



Wohnimmobilien im Fokus | Wohnen 2.0

Wohnen zählt derzeit zu den attraktivsten Anlageklassen. Warum? Der Wohnungsmarkt ist vergleichsweise konjunkturunabhängig und damit besonders resilient. Gleichzeitig sorgt das strukturelle Angebotsdefizit für langfristiges Mietsteigerungspotenzial. Wohnen profitiert außerdem von nachhaltigen Megatrends wie der Singularisierung der Haushalte und dem demografischen Wandel. Das stützt die Nachfrage nach Wohnraum langfristig. Gleichzeitig verändern sich die Lebenswelten und damit auch die Ansprüche an modernes Wohnen. Der Wohnungsmarkt befindet sich im Wandel und erfordert zunehmend maßgeschneiderte Wohnlösungen, die den Bedürfnissen und Erwartungen der Mieter gerecht werden.

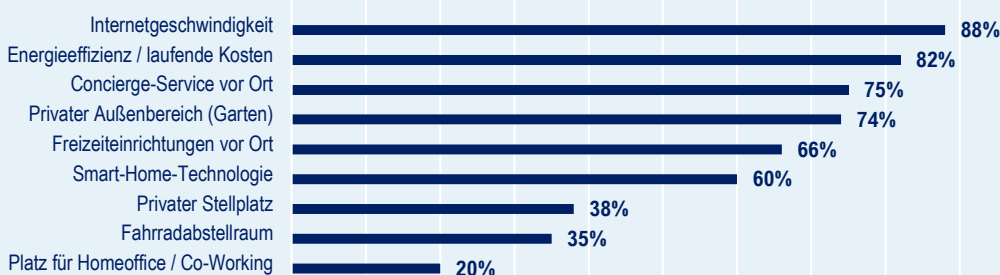
Diese Fragestellungen und weitere Themen werden 1. anhand einer Mieterbefragung, 2. am Beispiel des Dubliner Wohnungsmarktes und 3. aus Sicht des Real I.S.-Assetmanagements analysiert.

1. MIETERUMFRAGE: Was macht Wohnraum attraktiv?

Die Anforderungen an Wohnraum haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Eine Umfrage von JLL zeigt, welche Anforderungen Mieter heute an Wohngebäude stellen und welche Ausstattungsmerkmale bei der Wohnungswahl zunehmend an Bedeutung gewinnen. Während bezahlbarer Wohnraum und eine gute Verkehrsanbindung weiterhin die zentralen Entscheidungskriterien darstellen, rücken insbesondere Digitalisierung und Nachhaltigkeit stärker in den Fokus. So zählt eine leistungsfähige Internetanbindung aufgrund der zunehmenden Homeoffice-Nutzung inzwischen zu den wichtigsten Ausstattungsmerkmalen. Darüber hinaus werden digitale Kommunikations- und Serviceangebote von vielen Mietern erwartet. Neben der Digitalisierung prägen auch Nachhaltigkeit sowie veränderte Lebens- und Arbeitsmodelle die Anforderungen an Wohnraum. Steigende Energiekosten und ein wachsendes Umweltbewusstsein erhöhen die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden, um Nebenkosten einzusparen. Insbesondere im höherpreisigen Mietsegment gewinnen ergänzende Serviceangebote, wie Concierge-Services, an Bedeutung. Gleichzeitig werden Grünflächen, private Außenbereiche sowie gemeinschaftliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen, beispielsweise Dachterrassen, Gemeinschaftsgärten oder Co-Working-Bereiche, zunehmend nachgefragt. Der anhaltende Homeoffice-Trend verstärkt zudem den Wunsch nach zusätzlichen Arbeitszimmern.

Ausstattungsmerkmale gewinnen an Bedeutung, weil sich die Anforderungen an das Wohnen verändert haben

Mieteranforderungen an Wohngebäude in Europa nach Priorität*



Datenquelle: JLL; Grafik: Real I.S.

