

# Kompendium des Temporären Wohnens

Serviced Apartments, studentisches Wohnen und  
Mikroapartments, Ferienwohnungen, Wohnen im Alter ...



Anett Gregorius  
Matthias Niemeyer  
(Hrsg.)

# Vorwort

Andreas Mattner



## Temporäre Wohnformen sind Teil einer lebendigen Stadt

Unsere Gesellschaft befindet sich in einem ständigen Wandel. Die Möglichkeiten der Berufs- und Arbeitsplatzwahl sind heute vielfältiger denn je und hängen nicht mehr davon ab, wo man seinen Erstwohnsitz hat. Innovationen im Bereich der Mobilität stellen sicher, dass wir diesem gestiegenen Anspruch an Flexibilität auch gerecht werden können. Mit dieser Entwicklung gehen jedoch auch Ver-

änderungen einher, die insbesondere von der Immobilienwirtschaft zukunftsfähige Lösungen und Ideen verlangen und auch die Wohnimmobilie als Nutzungsart beeinflussen werden.

In der heutigen Arbeitswelt wird nicht mehr nur vom Arbeitgeber erwartet, dass dieser den Bedürfnissen der Mitarbeiter nach mehr Flexibilität und Mobilität entgegenkommt. Auch von den Beschäftigten selbst werden diese Aspekte mehr und mehr eingefordert. Hinzu kommen viele Geschäftsreisende, die aufgrund flexibler Jobmodelle nur für ein paar Wochen oder Monate in einer Stadt bleiben, sowie Handwerker, die sich je nach Auftrag zeitlich befristet an einem bestimmten Ort aufhalten. Bevölkerungsgruppen wie diese benötigen oftmals eine kleine funktionale Zweitwohnung, etwa in Form eines Mikroapartments mit zusätzlicher Service- oder Einrichtungskomponente. Die Nachfrage nach einer bezahlbaren Lösung, die zwischen einer Wohnung und einem klassischen Hotel liegt, wird in Zukunft weiter steigen, und dieser wachsenden wirtschaftlichen Bedeutung müssen wir als Immobilienwirtschaft gerecht werden.

Doch nicht nur Erwerbstätige stehen vor der Herausforderung, für eine bestimmte Zeit ein passendes Zuhause zu finden. Auch für Studierende, für die oftmals der praktische Nutzen und die vorhandene Infrastruktur im Vordergrund stehen, ist diese Art des Wohnens interessant und sinnvoll. Die Zahl der Studienanfänger in Deutschland wird auch in den nächsten Jahren auf einem konstant hohen Niveau bleiben. Vor diesem Hintergrund ergibt sich auch an dieser Stelle eine erhöhte Nachfrage nach bezahlbaren Lösungen für temporäres Wohnen – gerade in den angespannten Wohnungsmärkten unserer Groß- und Universitätsstädte sowie Ballungsregionen.

Junge Menschen, die ihre Ausbildung beginnen, ein freiwilliges soziales Jahr absolvieren oder als Berufseinsteiger die Probezeit abwarten und sich nicht direkt auf einen festen Wohnort festlegen wollen – Beispiele wie diese belegen die insgesamt hohe Bedeutung temporären Wohnens in Deutschland. Die Immobilienwirtschaft ist gefordert, hierfür passende Konzepte zu entwickeln sowie Standards und Definitionen sinnvoll zu vereinheitlichen.

Als Stimme der Immobilienwirtschaft setzen wir uns im politischen Dialog dafür ein, den passenden regulatorischen Rahmen zu bilden. Wir wollen lebendige Städte, in denen verschiedene Wohn-, Arbeits- und Versorgungsformen nebeneinander existieren können und sämtliche Bedürfnisse Berücksichtigung finden. Zugegeben gibt es auf dem Weg dorthin noch einige Stolpersteine. Doch wir sind zuversichtlich, dass die Politik uns auf dem Weg, unsere Städte zukunftstauglich zu gestalten, begleiten wird.

Ob Erwerbstätige, Studenten, Alleinstehende, ältere oder einkommensschwächere Menschen – mittelfristig werden sich die uns bekannten Formen des Wohnens mehr und mehr auf die unterschiedlichsten Anforderungen ausrichten. Temporäres Wohnen bildet bei der Bewältigung dieser Aufgabe ein wichtiges Puzzlestück, weshalb wir uns besonders freuen, dieses Kompendium unterstützen zu dürfen. Es wird dazu beitragen, Ideen und Konzepte hierfür voranzubringen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und spannende Lektüre und freuen uns auch auf die zukünftige Diskussion.

**Dr. Andreas Mattner**

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

# Vorwort

Markus Luthe



Gab es schon einmal eine Zeit, in der sich der Beherbergungsmarkt derart massiv und rasant veränderte wie gegenwärtig? Ich meine: nein.

