

Zinshäuser:

Dresden STATT Wien

VON ROBERT WIEDERSICH

Nachdem die Zinshauspreise in Wien und Berlin stark gestiegen sind, weichen österreichische Investoren in ostdeutsche Städte wie Dresden und Leipzig aus. Dort sind noch Renditen über fünf Prozent drin.

◉ Vor sechs Jahren titelte **GEWINN** „Berlin statt Wien“. Schon damals waren heimische Zinshäuser knapp und teuer, die deutsche Hauptstadt für viele österreichische Investoren eine naheliegende Alternative. Mittlerweile ist Berlin die wichtigste ausländische Stadt für österreichische Zinshauskäufer. Wer sich rechtzeitig von der Donau an die Spree wagte, hat gut verdient. Die Wohnungspreise stiegen seit 2011 um rund 80 Prozent, die Mieten um fast 50 Prozent. So stark wie in keiner anderen Stadt im Osten Deutschlands.

So mancher Investor sieht nun auch die Berliner Preise nahe am Höhepunkt und macht deshalb Kasse. Prominentestes Beispiel aus Österreich ist die börsennotierte S Immo, die im Sommer Zinshäuser mit rund 800 Wohnun-

gen in Berlin verkaufte. „Wir haben die letzten zwei Jahre einen extrem steilen Anstieg gesehen. Es kann sein, dass der noch weitergeht, aber sicher wesentlich flacher“, meint S-Immo-Chef Ernst Vejvodszky.

Bevölkerung wächst wieder

Den Osten Deutschlands hält Vejvodszky für Wohnimmobilieninvestments allerdings weiterhin für höchst interessant. Nur kauft die S Immo nun lieber dort zu, wo die Renditen noch deutlich höher als in Berlin und die Preise niedriger sind. In Magdeburg zum Beispiel. „Das ist eine junge Stadt mit vielen Studenten. Wir haben dort im Vorjahr mehrere Häuser um 900 bis 1.000 Euro pro Quadratmeter gekauft und erzielen eine nachhaltige Rendite von 5,5 Prozent. Wenn der Vergleich eine deutsche

Bundesanleihe mit negativer Rendite ist, dann sind 5,5 Prozent schon was.“

Profis wie die S Immo sind ein guter Gradmesser für vermögende Privatinvestoren. „Wir schauen uns immer zwei Makrofaktoren an: Wie stark wächst die Bevölkerung und wie entwickelt sich die Wirtschaft?“, so Vejvodszky.

Noch vor wenigen Jahren erfüllten viele ostdeutsche Städte diese Kriterien nicht. Nach der Wende verloren sogar die Metropolen deutlich an Bevölkerung. So schrumpfte Leipzig, nach Berlin die größte ostdeutsche Stadt, um 20.000 Einwohner auf 490.000 im Jahr 2000. Mittlerweile leben dort wieder 560.000 Menschen. In vielen ehemaligen DDR-Industriestädten war der Rückgang noch dramatischer und hielt noch an, als Dresden und Leipzig längst wieder wuchsen. So schrumpfte Chem-



