



WOHNMARKT HAMBURG

REPORT | 2021



INHALT

STADT UND METROPOLREGION HAMBURG - WIRTSCHAFTSMOTOR IN NORDDEUTSCHLAND

Lebendige Stadt mit maritimem Flair: Hamburg wächst – dank diversifizierter Wirtschaftsstruktur und hoher Lebensqualität. Mit modernen Städtebaukonzepten im Bereich Wohnen.



02

HAMBURG - ZENTRUM NORD- DEUTSCHLANDS



HAMBURG – ZENTRUM NORDDEUTSCHLANDS

Mit rund 1,9 Millionen Einwohnern ist Hamburg die zweitgrößte Stadt Deutschlands, in der umliegenden Metropolregion leben rund 3,5 Millionen Menschen.



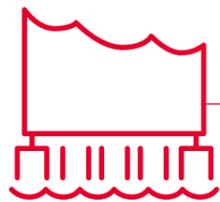
11,6 %



10,1 %



10,4 %



7,3 %



7,0 %

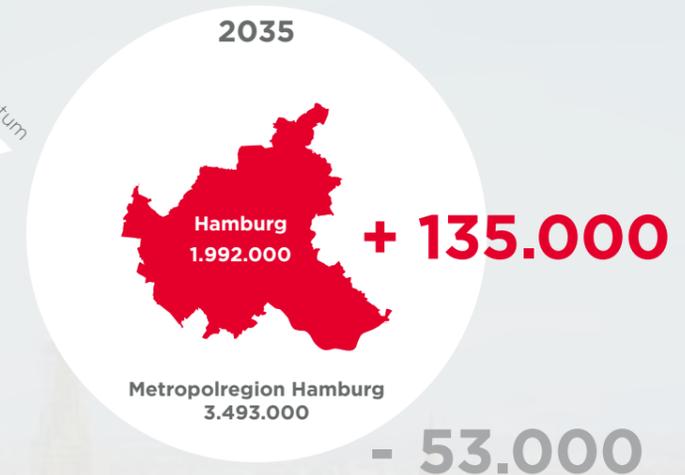


ERWARTETES
BEVÖLKERUNGS-
WACHSTUM
IN DEN **TOP 5**
BIS 2035.

Quelle: Oxford Economics

Bevölkerungswachstum

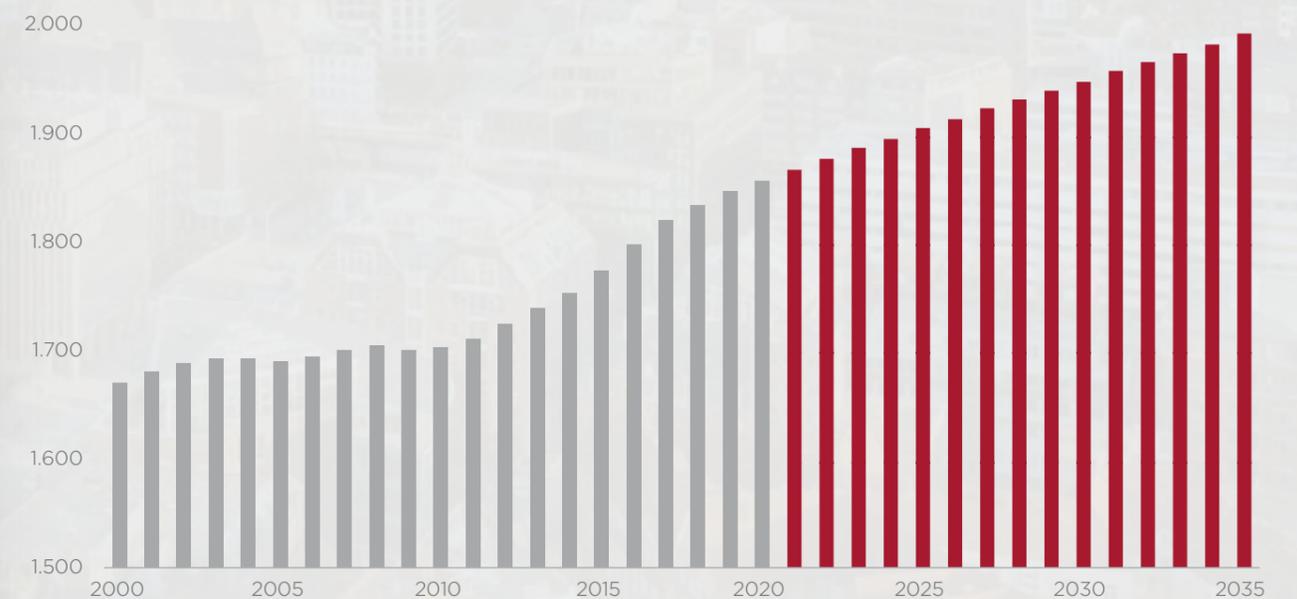
HAMBURG WÄCHST
VORAUSSICHTLICH UM
7,3 PROZENT.



Quelle: Oxford Economics

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM IN DER STADT HAMBURG

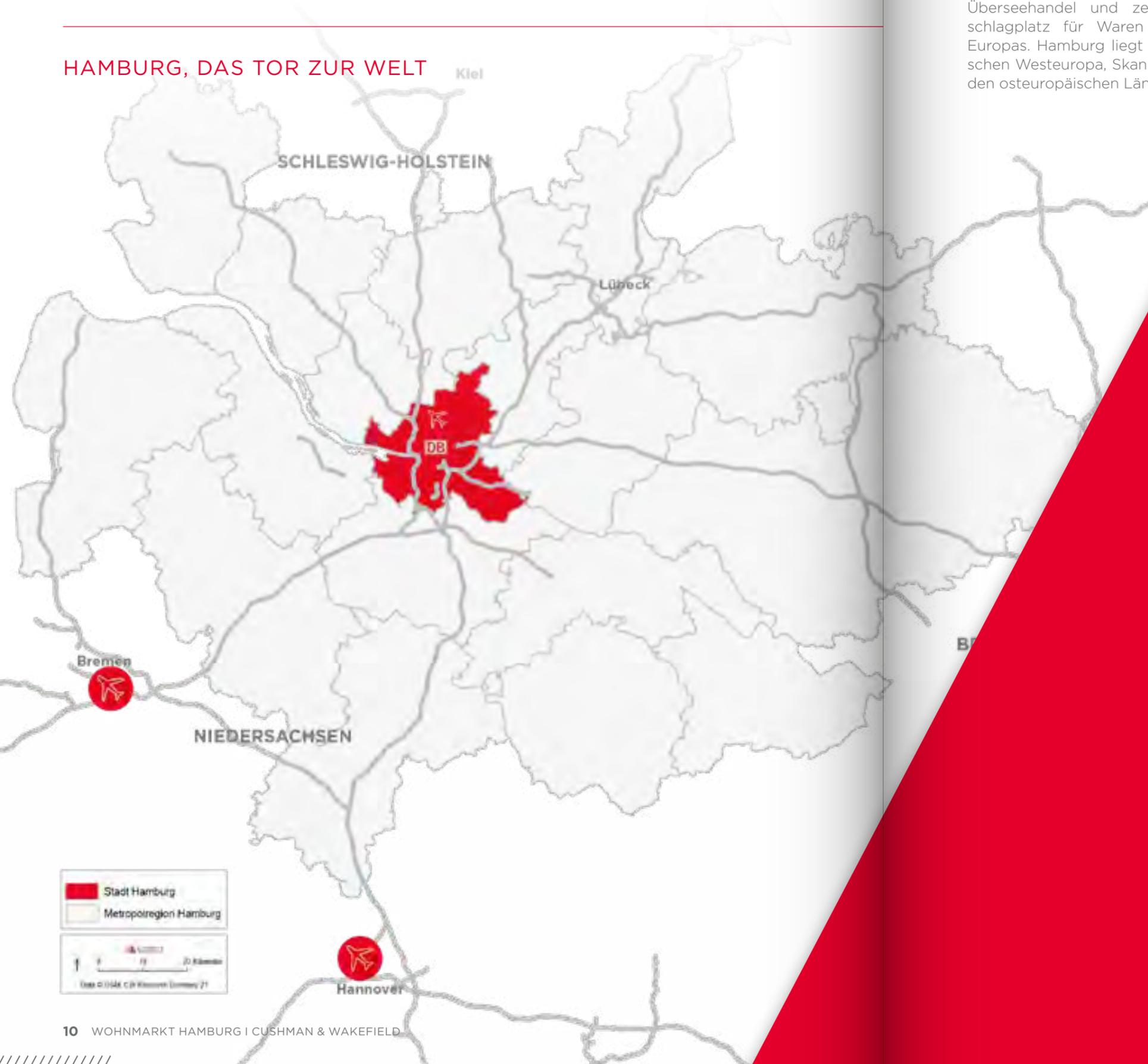
in 1.000



Quelle: Oxford Economics

HAMBURG – ZENTRUM NORDDEUTSCHLANDS

HAMBURG, DAS TOR ZUR WELT



**Antwerpen | Rotterdam | Hamburg
Nr. 3:** Mit dem drittgrößten europäischen Hafen ist die Hansestadt Hamburg wichtige Schnittstelle für den Überseehandel und zentraler Umschlagplatz für Waren im Norden Europas. Hamburg liegt günstig zwischen Westeuropa, Skandinavien und den osteuropäischen Ländern.

