

Investieren in Berlin



Foto: GÖ-Berlin - www.pivello.de

Was für den Immobilien-Hype der deutschen Hauptstadt spricht und worauf Ösis beim Kauf von Zinshäusern und Wohnungen in Berlin aufpassen müssen.

VON ROBERT WIEDERSICH

Die Österreicher waren bei der Entdeckung der Stadt ganz vorne dabei“, sagt Rackham Schröder. Der Mann ist kein Archäologe, sondern Makler bei Engel & Völkers. Die Rede ist von Berlin und seinem Immobilienmarkt. Nach den Profis wie conwert oder S Immo entdecken nun auch immer mehr Privatanleger die deutsche Hauptstadt, nur eine Flugstunde von Wien entfernt.

Tatsächlich spricht derzeit vieles für Berlin. „Wir haben eine starke Zuwanderung und einen Geburtenüberschuss. Die Stadt hat schon die 3,5-Millionen-Einwohner-Marke durchbrochen. Gleichzeitig wächst die Wirtschaft stärker als im Deutschlandschnitt, der Tourismus boomt“, freut sich Schröder. Allerdings verdienen die Berliner weiterhin deutlich weniger als Münchner oder Hamburger, die Langzeitarbeitslosenrate ist hoch.

Weil die Bevölkerung wieder zulegt – in den 1990er-Jahren schrumpfte sie –, hat sich auch das Problem des hohen Leerstands bei Wohnimmobilien verflüchtigt. „Um 35.000 Zuzügler wächst Berlin jährlich, es werden aber aktuell nur 3.700 neue Wohnungen gebaut“, so Schröder. Lange hatte sich der Neubau wegen des hohen Leerstands nicht ren-

tiert, erst jetzt kommt er langsam in die Gänge.

Preise tiefer als in Wien

Wer schon in Berlin Zinshäuser oder Wohnungen besitzt, freut sich, dass der Neubau eine lange Vorlaufzeit benötigt. So wie Alexander Neuhuber. Der Wiener ist heimischer Berlin-Pionier und dort seit 2004 tätig, einerseits als Investor, andererseits berät er mit seinem Unterneh-

men Magan Österreicher beim Zinshauskauf. „Unsere Kunden kaufen kleinere Häuser mit vier bis acht Wohnungen um 500.000 Euro genauso wie solche um 15 Millionen Euro am Kurfürstendamm. Die Quadratmeterpreise liegen bei knapp 1.000 Euro in einfachen Lagen wie Spandau, steigen auf bis zu 1.500 Euro in bürgerlichen Bezirken wie Charlottenburg und bis zu 2.000 Euro in sehr guten Lagen wie Prenzlauer Berg.“ Generell seien die Preise noch deutlich niedriger als in Wien, wengleich die Bausubstanz – z. B. hölzerne Stiegenhäuser, schlichte Fassaden – für heimische Käufer etwas gewöhnungsbedürftig ist.

„Die Wertsteigerung bei unseren Häusern betrug seit 2004 zwischen sechs und zehn Prozent jährlich. Mit steigenden Preisen sind die Renditen natürlich gefallen und liegen heute bei vier bis sieben Prozent“, so Neuhuber. Um die deutschen mit österreichischen Renditen zu vergleichen, muss rund ein halber Prozentpunkt abgezogen werden. In Deutschland können unter anderem Hausverwaltungskosten nicht an den Mieter weitergegeben werden, dem Vermieter bleibt also von der Miete weniger als hierzulande. Dafür ist im Falle eines Verkaufs der Immobilie wieder mehr drin als in Österreich. In Deutschland ist der Erlös aus Immobilienverkäufen nach der zehnjährigen Spekulationsfrist weiterhin steuerfrei.

