



Initiative Micro-Living

powered by bulwiengesa

10. Marktreport Herbst 2024



berlinovo



GREYSTAR™



KRAMS



talyo.



Mitglieder der Initiative Micro-Living

Initiative Micro-Living im Profil

Was macht die Initiative Micro-Living?

Die Initiative Micro-Living (IML) steht für einen innovativen Zusammenschluss von Unternehmen, die im Immobiliensegment „Apartments“ als Eigentümer, Betreiber und/oder Verwalter tätig sind.

Gemeinsam verfolgen wir das Ziel, die Markttransparenz im Immobiliensegment „Apartments“ zu verbessern. Dazu wurde in Zusammenarbeit mit bulwiengesa als unabhängigem Institut ein Reportingsystem aufgebaut, in dem die Objekt- und Vermietungsdaten der Teilnehmer ausgewertet werden. Das Ergebnis ist ein Marktreport, der mittlerweile zum zehnten Mal erschienen ist und auch in Zukunft halbjährlich erscheinen wird.

Investoren und Marktbeobachter werden damit regelmäßig über Markttrends und die Performance des Sektors informiert. Mitglieder der IML erhalten zusätzlich einen Benchmark-Report, der ihr Portfolio im Verhältnis zu allen anderen Mitgliedern analysiert.

Im vorliegenden Marktreport werden reale Daten aus der Bewirtschaftung von Wohngebäuden in Deutschland ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- mindestens 50 Apartments/Wohnplätze mit maximal durchschnittlich 50 qm Wfl. je Apartment/Wohnplatz
- Vermietungskonzept mit Fokus auf möblierte Einheiten für temporäre Aufenthalte (ab 6 Monaten)
- keine nutzerspezifischen Ausschlusskriterien, wenn auch Fokus auf Studentenwohnen
- professionelle Immobilienbewirtschaftung



Bildnachweis: Shutterstock

Abgefragt werden bei den Mitgliedern der Initiative Micro-Living:

- Angaben zu den Apartmenthäusern, wie die Objektanschrift und die Anzahl der Apartments
- Angaben zu Ausstattungsmerkmalen der Apartmenthäuser, wie Vorhandensein eines Fitnessraums, Rezeption/Concierge, Waschsalon, Stellplätzen, Digitaler Mietvertrag, Services
- Vermietungsdaten, wie SOLL-Mieten, Auslastung und Bewirtschaftungskosten

Darüber hinaus wurden auch in diesem Bericht wieder Gruppierungen nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmalen, freifinanzierten und geförderten Wohnungen sowie Vermietungen an Studierende und Nicht-Studierende vorgenommen, um eine trennscharfe Vergleichbarkeit der entsprechenden Daten zu erreichen.

Durch bulwiengesa werden lagebezogene Einschätzungen zur Qualität der ÖPNV-Anbindung, zum Versorgungsgrad mit Lebensmitteleinzelhandel und zur Gastronomiedichte im Umfeld der Apartmenthäuser vorgenommen.

Der dem Bericht zugrunde liegende Stichtag ist der 15. Oktober 2024, Bezugsmonat für die Auswertungen zu Mieten, Auslastungen etc. ist der Oktober 2024 und für die Bewirtschaftungskosten wird das Vorjahr betrachtet.

Die Erhebungen aus den vorherigen Marktberichten sind nur bedingt miteinander vergleichbar, da sich das Portfolio in seiner Struktur kontinuierlich verändert hat.



Bildnachweis: FU.Life, The House of Co., Berlin

Wer ist die Initiative Micro-Living und wer kann ihr beitreten?

Der IML gehören derzeit mit aam2core, berlinovo, City Pop, Commerz Real, Cube Life, DEMIWO, FU.Life, Greystar, HanseMercur Grundvermögen, i Live, Krams Immobilien, Reos, talyo. und Union Investment 14 Unternehmen an, die auf dem deutschen Markt für Apartmentwohnen aktiv sind.

bulwiengesa leistet als unabhängige Instanz das Reporting, organisiert den Datenaustausch und die Berichterstellung, koordiniert alle Abstimmungsprozesse und verantwortet die Öffentlichkeitsarbeit der IML.

Laufend beitreten können der IML alle professionellen Eigentümer, Betreiber und Verwalter von wohnwirtschaftlich betriebenen Apartmenthäusern.

Vorstellung der Studienteilnehmer



Die aam2core ist ein Immobilien-Investment-Manager für Wohn-/Mikro-Living-, Büro- und Logistik-/Light-Industrial-Objekte für institutionelle und nicht-institutionelle Investoren. Die Tochtergesellschaft CORESIS – BaFin-registrierte KVG – erwirbt und verwaltet Büroimmobilien für (semi)professionelle Anleger in Direktmandaten und sieben Spezialfondslösungen. Seit 2022 managt die aam2core für einen institutionellen Investor ein Mikro-Living Portfolio mit rd. 3.200 Einheiten in Deutschland und Österreich. Insgesamt wird ein Investmentvermögen von 3 Mrd. EUR mit einer Fläche von 1 Mio. m² von über 70 Mitarbeitenden verantwortet. aam2core investiert in Deutschland und Österreich. Der Hauptsitz ist in Frankfurt am Main mit Niederlassungen in Berlin, Bad Homburg, Düsseldorf, Grünwald und Leipzig.



City Pop ist die Zukunft des städtischen Wohnens, konzipiert für eine sich ständig verändernde Gesellschaft. Wir bieten voll möblierte Wohnungen, die so einfach zu buchen sind wie ein Hotelzimmer, aber mit dem Komfort und der Flexibilität eines herkömmlichen Mietvertrags. Wir sind mehr als nur ein Unternehmen; wir sind Pioniere bei der Neudefinition des modernen Wohnens, indem wir schöne, komfortable Wohnungen schaffen, die neue Maßstäbe setzen. Unser Ziel ist es, die Art und Weise, wie Menschen leben, nachhaltig zu beeinflussen, indem wir die Grenzen der Innovation verschieben und dabei den Komfort in den Vordergrund stellen. Bis 2026 wird City Pop 3.000 Wohnungen betreiben, mit bevorstehenden Eröffnungen in Basel, Frankfurt, Prag, Berlin und vielen mehr.



Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) ist ein landeseigenes Immobilienunternehmen, das über den Bau und die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien stabile Erträge erwirtschaftet. Als Dienstleister und strategischer Partner für das Land Berlin übernehmen wir soziale Verantwortung für besondere Bereiche der Wohnraumversorgung: Wir bieten Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen bezahlbaren Wohnraum – genauso wie Studierenden, Senior:innen, Mitarbeitenden von landesnahen Unternehmen und Zielgruppen, die temporär eine Hauptstadtfunktion wahrnehmen. In den kommenden Jahren bauen wir unseren Bestand weiter aus. Dazu investieren wir in Berliner Immobilienprojekte und beteiligen uns maßgeblich am Ausbau von innovativen Wohnungsangeboten.



„We love Development“ – drei Worte, die bei Cube Real Estate für Überzeugung, Leidenschaft und Verantwortung stehen. Seit 2013 setzen wir mit unserem frechen, wilden und wunderbaren über 100-köpfigen Team Maßstäbe in der Projektentwicklung. Unsere motivierten Mitarbeiter sowie unsere engagierten Geschäftspartner und Investoren eint die Leidenschaft für nachhaltige Lebensräume, die diesen Namen auch verdienen. Deshalb realisieren wir auf unserem Wachstumskurs erfolgreich ein Projektvolumen von ca. 2,1 Mrd. Euro. Fokussiert auf Apartments sowie auf die Quartiers- und Baulandentwicklung, steht bei uns der Mensch im Mittelpunkt des Handelns. Als Objektverwalter – auch für den Bereich studentischen Wohnen ist die Cube Life auf anspruchsvolle Mieter und besondere Herausforderungen eingestellt.



Die Commerz Real, ein Unternehmen der Commerzbank Gruppe, steht für über 45 Jahre Markterfahrung und ein verwaltetes Volumen von rund 34 Milliarden Euro.

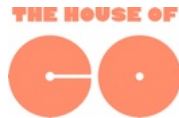
Umfassendes Know-how im Asset-Management und eine breite Strukturierungsexpertise verknüpft sie zu ihrer charakteristischen Leistungspalette aus sachwertorientierten Fondsprodukten und individuellen Finanzierungslösungen. Seit 2016 investiert die Commerz Real über zwei Spezialfonds europaweit in Studierenden- und Mikroapartments.



Die Deutsche Mikro Wohnen (DEMIWO) ist ein auf die Entwicklung von Mikroapartmentkonzepten spezialisiertes Immobilien-Start-Up. Neben der Entwicklung und dem Betreiben eigener Projekte bietet das Unternehmen als externer Dienstleister auch Consulting-Leistungen an. Ein Hauptziel ist die Schaffung einer deutschlandweiten Plattform für Mikroapartmenthäuser.

Unter der Marke THE PLAZE sollen in Deutschland moderne Apartmenthäuser für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt werden. Das erste Haus in Heilbronn umfasst 124 Apartments für Studenten und Berufsanfänger.

Vorstellung der Studienteilnehmer



Die FU.Life Group ist ein erfahrener Co- und Micro-Living Betreiber und Investor in Europa. Das Team, das seit über 14 Jahre zusammenarbeitet, kann auf einen Track Rekord von >9.000 Einheiten zurückblicken.

Wir haben derzeit rund 2.000 Einheiten unter Management bzw. in Transition und investieren mit einer langfristigen Perspektive in Deutschland, Großbritannien, Skandinavien, Spanien, Portugal und den Benelux-Ländern. Wir verhandeln derzeit eine Pipeline von weiteren 5.000 Einheiten, welche in den kommenden Jahren in den Bestand übernommen werden sollen.



