



INFORMATIONEN FÜR EIGENTÜMER

November 2015

- **Konsequenzen steigender Zinsen**
- **Der Preis-Peak ist erreicht**
- **Hamburg braucht Sozialwohnungen**
- **Geldwäschegesetz**

„ES IST LEICHT, EINEN TIGER ZU REITEN, NUR DAS ABSTEIGEN IST EIN PROBLEM.“

Weder die US-Notenbank noch die Europäische Zentralbank (EZB) haben bei ihren jüngsten Entscheidungen die historisch niedrigen Zinsen erhöht – noch nicht. Doch die Konsequenzen einer Zinswende beschäftigen die Akteure am Immobilienmarkt latent. Wilfried Jastremski, Hamburger Sparkasse, erwartet für finanzierende Eigennutzer stärkere Auswirkungen, als für Investoren im Zinshausbereich.

Seit 2010 hat sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Hamburg auf 6.974 im vergangenen Jahr verdoppelt. Für 2015 werden ebenfalls etwa 6.500 Fertigstellungen erwartet. Ein wesentlicher Treiber für den Wohnungsneubau ist das starke Bevölkerungswachstum in Verbindung mit den niedrigen Zinsen. In dieser Synergie sind Wohnungen inzwischen sowohl bei privaten wie bei institutionellen Investoren als Anlageprodukt etabliert und – mit Blick auf die Renditen – alternativlos. „Aber jeder hat das Gefühl: Es wird sich etwas ändern.“ Wilfried Jastremski, Leiter des Bereiches Immobilienkunden der Hamburger Sparkasse (Haspa), illustriert die Unruhe am Immobilienmarkt durch die Erwartung steigender Zinsen.

„Seit Beginn der Finanzkrise erleben wir, dass die bekannten Regeln des Marktes außer Kraft gesetzt sind. Der Zins beziffert nur mehr bedingt den Preis, den ein Risiko fordert.“ Jastremski, der den Bereich Immobilienkunden bei der Haspa bereits seit 1998 führt, würdigt, dass es viele Akteure in der Immobilienwirtschaft gebe, „die skeptisch sind, dass diese Art von gelenkter Wirtschaft unbegrenzt gut geht“.

Das Problem sei der Ausstieg. „Ein chinesisches Sprichwort sagt: Es ist leicht, einen Tiger zu reiten, nur das Absteigen ist ein Problem.“ Doch das Bewusstsein dieser Problematik und die Erfahrungen aus der Finanzkrise 2008/2009 lassen viele Akteure vorsichtig und maßvoll agieren.

Die Folgen steigender Zinsen treffen Eigennutzer und Investoren unterschiedlich stark, erwartet der gelernte Jurist. „Heute ist der Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Reihenhauses für 500.000 Euro nicht ungewöhnlich, wengleich es das Gefühl gibt: Es ist viel teurer, als früher.“

Tatsächlich sind nach Zahlen der Haspa die Preise für Eigentumswohnungen in zentralen Lagen Hamburgs seit 2010 im Mittel von 4.230 €/m² auf 6.100 €/m² in diesem Jahr gestiegen. „Und das nicht nur aufgrund höherer Baupreise und der Inflation, sondern aufgrund der starken Nachfrage und der Zinsentwicklung.“ Haushalte, die z. B. eine 100 m² große, normal bis gut gelegene Neubauwohnung in Hamburg mieten können, müssen aufgrund der ebenfalls deutlich gestiegenen Mieten mit etwa 1.300 Euro Kaltmiete p. M.

rechnen. „Dafür können Sie heute allerdings auch ein Zehn-Jahres-Darlehen über 400.000 Euro finanzieren – inklusive 1,5 % Zinsen und 2,5 % Tilgung.“

Die Wohnkosten sollten ein Drittel des Haushaltseinkommens nicht überschreiten, rät Jastremski, so dass in diesem Fall monatlich schon mehr als 4.000 Euro netto zur Verfügung stehen sollten. „Wenn die Zinsen nun jedoch von 1,5 % auf 3,5 % steigen sollten – immer noch deutlich unter dem langjährigen Mittelwert –, dann müsste für die Finanzierung der Eigentumswohnung schon 666 Euro monatlich mehr aufgewendet werden. Zu viel für diesen Haushalt.“

