



Kaufen oder verkaufen? Eine Frage des richtigen Moments.

Die Hamburger Immobilienpreise sind auf einem Höchststand, die Zinsen steigen. Viele Eigentümer fragen sich heute: „Soll ich mein Haus verkaufen?“ Dazu sind die relevanten Größen im Zinshausmarkt zu beachten, um den optimalen Zeitpunkt möglichst genau abzuspassen. Objektive Größen sind die Zinsentwicklung, die erwartete Mietentwicklung, die Entwicklung der konkurrierenden Anlagemärkte, das Kaufpreisniveau im Zinshausmarkt und die zur Verfügung stehende Eigenkapitalquote. Alle anderen wichtigen Faktoren, wie demografische Entwicklung, Konjunktur, steuerliche Vorteile, Gebäudetechnik oder Lage, sind entweder „Teilkennziffern“ oder erst bei der finalen Prüfung ausschlaggebend. Lage, Technik oder Zustand sind maßgeblich, wenn es konkret darum geht Ja oder Nein zu sagen. Subjektive Kriterien beeinflussen eher die Entscheidung, ob überhaupt eine Immobilie ge- oder verkauft wird. Die objektiven Kriterien für die nächsten 12 - 18 Monate deuten derzeit auf das Ende der Hochpreisphase für Zinshäuser in Hamburg hin. Mittelfristig werden weder eine Inflation, noch eine gegensteuernde Zinspolitik zu verhindern sein. Steigen die Zinsen, geraten die Preise für Renditeimmobi-

lien unter Druck. Und das Vertrauen der Anleger in die konkurrierenden Aktien- oder Rentenmärkte nimmt wieder zu. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Eigenkapital aus dem Zinshausmarkt abfließt. Die Mieten steigen langsamer, als sich dies Immobilieneigentümer wünschen. Da zudem die Nebenkosten schneller steigen als die Nettomieten, nimmt die Gesamtbelastung der Mieter wohl weiter zu. Dem Eigentümer verbleibt hiervon aber ein zunehmend geringerer Teil für seine Renditeziele. Aufgrund von behördlichen Auflagen und Regelungen mit Investitionsfolgen werden die Mietrenditen zusätzlich belastet. Unserer Einschätzung nach spricht Vieles dafür, dass mittelfristig das Ende des Booms erreicht wird. Sollten zusätzlich noch subjektive Faktoren für einen Verkauf sprechen, dürfte jetzt der richtige Zeitpunkt dafür sein. Potenzielle Käufer sollten hingegen sicher sein, dass ihre Einschätzungen zur Marktentwicklung insgesamt und den individuellen Wertsteigerungspotentialen der Immobilie stimmen. Aufgrund der Qualität der wenigen jetzt noch im Markt befindlichen Angebote ist zur Bewirtschaftung und Umsetzung der gesetzten Ziele für die Käufer eine erweiterte Managementkompetenz notwendig.

*Dipl. Jur. Oliver Moll MRICS
Moll & Moll Zinshaus GmbH*