



## Serviced Apartments statt Hotels

Q2 2022



TELOS GmbH

---

## Ask your Fund Manager

*„Auch aus Steinen, die einem in den Weg gelegt werden, kann man Schönes bauen.“ “*

- Johann Wolfgang von Goethe

### Serviced Apartments statt Hotels

Der Markt für Serviced Apartments wächst rasant. Befeuert durch die Corona-Pandemie steigt die Zahl der Zimmer in diesem Segment auch in Deutschland. Für Investoren und Projektentwickler sind Serviced Apartments längst eine echte Alternative zu den schwächelnden Hotels geworden.

### Serviced Apartments im Alpenraum

Die Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten der Serviced Apartments verleiht ihnen eine größere Widerstandsfähigkeit gegen Veränderungen im Immobilienbereich. Durch die flexible Aufenthaltsdauer, die Nutzbarkeit als Urlaubsdomizil, während Business-Terminen, als Arbeitsplatz in den (Familien-)Ferien sowie als mehr oder weniger langfristiges Home-Office auch in Zeiten einer Pandemie wurden Serviced Apartments zur neuen Assetklasse.

### Immobilien-Investments in der DACH-Region – AFP im Gespräch mit Mag. Johannes Berger, CEO, Managing Partner, AlpenReal Estate AG

„Wir investieren im Alpenraum der DACH-Region in Serviced Apartments bzw. in die Tourismus-Branche und damit in 2 Immobilien-Nischen, die zu den großen Krisen-Gewinnern zählen.“

AlpenReal legt besonderen Wert auf folgende Merkmale bei der Assetklasse Serviced Apartments:

- Digitalisierung auf Basis von Standardisierung und Automatisierung;
- Umsetzung der ESG-Kriterien im Sinne der Nachhaltigkeit und Resilienz;
- die Vorteile gegenüber anderen Beherbergungsbetrieben während einer Pandemie durch flexible Nutzbarkeit und Sicherheit.

Der AlpenReal Fonds für Serviced Apartments ist in einem Nischensegment der Immobilien- bzw. Tourismusbranche ein First Mover in der alpinen DACH-Region. Die Experten verfügen über eine gut gefüllte Pipeline an Serviced Apartments an den besten Standorten des Alpenraumes.



**Mag. Johannes Berger**  
*CEO, Managing Partner, AlpenReal Estate AG*

Mag. Johannes A. Berger hat das Studium der Rechtswissenschaften mit Schwerpunkten EU-Bankenrecht und EU-Wettbewerbsrecht an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck und der Universität Wien absolviert. 2017 hat er das Ausbilder-Training beim WIFI der Wirtschaftskammer Tirol mit sehr gutem Erfolg absolviert und die Befähigungsprüfung zum Immobilitentreuhänder bzw. Immobilienmakler bei der Wirtschaftskammer Wien erfolgreich abgelegt.

Johannes Berger verfügt über mehr als 25 Jahre Berufserfahrung im Bereich Asset-Management, Investment-Management, Due Diligence und Development, wobei er (internationale) Immobilien-Projekte im Bereich Serviced Apartments, Hotel, Wohnen, Büro, Shopping, Logistik mit einem Volumen von über EUR 2,6 Mrd. abgewickelt hat. Hierbei hatte er Management-Funktionen in Deutschland, Österreich, Luxemburg und Liechtenstein inne. Bei der AlpenReal Estate AG ist er als geschäftsführender Gesellschafter für Asset-Management, Ankauf & Verkauf sowie Due Diligence verantwortlich.

**Über die AlpenReal Estate AG**

Jahrzehntelange Erfahrung und umfassende Kenntnis über die Standorte im Alpenraum ermöglichen es uns, zukunftsfähige Strategien zu entwickeln und der schnellen Veränderung des Marktes mit der Diversität und Vielseitigkeit unseres Fonds entgegenzuwirken. Mit fundiertem Know-how und innovativen Ideen entwickeln wir nachhaltige Projekte.

AlpenReal, als unabhängige Immobilienmanagement-Gesellschaft widmet sich der Weiterentwicklung des Fondsstandorts, um eine Führungsposition bei Immobilien-Investments einzunehmen.

