

# Charta Temporäres Wohnen

(Basis: Deutschland)

Stand: 01.02.2020

# Charta Temporäres Wohnen

## Übersicht der Begrifflichkeiten

(Basis: Deutschland)

Wohnungsmarkt	Wohnwirtschaftliche Konzepte		Gewerbliche Konzepte		Hotelmarkt	
	Furnished Accommodation	Serviced Accommodation		Serviced Apartments		
SERVICE						
kein	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 m²), Senior Living...)		Serviced Apartmenthaus	Aparthotel		
	Student Living					
	Co-Living					

Hinweis: Da die Abgrenzung zwischen einer gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung von den Gerichten einzelfallbezogen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zahlreicher Faktoren wie etwa Größe, Ausstattung, Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen, durchschnittliche 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.

Die Charta des Temporären Wohnens für Deutschland wurde in Zusammenarbeit verschiedener Marken in Deutschland unter Leitung von Apartmentservice entwickelt. 2018 wurde die Charta unter Mitarbeit der Mitglieder der Fachgruppe Serviced Apartments des Arbeitskreises Hotelimmobilien unter Leitung von Apartmentservice aktualisiert. Die Charta unterliegt analog der Marktentwicklung einer kontinuierlichen Weiterentwicklung.  
© Apartmentservice, Druckdatum: 01.02.2020

# Definitionen Konzepte des Temporären Wohnens

(Basis: Deutschland)

**Serviced Apartments** ist der Oberbegriff für gewerbliche Einheiten in der Ausprägung als **Serviced Apartmenthaus** oder **Aparthotel**. Serviced Apartments sind möblierte Einheiten, die immer über eine Kochgelegenheit verfügen. Die Ausstattung der Einheiten ist auf längere Aufenthalte ausgelegt. Damit verbunden sind hoteltypische Dienstleistungen, wobei das Servicelevel je nach Konzept variiert.

- **Aparthotels** bieten in der Regel einen 24/7 Rezeptionsservice sowie weitere hoteltypische Dienstleistungen und Bereiche wie Gastronomie, Konferenz, Fitness und Wellness.
- **Serviced Apartmenthäuser** bieten im Vergleich zu Aparthotels ein eingeschränktes Dienstleistungsangebot. Die Selbstversorgung der Gäste steht im Vordergrund.

**Serviced Accommodation** ist der Oberbegriff für wohnwirtschaftliche Einheiten in Form von möblierten Einheiten, die immer über eine Kochgelegenheit verfügen. Damit verbunden sind hoteltypische Dienstleistungen, wobei das Servicelevel je nach Konzept variiert.

**Furnished Accommodation** ist der Oberbegriff für wohnwirtschaftliche Einheiten, die auch nur teilmöbliert angeboten werden und keine Serviceleistungen bieten.

# Definitionen Aufenthaltsdauern Serviced Apartments

(Basis: Deutschland)



## Serviced Apartmenthaus

- Shortstay 1 - 6 Nächte
- Mediumstay 7 - 27 Nächte
- Longstay 28+ Nächte



## Aparthotel

- Shortstay 1 - 3 Nächte
- Mediumstay 4 - 14 Nächte
- Longstay 15+ Nächte

Charta Temporäres Wohnen

# Baurechtliche Einordnung

(Basis: Deutschland)

Wohnung	Serviced Apartments		Hotel
	Serviced Apartmenthaus	Aparthotels	
Küche / Küchenzeile / Kochgelegenheit		Kochmöglichkeit	
Reinigungsmittel gestellt	Reinigung 14-tägig	tägliche Zimmerreinigung / Wäscheservice	
	wöchentliche Zimmerreinigung		
Waschmaschine / Trockner		Wäscherei / Servicebereiche	
selbstbestimmte Nutzung		Zimmergröße < 25 m <sup>2</sup>	
	zeitlich eingeschränkte Rezeption	24 h Rezeption	
		Frühstücksbuffet	
		Wellnessbereich	
		Fitnessbereich	
	Abrechnung monatsweise	Abrechnung tageweise	
unbefristet	3 Monate	1 Monat	1 Woche tageweise

Die baurechtliche Einordnung eines Projekts in die Kategorien Wohnung, Serviced Apartments oder Hotel erfolgt einzelfallbezogen. Die Grafik stellt schematisch dar, welche Faktoren zur Beurteilung üblicher Weise herangezogen werden und für welche Kategorie sie sprechen. Sie dient insofern als Anhaltspunkt für die Kategorisierung.

