



Schon 2004 entdeckte Alexander Neuhuber das damals unterbewertete Berlin und später ganz Ostdeutschland für heimische Investoren. Unter anderem baute er mit Georg Stumpf ein Zinshausportfolio in der deutschen Hauptstadt auf. Heute gilt Neuhuber als erster Ansprechpartner für Österreicher, die zwischen Berlin, Leipzig und Magdeburg Zinshäuser kaufen möchten.

GEWINN: *Der deutsche Immobilienmarkt ist dem heimischen im negativen Sinn voraus, heißt es unter Branchenkennern. Signa ist nicht der erste prominente Name, der dort in Bedrängnis gekommen ist. Wie angespannt ist die Situation bei unseren Nachbarn?*

Neuhuber: Wir sehen in ganz Deutschland einen Rückgang beim Investitionsvolumen – nicht bei den Preisen – von über 60 Prozent. Je nach Standort sind es zwischen 50 und 75 Prozent. Am geringsten sind die Rückgänge bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen, und dort wiederum im Neubau.

GEWINN: *Wir stark sind die Preise denn gesunken?*

Neuhuber: Ich bin nicht sicher, ob die Preise wirklich so viel stärker gesunken sind als in Österreich. In Berlin sehen wir Preisrückgänge bei Immobilien für Investoren wie z. B. Zinshäusern von 30 Prozent in den vergangenen 18 Monaten. Das war angesichts der Zinsanstiege fast erwartbar. Das Problem war die Geschwindigkeit der Zinsanhebung. Faustregel vor zwei

„Wir wurden bei den Preisen um fünf Jahre zurückgeworfen“

Alexander Neuhuber gilt als Berlin-Pionier unter heimischen Immobilienprofis. Er erklärt, wie angespannt die Lage in Deutschland ist und wo die Unterschiede zu Österreich liegen.

VON ROBERT WIEDERSICH

Jahren: Ein Zinshaus in Berlin bringt ungefähr drei bis 3,5 Prozent Rendite, jetzt sind wir durch den Preisrückgang wieder bei vier bis 4,5 Prozent.

GEWINN: *In Österreich geben sich die finanzierenden Banken noch relativ entspannt. Machen die Banken in Deutschland mehr Druck auf Immobilieninvestoren?*

Neuhuber: Nein, wir sehen zumindest in Berlin bei Wohnimmobilien keine Fire-Sales. Verkäufer und Käufer finden bei den Preisvorstellungen aber weithin häufig nicht zueinander. Die Verkäufer wollen oder können die Preise nicht senken. Den Käufern sind die Preisnachlässe zu gering, weil jeder aktuell noch eine weitere Negativperspektive mit einpreist. Wer sich jetzt für ein Haus interessiert, kalkuliert eine weitere Zinserhöhung schon mit ein. Die

ausländischen Käufer sind noch vorsichtiger als die deutschen. Es tut sich wenig am Markt, aber er ist nicht tot. Wir wurden beim Transaktionsvolumen einfach um zehn Jahre, beim Preisniveau um fünf Jahre zurückgeworfen.

GEWINN: *Bekommen da nicht die ersten Investoren wieder Appetit?*

Neuhuber: Wenn der Preis wirklich um 30 Prozent runtergegangen ist, merken wir, dass das Interesse der Investoren schnell wieder anspringt. Das ganze Eigenkapital ist ja nicht verschwunden, auch wenn es derzeit woanders geparkt wird. Es ist nach wie vor sehr viel Geld da,

„Sie kaufen den Quadratmeter Zinshaus in Berlin derzeit um 2.400 bis 2.800 Euro ein. Das ist die Hälfte der Neubaukosten.“

Alexander Neuhuber, Magan

aber es wird weniger mit Krediten gehebelt. Privatstiftungen und Family Offices sind momentan viel stärker auf der Käuferseite, weil sie oft nur mit Eigenkapital kaufen. Die Konservativen sind wieder am Zug.



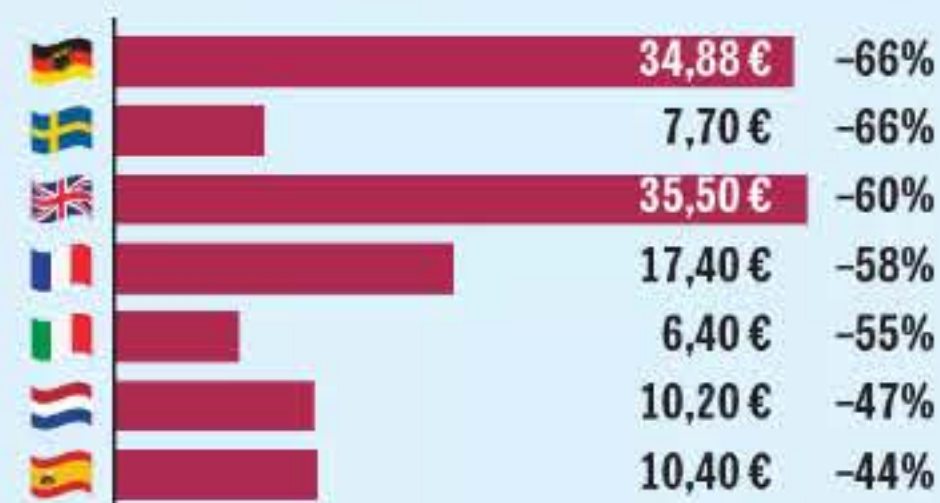
Alexander Neuhuber berät heimische Kunden seit rund 20 Jahren bei Käufen in Berlin und Ostdeutschland.