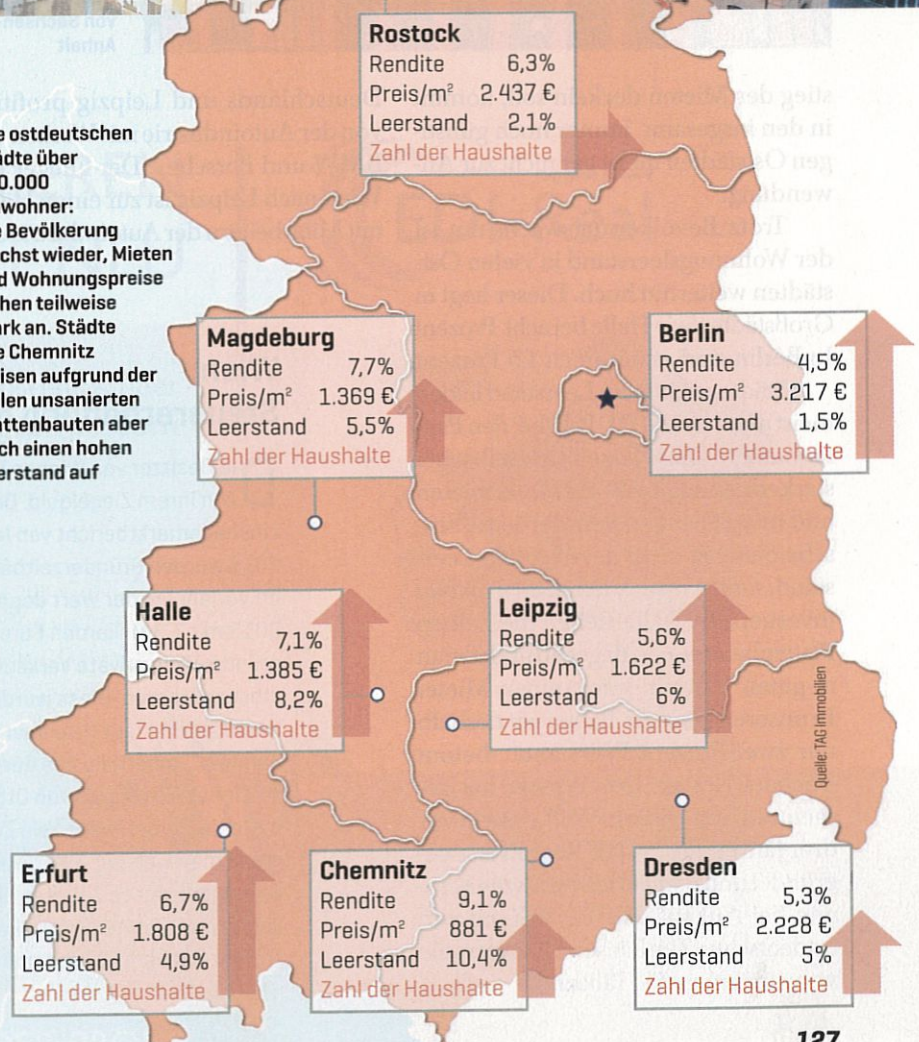
Dresden: In der Stadt an der Elbe haben die Wohnungsmieten seit 2011 um 20 Prozent zugenommen, die Wohnungspreise um 45 Prozent

nitz nach der Wende von 290.000 auf 240.000 Einwohner im Jahr 2010. Nun scheint auch hier die Trendwende geschafft und man nähert sich wieder 250.000 Einwohnern. Gleichzeitig steigt die Kaufkraft. „Nach der großen Abwanderungswelle der 1990er-Jahre nimmt die Bevölkerung nun auch in weniger bekannten Mittelstädten wieder zu“, sagt Claudia Hoyer, Vorstand beim deutschen Immobilienunternehmen TAG, das in den östlichen Bundesländern rund 50.000 Wohnungen besitzt. Wichtig für Immobilieninvestoren: Die Zahl der Haushalte und damit der Bedarf an Wohnungen steigt in vielen Städten wie Leipzig noch stärker als die Zahl der Einwohner. Der Trend zu kleinen Singlewohnungen macht sich bemerkbar.

Alle ostdeutschen Städte über 200.000 Einwohner: Die Bevölkerung wächst wieder, Mieten und Wohnungspreise ziehen teilweise stark an. Städte wie Chemnitz weisen aufgrund der vielen unsanierten Plattenbauten aber noch einen hohen Leerstand auf

Wohnen im Osten günstiger, Mieten steigen

Obwohl Bevölkerung und Kaufkraft zulegen: Wohnen ist im Osten auch 26 Jahre nach der Wiedervereinigung immer noch billiger als im Westen. So



- zahlt man für eine Mietwohnung in guter Leipziger Wohnlage knapp sieben Euro pro Quadratmeter, im vergleichbar großen Stuttgart über zwölf Euro. Dafür steigen die Mieten im Osten rasant. Wer in Leipzig heute eine Wohnung neu anmietet, zahlt dafür 22 Prozent mehr als noch vor fünf Jahren. Die im Vorjahr von der Regierung eingeführte Mietprelsbremse, die den An-