FACTS



FLUGHAFEN HAMBURG (1*)

- ✓ 130 Direktverbindungen zu nationalen und internationalen Zielen
- ✓ 17,3 Millionen Passagiere in 2019



HAMBURGER HAFEN (2*)

- ✓ 810.000 Kreuzfahrtpassagiere in 2019 an drei Kreuzfahrtterminals



HAMBURGER HAUPTBAHNHOF (3*, 8*)

- ✓ Mit täglich 450.000 Reisenden ist der Hamburger Hauptbahnhof einer der meist frequentierten Bahnhöfe Deutschlands. Rund 720 Züge des Nah- und Fernverkehrs halten täglich an Hamburgs Hauptverkehrsknotenpunkt
- ✓ Direktverbindungen in fast alle deutschen Bundesländer sowie nach Dänemark, Österreich, Tschechien, Ungarn, in die Schweiz und die Niederlande



VERKEHRSANBINDUNG

- ✓ 8 Autobahnen und 10 Bundesstraßen



TOURISMUS (4*)

- ✓ Gästeübernachtungen: 15,3 Millionen in 2019, 72 Prozent mehr als vor zehn Jahren



TAGESBEVÖLKERUNG* (4*)

- ✓ 2.074.000
- ✓ Top-2-Pendlerhauptstadt Deutschlands (Pendlersaldo +227.000 (2019))

*Die Zahlen wurden aus 2019 verwendet, da die 2020 Zahlen aufgrund von COVID-19 zu nicht repräsentativen Zahlen führen würden
Quellen: Hamburg Airport (1*), Cruise Gate (2*), Stadt Hamburg (3*), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (4*), hamburg.de (8*),

HAMBURG – ZENTRUM NORDDEUTSCHLANDS

HAMBURG, DAS TOR ZUR WELT



BRANCHEN

- ✓ 38 Prozent der Arbeitnehmer in Hamburg arbeiten in einem Büro, deutschlandweit sind das 26 Prozent ^(5*)
- ✓ 75 Prozent der Bruttowertschöpfung entfällt auf die Dienstleistungsbranche ^(5*)
- ✓ Wachstumsbranche ^(5*): Information und Kommunikation – 2035 werden voraussichtlich 9 Prozent mehr Menschen in dieser Branche beschäftigt sein und die Bruttowertschöpfung um 38 Prozent zunehmen
- ✓ Hamburg ist mit über 300 Unternehmen, darunter die Marktführer Airbus und Lufthansa Technik, einer der weltweit bedeutendsten Standorte der zivilen Luftfahrtindustrie. Das Aviation-Cluster beschäftigt rund 40.000 Erwerbstätige. ^(6*)



BRUTTOWERTSCHÖPFUNG

- ✓ 2019 wurden 3,6 Prozent des nationalen Bruttoinlandsprodukts in Hamburg erwirtschaftet ^(5*)
- ✓ Das BIP pro Kopf lag in Hamburg 2019 bei 67.400 Euro, 62 Prozent über dem deutschlandweiten BIP pro Kopf ^(5*, 7*)



LEBENSQUALITÄT ^(10*)

- ✓ Mercer listet Hamburg unter den 20 Städten mit der weltweit höchsten Lebensqualität. Exzellente Gesundheitseinrichtungen, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur, ein hochwertiges Bildungsangebot, vielfältige Kulturangebote und die schöne, natürliche Umgebung am Wasser bieten eine ausgezeichnete Lebensqualität.



TALENT BASE ^(7*, 8*)

- ✓ 27 Universitäten und Hochschulen
- ✓ 38 Forschungseinrichtungen
- ✓ 110.000 Studierende



HAFENCITY ^(11*)

- ✓ Hat sich zu einem Marken- & Wahrzeichen Hamburgs entwickelt – und zum touristischen und kulturellen Magneten
- ✓ Das europaweit größte innerstädtische Stadtentwicklungsprojekt am Wasser, in dem verschiedene Nutzungen eng miteinander verbunden werden
- ✓ Auf 157 Hektar entsteht eine „New Downtown“ an der Elbe mit über 7.500 Wohnungen und bis zu 45.000 Arbeitsplätzen

Quellen: Oxford Economics (5*), Hamburg Aviation (6*), Statistisches Bundesamt (7*), hamburg.de (8*), Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (9*), Mercer (10*), HafenCity Hamburg (11*)

**HAMBURG IST EINE
TRADITIONELLE KAUF-
MANNSSTADT UND GEHT
ALS FREIE UND HANSE-
STADT EIGENE WEGE.
IM FOKUS STEHT SCHON
IMMER EIN MÖGLICHST
FREIER HANDEL.**

HAMBURG – ZENTRUM NORDDEUTSCHLANDS

SOZIOÖKONOMISCHES UMFELD – HAMBURG IM VERGLEICH

	HAMBURG	METROPOLREGION HAMBURG	DEUTSCHLAND
Bevölkerung in Tsd.	1.857	5.403	83.191
Ausländeranteil in %	16,5	-	12,5
Bevölkerungsdichte in Einwohner pro km ²	2.450	189	233
Arbeitslosenquote in %	7,7	5,9	5,9
Bürobeschäftigte in Tsd.	474	845	11.843
SV-Beschäftigte am Arbeitsort in Tsd.	1.014	2.154	33.587
SV-Beschäftigte im Dienstleistungssektor in %	84	81	71
Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Mrd. €	123	-	3.449
BIP Wachstum (2018-2019) in %	3,7	-	2,8
Kaufkraft je Einwohner in €	25.981	-	23.766

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Oxford Economics, Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter des Bundes und der Länder



MO

NACHFRAGE-
ÜBERHANG AM
HAMBURGER
WOHNMARKT

NACHFRAGEÜBERHANG AM HAMBURGER WOHNUNGSMARKT

BAUGENEHMIGUNGEN



2019 wurden 36 Prozent mehr Baugenehmigungen erteilt als im 10-Jahresdurchschnitt. Der „Vertrag für Hamburg“ und das „Bündnis für das Wohnen“ setzen als Ziel, dass jährlich mindestens 10.000 Wohneinheiten genehmigt werden, 30 Prozent davon sozial gefördert. Auch im krisengeprägten Jahr 2020 wurde dies erreicht.

BAUFERTIGSTELLUNGEN



Im Vorjahresvergleich sind die Baufertigstellungen von Wohnungen 2019 zwar um 8 Prozent zurückgegangen, trotzdem markiert das Jahr die zweithöchste Fertigstellungszahl der letzten zehn Jahre. Damit wurden 56 Prozent mehr Wohnungen fertiggestellt als im 10-Jahresdurchschnitt.

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

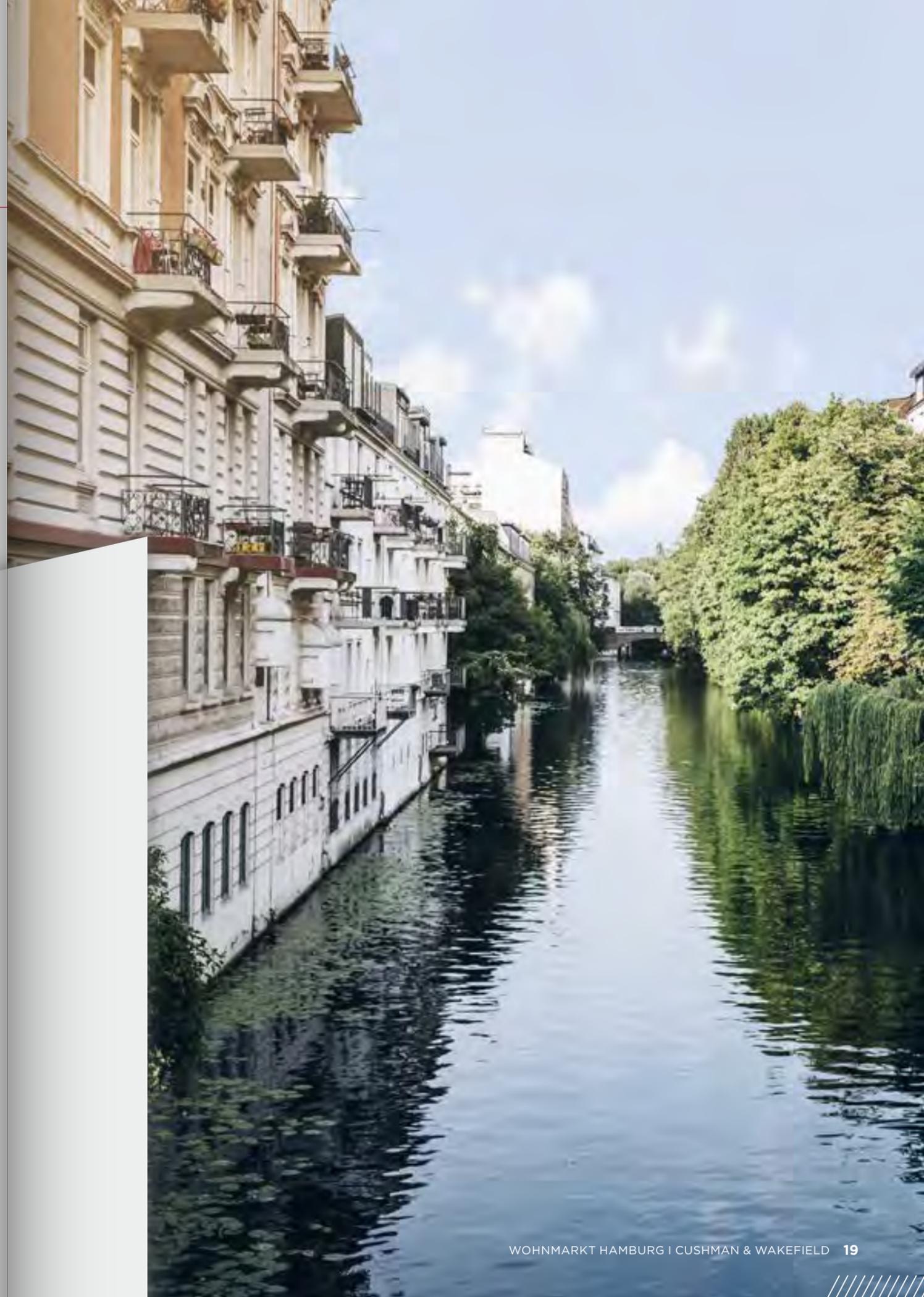
Vertrag für Hamburg:

