

Es folgt eine **kaufmännische Beurteilung** der angebotenen Eigentumswohnung am **Hohenzollernring 64, Hamburg-Ottensen**, basierend auf den gelieferten Daten sowie eine Analyse der Marktsituation.

### **1. Lagebewertung: Sehr gut – einer der Top-Mikrostandorte in Hamburg**

**Ottensen** zählt nach wie vor zu den begehrtesten Wohnlagen Hamburgs:

- sehr hohe Lebensqualität
- Elbnähe
- extrem gute Vermietbarkeit
- hohe Wertstabilität und überdurchschnittliche Preissteigerungen
- perfekte ÖPNV-Anbindung
- hohe Urbanität, junge Zielgruppe, viele Singles/Paare

#### **Fazit Lage:**

Top-Standort, risikoarm, kaum Leerstandrisiko, hohe Nachfrage.

Für Kapitalanleger einer der besten Hamburger Märkte.

### **2. Objektqualität / Gebäude**

- Baujahr **1997** → solide Bauweise, Rotklinker, überwiegend unkritisch.
- Tiefgarage, Fahrradkeller, Trockenraum.
- Fußbodenheizung (ein Plus).
- Vinylboden 2017, moderne EBK 2017 → gute Vermietbarkeit.
- Balkon nach Westen = wertsteigernd.
- Guter Grundriss für Singles / Paare → hohe Mieterzielgruppe.

#### **Fazit Objekt:**

Gute Bausubstanz

Sehr gepflegt

Gute Vermietbarkeit

TG-Platz erhöht Nachfrage erheblich

### **3. Bewertung der Wohnung selbst**

- **56 m<sup>2</sup>** → optimale Größe für Ottensen
- 2 Zimmer (marktgerecht)
- Küche mit Fenster + Abstellkammer
- Balkon mit Blick auf die Kirche
- Badezimmer nicht modernisiert, aber funktionsfähig
- Kellerraum trocken

#### **Fazit:**

Gut geschnitten, hell, praktisch

Küche und Boden aktuell

Bad ohne Modernisierungspotenzial, aber kein Muss

Mieterin (Beamtin) → sehr solvent

### **4. Mietverhältnis und Mietertrag**

#### **Aktuelle Miete:**

- Wohnung: 705 €
- TG: 100 €
- **Jahresnettokalrmiete: 9.660 €**

#### **Mögliche Marktmiete laut ortsüblicher Vergleichsmiete:**

- 1.230 € monatlich (Kalt + TG + NK-Vorausz.)  
→ Kaltmiete Wohnung: **16,6 €/m<sup>2</sup>** → realistisch für Ottensen.

**Aktuelle IST-Rendite: 2,71 %**

**SOLL-Rendite (nach Neuvermietung): 2,95 %**

Das ist für Hamburg-Ottensen im aktuellen Markt absolut typisch. Gute Lagen bieten selten über 3 % Rendite.

#### **Wichtig:**

Die Miete liegt **deutlich unter Marktniveau**.

Das ist normal, wenn ein Mieter lange wohnt.

→ Mietsteigerungspotenzial ist vorhanden, aber nur bei Neuvermietung zeitnah realisierbar.

### **5. Wirtschaftliche Bewertung (basierend auf den angegebenen Zahlen)**

#### **5.1 Finanzierung**

- Kaufpreis inkl. TG: 362.000 €
- Gesamtkosten inkl. NK: **388.700 €**
- EK-Anteil + NK: 103.900 €
- Kredit: 284.800 €
- Zinssatz: 3,5 %
- Anfangstilgung: 2 %
- Kapitaldienst: **15.664 € jährlich**

#### **5.2 Vermietung – monatliche Unterdeckung**

Nach Steuern (mit AfA): **-301,70 € / Monat**

Das bedeutet:

Durch Tilgung wird pro Jahr 5.696 € Eigenkapital gebildet, davon werden jedoch ca. 3.620 € selbst eingebrochen.

**Diese 3.620 € pro Jahr sind eine erzwungene Sparrate, die als EK-Bildung in die Immobilie fließt.**

#### **Vergleich:**

Eigenkapitalzuwachs über 10 Jahre:

**56.960 € Tilgung**

Liquiditätsabfluss über 10 Jahre:

ca. **36.200 €**

Effektive Bildung von Netto-Vermögen (VOR Wertentwicklung!):

ca. **20.760 €**

#### **5.3 Realistische Wertentwicklung Ottensen**

Konservativ: 2,0 % p.a.

Wahrscheinlich: 2,5–3,5 % p.a.

Historisch: >4 % p.a. über die letzten 15 Jahre

**Bei 2 % p.a. Wertzuwachs in 10 Jahren:**

356.000 € → 434.000 € (nur Kaufpreis)

Wertzuwachs: **78.000 €**

Diese Wertsteigerung übertrifft die Unterdeckung bei Weitem.

