

# WIENER SCHMÄH FÜR BERLINER PARKETT

Österreichs Immobilienfachleute zeigen sich begeistert, wenn es um den Realitätenmarkt in der deutschen Hauptstadt geht. Sie punkten seit Jahren schon mit Qualität und Marktkenntnis. AUTOREN: ERIKA HOFBAUER UND HEIMO ROLLETT

ALEXANDERPLAZ

Der Himmel über Berlin ist dem über Wien recht ähnlich. Sonnenstrahlen wechseln sich gemäß kontinentalklimatischer Langeweile mit Regen ab. Doch Wolken ziehen vorüber und Sonne zu nutzen ist trendy – darum wollen beide Städte Solarenergie fördern. Während Wien einen marketingtechnisch vielleicht nicht so ganz geglätteten „Solarenergiekataster“ eingeführt hat, glänzt Berlin mit einem Online-Solaratlas, der seinesgleichen sucht (siehe Immobilien Magazin 05/2010). Bei allen Gemeinsamkeiten der beiden Metropolen positioniert sich die deutsche Hauptstadt gekonnt als innovativ und schnell, Wien hingegen konservativ und träge. Vielleicht ist das auch der Grund, warum immer mehr Österreicher die neue deutsche Hauptstadt als zweiten Heimatmarkt entdecken.

Die beste Klientel für Berlin ist der frustrierte Wiener Zinshaus-suchende. Der Wiener Immobilienconsulter Alexander Neuhuber freut sich über diese Kunden, denn dann könne er „Wiener Renditen mal zwei“ anbieten (siehe dazu auch Immobilien Magazin 10/2010). Gerade jetzt, so Neuhuber, sei der Markt in der deutschen Hauptstadt stark und habe sich zuletzt extrem positiv entwickelt: „Wien vor zehn Jahren ist Berlin heute“, sieht Immobilienprofi Neuhuber kein Ende des Aufwärtstrends. Sein Unternehmen ist bereits seit 2005 in Berlin vor Ort mit einer eigenen Hausverwaltung inklusive einer Bauabteilung mit 15 Mitarbeitern tätig. Er berät hauptsächlich österreichische Investoren bei Objektauswahl, Marktanalyse und Ankaufsprüfungen. Die Beratung lässt er in österreichischer Hand: „Die geforderte Qualität war in Berlin nicht so leicht vorzufinden.“

Der international tätige Sachverständige und Immobilienbewerter Alfons Metzger sieht ebenfalls die Notwendigkeit, „einen verlässlichen Partner vor Ort zu haben“, um auf einem nicht einheimischen Markt Erfolg zu haben. Er nennt als negatives Beispiel Engagements von Immobilienentwicklern aus dem englischsprachigen Raum in Osteuropa, die „ihr System“ – ohne Rücksicht auf die lokalen Gepflogenheiten – in Prag, Budapest oder Warschau umsetzen wollten. Metzger: „Das ist ordentlich danebengegangen.“ Er selbst ist nicht direkt vor Ort in Berlin aktiv, berät aber Klienten aus Österreich, die sich für Investments interessieren und in Wien nichts Geeignetes mehr finden. Und Berlin hat viel zu bieten, so Metzger: „Es entstehen gerade einerseits hochinteressante Viertel, wo viele Künstler zu Hause sind, vor allem im ehemaligen Ost-Teil der Stadt. Und andererseits sind im ehemaligen West-Teil repräsentative und exklusive Wohnungen sehr gefragt.“ Er hält Wohnungseigentum und Parifizierungen überhaupt für ein „Zukunftsthema“.

## STÄDTISCHE ERNEUERUNG NOCH LANGE NICHT ABGESCHLOSSEN

Ähnlich euphorisch zeigt sich auch Immobiliensachverständiger und Berater Thomas Malloth, der in Berlin österreichische Unternehmen, die sowohl im Finanzierungsgeschäft als auch im institutionellen Investment tätig sind, berät: „Berlin ist als eine der europäischen Hauptstädte in zahlreichen Gegenden unterbewertet und weist weiterhin ein erhebliches Entwicklungspotenzial auf. Die städtische Erneuerung ist lange noch nicht abgeschlossen, dies gilt sowohl für zentrale als auch pe-

