

Nur für kurz

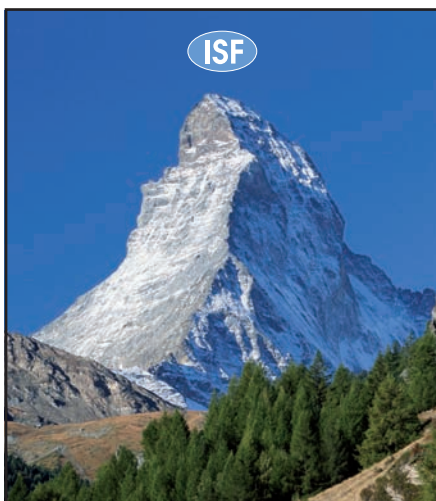
Städtereisen werden immer beliebter, die Menschen immer mobiler. Von beiden Trends profitiert, wer tage-, wochen- oder monatsweise ein Zuhause auf Zeit anbietet. DAS INVESTMENT analysiert den Markt für möbliertes Wohnen



FOTOS: CLIPPING BOARDINGHOUSE

Zeitweise Elbblick

Dachterasse der Clipper-Elblodge am Hamburger Elbufer (oben). Das Boardinghaus bietet vom 35-Quadratmeter-Studio bis zur Suite mit Panorama-Elbblick auf 71 Quadratmetern komplett möblierte Wohnungen an (links)



ISF

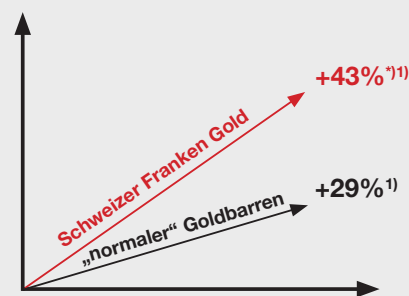
Alleinstellungsmerkmale 2012 für Anlageberater

Ihr 2. Beratungsstandbein:

- Schweizer Franken Gold
- Schweizer Franken-Pfandbrief
- Schweizer Grundbesitz-Strategie
- Schweizer Realwert-Portfolio
- Euro-Inflationsschutz-Anleihe

Und Vieles mehr! Nutzen Sie ganz legal die Erfahrung Schweizer Bankiers als Fundament Ihres Erfolges. Euroschwäche und Schuldenkrise machen dies unverzichtbar. Depotführung bei deutschen und Schweizer Banken. Informationen durch professionelle Seminare.

Leistungsnachweis:



¹⁾ aufgrund Währungssicherung in Schweizer Franken per 04.11.2011

¹⁾ seit Emission von Schweizer Franken Gold am 31.08.2010 in Euro

ISF Institut Deutsch-Schweizer Finanzdienstleistungen GmbH*

*Bankenaufsichtsrechtlich lizenziert gem. § 32 KWG

Sprechen Sie mit: Klaus Hennig, Geschäftsführender Gesellschafter mit u. a. 25 Jahre Expertise als Schweizer Bank-Repräsentant

Telefon: 0 69 – 15 30 06 11 · Telefax: 0 69 – 15 30 06 10

Kundenbetreuung: Fürstenbergerstr. 23, 60322 Frankfurt am Main · Postadresse: Postfach 18 02 27, 60083 Frankfurt am Main · Sitz: Eysseneckstr. 30, 60322 Frankfurt am Main

→ **Wer beruflich** ein paar Tage in Hamburg verbringen will, kann seine Koffer in einem der zahlreichen Hotels der Stadt abstellen. Er kann aber auch in einem lauschigen denkmalgeschützten Reihenhäuschen aus dem Jahr 1792 am gediegenen Hamburger Jenischpark Quartier nehmen – Wohnzimmer und top ausgestattete Küche mit Flatscreen in der Dunstabzugshaube inklusive. Wer zwischen drei und sieben Nächten bleibt, zahlt für diese Unterkunft mit Stil und zwei Etagen 139 Euro pro Tag, hinzu kommen Concierge-Leistungen wie ein Babysitter-Dienst oder der Einkaufsservice, wenn gewünscht.

