Marktbericht 02/2024

Apartments im Fokus.

Ist das noch Gewerbe oder schon Wohnen?

Berliner Sparkasse

Apartments im Fokus

Der gewerbliche Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren stark nuanciert. Hierbei sind neue Assetklassen definiert worden, die der Nutzung Wohnen sehr ähnlich sind. An dieser Stelle schauen wir jetzt genau hin – ist es Wohnen oder nicht? Eine oft als Wohnen deklarierte Nutzung ist das „gewerbliche Wohnen“.

Der große Vorteil des „gewerblichen Wohnens“ bzw. von Serviced Apartments: Sie bilden im Planungsrecht eine Grauzone zwischen Wohnen und Beherbergung. Folglich kann es in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten für Bestandshalter bzw. Projektentwickler eine attraktive alternative Nutzung bspw. zum Büro darstellen, da Serviced Apartments dort entstehen können, wo „normales“ Wohnen nicht erlaubt ist.

In Zeiten der zunehmenden Flexibilisierung auf dem Arbeitsmarkt, einer im Durchschnitt niedrigeren Verweildauer bei einem Arbeitgeber oder der grundsätzlichen Veränderung des Mobilitätsverhaltens können Serviced Apartments auch auf Seiten der Nutzer vorteilhaft sein. Beispielhaft sind das Kostenersparnisse gegenüber einem Aufenthalt im Hotel (bei längerer Verweildauer vor Ort), Flexibilität (Erleichterungen beim Umzug von „A nach B“) und Vollausstattung des Apartments. Weiterhin spricht das Konzept Serviced Apartments ein breites Zielgruppenspektrum an und bietet bei Krisen ein hohes Maß an Flexibilität.

Es lohnt sich daher, diese Assetklasse einmal genauer zu betrachten. Dies soll in diesem Marktbericht allgemein und für die Hauptstadt vorgenommen werden. Zunächst erfolgt dabei ein Blick auf die Rahmenbedingungen mit den wichtigsten Kennziffern für den Büro-, Logistik- und Hotelmarkt in Berlin.

Aktuelles Marktumfeld

Das geopolitische Umfeld hat das Preisniveau länger anhaltend ansteigen lassen. In der Folge hat die Europäische Zentralbank den Leitzins angehoben – mit zahlreichen weiteren Auswirkungen. Auch die deutsche Wirtschaft ist in dieser Gemengelage ins stottern geraten. Zahlreiche Unternehmen agieren dadurch vorsichtiger – dies betrifft auch die Anmietung von neuen Büroflächen, da oftmals die Frage „wie viel Bürofläche benötigen wir noch“ ungeklärt ist. Folglich werden bestehende Mietverträge für Büroflächen verlängert anstatt eine neue Anmietung vorzunehmen. Für die Top-Büromärkte ergab sich so eine eher verhaltene Umsatzentwicklung.

Kennzahlen Büromarkt Berlin

Übersicht Büromarkt Berlin

	HJ1/2023	HJ1/2024	Δ HJ1/2023 - HJ1/2024
Büroflächenumsatz (in Tsd. qm MF-GIF)	266	295	+11 %
Büroflächenleerstand (in %)	4,3	5,8	+150 bps
Spitzenmiete Büro City (in Euro/qm MF-GIF)	44,00	44,50	+1 %
Nettoanfangsrendite (in %)	3,70	4,40	+70 bps

