

# MIKRO APPARTEMENTS

# MICRO APARTMENTS

November 2022



DEUTSCHE IMMOBILIEN WIRTSCHAFTS GESELLSCHAFT

# INHALT

---

› Redaktion	4
› Editorial	5
› Definition	6
› Arten	7
› Ausbau und Ausstattung	12
› Fazit	26
› Die DIWG	29

# INDEX

---

› Editorial office	30
› Editorial	31
› Definition	32
› Types	33
› Layout and amenities	38
› Conclusions	52
› About DIWG	54



# REDAKTION

---

## ANDREAS BORUTTA MRICS

---

Geschäftsführer

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

Fon +49 211 56 94 09 41  
borutta@diwg.de

## MEHMET KORKMAZ MRICS

---

Geschäftsführer

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

Fon +49 211 56 94 09 42  
korkmaz@diwg.de

## THORSTEN BAUM HYPZERT (S)

---

Leiter Research

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

Fon +49 211 56 94 09 43  
baum@diwg.de

## DAVID NAFE

---

Werkstudent

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

Fon +49 211 56 94 09 45  
nafe@diwg.de



# EDITORIAL

---

In den letzten Jahren hat sich in Deutschland eine Wohnform entwickelt, die dem Bild der herkömmlichen Wohnung deutlich widerspricht, jedoch immer mehr an Beliebtheit gewinnt: Mikroappartements. Dieser Trend hat sich in den letzten Jahren so rasant entwickelt, dass er auf dem deutschen Wohnungsmarkt für Hoffnung sorgt, dem Problem des wachsenden Wohnraummangels in deutschen Großstädten entgegenwirken zu können. Gründe dafür liegen vor allem im geringeren Flächenverbrauch, der aufgrund der kleinen Wohnungen und der vertikalen Errichtung entsteht. Das führt dazu, dass für die nächsten Jahre trotz weltwirtschaftlicher und politischer Krisen von einer weiteren Verbreitung der kleinen Wohnungen auszugehen ist.

Während viele Assetklassen durch die Corona-Pandemie teilweise stark beeinträchtigt wurden, ist das Wachstum des Markts für Mikroappartements nur vorübergehend eingeschränkt worden. Auch deshalb gelten Mikroappartements als Wohnform mit Zukunft. Dieser Trendreport geht der Frage nach, wodurch sich Mikroappartements auszeichnen, welche Vorteile sie für vom Wohnraummangel betroffene Städte und deren Bewohner haben und welche Gründe für die schnelle Verbreitung eine entscheidende Rolle spielen. Außerdem wird darauf eingegangen, was diese Wohnform für Investoren attraktiv macht. In diesem Zusammenhang werden auch Marktdaten in Form von Mieten und Renditen analysiert und erklärt, inwieweit sich Mikroappartements in Bezug auf Ausstattung und Rentabilität von herkömmlichen Wohnungen unterscheiden.

Ein Anspruch auf Vollständigkeit wird wegen der Komplexität und der (noch) vorhandenen Intransparenz des Marktes für Mikro-Wohnen nicht erhoben.

# DEFINITION

---

Mikroappartements stellen eine Wohnform dar, die in Deutschlands Städten immer beliebter wird. Da sie sich von herkömmlichen Wohnungen aufgrund ihrer speziellen Eigenschaften deutlich abgrenzen lassen, sind die Mikroappartements inzwischen Teil einer eigenen Assetklasse: Micro-Living oder auch kleinteiliges Wohnen. Der Trend nach Wohnen auf engstem Raum entstand in asiatischen Großstädten, in denen Platz nur sehr gering vorhanden ist. Nach der weiteren Verbreitung über die nordamerikanischen Großstädte kam der Trend dann Ende der 2000er-Jahre auch nach Deutschland.

Dabei gibt es für Mikroappartements in Deutschland aufgrund ihrer noch jungen Existenz und der Intransparenz des Marktes zwar noch keine einheitliche Definition, sie lassen sich jedoch anhand einiger Merkmale erkennen. So besitzen diese Appartements eine Größe von ca. 18 - 35 m<sup>2</sup>, sie sind voll möbliert und bieten eine All-In-Miete an, in der der größte Teil der Nebenkosten bereits enthalten ist. Außerdem können in vielen Apartmentkomplexen bestimmte Zusatzleis-

tungen wie ein Concierge- oder Wäscheservice gegen einen Aufpreis dazu gebucht werden. Mikroappartements sind durch ihre geringe Größe jedoch nicht für eine jahrelange Nutzung ausgelegt, sondern eignen sich normalerweise nur für einen temporären Aufenthalt. Dieser kann je nach Apartment-Form zwischen wenigen Tagen und einigen Jahren variieren.

Aufgrund der Tatsache, dass Mikroappartements aufgrund ihrer geringen Größe viele Wohnungen auf engem Raum schaffen und zudem recht schnell errichtet werden können, ist die Hoffnung groß, dass diese dem Problem des Wohnraum Mangels in deutschen Städten auf Dauer entgegenwirken können. Inwieweit das tatsächlich der Fall ist, wird im Verlauf dieses Trendreports genauer dargestellt. Da hier der Mangel an Wohnraum besonders stark ist, kommen diese Appartements fast ausschließlich in Großstädten, vor allem in den A-Städten, sowie typischen Studentenstädten vor. Ein Grund dafür ist, dass diese Städte eine große Zielgruppe für die Nutzung von Mikroappartements bieten.



# ARTEN

---

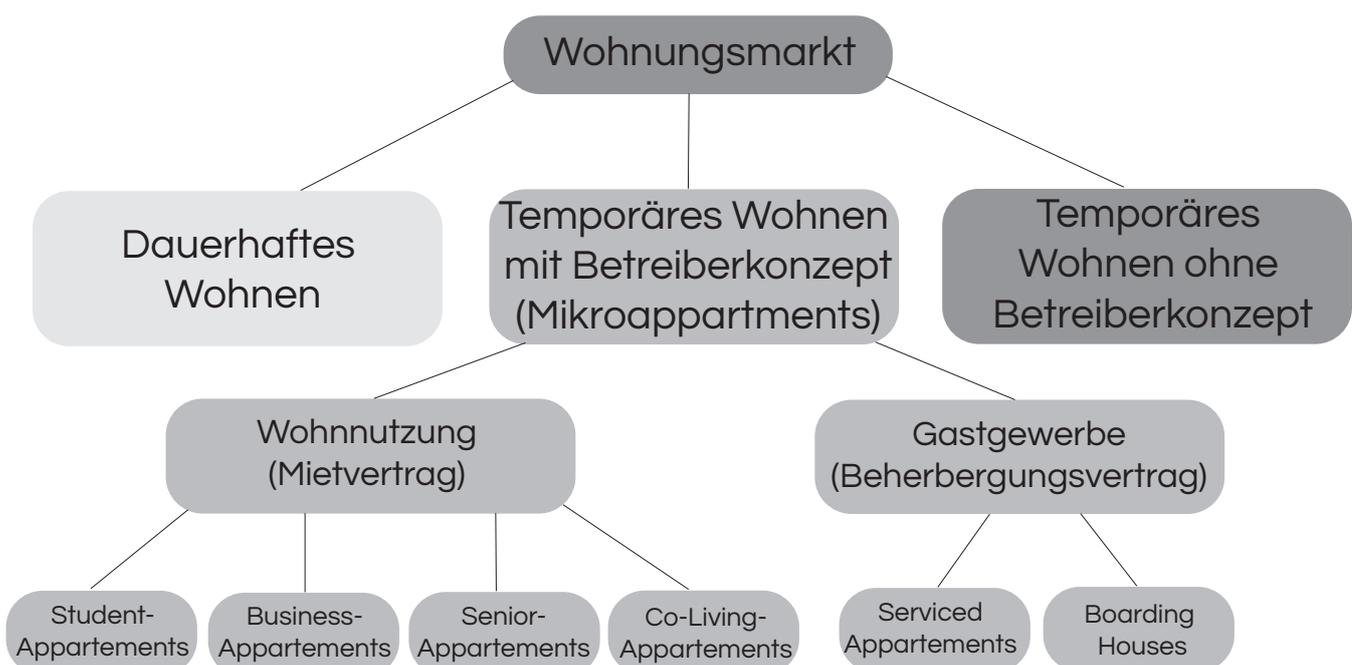
## VERSCHIEDENE ANFORDERUNGEN DER JEWEILIGEN NUTZERGRUPPE

Innerhalb des Teilmarktes Micro-Living muss unter Mikroappartements der Wohnnutzung und denen des Gastgewerbes unterschieden werden. Zwar weisen beide Arten ähnliche Eigenschaften wie Größe, Vollmöblierung und das Angebot an Zusatzleistungen auf, es gibt jedoch einen erheblichen Unterschied. Die Mikroappartements der Wohnnutzung, zu der beispielsweise Business- oder Student-Appartements gehören, bieten klassische Mietverträge an und sind somit für einen längeren Aufenthalt ausgelegt. Die Arten des Gastgewerbes, zu dem Serviced Appartements oder Boarding Houses gehören, sind hingegen für einen kurzfristigen Aufenthalt gedacht, da bei diesen, ähnlich wie bei Hotels oder Ferienwoh-

nungen, ein Beherbergungsvertrag geschlossen wird. Im Gegensatz zu Konkurrenzobjekten wie eben Ferienwohnungen muss hier jedoch auf die Services eines Mikroappartements nicht verzichtet werden, was diese zu einer immer beliebteren Alternative macht.

Doch auch innerhalb der beiden Hauptnutzungsarten lassen sich Mikroappartements in einzelne Untergruppen einteilen, die verschiedene Nutzer in den Fokus nehmen. Da diese Nutzergruppen teils unterschiedliche Anforderungen an ihr Apartment stellen, unterscheiden sich auch die einzelnen Arten der Wohnnutzung voneinander.

## ARTEN VON MIKROAPPARTEMENTS

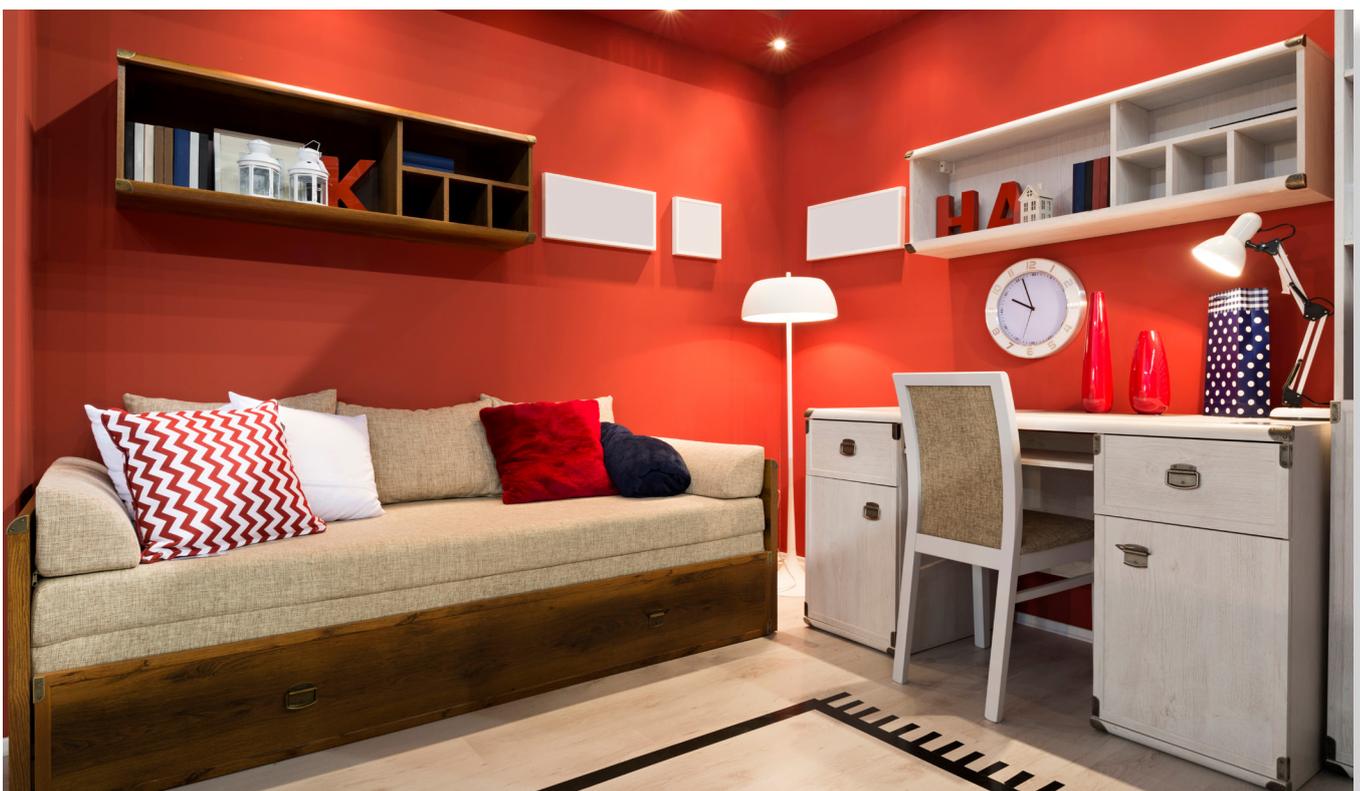


## STUDENT-APPARTEMENTS

Diese stellen die Hauptnutzungsform aller Mikroappartements dar: knapp 42 % aller deutschen Mikroappartements werden an Studenten vermietet. Diese eignen sich hervorragend als Zielgruppe, denn sie benötigen wenig Platz, ziehen oft neu und nur für eine begrenzte Zeit in eine Stadt und nehmen so das Angebot einer möblierten Wohnung auf Zeit gerne an. Außerdem bieten Mikroappartements meist einen Standort mit optimaler Infrastruktur inklusive der Nähe zu Universitäten und Hochschulen. Da Mikroappartements aufgrund ihrer geringen Größe zudem vergleichsweise billig erscheinen, stellen sie für Studenten eine interessante Wohnform dar. Student-Appartements kommen dabei nicht nur in A-Städten vor, sondern auch in B-, C- und D-Städten, die einen hohen Anteil an Studenten aufweisen. Beispiele dafür sind die Städte Würzburg und Göttingen, in denen vermehrt Student-Appartements entstehen.

Studenten stellen dabei einige Anforderungen an ihr Appartement. So sind neben der Nähe zu Hochschulen auch Bars, Cafés oder Restaurants für das studentische Leben von Bedeutung. Da

viele Studenten zudem kein eigenes Auto besitzen, müssen Haltepunkte des ÖPNV in fußläufiger Entfernung zu erreichen sein. Alternativ bieten einige Unternehmen auch Car- oder Bike-Sharing-Angebote als buchbare Zusatzleistung zur All-In-Miete in den Gebäudekomplexen an. Innerhalb des Gebäudes sind für die junge Zielgruppe eine moderne Ausstattung, eine gute Internetverbindung und die Nutzung von Gemeinschaftsflächen von hoher Bedeutung. Diese sorgen dafür, dass neben Zugezogenen auch ausländische Studenten schnell Anschluss in einer neuen Stadt finden und somit der Vereinsamung durch die kleinen Wohnungen vorgebeugt wird. Das macht Mikroappartements zu einer bei dieser Nutzergruppe beliebten Wohnform. Da Student-Appartements sich an Studenten als Zielgruppe richten und auch sonst ähnliche Merkmale aufweisen, treten sie vermehrt in Konkurrenz zu klassischen Studentenwohnheimen. Da diese jedoch eine deutlich längere Wartezeit für Interessenten aufweisen, entscheiden sich inzwischen viele Studenten für ein Leben im modernen Mikroappartement.