Städtereisende und Geschäftsleute

Das Landhaus Jenischpark ist nur eines von zahlreichen Boardinghäusern in der Hansestadt, die möbliertes Wohnen auf Zeit und weitere Serviceleistungen anbieten. Zielgruppe sind unter anderem Geschäftsleute vom nahe gelegenen Airbus-Konzern. Ähnlich beschreibt Reiner Siebers, Direktor Sales und Marketing

Europe bei der australischen Adina-Kette, die Zielgruppe: „Unsere Häuser werden vorwiegend von Geschäftsreisenden gebucht, gerade in Hamburg und Berlin zählen wir aber auch viele Städtereisende zu unseren Kunden.“

Die Abgrenzung zwischen dieser Form des möblierten Wohnens und so genannten Serviced Apartments, die meist an Hotels angeschlossen sind, ist nicht immer einfach. „Manche Hotels vermarkten Zimmer mit Kühlschrank, Teekocher und Mikrowelle als Apartments“, sagt Ursula Kriegl. Generell sei der Markt noch nicht so weit entwickelt wie etwa in den USA, wo viele Hotelketten eigene Boardinghaus-Marken betreiben, ergänzt die Leiterin von Jones Lang Lasalle Hotels. „Hierzulande sind Boardinghäuser erst seit einigen Jahren ein Thema. Suit-hotels, Citadines, Adina, sie alle vermarkten sich aber auch für kurzfristige Aufenthalte“, so die Hotelexpertin.

Derzeit ist der Marktanteil von Boardinghäusern am Übernachtungsmarkt noch sehr gering: So beziffert eine Studie

der Georg & Ottenströer Immobilienconsulting aus dem Jahr 2010 den Anteil am Hotelsegment bundesweit auf ein Prozent. Anders hingegen in den Metropolen: Dort liegt der Anteil laut Studie zwischen 5 Prozent (Köln) und 14 Prozent (München). Mittelfristig erwarten Experten einen Anteil von 15 Prozent am Übernachtungsmarkt. Auch Kriegl gibt sich optimistisch: „Es handelt sich um einen spannenden Markt, da Boardinghäuser weniger Personal benötigen und damit kosteneffizienter sind als Hotels.“ Der Investmentmarkt stecke zwar noch in den Kinderschuhen. Dies liege jedoch weniger an der Attraktivität als am geringen Angebot.

Während Emissionshäuser bislang noch kein Produkt auf den Markt gebracht haben, sind andere Investorengruppen bereits aktiv. „In Frankfurt hat der Projektentwickler Mercurius jüngst eine Mikro-Apartmentanlage an eine Pensionskasse verkauft, und es gibt eine vermehrte Nachfrage von Family Offices nach entsprechenden Objekten in diesem Segment“, sagt Michael Staab vom Foster Institut für Family Offices. Der Erfolg solcher Wohnanlagen – kleine, aber hochwertig möblierte Wohneinheiten – hängt entscheidend vom Standort ab: So befindet sich das von Mercurius verkaufte Apartmenthaus in zentraler Lage im Frankfurter Stadtteil Bockenheim mit guter Anbindung an Zentrum, Hauptbahnhof und Flughafen. „Die Stadt eignet sich wegen der Vielzahl von Wochenendpendlern und der Jobstruktur – Beispiel EZB-Standort – sehr gut für Konzepte zum Wohnen auf Zeit“, sagt Staab. →

Möbel rein, Miete rauf

Wer möbliert vermietet, kann die Miete unabhängig vom Mietspiegel festsetzen. Je nach Stadt sind unterschiedlich hohe Mietzuschläge möglich.

Berlin-Charlottenburg	42,1%	
Düsseldorf-Zentrum	61,3%	
Frankfurt-Nord/-Westend	37,5%	
Hamburg-Zentrum	35,4%	
Köln-Zentrum	52,3%	
München-Zentrum	33,3%	
Stuttgart-Mitte	46,4%	

Quelle: ImmobilienScout 24/Bulwien Gesa

Platz ist in der kleinsten Hütte: Wohnen, dreimal anders



Wohnschrank

Der Wohnschrank des israelischen Architekten Hagai Nagar hat alles, was man zum Leben braucht. Allerdings darf es nicht regnen: Alle Bestandteile öffnen sich ins Freie.



FOTO: GETTY IMAGES

Wohnwabe

Auf kleinstem Raum schläft, wer in Chinas erstem Capsule-Hotel in Schanghai Quartier nimmt. Bislang steht die Genehmigung seitens der Behörden noch aus.



Wohnwürfel

So genannte Micro Compact Homes ermöglichen das Wohnen auf einer Fläche von 2,6 mal 2,6 Metern. Studenten bewohnen solche Wohnwürfel in München.

