

Interview mit Werner Merkel, geschäftsführender Gesellschafter der Vegis „Studenten sind eine andere Klientel“

Verwaltung einmal anders: Die Vegis Immobilien ist in Deutschland einer der größten Betreiber von privaten Studentenwohnheimen für Dritte. Der Immobilienverwalter hat mit dem geschäftsführenden Gesellschafter Werner Merkel über Besonderheiten und Perspektiven dieses interessanten Segments der Verwaltung gesprochen.

Herr Merkel, was ist so attraktiv daran, sich auf besserwissende Studenten, ständige Flurpartys und hohe Fluktuation in den Mieträumen einzulassen?

Die Neubautätigkeit ist zurzeit sehr gering. Investoren suchen sich andere lukrative Anlagemöglichkeiten. In den letzten

heime. Und wir sind die Spezialisten für die Bewirtschaftung.

Inzwischen ist eine hochinteressante Situation eingetreten. Jetzt stehen Investoren und Projektentwickler plötzlich bei uns Schlange und wollen Beratung, weil wir schon sehr lange als Bewirtschafter von Studentenwohnanlagen an verschiedenen Standorten am Markt sind und über entsprechende Erfahrung sowie Know-how verfügen. Die potenziellen Planer wollen sich zumindest eine Standort- und Wirtschaftlichkeitsanalyse von uns erstellen lassen, um ihren Investoren größtmögliche Sicherheit anbieten zu können. Der Investor will Geld anlegen, aber gleichzeitig wissen, dass er seine Investition auf eine geprüfte dauerhafte Vermiet-

tionen über den Bestand an bereits existierenden Wohnheimen, in welchem Preislevel welche Leistungen durch welchen Betreiber angeboten werden. Dazu gehört auch immer, dass wir uns falls notwendig mit den Studentenwerken austauschen. Stimmen diese Faktoren, werden mit dem verantwortlichen Architekten die Grundanforderungen an ein Studentenwohnheim besprochen. Wir begleiten auch den Architekten in der dann folgenden Planungsphase und übernehmen die Einrichtungsberatung.

Wenn man es richtig macht und kalkuliert, ist die Rendite besser als im Wohnraum. Hier sind 5,5 bis 6,5 Prozent Rendite erzielbar, und das nachhaltig. Mit einer Wohnimmobilie wird dies kaum erreicht.



40 Jahren hat die öffentliche Hand im Bereich Studentenwohnheimbau nicht genügend unternommen, geschweige denn sie in gutem Zustand gehalten. Es gibt nur zwei bedeutende Betreiber: Das Studentenwerk mit einer öffentlichen Struktur und die Konfessionellen. Beide haben kein Geld, um ausreichend neu zu bauen oder die Bestände zu sanieren. Im Gegenteil, gerade die konfessionellen Träger denken sogar über Verkäufe ihrer Objekte nach. Es gab in der Vergangenheit vereinzelt Investoren, die das Geschäftsmodell privates Studentenwohnheim ausprobiert haben, aber wieder abgesprungen sind. Wer heute investieren will, der investiert aus Renditegründen eher in Studentenwohn-

barkeit stützen kann. Und diese Sicherheit bieten wir nachweislich an. Auch Banken fragen zur Finanzierung bei dem späteren Bewirtschafter nach, weil sie wissen, dass die normale Verwaltertätigkeit für diese Spezialimmobilie nicht ausreicht.

Wie gehen Sie dabei im Einzelnen vor?

Wir erstellen über eine Standort-, Objekt- und Wirtschaftlichkeitsanalyse eine Machbarkeitsstudie. Entscheidend sind dabei Faktoren wie die Entfernung vom geplanten Grundstück zur Uni, Infrastrukturen vor Ort sowie Entfernungen zu nächstgelegenen Wohnheimen. Informa-

Welche Voraussetzungen muss ein Studentenwohnheim erfüllen?

Die wichtigste Voraussetzung für ein Wohnheim ist, dass es sich betriebswirtschaftlich rechnet. Das ist ab 180 bis 200 Apartments der Fall. Das erfordert einen Vollzeithausmeister, der selbstverständlich im Objekt wohnt. Ich würde kein Wohnheim einer solchen Größenordnung übernehmen, in dem der Hausmeister um 17 Uhr nach Hause geht. Unsere Erfahrung hat gezeigt, dass allein die ständige Anwesenheit eines solchen Mannes im Haus die Zerstörung, übergebürliche Abnutzung und Beschädigung erheblich mindert. Das Zweite ist, dass das Haus frei

sein kann von jeglichen Zählrichtungen. Außer Hauptwasseruhr, Hauptstromzähler und einem Gaszähler ist keine weitere Zählrichtung nötig.

