Marktbericht 2009

Zinshäuser in Hamburg

ZINSHAUSTEAM®
HAMBURG
HÄUSER MIT RENDITE

Einleitung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Welt, so scheint es, hat sich in den letzten zwölf Monaten drastisch gewandelt. Die schweren Verwerfungen des Finanzsektors in den USA sind zunächst langsam, dann aber nach dem Zusammenbruch einer der größten US-Investmentbanken im letzten September, mit voller Wucht in die ganze Welt, nach Europa und so auch nach Hamburg übergeschwappt. Sämtliche wirtschaftlichen Szenarien, alle Wachstumsprognosen wurden zu Makulatur. Doch gilt das auch für den Hamburger Immobilienmarkt, insbesondere den Markt für Zinshäuser?

Die Antwort ist zweigeteilt: Die sehr großen Transaktionsvolumina der beiden Ausnahmejahre 2006/2007 sind vorbei. Oportunistisch agierende Investoren, die Zinshäuser vor allem in großen Paketen erwarben, sind als Käufer ausgefallen. Die Zahl der Verkäufe und das Gesamtvolumen des Marktes für Zinshäuser hat sich bereits 2008 deutlich ermäßigt und ist auch in diesem Jahr rückläufig. Die Bewertung des Zinshausmarktes hat sich dadurch aber nicht geändert. Schon im letzten Jahr haben private und institutionelle Investoren aus Hamburg und dem gesamten Inland wieder mehr das Zepter in die Hand genommen. Die Zahl der Transaktionen, so lässt sich heute sagen, hat sich wieder auf das in Hamburg übliche Normalmaß eingependelt.

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. Der Markt für Zinshäuser – so lässt sich damit konstatieren – ist somit weiterhin sehr stabil. Aktuell übersteigt sogar die Nachfrage das zur Verfügung stehende Angebot. Die Motive der Interessenten sind dabei die bewährten: langfristig sichere Kapitalanlage, Werterhalt und konstant mögliche Wertsteigerungen. Als neues Motiv tritt diesen Erwägungen der Inflationsschutz hinzu, denn viele Marktteilnehmer erwarten angesichts der Geldschwemme, die nahezu alle Regierungen zum Schutz vor dem Zusammenbruch unseres Wirtschaftssystems ausgelöst haben, eine schleichende und möglicherweise sogar deutlich anziehende Inflation in den kommenden Jahren.

Hamburg bietet trotz Wirtschaftskrise unverändert sehr gute Rahmenbedingungen – sowohl für einen optimalen Verkauf, als auch für ein sinnvolles Investment. Lassen Sie sich gut beraten, gern stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr ZINSHAUSTEAM HAMBURG

Matthias Baron
Oliver Sieweck
Thomas König
Lars Linnenbrügger

Überblick

Hamburger Zinshäuser stark gefragt.

Preise stabil auf hohem Niveau.

Zinshausmarkt profitiert vom Anstieg der Wohnungsmieten.

Zinshäuser als sichere Kapitalanlage gesucht.

Der Markt für Hamburger Zinshäuser gehört zu den wertstabilsten Märkten innerhalb der aktuellen Konjunktur- und Finanzkrise. Einmal mehr erweisen sich Mehrfamilienhäuser als 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. Die Verwerfungen der Finanzkrise und damit verbunden deutlich zugenommene Anforderungen der Banken an den Eigenkapitaleinsatz bei der Finanzierung sowie die Zurückhaltung möglicher Verkäufer lassen die Zahl der Transaktionen in diesem Jahr sinken. Für Finanzinvestoren, die in der Vergangenheit in Hamburg stark investiert haben, sind besondere Lösungen für einen Verkauf geboten.

