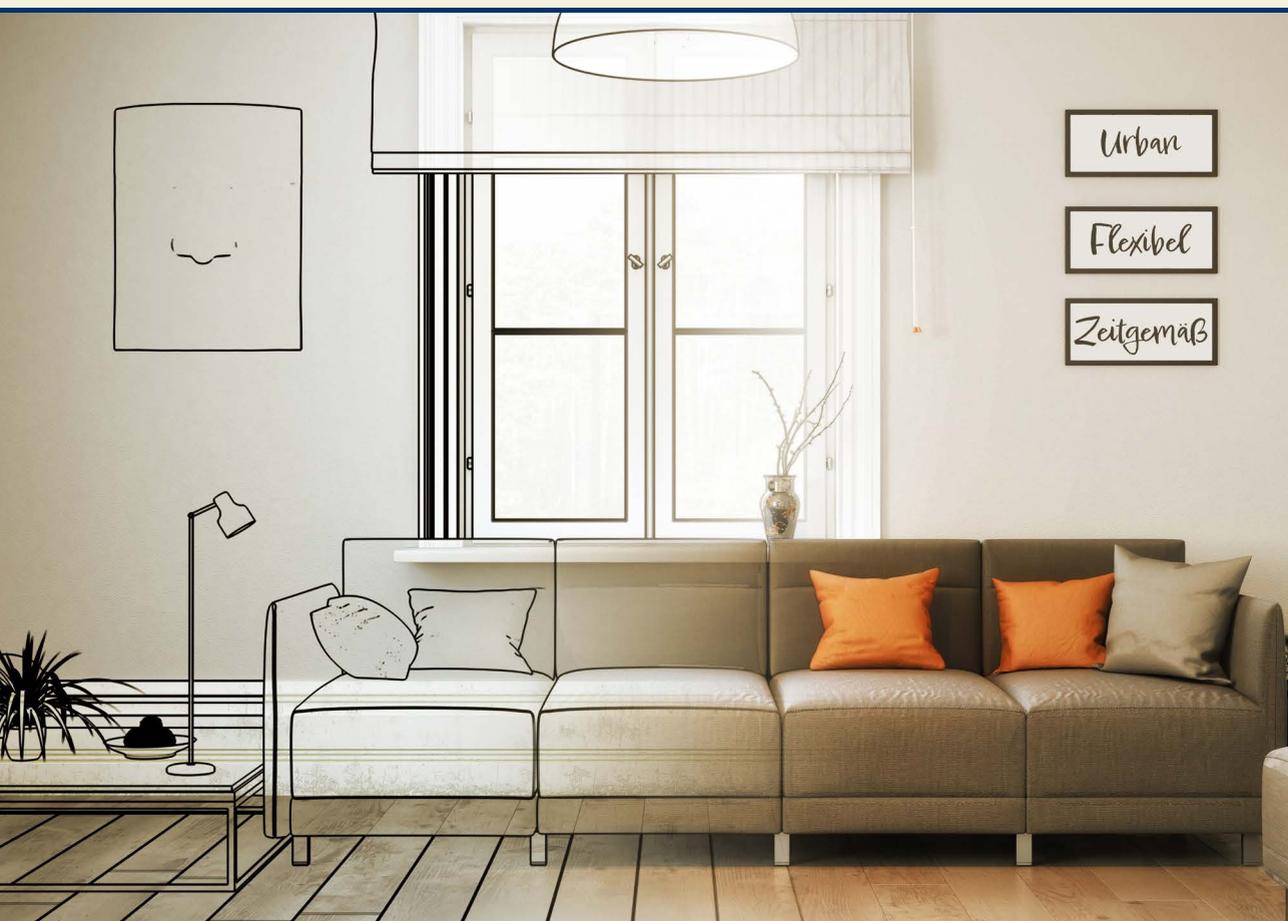


Kompendium der Apartmentkonzepte

Serviced Apartments, Mikrowohnen, Studentenwohnen,
Co-Living, Seniorenwohnen

Anett Gregorius, Matthias Niemeyer, Henrik von Bothmer (Hrsg.)



