

MAP REAL ESTATE MARKET INSIGHT

Frankfurt, Juli 2023¹

DAS KOMPAKTE APARTMENT: EINE UNTERSUCHUNG VON MIKROAPARTMENT-KONZEPTEN ALS KRISENRESILIENTE ANLAGEKLASSE

Einleitung

In den letzten Jahren sind in den Großstädten Europas und Deutschlands zunehmend Wohnkonzepte entstanden, die auf eine wachsende Klientel von überwiegend jüngeren Menschen zugeschnitten sind. Im Grunde geht es beim Trend des Mikroapartments darum, die Wohnfläche zu reduzieren und alles Notwendige in einer kleinen Wohnung unterzubringen. Besonders beliebt ist dies bei jungen Berufstätigen, aber auch bei Studenten und zunehmend auch bei der älteren Generation. Sie suchen minimalistische und erschwingliche Wohnungen in attraktiven Wohngebieten vor allem in den Innenstädten. Gleichzeitig wollen sie keine Abstriche bei der Lebensqualität machen. Das Spektrum der Mikroapartment-Konzepte ist breit gefächert und reicht vom sogenannten studentischen Wohnen über Business-Apartments und Co-Living bis hin zu Serviced Apartments und Senior Living, das auf die Bedürfnisse von Berufstätigen im Ruhestand und "Golden Agers" zugeschnitten ist.

Damit ist eine neue Anlageklasse entstanden, die zwar immer noch höhere Renditen als der traditionelle Wohnungssektor erwirtschaftet, sich aber als wesentlich krisenfester erwiesen hat. Darüber hinaus deuten zahlreiche gesellschaftliche Trends darauf hin, dass sich die Nachfrage nach Mikroapartments auch in Zukunft positiv entwickeln wird, da ihre Zielgruppen weiter wachsen werden. Gerade angesichts der aktuellen Wohnungsknappheit in deutschen Städten, die sich mittelfristig durch die stark rückläufige Bautätigkeit weiter verschärfen wird, bieten Mikroapartment-Konzepte einen hervorragenden Ausweg durch die effiziente Nutzung knapper Flächen.

In diesem Market Insight stellen wir die Anlageklasse der Mikroapartments detailliert vor und beleuchten ihre Chancen und Risiken aus Investorensicht. Zunächst beschreiben wir kurz die verschiedenen Arten moderner Wohnformen, die heute zu dieser Anlageklasse gehören. Anschließend zeigen wir gesellschaftliche Trends auf, die das Potenzial für Mikroapartments in Zukunft erhöhen werden, bevor wir auf Basis aktueller Daten einen Überblick über den deutschen Markt geben. Abschließend analysieren wir eingehend die Stärken und Schwächen der neuen Anlageklasse aus Sicht des Investors und zeigen die Chancen und Risiken des Marktes auf.

Arten von Mikroapartment-Konzepten

Eine einheitliche und allgemein akzeptierte Definition der Anlageklasse der Mikroapartments gibt es noch nicht. So werden beispielsweise Begriffe wie Mikro-Living und Co-Living von den Marktteilnehmern oft unterschiedlich verwendet. Auch Mischformen aus verschiedenen Typen unter einem Dach sind möglich und häufig anzutreffen. Für unsere Darstellung unterscheiden wir generell zwischen gewerblicher und nicht-gewerblicher Wohnnutzung.² Bei

¹ Der Abschnitt über Spitzenrenditen wurde im Februar 2024 aktualisiert.

² Bei gemischten Formen von gewerblichem und nicht-gewerblichem Wohnungsbau sollte die Aufteilung nicht nur auf der Grundlage der Bedingungen des Gesamtmarktes, sondern auch im Hinblick auf den lokalen Markt

beiden Formen werden zusätzliche Dienstleistungen und Gemeinschaftsflächen angeboten, deren Bedeutung und Ausgestaltung je nach Projekt und Ausstattungs- und Vermarktungskonzept des Betreibers sehr unterschiedlich sein kann. Die beiden Formen unterscheiden sich vor allem in der Laufzeit des Vertrages. Um als nicht-kommerzielles Wohnen zu gelten, muss es eine längere Laufzeit gegeben sein. Es ist umstritten, ob sie mehr als drei Monate oder mehr als sechs Monate betragen muss. Bei kürzeren Laufzeiten handelt es sich um gewerbliche Wohnungen, die in der Regel zusätzliche Dienstleistungen und Gemeinschaftsräume umfassen.

Abbildung 1: Typen von Mikroapartment-Konzepten

ASSETTYP	STUDENTEN- WOHNEN	CO-LIVING	MICRO- LIVING	SENIOREN-WOHNEN		
				SELBSTBESTIMM- TES SENIOREN- WOHNEN	BETREUTES WOHNEN	PFLEGEHEIME
Typische Lage	City, Innenstadt, (in Nähe von Universitäten und Hochschulen)	City, Innenstadt	City, Innenstadt	Ausserhalb einer Stadt, Innenstadt	Ausserhalb einer Stadt, Innenstadt	Ausserhalb einer Stadt, Innenstadt
Durchschnittliche Größe (Einheiten)	150-300	50-300	50-300	Kontinentaleuropa: 40-60 UK: 60-70	Kontinentaleuropa: 40-60 UK: 60-70	flexibel
Zielgruppe	Studenten	Young professionals Auftragsarbeiter Singles Geschiedene	Geschäftsreisende, young professionals Projektbeschäftigte	Selbstbestimmte Ältere ohne Bedarf an Unterstützung	Selbstbestimmte Ältere (65+ Jahre) mit minimalem oder keinem Bedarf an Unterstützung (nicht auf medizinische Betreuung angewiesen)	Senioren mit geistigen oder körperlichen Beeinträchtigungen
Durchschnittliche Größe pro Einheit (m ²)	18-25	20-40	20-40	40-60	40-60	20-30
Mietdauer	6-10-12 Monate	1-3-12 Monate	3 und mehr Monate	5-8 Jahre	5-8 Jahre	2-3 Jahre und mehr
Leistungen	Hohes Niveau	Mittleres Niveau	Niedriges Niveau	Niedriges Niveau	Hohes Niveau	Mittleres Niveau
Einrichtungen	Hohes Niveau	Mittleres Niveau	Niedriges Niveau	Niedriges Niveau	Hohes Niveau	Hohes Niveau
Ausstattung	Hohes Niveau	Mittleres Niveau	Niedriges Niveau	Niedriges Niveau	Hohes Niveau	Mittleres Niveau
Community	Hohes Niveau	Mittleres Niveau	Niedriges Niveau	Niedriges Niveau	Hohes Niveau	Mittleres Niveau

Quelle: Bonard, 2022: *Rented Residential in Poland – Trends and Prospects. CEE Investment Awards, 27 October 2022, Darstellung ins Deutsche übersetzt und modifiziert.*

Abbildung 1 zeigt die Besonderheiten der verschiedenen Arten von Mikroapartment-Konzepten. Charakteristisch für das Mikrowohnen ist der geringe Anteil an Gemeinschaftsflächen und -dienstleistungen. Ist dieser Anteil höher, spricht man in der Regel von Co-Living ("Co" steht für Community). Zu den Gemeinschaftsräumen gehören oft Co-Working Spaces oder Gastronomie. Beide Typen verfügen typischerweise über voll möblierte Wohnungen mit Zimmergrößen von 20-40 qm. Die Gebäude mit 50-300 Einheiten befinden sich in zentraler, städtischer Lage. Die Zielgruppen sind bei beiden Typen ähnlich. Während sich Micro-Living-Anbieter häufig auf Geschäftsreisende, junge Berufstätige und Projektarbeiter konzentrieren, richtet sich Co-Living an junge Berufstätige, Vielreisende, Singles und Geschiedene.

