



M A G A N  
Property Investment Advisers

# Zwei europäische Metropolen im Vergleich **Wien - Berlin**

Mag. Alexander Neuhuber, FRICS CRE





# MAGAN Holding GmbH

## Mag. Alexander Neuhuber, FRICS CRE



MAGAN  
Property Investment Advisers



SPREE INVEST  
INVESTITIONEN IN BERLIN



**BPM** Berlin Property Management GmbH

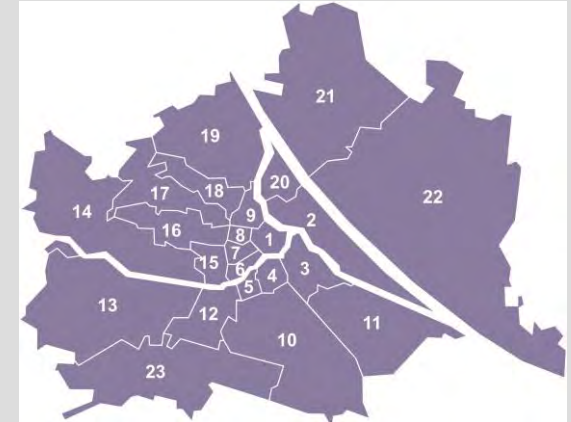


S.C. TM-Rumone S.R.L.



## Der Zinshausmarkt in Wien

- Geringes Angebot
- Wenig Volatilität
- Extrem niedriges Renditeniveau
- Schwierige Mietrechtssituation
  - „Versteinerung“ von Verträgen (Friedenskrone)
- Hoher Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen





## Die ersten Schritte am Weg nach Berlin

- Beginn 2004 mit Berlin-Reise und Besichtigungen von Objekten nach Internet-Research
  - Objektangebote
  - Marktberichte
- Entdeckung des „Schlaraffenlandes“
- Frage: „Wo liegt der Hund begraben?“
- Intensive Researchphase
- Negative Rückmeldungen/Image Berlins
  - Hoher Leerstand
  - Zahlungsmoral/“Mietnomaden“
  - Häufiger Mieterwechsel
  - Schlechte Bausubstanz
  - Schwächere Ausstattung



## Womit wir uns im Detail befasst hatten und haben

### Wirtschaftliche Einflussfaktoren

Kaufkraft/Einkommen

Arbeitslosigkeit

Zinsentwicklung (allg.)

Wertschöpfung / Kostenentwicklung

Infrastruktur

### Psychologische Einflussfaktoren

Image des Standortes

Lebensqualität

Politische Strukturen

Sozialstrukturen

Bevölkerung



# Beispiele für SPREE 1 Objekte





## Die Spree Invest Gruppe

- 150.000.000,- Euro Investitionsvolumen
- Spree Invest 1: 60 Objekte, ca. 120.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Spree Invest 2: 4 Objekte
- Wannsee Immobilien: 2 Objekte
- 1.400 Wohnungen, 150 Gewerbeeinheiten
- Standorte: Berlin, Potsdam, Leipzig

