



Wohnen mit Service

09.09.2020

Immobilienmarkt

Für professionelle Vermieter von Serviced Apartments könnte die Krise zur Chance werden, da ein kontaktloser Umgang hier gut aufrecht zu erhalten ist. Mikrowohnungen mit Service sind im Kommen.



Im Entwicklungsgebiet Muthgasse in Heiligenstadt entstehen 313 Einheiten Serviced Apartments unter der Marke Smartments.
© JAMJAM/GBI

Gibt man „Notfallwohnung“ im Internet ein, findet sich eine Internetseite auf der Serviced Apartments für Quarantäne oder als Homeoffice angeboten werden. Der Betrieb kann im Gegensatz zum Stadthotel auch unter den gegebenen Umständen gerechtfertigt werden, so der Tenor unter den Betreibern von Serviced Apartments. „Es geht grundsätzlich darum wettbewerbsfähig zu sein und wer gut kalkuliert hat, hat auch aktuell nichts zu befürchten“, sieht der Geschäftsführer der GBI-Projektentwicklung Ges.m.b.H., Karl-Heinz Daurer eine verschärfte aber keine grundsätzlich andere Lage mit Pandemie. Die Unterkünfte seien auch langfristiger vergeben so Daurer: „Der Bereich Long Stay ist damit krisenresistenter als die Hotellerie.“ Sein Unternehmen baut am Leopold-Unger-Platz in Wien Heiligenstadt unter der Marke Smartments derzeit ein Apartmenthaus für Studierende und Geschäftsreisende mit 313 Einheiten. Nächsten Sommer soll das Gebäude, welches bereits an einen deutschen Fonds weiterverkauft wurde, eröffnet werden. Ein weiteres Projekt in Umsetzung hat das Unternehmen am Grazer Hauptbahnhof, welches hier in Kombination mit einem Hotel funktioniert. „Geschäftsreisende, die für ein Projekt ein paar Monate vor Ort sind, wollen sich mit dem Wohnthema nicht zusätzlich belasten“, sagt Daurer aufbauend auf Erfahrungen von einem Projekt am Wiener Hauptbahnhof. Die Landeshauptstädte würden außerdem für die Expansion interessant bleiben.

Weitere Artikel



„In Krisenzeiten tauscht man Gold gegen Steine“
Aktuelles, 11.05.2020



Einfamilienhaus-Preise legten 2018 deutlich zu
Aktuelles, 06.05.2019



Optimismus trotz politischer Unsicherheiten
Aktuelles, 27.03.2019



Einfamilienhaus-Preise steigen im Schnitt um 6,1 Prozent
Aktuelles, 02.10.2018



Wandel in der Immobilienwirtschaft
Aktuelles, 07.05.2018

Werbung

Kongresse sicher buchen



ImmoZert Bewertungssymposium	Mi. 16. Sept. 2020 Wien
4. ÖVI Makler-Dialog	Mi. 30. Sept. 2020 Wien
7. Österreichischer Verwaltertag	Do. 12. - Fr. 13. Nov. 2020 Salzburg
3. ÖVI Stadtentwicklungstag	Mi. 25. Nov. 2020 Wien

Ertragreicher und weniger unsicher

Im Vergleich zum Hotel verursachen Serviced Apartments im Betrieb um bis zu 50 Prozent niedrigere Personal- und Reinigungskosten und haben eine höhere Auslastung. Der auf das Thema spezialisierte Maklerbetrieb Austria Real GmbH verweist in einem Marktbericht darauf und leitet daher eine vergleichsweise höhere Renditeerwartung ab. Die Vermietung wäre laut Austria Real in Corona-Zeiten stark vermindert aber doch am Laufen. Saisonale Auf- und Abs würden in diesem Segment dafür kaum eine Rolle spielen, was stabilere Umsätze erwarten ließe. Von den meisten Branchenteilnehmern wird laut Marktbericht auch noch viel Potenzial gesehen, weil zuletzt Nachfragesteigerungen die Regel waren. Auch betreutes Wohnen als Seniorenresidenz fällt in die Kategorie Serviced Apartments. Mit ganzjähriger Belegung und gesundheitlichem Service unterscheidet es sich stark vom touristischen Angebot. „Die mit angebotenen Dienstleistungen sind auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten“, sagt der Geschäftsführer der **Silver Living GmbH**, Walter Eichinger. Mit dem aufkommenden Coronathema war hier zum Beispiel zweimal pro Woche ein kostenloser Einkaufsservice installiert worden und Fälle von Infektionen seien daher ausgeblieben. Der Projektentwickler plant, errichtet und betreibt Residenzen selbst oder mit Partnern, bei denen im Gegensatz zu Heimen die Selbstbestimmtheit der Bewohner im Vordergrund steht.

