

**HAUPTSTADT-MATCH** Berlin steht preislich da, wo Wien vor zehn Jahren gestanden ist - Noch ist der Zeitpunkt günstig, um

# Berlin gegen Wien: Beide



## VERGLEICH

Viele Unterschiede, wenig Gemeinsamkeiten

### WIEN & BERLIN

	Wien	Berlin
Einwohner	1,7 Mio.	3,4 Mio.
Bevölk.-Dichte	4,145 Einw./km <sup>2</sup>	3,879 Einw./km <sup>2</sup>
Fläche	415 km <sup>2</sup>	892 km <sup>2</sup>
Grünfläche	200 km <sup>2</sup>	380 km <sup>2</sup>
Gewässer	19 km <sup>2</sup>	60 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsentwicklung (seit 1990)	+10 Prozent	+1 Prozent
Wohnungsbestand	1 Mio.	1,9 Mio.
Neubau p.a.	6000 Whg.	3000 Whg.
Wohngebäude	168.167	315.305
Leerstand	+/- 0 Prozent	4 Prozent
Transaktionsvol. 2008:	643 Mio. €	2,26 Mrd. €
Transaktionsvol. 2009:	925 Mio. €	2 Mrd. €
Mietpreise	8-15 €/m <sup>2</sup>	4-12 €/m <sup>2</sup>
Zinshausangebot	schwierig	vorhanden
Eigentumsquote	20 Prozent	14 Prozent

**Hoher Leerstand**, schlechte Zahlungsmoral, häufiger Mieterwechsel, schlechte Bausubstanz - über den Immobilienstandort Berlin gibt es viele Gerüchte, Legenden und Vorurteile. Tatsache ist aber auch: Die Stadt steht seit einigen Jahren bei Investoren hoch im Kurs. Gern und oft wird dabei auch immer wieder ein Vergleich zu Wien gezogen. Ein Blick auf die nüchternen Zahlen zeigt: Es überwiegen die Unterschiede - Gemeinsamkeiten gibt es kaum. (gul)

Berlin gilt nach wie vor als Paradies für Immobilien-Investoren - auch Österreicher stecken ihr Geld gerne in dortige Projekte. Allerdings hat der Berliner Markt auch seine Tücken.

Das Schlaraffenland für Immobilieninvestoren liegt rund 520 Kilometer Luftlinie von Wien entfernt und heißt Berlin. Davon ist zumindest Alexander Neuhuber, Geschäftsführer der Magan Holding, überzeugt. Er hat die Stadt 2004 für sein Immobiliengeschäft entdeckt und schwärmt noch heute davon. „Damals hatte ich das Gefühl, dass die gebratenen Zinshausstauben durch die Luft fliegen. Das Angebot war riesig und das zu lächerlich geringen Preisen“, erinnert sich Neuhuber.

66 Zinshäuser hat er in der Zeit zwischen 2004 und 2007 gekauft - Investitionsvolumen rund 150 Millionen €. „Dieses Einkaufsverhalten ist in Wien schwer vorstellbar.“ Längst sind freilich auch andere auf den Geschmack gekommen - vor allem deutsche Investoren entdecken ihre Hauptstadt wieder. Berlin hat aber nach wie vor Potenzial, ist Neuhuber überzeugt. „Das ist ein Paradies - zum Teil noch unentdeckt.“

### Positive Vorzeichen

Tatsache ist: Berlin ist die zweitgrößte Stadt in Europa und die Hauptstadt der größten Volkswirtschaft der EU. Hinzu kommt: Es gibt einen vernichtend geringen Anteil an Eigentumswohnungen, eine positive Bevölkerungsentwicklung, steigende Miet- und Eigentumspreise, viele

gute Wohngegenden, günstige Sanierungskosten und ein geringes Neubauvolumen. Doch über all dem schwebt das Wörtchen „noch“. Neuhuber: „Diese Spezialsituation ist zeitlich befristet. Berlin ist preislich da, wo Wien vor zehn Jahren gestanden ist“ (siehe auch Streitgespräch rechts).