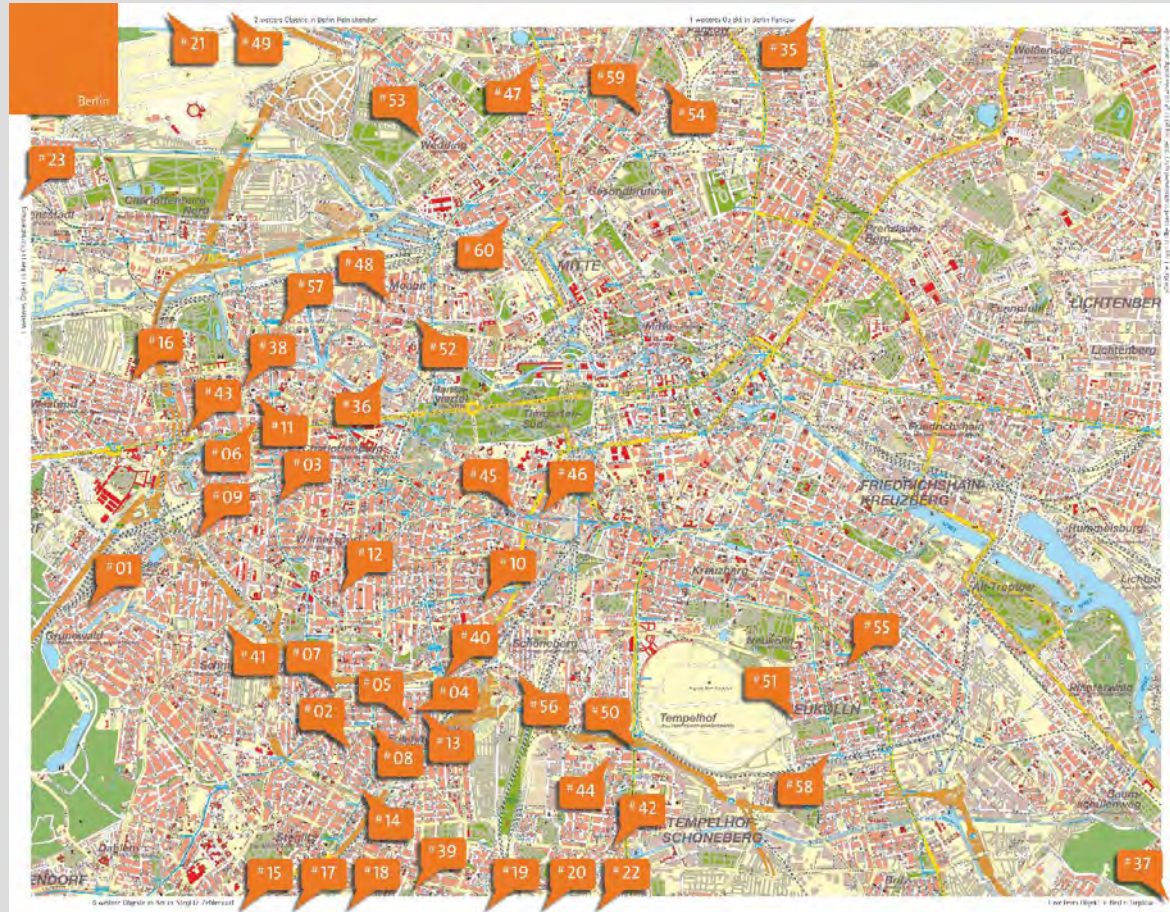
SPREE INVEST  
INVESTITIONEN IN BERLIN



**BPM** Berlin Property Management GmbH



# Die SPREE INVEST 1 - Standorte





## Magan „Family Office“ für Immobilieninvestments in Berlin

- 2008-2013 laufend, ca. 30 Ankaufstransaktionen von Klienten begleitet, von 750.000 Euro bis 15 Mio. Euro pro Einzelinvestment
- Selective Property Picking („Zinshaus – Trüffelschweine“), Gesamtmarkt wird abgegrast
- Umfangreiche Betreuung:  
Objektauswahl, Prüfung, Verhandlung,  
Vertrag, Verwaltung, Optimierung



# Ankäufe von Klienten/Beratung durch MAGAN



**Olivaer Platz  
Wilmerdorf**  
Baujahr 1910  
NFL 4.183 m<sup>2</sup>  
55 WE 9 GE  
NKM EUR 427.952  
Rendite 5,71%  
KP 7,5 Mio.



**Ufnaustraße  
Mitte/OT Moabit**  
Baujahr 1905  
NFL 2.414 m<sup>2</sup>  
44 WE  
NKM EUR 152.100  
Rendite 7,3%  
KP 2,08 Mio.



**John Locke Straße  
Tempelhof/  
Lichtenrade**  
Baujahr 1990  
NFL 533m<sup>2</sup>  
6 WE  
NKM EUR 49.360  
Rendite 6,5%  
KP 0,76 Mio.



# Beteiligungsmodell/ kleiner „geschlossener Fonds“ MAGAN BERLIN Wohnen 01

- Die Idee: Partizipation privater Investoren an der positiven Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes
- Beteiligung: Ab zumindest 100.000,- Euro Eigenkapital an einer durch erfahrene Immobilienexperten geführten Gesellschaft
- Gesamtinvestitionsvolumen: 10 Mio. Euro /Eigenkapital 5 Mio. Euro (Eigenkapitalquote 50 %)
- Geplante Anzahl an Objekten: 4-6
- Laufzeit: 10 – 12 Jahre
- Eigenkapitalverzinsung: Ziel 6,63 % p.a. durchschnittlich über 12 Jahre mit Potential nach „oben“ (Basis-Szenario)





## Eigentums- / Anlagewohnungen

- Private Investoren erwerben vermietete Eigentumswohnungen in guten Lagen von Berlin
- Große Anzahl an verfügbaren Wohnungen
- Eigentumsform Wohnungseigentum
- Preise deutlich unter anderen vergleichbaren Städten von Europa.  
Die Quadratmeterpreise bewegen sich je nach Lage und Ausstattung zwischen 2.000/m<sup>2</sup> Euro und 3.500/m<sup>2</sup> Euro
- Mietrenditen zwischen 3,5 und 5,0 %

### Steglitz, Markelstraße 11

Etage	EG	DG
Typ	Gewerbe	Wohnung
Wohnfläche	78,0 m <sup>2</sup>	72,5 m <sup>2</sup>
Miete/m <sup>2</sup>	EUR 13,9	EUR 8,3
Jahresmiete	EUR 13.009	EUR 7.200
Rendite*)	6,50 %	4,00 %
EUR/m <sup>2</sup>	EUR 2.566	EUR 2.483
<b>Kaufpreis**)</b>	<b>EUR 200.142</b>	<b>EUR 180.000</b>