- Um die Entwicklung des Wohnungsbaus zu fördern, hat der Senat mit den Bezirksämtern 2011 einen Vertrag geschlossen.
- Zu den Zielen gehören die Beschleunigung der Genehmigungsverfahren, mehr Baugenehmigungen und die Quotenerfüllung von 30 Prozent zugunsten des geförderten Wohnungsbaus.

Bündnis für das Wohnen:

- Zur sozialverträglichen Förderung der Neubauaktivitäten im Wohnungsbau schlossen der Senat, verschiedene Verbände der Wohnungswirtschaft, die SAGA und mehrere Mietervereine das Bündnis für das Wohnen. Aktuell wird über das Bündnis für die 22. Legislaturperiode neu verhandelt.
- Bislang lagen die Ziele u.a. darin, mindestens 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu genehmigen (davon 30 Prozent gefördert), Klimaschutz- und Energieeffizienzziele zu erfüllen und die stadtbildprägenden Backsteinfassaden zu erhalten.

Quellen: hamburg.de



NACHFRAGEÜBERHANG AM HAMBURGER WOHNUNGSMARKT

Ende 2019 gab es in Hamburg etwa 975.000 Wohnungen – ein Wert, der deutlich unter der aktuellen Nachfrage liegt. Heute wird ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 90.000 Wohnungen geschätzt. Dieser könnte sich bis 2030 auf 22.000 Wohnungen reduzieren. Der Nachholbedarf ist in Hamburg aktuell mit 85 Prozent der wichtigste Nachfrage-Treiber. Bleibt das Fertigstellungsvolumen im Bau in den kommenden Jahrzehnten weiterhin hoch, baut sich der Wert nur langsam ab.

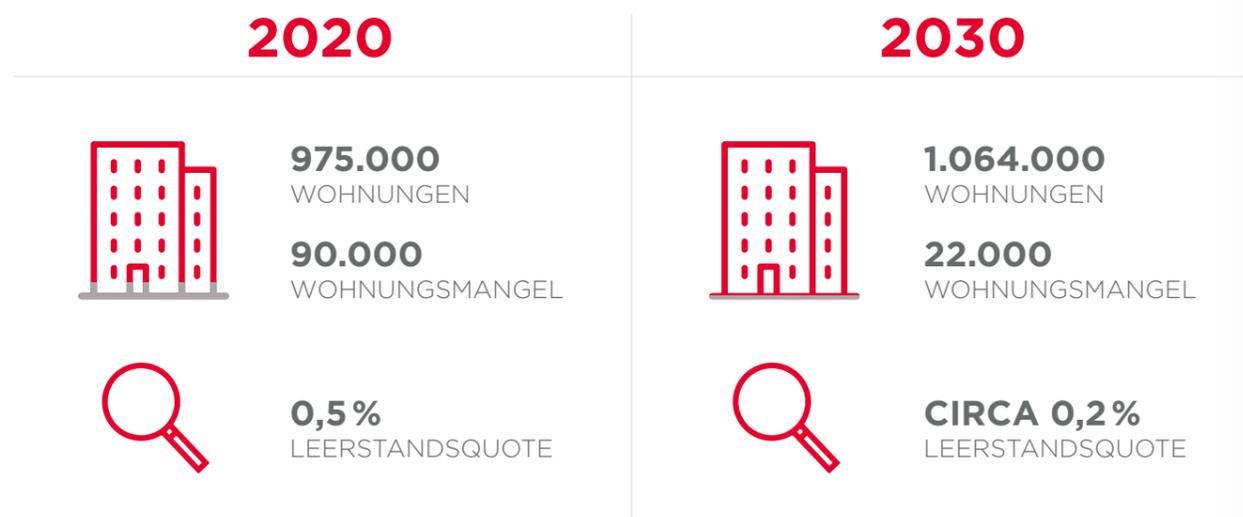
Anders als in anderen Großstädten kommt es aber zu einem zwar langsamen, aber kontinuierlichen Abbau – dank einer koordinierten Wohnungspolitik in

Hamburg. Der erwartete Anstieg der Haushalte liegt bei vier Prozent bis 2030. Dieser Wert liegt unter der erwarteten Entwicklung des Wohnungsbestandes mit einem Wachstum von 10 Prozent bis 2030 und kann damit der Nachfrage gerecht werden – anders als beispielsweise in Frankfurt am Main. Eine aktuelle marktaktive Leerstandsquote* von lediglich 0,5 Prozent bestätigt den Mangel an Wohnraum. Der geringe Leerstand und der Nachfrageüberhang führen zumindest mittelfristig zu weiter steigenden Miet- und Kaufpreisen.

Quellen: CW Research, CBRE-empirica-Leerstandsindex, bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, hamburg.de
*marktaktiver Leerstand: Unvermietete Wohnungen, die auf dem Markt angeboten werden. Die berücksichtigten Wohnungen sind unmittelbar disponibel oder in weniger als sechs Monaten aktivierbar

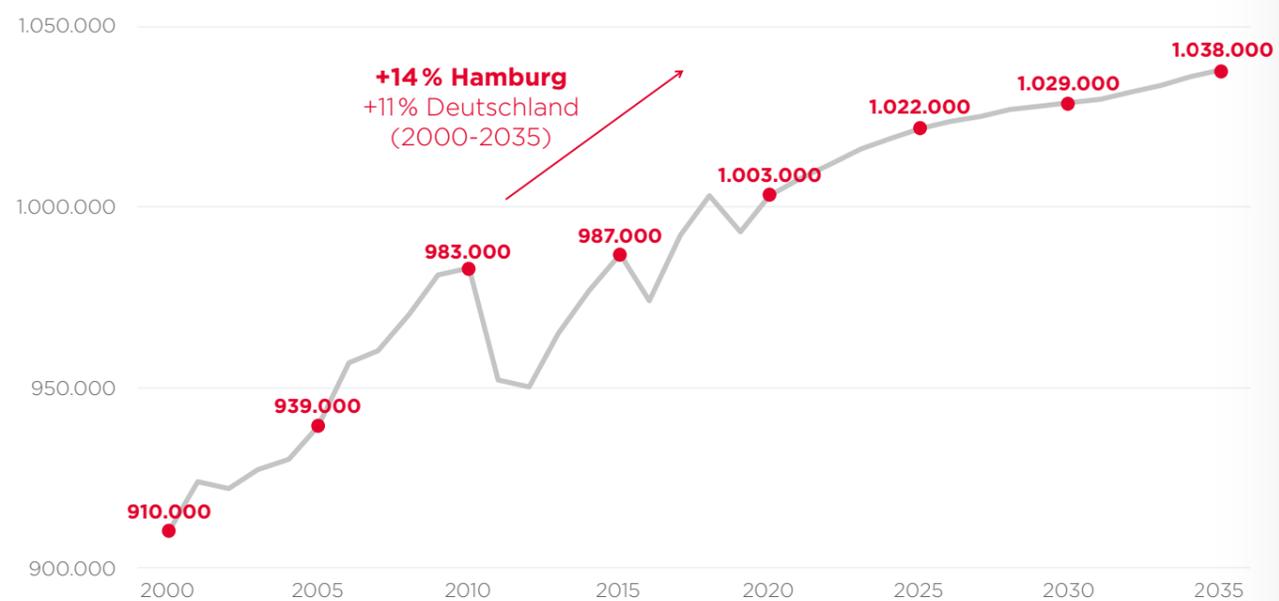
NACHFRAGEÜBERHANG AM HAMBURGER WOHNUNGSMARKT

