

Einfache Lagen locken Investoren

Zinshausexperten prophezeien eine **Aufwertung von Wohnraum** sogar auf der Veddel und in Rothenburgsort

ANETTE BETHUNE

∴ Zinshäuser in der Hansestadt gelten weiterhin als eine der sichersten Kapitalanlagen. Der Hamburger Markt für Anlageimmobilien ist damit unverändert einer der begehrtesten in Deutschland. Dieses Fazit zieht die Zinshausteam & Kenbo GmbH & Co. KS in ihrem aktuellen Marktbericht für Immobilien-Investments.

„Seit 2005 ist in der Hansestadt ein anhaltend starker Anstieg der Wohnungsmieten zu beobachten, was sich im gleichzeitigen Anstieg der Kaufpreiskosten für Zinshäuser spiegelt“, sagt Matthias Baron, geschäftsführender Gesellschafter bei Zinshausteam und Kenbo. Für Zinshäuser, also vermietete Mehrfamilienhäuser, würden in den guten Lagen bereits Faktoren von mehr als dem 20-fachen der Jahresnettomiete erzielt. In den Top-Lagen – Harvestehude, Rotherbaum, Uhlenhorst (West), Winterhude (Süd), Hafen-City – müssten Anleger das 20- bis 25-fache der Jahresmiete zahlen. Die Quadratmeterpreise bewegten sich hier zwischen 2500 und 3500 Euro. In mittleren Lagen – Wandsbek, Lokstedt, Fuhlsbüttel, Rahlstedt, Lurup, Schnelsen und Bergedorf – seien es immerhin

auch schon 1500 bis 2000 Euro. Matthias Baron prophezeit in diesen Lagen einen weiteren Anstieg der Mieten. „Sie profitieren von der insgesamt sehr starken Nachfrage nach Wohnraum.“ Angesichts des geringen Angebots an Zinshäusern in anderen Stadtteilen verlagere sich das Interesse der Anleger auf Standorte, an denen noch Angebote zu finden seien. „Dadurch werden auch in einfachen Lagen die Mieten weiter anziehen.“ Bereits jetzt suchten institutionelle Anleger und Fondsgesellschaften in Rothenburgsort, Süderelbe und auf der Veddel nach Objekten. „Sie folgen der Spur der Mietsuchenden, die nun auch in diesen Lagen neue Wohn- und Lebensräume für sich entdecken.“ Das treffe auch auf den Süden Hamburgs zu. „In Harburg entwickelt sich rund um den alten Hafen eine Art Canary Wharf im Kleinen, mit neuer Wohnarchitektur, Restaurants und Bürokonzepthen, die die Lage deutlich beleben.“

Erhaltungssatzungen werden zu Verwerfungen in den Märkten führen

Kritisch bewerten Zinshaus-Experten den Rückgriff der Hamburger Politik auf Erhaltungssatzungen, wie sie unter anderem in St. Pauli und St. Georg gelten. Mit ihnen soll der Verdrängung



Oliver Moll (li.), Zinshausmakler, spricht sich für Wohnungen in Citylage aus trotz hoher Baukosten. Matthias Baron beobachtet mit Skepsis Eingriffe der Politik auf den Wohnungsmarkt

bisheriger Einwohner in den Quartieren Einhalt geboten werden. „Das wird mittel- und vor allem langfristig zu erheblichen Verwerfungen in den betroffenen lokalen Märkten führen. Die mit politischen Mitteln künstlich eingefrorene Mietenentwicklung wird die Grundeigentümer veranlassen, selbst zum Standard zählende Modernisierungen zu unterlassen“, sagt Baron.

Gleichzeitig bleibe aber der Nachfragedruck nach preiswertem und gutem Wohnraum hoch, wie Oliver Moll, Geschäftsführer der Moll & Moll Zinshaus GmbH, hervorhebt. Generell seien die Hamburger Mieter anspruchsvoll. „Sie wünschen sich getrennte Wohn-

und Schlafzimmer, gern noch ein kleines Arbeits- oder Kinderzimmer, ein Bad mit Fenster – und versuchen Sie mal, eine Wohnung mit niedrigen Decken und ohne Keller oder Balkon zu vermieten“, sagt Moll, der den Arbeitskreis Zinshausmakler des IVD Nord leitet. Auch der demografische Wandel müsse von Anlegern, die in Wohnraum investierten, beachtet werden. „Das bedeutet entsprechende Sanitäreinrichtungen, Fahrstühle und breitere Türen. Das treibt die Kosten weiter hoch.“ Und so seien Kaltmieten selbst bei geringen Grundstückskosten von 1500 Euro pro Quadratmeter und Baukosten von etwa 2500 Euro/m² Bruttogeschossfläche unter 12 bis 14 Euro/m² kaum möglich. „Resultat sind dann trotzdem recht schlichte Bauten ohne Firlefanz. Inklusive vier Euro Nebenkosten müssen auch hier mindestens 16 Euro Warmmiete im Monat gezahlt werden.“

Nach Ansicht von Moll sollten neue Wohnungen trotz allem vorwiegend im Zentrum Hamburgs entstehen. „Die Erfahrung zeigt, dass Neubauten an der Peripherie nicht angenommen werden – ihnen fehlt die Infrastruktur. Wie zum Beispiel in Allermöhe West: Dort gibt es schöne Wohnungen und viel Grün, aber sonst nicht viel.“