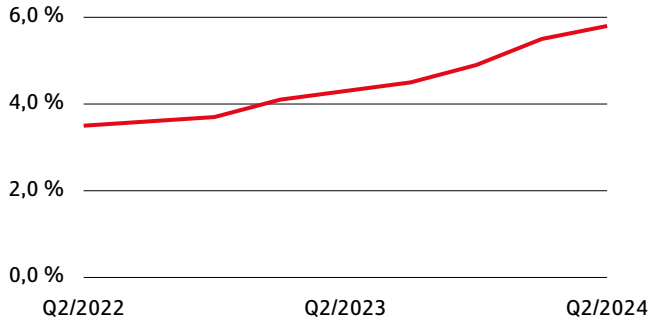
Quelle: bulwiengesa

Der Berliner Büromarkt schloss das erste Halbjahr 2024 mit einem Büroflächenumsatz von ca. 295.000 qm ab. Auf das zweite Quartal entfielen dabei 150.000 qm. Im Vergleich mit dem Vorjahr konnte eine leichte Belebung des Marktes festgestellt werden, aber der Büroflächenumsatz liegt weiterhin unter dem früherer Jahre. Zudem ist der Anstieg hauptsächlich auf die öffentlichen Hand zurückzuführen, die mehrere Großanmietungen getätigt bzw. mit einer Eigennutzung (Erweiterung Bundeskanzleramt) begonnen hat. Beispielhafte Anmietungen der Öffentlichen Verwaltung sind:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, rund 25.500 qm im Gebäude X8 in Mitte
- Berliner Immobilienmanagement (Land Berlin), ca. 17.000 qm in der Projektentwicklung Westend Office in der Peripherie-West
- Projekt Interim Berlin, etwa 15.400 qm an der im Gebäude Mollstraße 1 in Mitte

Als Folge der anhaltenden Zurückhaltung der Unternehmen und einer gleichzeitig hohen Fertigstellung von neuen Büroflächen (1. Halbjahr 2024: 180.000 qm) steigt der Leerstand weiter. Die Quote notiert nun bei 5,8 %. Dabei konzentriert sich dieser nicht nur auf ältere Gebäude, sondern auch moderne Objekte sind betroffen.

Büroflächenleerstand in Berlin
(Q2/2022 - Q2/2024)



Quelle: bulwiengesa

Die Spitzenmiete konnte im Vergleich mit dem Vorjahr zwar einen leichten Anstieg verbuchen, aber in der Analyse mit dem Vorquartal 2024, ist eine Stagnation bei 44,50 Euro/qm zu verzeichnen.

Auf dem Investmentmarkt sorgte die leichte Leitzinssenkung für ein wenig Beruhigung, dennoch wurden weiterhin nur wenig Transaktionen abgeschlossen. Die Nettoanfangsrendite für zentrale Objekte verblieb damit bei 4,4 % (Q1/2024: 4,4 %).

Kennzahlen Logistik- und Unternehmensimmobilienmarkt Logistikregion Berlin

Der Boom im Online-Handel hat in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach Lägerflächen massiv erhöht. Dem großen Interesse stand nicht immer das passende Angebot gegenüber. Die Preise sind entsprechend gestiegen.

Übersicht Logistik- und Unternehmensimmobilienmarkt (UI) Berlin (Logistikregion)

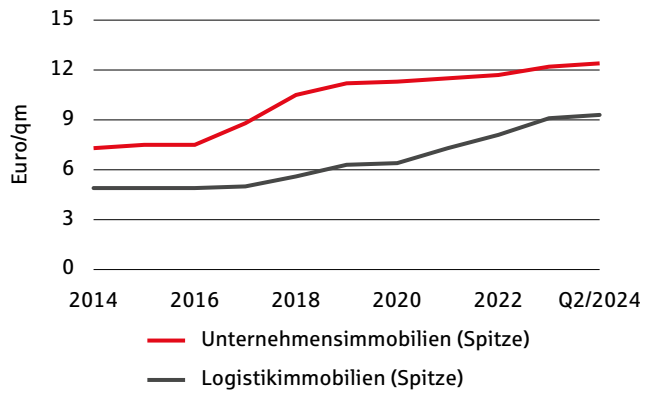
	HJ1/2023	HJ1/2024	Δ HJ1/2023 - HJ1/2024
Fertigstellungen (in Tsd. qm)	181	142	-22 %
Umsatz (in Tsd. qm)	154	141	-8 %
Nettoanfangsrendite			
Logistik	4,1	4,3	+20 bps
Unternehmensimmobilien (in %)	4,2 - 5,2	4,6 - 5,9	+40 - +70 bps

Quelle: bulwiengesa

In der Logistikregion Berlin wurden im ersten Halbjahr 2024 knapp 142.000 qm fertiggestellt. Zu den bedeutendsten Realisierungen des bisherigen Jahres zählen u. a. die Hallen im Magna Park Berlin-Brandenburg (Werder a. d. Havel), die bereits vollvermietet sind. Im Vergleich mit dem Vorjahr (H1 2023: 181.000 qm) ergab sich damit ein Rückgang bei den Fertigstellungen.

Aber auch auf der Nachfrageseite war beim Umsatz eine leichte Abnahme auf 141.000 qm zu beobachten. Dabei spielten v. a. zwei Faktoren eine wesentliche Rolle. Zum einen stieg auch im Segment Logistik und UI das Mietpreisniveau an, das im derzeitigen Marktumfeld nicht von allen Mietern getragen werden kann und zum anderen bleibt der Angebotsmangel weiterhin bestehen, da die entsprechenden Baugrundstücke rar und die Neuausweisung solcher Flächen vielerorts unpopulär sind.

