

NEWSLETTER

AUSGABE 2 | JULI 2019 | DEUTSCH

Liebe Leserinnen und Leser,

die d.i.i. wurde vor 13 Jahren in Wiesbaden gegründet und hat ihren Hauptsitz in der hessischen Landeshauptstadt. Nicht nur wächst unser Unternehmen an diesem Standort kontinuierlich – Anfang 2020 werden neue Räumlichkeiten mit Platz für bis zu 90 Kolleginnen und Kollegen bezogen –, sondern die d.i.i. investiert auch weiter in ihrer Heimatstadt. Im Frühjahr 2019 zum Beispiel wurde der Kaufvertrag für ein Grundstück abgeschlossen, auf dem die d.i.i. mehrere Mehrfamilienhäuser errichten wird.

Doch dass unser Unternehmen in Wiesbaden investiert, hat nicht nur etwas mit persönlicher Verbundenheit zur Stadt zu tun, sondern es hat in erster Linie fundamentale Gründe: Aus Investorensicht ist Wiesbaden eine B-Stadt mit hohem Potenzial. Was genau Wiesbaden ausmacht und worauf in der Stadt zu achten ist, darum geht es auch in diesem Newsletter auf Seite 3.

Einer der Vorzüge Wiesbadens sei aber schon an dieser Stelle erwähnt: Die Stadt liegt mitten im Rhein-Main-Gebiet und damit in einer der wirtschaftlich stärksten Metropolregionen der Bundesrepublik. Die d.i.i. tätigt bereits von Beginn an Investitionen im Rhein-Main-Gebiet, in jüngster Zeit unter anderem für den Fonds „d.i.i. 14“. Der geschlossene Immobilien-Spezial-AIF für Wohnprojektentwicklungen, der auch in baureife Nachverdichtungspotenziale und freie Grundstücke investiert, wurde 2018 aufgelegt und bildet den ersten Neubau-Fonds der d.i.i.



Management der
d.i.i. Deutsche Invest
Immobilien GmbH

Abgesehen vom Standort Wiesbaden gibt es im neuen d.i.i.-Newsletter noch weitere interessante Themen: Es geht vor allem um den anhaltenden Trend zum Mikroapartment, über den jüngst eine Studie erschienen ist, die wir im Newsletter näher beleuchten wollen. Außerdem wird ein spannendes Projekt in Hamburg vorgestellt, und mit Prof. Winfried Schwatlo haben wir einen renommierten Interviewpartner gewinnen können, der darüber spricht, wie die Stadt der Zukunft aussehen sollte.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihr

Frank Wojtalewicz

d.i.i. ■ ■ ■

Deutsche Invest Immobilien

Wir sind Wohnimmobilien

Wo mehr Einpersonenhaushalte, da mehr Mikroapartments

Mikroapartments sind seit wenigen Jahren ein stark wachsendes Segment auf dem Wohnimmobilienmarkt. Mancher kritisiert den Trend als Hype, aber tatsächlich orientieren sich Mikroapartments stark am Bedarf der Nachfrager auf bestimmten Märkten und bieten Investoren langfristig Chancen. Doch um welche Art Nachfrager und um welche Märkte handelt es sich? Der Trend Mikroapartment erklärt in sechs Punkten.

1. Der Anteil der Einpersonenhaushalte steigt ...

Der Trend geht zum Single-Haushalt: 1961 lebten einer Studie der Universität Freiburg zufolge durchschnittlich 2,77 Personen in einem deutschen Haushalt, 2015 waren es nur noch 1,99 Personen. Diese Entwicklung soll sich in den kommenden Jahren fortsetzen – bis 2030 wird ein weiteres Absinken der Quote auf 1,86 Personen pro Haushalt prognostiziert.

2. ... und der Anteil der Mikroapartments ebenfalls

Dass Mikroapartments einen immer größeren Anteil am Wohnimmobilienmarkt einnehmen, folgt also dem veränderten Wohnverhalten der Deutschen. Der Investitionstrend ist noch jung, doch das Segment wächst inzwischen rasant. Während sich laut Cushman & Wakefield das Transaktionsvolumen bei Mikroapartments 2017 noch auf 810 Millionen Euro belief, hat es sich binnen eines Jahres auf 1,5 Milliarden Euro beinahe verdoppelt.