Digitalisierung und Nachhaltigkeit stehen im Mittelpunkt der veränderten Anforderungen von Mietern an modernen Wohnraum

2. MARKTANALYSE: Spencer Space in Dublin - Microliving

Modernes Wohnen orientiert sich zunehmend an den Präferenzen der Mieter. Die Ergebnisse der JLL-Umfrage zeigen, dass neben einer guten Lage und Bezahlbarkeit insbesondere Gemeinschaftsflächen, Co-Working-Bereiche, Freizeitangebote, digitale Services und nachhaltige Gebäudekonzepte an Bedeutung gewinnen. Diese Anforderungen spiegeln sich in der Wohnanlage Spencer Place in Dublin wider, die entsprechende Service- und Gemeinschaftseinrichtungen gezielt in das Wohnkonzept integriert. Als Co-Living-Anbieter ist Spencer Place dem Micro-Living-Segment zuzuordnen und kombiniert kompakte private Wohneinheiten mit großzügigen, gemeinschaftlich genutzten Flächen sowie vielfältigen Serviceleistungen. Aufgrund seines umfangreichen Leistungs- und Serviceangebots stellt das Projekt jedoch keinen Marktstandard dar.

Micro-Living bedient unterschiedliche Zielgruppen. In Deutschland nutzen rund 34 % der Micro Apartments Studierende, 66 % entfallen auf Single-Haushalte, Young Professionals und Berufspendler. Charakteristisch sind möblierte Apartments mit Serviceangeboten, professionellem Betreiber und meist befristeten Mietverträgen.



Spencer Space in Dublin – Ausstattung und Servicegedanke

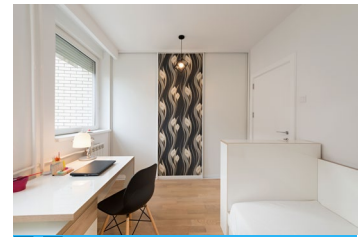
Flexible Wohnformen | Arbeiten von zuhause | Community Living | Hotelähnlicher Service | Nachhaltigkeit & Mobilität | Komfort & Digitalisierung | Erlebnis statt reiner Wohnfläche



3. INTERVIEW: Erfahrungen aus dem Real I.S.-Assetmanagement

F: Wohin geht der Trend im Wohnungsmarkt?

Ein zentraler Trend auf dem Wohnungsmarkt ist die wachsende Bedeutung des Micro-Livings. Insbesondere in urbanen Räumen gewinnen kompakte und effizient gestaltete Wohnungen aufgrund steigender Wohnkosten sowie veränderter Wohn- und Lebensbedürfnisse zunehmend an Relevanz. Die Nachfrage nach diesen Wohnformen steigt vor allem, weil die Zahl der Einpersonenhaushalte langfristig weiter zunimmt und gleichzeitig die berufliche sowie räumliche Mobilität wächst. Insbesondere Studierende, Berufseinsteiger, Pendler und internationale Fachkräfte suchen kompakte, bezahlbare und häufig nur für einen begrenzten Zeitraum benötigte Wohnmöglichkeiten. Darüber hinaus sind viele Menschen bereit, zugunsten einer zentralen Lage auf Wohnfläche zu verzichten. Dadurch steigen die Anforderungen an die Funktionalität und Flexibilität der Wohnräume, sodass auch kleine Wohnungen einen hohen Wohnkomfort und eine effiziente Flächennutzung gewährleisten müssen.



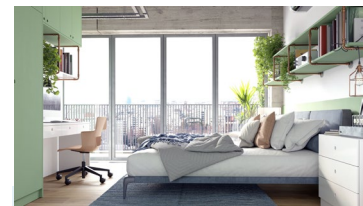
Der Trend zum Micro-Living zeigt: Je kleiner die Wohnung, desto wichtiger werden eine hochwertige Ausstattung und durchdachte Wohnkonzepte

F: Welche Anforderungen werden künftig noch an Wohnraum gestellt?

Neben dem Trend zum Micro-Living gewinnen insbesondere die Themen Nachhaltigkeit, Klimaanpassung, sowie eine hochwertige Ausstattung und ein ausgeprägter Servicegedanke zunehmend an Bedeutung. Mieter erwarten heute nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern auch energieeffiziente Gebäude, flexible und barrierearme Wohnkonzepte sowie zusätzliche Serviceangebote, die den Wohnkomfort erhöhen.

