



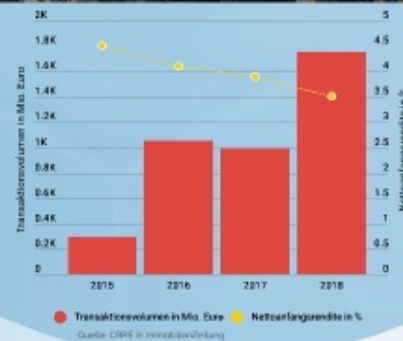
Trend zu Mikro-Wohnen?

“ Mindestens 6 Mrd. Euro wollen Investoren und Entwickler in den kommenden Jahren in Mikrowohnprojekte stecken. Etwa 10% des gesamten Investmentumsatzes am Wohnungsmarkt in Deutschland entfiel im vergangenen Jahr auf Mikrowohnen, Tendenz steigend ”

ImmobilienZeitung, März 2019

Nachfrager

Markt



Nachfrager



1-Personen-Haushalte (ca. 16 Mio.)

- 41% aller Haushalte (23% in 1964)
- 52% der Stadthaushalte
- > 60% der Haushalte in zentralen innerstädt. Bereichen



Studenten: Zuwachs in 4 Jahren um rd. 8,7 % auf rd. 2,84 Mio., davon rd. 510.000 Erstsemester



Berufsanfänger: Ca. 500.000 Hochschulabsolventen p.a. (= + 21 % versus Jahr 2013)

Multilokale Personen: Fernpendler, Menschen mit Zweit-/Nebenwohnungen – ca. 3,3 % der Bevölkerung in den Städten unterhält dort einen Nebenwohnsitz, hiervon knapp 80% im erwerbsfähigen Alter



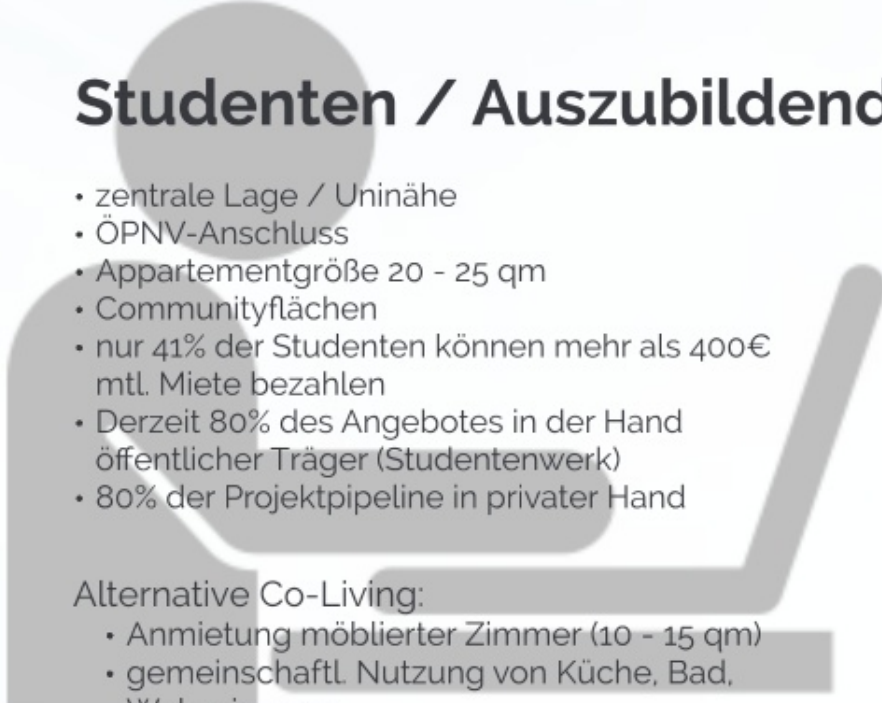
Temporärer Aufenthalt/ Expatriates

Icon made by Freepik from www.flaticon.com



1-Personen-Haushalte

- Drittverwendungsfähigkeit durch Barrierefreiheit
- Zentrale Lage
- gute Infrastruktur
- Zusatzservices (optional)