## Die Vorteile Berlins

- Hauptstadt der größten Volkswirtschaft der EU
- Stabile politische Strukturen
- Homogene kleinteilige Sozialstruktur, ausgeprägte Kiezstruktur (vergleichbar Wiener Grätzl)
- Hohe Lebensqualität (bei niedrigen Preisen)
  - Grün
  - Wasser
  - Verkehr
- Viele „gute“ Wohngegenden
- „Ähnliche“ Sprache
- Ähnliches Rechts- und Steuersystem
- Rechtssicherheit
- Verfügbarkeit der „Ware“

## Berlin hat noch immer Potenzial!

- Mietpreise steigen
- Eigentumspreise steigen
- Geringer Anteil an Wohnungseigentum
- Günstige Sanierungspreise
- Geringes Neubauvolumen
- Positive Bevölkerungsentwicklung, besonders im Bereich der Zielgruppe 20 bis 30 Jahre im gehobenen Bildungsniveau
- Aufholbedarf bei Renditeniveau im Europavergleich



## Windows of Opportunity

- Dzt. zeitlich befristete „Special Situation“ in Berlin
- Renditeniveau wird sich mittelfristig anderen europäischen Metropolen anpassen
- Preisniveau noch immer deutlich unter anderen internationalen Hauptstädten, auch unter Berücksichtigung schlechterer Standards
- Preisanstieg deutlich sichtbar erst seit ca. 2,5 Jahren



## Berlin „erfindet“ sich neu

- Imagewandel Berlins
- Akzeptanz von Berlin als Hauptstadt
- Berlin als Touristenstadt
- Starker internationaler Imagegewinn
- Steigendes Vertrauen in den eigenen Markt
- Deutsche Immobilienfonds investierten lange lieber im Ausland als im eigenen Markt – TRENDWENDE!
- Privatanleger haben sich nach dem Mauerfall eine blutige Nase geholt (stark gefallene Preise nach All-time high)
- Deutsche Private beginnen (auch krisenbedingt) - 10 Jahre später - wieder in Berlin zu investieren (günstige Einstiegspreise)





