

Zinshausanteil Wien: Günstige Kaufpreise und Hoffnung auf mehr Miete bei Bewohnerwechsel

Der billigste Weg zum Vermieter ist der Kauf von einzelnen Wohnungen in Wiener Zinshäusern mit älteren Bewohnern, die – Stichwort Friedenszins – extrem wenig Miete zahlen. Gabi Spiegelfeld vom Makler Spiegelfeld Immobilien: „Man zahlt dafür oft nur die Hälfte dessen, was eine vergleichbare leer stehende Wohnung kostet und bekommt schon ab 1.400 Euro pro Quadratmeter eine sanierte Wohnung in einem perfekt hergerichteten Altbau mit Lift.“ Der Haken ist die extrem niedrige Miete, die unter zwei Euro pro Quadratmeter liegen kann.



Die Hoffnung ist, dass die ältere Dame, die jetzt dort wohnt, eines Tages auszieht und man dann vom nächsten Bewohner die Richtwertmiete verlangen kann, die sich inklusive Zuschlägen in der Gegend von acht Euro bewegt. Als Restrisiko bleibt aber, dass die Wohnung innerhalb der Familie weitergegeben wird, etwa an einen Enkel der bisherigen

Mieterin. Dann könnte die Miete nur auf den Kategoriemietzins angehoben werden, der zum Beispiel für die Kategorie A 3,08 Euro beträgt. Maklerin Spiegelfeld: „Essenziell ist ein Blick darauf, wie viele Personen in der Wohnung gemeldet sind. Idealerweise ist es nur der jetzige Bewohner.“ Das ist allerdings auch keine Garantie, dass nicht doch noch später ein jüngerer Verwandter mit einzieht.

Eine 50-Quadratmeter-Wohnung kostet zum Beispiel 45.000 Euro, wovon ein Drittel als Eigenmittel vorhanden sein sollte. Angesichts von 15.000 Euro Startkapitalbedarf ist der Kauf von mehreren Wohnungen zu überlegen, um das Risiko zu streuen. Maklerin Spiegelfeld, die derartige Objekte vermittelt: „Ideal sind solche Modelle zum Beispiel für 35-Jährige. Sie können Steuervorteile nutzen und später einmal eine frei wohnende Wohnung vom eigenen Kind bewohnen lassen.“



Wolfgang Feilmayr
TU-Wien-Professor

„Unsanierete Wohnungen aus der Gründerzeit sind teurer als Objekte aus den 50er-Jahren.“

>> in Zukunft ein höchst nachgefragtes Gut bleiben.“ Das maue Angebot treibt die Preise allerdings in lichte Höhen. Attraktive Renditen dürfen sich Anleger in diesem Segment kaum noch erwarten. Magan-Chef Alexander Neuhuber, selber langjähriger Immobilieninvestor: „Zinshäuser in Toplagen werfen in Wien oft nur noch zwei Prozent Rendite ab.“ Die Chance auf deutlich mehr bieten Zinshäuser im 10. und 11. Wiener Gemeindebezirk, die laut Makler Otto fünf bis 7,5 Prozent Rendite abwerfen.

In diesem Bereich bewegen sich auch Wohnimmobilien in Berlin – und das bei deutlich höheren Chancen auf künftige Preissteigerungen. In der deutschen Bundeshauptstadt wird nämlich wegen der niedrigen Preise für Altbauten viel zu wenig Wohnraum neu errichtet (siehe Kasten links unten).

Tretminen beim Mietvertrag. Wer sich für die Selbstverwaltung einer Wohnung entscheidet und vermieten will, muss höllisch aufpassen, dass beim Mietvertrag nicht geschlampt wird. Der Kauf einer Gründerzeitwohnung schließt zum Beispiel

BERLIN. Magan-Chef Alexander Neuhuber:
„Doppelt so hohe Renditen wie in Wien.“



Alternative Berlin: Mietrenditen von fünf bis acht Prozent und Aussicht auf steigende Preise

Berlin zählt bei Immobilien zu den günstigsten Hauptstädten Europas. Selbst in der guten Gegend Charlottenburg-Wilmersdorf kosten Eigentumswohnungen im Durchschnitt nur 1.738 Euro pro Quadratmeter, darunter sind viele attraktive Altbauwohnungen mit schönen Fassaden. Allerdings sind in Charlottenburg-Wilmersdorf auch die im Schnitt erzielbaren Mieten mit 6,80 Euro moderater als in Wien. Die Tendenz ist steigend. In Gesamtberlin lagen die neu erzielten Mieten im Jahr 2009 um 4,5 Prozent höher als 2008, die Preise für Eigentumswohnungen um 2,8 Prozent. Ähnlich wie in Wien ist vor allem Qualität gefragt: Die Preise im Top-Segment ziehen noch stärker an, während schlechte Objekte nachgeben. Einen ersten guten Überblick gibt der „Wohnmarktbericht 2010“ der GSW, der im Internet abrufbar ist.

„Wiener Renditen mal zwei“. Für den Wiener Immobilieninvestor Alexander Neuhuber, der über sein Unternehmen

Magan Investoren berät, ist Berlin eine gute Wahl: „Gemäß Faustregel sind dort die erzielbaren Renditen doppelt so hoch wie in Wien.“ So könnte man bei Mietshäusern zwischen fünf Prozent in guten und acht Prozent in schlechten Lagen rechnen. In Wien würden dagegen Mietshäuser in Toplagen nur noch zwei Prozent bringen.

Angesichts der niedrigen Kaufpreise bieten Wohnungen in Berlin auch ein deutliches Potenzial für steigende Preise. Das erkennen auch immer mehr deutsche Investoren, die für eine verstärkte Nachfrage sorgen. Für einen längerfristigen Wertzuwachs spricht nicht zuletzt die Zunahme der Berliner Bevölkerung. Auf der anderen Seite gibt es nur sehr wenig Neubauten, weil sich diese angesichts der tiefen Preise für bestehende Wohnungen nicht rechnen.

Ein weiterer Vorteil aus Sicht eines österreichischen Käufers ist, dass die Besteuerung der Mieterträge grundsätzlich in Deutschland erfolgt, was in der Regel günstiger ist.