

# Erschwinglichkeit im Fokus: Analyse des dynamischen Marktes für möbliertes Wohnen in Deutschland und der Aufstieg des Co-Living-Segments





## Einführung

Der Markt für möbliertes Wohnen in Deutschland hat in den vergangenen Jahren starke Veränderungen durchlaufen. Diese sind nicht nur auf sich wandelnde Reise- und Lebensgewohnheiten zurückzuführen, sondern werden auch maßgeblich von Wohnungsknappheit, einer extrem hohen Nachfrage, steigenden Energiekosten und der Inflation beeinflusst.

Die tiefgreifenden Veränderungen haben einen starken Einfluss auf die Nachfrage, die Preisentwicklung und das Buchungsverhalten in diesem Sektor. Zudem hat sich ein neues Segment, das Co-Living-Segment, mit enormer Dynamik entwickelt.

Homelike, als eine der weltweit führenden Plattformen für mittel- bis langfristige Vermietungen, beleuchtet in diesem Artikel die verschiedenen Aspekte dieses dynamischen Marktes. Unsere Analysen basieren auf fundierten Marktdaten, um Ihnen einen tiefen Einblick in die Entwicklung des möblierten Wohnungsmarkts zu bieten.

## Einführung in Homelike

Homelike ist der größte globale Online-Marktplatz für die mittel- bis langfristige Vermietung von möblierten Wohnungen für Geschäftsreisende, Expats und Berufstätige. Mit mehr als 300.000 Wohnungen in über 70 Ländern bieten wir eine Lösung für die internationale Suche aus einer Hand.

Unser Ziel ist es, ein nahtloses, erstklassiges Buchungserlebnis für Wohnungen zu schaffen, die für Aufenthalte von 15 Nächten oder mehr verfügbar sind. Wir legen Wert darauf, dass sich Expats und Berufstätige wie zu Hause fühlen, und bieten bequeme Buchungsmöglichkeiten, professionellen Service, voll möblierte Unterkünfte mit Kochgelegenheit und angemessene Annehmlichkeiten.

Im Gegensatz zur Kurzzeitbranche mangelt es im Bereich der Langzeitunterkünfte an Professionalisierung, Digitalisierung und Konnektivität, was zu einer komplexen, kostspieligen und zeitaufwändigen Unterkunftssuche führt. Dennoch ist sie für viele Berufstätige aufgrund ihrer Kosteneffizienz, Privatsphäre und Flexibilität die bevorzugte Wahl.

Homelike hat branchenrevolutionierende Technologien wie Sofortbuchungen, eine digitale Immobilienverwaltung und Lösungen für wiederkehrende Zahlungen eingeführt. Unsere Plattform dient Expats, Geschäftsreisenden, Geschäftsreisemanagern und internationalen Studenten und bietet Vermietern einen sicheren und bequemen Kanal zur Vermarktung ihrer Immobilien.

Unser spezieller Fokus auf Firmenkunden, sowohl national als auch international, positioniert uns als die ultimative One-Stop-Lösung für die Suche nach Wohnungen in verschiedenen Städten und Ländern. Mit einem vielseitigen Team, das mehr als 22 Nationalitäten repräsentiert, rationalisieren wir den Prozess und bieten anpassbare Dienstleistungen, um die einzigartigen Bedürfnisse und globalen Expansionsziele unserer Kunden zu erfüllen.