ANHALTENDE KNAPPHEIT AN WOHNRAUM



Quellen: CW Research, CBRE-empirica-Leerstandsindex, bulwiengesa, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

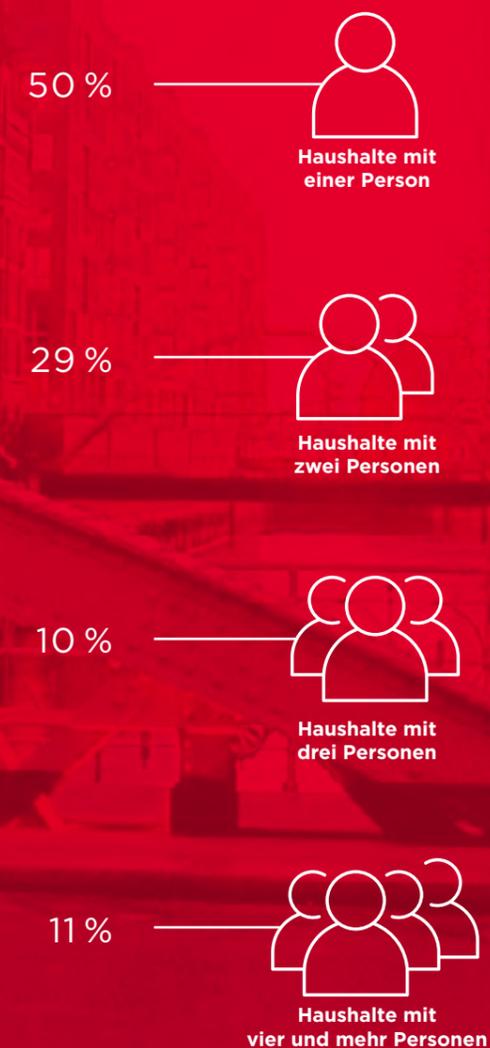
HAUSHALTE IN HAMBURG



Quelle: Statistisches Bundesamt

DIE ANZAHL DER HAUSHALTE IN HAMBURG WÄCHST MIT 14 PROZENT (2000-2035) STÄRKER ALS DER BUNDESWEITE DURCHSCHNITT MIT 11 PROZENT.

HAUSHALTSSTRUKTUR 2030



**Ø 1,87
EINWOHNER
JE HAUSHALT**



40

WOHNEN IN
HAMBURG -
EIN BLICK
VON OBEN



WOHNEN IN HAMBURG – EIN BLICK VON OBEN



FLUGHAFEN

Mit der S-Bahn in 25 Min. vom Stadtzentrum erreichbar



AUTOBAHN

In nur 5 Min. vom Stadtzentrum erreichbar



HAUPTBAHNHOF

Zentrale Lage in der Hamburger Innenstadt und Hauptknotenpunkt für die Verbindungen nach Norden (Dänemark), Nordosten (Lübeck, Rostock), Osten (Berlin, Prag), Süden (Hannover) und Südwesten (Bremen)



E-SCOOTER UND STADTRAD

Flächendeckendes Angebot von E-Scootern und Stadträdern in zentralen Lagen

Bündnis für den Radverkehr zur Radverkehrsförderung – stetige Weiterentwicklung zu einer fahrradfreundlichen Stadt



HVV SWITCH

Vernetzung des öffentlichen Nahverkehrs

Bereits 79 Switch Punkte erweitern das Angebot des klassischen ÖPNVs um Bikesharing, Carsharing, MOIA Shuttle, Taxi und vereint alles in einer App



FLUGHAFEN ✈

TIERPARK
HAGENBECK

STADTPARK

VOLKSPARK-
STADION

VOLKSPARK

STERNSCHANZE

UNIVERSITÄT
HAMBURG

PLANTEN UN BLOMEN

MESSEHALLEN

HH HBF

REEPERBAHN

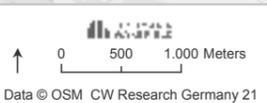
SPEICHERSTADT

LANDUNGSBRÜCKEN

HAFENCITY

ELBPHILHARMONIE

ELBSTRAND



Data © OSM CW Research Germany 21

WOHNEN IN **HAMBURG** – EIN BLICK VON OBEN

HAMBURG ALS TOR ZUR WELT UND STADT AM WASSER KOMBINIERT URBANES LEBEN MIT VIEL NATUR.

IN ZEITEN DES WANDELS ERFINDET SICH AUCH DIE NORDMETROPOLE AM ELBUFER NEU, VERGISST DABEI ABER NIE IHRE WURZELN ALS TRADITIONELLE HAFEN- UND KAUFMANNSTADT. DER EINZIGARTIGE CHARME MACHT HAMBURG ZU EINER DER BELIEBTESTEN STÄDTE DEUTSCHLANDS ZUM WOHNEN UND ARBEITEN.

