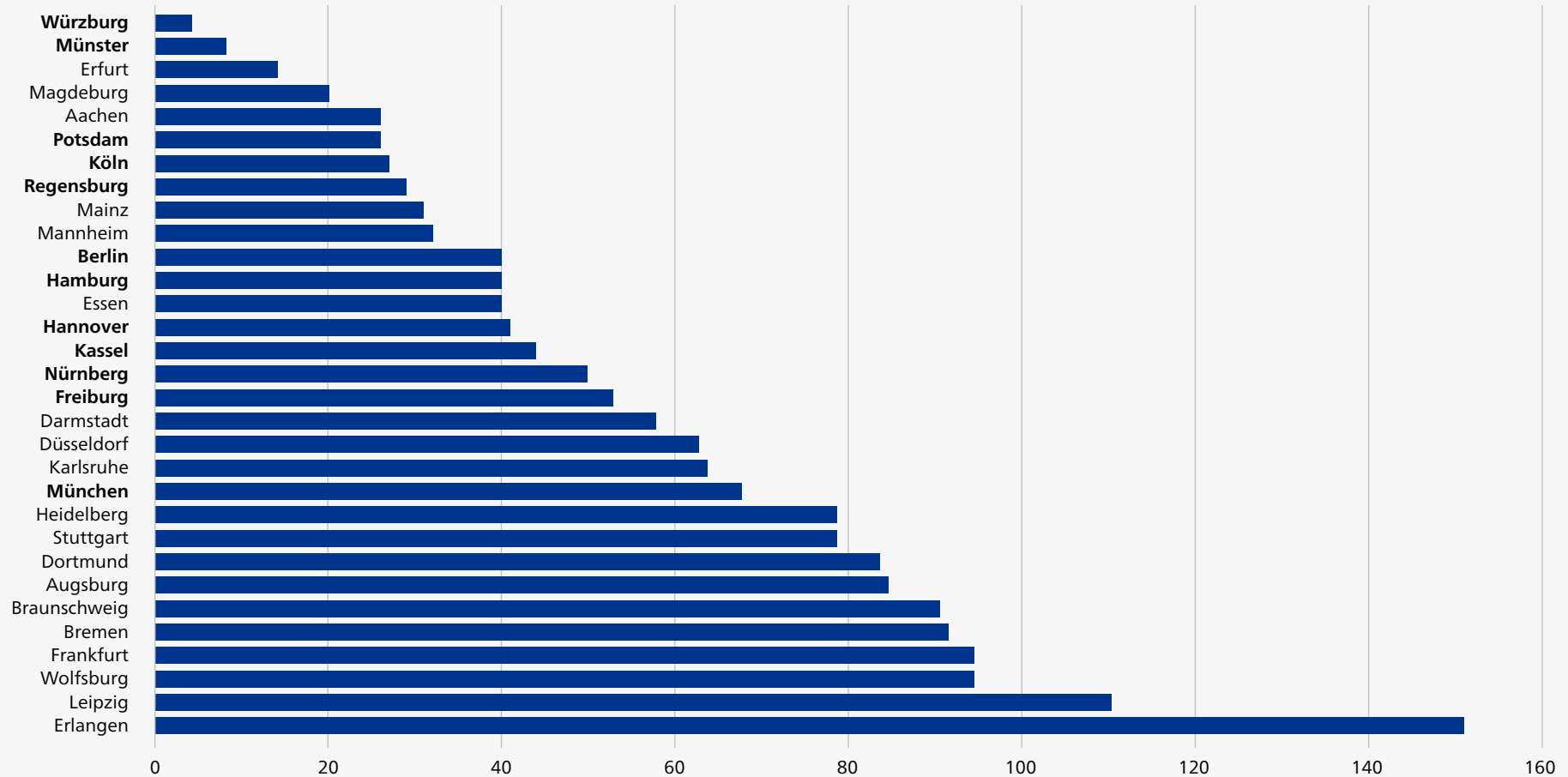
	IWF Städteranking 45 / 71	Wirtschaft	●●●●○
	Pendlersaldo 18,5 %	Wissenschaft und Forschung	●●●●○
	Arbeitslosenquote (2022) 7,5 %	Touristische Attraktivität	●●●●○
	BIP (2022) 11,02 Mio. EUR	MICE	●●●●○
	Kaufkraft pro Kopf 24.411 EUR	Verfügbarer Wohnraum Leerstandsquote (2021)	●●●●○ 2,2 %
	Studierende 23.000 an Uni Kassel	Marktabdeckung	44 %
	Größte Arbeitgeber am Standort Volkswagen AG, Gesundheit Nordhessen AG, K+S Gruppe, Uni Kassel	Entwicklungspotential (Units)	412

weiterer Serviced Apartments spricht auch, dass sich Kassel in den letzten Jahren zu einem attraktiven Reiseziel entwickelt hat, besonders dank seiner vielfältigen Sehenswürdigkeiten. Im Jahr 2019 konnte die Stadt mehr als 500.000 Touristen verzeichnen, die von den verschiedenen Aktivitäten und Attraktionen angelockt wurden.