3. Sowohl Studierende als auch Berufstätige suchen Mikroapartments

Die klassischen Bewohner von Mikroapartments sind Studierende, die aus ihrem Elternhaushalt ausziehen und in ihrer Universitätsstadt eine kleine und bezahlbare Wohnung benötigen. Doch nicht nur Studierende suchen Single-Wohnungen, sondern auch immer mehr Young Professionals und Berufspendler. Junge Berufstätige legen häufig Wert auf Flexibilität, suchen außerdem Wohnungen, die einfach und schnell zu bewirtschaften sind. Die Familiengründung ist noch weit entfernt, die eigene Wohnung dient nicht der Selbsterfüllung, sondern vorrangig als Schlafstätte. Die dritte relevante Nachfragegruppe besteht aus Pendlern, die wochentags an ihrem Arbeitsort ein kleines Apartment bewohnen. Ist Barrierefreiheit gegeben, können sich Mikroapartments darüber hinaus für Senioren eignen.

4. Mikroapartments sind oft möbliert und bezugsfertig

Studierende, Young Professionals und Pendler betrachten ihre (Stadt-)Wohnungen vor allem als Mittel zum Zweck und legen wenig Wert auf eine persönliche Gestaltung. Ihnen ist nicht wichtig, die Wohnung selbst einzurichten – entweder weil sie dafür finanziell nicht ausgestattet sind oder weil sie keinen Sinn darin sehen, da sie das Apartment sowieso nur temporär bewohnen. Kurze Wege zur Universität oder zum Arbeitsplatz sind wichtiger als Wohnfläche und Individualität. Mikroapartments sind deshalb häufig möbliert und mit funktionierender Küche beziehungsweise Kücheneinzel ausgestattet, sodass die Bewohner nur einziehen und sich dann nicht mit der Haushaltseinrichtung befassen müssen.

5. Als Standort sind vor allem Schwarmstädte gefragt

Universitätsstädte und Ballungszentren sind die Standorte, in denen Mikroapartments nachgefragt werden. Vor allem dort finden sich die relevanten Zielgruppen, also Studierende, Young Professionals und Berufspendler. Wenn sich das Mikroapartment eher am Stadtrand befindet statt im Zentrum, ist eine sehr gute Verkehrsanbindung unabdingbar. Ein großer Pluspunkt der Mikroapartments ist schließlich, dass er den Bewohnern kurze Wege ermöglichen soll. Eine Zunahme an Mikroapartments in großen Städten trägt darüber hinaus der dort vorherrschenden Wohnungsnot Rechnung, da sie kleine Wohnungen schaffen, wo vor allem kleine Haushalte vorherrschen.

6. Serviced Apartments eignen sich in erster Linie für Berufstätige

Serviced Apartments sind eine Unterkategorie der Mikroapartments, die Investoren eine höhere Rendite verspricht, aber eine engere Zielgruppe hat. Serviced Apartments bieten zusätzliche Dienstleistungen wie einen Concierge- oder Reinigungsservice. Die Mieten sind höher, wodurch Studierende und viele Young Professionals nicht infrage kommen. Sie eignen sich eher für Geschäftsleute, die nur temporär in der Stadt sind und eine langfristige Alternative zum Hotel suchen. ■



Wiesbaden – der Stadt im Grünen fehlen Wohnungen

Als Landeshauptstadt von Hessen und als Kurbad ist Wiesbaden überregional bekannt. Nur wenige wissen, dass die Stadt über 5.000 Hektar Wald und knapp 1.000 Hektar Grünanlagen verfügt. Die Stadt ist auf Wachstumskurs, doch das Wohnangebot hält nicht Schritt.