# Wien – Berlin

## Unterschiede und Gemeinsamkeiten



- 1. Einleitung
- 2. Statistik
- 3. Immobilienmarkt
- 4. Wirtschaft
- 5. Politik





# 1. Einleitung, Stadtstruktur

Wien



Berlin



Hauptstädte

Österreich:  
8,4 Mio. Einwohner

Deutschland:  
81,7 Mio. Einwohner

Residenzstädte ▲

Historische Parallelen

Mittelalterlicher  
Stadtkern

„Großzügigere“ Anlage  
der Stadt

Einmalige Situation  
Berlins: geteilte Stadt

Reiche Stadt

Arm aber sexy

Weinberge

Wasser

Merkmale

- 1. Einleitung
- 2. Statistik
- 3. Immobilienmarkt
- 4. Wirtschaft
- 5. Politik



## Residenzstädte – Habsburg/Hohenzollern



# 1. Einleitung, Stadtstruktur

- 1. Einleitung
- 2. Statistik
- 3. Immobilienmarkt
- 4. Wirtschaft
- 5. Politik

Hauptstädte

Wien



Österreich:  
8,4 Mio. Einwohner

Berlin



Deutschland:  
81,7 Mio. Einwohner

Historische Parallelen

Residenzstädte

Merkmale

Mittelalterlicher  
Stadtkern ▲

„Großzügigere“ Anlage  
der Stadt

Einmalige Situation  
Berlins: geteilte Stadt

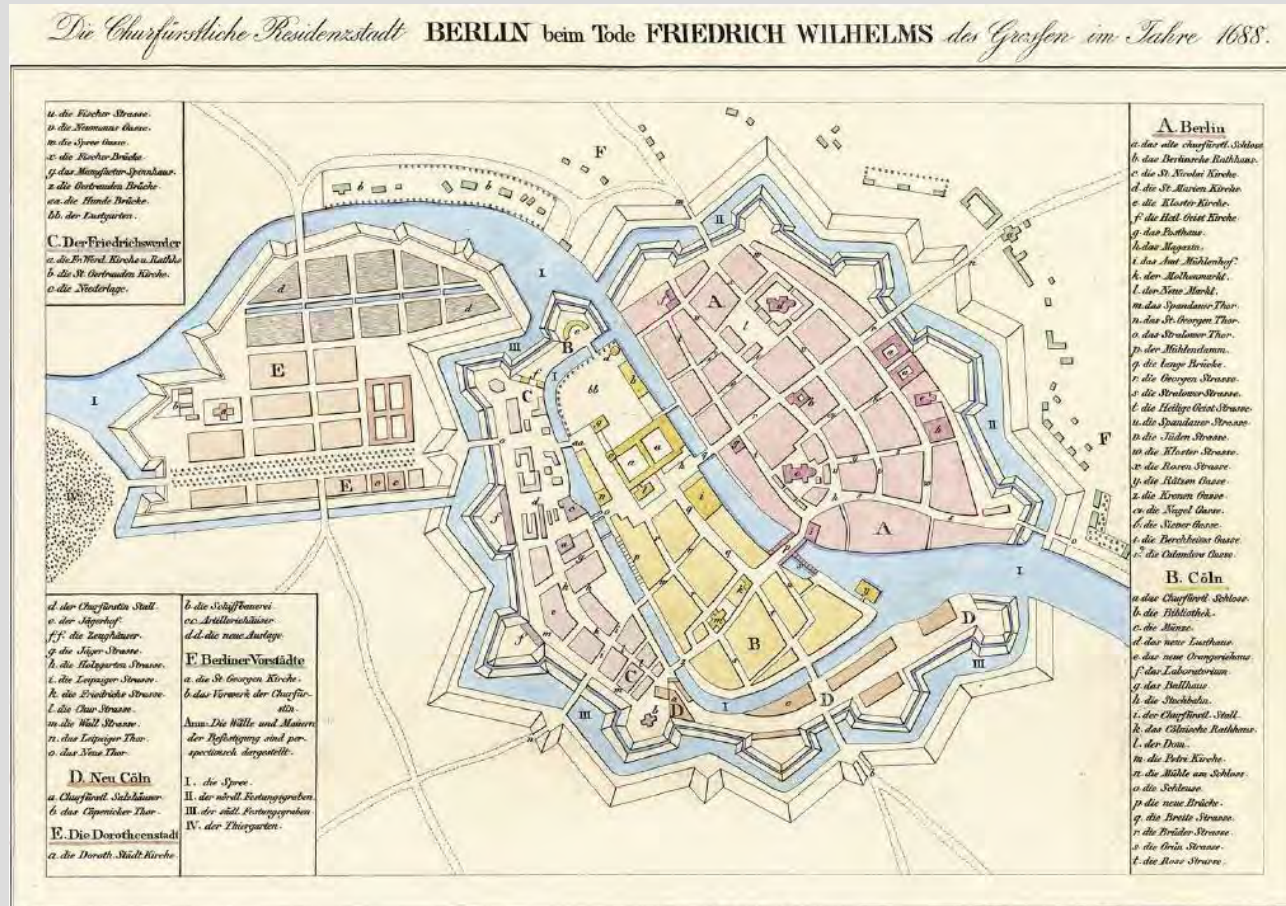
Reiche Stadt

Arm aber sexy

Weinberge

Wasser





## Historische Parallelen



Straße des 17. Juni



# 1. Einleitung, Stadtstruktur

- 1. **Einleitung**
- 2. Statistik
- 3. Immobilienmarkt
- 4. Wirtschaft
- 5. Politik

Hauptstädte

Merkmale

Wien 

Berlin 

Österreich:  
8,4 Mio. Einwohner

Deutschland:  
81,7 Mio. Einwohner

Historische Parallelen

Residenzstädte

Mittelalterlicher  
Stadtkern

„Großzügigere“ Anlage  
der Stadt

Einmalige Situation  
Berlins: geteilte Stadt ▲

Reiche Stadt

Arm aber sexy

Weinberge

Wasser





Mauerfall



Einmalige Situation Berlins: geteilte Stadt





## Plattenbauten/Sozialwohnbau



# 1. Einleitung, Stadtstruktur

- 1. Einleitung
- 2. Statistik
- 3. Immobilienmarkt
- 4. Wirtschaft
- 5. Politik

Hauptstädte

Wien



Berlin



Österreich:  
8,4 Mio. Einwohner

Deutschland:  
81,7 Mio. Einwohner

Historische Parallelen

Residenzstädte

Merkmale

Mittelalterlicher  
Stadtkern

„Großzügigere“ Anlage  
der Stadt

Einmalige Situation  
Berlins: geteilte Stadt

Reiche Stadt

Arm aber sexy ▲

Weinberge

Wasser



Berlin: Arm aber sexy



Wien: „Reich“ und ...?

# 1. Einleitung, Stadtstruktur



- 1. Einleitung
- 2. Statistik
- 3. Immobilienmarkt
- 4. Wirtschaft
- 5. Politik

Hauptstädte

Wien



Österreich:  
8,4 Mio. Einwohner

Berlin



Deutschland:  
81,7 Mio. Einwohner

Historische Parallelen

Residenzstädte

Merkmale

Mittelalterlicher  
Stadtkern

„Großzügigere“ Anlage  
der Stadt

Einmalige Situation  
Berlins: geteilte Stadt

Reiche Stadt

Arm aber sexy

Weinberge

Wasser ▲





## Gewässer



## Berliner Wasserstraßen



# 1. Einleitung, Stadtstruktur

Merkmale  
(fortgesetzt)

Wien 

Monozentristisch

Langsame Grätzel-  
Entwicklung

Berlin 

Polyzentristisch ▲

Tlw. sehr rasche  
Gentrifizierung



Polyzentristisch





# 1. Einleitung, Stadtstruktur

Merkmale  
(fortgesetzt)