„i Live erschafft Orte, an denen sich jeder sofort und immer willkommen, zuhause und verbunden fühlt. Denn i Live ist mehr als Wohnen, es ist ein Lebensgefühl – eine Herzensheimat. Wie kein anderes Unternehmen bilden wir mit dem innovativen i Live Konzept die komplette Wertschöpfungskette rund um eine Immobilie ab: Wir entwickeln, bauen, vertreiben und betreiben unsere Objekte. Rund 6.300 Apartments verteilt auf 32 Standorte werden unter der Marke i Live bzw. Rioca betrieben. Knapp 3.000 Einheiten im Bau und in Planung unterstreichen unser Erfolgskonzept. Von klassischen Micro-Apartments für Studenten & Young Professionals über Serviced Apartments für Long & Shortstay bis hin zu geplanten Apartments für Best Ager ab 55+ ist in unserer Produktpalette für jeden etwas dabei.“



Greystar ist ein führendes, vollintegriertes Immobilienunternehmen, das weltweit seine Expertise im Investitionsmanagement, in der Entwicklung und in der Verwaltung von Mietobjekten anbietet. Greystar hat seinen Hauptsitz in den USA, der Stadt Charleston, und ist in fast 200 Märkten weltweit aktiv.

In Europa gehören zu diesen Märkten die Niederlande, Deutschland, Österreich, Spanien, Frankreich, Irland und England. In Deutschland und Österreich hat Greystar aktuell ein Portfolio von insgesamt 1.315 Apartments für Studenten, Young Professionals und Corporates (Serviced Apartments).



Mit Liebe zum Detail bietet die Krams Immobilien Gesellschaft ein vollständiges Leistungspaket aus einer Hand. Das Unternehmen plant, baut, vermarktet und verwaltet Mikro Apartments als regionaler Vorreiter in Reutlingen, Tübingen und Metzingen. Krams Immobilien überzeugt Investoren mit einem renditestarken Mietpoolkonzept, das Sicherheit über planbare Mieterträge verspricht. Der Nutzer kann optional Zusatzservices für sein Apartment in Anspruch nehmen, welche ein Rundum-Sorglos-Paket auf höchstem Niveau bieten. Die Wohneinheiten verfügen über funktionale Grundrisse und eine moderne Möblierung. Die Gebäude bestehen durch Komfortdetails, wie Gemeinschaftsräume mit Verweilqualität und gebäudeeigene Paketboxanlagen.



Unter dem Dach der HanseMerkur Grundvermögen AG werden sämtliche Immobilienaktivitäten der HanseMerkur Versicherungsgruppe gebündelt. Wir strukturieren Investitionen in Immobilien und Immobilien-Finanzierungen, an denen sich institutionelle Investoren mit der HanseMerkur beteiligen können. Die Assetklasse Wohnen bildet dabei einen Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Wir investieren neben „klassischem“ Wohnen auch in Wohnformen wie Mikroapartments oder studentisches Wohnen. Hierzu haben wir drei offene Spezialfonds aufgelegt, an denen sich neben der HanseMerkur auch mehrere institutionelle Investoren beteiligt haben. Aktuell managen wir einen Bestand von über 1.100 Apartments an unterschiedlichen Standorten in Deutschland.



Die Reos GmbH bietet digitales Property Management für Wohnimmobilien und moderne Assetklassen wie Micro Living und Quartiere. Seit 2017 weist das Hamburger Unternehmen mit eigener Plattformlösung und Smart Building Kompetenz neue Wege in der Immobilienverwaltung.

Von der Vermietung und Vermarktung bis zum operativen Immobilienmanagement bildet Reos den gesamten Bewirtschaftungszyklus digital und effizient ab, Echtzeitdaten für ESG-Reportings inklusive.

Vorstellung der Studienteilnehmer



Die talyo. Property Services GmbH ist ein Property-Management-Unternehmen, das sich auf die Betreuung von Wohnimmobilien konzentriert. Das im Herbst 2020 gegründete Unternehmen ist eine Tochtergesellschaft der seit 1997 am Markt erfolgreichen TATTERSALL LORENZ Immobilienverwaltung und -management GmbH und hat seinen Sitz in Berlin. Mit regional vernetzten Experten bietet Talyo das gesamte Spektrum an Immobilien-Management-Services, wie kaufmännisches und technisches Property Management, Vermietung, Consulting, Financial Accounting und Facility Services für nationale und internationale Investoren an. Aktuell sind 37 Mitarbeiter an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart angestellt.



Union Investment steht seit mehr als 55 Jahren für vorausschauende Immobilien-Investments und aktives Asset Management weltweit. Mit einem verwalteten Anlagevermögen in offenen Immobilien-Publikumsfonds, Spezialfonds sowie im Rahmen von Service- und Bündelungsmandaten von insgesamt rund 55 Milliarden Euro ist Union Investment einer der führenden Immobilien-Investmentmanager in Europa. Aktuell hält Union Investment weltweit rund 480 Immobilien in 26 Ländern im aktiv gemanagten Bestand.

Im dynamisch wachsenden Segment „Micro-Living“ ist Union Investment mit einem eigenen Experten-Team aktiv. Bereits im April 2017 wurde mit dem Urban Living Nr. 1 ein Spezialfonds aufgelegt, der ausschließlich auf diese Assetklasse fokussiert. Der Fonds investiert europaweit in Bestandsobjekte sowie ausgewählte Projektentwicklungen.

Ergebnisse – Management Summary

Management Summary 10. Marktbericht

Im 10. Marktbericht der Initiative Micro-Living wurden bundesweit rund 27.980 Wohneinheiten aus 126 Apartmenthäusern analysiert. Diese Einheiten umfassen eine Gesamtwohnfläche von rund 690.580 Quadratmetern, die sich auf alle betrachteten Apartmenthäuser verteilen. Trotz leichter Veränderungen im Panel liegt der Angebotsschwerpunkt weiterhin in den A-Städten, die mit einem Anteil von 60 % das Marktgeschehen dominieren.

Im Vergleich zum Frühjahrsreport sind die Durchschnittsmieten um rund 8 % auf 584 Euro/Monat gestiegen. Steigende Energiekosten, eine weiter anziehende Nachfrage sowie Nachholeffekte aus Jahren erhöhter Inflation sind wesentliche Gründe für den Mietpreisanstieg. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Betrachtung der Mieten um eine Stichtagsbetrachtung handelt und sich die Zusammensetzung des Portfolios im Zeitablauf leicht verändert, so dass der Mietanstieg nicht allein durch die Marktentwicklung erklärt werden kann.

Je nach Objekt- und Lagequalität reichen die All-In-Mieten von 295 Euro/Monat für ein kleines Apartment eines Anbieters mit teilweise öffentlichem Auftrag bis zu 1.465 Euro/Monat für ein großzügig geschnittenes Apartment mit sehr guter Ausstattungsqualität in Top-Lage. Ergänzend werden die Apartmenthäuser nach Ausstattungsmerkmalen geclustert und bewertet. In Apartmenthäusern der Kategorie „sehr gut“ werden Mieten von durchschnittlich 783 Euro/Monat erzielt. Zukünftig ist laut Expertenbefragung mit einer weiteren Mietsteigerung von durchschnittlich 4 bis 6 % p. a. zu rechnen. Gegenüber den vorherigen Umfragen ist das zwar etwas niedriger, aufgrund der auch deutlich zurückgegangenen Inflation aber real höher als in den vorherigen Umfragen.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach flexiblem und kleinteiligem Wohnraum ist ungebrochen und führt zu einer konstant hohen Auslastung von 95 %. Die Analyse der Mieterstrukturen in den untersuchten Wohnanlagen zeigt, dass Micro-Living-Konzepte längst nicht mehr ausschließlich auf Studierende ausgerichtet sind. Zum Stichtag¹ waren lediglich 35 % der Apartments an Studierende vermietet, was verdeutlicht, dass dieses Segment breite Zielgruppen anspricht.

Im Halbjahresvergleich sind die Bewirtschaftungskosten auf durchschnittlich 7,22 Euro/qm gestiegen. Die meisten Mitglieder der Initiative Micro-Living sind sich einig, dass die gestiegenen Energiekosten vollständig oder zumindest überwiegend an die Mieter weitergegeben werden sollen. Die aktuell sehr hohen Auslastungen rechtfertigen die Einschätzung, dass dies nicht zulasten der Vermietungsquoten gehen sollte.

Neue Charta der Apartmentkonzepte

Die Nachfrage nach neuen, modernen Wohnformen ist unbestritten hoch. Das Segment für Temporäres Wohnen wächst weiter. Gewachsen ist gleichzeitig auch die Vielfalt der Bezeichnungen: Ob Micro-Living, Serviced Apartments, studentisches Wohnen oder Boarding Houses – seit einigen Jahren kursieren immer neue Begriffe, die teilweise synonym verwendet werden und für Verunsicherung sorgen. Selbst der Oberbegriff „Temporäres Wohnen“ ist irreführend, denn nicht bei allen Formen handelt es sich um „Wohnen“ im eigentlichen Sinne, also eine wohnwirtschaftliche Nutzung. Schließlich gibt es auch gewerbliche Beherbergungen.

Um einen Überblick über die unterschiedlichen Konzepte zu schaffen, wurde im Jahr 2014 die Charta des „Temporären Wohnens“ entwickelt und seither fortlaufend aktualisiert. Nun wurde sie durch eine fachübergreifende Arbeitsgruppe grundlegend überarbeitet. Entstanden ist die „Charta der Apartmentkonzepte“ – eine Übersicht, die eine klare Differenzierung zwischen wohnwirtschaftlicher Nutzung und gewerblicher Beherbergung liefert und für deutlich mehr Transparenz sorgt.

In der neuen Charta werden die verschiedenen Varianten der Apartmentkonzepte noch deutlicher und trennschärfer dargestellt als zuvor. Dabei wird gänzlich auf den Oberbegriff „Temporäres Wohnen“ verzichtet. Vielmehr werden sehr bewusst die wohnwirtschaftlichen von den gewerblichen Konzepten getrennt. Konkret: Neben der bewährten Untergliederung der gewerblichen Konzepte in Serviced Apartmenthaus und Aparthotel wird im wohnwirtschaftlichen Segment nun deutlich stärker nach den jeweiligen Nutzergruppen unterschieden. Dieser Bereich differenziert in Senioren-, Mikro- und Studentenwohnen sowie Co-Living-Angebote.