Einstieg ab 300.000 Euro Eigenkapital

Bei Investoren am beliebtesten sind die beiden Ostmetropolen Dresden und Leipzig. Die mit Abstand bevölkerungsreichsten Städte in den Neuen Bundesländern verfügen über das größte Immobilienangebot und entwickeln sich auch wirtschaftlich dynamisch. Dresden gilt als das Silicon Valley

zur anderen Hälfte mit Immobilienleuten gefüllt“, schmunzelt Alexander Neuhuber. Mit seiner Wiener Firma Magan war Neuhuber 2004 Pionier am Berliner Zinshausmarkt. Für österreichische Investoren hat er bereits Tausende Häuser auf Herz und Nieren geprüft. Berlin bleibt weiterhin sein Kerngebiet, er sucht für heimische Anleger, aber auch in den ostdeutschen Boomstädten nach passenden Immobilien.

Hier ist ein Einstieg noch mit weniger Kapital möglich als in Berlin. „Das durchschnittliche Zinshaus kostet knapp unter einer Million Euro und hat 14 bis 16 Wohnungen. Für den Kauf benötigt man mindestens 30 Prozent oder 300.000 Euro Eigenkapital. Wir empfehlen für eine solide Finanzierung lieber 35 bis 40 Prozent Eigenkapital“, so Novak.

Das gutbürgerliche Dresden ist etwas teurer als Leipzig. „Für ein saniertes Gründerzeitzinshaus in Dresden muss man 1.300 bis 1.800 Euro pro Quadratmeter rechnen und erzielt Renditen zwischen vier und 5,5 Prozent, in Leipzig kosten die Häuser 1.200 bis 1.700 Euro pro Quadratmeter und erwirtschaften 4,5 bis 5,5 Prozent. Dazu kommt noch die Wertsteigerung, die in den letzten Jahren bei rund 15 Prozent lag“, rechnet Novak. Allerdings



Foto: S Immo AG

Haus der S Immo in Magdeburg: Das heimische Unternehmen investiert in der Hauptstadt von Sachsen-Anhalt

stieg der Mieten deckeln soll, kommt in den insgesamt immer noch günstigen Oststädten meist gar nicht zur Anwendung.

Trotz Bevölkerungswachstum ist der Wohnungsleerstand in vielen Oststädten weiterhin hoch. Dieser liegt in Großstädten wie Halle bei acht Prozent. In Berlin sind es nur noch 1,5 Prozent.

Städte mit hohem Leerstand leiden meist unter einem DDR-Erbe, den Plattenbauten. Diese lassen sich selbst bei starkem Zuzug nicht mehr vermieten und müssen abgerissen werden. „Entscheidend ist nicht der absolute Leerstand, sondern das Viertel, in dem man investiert. In Halle stehen die halben Plattenbauten leer, dagegen findet man in guten Vierteln sofort einen Mieter. In unseren Häusern haben wir deshalb nur zwei Prozent Leerstand“, betont Michael Novak. Der Wiener hat gemeinsam mit Oswald Wolkenstein vor drei Jahren die NOW Real Estate gegründet und berät österreichische Kunden bei Ankauf und Verwaltung von ostdeutschen Zinshäusern. Mittlerweile verwaltet man 65 Häuser.

Deutschlands und Leipzig profitiert von der Autoindustrie mit Werken von BMW und Porsche. „Der Flieger von Wien nach Leipzig ist zur einen Hälfte mit Mitarbeitern der Autoindustrie und

Wien:

