



# MARKTREPORT IMMOBILIENFINANZIERUNG



# HAMBURG





# INHALTS- VERZEICHNIS

Editorial.....	5
Einführung.....	6
Persönliches.....	9
Immobilien.....	21
Finanzierung.....	35
Impressum.....	50



**Paul Hüttig und Ditmar Rompf**  
Vorstand Hüttig & Rompf AG

# MARKTREPORT IMMOBILIENFINANZIERUNG HAMBURG

LIEBE LESERINNEN & LESER,

Hamburg wächst weiter. Die große Nachfrage auf dem Immobilienmarkt der Hansestadt hält unvermindert an - das Wohnen in der norddeutschen Metropole liegt im Trend. Wen genau es nach Hamburg zieht? Im aktuellen „Marktreport Immobilienfinanzierung Hamburg“ stellen wir Ihnen den typischen Hamburger Immobilienkäufer und seine Finanzierung detailliert vor.

Die vorliegende Betrachtung zeigt die relevanten Merkmale von Eigennutzern und Kapitalanlegern in Hamburg auf. Alle Daten beziehen sich auf Kunden, die eine Finanzierung über die Hüttig & Rompf AG in Anspruch genommen haben. Die Auswertung fand anonym und neutral statt.

Seit über 30 Jahren bildet die Hüttig & Rompf AG erfolgreich das Bindeglied zwischen Kunden und Kreditgebern. In den letzten zehn Jahren haben wir über 60.000 Kunden auf dem Weg in die eigene Immobilie mit einer optimal abgestimmten Finanzierung begleitet. Allein im Jahr 2017 entschieden sich 6.150 Kunden für einen Darlehensvertrag über eine unserer 250 Partnerbanken und Sparkassen.

Mit einem Finanzierungsvolumen von über 1,75 Milliarden Euro gehört die Hüttig & Rompf AG zu den drei führenden Baufinanzierungsmittlern in Deutschland.



Ditmar Rompf



Paul Hüttig

# MARKTREPORT IMMOBILIENFINANZIERUNG HAMBURG

## EINFÜHRUNG

Die Bedeutung Hamburgs als pulsierende Wirtschaftsmetropole und zentraler Verkehrsknotenpunkt steigt weiterhin stetig an. Folglich wählen viele Menschen die Hansestadt als neuen Lebensmittelpunkt. Leben und arbeiten an Alster und Elbe stehen hoch im Kurs. Dies sorgt dafür, dass der Immobilienmarkt der Elbmetropole unverändert wächst.

Kaum eine andere deutsche Stadt hat ein vergleichbares Wachstum zu verzeichnen. Der Wohnungsbau in der Hansestadt erreicht jedes Jahr neue Bestmarken, dennoch kann die Nachfrage nach neuem Wohnraum nicht annähernd gedeckt werden. Eine gesteigerte Nachfrage steht somit einem begrenzten Angebot von Häusern, Wohnungen und Grundstücken gegenüber. Dies lässt Mieten und Immobilienpreise steigen. Eine Abkehr dieses Trends ist nicht abzusehen.

Auch in Hamburg ist die Kaufentscheidung für eine bestimmte Immobilie von verschiedenen Faktoren abhängig. So ist der Preis gleichermaßen wichtig wie die Lage der Immobilie. Das niedrige Zinsniveau bei einer anstehenden Immobilienfinanzierung wirkt sich weiterhin positiv auf einen geplanten Immobilienkauf aus.

Die ausschlaggebenden Faktoren, die den Erwerb einer Immobilie beeinflussen, sind im aktuellen Marktreport im Detail beschrieben. Die anonym erhobenen Daten basieren ausschließlich auf Finanzierungen, die in dem Zeitraum vom 1. Juni 2017 bis zum 31. Mai 2018 über die Baufinanzierungsberater der Hüttig & Rompf AG im Hamburger Raum vermittelt wurden. Der vorliegende Report bietet einen praxisnahen Einblick aus erster Hand - alle relevanten Einflussgrößen, die beim Kauf einer Immobilie zum Tragen kommen, werden in diesem Report aufbereitet und analysiert.

Der „Marktreport Immobilienfinanzierung Hamburg“ bewertet den Immobilienmarkt der Hansestadt neutral und unabhängig. Die Hüttig & Rompf AG selbst vergibt keine Immobilienfinanzierungen, sondern vermittelt Darlehen von unterschiedlichen Finanzierungspartnern. Der Hamburger Report gibt somit nicht die subjektive Einschätzung eines einzelnen Kreditinstituts wieder, sondern ermöglicht einen objektiven Einblick auf den Hamburger Immobilienmarkt.

# MOTIVE FÜR DEN KAUF EINER IMMOBILIE

76 PROZENT DER HAMBURGER IMMOBILIENKÄUFER ERWERBEN EINE IMMOBILIE ZUR EIGENNUTZUNG. DEMGEGENÜBER STEHEN KNAPP 24 PROZENT, DIE IN EINE KAPITALANLAGE INVESTIEREN.

Anhand welcher Kriterien unterscheiden sich Eigennutzer und Kapitalanleger in Hamburg? Bei der Entscheidung spielen der Anteil des Eigenkapitals und die Objektart eine maßgebende Rolle und lassen einen Rückschluss auf die geplante Nutzung der Immobilie zu. Bei den erhobenen Daten in der Hansestadt dominiert der Anteil der Eigennutzer mit rund 76 Prozent. Knapp 24 Prozent entscheiden sich für eine Kapitalanlage.

Hamburg belegt in den internationalen Ranglisten der attraktivsten Städte Deutschlands seit Jahren einen der vordersten Plätze. Die Elbmetropole ist für

viele Menschen äußerst anziehend. Der hohe Anteil an Eigennutzern unterstreicht diese Einschätzung. Entscheidende Faktoren sind die ausgezeichnete Wohnqualität, die sehr gute Infrastruktur und die Vielfalt des Arbeitsmarktes.

Die gesteigerte Nachfrage nach Immobilien in der Hansestadt weckt zunehmend auch das Interesse von Kapitalanlegern. In den nächsten Jahren sind hohe Renditen bei Häusern und Wohnungen garantiert. Hamburg nimmt auch in Zukunft einen Spitzenplatz unter den deutschen Immobilienmärkten ein.

# 03

## Persönliches

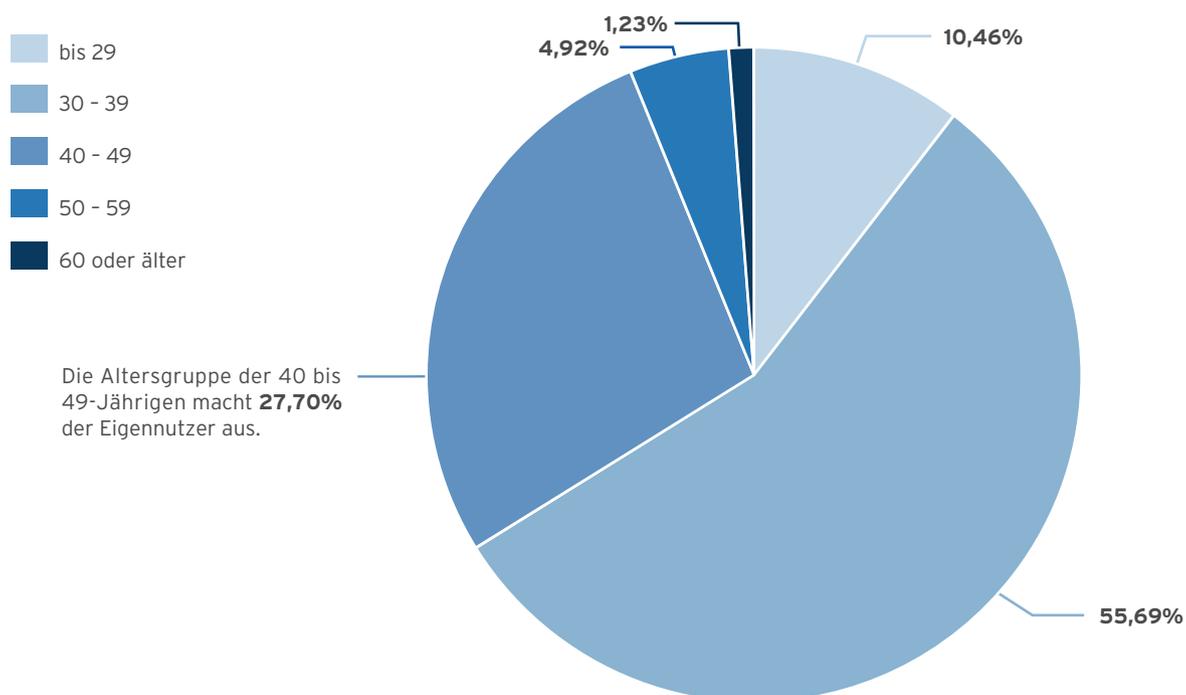
# PERSÖNLICHES - SOZIODEMO- GRAPHISCHE DATEN

Alter, Familienstand, Anzahl der Kinder oder berufliche Ausrichtung: Welche Faktoren sind beim Erwerb einer Immobilie ausschlaggebend?

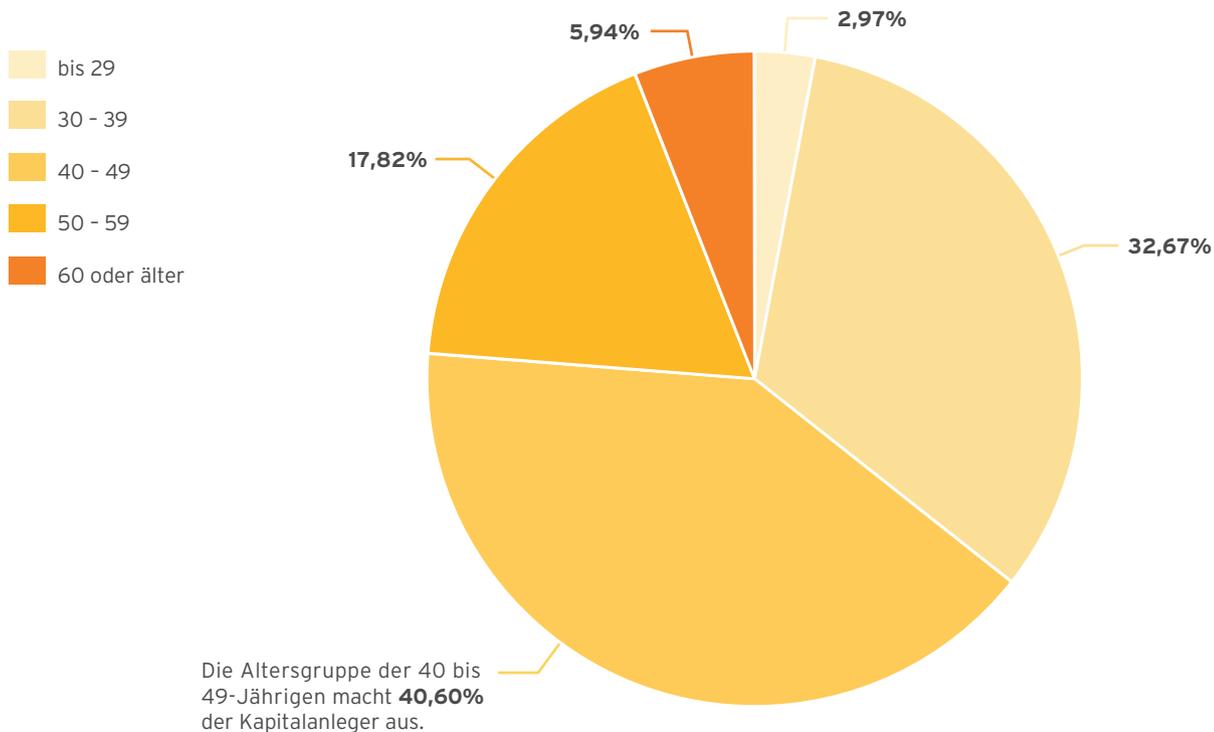
Im direkten Vergleich mit anderen deutschen Großstädten zeigt Hamburg zunächst nur wenige Besonderheiten. Ausschließlich das hohe Einkommen und der sehr hohe Anteil an deutschen Immobilienkäufern stechen in der Hansestadt heraus.

	EIGENNUTZER	KAPITALANLEGER
Alter	37,56 Jahre	43,60 Jahre
Anzahl der Kinder	0,79	0,80
Haushaltseinkommen	5.591,95 Euro	7.211,55 Euro

## ALTER DER EIGENNUTZER:



## ALTER DER KAPITALANLEGER:



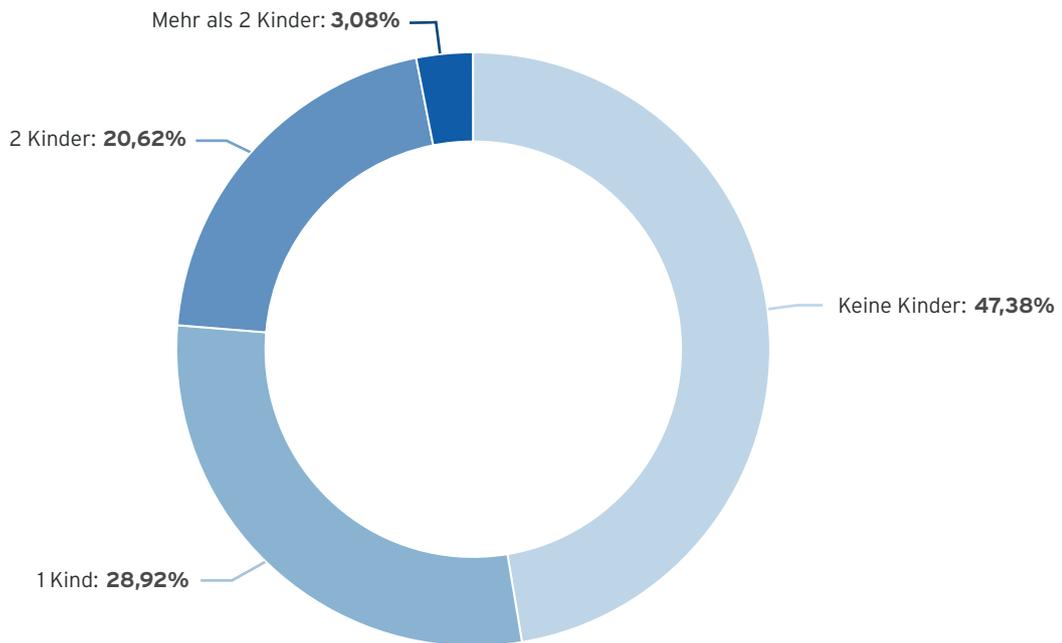


In der Hansestadt wird gut verdient, die Menschen leisten sich relativ früh eine eigene Immobilie. Der durchschnittliche Käufer einer eigengenutzten Immobilie ist in Hamburg knapp 38 Jahre alt. Mit rund 44 Jahren liegt das Alter bei den Kapitalanlegern etwas höher.

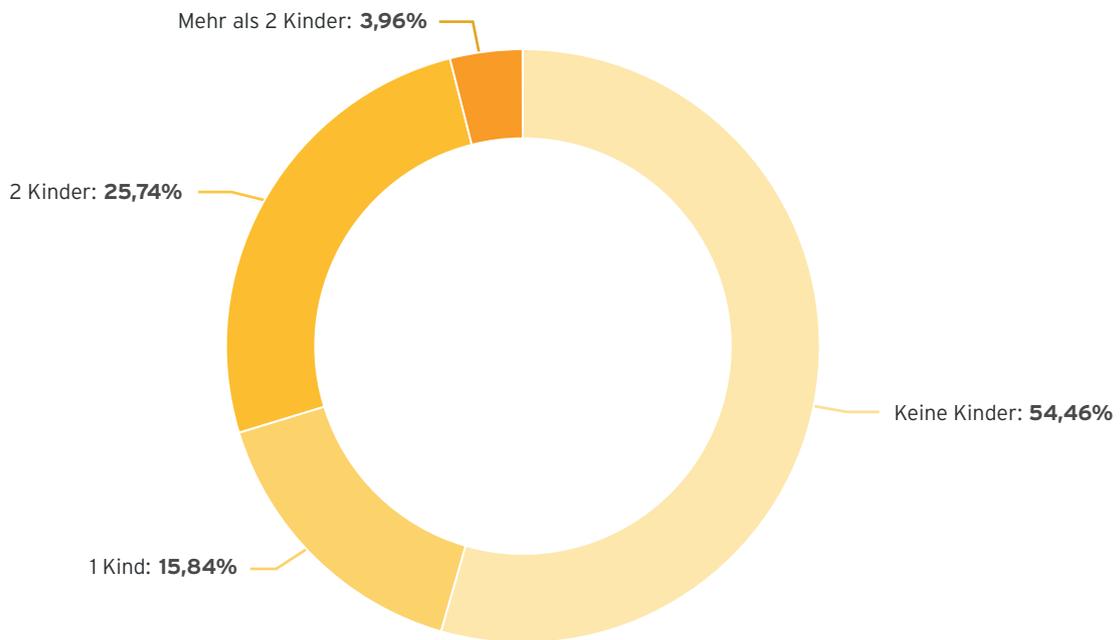
Ähnlich anderen deutschen Ballungszentren, liegt auch in Hamburg der Altersschwerpunkt der Immobilienkäufer zwischen 30 und 49 Jahren. 83 Prozent der Eigennutzer sowie rund 73 Prozent der Kapitalanleger sind hier vertreten. Auch in der Hansestadt dient die Immobilie als Altersvorsorge: Knapp 18 Prozent der Kapitalanleger liegen in der Altersgruppe von 50 bis 59 Jahren.