## Rasanter Anstieg der Nachfrage seit 2021

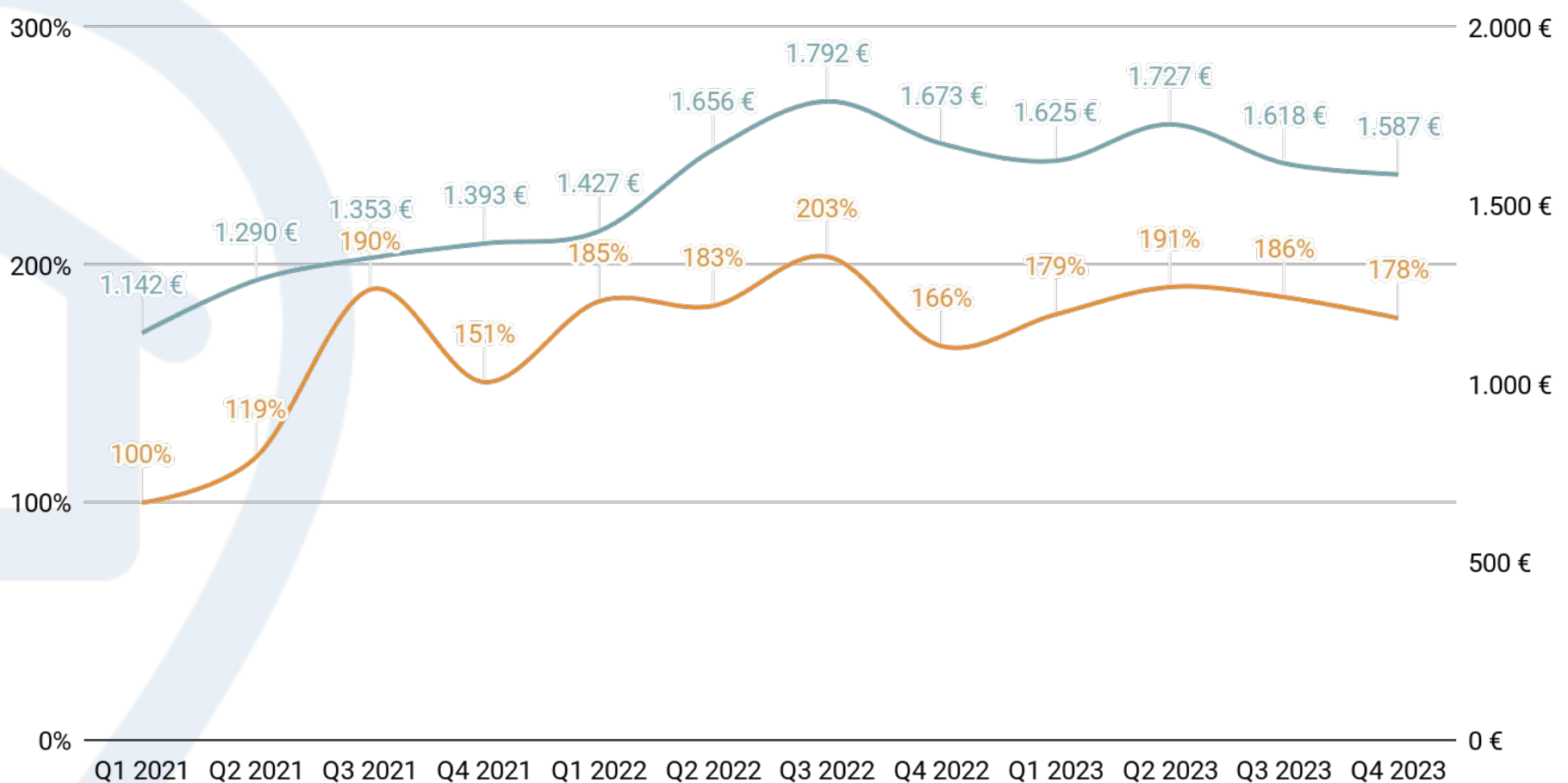
Das Jahr 2021 war nicht nur von den Nachwirkungen der Covid-19-Beschränkungen geprägt, sondern auch von einem deutlichen Wandel in den Reise- und Lebensstilen der Menschen. Im dritten Quartal 2021, als die Beschränkungen gelockert wurden, haben wir einen rapiden Anstieg der Nachfrage erlebt. Ein entscheidender Faktor dabei war der Nachholeffekt von Mietern und Unternehmen im Bereich möblierter Unterkünfte.

Das Aufkommen der Home-Office-Generation, von denen die neuesten Zahlen des Bundesministeriums die Bestätigung liefern (2,3 Millionen Angestellte) und die Möglichkeit der Standortunabhängigkeit durch "Remote Work", haben zu einer zusätzlichen Steigerung der Nachfrage geführt. Eine wachsende Zahl an Unternehmen ermöglicht damit ihren Mitarbeitern, für mehrere Monate ins Ausland zu reisen und von dort aus zu arbeiten, was eine völlig neue Dynamik auf dem Markt geschaffen hat.

Interessanterweise hat das dritte Quartal 2021 nicht nur die Rückkehr zu einer Nachfrage wie in den Zeiten vor der Pandemie markiert, sondern auch den Beginn der höchsten Nachfrage, die wir je verzeichnen konnten. Im Jahr 2022 erreichte die Nachfrage Rekordhöhen, während sie sich im Jahr 2023 auf einem anhaltend hohen Niveau stabilisierte.