Bisher zählt die Stadt aber erst rund 150 Serviced-Apartment-Einheiten und weist damit sehr wenige Angebote auf. Die Häuser sind allesamt sehr kleinteilig mit maximal 50 Einheiten. Kleinere Anbieter existieren, sind aber aufgrund der hier verwendeten Methodik nicht miterfasst. Bis auf Limehome agiert bisher kein Kettenanbieter in Kassel. 170 Serviced Apartments befinden sich bereits in der Pipeline bis 2026. Die Marktabdeckung liegt aktuell bei 44 %. Wir sehen ein Potential von weiteren rund 400 Serviced Apartments.

Die folgende Grafik zeigt die Marktabdeckung (in %) der untersuchten deutschen Standorte. Die Mehrheit dieser Städte weist eine Marktabdeckung von mehr als 50 % auf. Wobei die Abdeckungsfaktoren von Würzburg mit 4 % einerseits und Erlangen andererseits mit 153 % sehr weit auseinandergehen.

Marktabdeckung (in %) – inklusive Pipeline bis 2026





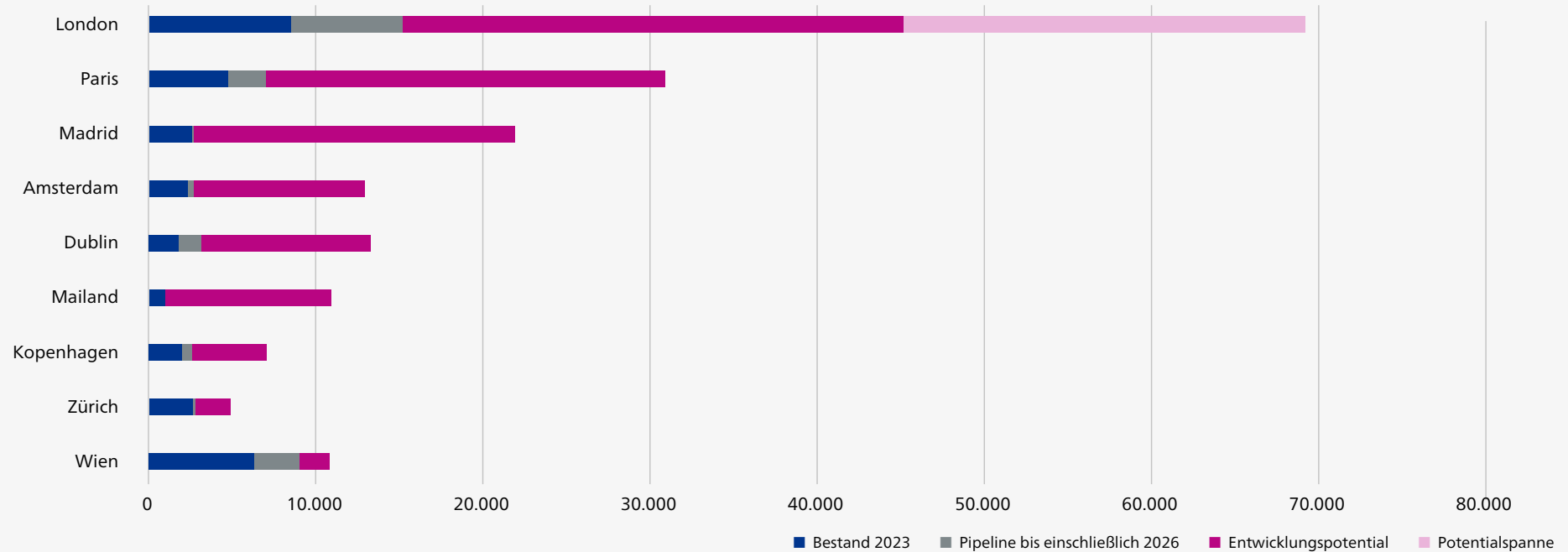
4. Europäische Städte-Auswahl unter der Potential-Lupe

Mit den ersten Serviced Apartments in den 1960er Jahren gelten die USA als Ursprungsmarkt des Segments; dies aufgrund der hohen Jobmobilität der dortigen Wirtschaft. Von hier fand das Konzept bald in Australien und Asien Nachahmer. Durch die zunehmende Internationalisierung und Mobilität der Arbeit wächst seit den 1980er Jahren auch in Europa die Nachfrage nach Serviced Apartments und somit das Angebot. Zu den Märkten mit dem größten Angebot zählen aktuell Großbritannien an der Spitze, gefolgt von Deutschland und Frankreich. Aufgrund der zunehmenden Expansion in den letzten Jahren weisen diese Märkte eine wachsende Präsenz internationaler Marken auf. Zugleich gehören spezialisierte regionale Marken zu den Hauptakteuren im Segment. 60 % des europäischen Bestandes werden aktuell unter keiner größeren

Marke geführt. In Metropolen wie Paris und London hat sich ein Angebot an möblierten Apartments entwickelt, analog der bereits vorab beschriebenen Entwicklung in Berlin.