riphäre Teile der Stadt.“ Gerade das mache Berlin besonders spannend und für den Anleger interessant: „Berlin ist eine Mischung aus einer Summe an Zentren, die einerseits teilweise fast dörflichen Charakter haben und andererseits in den Kernbereichen der Stadt eine Metropole darstellen. Diese beiden Identitäten sind aber (noch) nicht ausreichend miteinander verbunden. Auf diese Entwicklungen wird besonders Bedacht zu nehmen sein.“ CA Immo-Vorstand Bruno Ettenauer: „Berlin ist grundsätzlich im Immobiliensektor ein schwieriger Markt, da es noch viele innerstädtische Baupotenziale und somit einen starken Wettbewerb der Flächen gibt.“ Die CA Immo ist immerhin der zweitgrößte Grundstücksbesitzer der Stadt. Dass sich Berlin noch immer neu erfindet zeigt auch die Strategie des Senats, die produzierende Industrie wieder in die Stadt zu holen, wie René Gurka, von der Wirtschaftsagentur Berlin Partner, im Interview mit dem Immobilien Magazin bestätigt: „Die nördlich des Hauptbahnhofs gelegene Europacity eignet sich beispielsweise für Unternehmen der Medizintechnik, die von der Nähe zur Charité und zu Bayer Schering Pharma profitieren wollen. Weitere große Flächen bieten das Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof und das Areal des Flughafens Tegel, das der Berliner Senat nach Aufgabe des Flugbetriebs zu einem Industriepark entwickeln wird.“ Allein Siemens will bis 2015 rund 100 Millionen Euro investieren. Der Zuzug von Industrie und aller anderer Unternehmen in die hippe Hauptstadt fasziniert auch Daniel Riedl von der Buwog, die in Berlin als Immobilieninvestor tätig ist und ein Portfolio mit rund 2.300 Wohnungen besitzt: „Sicher hat Berlin in den letzten Jahren schon enorm aufgeholt. Wenn man die Hauptstadt der wichtigsten europäischen Volkswirtschaft und des nach Russland bevölkerungsreichsten Staats des Kontinents mit anderen europäischen Metropolen vergleicht, wird klar, dass Berlin noch ein gewaltiges Aufholpotenzial hat.“ Das, so Riedl, wird sich unvermeidlich auch in einer entsprechenden Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts niederschlagen. Und da will auch die Conwert nicht fehlen:

Von Maklerleistungen über Wohnungsprivatisierungen bis zum Management von Immobiliengesellschaften bietet das Wiener Unternehmen nicht nur Kunden aus Deutschland und Österreich ein Portfolio an. Noch-conwert-Geschäftsführer Johann Kowar auf die Frage, warum man bei dem Wohnungsangebot trotzdem einen Makler bezahlen sollte: „Berlin ist ein heterogener Wohnungsmarkt. Quartiere mit hoher Nachfrage und großem Miet- und Preissteigerungspotenzial

liegen manchmal unmittelbar neben Vierteln mit hohen Leerständen.“ Für Außenstehende, so Kowar, sind die feinen Unterschiede zwischen den einzelnen Lagen oft nur schwer zu erkennen und „im Zweifelsfall entscheiden weniger als 100 Meter über den Investitionserfolg“. Vor allem auswärtige Kapitalanleger benötigen zudem einen zuverlässigen Dienstleister bei der Wohnungsverwaltung. Zwar sind die Leerstände in Berlin inzwischen deutlich rückläufig, in manchen Stadtteilen liegen sie merkbar unter der Fluktuationsreserve von drei Prozent. Dennoch ist Berlin bislang noch eine Mieterstadt mit einem vergleichsweise großen Wohnungsangebot. Vor allem in weniger gefragten Lagen erfordert es daher oft ein professionelles Vermietungsmanagement, um eine Wohnung rasch wieder vermieten zu können.

## DER MARKT: WIEDER ENTDECKT, JUNG, GUTE ZAHLEN ...

Den Berliner Markt als solchen gibt es ja noch gar nicht so lange, teilweise erst seit 1989. Nach dem Mauerfall und einer „sehr turbulenten Zeit ist der Markt in ruhiges Fahrwasser →

## ÜBERSICHT BERLIN – WIEN

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Fläche (km <sup>2</sup> )                 | 891     | 415     |
| Einwohner (Mio.)                          | 3,4     | 1,7     |
| Arbeitslosenrate (%)                      | 13,5    | 8       |
| Büroflächenbestand (Mio. m <sup>2</sup> ) | 18,5    | 10,5    |
| Leerstandsrate (%)                        | 7,8     | 6       |
| Büroflächenumsatz (m <sup>2</sup> )       | 541.700 | 230.000 |
| Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> )    |         |         |
| Büro                                      | 11,90   | 12,10   |
| Wohnungen                                 | 4       | 13      |
| Durchschnittsrendite (%)                  |         |         |
| Zinshäuser                                | 5–8     | 2–3     |
| Durchschnittspreis (€)                    |         |         |
| Eigentumswohnungen                        | 1.900   | 2.900   |

Quelle: immo-report.com (Zahlen Deutschland), Statistik Austria, wohrnet.at, Büromarktbericht Otto Immobilien (Zahlen Österreich)

