

**Wohnungsmieten steigen weniger schnell**

Wohnungsmieten werden in deutschen Ballungsräumen steigen, aber nicht mehr so schnell, meint die HSH Nordbank. Zwar werde die Wohnraumnachfrage durch Zuwanderung, den Zuzug von Studenten in attraktive Universitätsstädte und die vielen Single-Haushalte in den Metropolen stimuliert. Doch weil die Nachfrageimpulse sinken und das Neubauvolumen zunimmt, erwartet die HSH, dass Mieten in Metropolen geringer steigen als 2012, als sie bei Neuvermietung sechs Prozent zulegten. dpa

**Etappensieg für Wölber-Anleger im Österreich-Fonds**

Im Streit zwischen Anlegern des geschlossenen Fonds Österreich 04 und dem Fondshaus Wölber Invest konnten die Anleger einen Teilsieg erringen: Das Hamburger Landgericht hob eine einstweilige Verfügung gegen Wolfgang Valentini auf. Anleger hatten ihn im Juli auf einer Versammlung zum neuen Geschäftsführer des Fonds bestimmt. Dagegen hatte Wölber die einstweilige Verfügung erwirkt. Das Fondshaus will die Geschäftsführungsverhältnisse nun „im Wege einer Klage klären lassen“. mic

**Trendwende auf dem asiatischen Bürogebüdemarkt**

Erstmals seit 13 Quartalen ist der Büromietenindex des internationalen Maklerhauses Knight Frank für den asiatisch-pazifischen Raum gesunken. Die Mieten für hochwertige Büroflächen in Toplagen seien im zweiten Quartal im Schnitt um 0,1 Prozent gesunken. Die größten Rückgänge gab es in China und Australien. Verunsicherte chinesische Büronutzer haben ihre Expansionspläne zurückgestellt. Weil die australische Wirtschaft eng mit China verbunden ist, trifft dies auch dort den Büromarkt. rfi

# Kleine Wohnung, große Rendite

Mikroapartments sind schick und gefragt. In deutschen Großstädten machen ihre Anbieter Hotels und privaten Zimmervermietern Konkurrenz.

- Berufliche Mobilität verlangt neue Wohnformen.
- Erste Angebote für Privatanleger geplant.

**Christian Hunziker**  
Berlin

Eigentlich ist Reiner Nittka auf den Bau von hochwertigen Studentenapartments spezialisiert. Doch bei einem Projekt in Hamburg machte der Vorstand des Berliner Projektentwicklers GBI eine unerwartete Erfahrung: „Sehr früh wurden wir von Firmen angesprochen, die auf der Suche nach Wohnungen für Mitarbeiter waren“, berichtet er. Nittka hat daraus die Konsequenzen gezogen: Ebenfalls in Hamburg schafft die GBI jetzt in einem Bestandsgebäude Apartments für Menschen, die nicht an einer Hochschule immatrikuliert sind, aber trotzdem eine kleine, komplett ausgestattete Wohnung suchen.

Mikroapartments heißen diese Wohnungen, die derzeit aus mehreren Gründen als angesagt gelten. Zum einen ist der Wohnraum in vielen deutschen Großstädten knapp und teuer geworden. Zum anderen nimmt der Anteil der Ein-Personen-Haushalte kontinuierlich zu: 41 Prozent aller Haushalte in Deutschland, so hat es das Statistische Bundesamt gerade mitgeteilt, bestehen aus einer Person - 1991 waren es erst 34 Prozent. Und zum dritten verlangt die moderne Arbeitswelt Mobilität - viele Beschäftigte werden für ein zeitlich befristetes Projekt in eine andere Stadt entsandt.

Die Kleinwohnungen sind deshalb - ähnlich wie die mit ihnen eng verwandten Studentenapartments - in der Regel komplett möbliert. „Das bietet den Mietern den Vorteil der Flexibilität“, sagt Jochen Stolle vom Beratungsunternehmen Bulwien Gesa, das im Auftrag der auf Mikroapartments spezialisierten Projektentwicklungsgesellschaft



Olympia Tower



Olympia Tower

Olympia Tower in München: Ein Gebäude des olympischen Dorfes.

Mikroapartment im Olympia Tower: Die Zimmer sind komplett möbliert.

**MÖBLIERTE KLEINWOHNUNGEN**

**Mikroapartments** Der Begriff ist nicht eindeutig definiert. Die Beratungsfirma Bulwien Gesa versteht darunter möblierte Wohnungen mit rund 20 Quadratmeter Fläche in Anlagen mit 150 bis 200 Einheiten.

**Besonderheiten** Mikroapartments eignen sich für Berufseinsteiger, jüngere Pendler und Berufstätige, die wissen, dass sie nur für einige Monate in der Stadt arbeiten.