In Deutschland ist das studentische Wohnen die häufigste Form von Mikro-Wohnkonzepten. In rund 42 % der Mikroapartments in Deutschland leben Studierende.³ Sie sind als Zielgruppe sehr gut geeignet, weil sie nicht viel Platz benötigen, an einer Vollmöblierung interessiert sind und Wert auf eine gute Infrastruktur legen, was auch die Nähe zur Universität oder eine Lage in der Stadt bzw. Innenstadt bedeutet. Die Anzahl der Zimmer

erfolgen. Darüber hinaus hat die Aufteilung auch Auswirkungen auf die Kalkulation des Bauherrn. So führt die Nichtabzugsfähigkeit der Vorsteuer bei nicht gewerblich genutzten Wohnungen zu einer höheren Umsatzsteuerbelastung.

³ Vgl. DIWG (Deutsche Immobilien Wirtschafts Gesellschaft), 2022: Mikro Appartements. November 2022.

variiert in der Regel zwischen 150 und 300 Wohnungen und die Aufenthaltsdauer zwischen 6, 10 oder 12 Monaten. Das Angebot an Dienstleistungen, Einrichtungen, Annehmlichkeiten und Gemeinschaftsräumen ist in der Regel auf hohem Niveau (siehe Abbildung 1). Aufgrund der geringen Wohnungsgröße (ca. 18-25 qm) erscheinen Studentenwohnungen oft vergleichsweise preiswert, auch wenn die Mieten pro Quadratmeter höher sind. Auch die Möglichkeit, in den Gemeinschaftsräumen Kontakte zu knüpfen, ist für Studierende attraktiv. Im Vergleich zu klassischen Studentenwohnheimen, die ähnlich strukturiert sind, hat das studentische Wohnen viele Vorteile, denn die Objekte sind gut und modern ausgestattet und die üblichen Wartezeiten auf eine Wohnung sind bei Mikroapartmentanlagen deutlich kürzer oder gar nicht vorhanden.

Selbstbestimmtes Seniorenwohnen (Seniorenwohnungen), das sich an ältere Zielgruppen richtet, ist in Deutschland noch ein neues Konzept und noch kein starkes Marktsegment. Die Anforderungen an die Infrastruktur und den Standort sind aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse älterer Menschen anders als bei Studentenwohnungen. Aber auch hier sind Gemeinschaftsräume und zusätzliche Dienstleistungen sehr wichtig, um der Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken. Gefragt sind auch Angebote von Haushaltshilfe oder Pflege und Barrierefreiheit in den Gebäuden. Selbstbestimmtes Seniorenwohnen befindet sich typischerweise in der Innenstadt oder außerhalb einer Stadt (siehe Abbildung 1). Die durchschnittliche Wohnungsgröße schwankt in Kontinentaleuropa zwischen 40-60 qm.

Generell ist das Motiv des engeren Zusammenlebens mit anderen Menschen als in traditionellen Wohnformen bei gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre als sehr wichtig für die Attraktivität von Mikroapartment-Konzepten anzusehen. Die Bewohner haben ihre eigene Wohnung und gleichzeitig ist es für sie einfach, im Haus Kontakte zu knüpfen und Gleichgesinnte für Aktivitäten oder ein Beisammensein zu finden. Einige Betreiber stellen eine App zur Verfügung, die neben vielen anderen Dingen auch eine Social-Media-Plattform bietet, über die die Bewohner kommunizieren können. Das Angebot an Zusatzleistungen ist groß und reicht von Fitness- und Yogaräumen über Lounges und Dachterrassen bis hin zu Kinos.

Megatrends, die den Weg für den Markt für Mikroapartments ebnen

Bevölkerungswachstum, Urbanisierung und andere demografische Trends

Die deutsche Bevölkerung wird aller Voraussicht nach auch in den kommenden Jahrzehnten weiter wachsen. Das Statistische Bundesamt geht in seiner mittleren Prognose von einem Anstieg der Bevölkerung von 83,2 Millionen auf 87,7 Millionen im Jahr 2040 aus.⁴ Ein großer Teil des Wachstums entfällt auf die Großstädte. Allein Frankfurt erwartet von 2021 bis 2030 einen Zuwachs von 7,4 %.⁵ Das Wachstum in den deutschen Großstädten ist vor allem auf den Zuzug von jungen Fachkräften und die Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte weiter zu (siehe Abbildung 2). Sie ist seit 1970 stark gestiegen und wird diesen Trend voraussichtlich beibehalten. Im Jahr 2045 werden fast die Hälfte aller deutschen Haushalte Ein-Personen-Haushalte sein.

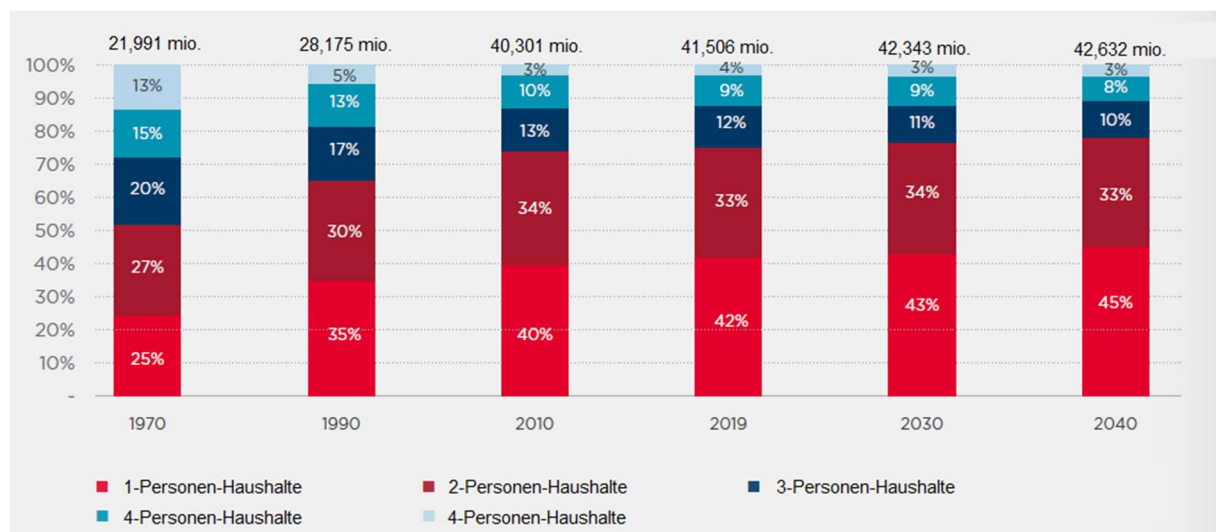
⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2023: Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Variante 1 bis Variante 5 im Vergleich. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Tabellen/variante-1-2-3-altersgruppen.html>

⁵ Vgl. Stadt Frankfurt am Main, 2023: Neue Bevölkerungsvorausberechnung bis 2045: Kennzahlen im Überblick. In: statistik.aktuell, 02/2023. https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/pdf/pdf-fsa/2023/fsa_2023_02_bevoelkerungsprognose.ashx

Diese Zahlen zeigen, dass die derzeitige Wohnungsknappheit, insbesondere in den Großstädten, auch nach einer Wiederbelebung der derzeit stark reduzierten Neubautätigkeit auf das alte Niveau nicht behoben werden kann. Hier sind deutlich größere Anstrengungen erforderlich. Dies schafft Marktchancen für Mikroapartment-Konzepte, denn diese Objekte schaffen Platz für viele Wohnungen auf wenig Raum.