Tipp: GEWINN präsentiert Expertenforum zu Berliner Zinshäusern

Wer sich für ein Immobilieninvestment in Berlin interessiert, sollte diesen Termin nicht verpassen. Am Donnerstag, den 13. September von 17 bis ca. 20 Uhr, referieren deutsche und österreichische Experten im Sofitel Vienna Stephansdom [Praterstraße 1] über Anlagemöglichkeiten auf dem Berliner Immobilienmarkt. Unter anderem wird Magan-Geschäftsführer Alexander Neuhuber den Berliner mit dem Wiener Markt ver-

gleichen, ein Rechtsanwalt über die rechtlichen Aspekte für österreichische Käufer aufklären und ein Hausverwalter das Management von Wohnimmobilien in Berlin erläutern (weitere Details siehe S. 129). GEWINN-Abonnenten zahlen für die Veranstaltung inklusive Buffet und Getränken nur 25 Euro, GEWINN-Leser 35 Euro. Anmeldung unter 01/521 24-14 oder b.wallner@gewinn.com

GEWINN 9/12

Foto: MAGAN-HOLDING GmbH

Berlin-Pionier Alexander Neuhuber, Magan: „Die Renditen bei Zinshäusern sind gefallen und liegen heute bei vier bis sieben Prozent.“



Makler Rackham Schröder, Engel & Völkers: „Berlin wächst um 35.000 Zuzügler jährlich. Es werden aber nur 3.700 neue Wohnungen gebaut.“

Foto: Engel & Völkers

Auf der falschen Straßenseite gekauft

Wer jetzt kauft, sollte sich nicht auf eine pauschale Wertsteigerung der ganzen Stadt verlassen. Berlin ist berühmt für seine für Österreicher kaum nachvollziehbaren Mikrolagen. Soll heißen, wer z. B. auf der falschen Straßenseite oder 50 Meter zu weit weg vom Szeneviertel kauft, findet schwieriger Mieter und Käufer. „Es stimmt, man kann innerhalb eines Bezirkes gewaltig danebengreifen. Davor wollen wir unsere Kunden mit Ortskenntnis schützen“, sagt Neuhuber,

der in acht Jahren Berlin über 32.000 Angebote von Zinshäusern durchgesehen und archiviert hat. Engel-&Völkers-Partner Schröder beobachtet aber, dass mit der zunehmenden Verknappung an Wohnraum die Unterschiede zwischen den einzelnen Mikrolagen abnehmen. Die Mieter können es sich einfach weniger leisten, wählerisch zu sein.

Weniger strenges Mietrecht

Erfreulich aus Investorensicht: Wenn Berlin weiter wächst und der Wohnraum knapper wird, schlägt sich das direkt in

steigenden Mieten nieder. Obwohl der Mieterschutz in Berlin als streng gilt, fühlen sich österreichische Vermieter wie im Paradies. Anders als in Österreich sind die Mieten im Altbau nicht an einen strengen Richtwert gebunden. Wer neu vermietet, darf verlangen, was der Markt hergibt. Danach darf nur noch um die Inflation angehoben werden. „Bei bestehenden Verträgen beträgt die Durchschnittsmiete 5,50 Euro, bei Neuabschlüssen schon 8,50 Euro pro Quadratmeter“, rechnet Schröder. Tatsächlich haben sich die Mieten bei neuen Verträgen in den letzten Jahren massiv erhöht.

Das liegt auch an der Dynamik dieser Stadt. Ehemalige Schmutzviertel werden binnen weniger Jahre zu Ingegenden und sind bei Mietern begehrt. Bestes Beispiel ist für Neuhuber der Bezirk Neukölln: „Vor fünf Jahren hatten wir noch Mühe, dort um fünf Euro zu vermieten. Heute werden uns die Wohnungen um acht Euro aus der Hand gerissen.“

Sich habe Zugriff
auf über 30.000 Objekte
und das auf Knopfdruck.
Und wie viele können Sie anbieten?

edireal.com
Software für Immobilien

Ihre Vorteile:

- Weltweit einzigartige Vernetzung von aktuell 485 Lizenznehmern
- Zusätzlicher Profit durch Gemeinschaftsgeschäfte
- Sie entscheiden über den Kooperationsumfang mit anderen Immobilienbüros



Immobilien vermarkten | vermitteln | verkaufen

DI-Real Software GmbH, Deggendorfstraße 2, 4030 Linz
Tel.: 0732 714 914, E-Mail: office@edireal.com, www.edireal.com