Mieten für Logistik- und Unternehmensimmobilien (UI) in der Logistikregion Berlin (2014 - Q2/2024)



Quelle: bulwiengesa

Der ausgeprägte Nachfrageüberhang auf den gewerblichen Immobilienmärkten führte in den letzten Jahren in Deutschland zu steigenden Mieten. Dies gilt auch für die Logistikregion Berlin. Aktuell notieren die Spitzenmieten für UI bzw. Logistikimmobilien bei 12,40 / 9,30 Euro/qm.

Die Renditen folgen dem allgemeinem Marktgeschehen und liegen mit 4,3 % bei Logistikimmobilien leicht unterhalb des Niveaus der Büroimmobilien. Aufgrund des breiten Spektrums an gewerblichen Immobilien, die dem Bereich UI zugerechnet werden, wird hier bei den Nettoanfangsrenditen mit einer Spanne gearbeitet. So zählen zur Gruppe der UI neben Transformations- auch Produktions- und Lagerimmobilien sowie Gewerbeparks. Dem allgemeinen Marktgeschehen folgend, wurde ein Anstieg der Renditen gegenüber dem Vorjahr verbucht. Die Spanne der Nettoanfangsrendite reicht nun von 4,6 % bis 5,9 %.

Kennzahlen Markt für gewerbliches Wohnen

Übersicht Berlin (Hotel und Hotel garni)

	Januar bis Mai 2023	Januar bis Mai 2024	Veränderung
Gäste	3.842.068	4.062.687	+6 %
Übernachtungen	8.932.250	9.317.134	+4 %
Betriebe	470	474	+1 %

Quelle: Statistik Berlin Brandenburg

Das Berliner Hotelgewerbe (Hotel und Hotel garni) beherbergte von Januar bis Mai 2024 rund 4,1 Mio. Gäste und 9,3 Mio. Übernachtungen. In beiden Kategorien konnte damit ein Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum registriert werden. Die Vorpandemie-Zahlen (2019) konnten jedoch weder bei den beherbergten Gästen (4,7 Mio.) noch bei den Übernachtungen wieder erreicht werden. Die durchschnittliche Auslastung lag von Januar bis Mai 2024 in den Berliner Hotels bei durchschnittlich 51 % und in den Hotel garnis bei 52 %.

„Gewerbliches Wohnen“ – eine Grauzone

Der Berliner Wohnungsmarkt blieb auch im ersten Halbjahr 2024 angespannt. Die zunehmende Zahl an Einpersonenhaushalten, die Erholung auf dem Beherbergungsmarkt sowie, eine weiterhin hohe Anzahl an Studierenden im Erstsemester sind nur drei Trends, die den Druck auf den Markt noch verstärkt haben. Eine Alternative zur (nicht vorhandenen) Wohnung bietet in solchen Fällen „gewerbliches Wohnen“ bzw. die temporäre Beherbergung.

Im Planungs- und Bauordnungsrecht existiert der Begriff „gewerbliches Wohnen“ nicht. Hier wird erst einmal nur zwischen Wohnen und Beherbergung unterschieden. Das gewerbliche Wohnen ist folglich eine Grauzone zwischen den beiden genannten Nutzungsarten. Unterschiede bestehen darin, dass beim Wohnen die Zimmer in der Regel geräumiger, als bei der Beherbung sind. Weiterhin gibt es beim Wohnen üblicherweise keinen Service (vereinzelte Concierge-Angebote ausgeklammert) und sie wird meist leer übergeben. Eine Wohnung kann zudem von dem oder der Einziehenden individuelle eingerichtet und gestaltet werden (z. B. durch das Anbringen von Bildern). Im Gegensatz dazu ist beim gewerblichen Wohnen in der Regel ein hohes Servicelevel vorzufinden und und eine individuelle Gestaltung der Räume ist nicht gestattet.

