

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse: Auswertung der Kaufpreisfaktoren

## Zinshäuser: Geringe Rendite? Trotzdem kaufen!

Hamburg, 31.08.2018

Seit alternative Anlagemöglichkeiten praktisch nicht mehr vorhanden und die [Kreditzinsen](#) niedrig sind, stürzen sich institutionelle und private Anleger auf Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage. Und das, obwohl die Renditen in den vergangenen Jahren drastisch gesunken sind – das zeigt eine Analyse von immoverkauf24. Das Expertenportal für den Immobilienverkauf hat die Kaufpreisfaktoren in Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt der letzten fünf Jahre untersucht. Basis sind die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse.

Eine wichtige Kennzahl beim Kauf eines sogenannten Zinshauses ist der [Kaufpreisfaktor](#), auch Ertragsfaktor oder Vervielfältiger genannt: Er gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zu den jährlich erzielbaren Nettokaltmieten wieder (Kaufpreis / Nettokaltmieten = Ertragsfaktor). Man könnte auch sagen: Je höher dieser Wert ist, desto länger dauert es, dass der Kaufpreis durch die Mieteinnahmen wieder hereingespielt wird. Natürlich ist die Rechnung eigentlich sehr viel komplexer, jedoch ist der Ertragsfaktor für Anleger eine wichtige Kennzahl, um ein Renditeobjekt einschätzen zu können. Denn der Kaufpreisfaktor gibt als Kehrwert die Bruttorendite eines Objektes wieder: Hat eine Immobilie einen Faktor von 20, entspricht das einer Bruttorendite von  $1/20 = 5$  Prozent. Das 20-fache der Jahresmiete gilt eigentlich als Faustregel für eine lohnende Investition. Eigentlich. Denn in den fünf größten Städten Deutschlands ist diese Marke inzwischen ziemlich unrealistisch, wie eine Analyse der durchschnittlichen Ertragsfaktoren von Mehrfamilienhäusern der letzten fünf Jahre zeigt.

### Höchster Kaufpreisfaktor in München, höchste Steigerung in Berlin

In München lag der Kaufpreisfaktor 2017 bei 40, steigerte sich um 54 Prozent innerhalb von fünf Jahren. In Berlin lag der Faktor im gleichen Jahr bei 29, in der Hauptstadt erfuhr er die stärkste Steigerung in den letzten fünf Jahren, nämlich um 63 Prozent. In Frankfurt stiegen die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser in fünf Jahren um 43 Prozent auf das 26-fache der Jahresmiete. Fast schon unschuldig erscheint da der Faktor in Köln: Der durchschnittliche Kaufpreis lag hier beim 21-fachen der Jahresmiete.

Der Kaufbereitschaft tut das jedoch keinen Abbruch. „Das Kapital ist vorhanden und wird investiert“, weiß immoverkauf24-Geschäftsführer Dr. Niels Jacobsen, „weil Immobilien in guter Lage Sicherheit verheißen und die Zinsen noch niedrig sind. Natürlich setzen Investoren auch auf steigende Preise um teurer weiterzuverkaufen oder auf steuerbare Mieten, so dass sich die Renditen verbessern. Ob die Preisentwicklung so weitergeht bezweifeln jedoch inzwischen viele Immobilienökonomien oder gehen zumindest von einer gebremsten Entwicklung aus.“ Denn zwar spricht eine starke lokale Wirtschaft und eine wachsende Bevölkerung für weiter steigende Preise. Ein durch Neubauten vergrößertes Angebot könnte die Nachfrage und auch die Bereitschaft hohe Mieten zu zahlen jedoch bremsen. Und auch steigende Zinsen – die Zeichen sprechen dafür – werden bei einem hohen Fremdkapitalanteil zur Belastung. „Ein günstigerer Kaufpreisfaktor ist nur noch dort zu erreichen, wo die Immobilienpreise noch nicht so extrem hoch sind, also in weniger guten Lagen. Damit einher geht jedoch auch ein höheres Mietausfallrisiko, denn Leerstände sind in solchen Lagen wahrscheinlicher“, erklärt Dr. Niels Jacobsen.

### München

In München liegt der durchschnittliche Kaufpreisfaktor von Mehrfamilienhäusern (Gewerbeanteil von 0-30 Prozent) im Städtevergleich seit Jahren am höchsten: 2017 betrug er 40 – und war damit doppelt so hoch wie die Faustregel für eine lohnende Immobilieninvestition empfiehlt. 2013 lag der Faktor noch bei 26, innerhalb von fünf Jahren steigerte er sich damit um 54 Prozent. Ein Kauf solcher Objekte kann nur dann lohnend sein, wenn man auf deutliche Mietsteigerungen setzt.

Hamburg, 31.07.2018

Ein Mittelwert von 40 bedeutet auch, dass es Transaktionen mit noch sehr viel höherem Kaufpreisfaktor gab: Bei der teuersten Münchner Immobilientransaktionen im Jahr 2017 lag der Faktor bei 70. Da helfen auch höhere Mieten nicht mehr, bei solchen Einsätzen spekulieren Investoren auf weiter steigende Preise und einen rentablen Wiederverkauf. Aus dem gleichen Grund sind in München vergleichsweise wenige Objekte auf den Markt: Hier fanden 2017 nur 125 Transaktionen von Mehrfamilienhäusern statt, in Berlin hingegen waren es 580, in Hamburg 439. Wer hier eine Immobilie besitzt, sieht angesichts steigender Immobilienwerte derzeit schlicht keinen Grund zu verkaufen.

