

Immobilien für Kapitalanleger

City- und Mikro-Apartments als neue Assetklasse

Caren Rothmann, David Borck Immobiliengesellschaft mbH

Berlin boomt! Immer mehr Menschen ziehen in die Hauptstadt, die mit ihrem urbanen Flair und einer starken Wirtschaft punktet. Mit dem Wachstum steigt auch die Nachfrage nach Büro- und vor allem Wohnflächen. Da Wohnungen immer teurer und Baugrund knapp werden, geht der Trend zu effizient geschnittenen Mikro- oder City-Apartments. Sie ermöglichen relativ günstiges City-Wohnen und sind wegen der geringen Einstiegspreise und guter Renditen auch für Kapitalanleger interessant.



Noch beträgt die Berliner Wohnfläche pro Kopf im Durchschnitt rund 40 qm und liegt damit bundesweit vor den anderen Großstädten. Aber besonders in der Innenstadt und in Szenekiezen wird es immer schwieriger, etwas Passendes zu finden. So wundert es nicht, dass das aus Metropolen wie London und New York bekannte Konzept des Mikro-Wohnens nun auch in den deutschen Großstädten angekommen ist. Die Mini-Apartments haben sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Nischenmarkt in Berlin entwickelt, der mit der zunehmenden Mobilität in der Gesellschaft und dem wirtschaftlichen Aufschwung Berlins auch zukünftig nachgefragt sein wird. In den höheren Renditen dieser Anlageklasse bilden sich jedoch auch die etwas höheren Risiken ab, da die Mietvertragslaufzeiten in dieser Assetklasse kürzer sind als bei einem Investment in klassische Wohnimmobilien. Langfristig werden sich die Smart Apartments zu einer festen Assetklasse in deutschen Großstädten entwickeln, da die zunehmende Mobilität der Gesellschaft und des Arbeitsmarktes perfekt mit dem Konzept der Mikro-Apartments korrespondiert. Zudem sind möblierte Wohnungen nicht von der Mietpreisbremse betroffen, denn es gibt keinen klassischen Mietspiegel für diese Objekte.

Die Kosten für ein Mikro-Apartment belaufen sich je nach Standort auf 130.000 bis 300.000 Euro, sie locken mit höheren Renditen und wer die – konzeptbedingte – Risikobereitschaft mitbringt, kann aus den kleinen Wohneinheiten viel herausholen. Genau das macht die Mikro-Wohnungen für Investoren immer interessanter. Denn die Nachfrage nach zentralen Ein-Zimmer-Wohnungen in der Innenstadt steigt konstant und wird auch in den nächsten Jahren nicht abbrechen, da der Trend zur Urbanisierung weiter zunimmt. Bei der David



Foto: iStockphoto.com/tpphotography

Borck Immobiliengesellschaft bemerken wir diesen Trend auch bereits. So waren bei unserem Apartment-Haus in der Kaiserin-Augusta-Allee in Charlottenburg in kürzester Zeit 75 % der Wohneinheiten verkauft.

Aber Wohnen im Mikro-Apartment ist aufgrund der effizienten Flächennutzung nicht nur finanziell attraktiv, sondern auch chic. Flexible Grundrisse und maßgeschneiderte Einbaumöbel, welche die Wohnbereiche voneinander trennen, bieten anpassungsfähige und gleichzeitig funktionale Grundrisse für hohen Wohnkomfort. Der Einsatz von hellen Farben, die Ausstattung mit Spiegeln und französischen Balkonen sorgt zusätzlich für ein helles und offenes Raumklima. Zudem sind die Ausstattungen der Wohnungen auf dem neusten Stand mit Fußbodenheizung, elektrischen Jalousien, Natursteinbädern und Induktionskochfeld und bieten somit Wohlfühlkomfort rundum. So vereinen die City-Apartments zwei entscheidende Vorteile: Zum einen ein funktionales und praktisches, effizientes Zuhause und zum anderen eine gute Lage am Puls der Stadt.

Caren Rothmann ist Unternehmerin und Immobilien-Expertin seit ihrem 25. Lebensjahr. 2010 gründete sie gemeinsam mit David Borck die David Borck Immobiliengesellschaft, die sich auf den Verkauf und die Vermarktung von Immobilien in Berlin und Brandenburg spezialisiert hat.



Foto: Dan Zoubek