Studenten / Auszubildende

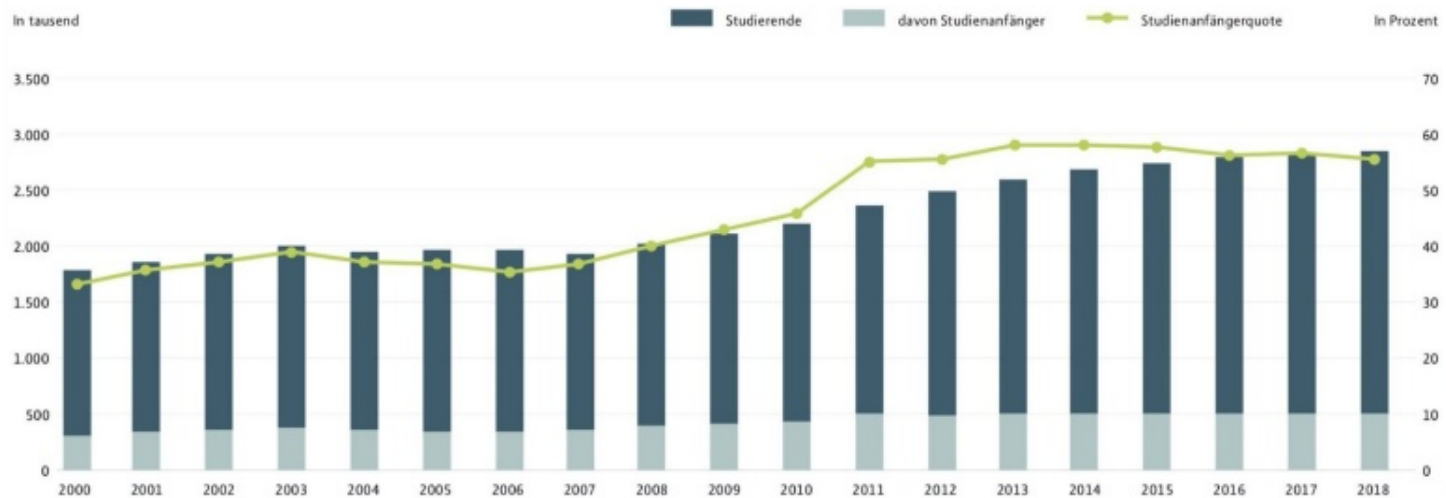
- zentrale Lage / Uninähe
- ÖPNV-Anschluss
- Appartementgröße 20 - 25 qm
- Communityflächen
- nur 41% der Studenten können mehr als 400€ mtl. Miete bezahlen
- Derzeit 80% des Angebotes in der Hand öffentlicher Träger (Studentenwerk)
- 80% der Projektpipeline in privater Hand

Alternative Co-Living:

- Anmietung möblierter Zimmer (10 - 15 qm)
- gemeinschaftl. Nutzung von Küche, Bad, Wohnzimmer

Studenten / Auszubildende

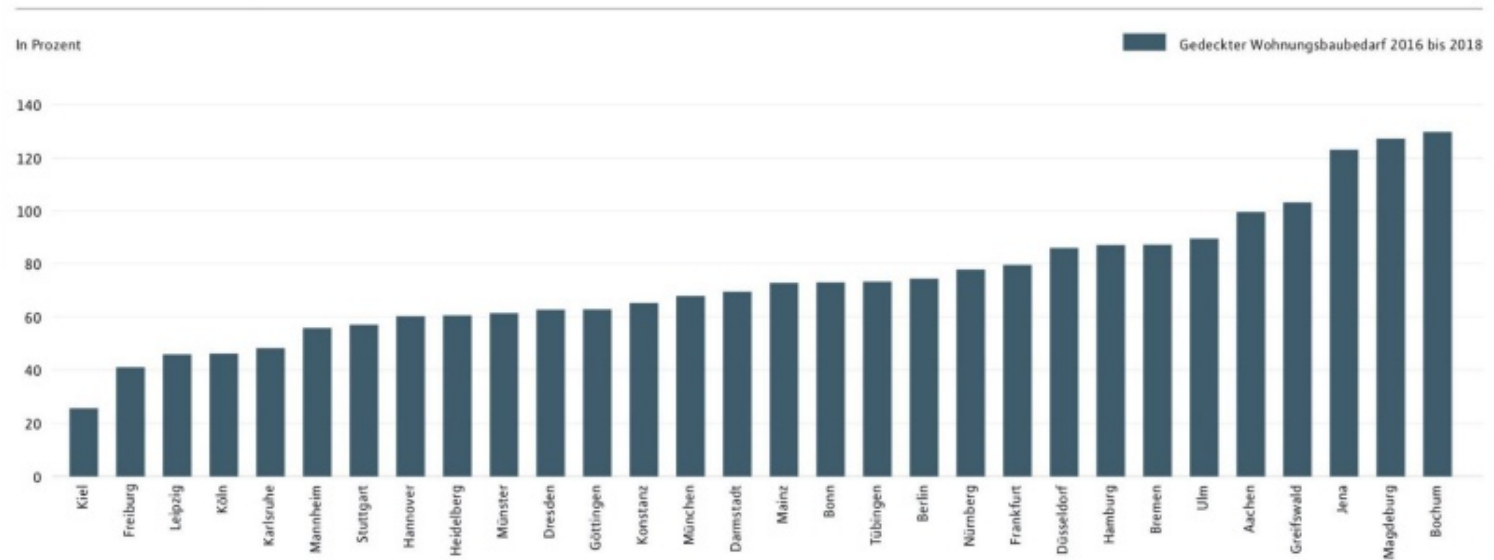
Entwicklung der Studierendenzahlen und Studienanfängerquote