Ein weiterer wichtiger demografischer Trend ist die Alterung der deutschen Gesellschaft. Damit steigt die Nachfrage nach selbstbestimmtem Wohnen im Alter. Die Zahl der über 67-Jährigen, die Generation der Rentner, wird von 2021 bis 2040 um 14 % und bis 2050 um 24 % zunehmen.⁶ Auch wenn ein Teil dieser Generation aus den Großstädten wegzieht, wird der Bedarf an geeigneten Wohnungen hoch sein.

Abbildung 2: Anzahl und Anteil deutscher Haushalte nach Größe - 1970-2040



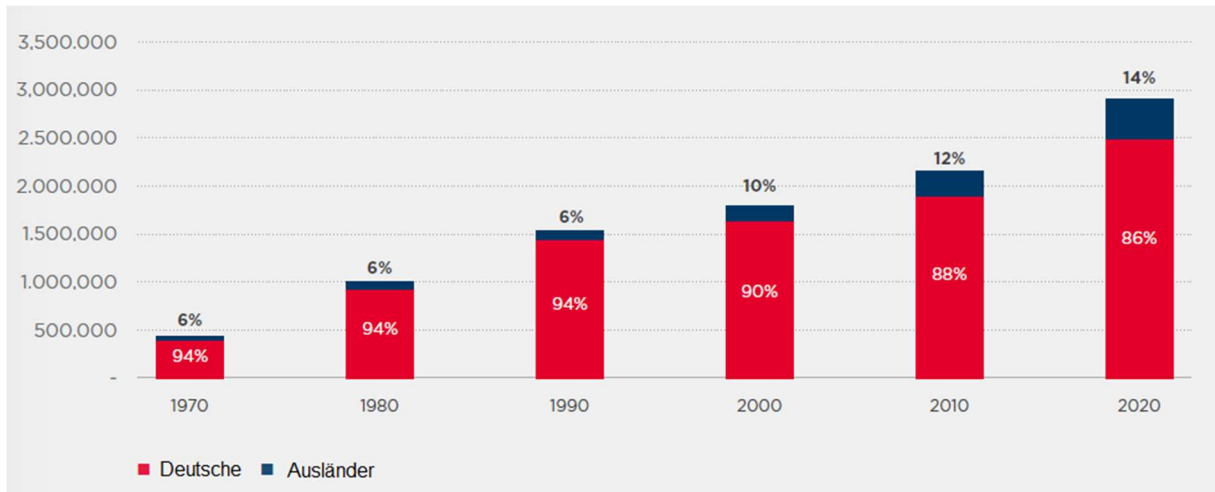
Quelle: Cushman & Wakefield, 2021: *Microapartments. Young, profitable & crisis-proof?*

Bildungsboom

Seit der großen Expansion des Bildungssektors in den 1970er Jahren ist die Zahl der deutschen Studierenden kontinuierlich und mit deutlichem Wachstum gestiegen (siehe Abbildung 3). Auch der Anteil ausländischer Studierender hat zugenommen, die von den vergleichsweise geringen Kosten eines Studiums in Deutschland angezogen werden. In dieser Gruppe befinden sich häufig Studierende mit einer höheren Zahlungsbereitschaft und geringen Kenntnissen der Gepflogenheiten der hiesigen Wohnungsmärkte. Sie werden vor allem durch ein professionelles Wohnheimkonzept angezogen, das die Anmietung einer Wohnung erleichtert. Ein weiteres Wachstum der Studierendenzahlen ist absehbar, insbesondere bei den ausländischen Studierenden. Dies geht aus den Daten von Abbildung 4 hervor, die den prozentualen Anteil der jungen Bevölkerung in den wichtigsten europäischen Städten zeigt. Diese Gruppe der heute 15- bis 19-Jährigen macht die Studierenden von morgen aus. Aufgrund eines Geburtenbooms in Europa nach der Jahrtausendwende hat diese Gruppe in den letzten 10 Jahren wieder zugenommen und wächst weiter. Nach dem Schulabschluss werden die Mitglieder dieser Altersgruppe zu jungen Berufstätigen und stellen weiterhin eine wichtige Zielgruppe für Mikroapartmentkonzepte dar.

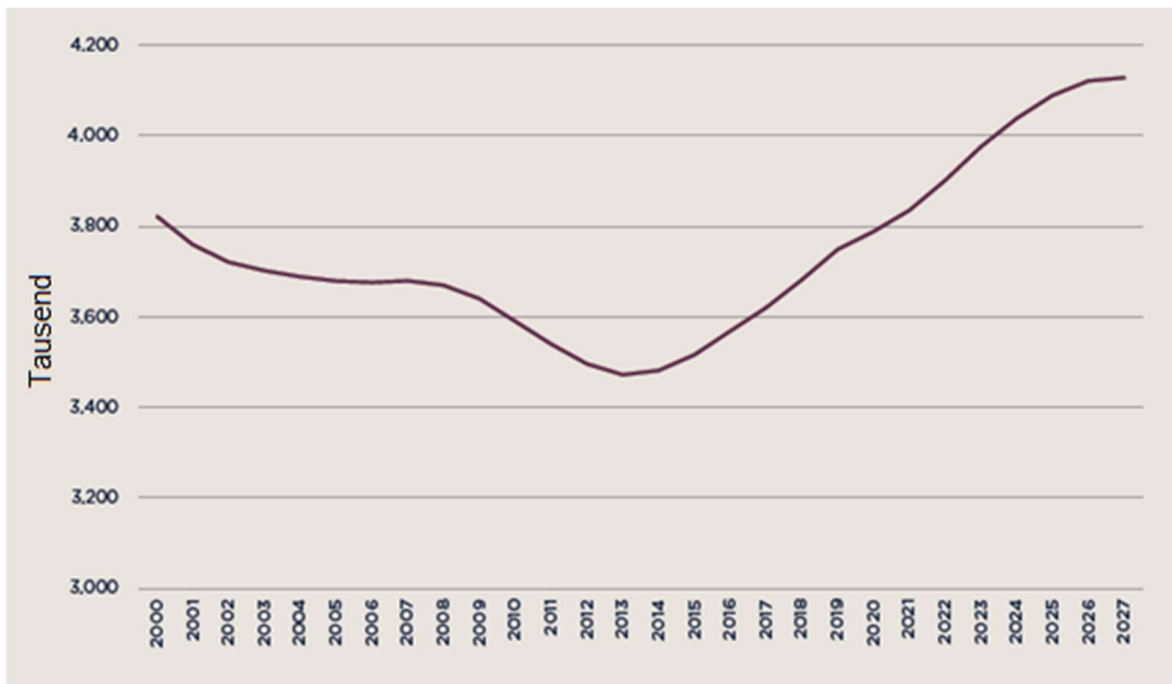
⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2023: Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Variante 1 bis Variante 5 im Vergleich. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Tabellen/variante-1-2-3-altersgruppen.html>

Abbildung 3: Anzahl der Studierenden in Deutschland und Anteil von deutschen und ausländischen Studierenden 1970-2020



Quelle: Cushman & Wakefield, 2021: *Microapartments. Young, profitable & crisis-proof?*

Abbildung 4: Anzahl der 15-19jährigen in europäischen Großstädten 2000-2027



Quelle: Savills, 2022: *European Student Accommodation 2022*.

