

„In Berlin gibt's noch genug“

Zinshäuser in Wien sind derzeit rar. Anleger sehen sich in Deutschland um.

„Arm, aber sexy“ - so lautet der Slogan, den Berlins Bürgermeister Klaus Wowereit für „seine“ Stadt ausgegeben hat. Vor allem zweiteres finden nun auch österreichische Anleger immer öfter, speziell, was den Markt für Zinshäuser betrifft. In Wien sind derartige Objekte wegen der großen Nachfrage so rar geworden, dass die Preise in die Höhe gingen, die Renditen runter. So verzeichnet der letzte Zinshausmarktbericht der Otto Immobilienengruppe in der Inneren Stadt Kaufpreise von 3200 bis 5000 Euro pro Quadratmeter, eine Rendite zwischen 1,8 bis 3,7 Prozent.

Dagegen hat Berlin „noch ein umfangreiches Angebot an Zinshäusern zu interessanten Renditen“, sagt Makler Georg Spiegelfeld, der mit Alexander Neuhuber, Geschäftsführer der Magan Holding GmbH, interessierten heimischen Investoren Objekte dort vorstellt. „Die Stadt hat das spannendste Ertrags-Risiko-Profil im europäischen Vergleich“, berichtet Neuhuber. Bei vergleichbarer Lage und vergleichbarem Objekt könne man in Berlin in etwa die doppelte Rendite erzielen. So bezahlt man an die 2000 bis 3000 Euro pro Quadratmeter Zinshaus in den besten Lagen der Stadt (etwa in Seitenstraßen des Kurfürstendamms) - bei einer Rendite von 4,5 Prozent, gibt Neuhuber ein Beispiel.

„Stuckerliebt“

Warum gerade in Berlin die Aussichten in dieser Hinsicht so rosig sind? Die Stadt ist Regierungssitz, die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung sind gut, zählt Spiegelfeld auf: die Nachfrage nach Wohnungen rege, die Mieten sehr niedrig - also mit Potenzial nach oben. An die 50 bis 100 Österreicher seien in Berlin schon Zinshausbesitzer, schätzt Neuhuber. Worauf sie speziell setzen: klassische Altbau-Zinshäuser. „Die Österreicher sind stuckerliebt“, so Neuhuber. Das trifft sich mit dem Geschmack der anderen Anleger, ob deutsche oder internationale, stellte die Berliner Zeitung „Der Tagesspiegel“ unlängst fest. Überwiegend sanierte Altbauobjekte der Baujahre vor 1918 werden nachgefragt, die „attraktiv und zeitgemäß“ sind. Zu den begehrten Lagen für Renditeobjekte zählen Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz und Wilmersdorf. „Mit einer Tendenz zum Wertzuwachs“, wie „Der Tagesspiegel“ resümiert.