Neben den genannten Trends rückt auch die derzeitige Krise auf dem (Büro-)immobilienmarkt das gewerbliche Wohnen (Serviced Apartments) in das Blickfeld von Projektentwicklern und Bestandshaltern. Die Nutzung bzw. Umwandlung als gewerbliches Wohnen kann dabei eine attraktive Alternative zur klassischen Büronutzung darstellen. Das Planungsrecht ist dabei auf der Seite der Immobilienunternehmen. So kann gewerbliches Wohnen an Orten realisiert werden, wo Wohnen nicht bzw. nur schwer möglich ist (u. a. Gewerbegebiet). Problematisch ist aktuell, dass Kommunen bei der Genehmigung von Serviced Apartments noch nicht nach einheitlichen Kriterien entscheiden.

Kombination aus Gebäudearten und Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO (Auswahl)

	WS	WA	MU	MK	GE	GI
Wohngebäude						
Verwaltungsgebäude						
Geschäfts- und Bürogebäude						
Hotels, Pensionen						
	zulässig		ausnahmsweise zulässig		nicht zulässig	

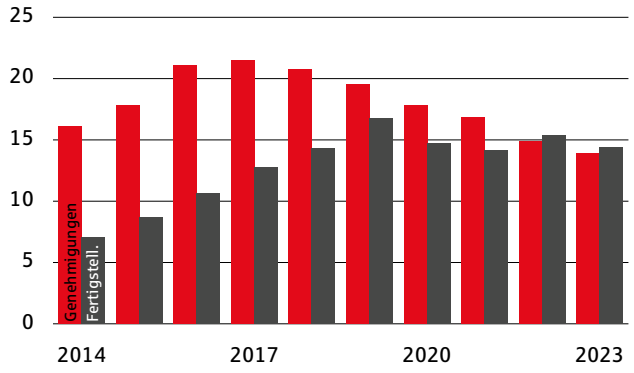
WS = Kleinsiedlungsgebiete; WA = Allg. Wohngebiet; MU = Urbane Gebiete; MK = Kerngebiete; GE = Gewerbegebiete; GI = Industriegebiete

Attraktivität des gewerblichen Wohnens

Doch welche Gegebenheiten steigern die Attraktivität des gewerblichen Wohnens sowohl für Nutzer als auch Betreiber?

- **Angespannter Wohnungsmarkt:**
  Städte und ihre Wohnungsmärkte erfahren aufgrund ihrer Attraktivität (ausgeprägte Hochschul- und Forschungslandschaft, namhafte Unternehmen/Arbeitgeber, großes Kultur- und Freizeitangebot etc.) einen sehr hohen Zuzug. Auf der anderen Seite ist das Angebot an Wohnraum begrenzt. Allein in Berlin müssten in den nächsten Jahren im Durchschnitt knapp 20.000 Wohnungen p. a. fertiggestellt werden, um den zusätzlichen Bedarf decken zu können. Damit Unternehmen trotzdem Mitarbeiter finden bzw. Studenten überhaupt in die Stadt kommen können, bieten Serviced Apartments eine geeignete befristete Alternative.

Fertigstellungen und Genehmigungen in Wohngebäuden in Berlin (2014 - 2023)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

- **Hohe Auslastungsquoten und Zunahme RevPAR:**
  Weiterhin sind Serviced Apartments für Projektentwickler derzeit eine attraktive Alternativlösung, da hohe Auslastungsquoten erreicht werden können. So hat STR Global für Berlin eine Auslastung von rund 75 % berechnet (Stand: 2023). Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) stieg um rund 17 Euro auf 112,46 Euro im Jahr 2023 an.

- **„Rundum-sorglos-Paket“:**
  Personen, die sich für ein Serviced Apartment entscheiden schätzen, dass man ein „Rundum-sorglos-Paket“ buchen kann. So muss man sich nicht um Möbel oder eine Küche kümmern. Folglich vereinfacht sich der Umzug von „A nach B“ und kann wesentlich flexibler geplant ziehen.

- **Komfortabilität:**
  Die meisten Serviced Apartments bieten separate Bereiche zum kochen, arbeiten und schlafen. Folglich hat man mehr Platz und Komfort als in einem Hotelzimmer. Oftmals sind in Serviced Apartments auch zusätzliche Angebote wie ein Fitnessstudio oder Schwimmbad integriert.

- **Investmentmarkt:**
  Serviced Apartments sind aufgrund ihres breiten Zielgruppenspektrums gut auf dem Investmentmarkt platzierbar. Nichtsdestotrotz ist im aktuellen Marktumfeld auch hier eine ruhige Marktsituation auszumachen.