Quelle: Statistisches Bundesamt (2019) In: MLP Studentenwohnreport 2019

Studenten / Auszubildende

Unterschiedliche Anspannung im Wohnungsmarkt

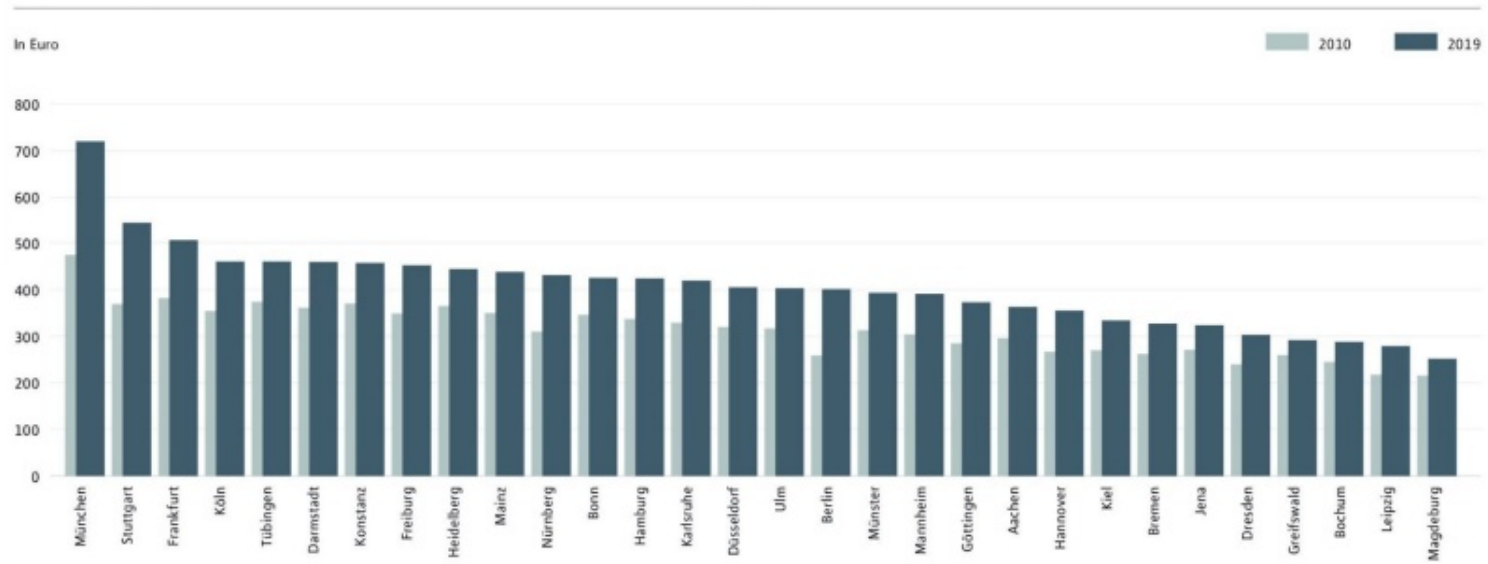


Quelle: Hengen/Voigtländer (2019) in: MLP Studentenwohreport 2019

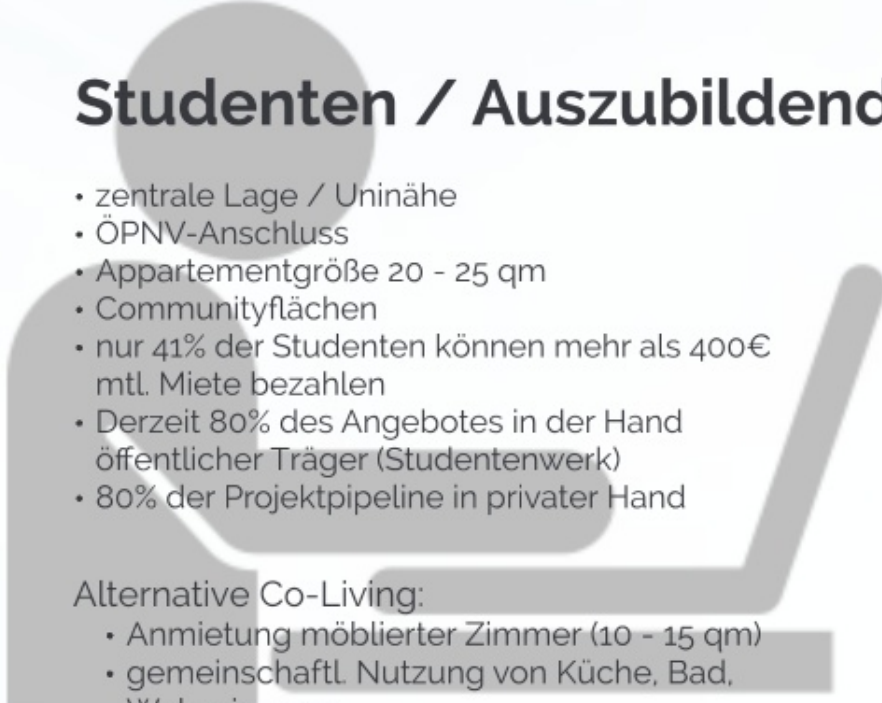
Ergebnisse des IW-Wohnungsbaubedarfs-Modells: Relation von fertiggestellten Wohnungen und Wohnungsneubedarf

Studenten / Auszubildende

Vergleich der hypothetischen monatlichen Mietkosten für eine studentische Musterwohnung



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft in: MLP Studentenwohnreport 2019