### Entwicklung der Nachfrage und Ø Miete in Deutschland

Möbliertes Wohnen - Studios, Apartments und Co-Living



## Mietpreise auf dem Gipfel

Die gestiegene Nachfrage in Verbindung mit den genannten makroökonomischen Faktoren hat einen erheblichen Einfluss auf die Mietpreise gehabt. Zwischen dem ersten Quartal 2021 und dem dritten Quartal 2022 sind die durchschnittlichen Mieten für möbliertes Wohnen kontinuierlich angestiegen. Während 2021 eher das Mietniveau von 2018 und 2019 widerspiegelte – also vor der Pandemie –, zeichnet sich für 2022 ein Jahr mit den bisher höchsten Mieten ab, wobei eine Steigerung von etwa 50% verzeichnet wird.

Diese Mietsteigerung ist jedoch nicht nur auf die gestiegene Nachfrage zurückzuführen, sondern ist auch das Resultat der höchsten verzeichneten Inflation der letzten Jahrzehnte, verbunden mit einer Verdopplung bis Verdreifachung der Energiekosten.

Die Vermieter berücksichtigten die gestiegenen Nebenkosten, um die Gewinnmarge weiterhin auf einem gesunden Niveau zu halten. Einige Vermieter berichteten jedoch auch, dass zu diesem Zeitpunkt die Preise gerade erst die Kosten decken konnten.

Zu Beginn des vierten Quartals 2022 endete der Trend zu kontinuierlichen Mieterhöhungen, und seitdem haben sich die Preise stabilisiert.

## Die Notwendigkeit einer Preissenkung

In der Tat betrachteten potenzielle Mieter die zu diesem Zeitpunkt geforderten Mietpreise als nicht mehr tragfähig und erschwinglich.

Dies galt sowohl für individuelle Reisende als auch für Firmenkunden. Unternehmen waren bereits während des Jahres 2022 gezwungen, ihre geplanten Budgets mehrfach zu überarbeiten und zu erhöhen, um ihre Mitarbeiter letztendlich unterbringen zu können. Projekte oder Verlegungen mussten teilweise eingestellt werden. Kunden wurden preissensibler und aufgrund der geringen Bereitschaft, hohe Mieten zu zahlen, sowie des Rückgangs der Nachfrage in der Nebensaison, haben Vermieter unvermeidlich Preissenkungen vorgenommen.

Die Preise sind seitdem stabil, aber noch immer auf einem hohen Niveau.



## Der Aufstieg des Co-Living Segment

In einer Phase, in der die Mieten extrem hoch und die Ersparnisse der Menschen erschöpft waren, kristallisierte sich ein Segment mit erschwinglichen Preisen als die einzige Option für viele Suchende heraus: das Co-Living Segment.

Was während und kurz nach der Coronapandemie als unvorstellbar erschien, erweist sich im Nachhinein als äußerst beliebt: das Teilen einer Wohnung oder gemeinschaftlicher Räume mit anderen Mietern. Co-Living bietet nicht nur ein hohes Maß an sozialer Interaktion, sondern überzeugt auch durch sehr erschwingliche Preise.

