

Presseinformation

Hamburg: Zinshausmarkt zeigt sich selektiv und gleichzeitig wertstabil

- **Robert C. Spies registriert auf dem Hamburger Zinshausmarkt 446 Transaktionen in 2022**
- **Maximalpreise in den Toplagen bleiben stabil bei 6.500 EUR/m²**

Hamburg, 20. September 2023. Der Zinshausmarkt in Hamburg zeigte sich im Gesamtjahr 2022 recht robust. Dennoch ist auch der sich traditionell einer hohen Nachfrage erfreuende Wohnungsmarkt von einem Umbruch geprägt: Mit dem Krieg in der Ukraine und der dynamischen Entwicklung des Zinsniveaus nahm im Jahresverlauf die Unsicherheit zu, was sich bis heute durch eine leicht spürbare Kaufzurückhaltung auf dem Zinshausmarkt ausdrückt. Folglich gingen die Kaufpreise in 2022 trotz eines relativ knappen Angebots zurück. „Gut ausgestattete Wohnimmobilien mit modernisierter Heizung und guter Wärmebilanz in zugleich guten und sehr guten Lagen erzielten aber weiterhin stabile und hohe Preise“, berichtet **Kristin Graffenberg**, Immobilienberaterin für Zinshäuser bei **Robert C. Spies** in Hamburg. Attraktive Objekte in tendenziell unterbewerteten Standorten gelten ebenfalls weiterhin als chancenreich – z. B. im östlichen Stadtbereich, Süderelbe oder Harburg. Objekte in mäßigem Zustand und mit hohem Sanierungstau wurden hingegen abgewertet und sind schwerer verkäuflich.

Transaktionen gehen nur leicht um rund 7 Prozent zurück

Die Käuferzurückhaltung drückte sich in 2022 in einem leichten Rückgang von 7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr bei der Transaktionsanzahl aus: Während in 2021 in Hamburg 480 Zinshäuser gehandelt wurden, waren es im vergangenen Jahr 446 Transaktionen. Parallel ist auch das Transaktionsvolumen signifikant um 900 Mio. EUR gesunken auf insgesamt 1,6 Mrd. EUR in 2022. Damit liegt das Volumen leicht unterhalb des Durchschnitts der fünf Jahre vor dem Rekordjahr 2021. „Der Hamburger Anlagemobilienmarkt ist durch lokale Investoren und Bestandshalter, Family Offices, Stiftungen sowie kleinere und auch größere Immobiliengesellschaften geprägt“, beschreibt Graffenberg.

Um den Wohnungsbau in Hamburg zu fördern, wurde bereits in 2011 das „Bündnis für das Wohnen“ geschlossen. „Diese Maßnahme führte in den Folgejahren zu deutlich gestiegenen Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen“, sagt Kristin Graffenberg. Die aktuellen Zahlen reichen dennoch nicht aus, um die Nachfragesituation zu entspannen. Durch die gegenwärtige Materialknappheit, den Fachkräftemangel sowie die hohen Bau- und Finanzierungskosten ist es derzeit fragwürdig, ob das im Bündnis vereinbarte Ziel von jährlich 10.000 genehmigten und fertiggestellten Wohnungen in den kommenden Jahren erreicht werden kann.

Begehrte Wohnlagen weiterhin gefragt

Die Elbvororte, Walddörfer sowie alle alsternahen Stadtteile wie Rotherbaum, Harvestehude, Eppendorf, Winterhude und Uhlenhorst sind weiterhin die begehrtesten und stark nachgefragte Wohnlagen in Hamburg. „Folglich werden hier hohe Mietpreise erzielt und entsprechend hohe Kaufpreise für Zinshäuser aufgerufen“, beobachtet die Immobilienexpertin. Gegenüber 2021 sind die Kaufpreise 2022 aber auch hier zwischen 7 bis 11 Prozent gesunken. Ausnahmen bilden Alstertal und

Waldörfer mit leicht gestiegenen Kaufpreisen. Die südlich der Elbe gelegenen Stadtteile weisen ebenfalls weiter gestiegene Kaufpreise – bei jedoch geringerem Preisniveau – auf.

Preisentwicklung: Renditen steigen wieder und Maximalpreise bleiben stabil

Bei den durchschnittlichen Kaufpreisen für Zinshäuser hat 2022 zu einer Trendwende geführt: Die Durchschnittspreise sind im letzten Jahr etwas gesunken – und das erstmals im Betrachtungszeitraum seit 2016. Die um knapp 200 EUR auf rund 4.100 EUR/m² gesunkenen Durchschnittspreise entsprechen einem Preisrückgang um rund 4,2 Prozent. Korrespondierend fällt der durchschnittliche Ertragsfaktor um knapp einen Faktor auf 31,7, was in wieder steigenden Renditen von knapp 3,2 Prozent resultiert. In den preiswertesten Teilmärkten wurden Objekte durchschnittlich zu Quadratmeterpreisen ab 2.600 EUR gehandelt.