Studenten / Auszubildende

- zentrale Lage / Uninähe
- ÖPNV-Anschluss
- Appartementgröße 20 - 25 qm
- Communityflächen
- nur 41% der Studenten können mehr als 400€ mtl. Miete bezahlen
- Derzeit 80% des Angebotes in der Hand öffentlicher Träger (Studentenwerk)
- 80% der Projektpipeline in privater Hand

Alternative Co-Living:

- Anmietung möblierter Zimmer (10 - 15 qm)
- gemeinschaftl. Nutzung von Küche, Bad, Wohnzimmer

Pendler / Expatriates

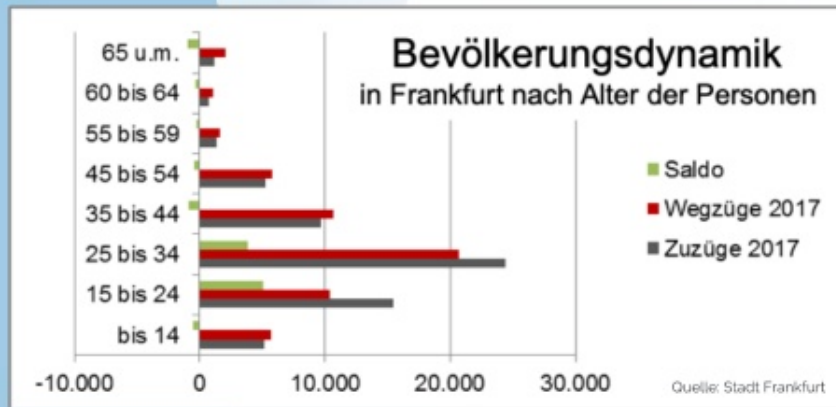
- Appartementgröße 30 - 35 qm
- Zusatzservices (optional)
- All-In-Miete bis über 1.500 € mtl
- Aufenthalt i.d.R. bis 12 Monate