Makro-Tendenzen

Deutschland und die industrialisierte Welt erleben seit etwa Mitte 2008 die wohl schwerste Finanz- und Wirtschaftskrise seit Ende des Zweiten Weltkriegs. Das Bruttoinlandsprodukt ist in Deutschland seit dem aktuellen Ausbruch der Krise im September 2008 um kumuliert rund 10 % bis in die erste Jahreshälfte 2009 gesunken. Erste Vorboten für das Erreichen des Tiefpunkts wurden jedoch im zweiten Quartal ausgemacht. Gleichwohl rechnen Experten mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit und einem ungewissen Ende der Rezession.

Nahezu alle Regierungen haben immense Finanzprogramme verabschiedet, um den Zusammenbruch des Finanzsystems und den freien Fall der Konjunktur zu unterbinden. Die Notenbanken haben zeitweise die Funktion des Bankensystems übernommen; die Leitzinsen erreichen überall ein Rekordtief. Der Einbruch der Konjunktur vollzog sich nahezu in allen Teilen der Welt. Deutschland jedoch ist mit dem hohen Exportanteil seiner Wirtschaft besonders getroffen. Der Einbruch der Exportwirtschaft macht sich auch und besonders in Hamburg bemerkbar, insbesondere für die Hafenwirtschaft, die Logistik sowie die Seeschifffahrt und damit auch für viele Unternehmen, die rund um diese Branchen Dienstleistungen und/oder Produkte erbringen.

Überblick

Gleichwohl zeichnen sich der deutsche und insbesondere der Hamburger Wohnimmobilienmarkt durch eine hohe Stabilität aus. Das hat mehrere Ursachen:

- Vor allem die Metropolen profitieren von dem demografischen Wandel in Deutschland, der dazu führt, dass die ältere Bevölkerung sich aus ihren Häusern in den Randgebieten zurück in die Ballungszentren orientiert, da dort bessere kulturelle, medizinische und soziale Angebote bestehen.
- Auch jüngere Menschen verlassen die ländlichen Regionen und drängen zurück in die Städte, da dort Ausbildungs- und Arbeitsplatzchancen ungleich höher sind.
- Die Zahl der Haushalte in den Ballungszentren steigt kontinuierlich – Ergebnis einer schleichenden Individualisierung der Gesellschaft. Nach Studien (u.a. von Bulwien Gesa) wird erwartet, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte von heute 13,8 Mio. bis zum Jahr 2030 auf 15,2 Mio. ansteigen wird. Parallel steigt der Wohnflächenverbrauch von rund 42 m² im Jahr 2007 auf voraussichtlich 48 m² pro Person im Jahr 2025.
- Der zusätzliche Wohnraumbedarf wird nach aktuellen Zahlen aus der Bautätigkeit in Deutschland nicht im Ansatz gedeckt. Im Gegenteil: Die Zahl der neu gebauten Wohnungen sank im Jahr 2008 auf das historische Tief von nur noch 176.000 im gesamten Bundesgebiet. Zum Vergleich: Im Jahr 1995 wurde noch ein Höchststand von 603.000 neuen Wohnungen erreicht.

In Hamburg bildet sich im Vergleich zu den vorgenannten Makrotendenzen sogar eine Sondersituation heraus. Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Stabilität, der ansteigenden Bevölkerungszahlen und einem vergleichsweise hohen Einkommensniveau steigen die Wohnungsmieten bereits seit vielen Jahren kontinuierlich. Die jährlich durch das „Hamburger Abendblatt" durchgeführte Auswertung aller Wohnungsinserate zeigt aktuell, dass sich die Angebotsmieten binnen eines Jahres bis in das Frühjahr 2009 hinein um durchschnittlich 8,2 % erneut erhöht haben. Die Schere zwischen dem Wohnungsbedarf und der Schaffung neuen Wohnraums öffnet sich immer weiter. Während zwischen Oktober 2007 und Oktober 2008 rund 8.300 neue Einwohner nach Hamburg zogen, wurden im gleichen Zeitraum lediglich 3.758 neue Wohnungen gebaut.

