

GewerbeImmobilien

SEITE I 14 /// SAMSTAG/SONNTAG, 5./6. FEBRUAR 2011 /// DIEPRESSE.COM/IMMOBILIEN

Mieten und Kaufpreise für Immobilien sind in Berlin niedriger als in Wien. Grund sind die vielen freien Flächen, die man noch bebauen kann.

[Foto/Senzel Washington]



Markt. Auf dem Immobilienmarkt der deutschen Bundeshauptstadt tummeln sich österreichische Investoren. Der Grund: Die Renditen sind dort vielfach höher.

VON BEATE LAMMER

Die Wiener zieht es nach Berlin

„Wien trifft Berlin“ – das war das Motto des Immobilienballs, der vergangenen Donnerstag über die Bühne ging. Aber die „deutsch-österreichische Freundschaft“ beschränkt sich nicht auf Events. Auf dem Berliner Immobilienmarkt sind immer öfter heimische Investoren zu finden. Der Grund: Wien ist ein teures Pflaster geworden. Viele potenzielle Käufer, die sich jetzt erst nach Zinshäusern umschauen, finden keine mehr. So kommt es, dass vermehrt in Berlin gesucht wird, wo sich mit Immobilien noch mehr Geld verdienen lässt. „Die Renditen sind doppelt so hoch“, stellt Alexander Neuhuber, Geschäftsführer des Immobilienberatungsunternehmens Magan Holding, fest. Erhält man in Wien je nach Lage zwei bis fünf Prozent Ertrag pro Jahr für sein Investment, sind es in der deutschen Bundeshauptstadt vier bis acht Prozent.

Ungefähr 150 Österreicher seien in Berlin aktiv, schätzt Neuhuber: Private, Stiftungen und große Immobiliengesellschaften wie Citec oder Conwert. Conwert-Chef Volker Riebel will sich auch in nächster Zeit eher in Deutschland als in Österreich nach Einkaufsmöglichkeiten umschauen. Seit einem Jahr könne man feststellen, dass die Berliner Mieten steigen, sagt Riebel. Grund sei, dass viele internationale In-

vestoren dort aktiv würden. Vielen gehe es um einen Risikomix, meint CA-Immo-Chef Bruno Ettenauer. Auch die CA Immo ist auf dem Berliner Wohnungsmarkt aktiv, aber nur im Rahmen der Entwicklung ganzer Viertel.

„Die Österreicher tun sich leichter, weil ihnen neben der Sprache auch das Mietrecht nicht fremd ist“, stellt Ettenauer fest. Auch in Berlin ist der Mieterschutz stark ausgeprägt. Immerhin kann man die Mieten anheben – bei frei finanzierten Wohnungen alle drei Jahre um zwanzig Prozent, berichtet Riebel. Gedeckelt sei die Miete aber mit den Vergleichsmieten, die in Mietenspiegeln fixiert sind.

Grundstücke sind günstiger als in Wien

Die Mieten in Berlin sind etwas niedriger als in Wien, die Ansprüche mitunter auch: „Es gibt auch neue drei- bis viergeschoßige Anlagen ohne Lift“, berichtet Ettenauer. Bei den Kaufpreisen ist der Abstand noch viel deutlicher als bei den Mieten.

In Berlin erhält man Wohnungen in einfacher Lage um 600 bis 900 Euro pro Quadratmeter. In Wien bekommt man fast nichts um 1000 Euro. In guten Lagen kann man in beiden Städten über 3000 Euro erzielen. Was für Berlin spreche, so Neuhuber, sei das Bevölkerungs-

wachstum und die geringe Neubautätigkeit. Noch zahle es sich freilich nicht aus zu bauen, da es vieles günstig zu kaufen gebe. Ob das nicht mit höheren Leerständen einhergeht? „Das ist eine urbane Legende“, sagt der Berater. Die hohen Leerstandsdaten gebe es in den Plattenbauten. Wer moderne Eigentums- und Mietwohnungen in Charlottenburg oder Kreuzberg biete, brauche sich nicht davor zu fürchten, keinen Mieter zu finden. Einen Nachteil gibt es allerdings auch: Die Mobilität der Berliner ist größer als die der Wiener, sie ziehen häufiger um. Für Vermieter bedeutet das, dass sie mit mehr fluktuationsbedingten Leerständen rechnen müssen. Das schmälert die schöne Rendite ein wenig.

Bei den Büros liegt die Leerstandsrate mit acht bis neun Prozent über dem Wiener Niveau (sechs Prozent). Es kommt aber stark auf die Lage an, relativiert Ettenauer. Rund um den Hauptbahnhof siedelten sich viele Unternehmen an. Die Mieten liegen mit zehn bis zwölf Euro in durchschnittlicher Lage auf Wiener Niveau und weit unter jenem von München oder Frankfurt. Daran dürfte sich nicht so bald etwas ändern: Berlin verfüge noch über große Grundstücksreserven – und leide ein wenig unter dem strukturschwachen Hinterland.

Die Immobilienmakler der Raiffeisenlandesbank OÖ



www.raiffeisen-immobilien.at



1040 Wien, Nähe Schwarzenbergplatz
repräsentatives Büro 176 m², top ausgestattet, Garagenplatz, Nettomiete € 16,-/m²
Andrea Rozmaryn DW 5965



1090 Wien, Nähe Schottentor
Büroflächen ab 133 m², hochwertig saniert, sofort beziehbar, Nettomiete ab € 14,50/m²
Andrea Rozmaryn DW 5965



1170 Wien, Büro/Ordination/Studio
beziehbar Herbst 2011, EG, barrierefrei, 88 m² Nutzfläche + 10 m² Terrasse + 30 m² Lager
Kaufpreis € 220.000,-
Andreas Radlherr DW 5957