Diese Schärfung auf Seiten der wohnwirtschaftlichen Konzepte wurde insbesondere aus den Reihen der Initiative Micro-Living vorangetrieben, da die Initiative genau auf dieses wohnwirtschaftliche Segment abzielt, wie den Beispielmärkten in der Grafik zu entnehmen ist.

Zahlreiche Institutionen und Unternehmen haben die neue „Charta der Apartmentkonzepte“ bereits offiziell akzeptiert. Auch das neue Fachbuch „Kompendium der Apartmentkonzepte“, das 31 Fachbeiträge von 42 Branchenexperten beinhaltet, orientiert sich an dieser klareren Trennung der Konzepte. Es ist im November 2024 erschienen.

Die Charta lässt sich hier herunterladen: <https://ui-link.de/charta>

Text: Henrik von Bothmer, Union Investment

¹ Stichtagsbetrachtung für die Daten erfolgte zum 15. Oktober 2024

Charta der Apartmentkonzepte	
Wohnwirtschaftliche Konzepte	
Gewerbliche Konzepte	
Living Apartments	
Serviced Apartments	
Aufenthaltsdauer	min. 3-6 Monate, bei vorübergehendem Gebrauch mit Befristung oder unbefristet
Umsatzsteuer	nicht befreit
Vertragstyp	Wohnungsmietvertrag
Apartmentkonzepte	Seniorenwohnen, Mikrowohnen, Studentenwohnen, Co-Living, Serviced Apartmenthaus, Aparthotel
Mietmodell	Mietkaltmiete oder All-In-Miete
Betreiber	Bruttorate, inkl. Nebenkosten, inkl. Internet, i.d.R. inkl. Reinigung
Apartmentgrößen (Schwerpunkt)	ja und nein, ja und nein, ja
Möblierung	ca. 25-40 qm, ca. 16-25 qm, ca. 20-150 qm, auch in Wohngemeinschaften (Ø 14 qm), teil- und vollmöbliert / ausgestattet
Services	keine bis ausgewählte, ausgewählte bis komplett
Gemeinschaftsflächen	eher selten anzutreffen, keine bis ausgewählte, sehr ausgeprägt, Teil des Konzeptes
Zielgruppen	Projektarbeiter, Pendler, Wohnungssuchende, Studenten und Azubis, Senioren, Expats, Young Professionals, Singles, insbesondere internationale Gäste, Live Changer
Beispielmarken	

Stand: 26.08.2024 © Apartmentservice

Hinweis: Da die Abgrenzung zwischen einer gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung 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 der Apartmentkonzepte wurde in Zusammenarbeit verschiedener Akteure in Deutschland auf Initiative und unter Leitung von Apartmentservice entwickelt.

Stand: 26.08.2024

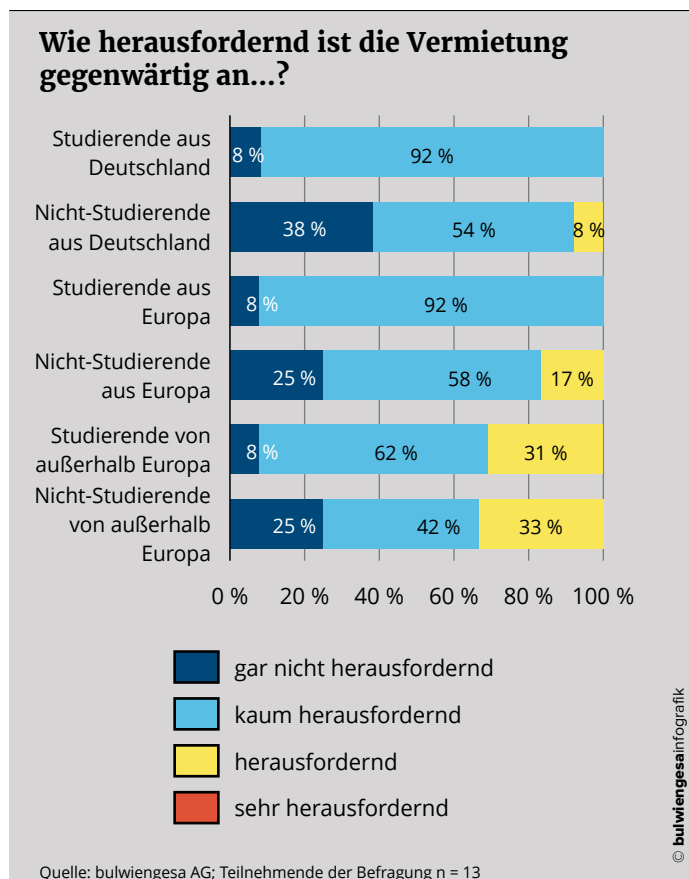


Micro-Living und aktuelle Herausforderungen

Hohe Nachfrage nach Micro-Living

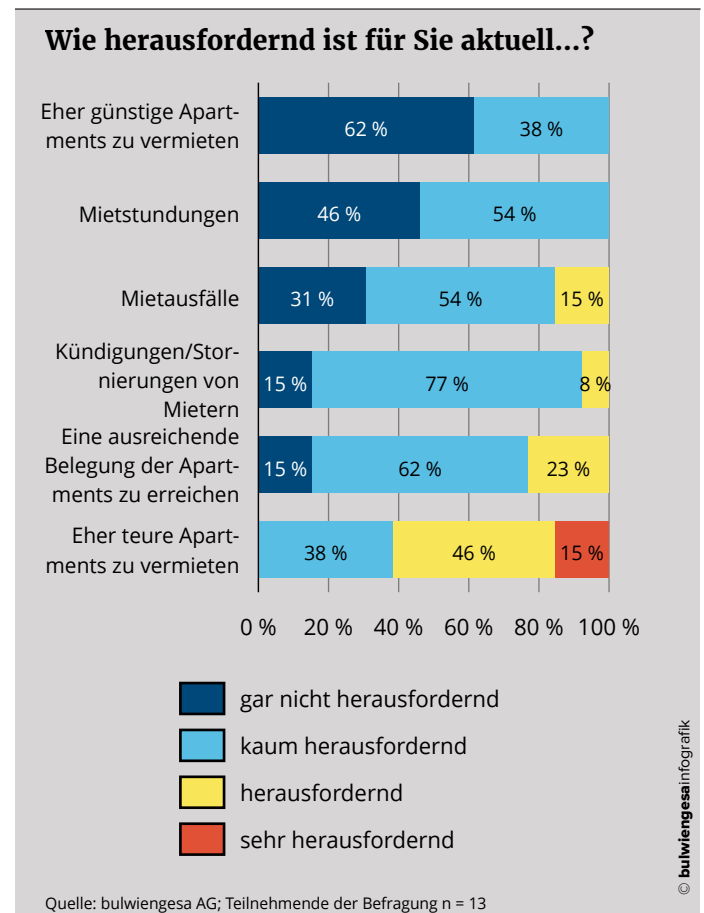
Die Mitglieder der Initiative Micro-Living werden halbjährlich im Rahmen einer Expertenbefragung zu aktuellen Herausforderungen im Segment Micro-Living befragt, um ein Stimmungsbild der Branche zu skizzieren.

Die Nachfrage nach Mikroapartments von Studierenden und Nicht-Studierenden ist nach wie vor hoch. Insgesamt zeigt sich, dass die Vermietung von Mikroapartments an deutsche Studierende recht einfach funktioniert, während bei internationalen Studierenden zusätzliche Überlegungen und Anpassungen erforderlich sind, um den spezifischen Bedürfnissen gerecht zu werden. Entsprechend wird die Vermietung an internationale Studierende von den Experten als herausfordernder empfunden. Zudem sind deutsche Studierende in der Regel mit den lokalen Gegebenheiten und dem Mietmarkt vertraut, was den Vermietungsprozess erleichtert.



Die Vermietung von günstigeren Apartments ist weniger aufwändig, während die Vermietung von teureren Apartments mit größeren Herausforderungen verbunden ist. Eine strategische Herangehensweise und ein gutes Management sind entscheidend, um die Risiken zu minimieren und eine stabile Belegung der Apartment-

häuser zu gewährleisten. Nur zwei Befragte (15 %) hatten mit Mietausfällen bei der Vermietung von Wohnungen zu kämpfen. Gegenüber dem Frühjahr ist im Herbst es tendenziell leichter, günstige Apartments zu vermieten, Mietausfälle sind seltener und eine ausreichende Belegung zu erreichen ist etwas einfacher.

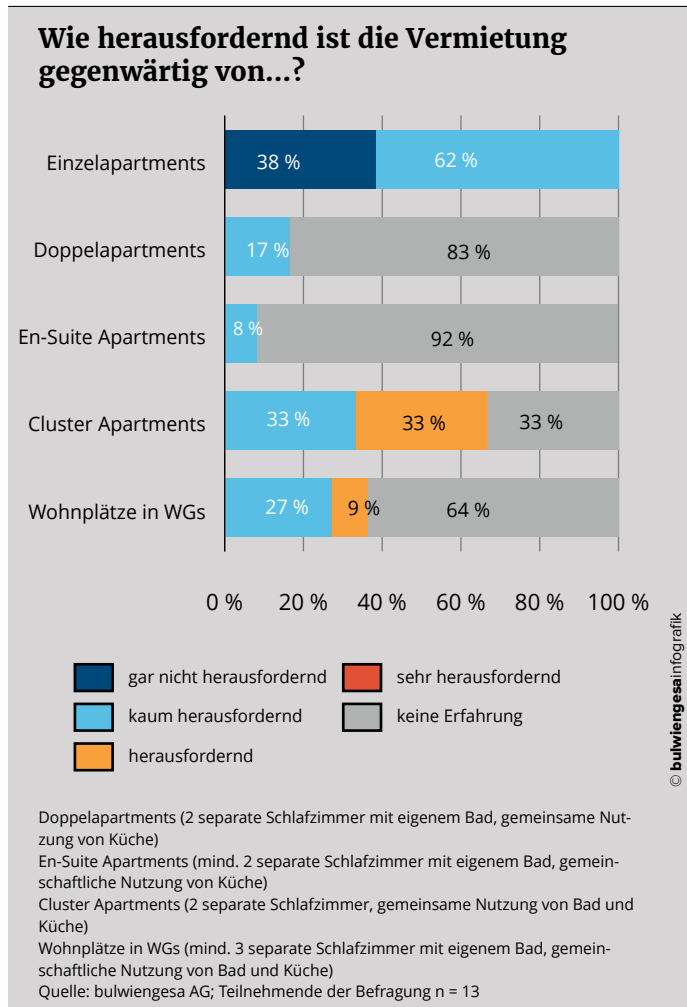


In den Apartmenthäusern der Mitglieder werden unterschiedliche Wohnformen angeboten, die von Einzelapartments über Clusterwohnungen bis hin zu Wohngemeinschaften reichen.