Wir erleben zurzeit eine Beschleunigung des Verdrängungswettbewerbs: Die Anzahl der Hotelbetriebe in Deutschland sinkt, während die Hotelzimmerkapazitäten stetig steigen.

Wir beobachten einen sich beschleunigenden Markenbildungsprozess: Die Marktanteile verschieben sich dauerhaft zu Gunsten der Markenhotellerie.

Wir sehen disruptive Entwicklungen ungeahnten Ausmaßes und von beispielloser Dynamik: Ein Unternehmen wie Airbnb dringt mit Wucht in den Beherbergungsmarkt, ohne eine einzige Ferienwohnung oder ein einziges Gästebett im Eigentum zu haben.

Und wir stellen eine immer stärkere Ausdifferenzierung und Zielgruppenspezialisierung im Hotelmarkt fest: Sie reicht von Budgetkonzepten über Boutiquehotels bis in den Bereich der Serviced Apartments – und jedwede denkbare Kombinationsmöglichkeit dieser Prototypen.

Etablierte Hotelkonzerne treten im boomenden Marktsegment des mindestens mehrtägigen Aufenthalts mit neuen Marken an, wie z.B. Starwood mit seiner Marke Elements oder AccorHotels unter dem Label Adagio. Aus dem Segment der Apartmenthäuser wachsen Spezialanbieter wie Adina oder Citadines langsam heraus in den reinen Übernachtungsmarkt. Und Marriott, Hilton, InterContinental oder Choice u.v.a. bieten nicht mehr nur dem privat reisenden Langzeitgast ein Home away from Home, sondern auch dem Geschäftsreisenden optimale Aufenthaltsbedingungen.

Die Nische scheint zum Mainstream zu werden – teilweise auch als eine Reaktion auf oder sogar in Interaktion mit Peer-to-Peer-Plattformen.

Das Umfeld des temporären Wohnens ist also hochkomplex und volatil geworden. Das vorliegende Kompendium zeichnet diese Entwicklungen nach und geht ihren Ursachen systematisch auf den Grund. Es stellt die wesentlichen Facetten des Marktes der Serviced Apartments und des Extended Stay umfassend und anschaulich dar.

Das Kompendium des Temporären Wohnens wird all denen ein unverzichtbares Nachschlagewerk und praktischer Leitfaden sein, die auf diesem speziellen Terrain des Beherbergungsmarktes nachhaltig und langfristig Orientierung suchen.

**Markus Luthe**

Hauptgeschäftsführer Hotelverband Deutschland (IHA)

## Warum dieses Buch?

Anett Gregorius, Matthias Niemeyer



Am Anfang stand der dringende Wunsch, mit dem Wirrwarr rund um den Begriff Boardinghouse aufzuräumen. Nach vielen mühsamen Telefonaten mit Entwicklern und Maklern über Boardinghouse-Projekte, die sich als Mikroapartments oder Apartmenthotels entpuppten, reifte bei uns die Idee, ein strukturiertes Kompendium über die Immobilienformen zwischen klassischem Wohnen und Hotellerie zu entwickeln.



Zuerst wollten wir den Begriff Serviced Apartments in den Vordergrund stellen, doch es kristallisierte sich zunehmend heraus, dass der Begriff des Temporären Wohnens umfassender und im deutschen Sprachgebrauch gängiger war.

Also ein Kompendium des Temporären Wohnens: Welche Aspekte gehören hinein, wo ziehen wir die Grenze, welche Spezialisten sprechen wir an, die Lust haben, als Co-Autoren an diesem Werk mitzuwirken?

Nachdem wir im Herbst 2015 ein erstes Gespräch mit dem Verlag der Immobilien Zeitung hatten, der unsere Idee unterstützte und sich bereit erklärte, das Buch zu verlegen, stürzten wir uns in die Arbeit. Wir gaben uns einen Zeitrahmen von einem Jahr, das müsste doch in jedem Fall zu schaffen sein. Nun ja, wir haben den Aufwand unterschätzt, es sind leider 18 Monate geworden.

Entstanden ist ein Buch mit knapp 30 Beiträgen, geschrieben von Spezialisten in diesem noch jungen Feld der Immobilienwirtschaft, bei denen wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bedanken. Ohne ihr Wissen und ihr Engagement wäre dieses Buch nicht erschienen.

Das Kompendium gliedert sich in sechs Abteilungen.

Im ersten Teil des Kompendiums werden die Grundlagen des Segments aus baurechtlicher, steuerlicher und Bewertungssicht erklärt. Gerade die steuerliche Grenze zwischen umsatzsteuerbefreitem möblierten Wohnen und gewerblichen Service-Wohnkonzepten ist nicht so ohne weiteres klar zu ziehen. Auch aus Sicht eines Immobilien-Bewerter entzieht sich das Segment des Temporären Wohnens den üblichen Benchmarks.