Mehr Informationen über uns finden Sie unter:  
[AlpenReal](#)



*Was sind Serviced Apartments und welche Unterschiede gibt es?*

Die **Assetklasse „Serviced Apartments“** wird mit vielen Begriffen umschrieben, wie Apartmenthotel, Aparthotel, Serviced Residence, Wohnen auf Zeit. etc. Hinzu kommt, dass die Begriffe nicht einheitlich verwendet werden, was die Orientierung für die Gäste erschwert und die Assetklasse auch für Investoren, Banken sowie Bau- und Planungsämter schwer fassbar macht. Um diese **gewachsenen Begriffsvielfalt effizienter zu gestalten**, wurde 2014 eine Arbeitsgruppe aus wichtigen Vertretern der Branche gebildet.

Dieses Gremium hat mit der **„Charta Temporäres Wohnen“** einheitliche Standards für das schnell wachsende und sich weiter differenzierende Segment des **Temporären Wohnens** definiert und damit die uneinheitliche Begriffsverwendung in dieser Assetklasse beendet. <https://www.apartmentservice-consulting.de/charta/>

Die **„Charta Temporäres Wohnen“** (vgl. Anlage) gibt einen Überblick zu den unterschiedlichen temporären Wohnformen zwischen dem Hotelmarkt und Wohnungsmarkt und ordnet die unterschiedlichen Betriebe der **Assetklasse Serviced Apartments** konzeptionell und baurechtlich zu.

**Serviced Apartments** ist der Überbegriff für **gewerbliche Apartments** in den Varianten **Serviced Apartmenthaus** oder **Aparthotel (Apartmenthotel)**. Serviced Apartments sind möbliert und verfügen immer über eine **Kochgelegenheit**. Die Einrichtung ermöglicht längere Aufenthalte. Hinzu kommen typische **Hotel-Dienstleistungen**, wobei sich der Umfang der Services je nach Konzept unterscheidet.

- **Aparthotels** bieten üblicherweise 24/7 Rezeptionsservice sowie weitere hoteltypische Dienstleistungen und Bereiche wie Gastronomie, Fitness und/oder Wellness.
- **Serviced Apartmenthäuser** bieten ein vergleichsweise geringeres Angebot an Dienstleistungen, weil die **Selbstversorgung der Gäste** erwartet wird.

Die Aufenthaltsdauer liegt zwischen **einer Nacht und sechs Monaten**. Im Gegensatz zu wohnwirtschaftlichen Konzepten werden **keine Mietverträge** geschlossen. Seitens der Nutzer sind **keine Mietkautionen** zu stellen. Die **Bezahlung** erfolgt (wie im Hotel) **gegen Rechnung**.

Der **AlpenReal Immobilienfonds** legt innerhalb der Serviced Apartments den Fokus auf das Teilsegment der **„Aparthotels Fokus Leisure“**.

*Wo liegen die Vorteile und welchen Einfluss hatte die Corona-Pandemie?*

Die **Corona-Pandemie wirkt als Katalysator** für die bereits vor der Pandemie entwickelte nachhaltige Investitions-Strategie, welche die Bedürfnisse der Menschen nach **Rückzug in die Natur** und **höhere Privatsphäre** optimal trifft.

**Digitalisierung** und **Individualisierung** wälzen den Tourismus-Sektor seit vielen Jahren um. Covid-19 beschleunigt diese Entwicklung. Serviced Apartments tragen diesem Trend Rechnung und kombinieren die Vorteile von

- Hotels: Facilities, Services und
- Wohnungen: Privatsphäre, Distanz, Kochgelegenheit

Serviced Apartments haben eine viel **höhere Drittverwendungsfähigkeit** als Hotels oder Wohngebäude, sodass sie (ohne grosse Umbaumassnahmen) als Hotel, Wohngebäude, Senioren-Residenzen, Büros bzw. Homeoffices, Krankenhäuser für Quarantäne in Pandemien etc. genutzt werden können.

Serviced Apartments haben die Feuertaufe der Pandemie besser als alle anderen Hotel-Segmente überstanden und liefern **stabile Renditen** mit **tiefem Risikoprofil**.

*Warum lohnt sich gerade jetzt ein Einstieg und wie sehen Sie die langfristigen Chancen?*

Einen besonderen Nachfrageschub verdanken Serviced Apartments in der laufenden Covid-19-Pandemie dem Umstand, dass sie auch als **Homeoffice** genutzt werden können.

Abgesehen davon lässt sich ein **Lockdown oder Quarantäne** wesentlich besser in einem Resort-Serviced Apartment in einer Tourismus-Destination aushalten als in einem Hotelzimmer oder einer Wohnung (in der Stadt).

