



# Marktbericht

## Hamburger Zinshausmarkt 2014

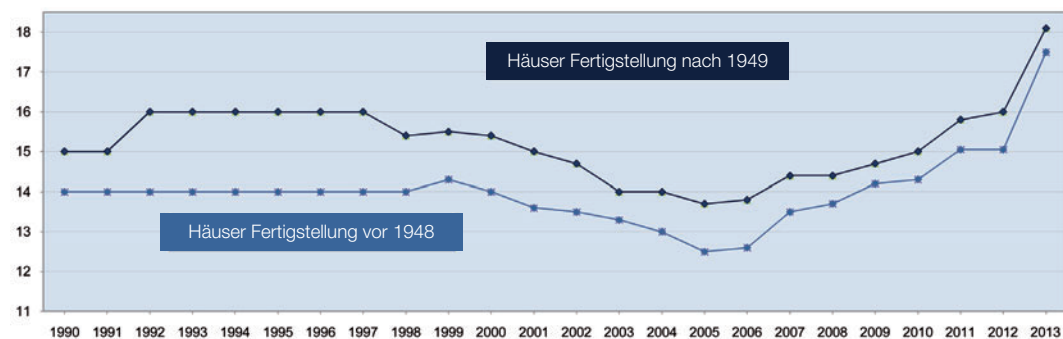


## Marktbericht Hamburger Zinshausmarkt 2014

Historische Niedrigzinsen, eine prekäre Finanzlage in der gesamten westlichen Welt, ein paternalistischer Staat, der alles regeln und umverteilen möchte, was ihm richtig und gerecht erscheint. Nie war Geld- und Vermögensanlage so schwierig wie heute. Mehrfamilienhäuser wirken da wie der Fels in der Brandung: Sie sind von bleibendem Wert, inflationsresistent und werfen überdies noch auskömmliche Renditen ab.

Mit diesem Marktbericht möchten wir Zinshauseigentümern und Investoren einen aktuellen Überblick über das Betongold mit Rendite geben. Um eines gleich vorweg zu nehmen: Wir kennen weder die Auswirkungen der angekündigten Mietpreisbremse noch haben wir ein sicheres Bild darüber, ob die Rallye an den gefragten Immobilienmärkten ihre Fortsetzung findet. Was uns Halt gibt, ist der Blick nach hinten. Angefangen mit dem Immobilienboom der 1990er Jahre gleich nach der Wiedervereinigung. Es gibt zahlreiche Parallelen, wenngleich die heutigen Marktphänomene in anderen Gewändern erscheinen. Auch damals glaubten fast alle Marktteilnehmer an den „ewigen Boom“. Damals drängten große Teile der ostdeutschen Bevölkerung in unsere westdeutschen Städte, es wurde 1993 – so wie heute – von einer Wohnungsnot gesprochen. Die Politik pfuschte der Wohnungswirtschaft (wieder einmal) ins Handwerk. Es folgte ein heftiger Kater mit zahlreichen Insolvenzen, der Wohnungsneubau kam fast zum Erliegen. Es war die Saat für die heutige Knappheit an Wohnraum und wieder steigende Mieten.

### Entwicklung der Rendite-Multiplikatoren



Quelle: IVD Nord-Immobilienpreisspiegel und Gutachterausschuss Hamburg

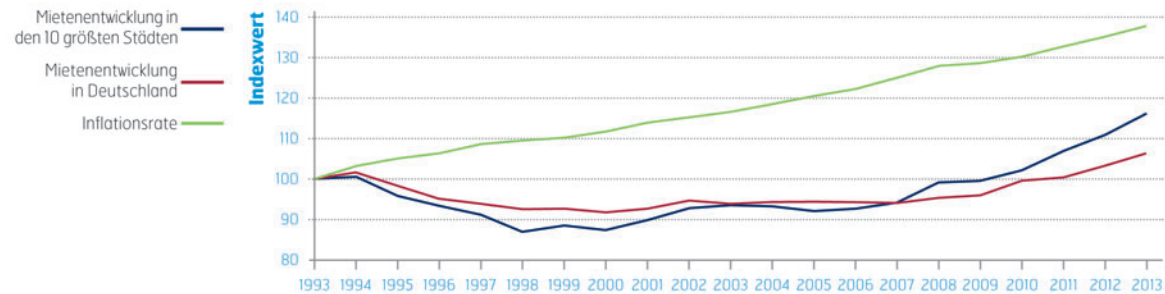
## Wie steht Hamburg im Vergleich zu den anderen Metropolen da?