Digitalisierung, Mobilität und New Work

Zusammen mit der Globalisierung hat die Digitalisierung die Arbeitswelt stark verändert. Die Bindung an den bestehenden Arbeitsplatz hat abgenommen. Junge Berufstätige wechseln häufig den Arbeitsplatz und den Arbeitsort. Sie bevorzugen mobile Formen des Lebens und Arbeitens. Projektarbeit, die Arbeitnehmer vorübergehend an einem Ort zusammenführt, ist ein verbreitetes Phänomen. Praktika in verschiedenen Ländern und befristete Verträge führen dazu, dass junge Berufstätige ihren Arbeitsort häufiger wechseln. Die Digitalisierung führt auch dazu, dass die Ansprüche der Mietinteressenten an die Flexibilität und Verfügbarkeit von Mietangeboten steigen. Der einfache Zugang über eine App oder eine

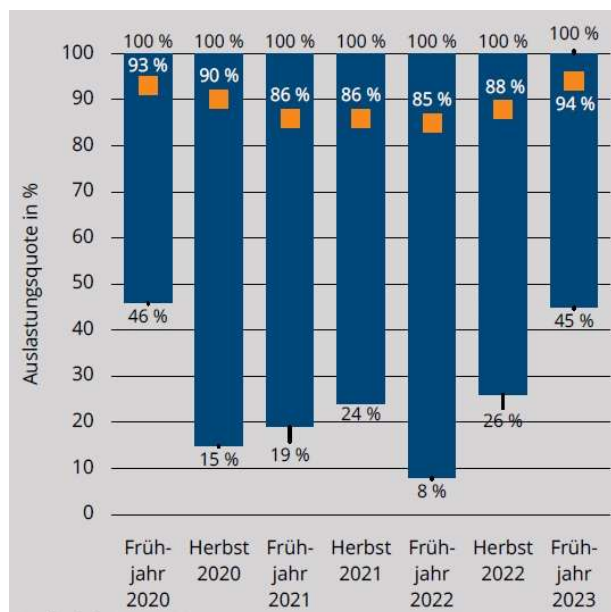
Website wird geschätzt. Für all diese Aspekte bieten Mikroapartment-Konzepte passende Lösungen. Co-Living an attraktiven Standorten mit Zugang zu Gemeinschaftseinrichtungen im Gebäude wie Lounges, Fitness-, Yoga- und Unterhaltungsangeboten und vielem mehr eignet sich besonders für Young Professionals. Oft ist es das Ziel der Betreiber, nicht nur Räume zum Wohnen zu schaffen, sondern eine Lebensform zu etablieren.

Marktdaten des deutschen Mikroapartmentmarktes

Die Initiative Micro Living (IML) ist ein Zusammenschluss von Unternehmen, die im Segment der Mikroapartments als Eigentümer, Betreiber und/oder Verwalter tätig sind. Sie erhebt über ein Meldesystem Betriebsdaten von entsprechenden Gebäuden in Deutschland. Die aktuellen Daten aus dem Frühjahr 2023 basieren auf den Meldungen von 123 Objekten mit rund 24.000 Wohneinheiten. Die Ergebnisse sind nicht als vollständiger Überblick über den deutschen Markt zu verstehen, können aber einen guten Einblick in das Segment geben.

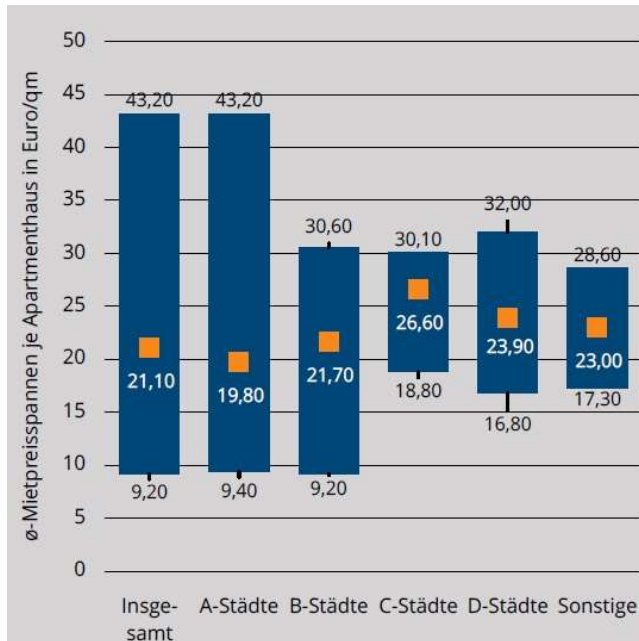
Ein Anteil von 58 % der in die Studie einbezogenen Mehrfamilienhäuser befindet sich in den A-Städten (dies entspricht 63 % der Wohneinheiten). Abbildung 5 zeigt, dass die Vermietungsquote hoch ist und im Durchschnitt 94 % beträgt. Selbst in den letzten Jahren, die durch einen pandemiebedingten Belegungsrückgang gekennzeichnet waren, ist die durchschnittliche Quote nicht unter 85 % gesunken. Betrachtet man die Belegungsquote zusammen mit der Gesamtqualität der Objekte (Ausstattung, Gemeinschaftsräume usw.), so zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang. Je höher die Qualität, desto höher die Auslastung. Dies beweist, dass es sich für Investoren lohnt, in Qualität zu investieren, auch wenn dadurch die Mieten steigen.

Abbildung 5: Durchschnittliche Auslastungsquote in Mikroapartment-Objekten in Deutschland – Min. / Ø / Max.



Quelle: bulwiengesa, 2023: Initiative Micro Living. Marktreport Frühjahr 2023

Abbildung 6: All-In-Mieten in Mikroapartment Objekten in Deutschland – Min. / Ø / Max

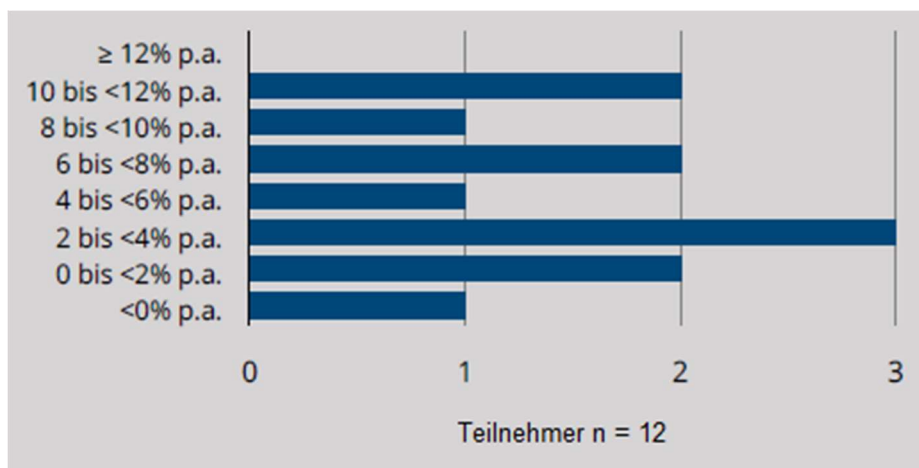


Quelle: bulwiengesa, 2023: Initiative Micro Living. Marktreport Frühjahr 2023

Abbildung 6 zeigt die Mieten, die in den untersuchten Objekten verlangt werden. Wie in dem Marktsegment üblich, handelt es sich um Pauschalmieten. Die Bandbreite in den A-Städten ist deutlich größer. Sie reicht bis zu 43,20 Euro pro Quadratmeter. In den B- bis D-Städten ist die Durchschnittsmiete jedoch höher.