Die unterjährige Analyse der Preise zeigt die sich in 2023 fortsetzende Entwicklung schon in 2022 deutlich. Während der durchschnittliche Kaufpreis im ersten Quartal 2022 noch bei 4.484 EUR/m² notierte, sank dieser im vierten Quartal 2022 aber um mehr als 840 Euro auf 3.643 EUR/m², also knapp 19 Prozent niedriger. Die durchschnittlichen Maximalpreise in den teuersten Teilmärkten erreichten unverändert 6.500 EUR. Auch an der unteren Preisgrenze sind nach Steigerungen in den Vorjahren die Kaufpreise mit 2.600 EUR stabil geblieben. Die Selektivität über alle Teilmärkte hinweg und die Vertiefung der Unterschiede zwischen attraktiven Objekten einerseits und unsanierten Objekten andererseits spiegelt sich auch in der um drei Faktoren vergrößerten Spanne der Ertragsfaktoren auf 22 bis 45 wider. Die Ertragsfaktoren für Zinshäuser sind in 2022 im Vergleich zum Vorjahr um knapp einen Faktor gefallen. Dies geht Hand in Hand mit den im Durchschnitt gesunkenen Kaufpreisen bei stabilen bis steigenden Mieten.

Ausblick: Hohe Wertstabilität in den zentralen Lagen

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen weisen Objekte in gutem Zustand in zentralen Lagen rund um die Alster und in Mikrolagen weiterhin eine hohe Wertstabilität auf. Reine Wohnimmobilien stehen höher im Kurs als Zinshäuser mit einem Gewerbeanteil. Investoren sehen sich aufgrund der gestiegenen Zinsen mit einer Vervierfachung der Zinssätze eines Darlehens mit 10-jähriger Zinsbindung, den verstärkt erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken und der hohen Inflation konfrontiert. Dies bringt die Notwendigkeit mit sich, den Markt intensiver zu prüfen und zu sondieren, um auch zukünftig Wertsteigerungspotenziale zu generieren. Die abwartende Haltung – in Teilen auch bei eigenkapitalstarken Investoren – wurde ferner erzeugt und vertieft durch fehlende gesetzliche Rahmenbedingungen. Eine klare sowie eindeutige Gesetzgebung gepaart mit einer zeitnah planbaren Förderkulisse und Anreize für Maßnahmen zur Nachhaltigkeitsoptimierung einer Immobilie können genau wie eine mittelfristige Stabilisierung der Darlehenszinsen für das letzte Quartal 2023 und das nächste Jahr eine vorsichtige Rückkehr auf den Markt erwarten lassen. Die aktuelle Zurückhaltung insbesondere bei den institutionellen Anlegern eröffnet jetzt für risikofreudige und eigenkapitalstarke Anleger ein „Window of Opportunity“ für den Erwerb besonderer Objekte. Für das laufende Jahr 2023 erwartet Robert C. Spies noch keine signifikante Markterholung, sondern – in der dargestellten Differenziertheit – weitere leichte Preisrückgänge. „Die steigende Wohnungsnachfrage und Mieten zeigen aber, dass das Investieren in ein Zinshaus ein langfristig sicheres Anlageasset darstellt“,

resümiert Kristin Graffenberg und führt fort: „Die aktuell spürbare Beruhigung auf dem Zinsmarkt sorgt für eine etwas bessere Kalkulierbarkeit und richtet das Interesse in Teilen jüngst auch wieder auf weniger sanierte Objekte.“

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Global Corporate Communication

Greta Niessner

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

Standorte / locations

Domshof 21 | 28195 Bremen

Caffamacherreihe 8 | 20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7 | 26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A | 60313 Frankfurt am Main

c/o BLOX HUB Bryghuspladsen 8 | 1473 København K Danmark

Kurzportrait

Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete und inhabergeführte Unternehmen ist beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel, Health Care Immobilien und Investment tätig. Mit rund 100 Mitarbeiter:innen und Standorten in Bremen, Bremen-Nord, Hamburg, Oldenburg, Frankfurt am Main und Kopenhagen begleitet Robert C. Spies Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen und Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung bei der Planung und Realisierung komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialist:innen agiert täglich stark vernetzt, interdisziplinär und lösungsorientiert, um Kund:innen mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen bis zur Erreichung ihrer Ziele und darüber hinaus zu unterstützen. Bei Robert C. Spies steht der Mitarbeiter als Mensch im Fokus: Individualität, Authentizität, Ehrlichkeit, Vertrauen und Verbindlichkeit – diese Werte verfolgt das Unternehmen nicht nur im Umgang mit Kund:innen, sondern auch im Umgang miteinander.