Wiesbaden wird häufig als die kleine Schwester von Frankfurt am Main bezeichnet. Mit 290.600 Einwohnern ist Wiesbaden zwar die zweitgrößte Stadt Hessens, aber nur knapp halb so groß wie die Bankenmetropole. Allerdings ist die Landeshauptstadt in den vergangenen 20 Jahren um knapp 24.000 Einwohner gewachsen. Mehr als jeder dritte Einwohner stammt gebürtig aus Wiesbaden.

Dass Wiesbaden durch seine Nähe zu Frankfurt am Main punktet und zur prosperierenden Metropolregion Rhein-Main gehört, spiegelt sich in den Miet- und Kaufpreisen wider. Dem aktuellen ZIA-Frühjahrgutachten zufolge gehört Wiesbaden – unter anderem neben Mainz und Darmstadt – zu den wenigen B-Städten, in denen die mittlere Angebotsmiete mehr als zehn Euro je Quadratmeter beträgt. Dies ist sonst nur in A-Städten der Fall.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen belief sich 2018 dem Gutachterausschuss der Stadt zu

folge auf 3.540 Euro für den Quadratmeter. 2013 betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis noch 2.518 Euro – das ist ein Plus von 40,6 Prozent innerhalb von fünf Jahren.

Diese Preisentwicklung wird dadurch befeuert, dass der Wohnungsbau der hohen Nachfrage deutlich hinterherläuft. Jährlich 1.200 neue Wohnungen hat sich Wiesbaden als Ziel gesteckt, doch 2017 wurden lediglich 402 Einheiten fertiggestellt. Im Vergleich zur größeren Schwester Frankfurt wird das Missverhältnis deutlich: Die Mainmetropole hat nur etwas mehr als doppelt so viele Einwohner, doch wurden dort mit 4.900 mehr als zehnmal so viele Wohnungen fertiggestellt. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt wird daher noch längere Zeit ein unzureichendes Angebot gegenüberstehen – die Preise dürften sich weiter nach oben entwickeln.

Viele Wiesbadener können sich die vergleichsweise hohen Wohnkosten jedoch auch leisten: Die Kaufkraft der Bevölkerung in der Wirtschaftsregion Wiesbaden liegt mehr als elf Prozent über dem Bundesdurchschnitt und sechs Prozent über dem hessischen Schnitt. Wiesbaden gehört zu den wohlhabendsten – und lebenswertesten – Städten Deutschlands. ■



Nachverdichtung als stadtplanerische Reparatur

In Deutschlands Metropolen wird es eng. Während immer mehr Menschen in die Ballungsräume streben, werden die Flächen für Nachverdichtung und Projektentwicklung knapp. Doch eine enge Abstimmung zwischen Investoren und Stadtentwicklern eröffnet neue Flächenpotenziale. Die Orientierung am Ideal einer „Stadt für alle“ muss dabei kein Renditehemmnis sein – ganz im Gegenteil, wie ein d.i.i.-Projekt in Hamburg-Eimsbüttel beweist.

Hamburg wächst. Zählte die Stadt jahrzehntlang etwa 1,7 Millionen Einwohner, prognostiziert eine Hochrechnung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) einen Anstieg auf fast zwei Millionen bis 2035. Neben der Schaffung des infolgedessen dringend benötigten Wohnraums gerät angesichts eines steigenden Verkehrsaufkommens die Lebensqualität verstärkt in den Blick. Mit welchen Mitteln kann es gelingen, dass sich Menschen auch in kommenden Jahrzehnten noch an der Waterkant wohlfühlen?

Wie dabei verschiedene Maßnahmen ineinandergreifen können, zeigt sich beispielhaft im Stadtteil Stellingen, in dem d.i.i. 2018 ein Grundstück für die Bebauung erworben hat. Die Zutaten seitens der Stadt Hamburg: ein neu entstehender Park auf einer überdeckten Autobahntrasse, ein neu entwickeltes Stadtteilzentrum und das städteplanerische Vorhaben zur Aufwertung des Lebens an den wichtigsten Verkehrsmagistralen Hamburgs.