In der nachfolgenden Potentialbetrachtung stehen neun europäische Metropolen im Fokus. Hinsichtlich der Methodik der Bestandserfassung und der Potentialermittlung gilt die gleiche Herangehensweise wie vorab für den deutschen Markt beschrieben (Seite 4). Da von offizieller Seite keine eindeutige Zahl zur tatsächlichen Anzahl an Übernachtungen für London veröffentlicht wird, kann das ausgewiesene Potential für diesen Standort nur als Spanne angegeben werden.

Ergebnisgrafik Potentialanalyse (in Units)



© Apartmentservice

Stand 31.08.2023

Für ganz Europa gilt die Einschätzung, dass die Betreiber von Serviced Apartments starke operative Ergebnisse erzielen. Daher wollen sie in allen wichtigen europäischen Märkten wachsen. Auch, indem sie ihr Markenangebot diversifizieren und somit unterschiedliche Zielgruppen und Aufenthaltsdauern innerhalb des Segments bedienen. Mit weit mehr als 50.000 Serviced-Apartment-Einheiten⁵, die in den nächsten drei Jahren in Europa eröffnet werden sollen, weist der Sektor weiterhin eine sehr aktive Pipeline auf.

Im Folgenden finden sich die Ergebnisse der neun analysierten europäischen Städte im Überblick.

⁵ Apartmentservice, Markterhebung 2023

London



London als Finanz- und Start-up-Metropole ist und bleibt in UK sowie ganz Europa der wichtigste Standort für die Entwicklung von Serviced Apartments. Die Stadt gilt dabei als Tor zu Europa, über das amerikanische Marken ihre Expansion in Europa starten. 2022 konnten die Serviced Apartments in London laut STR eine Auslastung von 74 % verzeichnen. Die britische Hauptstadt gehört mit ihren 9,5 Mio. Einwohnern zu den Top-Tourismusstädte-Zielen weltweit. Für 2023 werden ca. 37,5 Mio. Besucher erwartet. Auch, weil die Stadt als eines der bedeutendsten Kultur- und Handelszentren der Welt mit zahlreichen Universitäten, Hochschulen, Theatern und Museen gilt.

Derzeit gibt es in London über 8.500 Serviced-Apartment-Einheiten. Bis Ende 2026 sind bereits mehr als 6.000 Einheiten in der Pipeline erfasst. Dennoch ist das Marktpotential für die europäische Serviced-Apartment-Hauptstadt noch lange nicht gedeckt. Mit Blick auf die Stärke der Nachfragegeneratoren und die Anzahl der Übernachtungen in London besteht ein weiteres Entwicklungspotential von über 30.000 Einheiten⁶.

Marktabdeckung

22 %

Entwicklungspotential (Units)

> 30.000



⁶ Da von offizieller Seite keine eindeutige Zahl zur tatsächlichen Anzahl an Übernachtungen für London veröffentlicht wird, kann das ausgewiesene Potential für diesen Standort nur als Spanne angegeben werden: Wir gehen von 30.000–50.000 Einheiten aus.



Paris

Die französische Hauptstadt ist eine der bedeutendsten Großstädte Europas und zählt zu den führenden Zentren für Kunst, Mode, Gastronomie und Kultur weltweit. Paris ist das Wirtschaftszentrum Frankreichs und zählt 2,15 Mio. Einwohner, der Großraum Paris ist mit über 12,5 Mio. die größte Metropolregion der EU. Demgegenüber stehen 2022 rund 38 Mio. Übernachtungen. Paris ist MICE-Zentrum Frankreichs mit über 120 Kongresshallen und 2.000 Kongresszentren. Aktuell gibt es in Paris ca. 4.700 Serviced-Apartment-Einheiten. Die Marken Adagio, Adagio Access und Citadines dominieren den Markt mit über 60 % des Angebots.

Bis Ende 2026 soll das Gesamtangebot auf mindestens 7.000 Einheiten gewachsen sein. Angesichts der starken Nachfragegeneratoren und der daraus resultierenden Übernachtungszahlen entspricht dies dennoch nur einer Marktabdeckung von 23 %. Das weitere Entwicklungspotential liegt damit in Paris, wo 2024 die Olympischen Spiele stattfinden, bei rund 24.000 Einheiten. Zugleich bietet die Stadt eine Vielzahl an privaten, möblierten Apartments, ähnlich wie Berlin. Paris gehört dennoch zu den Top-Potential-Städten europaweit.