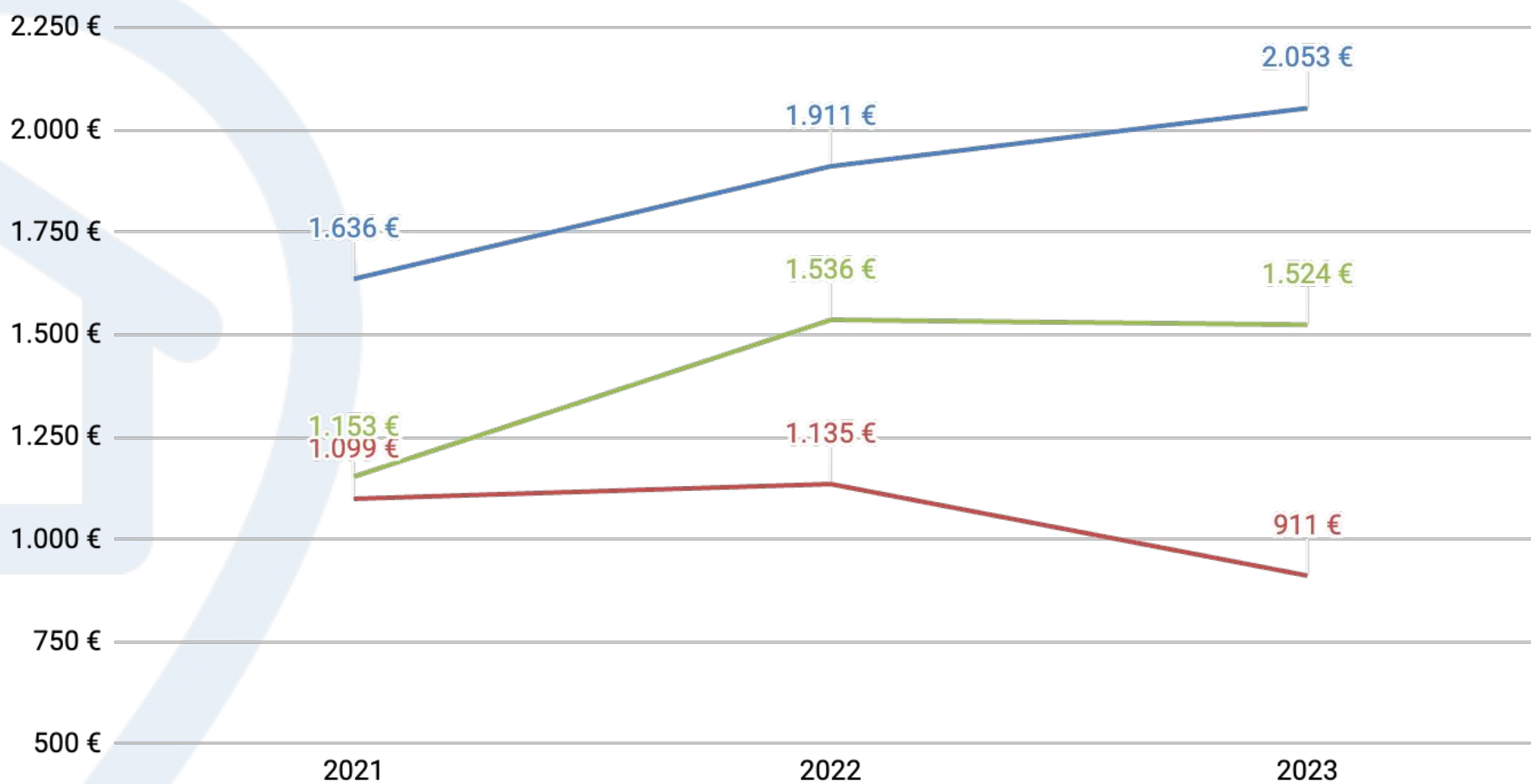
Co-Living ist eine moderne Wohnform, bei der Menschen in gemeinschaftlichen Einrichtungen leben. Diese bieten voll möblierte Unterkünfte mit flexiblen Mietmodellen, inkludierten Dienstleistungen und gemeinschaftlichen Räumen.

Die vielfältige Bewohnerschaft, Technologieintegration und regelmäßige Gemeinschaftsveranstaltungen fördern ein soziales und interaktives Wohnen. Co-Living ist besonders attraktiv für diejenigen, die nach flexiblen, voll ausgestatteten Wohnlösungen suchen und Wert auf soziale Vernetzung legen.

Im vorliegenden Diagramm veranschaulichen wir die durchschnittliche Entwicklung der Monatsmieten nach Kategorien. Die Kosten für Co-Living Objekte belaufen sich im Durchschnitt auf ca. 1050€ und erweisen sich somit als die kostengünstigste Option im Vergleich zu Studios oder kompletten Apartments. Dies verdeutlicht die wirtschaftliche Attraktivität des Co-Living-Konzepts.