Obwohl direkt an der Bundesautobahn 7 gelegen, werden sich die Neubauten des d.i.i.-Projekts also in unmittelbarer

Nähe zu einem ausgedehnten Naherholungsgebiet befinden, das bis zum Jahr 2022 auf einem der drei Tunnel des Großprojekts „Hamburger Deckel“ entsteht. Weitere positive Entwicklungen versprechen die Bemühungen des Hamburger Senats, an den wichtigsten Verkehrsadern der Stadt Raum für bis zu 100.000 Wohnungen zu schaffen. Neben begrünten Boulevards und der Förderung alternativer Mobilitätskonzepte gehört die Aufwertung des Immobilienbestands zu dem Konzept, das dem Wohnungsmangel etwas entgegensetzen soll.

Damit wird auch d.i.i. zum Partner der Stadtplanung, und Investoren können ebenso von der Zusammenarbeit profitieren wie die Anwohner: Hochwertige Wohnungen in dieser Lage verfügen über ausgezeichnete Mietsteigerungspotenziale, da sich der Wohnwert im direkten Umfeld deutlich verbessern wird. Dazu beitragen wird eine abgestimmte, auf die hanseatische Tradition verweisende Architektur. Statt der Betonplattenoptik der 1960er-Jahre sollen dann etwa wieder Backsteinfassaden die Straßen säumen.

Zudem profitiert der Standort davon, dass in unmittelbarer Nähe ein Neubauquartier die strukturelle Leerstelle im Herzen Stellingens füllen wird. Bis 2022 entstehen auf den Sportplätzen der früheren „Stelling Kampfbahn“ drei Quartiersplätze sowie Gebäude für Wohnen und Gewerbe mit einer umfassenden Nahversorgung. Jahrzehntlang musste der Stadtteil ohne ein echtes Zentrum auskommen, das sich angesichts der frühen Eingemeindung nach Altona 1927 nie hatte ausbilden können. Diese Lücke wird die „Neue Mitte Stellingen“ füllen – und damit den bisherigen Charakter des Quartiers deutlich schärfen. ■

Warum Mikroapartments boomen

In der Immobilienbranche wird immer häufiger über Mikroapartments gesprochen. Doch woher kommt diese Entwicklung, und ist sie begründet oder lediglich ein Hype, der bald wieder abebbt? Eine aktuelle Studie von Cushman & Wakefield hat sich dieser Frage gewidmet.

Mikroapartments sind auf dem Wohnungsmarkt und in der Wohnungswirtschaft zunehmend in Mode. Anders als es bei manch anderem Trend der Fall ist, folgt die steigende Anzahl an Mikroapartments in Deutschland einer tatsächlichen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und ist somit fundamental begründet. Das zeigt auch eine im April 2019 veröffentlichte Studie mit dem Titel „Mikroapartments – ein neuer Stern am Immobilienmarkt“ von Cushman & Wakefield.

Denn der neue Hang zur kleinen Wohnform entspricht der Entwicklung, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland stetig sinkt. Der Studie zufolge ist der Anteil der Einpersonenhaushalte zwischen 2000 und 2018 von 36 auf 42 Prozent gestiegen; bis 2035 prognostiziert Cushman & Wakefield einen weiteren, aber geringeren Anstieg auf 44 Prozent. Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen hingegen ist seit 2000 von 31 auf 24 Prozent gesunken; bis 2035 wird erwartet, dass er weiter auf 20 Prozent zurückgeht. Die wachsende Zahl der Einpersonenhaushalte führt zu einer steigenden Nachfrage nach

Ein- und Zweizimmerwohnungen, von denen es Cushman & Wakefield zufolge jedoch insbesondere in den Großstädten deutlich zu wenige gibt.

Cushman & Wakefield unterscheidet im Mikrobereich zwischen „Micro-Living“ und „Serviced Apartments“. Während Serviced Apartments, die neben einer Vollmöblierung auch Services wie eine Rezeption anbieten, eher mit Hotels konkurrieren und somit als gewerbliche Nutzungsform betrachtet werden, gehört der Bereich Micro-Living eher zur Wohnwirtschaft. Darunter fallen das typische Studierendenwohnheim sowie für Arbeitnehmer oder – sofern barrierefrei – Senioren geeignete Einzimmerwohnungen, die in der Regel keine oder eine Teilmöblierung und eine Küchenzeile aufweisen.

