



Sondervermietung kommt allen zugute

Investoren und junge Wohnungssuchende können in Zeiten von Leitzinserhöhung und Wohnungsnot voneinander profitieren. Wie genau, erklärt Immobilienexperte Julian Bertlein von der WBD Immo aus Karlsruhe.

Karlsruhe, Februar 2022. Junge Menschen im Studium werden immer wieder von Politik und Gesellschaft vergessen. Das zeigen insbesondere die letzten Jahre: Während die Pandemie große Versäumnisse der Universitäten in puncto Digitalisierung enttarnte, verpasste der Staat, wegfallende Minijobs finanziell aufzufangen. Darauf folgte die krisenbedingte Energiepauschale, die Arbeitnehmende schon im September letzten Jahres erhielten – Studierende hingegen warten noch immer auf ihre vom Staat versprochenen 200 €, um Nachzahlungen zu stemmen. Der stetig steigende Akademisierungsgrad befeuert zusätzlich die ohnehin schon große Wohnungsnot junger Menschen in Universitätsstädten. Dem letztgenannten Problem kann sich jedoch eine Instanz entgegenstellen: die Immobilienbranche selbst!

Dem Wirtschaftssektor steht in den kommenden Monaten der starken Leitzinserhöhung aus dem Vorjahr gegenüber. Entscheiden sich Interessenten trotz unsicherer Immobilienpreisentwicklung für ein Investment, wirkt der Leitzinserhöhung eine ganz spezielle Sondervermietungsform entgegen. So erzielen Eigentümer nicht bloß eine höhere Rendite, sondern prägen damit den Markt positiv sowie nachhaltig für Studierende und junge Leute. Die Form der Sondervermietung: Wohngemeinschaften. Julian Bertlein, Geschäftsführer der WBD Immo, erklärt, warum Studierenden bei der Wohnungssuche oft unrecht getan wird, was es für Investoren bei Sondervermietung zu beachten gibt und wie sich das Modell für beide Seiten lukrativ gestaltet.

Alles eine Frage der Verwaltung

Alle, die sich im jungen Alter auf Wohnungssuche begeben haben, kennen das Problem: Absage folgt auf Absage – in der engeren Auswahl machen Paare oder alleinstehende Personen mit festem Job und regelmäßigem Einkommen das Rennen. Dass Hausverwaltungen mit dieser Entscheidung lediglich eine sichere Mieteinnahme gewährleisten wollen, erscheint plausibel. Auch die Sorge vor randalierender Jugend oder WG-Partys in den eigenen Immobilien wird genannt – nur vorgeschobene Gründe, so Bertlein: „Lautes Verhalten oder schlechter Umgang mit dem Objekt lassen sich per se jedem unterstellen: Sei es das Pärchen, das sich ständig streitet, oder der Geschäftsmann mit Messie-Syndrom. Die Angst vor ausbleibenden Mietzahlungen bleibt meist unbegründet.“

Studierende sind finanziell oft besser abgesichert, als viele glauben. Im Regelfall erhalten sie Unterstützung und Bürgschaften von den Eltern, monatliche Auszahlungen von Studienkrediten, BAföG sowie Gehalt ihrer Neben- oder Werkstudentenjobs. Der wahre Grund für die Wohnungsabsagen: „Höhere Fluktuation. Ein Studium dauert durchschnittlich sechs Semester, einige brechen früher ab, andere zerstreiten sich mit ihren Mitbewohnern. Das bedeutet für Hausverwaltungen einen immensen Mehraufwand. Mehr steckt oft nicht dahinter.“

Verantwortung übernehmen

Das Problem, WG-geeignete Objekte zu finden, liegt also meist nicht direkt auf der Seite des Investors. Vielmehr besteht die Schwierigkeit, Haus- und Mietverwaltungen zu finden, die Fluktuation und Mehraufwand nicht abschrecken. „Der Ernst der Lage macht sich längst bemerkbar. Attraktive Studienangebote und der steigende Akademisierungsgrad ziehen immer mehr junge Menschen in Universitätsstädte. Und wer klischeehaft denkt, bezahlbarer Wohnraum sei nur in den Großstädten knapp, täuscht. Auch in Klein- und B-Städten ringen immer mehr Studierende oder Azubis darum, eine Wohnung oder ein WG-Zimmer zu finden“, so Bertlein. Die Gesellschaft braucht aus- und