© 2024 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden

Eine Beteiligung der **dfv'** Mediengruppe

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Lektorat: Thomas Hilsheimer
Umschlagsgestaltung: Epiphan, Wiesbaden/Yvonne Orschel, Wiesbaden
Satz: Sibylle Tietze, Wiesbaden
Druck: Beltz Bad Langensalza

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Buch auf Gender-Sprache weitgehend verzichtet.

ISBN Print 978-3-940219-50-3

ISBN E-Book 978-3-940219-51-0

Kompendium der Apartmentkonzepte

Serviced Apartments, Mikrowohnen, Studentenwohnen,
Co-Living, Seniorenwohnen



Anett Gregorius,
Matthias Niemeyer,
Henrik von Bothmer (Hrsg.)

Warum dieses Buch?

Anett Gregorius, Matthias Niemeyer und Henrik von Bothmer

Aus dem Kompendium des Temporären Wohnens wird das Kompendium der Apartmentkonzepte. Wollten wir in der Erstauflage vor sieben Jahren primär über die Grundlagen vom Wohnen auf Zeit und die damit verbundenen Produkte informieren, so hat sich dieses Marktsegment über die Jahre mit starkem Wachstum am Markt etabliert. Die verschiedenen Konzepte sind mit großer Vielfalt und Professionalität in der Immobilien- und Hospitality-Welt angekommen. Das Verständnis für sie und ihre Bedeutung im gewerblichen und im wohnwirtschaftlichen Bereich sind signifikant gewachsen, insbesondere in der Corona-Pandemie, in der das Segment durch seine Krisenresistenz in aller Munde war.

Modelle, Grenzen und Begrifflichkeiten haben sich weiterentwickelt, deshalb stellen wir in unserer Neuauflage die Konzeptvarianten noch deutlicher und trennschärfer dar – und verzichten auf den Oberbegriff „Temporäres Wohnen“. Vielmehr unterteilen wir sehr bewusst in die wohnwirtschaftlichen und die gewerblichen Konzepte. Neben der bewährten Untergliederung der gewerblichen Konzepte in Serviced Apartmenthaus und Aparthotel erweitern wir die Untergliederung der wohnwirtschaftlichen Segmente deutlicher auf Basis der unterschiedlichen Nutzergruppen, vom Senioren- bis zum Studentenwohnen.

In Zeiten angespannter Wohnungsmärkte mit teilweise sehr emotional geführten politischen Debatten muss auch klarer denn je sein, dass Serviced Apartments in Deutschland baunutzungsrechtlich in den gewerblichen Bereich gehören und gerade kein Wohnen und auch kein gewerbliches Wohnen sind. Insofern funktioniert der Terminus „Wohnen“ als große Klammer im neuen Verständnis für das Gesamtsegment nicht mehr und wir tragen diesem mit dem viel passenderen Oberbegriff „Apartmentkonzepte“ Rechnung.

Umgesetzt ist dies auch in der neuen Überblicksgrafik: der Charta der Apartmentkonzepte, die bereits zahlreiche Institutionen und Unternehmen offiziell akzeptiert haben. Und dieses Buch knüpft daran an – mit 31 Fachbeiträgen von 42 Experten, ergänzt durch mehr als 40 Profile relevanter Unternehmen des Segmentes. Für bestehende und künftige



Betreiber, Projektentwickler, Architekten, Investoren, Kommunen und öffentliche Institutionen wie auch für Lehrende und Lernende.

