

Im Rahmen der Berichterstellung wurden in einer Online-Befragung im Zeitraum vom 15. Juni bis 04. Juli 2016 rund 300 Investoren, Makler, Berater, Betreiber, Banken und Entwickler von temporären Wohneinheiten in Berlin zum Thema Temporäres Wohnen in Berlin online befragt. Die Beteiligungsquote beläuft sich auf rund 26 %.

Zusammenfassung der Umfrage-Ergebnisse:

- Die Fragen wurden mehrheitlich (63 %) nach eigenen Angaben von wohnungswirtschaftlichen Marktakteuren beantwortet. Knapp über ein Drittel (35 %) der Umfrageteilnehmer/innen gaben an, ihren Tätigkeitsschwerpunkt im gewerblichen Bereich zu haben.
- 28 % der Umfrageteilnehmer/innen sind nach eigener Einschätzung Betreiber von temporären Wohneinheiten. Der Anteil gewerblicher Betreiber liegt bei 63 % und ist damit fast doppelt so hoch wie der Anteil wohnungswirtschaftlicher Betreiber mit 38 %.
- Knapp über die Hälfte der Befragten (54 %) ist in Berlin geschäftlich tätig. Rund 24 % der in Berlin tätigen haben ihre Geschäfte in ganz Deutschland ausgeweitet. Insgesamt sind 60 % der Befragten deutschlandweit tätig. Weitere Umfrageteilnehmer/innen sind in Europa, aber auch weltweit wie bspw. in Australien tätig.
- Rund die Hälfte (55 %) der Umfrageteilnehmer/innen ist im Besitz von oder betreibt temporäre Wohneinheiten. Dabei variiert die Zahl der jeweils in Betrieb bzw. Besitz befindlichen Wohneinheiten stark und schwankt zwischen zehn bis rund 6.500 Wohneinheiten. Im Mittel (Median) betreiben die Befragten in Berlin aktuell rund 135 temporäre Wohneinheiten. Weitere 150 (Medianwert) sind aktuell im Besitz verschiedenster Investoren. Hier schwankt die Zahl der in Besitz befindlichen Wohneinheiten zwischen zehn und 600 Einheiten. Einzelne Entwickler planen Entwicklungen im Rahmen von rund 100 bis 2.500 neuen temporären Wohneinheiten. Unter den befragten Banken liegt der Medianwert bei 450 Wohneinheiten. Rund 18 % der Umfrageteilnehmer/innen haben aktuell drei bis 4.000 temporäre Wohneinheiten in Berlin finanziert.
- Mehrheitlich bestätigen die Teilnehmer/innen, dass das aktuelle Angebot nicht der Nachfrage entspricht und die Nachfrage das Angebot leicht bis stark übersteigt. Auch für die Zukunft sieht die Mehrheit der Antwortenden (94 %) einen leichten bis starken Anstieg der Nachfrage nach temporären Wohneinheiten. Dies resultiert nach mehrheitlichen Angaben zunächst aus den steigenden Zuzugszahlen in Berlin (88 % Zustimmung), der Internationalisierung von Unternehmen (76 %) und dem Boom der Berliner Start-Up-Szene (71 %). Weitere Treiber der Nachfrage sind steigende Flüchtlingszahlen (18 %), der Boom der Kultur- und Kunstszene (18 %) sowie der derzeitige Mangel an Studentenwohnungen bei gleichzeitigem Anstieg der zuziehenden Studenten in der Hauptstadt (rund 10 %). Als sonstige Treiber werden steigende Pendlerzahlen, die allgemeine sozioökonomische Entwicklung, der Anstieg des Tourismus, Wohnraumverknappung, Urbanisierung, veraltete Geschäftsimmobilien, neue Lebensstile, vermehrter Zuzug von „Young Professionals“ sowie eine zunehmende Erwartung an Arbeitsplatzmobilität bei Arbeitnehmern genannt.
- Als Zielgruppen für temporäre Wohneinheiten werden von den Befragten folgende benannt: Freiberufler, Berufspendler und Selbstständige (87 %), Geschäftsreisende (72 %), Studenten (70 %), Neuzugezogene (52 %). Weitere genannte Zielgruppen sind Auszubildende und Praktikanten (45 %), Touristen (37 %), Montagearbeiter (32 %) sowie Singles und frisch getrennt Lebende sowie Medien- und Kulturschaffende.