Charta Temporäres Wohnen

# Begriffserläuterung Baugebiete

(Basis: Deutschland)

Zulässige Nutzungen	Wohnen	Beherbergung	Serviced Apartments
WS Kleinsiedlungsgebiet	kleine Wohngebäude		
WR reines Wohngebiet		kleine Betriebe	kleine Betriebe
WA Allgemeines Wohngebiet			
WB Besonderes Wohngebiet			
MD Dorfgebiet			
MI Mischgebiet			
MU Urbane Gebiete			
MK Kerngebiet	nur Wohnungen		
GE Gewerbegebiet		abhängig von Hotelart	
GI Industriegebiet			

grundsätzlich ausgeschlossen
  ausnahmsweise zulässig
  allgemein zulässig

Die Darstellung dient der Orientierung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einzelfall ist abhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Umgebungsbebauung.



# Serviced Apartments und Umsatzsteuer

Steuerrechtliche Einordnung (Basis: Deutschland)

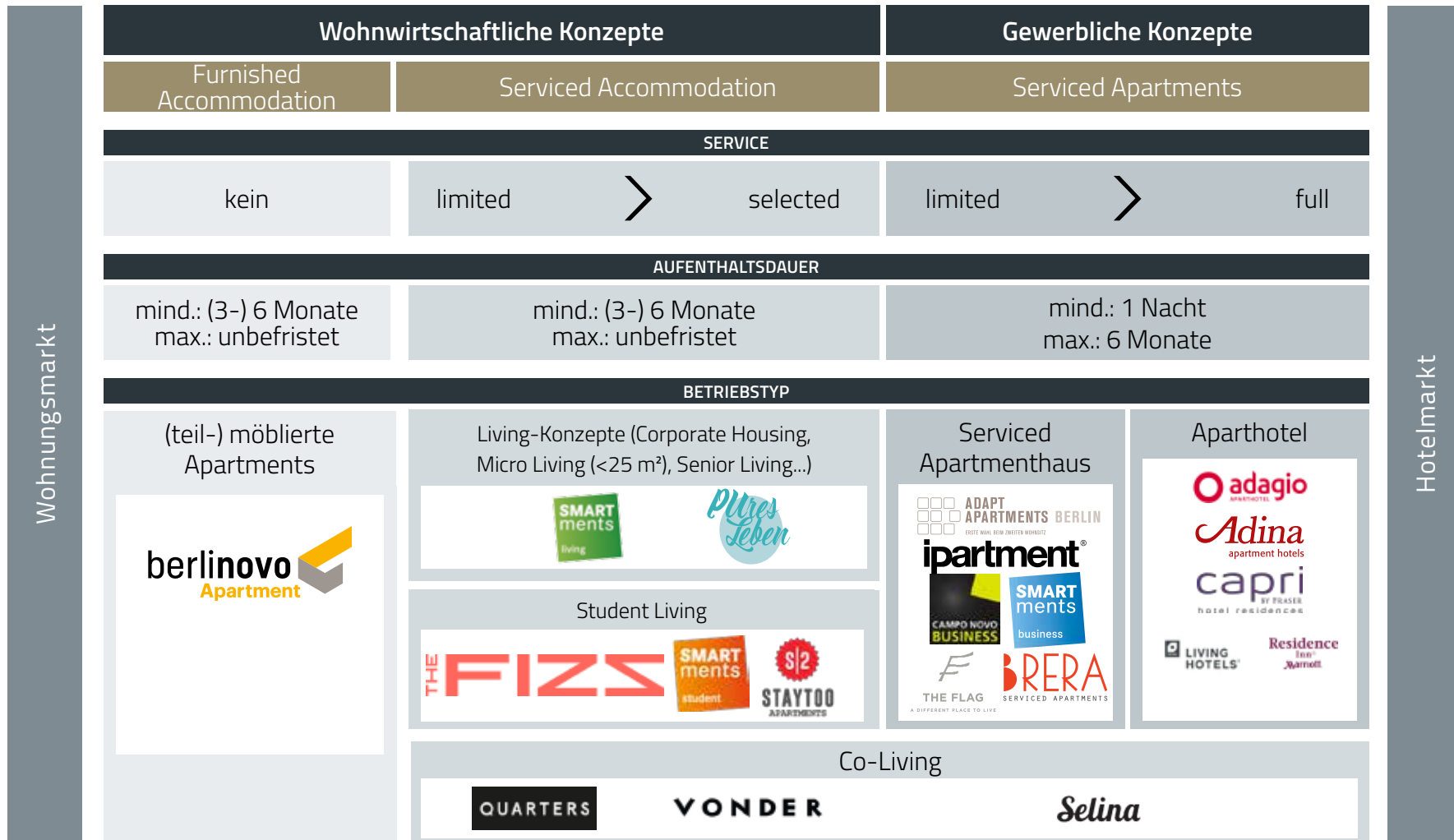
- Serviced Apartments in ihrer gewerblichen Ausprägung erzielen Beherbergungsumsätze und unterliegen damit der Umsatzsteuer (kein Wahlrecht)