Als Zielgruppe des Micro-Living identifiziert die Studie neben Senioren daher aktuell insbesondere studentische wie berufstätige Millennials, also junge Leute, die zwischen 1980 und 1995 geboren wurden. Die Zahl junger Menschen dürfte in Zukunft zwar zurückgehen, prognostiziert Cushman & Wakefield, doch das gilt nicht für Metropolen wie Berlin oder München. Die dortigen Studienbedingungen sowie die dynamischen Arbeitsmärkte werden demnach verstärkt junge Leute anziehen – und eignen sich daher auch langfristig für Mikroapartment-Projekte. ■



„Die Menschen wollen kürzere Wege zwischen Arbeit und Wohnen“

Winfried Schwatlo ist Geschäftsführer der Schwatlo Management GmbH in München und Professor für Immobilienwirtschaft am CoRE Campus of Real Estat an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen.

Herr Schwatlo, als Professor für Immobilienwirtschaft befassen Sie sich aktuell unter anderem mit dem Thema „Stadt der Zukunft“. Wie sollte Ihrer Meinung nach eine moderne Stadt in zehn oder zwanzig Jahren aussehen?

Die richtig großen Umbrüche in unseren Städten haben längst begonnen. Nicht nur die „Big Seven“ müssen als Agglomeration kompakter werden. Die Menschen wollen kürzere Wege zwischen Arbeit und Wohnen. Dadurch gewinnen sie Freizeit und ganz generell eine gesteigerte Lebensqualität. Diese funktionale Mischung entspricht auch dem ökologischen Bewusstsein und unserer lichterloh brennenden gesellschaftlichen Herausforderung.

Was bedeutet das für die Stadtplaner und Projektentwickler?

Die Architekten sprechen von der „Europäischen Stadt“ der Zukunft. Mich wundert, dass die Leipzig-Charta und die Düsseldorfer Erklärung zum Städtebaurecht unter den wichtigen Projektentwicklern noch immer nicht zum Stammvokabular gehören. Wer sich als Stadt der Zukunft verstehen will, sollte unbedingt auf eine strukturierte Quartiersentwicklung achten. Überall dort, wo kein produzierendes Gewerbe vorhanden ist, sind Mischgebiete nicht nur sinnvoll, sondern inzwischen notwendig.

Was sollte sich also auf jeden Fall ändern?

Menschen fühlen sich dort besonders wohl, wo die Wohnumgebung und das Flair stimmen. Sie wollen kurze Wege zum Supermarkt, zu Bars, Cafés und Restaurants, aber auch zu einem Park. Da auch mittelgroße Städte in Deutschland weiterwachsen werden, ist es nicht länger sinnvoll, dass Berufstätige täglich – obwohl es vermeidbar wäre – „in die City“ fahren müssen. Je besser die Quartiere von ihrer sozialen Mischung und der Begrünung der Wohnumgebung her passen, desto weniger breite Auto-Fahrspuren benötigt die Stadt. Stattdessen braucht es künftig mehr Wege für Fahrräder, E-Bikes und E-Roller. Das gilt übrigens auch für die neuen Quartiere am Stadtrand.

Winfried Schwatlo,
Geschäftsführer der Schwatlo
Management GmbH



Gibt es ein langfristiges Konzept gegen die Wohnungsknappheit?

Gerade im städtischen Raum steigen die Grundstückspreise seit Jahren in abenteuerlicher Höhe. Das wird sich auch nicht so schnell wieder ändern. Wird nun neuer Wohnraum geschaffen, soll er zum einen möglichst zentral sein und zum anderen bezahlbar bleiben. Und das passt nicht gerade gut zusammen. Folglich gilt es, durch kleinere Wohnungen mit klugen Grundrissen diesen Effekt abzufedern. Auch viele Bestandsgebäude lassen sich so umbauen, dass die Bereiche Küche, Essen und Wohnen eine pfiffige Einheit werden und im Bad eine barrierefreie Dusche, aber keine Badewanne steht. Dachgeschossausbauten gehören gefördert.