Nach einer langen Durststrecke haben sich die Mieterträge seit 2008/09 deutlich erholt und stiegen in den vergangenen drei Jahren überdurchschnittlich an. Für diese Entwicklung sind gleich mehrere Faktoren im Zusammenspiel verantwortlich: eine zu geringe Bautätigkeit im Neubausegment, anhaltende Wanderungsbewegungen in die Metropolen, die Zunahme der Einpersonenhaushalte sowie Nachholeffekte. Bereinigt um die Inflationsrate haben wir das Niveau aus den Boomjahren 1993/94 im Bundesschnitt immer noch nicht erreicht!

Hamburg geht seinen Sonderweg und entwickelt sich außerordentlich gut. Vermieter von Altbauwohnungen haben nach unseren Analysen in den zurückliegenden Jahren beste Renditen erzielt – jedoch auch sehr viel Geld in ihre Häuser investiert. Die Revitalisierung einer Altbauwohnung setzen Experten mit 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche an.

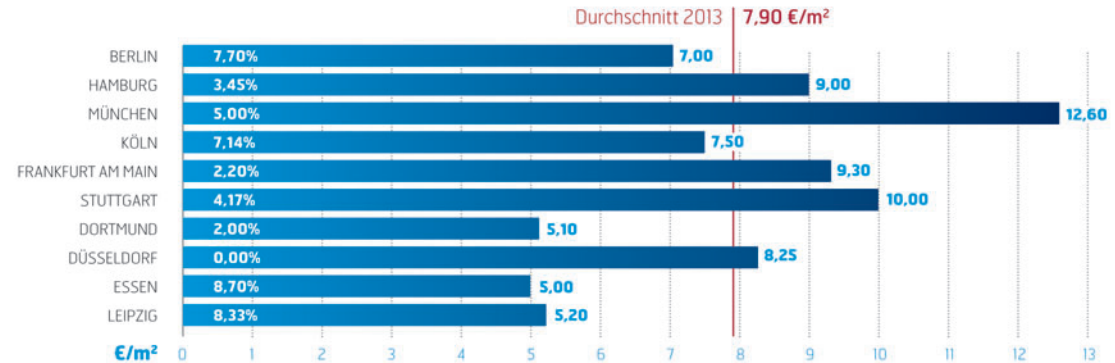
## Inflations- und Mietentwicklung 1993 bis 2013

(Basisjahr 1993 = 100)



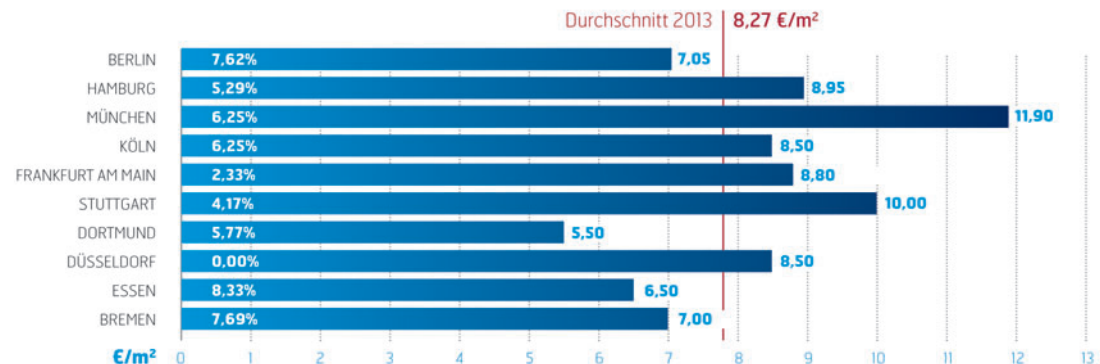
## Mieten für Altbauwohnungen der Baualtersklasse vor 1948

Nettokaltmieten in Euro/m<sup>2</sup>, Bestand bis 1948, mittlerer Wohnwert, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



