

JA, WO JETZT?

Wien, Berlin, Prag – wo sind denn die besten Investments zu finden, wenn man Zinshäuser sucht? AUTOR: HERMANN GÖSCHL

Bloß, wenn doch jemand in den project space am Karlsplatz gekommen wäre. Denn die Veranstaltung zum Thema Zinshäuser in Wien und Berlin Mitte Mai wurde ins Haus der Industrie verlegt – der vielen Anmeldungen halber. Es dürfte letztlich auch jeder der 200 Angemeldeten gekommen sein, der Festsaal war voll, die Aufmerksamkeit hoch – fast ungewöhnlich bei einem Thema, das bereits zum dritten Mal innerhalb kurzer Zeit in einem Event behandelt wird. Punktum: Noch immer will genügend Geld in Zinshäuser veranlagt werden.

Bloß wo sind noch welche zu finden? In Wien kaum. Wenngleich sich die Stadt für ein sorgloses Parken des Geldes mit dem Ziel des Werterhalts hervorragend eignet. Keine nervliche Achterbahn, aber auch keine satten Renditen. Geringe Mieterfluktuation. „Sie haben die schöneren Häuser“, gibt Investmentmakler und IVD-Präsident Jürgen Michael Schick in der Podiumsdiskussion im Haus der Industrie zu, „aber wir haben die besseren Renditen.“ Und in der Tat, ein Vergleich zeigt schnell, dass ungefähr dort, wo in Wien die Renditen aufhören, es in Berlin erst beginnt. In Core- und Core-plus-Lagen kommt man auf fünf Prozent Nettorendite. Die Anfangsrenditen in einfachen Lagen liegen bei neun bis zehn Prozent.

KAUM ALTERNATIVEN

Und was ist mit den anderen deutschen Städten? Wären die nicht eine Alternative, auch wenn Berlin gleich mal doppelt so groß ist wie Hamburg? Die Antwort: Ja, Alternativen seien sie. Aber bei Weitem nicht so interessant, denn der Zinshausmarkt an der Spree sei überproportional groß, weiß Schick. „Gerade

auch im Vergleich zu Hamburg und München, wo im Verhältnis zur Einwohnerzahl erstaunlich geringe Zinshausumsätze verzeichnet werden.“ Auch alles andere spricht für die arme, aber sexy deutsche Hauptstadt: positives Zuwanderungssaldo, steigendes Image bei Unternehmen, viele Singlehaushalte, stagnierend niedriger Neubau. Der IBB-Wohnungsmarktbericht 2010 zeigt auf, dass die Mieten in der Hauptstadt im Vergleich zu den anderen deutschen Städten niedrig sind. Die Einkommen zwar auch noch, aber beides dürfte steigen.

UNTERSCHIEDE IM MIETRECHT

Und mit ihnen der Wert des Hauses. Neben der Wertsteigerung des Hauses an sich lassen sich natürlich die Erträge optimieren. „Man muss sich das mal überlegen. Der Cash-Gewinn bei Gold ist gleich null“, vergleicht es Wolf-Dietrich Schneeweiss, Geschäftsführer der Immobilienkanzlei Schneeweiss und Aufsichtsrat einer Gesellschaft mit großem Zinshausportfolio in Berlin. Grundsätzlich ist das Mietrecht in Berlin weit sinnvoller gestaltet als bei uns in Österreich. Die Mieten sind bei Vertragsverhandlungen frei zu vereinbaren. Bestehende Mieten lassen sich an die ortsüblichen Preise anheben. Geht man es richtig an, lässt sich auch eine Indexierung vereinbaren. „Wir machen das beim Großteil unserer Berliner Häuser.“

Ein in Wien beliebter Trigger zur Wertentwicklung ist hingegen in Berlin noch völlig ungenutzt. Weil genügend Wohnraum am Markt war, dachte niemand an Dachgeschoßausbauten. Die Eigentumsquote der legeren Stadt beträgt gerade mal um die 15 Prozent! Mit dem steigenden Wohlstand und dem stetigen Zuzug sollten sich diese beiden Umstände allerdings än-

dem. Die Aufteilung der Objekte nach WEG und der Verkauf der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten birgt Fantasie und ist für Alexander Neuhuber, Geschäftsführer der Magan-Holding, der nächste große Schritt.

