



NEUER TREND MIKRO-APPARTMENTS

Vorsicht vor zu hohen Renditeversprechen bei Mini-Wohnungen!

Wohnen im Schuhkarton liegt voll im Trend – nicht nur bei Studenten, auch bei Pendlern, Senioren und jungen Erwerbstätigen. Vor allem die Ballungszentren wie Berlin übernehmen die Vorreiterrolle. Schon 2012 wurde in Berlin-Lichtenberg das „Q216“, ein ehemaliges DDR-Bürogebäude, in 400 Miniwohnungen umgewandelt. Obwohl man in manchen Mikro-Appartments Probleme hat, sein Billy-Regal unterzukriegen, ist die Nachfrage riesig. Kein Wunder also, dass auch in anderen Städten Mikro-Appartments gebaut und Anlegern als lohnenswertes Investment angepriesen werden. Bei der Vermarktung spielt nicht nur die riesige Nachfrage eine wichtige Rolle.

KEINE MIETPREISBREMSE BEI MIKRO-APPARTMENTS

Auch der gesellschaftliche Trend unterstützt diese Wohnform. Rund 40 Prozent der Deutschen lebt inzwischen in Single-Haushalten. Das Statistische Bundesamt rechnet damit, dass dieser Anteil bis 2030 auf 44 Prozent steigen wird. Viele Projektgesellschaften planen und bauen daher derzeit die Mini-Wohnungen mit 20 bis 30 Quadratmetern Wohnfläche. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass sich mit Mikro-Appartments eine höhere Rendite erzielen lässt als bspw. mit 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen. Das liegt daran, dass sich auf den Quadratmeter umgerechnet höhere Mieten durchsetzen lassen. Wird die Mikro-Wohnung zumindest teilmöbliert und nur für einen festen Zeitraum vermietet, gilt auch keine Mietpreisbremse und kein Mietpiegel. Anlegern wird daher oftmals eine überproportionale Rendite von bis zu 8 Prozent im Jahr versprochen. Doch geht die Rechnung wirklich auf?

LASSEN SIE SICH NICHT VON ZU HOHEN RENDITEVERSPRECHEN BLENDE

In vielen Fällen sind solch hohe Renditen wohl in der Tat möglich. Man kann aber auch deutlich weniger verdienen, denn die Fluktuation in Mikro-Appartments ist oftmals sehr hoch und so kann es sein, dass schon bald eine umfangreiche Renovierung fällig und die Rendite des Vermieters dadurch kräftig nach unten gedrückt wird. Immobilienprofis gehen daher eher von einer Rendite von 3,5 bis 4,5 Prozent p.a. aus – immer noch ein lohnenswertes Investment.

NUTZEN SIE IHREN GESUNDEN MENSCHENVERSTAND

Worauf sollte man noch achten, wenn man ein Mikro-Appartment kaufen will? Hier gibt es eigentlich kaum Unterschiede bspw. zur Eigentumswohnung: Lage, Lage und nochmals Lage. Für Studenten ist Uni-Nähe oder zumindest eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr essentiell. Pendler legen Wert auf einen Stellplatz fürs Auto. Senioren bevorzugen oftmals Innenstadtnähe. Kriegt man diese Faktoren unter einen Hut, dann kann man fast nichts mehr falsch machen. Ein Fallstrick bleibt aber dennoch: der Einstiegspreis. Die Projektgesellschaften lassen sich die Mikro-Appartments schon von den Käufern vergolden. Kaufpreise zwischen 5.000 und 6.000 Euro für den Quadratmeter sind keine Seltenheit. Die Rechnung ist einfach: Je teurer der Einstieg, umso geringer die Rendite, die man hinterher erzielt.

DIE FAKTEN:

- ✓ Mikro-Appartments sind Mini-Wohnungen mit 20 bis 30 Quadratmetern Wohnfläche
- ✓ Mikro-Appartments erfreuen sich in Ballungszentren einer riesigen Nachfrage von Studenten, Singles und Senioren
- ✓ Für möblierte Mikro-Appartments gilt keine Mietpreisbremse
- ✓ Die Renditen von Mikro-Appartments liegen über denen herkömmlicher größerer Wohnungen
- ✓ Die Kaufpreise für Mikro-Appartments liegen zum Teil deutlich über denen von größeren Wohnungen. Das drückt die Rendite
- ✓ Nur in guten Lagen (Uninähe, Nahverkehr, etc.) werden sich immer ausreichend Mieter finden, die bereit sind, sich mit wenig Wohnfläche zufrieden zu geben
- ✓ Vermieter von Mikro-Appartments müssen mit einer höheren Fluktuation rechnen. Das kann höhere Renovierungskosten zur Folge haben, die auf die Rendite drücken

UNSER FAZIT

Sind Mikro-Appartments das neue Beton-Gold? In der Tat gibt es für Anleger viele verlockende Aspekte dieser Wohnform. Die höhere Rendite im Vergleich zu größeren Wohnungen ist natürlich das schlagende Argument. Lassen Sie sich dennoch nicht von bunten Werbeprospekten blenden, sondern **prüfen Sie vor einem Kauf immer die Lage und die regionalen Besonderheiten.** Eine realistische Einschätzung des Investitionsobjekts erspart Ihnen hinterher Enttäuschungen.