Das bestätigt auch Felix von Saucken, Geschäftsführer von Engel & Völkers Commercial in Frankfurt: „Es kommt vor, dass zu Apartmenthäusern umgebaute Büros oder Hotels in günstiger Lage weit- aus erfolgreicher betrieben werden als mit der ursprünglichen Nutzungsform. Das funktioniert aber nur in einer wirklich guten urbanen Lage mit guter Anbindung an den Fernverkehr.“

Mehr Miete, mehr Aufwand

Für die Vermietung von möblierten Wohneinheiten auf Zeit gibt es von Saucken zufolge gegenüber der klassischen Langzeitvermietung durchaus einige Argumente: „Wer möbliert vermietet, ist nicht an den örtlichen Mietspiegel gebunden, eine Kündigung ist ebenfalls leichter. Hinzu kommt, dass etwa in

Frankfurt bei einer Vermietung von drei Monaten und mehr um die 30 bis 40 Prozent mehr Miete angesetzt werden können.“ Aber der Engel-&-Völkers-Experte warnt auch: „Die Mieter werden wegen jeder defekten Glühbirne und anderer Kleinigkeiten anrufen.“ Das müsse beachtet werden, ebenso die Tatsache, dass möblierte Wohnungen je nach Konjunkturlage auch länger leer stehen können. „Dieses Risiko kann nur ausschalten, wer durchgehend an Unternehmen vermietet, die die Einheiten dann je nach Bedarf an Mitarbeiter vergeben.“

Wer nur eine Wohnung möbliert vermieten will, müsse zudem sicherstellen, dass es dagegen von den anderen Eigentümern keine Einwände gibt. „Die Teilungserklärung sollte dahingehend unbedingt geprüft werden“, so von

Saucken. So sei es meist kein Problem, wenn über mehrere Monate vermietet wird. Wer nur tageweise vermietet, könne sich dagegen schnell Ärger mit Miteigentümern einhandeln, selbst wenn die Teilungserklärung dies zulässt.

Hohe Mietaufschläge möglich

Die Kurzfristvermietung kann sich durchaus lohnen: „Mit Stadtwohnungen lassen sich bei Vermietung an Urlauber oder Geschäftsreisende bis zu 100 Prozent mehr Mieteinnahmen erzielen als bei einer regulären Vermietung“, sagt Aye Helsing, Marketingleiter beim Ferienportal Fewo-Direkt. Solche Spannen lassen sich allerdings nur für zentrale Lagen in gefragten Städten wie Berlin oder Hamburg erzielen, schränkt er ein. Generell gilt: Die auf den Monat hochgerechnete Miete ist umso höher, je kürzer die Verweildauer in der Wohnung ist. Allerdings steht dem auch ein höherer organisatorischer Aufwand gegenüber.

Eine besonders große Spanne zwischen der üblichen Miete und der Miete für Wohnen auf Zeit hat das Analyseunternehmen Bulwien Gesa in Düsseldorf und Köln ausgemacht: Dort trifft eine vergleichsweise niedrige Miete auf eine hohe Nachfrage nach möbliertem Wohnraum und ermöglicht Mietaufschläge von über 50 Prozent (siehe Grafik auf Seite 51). | Claudia Lindenberg

Zeitweise vermietet – mehr verdient

Das Analysehaus Bulwien Gesa hat beispielhaft für eine 70-Quadratmeter-Altbaubauwohnung in Berlin-Prenzlauer Berg ermittelt, wie hoch jeweils die Einnahmen für Lang- und Kurzzeitmiete ausfallen und was an weiteren Kosten hinzukommt. Ergebnis: Eine Ferienwohnung kann über 4.000 Euro mehr Miete pro Jahr bringen.

■ unmöblierte Wohnung

9 Euro netto kalt
je Quadratmeter

7.560 Euro
Miete pro Jahr

■ möblierte Wohnung

80 Euro pro Tag (50% Auslastung unterstellt
= 14.600 Euro Einnahmen jährlich
abzüglich: 300 Euro Nebenkosten,
1.600 Euro für Möbel (20.000 Euro,
8% jährliche Abschreibung) und
800 Euro Servicepauschale für Agentur

11.900 Euro
Miete pro Jahr

Immobilien-Serie:

Teil 1 bis 3 finden Sie unter
www.dasinvestment.com/immobilien