Zusammen mit unseren Autoren holen wir Sie im ersten von insgesamt fünf Kapiteln mit allen notwendigen systematischen, rechtlichen und bauplanungstechnischen Grundlagen zum Thema Apartmentkonzepte ab. Das darauffolgende Kapitel widmet sich vollumfänglich den Nachhaltigkeitsaspekten: aus Betreiber-, regulatorischer sowie aus technischer Sicht. Es folgen im dritten Kapitel ein Überblick und die Abgrenzung wohnwirtschaftlicher Konzepte, ein Marktüberblick, eine Investmentanalyse, ein Überblick über den Betrieb und die Vermarktung sowie eine rechtliche Einordnung. Zudem werden das Seniorenwohnen und das Co-Living als neu gedachte, moderne Wohnkonzepte in eigenen Artikeln thematisiert. Im folgenden Kapitel geht es um die gewerbliche Apartmentwelt der Serviced Apartments in den Betriebsmodellen Aparthotel und Serviced Apartmenthaus, mit Finanzierungsoptionen, Mitarbeiterstrategien, Vertragsmodellen sowie Vertriebs-, Vermarktungs- und Digitalisierungswegen. Das Schlusskapitel widmet sich Apartmentkonzepten im internationalen Kontext.

Wir freuen uns sehr, dass wir in der Neuauflage einen vertieften Einblick in die wohnwirtschaftliche Apartmentwelt liefern. Dafür bilden wir dieses Mal einen erweiterten Herausgeberkreis mit Henrik von Bothmer, Head of Operated Living bei der Union Investment als drittem Herausgeber im Bunde, der Investment- und Betriebskompetenz im wohnwirtschaftlichen Apartmentbereich wie auch Betreiber- und Beratererfahrungen aus der Serviced-Apartment-Welt einbringt.

Wir sagen DANKE an unsere über 40 Experten für ihre großartigen Beiträge. Ohne ihr Wissen und ihr Engagement wäre dieses Buch nicht erschienen. Wir schaffen damit einen einzigartigen 360-Grad-Blick auf diesen so jung-erfolgreichen Immobiliensektor.

Wir sagen DANKE an den Verlag der Immobilien Zeitung und unseren Lektor Thomas Hilsheimer, die beide auch schon die Erstauflage unterstützten.

Tauchen Sie nun ein in einen der spannendsten und aussichtsreichsten Immobilien- und Hospitality-Bereiche, gewinnen Sie viele neue Erkenntnisse & Know-how und werden Sie vielleicht auch ein Akteur. Gemeinsam mit den Städten wollen wir das Verständnis für diese Unterbringungsform für begrenzte Lebensphasen noch verständlicher machen und stärken.

Herzlichst,



Anett Gregorius



Matthias Niemeyer



Henrik von Bothmer

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Warum dieses Buch? | |
| <i>Anett Gregorius, Matthias Niemeyer und Henrik von Bothmer</i> | 5 |
| Vorwort, <i>Markus Luthe</i> | 7 |
| 1. Grundlagen | |
| 1.1 Überblick und Systematik der Apartmentkonzepte, <i>Anett Gregorius und Sylvie Konzack</i> | 15 |
| 1.2 Apartmentkonzepte im Bauplanungsrecht – Einordnung der unterschiedlichen Nutzungskonzepte, <i>Damian Sternberg</i> | 25 |
| 1.3 Steuerliche Einordnung der Apartmentkonzepte, <i>Mathias Schönhaus</i> | 39 |
| 1.4 Apartmentkonzepte aus Investorensicht, <i>Georg-Christian Rueb und Henrik von Bothmer</i> | 51 |
| 1.5 Wertermittlung von Apartmentkonzepten, <i>Tobias Gilich und Catharina Ahlbrecht</i> | 61 |
| 1.6 Apartmentkonzepte aus Entwicklersicht, <i>Reiner Nittka</i> | 81 |
| 1.7 Design und Einrichtung von Apartmentkonzepten, <i>Heinrich Böhm</i> | 91 |
| 1.8 Auf dem Weg zu einer nachhaltigen und verantwortungsvollen „Sharing“ Economy im Beherbergungsgewerbe, <i>Tobias Warnecke</i> | 113 |