Eine vielversprechendere Zukunft haben **kleine bzw. mittelgroße Fonds** mit mehr liquiden Assets. Dazu zählt der AlpenReal AIF aufgrund des angepeilten **überschaubaren Volumens von EUR 300m** und der **kleinteiligen Anlage-Möglichkeit in Pakete von Serviced Apartments** neben der Akquisition von gesamten Aparthotels.

Der Einstieg empfiehlt sich gerade jetzt, weil die Pipeline von Serviced Apartment-Projekten in weiten Teilen Europas und die individuelle **Pipeline** von AlpenReal **gut gefüllt** sind.

*Wo liegen die Vorteile gegenüber einem Investment in Hotels ...*

Die von AlpenReal fokussierten Resort-Serviced Apartments sind während Pandemien **doppelte Krisen-Gewinner** und zwar funktionieren sie aufgrund

1. integrierter **Küchen** (im Gegensatz zu „normalen“ Hotels ohne Kochgelegenheit)
2. Fokus auf **Tourismus-Gästen** (im Gegensatz zu Business-Hotels)

Der Fokus auf Tourismus verleiht den Serviced Apartments eine **höhere Resilienz** und damit **bessere Performance als Stadthotels**, weil sie gegenüber Veränderungen der Nachfrage widerstandsfähiger sind. Ein Hauptgrund hierfür sind die schlankere Personal- und Service-Struktur im Vergleich zu City- bzw. Businesshotels, was bei aktuellem Erlösverfall eine höhere Widerstandskraft verleiht.

So hat es beim **Tourismus im Alpenraum** (im Gegensatz zum Markt der Geschäftsreisen) **nie eine Rezession** gegeben, sondern Wachstum seit den Anfängen im 19. Jahrhundert.

Serviced Apartments verfügen über eine wesentlich **höhere Drittverwendungsfähigkeit als Hotels**, sodass sie im Falle des Ausfalls eines Betreibers (ohne grosse Umbaumassnahmen) als Hotel, Wohngebäude, Senioren-Residenz etc. genutzt werden könnten.

Diese hohe Drittverwendungsfähigkeit von Serviced Apartments gewährleistet eine wesentlich **ausgeprägtere Resilienz** dieser Assetklasse als bei Hotels und damit verbunden **ein höheres Wachstumspotenzial bei ausgewogenerem Risiko**.

So haben Serviced Apartments bereit vor der Pandemie mit über 50% einen **höheren Gross Operating Profit (GOP)** geliefert als traditionelle 4-Sterne-Hotels, die üblicherweise unter 40% liegen. Dieser Spread hat sich in der Pandemie noch vergrössert.

Serviced Apartments ermöglichen durch die **Teilbarkeit in Wohnungseigentums-Objekte** kleinere Investment-Pakete in unterschiedlichen Regionen und Resorts und damit eine **höhere Liquidität** und **höhere Diversifikation** als bei Fonds mit Fokus auf klassischen Hotels (ohne Kochgelegenheiten).

*... und welche Destinationen sehen Sie als besonders attraktiv an?*

Besonders interessant (auch preislich) ist häufig das Umland von klassischen Ski-Hotspots

- See, Kappl oder Galtür (Paznauntal mit Ischgl als Hotspot)
- Ötz (Ötztal mit Sölden als Hotspot)
- Berwang (Zugspitz-Arena Lermoos- Ehrwald)
- Leutasch (Seefeldler Sonnen-Plateau)
- Fieberbrunn (Raum Kitzbühel)
- Pitztal, Lechtal, Kaiserwinkel (Tirol), Bregenzer Wald, Pongau/Salzburg
- Engadin (abseits der Region St. Moritz), Arosa, Walensee
- Region Zugspitze-Karwendel mit Garmisch Walchensee/Kochel, Mittenwald, Hinterriss; Schliersee; Füssen mit Forggensee



### *Wie ist Ihr Fonds positioniert und ...*

Der AlpenReal AIF fühlt sich **aus Überzeugung den ESG-Kriterien verpflichtet** und setzt auf **nachhaltige Investments mit regionalem Fokus** in alpinen Regionen in Österreich, der Schweiz und Deutschland. Unser Fonds ist damit „**First mover**“ hinsichtlich der Assetklasse „Resort-Serviced Apartments“.