### **Kurzfazit der Wirtschaftlichkeit:**

Dies ist eine **klassische Core-Lage-Investition**, bei der:

wenig Risiko // hohe Wertstabilität // eine sichere Vermietung // eine planbare Tilgung // eine geringe laufende Rendite // und eine leichte Unterdeckung besteht. (Vergleiche die Rendite zur Termingeldanlage)

### **6. Risiken**

- Derzeitige Miete liegt **zu niedrig** → begrenzte Steigerungsmöglichkeiten im Bestand.
- Bad ist nicht modern → kein Problem, aber mittelfristig Renovierung möglich.
- Unterdeckung von ~300 € monatlich muss dauerhaft tragbar sein.
- Gaszentralheizung → möglicher Modernisierungsbedarf in 2030ern.
- Beamtenmieterin = sehr sicher, aber geringes Mieterwechselpotenzial.

### **7. Gesamtfazit**

#### **Ist die Wohnung ein guter Kauf?**

**JA – wenn eine langfristig sichere und wertstabile Kapitalanlage gesucht wird.**

Das Objekt erfüllt alle Kriterien einer hochwertigen A-Lage-Investition:

Top-Lage Ottensen

Sehr gute Bausubstanz

Gute Grundrisse

Tiefgarage inklusive

Solente Mieterin

Realistische nachhaltige Wertsteigerung

Sämtliche Kennzahlen plausibel

#### **Nicht geeignet, wenn sofort:**

ein positiver Cashflow, eine sofortige starke Rendite bzw. eine hohe Anfangsrendite über 4 % gesucht wird.

#### **Langfristig betrachtet (10+ Jahre):**

Sehr solide Investition // Gute Vermögensbildung // Stabiler Wiederverkaufswert // Niedriges Risiko

#### **Abschließende Beurteilung:**

**Die Wohnung ist für anspruchsvolle Kapitalanleger ein gutes Investment – klassisches „ruhiges Kapital“, kein Cashflow-Booster.**

Die Lage kompensiert die Unterdeckung. Die Wertentwicklung in Ottensen wird das Investment langfristig lohnenswert machen.

Anschließend folgt eine Marktanalyse

## Marktsituation:

### 1. Marktpreise & Mietspiegel Ottensen — im Vergleich mit dem angebotenen Objekt

Kennzahl / Marktindikator	Aktueller Wert Ottensen (2026)	Bewertung im Vergleich zur angebotenen Wohnung
Kaufpreis Ø Eigentumswohnung (alle) je m <sup>2</sup>	ca. 7.371 – 7.400 €/m <sup>2</sup> <a href="#">Immowelt+2</a> <a href="#">Immonet+2</a>	Angebot: 57 m <sup>2</sup> → 347.000 € (ohne Stellplatz) → 6.000 €/m <sup>2</sup> → <b>deutlich unter Markt</b>
Kaufpreise Spanne (günstig ↔ ca. 5.730 €/m <sup>2</sup> – 9.541 €/m <sup>2</sup> teuer)	<a href="#">Immowelt+1</a>	Das Angebot liegt nahe am unteren Marktwert — gutes Preisniveau
Mietpreise (angebotene Mieten, 40–60 m <sup>2</sup> Wohnungen)	Ø ca. 14,41 €/m <sup>2</sup> (gemäß Artikel) <a href="#">Hamburger Abendblatt+1</a>	Die Miete beträgt 705 € → ≈ 12,6 €/m <sup>2</sup> → <b>unter Durchschnitt</b>
Mietspiegel 2025 (Kaltmiete)	Ø 16,22 €/m <sup>2</sup> Kaltmiete <a href="#">Miete</a> <a href="#">Aktuell</a>	Realistisch vermietbar: 56 m <sup>2</sup> → ca. 907 € Kalt (exkl. TG & NK)
Marktmiete inkl. TG & Vorauszahlungen (bei 16,6 €/m <sup>2</sup> )	ca. 1.230 €/Monat (heute angenommen)	Entspricht voll dem Marktpotenzial für 2-Zimmer + TG + Nebenkosten

### 2. Bewertung Marktvergleich

- Der **angebotene Kaufpreis (347.000 € bzw. ~6.000 €/m<sup>2</sup> ohne Stellplatz)** liegt **deutlich unter dem aktuellen Marktdurchschnitt** (ca. 7.400 €/m<sup>2</sup>).
- Selbst bei konservativen Preiskalkulationen ist das eine **günstige Einstiegschance**.
- Die derzeitige Miete ist **merklich unter** dem aktuellen Mietspiegel — hier liegt **Wertzuwachs- bzw. Mieteinnahme-Potenzial**.
- Sobald der bestehende Mietvertrag endet und neu vermietet wird, sind **Mieten bei ~16–17 €/m<sup>2</sup> + TG realistisch**, womit die Wohnung marktgerecht genutzt werden kann.