Klingt ja alles wunderbar. Ein Schlaraffenland für Anleger. Aber kennen wir das nicht? Blase und so? Von einem Boom will das Podium im Haus der Industrie nichts wissen, die Bewegung sei normal, bestätigen die Fachleute – obwohl sie wenige Minuten zuvor noch die auf Einladung der FIABCI Austria gekommenen potenziellen Kaufinteressenten noch mit der hohen Anzahl der Medienberichterstattungen über Immobilien in Berlin beeindruckt hatten. Jede Woche mindestens ein Zeitungsartikel!

DAS ALTE SPIEL

„Der Markt kennt keinen Hype, aber er hat eine starke Nachfrage erfahren, gerade in den letzten zwölf bis 14 Monaten, so dass das zu einem gewissen Preisanstieg geführt hat“, glaubt Schick. Kein explosionsartiger Anstieg, aber ein allmählicher Anstieg auf innerdeutsches Niveau.

„Dass sich Immobilien langfristig immer positiv entwickeln, wissen wir ja. Auch wenn die Preise steigen, 2011 denke ich mir: Hätte ich doch 2010 gekauft. Und das wird nächstes Jahr genauso sein“, spricht Neuhuber den langfristigen Aspekt einer solchen Investition an. Fest steht, wer schon vor Jahren in Berlin gekauft hat, ist damit wahrscheinlich gut gefahren (siehe auch Artikel „First we take Berlin“, ein Artikel über die österreichischen Investoren in Berlin, der im Immobilien Magazin im Jänner 2006 erschien).

Bleibt noch der am wenigsten entdeckte Markt: Prag. Zweifellos gibt es hier noch Gustostückerl zu kaufen, das Verkaufsargument, das Investment sei auch mal schnell mit dem Auto erreichbar, ist ein psychologischer Vorteil. Großer Nachteil: Es herrscht noch ein bisschen Wilder Westen im Osten. Die Mieter sind nicht unbedingt die verlässlichsten und Maklergesetz gibt es auch keines. ■

„2011 DENKE ICH MIR: HÄTTE ICH DOCH 2010 GEKAUFT.“

ALEXANDER NEUHUBER, MAGAN HOLDING

ZINSHAUSRENDITEN IN WIEN

Bezirk	Rendite 2011
1, Innere Stadt	1,5–3,5 %
2, Leopoldstadt	3,0–5,0 %
3, Landstraße	2,75–5,25 %
4, Wieden	3,0–4,5 %
5, Margareten	3,25–5,25 %
6, Mariahilf	3,0–4,75 %
7, Neubau	3,0–4,75 %
8, Josefstadt	2,5–4,0 %
9, Alsergrund	2,9–4,0 %
10, Favoriten; 11, Simmering	4,75–7,0 %
12, Meidling	4,0–6,5 %
13, Hietzing	3,0–4,75 %
14, Penzing	4,5–6,5 %
15, Rudolfsheim-Fünfhaus	4,25–6,5 %
16, Ottakring	4,0–6,5 %
17, Hernals	4,0–6,0 %
18, Währing; 19, Döbling	3,5–5,5 %
20, Brigittenau	4,0–6,5 %
21, Floridsdorf; 22, Donaustadt	4,5–7,0 %
23, Liesing	4,5–6,5 %

Quelle: EHL

GENTRIFIZIERUNG

Gerade im Zusammenhang mit Berlin fällt öfters das Wort Gentrifizierung. Gemeint ist damit die Transformation eines innenstadtnahen Stadtteils von einem eher ärmlichen Viertel zu einer hippen Gegend.

Also einer perfekten Lage um billig zu kaufen und teuer zu verkaufen: Schließlich ziehen jene, die die Gegend als Erstes besiedeln und die Veränderung einläuten – das sind meist junge Kreative und Künstler – auch wieder weiter, sobald es ihnen zu spießig wird. Die Spießier sind dann allerdings jene, die für langfristige und hohe Mieten sorgen. „Prenzlauer Berg,

Friedrichshain und Teile von Mitte sind mittlerweile schon wieder etwas für Gesetzelte“, weiß Berlin-Experte Alexander Neuhuber. Das momentan hippe Viertel Berlins ist „Kreuzkölln“ – also Neukölln und Kreuzberg. In Wien gibt es dieses Phänomen so gut wie gar nicht. Verwandlungen wie im 2. Bezirk rund um den Karmelitermarkt oder beim Naschmarkt oder damals am Spittelberg (das wohl beste Wiener Beispiel) sind eher langfristige Prozesse. Dem Viertel beim Brunnenmarkt dichten Spekulanten ja auch gerne und schon lange einen solchen Transformationsprozess an. Passiert ist dort aber nicht wirklich genug.