Der Angebotsschwerpunkt in den untersuchten Apartmenthäusern liegt auf Einzelapartments, die nach Angaben der befragten Experten den geringsten Vermietungsaufwand erfordern und dementsprechend die bevorzugte Wohnform studentischer und nicht-studentischer Zielgruppen darstellen. Gegenüber dem Frühjahr hat sich diese Erkenntnis weiter verfestigt.

Demgegenüber stellt die Vermietung von Wohnformen für mehrere Personen bzw. mit Gemeinschaftsflächen innerhalb der Wohneinheit eine deutlich größere Herausforderung für die Betreiber dar. Insbesondere die Vermietung von Wohnplätzen innerhalb einer Wohngemeinschaft (WG) sowie die Vermietung von Clusterwohnungen stellen die Vermieter vor die größten Anforderungen.

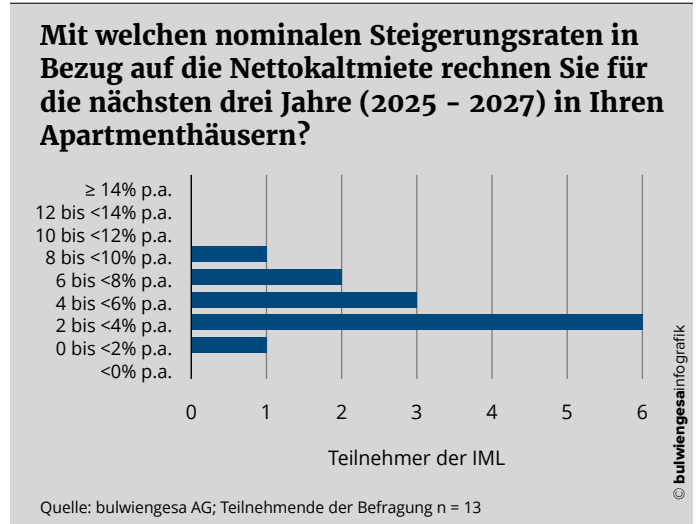
Gegenüber dem Frühjahr hat sich jedoch herausgestellt, dass die Vermietung auch hier etwas einfacher funktioniert.



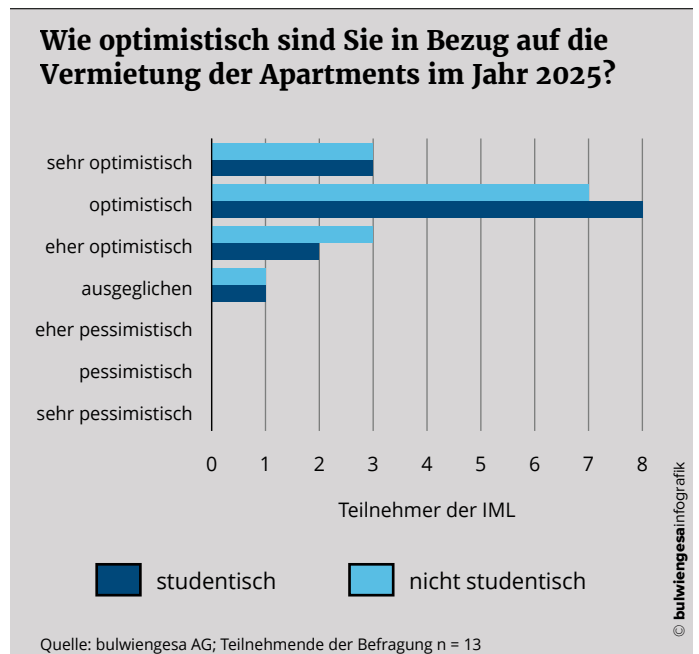
Marktausblick Micro-Living 2025

Die meisten Experten sind sich einig, dass in den nächsten drei Jahren (2025 bis 2027) mit steigenden Mieten zu rechnen ist. Dies liegt zum einen an der anhaltenden Nachfrage nach kompakten Wohnungen und zum anderen an den steigenden Bau- und Energiekosten, die zum Teil auf die Mieter umgelegt werden. Für die Zukunft wird mit Mietsteigerungen in einer Spanne von 2 bis 8 % p. a. gerechnet. Im Durchschnitt gehen die Befragten von einer Steigerung von 4,4 % aus. Zum Zeitpunkt der Befragung im Oktober 2024 lag die Inflationsrate bei 1,6 %, so dass die angenommene Steigerungsrate im Durchschnitt effektiv bei 2,8 % p. a. liegt.

Neben nominalen Werten von 2 bis 4 % p. a. sind nominale Steigerungsraten von 4 bis 6 % p. a. die am häufigsten genannten Antwortkategorien.

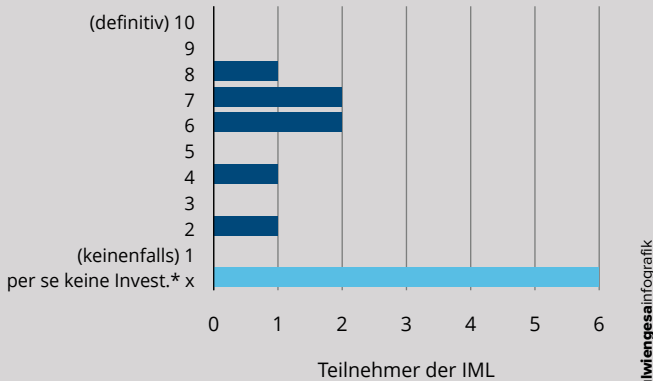


Im Vergleich zum Frühjahrsreport hat sich das Stimmungsbild hinsichtlich der Vermietung von Wohnungen an studentische und nicht-studentische Zielgruppen weiter positiv entwickelt. Die Mehrheit der Befragten blickt optimistisch auf das Jahr 2025. Aktuell wird insbesondere dem studentischen Segment ein hohes Marktpotenzial zugeschrieben.



Leichte Erholungstendenzen auf dem Transaktionsmarkt spiegeln sich in den Antworten der Expertenbefragung wider. Fünf der dreizehn Befragten sind derzeit im Ankaufsgeschäft im Segment Micro-Living aktiv und wären bereit eine Transaktion zu tätigen. Sechs der Befragten sind nicht im Ankauf tätig.

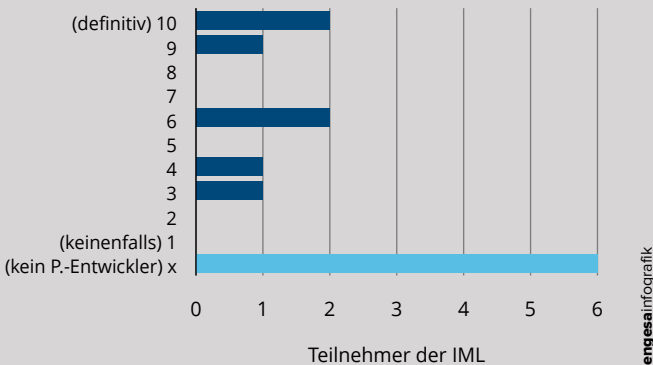
Sind Sie angesichts des aktuellen Zinsniveaus weiterhin bereit Ankäufe im Segment Micro-Living vorzunehmen?



Quelle: bulwiengesa AG; Teilnehmende der Befragung n = 13
*unabhängig vom Zinsumfeld

Im Vergleich zum Transaktionsmarkt sehen die Experten den Projektentwicklungsmarkt noch etwas positiver. Abgesehen von sechs Teilnehmern, die generell nicht in der Projektentwicklung tätig sind, würden sieben Experten bereits unter den aktuellen Marktbedingungen ein neues Apartmenthaus entwickeln.

Sind Sie angesichts des aktuellen Zinsniveaus sowie der gestiegenen Baukosten bereit, ein neues Apartmenthaus zu entwickeln (Neubau)?



Quelle: bulwiengesa AG; Teilnehmende der Befragung n = 13

Umlage der Nebenkosten auf Mieter vorgesehen

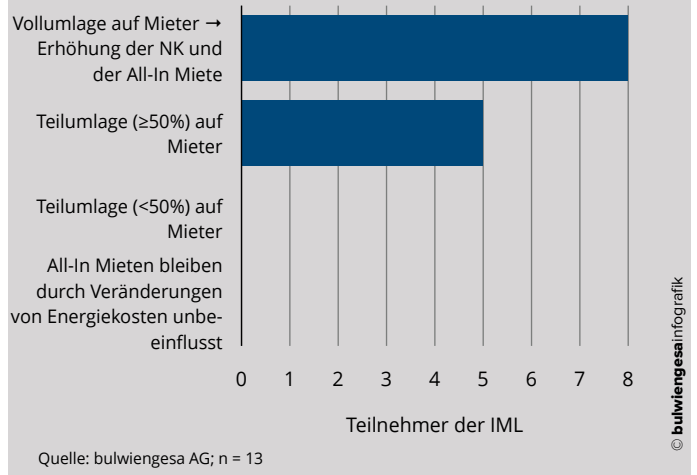
Energiekosten stellen für Apartmentanbieter, die in der Regel mit Nebenkostenpauschalen kalkulieren, um ihren Mietern eine definierte All-In-Miete anbieten zu können, eine Herausforderung dar.

Alle Befragten sind sich einig, dass perspektivisch die All-In-Miete in allen Apartmenthäusern an die Entwicklung der Energiekosten angepasst werden muss.

Um nicht selbst von steigenden Energiekosten betroffen zu sein, strebt die deutliche Mehrheit der IML-Teilnehmer eine vollständige Umlage der steigenden Energiekosten auf die Mieter an, was zu einer Erhöhung der Warmmieten in diesem Segment führen würde. Die Teilumlage der Nebenkosten (≥50 %) auf die Mieter wird von fünf der Befragten angestrebt.