In 15 Jahren, so Neuhuber, stehe Berlin in einer Reihe neben London, Paris und Moskau. „Die Mieten und Eigentumspreise werden sich europäischen Niveaus anpassen. Die Renditen sinken.“ Noch ist das Zeitfenster offen, um einzusteigen - ob in West oder Ost ist laut Neuhuber Geschmackssache. Ein Richtig oder Falsch gibt es hier nicht. Neuhuber hat in Berlin auch institutionelle und private Immobilieninvestoren aus Österreich begleitet. Die 25 Transaktionen hatten ein Volumen zwischen 750.000 und 15 Millionen Euro pro Einzelinvestment.

### Schneller Markt

Wer in Berlin mitmischen will, braucht vor allem eines: Eine gewisse Frustrationstoleranz. Man muss einige Objekte prüfen und anschauen, bevor man fündig wird. Auch wird der Markt als schnell und anonym beschrieben: Es wartet niemand, Bonität zählt und nicht der gute Name. Es gibt wenig Respekt vor Kunden und Ware. Vielversprechend entwickeln sich beispielsweise die neuen „In-Bezirke“ Kreuzberg und Neukölln. Aber auch das östliche Areal rund um den ehemaligen Flughafen Tempelhof hat Potenzial, glaubt Ralf Krägeloh, Berliner und Leiter des Berlin-Büros von Magan. „In ein, zwei Jahren wird es schwierig sein, hier an ein Objekt heranzukommen.“ Auch die Wohngegenden rund um den neuen Hauptstadtflughafen sollte man im Auge behalten.

KATHRIN GULNERITS  
kathrin.gulnerits@wirtschaftsblatt.at



„In Berlin gibt es viel am Markt, aber wenig Gutes - in Wien ist es genau umgekehrt“, sagt **Georg Muzicant** von Colliers

in den Immobilienmarkt einzusteigen, sagen Experten. Wer investieren will, braucht Geduld und Frustrationsbereitschaft

# Städte haben ihre Vorzüge



„In 15 Jahren steht Berlin in einer Reihe neben London, Paris und Moskau“, sagt Magan-Chef Alexander Neuhuber

## STREITGESPRÄCH

### „In Wahrheit müsste man in beiden Städten kaufen“

Der Vergleich hinkt zwar mächtig, dennoch werden Berlin und Wien immer wieder miteinander verglichen. Wer die Nase vorn hat, diskutieren zwei Immobilienprofis.

**WirtschaftsBlatt:** Wer hat denn nun am Zinshausmarkt die Nase vorn?

**Georg Muzicant**, geschäftsführender Gesellschafter der Colliers International Immobilienmakler GmbH: Am Ende des Tages haben Wien und Berlin ihre Vorzüge. Die Vergleiche ziehen wir nur hier in Wien, dabei sind das zwei absolut unterschiedliche Produkte. Berlin hat sich ziemlich gemausert. Hier hat man noch wesentlich höhere Renditen auf die Einkaufspreise bei den Immobilien. Hinzu kommt: Wenn in Berlin ein Haus voll vermietet ist, dann zu Marktpreisen. In Wien haben sie oft einen großen Teil Altmietler und damit mehr Potenzial im bestehenden Objekt. In Berlin gibt es viel am Markt, aber wenig Gutes – in Wien ist es genau umgekehrt.

**Alexander Neuhuber**, Geschäftsführer Magan Holding: Wien und Berlin sind auf einem anderen Entwicklungsstand. In Wien haben wir einen sehr erwachsenen Immobilienmarkt. Berlin ist weit zurück und hat eine ordentliche Delle durch die Überproduktion bekommen. Das war auch ein Grund, warum deutsche Investoren Berlin gemieden haben – sie haben sich Ende der 90er-Jahre eine blutige Nase geholt. Aber seit einigen

Jahren geht es wieder aufwärts. Ich erlebe ein Déjà-vu. Vieles, was ich in Berlin erlebe, habe ich in Wien schon erlebt.