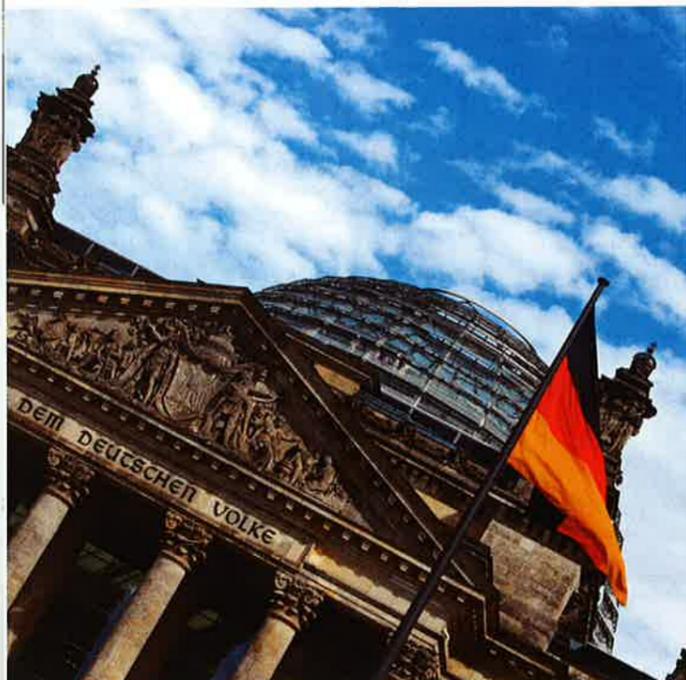


Foto: flickr.com/URBAN ARTEfakte



Foto: Berlin Partner GmbH

Suitability for PV-Installations: 3  
Possible CO2 Savings: 130486 t per year  
Possible Investment volume: 810250 Eur  
Possible Solar Electricity Yield:  
209.1127 MWh/a  
Possible Solar Panel Size: 2796.24 m²

Mit dem Solaratlas hat Berlin die Nase vorne.

eingeschwenkt, in dem es kontinuierliches Wachstum gibt“, so Gerhard Oehling von der Immobilienentwicklungs- und Maklerfirma FMS. Zwar sei derzeit die Bautätigkeit eher gering, aber „der Zuzug ist vorhanden. Wir merken dies aktuell am Anstieg der Vermietung.“ Alexander Neuhuber: „Anfang der 90er-Jahre wollten viele Westdeutsche im Osten investieren. So rasch kamen jedoch keine guten Renditen zustande, sodass sie sich wieder enttäuscht abgewendet haben. Und seit 2000 kommen die Deutschen wieder zurück nach Berlin.“ Fast 145.000 Menschen zog es 2009 an die Spree, analysiert auch Johann Kowar. Die Bevölkerung wuchs insgesamt um 0,3 Prozent und der Leerstand ging um fast 0,4 Prozentpunkte auf zuletzt 3,5 Prozent zurück. Die Mieten für Altbauten stiegen im gleichen Zeitraum um rund fünf Prozent. Durchschnittlich 9,20 Euro pro Quadratmeter werden derzeit in der City West gezahlt. conwert-Geschäftsführer Kowar: „In den Trendbezirken Mitte und Prenzlauer Berg liegen die Spitzenmieten inzwischen sogar bei 14 bis 18 Euro pro Quadratmeter.“ Bei historisch niedrigen Zinsen und moderaten Kaufpreisen lässt sich in einem solchen Markt vergleichsweise leicht eine attraktive Rendite erzielen: Ein Quadratmeter Altbauwohnung kostet momentan rund 1.520 Euro, Neubauten 2.250 Euro. Häuser gibt es für etwa 1.800 Euro (Bestand) und 2.160 Euro (Neubau). Makler Georg Spiegelfeld von der gleichnamigen, international tätigen Immobilienfirma ortet vor allem beim Bezirk Tempelhof-Schöneberg, der mit seinen Altbauten in begrünten Straßen zu den begehrtesten und doch noch relativ preiswerten Wohngebieten Berlins zählt, großes Entwicklungspotenzial.

**... ABER SCHWER FASSBAR**

Also wo jetzt? Johann Kowar bringt Berlin auf den Punkt: „Die trendbestimmenden Milieus suchen und finden ständig neue Quartiere, sodass sich innerhalb weniger Jahre beachtliche Wanderungsbewegungen zwischen den einzelnen Bezirken formen.“ So galt in den 90er-Jahren der Prenzlauer Berg als das kreative Zentrum der Stadt. Nach der Jahrtausendwende rückte der Friedrichshain in den Fokus von Künstlern und Studenten. Derzeit zieht es viele junge Menschen nach Kreuzberg und das nördliche Neukölln sowie in den Wedding – Gebiete, die bislang als Problembezirke galten.