Apartmentkonzepte in Deutschland – ein Überblick

Begriffe für Apartmenkonzepte gibt es viele – Boardinghouse, Co-Living, Studenten-Apartments und Micro-Living, aber welche Merkmale stecken hinter den Begrifflichkeiten?

Übersicht Apartmentkonzepte

Gewerbliche Konzepte / Serviced Apartments

	Aparthotel	Serviced Apartments*	Co-Living
Dauer Aufenthalt	1 Nacht bis 6 Monate		
Umsatzsteuer	nicht befreit		
Vertragstyp	Beherbergungsvertrag		
Mietmodell	Bruttorate, inkl. NK, inkl. Internet, i. d. R. inkl. Reinigung		
Apartmentgröße	20 - 30 qm	20 - 40 qm	18 - 25 qm
Möblierung	vollausgestattet		
Service	ausgewählt bis komplett	begrenzt bis ausgewählt	ausgewählt bis komplett

Quelle: Apartmentservice
*Das Produkt Boardinghouse kann zwischen Aparthotel und Serviced Apartments eingeordnet werden.

Im Gegensatz zu den hier vorgestellten gewerblichen Konzepten unterscheiden sich die wohnwirtschaftlichen Angebote (Senioren-, Mikro-, Studentenwohnen) dadurch, dass der Aufenthalt in der Regel mindestens sechs Monate betragen muss. Weiterhin besteht ein

Wohnungsmietvertrag mit anderen gesetztlichen Vorschriften. Auch andere Serviceangebote und Unterschiede in der Möblierung sind vorzufinden.

Zielgruppen von Serviced Apartments

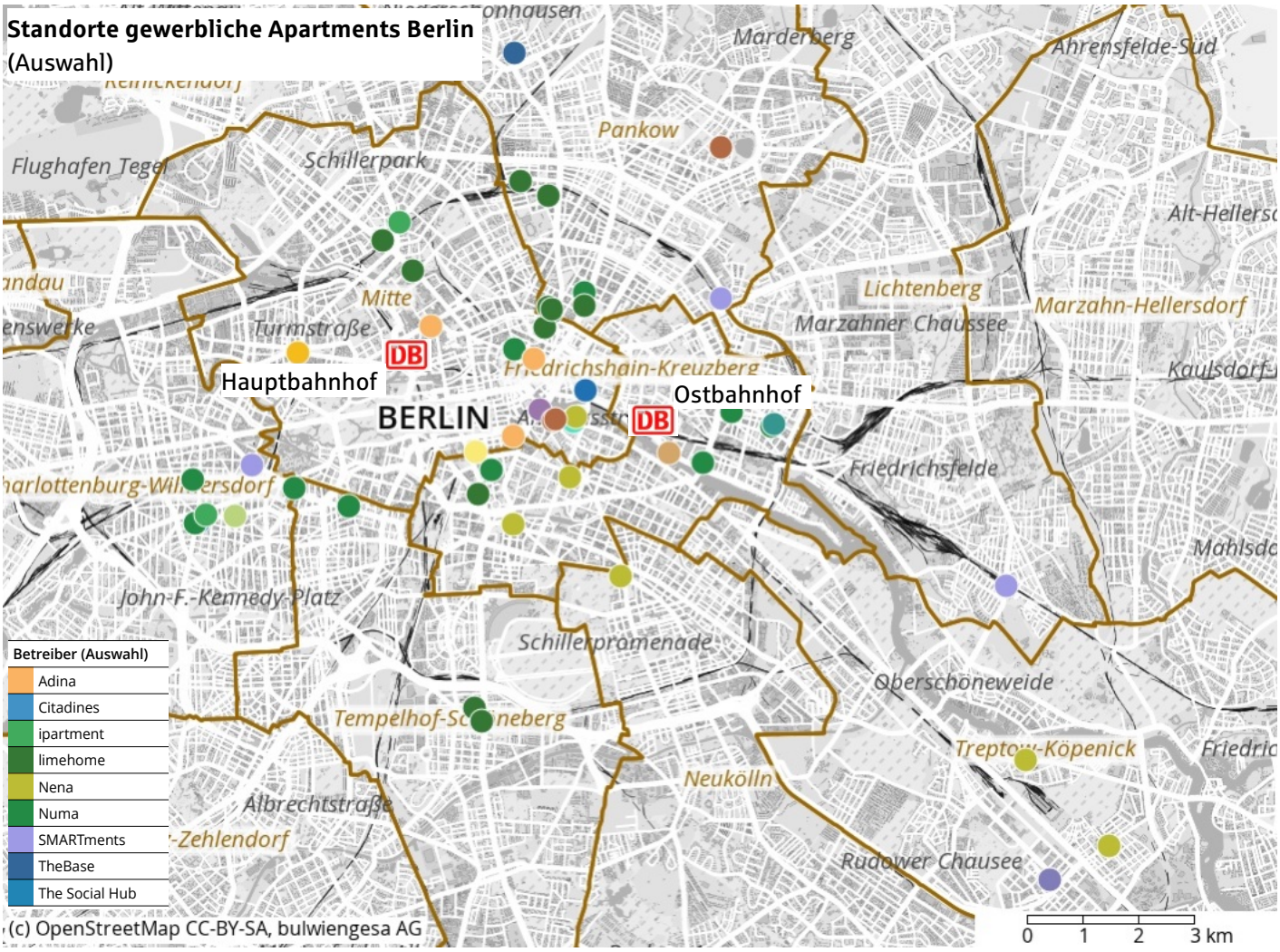
Die Kosten für eine Übernachtung in einem Serviced Apartment bzw. Aparthotel sind nicht pauschal anzugeben. Sie hängen u. a. vom Zeitpunkt der Buchung (Saison) sowie dem gewählten Zimmer und Service ab. So kostet bspw. ein XS-Zimmer im ipartment am Kurfürstendamm ab 1.790 Euro/Monat bzw. 59 Euro/Nacht. Ein Studio der Kategorie S kostet bei SMARTments in der City-West ab 55 Euro/Nacht. Zum Vergleich: In Berlin liegt die durchschnittliche Miete für eine Wohnung in der Wiedervermietung bei ca. 12,70 Euro/qm (kalt). Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes scheint der monitäre Unterschied zwischen einem Serviced Apartment und einer Mietwohnung (sofern man eine bekommt) nur zweitrangig. Doch wer gehört grundsätzlich zur Zielgruppe von Serviced Apartments?