Bei den steigenden Immobilienpreisen in Hamburg sind junge Käufer unter 30 Jahre kaum in der Lage, Wohnraum zu erwerben. Dies gilt gleichermaßen für Eigennutzer und Kapitalanleger.

ANZAHL DER KINDER BEI EIGENNUTZERN:

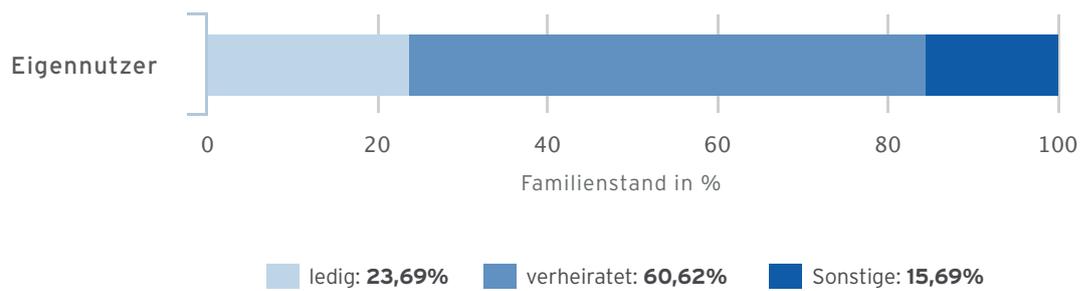


ANZAHL DER KINDER BEI KAPITALANLEGERN:

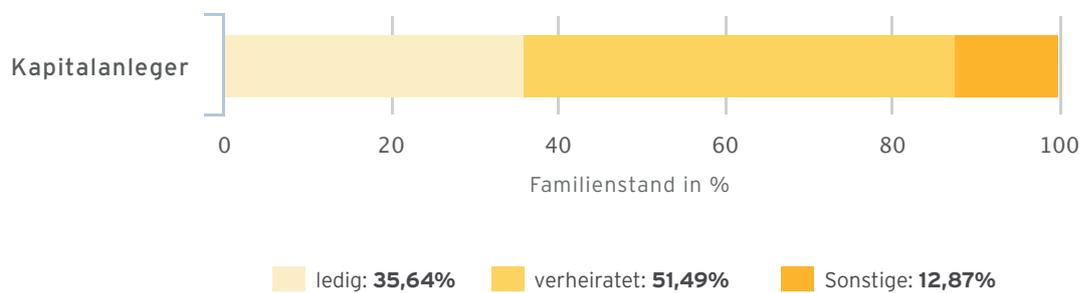


Im direkten Vergleich mit anderen deutschen Metropolen fällt der Anteil von Käufern ohne Kinder relativ hoch aus: Über 47 Prozent der Hamburger Eigennutzer sind kinderlos, ebenso rund 55 Prozent der Kapitalanleger.

## FAMILIENSTAND DER EIGENNUTZER:



## FAMILIENSTAND DER KAPITALANLEGER:

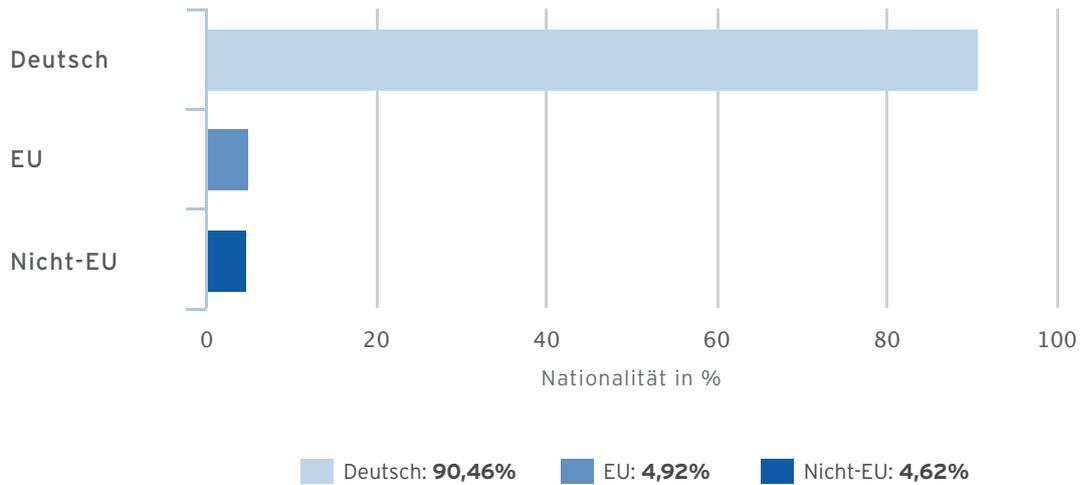


Der größte Teil der Kreditnehmer in der Hansestadt ist verheiratet. Über 60 Prozent der Eigennutzer sind den Bund der Ehe eingegangen. Mit 51 Prozent fällt der Anteil der verheirateten Kapitalanleger deutlich niedriger aus. Auch in Hamburg gibt es den Trend zu einer steigenden Zahl an Singlehaushalten. Knapp 24 Prozent der Käufer von eigengenutztem Wohnraum sind unverheiratet. Bei Kapitalanlegern steigt der Wert auf rund 36 Prozent.

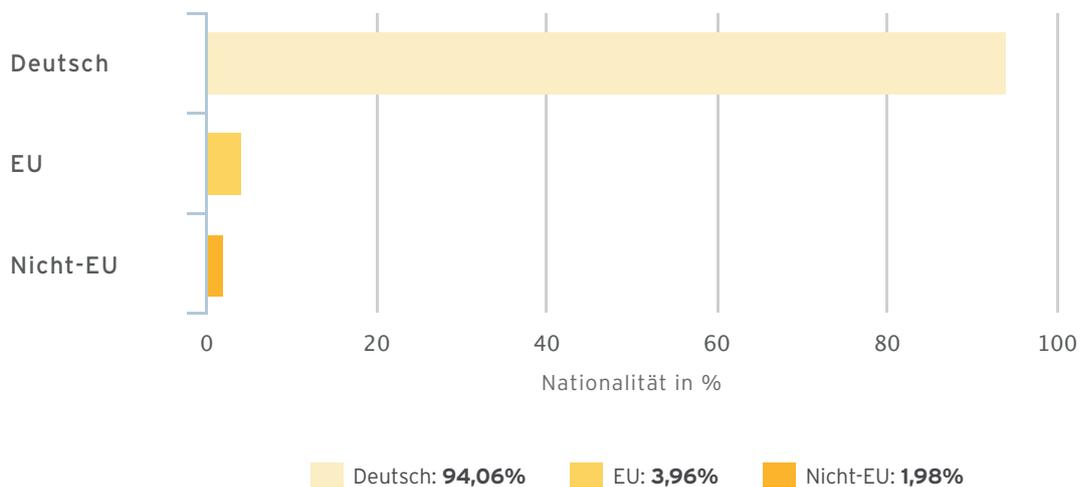




## NATIONALITÄT DER EIGENNUTZER:

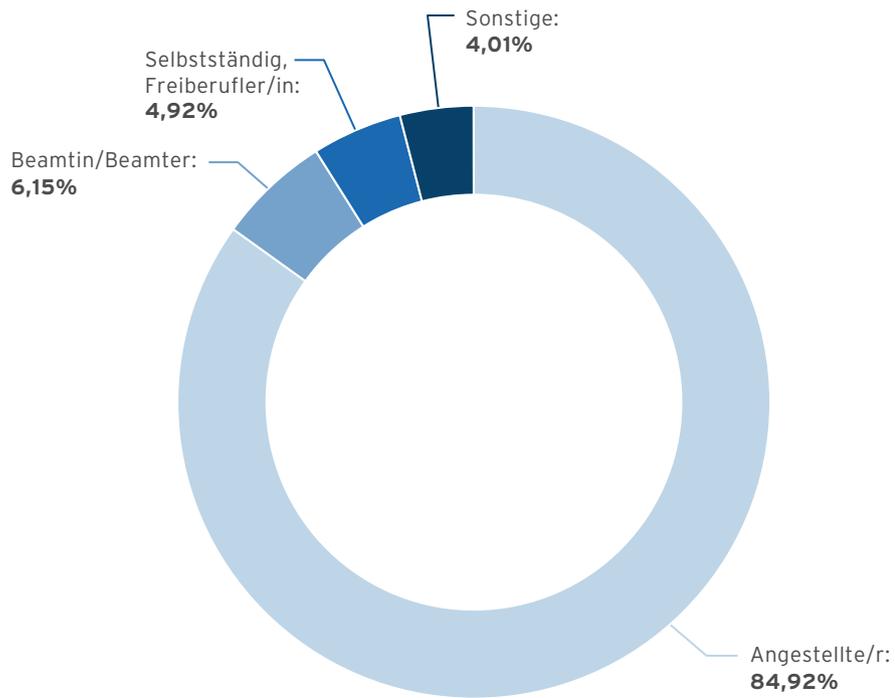


## NATIONALITÄT DER KAPITALANLEGER:

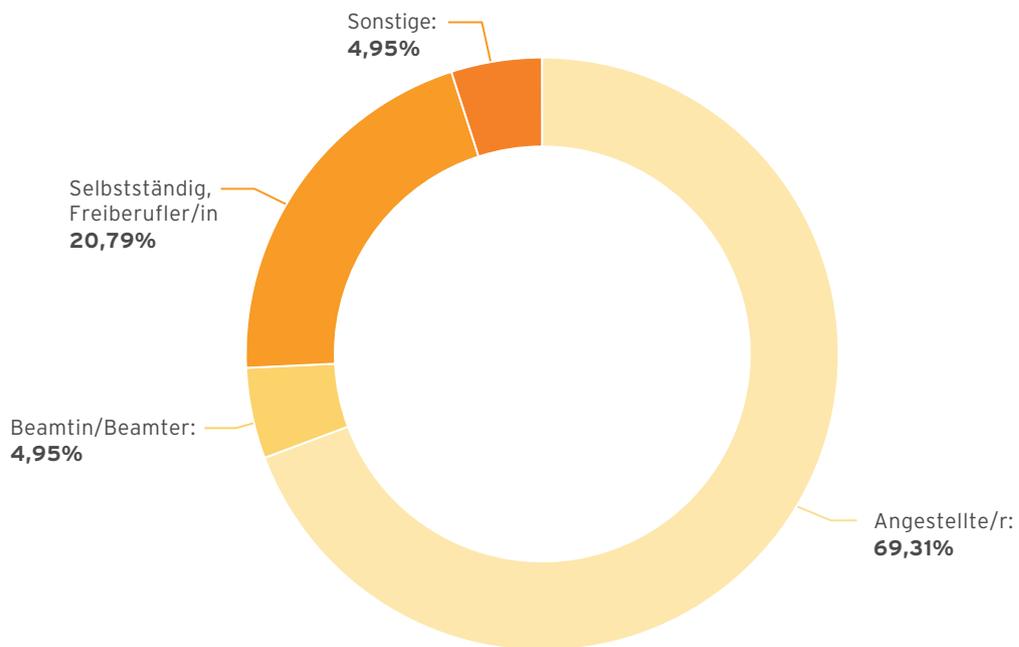


Hamburg gilt als internationales Tor zur Welt, dennoch überwiegt der sehr hohe Anteil der deutschen Käufer. Über 90 Prozent der Eigennutzer, die eine Finanzierung in Anspruch nehmen, besitzen die deutsche Staatsbürgerschaft. Bei den Kapitalanlegern steigt der Wert sogar auf 94 Prozent. Diese Entwicklung spiegelt auch die Verschärfung der gesetzlichen Kreditrichtlinien wider. Zudem wecken anscheinend andere deutsche Metropolen größeres Interesse bei ausländischen Käufern.

BERUFE DER EIGENNUTZER:



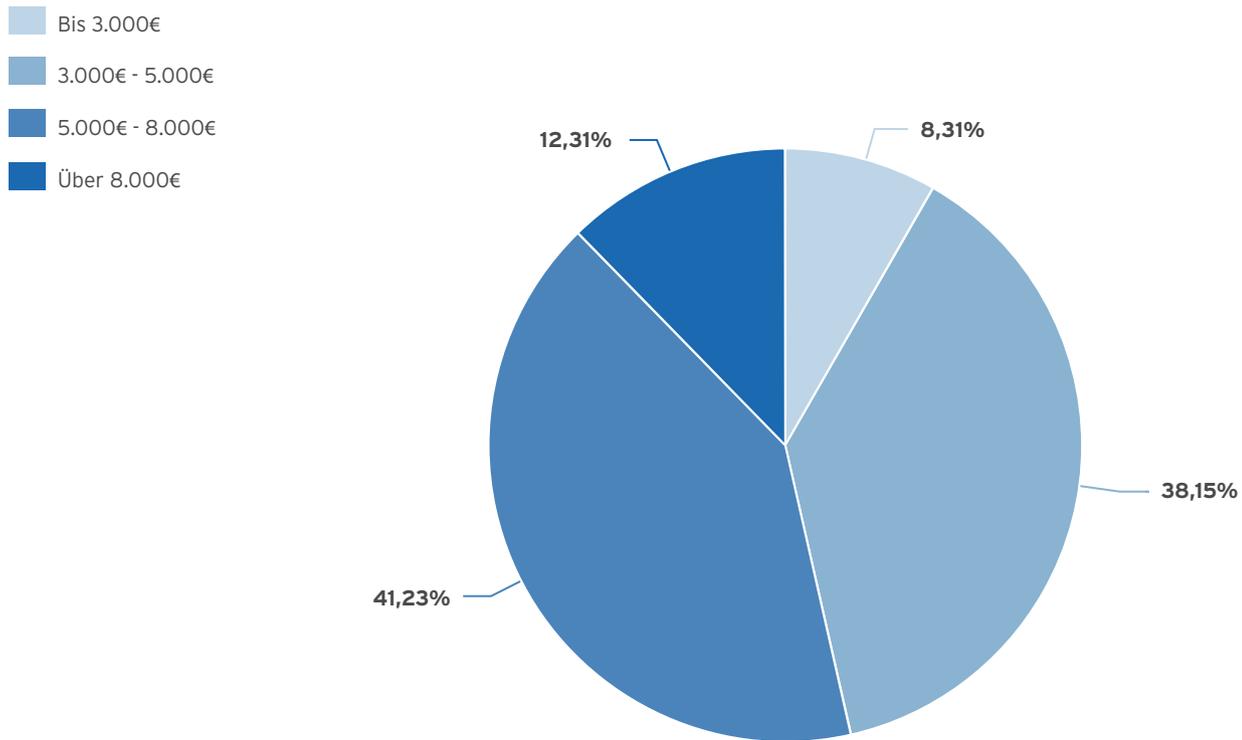
BERUFE DER KAPITALANLEGER:





Auch in Hamburg befindet sich der größte Anteil der Käufer von Immobilien, die eine Immobilienfinanzierung in Anspruch nehmen, im Angestelltenverhältnis. Knapp 85 Prozent der Eigennutzer sind Angestellte, mit rund 69 Prozent fällt der Anteil unter den Kapitalanlegern deutlich geringer aus. Der Anteil von Beamten und Selbstständigen spielt in Hamburg nur eine geringe Rolle. Lediglich unter den Kapitalanlegern sticht der Anteil von fast 21 Prozent heraus. In dieser Berufsgruppe dient die erworbene Immobilie als zusätzliche Altersvorsorge.