| | |
|--|-----|
| 2. Nachhaltigkeit | |
| 2.1 Nachhaltigkeit, <i>Lisa Watermann, Martin Stockburger, Helmut Dörfer</i> | 125 |
| 2.2 Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Betrieb, <i>Martin Stockburger</i> | 129 |
| 2.3 Nachhaltigkeit aus regulatorischer Sicht, <i>Lisa Watermann</i> | 143 |
| 2.4 Nachhaltigkeit im Baubereich, <i>Helmut Dörfer</i> | 161 |
| 3. Wohnwirtschaftliche Apartmentkonzepte – Living Apartments | |
| 3.1 Überblick und Abgrenzung wohnwirtschaftlicher Konzepte, <i>Felix Embacher und Matti Schenk</i> | 177 |
| 3.2 Markt für wohnwirtschaftliche Konzepte, <i>Felix Embacher und Matti Schenk</i> | 185 |
| 3.3 Parameter der Investmentanalyse, <i>Michael Vogt</i> | 215 |
| 3.4 Bewirtschaftung von Living-Apartment-Konzepten, <i>Tom Leppin</i> | 227 |
| 3.5 Seniorenwohnen – ein Marktüberblick, <i>Heike Piasecki und Christiane Fremerey</i> | 241 |
| 3.6 Co-Living – von der Business-WG zum globalen Wohntrend, <i>Lasse Haarstark</i> | 257 |
| 3.7 Rechtliche Einordnung wohnwirtschaftlicher Apartmentkonzepte, <i>Katharina Odermatt, Philip Huperz, Kristina Marx, Sören Wolkenhauer, Dominik Berka, Sascha Zentis</i> | 271 |
| 4. Gewerbliche Apartmentkonzepte – Serviced Apartments | |
| 4.1 Einführung und Überblick: Der Markt für gewerbliche Apartmentkonzepte, <i>Anett Gregorius und Sylvie Konzack</i> | 287 |
| 4.2 Konzeption und Wirtschaftlichkeit von Serviced Apartmenthäusern, <i>Anett Gregorius</i> | 299 |
| 4.3 Konzeption und Wirtschaftlichkeit von Aparthotels, <i>Matthias Niemeyer und Lukas Willhöft</i> | 309 |
| 4.4 Finanzierung von Serviced Apartments, <i>Uwe Niemann</i> | 329 |
| 4.5 Vertrieb und Vermarktung von Serviced Apartments, <i>Michael Ziemann</i> | 345 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 4.6 | Personalmanagement: Aktuelle Entwicklungen und Handlungsempfehlungen, <i>Katrin Eberhardt und Celine Chang</i> | 357 |
| 4.7 | Digitalisierung der Apartmentkonzepte, <i>Ronald M. Arndt</i> | 371 |
| 4.8 | Überblick über die Betreiberverträge gewerblicher Apartmentkonzepte, <i>Marc P. Werner</i> | 385 |
| 5. | Apartmentkonzepte im Internationalen Kontext | |
| 5.1 | Internationale Marktübersicht, <i>Michael Ziemann</i> | 401 |
| 5.2 | Einführung und Überblick des Serviced-Apartment-Marktes in Österreich, <i>Roman Kopacek, Lena Stocker, Stefan Horn und Erik Steger</i> | 411 |
| 5.3 | International View on Apartment Concepts: France, <i>Frédérique Raveau</i> | 423 |
| 5.4 | UK Serviced Apartment Market, <i>Will Kirkpatrick and Toby Osbourn</i> | 439 |
| | Anhang | |
| | Relevante Unternehmen des Segments | 461 |
| | Autorenverzeichnis | 503 |

1.1 Überblick und Systematik der Apartmentkonzepte

Anett Gregorius und Sylvie Konzack

1. Einleitung

Der Markt der Apartmentkonzepte gehört seit Jahren zu den am dynamischsten wachsenden Teilmärkten der deutschen Immobilien- und Hospitality-Branche. Dies sowohl in den Metropolen als auch zunehmend in B- bis D-Städten sowie in Freizeitdestinationen. Von Studenten über Geschäftsreisende und Expats bis hin zu Senioren – der Apartmentmarkt bietet verschiedene temporäre Unterbringungskonzepte für wachsende Zielgruppen mit unterschiedlichen Aufenthaltsmotiven.

