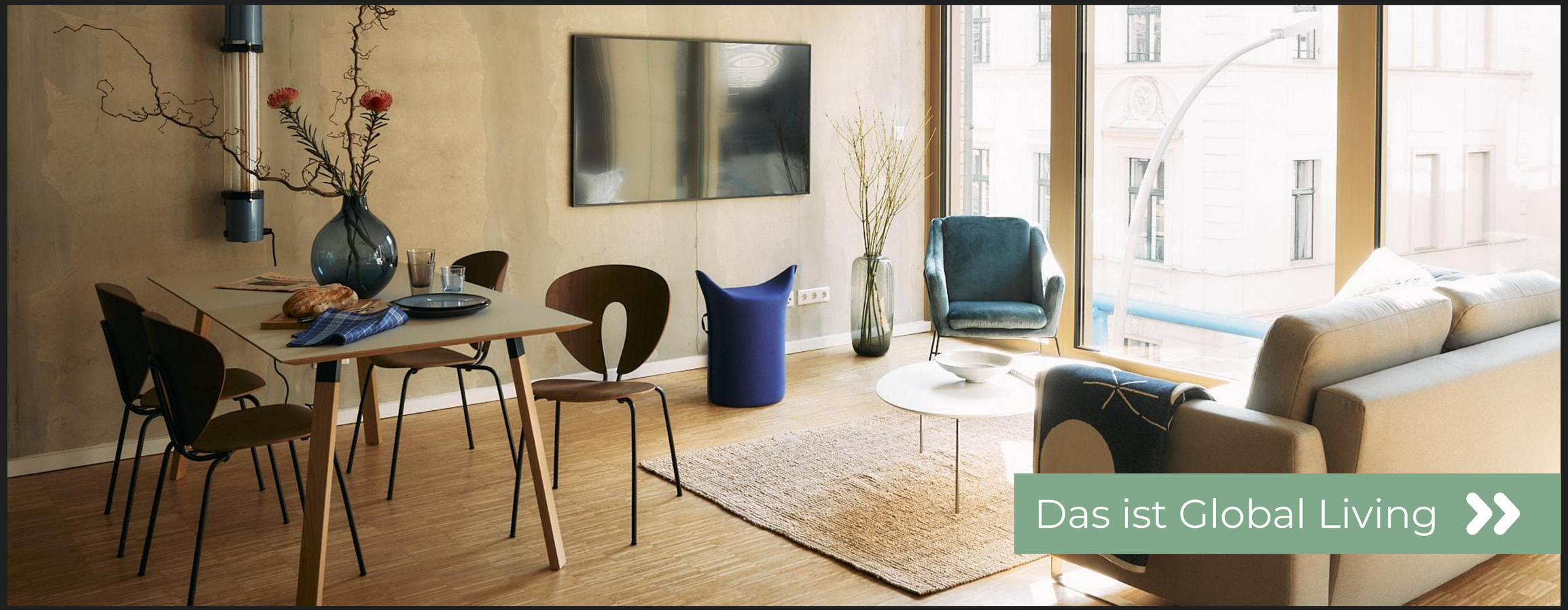
Global Living

Stay. Belong. Explore.



Unsere Geschichte

Mit der Vision, Reisenden ein neues Maß an Komfort und Flexibilität zu bieten, wurde Global Living im September 2022 gegründet.

Global Living steht für durchdachtes Design und digitale Innovation und verbindet die Standards eines Hotels mit einem wohnlichen Reiseerlebnis für höchsten Komfort.

Vorstellung von Global Living

Vorstellung von Global Living

Global Living wurde im September 2022 von Michael Hildebrandt, Laurenz Schwarzhappel und Robert Hagemann gegründet.

Wir bieten Städtereisenden zentrale Unterkünfte, mit einer State of the Art Customer Experience mit modernem Design, hohem Komfort, einem echten Zuhause-Gefühl und eliminierten Wartezeiten durch einen starken digitalen Fokus.

Global Living ist weder ein klassisches Hotel, noch Airbnb. Anders als bei einem Hotelaufenthalt gibt es bei Global Living keine Rezeption, kein Restaurant, kein Spa oder ähnliches. Der Fokus von Global Living liegt auf Aufenthalte in hochwertigen Design-Apartments mit Selbstversorgung. Die komplett digitale Customer Journey automatisiert u.a. Check-in, Check-out und die Abrechnung. Im Gegensatz zu Airbnb bietet Global Living ein standardisiertes Hotelkonzept und keine Ansammlung verschiedener, primär privater Angebote.

Die Serviced Apartments von Global Living werden bei Booking.com im Durschnitt mit 8,8 von 10 Sternen bewertet.

Bei Airbnb wird Global Living mit 4,72 von 5 Sternen (Stand Januar 2025) bewertet. Die Auslastung aller Apartments liegt in 2024 bei durchschnittlich 87%.

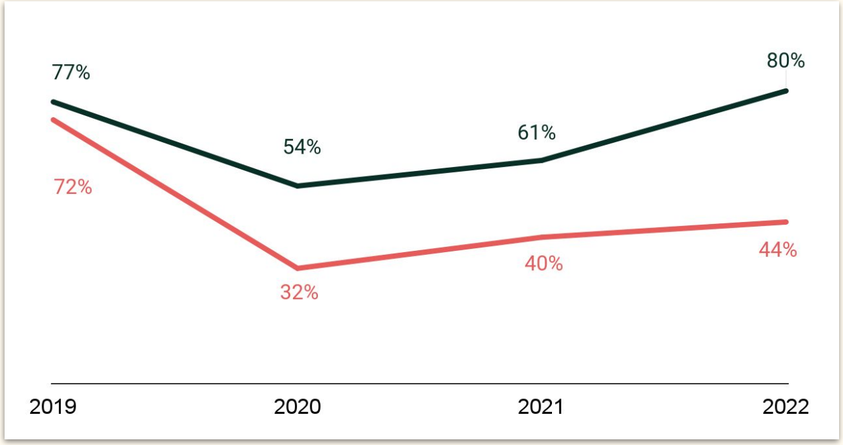
Nach nur zwei Jahren betreibt Global Living bereits deutschlandweit Apartments. Nach Berlin folgten die Standorte Augsburg, Dresden und München. Bis Ende 2025 hat sich Global Living zum Ziel gesetzt, ein Volumen von 400 Betten anzubieten. Die nächsten Projekte sind zwei Aparthotels in Berlin, ein Aparthotel in Kempten.