## BUSINESS-APPARTEMENTS

Bei dieser Wohnform handelt es sich um die zweitbeliebteste Nutzungsart der Mikroappartements. Sie richtet sich vor allem an Young Professionals, Auszubildende, Geschäftsreisende und als Zweitwohnsitz für in der Großstadt arbeitende Personen. Auch für diese Nutzergruppen stellen die Vollmöblierung und der damit verbundene bequeme Einzug ein Hauptkriterium für das Wohnen in einem Mikroappartement dar. Da diese meist den Großteil des Tages arbeiten, spielt auch hier der gering vorhandene Platz nur eine kleine Rolle. Hier ist jedoch, wie auch bei Student-Appartements, eine funktionierende Internetverbindung von entscheidender Bedeutung, insbesondere für Arbeitnehmer im Flex- oder Home-Office. Dabei stellen sich Gemeinschaftsflächen für Mieter von Business-Appartements ebenfalls als praktisch dar, diesen ist im Vergleich zu den Studenten jedoch eine geringere Bedeutung zuzumessen. Zwar waren die Busi-

ness-Appartements durch die Corona-Krise und die damit verbundenen Einreisebeschränkungen stark von fehlenden Mietern betroffen, allerdings scheinen sich diese recht schnell von den Auswirkungen erholt zu haben. Das zeigt sich in den inzwischen hohen Auslastungsquoten sowie der Tatsache, dass Anbieter von Mikroappartements die Vermietung von Business-Appartements für ähnlich unkompliziert erachten wie die der Student-Appartements. Da Business-Appartements sich durch ihre Zielgruppe eher für einen kurzen Aufenthalt eignen, treten sie in Konkurrenz zu möblierten Wohnungen auf Zeit. Der Vorteil, den Business-Appartements dabei bieten, liegt in der Nutzung von Gemeinschaftsflächen sowie dem Angebot an Zusatzleistungen, die bei herkömmlichen Wohnungen auf Zeit fehlen. Das macht sie zu einer beliebten und weiterwachsenden Wohnform.

## SENIOR-APPARTEMENTS

Senior-Appartements stellen momentan noch einen geringen Anteil des Marktes für Mikroappartements dar. Aufgrund des demografischen Wandels könnten sie aber zunehmend in den Fokus von Nutzern und Investoren rücken und somit ein stark wachsendes Marktsegment darstellen. Dabei stellen Senioren natürlich andere Anforderungen an das Appartement als beispielsweise Studenten oder Young Professionals. So müssen in der näheren Umgebung des Wohnortes nicht nur Supermärkte, Cafés oder Haltepunkte des ÖPNV vorhanden sein. Für Senioren spielt zusätzlich die Nähe zu Gesundheitseinrichtungen wie Ärzten oder Apotheken eine entscheidende Rolle, was sie von den anderen Nutzern unterscheidet. Auch eine stabile Internetverbindung ist zwar von wachsender Bedeutung für Senioren, sie ist jedoch nicht so essenziell wie für die jüngere Generation. Dafür besitzen unter anderem Telefon oder Fernseher für diese einen höheren Stellenwert. Was die Nutzergruppen jedoch gemeinsam haben ist das Bedürfnis nach Gemeinschaftsflächen. Insbesondere für alleinlebende Senioren sind diese wichtig, um auch im Alter soziale Kon-

takte pflegen zu können.

Um die Senioren bestmöglich in ihrem Alltag zu unterstützen, müssen in Senior-Appartements Haushaltshilfen bereitgestellt werden. Dies können entweder Personen sein, die die Senioren beispielsweise als Betreuung oder Reinigungskraft unterstützen, andererseits können diese auch in technischer Form, beispielsweise als Saugroboter, installiert werden. Zudem ist ein barrierefreier Zugang zu allen wichtigen Räumlichkeiten entscheidend. Bei optimaler Umsetzung des Konzeptes und einer vorhandenen Unterstützung der Senioren, können Senior-Appartements besonders für noch mobile Rentner künftig eine Alternative zur herkömmlichen Form des betreuten Wohnens darstellen, da Mikroappartements eher dem Konzept der eigenen Wohnung entsprechen. Zudem können die Senioren, im Gegensatz zur Ein-Zimmer-Wohnung, durch die Gemeinschaftsflächen soziale Kontakte aufrechterhalten. Somit stellen Senior-Appartements insbesondere durch den wachsenden Anteil an betagten Menschen eine Wohnform mit Zukunft dar.

## CO-LIVING APPARTEMENTS

Diese Form der Mikroappartements stellt eine Alternative zur herkömmlichen Wohngemeinschaft (WG) dar. Sie ist somit vor allem für Personen geeignet, denen eine Ein-Zimmer-Wohnung auf Dauer zu einsam ist, die aber trotzdem auf die zusätzlichen Services und Leistungen der Mikroappartements nicht verzichten wollen. Zudem müssen Bewerber hierfür nicht an unzähligen WG-Castings teilnehmen, sondern suchen sich ihre vollmöblierte Wohnung einfach auf der Website des jeweiligen Anbieters aus. Co-Living-Appartements existieren normalerweise nicht als Wohnform in einem eigenen Gebäudekomplex, sondern ergänzen das Angebot in Gebäuden, die

Student- oder Business-Appartements anbieten. Aufgrund der Tatsache, dass die WG in Deutschland insbesondere für die jüngere Generation eine beliebte Wohnform darstellt (fast 5 Millionen Menschen in Deutschland wohnen in einer WG), ist auch hier künftig von einem großen Wachstumspotenzial dieses Mikroappartement-Typs auszugehen. Der Aufbau eines Co-Living-Appartements unterscheidet sich aufgrund der Vielzahl an Schlafzimmern leicht vom Aufbau eines klassischen 1-Zimmer-Appartements. Dabei liegt auch hier der Fokus darauf, den kaum vorhandenen Platz durch eine gute Konzeption von Räumen und Möbeln optimal auszunutzen.



## SERVICED APPARTEMENTS UND BOARDING HOUSES

Diese Formen der Mikroappartements sind, wie bereits erwähnt, eher für einen kurzzeitigen Aufenthalt gedacht. Während die Appartements der Wohnnutzung einen Mindestaufenthalt von sechs Monaten fordern, ist dies bei den meisten Serviced Appartements die maximale Mietdauer. Diese können sogar für wenige Tage gebucht werden, normalerweise beträgt die Mietdauer einige Wochen. Somit eignet sich diese Form vor allem für Geschäftsreisende, aber auch für Touristen. Hierbei muss auf die vorhandenen Leistungen wie Wäscheservice jedoch nicht verzichtet werden, auch wenn dieser meist kostenpflichtig gebucht werden muss. Sowohl im Vergleich zu Hotels als auch zu Mikroappartements der Wohnnutzung weisen die Appartements des Gastgewerbes auch aufgrund der geringeren

Mietdauer jedoch vergleichsweise hohe Mieten auf. Dafür haben diese Appartements gegenüber den Hotels den Vorteil, dass sie ein großzügigeres Wohngefühl vermitteln, statt dem Anblick des klassischen Hotelzimmers. Auch die Möblierung ist meist etwas gehobener und sorgt neben der besseren Ausstattung inklusive Küche dafür, dass diese für einen längeren Aufenthalt besser geeignet sind. Serviced Appartements können somit als Mischform zwischen Gastgewerbe und dem herkömmlichen Wohnen betrachtet werden. Die Nutzer stellen dabei ähnliche Anforderungen an ihr Umfeld, wie es bei Business-Appartements der Fall ist. Insbesondere für Touristen, die einen längeren Aufenthalt haben, sind zudem eine zentrale Lage und die Nähe zu touristischen Attraktionen von Bedeutung.

	STUDENT APPARTEMENTS	BUSINESS APPARTEMENTS	SENIOR APPARTEMENTS	SERVICED APPARTEMENTS
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Gastgewerbe
Hauptzielgruppe	Studenten	Young (Professionals)	Senioren	Geschäftsreisende, Touristen
Typische Mietdauer	6 Monate - einige Jahre	3-12 Monate	einige Jahre	einige Tage - 6 Monate
Verbreitung	alle Großstädte, Studentenstädte	A-Städte, Ballungsräume	noch gering, in allen Großstädten möglich	in allen Großstädten, v.a. Tourismusstädte

Quelle: DIWG

# AUFBAU UND AUSSTATTUNG

---

Mikroappartements sind meist nach dem gleichen Muster aufgebaut. Da die vorhandene Fläche sehr gering ist, ist die Inneneinrichtung möglichst platzsparend konzipiert. Eine Möglichkeit, die viele Apartments ein, ist dabei das Konzept von hängenden und klappbaren Möbeln. Diese können bei Bedarf ausgeklappt werden, nach der Nutzung verschwinden sie jedoch wieder an der Wand oder der Decke des Raumes und sorgen so für ausreichend Platz. Diese Möbel weisen optisch ein einheitliches, zugleich aber auch sehr modernes Erscheinungsbild auf. Ergänzt wird diese moderne Erscheinung durch eine vollausgestattete Küchenzeile inklusive der benötigten Küchengeräte. Auch ein Fernseher sowie diverse dekorative Elemente wie Bilder und Pflanzen gehören zum Inventar eines modernen Mikroappartements.

Die Anordnung der Möbel folgt dabei meist ebenfalls einem klaren Muster: das Bad befindet sich bei vielen Apartments direkt am Eingang und schließt an die Küchenzeile an. Am hinteren Ende des Zimmers befinden sich, meist am Fenster, um für eine optimale Ausnutzung des Tageslichts zu sorgen, das Bett und der Schreibtisch. Einige Apartments weisen zudem einen eigenen Balkon auf, diese liegen preislich meistens über den Apartments mit der Basisausstattung. Für die Bewohner, die keinen eigenen Balkon oder Terrasse besitzen, bieten einige Apartmentkomplexe auch eine Dachterrasse als zusätzliche Gemeinschaftsfläche an.

Während die einzelnen Apartments also recht einheitlich daherkommen, kann das Gebäude unterschiedlich konzipiert sein. Alleine die Größe der Gebäude kann sehr stark variieren. So gibt es sowohl Anbieter, die ein Gebäude mit nur rund 20 Apartments vermieten, besonders in den A-Städten sind jedoch große Gebäudekomplexe mit bis zu 600 einzelnen Wohneinheiten keine Seltenheit. Zudem können die Gebäude, neben der Wohnnutzung, auch verschiedenen Assetklassen als Standort dienen. So gibt es Bauwerke, die in den unteren Etagen über Büros verfügen, in anderen befindet sich unterhalb der Mikroappartements im Erdgeschoss beispielsweise ein Fitnessstudio oder ein Supermarkt. Das zeigt, dass diese Gebäude eine hohe Drittverwendungsfähigkeit besitzen, was bei der zukünftigen Vermietung eine große Rolle spielen kann. Auch die Nutzung der Gemeinschaftsräume kann variieren, sie reicht von Wäscheräumen über Lounges bis hin zu Bars oder Cafés. Dass diese Gemeinschaftsflächen einen wichtigen Teil beim Konzept Micro-Living spielen, zeigt sich an deren Anteil in deutschen Mikroappartementskomplexen: ca. 93 % der Betreiber bieten diese zur Nutzung an.

## STANDORTANFORDERUNGEN UND VORKOMMEN IN DEUTSCHLAND

Wie bei anderen Assetklassen gilt auch für Mikroappartements: die Wahl des richtigen Standortes ist für die Errichtung und das Konzept von entscheidender Bedeutung. Das lässt sich daran erkennen, dass Mikroappartements mit Grundausstattung an einem guten Standort höhere Mieten versprechen als top ausgestattete Mikroappartements an einem mittleren Standort. Auch deswegen liegen Mikroappartements oft in guten Lagen, was dazu führt, dass sie ein vergleichsweise hohes Preisniveau aufweisen. Vereinzelt, wie im Hamburger Stadtteil Harburg zu beobachten, werden aufgrund bestimmter Standortvorteile (hier die Nähe zu Hochschulen) aber auch mittlere Lagen als Standort genutzt. Nutzer und Investoren stellen dabei jedoch unterschiedlichen Anforderungen an den jeweiligen Standort.

### Nutzer

Auch wenn sich die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzer teilweise unterscheiden, muss der Standort einige Voraussetzungen erfüllen, die für alle Nutzergruppen entscheidend sind. Der wichtigste Standortfaktor dabei ist, neben einer möglichst zentralen Lage, wohl die Anbindung an den ÖPNV, um alle Versorgungs- und Bildungseinrichtungen schnell und einfach erreichen zu können. Auch ein Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe, beispielsweise Supermärkte, hat eine große Bedeutung für die Mieter und kann somit eine hohe Auslastung der einzelnen Appartements garantieren. Auch Gastronomiebetriebe in Form von Cafés, Bars und Restaurants sollten am optimalen Standort fußläufig erreichbar sein. Für Studenten zählt zudem die Hochschulnähe zu den wichtigsten Kriterien bei der Wahl der neuen Wohnung. Sind diese Bedingungen gegeben, kann von einer hohen Auslastung der Appartements von durchschnittlich fast 90 % ausgegangen werden.

### Anbieter und Investoren

Auch für Investoren spielt die Wahl des Standortes vor einem Investment in Mikroappartements eine entscheidende Rolle. Dabei ist auch hier der Fokus auf eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der öffentlichen Einrichtungen durch eine gute ÖPNV-Anbindung von Bedeutung. Auch die Nähe zu Hochschulen und die Lage im Zentrum eines Stadtbezirks oder in einem aufstrebenden Szeneviertel zeigt, dass Investoren und Anbieter insbesondere Studenten als Zielgruppe für die Appartements begeistern wollen. Um die beiden wichtigsten Zielgruppen, Studenten und Young Professionals, für das eigene Konzept zu gewinnen, ist auch die Wahl der richtigen Stadt von Bedeutung. Dabei sorgt neben der Größe der Stadt vor allem eine hohe Anzahl von Studierenden sowie die Ansässigkeit von großen Konzernen für eine möglichst große Zielgruppe damit auch für hohe Nachfrage. Aus diesem Grund eignen sich besonders A-Städte, vermehrt aber auch B- und C-Städte in großen Ballungsräumen und auch typische Studentenstädte an D-Standorten als optimaler Standort für die Errichtung von Mikroappartements. Eine geringe Wettbewerbsintensität scheint für Investoren hingegen kein entscheidender Faktor bei der Standortwahl zu sein. Das zeigt, dass durchaus mehrere Anbieter in einem Stadtteil nebeneinander koexistieren können. Welche Standortfaktoren die wichtigsten Kriterien für Investoren bei einer Investition in Mikroappartements darstellen, verdeutlicht die nachfolgende Tabelle.

STANDORTFAKTOR	BEWERTUNG DES STANDORTFAKTORS DURCH INVESTOREN MIT SEHR WICHTIG ODER EHER WICHTIG IN %
gute Erreichbarkeit des ÖPNV	100
Nähe zu Hochschulen	93
zentrale Lage / Lage im Szenequartier	87
hohe Anzahl Studierender	79
Ansässigkeit von großen Konzernen	77
hohe Einwohnerzahl der Stadt	77

Quelle: Initiative Micro-Living, Darstellung DIWG

Aktuell beschränkt sich das Vorkommen von Mikroappartements in Deutschland noch vermehrt auf die A-Städte, da diese für Mikroappartements optimale infrastrukturelle Bedingungen aufweisen. Schätzungsweise befinden sich über 60 % der Mikroappartements in den Top-7-Städten Deutschlands. Da das Bauland dort jedoch immer knapper wird, weiten sich die Appartements jedoch auch zunehmend auf B-, C- und auch D-Standorte aus. Dabei stehen insbesondere die Ballungszentren deutscher Großstädte, bei-

spielsweise das Ruhrgebiet und der Großraum Berlin, im Fokus neuer Bauprojekte. In ländlichen und eher strukturschwachen Regionen wie dem Saarland oder Ostfriesland kommen Mikroappartements hingegen kaum oder nur in sehr geringem Maße vor. Zudem ist ein deutlicher Unterschied zwischen neuen und alten Bundesländern erkennbar: in den alten Bundesländern entstehen deutlich mehr Mikroappartements als in den östlichen Bundesländern.