Unterbringungskonzepte für wachsende Zielgruppen mit unterschiedlichen Aufenthaltsmotiven

Als Nachfrager treiber wirken die mobiler und digitaler werdende Arbeits- und Lebenswelt mit temporären Projekten an verschiedenen Orten und neue Lebensphasen-Modelle – ob allein oder in neu entstehenden Gemeinschaften, die als Co-Living kuratiert werden.

Zugleich suchen in Zeiten des Mitarbeitermangels Unternehmen schnelle, komfortable Unterbringungsmöglichkeiten für ihre neuen, oft internationalen Mitarbeiter, während viele Städte zu wenige klassische Wohnungen anbieten können. Die Nachfrage nach zeitlich begrenzten, möblierten Unterbringungsmöglichkeiten steigt damit seit Jahren an – und Experten im Bereich Investment, Projektentwicklung, Hospitality und Immobilienmanagement sehen ein weiteres großes Wachstumspotenzial für Apartmentkonzepte im Zuge der Entwicklung als eigene Assetklasse.

Der Apartmentmarkt blickt bereits auf eine Vielzahl an unterschiedlichen Konzepten, die sich hinsichtlich des Ausstattungsstandards, des Grads an angebotenen Dienstleistungen sowie der bau- und steuerrechtlichen Behandlung erheblich unterscheiden. Die Nutzungskonzepte müssen mit den jeweiligen Vorgaben des Baurechts und den damit einhergehenden Regulierungen im Bereich Wohnen und Beherbergung konform gehen. Doch vielfach werden hier noch immer Angebote verschieden verstanden

Ausstattungsstandards, Dienstleistungen, baurechtliche Einordnung

gewerbliche vs.
wohnwirtschaftliche
Konzepte

und definiert, Begriffe unterschiedlich verwendet und entsprechend Entscheidungen uneinheitlich getroffen.

Grundsätzlich wird zwischen gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Apartmentkonzepten unterschieden, die alle eine temporäre Nutzung mit mehr oder weniger Service-Angebot vereint. Der nachfolgende Beitrag erklärt die jeweiligen Unterschiede und Gemeinsamkeiten auf Basis der 2024 neu aufgesetzten „Charta der Apartmentkonzepte“ und nimmt Begriffsdefinitionen vor. Darüber hinaus geht es in diesem Grundlagen-Kapitel um Zielgruppen und deren Aufenthaltsmotive und um konzeptionelle Abgrenzungen innerhalb des Segments.

2. Begriffsdefinitionen und die Historie der „Charta der Apartmentkonzepte“

Serviced Apartment, Aparthotel, Micro-Living, Serviced Residences, möblierte Apartments, Temporäres Wohnen, Wohnen auf Zeit – die Assetklasse der Apartmentkonzepte wird mit vielen verschiedenen nuancierten, zum Teil aber auch falschen Begriffen umschrieben. Insbesondere der in den Anfängen des Segments verwendete Begriff des Boardinghouse meint im Englischen eine Gemeinschaftsunterkunft für tendenziell sozial benachteiligte Bewohner, oft in Bahnhofsnähe, und wird im Deutschen noch immer aufgrund historischer Übersetzungsfehler missverständlich für Serviced-Apartment-Produkte verwendet. Das von manchen Marktteilnehmern verwendete Wortkonstrukt „gewerbliches Wohnen“ ist wiederum sogar ein Widerspruch in sich, weil es baurechtlich in Deutschland nur die Klassifizierung als Gewerbe oder als Wohnen gibt und beide grundsätzlich verschieden behandelt und geschützt werden.

Auch der inzwischen zu wenig differenzierte Begriff „Temporäres Wohnen“ hatte sich als Oberbegriff für zeitlich beschränkte, möblierte Unterkunftsnutzungen mit all seiner Vielfalt an unterschiedlichen Konzeptarten etabliert. Das vorliegende Kompendium fasste in seiner Erstausgabe aus dem Jahr 2017 den Markt unter diesem Oberbegriff zusammen, und die zuletzt überarbeitete Klassifikation „Charta des Temporären Wohnens“ bediente sich des Begriffes in der Kommunikation mit allen Stakeholdern.