Die drei Geschäftsführer Michael Hildebrandt, Laurenz Schwarzhappel und Robert Hagemann koordinieren gemeinsam die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Laurenz Schwarzhappel verantwortet Expansion und Finanzen und betreut gemeinsam mit Michael Hildebrandt den Bereich Investor Relations. Michael Hildebrand leitet zudem die Bereiche Operations, Controlling und Vertragsrecht. Robert Hagemann verantwortet die Bereiche Produkt, Customer Journey und -Experience, Interior, und Marketing

Marktchancen für Global Living

Der Markt für Kurzzeitunterkünfte verzeichnet ein starkes Wachstum und bietet durch seine hohe Rentabilität spannende Investitionschancen.

Durchschnittliche Auslastung von Serviced Apartments im Vergleich zu Hotels in Deutschland



- ★ Höhere Auslastungsrate bei Serviced Apartments im Vergleich zur Hotelbranche
- ★ Die Auslastung von Serviced Apartments steigt jährlich kontinuierlich an
- ★ Serviced Apartments während der COVID-19-Zeit stärker nachgefragt als Hotels

🇩🇪 Ausblick für das Serviced-Apartment-Segment in Deutschland

- ❖ Über 44.400 Einheiten in 807 Objekten im Jahr 2023
- ❖ Erwartetes Wachstum von 36 % bis Ende 2025
- ❖ Zuwachs von rund 16.000 Einheiten bis 2025

🇪🇺 Ausblick für das Serviced-Apartment-Segment in Deutschland

- ❖ Angebot an Serviced Apartments wird in den nächsten drei Jahren um 21,2 % steigen
- ❖ London führt mit einem Wachstum von 26,7 %, gefolgt von München mit 24,7 %
- ❖ Vier deutsche Städte (München, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart) gehören zu den europäischen Top 10 für Projektentwicklungen

<u>Chancen für Investoren</u>

- Stabiler Cashflow und geringere Renditeschwankungen bei Serviced Apartments im Vergleich zu Hotels
- 56 % der europäischen Transaktionen institutioneller Investoren werden Serviced Apartments betreffen
- Erwarteter Anstieg von Projektentwicklungserwerben in naher Zukunft, was Investitionsmöglichkeiten in neue Betreiber eröffnet

Source 1, Source 2, Source 3, Source 4, Source 5, Source 6, Source 7, Source 8

Global Living entwickelt die Hospitality-Marke der Zukunft.

1950er

Big box chains

Haben dazu beigetragen, Marken einem breiten Publikum vorzustellen

2000er

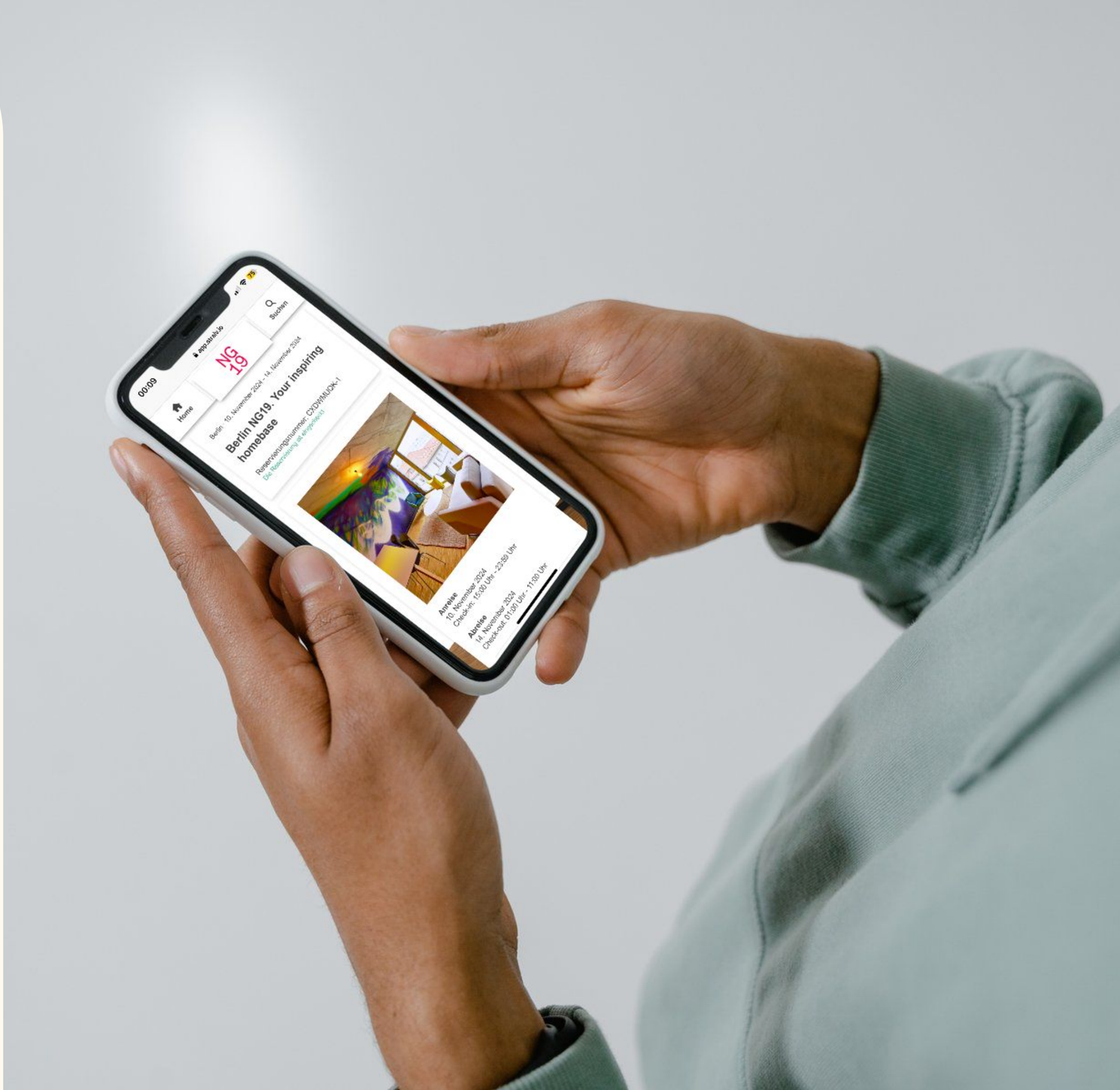
P2P-Marktplätze

Setzten Technologie primär ein, um Gäste mit passenden Unterkünften zu verknüpfen

global LIVING

Morgen

Einsatz von Technologie und Design entlang der gesamten Value Chain, um eine moderne Marke des 21. Jahrhunderts zu schaffen