Marktabdeckung

23 %

Entwicklungspotential (Units)

23.949



Madrid



3,2 Mio. Menschen leben in Madrid. 2022 generierte die spanische Hauptstadt 11 Mio. Gästeankünfte und 22,1 Mio. Übernachtungen. Einst vor allem wegen seines kulturellen Erbes und als Touristenziel attraktiv, hat sich Madrid längst auch zur Wirtschaftsmetropole weiterentwickelt. Der ökonomische Aufschwung im Jahr 2023, angeführt von einem Wachstum von 2,4 %, zeigt die robuste Wirtschaftslandschaft der Stadt. Hinzu kommt die herausragende Stellung im MICE-Sektor, der sich inzwischen vollständig erholt hat. Madrid bietet aktuell rund 2.500 Serviced-Apartment-Einheiten. International agierende Ketten-Betreiber sind kaum vertreten. Weitere 136 Apartments sind in der Pipeline. Die Marktabdeckung liegt lediglich bei 12 %, und mit einem Entwicklungspotential von knapp 19.500 Einheiten zählt Madrid zu den Top-Potential-Städten europaweit.

Marktabdeckung	12 %	Entwicklungspotential (Units)	19.251
----------------	------	-------------------------------	--------

Amsterdam



Genau 921.468 Einwohner zählte Amsterdam zum 1. Januar 2023 und als Agglomeration Groot-Amsterdam knapp 1,5 Mio. Anfang 2021 führte Amsterdam eine Touristenquote im Kampf gegen den „Overtourism“ ein. Die Obergrenze liegt seither bei 20 Mio. Übernachtungen pro Jahr. Die Stadt will den Party-Tourismus eindämmen, hat bereits die meisten privaten Kurzzeitunterkünfte in der Stadt verboten (Rückgang von 30.000 auf 5.000 Einheiten) und erhöht 2024 die Tourismussteuer von 7 auf 12,5 % pro Person und Nacht, der Spitzenwert in Europa. Zugleich gibt es in der Stadt ca. 50.000 Studierende und ca. 100.000 Expats.

Für den Serviced-Apartment-Bereich gilt Amsterdam als Hotspot innovativer Produkte mit Marken wie The Social Hub (ehemals The Student Hotel) und Zoku als noch heute wichtige Impulsgeber im Segment. Amsterdam verfügt aktuell über ca. 2.300 Einheiten. In der Pipeline sind derzeit rund 320 weitere Einheiten bis 2026 erfasst. Die Marktabdeckung liegt bei nur 21 %. Es wird ein Entwicklungspotential von mehr als 10.000 Einheiten gesehen, wobei aufgrund der Regulierungen weitere Entwicklungen sicher schwer zu realisieren sind.

Marktabdeckung	21 %	Entwicklungspotential (Units)	10.270
----------------	------	-------------------------------	--------



Dublin



Mit etwas über 500.000 Einwohnern ist Dublin die größte Stadt Irlands, der Großraum zählt über 1 Mio. Menschen. Aufgrund der geringen Unternehmenssteuern und Lohnkosten haben große IT-Konzerne wie Amazon, Google oder Facebook ihre europäischen Hauptniederlassungen hier. Aber auch die Pharmaindustrie ist sehr präsent. 2022 belegte Dublin den 10. Platz unter den „Top 10 European Cities for Investment“⁷. Aktuell gibt es ca. 1.800 Serviced-Apartment-Einheiten in Dublin, wobei bemerkenswert ist, dass 52 % des Angebots die Marke Staycity, die 2004 in Dublin gegründet wurde, stellt. Bis 2026 sind bereits mehr als 1.300 Einheiten in der Pipeline. Die Marktabdeckung liegt angesichts der vielfältigen Nachfragegeneratoren aktuell nur bei 23 %. Die Auslastung der Serviced Apartments lag laut STR 2022 bei 77 %. Es wird ein Entwicklungspotential von mehr als 10.000 Einheiten gesehen.

Marktabdeckung

23 %

Entwicklungspotential (Units)

10.170

Mailand



Mailand ist nicht nur das Wirtschafts- und Industriezentrum Italiens mit Banken, Medienkonzernen, Möbeldesignern und Modehäusern, sondern auch touristisch äußerst attraktiv. Die 1,3-Mio.-Einwohner-Metropole Mailand hat in den letzten Jahren zahlreiche städtische Neuentwicklungen mit einer Mischung aus modernen Büroflächen, Wohnungen und Grünflächen sowie einer Überarbeitung ihrer Verkehrsnetze, einschließlich einer neuen Metro-Linie, erfahren. Das BIP ist um 3,3 % gewachsen. 2022 verzeichnete Mailand fast 3,5 Mio. internationale und ca. 2,6 Mio. inländische Ankünfte, was zu 13,3 Mio. Übernachtungen führte. Im Serviced-Apartment-Segment gibt es in Mailand mit weniger als 1.000 Apartments aktuell nur ein sehr überschaubares Angebot. An Ketten sind bis dato ausschließlich digitale Serviced-Apartment-Anbieter mit Fokus auf touristischen Shortstay-Aufenthalten vertreten. In der Pipeline ist lediglich ein Objekt mit weniger als 50 Apartments erfasst. Die Marktabdeckung liegt unter 10 % und bietet somit ein enormes Entwicklungspotential von knapp 10.000 Einheiten.