Die Geschichte der Charta steht damit auch für die verschiedenen Entwicklungsphasen des Segments. Die erste Version war 2016 entstanden, um die nichtkonforme Verwendung der Begriffe bei einer zugleich dynamischen Marktentwicklung zu beenden. Die verschiedenen Definitionen hatten beim Gast wie auch bei Banken, Investoren sowie Bau- und Planungsämtern für eine Intransparenz des Marktes gesorgt. Für die Charta hatte sich auf Initiative von Apartmentservice entsprechend bereits 2014 eine Arbeitsgruppe aus Betreibern, Investoren, Bankern, Steuerberatern und Rechtsanwälten gebildet. Serviced Apartments wurde hier im Sinne eines international einheitlichen Standards als ausschließliche Bezeichnung für das Produkt festgelegt. Zudem wurde eine tiefgreifende Systeme-

matik für die unterschiedlichen Konzepte aus dem wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich entwickelt. Die Charta wurde damals wie heute Verbänden, Institutionen und Kommunen als Arbeitsgrundlage frei zur Verfügung gestellt.

Im Zuge der Expansion in alle Richtungen erfuhr die Charta in den folgenden Jahren mehrere Aktualisierungen. Bei der letzten „Charta des Temporären Wohnens“ aus dem Jahr 2020 galt als wesentliche Weiterentwicklung, dass Serviced Apartments erstmals ausschließlich als gewerbliche Produkte definiert wurden – als möblierte Einheiten, die immer über eine Kochgelegenheit verfügen, eine Ausstattung für längere Aufenthalte und hoteltypische Services je nach Betriebskonzept bieten. Die Apartmentgrößen galten im Zuge des Trends zur Flächeneffizienz nicht mehr als Kriterium für eine Zuordnung.

Zugleich machte die damalige Charta das Temporäre Wohnen im Vergleich zur Angebotsvielfalt der Hotellerie allgemein sichtbarer. Der wohnwirtschaftliche Bereich wurde hier erstmals unterschieden in Furnished Accommodation (unbegrenzte Aufenthaltsdauer, auch teilmöbliert, keine Service-Leistungen) und Serviced Accommodation (Studentisches Wohnen, Corporate Housing, Micro-Living, Senior Living etc.).

Im Jahr 2024 hat die aktuelle Arbeitsgruppe die „Charta des Temporären Wohnens“ in die „Charta der Apartmentkonzepte“ umgewandelt. Damit trennte sie sich bewusst vom Terminus Wohnen als Oberbegriff des Segments und sorgte für eine noch schärfere Abgrenzung zum klassischen Wohnungsmarkt, der in vielen Städten unter einem hohen Nachfrage- druck bei gleichzeitigem Angebotsmangel steht. Die Akteure im Apartmentbereich verstehen sich als ergänzendes Angebot für Menschen, die entsprechend ihren temporären Bedürfnissen auf dem traditionellen Wohnungsmarkt nicht suchen und fündig werden würden. Auch die Begrifflichkeit der Sandwich-Position zwischen Hotel und Wohnen wurde wegen ihrer Missverständlichkeit aufgegeben.

Abgrenzung vom Begriff „Wohnen“

Die aktuelle „Charta der Apartmentkonzepte“ unterscheidet grundsätzlich zwischen gewerblichen Apartmentkonzepten in Form von Serviced Apartments und wohnwirtschaftlichen Apartmentkonzepten in Form von Living Apartments. Alle Apartmentkonzepte eint, dass sie sich an Menschen richten, die für eine begrenzte Zeit ein zumeist möbliertes Unterbringungsangebot mit mehr bis weniger Services benötigen. Ob Geschäftsreisende, Projektarbeiter, Touristen oder Studenten und Senioren – sie alle reisen, arbeiten, leben aus verschiedenen Lebensphasen heraus an einem anderen bzw. neuen Ort und schätzen zugleich in unterschiedlichem Maße Ausstattungs- und Service-Angebote, um mobil und flexibel zu bleiben. Die Möglichkeit der Selbstversorgung spielt dabei eine wesentliche Rolle. Anders als bei klassischen Mietwohnungen oder Hotelzimmern bieten temporäre Unterkunfts-konzepte eine ausgestattete Kitchenette bzw. Küche an. Daraus ergibt sich die Minimaldefinition des Segmentes: Zimmer + Küche = Apartment.