*Welche Entwicklung sehen Sie auf beiden Märkten?*

**Neuhuber:** Wir sind in Wien preislich am Limit angekommen. Aber auf einer Blase sitzen wir sicher nicht. In Berlin sind wir 10, 15 Jahre zurück, werden aber denselben Weg nehmen. Der Eigentumsanteil liegt bei 13, 14 Prozent – der Markt beginnt hier zu explodieren. 2004 waren wir allein am Markt. Heute sind die Deutschen zurück. Man kauft wieder Immobilien in Berlin. **Muzicant:** Wenn ich meinen Kunden in Wien sage: Wie willst du mit dem Zinshaus Geld verdienen? Sagen die: Das interessiert mich nicht. Wenn er eine höhere Rendite haben will, geht er nach Berlin oder in renditereichere An-

Gefühle sind Dachausbauten. Die werden nur in guten Lagen realisiert. Der Quadratmeterpreis in einer vernünftigen Lage bzw. Wohnung und

„Vieles, was ich in Berlin erlebe, habe ich in Wien schon erlebt“

Alexander Neuhuber  
Magan Holding

einer guten Ausstattung liegt bei 3000 bis 3500 € – Ausnahme ist der erste Bezirk.

**Neuhuber:** In 3. oder 4.-Bezirks-Lage in Berlin liegen sie bei 1500 €. Das schafft man in Wien nicht. Im vermeintlichen Problembezirk Neukölln liegen sie bei 1200 €. Das wird mal eine sehr hippe Gegend. Diese Gentrifizierung gibt es in Wien nicht. Hier ist man über den Karmelitermarkt glücklich. Es wird weniger umgezogen und weniger Flexibilität bedeutet weniger Umwandlung. In Berlin ist die Fluktuation deutlich höher.

**Muzicant:** Das kann auch ein Nachteil sein. **Neuhuber:** Natürlich ist das Ansichtssache. Eine geringe Fluktuation kann aus Sicht des Investors ein Vorteil sein, weil es eine sichere Sache ist.

*Luft nach oben gibt es aber nur in Berlin?*

**Neuhuber:** Wie gesagt, Wien ist am Plafond angekommen.

Sprünge wie in Berlin haben wir nicht. Wer vor drei, vier Jahren in Berlin gekauft hat, ist gut gefahren.

**Muzicant:** Berlin hat mehr Potenzial nach oben, mehr Absatz – Wien mehr Stabilität. Mehr Potenzial heißt ja auch mehr Risiko, mehr Fluktuation. Die Frage ist, was man sucht. In Wahrheit müsste man in beiden Städten kaufen.

*Auch im Luxussegment?*

**Neuhuber:** Für eine Top-Wohnung ist in Berlin bei 10.000 € pro Quadratmeter der Ofen aus – und die können sie an ein paar Händen abzählen.

**Muzicant:** In Wien gibt es auch nicht viel über 10.000 € – allein, weil es das Produkt nicht gibt.

**Neuhuber:** In Wien ist die Nachfrage von Ausländern getrieben. Aber fünf kaufwütige Russen machen noch keinen Markt.

**Muzicant:** Am Hohen Markt (Luxus-Wohnprojekt von JP Immobilien; Anm. d. Red.) hat ein Ausländer gekauft. Das sind 20 Wohnungen. Die unteren beginnen bei 12.000 € pro Quadratmeter und gehen bis 20.000 €. Am Schillerplatz (Luxus-Wohnprojekt von See-Ste Bau AG; Anm. der Redaktion) sind es drei bis vier Ausländer bei 40 Wohnungen.

**Neuhuber:** Im Spitzensegment ist immer Luft nach oben. In Berlin wird das noch dauern. Die Preise werden nicht so schnell auf Wiener Niveau kommen. Wien ist in diesem Segment der 1. Bezirk. Da ist Berlin ganz anders. Da gibt es viele gute Lagen. (gul)