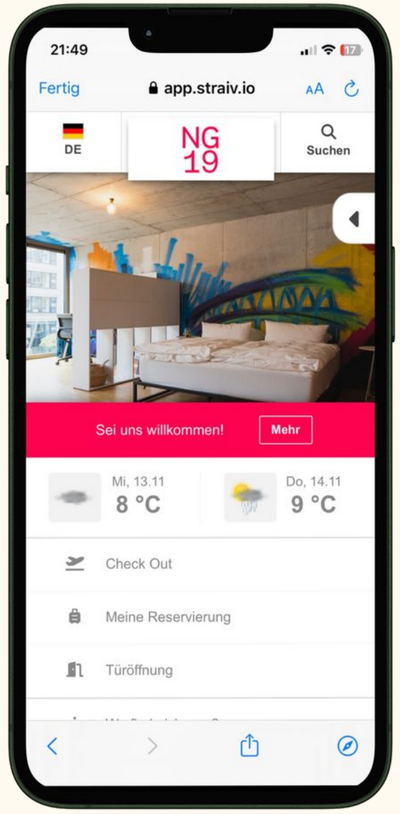
Über uns

Über uns

Unser modernes Design und der Einsatz digitaler Technologien schaffen einen besonderen Mehrwert sowohl für Gäste als auch für Immobilienbesitzer.

Gäste

- ➔ Technologiegetrieben
- ➔ Designorientiert
- ➔ Fokus auf hohe Qualität
- ➔ Niedrigere Kosten



Immobilieninvestoren

- ➔ Starke wirtschaftliche Vorteile
- ➔ Management ohne Aufwand
- ➔ Starker Partner
- ➔ Lange Mietverträge

Global Living

Global Living steht als smarter Landlord zwischen Vermieter/ Eigentümer und den Gästen.

Darum schaffen wir es organisatorisch!

Remote Control: Durch die Nutzung von Remote-Control-Systemen können wir sämtliche operative Prozesse an allen Standorten zentral überwachen und steuern. Dies ermöglicht es uns, flexibel zu reagieren und sicherzustellen, dass alle Standards konsequent eingehalten werden, ohne dass vor Ort eine komplexe Verwaltung notwendig ist.

Optimierter Kundensupport: Aus über 4800 Gästen im Jahr 2024 hatten wir nur mit 10% der Gäste Kontakt. Mit weiteren Optimierungen und Automatisierungen, sowie dem Einsatz intelligenter Chatbot- und KI-Lösungen streben wir eine Reduktion auf 6% an.

Voll digitale Customer Journey: Unsere Customer Journey ist vollständig digitalisiert von der Buchung über den Check-in bis zum Check-out. Die Automatisierung reduziert den Aufwand für manuelle Eingriffe und steigert die Effizienz, während wir gleichzeitig durch den Einsatz digitaler Technologien unseren Gästen ein modernes Reiseerlebnis und höchsten Komfort bieten.

Area Manager: Unsere Area Manager sind an den Standorten präsent und fungieren als lokale Ansprechpartner. Sie sind verantwortlich für die Koordination der Abläufe, die Sicherstellung der Qualität und die schnelle Reaktion auf Herausforderungen. Diese Struktur schafft eine lokale Nähe zu unseren Apartments, ohne die Notwendigkeit einer zentralen Verwaltung vor Ort.

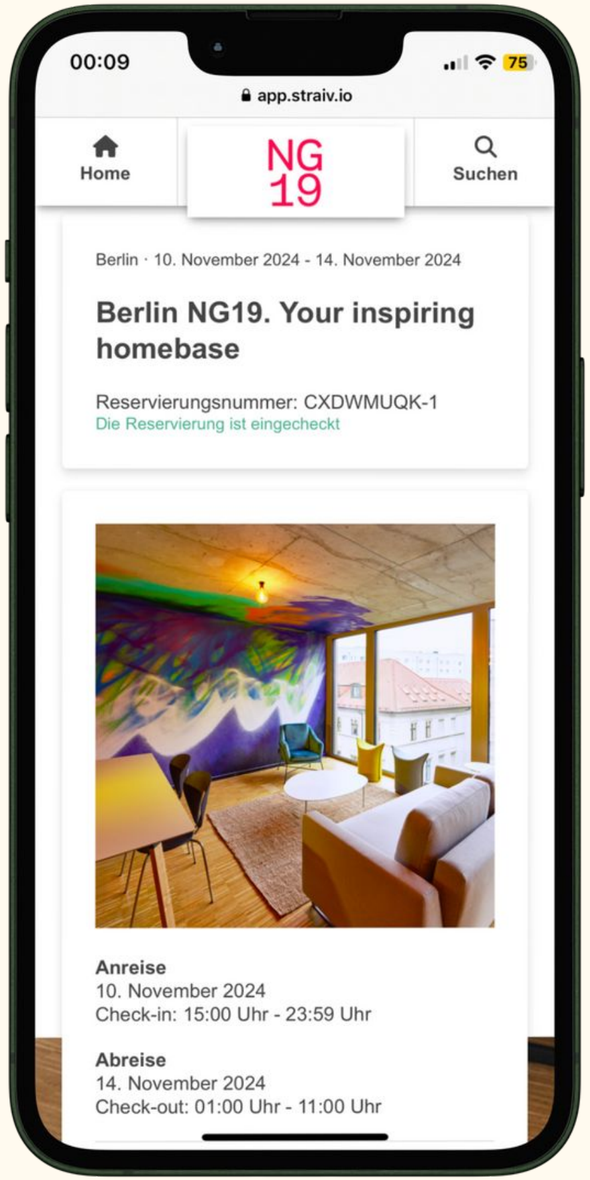
Professionelle Reinigungsfirmen: Wir setzen auf professionelle Reinigungsfirmen an den jeweiligen Standorten, die nach strengen Qualitätskriterien und nach höchsten Hotelstandards arbeiten. Diese Partnerschaften gewährleisten eine hohe Sauberkeit und Ordnung in unseren Apartments, was entscheidend für die Kundenzufriedenheit und die Vermeidung negativer Bewertungen ist.