Wien 

Monozentristisch

Langsame Grätzel-  
Entwicklung

Berlin 

Polyzentristisch

Tlw. sehr rasche  
Gentrifizierung ▲





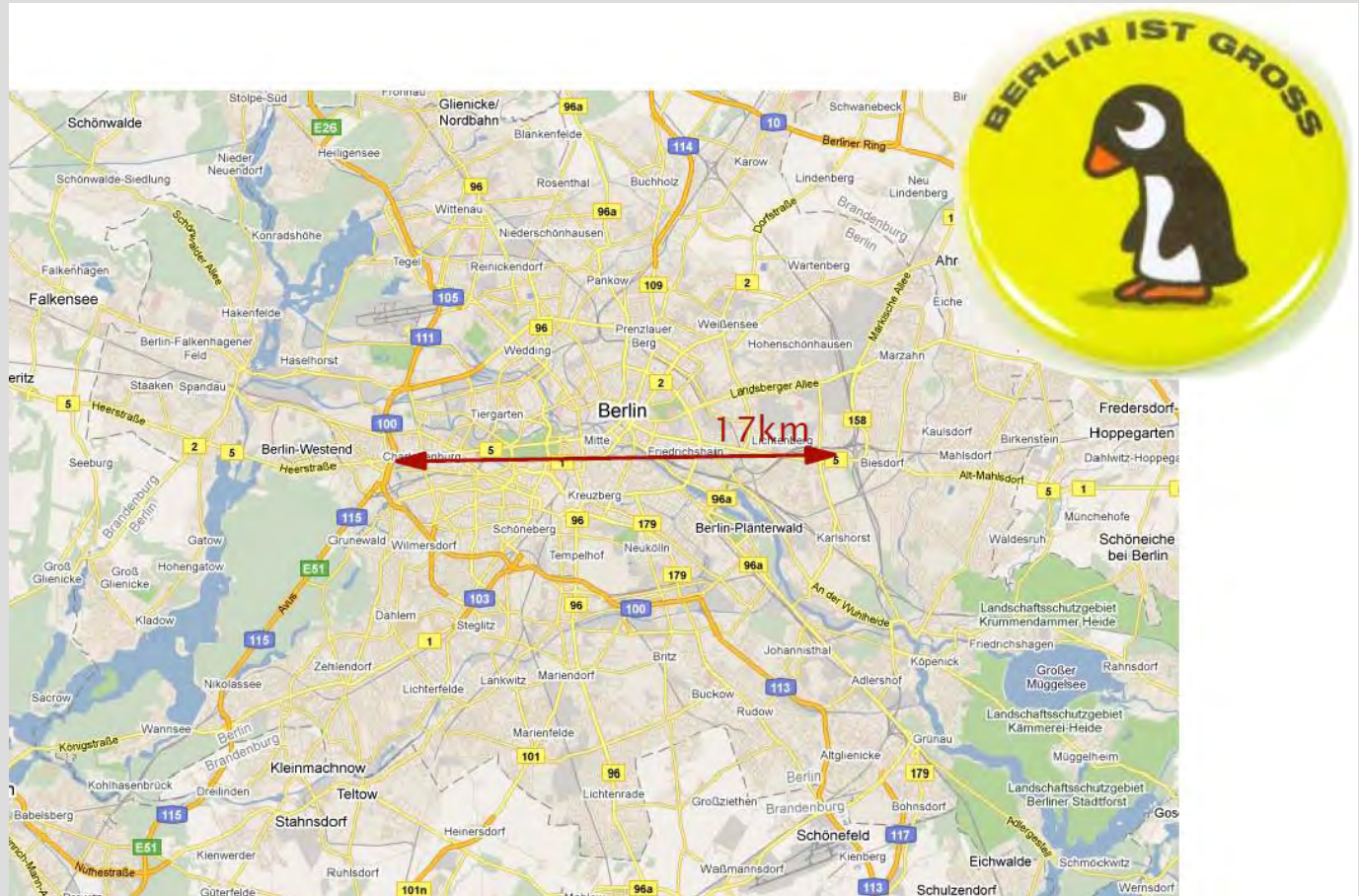


## Gentrifizierung



## 2. Statistik



	Wien 	Berlin 
Merkmale (fortgesetzt)	Monozentristisch	Polyzentristisch
	Langsame Grätzel-Entwicklung	Tlw. sehr rasche Gentrifizierung
Fläche ▲	415 km <sup>2</sup>	892 km <sup>2</sup>
Einwohner	1,7 Mio.	3,5 Mio.
Ausländeranteil	22,3 %	14,5 %
Arbeitslosigkeit	9,1 %	13,3 %