Teil 2 beleuchtet das dynamische Segment des studentischen Wohnens und der Mikroapartments. Wo liegen die Marktchancen, was ist bei Planung, Bau, Betrieb und Vermarktung zu beachten?

Der umfangreichste Teil 3 des Buches dreht sich um die Grundlagen der Serviced Apartments. Wie ist die nationale und internationale Sicht auf dieses Segment? Erfahrungen mit Bauämtern bei der Genehmigung von Serviced Apartments werden beschrieben, ebenso wie die richtigen Standortfaktoren, das beste Design und die richtigen Betreiberverträge. Einige Artikel beleuchten Themen rund um den Betrieb wie Personalführung, den Einsatz von Buchungssystemen (kurz PMS) bzw. die Vermarktung. Ein System zur Zertifizierung wird vorgestellt und auch die Sicht des Gastes auf dieses Segment kommt nicht zu kurz.

Serviced Apartments bewegen sich zwischen den Polen Wohnen und Hotellerie. In Teil 4 werden die klassischen Apartmenthäuser im Detail beschrieben. Hier geht es um die richtigen Raum- und Servicekonzepte, die wirtschaftlichen Rahmendaten des Betriebs und um die Vermarktung. Ein Beitrag beschäftigt sich mit dem hierzulande häufig gebrauchten Begriff des Boardinghouses und weist nach, dass international darunter etwas ganz Anderes verstanden wird.

Teil 5 beschäftigt sich mit dem anderen Pol, den Aparthotels/Apartmenthotels. Hier sind die Grenzen zur klassischen Hotellerie fließend.

Um nicht zu vernachlässigende Sonderformen, die in jedem Fall auch in dieses Buch gehören, geht es im letzten Teil dieses Buches: Um (Service-) Wohnen im Alter, Ferienwohnungen, die eigentliche Mutter des Temporären Wohnens, und die brandaktuellen Themen Sharing-Economy und Flüchtlingsunterkünfte.

Nutzer des Kompendiums sollen sowohl Praktiker als auch Lehrende und Lernende sein. Fachlich richtet es sich zunächst an Immobilienfachleute mit Interesse an temporären Wohnformen, ebenso aber auch an Architekten, Projektentwickler, Baufachleute und Investoren, die sich in dem Segment zwischen klassischem Wohnen und Hotellerie engagieren und Informationen suchen.

## WARUM DIESES BUCH?

---

Dieses Kompendium lebt durch Fachbeiträge kompetenter Autoren aus allen Gebieten des Temporären Wohnens. Bei der Konzeption wurde versucht, diese möglichst in sich geschlossen und überschneidungsfrei zu präsentieren. Querbezüge zu anderen Themenfeldern werden in Stichworten sichtbar, die im Register aufgeführt sind. Ein Glossar am Ende des Buches erklärt die Fachbegriffe. Die Beiträge des Kompendiums können nicht alle Sachverhalte erschöpfend behandeln. Wir laden deshalb die Leser des Kompendiums ein, bei Detailfragen sich entweder auf die in den Beiträgen genannten weiterführenden Quellen zu stützen und/oder den Dialog mit den Autoren zu suchen, deren Kontaktdaten sich in der Regel aus dem Verzeichnis der Autoren erschließen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle sehr herzlich bei allen Autoren, die dieses Buch mit ihrem Fachwissen bereichert und die Beiträge parallel zu ihrem eigenen Tagesgeschäft verfasst haben. In einer Zeit, in der dieses junge Segment gerade seine größte Dynamik seit Bestehen erlebt und die Schreibtische demzufolge bei allen Beteiligten voll sind, ist das nicht selbstverständlich. Ein besonderer Dank gilt unserem Lektor Herrn Thomas Hilsheimer, der durch sein großes Engagement und seine kritische Auseinandersetzung mit den Texten die Qualität des Kompendiums maßgeblich beeinflusst hat. Nicht zuletzt danken wir dem Verlag der Immobilien Zeitung, der diesem jungen Marktsegment nun erstmals ein eigenes Fachbuch widmet und damit einen wesentlichen Beitrag zum besseren Verständnis und zu mehr Transparenz für temporäre Wohnformen leistet.

Einen Luxus haben wir Herausgeber uns gegönnt – wir haben das T von Temporärem Wohnen großgeschrieben, obwohl der Duden diese Schreibweise nicht unbedingt deckt. Aber es geht uns darum, den Begriff Temporäres Wohnen in der Immobilienwirtschaft endgültig zu etablieren. Darum setzen wir auf die Ausnahmeregelung des Dudens, die besagt, dass im fachsprachlichen Schreibgebrauch in einigen Fällen die Adjektivgroßschreibung zulässig ist. Wir setzen damit ein Zeichen für das Segment – und das ist schließlich der Zweck des vorliegenden Buches.