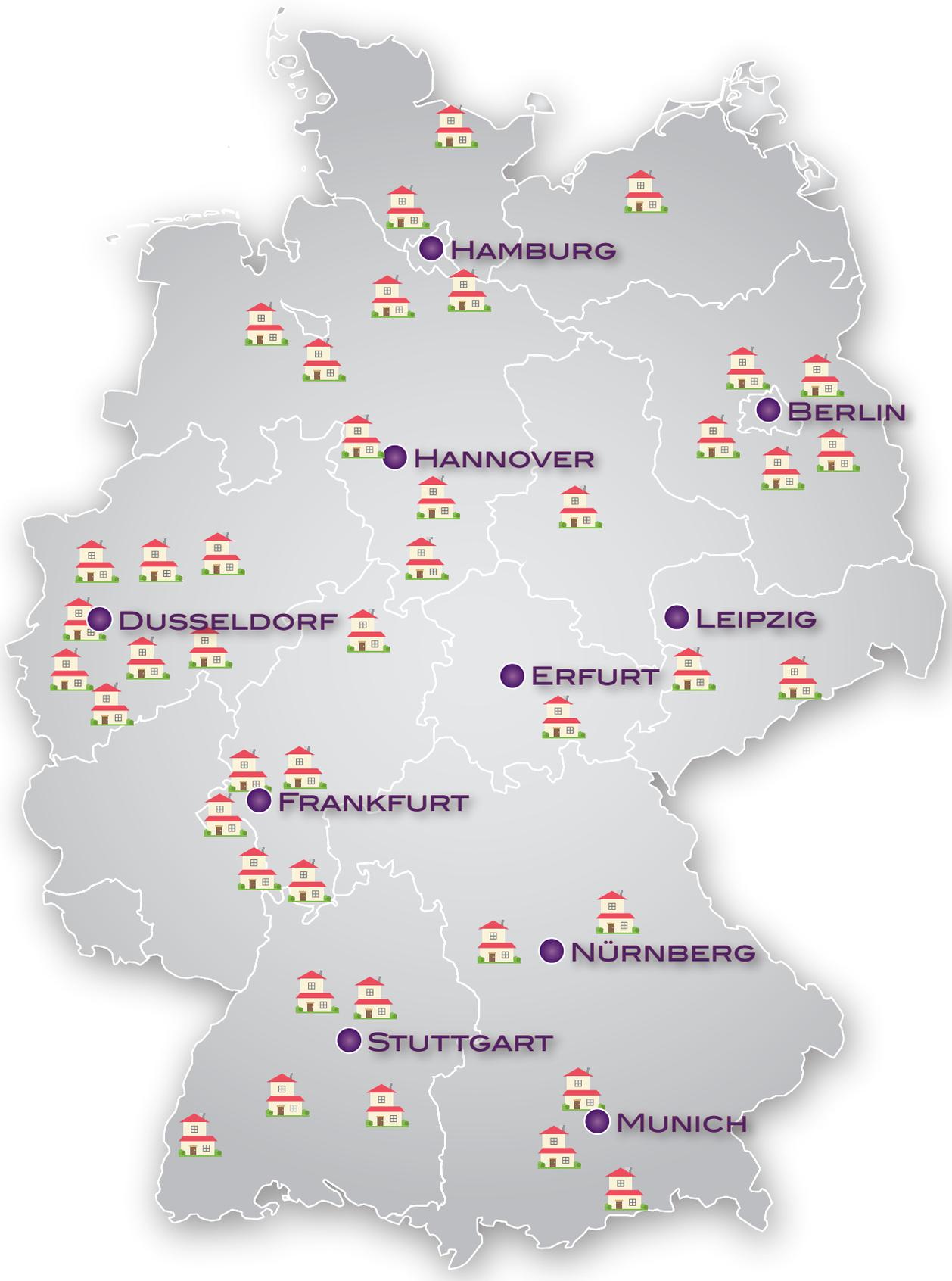
	A-STÄDTE	B-STÄDTE	C-STÄDTE	D-STÄDTE
Anteil Mikroappartements	62 %	11 %	16 %	5 %

Quelle: Initiative Micro-Living, Darstellung DIWG

Das Wachstum der Mikroappartements steht dabei jedoch erst am Anfang. Laut aktuellen Prognosen von verschiedenen Marktbeobachtern sollen bis ins Jahr 2025 rund 50.000 neue Business- und Student-Appartements entstehen. Das würde die Zahl der noch 2020 vorhandenen Appartements fast verdoppeln. Bei einer Betrachtung der geplanten Bauprojekte fällt zudem die bereits erwähnte Konzentration auf Großstädte und Ballungsräume auf. Bleibt dieses Wachstum weiterhin konstant, können Mikroappartements zukünftig einen

bedeutsamen Anteil am deutschen Wohnungsmarkt einnehmen. Da die Baukosten besonders in den A-Städten stark ansteigen und das Bauland knapp wird, werden sich Mikroappartements künftig auch vermehrt auf andere Städte ausweiten. Insbesondere C-Städte sowie D-Städte mit großem Studentenanteil erweisen sich dabei aufgrund ihrer vorteilhaften Bedingungen für die weitere Verbreitung als attraktive Standorte.

## PROGNOSTIZIERTES VORKOMMEN VON MIKROAPPARTEMENTS BIS 2030



## GESELLSCHAFTLICHE TRENDS: DARUM BREITEN SICH MIKROAPPARTEMENTS SO SCHNELL AUS

Auch wenn Mikroappartements auf den ersten Blick nicht in das Bild der klassischen deutschen Wohnung passen, ist deren Wachstum in den letzten Jahren stark vorangeschritten. Neben Vorteilen wie einer effizienten und modernen Bauweise, die sie für Städte neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum attraktiv machen, spielen dabei insbesondere gesellschaftliche Trends eine Rolle. Diese für Mikroappartements sehr vorteilhaften Bedingungen sorgen dafür, dass auch künftig mit einer weiteren Verbreitung der kleinen Wohnungen zu rechnen ist.

### Urbanisierung

Auch wenn die Bevölkerungszahl in Deutschland laut aktueller Prognosen bis zum Jahr 2030 nur leicht zunehmend und die Prognosen für die ländlichen Regionen sogar rückläufig ist, wachsen die meisten deutschen Großstädte stark an. Das betrifft vor allem die Top-7-Städte, für die bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs zwischen 1,4 und 8,6 % prognostiziert wird.

	BEVÖLKERUNGSWACHSTUM GESAMT	WACHSTUM BIS 2030 IN %
Berlin	+ 156.000	+ 4,2
München	+ 88.000	+ 5,9
Hamburg	+ 80.000	+ 4,3
Köln	+ 73.000	+ 6,8
Frankfurt (Main)	+ 66.000	+ 8,6
Düsseldorf	+ 37.000	+ 6,0
Stuttgart	+ 9.000	+ 1,4

Quelle: Cushman & Wakefield, Darstellung DIWG

Aufgrund dieser Tatsache werden in den Städten immer mehr Wohnungen benötigt. Das Problem dabei ist, dass der Bau von größeren Wohnungen aufgrund des nur wenig vorhandenen Baulands immer problematischer wird. Mikroappartements eignen sich daher bestens, um auf begrenzter

Fläche vergleichsweise viele Wohnungen entstehen zu lassen. Dabei kommen dem Konzept Mikroappartement neben der zunehmenden Urbanisierung noch weitere gesellschaftliche Trends entgegen.

## WACHSENDE ZAHL VON STUDENTEN

Als entscheidender Aspekt hierbei ist der zunehmende Wunsch nach Bildung und Studium der jungen Generation zu nennen. Die Studienanfängerquote konnte trotz Corona ein solides Niveau halten, womit die Zahl der Studenten in Deutschland bei knapp 3 Mio. Menschen liegt, mit weiter steigender Tendenz. Da Studenten die Hauptzielgruppe von Mikroappartements darstellen, ist auch in Zukunft mit einer hohen Nachfrage nach kleinteiligem und temporärem Wohnen auszugehen. Da nach der Corona-Krise auch mit einer wieder steigenden Zahl ausländischer Studenten

zu rechnen ist, werden Mikroappartements künftig eine sehr begehrte Wohnform darstellen, da sich der Einzug im Vergleich zu herkömmlichen Wohnungen als deutlich einfacher herausstellt. Gründe hierfür liegen im schnellen Online-Vertragsabschluss sowie der vorhandenen Möblierung der Zimmer. Da sich Mikroappartements aufgrund ihrer geringen Größe auf den ersten Blick als kostengünstig darstellen, sind sie für die eher einkommensschwache Zielgruppe der Studenten als optimale Wohnlösung anzusehen.

## DIGITALISIERUNG DER ARBEITSWELT

Diese ermöglicht es Arbeitnehmern weltweit, ihre Tätigkeit von unterwegs sowie von zuhause aus zu erledigen. Insbesondere für Personen, die gerne reisen, bringt das viele Vorteile mit sich. Wenn diese sich für einen begrenzten Zeitraum im Ausland befinden, stellen Mikroappartements eine perfekte Lösung als temporärer Wohnsitz dar. Zudem können sie einfach und unkompliziert für diesen begrenzten Zeitraum online angemietet werden. Auch für Geschäftsreisende, die für einen längeren Aufenthalt in einem anderen Land oder einer anderen Stadt verweilen, stellen Mikroappartements eine gute Alternative zum Hotel dar. Insbesondere Serviced Apartments sind für kurzzeiti-

ge Aufenthalte geeignet, für längere geschäftliche Aufenthalte bieten sich zudem Business-Appartements an. Da die Apartments modern und schick ausgestattet sind, bieten sie sich zudem für das Home-Office sowie als Wohnsitz unter der Woche an. Damit stellen sie für viele flexibel arbeitende Arbeitnehmer eine attraktive Wohnform dar, die mit zunehmender Digitalisierung auch weiter wachsen kann. Da die Möglichkeiten des flexiblen Arbeitens in den ländlichen Regionen noch gering ausgeprägt sind und die größten Arbeitgeber vermehrt in den A-Städten ihren Hauptsitz haben, profitieren vor allem die A-Städte in Form von Business-Appartements von diesem Trend.

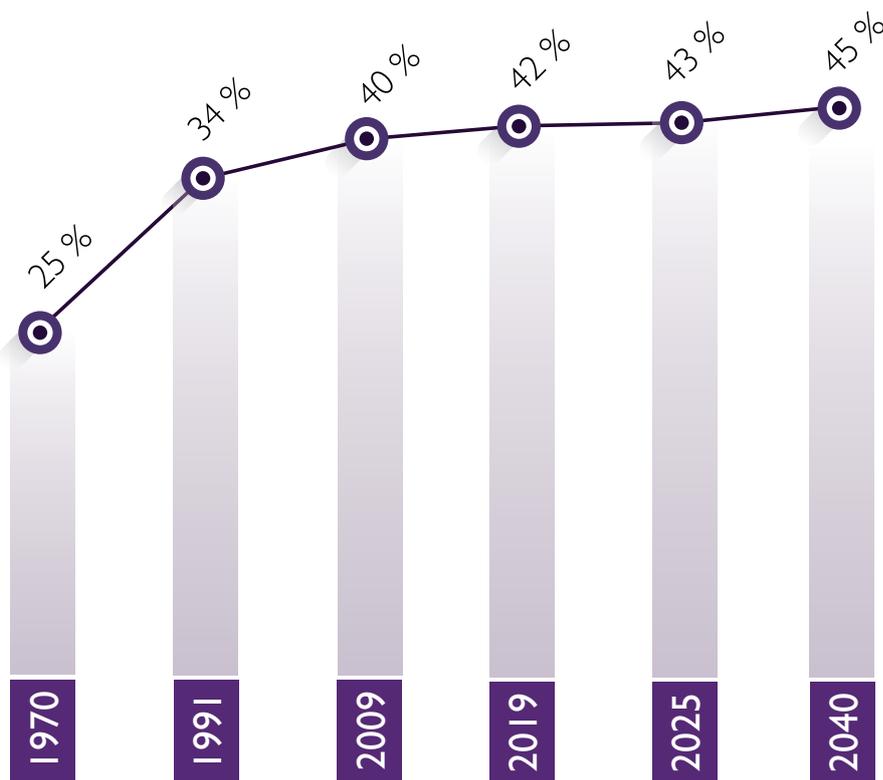
## „VERSINGELUNG“ DER DEUTSCHEN HAUSHALTE

Diese stellt ebenfalls einen wichtigen Grund für die rasante Verbreitung von Mikroappartements in Deutschland dar. Während die Zahl der Ein-Personen-Haushalte in Deutschland im Jahr 1970 gerade einmal 25 % betrug, so lag diese im Jahr 2019 bereits bei knapp 42 %. Innerhalb der nächsten Jahrzehnte ist damit zu rechnen, dass fast jeder Zweite in Deutschland alleine lebt.

Aufgrund dieser Tatsache werden immer mehr Wohnungen benötigt, was die Wohnungswirtschaft auch aufgrund der gering vorhandenen

Fläche vor Probleme stellt. Auch hier eignen sich Mikroappartements aufgrund ihrer vertikalen und platzsparenden Bauweise als gute Lösung zur schnellen Schaffung von Wohnraum. Da Singles zudem weniger Platz benötigen, stellt sich für diese eine Ein-Zimmer-Wohnung als (vorübergehend) ausreichende und moderne Wohnform dar, die es zudem ermöglicht, durch Gemeinschaftsräume neue Kontakte zu knüpfen.

### ANTEIL DER SINGLE-HAUSHALTE AN DER GESAMTZAHL DEUTSCHER HAUSHALTE IN %



Quelle: Statista, Darstellung DIWG

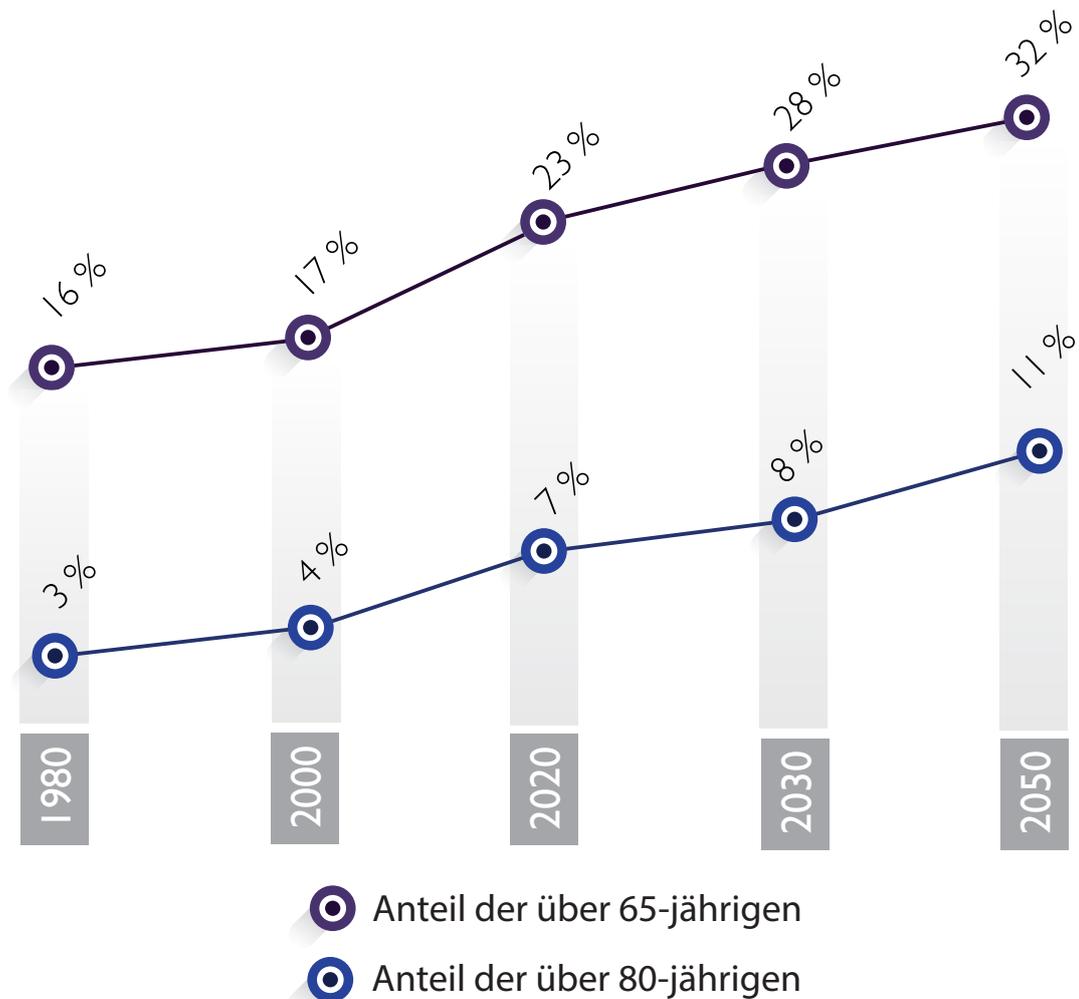
## STEIGENDER ANTEIL VON SENIOREN

Ein weiterer Grund, der die Zahl der Mikroappartements künftig weiter wachsen lassen könnte, ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung. Schon im Jahr 2030 soll es in Deutschland mehr über 65- als unter 20-jährige geben. Auch der Anteil hochbetagter Personen (über 85 Jahre) nimmt dabei weiter zu. Da viele Personen im Alter allein leben, rücken auch für diese Altersgruppe Mikroappartements vermehrt in den Fokus.