## HAUSHALTSEINKOMMEN DER EIGENNUTZER:



# 5.591,95€

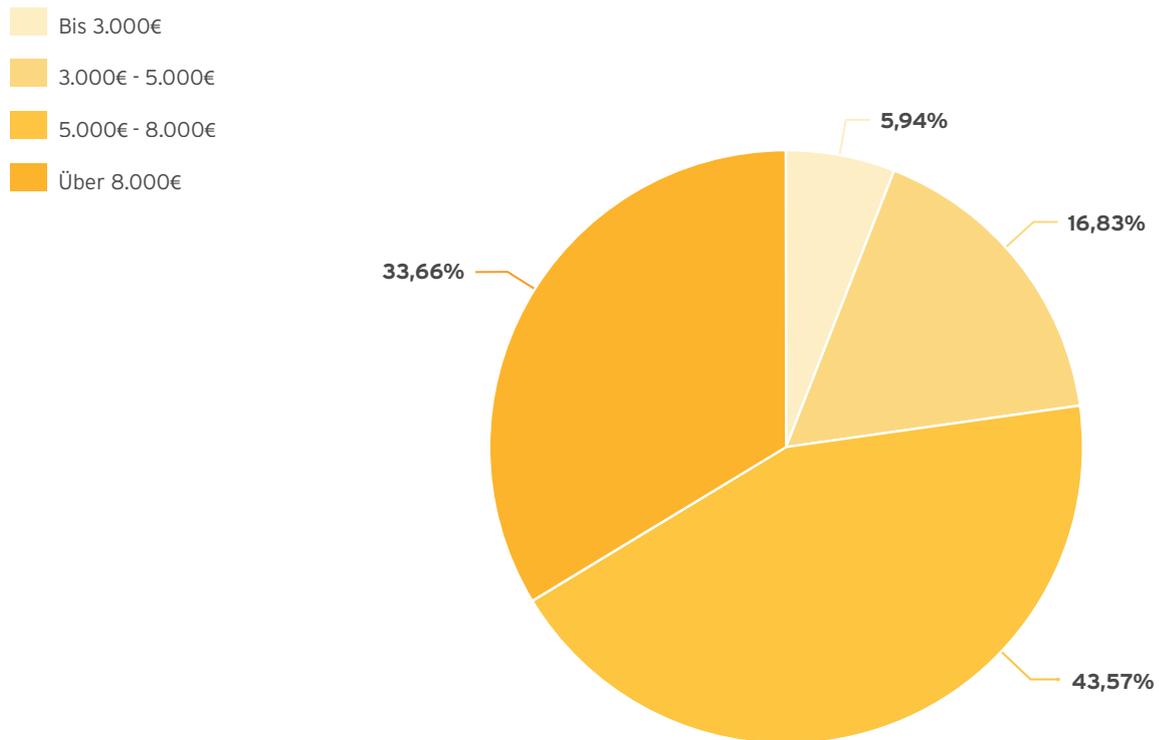
Ø HAUSHALTSEINKOMMEN

Die Kaufpreise für Immobilien in Hamburg steigen stetig an. Wer eigenen Wohnraum erwerben will, benötigt ein hohes Einkommen. Längst gehört die Hansestadt zu den teuersten Immobilienplätzen Deutschlands. Entsprechend überwiegt der Anteil der Besserverdiener bei einem Immobilienerwerb in der Elbmetropole.

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen\* bei den Hamburger Eigennutzern liegt bei 5.591 Euro im Monat. Über 91 Prozent der Käufer von eigengenutztem Wohnraum verfügen über ein monatliches Einkommen von über 3.000 Euro.

\*Das Haushaltseinkommen beschreibt das verfügbare Einkommen, das dem privaten Haushalt nach Abzug der direkten Steuern und Sozialversicherungsbeiträge von sämtlichen Einkünften aller Haushaltsmitglieder übrig bleibt.

## HAUSHALTSEINKOMMEN DER KAPITALANLEGER:



# 7.211,55€

Ø HAUSHALTSEINKOMMEN

Deutlich mehr verdienen Kapitalanleger in Hamburg. Das durchschnittliche Monatseinkommen beläuft sich auf 7.211 Euro. Über 94 Prozent der Anleger verdienen mehr als 3.000 Euro im Monat. Herausragend ist der erhobene Wert bei einem Monatseinkommen von über 8.000 Euro. Dieser Kreis der Besserverdienenden sticht mit knapp 34 Prozent der Kapitalanleger heraus.

In der Hansestadt legen Käufer einen hohen Wert auf kapitalbildende Maßnahmen. Bei den Anlegern stehen steuerliche Aspekte und die Altersvorsorge im Mittelpunkt. Hamburg nimmt im bundesdeutschen Vergleich längst einen Spitzenplatz bei den Einkommen ein.

# 04

## Immobilien

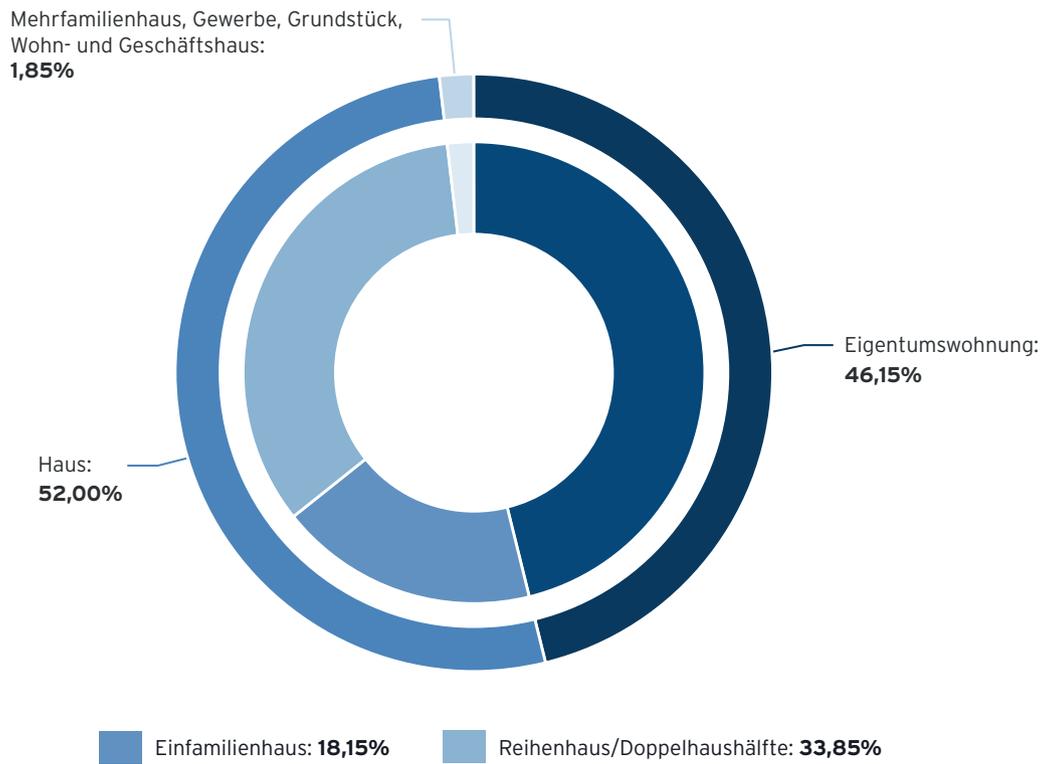
# IMMOBILIEN - OBJEKTART UND WOHNFLÄCHE

Die Metropolregion Hamburg wächst weiter. Die Hansestadt hat sich in den letzten Jahren zu einer der wichtigsten Metropolen Europas entwickelt. Die zweitgrößte Stadt Deutschlands verfügt aktuell über 1,8 Millionen Einwohner. Im Großraum Hamburg leben heute mehr als fünf Millionen Menschen.

Der Großraum Hamburg bietet hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen für seine Anwohner. Als einer der größten Wirtschaftsstandorte Deutschlands bietet die Stadt eine gesunde Mischung aus traditionell ausgerichteten Wirtschaftszweigen und innovativen Sparten der Medien- und IT-Wirtschaft. Die ausgezeichnete Infrastruktur, gepaart mit dem Hamburger Hafen als einem der weltweit größten Umschlagplätze für unterschiedlichste Güter, sorgt für die große Attraktivität der Metropole. Dies sorgt auch weiterhin für eine hohe Nachfrage am Immobilienmarkt der Hansestadt.

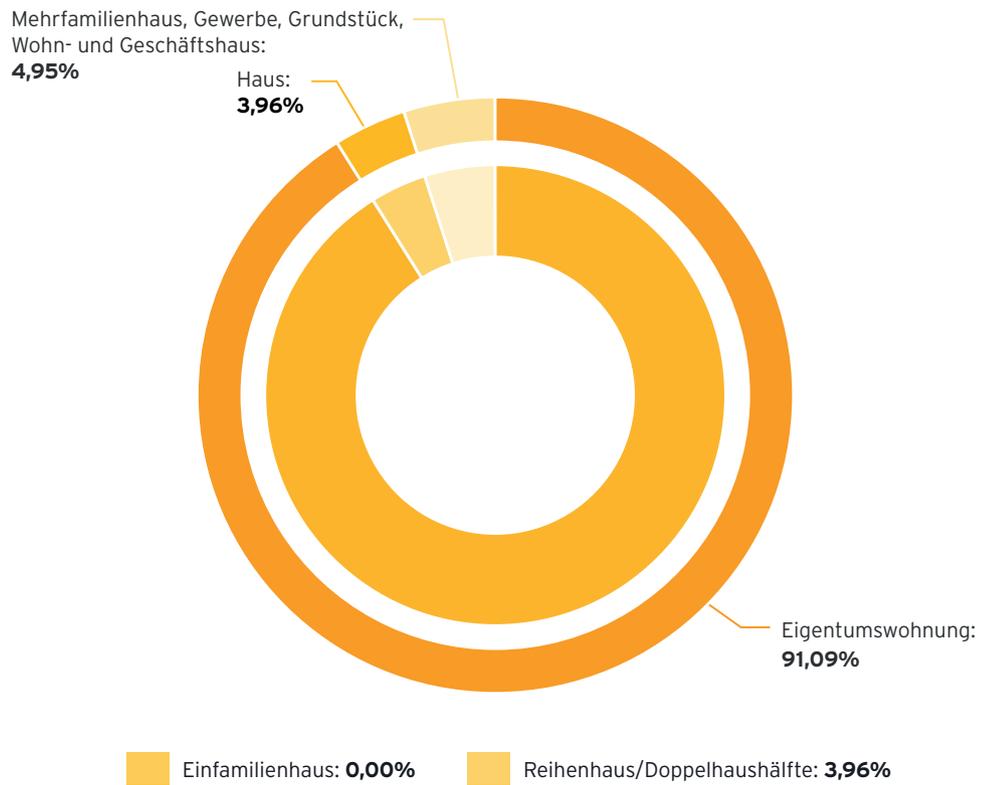
	EIGENNUTZER	KAPITALANLEGER
Immobilienwert	512.379,19 Euro	362.052,94 Euro
Wohnfläche	115,36m <sup>2</sup>	66,30m <sup>2</sup>

## OBJEKTART DER EIGENNUTZER:



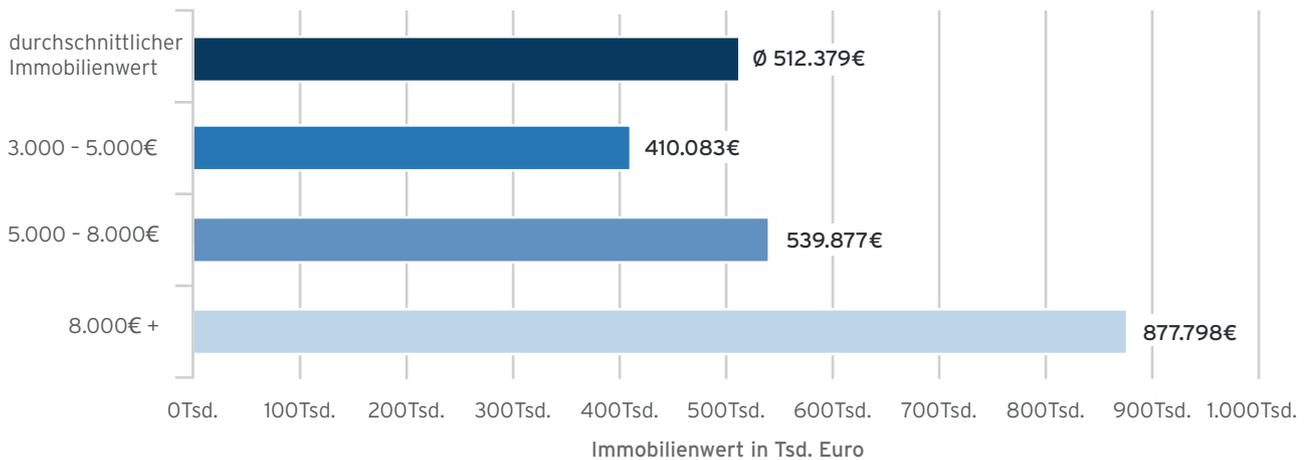
Über 46 Prozent der Eigennutzer bevorzugen in Hamburg die klassische Eigentumswohnung. Gefolgt von gut 33 Prozent Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Rund 18 Prozent der Hamburger bevorzugen das Einfamilienhaus. Dieses ausgewogene Verhältnis der Objektarten spiegelt den typischen

## OBJEKTART DER KAPITALANLEGER:



Charakter der Stadt Hamburg wider. Hingegen bevorzugen Kapitalanleger mit 91 Prozent fast ausschließlich die Eigentumswohnung.

## IMMOBILIENWERT IN BEZUG ZUM HAUSHALTSEINKOMMEN DER EIGENNUTZER:



Hamburg liegt im Trend. Die Metropole am Wasser bietet mit ihrer facettenreichen Kulturszene und der starken Wirtschaftskraft für viele Menschen einen idealen Lebensmittelpunkt.

