



Zinshaus-Markt. Berlin hat Potenzial, Wien Stil. Experten diskutieren über Vorzüge und Unterschiede in den beiden Hauptstädten. Eine Gegenüberstellung.

VON NICOLE THURN

Berlin hat Potenzial“, leitete der Berliner Zinshaus-Experte Jürgen Michael Schick die Podiumsdiskussion „Wiener Charme und Berliner Realitäten“ der FIABCI Austria, dem internationalen Verband der Immobilienberufe, ein. Was Berlin bietet:

– **Stadtenwicklung** „Berlin ist wegen der früheren Teilung polyzentralisiert“, sagt Immobilienberater Alexander Neuhuber. Die Stadt ist großzünftig angelegt, doppelt so groß wie Wien. Schlechte Lagen werden durch den Zuzug von Künstlern aufgewertet.

– **Immobilienmarkt** Mit einem Wohnungsbestand von 1,9 Millionen und 3000 neu errichteten Wohnungen jährlich sowie dem höchsten Umsatzvolumen bundesweit ist Berlin ein „fungibler, liquider Markt“,

sagt Schick. Es gibt einen Nachfrageüberhang an guten Lagen und kleinen Objekten – wegen der steigenden Zahl an Singles. Zinshäuser sind am Prenzlauer Berg, in Charlottenburg, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln gefragt. „Die Wohnungen sind tendenziell schlechter ausgestattet als in Wien“, sagt Fachgruppen-Obmann Oliver Brichard. Die Rendite für Zinshäuser beträgt vier bis neun Prozent – doppelt so hoch wie in Wien.

– **Miete** 86 Prozent der 81 Millionen Berliner leben in Miete. Die traditionell niedrigen Mietpreise betragen vier bis zwölf Euro pro Quadratmeter, steigen aber. Die Mietpreiserhöhung bis zur ortsüblichen Miethöhe ist möglich – der Vermieter muss aber die Zustimmung des Mieters einholen.

Auf dem Wiener Zinshaus-Markt droht ein Engpass. Die Renditen betragen 1,5 bis 5 Prozent. Berliner Zinshäuser sind noch zu haben. Die Renditen liegen bei 4 bis 9 Prozent.

Wien hat Stil“, sagt Schick und meint damit die typischen Stilbauten mit schmucken Fassaden. Immobilienunternehmer Wolf-Dietrich Schneeweiss sieht durch die Wirtschaftskrise einen Trend zur sichereren Anlage und somit auch zum Zinshaus-Kauf – in Wien und in Berlin. Was Wien zu bieten hat:

– **Stadtenwicklung** „Wien hat einen mittelalterlichen Stadtkern und ist eine reiche Stadt“, sagt Alexander Neuhuber. Die Stadt mit acht Millionen Einwohnern ist um den ersten Bezirk monozentralistisch angelegt. Wien hat verstärkt auf den Dachausbau gesetzt. An Gentrifizierung mangelt es laut den Experten.

– **Immobilienmarkt** Mit einem Wohnungsbestand von einer Million

und 6000 neuen Wohnungen jährlich steige zwar das Angebot, die Lage am Zinshausmarkt sei aber „schwierig“, sagt Neuhuber. Die Rendite für Zinshäuser beträgt nur 1,5 bis 5 Prozent.

– **Miete** 80 Prozent der acht Millionen Einwohner leben in Miete. Die Mietpreise sind je nach Bezirk zwischen acht und 15 Euro pro Quadratmeter angesiedelt. „In Wien ist die Situation mit den privilegierten Almietern kaum in den Griff zu bekommen“, sagt Fachgruppenobmann Oliver Brichard. Beiden Mietpreisen gebe es eine „Kochtopfenwicklung“ – Bewegung sei kaum möglich. Der Richtwert für den Mietpreis in Verträgen ab 1994 liegt bei nur 4,91 Euro pro Quadratmeter. Vermieter dürften aber Zuschläge verlangen.

ÜBERBLICK

Eröffnung Design-Hotelkette Motel One startet in Österreich

Die deutsche Budget-Hotelkette Motel One öffnete vergangene Woche den ersten Standort in Österreich. Das 2*-Haus in Salzburg im modernen Design will mit Zimmerpreisen ab 59 Euro punkten. Das nächste Haus der Kooperation von Motel One und Verkehrsbüro-Gruppe soll Ende 2011 am Wiener Westbahnhof aufsperrten.

Zukauf Deutschlands größter Fonds kauft Hypo Real Invest

Mit der Londoner „Gurke“ von Norman Foster hat die IVG Immobilien AG wohl eines der bekanntesten Bürogebäude weltweit in ihrem Besitz. Nun hat sie die Hypo Real Invest und ihren 175 Mio. Euro schweren HRI Immobilienfonds Nr. 1 erworben. Die neue IVG Austria soll vor allem in Österreich und Osteuropa aktiv werden.

Investitionen Aufholjagd mit verschiedenen Geschwindigkeiten

Heimische Immo-Unternehmen sehen in Osteuropa eine Stabilisierung des Marktes. Die CA-Immo spricht von steigendem Interesse von Investoren, allerdings mangelt es an willigen Verkäufern. Grund sind die niedrigen Preisniveaus. Bessere Renditechancen ortet die Raiffeisen Immo KAG aktuell in Deutschland oder Frankreich.

Conwert, Premium AG

Fassade oder Substanz?

Seit 1987 steht die Sparkassen Immobilien AG auf einem stabilen Fundament. Know-how, Erfahrung und eine verantwortungsvolle Investmentstrategie lassen uns seither beständig wachsen. Im Fokus stehen die Qualität des Anlageobjekts und die Nachhaltigkeit der Investition. Informationen über die **S IMMO** Aktie: www.simmooag.at

Weil die Realität zählt.

S IMMO