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Passt das Konzept auch für Senioren?

Wir werden nach und nach immer weniger große Familien haben, dafür aber deutlich mehr Senioren. Für sie und die vielen Singles in unseren Städten sind kleine Wohnformen gefragt. Der Aufzug wird zum „must have“ im Haus und barrierearme Wohnungen nehmen eine immer wichtigere Rolle ein. Fortbildungseinrichtungen, Nahversorger sowie Ärzte und Apotheken in fußläufiger Nähe werden zum Qualitätsmerkmal. Kleinere Wohnungen haben zudem weniger Nebenkosten.

Jüngere Menschen bekommen schon heute zu spüren, dass die Arbeitswelt immer flexibler wird. Gerade bei Berufspraktika sind sie nur wenige Wochen in einer fremden Stadt, ihren festen Job finden sie schließlich woanders. Was bedeutet dieser Trend für all diejenigen, die kurzfristig eine Wohnung suchen?

Eine recht flexible Form sind Mikroapartment-Häuser. Viele Branchenkollegen sehen das als eine temporäre Erscheinung, ich hingegen nicht. Solche Mikrokonzepte sollten a priori ansprechend möbliert sein. Die Häuser sollten unbedingt auch zusätzliche Services anbieten, etwa einen Wäsche- und Paketservice. Mikroapartments können flexibel ohne langfristige Mietverträge genutzt werden: für Studenten, für Pendler, für Geschäftsreisende und auch für Senioren. Und sie rechnen sich für Investoren.

Worauf sollte aus Sicht eines Investors beim Bau eines Mikroapartment-Hauses geachtet werden?

Grundsätzlich empfiehlt sich diese Wohnform für mittelgroße Städte, die ich gerne Mittelstandsstädte nenne, und natürlich für Großstädte. Wo Universitäten und große Arbeitgeber sitzen, gibt es sie schon heute. Außerdem sollte das Gebäude relativ zentral oder mit guter ÖPNV-Anbindung liegen, etwa nicht weit vom Hauptbahnhof entfernt oder in Universitätsnähe.

Gebäude mit vier bis sieben Stockwerken machen ein gemeinschaftliches Wohnen zudem nicht so anonym wie ein Hochhaus.

Ist das auch auf Luxusapartments übertragbar?

Unbedingt! Es kommt immer darauf an, welche Zielgruppen angesprochen werden sollen. Studenten und Pendler sind eine preissensible Zielgruppe. Sie müssen genau rechnen und wollen genau wissen, was sie für ihr Geld bekommen. Aber gerade für vielreisende Manager und wohlhabende Senioren können Luxusapartments die richtige Wohnform sein. Sie wünschen sich dann auch einen Concierge-Service, der im Idealfall 24 Stunden erreichbar ist, jemanden, der ihnen die Wäsche abholt und zurückbringt und vielleicht sogar eine warme Mahlzeit organisiert. Nur Vorsicht: Diese Konzepte lassen sich in meiner Wahrnehmung schlecht mischen. Der Projektentwickler sollte genau wissen, welches Publikum er wo erreichen will.

Beispielsweise erscheint vielleicht in Dortmund ein sehr ökonomisches Apartmenthaus auch für Studenten sinnvoll, in Frankfurt am Main kann ein Luxusapartment-Konzept funktionieren und in Düsseldorf ist vermutlich beides denkbar. Klar erkennbar ist für die Zukunft, dass wir unbedingt mehr richtig pfiffige kleinere Einheiten als heutzutage benötigen. ■



IMPRESSUM

Herausgeber:

d.i.i. ■ ■ ■ ■ ■

Deutsche Invest Immobilien

Wir sind Wohnimmobilien

Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden
TELEFON +49. 611. 950168-0,
FAX +49. 611. 950168-99,
www.dii.de