Überblick

Markt- und Preistendenzen

Der Markt für Hamburger Zinshäuser durchfährt die aktuelle Wirtschafts- und Finanzkrise, ohne besondere Korrekturen bei Werten und Preisen hinnehmen zu müssen. Das in den Jahren 2006 und 2007 erreichte hohe Niveau hat weiterhin Bestand. Insbesondere in den guten und besonders gefragten Lagen sind keine Abstriche bei den Faktoren 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 verschärft haben. Lediglich in den normalen und schwachen Lagen hat sich das Preisniveau auf ein Normalmaß des Jahres 2005 zurückbewegt.

Das rückläufige Transaktionsvolumen hängt wesentlich mit dem Ausbleiben der ausländischen Finanzinvestoren zusammen, aber auch mit der Zurückhaltung potentieller Verkäufer, die sich angesichts einer allmählich als unbegründet zeigenden Erwartungshaltung an sinkende Preise mit möglichen Verkaufsabsichten zurückhielten und außerdem an ihren Objekten festhalten, da sie derzeit keine geeigneten Alternativen für ihr im Verkaufsfalle freigesetztes Kapital finden können. Auch die wachsenden Inflationsängste tragen dazu bei, dass weniger Angebote an den Markt kommen.

Als Anbieter sind unter anderm die Finanzinvestoren zu registrieren, die in den letzten Jahren umfangreiche Portfolios angekauft hatten. Doch während in der Boomphase 2006/2007 größere Portfolios sogar mit Preisaufschlägen gehandelt wurden, werden heute Zinshaus-Pakete (Volumen ab 10-15 Mio. Euro aufwärts) nur mit Abschlägen angekauft. Um die in den Boomphasen angekauften Werte zu sichern, sind eine Aufteilung der Pakete und ein Einzelverkauf ratsam.

Potentielle Verkäufer sollten auch die steuerliche Entwicklung ihrer Portfolios beobachten und das Überschreiten der Zehn-Jahres-Haltefrist sicherheitshalber für einen Verkauf nutzen. Die hohen finanziellen Belastungen auch des deutschen Staatshaushaltes lassen insbesondere nach den Bundestagswahlen im September wieder deutliche Maßnahmen zum Drehen an der Steuerschraube erwarten.

Wieder verstärkt am Markt aktiv sind vor allem so genannte Aufteiler, die Zinshäuser ankaufen, um sie in Wohneigentum aufzuteilen. Die hohe Attraktivität der Wohnimmobilie hat zu einer Wiederbelebung des Marktes für vermietete Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage geführt. Sowohl die Bereitschaft der Banken zur Endfinanzierung als auch das Interesse kleinerer, privater Kapitalanleger ist deutlich gestiegen, so dass viele Auftteiler derzeit verstärkt nach geeigneten Mehrfamilienhäusern suchen.

Überblick

Energiepreise nehmen zunehmend Einfluss

Die Sensibilität für den Energiehaushalt der Zinshäuser hat bereits in den vergangenen Jahren angesichts drastisch steigender Energiepreise zugenommen. Objekte, die über inzwischen als Standard geltende Ausstattungen verfügen (Vollwärmeschutz, neue Fensterklassen, neue Heizungsanlage) erzielen höhere Faktoren. Die Anfang 2008 eingeführten Energieausweise hingegen werden als gesetzliche Vorschrift registriert, haben aber auf die Preisfindung noch keinen relevanten Einfluß.

Hauseigentümer sollten rechtzeitig Modernisierungspotentiale ausloten und nutzen. Qualitativ bessere Wohnungen lassen sich besser vermieten und erreichen insgesamt einen höheren Wert. Auch Objekte in wenig gefragten bis sogar in schlechten Lagen können sich einer guten Nachfrage erfreuen, wenn sie einen hohen Modernisierungsgrad aufweisen.