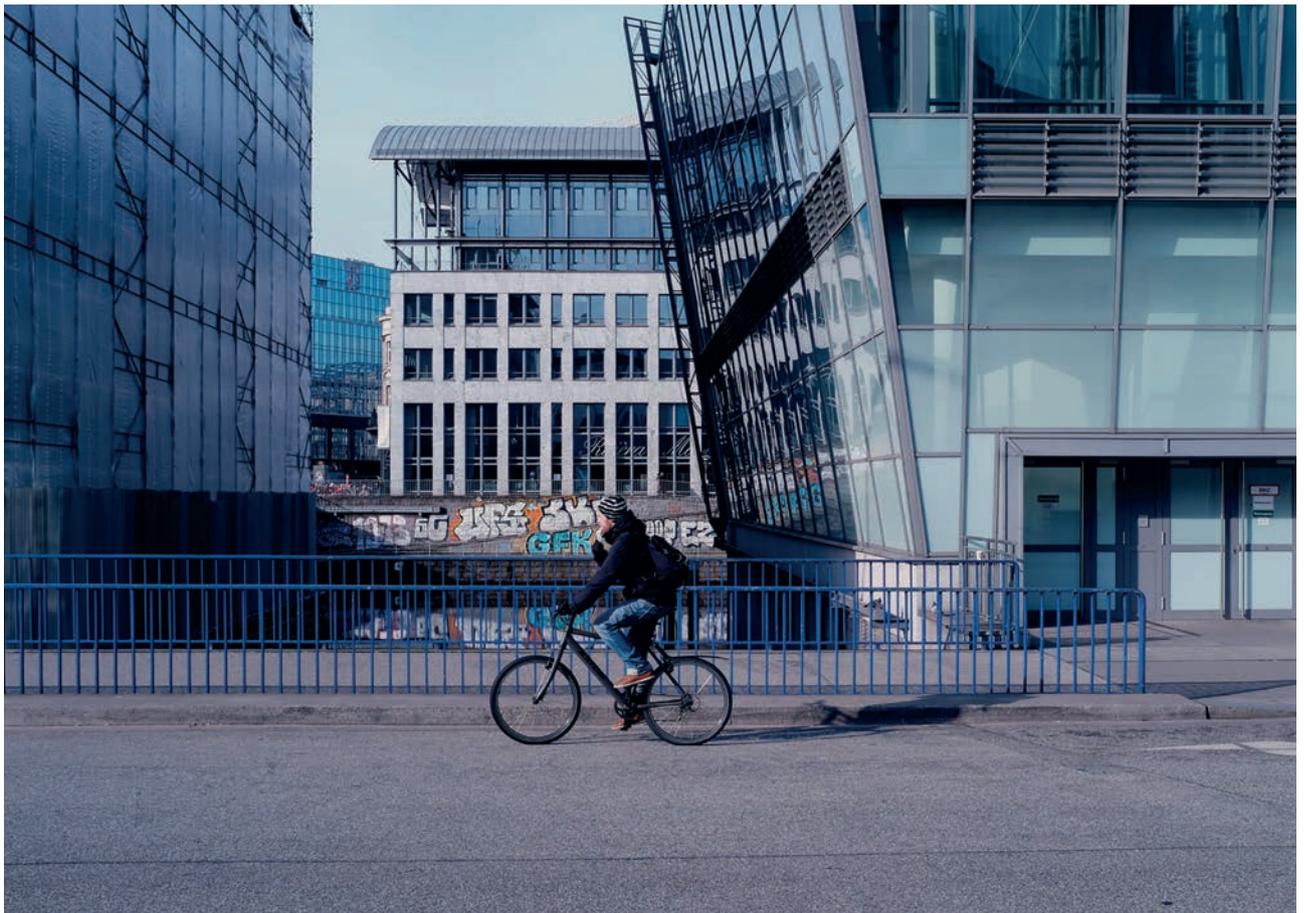
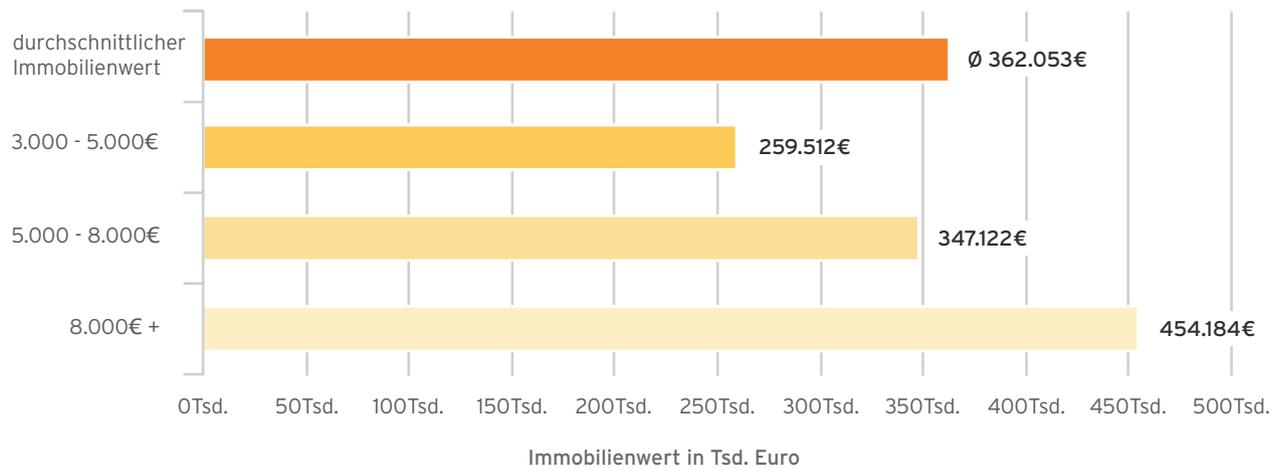
Diese hohe Attraktivität der Hansestadt schlägt sich auch in den Immobilienpreisen nieder - bei den Gestehungskosten nimmt die Metropole längst einen Spitzenplatz im bundesweiten Vergleich ein. Im Durchschnitt zahlt ein Eigennutzer für seine Hamburger Immobilie einen Preis von 512.000 Euro. Mit einem durchschnittlichen Immobilienpreis von 362.000 Euro fällt der Erwerb einer Kapitalanlage deutlich günstiger aus.

Grundsätzlich besteht in Hamburg ein direkter Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis des Wohneigentums und dem Einkommen des Käufers. Je höher das Gesamteinkommen, desto teurer ist die Immobilie. Dies gilt gleichermaßen für Eigennutzer und Kapitalanleger.

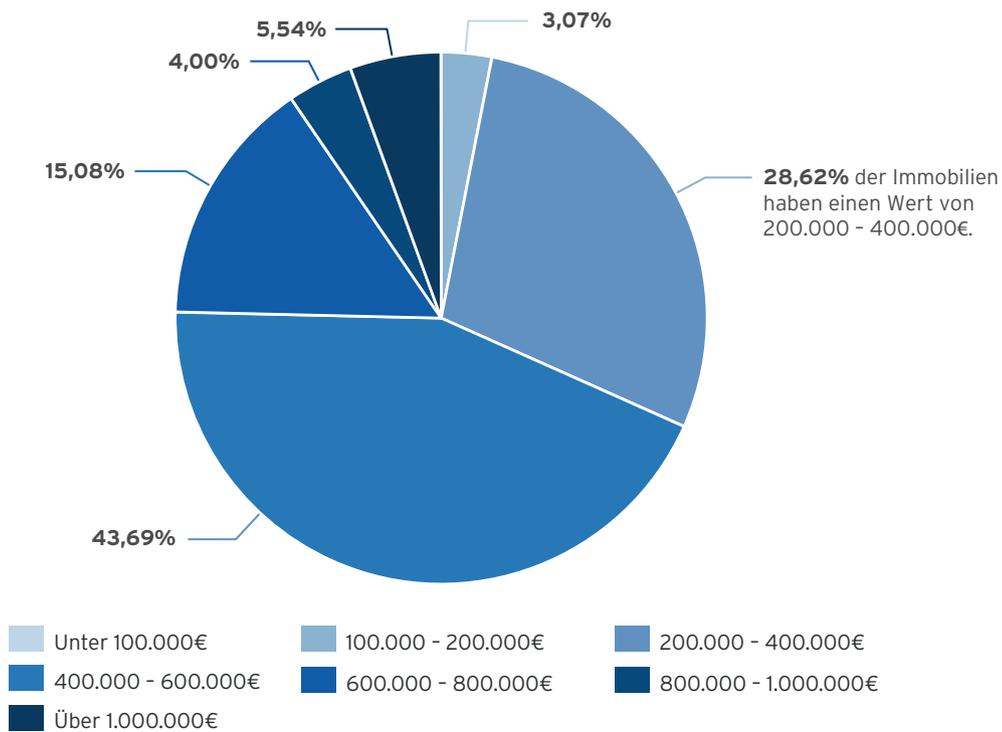
Wer über ein monatliches Einkommen von 3.000 bis 5.000 Euro verfügt, zahlt im Schnitt für seine eigengenutzte Immobilie 410.083 Euro. Ein Kapitalanleger wendet 259.512 Euro für den gekauften Wohnraum auf. Steigt der Verdienst auf 5.000 bis 8.000 Euro im Monat, erhöht sich der durchschnittliche Kaufpreis für den eigenen Wohnraum auf 539.877 Euro. Bei Anlegern kostet die Immobilie durchschnittlich 347.122 Euro.

Wem über 8.000 Euro im Monat zur Verfügung stehen, zahlt im Durchschnitt für seine eigengenutzte Wunschimmobilie einen Preis von 877.798 Euro. Der Kapitalanleger hingegen leistet sich eine Immobilie für 454.184 Euro. Hamburg zählt somit bei den gehobenen Immobilien weiterhin zu den teuersten Standorten Europas.

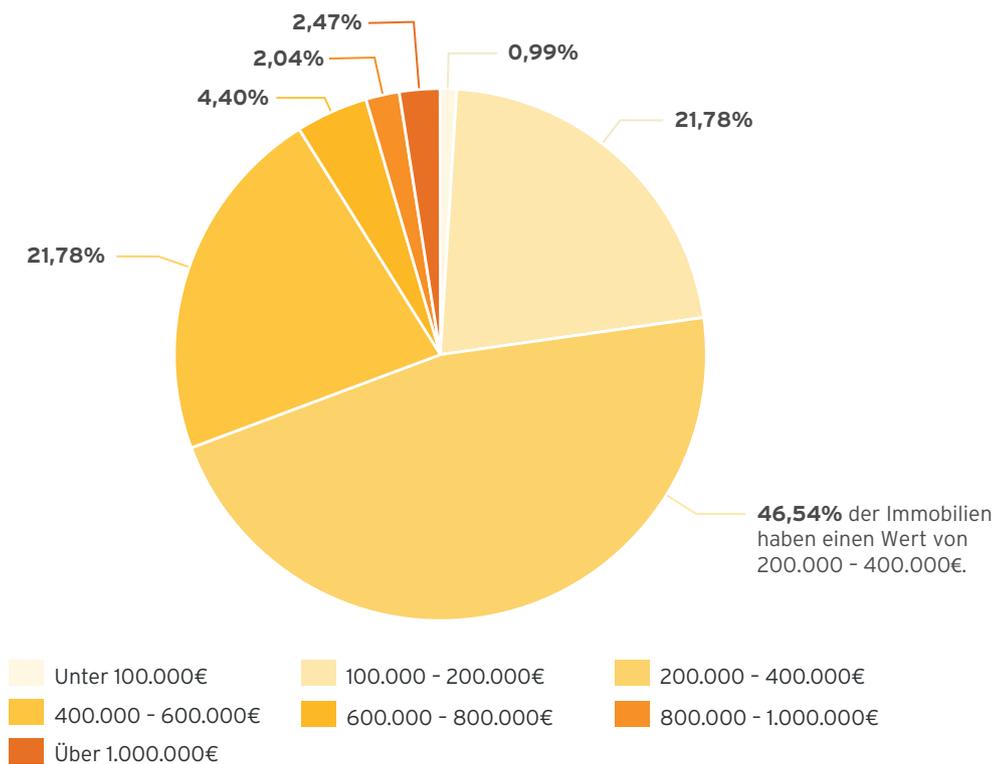
## IMMOBILIENWERT IN BEZUG ZUM HAUSHALTSEINKOMMEN DER KAPITALANLEGER:



WERT DER IMMOBILIEN VON EIGENNUTZERN:

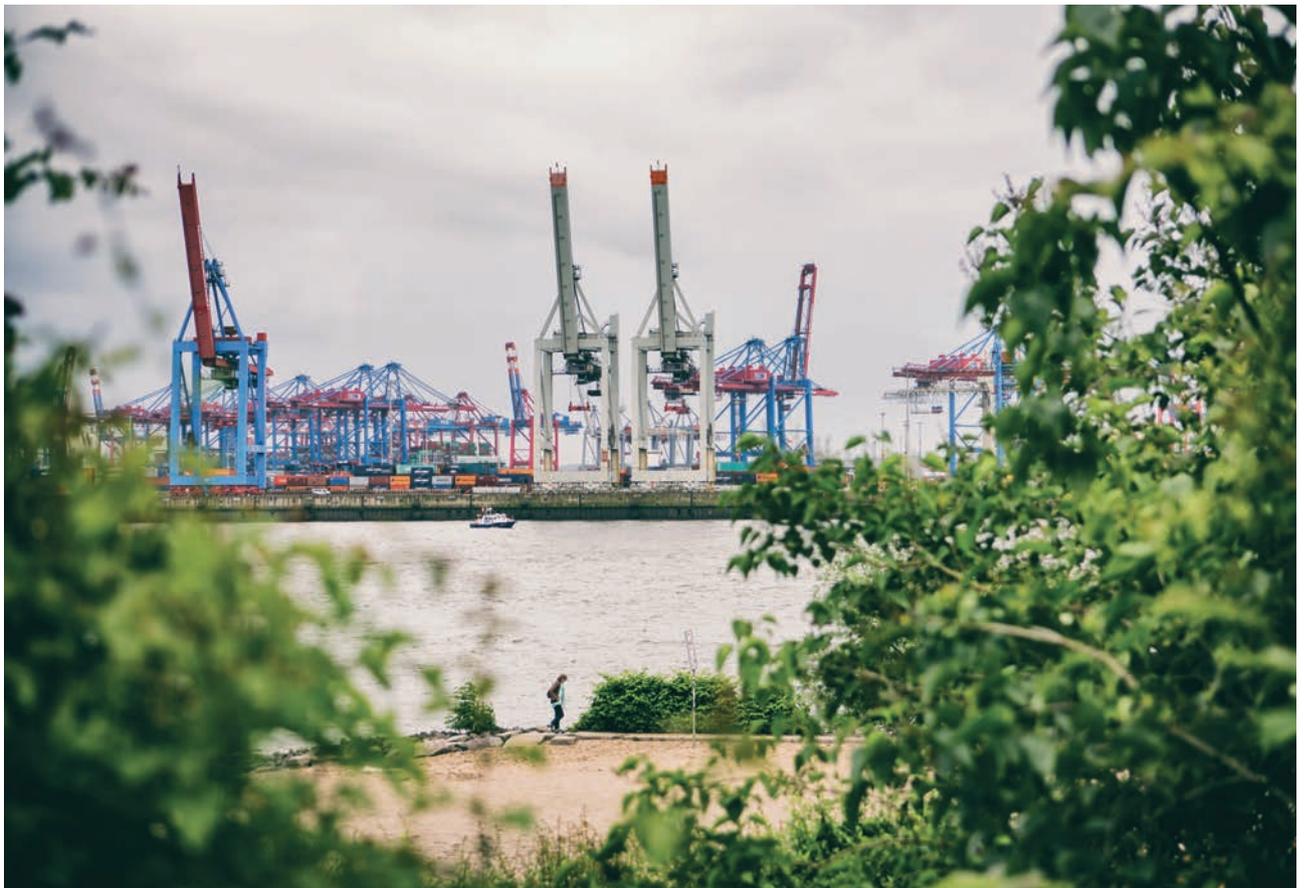


WERT DER IMMOBILIEN VON KAPITALANLEGERN:



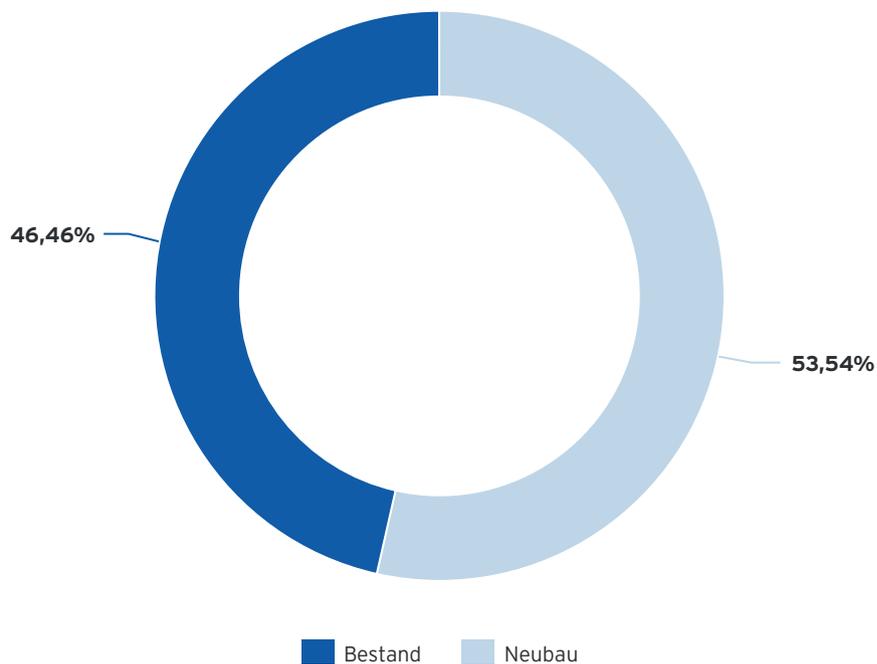
Bei steigenden Immobilienpreisen sinkt die Verfügbarkeit an günstigem Wohnraum. Dies gilt auch für Hamburg. Immobilien für einen Preis unter 100.000 Euro sind nicht mehr am Markt erhältlich. Selbst unter 200.000 Euro finden Eigennutzer kaum noch geeigneten Wohnraum in der Stadt. Für Investitionen sieht das noch anders aus: 21 Prozent der Kapitalanleger kaufen eine Immobilie in diesem Preissegment. Knapp 29 Prozent der Hamburger Eigennutzer erwerben eine Immobilie für 200.000 bis 400.000 Euro. Der größte Anteil der Kapitalanleger mit fast 47 Prozent findet in diesem Preissegment die passende Wunschimmobilie.