Als Nachfrager treten ganz unterschiedliche Zielgruppen in Erscheinung. Traditionell richtet sich das Modell aber an Geschäftsreisende, die mehrere Wochen oder Monate projektbezogen in einer Stadt leben. So kommt eine Studie von Union Investment zu dem Ergebnis, dass rund 65 % der Nutzer von Serviced Apartments Geschäftsreisende sind. Zur Gruppe der Geschäftsreisenden zählen auch Young Professionals, temporäre Mitarbeiter (bspw. Projektmitarbeiter) sowie Personen, die neueingestellt wurden oder sich in einer Weiterbilung (Schulung) befinden. Während der Corona-Pandemie fand das Apartmentkonzept auch Anklang bei medizinischem Personal.

Zur Zielgruppe von Serviced Apartments zählen außerdem Privatpersonen, darunter Touristen und Besucher von Angehörigen.

Auch Menschen in einer Ausbildung kommen als Nachfragegruppe in Betracht. Der Anlass für eine Buchung kann der Beginn einer Ausbildung oder Traineestelle sein. Apartments können dabei als Übergangslösung bei wechselnden Ausbildungsorten oder einer Probezeit dienen. Weiterhin kann auch ein Studium (Austauschsemester) oder Praktikum Grund für die Buchung sein.

Ein wesentlicher Vorteil ist, dass das Umziehen unkompliziert ist und in einigen Fällen sogar ein Concierge zur Verfügung steht. Zudem besteht die Möglichkeit sich in einer Apartmentanlage zu vernetzen – bspw. durch Gemeinschaftsangebote und -räume.



Apartments in Berlin – Übersicht

Der Berliner Markt für gewerbliches Wohnen hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch gezeigt und verfügt über ein breites und vielfältiges Angebot an Serviced Apartments mit verschiedenen Betreiber- und Servicekonzepten.

Von einem der größten Anbieter in Deutschland Adina Apartment Hotels (TFE Hotels) über Numa bis smartments, ist eine große Zielgruppenansprache (vom Touristen bis zum Geschäftsreisenden) möglich. Insgesamt knapp 6.700 Serviced Apartments soll es in der deutschen Hauptstadt geben. Dabei konzentrieren diese sich vornehmlich innerhalb des S-Bahnrings. Die Ausstattung reicht von Luxus mit Designer-Möbeln (bspw. ipartment in der Wielandstraße unweit des Ku'-damms) bis hinzu schlichten Apartments mit wenig Komfort und zum Teil ohne Fenster.