Ausgehend von diesem Mietniveau sieht die überwiegende Mehrheit der Befragten in den nächsten drei Jahren ein deutliches Steigerungspotenzial von zum Teil bis zu 10-12 % pro Jahr (siehe Abbildung 7). Dafür verantwortlich sind jedoch nicht die gestiegenen Energiepreise, da sich die Zahlen auf die Nettomonatskaltmiete beziehen. Natürlich sehen sich die Betreiber aber mit inflationsbedingt gestiegenen Betriebskosten konfrontiert, deren Weitergabe durchaus als vom Markt verkräftbar angesehen wird.

Abbildung 7: Mögliche jährliche Wachstumsrate der Nettomonatskaltmiete in den kommenden drei Jahren



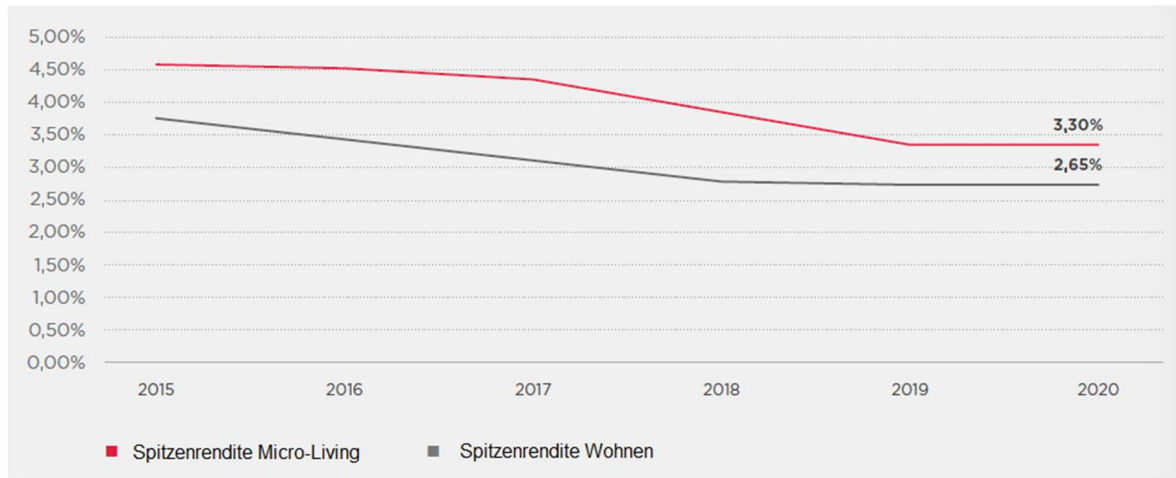
Quelle: bulwiengesa, 2023: Initiative Micro Living. Marktreport Frühjahr 2023

Spitzenrenditen für Mikroapartment-Objekte

In den letzten Jahren sind die Spitzenrenditen auf dem Wohnungsmarkt aufgrund von Baupreissteigerungen und höheren Kaufpreisen immer weiter gesunken. Abbildung 8 zeigt, dass diese Entwicklung seit 2017 auch vor dem Segment der Mikroapartments nicht Halt

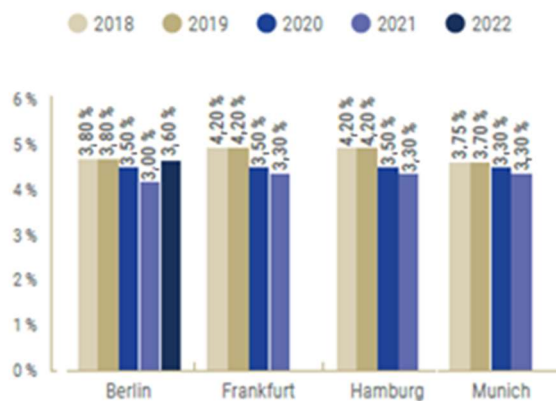
gemacht hat. Dennoch liegen die im Jahr 2020 erzielbaren Spitzenrenditen mit 3,3 % immer noch spürbar über dem Niveau des gesamten Wohnungsmarktes.

Abbildung 8: Spitzenrenditen Wohnen und Micro Living in Deutschland 2015-2020



Quelle: Cushman & Wakefield, 2021: Microapartments. Young, profitable & crisis-proof?

Abbildung 9: Spitzenrenditen für das Micro-Living-Segment PBSA (Purpose-Built Student Accommodation) in deutschen Städten 2018-2022



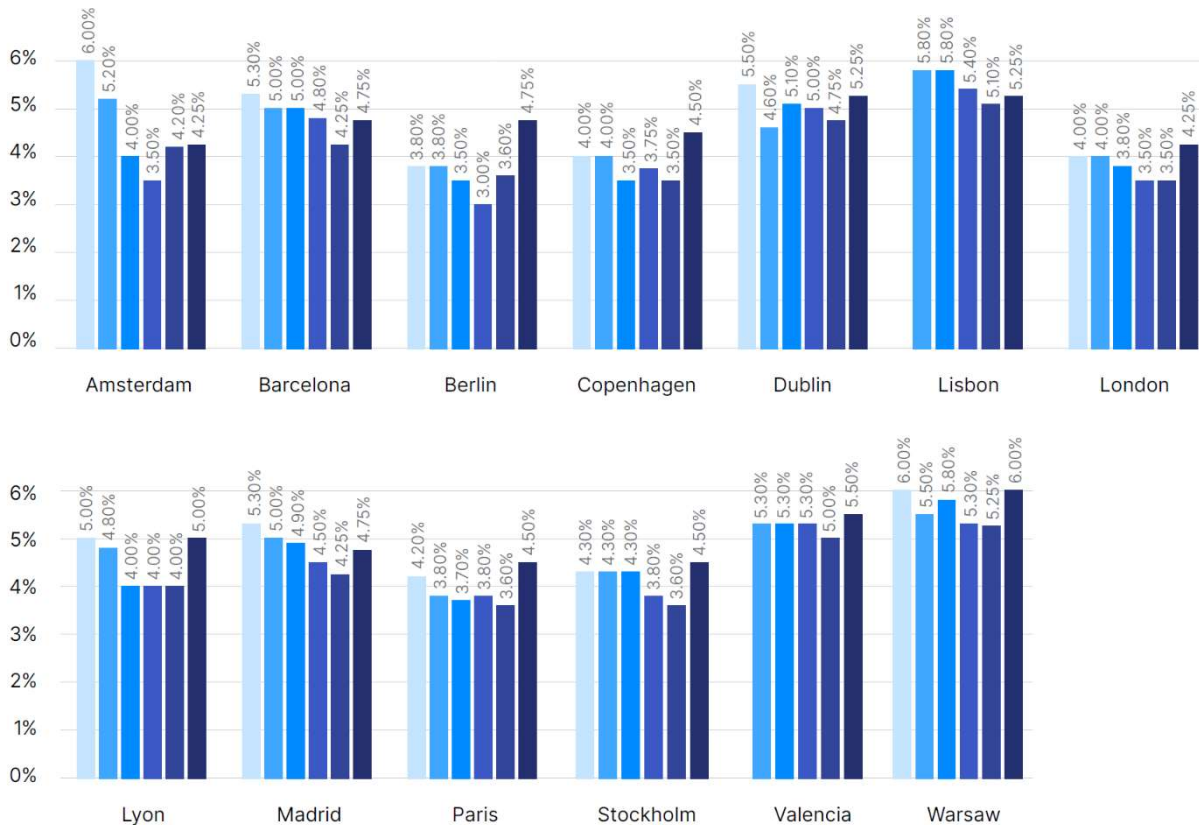
Quelle: Bonard, 2023: Student Housing Annual Report 2022.

