

Das Geld geht arbeiten

Funktioniert die Strategie der großen Anleger auch für Jedermann. Peter Kerler im Interview

VON INÈS BSCHIED

Die Reise nach Landsberg öffnet immer wieder mein Herz. In diesem besinnlichen bayerischen Altstadtjuwel am Lech komme ich sehr schnell in eine entspannte Gelassenheit. Heute treffe ich mich hier mit Peter Kerler, einem waschechten Landsberger, der im zwei Kilometer entfernten Kaufering ein spannendes Projekt errichtet. Wir sitzen in seinem Büro in der Landsberger Altstadt.

Ammersee Kurier: Herr Kerler, hier im Landkreis spricht wohl mittlerweile jeder über Ihr modernes Bauprojekt, welches sich in eine Richtung wagt, die es hier bisher so noch nicht gibt. Was war der Anlass, dieses Projekt durchzuführen?

Peter Kerler: Seit 30 Jahren bin ich mit Immobilien beschäftigt. In den letzten zehn Jahren habe ich mich dem Thema der möblierten Kleinwohnungen gewidmet. Micro-Living heißt diese Wohnform auf Neudeutsch. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist durch unsere veränderten Arbeits- und Gesellschaftsstrukturen enorm gewachsen, was institutionelle Anleger dazu veranlasst Milliarden in solche Wohnanlagen vorwiegend in den Ballungsgebieten zu investieren. Mittlerweile schwappt der Bedarf auch über in die umliegenden Landkreise der Metropolen und Städte. Hier haben wir das „unbezahlbare“ München sowie Augsburg vor der Tür. Dieser wachsende Bedarf trifft bei uns auf einen eklatanten Wohnungsmangel. Es fehlen vor allem bezahlbare Kleinwohnungen für Berufstätige.



Immobilien sind sein Fachgebiet: Peter Kerler ist seit über 30 Jahren im Geschäft. Foto: Ammersee Kurier

Und wie kommen Sie auf die Idee, dass dieses Micro-Living gerade in Kaufering von Nöten ist?

Kerler: Es sind nicht nur München und Augsburg, deren Bedarf inzwischen auch hier spürbar ist. In Landsberg, Kaufering und Umland gibt es einige weltbekannte, börsennotierte Firmen, die sich einem gewaltigen wirtschaftlichen Wachstum gegenüber sehen und gleichzeitig mit einigen Problemen konfrontiert sind. Das sind der besagte Wohnungsmangel sowie fehlende Fachkräfte, die nicht eingestellt werden können, weil diese nirgends eine Bleibe finden – und sei dies auch nur als Pendler von Montag bis Freitag oder temporär, bis sie etwas Größeres für sich und ihre Familien gefunden haben. Nehmen wir als konkretes Beispiel die Firma HILTI in Kaufering, über die in der Presse zu lesen war, noch einige Hundert Mitarbeiter mehr am Standort einstellen zu wollen. Doch wo sollen diese wohnen?

Bleiben wir noch etwas länger bei Ihrer Frage: warum gerade Kaufering? Landsberg hat keinen „richtigen“ Bahnhof, sondern nur eine Schiene, welche hauptsächlich zwischen Landsberg und Kaufering hin und her fährt und das in ganzen sechs Minuten. Kaufering hingegen hat einen riesigen Pendlerbahnhof und ist der Bahn-Knotenpunkt zwischen München, Augsburg, Bodensee

(+Schweiz). Wichtig für unser Micro-Living Projekt an diesem Standort ist die 1A-Anbindung mit 35 Minuten nach München Hbf und 37 Minuten nach Augsburg. Von unseren Micro-Apartments läuft man keine zwei Minuten bis zum Bahnsteig und hat alles an Nahversorgung fußläufig in unmittelbarer Nähe, sogar ein Kino und eine Kletterhalle. Selbst Arbeitnehmer aus München könnten also die hohe Wohnqualität in Landsberg und des 5-Seen-Landes genießen, während sie mit der Bahn schneller in München sind als so

mancher Münchner in Stadtrandlage.

Was bedeutet Micro-Living?

Kerler: Hierbei handelt es sich um eine vollwertige Wohnung auf wirklich kleinstem Raum, also bei uns zwischen 21, 28 und 48 Quadratmetern. Meist werden sie nur temporär, sozusagen als Zweitwohnung für einen bestimmten Lebensabschnitt genutzt. Heutzutage erfordern Arbeitsplätze höchste Flexibilität und Mobilität in Bezug zum Einsatzort. Auch junge Menschen sind eine Zielgruppe, die als Azubis, Studenten und Berufsanfänger das Elternhaus verlassen, genauso die steigende Zahl an Singles, die schnell und temporär eine Bleibe suchen. Es scheint als ob das konservative Familienleben früherer Zeiten eine Veränderung erlebt.

Wie soll man bitte auf so wenigen Quadratmetern leben?

Kerler: Möglich ist dies mit einem gut durchdachten Konzept. Der Vergleich mit einer

Yacht oder einem Wohnwagen hinkt sicherlich, bietet aber dennoch Ansätze. Seit die Psychologie Einzug in der Baubranche erfuhr, kann man bautechnisch und gestalterisch selbst auf 20 Quadratmetern richtig schöne Wohlfühloasen mit einem einzigartigen Ambiente schaffen, wozu auch funktionale Möbel mit tollem Design gehören.