Mobile-First Service

Die Lobby ist auf dem Smartphone

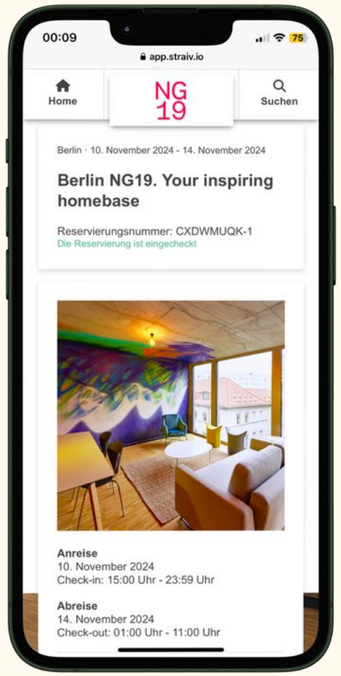
Einfach, individuell und persönlich

Schnelles & kostenloses WLAN



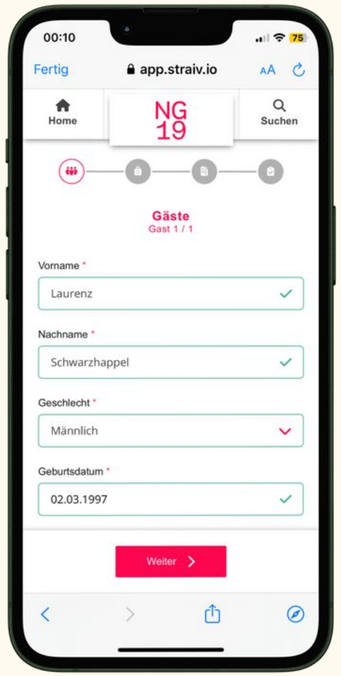
Über uns

Unsere Technologie begleitet Gäste durch den gesamten Aufenthalt – von der Buchung bis zum Check-out



1

Buchungsübersicht
einfache Navigation durch die Reservierung

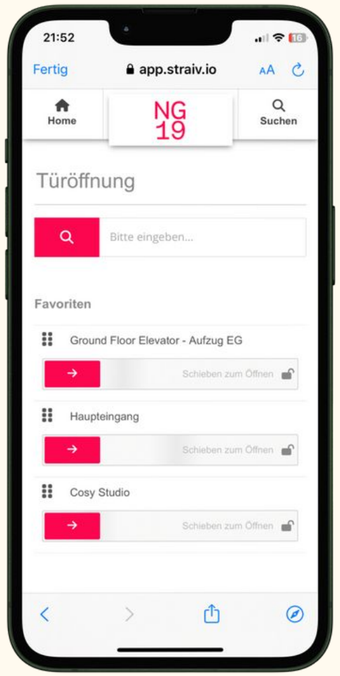


2

Check-in
reibungsloser Check-In mit allen wichtigen Informationen

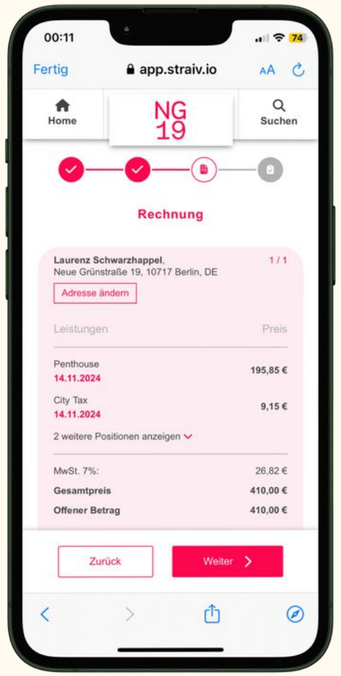
3

WLAN-Zugang
Details zur Verbindung mit dem WLAN



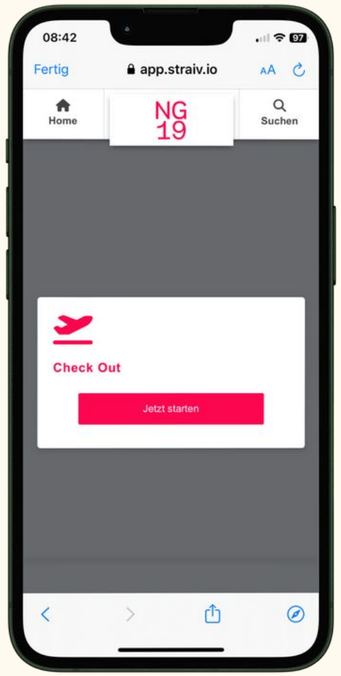
4

Türöffnung
bequeme Türöffnung per Knopfdruck



5

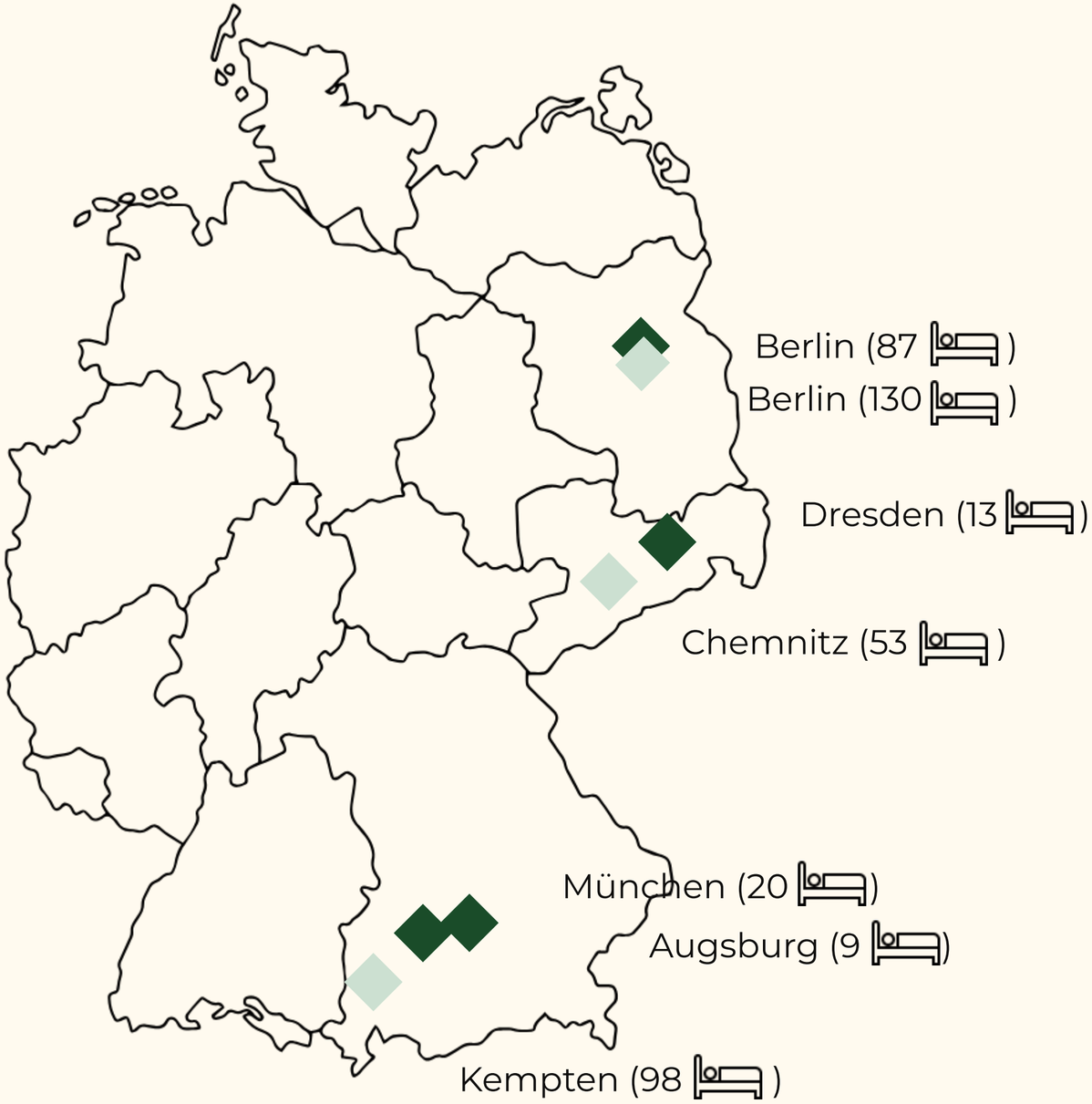
Rechnungsversand
Automatischer Rechnungsversand bei Check-out