„Hartz-IV“ fördert Nachfrage nach kleinen Wohnungen

Mit der Reform der Arbeitslosenversicherung haben sich auch die Richtlinien für die Unterstützung bei der Wohnungsfinanzierung von Arbeitslosen geändert. Empfänger nach „Hartz-IV“ erhalten nur eine bestimmte Größenordnung für maximal fest gelegte Wohnungsgrößen. Damit werden inzwischen kleinere Wohnungen, etwa 1-, 2- oder kleine 3-Zimmerwohnungen, wie sie in der Vergangenheit zunehmend aus der Mode zu geraten schienen, immer stärker nachgefragt. Die entsprechende Mietnachfrage hat dazu geführt, dass auch in weniger gesuchten Lagen Objekte mit typischen Wohnungsgrößen, wie sie vor allem nach dem Krieg in den fünfziger und sechziger Jahren gebaut wurden, ebenfalls wieder stabile bis sogar steigende Mieten verzeichnen und damit auch wieder für Investoren interessanter werden.

Überblick

Gleichwohl sind am Mietwohnungsmarkt unverändert stark große Wohnungen gefragt. Insgesamt profitiert der Markt unverändert von dem weiter wachsenden Bedarf an Wohnraum pro Person. Hinzu kommt die beschriebene „Landflucht". Von diesem Trend werden vor allem die Zinshäuser in den Metropolen profitieren, die einen entsprechenden Ausstattungsstandard (Fahrstuhl, neue Fenster, Balkone/Terrassen, moderne Ausstattung) aufweisen mit guter Infrastruktur und dennoch einer guten Mikrolage mit Blick ins Grüne oder – noch besser – aufs Wasser.

Generell besteht weiterhin hohes Interesse an **Neubau-Immobilien** bzw. an Immobilienprojekten zum Neubau von Eigentumswohnungen, da sich die Eigentumswohnungspreise wie auch die Neubaumietpreise in Hamburg, ebenfalls nach oben entwickeln. Mangels überzeugender Bestandsobjekte kann die Nachfrage kaum noch mit interessanten Altbauwohnungen bedient werden. Die anziehenden Mietpreise, sowohl bei der Erst- als auch bei der Nachvermietung, ermöglichen den Kapitalanlegern nachhaltige Renditen. Aus diesem Grund werden vermietete Neubau-Wohnanlagen von institutionellen Investoren besonders intensiv nachgefragt. Diese Investoren begnügen sich mit eher niedrigen Einstiegsrenditen, setzen aber auf den kaum anfallenden Reparaturaufwand bei Neubauten und auf das attraktive Mietniveau.

Die Lage in den Lagen

Die Wirtschafts- und Finanzkrise schärft den Blick für die guten und vor allem die sicheren Kapitalanlagen. Zinshäuser, insbesondere in Hamburg und dort in den **Top-Lagen** sind deshalb sehr stark gefragt. Unverändert werden Spitzenpreise akzeptiert. Allerdings erfährt selbst das Spitzensegment eine gewisse Deckelung nach oben, da die Banken bei weiter anziehenden Preisen ihre Eigenkapitalforderungen noch einmal deutlich ausweiten würden. Gefragt sind vor allem Qualität, gute Wohnungsgrundrisse, eine gute Mieterstruktur, ein Mietniveau, das noch Spielraum noch oben hat und ein hoher Modernisierungsgrad. Eine gute Nachfrage besteht so auch nach Objekten in den guten Lagen, die eine gute Qualität sowie hohes Mietsteigerungspotential aufweisen.

Trend-Lagen in Hamburg sind kaum vergleichbar zum Beispiel mit der schwierig zu überschauenden Entwicklung in einigen Berliner Trendbezirken. In Hamburg haben selbst Trend-Lagen Tradition, sie definieren mittlerweile schon seit vielen Jahren den „Trend". So entwickeln sich die Trendbezirke St. Pauli, Karolinenviertel, Schanzenviertel oder St. Georg immer mehr zu bereits etablierten Lagen, so dass – ebenfalls seit geraumer Zeit – spekulativ eingestellte Investoren nach neuen Entwicklungsarealen Ausschau halten.