Ein Vergleich der Spitzenrenditen für vier deutsche A-Städte von 2018 bis 2022 ist in Abbildung 9 dargestellt. Diese Daten beziehen sich auf das Mikroapartment-Segment PBSA (Purpose-built Student Accommodation). Da es sich hierbei um das größte Segment der Mikroapartment-Konzepte des deutschen Marktes handelt, dürften sie dennoch die allgemeine Situation gut wiedergeben. Der Rückgang der Spitzenrenditen hat sich in den betrachteten Städten nach 2020 fortgesetzt. In Berlin, wo auch ein Ergebnis für 2022 vorliegt, stieg allerdings die Spitzenrendite in diesem Jahr um 60 Basispunkte. Die Daten für das Jahr 2023 sind als Vergleich von 13 europäischen Städten in Abbildung 10 enthalten. Die Grafik zeigt, dass die Renditen in allen Städten im Jahr 2023 stark angestiegen sind. Berlin weist mit 125 Basispunkten die stärkste Zunahme auf.

Für den deutschen Markt insgesamt berichtet CBRE, dass einerseits das Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 7% (auf 1,2 Mrd. €) zurückgegangen ist und dass die Netto-Spitzenrendite in den Top-7-Städten in Deutschland

um 40 Basispunkte auf 3,75% im Jahr 2022 gestiegen ist.⁷ Die anhaltende Nachfrage nach zeitgemäßen und zielgruppenspezifischen Wohnungsangeboten mit und ohne Serviceleistungen in Metropolregionen wie Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg und München sowie in gut funktionierenden Universitätsstädten zeichnet die Widerstandsfähigkeit dieser Assetklasse aus. Der Anstieg der Spitzenrendite für den deutschen Markt insgesamt fällt gegenüber dem starken Zins- und Baukostenanstieg moderat aus.

Abbildung 10: Spitzenrenditen für das Micro-Living-Segment PBSA (Purpose-Built Student Accommodation) in europäischen Städten 2018-2023



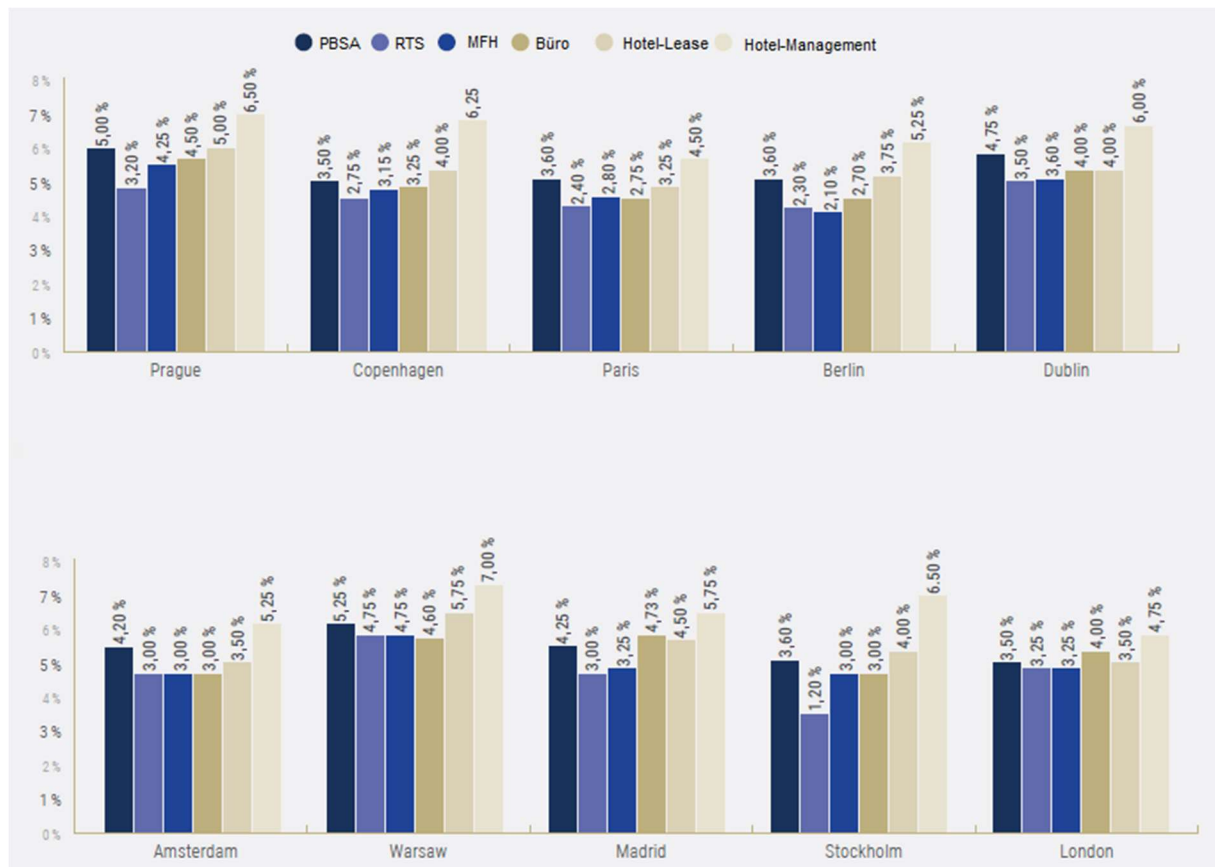
Quelle: Bonard, 2024: Student Housing Annual Report 2023

Abbildung 11 zeigt die Spitzenrenditen verschiedener Anlageklassen in ausgewählten europäischen Städten im Vergleich zu PBSA im September 2022. Natürlich sind die Spitzenrenditen seither in fast allen Anlageklassen stark angestiegen. Dennoch ist diese Grafik und der Vergleich zwischen den Anlageklassen hilfreich, um zu verstehen, dass PBSA heute eine etablierte Anlageklasse in europäischen Großstädten ist. Die Unterschiede zwischen den Städten in Abbildung 10 spiegeln generell die unterschiedlichen Standortrisiken wider. Berlin und Paris weisen insgesamt die niedrigsten Renditen auf. London, das lange Zeit der sicherste Standort in Europa war, hat diese Position nicht mehr inne. Der Grund dafür ist die anhaltende Unsicherheit durch den Brexit. Traditionell gelten Hotels und vor allem das Hotelmanagement als risikoreichere Anlage, für die Investoren als Ausgleich höhere Renditen erwarten. Dennoch ist der Abstand zwischen Hotelmanagement und PBSA schon jetzt durchweg recht groß. Dies hat sicherlich mit den besonders starken Auswirkungen der Covid-19-Krise auf die Hotellerie zu tun. Ein weiterer Grund ist