### Berlin

In Berlin lag der durchschnittliche Kaufpreisfaktor für Mehrfamilienhäuser (reine Wohnhäuser) im Jahr 2017 bei 29. Betrachtet man die Entwicklung des Wertes, haben sich die Berliner Immobilien am stärksten verteuert, nämlich um 63 Prozent. So lag der Kaufpreisfaktor im Jahr 2013 in der Hauptstadt noch bei 18. Für Investoren war Berlin in den letzten Jahren einer der beliebteste Märkte in Deutschland. Mit ihren Aktivitäten sorgten sie jedoch gleichzeitig selbst dafür, dass die Renditeaussichten stetig sanken: Die hohe Nachfrage trieb die Preise in die Höhe, die Mieten stiegen nicht gleichermaßen stark, Ergebnis sind für Investoren ungünstige Renditen. Da viele Anleger auch in Berlin auf steigende Preise und Mieten setzen, sind solche Objekte dennoch attraktiv. Auch in Berlin dezimierte sich die Zahl verfügbarer Mehrfamilienhäuser auf den Markt: Die Anzahl der Transaktionen im Segment der Mehrfamilienhäuser nahm von 2013 (842 Verkäufe) bis 2016 (515 Verkäufe) deutlich ab. 2017 war wieder ein leichter Anstieg auf 580 Objekte zu verzeichnen, was auf den verstärkten Verkauf von neu errichteten Mehrfamilienhäusern zurückzuführen ist.

### Hamburg

In Hamburg nahmen die Renditeaussichten für Investoren bei Mehrfamilienhäusern von Jahr zu Jahr ab: Um 26 Prozent steigerte sich der Kaufpreisfaktor in den letzten fünf Jahren auf das 24-fache der Jahresmiete in 2017, 2013 betrug er noch 19. Geschuldet ist der erhöhte Kaufpreisfaktor den steigenden Immobilienpreisen: In den vergangenen fünf Jahren erhöhte sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern von 2.256 Euro auf rund 2.800 Euro und stieg damit um gut 24 Prozent. Weil die Mieten zwar ebenfalls stiegen, jedoch nicht gleichermaßen stark wie die Immobilienpreise, müssen Investoren abnehmende Erträge hinnehmen. Attraktiv sind solche Investitionen für Investoren, weil sie auf steigerbare Mieten oder den teureren Wiederverkauf setzen.

Die Anzahl der Transaktionen blieb zuletzt beinahe gleich: 439 Mehrfamilienhäuser wurden 2017 verkauft und damit genau ein Objekt mehr als im Vorjahr. Um höhere Renditen zu erreichen, verlegten sich Anleger in Hamburg im letzten Jahr auch auf bisher weniger gefragte Viertel und investierten verstärkt im Osten Hamburgs: So verzeichnete im Jahr 2016 Rahlstedt am zweitmeisten Transaktionen von Zinshäusern, 2017 wurde auch Billstedt zum beliebten Betätigungsfeld von Investoren, hier fanden mit 15 Verkäufen genauso viele Transaktionen wie in Eimsbüttel statt. Zudem kauften Anleger 2017 mehr Zinshäuser in mäßigen und mittleren Lagen.

### Frankfurt am Main

In Frankfurt am Main zahlten Käufer von Mehrfamilienhäusern 2017 im Schnitt das 26-fache der Jahresnettokaltmiete. Der Kaufpreisfaktor steigerte sich hier seit 2013 um 43 Prozent. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern stieg um 35 Prozent in den vergangenen fünf Jahren auf 3.346 Euro. 2017 bestand die größte Nachfrage in gehobenen Lagen im Innenstadtbereich sowie in mittleren Lagen im sonstigen Stadtgebiet. Zinshäuser in gehobenen Lagen werden von den Investoren trotz zunächst geringer Renditeaussichten als attraktiv eingestuft, weil sie mit einer Klientel rechnen, die sich auch deutlich erhöhte Mieten leisten kann. Wegen des Brexits werden voraussichtlich viele Unternehmen der Finanzbranche von London nach Frankfurt ziehen und mehrere tausend Mitarbeiter mitbringen bzw. neue Stellen schaffen.

Hamburg, 31.08.2018

---

### Köln

Im Vergleich der fünf größten Städte liegt Köln auf Platz zwei bei der Anzahl der Transaktionen von Zinshäusern: 547 Mehrfamilienhäuser wurden hier 2017 verkauft, nur in Berlin fanden mehr Verkäufe statt (580). Die Nachfrage ist hoch, denn die Metropole prosperiert und verzeichnete eine wachsende Bevölkerung. Zudem stiegen nicht nur die Preise deutlich: Bei 2.717 Euro lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern 2017, das bedeutet eine Steigerung von 71 Prozent innerhalb von fünf Jahren. 2013 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei Zinshäusern noch bei 1.587 Euro. Im Schnitt lag der Kaufpreis von Mehrfamilienhäusern beim 21-fachen der Jahresmiete – ein für Investoren noch recht günstige Faktor. In der Rhein-Metropole haben sich die Preise noch nicht so stark von den Mieten entkoppelt.

### Über immoverkauf24

[immoverkauf24](#) ist ein auf den [Immobilienverkauf](#) und die [Immobilienfinanzierung](#) spezialisiertes Expertenportal. Rund 500.000 Nutzer finden hier monatlich Beratung zum Immobilienverkauf, zur [Wertermittlung](#) oder zur [Baufinanzierung](#) ob online im Ratgeberbereich oder durch einen persönlichen Ansprechpartner. immoverkauf24 wurde 2011 als erstes auf den Immobilienverkauf spezialisiertes Onlineportal von Dr. Niels Jacobsen gegründet und umfasst ein Team von rund 40 Mitarbeitern am Standort Hamburg und mehr als 700 Regionalpartnern vor Ort, bestehend aus Sachverständigen und Immobilienmaklern.