

# Anleger sehen in Zinshäusern sicheren Hafen für ihr Kapital

Selbst in schwachen Lagen ziehen die **Preise für Wohnhäuser** an

∴ In Zeiten niedriger Zinsen, steigender Mieten, Inflationsangst und großer Verunsicherung an den Aktienmärkten denken viele Anleger über den Kauf von Immobilien nach. Ins Blickfeld rücken dabei Zinshäuser, das sind Wohnhäuser als Kapitalanlage. Allein zwischen 2009 und 2010 wurden mit ihnen auf dem Hamburger Markt 886 Millionen Euro umgesetzt – ein Plus von 29 Prozent. „Diese Entwicklung setzt sich auch 2011 fort. Angesichts der hohen Nachfrage entscheiden sich bereits die ersten Eigentümer, das hohe Preisniveau auszunutzen und ihre Immobilien zu verkaufen, um das erhaltene Kapital in Lagen mit höheren Renditen zu investieren“, fasst Andreas Kunze, Geschäftsführer bei Grossmann & Berger, die Entwicklung in dem aktuellen Zinshausmarktbericht für Hamburg zusammen.

Auch Oliver Moll, Leiter des vor Kurzem beim IVD Nord gegründeten Arbeitskreises „Zinshausmakler“, beobachtet hohen Anlagedruck auf dem Markt. „Wir treffen auf Anleger, die ihre Depots aufgelöst haben und nun Beträge von 500 000 Euro und mehr an Eigenkapital auf den Tisch legen können, um eine Immobilie zu kaufen“, sagt Moll. Sie alle suchten nach einem sicheren Hafen für ihr Kapital. „In manchen Lagen sind aber nicht mehr als drei Prozent Rendite zu erwarten“, gibt Moll zu bedenken.

## Die finanzierungsbedingte Obergrenze für ein Objekt ist längst erreicht

„Es wird sich zeigen, ob dies ausreicht, alle Kosten und Risiken, die sich mit dem Besitz einer Immobilie ergeben, abzudecken.“ Die hohen Anforderungen an die Energieeffizienz, die oft eine Sanierung eines Wohnhauses notwendig machten, ließen daran aber zweifeln. „Die Preise steigen jedenfalls“, sagt der Hamburger Zinshausexperte. Auch wenn die finanzierungsbedingte Obergrenze für ein durchschnittliches Objekt mit dem 16,6-Fa-

chen prinzipiell erreicht sei. Im Durchschnitt seien die Quadratmeterpreise auf dem Hamburger Markt der Zinshäuser um 17 Prozent gestiegen, in den bevorzugten Lagen sogar um mehr als 20 Prozent.

## Häuser finden mittlerweile innerhalb weniger Wochen Käufer

Dies meldet die Zinshausteam & Kenbo GmbH & Co. KG in ihrem aktuellen Marktbericht. „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 des Unternehmens. Vor wenigen Jahren habe die durchschnittliche Vermarktungsgeschwindigkeit noch bei etwa drei bis sechs Monaten gelegen.

Am deutlichsten gestiegen seien die Preise für Mehrfamilienhäuser in den Top-Lagen wie Harvestehude, Rotherbaum, Winterhude, Uhlenhorst, Blankenese und der HafenCity. „Hier akzeptieren Investoren längst, dass sich die Relation ‚Kaufpreis zu Jahresnettomieteinnahme‘ um durchschnittlich eine Jahresnettomiete erhöht hat“, sagt Baron. Und selbst in den früher als schwach bezeichneten Lagen wie Wilhelmsburg, Süderelbe, Rothenburgsort und Veddel sei eine deutlich anziehende Nachfrage – und damit auch anziehende Kaufpreise – zu beobachten.

Skeptisch bewerten die Zinshausexperten von Zinshausteam & Kenbo Versuche der Stadt, durch den Bau von 6000 Wohnungen im Jahr den Druck vom Markt zu nehmen. „Es fehlen schlicht die Voraussetzungen“, sagt Baron. Er verweist dabei nicht nur auf den Mangel an geeigneten Grundstücken, hemmend wirkten sich auch die bereits verabschiedeten und geplanten Erhaltungsverordnungen in Stadtteilen wie St. Georg, St. Pauli oder in Ottensen aus. „Sie verhindern umfangreiche Modernisierungen und dadurch gerechtfertigte Mieterhöhungen.“ (be)