Eine zeitnahe Erhöhung in diesem Umfang sei zwar nicht zu erwarten, so der Finanzierungsexperte, doch eine Zinserhöhung habe unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage von Wohneigentum. „Die Bauträger werden kalkulieren, wie flexibel ihre aktuell auskömmlichen Margen sind. Die Nachfrage lässt nach und das Angebot auch.“ Deutliche Rückgänge der Preise erwartet der Haspa-Experte bei einem solchen Szenario nicht. Er verweist auf die gesetzlich festgelegten energetischen Anforderungen, die Grundstückspreise sowie auf die Preise für Baustoffe, die angesichts der starken Nachfrage durch den Bau von Flüchtlingswohnungen weiter steigen werden. „Die Anhebung der Zinsen in Verbindung mit einer Steigerung der Baukosten wäre eine denkbar schlechte Kombination.“

Während viele Eigenheimkäufer die niedrigen Zinsen nutzen, um sich günstig die eigenen vier Wände zu finanzieren, unterscheidet Jastremski bei den Zinshausinvestoren zwei Gruppen: Käufer und Eigentümer, die traditionell in Mietwohnungen investieren, sowie Investoren, die Immobilien parallel zu den sinkenden Zinsen als relativ sichere Assetklasse entdeckt haben, die gleichzeitig deutlich höhere Renditen ermöglicht als risikoarme Anleihen. „Die Motivation einzukaufen, ist hier die Alternativlosigkeit der sicheren Anlageoptionen.“ Es gehe auch um die Sicherheit vor Währungsturbulenzen, die zwar aktuell nicht so intensiv wahrgenommen würden, aber im Hintergrund präsent seien. „Viele institutionelle Investoren haben ihre Immobilienquoten, die früher vielleicht bei 2 % bis 5 % lagen, inzwischen verdoppelt.“

Nicht nur durch Investitionen im Wohnungssegment, sondern auch durch Ankauf von Gewerbeimmobilien. „Wenn die Zinsen leicht steigen, hat das grundsätzlich jedoch auf den Zinshausmarkt nicht so gravierende Auswirkungen, weil die Investoren mit viel Eigenkapital arbeiten. Selbst wenn die Preise etwas sinken, löst das keine Verkaufswelle aus“, erwartet Jastremski. „Zu einer höheren Verkaufsbereitschaft könnte es kommen, wenn die deutschen Staatsanleihen wieder auf eine Rendite von 2,5 % kommen – was auf Sicht unwahrscheinlich ist. Doch die Investoren, die früher nicht in Immobilien investiert haben, könnten dann diese Assetklasse auch wieder verlassen bzw. nicht weiter nachfragen.“

In Hamburg werden seit 20 Jahren rund 400 Zinshäuser jährlich verkauft. „Zwar sind aktuell keine höheren Preise oder ähnlich dynamische Mieten wie seit 2008 zu erwarten, doch mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung bleibt das Zinshaus ein langfristig sicheres Asset.“

Wilfried Jastremski ist Leiter des Bereiches Immobilienkunden bei der Hamburger Sparkasse.

DER PREIS-PEAK IST ERREICHT: JETZT VERKAUFEN!

Das Interesse an Hamburger Zinshäusern ist weiterhin hoch – doch es mangelt am Angebot. Ein Verkauf kann jedoch sinnvoll sein, denn die Preise haben ihren Peak erreicht. Zudem begrenzen Mietpreis- und Kappungsgrenze die Mietentwicklung. Reinvestiert werden könnte der Erlös zum Beispiel in sanierungsbedürftige Zinshäuser.



Im Trend schrumpft die Zahl der Transaktionen am Hamburger Zinshausmarkt seit 2010 – bei gleichzeitig steigenden Preisen. 2014 allerdings differenzierte sich die Preisentwicklung. Nach Zahlen des Gutachterausschusses gab es bei den mittleren, guten und bevorzugten Lagen leichte Preisrückgänge, während die mäßigen und sogenannten „schlechten“ Lagen Preiszuwächse verzeichnen konnten.

Tatsächlich ist zu konstatieren, dass der Preis-Peak in etablierten Lagen erreicht ist. Die sinkenden Zinsen, die in den vergangenen Jahren die Preisdynamik kompensieren konnten, haben ihren Tiefpunkt im April erreicht. Hinzu kommt die Einführung der Mietpreisbremse zum 1. Juli 2015, die eine Mietsteigerungsdynamik – ähnlich der von 2008 bis 2013 – für mindestens fünf Jahre bremst oder stoppt.