In ca. 30 % der Objekte der Mitglieder der Initiative besteht die Möglichkeit, mit den vorhandenen technischen Standards eine individuelle Nebenkostenabrechnung durchzuführen. Derzeit würden jedoch nur 15 % davon Gebrauch machen.

Wie werden Sie mit den aktuell stark steigenden Energiekosten umgehen?



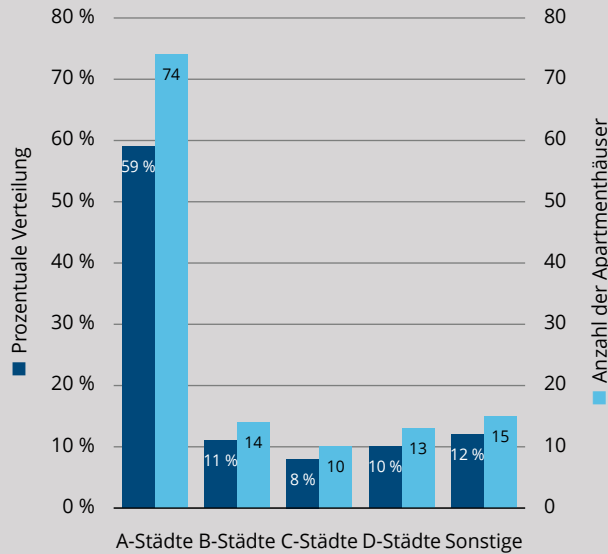
Quelle: bulwiengesa AG; n = 13

Der überwiegende Teil der Gebäude (64 %) weist eine hohe Energieeffizienzklasse (A+, A & B) auf. Für Gebäude unterhalb dieser Schwelle werden mittelfristig energetische Sanierungen erforderlich sein, um die hohe Angebotsqualität und eine moderate Nebenkostenentwicklung aufrecht zu erhalten.

Verteilung und Größe der Apartmenthäuser

In A-Städten befinden sich knapp 60 % der erfassten Apartmenthäuser

Darstellung nach Stadtkategorie

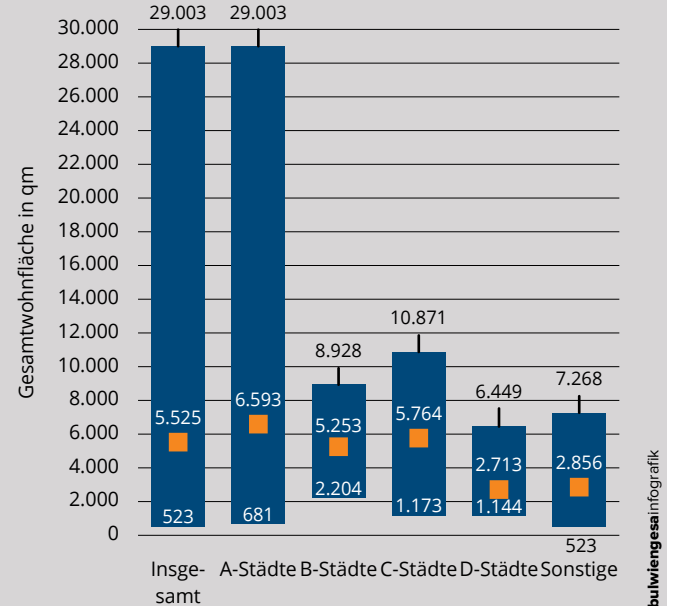


Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

Die Wohnfläche aller Apartmenthäuser beträgt im Durchschnitt ca. 5.520 qm

Darstellung nach Stadtkategorie; Min./Ø/Max.

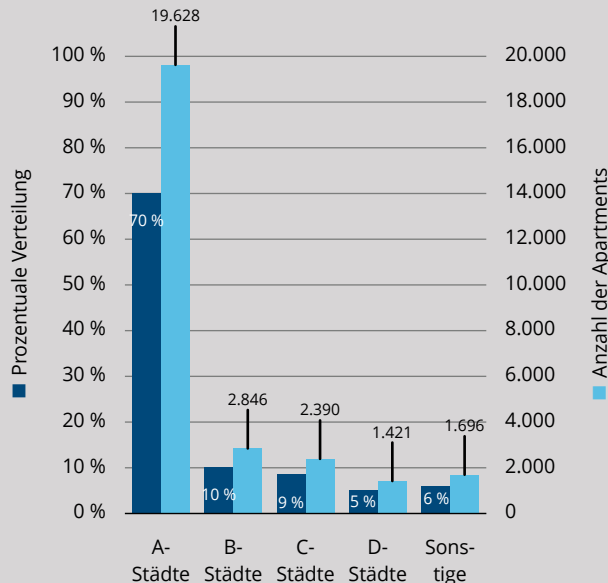


Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

Das Reporting im Herbst 2024 basiert auf knapp 28.000 Apartments

Darstellung nach Stadtkategorie

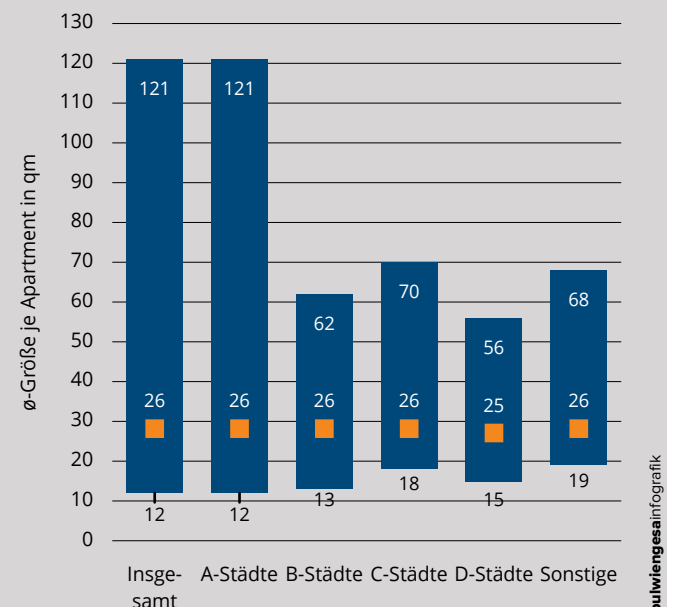


Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

Mikroapartments verfügen im Schnitt über eine Wohnfläche von 26 qm

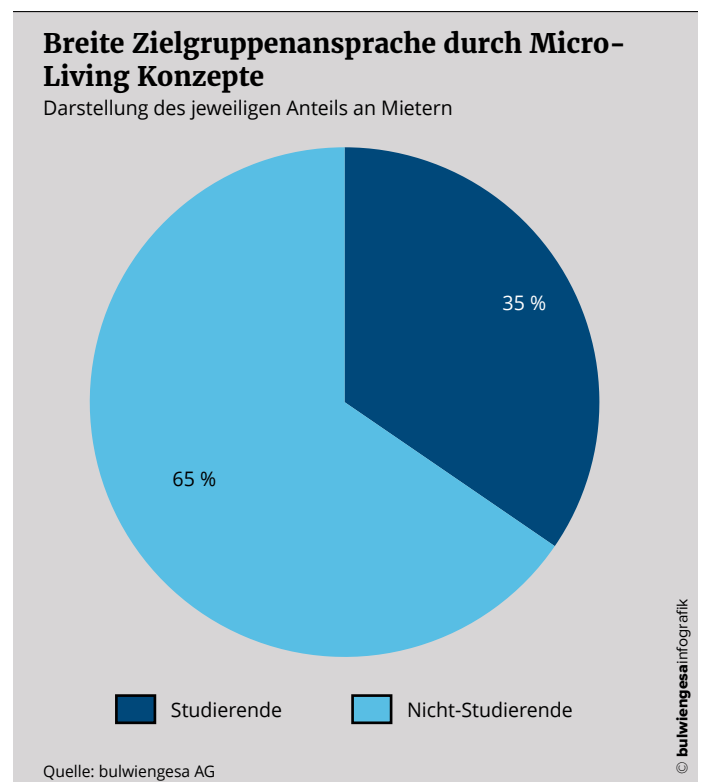
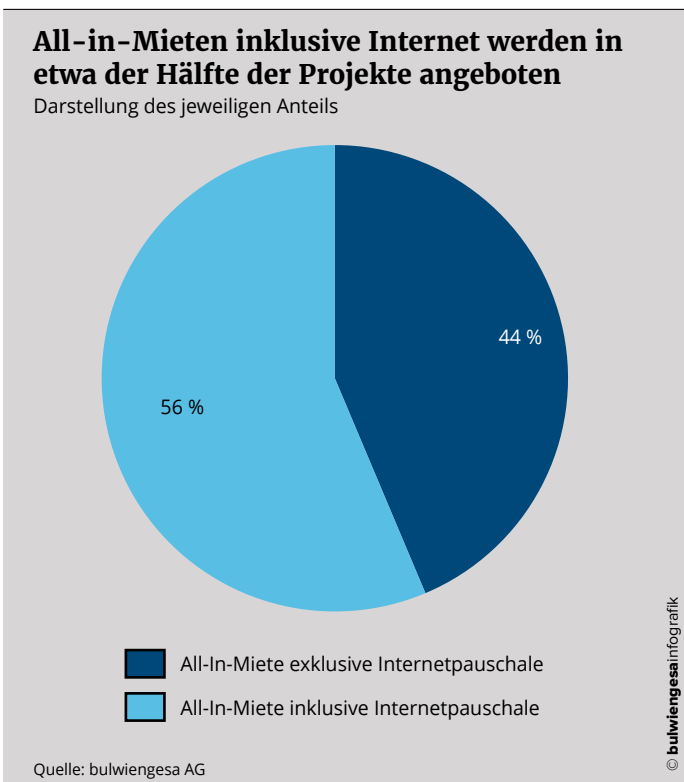
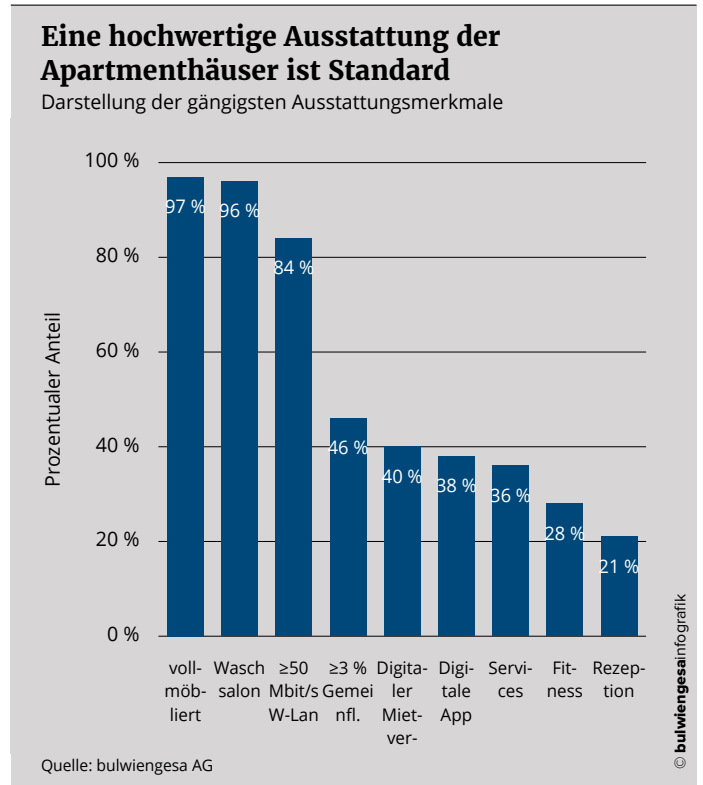
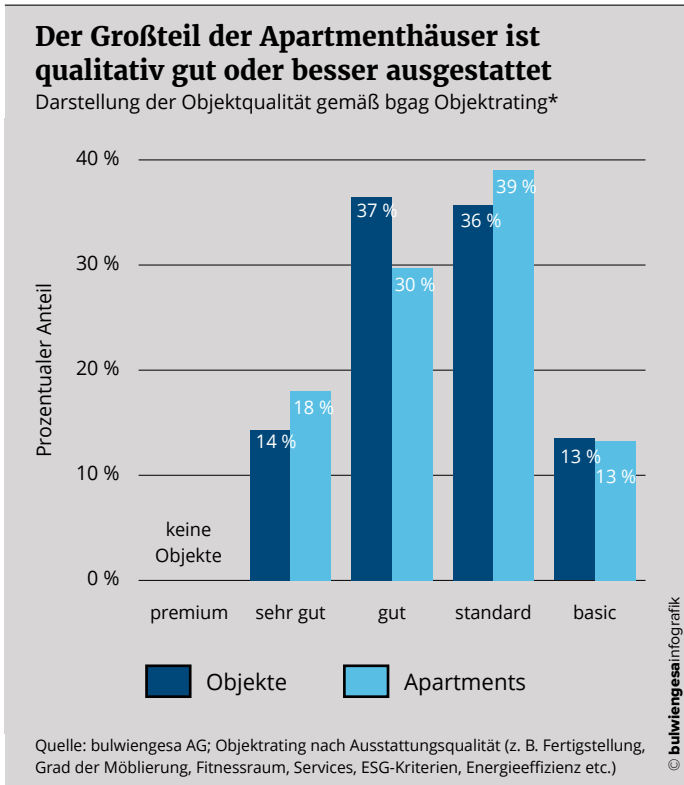
Darstellung nach Stadtkategorie; Min./Ø/Max.



