

**Autor:** Richard Haimann  
**Seite:** 13 bis 13  
**Ressort:** IMMOBILIEN  
**Rubrik:** IMMOBILIEN  
**Seitentitel:** DWBE-HP

**Ausgabe:** Allgemeine Ausgabe  
**Gattung:** Tageszeitung  
**Jahrgang:** 2013  
**Nummer:** 295  
**Auflage:** 236.736 (gedruckt) 180.796 (verkauft)  
 182.409 (verbreitet)

# Maximale Nachfrage nach Mini-Apartments

Vor allem für Manager mieten Unternehmen Wohnungen auf Zeit

Richard Haimann

Drei Wochen in München, zwei Wochen in Leipzig, eine Woche in Stuttgart: Manager, Ingenieure und Computerprogrammierer großer Konzerne verbringen immer mehr Zeit in diversen Niederlassungen ihrer Arbeitgeber. Das sorgt für reges Wachstum in einem Teilsegment des Immobilienmarkts, das vor Jahren als totgesagt galt: Boardinghouses und Mikroapartments erleben derzeit ein Revival in Deutschland. Immer mehr Unternehmen mieten wieder komplett eingerichtete Miniwohnungen mit Reinigungsservice, neudeutsch Serviced Apartments genannt, für ihre Mitarbeiter an, wenn diese beruflich auf Reisen sind.

"Der Markt wächst auf hohem Niveau", sagt Anett Gregorius, Geschäftsführerin der auf diese Nische im Immobilienmarkt spezialisierten Beratungsgesellschaft Boardinghouse Consulting. "Mehr als die Hälfte der deutschen Anbieter verbuchen bei ihren Serviced Apartments eine Auslastung von mindestens 80 Prozent", sagt Gregorius. Das habe ihre Umfrage in diesem Jahr unter den Betreibern der derzeit rund 370 Häuser mit insgesamt 20.000 Apartments in Deutschland gezeigt. "Drei von vier Betreibern erwarten, dass sich der Markt auch in den nächsten zwei Jahren positiv entwickeln wird", sagt die Beraterin.

"Die Nachfrage der Unternehmenskunden steigt stetig", sagt auch Janine Rhode, Verkaufsleiterin beim Adina Apartment Hotel Hamburg Michel. Das vor drei Jahren zentrumsnah an der Hauptkirche Sankt Michaelis eröffnete Haus bietet 128 Ein- und Zweizimmerapartments in sieben Etagen, die perfekt für die Bedürfnisse von Unternehmensentscheidern und technischen Spezialisten fern ihres Stammarbeitsplatzes eingerichtet sind: Jedes Apartment verfügt über eine komplett ausgestattete Küchenzeile mit Herd, Ofen, Mikro-

welle, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierschrank, einer Minibar sowie Waschmaschine, Trockner, Flatscreen-TV, Breitband-Internetanschluss. Auch Bügeleisen und Bügelbrett stehen bereit, damit Hemden und Anzüge schnell wieder in Form gebracht werden können.

Der Preis richtet sich nach der Größe des Apartments und der Dauer des Aufenthalts. Je länger, desto günstiger, lautet das Konzept. Allerdings können Kunden auch nur für einen Tag einen Aufenthalt buchen. "Wir sind absolut flexibel, was die Zeitdauer betrifft", sagt Rhode. Das unterscheidet die Häuser der australischen Adina-Gruppe in Berlin, Hamburg und der Bankenmetropole Frankfurt von zahlreichen anderen Anbietern am Markt. Die meisten verlangen, dass die Kunden sich wenigstens von Montag bis Freitag einmieten. "Die Mindestaufenthaltsdauer in unseren Serviced Apartments beträgt eine Woche", sagt Frank Eckert, Leiter Verkauf der Hotelgesellschaft Achat. 16 der 28 Häuser des Hockenheimer Unternehmens verfügen neben regulären Hotelzimmern und -suites auch über Ein- und Zweizimmerwohnungen für Geschäftsreisende. "Wir generieren rund acht Prozent unseres Netto-Logisumsatzes mit diesen Serviced Apartments", sagt Eckert.

Ein nicht unerheblicher Teil der Kunden kommt aus dem Automobilsektor. "In Leipzig fragen vor allem BMW und Porsche die Apartments für jene Mitarbeiter nach, die für einige Wochen oder Monate an die dortigen Werke der beiden Hersteller entsandt werden", sagt der Verkaufsleiter. In Zwickau zähle VW zu den wichtigsten Mietern. Der Wolfsburger Konzern fertigt in seinem Werk im Zwickauer Stadtteil Mosel täglich rund 1350 Golf- und Passat-Modelle. Im Stuttgarter Achat-Hotel hat der Automobilzulieferer Bosch permanent 30 Zimmer für indische Softwareingenieure angemietet. Auch Eckert