Deutscher Markt: Boden nicht erreicht

Deutschland ist gemeinsam mit Großbritannien der wichtigste Markt für Immobilieninvestoren in Europa. Doch die Investoren machen sich derzeit an allen wichtigen Märkten rar. Die Rückgänge bei den Immobilienkäufen fallen dementsprechend kräftig aus. Die großen Immobilienmakler haben die Erholung schon weit in das Jahr 2024 geschoben. Für das Jahresende 2023 prophezeien sie hingegen weiter fallende Preise und steigende Renditen. Die Korrektur bei den Preisen nähert sich zwar dem Boden, ist aber laut den Prognosen noch nicht beendet. Deswegen warten viele Investoren weiter zu. Die Abwartehaltung könnte sich auszahlen. „Eine Vielzahl von Immobilienkrediten steht zur Refinanzierung an, sodass sich infolge von Insolvenzen und auch Fire-Sales zahlreiche Investmentchancen bieten. Wie in den Krisen zuvor stehen diese vor allem im Fokus opportunistischer Investoren aus dem In- und Ausland“, erwartet man beim Makler CBRE. Oder anders gesagt: Die Schnäppchenjäger warten schon.

Investitionen in den Top-sieben-Märkten Europas

(in Mrd. Euro, Rückgang der Investitionen in Prozent)



Grafik: GEWINN. Quelle: CBRE

In allen großen Immobilienmärkten Europas gingen die Investitionen in den vergangenen zwölf Monaten stark zurück. Auch die Preise sind weiter unter Druck.



GEWINN: *Trotzdem: 4,5 Prozent Rendite für ein Zinshaus in Berlin müssen sich momentan mit drei Prozent Sparbuchverzinsung messen oder mit noch höher verzinsten Staatsanleihen. Müssen die Preise nicht noch weiter runter?*

Neuhuber: Bei dieser Rendite kaufen Sie den Quadratmeter Zinshaus im Bereich von 2.400 bis 2.800 Euro ein. Das ist die Hälfte der Neubaukosten. In der Langfristperspektive kaufe ich die Substanz günstig ein und habe noch eine laufende Rendite. Das ist der Unterschied zur Staatsanleihe. Aber klar: Das Zinshaus braucht angesichts des Aufwands einen gewissen Abstand zur Staatsanleihe.

GEWINN: *Welche Bodenbildung brauchen wir, bevor die Preise wieder steigen können? Als Österreicher schauen wir immer nach Deutschland. Wenn es dort nach oben geht, ist das oft zeitverzögert ein gutes Zeichen für den heimischen Markt.*

Neuhuber: Die Angebote unserer Kunden sind nicht mehr so weit weg von den Vorstellungen der Verkäufer. Ich vermute, dass wir in den nächsten sechs Monaten die Bodenbildung sehen werden. Der Quadratmeterpreis im Vergleich zum Neubau rutscht sonst zu weit nach unten. Wenn die Rendite auf fünf Prozent steigt, sind wir in Berlin bei Quadratmeterpreisen von 2.000 Euro. Am Nachbargrundstück kostet der Neubau trotzdem 5.000 oder 6.000 Euro.

GEWINN: *Eine Bodenbildung in den nächsten sechs Monaten ist optimistisch, da viele Banken und Ökonomen*

eine Zinssenkung frühestens im Herbst 2024 erwarten.

Neuhuber: Eine Zinssenkung wäre sowieso der Startschuss für alle, wie die Lemminge in eine Richtung zu laufen. Wer jetzt bei einem Haus gut verhandelt, hat die Bodenbildung wahrscheinlich schon vorweggenommen, oder es wird von diesem Niveau zumindest nicht mehr weit nach unten gehen.

GEWINN: *Einer der großen Unterschiede zwischen Deutschland und Österreich: Bei uns wurde in den letzten Jahren sehr viel gebaut. Die deutsche Regierung hat als Ziel 400.000 neue Wohnungen pro Jahr ausgegeben und es schon im Vorjahr verfehlt. Da wurden nur 300.000 Wohnungen gebaut, heuer werden es noch weniger.*

Neuhuber: In Deutschland würde man jedes Jahr 700.000 neue Wohnungen brauchen, um den Zuzug zu bewältigen. 2023 und 2024 dürfte man unter 200.000 Wohnungen rutschen. Damit sind Mietsteigerungen vorprogrammiert. Wir haben ja die paradoxe Situation, dass der Mietmarkt extrem gut läuft, während die Investitionen in Immobilien stark zurückgegangen sind.

GEWINN: *In Wien werden rund 7.000 freie Mietwohnungen angeboten, im fast doppelt so großen Berlin nur 3.300. Zu welchen Preisen kann man momentan in Berlin vermieten?*

Neuhuber: Es stellen sich tatsächlich für manche Wohnungsbesichtigungen 100 Leute an. Für eine renovierte Wohnung zahlt man schon 15 bis 20 Euro pro Quadratmeter im innerstädtischen Bereich.