i.d.R. einzuordnen zwischen Hotel- und Wohnungsmarkt

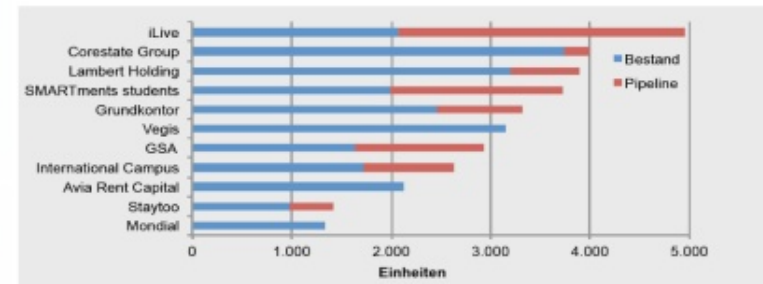
Boardinghäuser --> Wohnungscharakter

Aparthotel --> Hotelcharakter

Markt

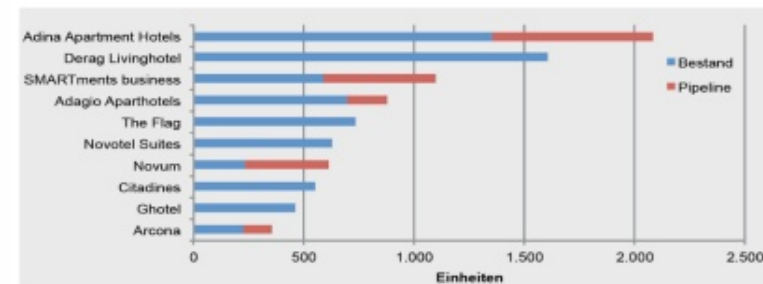


Studenten-/Businessapartments: Marktsituation in Deutschland



© bulwiengesainfografik

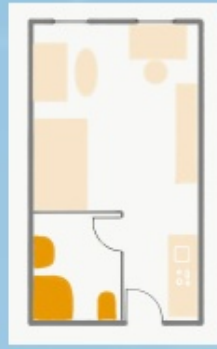
Serviced Apartments: Marktsituation in Deutschland



© bulwiengesainfografik



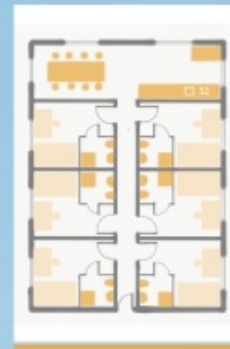
Layouts



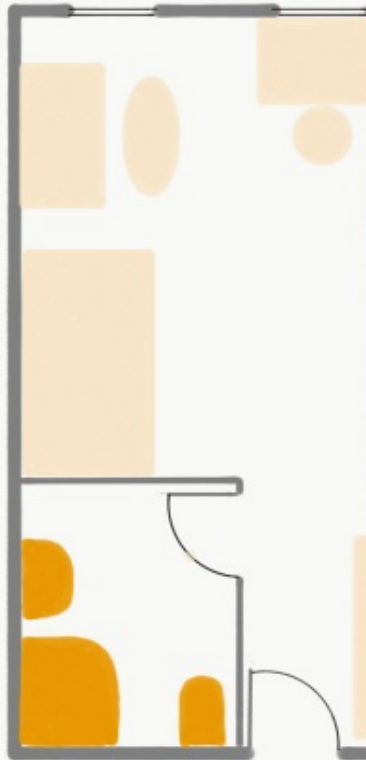
Single-App..



Cluster-App.



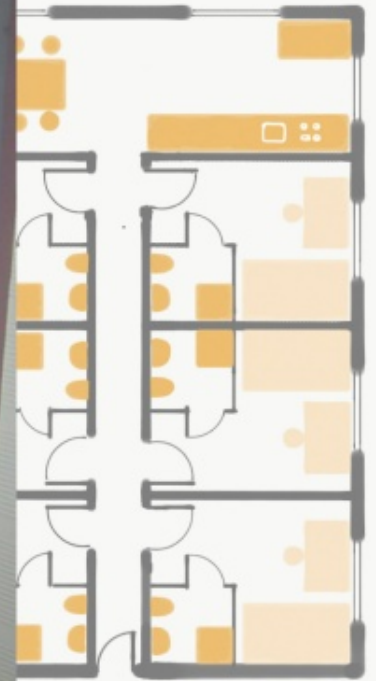
En-Suite-App.



