



Mikro-Living bietet Immobilienbranche neue Investitionsmöglichkeiten

In Zeiten von immer knapper werdenden Wohnraum liegen möblierte Wohnungen in Deutschland gerade voll im Trend. Entsprechend verzeichnete der Markt in den letzten Jahren deutliche Zuwächse. Primär entwickelte sich die neue Assetklasse aus den klassischen Studentenwohnheimen und dem traditionellen Wohnen auf Zeit. inpuncto sprach mit Jawed Sadiqi, Niederlassungsleiter von Angermann in Stuttgart, über den Mikro-Living-Trend und welche Chancen er bietet.

Wodurch wird Mikro-Living definiert?

Es handelt sich, wie der Name schon andeutet, um kleine, voll möblierte Wohneinheiten, die zwischen 20 und 35 Quadratmeter groß sind. Die Wohnungen befinden sich überwiegend in Universitätsstädten oder Metropolen und verfügen über eine perfekte Verkehrsanbindung. In der Regel wird eine All-in-Miete bezahlt, in der sämtliche Betriebskosten wie Strom, WLAN und die Möblierung bereits abgedeckt sind. Auch wenn die Quadratmeterzahl begrenzt ist, können verschiedene Nutzungskonzepte angewandt werden.

Wer wird durch das Konzept angesprochen, und ist es zukunftsfähig?

Das sind im Wesentlichen Studenten, Urban Professionals, Singles, pflegebedürftige Senioren oder Pendler, die beruflich bedingt auf einen Zweit-

wohnsitz angewiesen sind. Quellen wie das statistische Bundesamt belegen, dass die Anzahl der Alleinstehenden immer weiter steigen wird. Auch die Anforderungen an Arbeitnehmer in Bezug auf Mobilität und Flexibilität werden in den kommenden Jahren eher größer als kleiner werden. Zugleich müssen Firmen aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels Standortvorteile bieten können. Attraktive und bezahlbare Betriebswohnungen können hier ein vielversprechendes Lockmittel sein.

Wie sind die Wohnungen gestaltet, und warum sind sie so attraktiv?

Damit das Mikro-Apartment optimal genutzt werden kann, ist eine clevere Raumgestaltung mit modularen und multifunktionalen Einbaumöbeln nötig. Den Bewohnern wird in der Regel deutlich mehr geboten als in herkömmlichen Mietwoh-

nungen. Neben der vollausgestatteten Wohnung sind auch Gemeinschaftsflächen oder digitale Services für Wäsche, Pakete und mehr im Mietpreis enthalten.

Was sind die Herausforderung bei der Umsetzung von Mikro-Living-Konzepten?

Aufgrund der Mieteranforderungen funktioniert das Konzept nicht an jedem Standort. Mehr noch als bei traditionellen Wohnbauprojekten ist deshalb die Lage des Projektes von besonderer Bedeutung. Des Weiteren muss genau zwischen den jeweiligen Kategorien dieser Assetklasse unterschieden werden. So sollte bei einem Student-Living-Konzept die Nähe zur jeweiligen Hochschule oder dem Campus gegeben sein. Ist ein Boardinghaus geplant, sollte der Standort nicht unweit des Stadtzentrums liegen sowie ein schnelles Erreichen der größeren, am Ort ansässigen Arbeitgeber möglich machen. Die Preisbereitschaft der potenziellen Mieter steigt, je besser der Standort zum Konzept passt.

Welche Chancen sehen Sie für Investoren?

Das Renditepotenzial ist sehr groß. Dies liegt an den höheren Mietpreisen, die sich - verglichen mit normalen Neubauwohnungen - pro Quadratmeter durchsetzen lassen. Wird das möblierte oder teil-möblierte Mikro-Apartment nur für einen begren-

ten Zeitraum vermietet, gelten zudem weder Mietpreisspiegel noch Mietpreisbremse. Viele Investoren und Projektentwickler haben die sich daraus eröffnenden Chancen bereits erkannt und investieren eifrig in Wohnkomplexe für Mikro-Living.

Wie sicher ist die Kapitalanlage in ein Mikro-Living-Projekt?

Da die Vermietbarkeit aufgrund der auf lange Sicht weiter steigenden Nachfrage sehr gut ist, kann von einer verhältnismäßig sicheren Kapitalanlage gesprochen werden, die ein hohes Wertsteigerungspotenzial verspricht. Bedingt durch überschaubare Investitionssummen haben sogar kleinere Anleger die Möglichkeit, in diese zukunftsversprechende Assetklasse zu investieren.



Jawed Sadiqi

Niederlassungsleiter
Stuttgart

Kontakt:

Jawed Sadiqi
0711 - 22 45 15 - 30
jawed.sadiqi@angermann.de

www.angermann-realestate.de