Pressekontakt

Sebastian Maintz & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg
Tel.: 040/4130 96 -14 &-23 ▪ Mail: maintz@borgmeier.de & hollmann@borgmeier.de



fortgebildete junge Menschen. Warum es ihnen so schwer gemacht wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden, geht in den Augen des Immobilienexperten nicht auf: „Wir zum Beispiel sind Full-Service Anbieter. Nach dem Kauf übernehmen wir die zusätzlichen Aufgaben rund um Verwaltungssuche, Möblierung und Vermietung. Hausverwaltungen, mit denen wir zusammenarbeiten, unterstützen Sondervermietungs- und damit auch WG-Modelle aktiv.“

Solche Verwaltungen stellen allerdings die Ausnahme dar. Aus Sondervermietungsmodellen entspringt, im Vergleich zur Normalvermietung, eine signifikantere Rendite – im gleichen Zuge aber auch ein höherer Einsatz an Startkapital sowie größerer Aufwand. Auslagerung dieses Aufwands bewährt sich für Investoren als gängige Methode. Dritte dürfen sich davor nicht scheuen, wenn der Markt die dringend notwendige Umstrukturierung durchlaufen soll.

Möbliertes WG-Zimmer in Uninähe gesucht!

Idealerweise gehören unsanierte Altbauten oder langes Warten auf überteuerte Wohnheimszimmer für junge Studierende und Auszubildende bald der Vergangenheit an. Hier ist laut Julian Bertlein zielgruppenorientiertes Denken gefragt: „Junge Menschen ziehen nur temporär in WGs und haben in der Regel kein Geld, um in neue Möbel zu investieren. Das alte Bett bleibt meist im Elternhaus für Besuche übers Wochenende. Unsere Erfahrung zeigt, dass sich auf möblierte WG-Zimmer doppelt so viele Leute bewerben wie auf unmöblierte. Eine Küche, E-Geräte, 140 cm Bett, Schrank, Schreib- und Nachttisch; mehr braucht es nicht. Die Möbel müssen nicht hochwertig sein, aber wertig und schlicht: Der Person bleibt dann noch genug Raum, um sich individuell auszuleben, einzurichten und wohl zu fühlen. Auf die Ausstattung mit Geschirr und Besteck würde ich immer verzichten, da haben alle ihre eigenen Geschmäcker.“

Aus der Möblierung ziehen nicht nur Studierende oder Auszubildende ihren Vorteil, sondern auch die Eigentümer. Denn der Verschleiß des Objekts, der durch die hohe Fluktuation entsteht, ist um ein Wesentliches geringer. „Natürlich nutzt die Wohnung schneller ab, wenn immer wieder jemand mit einem gesamten Hausstand ein- und auszieht. Bei möblierten Wohnungen ziehen Leute mit zwei Koffern und höchstens ein paar Kartons ein.“ Zwar leiden auch Möbel unter Verschleiß, aber die Kosten hierfür reißen kein Loch in die Tasche des Eigentümers. Mit Neuanschaffungen rechnet der Immobilienexperte ungefähr alle fünf Jahre.

Über WBD Immo GmbH & Co. KG

Die WBD Immo GmbH & Co. KG ist Fullservice-Anbieter, Bauunternehmer und Eigentümer von Immobilien. Kapitalanlegende erhalten innerhalb der Real Estate vollständig sanierte Bestandsimmobilien. Darüber hinaus steht die WBD Immo ihren Kunden auch nach Verkauf einer Immobilie langfristig zur Seite. Die Geschäftsführung haben die beiden Unternehmensgründer und Brüder Julian und Maximilian Bertlein inne, deren Expertise aus über 10 Jahren Allfinanz in das 2021 gegründete Unternehmen einfließt. Gemeinsam mit ihrem starken Partnernetzwerk bestehend aus Handwerkern, Juristen, Steuerberatern und Bankern, sichert die WBD Immo von der Sanierung bis zum Kauf einer Immobilie alle Einzelheiten für Investoren und Käufern von Bestandsobjekten aus der Real Estate.

Pressekontakt

Sebastian Maintz & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg
Tel.: 040/4130 96 -14 &-23 ▪ Mail: maintz@borgmeier.de & hollmann@borgmeier.de