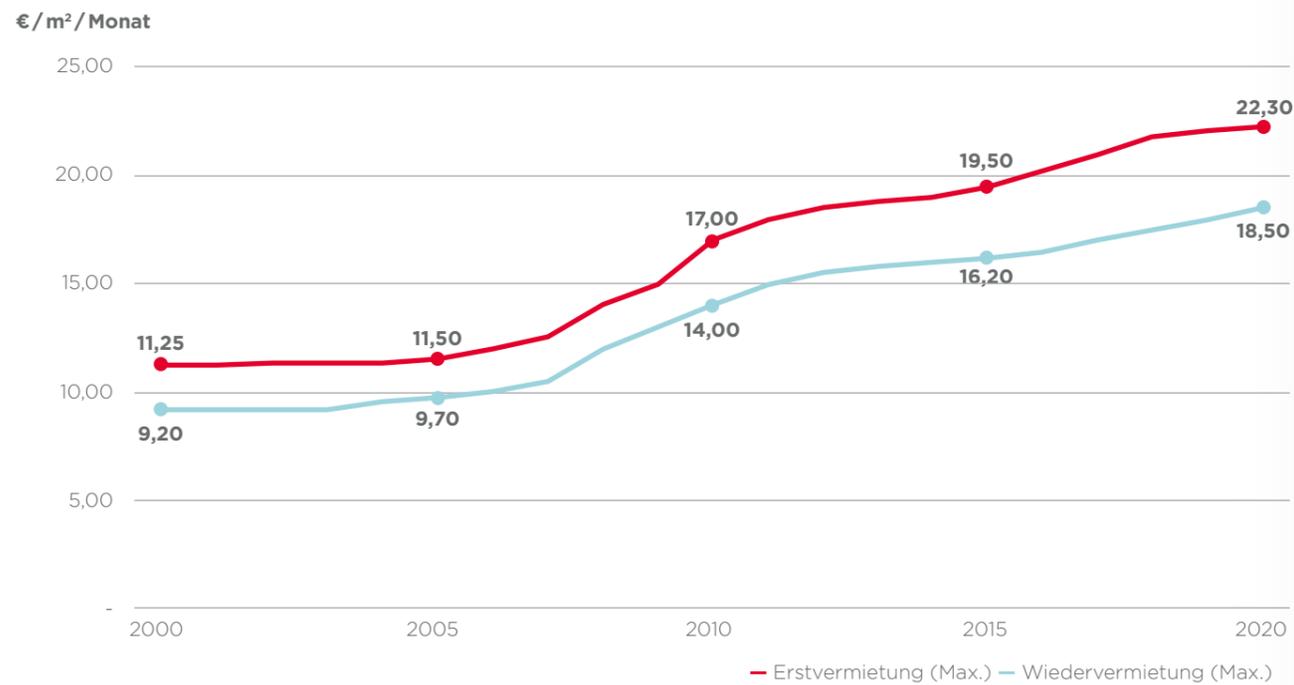


SO

MIETEN UND
KAUFEN IN
HAMBURG

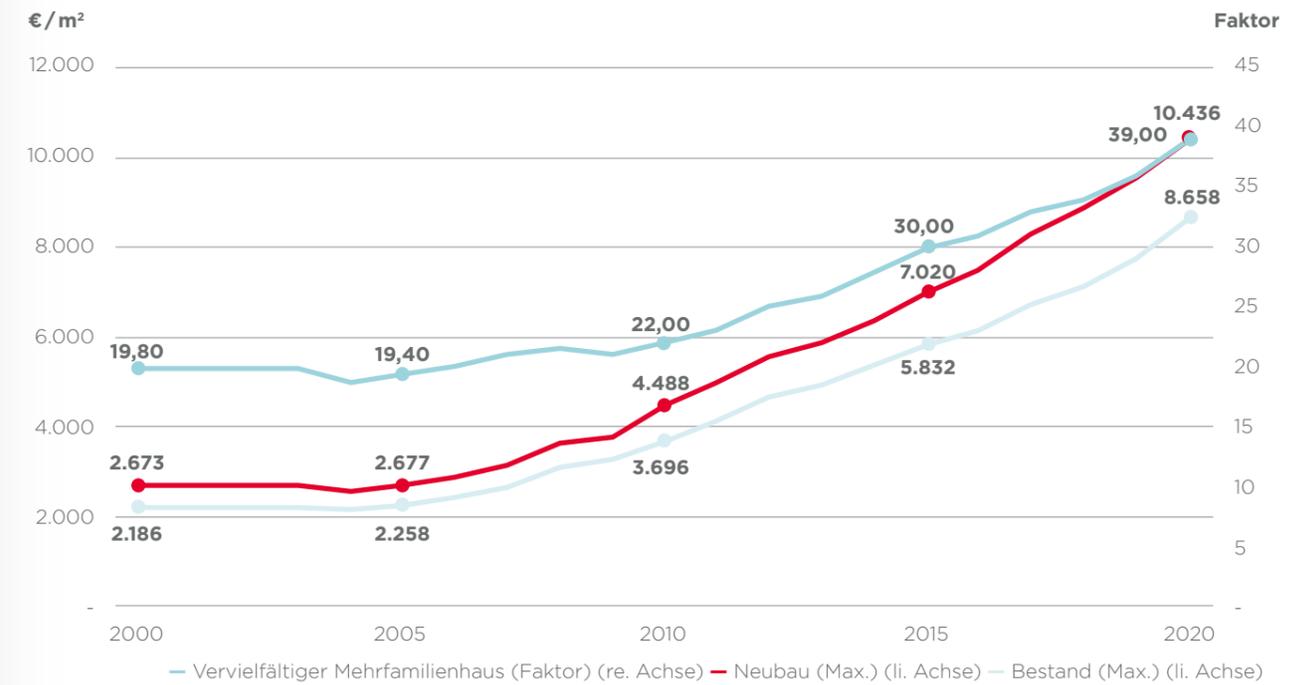
MIETEN UND KAUFEN IN HAMBURG

MIETPREISENTWICKLUNG IN HAMBURG



Quellen: bulwiengesa, C&W Research

KAPITALWERTENTWICKLUNG IN HAMBURG



Quellen: bulwiengesa, C&W Research



WIEDERVERMIETUNG (MAX.) ERSTVERMIETUNG (MAX.)
2000-2020 + 101% + 98%



BESTAND (MAX.) NEUBAU (MAX.)
2000-2020 + 296% + 290%



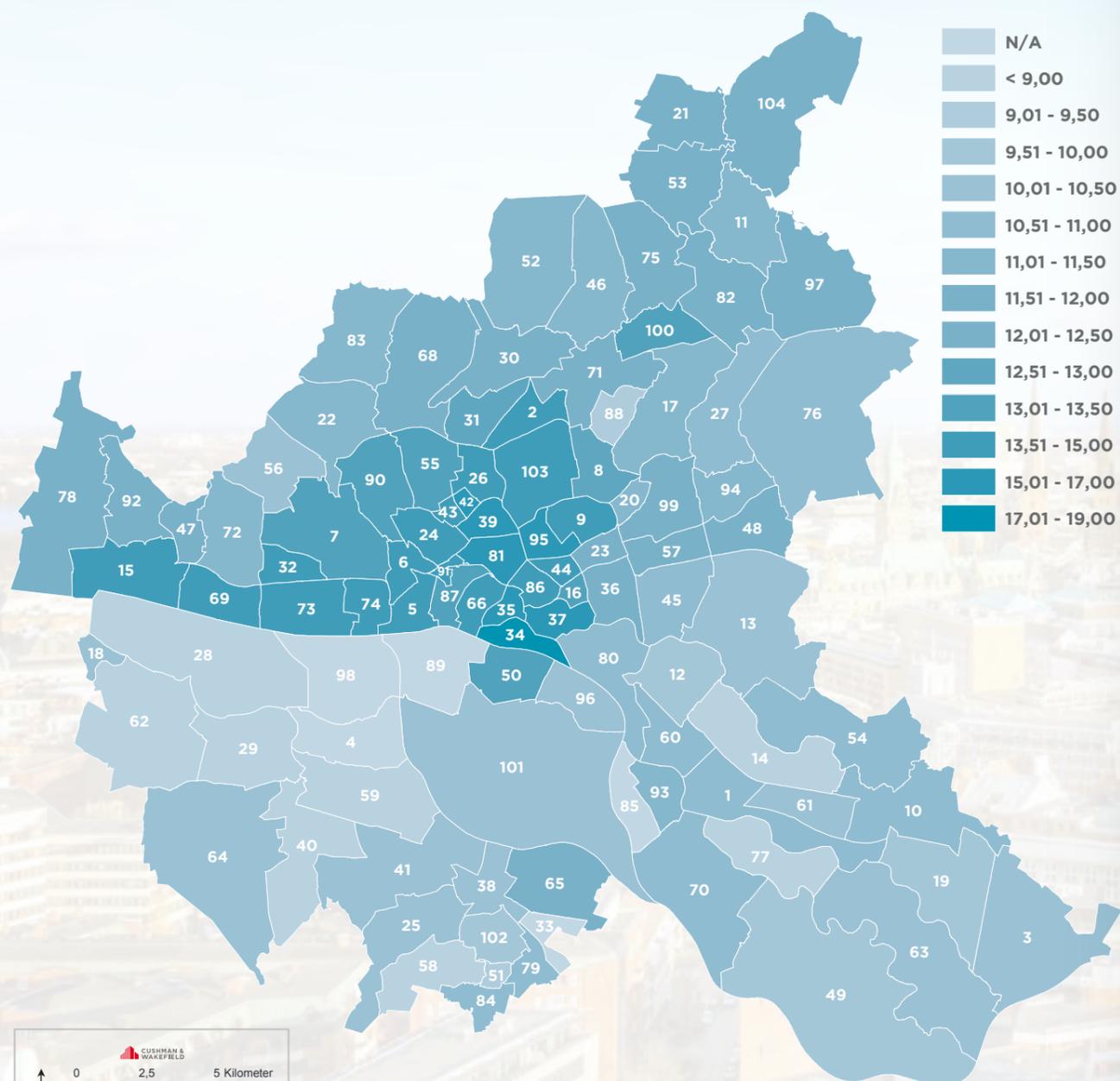
MIETEN UND KAUFEN IN **HAMBURG**

DIE KENNZAHLEN DES WOHN-
INVESTMENTMARKTES ZEIGEN IN
HAMBURG SEIT ÜBER 20 JAHREN
STEIL NACH OBEN.

**EIN WEITERES WACHSTUM IST
AUCH IN NAHER ZUKUNFT
ZU ERWARTEN.**

MIETEN UND KAUFEN IN HAMBURG

DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISE** IN HAMBURG AUF STADTBEZIRKS- UND STADTTEILEBENE (2020)



Quellen: Empirica Systeme, C&W Research

* Gut Moor, Altenwerder, Steinwerder, Neuwerk, Spadenland, Waltershof: Aufgrund mangelnden Vermietungsangebotes in 2020 ist eine statistische Berechnung der Durchschnittsmiete zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

** Arithmetisches Mittel in €/m²/Monat

STADTBEZIRK	ID	STADTTEIL
ALTONA (13,45)	5	Altona-Altstadt (14,05)
	6	Altona-Nord (14,05)
	7	Bahrenfeld (13,45)
	15	Blankenese (14,65)
	32	Groß Flottbek (14,35)
	47	Iserbrook (11,85)
	56	Lurup (10,35)
	69	Nienstedten (15,00)
	72	Osdorf (11,35)
	73	Othmarschen (14,95)
	74	Ottensen (14,45)
	78	Rissen (12,40)
	91	Sternschanze (14,6)
	92	Sülldorf (12,20)
BERGEDORF (10,65)	1	Allermöhe (10,85)
	3	Altengamme (10,45)
	10	Bergedorf (10,90)
	14	Billwerder (7,85)
	19	Curslack (9,95)
	49	Kirchwerder (9,90)
	54	Lohbrügge (10,65)
	60	Moorfleet (10,65)
	61	Neuallermöhe (10,15)
	63	Neuengamme (10,25)
	70	Ochsenwerder (10,70)
	77	Reitbrook (8,95)
	85	Spadenland* (N/A)
	93	Tatenberg (11,10)
EIMSBÜTTEL (13,40)	22	Eidelstedt (11,20)
	24	Eimsbüttel (14,30)
	39	Harvestehude (15,95)
	43	Hoheluft-West (14,65)
	55	Lokstedt (13,25)
	68	Niendorf (11,90)
	81	Rotherbaum (16,45)
	83	Schnelsen (11,45)
	90	Stellingen (13,15)