Steuererhöhung drückt auf Zinshausmarkt

Die Besitzer von Wiener Zinshäusern trennen sich derzeit nur ungern von ihrem Ziegelgold. Dieses Bild zeigt zumindest der renommierte Zinshausmarktbericht von Makler Otto Immobilien. Im ersten Halbjahr 2016 wurden Gründerzeithäuser im Wert von 232 Millionen Euro verkauft. Im Vorjahr lag der Wert doppelt so hoch. Überhaupt war das Gesamtjahr 2015 mit 1,3 Milliarden Euro das absolute Rekordjahr. Einer der Hauptgründe: Viele private Verkäufer wollten sich die höhere Immobilienertragsteuer ersparen. Diese wurde heuer von 25 auf 30 Prozent erhöht. Die Nachfrage ist laut Otto aber weiter hoch. Nur mit dem Angebot ist es ein Jammer. „Innerhalb des Gürtels sind Zinshäuser praktisch ausverkauft“, so Richard Buxbaum von Otto Immobilien. Unter 1.000 Euro pro Quadratmeter ist mittlerweile kein Zinshaus mehr zu haben. Bei den Renditen muss man sich mit 2,2 [Untergrenze Dritter, Vierter Bezirk] bis 4,8 Prozent [Obergrenze Zehnter, Elfter Bezirk] bescheiden. Nur im Ersten Bezirk liegen die Renditen mit teilweise nur 1,2 Prozent noch tiefer. Der größte Teil der Häuser (56 Prozent) kostet zwischen ein und 1,5 Millionen Euro.



Alexander Neuhuber. Der Berlin-Profi berät österreichische Zinshauskäufer auch in Städten wie Leipzig

Foto: ÖVP

ist schwer prognostizierbar, ob die Preise in diesem Tempo weiter steigen. Die aktuellen Niedrigstzinsen befeuern die Entwicklung jedenfalls.

Wer mehr Rendite will und zu höherem Risiko bereit ist, kann sich Städte wie Chemnitz, Halle oder Magdeburg ansehen. Hier sind Zinshäuser noch unter 1.000 Euro pro Quadratmeter zu bekommen und Renditen von sieben Prozent möglich. „Der Nachteil an Städten wie Magdeburg: Man kann dort nicht in jeder Marktphase verkaufen“, meint S-Immo-Chef Vejdovsky. Sollte

die Nachfrage wieder zurückgehen, ist der Ausstieg aus großen Märkten wie Leipzig wesentlich einfacher.

Derzeit ist die Nachfrage aber hoch und es kommen auch ausreichend Häuser auf den Markt. „In Städten wie Leipzig oder Dresden werden 300 bis 400 Häuser pro Jahr gehandelt“, schätzt Novak. Im fast viermal so großen Wien wechselten im Rekordjahr 2015 nur rund 700 Zinshäuser den Besitzer. „Der Unterschied zu Österreich: In Ostdeutschland gibt es aufgrund der Historie keine Familien, die Zinshäuser in den besten Lagen schon seit Jahrzehnten besitzen und nie an einen Verkauf denken würden. Viele westdeutsche Anleger haben nach der Wende aus steuerlichen Gründen investiert und trennen sich nun wieder von Häusern“, so Neuhuber.

Hohe Nebenkosten

Weniger attraktiv an Deutschland sind die hohen Nebenkosten, die Immobilienkäufer erwarten. Allen voran die

Maklerkosten, die schon mal sechs Prozent ausmachen können. Das schreckt Österreicher, die hierzulande maximal drei Prozent zahlen.

Auch die Grunderwerbsteuer kann deutlich höher ausfallen. Das hängt allerdings vom Bundesland ab. In Sachsen beträgt sie wie in Österreich 3,5 Prozent vom Kaufpreis, in Brandenburg hingegen 6,5 Prozent.

Hauskäufer in Deutschland sollten außerdem die Verwaltungskosten nicht unterschätzen. In Österreich werden diese dem Mieter weiterverrechnet, in Deutschland muss sie der Vermieter bezahlen.

Ein steuerlicher Unterschied: In Deutschland wird ohne Umsatzsteuer vermietet. Steht eine Reparatur oder Sanierung an, kann sich der Hausbesitzer daher auch keine Vorsteuer von der Finanz zurückholen. Dafür gibt es bei unseren Nachbarn auch einen steuerlichen Vorteil. Nach zehn Jahren Spekulationsfrist ist der Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie steuerfrei. G