

Seite: 009
Ressort: IMMOBILIEN
Rubrik: IMMOBILIEN
Gattung: Tageszeitung

Nummer: 22008
Auflage: 141.279 (gedruckt) 123.873 (verkauft)
 126.179 (verbreitet)
Reichweite: 0,24 (in Mio.)

Rendite mit der ersten eigenen Bude

Wohnraum für Studierende ist in der Hauptstadt knapp. Das ruft private Investoren auf den Plan

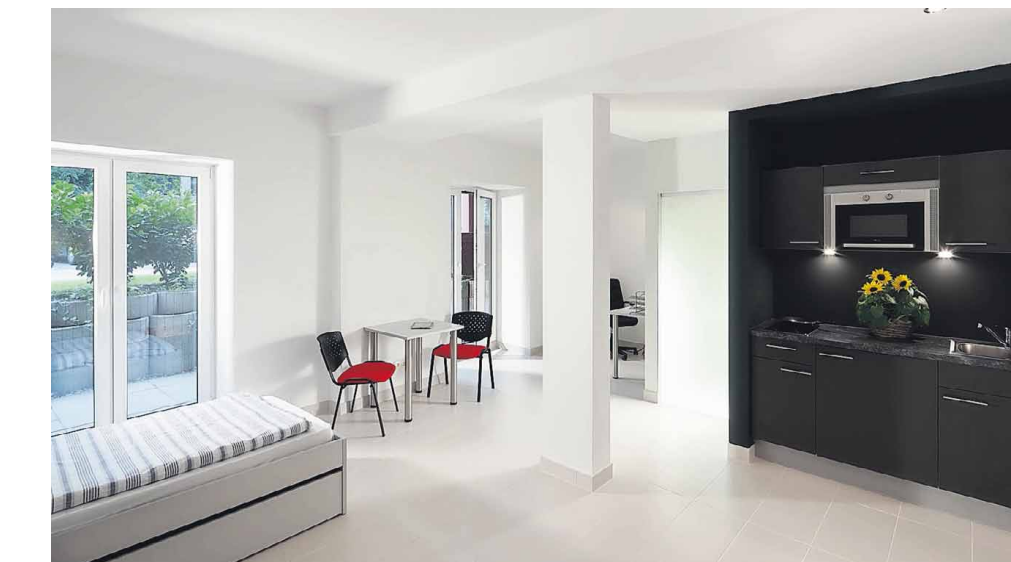
VON CHRISTIAN HUNZIKER

Berlin wird für Studierende immer attraktiver. An allen öffentlichen und privaten Hochschulen zusammen zählte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im zu Ende gegangenen Wintersemester knapp 165 000 Studentinnen und Studenten. Sie alle brauchen eine Wohnung – und die ist auf dem freien Markt immer schwerer zu finden. Auch das Studentenwerk mit seinen lediglich 9 500 Wohnheimplätzen kann nur einer kleinen Minderheit aus der Patsche helfen.

Kein Wunder, dass der Boom der privat finanzierten Studentenwohnheime mit einiger Verspätung jetzt die deutsche Hauptstadt erreicht. Damit bietet sich auch privaten Kapitalanlegern die Möglichkeit, von der Nachfrage nach studentischem Wohnraum zu profitieren – zum Beispiel beim Projekt Studio:B in der Keibelstraße in der Nähe des Alexanderplatzes. Dort errichtet das bayerische Unternehmen Lambert Wohnbau 390 Kleinwohnungen, die einzeln verkauft werden. „Mit einem Studentenapartment zu einem Preis ab 104 000 Euro und einer Mietrendite von rund 4,9 Prozent ermöglichen wir Privatinvestoren eine interessante Anlagechance in Berlin-Mitte“, sagt Andreas Kunze vom Maklerunternehmen Colliers International Berlin, das die Kleinwohnungen vertreibt.

Bis Ende März waren laut Kunze rund 35 Prozent der Apartments verkauft. Dabei liegt die Baugenehmigung noch gar nicht vor; diese sei aber in den nächsten Wochen zu erwarten, versichert Kunze. Baubeginn soll im Mai sein. Die Käufer erwerben ein Apartment mit einer Fläche zwischen 23 und 36 Quadratmeter zu einem Quadratmeterpreis von um die 4500 Euro. Hoch ist auch die Mieterwartung: Die Nettokaltmiete beziffert Kunze auf schwerpunktmäßig 450 bis 500 Euro, also gegen 20 Euro pro Quadratmeter. Möbliert sind die Einheiten nicht.