Quelle: bulwiengesa AG; *Hinweis: teils auch Apartments mit WG-Konzepten enthalten

© bulwiengesa infografik

Objektqualität und Ausstattungsmerkmale

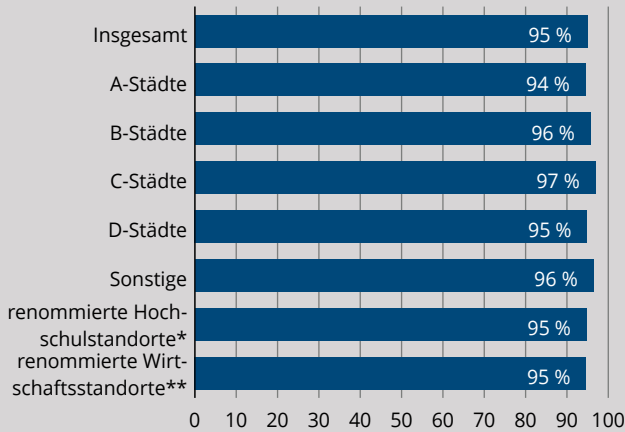


*Beim Objektrating kann eine Punktzahl von bis zu maximal 27 Punkten erzielt werden. Die Einteilung in die unterschiedlichen Kategorien ergibt sich nach folgender Punktevergabe: basic (0 bis 4 Punkte), standard (5 - 10 Punkte), gut (11 bis 15 Punkte), sehr gut (16 bis 20 Punkte) und premium (ab 21 Punkte)

Auslastungsquoten

Die Auslastung der Apartmenthäuser liegt mit 95 % nach wie vor auf hohem Niveau

Darstellung nach Stadtkategorie u. gesonderten Kategorien



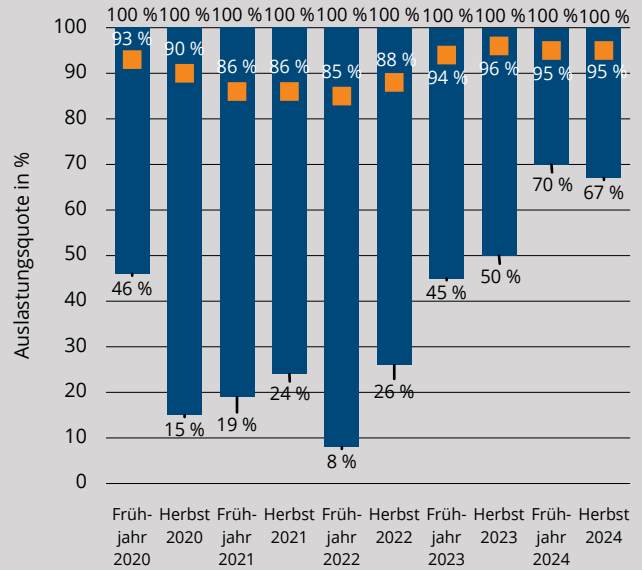
Quelle: bulwiengesa AG

* 15 Hochschulstandorte mit höchster Reputation in Deutschland laut QS World University Rankings 2024: München, Heidelberg, Berlin, Karlsruhe, Aachen, Freiburg, Hamburg, Tübingen, Erlangen, Göttingen, Bonn, Darmstadt, Dresden, Köln, Frankfurt
 ** 15 Städte mit der höchsten Anzahl an Bürobeschäftigten in Deutschland: Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Hannover, Nürnberg, Bremen, Leipzig, Dresden, Essen, Dortmund, Mannheim

© bulwiengesa infografik

Anhaltend hohe Belegungsquoten durch hohe Nachfrage nach Mikroapartments

Darstellung nach Erhebungszeitpunkt; Min./Ø/Max.

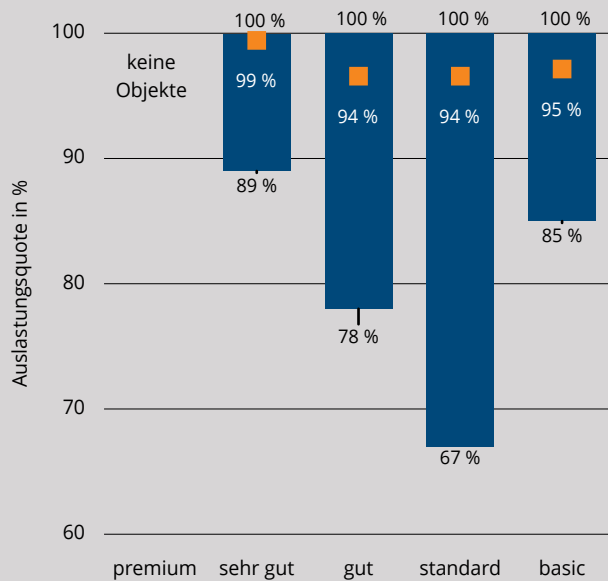


Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

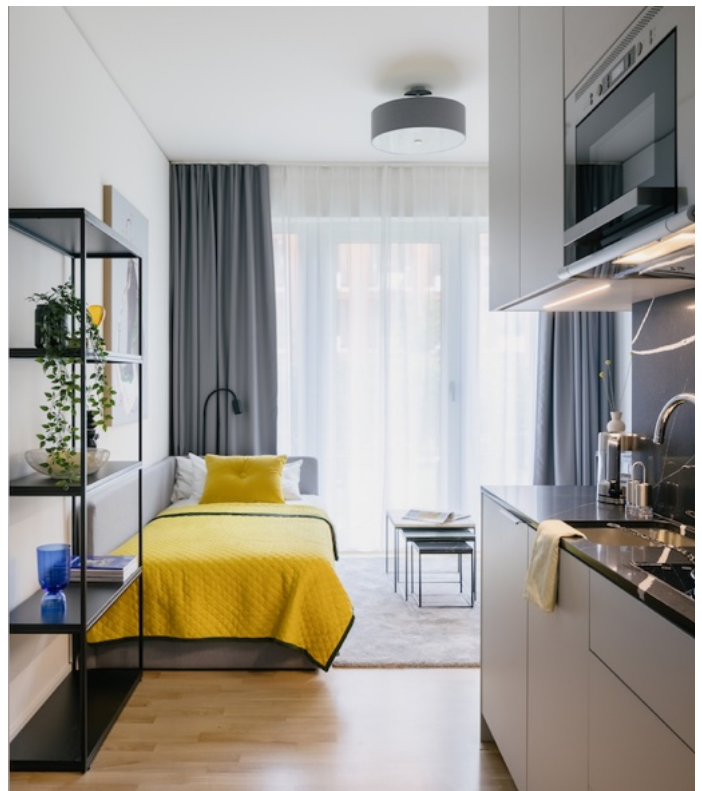
Objekte mit einer sehr guten Ausstattungsqualität erzielen die höchsten Auslastungen

Darstellung nach Objektqualität; Min./Ø/Max.