Single-App..



Cluster App.



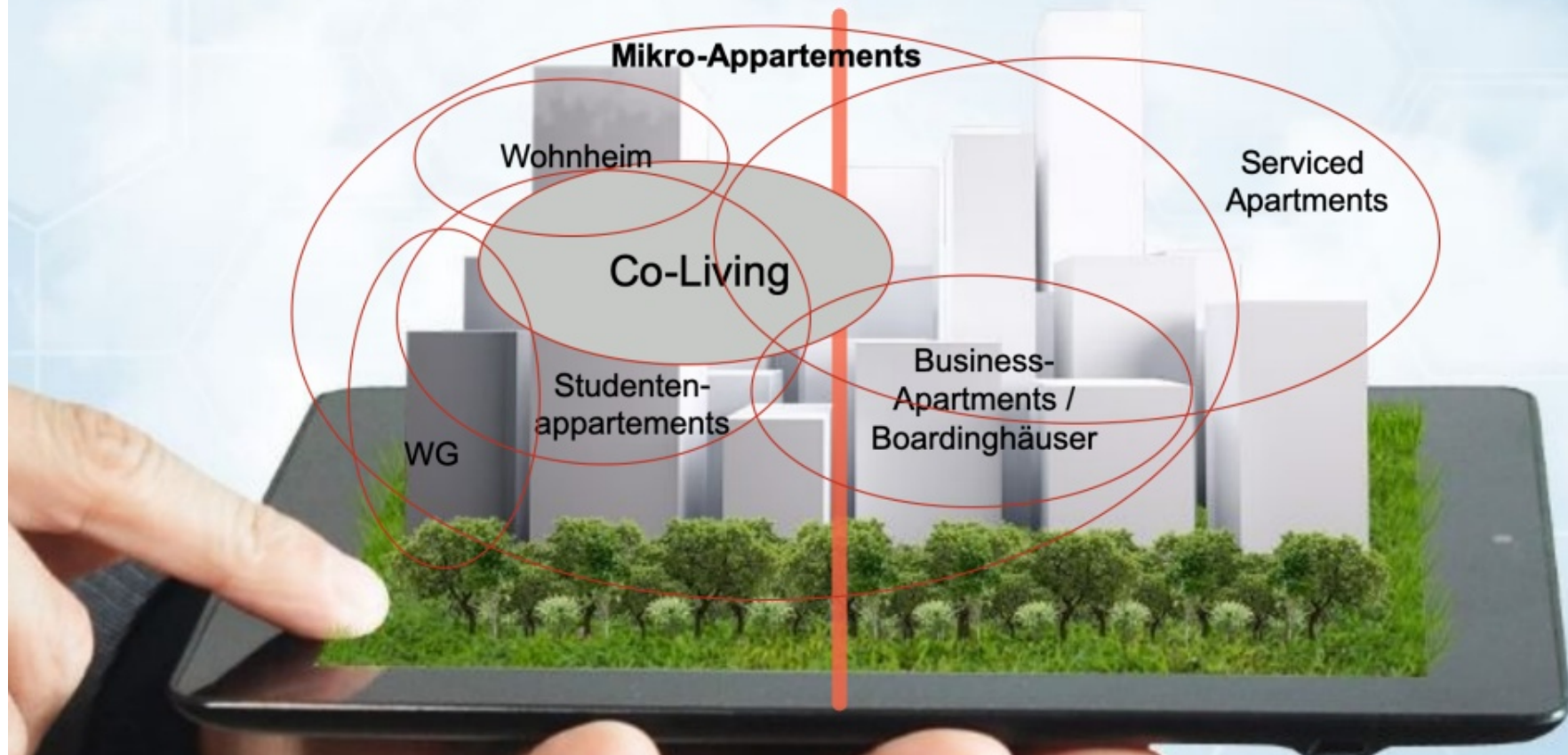
In-Suite-App.

Von Chris 73 / Wikimedia Commons, CC BY-SA 3.0. <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=19665>



BauNVO

Wohnwirtschaftlich / Beherbergungsbetriebe



Wohnwirtschaftlich

Leitfrage: legen Mieter den Kern ihrer Lebensführung in das Objekt?

