

„Kaufen, wenn es donnert“

Alexander Neuhuber und Michael Mitterdorfer vom Immobilien-Beratungsunternehmen Magan erklären, warum sich ein Wohnungskauf in Berlin gerade jetzt rechnet und in Wien besser gemietet werden sollte. **VON BARBARA NOTHEGGER**



Alexander Neuhuber (li.) und Michael Mitterdorfer: „Mietpreisdeckel wie in Berlin schrecken uns nicht.“

» KURIER: Die Magan-Gruppe investiert seit 2004 in Berlin. Damals galt die Stadt als Eldorado für Immobilieninvestoren. Ist die Goldgräberstimmung vorbei?

Alexander Neuhuber: Es war tatsächlich so, dass Berlin die Hauptstadt der größten Volkswirtschaft Europas war und Preise wie St. Pölten hatte. Die Renditen waren doppelt so hoch wie in Wien. Seit der Finanzkrise und dem Zuzug durch Start-ups ist das vorbei. Mittlerweile gibt es keinen großen Unterschied mehr bei den Renditen zwischen Wien und Berlin. Was die beiden Städte aber unterscheidet: in Berlin gibt es ein vielfältiges Angebot an Zinshäusern.

Sie investieren weiter in Berlin?

Michael Mitterdorfer: Wir halten Berlin nach wie vor für hochinteressant. Der Markt ist wesentlich größer und es wird viel mehr ge- dreht als in Wien.

Der Berliner Senat hat Ende November den umstrittenen Mietendeckel beschlossen und damit die Mietpreise eingefroren. Wie sehr sorgt Sie diese Entwicklung?

Neuhuber: Das schreckt uns nicht. Wir Österreicher haben gelernt, mit Mietpreisbeschränkungen umzugehen. Das Richtwertsystem im Altbau in Österreich ist ein ähnliches System. Der geplante Mietendeckel in Berlin hält aber viele Investoren derzeit davon ab, Häuser zu kaufen.

Wird auch die Magan-Gruppe in Berlin künftig vorsichtiger sein?

Neuhuber: Ganz im Gegenteil. Frei nach dem Altmeister der Börse, Andre Kostolany, lautet unser Motto: Kaufen, wenn die **»**

Kanonen donnern. Seit dem Sommer sind die Angebote sprunghaft angestiegen. Nun sehen wir erste Preisrückgänge. Wir haben gerade ein Eckhaus in Berlin-Köpenick um 2.200 Euro pro Quadratmeter angeboten bekommen. Das ist sensationell. Und wir erwarten, dass die Preise im ersten Halbjahr 2020 weiter nachgeben. Wir sehen gerade jetzt die Chance zum Nachkaufen. Allerdings gehe ich davon aus, dass der Mietendeckel über kurz oder lang wieder rückgängig gemacht werden muss, weil er verfassungswidrig ist.

Herr Neuhuber, Sie waren selbst lange politisch tätig, saßen für die ÖVP im Wiener Gemeinderat. Was hilft gegen die hohen Mieten?

Neuhuber: Ich kenne kein Beispiel, wo Wohnungsknappheit und hohe Mieten mit einem scharfen Mietrechtsgesetz in den Griff gekriegt wurden. Das einzige, was wirkt: bauen, bauen, bauen. Und das ist die Krux in Berlin: Durch den Mietpreisdeckel werden sogar noch weniger Wohnungen errichtet. Zwei alteingesessene Wohnungsgenossenschaften – sicher keine Spekulanten – haben bereits Bauvorhaben abgesagt. So passiert das Gegenteil von dem, was die Politik erreichen möchte.

Sie beraten Familienstiftungen und Privatinvestoren bei Zukäufen. Sind Immobilien nach wie vor eine der begehrtesten Geldanlageformen?

Mitterdorfer: Ja, da es nicht viele Alternativen gibt.

Neuhuber: Der Druck auf den Immobilienmarkt wird noch schlimmer. Was die Zinslandschaft betrifft, befinden wir uns in einer Zeitenwende: eine langfristige Nullzins-Politik oder sogar Negativzinsen wie es Japan erlebte. In Wien sehen wir bereits Panikkäufe. Die Leute fragen sich besorgt: Wohin soll ich mit meinem Geld? Lieber 1,5 Prozent Rendite bei Zinshäusern bekommen als Negativzinsen am Sparbuch. Der Markt



M. Mitterdorfer und A. Neuhuber (v.li.): „Das einzige, was gegen Wohnungsknappheit wirkt: bauen.“

„Der Druck auf den Immobilienmarkt wird noch schlimmer. Wir haben ein Preisniveau erreicht, das sich mit normalen volkswirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten nicht mehr erklären lässt.“

Alexander Neuhuber, Eigentümer der Magan-Gruppe

ist mittlerweile irrational geworden. Wir haben ein Preisniveau erreicht, das sich mit normalen volkswirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten nicht mehr erklären lässt. Denn es muss eine gewisse Korrelation zwischen Einkommen und Immobilienpreisen geben. Diese Lücke klafft derzeit aber extrem auseinander.

Was ist in Wien derzeit besser: kaufen oder mieten?

Neuhuber: In Wien würde ich mieten empfehlen. In Relation zu den derzeit hohen Kaufpreisen ist Miete günstiger. Am besten im Altbau mit dem Richtwertsystem oder bei einer Genossenschaft. Es sei denn, es gibt einen emotionalen Kauffaktor und die Wohnung ist so etwas wie die Traumwohnung, wo

man die nächsten 30 Jahre verbringen will.

Das gängige Argument gegen Miete lautet derzeit: Nur mit Eigentum kann Vermögen aufgebaut werden. Sehen Sie das anders?

Neuhuber: In der Theorie ist das richtig. Das Problem ist, dass die Preise dem Normalverbraucher davon galoppieren. Derzeit geht es sich mit den niedrigen Zinsen noch irgendwie aus – man verschuldet sich. Hier ist aber demnächst sicher eine Grenze erreicht. Zur Vermögensbildung würde ich übrigens eine Wohnung in Ostdeutschland empfehlen.

Das müssen Sie jetzt sagen.

Mitterdorfer: Durch die höheren Renditen und die großen steuerli-

chen Vorteile ist es finanziell äußerst interessant.

Die Magan-Gruppe investiert für ihre Kunden mittlerweile in ganz Ostdeutschland: Rostock, Magdeburg, Leipzig, Erfurt, Zwickau, Chemnitz, Görlitz. Warum gerade dort? Diese Städte stehen vor allem für schlechte Stimmung und Abwanderung.

Mitterdorfer: Leipzig und Dresden haben schon lange den Ost-Mief abgelegt und gehören zu den Trendstädten in Deutschland. Die Abwanderung aus den neuen Bundesländern wurde vergangenes Jahr gestoppt. Erstmals zogen mehr Menschen aus den alten Bundesländern zu als aus den neuen weg. Städte mit 200.000 bis 250.000 Einwohner wie auch Erfurt sind extrem interessant. Die Renditen liegen bei vier bis sieben Prozent. Wir kaufen in den Innenstädten, wo der Leerstand niedrig ist. Vor allem im Altbau – mit und ohne Stuck. Wobei die Österreicher immer im Verdacht stehen, nur Häuser mit Stuck zu kaufen. ☐