Hingegen bevorzugt der größte Teil der Hamburger Eigennutzer eine Immobilie zu einem Kaufpreis zwischen 400.000 und 600.000 Euro: Knapp 44 Prozent entscheiden sich für den Erwerb von Wohnraum in diesem Segment. Bei Kapitalanlegern sind es knapp 22 Prozent. Für einen Preis von 600.000 bis 800.000 Euro leisten sich 15 Prozent der Eigennutzer die bevorzugte Immobilie. Gute 9 Prozent der Kreditnehmer entscheiden sich für ein Haus oder eine Wohnung im Wert von über 800.000 Euro. In diesem obersten Preissegment erwerben 4 Prozent der Kapitalanleger eine Immobilie.

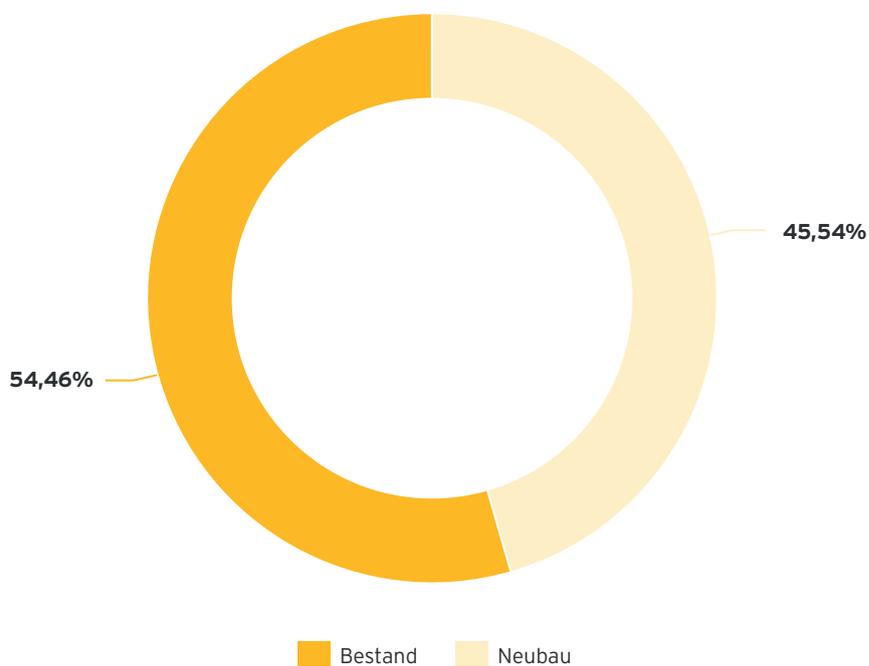




#### VERHÄLTNIS VON NEUBAU ZU BESTAND BEI EIGENNUTZERN:



#### VERHÄLTNIS VON NEUBAU ZU BESTAND BEI KAPITALANLEGERN:

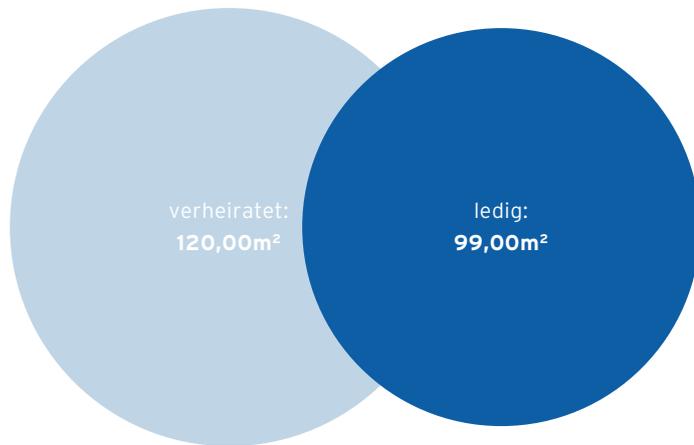


Das Stadtbild der Hansestadt wurde in den letzten Jahren von vielen Neubau-Projekten geprägt. Hamburgs Wohnungsbau läuft auf Hochtouren, auch wenn die steigende Nachfrage nach Wohnraum nicht annähernd gedeckt werden kann. Dennoch entscheiden sich über 53 Prozent der Eigennutzer für einen Neubau. Kapitalanleger bevorzugen mit 54 Prozent Bestandsimmobilien.

## WOHNFLÄCHE (QM)

IN BEZUG ZUM FAMILIENSTAND

BEI EIGENNUTZERN:

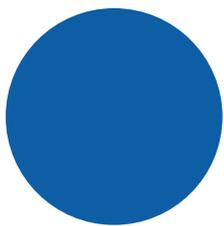


BEI KAPITALANLEGERN:

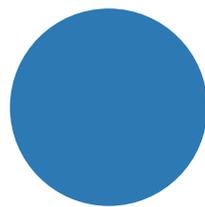


IN BEZUG ZUM HAUSHALTSEINKOMMEN

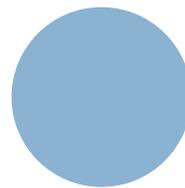
BEI EIGENNUTZERN:



über 8.000€: **146,29m²**



5.000 - 8.000€: **121,40m²**



3.000 - 5.000€: **100,71m²**

BEI KAPITALANLEGERN:



über 8.000€: **66,75m²**



5.000 - 8.000€: **67,13m²**



3.000 - 5.000€: **58,97m²**

Ähnlich wie in anderen europäischen Metropolen geht auch in Hamburg der Trend hin zu kleineren Wohneinheiten. Die Entwicklung ist ausschließlich den steigenden Preisen geschuldet. Im Durchschnitt bevorzugen Eigennutzer eine Immobiliengröße von 115 Quadratmetern. Deutlich kleiner fällt die Größe einer Kapitalanlage in der Hansestadt aus. Hier beträgt die Wohnfläche im Schnitt 66 Quadratmeter. Verheiratete Eigennutzer kaufen im Schnitt eine Immobilie mit einer Größe von 120 Quadratmetern. Ledige begnügen sich mit durchschnittlich 99 Quadratmetern. Bei Kapitalanlegern existiert keine Abhängigkeit zwischen Familienstand und Wohnfläche.

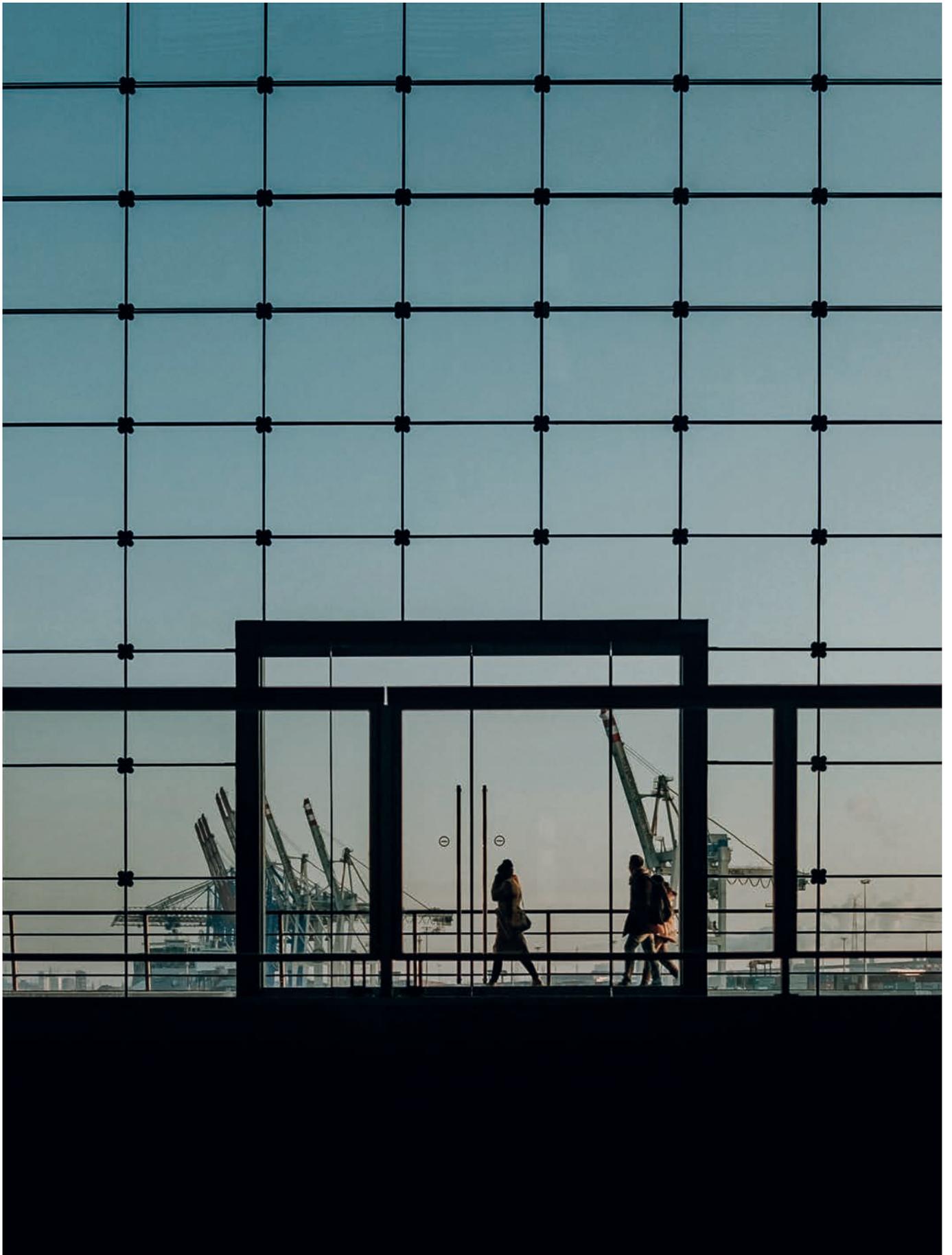
115,36m<sup>2</sup>

Ø WOHNFLÄCHE

66,30m<sup>2</sup>

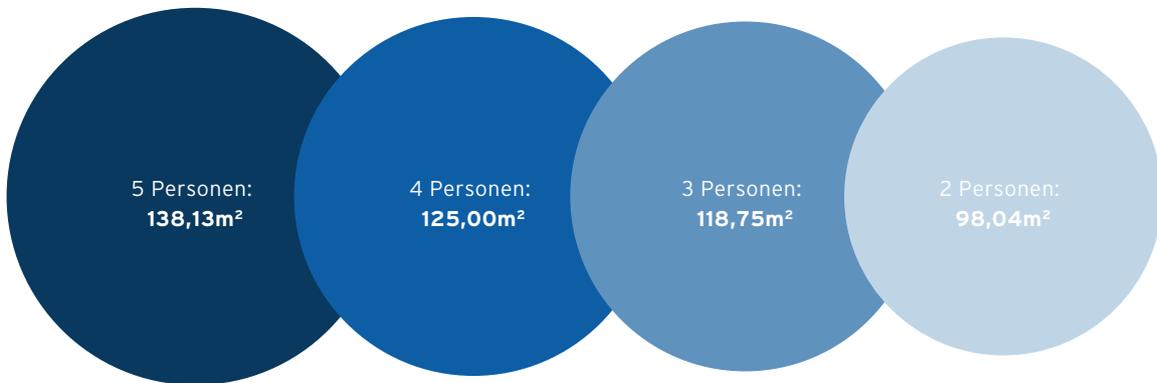
Ø WOHNFLÄCHE

Wer es sich als Eigennutzer in Hamburg leisten kann, greift zu einer großen Immobilie. Es besteht daher ein direkter Zusammenhang zwischen dem Verdienst und der Größe der erworbenen Immobilie. Bei einem monatlichen Verdienst von 3.000 Euro bis 5.000 Euro liegt die durchschnittliche Wohnfläche bei 100 Quadratmetern. Steigt das Einkommen bis zu 8.000 Euro im Monat, wächst auch die Wohnfläche im Schnitt auf 121 Quadratmeter an. In der obersten Einkommensklasse kaufen Eigennutzer im Durchschnitt eine Immobilie mit 146 Quadratmetern.



## WOHNFLÄCHE (QM)

IN BEZUG ZU DEN PERSONEN IM HAUSHALT BEI EIGENNUTZERN:



IN BEZUG ZU DEN PERSONEN IM HAUSHALT BEI KAPITALANLEGERN:



Auch in Hamburg gilt für eigengenutzten Wohnraum: Je mehr Personen die Immobilie bewohnen, desto größer fällt die erworbene Wohnfläche aus. Bei zwei Personen im Haushalt beträgt die durchschnittliche Größe rund 98 Quadratmeter. Bei drei Personen steigt die Größe auf knapp 119 Quadratmeter. Ein 4-Personen-Haushalt erwirbt im Durchschnitt ein Haus oder eine Wohnung mit 125 Quadratmetern. Bei fünf Bewohnern sind es 138 Quadratmeter.

# 05

## Finanzierung

# FINANZIERUNG - EIGENKAPITAL UND MONATLICHE BELASTUNGEN

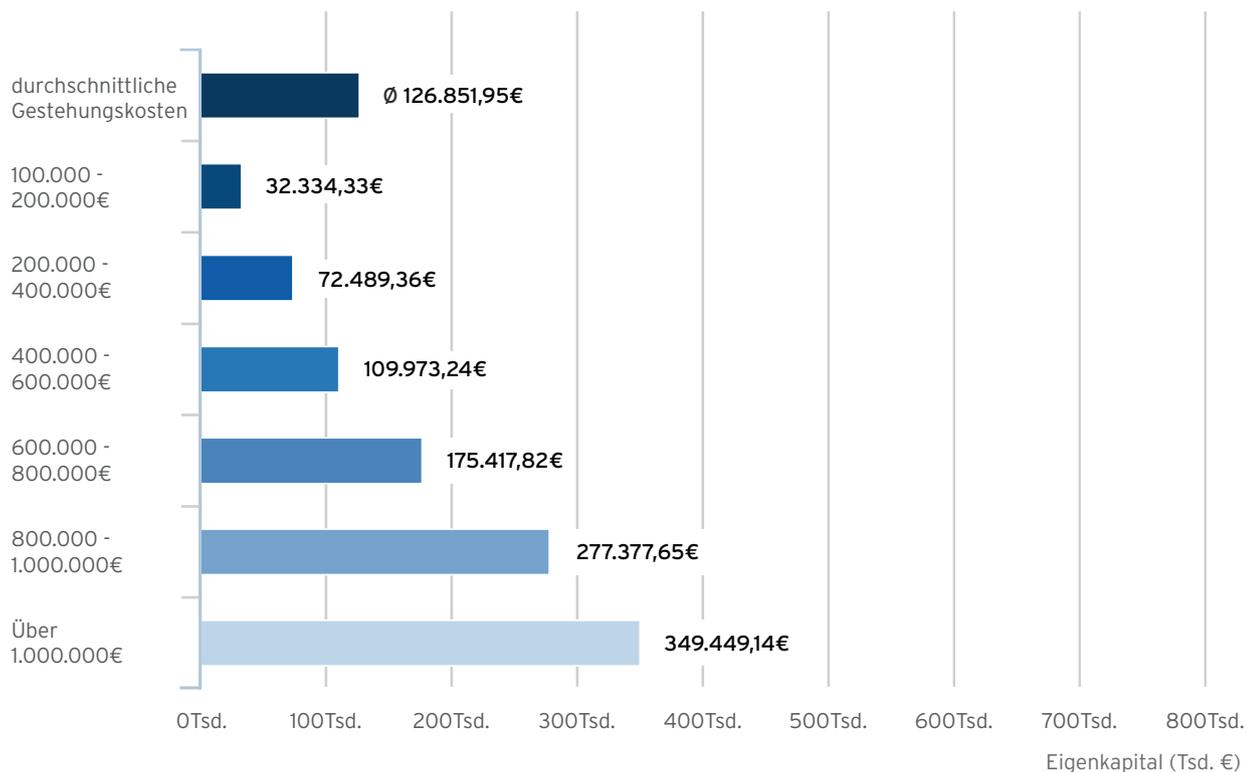
Wer den Traum von der eigenen Immobilie verwirklichen will, nimmt in der Regel eine Finanzierung in Anspruch. Dies gilt im Besonderen bei den steigenden Immobilienpreisen in Hamburg. Ausschlaggebend ist die Entscheidung für das passende Darlehen.