Potentiale entdecken Investoren derzeit im Süden Hamburgs. Sie folgen den Zielen des Hamburger Senats, der den „Sprung über die Elbe" verfolgt, um Bezirke wie Wilhelmsburg, Rothenburgsort oder Veddel, die im Süden an den Hafen angrenzen, fester an Hamburg zu binden. So werden Ämter verlagert und Großevents wie die Internationale Bauausstellung initiiert, um insbesondere in Wilhelmsburg Akzente zu setzen. In Harburg entwickelt sich rund um den alten Harburger Hafen eine Art Canary Wharf im Kleinen mit neuer Wohnarchitektur in den für Gewerbebetriebe stillgelegten Kanälen, Restaurants oder innovative Bürokonzepte, die die Lage deutlich beleben.

Die **normalen Lagen** in Hamburg profitieren von dem Wachstum der Stadt und davon, dass mangels Angebot in den guten und den Top-Lagen Mietwohnungssuchende in die normalen Lagen ausweichen und damit die in den vergangenen Jahren leicht rückläufige Mietpreistendenz stabilisiert haben. Nach unserer Einschätzung dürften auch in den kommenden Jahren in den normalen Lagen wieder deutliche Mietsteigerungen möglich sein, wenn die fraglichen Objekte ein gutes Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau aufweisen. Zu den normalen Lagen rechnen wir die Bezirke Barmbek-Süd, Uhlenhorst-Nord, das südliche Eimsbüttel, Wandsbek und Altona.

In den **schwachen Lagen** der Hansestadt verzeichnen wir weiterhin reges Interesse von Fondsgesellschaften und strategisch orientierten institutionellen Investoren, die gern zu Objekten mit durchschnittlich niedrigeren Quadratmeterpreisen, aber höheren Mietrenditen greifen. Allerdings bietet der Hamburger Markt diesen Investoren selbst in den weniger gefragten schwachen Lagen nur wenig Gelegenheit zu investieren.

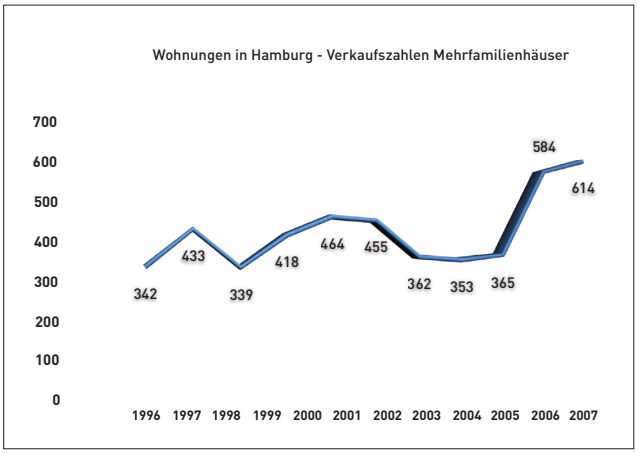
Die Lage in den Lagen

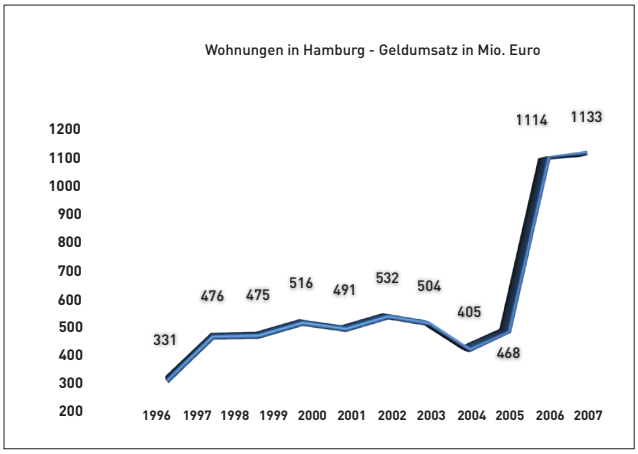
	Kategorie	Faktor auf Jahresmiete	Quadratmeterpreis für Nettowohnfläche	Entwicklung
	Top-Lage Harvestehude, Rothenbaum, Uhlenhorst (West), Winterhude (Süd), Blankenese, Hafen-City	18-22fach	1.800 – 2.600	
	Gute Lage Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst, Eimsbüttel (Nord), Ottensen	17-20fach	1.600 – 2.300	
	Trend-Lage St. Pauli Karolinenviertel, Schanzenviertel, St. Georg, Bahrenfeld	13-16fach	1.300 – 1.600	
	Normale Lage Eimsbüttel (Süd), Barmbek, Wandsbek, Altona	13-16fach	1.000 – 1.300	
	Schwache Lage Hamm, Horn, Billstedt, Harburg, Wilhelmsburg, Rothenburgsort, Süderelbe	10-12fach	ca. 800	

