

IMMOBILIEN

„Wer in Wien kauft, kauft zu teuer“

Magan-Chef Alexander Neuhuber bewegt heuer ein Investmentvolumen von 65 Millionen € auf dem Immobilienmarkt - in Deutschland, denn in Wien sieht er kein Potenzial mehr.

WIEN. Die jahrelange Rally auf dem Wiener Wohnimmobilienmarkt ist vorbei, heuer haben die Preise laut Studien von Maklern - zuletzt Remax - stagniert. Und das bleibt auch so, sagt Alexander Neuhuber, Geschäftsführer des Immobilienberaters Magan: „Ich erwarte eine jahrelange Seitwärtsbewegung“, sagt er: „Wer jetzt kauft, kauft teuer und hat die Preissteigerungen der nächsten zehn bis 15 Jahre bereits beim Einkauf bezahlt und wird später ein böses Erwa-

chen erleben.“ Denn während die Wohnungspreise kräftig gestiegen sind, haben Realeinkommen und Mieten stagniert. „Beide Scheren klaffen auseinander“, sagt Neuhuber. „Das sind die klassischen Zeichen einer Blasenbildung.“

Überhitzter Markt

Dass eine Immo-Blase platzen würde, sagt der Magan-Chef nicht. Aber selbst wenn nur die erhofften Preissteigerungen - meist der Grund, bei hohen Preisen auf einem überhitzten Markt einzusteigen - ausbleiben, bekommen viele Investoren ein Problem, warnt Neuhuber. Mit Dachbodenausbau oder Mieterwechsel lasse sich die Rendite zwar steigern, aber beides sei mit Kosten und Zeit verbunden, dazu komme das politische Risiko, wie die von der SPÖ derzeit gefor-



Magan-Chef **Alexander Neuhuber** investiert lieber in deutsche Wohnimmobilien: „Heute kaufen in Wien nur Spekulanten Zinshäuser“

derte niedrige „Volksmiete“ (s. Seite 2). Sein Fazit: „Beim heutigen Preisniveau kaufen in Wien nur Spekulanten Zinshäuser.“

Bis 2001 hat Alexander Neuhuber den Makler DTZ in Österreich geleitet, inzwischen ist er mit seiner Magan Holding als Berater für Immobilieninvestoren tätig - für Private, Stiftungen und Institutionelle.

Heuer bewegt Magan ein Investitionsvolumen von rund 65 Millionen €, auch im kommenden Jahr dürfte das Niveau ähnlich hoch ausfallen. Der Fokus liegt auf dem deutschen Markt: In Berlin sind die Preise in den vergangenen Jahren zwar ebenfalls gestiegen, die Renditen im Zinshausbereich sind mit rund vier Prozent in besten Lagen aber doppelt so hoch wie in Wien - und in Zweitstädten ist das Investment in Wohnimmobilien noch ein Stück attraktiver. „Magdeburg hat Renditen von sechs bis 7,5 Prozent, ähnlich wie Berlin vor zehn Jahren“, sagt Neuhuber. Damit gäbe es auf dem deutschen Immobilienmarkt Potenzial nach oben - im Gegensatz zu Österreich.

ANDRE EXNER

andre.exner@wirtschaftsblatt.at