- 56 % der Befragten schätzt die Konkurrenzsituation durch die gestiegene Bauaktivität als stark bis sehr stark ein. Wohingegen rund 43 % eine geringe Konkurrenz durch kaum vergleichbare Projekte wahrnehmen.
- Grundstücke für neue temporäre Wohneinheiten sind derzeit eher knapp. Rund 68 % der Befragten beklagen eine geringe bis sehr geringe Verfügbarkeit von Grundstücken in Berlin. Die Zusammenarbeit mit den Baubehörden im Genehmigungsverfahren für den Neubau von Wohnanlagen für temporäres Wohnen wird als gut bis eher schwierig eingestuft. Das heißt 38 % schätzen die Zusammenarbeit mit den Baubehörden als schwierig ein. Rund 33 % hingegen beurteilen die Zusammenarbeit als eher gut.
- Die Finanzierbarkeit von Neubauprojekten für temporäres Wohnen in Berlin wird mehrheitlich (87 %) als gut bis sehr gut eingeschätzt.
- Die Kündigungsfristen variieren von Anbieter zu Anbieter und belaufen sich auf 14 Tage bis sechs Monate. Durchschnittlich kann bei Anbietern mit Tageskündigungsfristen mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen und bei Monatskündigungsfristen mit einer Kündigungsfrist von 2,7 Monaten gerechnet werden.
- Die durchschnittliche Auslastungsquote beläuft sich auf 90 % bis 95 %. Rund 18 % der Befragten gaben diesen Wertebereich an. Dies deckt sich mit den Angaben zu den Leerstandzeiten. Die Wohneinheiten stehen überwiegend (21 %) maximal ein bis zwei Wochen leer. 14 % der Befragten gaben Leerstandzeiten von zwei bis vier Wochen an. Steht eine Wohneinheit leer, so belaufen sich die Kosten laut Angabe der Befragten im Mittel (Median) auf rund 175 € pro Monat.
- Eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer kann nicht festgestellt werden. Rund 18 % der Befragten gaben an, eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von weniger als vier Wochen zu haben. 32 % haben eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer ab sechs bis 12 Monaten. Die Preise für Longstays gelten nach Angaben von acht Befragten ab rund 17 Tagen (Medianwert). Bei 24 % der Befragten wohnen die Mieter durchschnittlich länger als 12 Monate in einem Apartment. Die Befragten präferieren dabei ein Zahlungsmodell mit einem Festpreis pro Woche oder Monat. Rund 23 % sprachen sich für einen Staffelungspreis nach Anzahl der Übernachtungen aus. Preise für Longstays gelten i. d. R. ab durchschnittlich 28 Nächten.
- Die Mehrheit der Befragten (78 %) bevorzugt ein Mietmodell mit Bruttomiete inklusive sämtlicher Betriebs-, Neben- und Servicekosten, wie Strom, Heizung, Telefon und Internet. Hierbei wird von rund 66 % ein durchschnittlicher monatlicher Bruttomietpreis von 15,00 bis 20,00 €/m² festgesetzt. Rund 22 % würden den Bruttomietpreis bei 20,00 €/m² und 28 % bei über 25,00 €/m² ansetzen. Der Nebenkostenansatz liegt durchschnittlich bei 4,00 bis 5,00 €/m².
- Der Mikrostandort einer temporären Wohneinheit sollte für die Mehrheit aller Befragten in der fußläufigen Nähe zum öffentlichen Nahverkehr (92 %), in der Nähe zu Hochschulen sowie wissenschaftlichen Einrichtungen (75 %) und nah am Standzentrum (69 %) liegen. Ein gastronomisches Angebot oder überdurchschnittliches Kulturangebot sind weniger von Bedeutung.

- Im Idealfall hat eine temporäre Wohneinheit rund 50 bis 150 1-Zimmer-Apartments. Rund 88 % der Befragten bevorzugen 1-Zimmer- und 43 % der Befragten 2-Zimmerapartments, bei einer bevorzugten Zimmergröße von 18 bis 24 m² (56 %). 36 % der Befragten präferieren hingegen eine Zimmergröße von 25 bis 35 m².
- Als Ausstattung innerhalb der Wohnanlagen werden ein Fahrradraum (81 %), ein Waschraum (79 %), Pkw-Stellplatz (50 %) und Gemeinschaftsflächen/-räume (50 %) als mehrheitlich bedeutsam eingestuft. Rund 40 % der Befragten halten auch einen Fitnessraum für wichtig. Als weitere Ausstattung werden ein Wellnessbereich sowie Co-Working Spaces und ein Sportplatz angegeben. Die Apartments sollten mehrheitlich (77 %) vollmöbliert sowie mit Wlan (79 %) und einer Küche bzw. Kitchenette (60 %) ausgestattet sein. Rund 48 % der Befragten bevorzugen TV und rund 31 % ein Telefon als weitere Ausstattung in den einzelnen Apartments.
Die Ausstattung variiert nach Angaben der Befragten mehrheitlich (92 %) nicht nach Bezirk und Lage. Nur drei Umfrageteilnehmer/innen gaben an, dass die Ausstattung in zentraleren Lagen hochwertiger sei als außerhalb des Stadtzentrums.
- Im Serviceleistungsangebot sollten vor allem ein Wäscheservice (79 %) und eine Rezeption/Concierge (75 %) enthalten sein. Rund 25 % der Befragten sehen außerdem einen Einkaufs- sowie Frühstücksservice (rund 13 %) im täglichen Serviceleistungsangebot als wünschenswert.



Ansprechpartner:

Roman Heidrich MRICS
National Director, JLL
Rahel-Hirsch-Straße 10
10557 Berlin
+49 30 203980 106
roman.heidrich@eu.jll

Julius Stinauer MRICS
Associate Director, JLL
Rahel-Hirsch-Straße 10
10557 Berlin
+49 30 203980 184
julius.stinauer@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle

Urheberrecht 2016 JLL. Alle Rechte vorbehalten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind zugunsten von JLL urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich zur Prüfung dieses Angebots genutzt werden. Alle Inhalte und Informationen verbleiben im Eigentum von JLL und sind vertraulich zu behandeln. Eine Vervielfältigung des Dokuments oder von Teilen davon ist nur insoweit gestattet, als dies zur Prüfung erforderlich ist. Eine Offenlegung oder Weitergabe an Dritte darf nicht ohne schriftliche Zustimmung von JLL erfolgen. Dieses Dokument basiert auf Quellen, die JLL für zuverlässig erachtet, aber für deren Genauigkeit, Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Das Dokument enthält keine Zusicherungen oder Garantien, auf die eine Haftung gestützt werden könnte und ersetzt eine vom Empfänger selbst durchzuführende Prüfung nicht.