Marktabdeckung

9 %

Entwicklungspotential (Units)

9.559



⁷ <https://www2.deloitte.com/ie/en/pages/finance/articles/european-hotel-industry-survey.html/#:~:text=This%20year%20saw%20Dublin%20retain,which%20to%20invest%20in%202023>



Kopenhagen



Kopenhagen zählt rund 650.000 Einwohner und 40.000 Studierende. Mit jährlich 10 Mio. Touristen wie in 2019 spielt auch der Fremdenverkehr eine große Rolle für die Stadt.

Aktuell werden knapp 2.000 Serviced-Apartment-Einheiten angeboten. Neben vielen lokalen Betreibern befinden sich auch internationale Marken wie Adina und Zoku in Kopenhagen. Knapp 600 Einheiten sind in der Pipeline bis 2026 erfasst. Die Marktabdeckung liegt bei 36 %. Es wird ein Entwicklungspotential von knapp 4.500 Apartments gesehen.

Marktabdeckung	36 %	Entwicklungspotential (Units)	4.498
----------------	------	-------------------------------	-------

Zürich



2022 verzeichnete der Tourismus in Zürich mit 5,9 Mio. Gästeübernachtungen fast so viele wie im Rekordjahr 2019. Zürich zeigt damit, wie sehr die Tourismusregion mit ihren ca. 403.000 Einwohnern als führend in der Schweiz gilt. Zugleich ist der Kanton Zürich als Finanzstandort der wichtigste Wirtschaftsmotor der Schweiz und beschäftigt über eine Million Menschen (20 % aller Arbeitnehmenden im Land). Zu den größten Arbeitgebern zählen der ABB-Konzern und Migros. Die Region beheimatet die Hälfte aller Top-100-Start-ups im Land. Von den Zins- und Preissteigerungen der letzten Monate wie in der EU ist Zürich nicht betroffen, weshalb die (Neu-)Bautätigkeiten seit Monaten weitergehen. Die Nachfrage am Standort ist stark vom mittel- und langfristigen Projektgeschäft geprägt. Dies nicht erst seit Google 2004 nach Zürich siedelte. Die größte Stadt der Schweiz ist somit zugleich auch die Hauptstadt der Serviced Apartments im Land. Aktuell zählt der Züricher Serviced-Apartment-Markt rund 2.600 Einheiten. Nur 155 Einheiten konnten aktuell in der Pipeline bis 2026 erfasst werden. Der Markt ist stark durch lokale Anbieter geprägt, allen voran Visionapartments, die mit allein mehr als 1.300 Einheiten den Markt dominieren. Die Marktabdeckung in Zürich liegt aktuell bei 57 %. Es besteht ein Entwicklungspotential von mindestens 2.100 weiteren Einheiten.

Marktabdeckung	57 %	Entwicklungspotential (Units)	2.109
----------------	------	-------------------------------	-------



Wien



Im Juni 2023 holte Wien erneut den ersten Platz als lebenswerteste Stadt. 2018 hatte Wien als erste europäische Stadt überhaupt das Ranking gewonnen. Die touristische Attraktivität der Stadt sorgt damit als wesentlicher Nachfragegenerator für Serviced Apartments für einen hohen Shortstay-Anteil. 2022 generierte die österreichische Hauptstadt mit fast 1,9 Mio. Einwohnern ca. 13,2 Mio. Gästeübernachtungen. Einen signifikanten Anteil hat hieran auch der MICE-Bereich: Wien hält seit Jahren, laut ICCA Kongress-Ranking⁸, die Position als weltweite Kongressmetropole Nr. 1. Zu den größten Arbeitgebern gehören die Universität Wien mit 80.300 Studierenden, die Telekom Austria sowie die Erste Bank AG und die Raiffeisen Bank International AG. Insgesamt zählt Wien 194.000 Studenten.

Der Serviced-Apartment-Markt ist in Wien im österreichischen Vergleich am bedeutendsten. Viele (internationale) Marken (u. a. Adagio, Adina, Zoku, Smartments, Rioca) sind bereits präsent. Aktuell zählt die Stadt ca. 6.300 Einheiten, womit sie klar das Gesamtangebot in Österreich dominiert und sogar fast so viele Einheiten wie das doppelt so große Berlin aufweist. Derzeit sind weitere über 2.700 Einheiten erfasst, die dem Markt bis Ende 2026 zugeführt werden sollen. Damit ist bereits eine Marktabdeckung von 83 % erreicht. Es wird ein verbleibendes Entwicklungspotential von ca. 1.800 Serviced-Apartment-Einheiten gesehen.

