

Schwerpunkt Zukunft des Wohnens

Mikro-Apartments – Lösung für einen dynamischen Arbeitsmarkt?

Steigende Grundstücks- und Mietkosten in den Kernen der prosperierenden Regionen begünstigen die Zunahme der Pendlerzahlen, weil zwar weiterhin im Zentrum gearbeitet, aber im Umland leichter bezahlbarer Wohnraum gefunden wird. Da gleichzeitig die Arbeitswelt mehr Flexibilität und Mobilität erfordert, registriert der Autor einen wachsenden, aber durch das Angebot nicht befriedigten Bedarf an Ein-Raum-Wohnungen. Als eine Lösung sieht er sogenannte Mikro-Apartments, die von Größe und Ausstattung mit Studentenwohnungen vergleichbar sind und als arbeitsplatznahe Zweitwohnung dienen sollen. Den Wohnungsmangel werden diese Produkte zwar kaum lindern können, wohl aber eine seiner Folgen – die langen Pendlerwege und -zeiten. (Red.)

Beschäftigte müssen zunehmend flexibel und mobil sein. Die Zahl der Pendler nimmt stetig zu, denn berufliche Chancen ergeben sich nur selten am Heimatort. Viele Arbeitnehmer benötigen unter der Woche eine kleine und funktionale Zweitwohnung. Doch sie zu finden, gleicht oft der Suche nach der Nadel im Heuhaufen – vor allem in Ballungszentren.

Hier ist der Bestand an Ein-Zimmer-Wohnungen gering (im Rhein-Main-Gebiet etwa fallen darauf nur drei Prozent), die Zahl der Neubaufertigstellungen sinkt und bebauungsfähige Flächen sind rar. Gleichzeitig steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte kontinuierlich an. Laut dem Mikrozensus 2012 betrug sie im Jahr 2012 knapp 41 Prozent. 1991 hatte der Anteil mit knapp 34 Prozent noch deutlich niedriger gelegen.

Eine Lösung für diese neuen Anforderungen eines dynamischen Arbeitsmarktes ist das Konzept der Mikro-Apartment-Anlagen. Sie bieten flächenoptimierte Kleinwohnungen in zentrumsnaher und gut versorgter Lage. Auch für die Arbeit-

geberseite ist dieses Wohnkonzept interessant. Unternehmen müssen sich im Wettbewerb um qualifiziertes Personal von ihren Konkurrenten positiv abheben. Ein Faustpfand können Mikro-Wohnungen werden, die sie ihren neuen Mitarbeitern exklusiv anbieten.

Alternative zu Boatinghäusern und Hotels

Eindeutig definiert ist der Begriff Mikro-Apartments nicht. In der Regel versteht man darunter eine Ein-Zimmer-Wohnung mit einer Größe zwischen 18 und 35 Quadratmetern in einer Anlage von 150 bis 200 Wohneinheiten. Diese Wohnungen sind voll- oder teilmöbliert, wobei Letztgenanntes häufig eine Ausstattung mit Küchenzeile, Bett und Kleiderschrank umfasst. Im Gegensatz zu ähnlichen Nutzungstypen wie Boatinghäusern oder Apartmenthotels werden jedoch keine Dienstleistungen angeboten.

Neben der Kernzielgruppe der Beschäftigten sind die Wohnungen auch für Studenten und Singles interessant. Für sie alle steht der praktische Nutzen der Wohnung im Vordergrund. Deshalb sind die Lage der Wohnung sowie die vorhandene Infrastruktur von überragender Bedeutung: Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, die Nähe zur Arbeitsstätte, eine gute Nahversorgung und eine geringe Entfernung zum Stadtzentrum sind entscheidende Kriterien für die Wahl der Wohnlage. Da sie sich tagsüber wenig in dem Apartment aufhalten, sind die Mieter bereit, Kompromisse in Bezug auf die Wohnfläche einzugehen.

Trotzdem wollen sie sich in ihren vier Wänden wohlfühlen. Bei der Entwicklung von Mikro-Wohnkonzepten wird deshalb viel Wert gelegt auf ideale Raumnutzung und einen hohen Standardisierungsgrad mit Blick auf die Größe, den Zuschnitt und eine Ausstattung von gehobenem Wert. Dem Vermieter wiederum sparen diese Standardisierung und Möblierung sowohl Renovierungsaufwand als auch Personalkosten. Ähnlich den Studentenapartments, erlauben die funktionalen Apartments zügige Mieterwechsel ohne großen Instandhaltungsaufwand.