Dass der Einzelvertrieb an Privatanleger funktionieren kann, hat das Berliner Unternehmen GBI bewiesen. Es verkaufte binnen dreier Monate 170 Studentenapartments – allerdings in Köln. „Dort erzielten wir für ein voll möbliertes Ein-Zimmer-Apartment einen Preis von



So ordentlich wohl nur bei Einzug. In Dahlem vermarktet die Pantera AG gut 200 Kleinwohnungen im Projekt Premus Campus Living, einem umgebauten Gebäude in der Königin-Luise-Straße in der Nähe der FU. Foto: Promo/Pantera AG

83 000 Euro“, sagt GBI-Vorstandsmitglied Reiner Nittka. „Das entspricht bei einer Nettokaltmiete von 345 Euro einer Mietrendite von rund fünf Prozent.“ In einem ähnlichen Preis- und Mietsegment bewegen sich laut Nittka auch die beiden Berliner Projekte, die GBI derzeit vorbereitet. „Innerhalb des S-Bahn-Rings“ werden die studentischen Wohnanlagen realisiert werden, sagt Nittka, ohne den genauen Standort zu verraten. Baubeginn soll gegen Ende 2014 sein.

Dabei unterscheidet sich das GBI-Modell vom Projekt am Alexanderplatz nicht nur dadurch, dass die Einheiten möbliert verkauft werden. „Bei unseren Projekten gibt es immer einen Generalmieter, der Vermietung und Instandhaltung übernimmt“, erläutert Nittka. „Wer ein Apartment kauft, muss sich um nichts kümmern.“ Wenn die Vermietung also nicht so reibungslos läuft wie erhofft, hat der Generalmieter dafür geradzustehen, nicht der Eigentümer. Beim Projekt Stu-

dio:B muss sich der Käufer bewusst sein, dass die Einnahmen ausbleiben, wenn das Apartment leer steht.

Studentenwohnungen kaufen kann man auch in Dahlem. Dort vermarktet die Pantera AG gut 200 Kleinwohnungen im Projekt Premus Campus Living, einem umgebauten Gebäude in der Königin-Luise-Straße und damit ganz in der Nähe der Freien Universität. Für Sicherheit sorgen drei Jahre lang ein Mietpool und eine Mietausfallversicherung. In Anspruch nehmen mussten die Eigentümer die Garantien bisher nicht: „Bereits jetzt gibt es eine lange Warteliste von Mietinteressenten“, sagt Pantera-Vorstand Michael Ries. Die erzielten Mieten liegen nach seinen Worten leicht über den kalkulierten 17,80 Euro pro Quadratmeter. Da die Preise zwischen 3800 und 4400 Euro pro Quadratmeter (ohne Möblierung) betragen, ergibt sich auch hier eine Mietrendite von um die fünf Prozent. Bisher verkauft sind 144 der 209 Einheiten.

Wer nicht so viel Geld ausgeben kann, aber trotzdem an der Nachfrage nach Studentenwohnungen partizipieren will, hat eine weitere Möglichkeit: Die Bauherren des Containerdorfes Eba 51 in Plänterwald suchen derzeit Investoren, die sich mit einem Darlehen am Projekt beteiligen. Die ersten 20 Wohneinheiten für Studierende sind vor kurzem fertig geworden; insgesamt plant Initiator Jörg Duske gut 400 Einheiten.

Bereits mit 100 Euro ist man dabei. Dafür stellt Duske eine jährliche Ausschüttung von 5,5 Prozent sowie eine Gewinnbeteiligung von bis zu 1,5 Prozent pro Jahr in Aussicht. Die Laufzeit des Darlehens beträgt fünf Jahre. Doch Investoren müssen sich der Risiken bewusst sein: Sie zeichnen ein nachrangiges Darlehen – was bedeutet, dass sie im Fall eines Scheiterns des Vorhabens und einer Insolvenz der Projektgesellschaft erst dann ausgezahlt werden, wenn die anderen Kreditgeber zum Zuge gekommen sind.