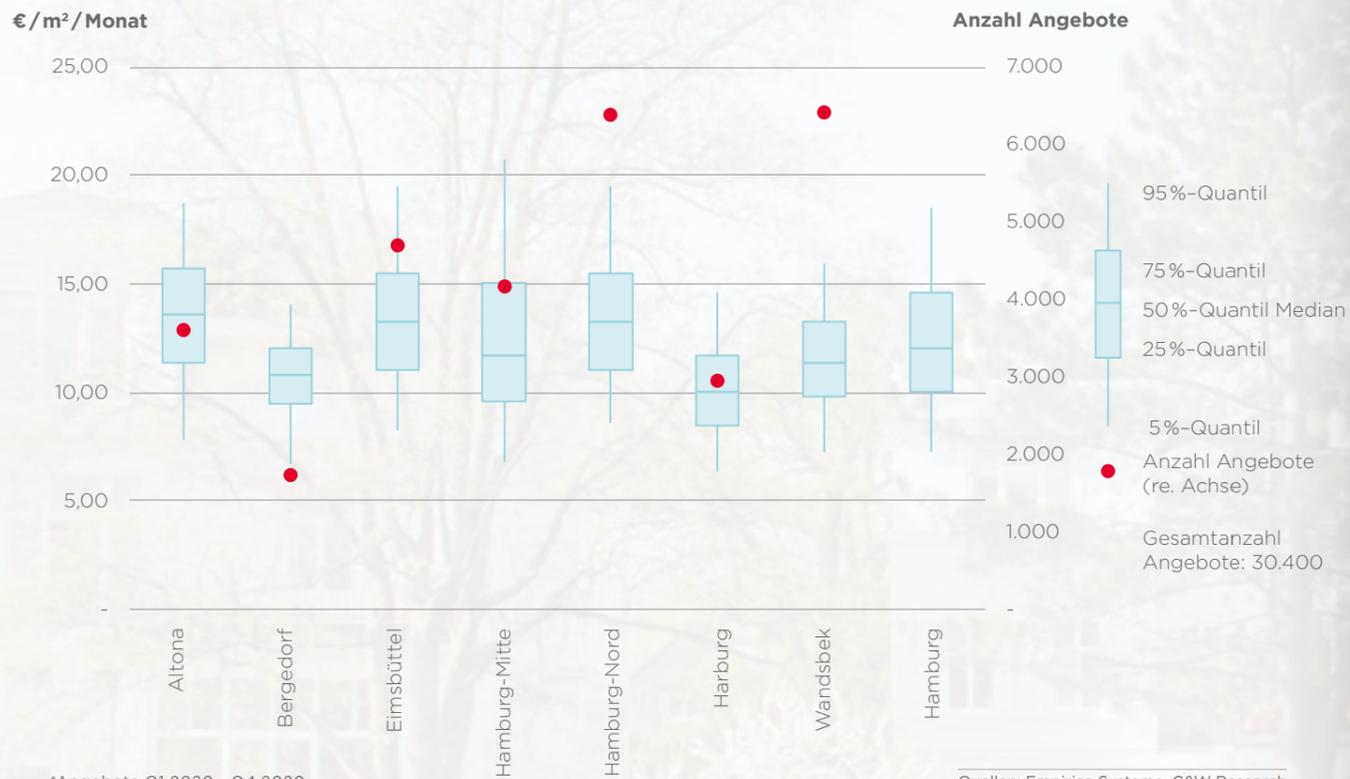
STADTBEZIRK	ID	STADTTEIL
HAMBURG-MITTE (12,50)	12	Billbrook (9,65)
	13	Billstedt (10,35)
	16	Borgfelde (13,20)
	28	Finkenwerder (8,75)
	34	HafenCity (18,95)
	35	Hamburg-Altstadt (16,25)
	36	Hamm (11,65)
	37	Hammerbrook (15,60)
	45	Horn (10,70)
	50	Kleiner Grasbrook (13,45)
	66	Neustadt (14,70)
	67	Neuwerk* (N/A)
	80	Rothenburgsort (10,95)
	86	St. Georg (14,70)
HAMBURG-NORD (13,45)	87	St. Pauli (13,30)
	89	Steinwerder* (N/A)
	96	Veddel (10,30)
	98	Waltershof* (N/A)
	101	Wilhelmsburg (10,10)
	2	Alsterdorf (13,75)
	8	Barmbek-Nord (12,55)
	9	Barmbek-Süd (13,65)
	20	Dulsberg (11,20)
	26	Eppendorf (14,50)
	30	Fuhlsbüttel (11,70)
	31	Groß Borstel (12,85)
	42	Hoheluft-Ost (15,20)
	44	Hohenfelde (14,30)
52	Langenhorn (11,50)	
71	Ohlsdorf (11,65)	
95	Uhlenhorst (15,75)	
103	Winterhude (14,55)	

STADTBEZIRK	ID	STADTTEIL
HARBURG (10,15)	4	Altenwerder* (N/A)
	18	Cranz (10,30)
	25	Eißendorf (10,15)
	29	Francop (8,30)
	33	Gut Moor* (N/A)
	38	Harburg (10,35)
	40	Hausbruch (8,90)
	41	Heimfeld (10,15)
	51	Langenbek (9,20)
	58	Marmstorf (8,95)
	59	Moorburg (9,00)
	62	Neuenfelde (8,75)
	64	Neugraben-Fischbek (10,20)
	65	Neuland (12,30)
WANDSBEK (11,50)	79	Rönneburg (10,75)
	84	Sinstorf (10,95)
	102	Wilstorf (9,70)
	11	Bergstedt (11,30)
	17	Bramfeld (11,05)
	21	Duvenstedt (12,15)
	23	Eilbek (12,20)
	27	Farmsen-Berne (10,50)
	46	Hummelsbüttel (11,40)
	48	Jenfeld (11,65)
	53	Lemsahl-Mellingstedt (11,95)
	57	Marienthal (11,95)
	75	Poppenbüttel (12,15)
	76	Rahlstedt (10,75)
82	Sasel (12,25)	
88	Steilshoop (9,25)	
94	Tonndorf (11,25)	
97	Volksdorf (11,65)	
99	Wandsbek (12,05)	
100	Wellingsbüttel (13,15)	
104	Wohldorf-Ohlstadt (11,85)	