Hintergrund

Hamburger Markt für Zinshäuser

Hamburg bildet einen der stabilsten Märkte für Zinshäuser in Deutschland und Europa. Jährlich werden zwischen 350 und 450 Zinshäuser in der Hansestadt verkauft. In den Jahren 2006 und 2007 schoss die Zahl der Verkäufe getrieben durch das starke Interesse ausländischer Investoren kräftig nach oben. In 2008 und 2009 sinken die Verkaufszahlen wieder auf das gewohnte Niveau.

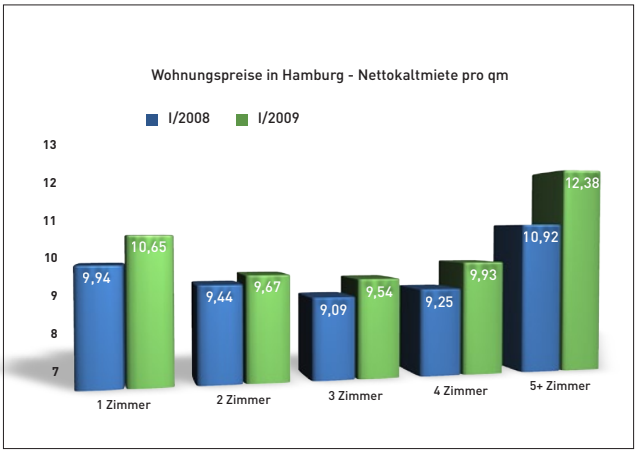


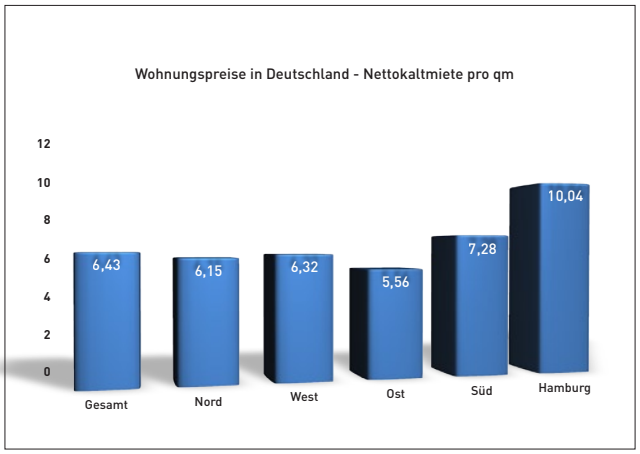


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg 2007

Der Hamburger Zinshausmarkt wird getrieben durch eine stark anziehende Nachfrage nach Wohnungen. Die Nachfrage kann schon seit vielen Jahren nicht mehr durch den Neubau gedeckt werden. Die Folge sind deutlich anziehende Wohnungsmieten.

Hintergrund





Quelle: Immowelt

Hamburg weist ein sehr viel höheres Mietpreisnievau auf als das restliche Bundesgebiet, liegt aber noch deutlich hinter dem Spitzenreiter München (13,25 Euro/m²).

ZINSHAUSTEAM®
HAMBURG

HÄUSER MIT RENDITE

Bernhard-Nocht-Straße 99 · 20359 Hamburg
+49 (40) 41 17 250 · www.zinshausteam.de