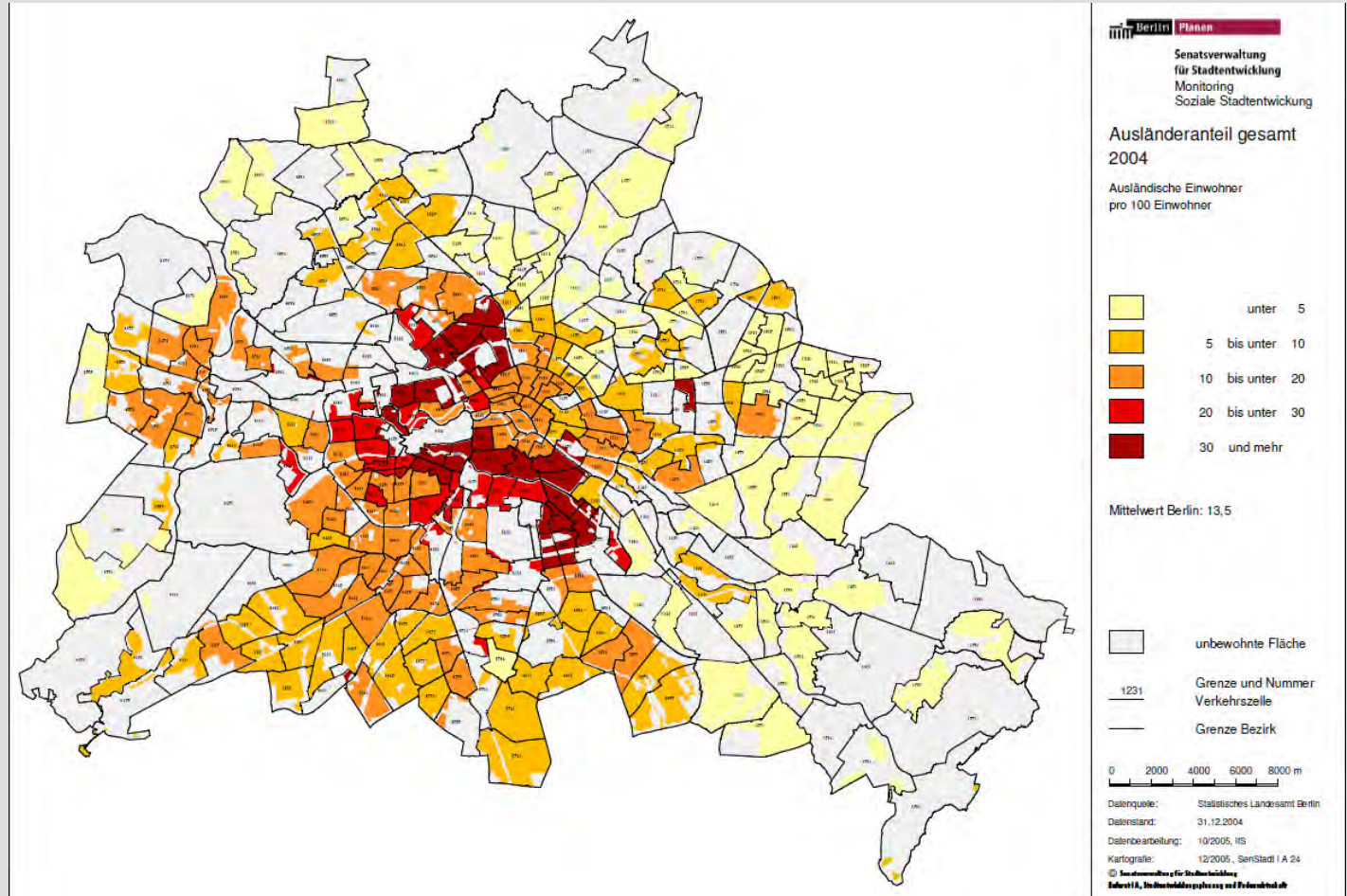
Berlin ist groß

## 2. Statistik



	Wien 	Berlin 
Merkmale (fortgesetzt)	Monozentristisch	Polyzentristisch
	Langsame Grätzel-Entwicklung	Tlw. sehr rasche Gentrifizierung
Fläche	415 km <sup>2</sup>	892 km <sup>2</sup>
Einwohner	1,7 Mio.	3,5 Mio.
Ausländeranteil ▲	22,3 %	14,5 %
Arbeitslosigkeit	9,1 %	13,3 %





## Ausländeranteil Berlin



## 2. Statistik

Wien



Berlin



EU-Städte-Ranking nach Einwohner (EUROSTAT)	10. Platz	2. Platz	
Bevölkerungsdichte	4.145 Einw./km <sup>2</sup>	3.879 Einw./km <sup>2</sup>	
Frauenanteil	52%	51%	
Single-Haushalte	33%	53%	
Entwicklung seit 2000 Single-Haushalte	+ 20%	+ 23%	
Bevölkerungs-Entwicklung (seit 2002)	+ 10%	+ 4%	
Lebensqualität (Mercer Studie 2012)	1. Platz	16. Platz	
Grünfläche ▲	200 km <sup>2</sup>	380 km <sup>2</sup>	Bild
Gewässer	19 km <sup>2</sup>	60 km <sup>2</sup>	Bild
Administrative Einteilung	23 Bezirke	12 Bezirke	
Nächtigungszahlen 2011	11,4 Mio. (neuer Rekordwert)	22,0 Mio.	