Vor allem für mobile Rentner und Personen, die sich noch ganz oder teilweise allein versorgen

können, stellen Mikroappartements, aufgrund der guten Infrastruktur und dem Vorhandensein von Gemeinschaftsflächen, eine zunehmend interessante Wohnform dar. Voraussetzung für den zukünftigen Erfolg bei dieser Zielgruppe ist, dass die sozialen und medizinischen Bedürfnisse der Rentner im Alltag erfüllt werden können. Wenn dies gelingt, könnten Senior-Mikroappartements in Zukunft neben Student- und Business-Appartements die dritte große Klasse von Mikroappartements der Wohnnutzung bilden.

## ANTEIL SENIOREN AN DER GESAMTBEVÖLKERUNG IN %



Quelle: Statista, Darstellung DIWG

## A-STÄDTE WEISEN DIE TEUERSTEN DURCHSCHNITTSMIETEN FÜR MIKROAPPARTEMENTS AUS

Betrachtet man die durchschnittlichen Mieten von Mikroappartements gegliedert nach Städtetkategorien genauer, so fällt auf, dass auch auf diesem Teilmarkt die A-Städte die höchsten Durchschnittsmieten aufweisen. Insbesondere C-Städte wie Freiburg und Darmstadt scheinen sich jedoch aufgrund ebenfalls hoher Mieten und sehr hohen Auslastungsquoten optimal für die Nutzung von Mikroappartements zu eignen, vor allem wenn diese als beliebter Hochschulstandort dienen. Aus diesem Grund können C-Städte künftig auch für Investoren vermehrt als interessante Investmentstandorte dienen. B-Städte wie Hannover und Bonn hingegen weisen sowohl eine vergleichsweise niedrige Durchschnittsmiete als auch eine geringe Auslastungsquote auf, hier besteht also noch deutliches Wachstumspotenzial. Dass Mikroappartements auch in kleinen Städten das Potenzial zu einer zukunftsfähigen Wohnform haben, zeigt sich am Beispiel der D-Städte: mit 97 % konnte an diesen Standorten die höchste Auslastungsquote gemessen werden, was auch

an dem im Vergleich zu größeren Städten (noch) geringen Vorkommen von Mikroappartements in diesen Städten liegt. Dieses spiegelt sich auch in einem intransparenten Markt mit wenig Angebot wider, wodurch für D-Städte von der DIWG keine Daten erhoben werden konnten. Laut Initiative Micro-Living liegt die durchschnittliche All-In-Miete für D-Städte bei 21,80 €/m<sup>2</sup> und damit unter dem Durchschnitt größerer Städte. Auch die Apartmentgröße ist in D-Städten meist geringer. Trotzdem zeigt sich aufgrund der hohen Nachfrage hier ein zukünftig großes Potenzial, insbesondere in den Studentenstädten. Dass die Apartmentgröße in A-Städten mit Abstand am höchsten ist, ist darauf zurückzuführen, dass es dort eine erhöhte Anzahl von Business Apartments sowie von Serviced Apartments gibt. Diese weisen meist eine größere Wohnfläche als Student-Apartments auf und sorgen somit für einen höheren Schnitt als in den kleinen Städten, wo das Angebot überwiegend aus Student-Apartments besteht.

	A-STÄDTE	B-STÄDTE	C-STÄDTE	D-STÄDTE
∅ All-In-Miete €/m <sup>2</sup>	31,58	22,84	27,62	21,80*
∅ All-In-Mietspanne €/m <sup>2</sup>	23,58-40,50	19,28-28,80	21,90-36,25	15,20-24,50*
Auslastung	85 %	77 %	91 %	97 %
durchschnittliche Apartment-Größe	32 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>

Quelle: DIWG, Initiative Micro-Living, Darstellung DIWG

\* Erhebung der IML

Allgemein lässt sich jedoch an allen Standorten erkennen, dass Mikroappartements eine vergleichsweise hohe Durchschnittsmiete aufweisen. Das ist neben der modernen Ausstattung und der Vollmöblierung auch den Zusatzangeboten in Form von Gemeinschaftsflächen oder Concierge-Service geschuldet. Da der Großteil der Anbieter seinen Bestand nur mit der All-In-Miete bewirbt, ist ein Vergleich mit den durchschnittlichen Kaltmieten in den untersuchten Städten recht schwierig. Allerdings liegen die Mietpreise je Quadratmeter der meisten Mikroappartements

auf dem Niveau der teuersten Wohnungen der jeweiligen Stadt. Somit kann bei Mikroappartements, zumindest auf den Quadratmeter gesehen, nicht von einer preiswerten Wohnform gesprochen werden. Da sie jedoch so eine geringe Wohnfläche aufweisen, sind sie auch für einkommensschwächere Zielgruppen wie Studenten noch bezahlbar. Deshalb haben die hohen Quadratmeterpreise keinen großen Einfluss auf die Beliebtheit der Kleinwohnungen, was sich auch in den hohen Auslastungsquoten zeigt.

## PLAYER AM MARKT LEGEN SICH MEIST AUF EINE BESTIMMTE APPARTEMENTFORM FEST

Neubauprojekte und Objekte in Top-Lagen stellen auf dem Markt für Mikroappartements die beliebteste Anlageform dar. Während der Anteil an internationalen Investoren im letzten Jahr sank und inzwischen nur noch bei rund 40 % liegt, steigen nun auch vermehrt Privatinvestoren in den lukrativen Markt ein. Das zeigt, dass Mikroappartements trotz steigender Baupreise als ein lukratives Investment gesehen werden, was auch an den vergleichsweise niedrigen Kosten aufgrund der geringen Wohnungsgrößen liegt.

Diese Beliebtheit der kleinen Wohnungen wird auch durch ein erhöhtes Transaktionsvolumen verdeutlicht. So hatte der größte Kauf von Mikroappartements im Jahr 2019, getätigt von Corestate Capital, ein Investitionsvolumen von knapp 70 Millionen Euro. Im Jahr 2021 hingegen tätigte die Domicil Real Estate AG den Kauf eines Portfolios mit 13 Objekten, welches ein Gesamtvolumen von rund 252 Millionen Euro besaß. Das zeigt, dass Mikroappartements auch in Zeiten der Corona-Krise ein lohnenswertes Investment dargestellt haben. Am meisten investierten jedoch weiterhin Asset- und Fondsmanager, Immobilienfonds sowie Versicherungen und Pensionskassen. Auch Projektentwickler investieren vermehrt in die Assetklasse Micro-Wohnen, was sich auch in den größten Käu-

fern der Appartementkomplexe widerspiegelt: unter den Top 5 Käufern des Jahres 2019 befand sich mit Catella auch ein bekannter Projektentwickler. Speziell Forward-Deals zeigen sich dabei unter Investoren als beliebte Anlageform.

Die Player am Markt stellen sich dabei unterschiedlich auf. Die meisten Investoren setzen auf eine einzelne Klasse und somit entweder auf Mikroappartements der Wohnnutzung oder des Gastgewerbes. Die Anbieter für Wohnnutzung differenzieren ihren Bestand zudem meist noch auf eine bestimmte Form der Appartements, wobei Student-Appartements auch hier die beliebteste Anlageform darstellen. Einige Anbieter, mit Corestate Capital auch der Marktführer im Bereich Micro-Living, investieren jedoch auch in die verschiedenen Mikroappartmenttypen. Dasselbe gilt auch für die Betreiber der Appartements: während die größten Betreiber von Appartements der Wohnnutzung wie „iLive“ oder „TheFizz“ sich auf eine bestimmte Nutzungsart festgelegt haben, in diesem Fall Student-Appartements, gibt es nur wenige Unternehmen, die sich auf den Betrieb beider Appartmenttypen spezialisiert haben. Auf dem Markt für Serviced Appartements zählen beispielsweise „smartments“ und „ipartments“ zu den größten deutschen Anbietern.



## VERMIETBARKEIT VON MIKROAPPARTEMENTS: WELCHE AUSWIRKUNGEN HAT DIE CORONA-KRISE?

Die Corona-Krise hatte und hat große Auswirkungen auf das tägliche Leben, aber auch auf den Immobilienmarkt. Einige Assetklassen wie Büro- oder Einzelhandelsimmobilien (Lebensmitteleinzelhandel ausgenommen) wurden besonders stark von diesen Auswirkungen getroffen. Der Markt für Wohnimmobilien und somit auch der Teilmarkt Mikro-Wohnen konnte sich dabei jedoch von den schlimmsten Folgen relativ schnell erholen. Dabei hat die Krise das rasante Wachstum des Trends Mikroappartement zwar leicht gedämpft, jedoch nicht stoppen können. Das lässt sich auch daran erkennen, dass der Großteil der Mikroappartement-Anbieter bereits im Jahr 2023 wieder mit Bedingungen wie vor der Pandemie rechnen. Auf diesen Optimismus haben auch die aktuell zu verzeichnenden weltwirtschaftlichen und politischen Risiken nur einen geringen Einfluss. Während manche Assetklassen noch jahrelang mit den Folgen rechnen müssen oder sich möglicherweise gar nicht mehr vollständig erholen, ist der Markt für Micro-Living also von den schlimmsten Folgen verschont geblieben.

### Nachfrage

Zu Beginn der Pandemie war auch bei der Nachfrage nach Mikroappartements ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Grund dafür ist, dass aufgrund der unklaren Zukunftssituation weniger Personen ein Studium begonnen haben, was die Hauptzielgruppe für Mikroappartements deutlich eingeschränkt hat. Zudem kam es aufgrund von Einreisebeschränkungen zu einer starken Reduzierung ausländischer Touristen und Geschäftsreisender, was auch die Vermietung von Business-Appartements zu einer großen Herausforderung gemacht hat. Dass diese Auswirkungen immer noch zu spüren sind zeigt sich daran, dass laut einer Studie der Initiative Micro-Living Anbieter von Mikroappartements die Vermietung an ausländische Mieter immer noch als recht herausfordernd betrachten, während die Vermietung an inländische Studenten und Arbeitnehmer sich als kaum herausfordernd darstellt.

Trotzdem scheint die Nachfrage nach Mikroappartements weiterhin sehr hoch zu sein. So liegt die durchschnittliche Auslastung von Mikroappartements laut der Initiative Micro-Living deutschlandweit bei 85 %. Insbesondere in beliebten Städten wie Berlin und Hamburg sind viele Mikroappartements hingegen für Monate komplett ausgebucht, wie am Beispiel der Appartements „iLive“ in diesen Städten zu erkennen ist. Zwar variieren die Auslastungsquoten je nach Standort (in kleineren Städten ist die Auslastung aufgrund der geringeren Appartementszahl meist höher als beispielsweise in den B-Städten), für die Zukunft ist bei der zu erwartenden Wohnungsknappheit jedoch von steigenden Auslastungsquoten auszugehen, insbesondere wenn die Bedingungen auch für ausländische Mieter wieder attraktiver werden.

### Mieten

Auch die Mieten sind von der Corona-Krise stark beeinflusst worden. Aufgrund der sinkenden Nachfrage nach Mikroappartements sanken diese während der Pandemie schrittweise weiter, bis sie im Frühjahr 2021 einen neuen Tiefstwert erreichten. Dass Mikroappartements aber halbwegs solide durch diese Krise gekommen sind, zeigt sich an der weiteren Entwicklung. Ab diesem Zeitpunkt steigerten sich die Mieten kontinuierlich und konnten inzwischen im Frühjahr 2022 einen neuen Höchststand erreichen. Da zukünftig von erhöhter Nachfrage sowie allgemein weiter steigenden Preisen auf dem Wohnungsmarkt auszugehen ist, ist auch bei den Mieten für Mikroappartements der Höhepunkt wohl noch nicht erreicht. Wie sich die Mieten für Mikroappartements genau darstellen, wird im weiteren Verlauf dieses Trendreports erläutert.

## Investments

Der Investmentmarkt wurde zu Beginn ebenfalls von den Auswirkungen der Krise getroffen. Konnte das Transaktionsvolumen auf dem Markt für Mikro-Wohnen über Jahre hinweg ein stetiges Wachstum verzeichnen, so sank es im Jahr 2020 auf gerade einmal 660 Mio. Euro, den niedrigsten Wert seit Jahren. Ein Grund dafür lag sicherlich auch in den eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten der Investoren in Kombination mit der unklaren Zukunftssituation. Dabei waren sich die Investoren jedoch recht schnell sicher, dass dieser Einbruch nur von kurzzeitiger Dauer ist. Im Jahr 2020 gab der Großteil der Investoren an, dass sich ihre Investmentpläne im Hinblick auf Mikroappartements nicht geändert haben. Dabei muss jedoch zwischen den verschiedenen Arten von Mikroappartements unterschieden werden: die Arten der Wohnnutzung wurden als sichereres Investment angesehen als die Arten des Gastgewerbes, die sich vermehrt auf ausländische Mieter konzentrieren und somit länger von der Krise betroffen waren. Dass sich diese Ansicht bestätigen ließ, wurde schon kurze Zeit später deutlich. Allein im ersten Halbjahr des Jahres 2021 betrug das Transaktionsvolumen für Mikro-Wohnen (inkl. Studentenwohnheime) bereits wieder 738 Mio. Euro und konnte somit das Vorjahresniveau innerhalb von sechs Monaten bereits übertreffen. Am Ende des Jahres betrug dieses dann 1,3 Mrd

