



Kompendium der Apartmentkonzepte

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

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



Warum dieses Buch?



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 etwa ebenso vielen Experten. 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 30 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

0 Vorworte

- 0.1 Warum dieses Buch?, *Die Herausgeber*
- 0.2 Blick aus Hotelsicht, *Markus Luthe, IHA*

1 Grundlagen

- 1.1 Überblick und Systematik der Apartmentkonzepte, *Anett Gregorius, Apartmentservice, und Sylvie Konzack, SO!APART insight*
- 1.2 Apartmentkonzepte im Bauplanungsrecht, *Damian Sternberg, Hogan Lovells*
- 1.3 Steuerliche Aspekte urbaner Apartmentkonzepte, *Mathias Schönhaus, Hogan Lovells*
- 1.4 Apartmentkonzepte aus Investorensicht, *Georg Rueb und Henrik v. Bothmer, Union Investment*
- 1.5 Wertermittlung von Apartmentkonzepten, *Tobias Gilich, Simon & Reinhold, und Catharina Ahlbrecht, Union Investment*
- 1.6 Apartmentkonzepte aus Entwicklersicht, *Rainer Nittka*
- 1.7 Design und Einrichtung von Apartmentkonzepten, *Heinrich Böhm, JOI Design*
- 1.8 Sharing Economy im Beherbergungsgewerbe, *Tobias Warnecke, IHA*

2 Nachhaltigkeit von Apartmentkonzepten

- 2.1 Nachhaltigkeit, *alle Autoren des Kapitels*
- 2.2 Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Betrieb, *Martin Stockburger, Konzept Hotel*
- 2.3 Nachhaltigkeit aus regulatorischer Sicht, *Lisa Watermann, GSK Stockmann*
- 2.4 Nachhaltigkeit im Baubereich, *Helmut Dörfer, Dörfer Grohnmeier Architekten*

3 Wohnwirtschaftliche Apartmentkonzepte – Living Apartments

- 3.1 Überblick und Abgrenzung wohnwirtschaftlicher Konzepte, *Felix Embacher, bulwiengesa, und Matti Schenk, Savills*
- 3.2 Markt für wohnwirtschaftliche Konzepte, *Felix Embacher, bulwiengesa, und Matti Schenk, Savills*
- 3.3 Parameter der Investmentanalyse, *Michael Vogt, mondial*
- 3.4 Bewirtschaftung von Living-Apartment-Konzepten, *Tom Leppin, Reos*
- 3.5 Seniorenwohnen – ein Marktüberblick, *Heike Piasecki und Christiane Fremerey, bulwiengesa*
- 3.6 Co-Living – von der Business-WG zum globalen Wohntrend, *Lasse Haarstark, habyt*
- 3.7 Wohnwirtschaftliche Apartmentkonzepte in der rechtlichen Praxis, *Philip Huperz, Kristina Marx, Katharina Odermatt, Sören Wolkenhauer, Dominik Berka, Sascha Zentis, GSK Stockmann*

4 Gewerbliche Apartmentkonzepte – Serviced Apartments

- 4.1 Einführung und Überblick: Der Markt für gewerbliche Apartmentkonzepte, *Anett Gregorius, Apartmentservice, und Sylvie Konzack, SO!APART insight*
- 4.2 Konzeption und Wirtschaftlichkeit von Serviced Apartmenthäusern, *Anett Gregorius, Apartmentservice*
- 4.3 Konzeption und Wirtschaftlichkeit von Aparthotels, *Matthias Niemeyer und Lukas Willhöft, Adina Apartment Hotels*
- 4.4 Finanzierung von Serviced Apartments, *Uwe Niemann*
- 4.5 Vertrieb und Vermarktung von Serviced Apartments, *Michael Ziemann, Apartmentservice*
- 4.6 Personalmanagement: Aktuelle Entwicklungen und Handlungsempfehlungen, *Katrin Eberhardt, Hochschule München*
- 4.7 Digitalisierung der Apartmentkonzepte, *Ronald M. Arndt*
- 4.8 Überblick über die Betreiberverträge urbaner Apartmentkonzepte, *Marc P. Werner, Hogan Lovells*

5 Apartmentkonzepte im internationalen Kontext

- 5.1 Internationale Marktübersicht, *Michael Ziemann, Apartmentservice*
- 5.2 Einführung und Überblick des Serviced-Apartment-Marktes in Österreich, *Roman Kopacek und Lena Stocker, Michaeler & Partner, und Stefan Horn und Erik Steger, Wolf Theiss*
- 5.3 International View on Apartment Concepts: The Case of France, *Frédérique Raveau, HODEV*
- 5.4 UK Serviced Apartment Market, *Will Kirkpatrick, Gerald Eve*

6 Anhang

Profile Marktteilnehmer

Autorenverzeichnis

Glossar

Register

© 2024 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden

Eine Beteiligung der  **dfv** Mediensgruppe

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

Umschlaggestaltung: Epiphan, Wiesbaden

Satz: Sibylle Tietze, Wiesbaden

Druck: Beltz Bad Langensalza

ISBN 978-3-940219-50-3