## Grünfläche



## 2. Statistik

Wien



Berlin



EU-Städte-Ranking nach Einwohner	9. Platz	2. Platz	
Bevölkerungsdichte	4.145 Einw./km <sup>2</sup>	3.879 Einw./km <sup>2</sup>	
Frauenanteil	52%	51%	
Single-Haushalte	33%	53%	
Entwicklung seit 2000 Single-Haushalte	+ 20%	+ 23%	
Bevölkerungs-Entwicklung (seit 2002)	+ 10%	+ 4%	
Lebensqualität (Mercer Studie 2012)	1. Platz	16. Platz	
Grünfläche	200 km <sup>2</sup>	380 km <sup>2</sup>	Bild
Gewässer	19 km <sup>2</sup>	60 km <sup>2</sup>	Bild
Administrative Einteilung	23 Bezirke	12 Bezirke	
Nächtigungszahlen 2011	11,4 Mio. (neuer Rekordwert)	22,0 Mio.	



## 2. Statistik

Wien



Berlin



Flughafen ▲	Flughafen Wien, 16 km vom Stadtkern entfernt	Eröffnung unbekannt - ein Flughafen (Berlin-Brandenburg), 22 km vom Stadtkern	Bild
Passagieraufkommen	22 Mio. (2012)	24,7 Mio. (2012)	







## Flughafen Berlin Brandenburg (?)

### 3. Immobilienmarkt



	Wien 	Berlin 
Wohnungsbestand	1 Mio.	1,9 Mio.
Wohnungsneubau p.a.	6.000 Wohnungen	3.000 Wohnungen
Wohngebäude	168.167	315.305
Mieterwechsel, Zahlungsmoral		
Transaktionsvolumen*	2011: 777 Mio. 2012: 1,45 Mrd.	2011: 3,9 Mrd. 2012: 4,0 Mrd.
Leerstand ▲	3 %	2 %

• Daten von EHL



## 3. Immobilienmarkt

Leerstand Berlin Gesamt: 2 %

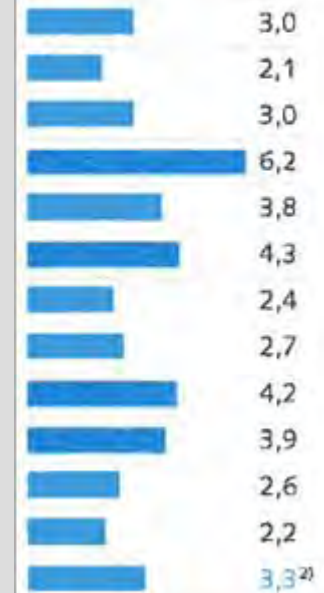
3-Top: 2,1 % Friedrichshain-Kreuzberg, 2,2 % Tempelhof-Schöneberg,  
2,4% Pankow

3-Flop: 6,2 % Marzahn-Hellersdorf, 4,3 % Neukölln, 4,2 % Spandau

*Leerstand alle 12 Bezirke Berlin - siehe GSW Tabelle*



1	Charlottenburg-Wilmersdorf
2	Friedrichshain-Kreuzberg
3	Lichtenberg
4	Marzahn-Hellersdorf
5	Mitte
6	Neukölln
7	Pankow
8	Reinickendorf
9	Spandau
10	Steglitz-Zehlendorf
11	Tempelhof-Schöneberg
12	Treptow-Köpenick
	Berlin gesamt