Die Wahl des Darlehens ist daher einer der wichtigsten Aspekte beim Erwerb von Wohneigentum. Eine individuell abgestimmte Finanzierung hat mitunter für viele Jahre einen positiven Einfluss auf die finanzielle Situation des Immobilienkäufers. Bei der optimalen Finanzierung profitiert der Käufer und spart über einen langen Zeitraum viel Geld ein.

Die Immobilienfinanzierung ist abhängig von unterschiedlichen Faktoren. Das eingebrachte Eigenkapital, der Beleihungsauslauf und der gewählte Tilgungssatz sind wesentliche Parameter, die eine optimale Finanzierung ausmachen. Auch die Art des Kredites und die Dauer der Zinsfestschreibung müssen auf die finanzielle Situation abgestimmt sein.

	EIGENNUTZER	KAPITALANLEGER
Eigenkapital	126.851,95 Euro	94.746,50 Euro
Beleihungsauslauf	87,85%	88,00%
Tilgungssatz	2,45%	2,37%

## EIGENKAPITAL IN BEZUG ZUM IMMOBILIENWERT BEI EIGENNUTZERN:



# 126.851,95€

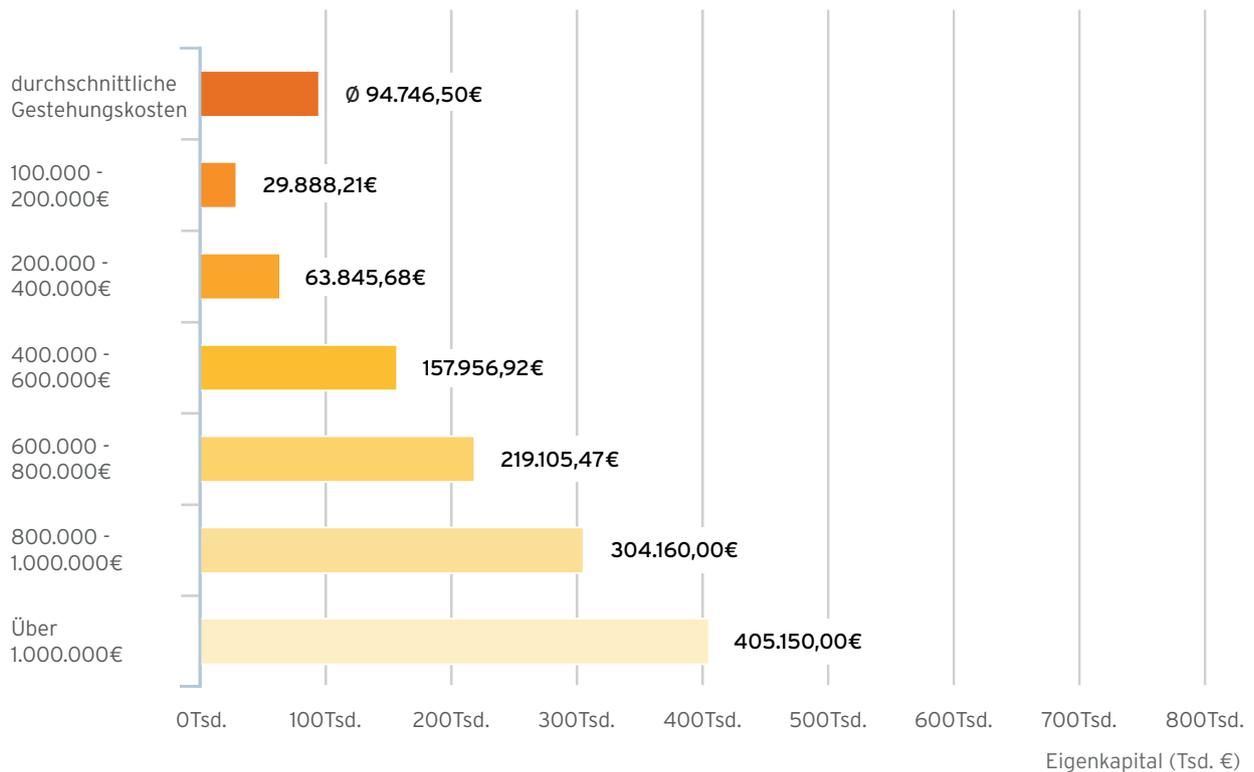
Ø EIGENKAPITAL

Das durchschnittliche Eigenkapital bei einem Hamburger Eigennutzer beträgt rund 126.852 Euro. Kapitalanleger begnügen sich im Schnitt mit 94.746 Euro. Aufgrund des höheren Einkommens in der Hansestadt fallen die finanziellen Mittel beim Erwerb einer Immobilie im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen deutlich höher aus. Dies gilt besonders bei hochpreisigen Immobilien.

Ob Eigennutzer oder Kapitalanleger: Mit steigendem Kaufpreis wächst der Anteil des Eigenkapitals. Somit besteht eine direkte Abhängigkeit zwischen dem Immobilienwert und dem vorhandenen Eigenkapital des Käufers. Diese besteht gleichermaßen bei Eigennutzern und Kapitalanlegern. Dieser Zusammenhang basiert auf der Tatsache, dass ein hoher Anteil an Eigenkapital stets bessere Konditionen bei der Immobilienfinanzierung garantiert. Zudem setzen viele Kreditinstitute einen bestimmten prozentualen Anteil an eigenen Mitteln voraus, der sich am Kreditvolumen orientiert.

Bei einem Immobilienpreis von 200.000 bis 400.000 Euro steuert ein Hamburger Eigennutzer durchschnittlich 72.000 Euro an Eigenkapital bei. Steigen die Anschaffungskosten auf 400.000 bis 600.000 Euro, erhöht sich das eingebrachte Kapital im Schnitt auf 110.000 Euro. 175.000 Euro umfasst das Eigenkapital bei einem Immobilienwert bis zu 800.000 Euro. Bei einem Kaufpreis zwischen 800.000 und einer Million Euro steuert ein Eigennutzer in der Elbmetropole durchschnittlich 277.000 Euro bei. Bei einem Preis über eine Million erhöht sich das Eigenkapital auf 349.000 Euro bei einer eigengenutzten Immobilie.

## EIGENKAPITAL IN BEZUG ZUM IMMOBILIENWERT BEI KAPITALANLEGERN:



# 94.746,50€

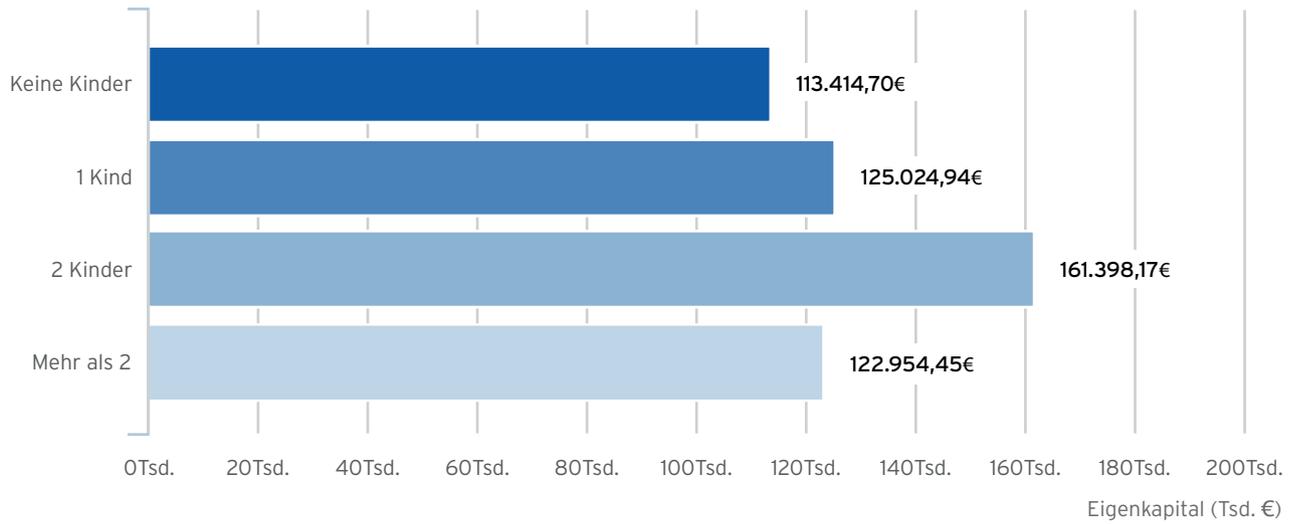
Ø EIGENKAPITAL

Kapitalanleger in der Hansestadt steuern besonders bei hochpreisigen Immobilien einen noch höheren Anteil an Eigenkapital bei, als es bei Eigennutzern der Fall ist. Gerade bei steigenden Preisen achten Banken verstärkt auf eine Finanzierbarkeit der Kapitalanlage. Zudem erlaubt ein hoher Anteil an Eigenmitteln die schnellere Entschuldung der Immobilie. Zum Vergleich: Bei einem Kaufpreis ab 800.000 Euro fließen bei einer Kapitalanlage im Schnitt 304.000 Euro an Eigenkapital in die Finanzierung mit ein. Bei einem Preis über eine Million steigen die Eigenmittel auf 405.000 Euro.

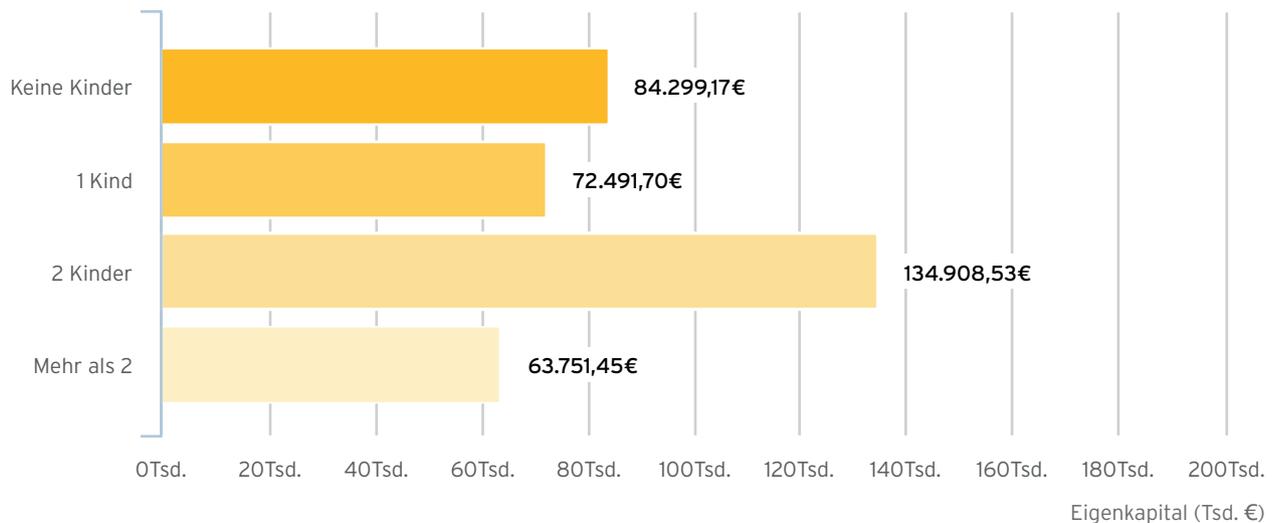
Trotz der steigenden Preise im Großraum Hamburg ist die Nachfrage nach geeigneten Immobilien ungebrochen. Dazu trägt auch die große Nachfrage bei einem eingeschränkten Angebot von Wohnraum bei. Langfristig locken daher hohe Renditen. Auch in den nächsten Jahren wird viel Kapital in den Immobilienmarkt der Hansestadt wandern. Zusätzlich herrscht weiterhin ein niedriges Zinsniveau bei benötigten Immobilienfinanzierungen.



## EIGENKAPITAL IN BEZUG ZUR ANZAHL DER KINDER BEI EIGENNUTZERN:

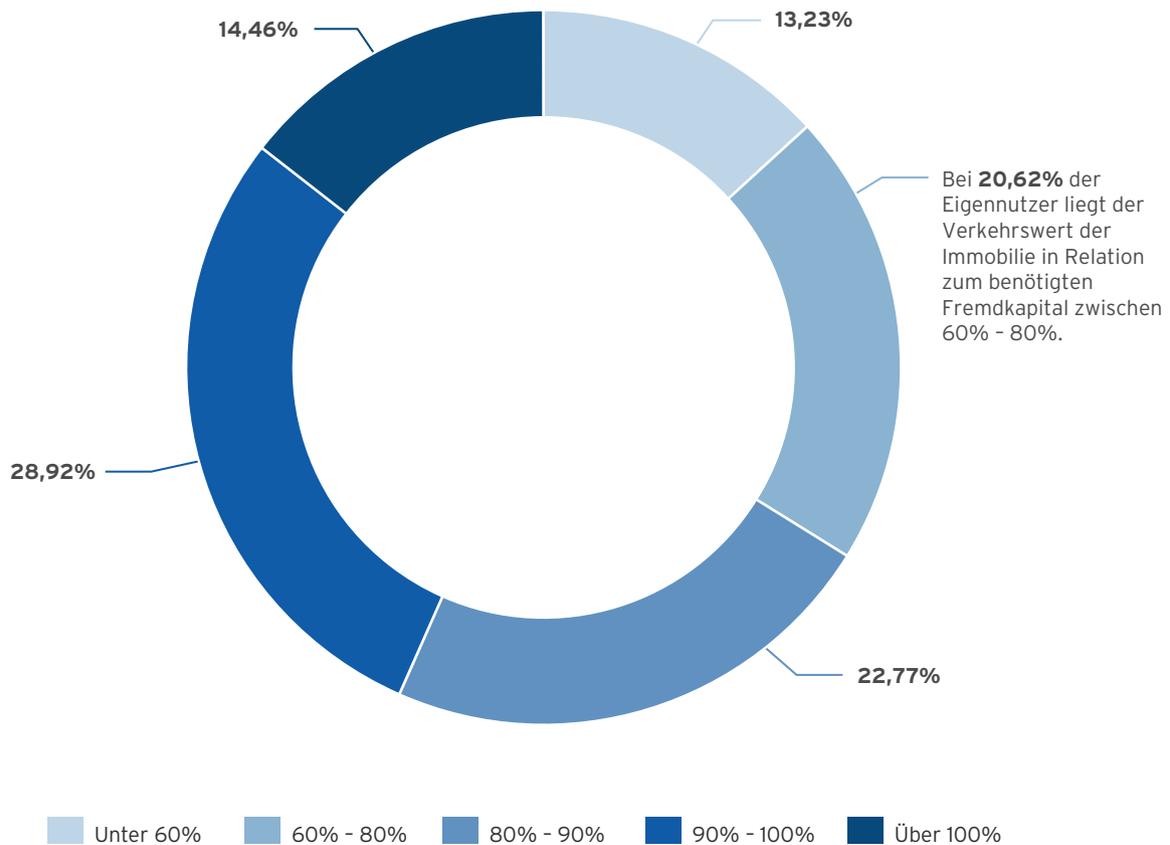


## EIGENKAPITAL IN BEZUG ZUR ANZAHL DER KINDER BEI KAPITALANLEGERN:



Ähnlich wie in anderen Ballungszentren, zeigen die erhobenen Daten auch in Hamburg nur einen indirekten Zusammenhang zwischen dem beigesteuerten Eigenkapital und der Anzahl der Kinder. Lediglich der gesteigerte Bedarf an Wohnfläche steht unmittelbar im Zusammenhang mit einer größeren Zahl an Kindern. Daraus folgen in den meisten Fällen ein höherer Kaufpreis und somit auch ein höherer Bedarf an Eigenkapital.