MIETEN UND KAUFEN IN HAMBURG

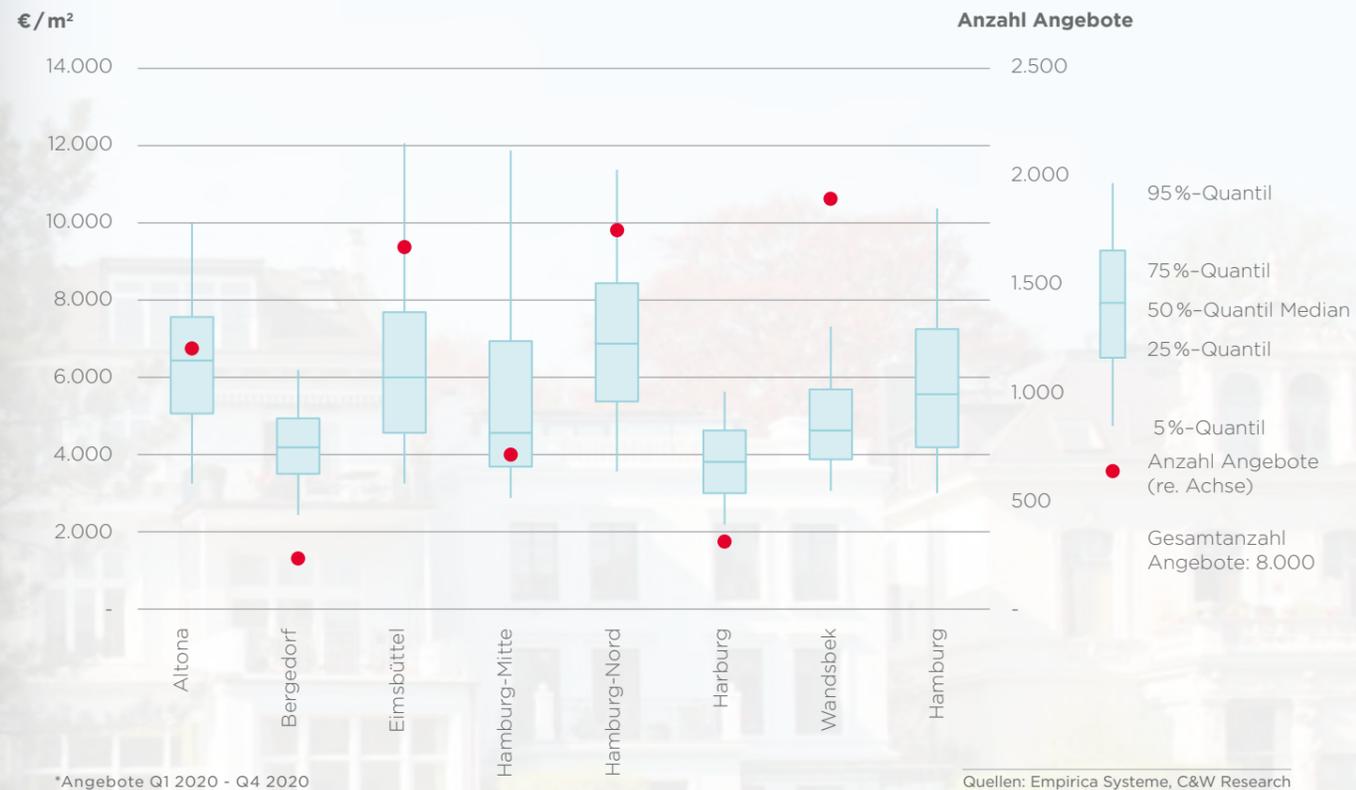
HAMBURG – WOHNUNGSMIETEN* 2020

WOHNUNGSMIETEN* 2020



DIE TOPMIETEN LASSEN SICH IN ALSTERNÄHE UND IN DER HAFENCITY IN DEN BEZIRKEN HAMBURG-MITTE, -NORD UND IN EIMSBÜTTEL FINDEN. DAS GRÖSSTE MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH INSERATEN GIBT ES IN HAMBURG-MITTE, EIMSBÜTTEL SOWIE IM STADTBEZIRK WANDSBEK.

ETW-PREISE* 2020

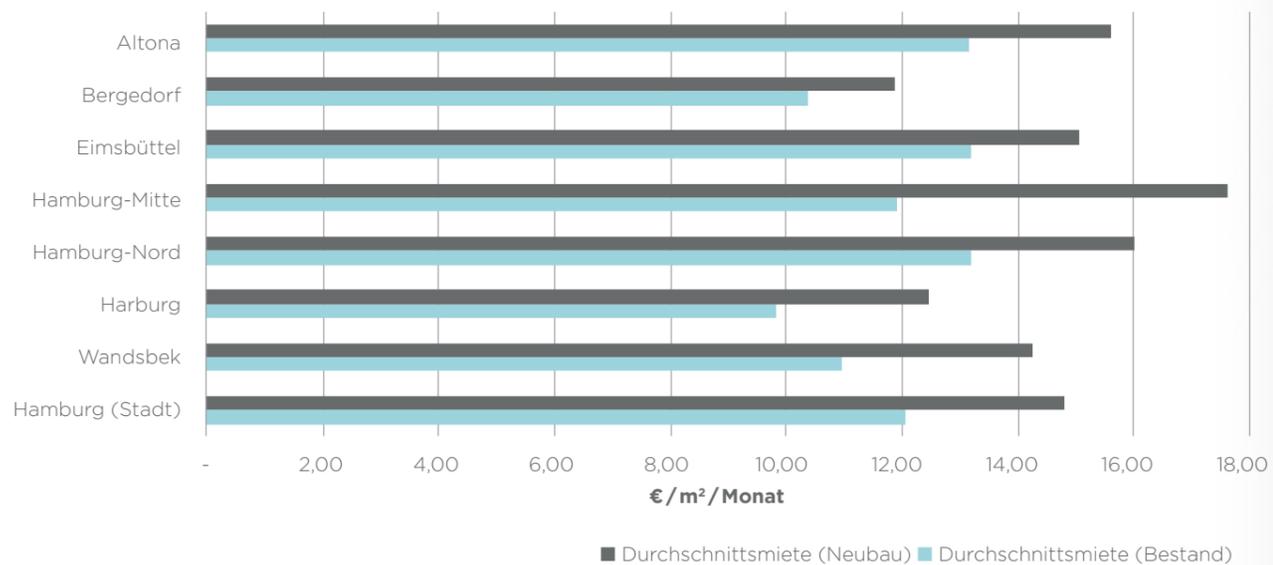


DIE HÖCHSTEN ETW-PREISE WERDEN IN DEN STADTBEZIRKEN EIMSBÜTTEL, HAMBURG-MITTE UND -NORD AUFGERUFEN. DIE MEISTEN VERKAUFS-INSERATE SIND IN WANDSBEK, HAMBURG-NORD SOWIE EIMSBÜTTEL ZU FINDEN.

MIETEN UND KAUFEN IN HAMBURG

AUFGERUFENE MIET- UND KAUFPREISE AM HAMBURGER WOHNUNGSMARKT NACH STADTBEZIRKEN

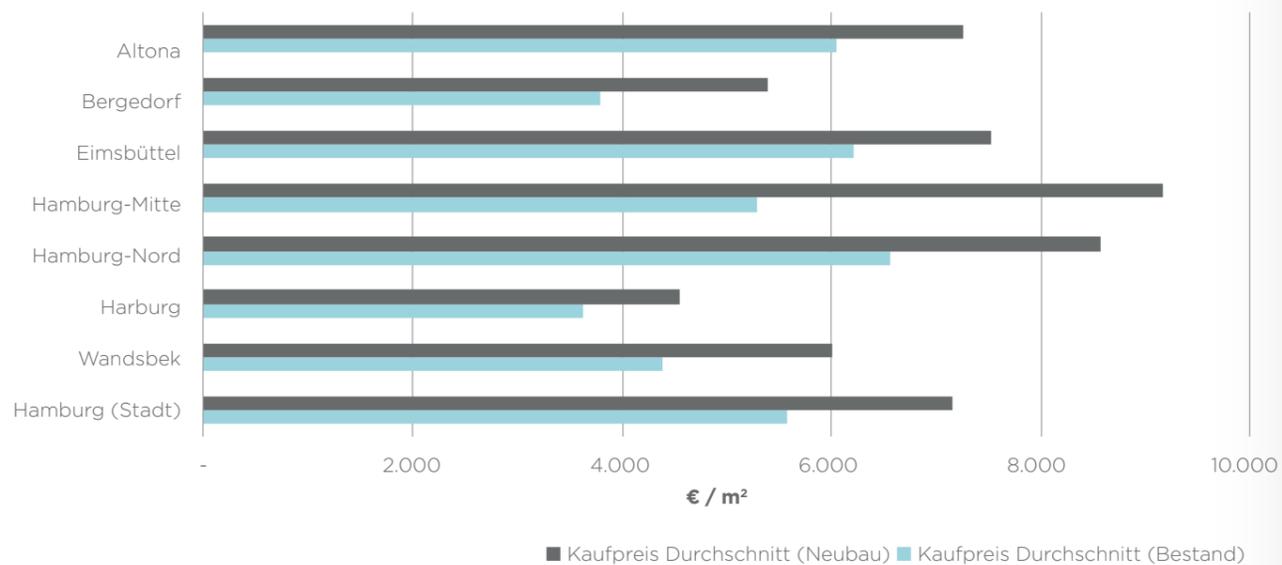
MIETPREISE - DURCHSCHNITT* IN DEN STADTBEZIRKEN
(NEUBAU UND BESTAND 2020)



*arithm. Mittel

Quellen: Empirica Systeme, C&W Research

KAUFPREISE - DURCHSCHNITT* IN DEN STADTBEZIRKEN
(NEUBAU UND BESTAND 2020)



*arithm. Mittel

Quellen: Empirica Systeme, C&W Research

DER BEZIRK HAMBURG-MITTE LIEGT BEI DURCHSCHNITTSMIETE UND KAUFPREISEN IM NEUBAUSEGMENT GANZ VORNE



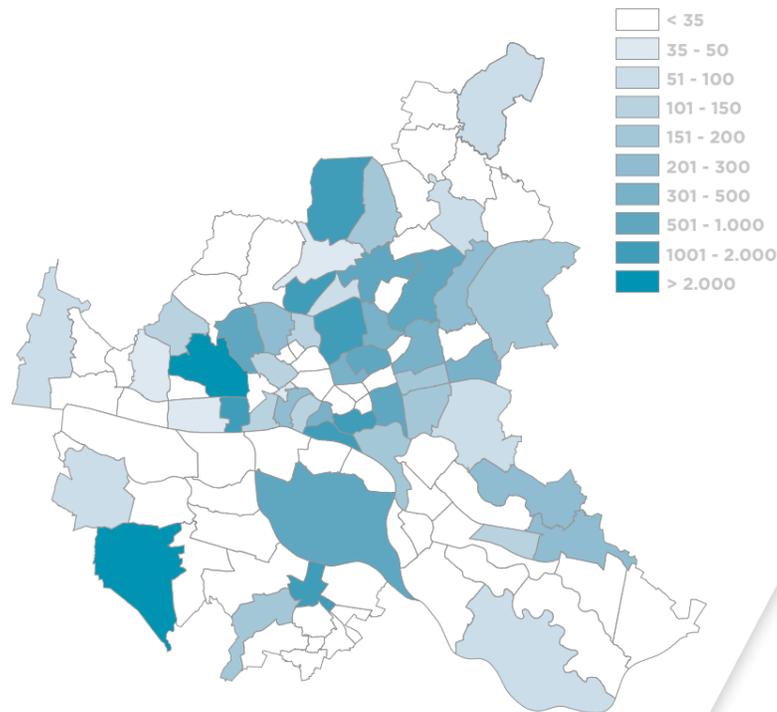
WOHNUNGSBAU- PROJEKTE IM HAMBURGER STADTGEBIET