Quelle: bulwiengesa AG; Objektrating nach Ausstattungsqualität (z. B. Fertigstellung, Grad der Möblierung, Fitnessraum, Services, ESG-Kriterien, Energieeffizienz etc.)

© bulwiengesa infografik

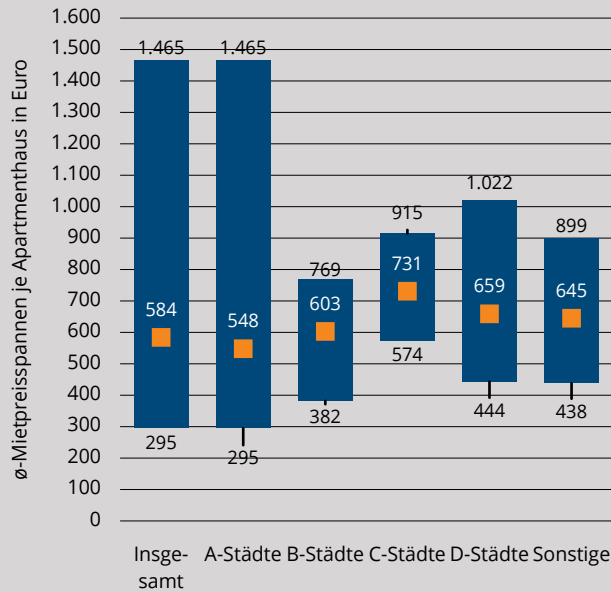


Bildnachweis: The House of Co Berlin, FU-Life

Mietpreisspannen im Überblick

All-In-Mieten bei ϕ 584 Euro Mietenspanne von 295 bis 1.465 Euro

Mietpreisspanne und Durchschnittsmiete nach Stadtkategorie

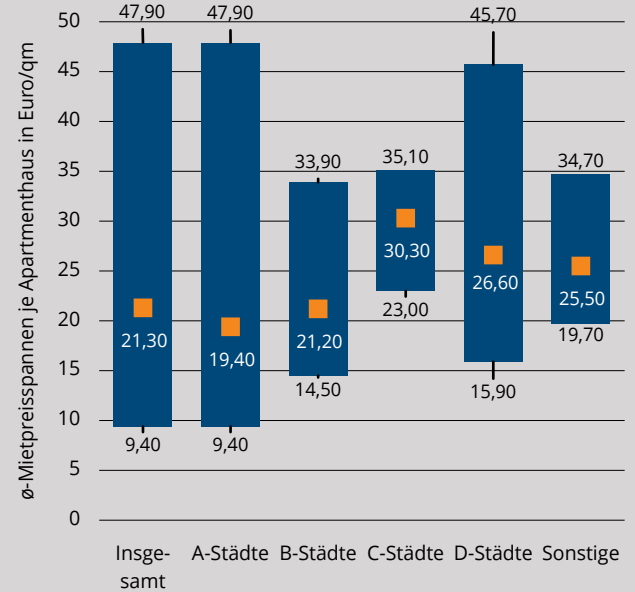


Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

All-In-Mieten bei ϕ 21,30 Euro/qm Mietenspanne von 9,40 bis 47,90 Euro/qm

Mietpreisspanne und Durchschnittsmiete nach Stadtkategorie

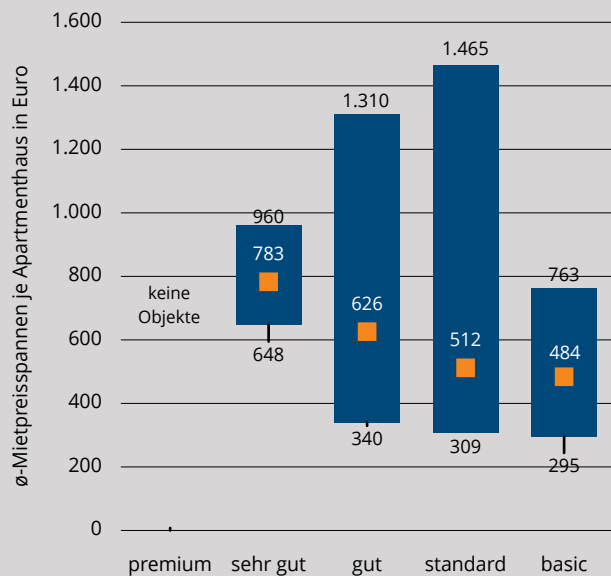


Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

In Apartmenthäusern mit sehr guter Ausstattung wird die höchste All-in-Miete erzielt

Mietpreisspanne und Durchschnittsmiete nach Objektqualität

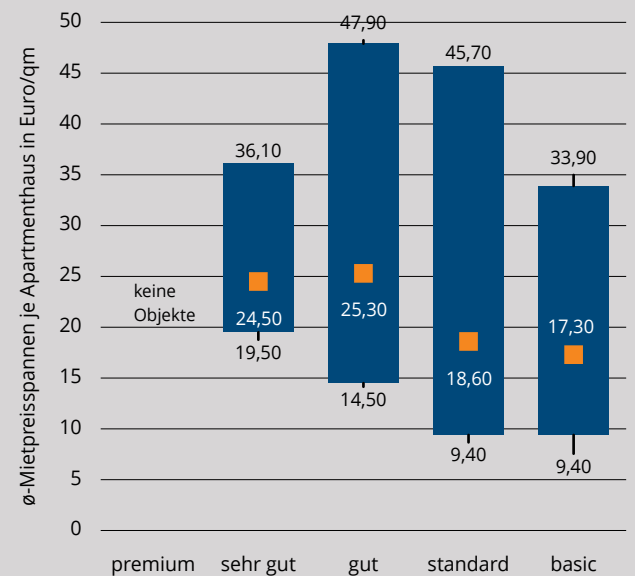


Quelle: bulwiengesa AG; Objektrating nach Ausstattungsqualität (z. B. Fertigstellung, Grad der Möblierung, Fitnessraum, Services, ESG-Kriterien, Energieeffizienz etc.)

© bulwiengesa infografik

Objekte mit einer guten bis sehr guten Ausstattung erzielen die höchste Miete in Euro/qm

Mietpreisspanne und Durchschnittsmiete nach Objektqualität

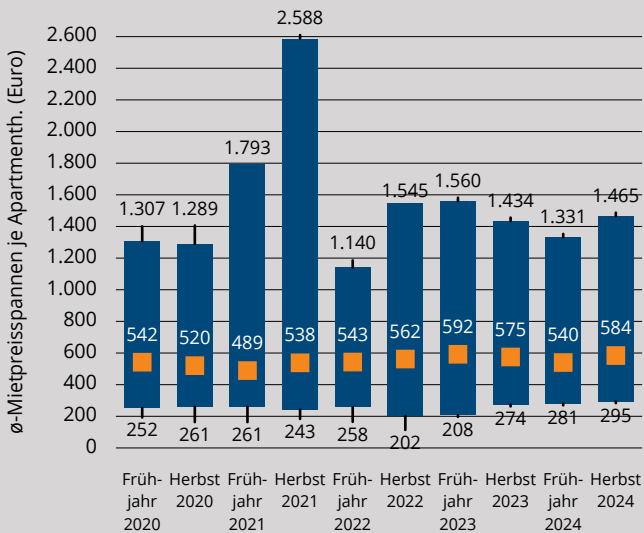


Quelle: bulwiengesa AG; Objektrating nach Ausstattungsqualität (z. B. Fertigstellung, Grad der Möblierung, Fitnessraum, Services, ESG-Kriterien, Energieeffizienz etc.)

© bulwiengesa infografik

Mietentwicklung im Fokus

Anstieg der durchschnittlichen All-In-Miete um ca. 8 % im Vergleich zum Frühjahr

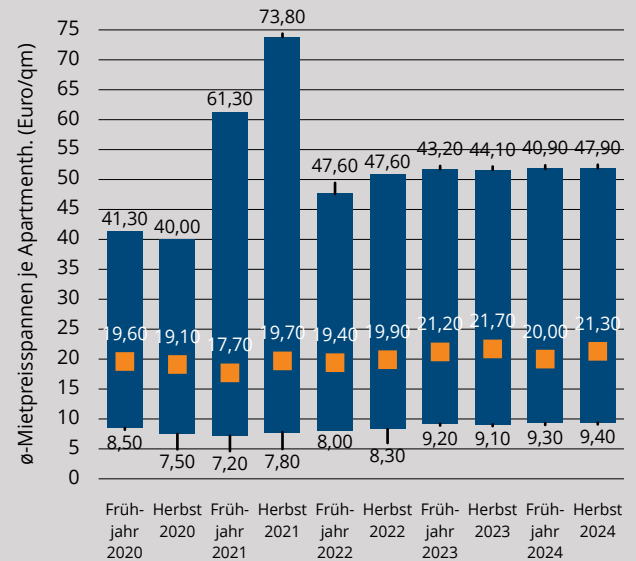


Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

Mietpreisspanne von 9,40 bis 47,90 Euro/qm je nach Objektqualität und Lage

Mietpreisspanne und Durchschnittsmiete nach Erhebungszeitpunkt

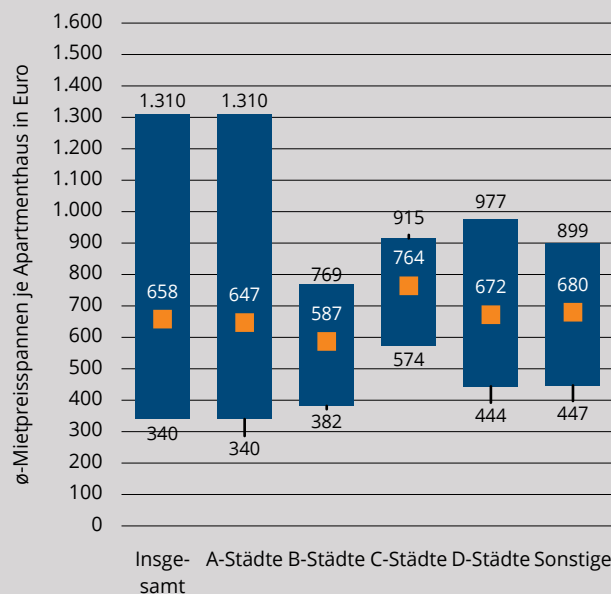


Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

Die ø-Miete in ausschließlich neuen Apartmenthäusern liegt bei rd. 658 Euro/Monat