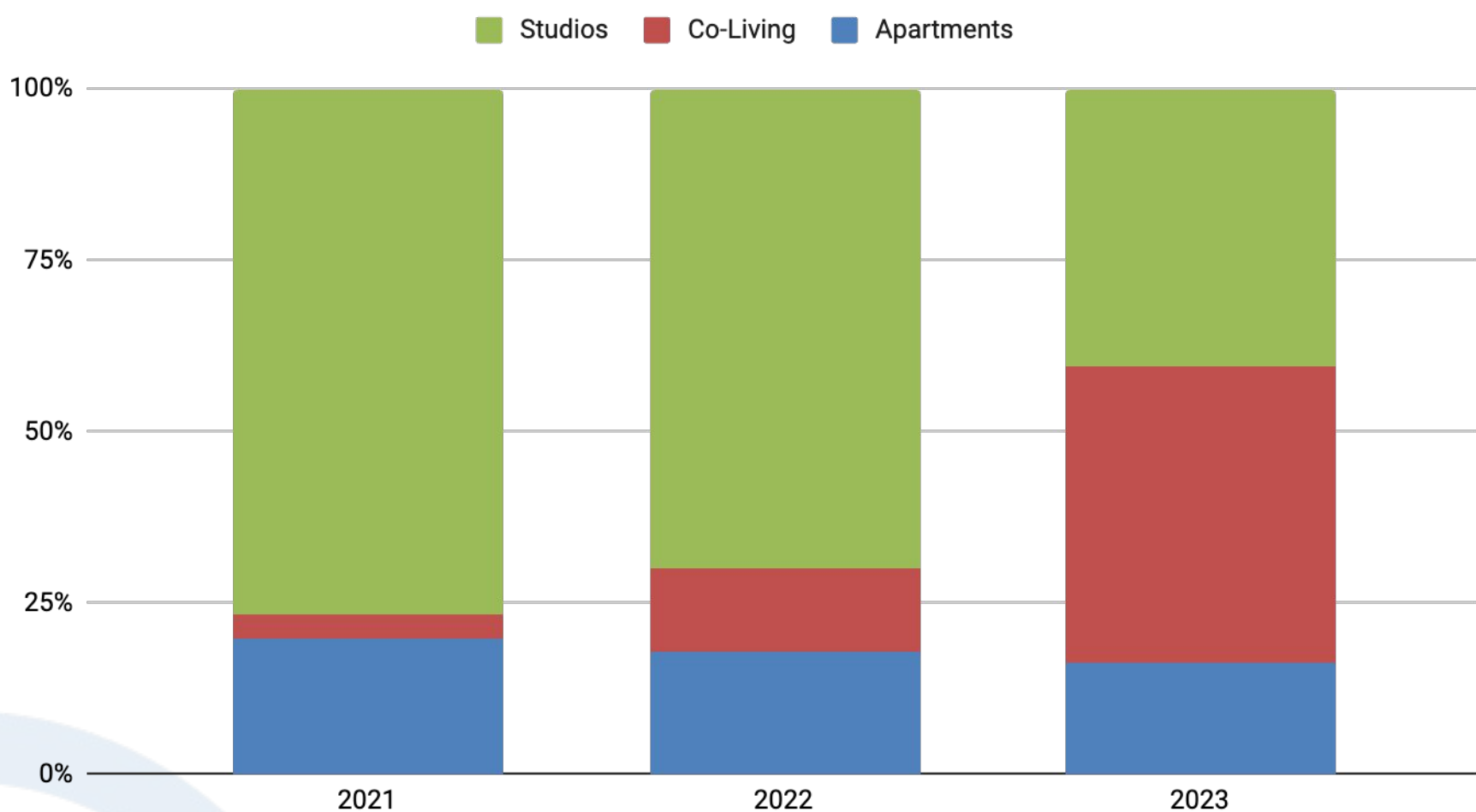
### Ø Miete nach Kategorie

■ Apartments ■ Co-Living ■ Studios



In den vergangenen Jahren haben wir auf unserer Plattform eine beeindruckende Anzahl neuer Apartments eingeführt, und es fällt uns auf, dass das Co-Living-Segment in besonderem Maße gewachsen ist. Während im Jahr 2021 das Co-Living-Segment lediglich 4% des gesamten neuen Portfolios ausgemacht hat, verzeichnen wir in diesem Jahr eine bemerkenswerte Steigerung auf 44%.

## Neue Einheiten nach Kategorie



Diese signifikante Zunahme verdeutlicht nicht nur den aktuellen Trend, sondern unterstreicht auch die wachsende Beliebtheit von Co-Living-Konzepten auf dem Immobilienmarkt. Die exponentielle Steigerung dieses Segments spiegelt wider, wie dynamisch sich die Präferenzen und Bedürfnisse der Wohnungssuchenden entwickeln.

Nicht nur Mieter zeigen Interesse an Co-Living, sondern auch immer mehr Vermieter initiieren neue Projekte und möchten sich diesem Trend anschließen.

In einer Welt, die sich ständig verändert, gewinnt das Co-Living-Segment an Bedeutung, indem es eine innovative Antwort auf die Herausforderungen des modernen Wohnens bietet. Es verbindet nicht nur Menschen in gemeinschaftlichen Räumen, sondern schafft auch eine kostengünstige Alternative inmitten eines angespannten Mietmarktes.

Natürlich ist das Co-Living-Segment nicht universell für jeden Mietinteressenten geeignet. Abhängig von den individuellen Erwartungen und Anforderungen bevorzugen einige Mieter möglicherweise Studios oder ganze Apartments. Jede dieser Kategorien hat ihre Vorzüge und bietet unterschiedliche Maße an Service und Komfort. Der Markt ist facettenreich und bietet eine Vielzahl von Optionen, jedoch bleibt eines unbestritten: Das Hauptentscheidungskriterium für Mieter ist und bleibt in der Regel der Preis.

**Nehmen Sie Kontakt mit uns auf.**



**Sean Wewer**  
Country Manager - DACH  
[landlords@thehomelike.com](mailto:landlords@thehomelike.com)