## BELEIHUNGS AUSLAUF BEI EIGENNUTZERN:



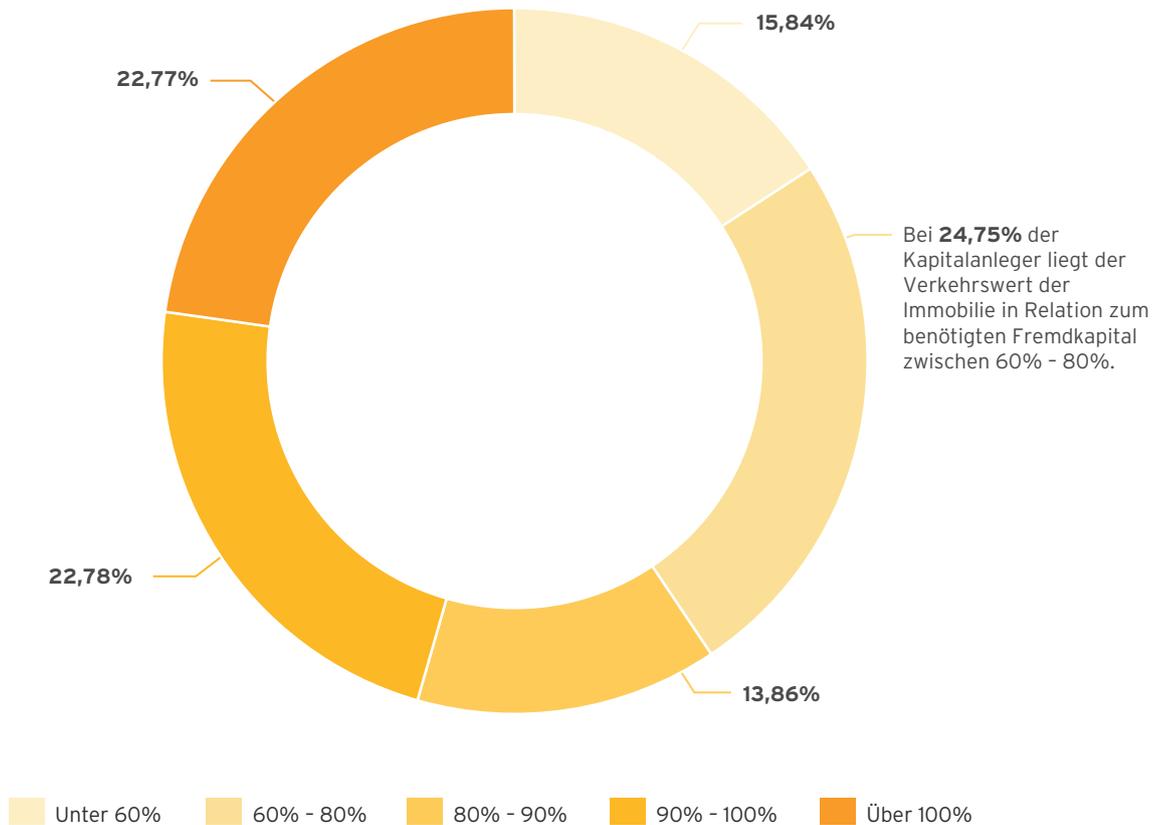
# 87,85%

Ø BELEIHUNGS AUSLAUF

Der Beleihungsauslauf gibt den prozentualen Anteil des Objektwertes an, der durch ein Darlehen finanziert wird. Bei Eigennutzern und Kapitalanlegern in Hamburg liegt der durchschnittliche Wert bei knapp 88 Prozent.

Bei einem Auslauf unter 60 Prozent bieten Kreditinstitute Immobilienkäufern die besten Konditionen für ihre Baufinanzierung. Dennoch können nur rund 13 Prozent der Eigennutzer und knapp 16 Prozent der Kapitalanleger diesen Vorteil nutzen. Den hohen Durchschnittseinkommen in der Elbmetropole stehen stetig steigende Immobilienpreise gegenüber. Die Kapitaldecke der Hamburger Immobilienkäufer wird dünner. Folglich müssen höhere Darlehenssummen aufgenommen werden, um dennoch den Traum von der eigenen Immobilie zu verwirklichen.

## BELEIHUNGS AUSLAUF BEI KAPITALANLEGERN:



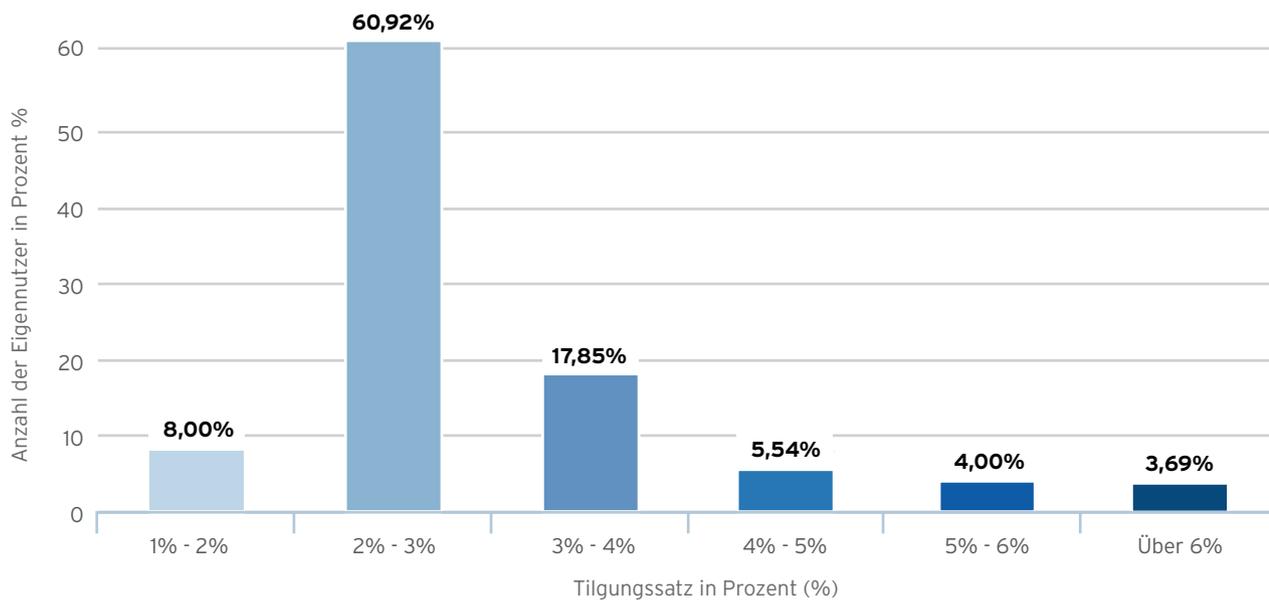
# 88,00%

Ø BELEIHUNGS AUSLAUF

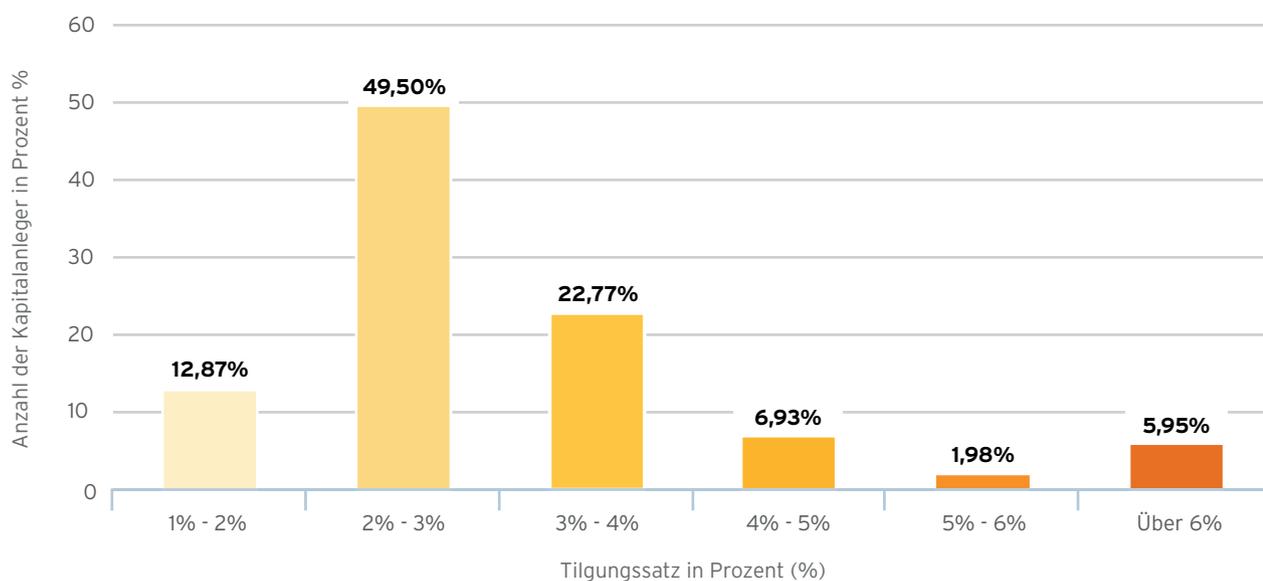
Rund 43 Prozent der Eigennutzer in Hamburg entscheiden sich für einen Beleihungsauslauf von 60 bis 90 Prozent. Bei Kapitalanlegern sinkt der Wert auf knapp 39 Prozent. Ein Auslauf von 90 bis 100 Prozent wird von 29 Prozent der Eigennutzer in Anspruch genommen. Anleger sind mit rund 23 Prozent vertreten. Selbst einen Beleihungsauslauf über 100 Prozent wählen über 14 Prozent der Erwerber von eigengenutztem Wohneigentum. Dieser Wert steigt bei Kapitalanlegern sogar auf rund 23 Prozent.

Die Werte mit einem hohen Beleihungswert bei Kapitalanlegern überraschen nicht, da hier die auflaufenden Zinsen steuerlich geltend gemacht werden können. Eine günstigere Finanzierung besitzt daher nicht unbedingt die oberste Priorität.

## TILGUNGSSATZ BEI EIGENNUTZERN:



## TILGUNGSSATZ BEI KAPITALANLEGERN:



Bedingt durch die weiterhin historisch niedrigen Zinsen und die gestiegenen Anforderungen der Kreditinstitute entscheiden sich Kreditnehmer zunehmend für einen höheren Tilgungssatz. In Hamburg liegt der durchschnittliche Tilgungssatz für Eigennutzer bei 2,45 Prozent. Bei Kapitalanlegern ist der Wert mit 2,37 Prozent geringfügig niedriger.

Folglich entscheiden sich nur 8,0 Prozent der Eigennutzer und knapp 12,9 Prozent der Kapitalanleger für einen Tilgungssatz von 1 bis 2 Prozent. Der mit Abstand größte Teil der Immobilienkäufer bevorzugt einen Tilgungssatz von 2 bis 3 Prozent - fast 61 Prozent der Eigennutzer schließen einen Darlehensvertrag mit dieser Tilgung ab. Auch bei den Anlegern entscheidet sich fast die Hälfte der Kreditnehmer für diesen Tilgungssatz.

Rund 18 Prozent der Hamburger Eigennutzer wählen bei ihrer Finanzierung einen Tilgungssatz von 3 bis 4 Prozent. Bei den Kapitalanlegern steigt der Anteil auf knapp 23 Prozent. Einen Tilgungssatz über 4 Prozent wählen noch rund 13 Prozent der Eigennutzer und rund 15 Prozent der Anleger im Ballungszentrum Hamburg. Hier steht die schnelle Rückführung des Kredits im Vordergrund.

2,45%

Ø TILGUNGSSATZ

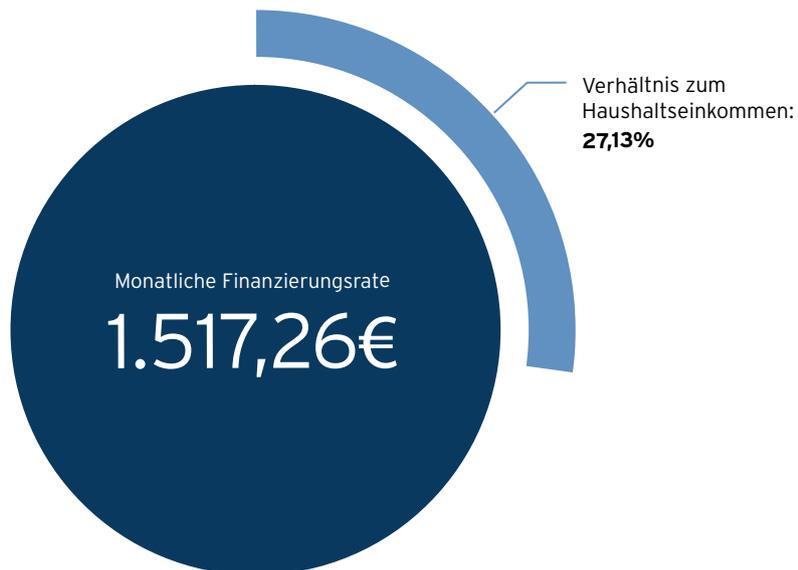
2,37%

Ø TILGUNGSSATZ

Wohnen in Hamburg ist teuer. Bei stetig steigenden Immobilienpreisen in Hamburg und Umgebung werden Käufer von Wohnraum zunehmend stärker belastet. Selbst bei dem hohen Niveau der Einkommen in der Metropole. Wer in der Hansestadt eine Wohnung oder ein Haus zur Eigennutzung erwirbt, muss durchschnittlich 1.517 Euro im Monat aufbringen - das entspricht gut einem Viertel des durchschnittlichen Haushaltseinkommens. Bei einer Kapitalanlage liegt die monatliche Belastung im Schnitt bei 1.009 Euro im Monat und damit genau 14 Prozent des Einkommens. Der niedrige Wert bei Anlegern ist teilweise durch die kleinere Wohnfläche und den höheren Einsatz von Eigenkapital begründet.



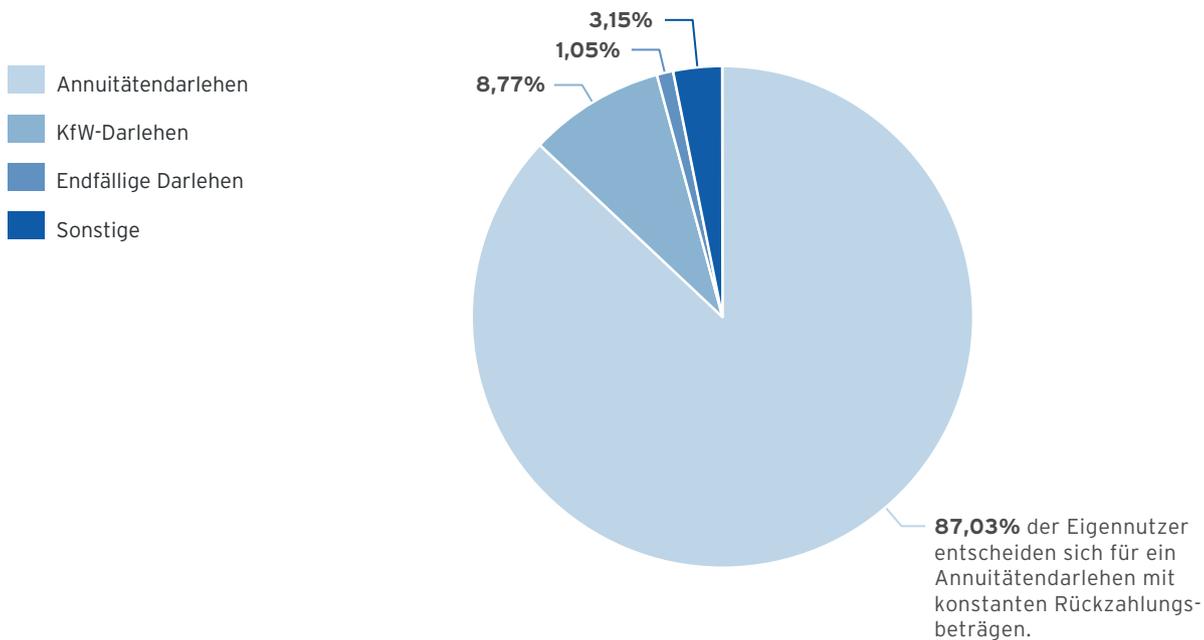
MONATLICHE BELASTUNG BEI EIGENNUTZERN:



