



Presseinformation

Starke Nachfrage nach Hamburger Qualitätszinshäusern

- **Preise stabil auf hohem Niveau**
- **Zinshausmarkt profitiert vom Anstieg der Wohnungsmieten**
- **Zinshäuser als sichere Kapitalanlage gesucht**

Hamburg, den 1. September 2009. Ungeachtet der schweren Rezession und eines deutlich gesunkenen Transaktionsvolumens präsentiert sich der Hamburger Markt für Mehrfamilienhäuser bzw. Zinshäuser in diesem Jahr sehr preisstabil. Das in den Jahren 2006 und 2007 erreichte hohe Niveau hat weiterhin Bestand. Weder in den besonders gefragten Lagen noch in den normalen Arealen sind Abstriche bei den Kaufpreiskriterien oder bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen zu beobachten, und das, obwohl sich das Marktvolumen auf das in früheren Jahren bekannte Normalmaß ermäßigt hat und obwohl sich die Finanzierungsanforderungen der Banken deutlich verschärft haben. Zu diesem Ergebnis kommt der aktuelle Marktbericht der ZINSHAUSTEAM HAMBURG GmbH & Co. KG. „Wir registrieren eine sehr starke Nachfrage nach Qualitätsobjekten, die der Markt derzeit jedoch mangels Angebot nicht bedienen kann“, sagt Matthias Baron, geschäftsführender Gesellschafter des ZINSHAUSTEAMS.

Die Nachfrage resultiert aus der sehr festen Entwicklung des Hamburger Mietwohnungsmarktes, der bereits seit einigen Jahren steigende Mieten aufweist und der auch künftig kräftige Mietpreiserhöhungen erwarten lässt. „Vor diesem Hintergrund erweisen sich Mehrfamilienhäuser in der Krise als besonders sichere Kapitalanlage, da sie eine kontinuierliche Einnahme garantieren, die angesichts der starken Nachfrage nach Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg sogar langfristig steigen und so für kontinuierliche Wertsteigerungen sorgen“, so Baron weiter.

Im Zuge der Finanzkrise hat sich der Markt für Zinshäuser in Hamburg wieder auf sein in der Vergangenheit gewohntes Normalmaß zurückentwickelt. Denn die eher liquiditätsgetriebenen Investoren aus dem Ausland, die Zinshäuser vor allem in großen Paketen erwarben, sind als Käufer ausgefallen. Die Zahl der Verkäufe und damit das Gesamtvolumen des Marktes für Zinshäuser hat sich bereits 2008 deutlich ermäßigt und ist auch in diesem Jahr rückläufig. Wurden in den zehn Jahren von 1996 bis 2005 regelmäßig zwischen 350 und 450 Objekte veräußert, so werden nach dem plötzlichen Anstieg in 2006 und 2007 auf jeweils rund 600 Einheiten in 2008 und auch in 2009 wieder die üblichen Zahlen erreicht.



Auf das Preisniveau hat dieser Rückgang nach den Ermittlungen des ZINSHAUSTEAMS jedoch keinen Einfluss. Inzwischen sind wieder vermehrt private und institutionelle Investoren aus dem Inland am Markt. „Die Nachfrage ist so stark und das Angebot so begrenzt, dass normalerweise die Preise weiter deutlich anziehen müssten“, so Baron. Preisbegrenzend wirken sich jedoch die deutlich erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken aus sowie das Qualitätsdenken der Anleger. Das bedeutet, dass für Häuser in den besten Lagen der Hansestadt, d.h. in Harvestehude, Rotherbaum, dem westlichen Teil von Uhlenhorst, dem südlichen Teil von Winterhude sowie in Blankenese und in der Hafencity unverändert zwischen dem 18- bis 22fachen einer Jahresnettomiete des Objektes gezahlt werden. Die Kaufpreise umgerechnet auf den Quadratmeter Nettowohnfläche reichen von 1.800 bis 2.600 Euro. In den guten Lagen Hamburgs (Eppendorf, restliche Bereiche von Eimsbüttel und Uhlenhorst sowie Winterhude (Nord) und Ottensen) wird das 17- bis 20fache bezahlt bei Quadratmeterpreisen von 1.600 bis 2.300 Euro. Zinshäuser in normalen Lagen (Eimsbüttel (Süd), Barmbek, Wandsbek und Altona) erreichen das 13- bis 16fache der Jahresnettomiete sowie 1.000 bis 1.300 Euro/m² Wohnfläche.

Die besondere Stabilität des Zinshausmarktes in Hamburg ist neben der insgesamt wirtschaftlich breit strukturierten Lage der Hansestadt auch verschiedenen, bundesweit geltenden Makrotendenzen zu verdanken. So profitiert Hamburg von seinem Metropolcharakter und dem demografischen Wandel, wodurch immer mehr ältere Menschen zurück in die Stadt ziehen. Die Individualisierung der Gesellschaft führt zu immer mehr Haushalten und dadurch zu einer anziehenden Wohnungsnachfrage in den Ballungsräumen. Hinzu kommt ein Tiefstand beim Wohnungsneubau. Dieser resultiert aus den in den letzten Jahren drastisch verteuerten Grundstückspreisen, die verhindern, dass sich neue Mehrfamilienhäuser rein zu Vermietungszwecken kaum noch wirtschaftlich rechnen oder nur noch unter Einsatz zahlreicher Hilfen durch die öffentliche Hand wirtschaftlich sinnvoll sind.

„Das derzeit niedrige Angebot könnte sich in den kommenden Monaten wieder erhöhen“, sagt Baron weiter. Das ZINSHAUSTEAM erwartet, dass viele Besitzer von Zinshäusern ihre steuerliche Situation nach der Bundestagswahl überprüfen werden. „Wer Häuser mehr als zehn Jahre hält, könnte daran denken, durch einen Verkauf Gewinne noch steuerfrei vereinnahmen zu können“, so Baron, „denn nach der Wahl wird eine neue Bundesregierung alle Möglichkeiten überprüfen, wie sie angesichts einer desolaten Haushaltslage höhere Steuern vereinnahmen kann.“

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ZINSHAUSTEAM HAMBURG GmbH & Co. KG
Matthias Baron
Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg
Tel.: 040/41 17 250, Fax 040/41 17 25 30
E-Mail: zentrale@zinshausteam.de