⁷ Vgl. CBRE, 2023: Investmentmarkt für studentisches Wohnen und Mikroapartments 2022 trotz Zinswende nur leicht gebremst. <https://news.cbre.de/investmentmarkt-fuer-studentisches-wohnen-und-mikroapartments-2022-trotz-zinswende-nur-leicht-gebremst/>

wahrscheinlich die steigende Nachfrage nach einer neuen Art des modernen Kurzzeitwohnens dank Airbnb, Mikro-Living usw. Mikroapartments, die hier durch die PBSA-Renditen repräsentiert werden, weisen in allen Städten deutlich höhere Renditen auf als die anderen Anlageklassen aus dem Bereich Wohnen. Mit Ausnahme von Madrid sind sie auch höher als im Bürosektor. Damit zeigt sich das typische Bild einer jungen Assetklasse, die für Investoren mit etwas mehr Aufwand und Risiko verbunden ist als die etablierten Marktsegmente. Im Zuge der Etablierung wird sich dieser Unterschied in Zukunft verringern, wie wir oben bereits gezeigt haben.

Abbildung 11: Spitzenrenditen für verschiedene Assetklassen in europäischen Städten – September 2022



Quelle: Bonard, 2023: Student Housing Annual Report 2022

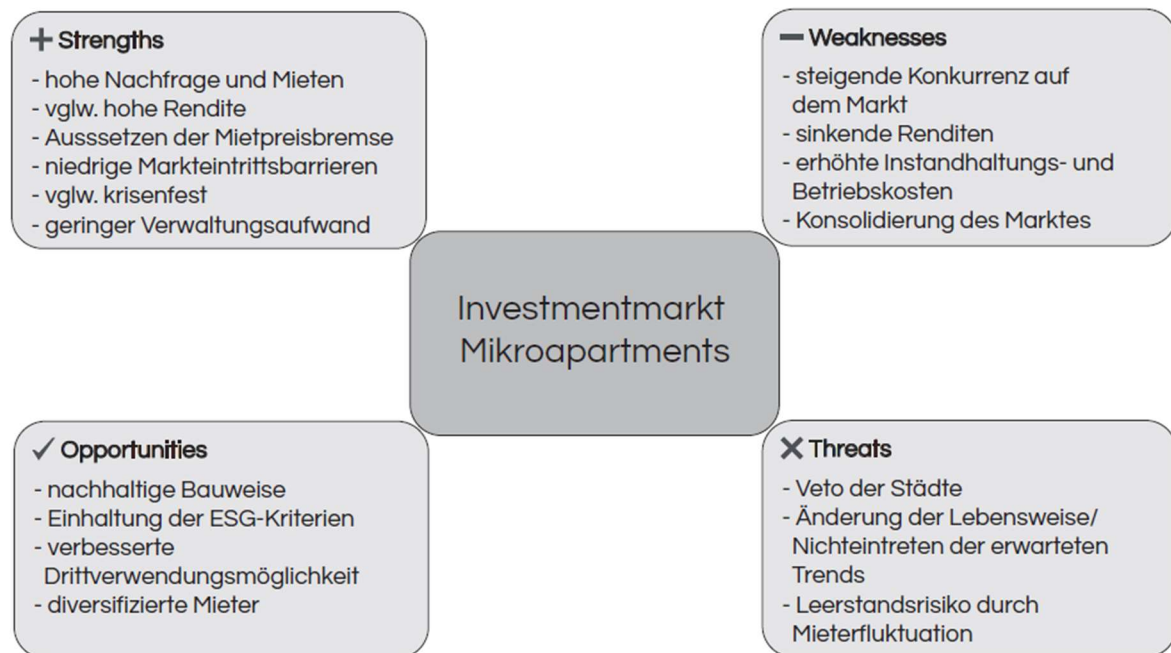
Motivation der Investoren, Risiken und Herausforderungen

Investitionen in Mikroapartments können einen Ausweg aus der derzeit angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt bieten. Der Büromarkt, der in der Vergangenheit das bevorzugte Segment für die Mehrheit der Investoren war, ist nahezu zusammengebrochen und derzeit durch einen starken Rückgang des Transaktionsvolumens gekennzeichnet. Die Kaufpreis-Spitzenfaktoren in den deutschen A-Städten liegen derzeit beim 21,1fachen der Jahresmiete und damit um 12-13 Faktoren niedriger als 2021⁸. Auf dem lange Zeit widerstandsfähigeren Logistikmarkt ist der Covid-19-Boom abgeklungen. Neben Rechenzentren erweisen sich Mikroapartment-Konzepte in der aktuellen Situation als besonders langlebig.

⁸ Vgl. NAI apollo, cited by Thomas Daily; <https://web.thomas-daily.de/core/article.html?>

In Deutschland ist ein wesentlicher Grund für den Erfolg von Mikroapartment-Konzepten, dass die Mietpreisbremse für möblierte Wohnungen de facto nicht gilt.⁹ Folglich begrenzt die ortsübliche Vergleichsmiete die Miete nicht, so dass zum Teil deutlich höhere Mieten erzielt werden können. Begründet wird dies mit den hohen Kosten für Mobiliar, Dienstleistungen und Gemeinschaftsflächen. Die kleinen Wohnungsgrößen machen die Wohnungen für die Mieter dennoch bezahlbar.

Abbildung 12: Investmentmarkt für Mikroapartments: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken



Quelle: DIWG (Deutsche Immobilien Wirtschafts Gesellschaft), 2022: Mikro Appartements. November 2022.

Ein weiterer Grund, der aus Investorensicht für Mikroapartments spricht, sind die niedrigen Markteintrittsbarrieren (siehe Abbildung 12). Aufgrund der Bandbreite an Typen dieser Anlageklasse muss sich das Interesse nicht auf einen bestimmten Typ beschränken. Auch ist der Markt durch eine Vielzahl von Anbietern gekennzeichnet, von denen keiner dominiert. Kleine Unternehmen und Privatpersonen haben nach wie vor Zugang. Schließlich ist der Verwaltungsaufwand für die Anleger gering, da die täglichen Geschäfte von professionellen Betreibern übernommen werden.

