

# Immobilien

Die spannendsten Objekte in Österreich und anderswo. Von Ulrike Moser

## Berliner Luft

In Wien werden brauchbare Zinshäuser immer rarer, in Berlin werden hingegen auch heimische Anleger noch fündig.

**G**eld, Gold und Immobilien – auf diesen drei Säulen ruht traditionell ein konservatives Vermögen. Wer in Österreich respektive Wien auf groß angelegtes Immobilieninvestment setzt, gibt sich aber nur selten mit Vorsorgewohnungen zufrieden, sondern wünscht sich gleich ein ganzes Zinshaus. Allerdings: Das Angebot ist rar, und die Renditen sind nicht immer die besten. Darum zahlt es sich aus, die Fühler auch nach Deutschland auszustrecken, genauer gesagt nach Berlin. Dort sind zwar die zu erzielenden Mieten geringer als in Wien, die Renditen aber aufgrund der geringen Einstiegspreise höher. Experten wie der Wiener Makler Georg Spiegelfeld gehen sogar von doppelt so hohen Renditen wie in Wien aus: „Je nach Lage kann man zwischen fünf und acht Prozent erwarten. Die Mieten stiegen in den vergangenen zehn Jahren um rund vier Prozent jährlich.“ In bester Berliner Lage rund um den Kurfürstendamm muss man mit Kaufpreisen von 2000 bis 3000 Euro pro Quadratmeter rechnen und darf sich über Renditen von rund 4,5 Prozent freuen.

Davon kann man hingegen in Wien nur noch träumen. Pro Quadratmeter verwertbarer Fläche muss man im noblen ersten Bezirk zwischen 3000 und 5000 Euro hinblättern und kommt gerade einmal auf Renditen von 1,8 bis 3,7 Prozent. Während hierzulande nicht in bestehende Mietverträge eingegriffen werden kann und eine Erhöhung der Altmieten nur dann möglich ist, wenn eine Wohnung neu vermietet wird, darf in Berlin die Miete alle drei Jahre um bis zu 20 Prozent angehoben werden.

Wer gleich ein ganzes Zinshaus erwerben möchte, ist ab einer Million Euro dabei, wobei bis zu zwei Drittel fremdfinanziert werden können. In Österreich eher unüblich, in der deutschen Hauptstadt mittlerweile gang und gäbe sind laut Alexander Neuhuber, Geschäftsführer der Magan Holding und selbst seit Jahren am deutschen Zinshausmarkt tätig, kleine geschlossene Anlegergruppen, die gemeinsam ein oder mehrere Häuser erwerben. Rund 300.000 Euro sollte man für einen Einstieg in ein solches Konstrukt aber schon mitbringen. Als besonders gute Lagen gelten die Bezirke Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow, hier vor allem der Prenzlauer Berg, und Friedrichshain-Kreuzberg. Noch preiswert, aber am aufsteigenden Ast ist Tempelhof-Schöneberg, das mit schönen Altbauten inmitten von Alleen punkten kann.

### Ansprechpartner in der deutschen Hauptstadt:

**Spiegelfeld** Tel.: 01/513 23 13-0, [www.spiegelfeld.eu](http://www.spiegelfeld.eu)

**Magan** Tel.: 01/513 22 83, [www.magan.at](http://www.magan.at)

**Conwert** Tel.: 01/521 45-0, [www.conwert.at](http://www.conwert.at)

**Premium Immobilien Investment** Tel.: 01/545 40 70, [www.premium.co.at](http://www.premium.co.at)

**Otto Immobilien** Tel.: 01/512 77 77, [www.otto.at](http://www.otto.at)