## Mieten für Wohnungen der Baualtersklasse nach 1949

Nettokaltmieten in Euro/m<sup>2</sup>, Bestand ab 1949, mittlerer Wohnwert, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



## Geht es weiter aufwärts mit den Mieten? Welche Rolle spielt die Mietpreisbremse?

Fachleute sind sich einig: Das Allzeithoch bei den Hamburger Spitzenmieten wurde bereits im April 2013 erreicht. Die großen Online-Vermarkter, die über sehr sensible und ausgereifte Analyse-möglichkeiten verfügen, bestätigen diesen Trend. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass die so genannten Brot-und-Butter-Lagen wie Hamm, Horn, Wandsbek, Bramfeld und Barmbek nach wie vor leicht zulegen, insbesondere bei Wohnungsgrößen unter 55 m<sup>2</sup>. Handliche und bezahlbare Größen, ein modernisiertes Badezimmer und eine urbane Lage mit ÖPNV-Anschluss sind die Erfolgsgaranten dieser Zeit. Die Trendlagen wie Schanze, St. Georg, St. Pauli und in Teilen auch Altona/Bahrenfeld bleiben zwar außerordentlich begehrt, aber es setzt sich bei den Mietern die Erkenntnis durch, dass Preis und Leistung aus dem Ruder geraten.

Die Mietpreisbremse war ein zentrales Wahlversprechen der beiden großen Volksparteien, ist Bestandteil des Koalitionsvertrags und wird in Hamburg mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit zeitnah umgesetzt. Entgegen dem Rat aller Immobilienverbände und Fachleute wurde der größte Eingriff in das private Eigentum der Bürger verabschiedet.

Für Bestandhalter vermieteter Eigentumswohnungen und Mietshäuser werden die Zeiten schwieriger. Nicht nur aufgrund eventueller Mieteinbußen, sondern vor allem ob der Regelungsflut des Gesetzgebers. Auch die Interessensverbände auf Mieter- und Vermieterseite werden gemeinsam mit den Amtsgerichten eine wenig schmackhafte Suppe auszulöffeln haben.

Im Einzelnen: Bezugsgröße für die *Zehnprozent-hürde* dürfte im Normalfall der Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels werden, der zukünftig auf eine breitere Basis gestellt werden soll. Dies kann nur bedeuten, dass die für den Spiegel relevanten Mieten weiter gedrückt werden und sich somit weiter von der Vermietungsrealität entfernen. Auch besteht seitens des Gesetzgebers der Ehrgeiz, in den Mietenspiegel eine ökologische Komponente aufzunehmen. Soweit die schlechten Nachrichten.

Von herausragender Bedeutung ist hingegen, dass im Rahmen von Anschlussvermietungen mindestens die davor gezahlte Nettomiete verlangt werden kann – und zwar auch dann, wenn dieser Wert deutlich über der Zehnprozentgrenze liegt. Damit sind die schlimmsten Befürchtungen der Wohnungswirtschaft vom Tisch. Auch soll die Begrenzung entfallen, wenn zuvor eine umfangreiche Modernisierung der Wohnung vorgenommen wurde. Noch unklar ist, was ein Vermieter konkret tun muss, um diese Bedingungen zu erfüllen. Dennoch können seriöse Bestandhalter, die ihren Bestand pflegen und verbessern möchten, mit dieser Regelung leben. Eine weitere gute Nachricht aus dem Koalitionsvertrag ist der Verzicht auf eine energetische Zwangssanierung. Überdies: Alle Regelungen zur Mietpreisbremse sollen nur für einen Zeitraum von maximal fünf Jahren geschlossen werden.

Dass die Regierung auf die Wiedereinführung einer degressiven AfA für Neubauten verzichten möchte, können die meisten Vermieter mit Gelassenheit zur Kenntnis nehmen. Jeder Eigentümer ist eben auch Steuerzahler. Die Wohnungswirtschaft benötigt schließlich keine Subventionen, sondern verlässliche Rahmenbedingungen.