Marktabdeckung

83 %

Entwicklungspotential (Units)

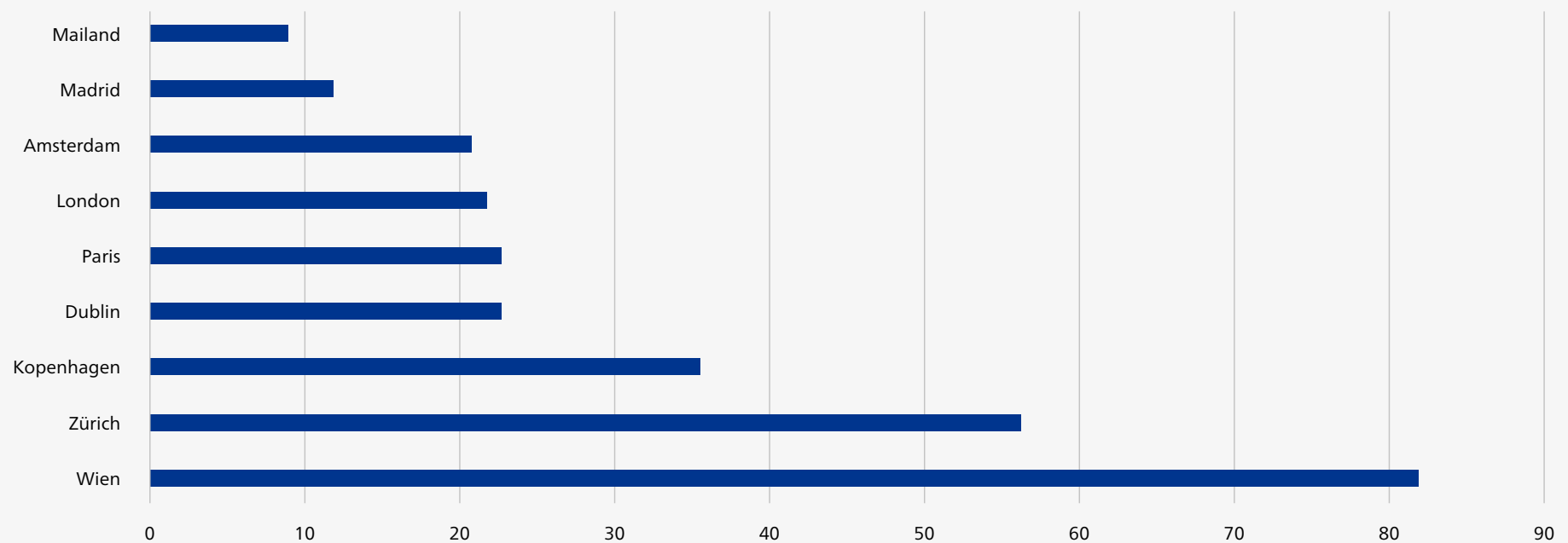
1.838



⁸ <https://b2b.wien.info/de/newsroom/corporate-news/icca-kongress-ranking-2022-452542>

Zusammenfassend zeigt die folgende Grafik die Marktabdeckung der untersuchten europäischen Metropolen. Bei der überwiegenden Anzahl der Standorte zeigen sich sehr niedrige Marktabdeckungen. Allerdings ist bei der Bewertung des Potentials auch die absolute Zahl realisierbarer Einheiten zu berücksichtigen. Beispielsweise ist Mailand relativ betrachtet genau so attraktiv wie Madrid, absolut betrachtet hat Madrid allerdings ein um 10.000 Einheiten höheres Potential (siehe Grafik Seite 27).

Marktabdeckung (in %) – inklusive Pipeline bis 2026



5. Fazit und Ausblick

Serviced Apartments gehören in Deutschland und Europa seit mehr als 20 Jahren zu den stärksten Wachstumssegmenten der Hospitality, was die vorliegende Potentialanalyse bestätigt. Treiber dieser Entwicklung sind verschiedene Megatrends sowie die wachsende (internationale) Jobmobilität, zudem schlanke Betriebsmodelle und die Ausstattung mit Küchen zur Selbstversorgung, was eine breitere Zielgruppe zwischen Long- und Shortstay, Geschäftsreisenden und Leisure-Gästen sowie von Premium bis Budget anspricht.

Entwicklungspotential in Deutschland:

Es wurde ein Potential von rd. 41.500 Serviced-Apartment-Einheiten in allen untersuchten deutschen Städten ermittelt.

- ✓ Selbst in den zahlenmäßig größten Serviced-Apartment-Märkten Berlin und München besteht weiter deutliches bis starkes Entwicklungspotential. Berlin steht mit 13.081 Einheiten klar an der Spitze.
- ✓ Im B-Bereich sind Nürnberg und Hannover mit einer möglichen Kapazitätsverdopplung zu nennen; Münster kommt auf den 7. Platz im Potentialvergleich bei nur 8 % Marktabdeckung.
- ✓ Im C-Bereich stechen Freiburg, Regensburg und Potsdam hervor.
- ✓ Die D-Stadt Würzburg weist die insgesamt geringste Marktabdeckung (4 %) auf – ein „weißer Fleck“ auf der Landkarte, den es im Segment in Deutschland noch gibt.



- ✓ Frankfurt und Leipzig sowie kleinere Städte wie Wolfsburg und Erlangen zeigen klare Sättigungstendenzen.