Der Fokus liegt auf **besten Lagen** in den Alpen der DACH-Region und zwar einerseits

- **Klassische Destinationen**, wie z. B. Kitzbühel, Ötztal, Zell am See, Garmisch, St. Moritz
- **Nachhaltige Orte mit sanftem Tourismus**, wie z. B. Hinterriss/Karwendel, Berwang, See/Paznauntal, Walchensee-Mittenwald, Scuol/Engadin

Essentiell für ein Investment sind **erfahrene Betreiber**, die eine **nachhaltige Bewirtschaftung** sicherstellen. Unser Fonds wird in **moderne Neubauten** oder **hochwertigste Renovierungen** investieren, wobei **Forward Deals** möglich sind neben dem Ankauf nach Fertigstellung.

Im Rahmen einer **Buy & Hold-Strategie** erwarten wir mittelfristig einen deutlichen **Anstieg der Verkehrswerte** und werden einzelne **Exits bei besonderen Gelegenheiten** in Erwägung ziehen.

### *... wieso sollte ein Investor in den AlpenReal AIF investieren und mit der AlpenReal Real Estate AG kooperieren?*

Der AlpenReal AIF bietet konservativen Investoren eine sehr gute Möglichkeit zur **Diversifikation des Immobilien-Portfolios** im Rahmen einer **Core-Satellite-Strategie**, wobei wir ein Investment in unseren Fonds als Satellit bezeichnen würden, weil es sich beim Haupt-Fokus des AlpenReal AIF, den „Serviced Apartments“, um eine relativ junge Assetklasse handelt.

Das Team der AlpenReal Estate AG verfügt über **jahrzehntelange Erfahrungen mit Immobilien-Investitionen im Alpenraum**. Dadurch ist ein **tragfähiges Netzwerk** entstanden, das Immobilien-Einkäufe **direkt von Entwicklern bzw. Eigentümern** und **Off-Market-Transaktionen** ermöglicht. Damit ist gewährleistet, dass AlpenReal über eine **nachhaltige Einkaufs-Pipeline** verfügt und **relativ günstig akquirieren** kann.

Das kleine Team der AlpenReal Estate AG hat mit der **Liechtensteinischen Landesbank** (Depotbank bzw. AIFM) einen in der DACH-Region führenden Player mit AAA-Rating als Partner gewonnen und **renommierte Berater bzw. Dienstleister**, wie PCW, KPMG oder Deloitte.

AlpenReal investiert in Serviced Apartments im **zentralen Alpenraum** und erschliesst damit institutionellen Investoren diese Anlageklasse. Es handelt sich daher um die **einmalige Chance**, in diese **neue Immobilien-Anlageklasse** zu investieren.

Die **Ziel-Ausschüttungsrendite** liegt bei **6,0%** im Schnitt und der **Ziel-IRR** bei **11,0%**, jeweils über 10 Jahre. Wir bieten damit für **sicheren Immobilien** in starken Lagen in langfristig **stabilen Volkswirtschaften** der DACH-Region eine vergleichsweise hohe Rendite.

## Über Active Fund Placement:

Active Fund Placement ist seit 2009 als Third Party Marketer für eine ausgewählte Anzahl an best-in-class Fondsanbietern im deutschsprachigen Raum aktiv. Die Investmentstrategien werden sowohl bei Institutionellen Investoren als auch im Wholesale vertreten.

Für weitere Informationen steht Ihnen [unser Sales Team](#) gerne zur Verfügung.

### **Active Fund Placement GmbH**

Schäfergasse 52 | 60313 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 34 872 77 95

[info@fundplacement.de](mailto:info@fundplacement.de) | [www.fundplacement.de](http://www.fundplacement.de)

Amtsgericht Frankfurt am Main | HRB 87594

Geschäftsführer: Andreas Kümmert, Günther Kümmert

Rechtliche Hinweise gem. §16 Abs. 2 und §17 FinVermV

Bitte beachten Sie, dass eine Beurteilung der Angemessenheit der Finanzanlagen im Sinne des § 16 Abs. 2 FinVermV mangels der erforderlichen Informationen nicht möglich ist. Die Active Fund Placement GmbH erhält laufende Zuwendungen von Dritten (Produktgebern), die anteilig aus den jährlichen Verwaltungsvergütungen und Performance Fees der jeweiligen Fonds entnommen werden und bei der Active Fund Placement GmbH verbleiben. Die exakte Höhe der vereinnahmten Zuwendungen wird auf Wunsch jedem Investor offengelegt.