- **Beherbergungsumsätze** ist ein Begriff aus dem Umsatzsteuerrecht; als solche gelten
  - die Vermietung von **Wohn- und Schlafräumen**, die ein **Unternehmer** zur **kurzfristigen Beherbergung** von **Fremden** bereithält
  - als **kurzfristig** gilt eine Aufenthaltsdauer von **weniger als sechs Monaten**; die Laufzeit der Beherbergungsverträge muss weniger als sechs Monate betragen
  - entscheidend ist die **Absicht** des Unternehmers, die Räume **nicht auf Dauer** und damit **nicht für einen dauernden Aufenthalt** zur Verfügung zu stellen

- Das umsatzsteuerliche **Risiko** liegt in der **Gefährdung** des **Vorsteuerabzugs**; sofern keine Beherbergungsumsätze vorliegen darf die USt nicht erhoben werden und zugleich ist der **Vorsteuerabzug** ausgeschlossen; dies gilt für sämtliche Vorleistungen (Wareneinkauf, Dienstleistungen, Miet- und Pachtaufwendungen); das Risiko schlägt auf den Eigentümer/Verpächter der Immobilie durch, der dann ebenfalls vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen ist.

# Beispielhafte Zuordnung von Marken

(Basis: Deutschland)



Hotelmarkt

Hinweis: Da die Abgrenzung zwischen einer gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung von den Gerichten einzelfallbezogen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zahlreicher Faktoren wie etwa Größe, Ausstattung, Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen, durchschnittliche 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.

Die Charta des Temporären Wohnens für Deutschland wurde in Zusammenarbeit verschiedener Marken in Deutschland unter Leitung von Apartmentservice entwickelt. 2018 wurde die Charta unter Mitarbeit der Mitglieder der Fachgruppe Serviced Apartments des Arbeitskreises Hotelimmobilien unter Leitung von Apartmentservice aktualisiert. Die Charta unterliegt analog der Marktentwicklung einer kontinuierlichen Weiterentwicklung.  
© Apartmentservice, Druckdatum: 01.02.2020





# Charta Temporäres Wohnen

(Basis: Deutschland)

**Die Charta des Temporären Wohnens für Deutschland wurde in Zusammenarbeit verschiedener Marken in Deutschland unter Leitung von Apartmentservice entwickelt. 2018 wurde die Charta unter Mitarbeit der Mitglieder der Fachgruppe Serviced Apartments des Arbeitskreises Hotelimmobilien unter Leitung von Apartmentservice aktualisiert. Die Charta unterliegt analog der Marktentwicklung einer kontinuierlichen Weiterentwicklung.**

## ■ Die Mitglieder der Fachgruppe Serviced Apartments zum Stand der Überarbeitung 2018:

Anastasia Osipov, Adina Apartment Hotels  
Anett Gregorius, Apartmentservice  
Benjamin Djebali, Brera Serviced Apartments  
Dr. Goetz Martius, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Falk Haase, ehemals i Live Hospitality Services GmbH  
Harald Ultsch, Harry's Home Hotels  
Julie Lenz, ZLC Solutions  
Karl-Heinz Daurer, GBI-Projektentwicklung Ges.m.b.H  
Lisa Neubueser, ehemals Cycas Hospitality  
Markus Wenske, wenske real estate legal  
Michael Blind, ehemals Apartmentservice  
Peter Durinke, Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
Uwe Niemann, Deutsche Hypothekbank AG  
Volker Thamm, SV (Schweiz) Group

## ■ Als externe Experten waren an der Entwicklung beteiligt:

Markus Beike, Staycity Group  
Matthias Niemeyer, Adina Apartment Hotels  
Ralf Krause, Adapt Apartments

# Charta Temporäres Wohnen

(Basis: Deutschland)

Bei Nachfragen wenden Sie sich gerne an

Apartmentservice Consulting

Anett Gregorius

Fachgruppenleiterin der Fachgruppe Serviced Apartments des Arbeitskreises Hotelimmobilien

Berliner Allee 36 ■ 13088 Berlin

Tel. +49 (0)30 96 06 09 49-11 ■ Fax +49 (0)30 96 06 09 49-19

[info@apartmentservice-consulting.de](mailto:info@apartmentservice-consulting.de) ■ [www.apartmentservice-consulting.de](http://www.apartmentservice-consulting.de)