Der coolere Aufenthalt

Einige internationale Apartment-Vermieter sind zuletzt in Österreich aktiv geworden. Dabei liegen Betrieb, Projektentwicklung und Investment häufig in getrennten Händen. Das größte Projekt das zuletzt in Wien auf den Markt kam, war das „Linked Living“ bei der Wirtschaftsuni mit 530 Einheiten. Das bereits vor ein paar Jahren angekündigte Projekt der iLive Gruppe mit 325 Einheiten das es Grazer Neuankömmlingen leichter machen soll Fuss zu fassen, lässt auf sich warten. Dafür wird eine trendigere Version dessen bald in Wien in Betrieb gehen. Beim „Rioca Vienna Posto 1“ mit 190 Apartments inklusive Co-Working Bereich soll die Dresdnerstraße ein bisschen zur Copa Cabana werden. Das als Vorläufer für weitere Projekte dienende Haus soll ab Herbst ein gemischtes Publikum mit toleranten Grundwerten und mit Lebensfreude ansprechen. „Mit iLive und ihrer neuen Marke Rioca haben wir einen höchst attraktiven Betreiber für die Serviced-Apartment-Anlage gewonnen“, sagt Matthias Hubert, geschäftsführender Gesellschafter vom Projektfinanzierer Pegasus Capital Partners zur Ausrichtung des Betriebs. In Praternähe wird nächstes Jahr auch das Zoku eröffnen, ein Haus für „moderne Arbeitsnomaden“. Als dritter Standort nach Amsterdam und Kopenhagen wird Wien ein Konzept umgesetzt, das die „Working Community“ in den Mittelpunkt stellt. Das Design der Räume hat hier für Aufsehen gesorgt, weil das Bett in einer Koje verschwindet und damit nicht mehr im Mittelpunkt des Wohnens steht. Im Zentrum steht statt dessen ein Küchentisch, der auch für Einladungen ins eigene Apartment da ist. Ansätze wie dieser werden gezielt verfolgt, um tendenzielle Vereinsamung beim Aufenthalt abzubauen.

Mikro aber mit Service

Die heimischen Anbieter haben vorerst auch noch nicht genug vom Thema. Beim Marktführer Room4Rent aus der ÖSW Gruppe will man das Angebot auf 900 Einheiten aufstocken. Marketingleiterin Helga Mayer definiert die Nachfrage: „Wir haben Arbeitsmigranten aus Nicht-EU-Ländern oder Austauschstudenten, die einmal hier angekommen, in aller Ruhe etwas Langfristigeres suchen.“ Als kurzfristige Lösung für Beziehungsprobleme würde das Apartment auf Zeit aber auch genutzt oder für Firmen die Arbeitskräfte eine Zeit zusammenziehen. Acht Room4Rent-Standorte werden es bald sein, darunter die Hochhäuser Hoch33, Leopoldtower und mit 2021 auch als Teil des Wohnturms „The Marks“. Bei IG Immobilien hat man mit den City Apartments mittlerweile eine zweite Vermarktungsschiene für mehr Stadtnähe. Hier kommen auch Einheiten an verschiedenen Standorten immer wieder hinzu. Angebot der Stunde ist aber vermutlich ein B(l)ackhome Apartment, das mit dem Spruch „Stay Yourself“ beworben wird, was für kontaktloses Service steht. Die Ausgabe des Schlüssels erfolgt über Scannen des Ausweises und mittels elektronischer Gegenzeichnung. Der seit vier Jahren tätige Betrieb hat mittlerweile 5 Standorte in Innsbruck, Salzburg und Graz. Als nächstes ist laut dem Geschäftsführer der Black Home GmbH, Hubert Vogelsberger, Wien an der Reihe: „Unser Ziel ist es mit Blackhome in allen Bundesländern vertreten zu sein.“ Serviciert vermietete Vorsorgewohnungen hat hingegen die C&P Immobilien AG mit dem Grazer Projekt „Gate 17“ neuerdings im Angebot. Co(rona)-Working wird am Standort möglich sein und bedarfsweise wird vom Mieter das Reinigen der Mikro-Wohnung an die Hausverwaltung übergeben werden können.