Wer bei der Auswahl der richtigen Lagen einen guten Riecher hat, kann von diesen Trends profitieren und unter Umständen beachtliche Wertsteigerungen erzielen, ist Kowar überzeugt. Bei dieser Vielfalt kommt den Österreichern die heimische Inhomogenität zugute, glaubt Thomas Malloth: „Vom Alpenvölkchen bis zum Pusztahirten, vom Großstädter bis zum Apfelbauern lässt augenscheinlich unsere ‚österreichischen Zugänge‘ in einem sehr flexiblen, sehr wendigen, sehr expedi-

tiven Licht erscheinen. Möglicherweise ist diese Querdenkerei eine besondere Gabe von Menschen in kleinen Staaten.“ Das Denken in großen, oftmals zwingend genormten Strukturen habe freilich ebenso seine Berechtigung und Vorzüge:

„So sind wir nicht wechselseitig besser oder schlechter, sondern ergänzen einander ganz gut.“ Pragmatisch beurteilt Buwog-Sprecher Riedl etwaige österreichische Vorzüge: „Wir können gar nichts besser, und das ist auch nicht notwendig. Wir agieren als professioneller Immobilieninvestor nach rationalen Kriterien und ich kann darin eigentlich in keiner Weise eine ‚österreichische Note‘ entdecken.“ Was aber schon hilfreich gewesen sei, war, dass österreichische Investoren in Deutschland sehr positiv aufgenommen wurden. „Das liegt wahrscheinlich daran“, so Riedl, „dass wir auf langfristige, nachhaltige Renditen setzen und nicht mit aggressiven Methoden den raschen Profit suchen, wie das gerade in Deutschland z. B. britische und amerikanische Investoren versucht haben.“ Vielleicht stehen die Ösis auch wegen dieser nachhaltigeren Strategie in Deutschland unter einem guten Licht und der Himmel über Berlin ist ihnen gnädig. Denn: Der weltberühmte Film von Wim Wenders heißt nur in Deutschland und Österreich so. Überall anders ist er als „Wings of Desire“ bekannt. ■



Foto: flickr.com/illil2de

Zinshäuser gibt es nicht in Wien allein.

**SO PROFITIEREN INVESTOREN VON DER NEUEN HAUPTSTADT**

Kein Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien in Europa ist so dynamisch wie der von Berlin. Am Markt für Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe) stiegen die Umsätze selbst im Krisenjahr 2009 auf knapp 924 Millionen Euro. Das sind 27 Prozent mehr als im Vorjahr, erobert der deutsche Maklerverband IVD. Die durchschnittliche Marktmiete für Standardwohnlagen beträgt 5,85 Euro/m² und ist somit im Vergleich zu 2009 um ein Prozent gestiegen. Die Durchschnittsmarktmiete in Vorzugswohnlagen liegt mit 7,20 Euro/m² sogar drei Prozent über dem Wert von 2009. In Top-Lagen von Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Prenzlauer Berg werden teilweise Spitzenmieten von bis zu 18 Euro/m² gezahlt, so die IVD-Analyse.

Wer also in etablierten Lagen Berlins investiert, geht kaum ein Risiko ein, heißt es bei IVD weiter: Durch die historisch niedrigen Zinsen, gleichzeitig steigenden Mieten und relativ stabilen Kaufpreiskriterien ist der Renditeabstand zudem größer denn je. Denn der Berliner Markt ist äußerst volatil. Als Alternative

zum Erwerb eines ganzen Zinshauses bietet sich der Kauf einer einzelnen Anlagewohnung in Berlin an. Dabei handelt es sich um bereits vermietete oder zur Miete angebotene Eigentumswohnungen, die vor Ort gemanagt werden. Ein Einstieg ist ab rund 50.000 Euro möglich. Ein kundenfreundliches Bankenumfeld sowie das Doppelbesteuerungsabkommen mit Österreich ermöglichen eine reibungslose Abwicklung der Finanzierung.

Fixzinssätze für zehn Jahre gibt es beispielsweise bereits ab vier Prozent. Von Investments in Büros raten Experten ab. „Es gibt zwar sehr billige Büros, sie lassen sich jedoch kaum vermieten. Gute Lagen bleiben teurer, die Diskrepanz zwischen guten und schlechten Lagen wird größer“, so Georg Spiegelfeld. „Nur für jene, die gute Nerven haben“, meint auch Alexander Neuhuber. Dort herrsche mit einem Leerstand von rund 1,5 Millionen m² ein enormer Preiskampf: „Bei Büros gibt es ein strukturelles Problem, bei Wohnungen nur ein fluktuatives“, konzentriert sich Neuhuber mehr auf den Privatimmobilienbereich.