**Standorte** Am attraktivsten sind laut Bulwien Gesa Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main und München.

Mercurius Real Estate den Markt für Kleinwohnungen unter die Lupe genommen hat. Diese Flexibilität gilt aber auch für die Vermieter: „Weil die Mietdauer kurz ist“, erläutert Stolle, „kann die Miete regelmäßig angepasst werden.“ Dabei liegt laut Stolle schon in der Erstvermietung eine Kaltmiete von 20 Euro pro Quadratmeter drin. Damit ist die Quadratmetermiete etwa ein Drittel höher als die für eine Drei-Zimmer-Wohnung bei Erstbezug.

Trotzdem ist die Nachfrage bei Pendlern und Berufseinstiegern groß, berichtet Atilla Özkan, Vorstand der Mercurius. „Am Ende zählt die Gesamtmiete“, sagt er. Die liege inklusive sämtlicher Nebenkosten bei knapp 500 Euro im Monat. Wichtig für den Erfolg solcher Projekte ist laut Özkan ein zentraler Standort mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Wenn eine solche Wohnung an einer viel befahrenen Straße oder an einer Bahntrasse liegt, stellt dies nach seinen Erfahrungen kein Hindernis dar, weil sie für den Mieter nicht der Lebensmittelpunkt, sondern ein Hotelersatz ist.

der die Apartments voll ausgestattet sind und bereits ab einer Woche angemietet werden können, und eine zweite, bei der die Wohnungen unmöbliert und mit mindestens 25 Quadratmetern etwas größer sind. Während die GBI dafür noch auf der Suche nach Grundstücken ist, geht das erste Produkt der Business-Linie mit den möblierten Einheiten Mitte August in den Vertrieb. „Der Quadratmeterpreis liegt bei gut 5 000 Euro inklusive Möblierung mit Küchennette“, sagt Nittka. Daraus errechnet er eine Bruttoanfangsrendite von fünf Prozent.

**Auf vier bis 6,5 Prozent beziffert Bulwien Gesa die Renditespanne von Mikrowohnungen.** Damit liegt die Rendite höher als bei klassischen Mietwohnungen in deutschen Großstädten. Ein Selbstläufer sind solche Projekte jedoch nicht, betont Experte Stolle von Bulwien Gesa betont: „Wir sehen Potenzial in diesem Segment, aber nur an ausgewählten Standorten.“

Von einem „interessanten Marktsegment“ spricht auch Angelika Kunath von Fondshaus Hamburg Immobilien. Doch trotz der Erfahrung mit Studentenwohnheimen hat sich Kunath noch nicht dazu durchgerungen, einen geschlossenen Immobilienfonds, der in Kleinapartments investiert, für Privatanleger aufzulegen. Dabei lässt Kunath durchblicken, dass sie von der langfristigen Nachfrage nach kleinen Wohnungen nicht restlos überzeugt ist: Wenn der Wohnungsneubau in den Großstädten anziehe und der Wohnungsmarkt nicht mehr so angespannt sei wie heute, würden sich auch Berufseinsteiger und Pendler vielleicht lieber wieder eine Wohnung mit mehr als 20 Quadratmetern leisten, meint sie.

**IMMOBILIENMARKT**

Informationen zur Anzeigenschaltung:  
Brigid O'Connor, Tel. 040/696 595 202

**HÄUSER / ANWESEN / ETW**

Exklusive Wohnungen unter [www.global-act.de](http://www.global-act.de)

Die besten mm für Ihre exklusivsten m<sup>2</sup>.  
Der Handelsblatt Immobilienmarkt.

[hb-immobilien@bellevue.de](http://hb-immobilien@bellevue.de)  
Handelsblatt  
Substanz entscheidet

**ANLAGEOBJEKTE**

**Immobilienpakete in Berlin – wo sonst? Rendite, Wertsteigerung und Lage – die beste Kombination, seit es Kapitalanlagen gibt!**



**ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting**  
Schlüterstraße 54, 10629 Berlin  
Tel. (030) 880 353-214  
[www.ziegert-immobilien.de](http://www.ziegert-immobilien.de)

**Tatsächlich sagen die Entwickler von Mikroapartments** aber nicht nur den Betreibern von Boardinghäusern den Kampf an, die Hotelzimmer für den längeren Aufenthalt anbieten, sondern auch den privaten Vermietern von möblierten Zimmern. Diese vermarkten ihre Angebote oft über Internetportale, wobei für die Mieter eine hohe Provision fällig wird. Genau darin sieht GBI-Chef Nittka eine Chance: Seine Apartments sollen provisionsfrei angeboten werden und damit preislich konkurrenzfähig sein.

Nittka plant zwei unterschiedliche Konzepte: eine Produktlinie, bei