Das gilt auch für Eigentümer, die in den vergangenen Jahren die lieb gewonnenen Altmieten von Mietsteigerungen verschont haben. Auch sie müssen sich bei der Neuvermietung nun am Mietpreisspiegel orientieren, statt an der Marktmiete. Und wer gegen Ende eines Mietverhältnisses den Mietzins deutlich heraufsetzen möchte, um für die Neuvermietung

ein Ausgangsniveau oberhalb der für die Mietpreisbremse maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu haben, wird durch die seit 2013 in Hamburg geltende Kappungsgrenze gestoppt, die Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis auf 15 % innerhalb von drei Jahren begrenzt.

Wer nun also sein Zinshaus laufend gut entwickelt hat – baulich wie auch durch eine regelmäßige Anpassung der Mieten –, für den sind die Entwicklungspotenziale ausgereizt. Das hat auch Folgen für die Bewertung, da die Fantasie jetzt fehlt. Und wenn die Immobilie zudem weitgehend abgeschlossen ist, fallen auch noch hohe steuerpflichtige Mietüberschüsse an.

Ein guter Zeitpunkt, um die Wertsteigerung der vergangenen Jahre zu realisieren – vor allem, wenn ohnehin mittelfristig ein Verkauf geplant war, etwa aus Altersgründen. Das Argument, es gebe kaum eine ähnlich risikoarme, rentierliche Alternative zur Immobilie, um den Erlös zu reinvestieren,

greift nach wie vor. Doch die Assetklasse Immobilien bietet auch weiterhin attraktive Investitionsmöglichkeiten – gerade in einer wachsenden Metropole wie Hamburg. Nach den neuesten Zahlen von Statistik Nord wird die Bevölkerung in Hamburg bis 2029 auf rund 1,9 Mio. Einwohner wachsen. Wahrscheinlich sei sogar eine weitere Zunahme der Bevölkerung bis 2035. Da die Menschen gleichzeitig immer stärker innenstadtnahe Standorte mit guter Nahverkehrsanbindung bevorzugen, ist eine stärkere Bedeutung der bislang weniger beachteten innenstadtnahen Stadtteile zu erwarten – insbesondere östlich und südlich der City.

Mit genauem Blick auf die Mikrolage bietet so der Kauf einer entwicklungs- und/oder sanierungsbedürftigen Immobilie in Wandsbek, Hamm, Horn, Bramfeld, Bergedorf oder auch Jenfeld ein erhebliches Wertentwicklungspotenzial. Kommen die Olympischen Spiele nach Hamburg, bietet sich im Süderelbberaum zusätzliches Wertentwicklungspotenzial.

HAMBURG BRAUCHT SOZIALWOHNUNGEN



Der rotgrüne Senat in Hamburg plant, mehr öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen. Jährlich fallen deutlich mehr Wohnungen aus der Sozialbindung, als neue gebaut werden. Öffentlich geförderte Wohnungen sind in Hamburg dauerhaft ein sicheres Investment, weil in der wachsenden Stadt preiswerter Wohnraum langfristig nachgefragt sein wird.

1990 gab es in Hamburg noch 265.000 Sozialwohnungen, 2014 waren es noch gut 90.000. Seit 2011 werden Fördermittel für den Bau von jährlich 2.000 Sozialwohnungen bereitgestellt. Seit 2013 werden jährlich tatsächlich mehr als 2.000 öffentlich geförderte Wohnungen in Hamburg fertiggestellt – womit der Rückgang der Wohnungen mit Sozialbindung aber nur verlangsamt wird.

Werden weiterhin jährlich 2.000 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet, liegt die Zahl im Jahr 2020 bei 80.000 – zuzüglich der 5.600 Wohnungen aus dem aktuellen Sonderwohnungsprogramm speziell für die Flüchtlinge. Zudem hat der Senat im Oktober in Aussicht gestellt, die Fördermittel

aufzustocken, damit jährlich zusätzlich 300 Wohnungen für geringverdienende Haushalte errichtet werden können.

Hamburg braucht mehr öffentlich geförderte Wohnungen. Und für Investoren ist die Kapitalanlage in öffentlich geförderten Wohnungsbau ein sicheres Investment: Der Bedarf ist langfristig gegeben – nicht zuletzt auch durch die etwa aus Syrien, Afghanistan oder Eritrea Zuwandernden, die aus naheliegenden Gründen nach ihrer Anerkennung als Asylberechtigte Wohnungen im preiswerten Segment suchen werden. Im Fokus des Interesses steht das für die Wohnungsuchenden preiswerteste Segment, der von der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB Hamburg) definierte

1. Förderweg. Hierfür werden Darlehen für den Ankauf von Grundstücken (bis 480 €/m² Wohnfläche bei städtischen Grundstücken und bis 640 €/m² für private Grundstücke) sowie den Bau von Wohnungen (1.000 €/m² Wohnfläche) angeboten, die mit 1,2 % verzinst werden.