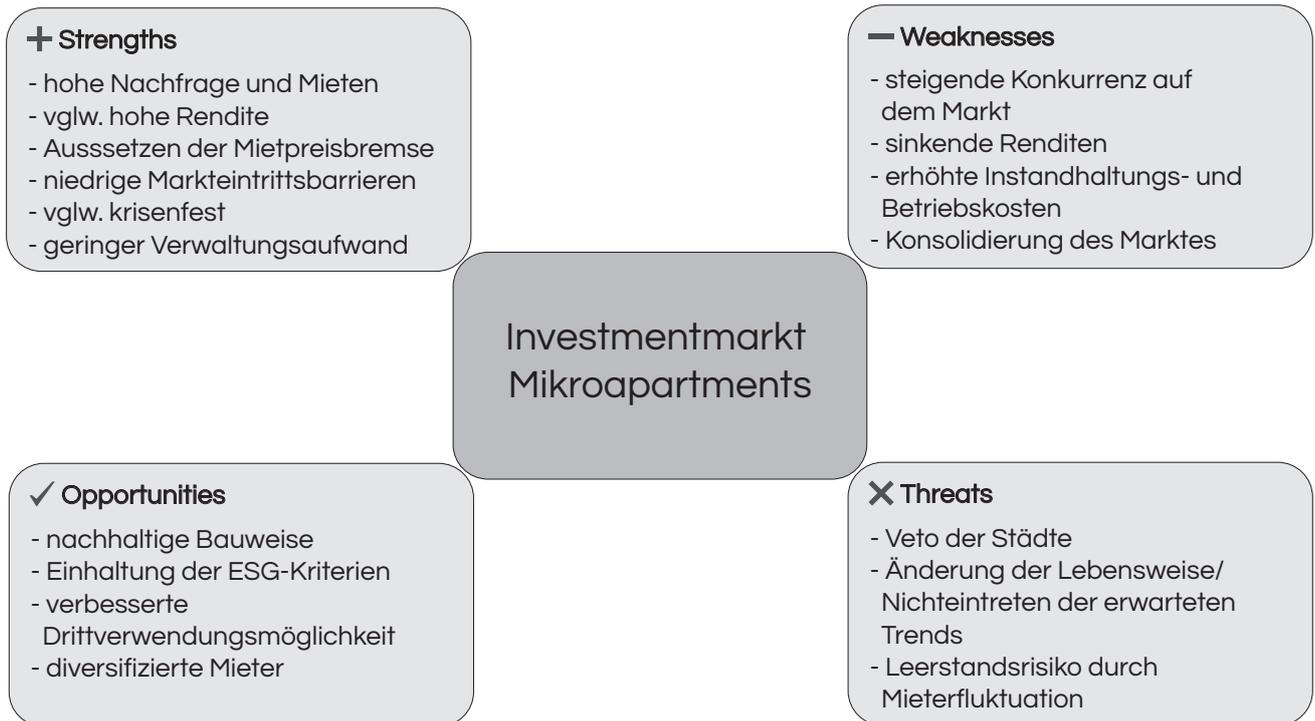
Euro, wodurch sich das Vorjahresniveau mehr als verdoppeln konnte. Somit lagen diese Zahlen bereits wieder auf dem Vorkrisen-Niveau. Im ersten Halbjahr 2022 konnte dann mit 760 Mio. Euro ein Transaktionsvolumen erreicht werden, das bereits die Rekordwerte vor der Pandemie erreichen und die Vorjahreswerte um weitere 11 % steigern konnte. Somit wurde das höchste Transaktionsvolumen der letzten fünf Halbjahre erzielt. Auch die Prognosen für Ende 2022 lassen trotz der unsicheren politischen und wirtschaftlichen Lage ein investmentstarkes Jahr auf dem Markt für Mikrowohnen erahnen. Aufgrund dieser positiven Faktoren ist die künftige Vermietbarkeit von Mikroappartements als gut zu bewerten. Aufgrund steigender Mieten und hoher Nachfrage wird auch der Investmentmarkt weiterwachsen und künftig neue Spitzenwerte in Sachen Transaktionsvolumen aufweisen. Als Unsicherheitsfaktor erweisen sich das derzeit stark ansteigende Zinsniveau sowie die ebenfalls stark steigenden Baukosten. Dies betrifft jedoch sämtliche Assetklassen. Bei einer weiteren Zunahme an Investoren und somit auch der Zahl an Mikroappartements wird vor allem die Lage entscheidend sein, um eine weiterhin hohe Auslastung garantieren. Dadurch werden Standortvorteile zukünftig bei steigenden Preisen neben einem guten Konzept die entscheidenden Aspekte für die Vermietbarkeit von Mikroappartements darstellen.



## DER INVESTMENTMARKT MIKROAPPARTEMENTS: AUCH RISIKEN MÜSSEN BEACHTET WERDEN

Wie an dem hohen Transaktionsvolumen zu erkennen ist, bietet der Investmentmarkt Mikro-Wohnen für Investoren dabei viele Vorteile, trotzdem müssen dabei auch Risiken und

Schwächen beachtet werden, um ein möglichst sicheres und lohnendes Investment zu gewährleisten.



### Stärken

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage und der überdurchschnittlichen Mieten stellen Mikroapartements ein lohnendes Investment dar. Das zeigt sich auch an der zu erzielenden Spitzenrendite: diese liegt für Mikroapartements in A-Städten bei fast 3,5 %. Somit übersteigen sie die auf dem üblichen Wohnungsmarkt durchschnittlich zu erzielenden Renditen von weniger als 3 % recht deutlich. Ein Grund für die vergleichsweise hohen Mieten stellt dabei das Aussetzen der Mietpreisbremse dar. Diese tritt bei möblierten sowie vorübergehend vermieteten Wohnungen nicht in Kraft. Ein weiterer Aspekt dabei ist, dass Mikroapartements vorwiegend als Neubauten entstehen, die der Mietpreisbremse ebenfalls nicht unterliegen. Somit können Anbieter von Mikroapartements Mieten verlangen, die teils deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Außerdem sind die Eintrittsbarrieren in den Markt für Mikro-Wohnen als gering zu betrachten. Grund dafür ist zum einen, dass Investoren und die Vielzahl verschiedener Apartmenttypen eine breite Auswahl an Investitionsmöglichkeiten bieten, wodurch sich das Interesse nicht auf eine bestimmte Art beschränkt. Durch die ähnliche Konzeption und Ausstattung fallen zudem Produktionsvorteile als Markteintrittsbarriere weg, was jedoch zu einer erhöhten Bedeutung des Standortes führt. Aufgrund des jungen Marktes fehlt es zudem an dominierenden Anbietern, was ein Investment auch für kleinere Unternehmen und Privatinvestoren interessant macht. Da die Apartments zudem allesamt ein Betreiberkonzept mit professionellen Anbietern aufweisen, stellt sich der Verwaltungsaufwand für Investoren nach dem Ankauf als sehr gering dar.

### Schwächen

Dass sich die Bedingungen auf dem Investmentmarkt gerade als vorteilhaft erweisen, ist auch anderen Marktteilnehmern nicht verborgen geblieben. Auch aufgrund der niedrigen Eintrittsbarrieren wächst die Zahl der Investoren und Anbieter immer weiter. Das führt zu erhöhten Kaufpreisen und einem Wettbieten in den besten Lagen, was sich auch negativ auf die Renditen auswirkt: aufgrund der hohen Baukosten sinken diese, wie auch auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt, seit Jahren immer weiter. Doch nicht nur die Baukosten stellen sich als teuer dar, auch die Betriebskosten sind aufgrund der Vollmöblierung, der modernen Ausstattung und dem benötigten Personal deutlich höher als bei herkömmlichen Wohnungen. Zwar sind die Mieten sehr rentabel, bei Anschaffung und Betrieb müssen jedoch auch hohe Kosten einkalkuliert werden. Da der Markt zudem recht jung in seiner Entwicklung ist, ist eine Konsolidierung der Mieten nicht ausgeschlossen, was zu weiter sinkenden Renditen führen würde. Bleibt die Nachfrage so hoch wie aktuell, ist davon allerdings nicht auszugehen.

### Chancen

Zwar können Mikroappartements also durchaus negative Folgen auf Städte und Mieten aufweisen, sie bieten jedoch auch einige Möglichkeiten zum Bau einer nachhaltigen Wohnform. Da Mikroappartements überwiegend als Neubauten entstehen und durch ihre geringe Größe einen geringeren Energiebedarf aufweisen, stellen sie eine vergleichsweise umweltfreundliche Wohnform dar. Auch die Bauweise bei Neubauprojekten wird mehr und mehr an die Einhaltung der ESG-Kriterien angepasst. Somit können Mikroappartements in Sachen Energieeffizienz eine vorbildliche Funktion aufweisen. Da sie durch die Konzeption und die Verbindung mit anderen Assetklassen im selben Gebäude zudem eine hohe Drittverwendungsfähigkeit, beispielsweise für Büros, aufweisen, ist auch in großen und gemischt genutzten Gebäudekomplexen, auch bei einem gescheiterten Wohnkonzept, nicht von dauerhaftem Leerstand auszugehen.

### Risiken

Aufgrund des einheitlichen Erscheinungsbildes kann es aus städtebaulichen Gründen zu einem Veto gegen den weiteren Ausbau von Mikroappartements kommen. Auch die hohen Mietpreise und das Aussetzen der Mietpreisbremse, die die Preise in einzelnen Stadtbezirken in die Höhe treiben können, haben teils negative Auswirkungen auf das Mietniveau einzelner Städte zur Folge. Wird der Ausbau von Mikroappartements deshalb eingeschränkt oder die Mieten angepasst, ist das scheinbar vorteilhafte Investment nicht mehr wie geplant realisierbar. Außerdem entstehen durch die erhöhten Betriebskosten und die schnelle Abnutzung der Möbel laufend hohe Instandhaltungskosten, die in Verbindung mit dem durch eine hohe Mieterfluktuation erhöhten Leerstandsrisiko negative Auswirkungen für Investoren zur Folge haben können. Des Weiteren ist es möglich, dass bei Nichteintreten der prognostizierten Trends die Nachfrage sinken wird. Dieser Aspekt erscheint unter den aktuellen Bedingungen jedoch als nicht realistisch.

# FAZIT

---

## ENTWICKLUNG DES TRENDS IST NOCH NICHT AM ENDE

Die Bedeutung von Mikroappartements für den deutschen Wohnungsmarkt wird wohl auch in Zukunft weiter zunehmen. Aufgrund, im Vergleich zum herkömmlichen Wohnungsmarkt, hoher Renditen und einer nachgewiesenen Krisenfestigkeit stellen sich diese nicht nur für Investoren als vorteilhaftes Investment dar, was zu einem erhöhten Transaktionsvolumen führen wird. Auch für Mieter und die von Wohnraum-mangel betroffenen Städte bieten sich viele Vorteile in Form der platzsparenden Konzeption und einer unkomplizierten Wohnungssuche. Die zu erwartenden gesellschaftlichen Entwicklungen sorgen ebenfalls für ein weiteres Wachstums des Trends. Doch die weitere Ausbreitung kann auch zu einigen Risiken für die betroffenen Städte führen: aufgrund der durch die moderne Ausstattung und Vollmöblierung der Appartements verursachten hohen Mieten kann auch ein negativer Effekt auf das Mietniveau einer Stadt oder eines einzelnen Stadtbezirks entstehen. Damit wäre die Hoffnung, nachhaltig preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, nicht realisierbar.

Die hohen Mieten haben jedoch keinen negativen Einfluss auf die Beliebtheit der Mikroappartements, was sich nicht allein durch die hohen Auslastungsquoten zeigt. Insbesondere für Menschen, die neu in einer Stadt leben, bieten die Gemeinschaftsflächen eine gern genutzte Kontaktmöglichkeit zu anderen Menschen. Somit stellen Mikroappartements nicht nur eine wachsende Wohnform dar, sondern können auch die Funktionen eines sozialen Treffpunkts erfüllen. Insbesondere für junge Menschen in der ersten eigenen Wohnung ist das Konzept somit als vorteilhaft zu betrachten.

Da also für die Zukunft von einem wachsenden Markt mit niedrigen Eintrittsbarrieren auszugehen ist, werden auch vermehrt neue Inves-

toren und Anbieter in diesen Markt einsteigen. Daher werden zukünftig Standortvorteile eine entscheidende Rolle für die Vermietbarkeit der Appartements darstellen. Diese und ein gutes Betreiberkonzept können auch zukünftig eine hohe Auslastung garantieren. Ist jedoch keiner dieser Faktoren gegeben, kann auch das auf den ersten Blick so sichere Investment Mikroappartment scheitern. Dabei wird spannend zu beobachten sein, welche Innovationen der noch junge Markt Mikro-Wohnen künftig mit sich bringt. Das moderne Konzept mitsamt attraktiven Bedingungen für alle Beteiligten lässt jedoch von einer Wohnform mit Zukunft in deutschen Städten ausgehen, welche auch die zu erwartenden Krisen überstehen kann.





# DIE DIWG

---

Die DIWG ist seit 2005 eine eigentümergeführte Unternehmensgruppe mit den Geschäftsbereichen Asset Management und Valuation.

Zu den Auftraggebern der DIWG valuation GmbH gehören neben deutschen und internationalen Banken und Investoren auch Pensionskassen, Fondsgesellschaften sowie private Auftraggeber.

Unsere Gutachter an den verschiedenen Standorten verfügen aufgrund der unterschiedlichsten beruflichen Qualifikationen - wie zum Beispiel Immobiliengutachter HypZert (F), Chartered Surveyors (RICS), Dipl.-Ing. / Dipl.-Sachverständiger und BaFin-Akkreditierung – über eine hervorragende Expertise und langjährige Erfahrung, um Sie im Bereich der Immobilienbewertung zuverlässig zu unterstützen.

Durch die regelmäßige Veröffentlichung von Artikeln in Fachzeitschriften oder -büchern, unsere Trendreports, Referententätigkeiten, regelmäßige Bewertungsaufträge sowie die beratende Tätigkeit für verschiedene Investmentgesellschaften ist eine sehr große Marktnähe vorhanden.

Innerhalb des Asset Managements bietet die DIWG Investment-, Property- und Project Management sowie Transaction Service an.

Darüber hinaus investiert die DIWG Capital in Joint Ventures mit internationalen Partnern bundesweit in Bestandsimmobilien mit Optimierungspotenzial sowie in Projektentwicklungen.

# EDITORIAL OFFICE

---

## ANDREAS BORUTTA MRICS

---

Managing Director

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

Fon +49 211 56 94 09 41  
borutta@diwg.de

## MEHMET KORKMAZ MRICS

---

Managing Director

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

Fon +49 211 56 94 09 42  
korkmaz@diwg.de

## THORSTEN BAUM HYPZERT (S)

---

Head of Research

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

Fon +49 211 56 94 09 43  
baum@diwg.de

## DAVID NAFE

---

Student

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

Fon +49 211 56 94 09 45  
nafe@diwg.de



# EDITORIAL

---

In recent years, a form of housing has developed in Germany that clearly contradicts the image of the conventional flat, but is becoming increasingly popular: micro-apartments. This trend has developed so rapidly in recent years that it is providing hope in the German housing market that it will be possible to counteract the problem of the growing housing shortage in major German cities. The main reasons for this are the lower land consumption that results from the small flats and vertical construction. This leads to the assumption that small flats will continue to spread in the coming years despite global economic and political crises.

While many asset classes have been severely affected by the Corona pandemic in some cases, the growth of the market for micro-apartments has only been temporarily restricted. This is another reason why micro-apartments are considered a form of housing with a future. This trend report examines what distinguishes micro-apartments, what advantages they have for cities affected by housing shortages and their residents, and what reasons play a decisive role in their rapid spread. It also looks at what makes this form of housing attractive to investors. In this context, market data in the form of rents and yields are also analysed and the extent to which micro-apartments differ from conventional flats in terms of amenities and profitability is explained.

No claim to completeness is made due to the complexity and (still) existing intransparency of the market for micro-apartments.

# DEFINITION

---

Micro-apartments represent a form of living that is becoming increasingly popular in Germany's cities. As they can be clearly distinguished from conventional flats due to their special characteristics, micro-apartments are now part of an asset class of their own: micro-living or small-scale living. The trend towards living in very small spaces originated in Asian cities where space is at a premium. After spreading to North American cities, the trend came to Germany at the end of the 2000s.

Although there is still no uniform definition of micro-apartments in Germany due to their recent existence and the lack of transparency in the market, they can be recognised by some characteristics. For example, these flats have a size of approx. 18 - 35 m<sup>2</sup>, they are fully furnished and offer an all-in rent in which most of the ancillary costs are already included. Furthermore, in many apartment complexes, certain additional services such as a concierge or laundry service can be booked for an extra charge. However, due to

their small size, micro-apartments are not designed for long-term use, but are usually only suitable for a temporary stay. Depending on the type of flat, this can vary from a few days to several years.

Due to the fact that micro-apartments create many flats in a small space because of their small size and can also be built quite quickly, there is great hope that they can counteract the problem of housing shortage in German cities in the long term. The extent to which this is actually the case will be presented in more detail in the course of this Trend Report. Since the shortage of living space is particularly severe here, these flats are found almost exclusively in large cities, especially in the A-cities, as well as typical student towns. One reason for this is that these cities offer a large target group for the use of micro-apartments.



# TYPES

---

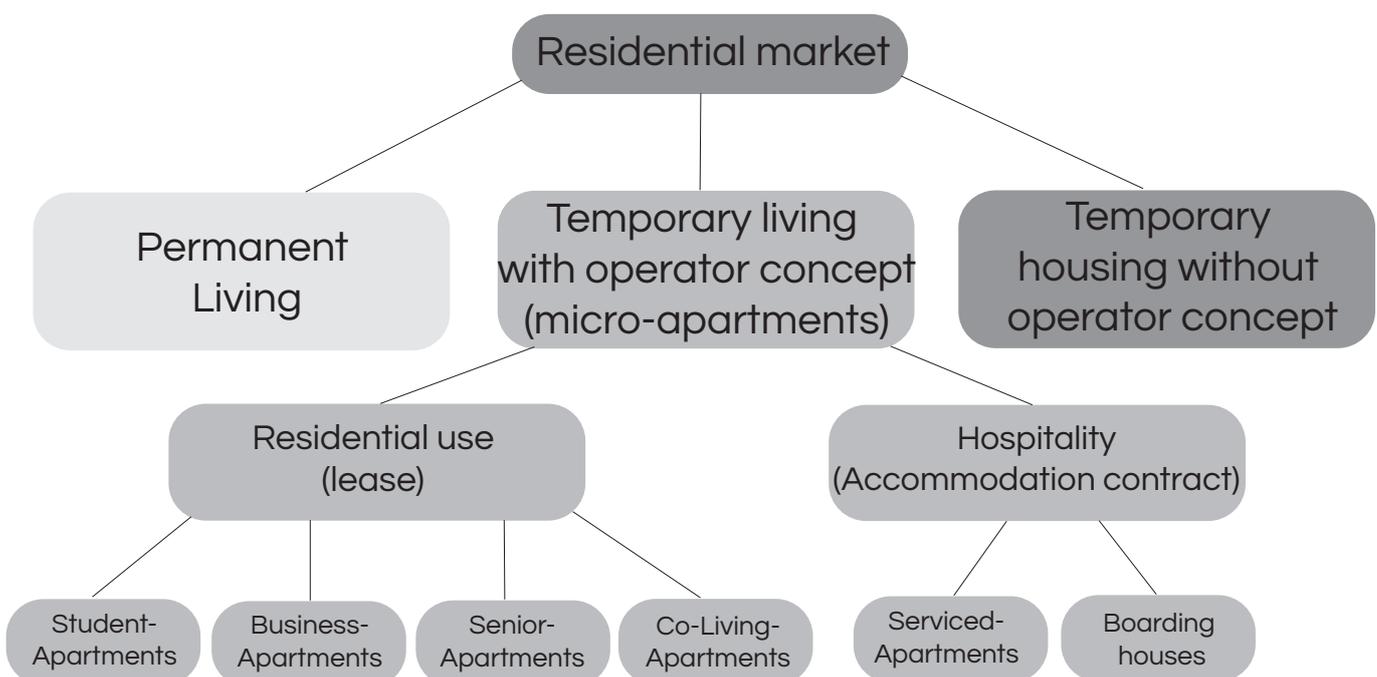
## DIFFERENT REQUIREMENTS OF THE RESPECTIVE USER GROUP

Within the micro-living submarket, a distinction must be made between residential and hospitality micro-apartments. Although both types have similar characteristics such as size, full furnishing and the range of additional services, there is a considerable difference. Residential micro-apartments, which include business or student flats, offer classic tenancy agreements and are therefore designed for a longer stay. The types of hospitality industry, which include serviced flats or boarding houses, on the other hand, are intended for a short-term stay, since with these, similar to hotels or holiday flats, an accommodation contract is concluded. In contrast to competing properties such as holiday flats, however,

the services of a micro-apartment do not have to be dispensed with, which makes them an increasingly popular alternative.

But even within the two main types of use, micro-apartments can be divided into individual subgroups that focus on different users. Since these user groups partly have different requirements for their flat, the individual types of residential use also differ from each other.

## TYPES OF MICRO-APARTMENTS



## STUDENT APARTMENTS

These are the main form of use of all micro-apartments: almost 42 % of all German micro-apartments are rented to students. They are an excellent target group because they need little space, are often new and only move to a city for a limited time, and are therefore happy to accept the offer of a furnished flat for a limited period of time. In addition, micro-apartments usually offer a location with optimal infrastructure, including proximity to universities and colleges. Since micro-apartments also appear comparatively cheap due to their small size, they are an interesting form of housing for students. Student flats are not only found in A-cities, but also in B-, C- and D-cities, which have a high proportion of students. Examples of this are the cities of Würzburg and Göttingen, where more and more student flats are being built.

Students have a number of requirements for their flats. In addition to proximity to universities, bars, cafés and restaurants are important for student life. Since many students do not own a car, public transport stops must be within walking distance. Alternatively, some companies also offer car or

bike sharing as a bookable additional service to the all-in rental in the building complexes. Within the building, modern furnishings, a good internet connection and the use of communal areas are of great importance for the young target group. These ensure that, in addition to newcomers, foreign students also quickly find a connection in a new city, thus preventing loneliness due to the small flats. This makes micro-apartments a popular form of housing for this user group. Since student flats are aimed at students as a target group and also have similar characteristics in other respects, they are increasingly competing with classic student halls of residence. However, since the latter have a significantly longer waiting time for interested parties, many students are now opting to live in a modern micro-apartment.



## BUSINESS APARTMENTS

This type of housing is the second most popular use of micro-apartments. It is primarily aimed at young professionals, trainees, business travellers and as a second home for people working in the big city. For these user groups, too, fully furnished accommodation and the associated convenience of moving in are a main criterion for living in a micro-apartment. Since they usually work most of the day, the limited space available plays only a minor role here as well. Here, however, as with student flats, a functioning internet connection is crucial, especially for workers in flex or home offices. Common areas are also practical for tenants of business flats, but they are less important than for students. Although business flats were hit hard by a lack of tenants due to the Corona crisis and the associated entry restrictions, they seem to have recovered quite quickly from the effects. This is reflected in the now high occupancy rates as well as the fact that micro-apartment provi-

ders consider the rental of business flats to be similarly uncomplicated as that of student flats. Since business flats are more suitable for a short stay due to their target group, they compete with temporary furnished flats. The advantage that business flats offer is the use of common areas and the range of additional services that are lacking in conventional temporary flats. This makes them a popular and growing form of housing.

## SENIOR APARTMENTS

Senior flats currently still represent a small share of the market for micro-apartments. Due to demographic change, however, they could increasingly become the focus of users and investors and thus represent a strongly growing market segment. Of course, senior citizens have different requirements for the flat than, for example, students or young professionals. Not only do supermarkets, cafés or public transport stops have to be available in the immediate vicinity of the place of residence. For seniors, proximity to health care facilities such as doctors or pharmacies also plays a decisive role, which distinguishes them from other users. A stable internet connection is also of growing importance for seniors, but it is not as essential as for the younger generation. On the other hand, telephones and televisions, among other things, are more important to them. What the user groups have in common, however, is the need for shared space. These are particularly important for senior citizens living alone, so that they can maintain social contacts in old age. In order to support the seniors in their daily lives as best as possible, household help must be pro-

vided in senior flats. These can either be people who support the seniors, for example as caregivers or cleaners, on the other hand, they can also be installed in technical form, for example as vacuum robots. In addition, barrier-free access to all important rooms is crucial. If the concept is implemented optimally and support is available for the seniors, senior flats can be an alternative to the conventional form of assisted living in the future, especially for retirees who are still mobile, since micro-apartments correspond more to the concept of one's own home. Moreover, in contrast to a one-room flat, seniors can maintain social contacts through the communal areas. Thus, senior flats represent a form of housing with a future, especially due to the growing proportion of elderly people.

## CO-LIVING APARTMENTS

This form of micro-apartment is an alternative to the conventional shared apartment (WG). It is therefore particularly suitable for people for whom a one-room flat is too lonely in the long run, but who still do not want to do without the additional services and benefits of micro-apartments. Moreover, applicants do not have to participate in countless WG castings, but simply choose their fully furnished flat on the website of the respective provider. Co-living flats do not normally exist as a form of living in their own building complex, but complement the offer in buildings that provide student or business flats. Due to the fact that the WG is a popular form of living in Germany,

especially for the younger generation (almost 5 million people in Germany live in a WG), this type of micro-apartment is also expected to have great growth potential in the future. The structure of a co-living flat differs slightly from the structure of a classic 1-room flat because of the large number of bedrooms. Here, too, the focus is on making optimal use of the scarcely available space by designing rooms and furniture well.



## SERVICED APARTMENTS AND BOARDING HOUSES

These forms of micro-apartments are, as already mentioned, intended more for short-term stays. While residential flats require a minimum stay of six months, this is the maximum rental period for most serviced flats. These can even be booked for a few days, normally the rental period is a few weeks. Thus, this form is particularly suitable for business travellers, but also for tourists. However, you do not have to do without the available services such as laundry service, even if this usually has to be booked for a fee. Compared to both hotels and micro-apartments for residential use, flats for the hospitality industry have comparatively high rents, also due to the shorter rental period. On the other hand, these flats have the advantage over hotels that they convey a more spacious living feeling instead of the look of the

classic hotel room. The furnishings are usually more upscale and, in addition to better equipment including a kitchen, make them more suitable for a longer stay. Serviced flats can thus be seen as a hybrid between the hospitality industry and conventional living. The users place similar demands on their environment as is the case with business flats. Especially for tourists who have a longer stay, a central location and proximity to tourist attractions are also important.

	STUDENT APARTMENTS	BUSINESS APARTMENTS	SENIOR APARTMENTS	SERVICED APARTMENTS
Type of use	Residential	Residential	Residential	Hospitality sector
Main target group	Students	(Young) professionals	Senior citizens	Business travellers, tourists
Typical rental period	6 months - a few years	3-12 months	a few years	a few days - 6 months
Distribution	All major cities, student towns	A-cities, Agglomerations	still low, possible in all major cities	in all big cities, especially tourist cities

Source: DIWG

# LAYOUT AND AMENITIES

---

Micro-apartments are mostly built according to the same pattern. Since the available space is very small, the interior furnishings are designed to save as much space as possible. One option that unites many flats is the concept of hanging and folding furniture. These can be folded out when needed, but after use they disappear again on the wall or ceiling of the room, thus ensuring sufficient space. This furniture has a visually uniform, but at the same time very modern appearance. This modern appearance is complemented by a fully equipped kitchenette including the necessary kitchen appliances. A television and various decorative elements such as pictures and plants are also part of the inventory of a modern micro-apartment.

The arrangement of the furniture usually follows a clear pattern: the bathroom is located directly at the entrance of many flats and adjoins the kitchenette. At the back of the room are the bed and the desk, usually by the window to make the most of the daylight. Some flats also have their own balcony; these are usually priced higher than the flats with basic facilities. For residents who do not have their own balcony or terrace, some apartment complexes also offer a roof terrace as an additional common area.

So while the individual flats look quite uniform, the building can be designed differently. The size of the buildings alone can vary greatly. For example, there are providers who rent out a building with only about 20 flats, but especially in

the A-cities, large building complexes with up to 600 individual residential units are not uncommon. Moreover, in addition to residential use, the buildings can also serve as locations for various asset classes. For example, there are buildings that have offices on the lower floors, while in others there is a gym or a supermarket below the micro-apartments on the ground floor. This shows that these buildings have a high capacity for third-party use, which can play a major role in future leasing. The use of the common areas can also vary, ranging from laundry rooms and lounges to bars or cafés. The fact that these common areas play an important part in the micro-living concept is shown by their share in German micro-apartment complexes: approx. 93 % of the operators offer them for use.

## LOCATION REQUIREMENTS AND OCCURRENCE IN GERMANY

As with other asset classes, the same applies to micro-apartments: choosing the right location is crucial for the construction and the concept. This can be seen from the fact that micro-apartments with basic amenities in a good location promise higher rents than top-equipped micro-apartments in an average location. This is another reason why micro-apartments are often in good locations, which means that they have a comparatively high price level. Occasionally, however, as can be observed in the Hamburg district of Harburg, mid-range locations are also used due to certain locational advantages (in this case proximity to universities). However, users and investors have different requirements for the respective location.

### Users

Even if the needs of the various users differ to some extent, the location must fulfil certain requirements that are decisive for all user groups. The most important location factor, apart from a central location, is probably the connection to the public transport system in order to be able to reach all supply and educational facilities quickly and easily. A range of facilities for daily needs in the vicinity, such as supermarkets, is also very important for tenants and can thus guarantee a high occupancy rate of the individual flats. Catering establishments in the form of cafés, bars and restaurants should also be within walking distance in an optimal location. For students, proximity to the university is also one of the most important criteria when choosing a new flat. If these conditions are met, a high occupancy rate of almost 90 % on average can be assumed.

### Suppliers and investors

For investors, too, the choice of location plays a decisive role before investing in micro-apartments. Here, too, the focus is on good accessibility to the city centre and public facilities through good public transport connections. The proximity to universities and the location in the centre of a city district or in an up-and-coming trendy neighbourhood also shows that investors and providers want to attract students in particular as a target group for the flats. In order to attract the two most important target groups, students and young professionals, to one's own concept, the choice of the right city is also important. In addition to the size of the city, a high number of students and the presence of large corporations will ensure the largest possible target group and thus a high demand. For this reason, A-cities in particular, but increasingly also B- and C-cities in large conurbations and also typical student towns in D-locations are suitable as optimal locations for the construction of micro-apartments. Low competition intensity, on the other hand, does not seem to be a decisive factor for investors when choosing a location. This shows that several providers can certainly coexist in one district. The following table shows which location factors are the most important criteria for investors when investing in micro-apartments.

LOCATION FACTOR	RATING OF THE LOCATION FACTOR BY INVESTORS AS VERY IMPORTANT OR RATHER IMPORTANT IN %
Good accessibility to public transport	100
Proximity to universities	93
Central location / location in trendy district	87
High number of students	79
Location of large corporations	77
High population of the city	77

Source: Initiative Micro-Living, Presentation DIWG

Currently, the occurrence of micro-apartments in Germany is still increasingly limited to the A-cities, as these offer optimal infrastructural conditions for micro-apartments. It is estimated that over 60 % of micro-apartments are located in the top 7 cities in Germany. However, since building land is becoming increasingly scarce there, flats are also increasingly spreading to B, C and also D locations. In particular, the conurbations of major German cities, for example the Ruhr region and the greater Berlin area, are the focus of new construction projects.

In rural and rather structurally weak regions such as Saarland or East Frisia, on the other hand, micro-apartments hardly occur at all or only to a very small extent. In addition, there is a clear difference between the new and old federal states: significantly more micro-apartments are being built in the old federal states than in the eastern federal states.

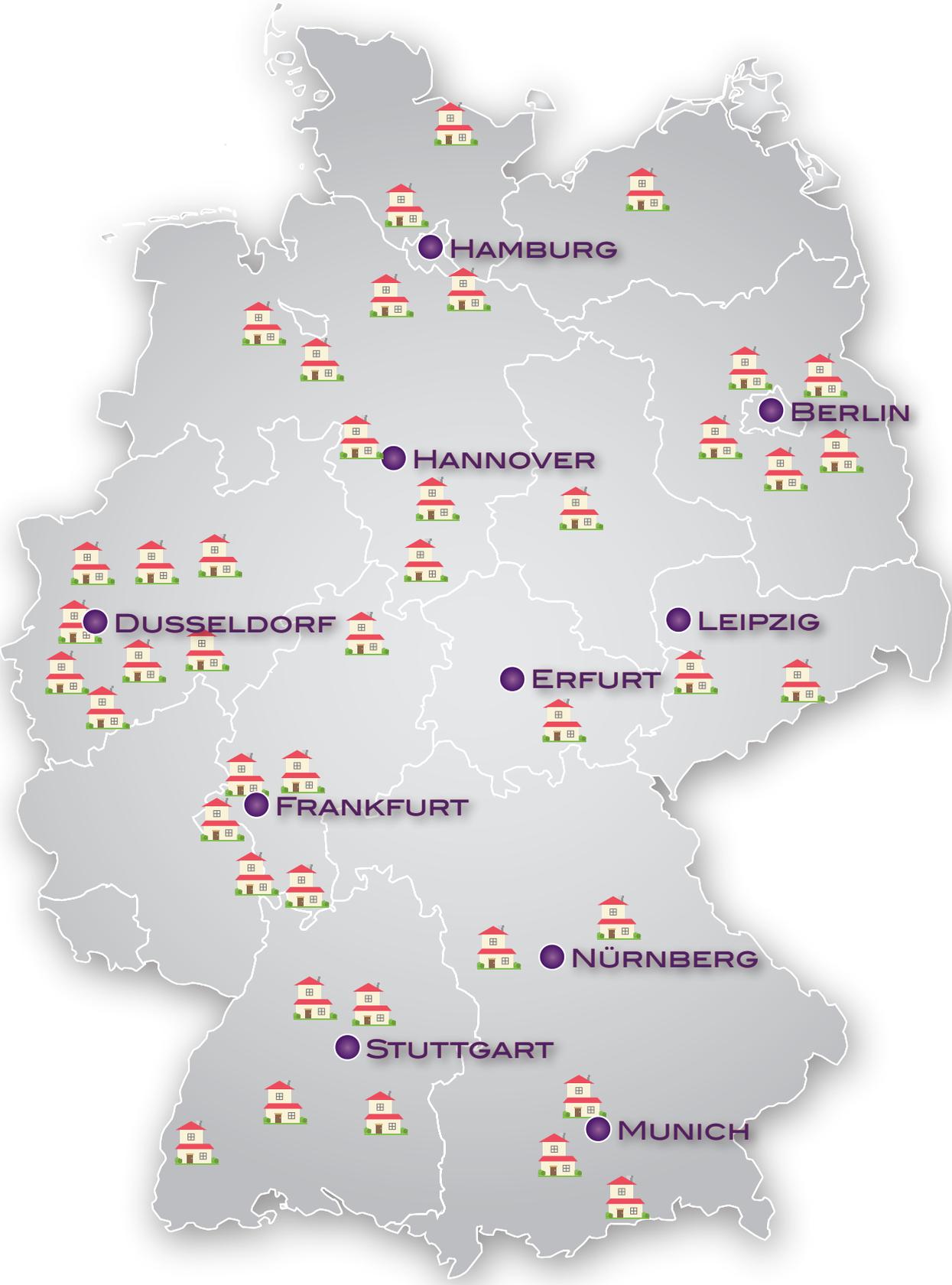
	A-CITIES	B-CITIES	C-CITIES	D-CITIES
Percentage of micro-apartments	62 %	11 %	16 %	5 %

Source: Initiative Micro-Living, Presentation DIWG

However, the growth of micro-apartments is only just beginning. According to current forecasts by various market observers, around 50,000 new business and student flats will be created by 2025. This would almost double the number of flats still existing in 2020. When looking at the planned construction projects, one also notices the aforementioned concentration on large cities and conurbations. If this growth remains constant, micro-apartments could take a significant share of the German housing market in the future. Since

construction costs are rising sharply, especially in A-cities, and building land is becoming scarce, micro-apartments will increasingly spread to other cities in the future. In particular, C-cities and D-cities with a large student population are proving to be attractive locations for further expansion due to their favourable conditions.

PROJECTED OCCURRENCE OF MICRO-APARTMENTS BY 2030



## SOCIAL TRENDS: WHY MICRO-APARTMENTS ARE SPREADING SO QUICKLY

Even if micro-apartments do not fit the image of the classic German flat at first glance, their growth has been strong in recent years. In addition to advantages such as efficient and modern construction, which make them attractive for cities besides creating urgently needed living space, social trends in particular play a role. These conditions, which are very favourable for micro-apartments, ensure that small flats can be expected to continue to spread in the future.

### Urbanisation

Even if, according to current forecasts, the population in Germany will increase only slightly until 2030 and the forecasts for rural regions even show a decline, most major German cities are growing strongly. This applies above all to the top 7 cities, for which a population increase of between 1.4 and 8.6 % is forecast by 2030.

	TOTAL POPULATION GROWTH	GROWTH UNTIL 2030 IN %
Berlin	+ 156,000	+ 4.2
Munich	+ 88,000	+ 5.9
Hamburg	+ 80,000	+ 4.3
Cologne	+ 73,000	+ 6.8
Frankfurt (Main)	+ 66,000	+ 8.6
Dusseldorf	+ 37,000	+ 6.0
Stuttgart	+ 9,000	+ 1.4

Sourced: Cushman & Wakefield, Presentation DIWG

Due to this fact, more and more flats are needed in the cities. The problem is that the construction of larger flats is becoming increasingly problematic due to the limited amount of available building land. Micro-apartments are therefore ideal for creating a comparatively large number

of flats on a limited area. In addition to increasing urbanisation, the micro-apartment concept also benefits from other social trends.

## GROWING NUMBER OF STUDENTS

A decisive aspect here is the increasing desire for education and study among the younger generation. Despite Corona, the number of first-year students has remained at a solid level, bringing the number of students in Germany to just under 3 million, with a further upward trend. As students are the main target group for micro-apartments, a high demand for small-scale and temporary housing can also be expected in the future. As the number of foreign students is expected to increase again after the Corona crisis, micro-apartments will be a very sought-after form of housing in the

future, as it is much easier to move in compared to conventional flats. The reasons for this are the quick online conclusion of contracts and the existing furnishing of the rooms. Since micro-apartments appear to be inexpensive at first glance due to their small size, they can be seen as an optimal housing solution for the rather low-income target group of students.

## DIGITISATION OF THE WORKING WORLD

This enables workers worldwide to do their job on the road as well as from home. This has many advantages, especially for people who like to travel. If they are abroad for a limited period of time, micro-apartments are a perfect solution as a temporary residence. Moreover, they can be rented easily and uncomplicated online for this limited period. Micro flats are also a good alternative to hotels for business travellers who are staying in another country or city for a longer period of time. Serviced flats in particular are suitable for short-term stays, while business flats are ideal for longer business stays. Since the flats are modern and smartly furnished, they are also suitable for home offices and

as a place to live during the week. This makes them an attractive form of housing for many flexibly working employees, which can also grow further with increasing digitalisation. Since the opportunities for flexible working are still limited in rural regions and the largest employers are increasingly headquartered in the A-cities, it is primarily the A-cities that are benefiting from this trend in the form of business flats.

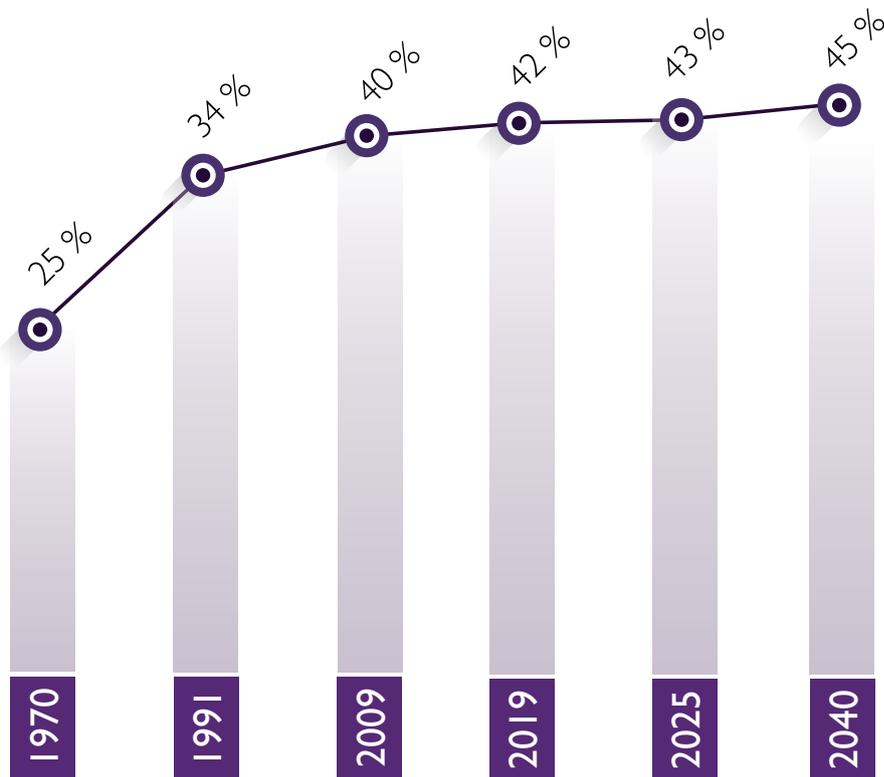
## INCREASINGLY MORE SINGLE GERMAN HOUSEHOLDS

This is also an important reason for the rapid spread of micro-apartments in Germany. While the number of one-person households in Germany was just 25% in 1970, this figure was already almost 42% in 2019. Within the next few decades, it is expected that almost one in two people in Germany will live alone.

solution for quickly creating living space because of their vertical and space-saving design. Since singles also need less space, a one-room flat presents itself as a (temporarily) sufficient and modern form of housing for them, which also makes it possible to make new contacts through common rooms.

Due to this fact, more and more flats will be needed, which also poses problems for the housing industry due to the small amount of space available. Here, too, micro-apartments are a good

### SHARE OF TOTAL SINGLE HOUSEHOLDS OF GERMAN HOUSEHOLDS IN %.



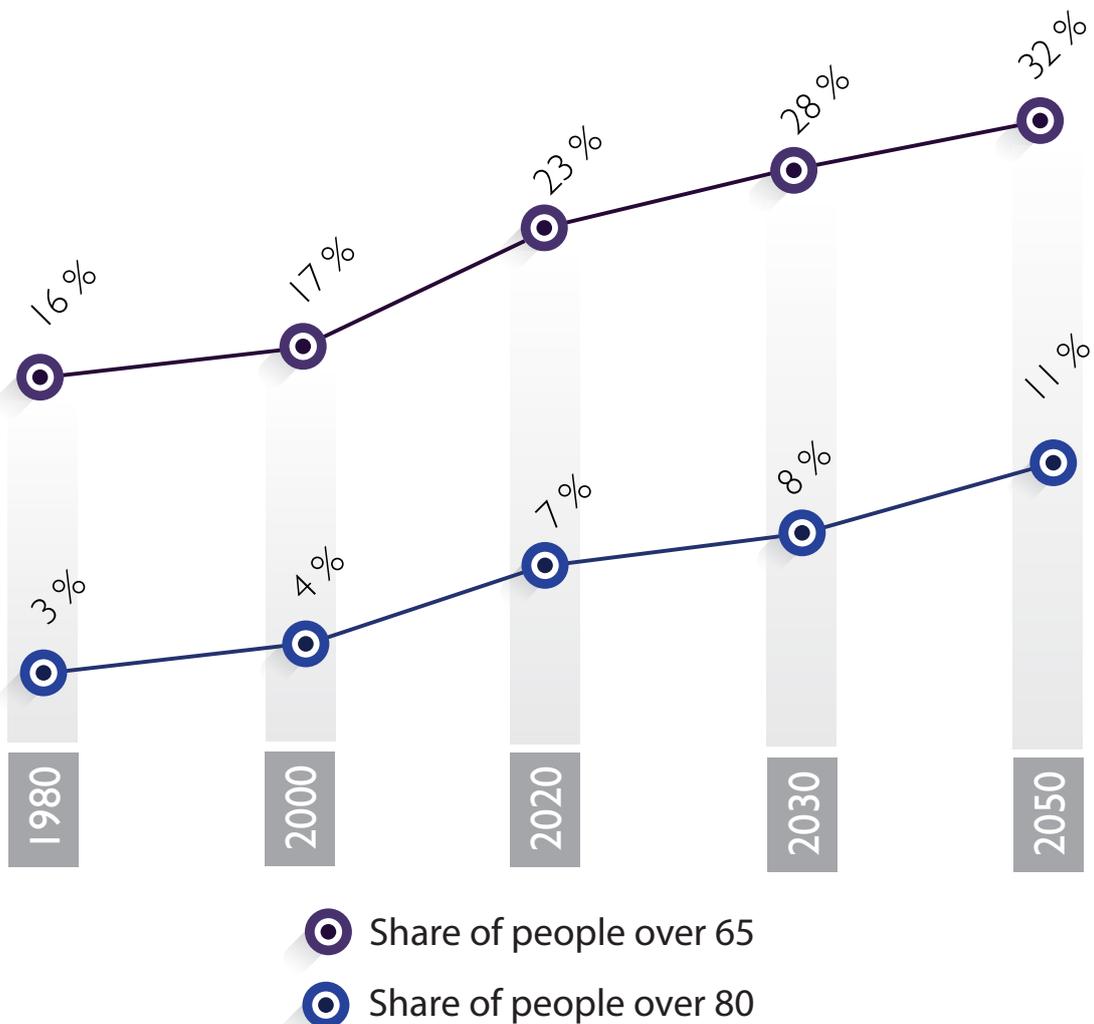
Source: Statista, Presentation DIWG

## INCREASING PROPORTION OF SENIOR CITIZENS

Another reason that could cause the number of micro-apartments to grow further in the future is the increasing ageing of the population. Already in 2030, there will be more people over 65 than under 20 in Germany. The proportion of very old people (over 85) will also continue to increase. Since many people live alone in old age, micro-apartments are increasingly coming into focus for this age group as well.

Particularly for mobile pensioners and people who can still look after themselves completely or partially, micro-apartments are an increasingly interesting form of housing due to the good infrastructure and the availability of communal areas. A prerequisite for future success with this target group is that the social and medical needs of pensioners can be met in everyday life. If this succeeds, senior micro-apartments could in future form the third major class of micro-apartments of residential use alongside student and business flats.

### SHARE OF SENIOR CITIZENS IN THE TOTAL POPULATION IN %



Source: Statista, Presentation DIWG

## A-CITIES SHOW THE MOST EXPENSIVE AVERAGE RENTS FOR MICRO-APARTMENTS

A closer look at the average rents of micro-apartments broken down by city category reveals that A-cities also have the highest average rents in this submarket. However, C-cities in particular, such as Freiburg and Darmstadt, also appear to be ideally suited for the use of micro-apartments due to high rents and very high occupancy rates, especially if they serve as popular university locations. For this reason, C-cities may also increasingly serve as interesting investment locations for investors in the future. B-cities such as Hannover and Bonn, on the other hand, have both a comparatively low average rent and a low occupancy rate, so there is still significant growth potential here. The fact that micro-apartments also have the potential to be a sustainable form of housing in small cities is shown by the example of the D-cities: at 97%, the highest occupancy rate was measured in these locations, which is also due to the (still) low occurrence of micro-apartments in these cities compared to larger cities. This is also reflected in a non-transparent market

with little supply, which is why no data could be collected by DIWG for D cities. According to the Initiative Micro-Living, the average all-in rent for D cities is 21.80 €/m<sup>2</sup>, which is below the average for larger cities. The flat size is also usually smaller in D cities. Nevertheless, due to the high demand, there is great potential here for the future, especially in the student cities. The fact that the flat size is by far the highest in A-cities is due to the fact that there is an increased number of business flats and serviced flats there. These usually have a larger living space than student flats and thus ensure a higher average than in the smaller cities, where the offer consists mainly of student flats.

	A-CITIES	B-CITIES	C-CITIES	D-CITIES
∅ All-In-rent €/m <sup>2</sup>	31.58	22.84	27.62	21.80*
∅ All-In-rent margin €/m <sup>2</sup>	23.58-40.50	19.28-28.80	21.90-36.25	15.20-24.50*
Occupancy rate	85 %	77 %	91 %	97 %
Average apartment size	32 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>

Source: DIWG, Initiative Micro-Living, Presentation DIWG

\* Survey of the IML

In general, however, it can be seen in all locations that micro-apartments have a comparatively high average rent. This is due not only to the modern fittings and fully furnished apartments, but also to the additional offers in the form of communal areas or concierge services. Since the majority of providers only advertise their stock with the all-in rent, a comparison with the average cold rents in the cities surveyed is quite difficult. However, the rents per square metre of most micro-apartments are at the level of the most expensive flats in the respective city. Thus, micro-apart-

ments cannot be said to be an inexpensive form of housing, at least in terms of square metres. However, because they have such a small living area, they are still affordable even for lower-income target groups such as students. Therefore, the high prices per square metre do not have a major impact on the popularity of small flats, which is also reflected in the high occupancy rates.

## PLAYERS ON THE MARKET USUALLY COMMIT TO A CERTAIN APARTMENT TYPE

New construction projects and properties in prime locations are the most popular form of investment in the market for micro-apartments. While the share of international investors fell last year and is now only around 40 %, more private investors are now entering the lucrative market. This shows that micro-apartments are seen as a lucrative investment despite rising construction prices, which is also due to the comparatively low costs resulting from the small flat sizes.

This popularity of small flats is also illustrated by an increased transaction volume. For example, the largest purchase of micro flats in 2019, made by Corestate Capital, had an investment volume of just under 70 million euros. In 2021, on the other hand, Domicil Real Estate AG purchased a portfolio of 13 properties with a total volume of around 252 million euros. This shows that micro-apartments were a worthwhile investment even in times of the Corona crisis. However, asset and fund managers, real estate funds as well as insurance companies and pension funds continued to invest the most. Project developers are also increasingly investing in the micro-apartment asset class, which is

also reflected in the largest buyers of apartment complexes: the top 5 buyers of 2019 also included a well-known project developer, Catella. Forward deals in particular are proving to be a popular form of investment among investors.

The players on the market are positioning themselves differently. Most investors focus on a single class and thus on either residential or hospitality micro-apartments. The providers for residential use also usually differentiate their portfolio to a certain type of flat, with student flats also being the most popular form of investment here. However, some providers, including Corestate Capital, the market leader in micro-living, also invest in the various types of micro-apartments. The same applies to the flat operators: while the largest operators of residential use flats such as „iLive“ or „TheFizz“ have committed themselves to a specific type of use, in this case student flats, there are only a few companies that specialise in operating both types of flats. In the market for serviced flats, for example, „smartments“ and „ipartments“ are among the largest German providers.



## RENTABILITY OF MICRO-APARTMENTS: WHAT ARE THE EFFECTS OF THE CORONA CRISIS?

The Corona crisis had and still has a major impact on daily life, but also on the real estate market. Some asset classes such as office or retail real estate (with the exception of food retail) were hit particularly hard by these effects. However, the market for residential real estate, and thus also the micro-housing submarket, was able to recover relatively quickly from the worst consequences. Although the crisis slightly dampened the rapid growth of the micro-apartment trend, it did not stop it. This can also be seen from the fact that the majority of micro-apartment providers expect conditions to return to pre-pandemic levels as early as 2023. The current global economic and political risks have only a minor influence on this optimism. While some asset classes will have to reckon with the consequences for years to come or may not even fully recover, the market for micro-living has thus been spared the worst consequences.

### Demand

At the beginning of the pandemic, demand for micro-apartments also declined significantly. The reason for this is that fewer people started their studies due to the unclear future situation, which clearly limited the main target group for micro-apartments. In addition, there has been a sharp reduction in foreign tourists and business travellers due to entry restrictions, which has also made renting business flats a major challenge. That these effects are still being felt is shown by the fact that, according to a study by the Micro-Living Initiative, micro-apartment providers still consider renting to foreign tenants to be quite challenging, while renting to domestic students and workers is hardly challenging at all.

Nevertheless, the demand for micro-apartments seems to remain very high. For example, according to the Micro-Living Initiative, the average occupancy rate of micro-apartments across Germany is 85 %. In popular cities such as Berlin and Hamburg in particular, many micro-apartments are completely booked up for months, as can be seen in the example of the

„iLive“ flats in these cities. Although the occupancy rates vary depending on the location (in smaller cities the occupancy rate is usually higher than in the B-cities, for example, due to the lower number of flats), it can be assumed that the occupancy rates will rise in the future given the expected housing shortage, especially if conditions become more attractive again for foreign tenants.

### Rents

Rents have also been strongly affected by the Corona crisis. Due to the declining demand for micro-apartments, they continued to fall gradually during the pandemic until they reached a new low in spring 2021. However, the fact that micro-apartments came through this crisis reasonably soundly is shown by the further development. From this point on, rents increased continuously and reached a new high in spring 2022. Since increased demand and generally rising prices on the housing market can be expected in the future, rents for micro-apartments have probably not yet reached their peak. The exact situation of rents for micro-apartments will be explained later in this trend report.

## Investments

The investment market was also hit by the effects of the crisis at the beginning. While the transaction volume in the micro-living market had been growing steadily for years, it dropped to just 660 million euros in 2020, the lowest value in years. One reason for this was certainly the limited financial possibilities of investors in combination with the unclear future situation. However, the investors were quite quickly certain that this slump would only be short-lived. In 2020, the majority of investors stated that their investment plans with regard to micro-apartments had not changed. However, it is important to distinguish between the different types of micro-apartments: the residential types were seen as a safer investment than the hospitality types, which are increasingly focused on foreign tenants and were thus affected by the crisis for longer.

That this view could be confirmed became clear a short time later. In the first half of 2021 alone, the transaction volume for micro-housing (incl. student residences) already amounted to 738 million euros again, thus already surpassing the previous year's level within six months. At the end of the year, this amounted to 1.3 billion euros, more than doubling the previous year's level. These figures were thus already back at the pre-crisis level. In the first half of 2022, a transaction volume of 760 million euros was achieved, which already reached the record

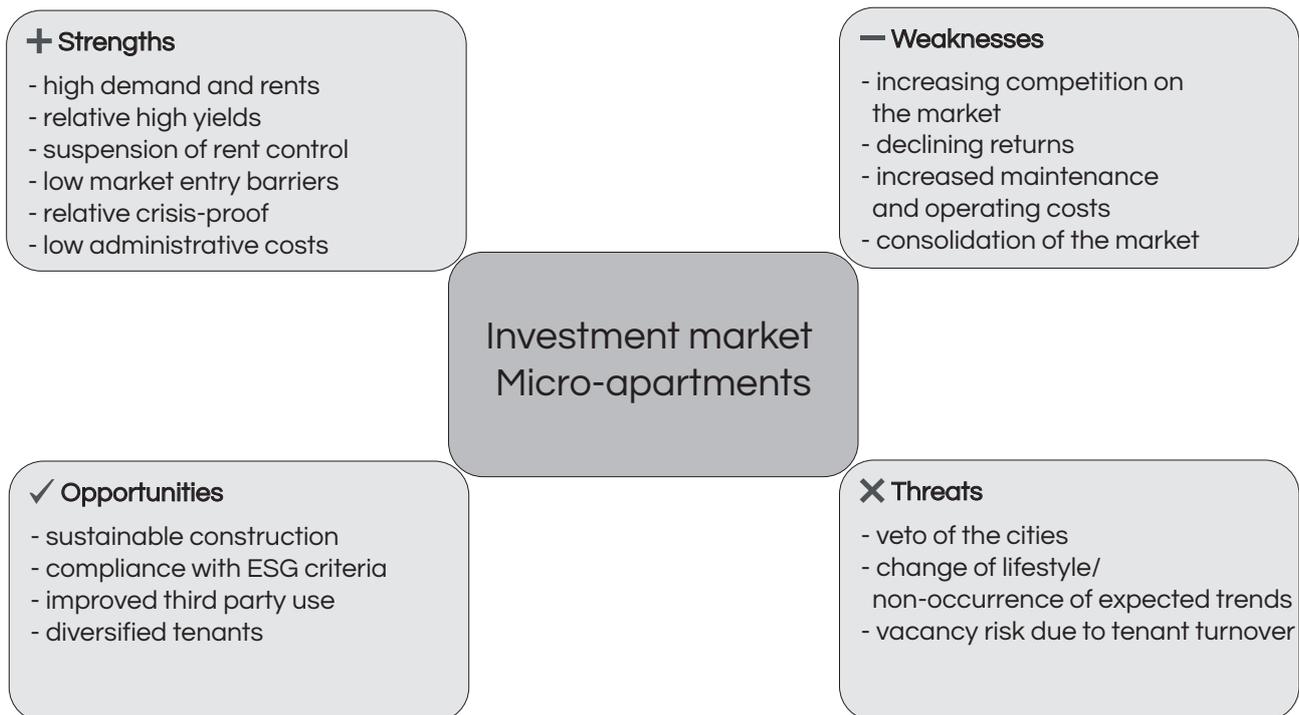
values before the pandemic and increased the previous year's values by a further 11%. Thus, the highest transaction volume of the last five half-years was achieved. Despite the uncertain political and economic situation, the forecasts for the end of 2022 also foreshadow a year of strong investment in the micro-living market. Due to these positive factors, the future lettability of micro-apartments can be rated as good. Due to rising rents and high demand, the investment market will also continue to grow and show new peaks in terms of transaction volume in the future. The current sharp rise in interest rates and the equally sharp rise in construction costs are proving to be a factor of uncertainty. However, this affects all asset classes. With a further increase in investors and thus also in the number of micro-apartments, location will be the decisive factor in guaranteeing continued high occupancy. As a result, location advantages will be the decisive aspects for the lettability of micro-apartments in the future with rising prices, in addition to a good concept.



## THE INVESTMENT MARKET FOR MICRO-APARTMENTS: RISKS MUST ALSO BE CONSIDERED

As can be seen from the high transaction volume, the micro residential investment market offers many advantages for investors, but risks and weaknesses must also be taken into ac-

count in order to ensure the safest and most profitable investment possible.



### Strengths

Due to the current high demand and above-average rents, micro-apartments are a worthwhile investment. This is also reflected in the top yields that can be achieved: these are almost 3.5% for micro-apartments in A-cities. This means that they exceed the average yields of less than 3 % that can be achieved on the usual housing market quite significantly. One reason for the comparatively high rents is the suspension of the rent brake. This does not apply to furnished and temporarily rented flats. Another aspect is that micro-apartments are mainly built as new buildings, which are also not subject to the Mietpreisbremse. This means that providers of micro-apartments can charge rents that are sometimes significantly higher than the local comparable rent. In addition, the barriers to entry into the market for micro-apartments can be considered low.

The reason for this is, on the one hand, that investors and the large number of different flat types offer a wide range of investment opportunities, which means that interest is not limited to one particular type. The similar design and furnishings also eliminate production advantages as a barrier to market entry, but this leads to an increased importance of the location. Due to the young market, there is also a lack of dominant providers, which makes an investment interesting for smaller companies and private investors. Since the flats all have an operator concept with professional providers, the administrative effort for investors after the purchase is very low.

### Weaknesses

The fact that conditions on the investment market are currently proving advantageous has not gone unnoticed by other market participants. Also due to the low entry barriers, the number of investors and providers continues to grow. This leads to increased purchase prices and competitive bidding in the best locations, which also has a negative effect on yields: due to the high construction costs, these have been falling steadily for years, as they have on the general housing market. But not only the construction costs turn out to be expensive, the operating costs are also significantly higher than for conventional flats due to the full furnishing, the modern equipment and the staff required. Although the rents are very profitable, high costs must also be factored in for acquisition and operation. Since the market is also quite young in its development, a consolidation of rents cannot be ruled out, which would lead to further declining returns. If demand remains as high as it is at present, however, this is not to be expected.

### Opportunities

So while micro-apartments can certainly have negative consequences for cities and rents, they also offer some opportunities for building a sustainable form of housing. Since micro-apartments are predominantly built as new buildings and require less energy due to their small size, they are a comparatively environmentally friendly form of housing. The construction methods used in new building projects are also increasingly being adapted to comply with ESG criteria. Thus, micro-apartments can be exemplary in terms of energy efficiency. Since they also have a high third-party usability, for example for offices, due to the design and the connection with other asset classes in the same building, permanent vacancy is not to be expected even in large and mixed-use building complexes, even if the residential concept fails.

### Risks

Due to the uniform appearance, the further development of micro-apartments may be vetoed for urban planning reasons. High rents and the suspension of the Mietpreisbremse (rent brake), which can drive up prices in individual city districts, also have a partly negative impact on the rent level of individual cities. If the development of micro-apartments is therefore restricted or rents adjusted, the seemingly advantageous investment can no longer be realised as planned. In addition, the increased operating costs and the rapid wear and tear on the furniture result in ongoing high maintenance costs, which, in combination with the increased risk of vacancies due to high tenant turnover, can have a negative impact on investors. Furthermore, it is possible that demand will fall if the forecast trends do not materialise. However, this aspect does not appear realistic under the current conditions.

# CONCLUSION

---

## DEVELOPMENT OF THE TREND IS NOT YET AT AN END

The importance of micro-apartments for the German housing market will probably continue to increase in the future. Due to high yields compared to the conventional housing market and a proven resistance to crises, they are not only an advantageous investment for investors, which will lead to an increased transaction volume. There are also many advantages for tenants and cities affected by housing shortages in the form of space-saving design and an uncomplicated search for housing. The expected social developments also ensure that the trend will continue to grow. But the further spread may also lead to some risks for the cities concerned: due to the high rents caused by the modern equipment and fully furnished flats, there may also be a negative effect on the rent level of a city or an individual district. This would mean that the hope of creating sustainable affordable housing would not be realisable.

However, the high rents do not have a negative impact on the popularity of the micro-apartments, which is not only shown by the high occupancy rates. Especially for people who are new to a city, the communal areas offer a readily used opportunity for contact with other people. Thus, micro-apartments not only represent a growing form of housing, but can also fulfil the functions of a social meeting place. Especially for young people in their first own flat, the concept can thus be seen as advantageous.

Since a growing market with low entry barriers can be assumed for the future, more new investors and providers will enter this market. Therefore, location advantages will play a decisive role for the rentability of the flats in the future. These and a good operator concept can also guarantee a high occupancy rate in the future. However, if none of these factors is given, the investment in micro-apartments, which seems

so safe at first glance, can fail. It will be exciting to see what innovations the still young micro-apartment market will bring in the future. However, the modern concept, together with attractive conditions for all parties involved, suggests a form of housing with a future in German cities that can also survive the expected crises.





# ABOUT DIWG

---

Since 2005, DIWG has been an owner-managed group of companies with the Asset Management and Valuation divisions.

In addition to German and international banks and investors, DIWG valuation GmbH's clients also include pension funds, fund companies and private clients.

Our consultants at the various locations have an excellent expertise and many years of experience to reliably support you in the field of real estate valuation due to their diverse professional qualifications - such as HypZert (F) real estate valuer, Chartered Surveyors (RICS), Dipl.-Ing. / Dipl.-Sachverständiger and BaFin accreditation.

Due to the regular publication of articles in specialist journals or books, our trend reports, speaker activities, regular valuation assignments and our advisory activities for various investment companies, we are very close to the market.

Within asset management, DIWG offers investment, property and project management as well as transaction services.

In addition, DIWG Capital invests in joint ventures with international partners nationwide in existing properties with optimisation potential and in project developments.



DIWG  
valuation GmbH

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

Tel: +49 211 56 94 0910  
Fax: +49 211 56 94 0999

[www.diwg.de](http://www.diwg.de)  
[info@diwg.de](mailto:info@diwg.de)