Das MM:NT Berlin Lab verfügt bspw. über das letztgenannte Ausstattungsmerkmal (keine Fenster). Das neue Angebot der Adina Apartment Hotels bietet Zimmer schon ab 12 Quadratmeter ohne Fenster mit Zugang zu einem Gemeinschaftsraum. Der Betreiber möchte mit dem Konzept vornehmlich die Generation Z (Geburtsjahr 1995 bis 2010) und Y (ab 1980) ansprechen. Das Serviced Apartment-Haus setzt dabei auf ein hohes Maß an Digitalisierung. Zudem wird dem Thema Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert eingeräumt. So werden bspw. nachhaltige Materialien für die Einrichtung verwendet oder Recycling-Möbelabfälle verwendet.

MM:NT – Neues Konzept am Hackeschen Markt

Key Facts

Adresse	An der Spandauer Brücke 11, 10178 Berlin
Betreiber	Adina Apartment Hotels (TFE Hotels)
Zimmeranzahl	k. A. (Planung sieht 200 Einheiten vor)
Ausstattung (Auswahl)	Dusche teilweise Tisch teilweise Kitchenette
Service (Auswahl)	Super fast Wifi Co working lounge

Quelle: bulwiengesa

Die bisher bestehenden Häuser scheinen jedoch den Bedarf in Berlin nicht decken zu können. Eine Studie von Apartmentservice im Auftrag von Union Investment kommt zu dem Ergebnis, dass in Deutschland ein enormes Potenzial für Serviced Apartments besteht. Dabei könnte bspw. in Berlin (Hamburg und München) das Angebot noch erheblich ausgebaut werden.

HABYT – Serviced Apartments

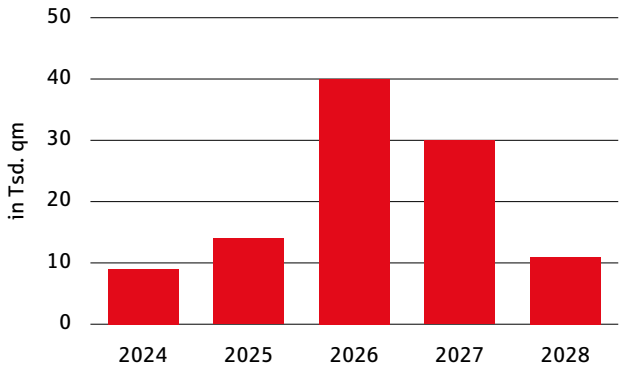
Key Facts

Adresse	Hauptstraße 3, 10317 Berlin
Betreiber	Luca Bovone
Zimmeranzahl	144
Ausstattung (Auswahl)	Kitchenette mit Mikrowelle und Kaffeemaschine Smart TV
Service (Auswahl)	Haustiere auf Anfrage erlaubt High-speed Wifi

Quelle: bulwiengesa

Vor allem das breite Zielgruppenspektrum in der Hauptstadt macht Serviced Apartments attraktiv und dürfte auf eine hohe Nachfrage stoßen. Neben Touristen lockt Berlin in seiner Funktion als Hauptstadt mit seinen Institutionen eine breite und international gut vernetzte Hochschul- und Forschungslandschaft sowie eine agile Gründerszene, Geschäftsreisende und Studenten an.

Pipeline Serviced Apartments Berlin
(2024 - 2028)



Quelle: bulwiengesa

Ein Blick auf die Pipeline für Serviced Apartments in Berlin zeigt, dass in den kommenden Jahren (2024 bis 2028) rund 100.000 qm entstehen können. Hiervon sind aktuell etwa 35 % bereits in Bau. Insgesamt sollen in den bekannten Projekten knapp 2.500 Zimmer realisiert werden. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt dabei im östlichen Stadtgebiet in einer Schneise von Schönefeld über den Ostbahnhof bis hin zum Alexanderplatz.

Lage hat Einfluss auf die Zielgruppe

Die Planung und Auswahl eines Serviced Apartment-Standortes sollte immer mit einer Definition der Zielgruppe einhergehen. So eignen sich Lagen in der Nähe von großen Unternehmen (Charité, Deutsche Bahn etc.) oder ÖPNV-Knotenpunkten (Hauptbahnhof) für Mitarbeiter bzw. Personen in einer Aus- oder Weiterbildung, die nur temporär am Standort eingesetzt werden sollen.