Leerstandsquote  
31.12.2009 in %





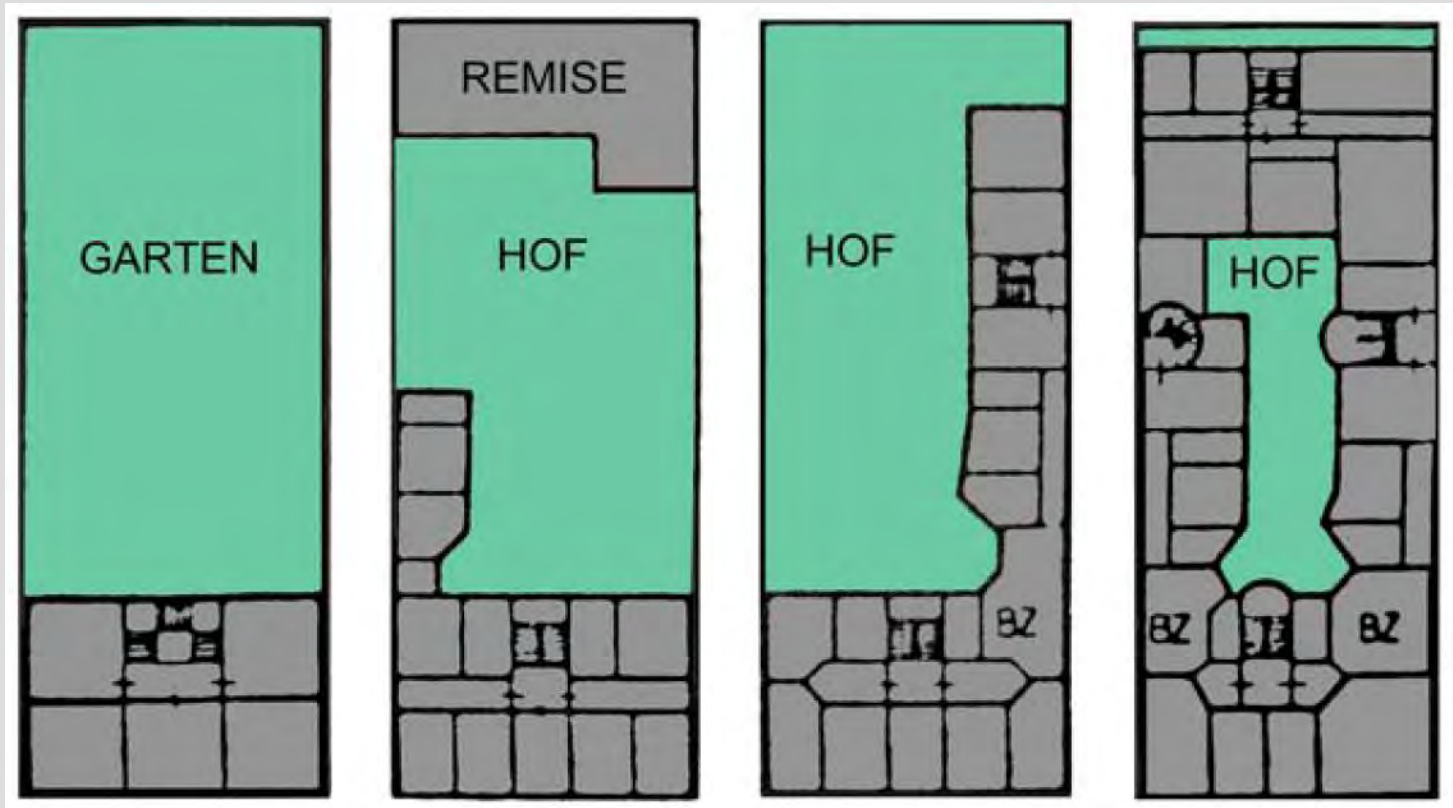
### 3. Immobilienmarkt

	Wien 	Berlin 
Architektur, Ausstattung ▲	Prächtige Fassaden und Eingänge	Holztreppenhäuser, Balkone, Aufzüge, Hinterhofsituationen
Mietpreise	8-15 EUR/m <sup>2</sup>	5-15 EUR/m <sup>2</sup> Steigerungsraten!
Eigentumspreise	The sky is the limit	Steigen rasant
Eigentumsquote	20 %	14 %
Renditen	1,5 % - 5 %	4 % - 9 %
Tendenz	→	↗





## Hölzerne Treppen



## Architektur

### 3. Immobilienmarkt



Wien



Berlin



Zinshausangebot

schwierig

vorhanden

Kleine negative Aspekte

Grunderwerbssteuer,  
Makler- Courtage, UST-  
Abzugsfähigkeit,  
Hausverwaltung nicht  
umlagefähig



### 3. Immobilienmarkt /Mietrecht

Wien



Berlin



Mietrecht

mieterfreundlich

Angeblich  
mieterfreundlich

Kündigungsschutz	ausgeprägt	ausgeprägt
Mietzinsanhebung	Nein	Ja (Vergleichsmieten)
Befristungen	möglich (ab 3 J.)	keine Befristungen im Wohnbereich
Kautions	3 MM	3 MM
Sanierungslasten		umlegbar auf Mieter 11% / 9 Jahre



## Berlin in 15 Jahren

- neben London, Paris und Moskau eine echte europäische „Weltstadt“
- nicht nur verwaltungstechnisch Deutschlands Hauptstadt, auch wirtschaftliches Zentrum
- Mieten, Eigentumswohnungspreise werden auf europäisches Niveau steigen, Renditen sinken
- Gentrifizierung schreitet weiter voran, Arbeiter und Ausländerquartiere werden stärker an den Rand gedrängt
- Preise in den innerstädtischen Lagen ziehen dementsprechend an



Siegerentwurf  
Tempelhofer Feld



## Kontakt



### Information

MAGAN HOLDING GMBH • JAKOBERGASSE 4/14 • A - 1010  
VIENNA/AUSTRIA

TEL +43/1/513 22 83 • FAX +43/1/513 22 83 – 22 • [office@magan.at](mailto:office@magan.at) • [www.magan.at](http://www.magan.at)  
HG WIEN • FIRMENBUCH FN 96253z