

## Presseinformation

### Hamburger Zinshäuser mit deutlichen Preissteigerungen

- **Deutlich fungiblere Kapitalanlage**
- **Anziehende Wohnungsmieten und Finanzmarktkrise treiben Nachfrage**
- **Angebot bei weitem nicht ausreichend**

**Hamburg, den 21. September 2011.** Hamburger Zinshäuser erweisen sich zunehmend als Kapitalanlage, die nicht nur die Anforderungen an Sicherheit, Wertstabilität und Wertsteigerungsmöglichkeiten, sondern auch an rasche Verwertbarkeit erfüllen kann. Die schon traditionell nicht immer zu befriedigende Nachfrage nach den so genannten Rente- oder Zinshäusern bewirkt eine deutliche Erhöhung der Vermarktungsgeschwindigkeit. „Wer heute ein Zinshaus in guter Lage anbieten kann, darf davon ausgehen, dass in wenigen Wochen ein Käufer gefunden ist“, sagt Matthias Baron, geschäftsführender Gesellschafter der ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG, Hamburg, anlässlich der Vorlage des aktuellen Marktberichts über Hamburger Anlageimmobilien. Vor wenigen Jahren lag die durchschnittliche Vermarktungsgeschwindigkeit noch bei etwa drei bis sechs Monaten.

Die Gründe für die hohe Nachfrage, die das Angebot bei weitem übersteigt, haben sich in den letzten zwölf Monaten eher verstärkt. Die aktuelle Währungskrise und Verschuldungsproblematik gleich in den beiden Wirtschaftsräumen, den USA und Europa, sowie die damit verbundenen Befürchtungen um die Geldwertstabilität einerseits und die noch immer äußerst niedrigen Kapitalmarktzinsen andererseits, lassen den Blick von privaten und auch institutionellen Anlegern verstärkt auf Immobilien richten. Kapitalanlagemöglichkeiten in der Freien und Hansestadt Hamburg sind besonders interessant, weil der Wohnungsmarkt deutliche Mietsteigerungen zeigt und voraussichtlich auch noch weiter anziehende Mieten zeigen wird

„Sämtliche Faktoren, die den Wert eines Zinshauses unabhängig von Lage und Zustand beeinflussen können, sprechen für eine Investition“, so Baron weiter. Diese Faktoren sind eine weiter anziehende Wohnungsnachfrage, da Hamburg aufgrund seiner Metropolenfunktion und breiten Wirtschaftsstruktur weiter wächst, und gleichzeitig ein immer noch zu geringer Neubau in der Stadt. „Um das Ziel des neuen Hamburger Senats zu erreichen, nämlich der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken und jährlich etwa 6.000 neue Wohnungen zu schaffen, fehlen die Voraussetzungen“, sagt Baron weiter.

Die Folgen für den Zinshausmarkt bestehen in einer Preissituation, die im Vergleich zum Vorjahr ein neues Niveau markiert. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise haben sich 2010 um knapp 17 % auf rund 1.600 Euro erhöht. Das gesamte Transaktionsvolumen stieg im Jahr 2010 auf 886 Millionen Euro, ein Plus von 29 %. Insgesamt wurden mit 459 rund 19 % mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als noch im Jahr 2009. Der durchschnittliche Kaufpreisfaktor, d.h. die Relation von Nettomiete zum Kaufpreis, expandierte von 15,4 auf 16, so dass sich der anfängliche Zinssatz entsprechend ermäßigte.

Am deutlichsten stiegen die Preise für Mehrfamilienhäuser in den Hamburger Top-Lagen, d.h. in Harvestehude, Rotherbaum, Winterhude, Uhlenhorst, Blankenese und der Hafencity. „Wir konnten bei den Kaufpreisen die Akzeptanz von einer Erhöhung der Relation ‚Kaufpreis zu Jahresnettomieteinnahme‘ um durchschnittlich eine Jahresnettomiete registrieren“, geht aus dem Marktbericht hervor. Da die hohe Nachfrage nach Objekten in den guten und sehr guten Lagen nicht zu befriedigen ist, richten die Anleger ihren Blick auch auf normale und einfache Lagen, zumal dort noch ein Nachholbedarf bei der Entwicklung der Wohnungsmieten gesehen wird. „Selbst früher als schwach bezeichnete Lagen, etwa Wilhelmsburg, Süderelbe, Rothenburgsort oder Veddel, erfahren eine deutlich anziehende Nachfrage und damit anziehende Kaufpreise. Die Investitionen im Rahmen der Internationalen Bauausstellung und die Ziele des Senats, die südlich der Elbe gelegenen Bezirk stärker an die City zu binden, wecken verstärkt auch die Aufmerksamkeit privater Investoren.“

### **Hamburger Investment-Immobilien stark nachgefragt**

Auch Investmentimmobilien, d.h. Objekte mit überwiegender Büro- und Einzelhandelsflächennutzung, werden insbesondere von institutionellen Anlegern verstärkt nachgefragt. Denn die gute Konjunktur hat die Büroflächenvermietung erhöht und insbesondere in 1A-Lagen zu neuen Höchstmieten für Einzelhandelsflächen geführt. In diesem Jahr dürfte das Transaktionsvolumen, gemessen an den Zahlen des ersten Halbjahres, das Niveau der bisherigen Rekordjahre 2006 und 2007 erreichen. Allein im ersten Halbjahr wurden Investmentobjekte um rund 1,3 Milliarden Euro transferiert, somit etwa dreimal mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Als Korrektive im Anlageimmobilienmarkt erweisen sich aber ein gleichwohl nüchterner kaufmännischer Blick auf die Investitionsmöglichkeiten und die gleichzeitig steigenden Anforderungen der Banken an den notwendigen Eigenkapitaleinsatz. „Nicht jede Preisforderung wird akzeptiert“, so Baron weiter.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ZINSHAUSTEAM & KENBO 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