# Hamburger Mietenspiegel für Investoren 2013

Mietpreisentwicklung der Netto-Kaltniete von 1989 - 2013 in %

Baualtersklassen / Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918			1.1.1919 - 20.6.1948		21.6.1948 - 31.12.1960		1961 - 67	1968 - 77	1978 - 93	1994 - 2013**
Ausstattung			ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage		Wohnfläche in m <sup>2</sup>	A	B	C	E	F	G	H	I	K	L	M
normale Wohnlage	1	25 - 41			82 % 2,53 %		47 % 1,61 %		40 % 1,40 %	39 % 1,38 %	33 % 1,20 %		-11 % - 0,63 %
	2	41 - 66		86 % 2,61 %	96 % 2,83 %		95 % 2,82 %	63 % 2,06 %	66 % 2,13 %	41 % 1,44 %	33 % 1,18 %	45 % 1,55 %	1 % 0,07 %
	3	66 - 91	83 % 2,54%	114 % 3,23 %	136 % 3,65 %		86 % 2,62 %		64 % 2,09 %	40 % 1,41 %	28 % 1,04 %	41 % 1,43 %	6 % 0,31 %
	4	ab 91		89 % 2,68 %	128 % 3,49 %		80 % 2,49 %		66 % 2,14 %		26 % 1,05 %		
gute Wohnlage	5	25 - 41			76 % 2,39 %				43 % 1,49 %	92 % 2,76 %	63 % 2,07 %		
	6	41 - 66			102 % 2,98 %		87 % 2,64 %		63 % 2,04 %	94 % 2,79 %	66 % 2,14 %	47 % 1,61 %	42 % 1,78 %
	7	66 - 91		140 % 3,72 %	96 % 2,85 %		99 % 2,90 %		88 % 2,67 %	47 % 1,62 %	49 % 1,67 %	32 % 1,18 %	13 % 0,61 %
	8	ab 91		175 % 4,31 %	101 % 2,96 %		96 % 2,83 %		83 % 2,78 %	76 % 2,39 %	75 % 2,37 %	43 % 1,51 %	11 % 0,58 %
	9	ab 131			141 % 3,74 %								

Wert 1 = absolute Steigerung seit 1989\*  
Wert 2 = durchschnittliche Steigerung p.a.\*

= Mietpreisentwicklung oberhalb der Inflationsrate\*\*\*  
 = Mietpreisentwicklung nominal negativ

© BAUWERK HAMBURG 2013

Bei Leerfeldern konnte aufgrund einer zu geringen Datenbasis kein Steigerungswert erhoben werden.

\* Basis der Daten sind die jeweiligen Mittelwerte des Hamburger Mietenspiegel, welche alle 2 Jahre von der Behörde für Stadtentwicklung herausgegeben werden. Irrtümer vorbehalten.

\*\* Erhebungszeitraum der Mietwerte von 1993 bis 2013

\*\*\* Grundlage der Berechnung Statistisches Deutsches Bundesamt

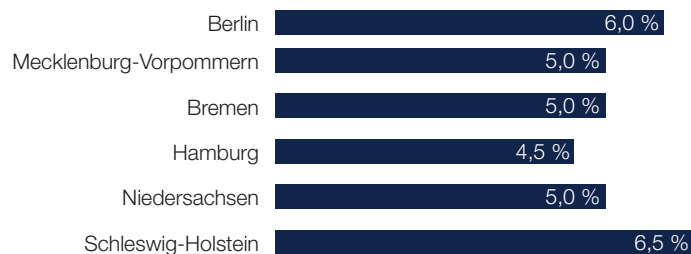


## Werden die Zinshauspreise noch weiter steigen? Besteht die Gefahr einer Preisblase?

Die Preise für Mietshäuser sind in den vergangenen zwei Jahren um mehr als 20 Prozent gestiegen – eine für Wohnimmobilien historische Wertentwicklung. Das Niedrigzinsniveau und die prekäre Finanzlage einiger Staaten der Eurozone hinterlassen ihre Spuren. Besserung ist nicht in Sicht, im Gegenteil: Kürzlich warnte die BaFin vor einer zu niedrigen Eigenkapitaldecke einiger deutscher Lebensversicherer. In der Folge denkt die mit dem Gesetzgeber gut vernetzte Finanzbranche bereits über ein Abschmelzen der einst zugesagten Garantiezinsen nach.

Die Luft für Anleger wird also immer dünner; kein Wunder, wenn sich Panikkäufe bei Immobilien mehren. Der Staat nutzt diese Situation dreist aus, indem er die Grunderwerbsteuer immer weiter in die Höhe schraubt. Für Immobilienkäufer in Berlin, Bremen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein steigt sie ab 1. Januar 2014 um bis zu 1,5 Prozentpunkte.