F: Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit für Mieter?

Nachhaltigkeit gewinnt sowohl in ihrer ökologischen (Environmental, E) als auch in ihrer sozialen Dimension (Social, S) zunehmend an Bedeutung. Im sozialen Bereich steigt die Nachfrage nach Gemeinschaftsflächen, die den Austausch und das soziale Miteinander der Bewohner fördern. Hierzu zählen beispielsweise Dachterrassen, Urban-Gardening-Konzepte oder begrünte Außenbereiche und Fassaden. Solche Angebote erhöhen nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern stärken zugleich den Gemeinschaftssinn innerhalb einer Wohnanlage. Gleichzeitig wächst im ökologischen Bereich die Bedeutung nachhaltiger Mobilitätskonzepte. Besonders gefragt sind überdachte Fahrradstellplätze sowie eine Infrastruktur, die klimafreundliche Mobilität unterstützt. Darüber hinaus gewinnen energetische Sanierungen zunehmend an Relevanz, da sie den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen reduzieren und langfristig zu geringeren Betriebs- und Energiekosten für die Mieter beitragen.



Nachhaltigkeit, serviceorientierte Zusatzangebote & digitale Infrastruktur entwickeln sich zunehmend zu zentralen Anforderungen von Mietern

F: Welche Auswirkungen hat der Klimawandel auf die Anforderungen der Mieter?

Die Folgen des Klimawandels spiegeln sich bereits im Nutzerverhalten wider. Vor allem die zunehmende Zahl an Hitzetagen führt dazu, dass Klimaanlage oder andere effektive Kühlkonzepte für viele Mieter immer wichtiger werden. Was früher eher als Komfortmerkmal galt, entwickelt sich zunehmend zu einer erwarteten Ausstattung, insbesondere in urbanen Wohngebäuden.

F: Welche Rolle spielen Serviceangebote und Zusatzleistungen für bestimmte Zielgruppen?

Insbesondere Studierende, Young Professionals und Mieter im gehobenen Preissegment erwarten heute ein Wohnkonzept, das über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinausgeht. Serviceangebote sowie gemeinschaftliche Einrichtungen wie Fitnessstudios, Yogaräume oder -kurse, Coworking-Bereiche, Gemeinschaftslounges und Dachterrassen gewinnen dabei zunehmend an Bedeutung. Darüber hinaus stellt eine leistungsfähige digitale Infrastruktur einen wesentlichen Ausstattungsfaktor dar. Insbesondere im Zuge der zunehmenden Verbreitung von Homeoffice und hybriden Arbeitsmodellen wird eine stabile und schnelle Internetverbindung heute als grundlegende Voraussetzung und selbstverständlicher Standard angesehen.

FAZIT

Die Anforderungen an Wohnraum gehen heute über Lage und Bezahlbarkeit hinaus. Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Gemeinschaftsflächen und Serviceangebote gewinnen zunehmend an Bedeutung. Das Beispiel Spencer Place zeigt, wie diese Anforderungen in modernen Wohnkonzepten umgesetzt werden, stellt aufgrund seines umfangreichen Angebots jedoch keinen Marktstandard dar.

Um aktuellen Anforderungen der Mieter lösungsorientiert zu begegnen, übernimmt das Assetmanagement der Real I.S. neben der klassischen Objektbetreuung und dem Property-Management auch Aufgaben im lokalen Vermietungsmanagement. Ziel ist es dabei, alle Anforderungen im Interesse der Mieter effizient zu koordinieren. Dabei spielt Flexibilität hinsichtlich Flächennutzung und Mietvertragsgestaltung für Nutzer eine zunehmend zentrale Rolle.

Ebenso bleibt ESG infolge zunehmender Regulatorik und gesetzlicher Vorgaben weiterhin ein wichtiger Faktor bei der Objektwahl. ESG und Nachhaltigkeit sind deshalb fest in der Unternehmensstrategie, den Produkten und den Prozessen der Real I.S. verankert.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

Ihr Ansprechpartner

Luca Gudewill

Real I.S. AG

Research und Investitionsstrategie

Luca.gudewill@realisag.de