Mietpreisspanne und Durchschnittsmiete nach Stadtkategorie

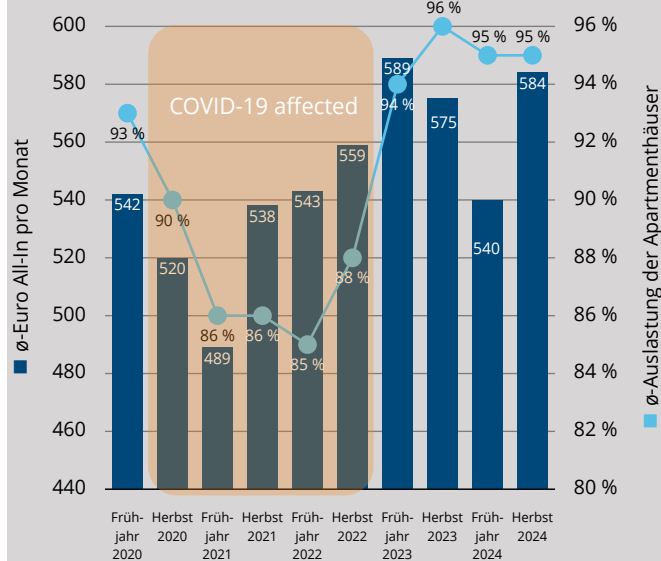


Quelle: bulwiengesa AG, Auswertung basiert ausschließlich auf Apartmenthäusern im Neubau ab 2014

© bulwiengesa infografik

All-In-Mieten & Auslastung der Apartmenthäuser im Zeitverlauf ab Frühjahr 2020

All-In-Miete und Auslastung nach Erhebungszeitpunkt



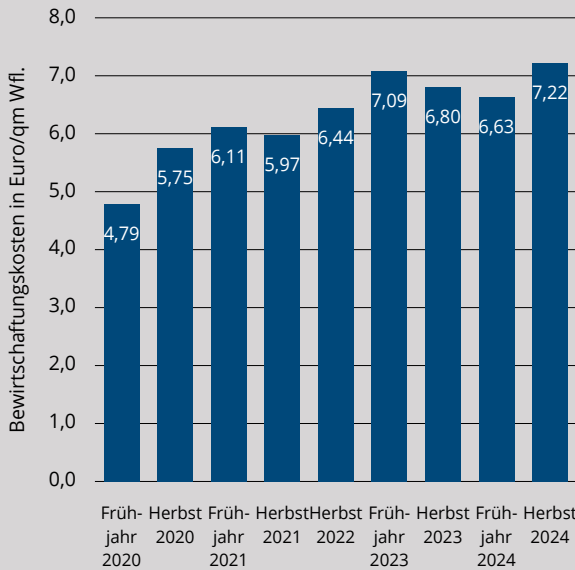
Quelle: bulwiengesa AG, *Mietenrückgang auf eine deutliche Veränderung des Panels der IML zurückzuführen

© bulwiengesa infografik

Bewirtschaftungskosten und Energieeffizienz

Im Herbst 2024 liegen die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten bei 7,22 Euro/qm

Durchschnittswerte gesamt



Quelle: bulwiengesa AG; für das Frühjahr 2022 lagen keine validen Daten zugrunde

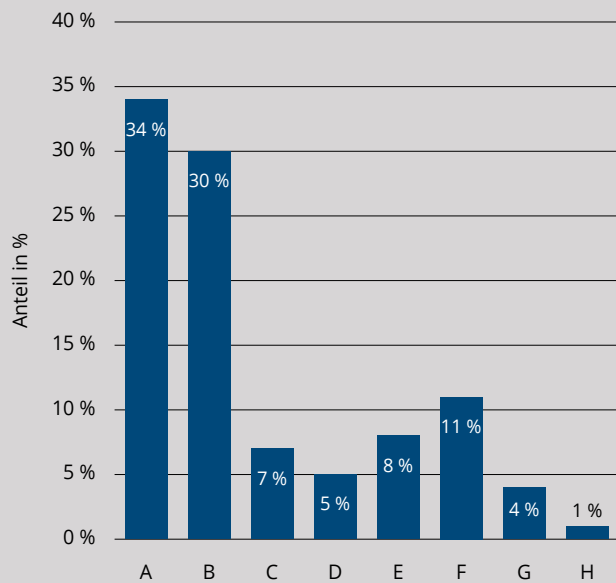
© bulwiengesa infografik



Bildnachweis: The House of Co Berlin, FU-Life

Der überwiegende Teil der Gebäude weist eine hohe Energieeffizienzklasse (A+, A & B) auf

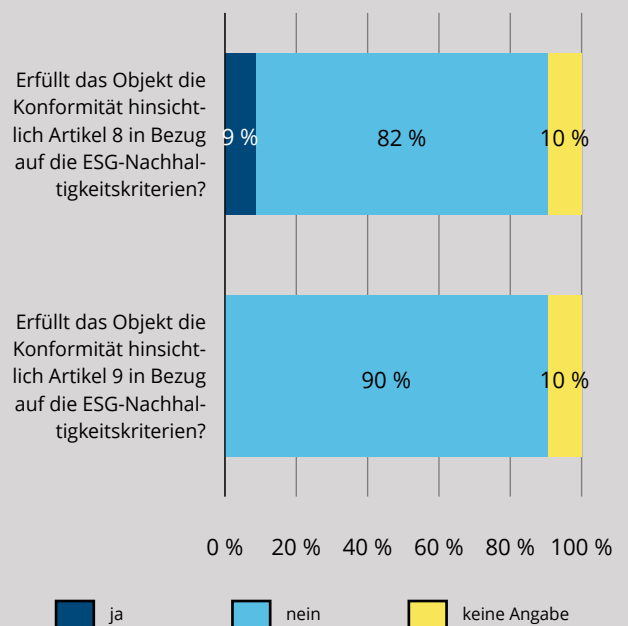
Im Objekt derzeit gültiger Energieausweis gemäß EnEV



Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

Der EU-Taxonomie-Verordnung entspricht nur ein geringer Teil der Objekte



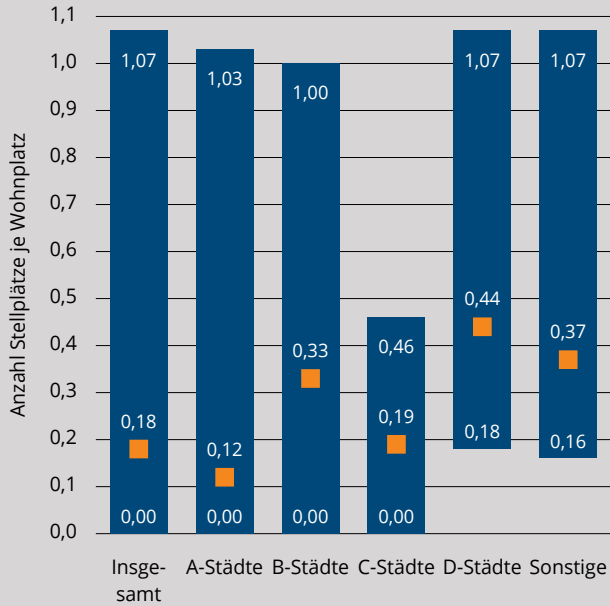
Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

Kfz-Stellplätze im Fokus

Über alle Objekte gemittelter Stellplatzschlüssel von 0,18 Stellplätzen je Apartment

Darstellung nach Stadtategorie; Min./Ø/Max.

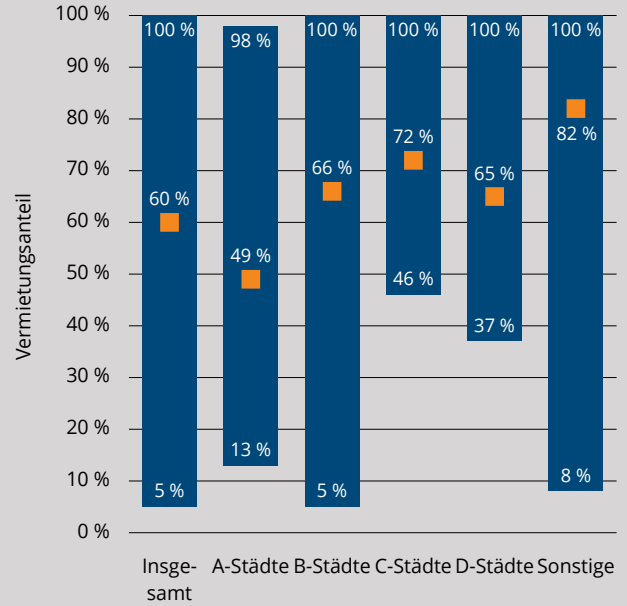


Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

Im Durchschnitt sind ca. 60 % der Stellplätze vermietet

Darstellung nach Stadtategorie; Min./Ø/Max.



Quelle: bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik



Bildnachweis: Campus II, Adickesallee Frankfurt am Main, Commerzreal, iLive

Kontakte und Impressum

>> Herausgeber: bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Telefon: +49 89 23 23 76-0
www.bulwiengesa.de

>> Konzeption und Bearbeitung:

Felix Embacher MRICS
Generalbevollmächtigter
embacher@bulwiengesa.de
Telefon: +49 89 23 23 76-22

Lena Schwesinger
Consultant Residential & Micro-Living
schwesinger@bulwiengesa.de
Telefon: +49 40 42 32 22-33

Veröffentlicht im Dezember 2024

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Marktbericht vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Marktberichts bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Der Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, den Marktbericht oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß

Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Marktberichts oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Hamburg, 18. Dezember 2024