Man braucht funktionale Apartments und entsprechende Gemeinschaftsräume. Die Apartments sind möglichst klein und kompakt. Sie sind mit eigener Küche, einer nutzgerechten Möblierung und Nasszelle ausgestattet. Auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Fernsehraum, Tischtennisraum, wenn möglich eine Party-Lounge, in die sich die Studenten zu kleinen Feiern zurückziehen können, sollten nicht fehlen. Dazu kommen möglichst großzügige, abschließbare Fahrradunterstellmöglichkeiten. Kellerabteile werden nicht gebraucht, weil die Studenten nur mit Reisetaschen einziehen. Weiterhin müssen abrechnungsfreie Mieten kalkuliert und die Anmietung per Internet möglich sein, um nur einige Kriterien zu nennen.

miete stärker auszunutzen. Man muss die Kalkulation über die gesamte Warmmiete erbringen, sonst hat der Betreiber das Risiko.

Wie sieht die ideale Studentenbude aus?

Die ideale Studentenbude hat mittlerweile maximal 20 Quadratmeter. Unsere meisten Apartments liegen bei 17 bis 18, inklusive Küchenzeile und Nasszelle. Der verbleibende Wohnraum reicht völlig aus, wenn man ihn mit einem Bett nebst Matratze und Schonbezug, einem Schreibtisch, einem Drehstuhl, einem Besucherstuhl, einem großen Kleider- und Wäscheschrank sowie Gardinen und Leuchten ausstattet. Wichtig sind genügend Steckdosen für das technische Equipment der Studenten. Der Wohnbereich sollte mit PVC-Bodenbelägen ausgestattet sein, weil dadurch eine bessere Hygiene gewährleistet ist. Vor dem Nasszellenbereich und der Küche sind grundsätz-

wir im Augenblick auf etwa 10 Euro Kosten pro Monat und Kopf für die Flatrate. Der Stromverbrauch ist in den letzten 20 Jahren um 100 Prozent gestiegen. Die PCs in den Zimmern laufen Tag und Nacht.

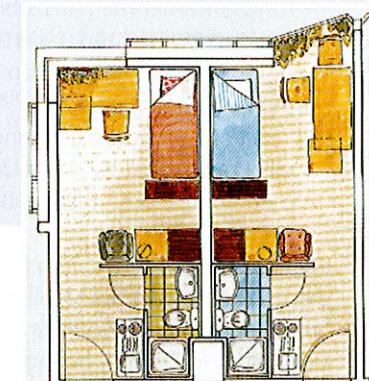
Was kalkulieren Sie bei einem Neubau, was geben Sie dem Studentenwohnheim für eine Lebenserwartung?

Der Aufwand liegt komplett ausgestattet bei 1600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Abnutzung durch häufigen Wechsel der Studierenden hat keine Auswirkung auf den Baukörper selbst, sondern nur auf das Mobiliar und die Schönheitsreparaturen. Klar, dass es im Eingangsbereich und in den Treppenhäusern natürlich eine stärkere Abnutzung gibt als gewöhnlich. Man muss die Treppenhäuser etwas öfter streichen, als es üblicherweise der Fall ist, ansonsten ist die Abnutzung nicht höher. Aber auch das ist bei der Renditeberechnung schon berücksichtigt,



Werner Merkel: „Wenn man es richtig macht, ist die Rendite besser als im Wohnraum. Hier sind 5,5 bis 6,5 Prozent Rendite erzielbar – und das nachhaltig.“

„Die Apartments sind möglichst klein und kompakt. Sie sind mit eigener Küche, einer nutzgerechten Möblierung und Nasszelle ausgestattet.“



Was spielt die Haustechnik für eine Rolle, wie sind die Gebäude energetisch aufbereitet?

Je besser das Haus energetisch aufbereitet ist, desto effektiver kann man Energie sparen. Die Nebenkosten werden dann für den Studenten geringer. Da wir eine Warmmiete haben, können wir die Einsparung nutzen und kalkulatorisch bei der Kaltmiete zuschlagen. Die meisten unsere Wohnheime sind jetzt etwa 25 Jahre alt und haben die Technik aus den 80er-Jahren. Bei den neuen Studentenwohnheimen können wir unsere Erfahrung einbringen. Es geht nicht nur darum, die Miete billiger zu machen, sondern die Kalt-

lich nur Stein- oder hochwertige PVC-Fliesen vorzusehen.

Die Studentenbude hat sich in den letzten 20 oder 30 Jahren verändert. Was hat das für Sie und die Anforderungen an Ihre Firma bedeutet?

Alle Apartments sind mit Telefonanschluss versehen. Heute braucht allerdings kaum einer mehr den festen Telefonanschluss, weil jeder ein Handy hat. Aber wir könnten kein Apartment mehr ohne Internet-Anschluss inklusive Flatrate vermieten. Die Flatrate ist in der Warmmiete eingeschlossen. Wir haben einen Generalvertrag mit einem Provider, somit kommen

denn hierfür haben wir bereits in der Kaltmiete Rücklagen für Gebäude und Mobiliar angesetzt. Die Lebenserwartung eines Wohnheims ist bei entsprechender Pflege jedem anderen wohnwirtschaftlich genutzten Gebäude gleichzusetzen.

Herr Merkel, vielen Dank für den Einblick in die Verwaltung und Bewirtschaftung von Studentenwohnheimen.

Interview: Jörg Bleyhl und Oliver Mertens

Das ganze Interview lesen Sie unter www.immoclick24.de