Potenzial-Standorte

Doch während sich in Europa die Neubaumentwicklung von Studenten-Apartment-Anlagen und deren Finanzierung durch institutionelle oder private Investoren etabliert hat, steckt der hiesige Markt der Mikro-Apartments noch in den Kinderschuhen. Anders in den asiatischen Mega-Metropolen wie Hong-Kong, Shanghai oder Tokio. Dort hat sich diese Form des Wohnens bereits durchgesetzt. Auch in Nordamerika gibt es erste Objekte. So hat New Yorks früherer Bürgermeister Bloomberg Anfang 2013 den Bau von Mikro-Apartments für alleinstehende junge Menschen vorangetrieben.

Die Bulwien Gesa AG, ein Marktforschungsunternehmen in der Immobilienbranche, hat im Auftrag von Mercurius Real Estate den deutschen Markt unter die Lupe genommen. In einer kürzlich veröffentlichten Studie wurden 125 Städte auf ihre Attraktivität als Standort für Mikro-Apartments untersucht.

Bulwien Gesa hat dazu ein Städte-Scoring entwickelt, das Kriterien wie die jeweilige Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur, die Haushaltsstruktur, das Pendleraufkommen, die Bauaktivität, den Bestand an Ein-Zimmer-Wohnungen und die Mietpreise berücksichtigt. Fazit: Besonders in Großstädten ist ein hohes Potenzial für Apartmentwohnungen zu verzeichnen. Das Ranking führen die Städte Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, München und Köln an.

Der Autor



Atila Özkan

Vorstand, Mercurius Real Estate AG,
Frankfurt am Main

Als die Mercurius Real Estate AG 2008 in Frankfurt am Main gegründet wurde, lag ihr Fokus auf der Entwicklung von privaten Studentenwohnheimen. Etwas überraschend gab es sehr bald erste Anfragen von Beschäftigten, die eine temporäre Wohnung am Wirtschaftsstandort Rhein-Main suchten. Ein Umstand, aus dem man schnell Konsequenzen gezogen hat. Inzwischen hat Mercurius Real Estate zwei Mikro-Apartment-Anlagen gebaut, die auch an Menschen ohne Immatrikulationsausweis vermietet werden. Ähnliche Entwicklungen haben auch andere, zunächst auf Studentenapartments spezialisierte Immobilienunternehmen, gemacht.

Und die Nachfrage ist groß: Die Anlagen waren bereits vor Fertigstellung komplett vermietet. Weitere Anlagen sind im Bau. Bei der Wahl der Standorte stehen aufgrund der Kriterien, die die spezielle Mietergruppe ansetzt, vor allem eine zentrale Lage und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Vordergrund. Eine Besonderheit ist, dass für die spezielle Mieterzielgruppe häufig die absolute Höhe der Warmmiete (absolute Mietbelastung) ausschlaggebend ist und nicht der Mietpreis pro Quadratmeter (normierte Mietbelastung). Die Interessenten beurteilen auf Basis dieses Betrages, ob für sie das Preis-Leistungs-Verhältnis angemessen ist.

Mieterbedürfnisse und Wohnkosten

Mercurius Real Estate vermietet Wohnungen zu einer Gesamtmiete von im Durchschnitt etwa 500 Euro für rund 20 Quadratmeter. Auf den ersten Blick scheint dieser Preis selbst für eine gute Innenstadtlage recht hoch. Bei näherer Betrachtung entstehen jedoch trotz hoher Quadratmeterkosten Kostenvorteile für den Mieter. Denn vergleicht man Mikro-Apartments und ihre Alternativen, ergibt sich laut der Bulwien-Gesa-Studie für das Beispiel Frankfurt am Main: Ein Mikro-Apartment, das zu einem Preis von über 20 Euro pro Quadratmeter vermietet wird, ist bis zu einem Zeitraum von 35 Monaten in der monatlichen Gesamtbelastung für den Mieter günstiger, als eine gleichgroße „gewöhnliche“ Mietwohnung – obwohl sie für 17,50 Euro pro Quadratmeter zu haben wäre. Wesentlicher Grund ist die Amortisation der Einrichtung.