**Anett Gregorius**

**Matthias Niemeyer**



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort, <i>Andreas Mattner</i> .....	5
Vorwort, <i>Markus Luthe</i> .....	7
Warum dieses Buch? <i>Anett Gregorius, Matthias Niemeyer</i> .....	9
<b>1. Grundlagen des Temporären Wohnens</b>	
1.1 Temporäres Wohnen – Überblick und Systematik, <i>Anett Gregorius</i> .....	19
1.2 Bauplanungsrechtliche Einordnung des Temporären Wohnens, <i>Wolfgang Ewer</i> .....	27
1.3 Steuerliche Einordnung von Serviced Apartments, <i>Jens Röhrbein</i> .....	37
1.4 Risikoanalyse und Bewertung von Temporärem Wohnen, <i>Harald Müller</i> .....	55
<b>2. Studentisches Wohnen und Mikroapartments</b>	
2.1 Markt- und Standortanalyse von Studierendenapartments, <i>Stefan Brauckmann</i> .....	73
2.2 Entwicklung von Studenten- und Mikroapartments, <i>Amos Engelhardt und Danijel Kaljić</i> .....	87
2.3 Betrieb und Vermarktung von Studentenwohnungen und Micro-Living, <i>Lutz Dammaschk</i> .....	95
<b>3. Grundlagen Serviced Apartments – Spagat zwischen Wohnen und Beherbergung</b>	
3.1 Der Markt für Serviced Apartments, <i>Anett Gregorius</i> .....	107

3.2	Praktische Erfahrungen bei der Genehmigung von Serviced Apartments, <i>Reiner Nittka</i> .....	121
3.3	Pachtvertrag – Managementvertrag – Franchisevertrag bei Serviced Apartments, <i>Markus Wenske</i> .....	129
3.4	Standortfaktoren von Serviced Apartments, <i>Juana Schulze</i> .....	147
3.5	Zertifizierung von Serviced Apartments, <i>Till Runte</i> .....	157
3.6	Raum zum Leben: Was sich Gäste von Serviced Apartments wünschen, <i>Sabine Galas</i> .....	161
3.7	Personal – der entscheidende Faktor im Segment der Serviced Apartments, <i>Georgios Ganitis</i> .....	165
3.8	PMS & Revenue Management bei Serviced Apartments, <i>Felix Heidenreich</i> .....	175
3.9	Design und Einrichtung von Serviced Apartments, <i>Peter Joehnk und Heinrich Boehm</i> .....	187
3.10	Serviced Apartments im internationalen Kontext, <i>Anett Gregorius</i> .....	201
<b>4.</b>	<b>Klassisches Apartmenthaus/Boardinghouse</b>	
4.1	Das Missverständnis „Boardinghouse“, <i>Anastasia Osipov</i> .....	215
4.2	Raum- und Servicekonzept eines Apartmenthauses, <i>Immanuel Lutz</i> .....	223
4.3	Betriebswirtschaftliche Führung eines klassischen Apartmenthauses, <i>Ralf Krause</i> .....	231
4.4	Markenbildung und Vermarktung von Serviced Apartments, <i>Matthias Rincón</i> .....	239
<b>5.</b>	<b>Aparthotels/Apartmenthotel</b>	
5.1	Marktüberblick Apartmenthotels, <i>Matthias Niemeyer</i> .....	249
5.2	Betriebswirtschaftliche Führung und Vermarktung von Aparthotels/Apartmenthotels im Gegensatz zur klassischen Hotellerie, <i>Vangelis Porikis und Falk Laudi</i> .....	267
<b>6.</b>	<b>Sonderformen des Temporären Wohnens</b>	
6.1	Nachfragepotenzial Wohnen im Alter – die Zielgruppe 60+ rückt in den Fokus, <i>Michael Held</i> .....	279
6.2	Betreutes Wohnen – Senioren zwischen Pflege und Freiheit, <i>Michael Held</i> .....	291

## INHALTSVERZEICHNIS

---

6.3	Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und ökonomische Bedeutung, <i>Aye Helsig</i> .....	311
6.4	Sharing Economy als Alternative im Beherbergungsgewerbe?, <i>Tobias Warnecke</i> .....	325
6.5	Bauplanungsrechtliche Sonderregelungen für die Zulassung von Flüchtlingsunterkünften, <i>Wolfgang Ewer</i> .....	335
<b>7.</b>	<b>Anhang</b>	
	Autorenverzeichnis .....	343
	Glossar .....	353
	Register .....	363