6

Check-Out
schneller Check-Out und Feedbackanfrage

Global Living Objekte in Betrieb und in Planung



Städte in Betrieb

Städte in Planung

Über uns

Wir hatten einen schönen Aufenthalt, die Unterkunft war sauber, geräumige Zimmer, sehr komfortabel und gut eingerichtet. Die Lage ist außergewöhnlich!
Sehr kinder- & familien-freundlich. Wir können es nur wärmstens empfehlen!!

- *Angela, Global Living Gast Berlin*

Unser Klientel

Unsere Gäste sind Geschäftsreisende, Tourist:innen, Familien, Kleingruppen oder auch Mitglieder des Projektteams, die sich heimisch fühlen wollen.

Im Durchschnitt werden unsere Apartments von 3,7 Gästen belegt.

Unsere Gäste bleiben im Schnitt 2,9 Nächte bei uns.

Unsere durchschnittliche Auslastung beträgt 89%.

235,20 €

beträgt unser RevPAR*.

*RevPAR ist der “revenue per available room”

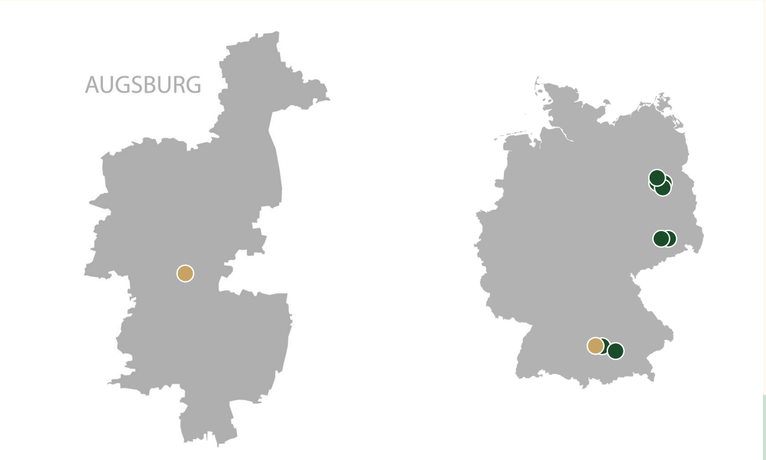
Über uns

Augsburg, Maximilianstraße

Klientel
Paare und Familien

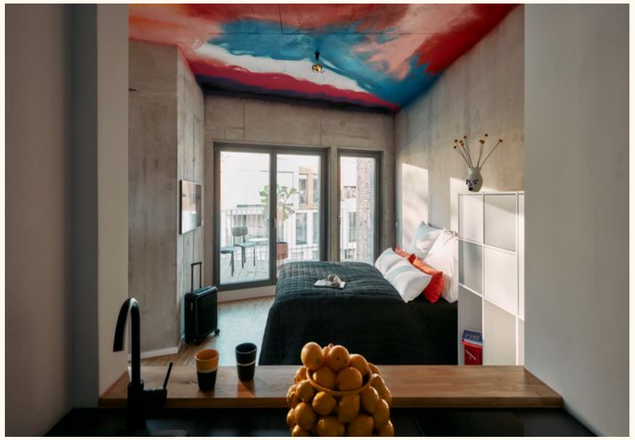
Standort
Die Apartments befinden sich zentral in der Altstadt von Augsburg.

In der Nähe vom Rathausplatz.



Über uns

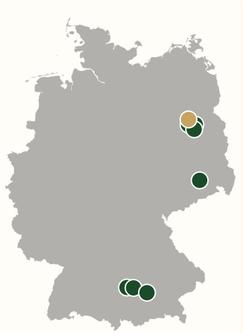
Berlin, Neue Grünstraße



Klientel
Paare, Familien und Gruppen

Standort
Das Aparthotel mit 10 Apartments und einer Fläche von 630m2 befindet sich in einer begehrten Lage in Berlin-Mitte.

In der Nähe des Alexanderplatzes



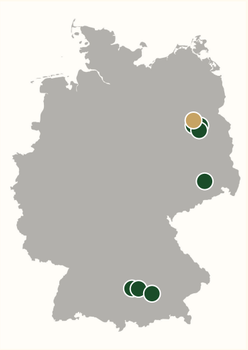
Über uns

Berlin, Markgrafendamm

Klientel
Paare, Familien und Gruppen

Standort
Das Aparthotel befindet sich in einer begehrten Lage in Berlin.

In der Nähe der East Side Gallery



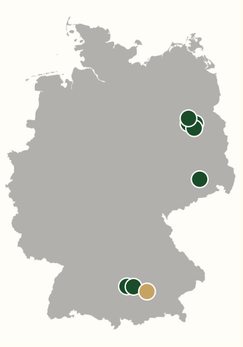
Über uns

München, Schwarzhauptstraße

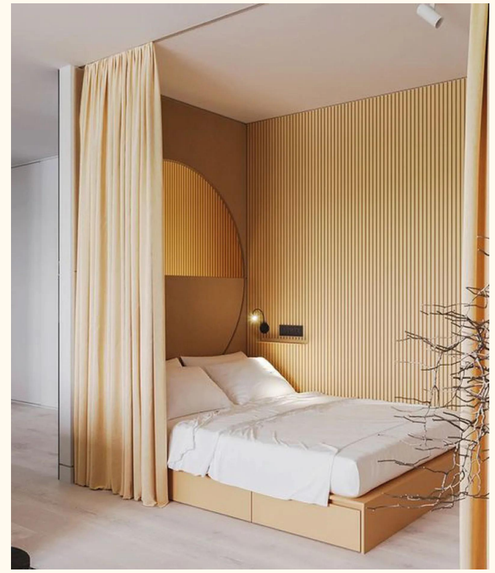
Klientel
Gruppen

Standort
Das Aparthotel befindet sich in einer begehrten Lage in München-Schwabing.