Entwicklungspotential in Europa:

Insgesamt wurde ein Potential von über 112.000 Serviced-Apartment-Einheiten in den untersuchten europäischen Städten ermittelt.

- ✓ Wien stellt mit fast 6.300 die zweitgrößte Anzahl an Serviced Apartments nach London. Den größten europäischen weißen Fleck auf der Landkarte bildet Mailand mit nur 9 % Marktabdeckung, gefolgt von Madrid (12 %).
- ✓ In der Gesamtschau erstaunt kaum, dass London als europäische Serviced-Apartment-Hauptstadt mit dem größten Angebot über alle 40 Städte auch über das größte Potential (mind. 30.000 Einheiten) verfügt. Paris als Top 2 der Serviced-Apartment-Städte in Europa kommt auf rd. 24.000 Einheiten Potential.

Zukünftiges Wachstum:

- ✓ Große Marken werden das Gros der Wachstumspotentiale realisieren, da sie gute Betriebszahlen vorweisen können und internationales Wachstum

avisieren. Limitierend könnten fehlende Immobilienprojekte wirken.

- ✓ Neue Objekte werden dem Markt wahrscheinlich vor allem durch Hotel-, Büro- und Kaufhaus-Konversionen zugeführt. Die Konversionseignung und der Mikrostandort sind hier entscheidende Faktoren.

Die Möglichkeiten des Segmentes sind groß. Die Kombination aus starken Geschäftszahlen der Serviced-Apartment-Betreiber und dem aufgezeigten, noch sehr hohen Potential an vielen Standorten ist ein klarer Garant für zukünftiges Wachstum des Segmentes.

Glossar

- **ADR (Average Daily Rate)**
bedeutet „durchschnittliche Tagesrate“ und ist eine der wichtigsten Kennzahlen des Preismanagements in der Hotellerie. Dafür wird für einen gewünschten Zeitraum der Umsatz durch die Anzahl der bezahlten und belegten Zimmer bzw. Serviced Apartments geteilt.
- **BIP (Bruttoinlandsprodukt)**
zeigt an, wie viel in einem Land in einem bestimmten Zeitraum wirtschaftlich geleistet wurde.
- **durchschnittliche Auslastung**
gibt in Prozentzahlen an, wie hoch die Auslastung der Zimmer bzw. Serviced Apartments gemessen an der Kapazität ist. Sie gehört ebenfalls zu den wichtigsten Hospitality-Kennzahlen.
- **Expatriates, kurz Expats**
sind Menschen, die ohne Einbürgerung in einem anderen Land für eine kürzere oder längere Zeitphase leben und arbeiten.
- **F&B-Angebote** (Food & Beverage)
gemeint sind Speisen- und Getränkeangebote in einem Gastronomiebetrieb.
- **ICCA Kongress-Ranking**
ist ein weltweites Ranking der Kongressdestinationen und wird von der International Congress and Convention Association (ICCA) publiziert.
- **IWF Städteranking**
ist eine Rangliste des Internationalen Währungsfonds, der Städte anhand wirtschaftlicher Kriterien bewertet, um einen Überblick über ihre wirtschaftliche Leistung und Stabilität im globalen Vergleich zu bieten.
- **Longstays** (= Langzeitaufenthalte), **Shortstays** (= Kurzzeitaufenthalte) und **Mediumstays** (Midstays = mittellange Aufenthalte)
Im Bereich Serviced Apartmenthaus gelten Aufenthalte mit 28+ Nächten als Longstays, mit 7 bis 27 Nächten als Midstays und weniger als sieben Nächten als Shortstays. Im Aparthotel-Bereich sind schon mindestens 15 Nächte Longstays, 4 bis 14 Midiumstays und ein bis drei Nächte Shortstays.
- **Marktabdeckung**
ist der Grad, bis zu dem ein Produkt oder eine Dienstleistung den Markt befriedigen kann.
- **Medical Travel**
meint einen Medizintourismus und damit Menschen, die ins Ausland reisen, um sich dort medizinisch behandeln zu lassen.
- **MICE** (= Meetings Incentives Conventions Exhibitions bzw. Events)
Der Bereich bezeichnet einen Teil des Geschäftsreiseturismus, der die Organisation und Veranstaltung von Tagungen, von Unternehmen veranstaltete Anreiz- und Belohnungsreisen, von Kongressen und Ausstellungen umfasst.
- **Overtourism**
beschreibt Tourismus, der als wahrgenommener Störfaktor zu Konflikten zwischen Besuchern und Einheimischen führt.
- **Pendlersaldo**
ist die Differenz von Ein- zu Auspendlern.
- **Plattformökonomie**
ein Wirtschaftssystem, in dem digitale Plattformen als Vermittler zwischen verschiedenen Nutzergruppen fungieren.
- **Relocation**
bedeutet die „Umsiedlung“ von Menschen, indem sie aus beruflichen oder privaten Gründen ihr Heimatland für bestimmte oder unbestimmte Dauer verlassen und ins Ausland umziehen. Relocation Services unterstützen als Dienstleister die Personen und ihre Familien während des Umzugs, aber auch deren Arbeitgeber im gesamten Prozess.