Minimaldefinition:
Zimmer + Küche =
Apartment

Abb. 1: Charta der Apartmentkonzepte

| Merkmale | Wohnwirtschaftliche Konzepte Living Apartments | | | |
|-------------------------------|---|---|--|--|
| | Aufenthaltsdauer | min. 3 bis 6 Monate, bei vorübergehendem Gebrauch mit Befristung oder unbefristet | | |
| Umsatzsteuer | befreit | | | |
| Vertragstyp | Wohnungsmietvertrag | | | |
| Apartmentkonzepte | Seniorenwohnen | Mikrowohnen | Studentenwohnen | Co-Living |
| Mietmodell | i.d.R. Bruttowarmmiete inkl. Servicepauschale | Nettokaltmiete oder All-in-Miete | i.d.R. All-in-Miete | |
| Betreiber | i.d.R. ja | ja und nein | ja und nein | ja |
| Apartmentgrößen (Schwerpunkt) | ab ca. 40 qm | ca. 25 bis 40 qm | ca. 16 bis 25 qm | ca. 20 bis 150 qm, auch in Wohngemeinschaften (Ø 14 qm) |
| Möblierung | überwiegend unmöbliert | un- bis vollmöbliert, zumeist vollmöbliert | | teil- und vollmöbliert/ausgestattet |
| Services | Basis-Services bis Pflegeangebote | keine bis ausgewählte | | ausgewählte bis komplett |
| Gemeinschaftsflächen | i.d.R. vorhanden | eher selten anzutreffen | keine bis umfangliche, zumeist Lernräume, Waschsalon, Medienraum | sehr ausgeprägt, Teil des Konzepts |
| Zielgruppen | Senioren | Projektarbeiter, Pendler, Wohnungssuchende | Studenten und Azubis | Studenten, Azubis, Young Professionals, Expats, Wohnungssuchende, Singles, insbesondere internationale Gäste, Live-Changer |

Hinweis: Da die Abgrenzung zwischen einer gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung von Gerichten einzelfallbezogen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zahlreicher Faktoren wie etwa Größe, Ausstattung, Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen, durchschnittlicher Mietdauer, Art und Umfang von Serviceleistungen erfolgt, entzieht sie sich einer schematischen Darstellung. Die Grafik muss sich daher darauf beschränken, generalisierend die Wirkrichtung und Bedeutung einzelner Abgrenzungsfunktionen darzustellen.

**Gewerbliche Konzepte
Serviced Apartments**

1 Nacht bis 6 Monate

nicht befreit

Beherbungsvertrag

| Co-Living | Serviced Apartmenthaus | Aparthotel |
|--|--|--|
| Bruttorate, inkl. Nebenkosten, inkl. Internet, i.d.R. inkl. Reinigung | | |
| ja | ja | ja |
| ca. 18 bis 25 qm | ca. 20 bis 40 qm | ca. 20 bis 30 qm |
| vollausgestattet | | |
| ausgewählte bis komplett | begrenzt bis ausgewählte | ausgewählt bis komplett |
| sehr ausgeprägt, Teil des Konzepts | i.d.R. Living-Lobby, Fitness | zumeist Lobby, Fitness & Sauna, Restaurant, Bar, Meeting Space |
| Studenten, Azubis, Young Professionals, Expats, Wohnungssuchende, Singles, insbesondere internationale Gäste, Live-Changer | Geschäftsreisende, Projektleiter, Workation- & Bleisure-Reisende, Azubis, Jobrotation, Relocation, Freizeit-/Städtereisende, Privatreisende in Not | |

Die Charta der Apartmentkonzepte wurde in Zusammenarbeit verschiedener Akteure in Deutschland auf Initiative und unter Leitung von Apartmentservice entwickelt. Stand: September 2024

Quelle: Apartmentservice