



➤ S Immo

Berliner Luft

Wien hat die schöneren Häuser, Berlin die besseren Preise – so lautet ein gängiger Spruch in der Immobilienbranche. **Mit Renditen von bis zu sechs Prozent** stellt die deutsche die österreichische Hauptstadt tatsächlich in den Schatten. Vereinzelt warnen prominente Stimmen aber schon vor einer Überhitzung.

Von Bernd Affenzeller, Berlin

Im Zuge der Krise haben sich im vermeintlichen Immobilien-Eldorado Osteuropa viele Entwickler und Investoren eine blutige Nase geholt. Auf der Suche nach sicheren, aber trotzdem lukrativen Alternativen wurden viele heimische Player im direkten Nachbarland fündig. »Deutschland ist ein guter und interessanter Markt«, erklärt Robert Neumüller, Geschäftsführer S Immo Germany. Dass Deutschland auch als der stabilste Investitionsmarkt der Welt gilt, hat der Attraktivität sicher nicht geschadet.

Die S Immo Germany hat heute über 200 Immobilien im Portfolio. Der Schwerpunkt liegt dabei eindeutig im Bereich Wohnen. Von den insgesamt 556.000 m² Gesamtfläche entfallen rund 73 % auf Wohnfläche, 18 % auf Geschäftsfläche und 9 % auf Bürofläche. Der aktuelle Verkehrswert des Portfolios beträgt 560 Millionen Euro, der Vermietungsgrad liegt bei 91 %, die Rendite bei 6,2 %. Die geografischen Schwerpunkte der S Immo Germany liegen in den beiden Metropolen



Mit aufwendigen Revitalisierungen können die Mieterlöse deutlich gesteigert werden.

Hamburg und Berlin, den beiden Städten mit dem größten Zuzug in Deutschland. Die Anzahl der Haushalte ist in den letzten Jahren stark gestiegen, Berlin zählt heute um 200.000 Haushalte mehr als vor zehn Jahren. »Was fehlt, ist die Liquidität am Markt«, erklärt Neumüller. »Deshalb setzen wir auf langfristige Investments und leben von der Miete.« Und davon lässt es sich ganz gut leben, denn in zentralen Lagen sind die Mieten seit 2005 um rund 30 % gestiegen. Vor allem in der Hauptstadt gehen Experten auch weiterhin von einer dynamischen Entwicklung aus. Das liegt vor allem an der hohen Mobilität der

Zweistellige Renditen sind heute zwar auch in Berlin Geschichte, 5 bis 6 % sind aber durchaus noch üblich.

Berliner. Ganze 10 % der Berliner ziehen jedes Jahr um. Und mit jeder Neuvermietung können die Vermieter die Miete anpassen. »Wer umzieht, verliert«, titelte etwa der *Berliner Tagesanzeiger*. In den Bezirken Lichtenberg und Neukölln sind die Mieten in den letzten beiden Jahren um 14 % gestiegen. Die S Immo etwa kann im Berliner Ortsteil Tiergarten durch die Revitalisierung eines Projekts die Miete von 4,4 Euro auf 8 Euro je Quadratmeter erhöhen. Dennoch werden vor allem im innerstädtischen Bereich kaum neue Mietwohnungen errichtet, sondern aufgrund der hohen Grundstückspreise fast ausschließlich Eigentumswohnungen. Und da gibt es durchaus Aufholbedarf. Nur rund 14 % beträgt die Eigentumsquote. Obwohl die Preise für Wohneigentum in den vergangenen Jahren gestiegen sind, befindet man sich immer noch unter dem Niveau von vor 20 Jahren und deutlich unter dem Niveau anderer europäischer Metropolen. Während man in Berlin für eine 80-m²-Wohnung nur rund 130.000 Euro hinblättern muss, werden in Stockholm oder Paris fast 500.000 Euro fällig. Die goldene Zeit der zweistelligen Renditen ist aber auch in Berlin vorbei, 5 bis 6 % sind aber durchaus noch üblich. »Das ist im Vergleich zu anderen Metropolen immer noch sehr attraktiv«, weiß Neumüller. Es gibt aber auch kritische Stimmen. Ulrich Kater, Chefvolkswirt der Dekabank, warnt etwa vor einer Immobilienblase: »Ich rechne mit ziemlicher Sicherheit mit Übertreibungen am deutschen Wohnungsmarkt. In einigen Großstädten ist die Preisentwicklung atemberaubend.« Die niedrigen Zinsen und das Bedürfnis von Investoren, Geld in reale Werte zu stecken, könnten zu Überhitzungen führen. □

➤ S IMMO BILANZ 2011 ◀

➤ **Das Jahr 2011** ist für die S Immo AG sehr erfolgreich verlaufen. Das Betriebsergebnis konnte um 52,4 % auf 92,3 Millionen Euro gesteigert werden, der Jahresüberschuss von 2,1 Millionen Euro auf 21,2 Millionen verzehnfacht werden.