Diese positiven Aussichten könnten zu einer verstärkten Aktivität der Anleger führen, was steigende Kaufpreise und niedrigere Renditen zur Folge hätte. Das Gleiche gilt für die Auswirkungen weiter steigender Baupreise. Allerdings besteht, wie gezeigt, noch Potenzial für höhere Mieten. Das Risiko einer Konsolidierung der Mieten in dem noch jungen Markt ist derzeit eher als gering einzuschätzen. Auch die jüngste Initiative einiger Bundesländer, die faktische Befreiung möblierter Wohnungen von der Mietpreisbremse abzuschaffen, hätte Folgen gehabt.¹⁰ Angesichts der dramatischen Verknappung des Wohnungsangebots, zu der

⁹ Die Nutzung des Mobiliars wird der Miete hinzugerechnet und muss nicht gesondert ausgewiesen werden. Somit ist der Vergleich mit der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht möglich, da es sich bei dieser um eine Kaltmiete handelt. Vgl. REIUS, 2023: Student Housing, Mikro- und Serviced Apartments: Ausnahmen von der Mietpreisbremse? <https://www.reius.de/2023/05/05/student-housing-mikro-und-serviced-apartments-ausnahmen-von-der-mietpreisbremse/>

¹⁰ <https://bundesverband-micro-living.de/bml-lehnt-gesetzesinitiative-des-bundesrates-ab-waere-todesstoss-fuer-junges-segment-micro-living/>

Mikroapartment-Konzepte einen wichtigen Beitrag leisten, würde eine solche Regelung eine gravierende Schwächung des deutschen Wirtschaftsstandorts bedeuten. Die Initiative wurde jedoch von der Bundesregierung abgelehnt und inzwischen zurückgezogen.

Da die Objekte überwiegend als Neubauten errichtet werden und aufgrund der guten Flächennutzung einen geringeren Energiebedarf haben, können sie in der Regel umweltfreundlich gebaut werden und sind geeignet, das ESG-Profil der Investoren zu schärfen. Ein Risiko besteht darin, dass einige Städte im Hinblick auf die Stadtentwicklung Mikroapartmenthäuser aufgrund ihres Erscheinungsbilds in Zukunft nicht mehr befürworten. Auch der Einfluss der hohen Mieten in Mikroapartments auf das Mietniveau in den Städten wird kritisiert. Aus diesen Gründen könnte es zu einer Zurückhaltung bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Neubauten oder bei der Entwicklung von Mikroapartment-Konzepten kommen. Auf der anderen Seite könnte dies sich jedoch positiv auf die Bestandsimmobilien auswirken, da deren Wert durch die Verhinderung der Angebotsausweitung steigen würde.

Ein weiteres Argument für Mikroapartments sind die guten Möglichkeiten der Drittverwendung. Die baulichen Gegebenheiten der Gebäude ermöglichen bspw. die Vermietung der Objekte auch ohne Betreiber oder den Verkauf der Wohnungen in Form von Eigentumswohnungen, sofern die örtlichen Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen oder die Nutzung des Objektes als Hotelobjekt.

Schlussfolgerung

Die demografische und gesellschaftliche Entwicklung bietet unbestreitbar gute Perspektiven für Mikroapartment-Konzepte wie Mikro-Living, Co-Living, studentisches Wohnen und selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Die Anlageklasse spricht wachsende Zielgruppen an und bietet hervorragende Lösungen für verschiedene moderne Wohnformen. Das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens, das vielerorts noch neu ist, ist in Europa auf dem Vormarsch. Studentisches Wohnen, das älteste dieser Konzepte, hat bei weitem noch nicht die Marktsättigung erreicht. Mikro-Living wird inzwischen von vielen Investoren geschätzt und ist im Markt etabliert. Nicht zuletzt stellt das selbstbestimmte Seniorenwohnen ein weiteres neues Segment dar, das eine vielversprechende Entwicklung vor sich hat.

Die Nachfrage von Mietinteressenten nach Mikroapartment-Konzepten ist sehr hoch und im Überschuss vorhanden, so dass die Betreiber hohe Belegungsquoten erzielen und oft auch Mietsteigerungen realisieren können. Darüber hinaus befeuert der Fachkräftemangel, der Kampf der Unternehmen um junge Talente, die Nachfrage nach Mikroapartment-Konzepten. Arbeitgeber müssen zunehmend attraktiven Wohnraum in Großstädten anbieten, um für Bewerber attraktiv zu sein. Auch hier zeigt sich die Krisenresistenz der Anlageklasse. Hinzu kommt die gute Drittverwendungsfähigkeit von Mikroapartmenthäusern. Hier sind die Kommunen und Behörden gefordert, Nutzungsänderungen von Gewerbe zu Wohnen zu ermöglichen. Die aktuelle und mittelfristige Wohnungsknappheit wirkt sich hier stark unterstützend aus.

Für neue Projekte würde eine restriktivere Genehmigungspolitik der Städte eine Aufwertung der Bestandsimmobilien bedeuten, erscheint aber insgesamt wenig wahrscheinlich. Die zunehmende Wohnungsknappheit dürfte die Möglichkeiten der Städte, solche Barrieren zu errichten, einschränken. Darüber hinaus ist die Umweltfreundlichkeit und die Einhaltung der ESG-Kriterien ein Qualitätsmerkmal von Mikroapartment-Konzepten, das sie von vielen anderen Projekten abhebt und schwer zu ignorieren ist. Durch die Reduzierung der Pro-Kopf-Emissionen verringern Mikroapartment-Konzepte den CO₂-Fußabdruck ihrer Mieter und helfen der Immobilienbranche, die Emissionsziele des Pariser Klimaabkommens zu erreichen.

Sie leisten auch einen wertvollen Beitrag im Hinblick auf das "S" in ESG. Das ist ein Aspekt, der oft übersehen wird. Sie bringen Menschen aus verschiedenen Nationen zusammen und schaffen Kontakte und Verbindungen. Die sozialen Beziehungen befördern Glück und Zufriedenheit, helfen Rassismus und Sexismus zu überwinden, wirken sich positiv auf die Gesundheit und damit auch auf den Krankenstand der Beschäftigten aus.

Nicht zuletzt bieten Mikro-Apartment-Konzepte als Anlageklasse eine Krisenresistenz, die in vielen anderen Segmenten nicht gegeben ist. Damit tragen diese Anlagen zu einer Risikoreduzierung in den Anlegerportfolios bei. Dies kann im aktuellen Umfeld der zunehmenden Bedrohungen für den Immobilienmarkt besonders wichtig sein.

Disclaimer:

Die in unseren Exposés, Angeboten, Präsentationen und sonstigen Unterlagen enthaltenen Informationen, Pläne, Grafiken und Visualisierungen sind freibleibend und stammen von Dritten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, auch wenn diese von uns sorgfältig geprüft wurden. Fotos geben den Zustand zum Zeitpunkt der Aufnahme wieder und sind hinsichtlich der Aktualität nicht verbindlich. Zwischenvermietung und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Unsere Informationen und Angebote dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Diese sind ausschließlich für Sie bestimmt und vertraulich zu behandeln.

Wir haften nicht für Schäden, die durch die unbefugte Weitergabe von Informationen, Daten und Unterlagen an Dritte entstehen. Sie stellen uns von allen Ansprüchen von Ihnen und Dritten frei, die diese gegen uns mit der Veröffentlichung der von Ihnen übermittelten Informationen, Daten und Unterlagen geltend machen.

KONTAKTINFORMATIONEN



MAP Real Estate GmbH

Friedrichstraße 52
60323 Frankfurt am Main
Deutschland
www.map-real.com



Rebecca Z. Alfs

Geschäftsführerin / Managing director

mobil: +49-173-7847861

E-Mail: rebecca.alfs@map-real.com



Burkhard C. Plesser

Geschäftsführer /Managing director

mobil: +49-151-15150556

E-Mail: burkhard.plesser@map-real.com