In der Nähe des Olympiaparks



Ideen Raumtrennung



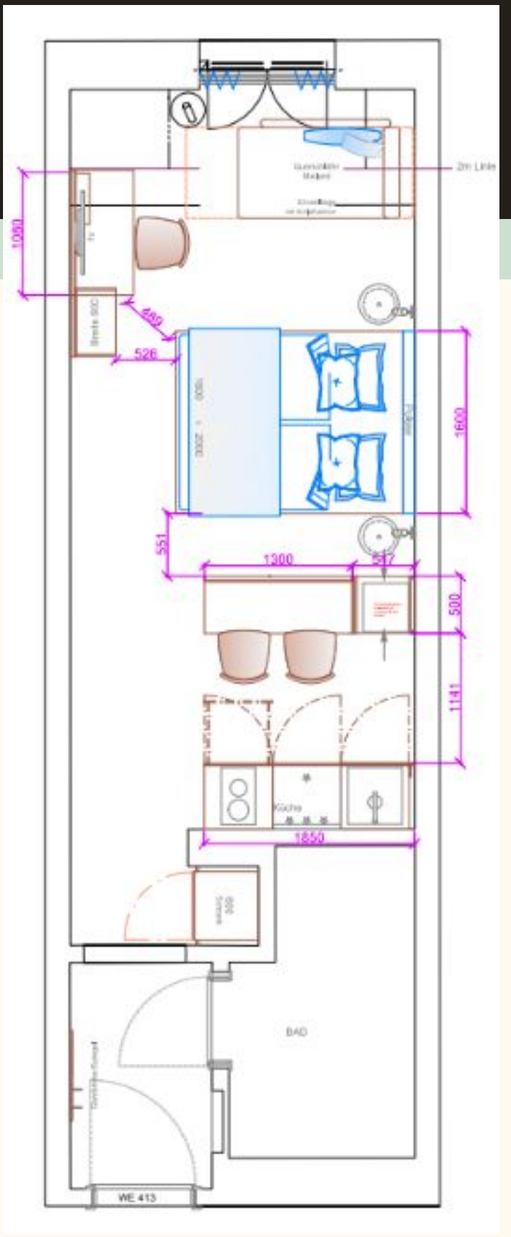
Über uns

Vielseitige Schlaflösungen für Familien & Gruppen

Vollwertiges Einzelbett für Kinder oder 3-er Gruppen

Vollwertiges Doppelbett für bis zu 2 Personen

Vollwertiges Etagenbett für bis zu
4 Personen - Familie mit 2 Kindern

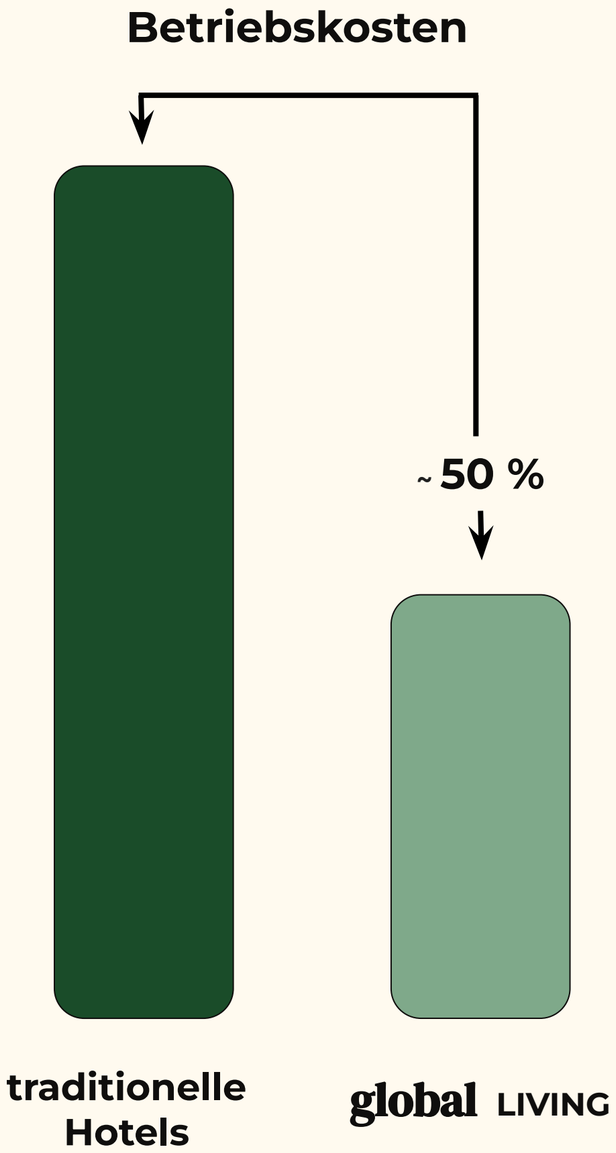


Finanzübersicht

Über uns

Finanzübersicht

Dank unserer innovativen Technologie und unseres einzigartigen Modells können wir die Betriebskosten im Vergleich zu traditionellen Hotels um bis zu 50 % reduzieren.



Prozessautomatisierung

- Digitaler Check-in/ -out
- KI Einsatz bei Anfragen
- Digitale Prozesse u.a. Zimmerzuweisung, Preisgestaltung

Effizienz im Service

- Nachrichten statt Anrufe
- KI - Bots für Standardanfragen
- Selbstbedienung und Automatisierung

Externe Annehmlichkeiten

- Dienstleistungen auf Abruf
- Partnerschaften
- 24/7 Office durch externen Partner

So stellen wir nachhaltige Profitabilität sicher

Hohe Marge: Mit einer durchschnittlichen Marge innerhalb des Jahres 2024 operiert Global Living profitabel und kann durch den effizienten Umgang mit Ressourcen und der stetigen Verbesserungung der automatisierten Prozesse ein finanzielles Polster schaffen.

Mietfreie Zeiten: Bei neuen Projekten erhalten wir in der Regel 3-6 Monate mietfreie Zeiten. Diese Zeiträume ermöglichen es uns, vor dem offiziellen Start Liquidität aufzubauen und finanzielle Rücklagen zu schaffen, die als Sicherheitspuffer dienen.