### Grunderwerbsteuer in den verschiedenen Bundesländern



*(Stichtag für alle Bundesländer: 01.01.2014)*

In keiner anderen Vermögensklasse ist es darüber hinaus so aufwendig und teuer, Vermögen zu übertragen. So haben auch die Notare seit dem 1. August 2013 eine neue Gebührenordnung, die teilweise kräftige Preisaufschläge mit sich bringt.

Die größeren Deals werden daher immer häufiger als Unternehmensverkauf (share deal) gestaltet, um die Grunderwerbsteuer gänzlich zu umgehen. Trotz Einschränkung der so genannten RETT-Blocker entwickelt sich diese Technik bei einschlägigen Anwaltskanzleien und Steuerberatern zu einem lukrativen Geschäftszweig. Kein Wunder, lassen sich doch an dieser Stelle hunderttausende Euro an Steuern sparen.

## Vergleich der Notar- und Gerichtskosten

Geschäftswert	Notar- und Gerichtsgebühren ALT (KostO)	Notar- und Gerichtsgebühren ab 01.08.2013 (GnotKG) volle Vollzugsgebühr
250.000,- €	1.585,00 €	1.969,50 €
500.000,- €	2.974,50 €	3.338,00 €
1.000.000,- €	5.592,50 €	6.193,95 €
2.000.000,- €	10.947,50 €	11.906,00 €

**Bemerkung:** Das Berechnungsbeispiel bezieht sich auf einen gewöhnlichen Immobilienkaufvertrag mit Auflassungsvormerkung, der Bestellung einer Grundschuld zu 50 % des Kaufpreises und OHNE Notaranderkonto sowie eventuelle Auslagen des Notariats. Im Falle der Abwicklung mit Notaranderkonto, erhöhen sich die Vollzugsgebühren um etwa ein Drittel. Mehrwertsteuer inbegriffen.

*Quelle: Notariat Palmaille*

Wir erwarten, dass auch 2014 verhältnismäßig wenige Zinshäuser auf den freien Markt in den Verkauf gelangen. Zu schwierig gestaltet sich die Wiederanlage von Verkaufserlösen. Gleichzeitig bleibt der Druck auf der Käuferseite groß. Daraus aber automatisch weitere Preissteigerungen abzuleiten, wäre zu kurz gedacht: Investoren meiden tendenziell Geldanlagen, die sie nicht persönlich beherrschen können. Dazu gehören insbesondere die indirekten Immobilienanlagen wie Fonds, aber auch Zinshausinvestments, wenn die jeweilige Gebietskörperschaft diese zu stark reglementiert, etwa mithilfe der Mietpreisbremse.

Mancher Zinshausbesitzer musste schon über Nacht lernen, dass sein Haus jetzt ein Denkmal ist (Widerspruch zwecklos) und das zuständige Amt zukünftig bei allen Modernisierungen mitredet. Nicht viel besser ergeht es Hausbesitzern in den Trendlagen, wenn ihnen so genannte Erhaltungssatzungen übergestülpt werden. Man kann

sich oftmals des Eindrucks nicht erwehren, dass in manchen Amtsstuben, nach persönlichem Gefühl entschieden wird, ob eine Luxussanierung vorliegt oder nicht.

Hamburg hat keine Immobilienblase zu befürchten. Und zwar aus zwei Gründen: Erstens wird es in prosperierenden Metropolen tendenziell immer einen Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien geben; das gilt für Kauf wie auch Miete. Zweitens achten hiesige Kreditinstitute bei der Finanzierung immer noch sehr genau auf den Beleihungswert – und berechnen ihn derart, dass er in guten wie in schlechten Zeiten realisierbar erscheint. Hinzu kommt die Festzinskultur bei deutschen Baufinanzierungen. Eine Zinshausblase könnte also nur dann entstehen, wenn sich die Mehrfamilienhauspreise weiter so schnell entwickeln wie in den vergangenen zwei Jahren und sich deutlich von den Mietpreissteigerungen abkoppeln. Das ist jedoch sehr unwahrscheinlich.