Bei den Mikro-Apartments trägt die Bausubstanz erheblich zur Minderung der

laufenden Kosten bei, weil die Anlagen als energieeffiziente Gebäude nach der Energieeinsparungsverordnung 2009 konzipiert werden. Diese Bauweise hat den Vorteil, dass sie zukunftssicher ist mit Blick auf mögliche neue Energieeinsparungsaufgaben. Deswegen bedarf sie weniger Investitionsrücklagen. Damit ist für diese Objekte eine höhere Wertstabilität als zum Beispiel für Altbauten zu erwarten.

Der Wärmeenergiebedarf der Immobilien ist grundsätzlich niedriger als bei einem vergleichbaren Neubau. Für den Investor ergibt sich eine erhöhte Nettokaltmiete, da die Mietnebenkosten aufgrund der hohen Energieeffizienzklassen der Gebäude und der geringen Nutzungsintensität der Apartments weit unterdurchschnittlich ausfallen.

Vertriebsmodelle und öffentliche Förderung

Was den Vertrieb betrifft, verfolgen die Entwickler von Mikro-Apartment-Anlagen unterschiedliche Ansätze. Mercurius Real Estate verkauft seine Anlagen komplett an institutionelle Investoren. Andere Bauherren veräußern einzelne Wohneinheiten an Kapitalanleger. Laut der Bulwien-Gesa-Studie liegt die interne Verzinsung in einer Spanne zwischen vier und 6,5 Prozent – und ist damit höher als bei klassischen Mietwohnungen in deutschen Städten. Zudem lässt sich aufgrund der Mieterfluktuation die Kaltmiete regelmäßig anpassen, was wiederum einen Inflationsschutz darstellt.

Mercurius Real Estate setzt bei der Finanzierung seiner Neubauten auf das KfW-Förderdarlehen 153 für energieeffizientes Bauen. Viele Investoren kennen KfW-Kredite vor allem in Verbindung mit dem Sozialen Wohnungsbau und einem komplizierten Regelwerk. Auch bei Banken sind die Kredite eher unbeliebt: Die Marge ist schlecht und das bei voller Haftung. Beim Bau von energieeffizienten Mikro-Anlagen ist der Kredit jedoch eine exzellente Kapitalanlage – sofern man seine Möglichkeiten optimal ausschöpft.

Ein großes Plus der KfW-Kredite sind ihre niedrigen Zinssätze. Sie liegen grundsätzlich unter dem Marktzins. Der maximale Kreditbetrag liegt bei bis zu 50 000 Euro pro Einheit. Unattraktiv für Investoren und Fonds sind Kreditlaufzeitvarianten mit hohen Tilgungssätzen und nur wenigen Tilgungsfreijahren. Mercurius

Real Estate finanziert seine Gebäude grundsätzlich mit einem über zehn Jahre laufenden KfW-Kredit 153, der eine vollständige Tilgung erst am Ende der Laufzeit fordert. Diese flexible Variante ermöglicht es, den Kredit problemlos auf einen anderen Kreditnehmer, in diesem Fall den Investor, zu übertragen.

Im Falle eines KfW-Effizienzhauses 40 (dies entspricht einem Neubau auf dem höchsten Energieeinsparungsniveau) gewährt die KfW zusätzlich einen Tilgungszuschuss von zehn Prozent bei Fertigstellung des Gebäudes. Zusammengefasst bedeutet dies: Das KfW-Darlehen 153 ist zum einen ein reizvolles Vermarktungsinstrument für Immobilienunternehmen, zum anderen bietet es dem Investor eine Finanzierungsstruktur, die seine Eigenkapitalrendite im Vergleich zu anderen Kreditvarianten deutlich erhöht. Mikro-Apartment-Anlagen bieten aufgrund ihres hochstandardisierten Konzepts und ihre Zielgruppe eine überdurchschnittliche Rendite sowie hohes Mietsteigerungspotenzial. ■

Risiko auch als Chance sehen!



Risikomanagement im Immobilien- und Finanzwesen

Von Kurt M. Maier
3., überarb. und erw. Aufl. 2007.
478 Seiten, gebunden, € 59,00.
ISBN 978-3-8314-0801-6.

Von A wie „administratives Risiko“ bis Z wie „Zinsvolatilitätsrisiko“ werden hier alle relevanten Risikoarten aufgezeigt und über 50 Risikofaktoren identifiziert.

Fritz Knapp Verlag

60046 Frankfurt | Postfach 11 11 51
Tel. (069) 97 08 33-21 | Fax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de
www.kreditwesen.de