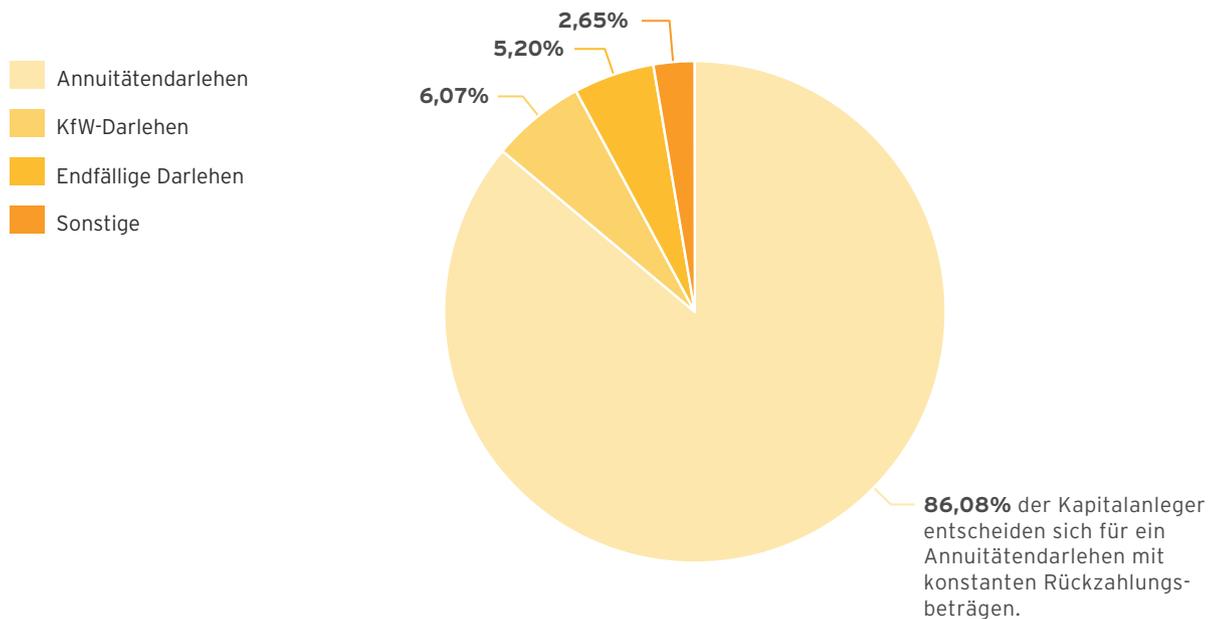
MONATLICHE BELASTUNG BEI KAPITALANLEGERN:



## DARLEHENSART DER EIGENNUTZER:

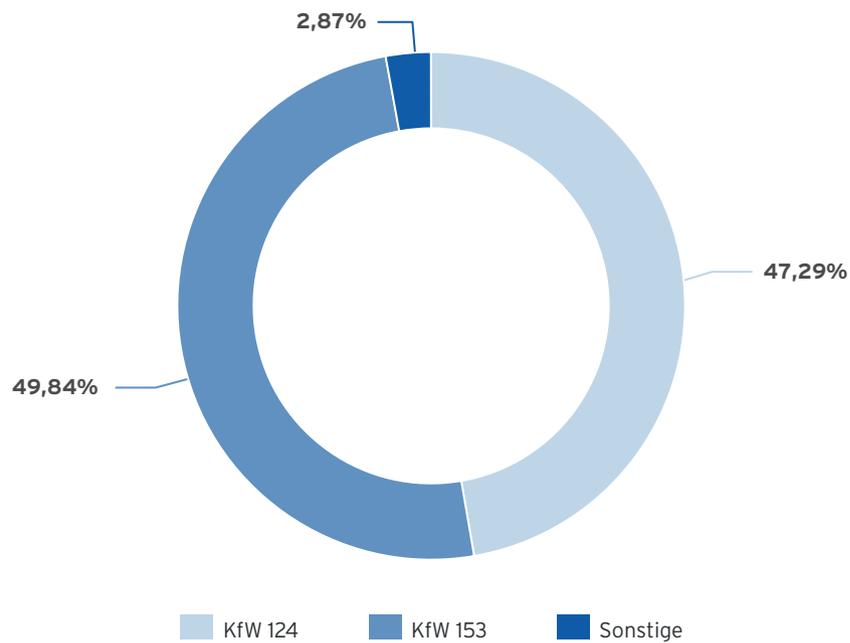


## DARLEHENSART DER KAPITALANLEGER:

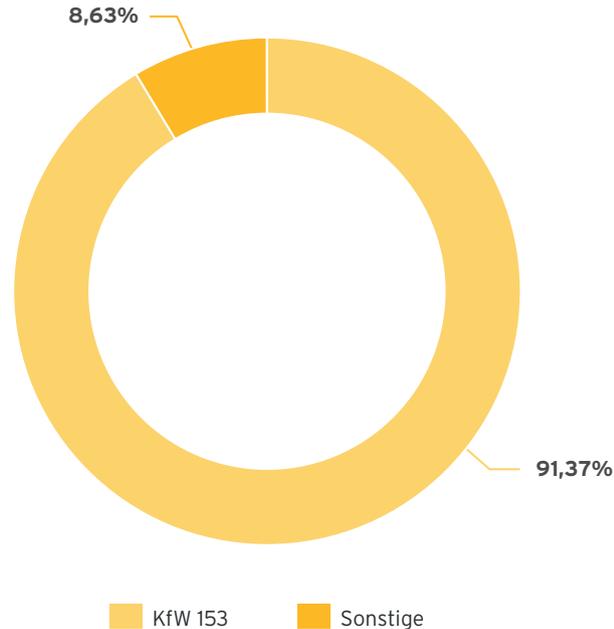


Wer beim Erwerb einer Immobilie eine Finanzierung benötigt, greift in der Regel zu einem Annuitätendarlehen, so auch in Hamburg: 87 Prozent der zur Eigennutzung verwendeten Kreditsummen stammen aus dieser Darlehensart. Mit 86 Prozent liegt der erhobene Wert bei den Kapitalanlegern nur unwesentlich niedriger. Ergänzt werden kann die Finanzierung durch ein Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW): Von den Eigennutzern werden knapp 9 Prozent der Darlehenssumme über diese Möglichkeit in Anspruch genommen. Bei den Kapitalanlegern liegt der Wert mit 6 Prozent etwas niedriger. Wenig genutzt wird das endfällige Darlehen, bei welchem der gesamte Kreditbetrag am Ende der Laufzeit zurückgezahlt wird.

#### DARLEHENSART (KfW) DER EIGENNUTZER:

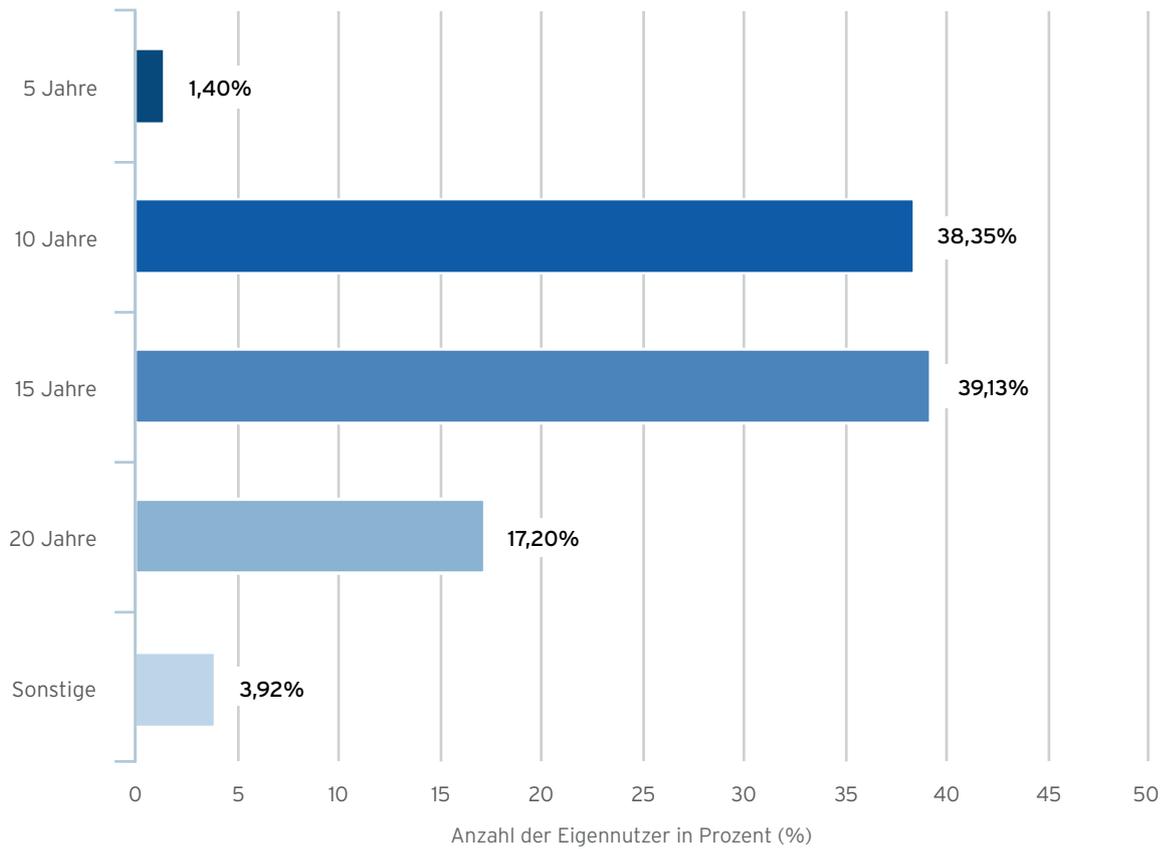


#### DARLEHENSART (KfW) DER KAPITALANLEGER:



Welche Fördermittel werden in Hamburg bevorzugt bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abgerufen? Die angebotenen Förderprogramme können durchaus eine interessante Ergänzung bei der Finanzierung von Wohnraum darstellen. Das Wohneigentumsprogramm 124 wird von 47 Prozent der Eigennutzer in Anspruch genommen. Für Kapitalanleger steht dieses Programm nicht zur Verfügung. Knapp die Hälfte aller Eigennutzer wählt das Förderprogramm für energieeffizientes Bauen (153). Mit rund 91 Prozent ruft auch ein Großteil der Kapitalanleger in Hamburg günstige Finanzmittel aus diesem Programm ab.

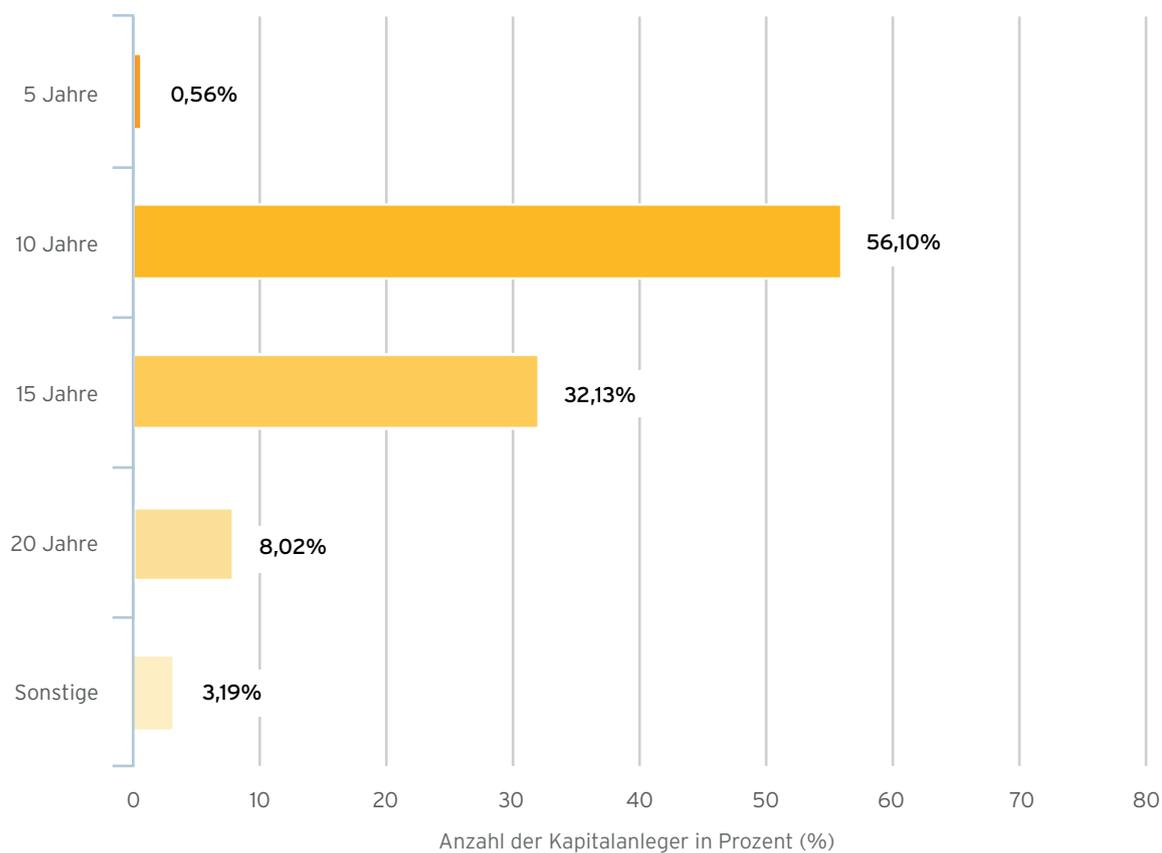
## ZINSFESTSCHREIBUNG BEI EIGENNUTZERN:



Weiterhin befinden sich die Kreditzinsen auf einem historischen Tiefstand. Sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger entscheiden sich zunehmend für eine langfristige Zinsfestschreibung.

Über 38 Prozent der Eigennutzer entscheiden sich für eine Zinsfestschreibung von 10 Jahren. Eine kürzere Zinsbindung spielt in der Hansestadt kaum noch eine Rolle. 39 Prozent der Eigennutzer wählen eine Zinsbindung von 15 Jahren. Selbst eine Festschreibung der Zinsen von 20 Jahren nehmen rund 17 Prozent der Kreditnehmer in Anspruch. Hier steht die langfristige Sicherung der niedrigen Zinsen im Mittelpunkt.

## ZINSFESTSCHREIBUNG BEI KAPITALANLEGERN:



Das Hauptaugenmerk bei Kapitalanlegern in der Hansestadt liegt mit 56 Prozent bei einer Zinsbindung von 10 Jahren. Viele Investoren erwägen nach diesem Zeitraum einen Wiederverkauf der Immobilie. Die erzielten Gewinne sind nach Ablauf der Spekulationsfrist von ebenfalls 10 Jahren steuerfrei. Dennoch wählen über 40 Prozent der Kapitalanleger eine Festschreibung der Zinsen von 15 Jahren und länger.

# IMPRESSUM HABEN SIE NOCH FRAGEN?

MÖCHTEN SIE MEHR ÜBER DIE IMMOBILIENFINANZIERUNG ERFAHREN? DANN NEHMEN SIE GERNE KONTAKT MIT UNS AUF.

**Ansprechpartner:**

Jörg Weisenberger  
Hanauer Landstraße 126-128  
60314 Frankfurt

Telefon: 069-907466644

E-Mail: [jweisenberger@huettig-rompf.de](mailto:jweisenberger@huettig-rompf.de)

**Stand:**

Juli 2018

**Text:**

Wilfred Lindo, [www.lindo.de](http://www.lindo.de)

**Gestaltung:**

LABOR - Agentur für moderne Kommunikation GmbH

**Druck:**

LASERLINE Digitales Druckzentrum Bucec & Co. Berlin KG

**Bildnachweis:**

Cover: Alten Speicherstadt in Hamburg © Christian Horz / [istockphoto.com](http://istockphoto.com), Seite 2, 3: Hamburg Rathaus © Mark Michaelis / [flickr.com](http://flickr.com), Seite 4: © Monice Weisenberger, Seite 11: Jungfernstieg IV © Michael Behrens / [flickr.com](http://flickr.com), Seite 13: Binnenalster in Hamburg © Thomas Ulrich / [flickr.com](http://flickr.com), Seite 14: Speicherstadt II © Marcus Pink / [flickr.com](http://flickr.com), Seite 17: Kehrwiederfleet © Tony Webster / [flickr.com](http://flickr.com), Seite 25: Hamburg Nikolai-Quartier III © Michael Behrens / [flickr.com](http://flickr.com), Seite 27: Hamburger Hafen © \_dChris / [flickr.com](http://flickr.com), Seite 28: DSC\_0406 © sacratomato\_hr / [flickr.com](http://flickr.com), Seite 32: Hamburg 2018 © Jörg Schubert / [flickr.com](http://flickr.com), Seite 38: Fujifilm X100T Emporio III © Michael Behrens / [flickr.com](http://flickr.com), Seite 44: Skulptur Deichtorhallen © Frank Behrens / [flickr.com](http://flickr.com), Seite 55: Dock, Hamburger Hafen © Sarahhoa / [flickr.com](http://flickr.com).

[www.huettig-rompf.de](http://www.huettig-rompf.de)