Experten vermuten, dass der Zinshausmarkt gerade durch die Ankündigung der politisch gewollten Mietpreisbremse eher einen Dämpfer bekommt. Allerdings: In einigen Teilmärkten, insbesondere in den Altbauquartieren von Winterhude, St. Georg, im Schanzenviertel sowie Ottensen, gibt es ernsthafte Ausreißer nach oben. Diese Trophy-Deals sind aber überwiegend mit einem hohen Eigenkapitalanteil finanziert und werden den Markt im Ganzen nicht belasten.





Lagequalität	Multiplikator	m <sup>2</sup> -Preis	Tendenz
<b>ERSTE LAGE</b> Harvestehude, Rotherbaum, Hafencity, Uhlenhorst und Winterhude (Alsterseite)	22 bis 27-fache der Jahresmiete	3.000,- bis 4.000,- €	
<b>GUTE LAGE</b> Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst, St. Georg, Ottensen, Alsterdorf, Hohenfelde, Eimsbüttel, Elbvororte	20 bis 25-fache der Jahresmiete	2.700,- bis 3.200,- €	
<b>SZENE LAGE</b> St. Pauli, Karolinenviertel, Altona, Schanzenviertel, Bahrenfeld, Barmbek	19 bis 24-fache der Jahresmiete	2.000,- bis 2.900,- €	
<b>BÜRGERLICHE LAGE</b> Wandsbek, Lokstedt, Fuhlsbüttel, Rahlstedt, Hamm-Nord, Stellingen, Schnelsen, Bergedorf, Niendorf, Eilbek	16 bis 18-fache der Jahresmiete	1.700,- bis 2.100,- €	
<b>EINFACHE LAGE</b> Wilhelmsburg, Hamm, Horn, Billstedt, Steilshoop, Borgfelde, Harburg, Lurup, Eidelstedt	13 bis 16-fache der Jahresmiete	1.200,- bis 1.900,- €	
<b>SCHWACHE LAGE</b> Veddel, Hamm-Süd, Rothenburgsort, Billbrook, Neugraben, Neuwiedenthal	13 bis 15-fache der Jahresmiete	1.000,- bis 1.400,- €	

Quelle: BAUWERK HAMBURG



---

## Welche Wohnlagen und Stadtteile sind besonders gefragt? Wo sind die Potenziale am größten?

---

Aufgrund des geringen Angebots ist die Auswahl an Häusern sehr begrenzt, so dass die Käufer auch auf in der Vergangenheit weniger nachgefragte Stadtteile ausweichen. Typische Beispiele hierfür sind Rahlstedt, Bergedorf oder Harburg. *Billstedt, Hamm und Horn schuf der liebe Gott im Zorn* – das gilt längst nicht mehr. Gerade Hamm und Horn gehören zu den Top-Performern bei der Wertentwicklung. Erst die dänischen Investoren haben uns vor einigen Jahren darauf gebracht, dass die grünen und ruhigen Wohnstraßen mit den beliebten Backsteinbauten aus den 1950er Jahren eine zukunftssträchtige Investition sind. Auch bei jungen Mietern aus den neuen Bundesländern, die aus beruflichen Gründen nach Hamburg ziehen, sind die Wohnungszuschnitte und die Nähe zur A1/A 24 sehr gefragt.

Everybody's Darling und damit preislich an der absoluten Spitze bleiben natürlich die stets gefragten Altbauquartiere rund um die Außenalster sowie Ottensen und Eimsbüttel. Eppendorf und Harvestehude profitieren beispielsweise davon, dass es dort keine Erhaltungssatzungen gibt und

die Mietpreisbremse ihre Wirkung wahrscheinlich nur begrenzt entfalten kann. Ganz anders sieht das in den dynamischen Trendlagen wie St. Pauli, Karolinentempel und den Wohnstraßen rund um Schulterblatt und Schanzenstraße aus. Es bleibt daher abzuwarten, ob die reglementierten Gebiete preislich zu den etablierten aufschließen können.

Eine interessante Zukunft wird dem Reiherstiegviertel in Wilhelmsburg zugesprochen. Bereits heute Sanierungsgebiet, verläuft die Entwicklungskarriere langsam, aber in vielversprechenden Schritten. Parallelen zu St. Georg in den 1990er Jahren und dem Karoiviertel rund um die Jahrtausendwende sind erkennbar. Wer hier investiert, muss allerdings mit jeder Menge Dirigismus seitens der Stadt rechnen. Es ist mittlerweile eine Kunst, hier überhaupt ins Grundbuch zu kommen. Denn es wird nicht nur die Kaufpreishöhe durch die Sanierungsbehörde überwacht, sondern auch die Qualität der einzutragenden Grundschulden.

Altona ist Ikea und Ikea steht für Umbruch, Entwicklung und Gentrifizierung. Rund um die ehemalige Schmuddelmeile der Großen Bergstraße verändert sich gerade alles. Sichtbar wird das im Einzelhandelsbesatz, wo der Ein-Euro-Laden dem Cafe oder Apple-Händler weicht. Die Lebensqualität für kaufkräftige Bewohner steigt erheblich, und es ist nur noch eine Frage der Zeit, bis die Lagen in den schönen Altbaustraßen nördlich von Ikea im Wert stark anziehen.

## Elbinsel Wilhelmsburg

### Reiherstiegviertel

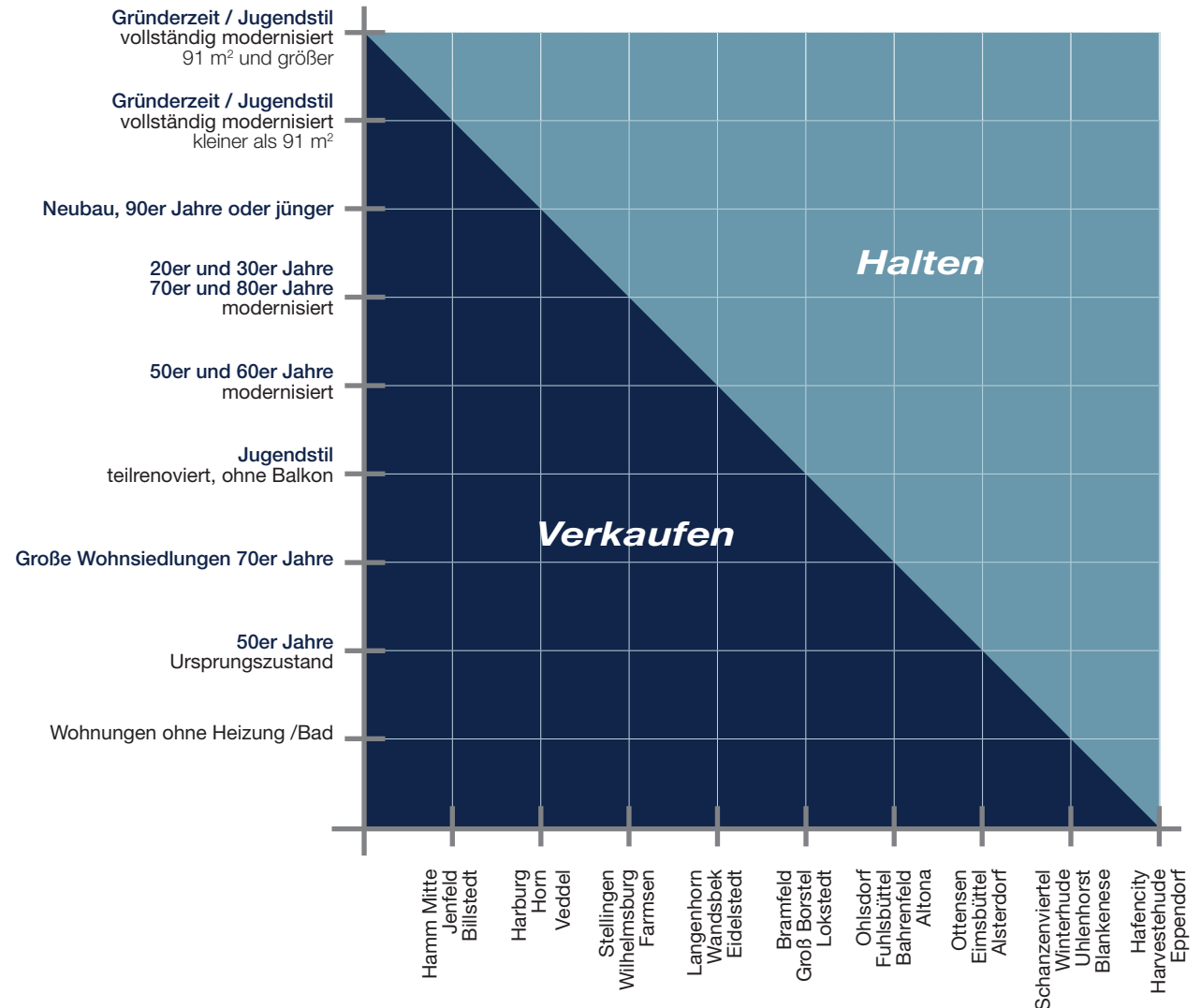


## Welche Häuser sollte man als Eigentümer auf jeden Fall behalten, welche besser verkaufen?

Das Handwerk läuft unter Vollbeschäftigung von einem Rekord zum nächsten. Hamburgs Hausbesitzer investieren ihr Bargeld lieber in die eigene Immobilie, statt es für Zinsen nahe Null an Wert verlieren zu lassen. Kein Wunder, dass die Gesellenstunde mittlerweile nicht mehr unter € 50,- zu haben ist und sich auch das Baumaterial binnen Jahresfrist um rund 20 Prozent verteuert hat.

Wichtig für Zinshausbesitzer ist daher die Frage, in welche Häuser und in welcher Lage die kostbaren Handwerkerstunden investiert werden. Denn dem Gas- und Wasserinstallateur ist es egal, ob er ein Badezimmer in Billstedt oder Eppendorf saniert. Der Wirkungsgrad jedoch ist ein anderer.

Irgendwann geht auch der längste Immobilienboom zu Ende, und dann zählen wieder die alten Gesetze der Immobilienbewertung: Lage, Lage, Lage. Eventuell ist es daher klug, ein Haus, dessen Marktchancen perspektivisch sinken, alsbald abzugeben. Die Perlen im Portfolio herzugeben bleibt hingegen nicht empfehlenswert.



## Zusammenfassung

Hamburgs Metropolregion zeigt sich in kultureller wie auch wirtschaftlicher Sicht in bester Verfassung. Immer noch ziehen junge Menschen in unsere Stadt, um hier Arbeit zu finden und ein neues Leben aufzubauen. Eine wachsende Stadt bedeutet für Vermieter von Wohnraum, dass ihre Kundenzahl zunimmt und die Zukunft gesichert erscheint.

Die Wohnungsmieten werden in den meisten Hamburger Stadtteilen noch eine gewisse Zeit steigen, wenngleich das Tempo der Mietsteigerungen bereits stark nachgelassen hat.

Die meisten Zinshausbesitzer sind klug genug und modernisieren ihre Häuser mit den zugewachsenen Mieteinnahmen. Ganz nach dem Motto: Wer bewahren will, der muss bewegen.

Wer sich heute mit dem Kauf eines Hauses beschäftigt, sollte den Aspekt der Revitalisierung/Renovierung der Gebäudesubstanz unbedingt mit berücksichtigen.

Ungeübten Kaufinteressenten raten wir daher, bei der Auswahl des richtigen Objektes kritisch zu bleiben, Finanzierungen gegen eine mögliche Zinswende gut abzusichern und vor dem finalen Kauf die Gebäudesubstanz und Verträge von externen Fachleuten prüfen zu lassen.

Wenn Sie weitere Fragen haben oder eine Werteinschätzung für Ihre Immobilie benötigen, sprechen Sie uns gern an.

*René Müller,  
Geschäftsführer BWH Bauwerk Hamburg*



**BAUWERK HAMBURG**  
Ehrenbergstraße 54  
22767 Hamburg

Telefon: 040/41 33 05-43  
Fax: 040/41 33 05-55

E-Mail: [info@bauwerkhamburg.de](mailto:info@bauwerkhamburg.de)  
Internet: [www.bauwerkhamburg.de](http://www.bauwerkhamburg.de)



BAUWERK HAMBURG  
Ehrenbergstraße 54  
22767 Hamburg

Telefon: 040/41 33 05-43  
Fax: 040/41 33 05-55  
Internet: [www.bauwerkhamburg.de](http://www.bauwerkhamburg.de)