Warum kostet das Micro-Living umgerechnet auf den Quadratmeter so viel Geld?

Kerler: Das ist ein grundsätzliches Denk- und Verständnisproblem, es ist anders. Bei dieser Wohnform rechnet man nicht in Quadratmeterpreisen sondern sieht das Apartment als eine Einheit. Zur Erklärung: baue ich eine Wohnung auf kleinsten Raum, reduziere ich sehr wohl die Quadratmeter, dennoch muss ich alles bieten, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und so weiter. Im Ergebnis erhöhen sich die Baukosten erheblich, weil ich zum Beispiel auf 100 Quadratmetern Gesamtwohnfläche 5x sanitäre Einrichtungen, Küchen-, Wasser- und Elektroanschlüsse, schalldämmende Wände, zentrale Lüftungen mit Wärmetauscher, Frischwasserstationen und Heizungen einbauen muss. Daher rechnet man die Kaufpreise nicht um auf den Quadratmeter, sondern nimmt das Apartment als Ganzes und bezieht die Bau- und Wohnqualität, den Komfort, die Nachhaltigkeit, die Wertsteigerung und die Nachfrage in die Betrachtung mit ein. Außerdem darf man nicht vergessen, dass auch die Möbel im Kaufpreis inklusive sind.

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

Kellerabdichtung · Sperr- u. Sanierputze - schnell · dauerhaft · preiswert

Wohnklimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte

VEINAL®-Kundenservice · E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de

kostenloses Info-Telefon 08 00 / 8 34 62 50

Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an!



www.veinal.de

Auf der anderen Seite bekommt man aber auch wesentlich mehr Miete für eine kleine und oben-drein möblierte Wohnung, die man als rundum Sorglospaket für jeden Mieter sehen kann. In unserem Beispiel in Kaufering liegen wir mit 21 Quadratmetern bei 450 Euro Kaltmiete pro Monat. Bei Einzug benötigen sie nur noch Besteck, Tassen, Teller, Bettwäsche und Handtücher, was ihnen die Hausverwaltung auf Wunsch in einer Box anbietet. Also Einziehen und „Loswohnen“, ohne größere Investitionen.

Nun zur Sicht der Kapitalanleger, sie verkaufen also die einzelnen Wohnungen als WEG?

Kerler: Das ist richtig und damit dies richtig Sinn macht, haben wir im Vorfeld alles getan, um eine steigende Mieternachfrage dank des gewissen „Etwas“, eines „Begehrlichkeitsfaktors“, zu generieren. In unserem VentiDue wird man richtig gern wohnen wollen, das war von Beginn an unser Ziel und mindert das Leerstandsrisiko des Kapitalanlegers. Hierzu haben wir zwei wichtige Bausteine sehr nachhaltig durchdacht. Zum einen geht es um die Möbel, welche mit einem hervorragendem Design und effizienter Funktion perfekt auf die Apartments abgestimmt wurden. Hergestellt werden sie in industrieller Fertigung, maßgeschneidert für uns und in TOP Qualität. Ein Vorteil ist, dass jedes einzelne Teil einen Strichcode erhält und innerhalb weniger Tage sofort geliefert werden kann. Somit können bei jedem Mieterwechsel die Möbel wieder auf den ursprünglichen Zustand gebracht werden und sich bis hin zur Silikonfuge alles in einem gepflegten Zustand befindet. Es spricht grundsätzlich nichts dagegen, dass die Möbel bis zu 15 Jahren und mehr halten. Und zum anderen

benötigt man eine kompetente, zuverlässige Hausverwaltung, die eine jahrelange Erfahrung mit Micro-Apartments hat und die in der Lage ist, den Eigentümern sämtliche Basis- als auch extra Services anzubieten.

Ist es nicht schwierig, wenn man alle zwei bis drei Jahre einen Mieterwechsel hat?

Kerler: Nein, ich denke es ist eher ein Vorteil. Bei möblierten Wohnungen kann ich die Miete der Nachfrage besser anpassen. Ich bin auch überzeugt, dass wir mit unserem Konzept in Kaufering eher konservativ kalkuliert haben. Wir persönlich glauben an höhere Einstandsmieten. Leider existieren keine Vergleichswerte, da wir die Vorreiter sind und eben die Preise mitgestalten.

Als Kapitalanleger sind Sie ja bestrebt eine gute Rendite zu erzielen. Wie funktioniert dies mit den Micro-Wohnungen?

Kerler: Sehr gute Frage! Ich erkläre es vereinfacht. Angenommen, wir bekommen heute Geld von der Bank für rund zwei Prozent Jahreszins. Erwirtschafte ich mit einem Objekt, also mit der Mieteinnahme, eine Rendite in Höhe von vier Prozent p.a., so realisiere

ich mit dem geliehenen Geld einen Gewinn, stimmt's? Dann bleibt sogar noch Geld zum Tilgen übrig. Somit stellt sich die Frage, je nach Alter, Einkommen und Sicherheiten und so weiter, wie viel Darlehen bekomme ich, wie viel Eigenkapital brauche ich? Im Grunde gehen dann mein eigenes sowie das geliehene Geld für mich arbeiten. Dieses Prinzip wenden die großen Institutionellen Investoren in Millionen- und Milliardenhöhe an, nur der „kleine“ Sparer hat selten die Möglichkeiten dies zu vollziehen.