- Mietdauer i.d.R. > 6 Monate
- Möglichkeit einer häuslichen Lebensführung
 - Küchenzeile zur Selbstversorgung
 - Waschmaschinen
 - Größe der Wohnung / Gemeinschaftsräume

Gebiete mit Zweckentfremdungsverboten (B, HH, M):

Zulässigkeit (Neuerrichtung) gegeben

Mieterschutz (§549 ff BGB):

Einschränkungen bei "Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch" oder bei Vermietung von Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim

Miethöhe / Mietpreisbremse:

- keine Relevanz bei Vermietung von Wohnraum in Neubauten oder nach umfassender Modernisierung nach dem 1.Okt. 2014 (§§556f Satz 1 BGB)
- keine Relevanz für Studentenwohnheime (§549 BGB)
- keine Relevanz bei Wohnräumen zur kurzfristigen Vermietung (§549 Abs.2 BGB)

Bewertung:

als Wohnobjekt (Mieten auf Vergleichsbasis, Mindestkapitalisierung im Bel.-Wert., Mietflächen beinhalten i.d.R. nur die reine Wohnfläche)

Beherbergungsbetriebe

Wohneinheiten in Boarding- bzw. Appartementshäusern / Aparthotels

(Dienstleistungen mit hotelähnlichem Standard - limited bis full Service)

- Mietdauer i.d.R. 1 Tag bis 6 Monate
- Kein Mietvertrag - Zahlung gegen Rechnung
- Keine Kautions
- Mieteinnahme umsatzsteuerpflichtig

Umsatzsteuer:

Möglichkeit des Vorsteuerabzuges (Optierung) bei Erhebung von Umsatzsteuer auf die Mieteinnahmen

Gewerbesteuer:

erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung möglich für rein grundstücksverwaltende Vermietergesellschaften nach §9 Abs.1 S.2 GewStG

Frage: Werden potentiell vermietungsfremde Leistungen erbracht? (Reinigungsleistungen, Verpflegung, Conciergeservice?)

Bewertung:

als Beherbergungsbetrieb mit den entsprechenden Maßgaben (umsatzbezogene Mietableitung, Mindestkapitalisierung im Bel.-Wert., Nutzungsdauern beschränkt durch BelWertV, Mietflächen beinhalten Verkehrs- und Nebenflächen)



Bewertungsansätze

Studentisches Wohnen



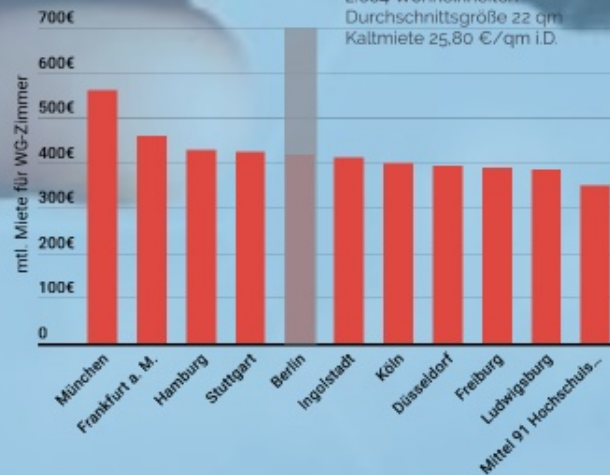
Quelle: Moses-Mendelssohn Institut 2016

Mietwert-
ermittlung

Bewertungsansätze

Studentisches Wohnen

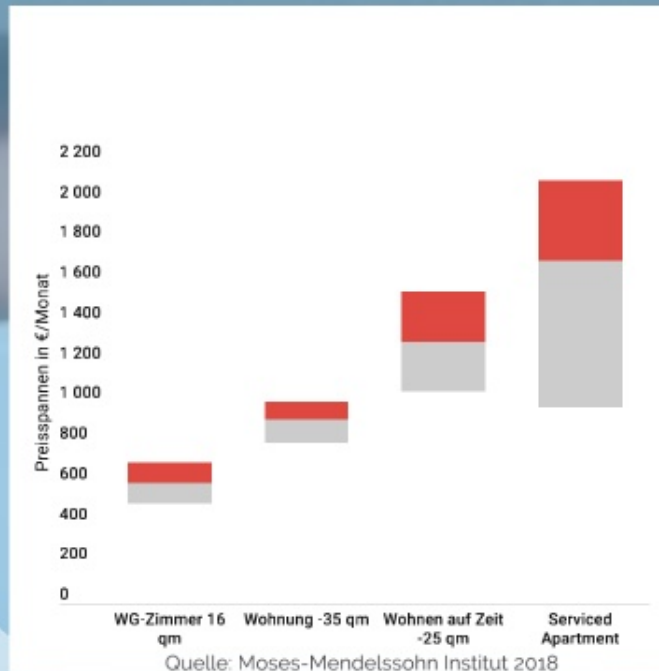
Eigene Auswertung:
9 Studenten-Appartementanlagen
2.684 Wohneinheiten
Durchschnittsgröße 22 qm
Kaltmiete 25,80 €/qm i.D.