Kein Investitionsaufwand für FF&E: Da die Kosten für Furniture, Fixtures & Equipment (FF&E) pro Apartment gedeckt sind, ist kein zusätzlicher Investitionsaufwand notwendig. Dadurch bleibt unser Kapital frei, um anderweitig flexibel und strategisch zu investieren.

Flexibilität und Agilität in Projektanpassungen: Am Beispiel unseres Aparthotels NG19 in Berlin zeigt sich, wie schnell wir auf Marktbedürfnisse reagieren und Projekte anpassen können. Diese Flexibilität erlaubt es uns, Chancen schneller zu nutzen und Risiken effizient zu managen.

Profitabler Umsatz vor Projektstart: Unsere bisherigen Projekte belegen, dass wir bereits Umsatz generieren können, bevor ein Apartment vollständig eingerichtet ist. Unser Konzept ermöglicht es, durch den Einsatz von 3D-Grundrissen und Renderings die Apartments auf Online Travel Agencies (OTAs) frühzeitig zu listen und somit Buchungen noch vor der Möblierung zu erzielen. Dies stärkt den Cashflow und trägt zur schnellen Erreichung der Profitabilität bei.

Wachstum und Profitabilität: Unsere Erfolgsfaktoren im Überblick

Hohe Gewinnmarge: Trotz erheblicher Investitionen in zusätzliche Flächen lag unsere Gewinnmarge bei beeindruckenden 33%. Diese Zahl verdeutlicht unsere kosteneffiziente Struktur und unsere Fähigkeit, Expansionen profitabel zu gestalten.

Stetig wachsende Nachfrage und Umsatzwachstum: Die steigende Nachfrage nach unseren Serviced Apartments sowie eine stabile Auslastungsrate treiben unser Umsatzwachstum kontinuierlich an. Dank dieser Nachfrage können wir strategisch und finanziell gesichert neue Flächen erschließen, ohne bestehende Erträge zu gefährden.

Effiziente Kostenstruktur und schlanke Prozesse: Unser Fokus auf Kosteneffizienz durch unsere automatisierte Customer Journey ermöglicht uns, Fixkosten niedrig zu halten, selbst bei erweitertem Angebot. Dies fördert die Rentabilität und minimiert Risiken selbst in einem Wachstumsumfeld.

Transparente Kundenbindung und stabile Erträge: Langfristige und transparente Kundenbeziehungen erhöhen unsere Kundenbindung und führen zu wiederkehrenden Buchungen, was uns einen stetigen Ertragsfluss ermöglicht. Dabei werden alle Gästedaten laufend ausgewertet, um den perfekten Gast durch gezieltes Marketing zu adressieren.

Konservative Finanzstrategie und kontrolliertes Wachstum: Mit einem kontrollierten Finanzierungsmix vermeiden wir übermäßige Verschuldung und ermöglichen organisches Wachstum. Dies verschafft uns finanzielle Flexibilität und Resilienz auch in konjunkturell schwächeren Phasen → Inhabergeführt, keine Cash-Burn-Rate, Positiver Cashflow trotz Wachstumskurs.

Darum ist eine nachhaltige und gute Miete durch Global Living gesichert

Zahlungsausfall: Keine Zahlungsausfälle bei Gästen, da diese bereits vor der Anreise bezahlen.

Ressourcenschonung: Effiziente Grundrisse und optimale Raumnutzung ermöglichen wettbewerbsfähige Preise, die zu einer höheren Auslastung führen.

Konservative Finanzplanung: Break-even bereits bei 45% Auslastung.

Wettbewerbsvorteil: Kombination aus Waschmaschine und Küche erlaubt flexible Buchungen (mittel- und kurzfristig) und sichert Profitabilität bei konkurrenzfähigen Preisen.

Hochfrequentierte Lagen: Premiumstandorte sichern hohe Nachfrage.

Servicedienstleister: Effiziente Kostenstruktur durch Partnerschaften mit Servicedienstleistern.

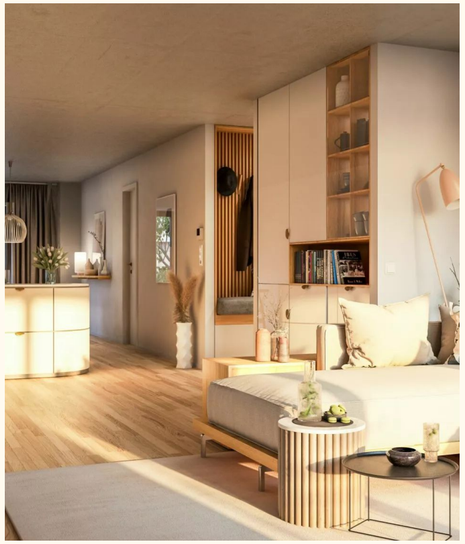
Langfristige Vermietung: Flexible Mietoptionen bis zu sechs Monaten schaffen Stabilität und Umsatzsicherheit.

Großzügige Apartments: Nischenangebot von bis zu 6 Personen bedienen Gruppen und Familien, ein weniger abgedecktes Marktsegment, und erhöhen die Auslastung.

Kommende Projekte

- Q3 2025: Chemnitz
- Q4 2025: Kempten, Berlin

Q3 2025: Rosi, Chemnitz



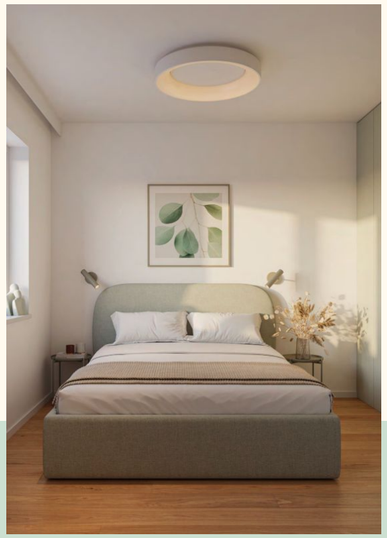
Klientel

Touristen und Mid-term Stays in Chemnitz (Einzelreisende, Paare und Geschäftsreisende)

Standort

Das Gebäude liegt direkt in der Innenstadt von Chemnitz und bietet die beste Lage für Touristen, aber auf für Geschäftsreisende