Die zulässige Anfangsmiete liegt bei 6,20 €/m² Wohnfläche und darf alle zwei Jahre um 0,30 €/m² erhöht werden. Parallel wird jedoch auch die Zinsförderung abgebaut. Als laufenden Zuschuss erhält der Eigentümer von der IFB zudem 1,70 bis 2,80 €/m² – abhängig vom Grundstückswert und der Größe des Bauvorhabens. Zudem denkt Bundesbauministerin Barbara Hendricks gerade über eine Reihe von finanziellen Anreizen nach, etwa temporärer Sonderabschreibungen zur Förderung des Baues von Sozialwohnungen.

Dazu sind die Erstellungskosten für Sozialwohnungen – für die es klare Standards hinsichtlich Ausstattung und Größe gibt – noch immer um 500 €/m² bis 800 €/m² günstiger, als beim frei finanzierten Mietwohnungsbau, der sich immer stärker an der Qualität von Eigentumswohnungen orientiert. Die Mietpreis- und Belegungsbindung gilt meist 15 Jahre – in denen sich der Eigentümer über die Vermietung seiner Wohnung keine Gedanken machen muss. Nach dem Auslaufen der Sozialbindung bieten die Wohnungen ein erhebliches Mieterhöhungspotenzial. Sie entstehen nach der heutigen Stadtentwicklungsphilosophie zur sozialen Mischung im Drittmix mit frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen – in den gleichen attraktiven Lagen. Sofern das Quartier nicht als Soziales Erhaltungsgebiet ausgewiesen ist, kann auch die Aufteilung in Eigentumswohnungen eine Option sein.

GELDWÄSCHEGESETZ

Seit 2012 ist das Geldwäschegesetz (GWG) auch für Makler von stärkerer Bedeutung. Als Verpflichteter gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GWG hat der Immobilienmakler Pflichten. So muss er seine Vertragspartner identifizieren: natürliche Personen durch Überprüfung des Ausweises und Unternehmen etwa anhand eines Auszuges aus dem Handelsregister oder anhand eines Verzeichnisses der Gründungsdokumente. Diese Identifizierung muss vor Gründung der Geschäftsbeziehung erfolgen. Sofern sich der Zweck nicht bereits aus der Geschäftsbeziehung selbst ergibt, ist der Makler verpflichtet, sich auch hier kundig zu machen. Zudem sind die Informationen zur Geschäftsbeziehung laufend zu aktualisieren und müssen fünf Jahre nach dem Ende der geschäftlichen Beziehung aufgeboben werden. Interne Sicherungsmaßnahmen, wie Mitarbeiterschulungen und die Verwendung geeigneter Checklisten, sind verpflichtend. Wenn der Makler einen Geldwäscheverdacht hat, muss er dies dem Bundeskriminalamt oder einer zuständigen Strafverfolgungsbehörde melden. Auf Verstöße gegen das GWG folgen wettbewerbsrechtliche Abmahnungen und Unterlassungsklageverfahren. Zudem wird in § 17 GWG ein Bußgeld von bis zu 100.000 Euro in Aussicht gestellt.



AKTUELLER VERKAUF

Das Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Osnabrück wurde in diesem Jahr umfangreich modernisiert. Das Objekt mit einer Mietfläche von 9.201 m² ist vollständig und langfristig an Peek&Cloppenburg vermietet. Der Modeanbieter ist bereits seit 1995 Mieter am Standort und hat erst im vergangenen Jahr den Mietvertrag um 10 Jahre verlängert. Union Investment erwarb die Immobilie für den institutionellen Publikumsfonds UniInstitutional German Real Estate. Verkäufer ist Peek & Cloppenburg.

Sie möchten diese oder weitere Informationen in Zukunft gern als E-Mail-Newsletter erhalten? Dann schreiben Sie eine Mail an: hamburg@zinshausteam-kenbo.de oder rufen uns an: 040-4117250.

Die in dieser Information enthaltenen Angaben basieren auf allgemein zugänglichen Quellen. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Diese Information stellt insbesondere keine Anlage- oder Kaufempfehlung dar und ersetzt keine rechtliche, steuerliche und/oder finanzielle Beratung.

ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG

Bernhard-Nocht-Straße 99 · D-20359 Hamburg

Tel +49 40.411725-0 · Fax +49 40.411725-30

hamburg@zinshausteam-kenbo.de · www.zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS