

# Willkommen in der Wohnwabe

## Übernachten von einem Tag bis zu mehreren Monaten – Der Markt für „Serviced Apartments“ wächst

Von Lea Kramer

Wer hier schläft, der übernachtet nicht. Er wohnt nicht, sondern lebt. Sogenannte „Serviced Apartments“, kleine möblierte Unterkünfte, sind bei Kapitalanlegern in München beliebt. Auf dem Parkplatz nahe des U-Bahnhofs Neuperlach soll bald ein neues Mega-Wohnhaus mit mehr als 600 Zimmern entstehen.

Das Boardinghaus wird als „sichere“ Kapitalanlage angepriesen – ein regelrechtes „Komfort-Investment“. Als Bauträger tritt die Immobiliengruppe Schimpel und Winter (SWI) auf. Einer der Geschäftsführer ist der Straubinger Architekt Gabriel Winter. Betrieben werden sollen die Mikroapartments von einer Tochter der Wiener Hotel-Gruppe „Vienna House“. Europaweit betreibt und verwaltet das Unternehmen, das 2017 vom Immobilieninvestor „U City PCL“ mit Sitz in Thailand gekauft wurde, mehr als 50 Hotels.

Bei dem 17-stöckigen Gebäude in Neuperlach handelt es sich allerdings nicht um ein Hotel im klassischen Sinne. Neben normalen Einzelapartments können die Gäste ab 2022 in Mehrbettzimmern mit bis zu vier Personen – im Friends- oder Family-Room – von einem Tag bis zu ein paar Monaten lang wohnen.

Der Preis wird je nach Dauer des Aufenthalts gestaffelt berechnet. Üblicherweise liegen die Zimmerpreise zwischen 20 und 40 Prozent unter denen für vergleichbare Hotelzimmer. Im Boardinghaus „Studiomuc“ in der Schwere-Reiter-Straße, das vom gleichen Bauunternehmen entwickelt wurde, kostet ein möbliertes Zimmer mit Küche und Balkon etwa 945 Euro warm pro Monat.

### Angebot für Pendler und digitale Nomaden

Genau wie in Schwabing wird es in Neuperlach gewisse Annehmlichkeiten für die Mieter geben. Neben Restaurant und Concierge-Service sind ein Fitnessstudio, E-Bikes und Car-Sharing sowie Arbeitsbereiche geplant. Das Angebot richtet sich an junge Führungskräfte, Pendler, digitale Nomaden oder Geschäftsreisende, aber auch an Freizeitreisende. Das Geschäftsmodell will sein, „wie die Menschen heute sind: mobil, unkompliziert, neugierig und aufgeschlossen“, schreibt Vienna House auf seiner Webseite in der Kategorie „für Investoren“.

Der Markt für diese Art des Wohnens ist in München offenbar noch nicht ausgeschöpft. 5500 Angebote zählt „Apartmentservice“, eine Vermittlungsagentur für Wohnen auf Zeit, momentan in der Stadt. „Die größte Wachstumsphase mit Neueröffnungen im gefühlten Wochentakt ist angebrochen“, sagt die Gründerin der Plattform Anett Gregorius. In ihrem „Marktreport 2019“ analysiert sie das Segment für ganz Deutschland. Derzeit gebe es bundesweit 28500 Einheiten in 540 Häusern, bis 2021 sollen 17000 weitere dazukommen. Im Durchschnitt



So sollen die „Serviced Apartments“ in Neuperlach aussehen.

Visualisierung: Delugan Meissl Associated Architects



Das Boardinghaus „Studiomuc“.

Foto: SWI Schimpel & Winter Hausbau GmbH

blieben die Menschen 25 Nächte. Diese Menschen – das sind größtenteils Mitarbeiter von internationalen Firmen mit Standort in München. Ihr Arbeitgeber finanziert den sogenannten Projektarbeitern gewöhnlich eine Unterkunft. Wie viel die kostet, spielt eine untergeordnete Rolle. In Neuperlach gibt es die

Mini-Wohnungen für institutionelle Kapitalanleger – Banken, Versicherungen oder Fonds – im Paket. Drei möblierte Zimmer mit 23 Quadratmetern kosten 666337 Euro.

Als Pachteinahmen rechnet der Bauträger SWI mit durchschnittlich 21993,45 Euro pro Jahr. Ein Zimmer würde nach diesem Rechenbe-

ispiel einem potenziellen Eigentümer etwa 611 Euro monatlich bringen. Im konkreten Fall müsste der Eigentümer keinen Pächter suchen, da die Hotelgruppe Vienna House das komplette Gebäude für 20 Jahre gepachtet hat. In Zeiten niedriger Zinsen sind Investitionen in Immobilien beliebt. Ein Versprechen von

Renditen um drei Prozent, wie sie SWI bewirbt, klingt risikoarm und verlockend. Auch, weil die Hoteliers angesichts steigender München-Besucher und mangelnden Wohnraums keine Probleme haben, die Zimmer regelmäßig zu vermieten.

„München bleibt trotz Handelsstreit, Brexit-Sorgen und allgemeiner Konjunkturschwäche deutschlandweit ein Wirtschaftshotspot“, sagt Norbert Verbücheln, Geschäftsführer der Mr. Lodge GmbH. Das Unternehmen vermittelt mehr als 2500 Wohnungen und Häuser pro Jahr in München und ist nach eigenen Angaben führend im Bereich „Wohnen auf Zeit“ in der Stadt. Anders als die Hotel-Co-Working-Apartments bietet Mr. Lodge seine Unterkünfte erst ab einer Mindestmietdauer von sechs Monaten an.

Das hat einen einfachen Grund: Die Münchner Zweckentfremdungssatzung untersagt kurzfristige Mietverhältnisse zum „Zweck der Fremdenbeherbergung“ – zum Beispiel bei dauerhaft als Ferienwohnung genutzten Mietwohnungen. Politiker aus einigen europäischen Großstädten haben sich verbündet, um mithilfe von EU-Recht gegen Vermittlungsplattformen derartiger Unterkünfte vorzugehen. Vornehmlich geht es gegen das US-Unternehmen Airbnb, das laut den Bürgermeistern von Paris, Amsterdam, oder München die Vernichtung von Wohnraum fördert. Vermietern droht ein Bußgeld in Höhe von bis zu 500000 Euro, wenn sie eine Wohnung mehr als acht Wochen pro Jahr als Ferienunterkunft vermieten und keine Genehmigung vorliegt.

### Hotels gibt es eigentlich schon genug in der Stadt

Was die Entwicklung von neuen Hotelprojekten in München angeht, hat die Stadtspitze ohnehin eine eindeutige Position: Neue Hotels ja, aber nicht, wenn dafür Wohnraum verloren geht. „Ich entnehme vielen Stimmen aus dem Stadtrat, dass sie tendenziell der Meinung sind, dass wir genug Hotels haben. Dass wir mit wenig Begeisterung eine Planungsbehörde sehen würden, die vehement weiterhin Hotelprojekte unterstützt“, sagte OB Dieter Reiter (SPD) im Sommer.

Die aktuellsten Zahlen stammen aus dem Jahr 2018. Demnach zählten das Wirtschaftsreferat 17,1 Millionen Übernachtungen in Unterkünften mit zehn und mehr Betten. Allein 2018 eröffneten in München 20 neue Hotels mit insgesamt 6000 Betten. Die Zahl der Herbergen stieg auf 450, die Bettenzahl auf knapp 80000.

Mit dem Rosewood in der Kardinal-Faulhaber-Straße, dem neuen Königshof am Stachus oder dem geplanten Motel One im Bahnhofsviertel werden auch zukünftig etliche dazukommen. Die Betten aus den über die Stadt verteilten möblierten Zeit-Wohnungen sind hier nicht einberechnet. Eine echte Alternative, für Neu-Münchner auf der Suche nach einem bezahlbaren Zuhause sind sie sowieso nicht.