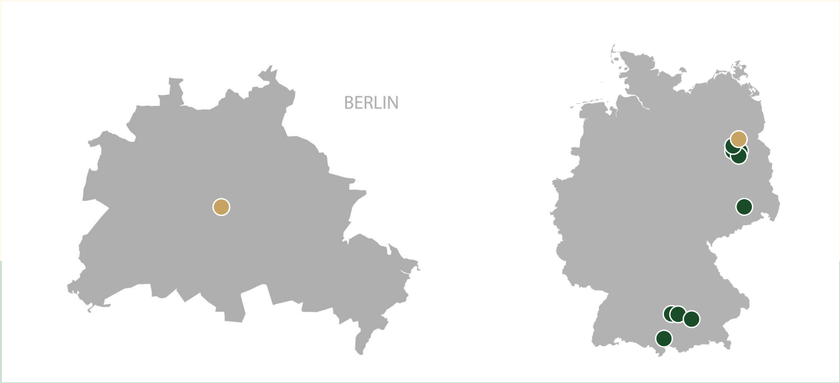
Q4 2025: Berlin, Kreuzberg



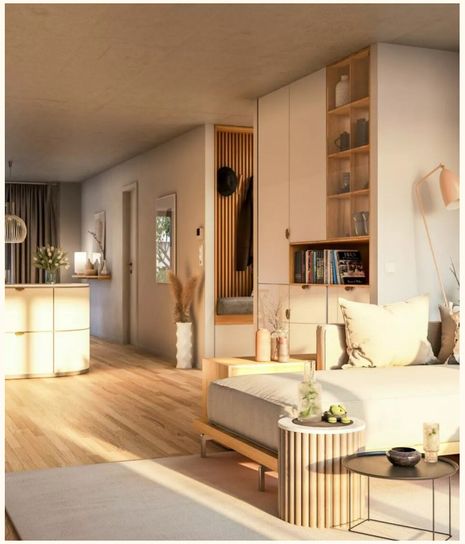
Klientel
Geschäftsreisende, Touristen (Paare und Gruppenreisende)

Standort
Das Aparthotel mit einer Fläche von 2400m2 befindet sich in einer begehrten Lage in Berlin Kreuzberg.

In der Nähe des Kottbusser Tors



Q4 2025: Kempten, Kampeo



Klientel

Touristen und Mid-term Stays in Kempten (Einzelreisende, Paare und Gruppenreisende)

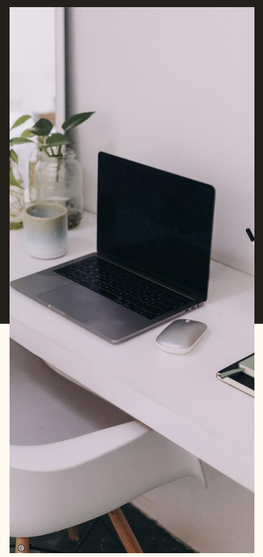
Standort

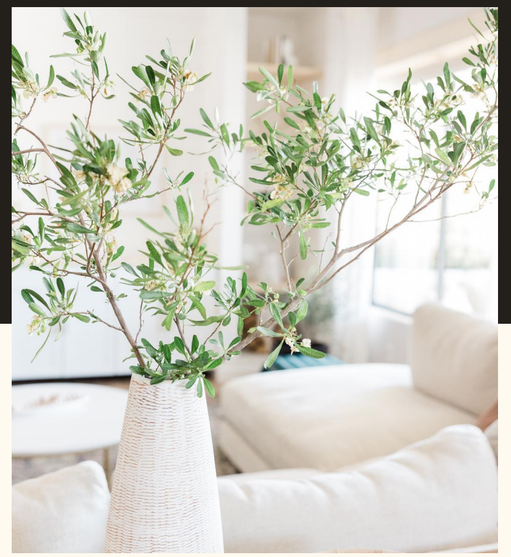
Das Gebäude liegt direkt in der Innenstadt von Kempten Es umfasst Apartments, ein Gym, ein (Frühstücks-)Café und eine Bar.

GREENSIGN

EARTH CHECK

A Greener Stay





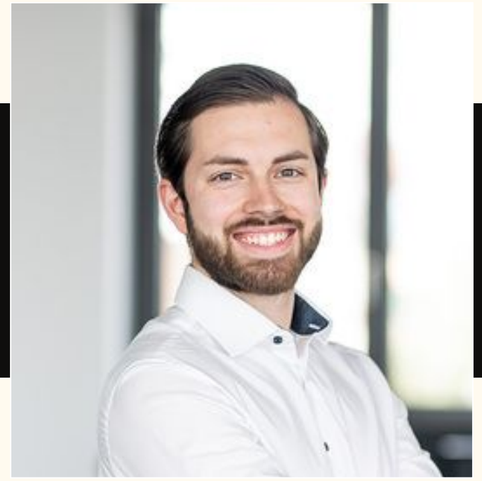
Energieeffiziente Gebäude: Global Living setzt auf hochwertige Dämmung, moderne Fenster und erneuerbare Energien, wodurch der Energieverbrauch um bis zu 45 % gesenkt und CO_2-Emissionen signifikant reduziert werden. 2.

Handtuch-Wiederverwendung & reduzierte Reinigung: Zimmerreinigungen erfolgen nur nach Check-out, wodurch jährlich bis zu 1 Million Liter Wasser eingespart werden. Zudem verwendet Global Living ausschließlich biologisch abbaubare Reinigungsmittel.

Mülltrennung & wassersparende Duschen: Jedes Apartment ist mit klaren Mülltrennungssystemen ausgestattet, und wassersparende Duschköpfe sowie Wasserhähne reduzieren den Wasserverbrauch um die Hälfte und fördern nachhaltige Abfallbewirtschaftung.

! Mit Stolz kooperieren wir mit lokalen Künstlern und Lieferanten, fördern nachhaltigen Tourismus und unterstützen die lokale Gemeinschaft !

Global Living - Ihre Ansprechpartner



Laurenz Schwarzhappel
Sales, Akquise, Finance

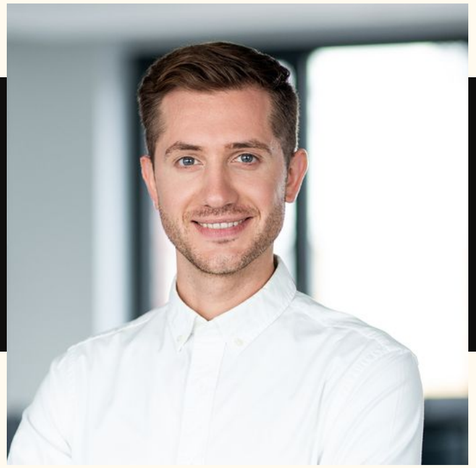
+49 174 6543377

ls@global-living.apartments

Michael Hildebrandt
Operations, Controlling, Vertragsrecht

+49 176 23160880

mh@global-living.apartments



Robert Hageman
Product, UX, Brand, Design

+49 171 6125407

rh@global-living.apartment

Stay. Belong. Explore.