Lagequalität – Adina Hotel Berlin Mitte

ÖPNV-Anbindung eingeschränkt hervorragend

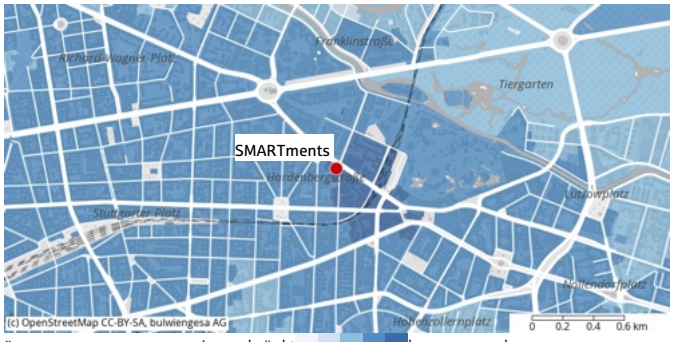
Key Facts

Adresse	Platz vor dem Neuen Tor 6, 10115 Berlin
Betreiber	Adina Apartment Hotels (TFE Hotels)
Zimmeranzahl	139
Ausstattung (Auswahl)	Küchenzeile mit Mikrowelle, Kaffeemaschine etc. Balkon mit Stadtblick Bügeleisen und Bügelbrett
Service (Auswahl)	Kostenloses High Speed WLAN Zimmerservice Bademantel

Quelle: bulwiengesa

Bei Touristen sind neben der sehr guten Anbindung auch weitere Parameter zu beachten. Hier spielt die Nähe zu touristischen und kulturellen Angeboten eine wichtige Rolle. In Berlin sind das bspw. die City West mit dem Ku'damm, die City Ost mit dem Alexanderplatz oder der Potsdamer Platz. In der Nähe dieser Hot-Spots sind oftmals Serviced Apartments konzipiert, die Reisende ansprechen, welche sich gerne selbst verpflegen möchten.

Lagequalität – SMARTments business Berlin City-West



ÖPNV-Anbindung eingeschränkt hervorragend

Key Facts

Adresse	Fasanenstraße 2, 10623 Berlin
Betreiber	SMARTments business
Zimmeranzahl	35
Ausstattung (Auswahl)	Kitchenette mit Kochfeld, Mikrowelle etc. Handtücher, Shampoo, Duschgel Persönliche Briefkästen
Service (Auswahl)	Kostenloses High Speed WLAN

Quelle: bulwiengesa

Fazit

Die Konzeption Serviced Apartment bietet eine Antwort auf die geänderte Nachfrage nach Wohnraum. Dabei kann die Mischung aus Beherbergung und kleinteiligem Wohnen für ein breites Zielgruppenspektrum interessant sein – dieses reicht dabei vom Touristen bis hin zum Geschäftsreisenden, die Übernachtungsmöglichkeiten für Long- oder Shortstay-Aufenthalte benötigen.

Bei der Platzierung eines Serviced Apartment-Komplexes sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Definition der Zielgruppe
- Zielgruppengerechter Service der Apartments
- Zielgruppengerechte Ausstattung und Größe der Zimmer
- Lage der Apartments sollte zur Zielgruppe passen

In Berlin hat das Segment Service Apartments in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung vollzogen. So kann die Assetklasse eine Alternative für temporäre Aufenthalte/wohnen sein und damit auch zu einer Entlastung auf dem angespannten Wohnungsmarkt der Hauptstadt beitragen. Auch in den kommenden Jahren wird für Berlin ein enormes Potenzial für Serviced Apartments erwartet, da die beschriebenen gesellschaftlichen Trends weiter anhalten.

Weiterhin kann die Assetklasse durch die Grauzone zwischen Wohnen und Beherbergung eine Alternative sein, um in der aktuellen Büromarktsituation (u. a. Zurückhaltung auf der Nachfrageseite und Zunahme des Angebotes durch hohe Fertigstellungszahlen) Serviced Apartments schaffen zu können.

Über die Marktberichte

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als wahrscheinlich größter Marktteilnehmer positioniert. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Themen, Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch Bedeutung für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

Impressum

Berliner Sparkasse
Gewerbliche Immobilienfinanzierung
Tel.: +49 30 869589-50
www.berliner-sparkasse.de/if

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel.: +49 30 278768-0

Titelbild: bulwiengesa

berliner-sparkasse.de