Quellenhinweise und Copyrights

Quellen

- [ergebnisuebersicht_2022_final.pdf](#) (iwconsult.de)
- Arbeitslosenquote in den größten deutschen Städten 2022 | Statista
- Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung | Statistikportal.de
- Bruttoinlandsprodukt in den Metropolregionen in Deutschland | Statista
- Pendleratlas
- Berlin zählt laut Amt für Statistik jetzt 3,87 Millionen Einwohner | rbb24
- Bevölkerung | Stadt Frankfurt am Main
- Marktreport 2022, Apartmentservice
- [mbr-eh-relevante-kaufkraft-ihk-bezirk-karlsruhe-2020-data.pdf](#)
- https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2022/Ergebnis%C3%BCbersicht_St%C3%A4dteranking-2022.pdf
- <https://fub.iges.com/beitrag/fb-studie-moebliertes-wohnen.html>
- <https://www.wien.info/de/lebenswertes-wien/smart-city/lebenswerteste-stadt-economist-350758>
- <https://b2b.wien.info/de/newsroom/corporate-news/icca-kongress-ranking-2022-452542>
- <https://startupgenome.com/article/global-startup-ecosystem-ranking-2022-top-30-plus-runners-up>
- <https://www2.deloitte.com/ie/en/pages/finance/articles/european-hotel-industry-survey.html/#:~:text=This%20year%20saw%20Dublin%20retain,which%20to%20invest%20in%202023>

Bildnachweis Titel

links: © Revo München, rechts unten: © Black F

Copyrights

Die Darstellungen in dieser Potentialanalyse spiegeln die Ergebnisse der Marktuntersuchungen durch Apartmentservice wider. Die Bearbeitung der Analyse wurde mit Stand 31. August 2023 abgeschlossen. Apartmentservice erfasst mit größter Sorgfalt die Daten. Diese sind jedoch ohne Gewähr.

Alle Rechte für In- und Ausland vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, Übersetzungen, Speicherung oder Übertragung dieser Veröffentlichung in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen oder ein anderes Verfahren) sind für alle Länder ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Herausgeber (Apartmentservice und Union Investment) und mit entsprechender Quellenangabe untersagt.

© 2023 Apartmentservice, Berlin und Union Investment, Hamburg

Herausgeber

„Apartmentservice – Ihr Experte für Serviced Apartments und Temporäre Wohnformen

Seit über 20 Jahren stehen wir, Apartmentservice, als Pioniere des Temporären Wohnens an der Seite unserer Kunden. Als [Berater](#) unterstützen wir mit fundierter Expertise in der Entwicklung von Serviced-Apartment-Projekten, vom Konzept bis zur Umsetzung.

Dank konsequenter Marktbeobachtung und umfangreichen Branchenerhebungen liefern wir stets aktuelle Marktanalysen und -berichte. Unsere Plattform www.apartmentservice.de verbindet Betreiber und Kunden, während unsere jährliche Branchenkonzferenz [SO!APART](#) den Austausch und die Weiterentwicklung der Branche fördert. Mit [SO!APART insight](#) widmen wir dem Segment ein eigenes Fachmedium, das Betreiber wie auch Investoren, Entwickler, Banken etc. über Marktentwicklungen informiert. Unsere Mission: Mit Herz, Verstand und einem effektiven Netzwerk das Segment der Serviced Apartments und der Temporären Wohnformen stetig voranzutreiben.



Apartmentservice
Berliner Allee 36
13088 Berlin
www.apartmentservice-consulting.de
info@apartmentservice-consulting.de
Tel. +49 (0) 30 - 96 06 09 49-14

Union Investment – Ihr Partner für vorausschauende Immobilieninvestments und aktives Asset Management

Union Investment steht seit mehr als 55 Jahren für Verlässlichkeit, Nachhaltigkeit und konsequente Qualitätsorientierung im Asset- und Investmentmanagement. Mit einem verwalteten Vermögen in Offenen Immobilienfonds, Spezialfonds sowie Service- und Pooling-Mandaten von derzeit rund 57 Milliarden Euro sind wir einer der größten Anbieter von Immobilienlösungen für private und institutionelle Anleger in Europa.

Union Investment investiert in die Bereiche [Büro](#), [Einzelhandel](#), [Hotel](#), [Logistik](#) und [Wohnen](#) und hält weltweit rund 500 Immobilien in 26 Ländern in seinem Portfolio. Seit 2017 investieren wir in Micro-Living-Immobilien und Serviced Apartments an relevanten Standorten in Europa.



Union Investment Real Estate GmbH
EMPORIO / Valentinskamp 70
20355 Hamburg
www.union-investment.de/realestate
henrik.vonbothmer@union-investment.de
Tel. +49 (0) 40 - 34919 4153