**Fazit Marktvergleich:** Die Wohnung erscheint aus Sicht der Marktpreise **unterbewertet bis marktgerecht**. Das ist ein gutes Fundament für den Kauf und eine mittel-/langfristige Vermietung und Wertsteigerung.

### 3. Szenario-Analyse: Zukunftsperspektiven & Sensitivitäten

Es werden drei Szenarien über 10 Jahre (2026–2036) projiziert mit den Annahmen zu Zinsentwicklung, Mietsteigerung und Wertentwicklung:

### Annahmen je Szenario

Szenario	Zins / Finanzierung	Mietanpassung (bei Neuvermietung)	Wertsteigerung (je m <sup>2</sup> / Jahr)
Konservativ	3,5 % Zins / 2 % Tilgung (wie aktuell)	Keine Mieterhöhung (bleibt 12,6 €/m <sup>2</sup> )	+1,5 % p.a.
Realistisch (Basis)	Zins 4,0 % / Tilgung 2 % (Zins steigt moderat)	Neuvermietung auf 16,5 €/m <sup>2</sup> + TG nach 2 Jahren	+2,5 % p.a.
Optimistisch	Zins 3,0 % / Tilgung 2,5 % (Zins sinkt, schneller tilgen)	Miete steigt alle 3 Jahre um 2 % (Marktentwicklung)	+3,5 % p.a.

Die Objekteingaben (Kaufpreis, Finanzierung, Nebenkosten etc.) bleiben gleich wie der Übersicht.

### Ergebnisse über 10 Jahre (2036)

Szenario	Geschätzter Marktwert 2036*	Eigenkapital durch Tilgung	Geschätzter Wertzuwachs (Realpreis)	Effektive jährliche Rendite (IRR auf Eigenkapital)	Liquiditätsfluss / Jahr (nach Steuern + AfA)
Konservativ	~ 435.000 €	~ 57.000 €	~ 45.000 €	ca. 3–4 %	ca. –3.600 € (negativ) — also weiterhin Kosten
Realistisch (Basis)	~ 460.000 €	~ 57.000 €	~ 65.000 €	ca. 4–5 %	ca. –1.500...0 € (je nach Steuer/NK) — Liquiditätsnahme minimiert
Optimistisch	~ 490.000 €	~ 70.000 €	~ 95.000 €	ca. 5–6 %	teils positiver Cashflow möglich, abhängig von Mietentwicklung

\* Marktwert auf Basis des heutigen Marktpreises pro m<sup>2</sup> + jährliche Wertsteigerung.

### Interpretation

- **Selbst im konservativen Szenario** werden über 10 Jahre Eigenkapital gebildet und man profitiert von Wertsteigerungen – die Immobilie ist also ein solides „buy-and-hold“-Objekt.
- **Im realistischen Szenario** verbessert sich die Rendite deutlich — vor allem durch Mietanpassung auf marktgerechtes Niveau + Wertsteigerung.
- **Im optimistischen Szenario** kann mit überschaubarem Risiko eine attraktive Gesamtrendite erzielt werden, ggf. sogar positiver Cashflow generiert werden.

### Risiken & Einflussfaktoren:

- Zinsentwicklung (wichtig für Finanzierungskosten)

- Mietrechts- und Mietentwicklungen → wie oft & wie stark Mieterhöhung möglich
- Zustand & Modernisierungsbedarf (z. B. Heizung, Bad, Energieeffizienz) — könnten Kosten auslösen
- Allgemeine Marktzyklen / Konjunktur / Stadtentwicklung

### **Empfehlung: Verhandlungs- und Kaufstrategie**

#### **Zielstrategie**

- **Ankauf zu Markt oder leicht unter Markt** (wie aktuell) → viel Potential
- **Langfristige Haltephase (10–15 Jahre)** — nicht auf kurzfristigen Cashflow setzen
- **Sofortige Neuvermietung bei Auszug** → Miete auf **Marktniveau (16–17 €/m<sup>2</sup> + TG)**
- **Moderate Reserven für Instandhaltung & Modernisierung vorhalten** (Heizung, ggf. Bad, energetische Verbesserungen)

#### **Gesamtbewertung & Empfehlung**

- Das Objekt erscheint **unter Marktwert** — gute Ausgangslage.
- Mit **Neuvermietung auf Marktniveau und konservativer oder realistischer Wertsteigerung** über 10+ Jahre kann sowohl Eigenkapital aufgebaut als auch vom Wertzuwachs profitiert werden.
- Als Investor ist es ein **klassisches Core-Langfristinvestment**: wenig spektakulär, aber solide, risikoarm, planbar.
- Der **anfängliche Liquiditätsabfluss** (Unterdeckung) ist akzeptabel — er ist kalkulierbar und mit Blick auf das Gesamtergebnis und Wertsteigerung vertretbar.

**Empfehlung:** Wenn man bereit ist die Wohnung **langfristig zu halten** und nicht auf kurzfristige Rendite zu setzen, sollte **ernsthaft ein Kauf in Erwägung** gezogen werden.