kann über mangelnde Auslastung der Apartments nicht klagen: "Die Nachfrage ist sehr groß." Der Verband Deutsche Reisemanagement (VDR) kommt in einer Studie zu dem Schluss, dass in- und ausländische Unternehmen potenziell bis zu 28,3 Millionen Übernachtungen pro Jahr für Mitarbeiter in Serviced Apartments buchen könnten. "Aktuell verzeichnen wir knapp 5,6 Millionen Übernachtungen im Jahr", sagt Beraterin Gregorius. Das entspricht zwar nur 2,3 Prozent der Übernachtungszahlen am gesamten deutschen Beherbergungsmarkt, jedoch einer durchschnittlichen Auslastung von 280 Tagen oder 77 Prozent pro Jahr in den 20.000 Mikroapartments im Land. Die hohe Auslastung hat Gregorius auf die Idee gebracht, die Internetseite apartmentservice.de einzurichten, um Anbieter und Kunden zusammenzubringen.

Die derzeit starke Nachfrage in Deutschland weckt auch Begierden bei internationalen Anbietern von Mikroapartments. Der in Singapur ansässige Konzern Frasers Hospitality, der derzeit unter dem Markennamen Capir 76 Einrichtungen in 41 Städten rund um den Globus betreibt, will 2015 im Frankfurter Europaviertel ein Businesshotel mit mehr als 100 Apartments für längere Aufenthalte eröffnen.

Auch Privatanleger wittern Chancen in der Nische: In München will die Immobiliengruppe Schimpel & Winter bis Ende 2015 im Szene-Quartier Schwabing das Studiomuc in die Höhe ziehen: Ein Ensemble aus drei bis zu fünfgeschossigen Häusern mit 344 Serviced Apartments, die zwischen 22 und 49 Quadratmeter Wohnfläche bieten und zu Preisen von mehr als 170.000 Euro angeboten werden. Bis zu fünf Prozent Mietrendite pro Jahr könnten Anleger einfahren, verspricht die Gesellschaft. Obwohl mit dem Bau erst im kommenden Februar begonnen werden soll, haben etliche Käufer bereits zugeschla-

gen. "Wir haben bislang schon rund 100 Apartments veräußert", sagt Vertriebsfrau Ramona Krajnc.

Auch der Berliner Projektentwickler GBI, bislang auf Studentenwohnheime spezialisiert, bietet Anlegern Mikroapartments als Investmentobjekte an. In Hamburg hat die Gesellschaft ein bereits bestehendes Boarding House mit 60 Apartments erworben. "Im Frankfurter Europaviertel errichten wir einen Neubau mit 190 Apartments", sagt Vorstand Reiner Nittka. Die Apartments sollen zu Preisen zwischen 110.000 und 120.000 Euro verkauft und zu Monatspreisen von rund 900 Euro an Unternehmen vermietet werden. Die GBI werde über ihre Tochter Smartments Business die beiden Einrichtungen über einen Generalmietvertrag betreiben und das Vermietungsrisiko tragen. "Wir garan-

tieren den Anlegern 20 Jahre lang eine Bruttorendite von fünf Prozent pro Jahr", sagt Nittka. Garantiegeber sei die Moses Mendelssohn Vermögensverwaltung, die das Vermögen der Moses Mendelssohn Stiftung managt.

Nicht alle Immobilienexperten sehen die Zukunft des Nischensegments jedoch rosig: "Der Bedarf an Serviced Apartments schwankt stark mit der Konjunkturentwicklung und der Lage am Wohnimmobilienmarkt", sagt Thomas Beyerle, Chefresearcher der Immobiliengesellschaft IVG. "Dass Unternehmen jetzt verstärkt Mikroapartments für auswärtige Mitarbeiter anmieten, liegt vor allem daran, dass sich derzeit in den Großstädten kaum Ein- und Eineinhalbzimmerwohnungen für kürzere Zeiträume finden lassen, weil die Märkte so eng sind."

Sobald sich durch den wieder anziehenden Neubau die Lage an den Wohnungsmärkten entspanne, würden die Konzerne jedoch wieder auf kleinere Wohnungen zurückgreifen als die deutlich teureren Mikroapartments zu nutzen. "Die Situation ähnelt frappierend der Lage Mitte der 90er-Jahre", sagt Beyerle. Damals waren kleinere Wohnungen in westdeutschen Großstädten ebenfalls knapp, weil junge Menschen aus Ostdeutschland auf Arbeitssuche massiv in Ballungszentren westlich der Elbe zogen. "Projektentwickler errichteten damals im großen Stil Boardinghouses", sagt Beyerle. "Als sich der Wohnungsmarkt wieder entspannte, brach die Nachfrage jedoch komplett zusammen."

<b>Abbildung:</b>	Kleine Apartments zur vorübergehenden Nutzung sind bei Anlegern gefragt
<b>Fotograf:</b>	GBI (3)
<b>Abbildung:</b>	Mini-Wohnungen des Entwicklers GBI werden zum Anlageobjekt
<b>Abbildung:</b>	Ein geplantes Apartmenthaus in Frankfurt/Main
<b>Wörter:</b>	1012
<b>Urheberinformation:</b>	(c) Axel Springer SE