

Zinshaus der S Immo in Magdeburg. Die Wiener setzen seit Jahren auf ostdeutsche Städte und sind unter anderem auch in Erfurt und Leipzig aktiv



## Zinshauskarawane zieht weiter

Auf der Suche nach leistbaren Zinshäusern und attraktiven Renditen wagen sich österreichische Investoren in weniger bekannte ostdeutsche Städte wie Magdeburg oder Erfurt.

VON ROBERT WIEDERSICH

► Vor zehn Jahren galt Berlin im Vergleich zu Wien als günstig. Das lockte auch zahlreiche Käufer aus Österreich. Doch in der deutschen Hauptstadt stiegen die Preise rasant. Woraufhin sich viele Investoren in den ostdeutschen Metropolen Leipzig und Dresden umsahen. Die beiden größten Städte nach Berlin in der ehemali-

gen DDR mit jeweils über 500.000 Einwohnern werden von Immobilienleuten in die Kategorie A2 eingeordnet. Das ist von der Attraktivität eine Stufe unter

A1-Metropolen wie Wien oder München. Das Interesse der Käufer blieb nicht ohne Folgen. „In Leipzig ist das Angebot am knappsten. Die Stadt hat sich seit 2015 ext-

allerdings die Ausnahme, der Großteil der Häuser bewege sich zwischen drei und vier Prozent.

### Interessante Landeshauptstädte

So manchem Investor reicht das nicht mehr. Man sieht sich nach neuen, chancenreicheren Märkten um. „Nach Berlin kamen Leipzig und Dresden. Jetzt gibt es keinen logischen nächsten Kandidaten. Es gibt zahlrei-

### Ostdeutsche Zinshausmärkte

Kategorie	Städte	Rendite	Preis/m <sup>2</sup> in €
A1	Berlin	2–4%	2.500–6.000
A2	Dresden, Leipzig	3–5%	1.400–3.000
B1	Erfurt, Rostock, Magdeburg	3,5–5,5%	1.200–2.500
B2	Chemnitz, Zwickau	4–6,5%	900–2.000
C	Cottbus, Gera	5–8%	800–1.500

Quelle: Magan



Alexander Neuhuber ist mit Magan seit 2004 auf dem ostdeutschen Zinshausmarkt aktiv



Magan vermittelt aktuell dieses 700 Quadratmeter große Zinshaus in Eisenach, Thüringen, um 950.000 Euro (links) und ein 600 Quadratmeter großes Haus in Chemnitz, Sachsen, um 750.000 Euro



che Städte mit über 200.000 Einwohnern wie Rostock, Chemnitz oder Magdeburg, die alle für Zinshauskäufer interessant sind“, so Neuhuber. Dass diese B-Märkte zu klein und daher zu riskant seien, lässt der gebürtige Linzer nicht gelten, schließlich handle es sich zum Teil um Landeshauptstädte und Universitätsstandorte. „Niemand würde sagen, dass man in eine österreichische Landeshauptstadt nicht investieren kann. Österreichische Investoren müssen trotzdem erst einmal schlucken, wenn wir ihnen diese Städte vorschlagen. Das ändert sich aber, wenn wir mit ihnen vor Ort sind.“

Einige heimische Immobilienprofis haben den Schritt in diese Städte schon vor Jahren gewagt und wurden für ihren Mut belohnt. So kaufte die börsennotierte S Immo 2015 mehrere Häuser in Magdeburg zu Quadratmeterpreisen zwischen 900 und 1.000 Euro. Heute sehen Marktberichte das Preisniveau in der Hauptstadt von Sachsen-Anhalt bei 1.200 bis 2.500 Euro. Der neueste Markt für die S Immo ist Erfurt. Anfang 2018 begannen die Wiener mit dem Kauf von Wohnhäusern in Gründerzeitvierteln, nun kauft man auch Gewerbeobjekte. „Wir freuen

uns, schon über 33 Immobilien im Bestand zu haben“, sagt Robert Neumüller, Chef der S Immo Germany, und möchte weiter zukaufen. Die Hauptstadt von Thüringen entwickle sich bei Bevölkerungszahl und Wirtschaft gut. Neumüller verspricht sich viel von der neuen ICE-Strecke von Berlin nach München, die über das Drehkreuz Erfurt führt. „Wir erwarten eine weitere Belebung des Markts und eine positive Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen.“

### Abwanderung gestoppt

Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum sind für die S Immo die entscheidenden Einstiegsriterien. Für beides waren viele frühere DDR-Städte teilweise bis weit nach der Jahrtausendwende nicht bekannt. Die Bevölkerung schrumpfte massiv. So ging die Einwohnerzahl von Leipzig von 1989 auf 1999 um 40.000 auf 490.000 Menschen zurück. Heute leben dort 590.000 Menschen. Das liegt auch am wirtschaftlichen Aufschwung, nicht zuletzt durch die Autoindustrie dank der Werke von BMW und Porsche. Erfurt verlor im selben Zeitraum fast 17.000 Einwohner und fiel zeitweise unter die 200.000-Einwohner-Schwelle. Mitt-

lerweile wohnen dort wieder 212.000 Menschen.

„Es gibt nach wie vor Städte mit einem Abwanderungsproblem wie Cottbus oder Frankfurt an der Oder. Am stärksten betroffen sind aber die ländlichen Regionen. Dort würde ich auch kein Haus mit zehn Prozent Rendite kaufen“, rät Neuhuber. „Es gibt allerdings auch positive Beispiele, die die Wende geschafft haben. Zum Beispiel Görlitz. Eine Stadt mit 56.000 Einwohnern an der polnischen Grenze. Früher dauerte es Monate, bis man ein Haus verkaufte. Heute ist das eine gefragte Stadt, weil dort viele bekannte Filme gedreht werden – unter anderem *Ingolourious Basterds* –, viele Polen über die Grenze ziehen und Görlitz sich als Wohnort für Senioren erfolgreich positioniert hat.“

Im Unterschied zu anderen Investoren würde sich Neuhuber aber nicht von einem geringen Bevölkerungswachstum oder erhöhten Leerstandsdaten abschrecken lassen: „Der hohe Leerstand ist meist auf die Plattenbauten zurückzuführen. Die Menschen ziehen aus diesen Plattenbauten in die schönen historischen Stadtkerne. Das gilt auch für kleine Städte wie Meißen. Dort kann man durchaus investie-

ren, allerdings nur in den Toplagen. Warum nicht am Hauptplatz oder in der Fußgängerzone einer Bezirksstadt kaufen?“

### Für erfahrene Investoren

Doch warum soll man ausgerechnet in Meißen investieren und nicht in einer österreichischen Bezirksstadt? „Weil die Preise deutlich niedriger sind. In Meißen kriegen Sie ein Zinshaus um 500.000 bis 750.000 Euro zu Quadratmeterpreisen von 1.000 Euro. Das sind freilich kleinere Häuser mit nur acht bis zehn Wohnungen. Der Preis liegt unter den Neubaukosten. So ist man abgesichert. Selbst in Leipzig kann man um 1.500 Euro pro Quadratmeter – sofern Häuser verfügbar sind – einsteigen. Um 2.500 Euro pro Quadratmeter bekommt man schon ein sehr schönes Zinshaus.“

Um in den Zinshausmarkt einzusteigen, eigne sich Deutschland aber nur bedingt: „Ein deutsches Zinshaus ist etwas für Leute, die in Österreich schon Erfahrung mit Immobilieninvestments gemacht haben. Unsere Kunden kaufen auch meist mehrere Häuser. Für nur ein Haus wären der Aufwand und die Distanz zu groß.“