Und wie kommt man nun an eine Finanzierung?

Zum einen sollte man sich mit unserem Projekt beschäftigen und dann schnell sein. Wir haben bereits mit dem Verkauf begonnen. Sowohl Landsberger Banken als auch unsere finanzierende Bank in Fürstentfeldbruck, sowie eine Bank aus München haben bereits Käufer bei uns finanziert. Diese Banken haben das Projekt ausgiebig geprüft und die Finanzierungen bewilligt. Auf diesen Zug kann man aufspringen, oder natürlich auch mit der eigenen Hausbank über ein Darlehen sprechen.

UNSER REZEPTE FÜR IHRE PERFEKTE FLIESE:

1 großer Eimer intensiver Beratung
1 gehäufte Kelle Kompetenz
1 volle Spachtel höchste Qualität
1 Prise Rabatt
= **100% Kundenzufriedenheit**

Wielenbacher Str. 12 | 82396 Pähl
Ausfahrt Pähl - Süd | 08808/14 82
www.kugelmanns-fliesenland.de

Kugelmann's
Fliesenland
Groß- und Einzelhandel

Neue Zimmerdecke in nur einem Tag montiert! Wir verlegen seit über 20 Jahren Spanndecken



Olaf und Oliver Lehmann

**zum Festpreis ab 495,- €
inkl. Material und Montage**

Tel. 08 21/4 50 80 31

Wir sind TÜV-Zertifiziert – Vertrauen Sie uns!

**Akustik-, Licht- & Spanndecken GmbH
Blücherstr. 34, 86165 Augsburg, www.lehmann-lichtdecken.de**

VILGERTSHOFER BAU GMBH
www.vilgertshofer.com

„WIR BAUEN ZUKUNFT“
Ihr Partner wenn es ums Bauen geht.

Telefon: 0 81 41 - 82 792 - 0
Am Hartholz 1 - 82239 Alling

FLIESEN OASE
Wir lieben Fliesen

Fliesen-Aktionstage
Top Design – Top Qualität – Top Preis

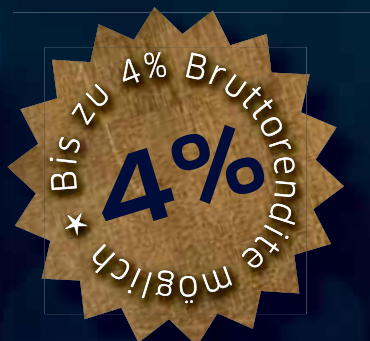
Wir beraten Sie gerne

SCHAUTAG JEDEN SONNTAG
13 bis 16 Uhr
(außer Feiertage)

ÖFFNUNGSZEITEN:
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 09.00 bis 12.30 Uhr & 14.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch & Samstag 09.00 bis 12.30 Uhr · Mi. nachmittags geschlossen!
Lechwiesenstraße 58 · 86899 Landsberg · Tel.: 081 91/94 24 60 · Fax: 081 91/94 24 19
E-Mail: info@fliesenoase.de · www.fliesenoase.de



Wir bauen Ihre Kapitalanlage



Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Landsberg am Lech / Kaufering

- ✓ Clevere Investition in einen Zukunftsmarkt
- ✓ Nachhaltiges Wertsteigerungspotential
- ✓ Grundbuchgesicherter Sachwert
- ✓ TOP Möblierung mit Design & Funktion
- ✓ Verwaltung - attraktiv, bequem, zuverlässig

Objektdaten

60 möblierte Micro-Living Apartments (21-48 m²)
Bahnhofstraße 19 und 21 in 86916 Kaufering
Bereits im Bau - Fertigstellung August 2019



Finanzierungsbeispiel*

Kaufpreis möbliertes Apartment	134.900,- €
Kaufnebenkosten (Notar/GrEst)	6.745,- €
Gesamtkosten	141.645,- €
Eigenkapital	21.645,- €
Darlehensbetrag	120.000,- €
Monatliche Zahlung (2% Zins und 2% Tilgung p.a.)	400,- €
Monatliche Mietannahme (21 m²)	450,- €

*Diese Finanzierungsrechnung zeigt die modellhafte und unverbindliche Darstellung des Erwerbes eines vermieteten Apartments. Eine Gewähr kann wegen möglicher Rechenfehler, Zinskonditionen und Ihrer persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht übernommen werden. Diese Berechnung ersetzt keine Steuer-, Finanzierungs- oder Rechtsberatung. Sie ist freibleibend und ohne Gewähr. Wir bitten um Verständnis, dass daher keine Haftung übernommen werden kann.

Provisionsfrei

Mieter



Manager



Azubi/Studenten



Berufspendler



Singles



Firmen