Quelle: Moses-Mendelssohn Institut 2016

Mietwert-
ermittlung

Bewertungsansätze



Mietwert-
ermittlung

Ableitung der n/k-Miete aus der All-In-Miete

Ermittlung des n/k-Mietanteils aus der All-In-Miete				
	Appartements		Gesamtobjekt	
Fläche gesamt		2.000 m ²		2.300 m ²
Flächenanteil in %		87%		100%
Anzahl Einheiten		100		
Ø Größe der Einheiten		20 m ²		
	Ø €/qm	Ø €/App.	Ø €/qm	Σ €/mtl.
All-In-Miete	35,00 €	700,00 €	30,43 €	70.000 €
<u>/ umlegbare RWK</u>	16%	5,55 €	4,83 €	11.100 €
<u>/ Möblierungsanteil</u>	14%	5,00 €	4,35 €	10.000 €
<u>/ Betreiberertrag</u>	10%	3,50 €	3,04 €	7.000 €
Mietanteil n/k		20,95 €	18,22 €	41.900 €

Ermittlung des n/k-Mietanteils aus der All-In-Miete

	Appartements			Gesamtobjekt	
Fläche gesamt		2.000 m²			2.300 m²
Flächenanteil in %		87%			100%
Anzahl Einheiten		100			
Ø Größe der Einheiten		20 m²			
		Ø €/qm	Ø €/App.	Ø €/qm	Σ € mtl.
All-In-Miete		35,00 €	700,00 €	30,43 €	70.000 €
./. umlegbare BWK	16%	5,55 €	111,00 €	4,83 €	11.100 €
./. Möblierungsanteil	14%	5,00 €	100,00 €	4,35 €	10.000 €
./. Betreibergeewinn	10%	3,50 €	70,00 €	3,04 €	7.000 €
Mietanteil n/k		20,95 €	419,00 €	18,22 €	41.900 €

Umlegbare Nebenkosten für 18 - 22 m² große Apartments*

(*Auswertung der VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft)

Appartement-Ø-Größe	20 m ²		
	Spanne VEGIS € mtl	€ mtl	Ø €/m ²
Heizung/Wasser/Kanal	24,00 - 31,00 €	30,00 €	1,50 €
Strom	15,00 - 25,00 €	20,00 €	1,00 €
Müllabfuhr /Straßenreinigung	3,50 - 7,00 €	4,50 €	0,23 €
Pflege Aussenanlage	1,00 - 1,70 €	1,50 €	0,08 €
WiFi-SAT-Anlage/Antenne/Kabel	15,00 - 22,00 €	19,00 €	0,95 €
Hausreinigung/Putzhilfen	3,00 - 10,00 €	8,50 €	0,43 €
Versicherungen	4,50 - 6,00 €	4,50 €	0,23 €
Hausmeister	10,00 - 15,00 €	15,00 €	0,75 €
Wartungen	1,00 - 1,50 €	1,25 €	0,06 €
Grundsteuer	2,00 - 3,00 €	2,00 €	0,10 €
sonst. Betriebskosten	1,50 - 3,00 €	2,00 €	0,10 €
Aufzugskosten	2,50 - 3,00 €	2,75 €	0,14 €
		111,00 €	5,55 €

Die VEGIS Immobilien bewirtschaftet seit 1984 mehr als 5.000 Wohneinheiten in Studentischen Wohnanlagen



Contact

Dr. Michael Brandl
CIS HypZert (F/M)
WAVO WRV / REV



Leopoldstr. 230, 80807 München



michael.brandl@kenstone.de



www.kenstone.de



*49 89 3564-2456