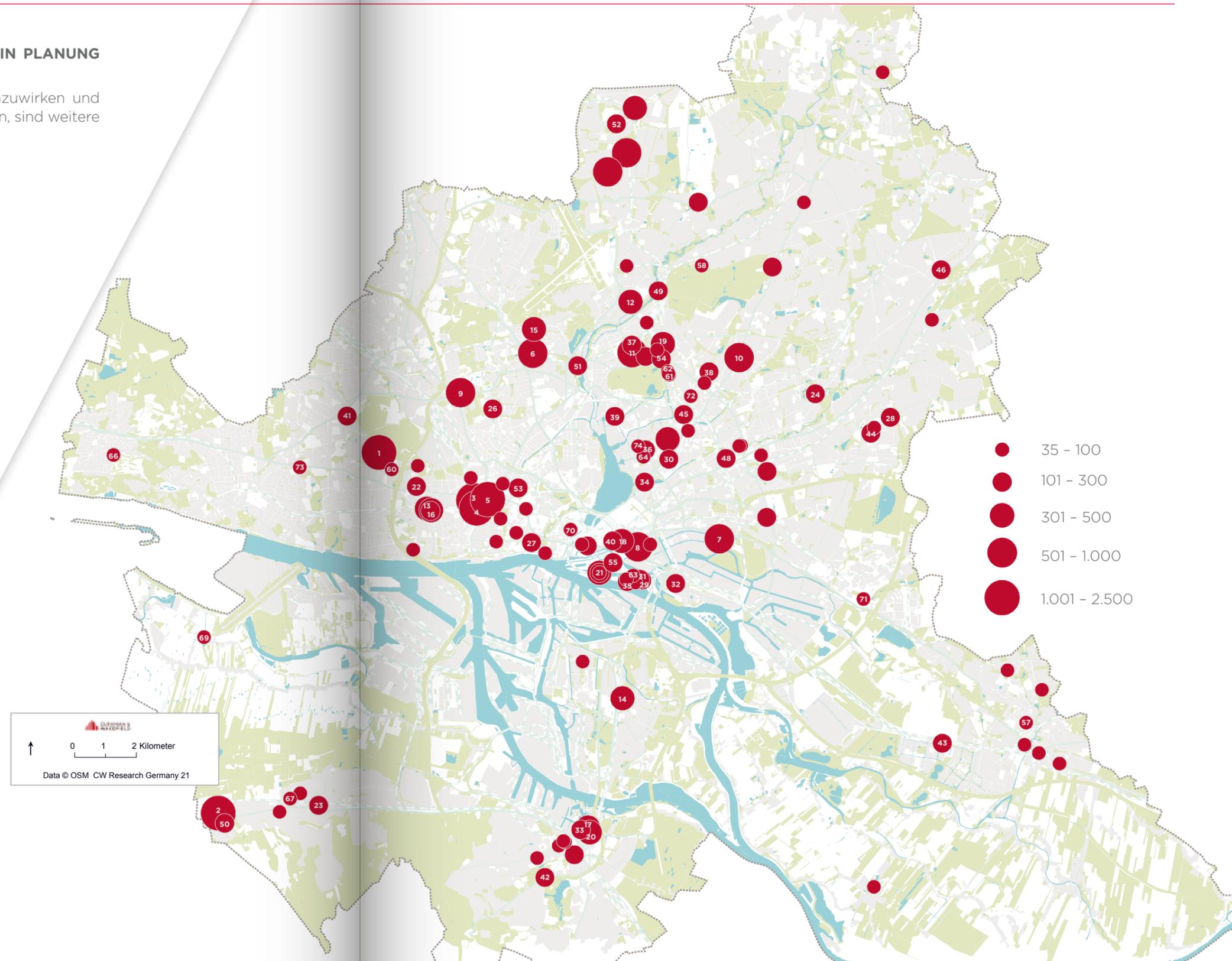
WOHNUNGSBAUPROJEKTE IM HAMBURGER STADTGEBIET

ANZAHL PROJEKTIRTER WOHN EINHEITEN IM BAU UND IN PLANUNG (AB 35 WOHN EINHEITEN (WE) IN DEN STADTTEILEN)

Um dem Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und den Zielen der koordinierten Wohnungspolitik gerecht zu werden, sind weitere Bauvorhaben in Hamburg notwendig.



IN BAU UND IN PLANUNG BEFINDLICHE WOHNUNGS-BAUPROJEKTE IM HAMBURGER STADTGEBIET (AB 35 WE)



WOHNUNGSBAUPROJEKTE IM HAMBURGER STADTGEBIET

AUSWAHL VON IN BAU UND IN PLANUNG BEFINDLICHEN WOHNUNGS-BAUPROJEKTEN IM HAMBURGER STADTGEBIET (AB 35 WE)

ID (KARTE)	PROJEKTNAME	STADTTEIL	WOHNEINHEITEN
1	Science City	Bahrenfeld	2.500
2	Fischbeker Reethen	Neugraben-Fischbek	2.300
3	Mitte Altona - Bauabschnitt 1	Altona-Nord	1.900
4	Mitte Altona - Bauabschnitt 2	Altona-Nord	1.600
5	Holsten Quartier	Altona-Nord	1.300
6	Tarpenbeker Ufer	Groß Borstel	950
7	Osterbrookhöfe	Hamm	800
8	SonninPark	Hammerbrook	750
9	Neue Mitte Stellingen	Stellingen	700
10	Moosrosenquartier	Bramfeld	550
11	Quartier Ü30 - Ipanema	Winterhude	523
12	Wohnquartier - Am Weißenberg	Ohlsdorf	485
13	Ottenser Höfe	Ottensen	460
14	Neues Korallusviertel	Wilhelmsburg	460
15	Petersen Park	Groß Borstel	420
16	Kolbenhöfe	Ottensen	420
17	Quartier New-York	Harburg	400
18	Quartier Münzviertel	Hammerbrook	400
19	Pergolenviertel	Winterhude	379
20	Neuländer Quarree	Harburg	333
21	Überseequartier Süd - Residential A	HafenCity	306
22	Bahrenfelder Carré	Bahrenfeld	290
23	Wohnquartier Dorflageweg	Neugraben-Fischbek	280
24	Charlie-Mills-Quartier	Farmsen-Berne	274
25	Überseequartier Süd - Residential B	HafenCity	244
26	Julius-Vosseler Siedlung	Lokstedt	238
27	Paloma Viertel	St. Pauli	200
28	Quartierszentrum Berliner Platz	Jenfeld	200
29	Moringa	HafenCity	190
30	Leo	Uhlenhorst	185
31	Quartier Roots Elbbrücken	HafenCity	181
32	Wohnquartier Marckmannstraße	Rothenburgsort	175
33	SMARTments Harburger Binnenhafen	Harburg	174
34	Wohn- und Geschäftshaus Mundsburger Damm 24	Uhlenhorst	165
35	Quartier der Generationen	HafenCity	159
36	Wohnquartier Beethovenstraße	Barmbek-Süd	150
37	Ü26 Büro- und Geschäftscampus	Winterhude	150

ID (KARTE)	PROJEKTNAME	STADTTEIL	WOHNEINHEITEN
38	Quartier Helling	Barmbek-Nord	149
39	Hood House	Winterhude	148
40	Johann Kontor	Hamburg-Altstadt	146
41	Luruper Höfe	Lurup	145
42	Wohnquartier Eisenbauverein	Eißendorf	144
43	Achter de Fleet	Neuallermöhe	138
44	Jenfelder Au Baufeld 9,11	Jenfeld	137
45	Wohnen am Osterbekkanal	Barmbek-Nord	132
46	Meiendorfer Höfe	Rahlstedt	130
47	Kolbenhöfe	Ottensen	130
48	YOURS	Wandsbek	117
49	Alsterkant Wohnquartier	Ohlsdorf	116
50	Fischbeker Höfe	Neugraben-Fischbek	116
51	Salomon-Heine-Weg 50	Eppendorf	115
52	OxPark Quartier	Langenhorn	114
53	Amanda	Eimsbüttel	113
54	My One	Winterhude	112
55	Am Lohsepark	HafenCity	112
56	We-House Baakenhafen	HafenCity	100
57	LoMa4	Lohbrügge	100
58	Urban Village	Ohlsdorf	97
59	Überseequartier Süd - Residential E3	HafenCity	96
60	Bahrenfelder Bogen	Bahrenfeld	93
61	Pergolenviertel Baufeld 8b	Winterhude	92
62	Pergolenviertel Baufeld 7	Winterhude	88
63	Ankerplatz Baakenhafen	HafenCity	82
64	Waterlofts Kanalstraße	Uhlenhorst	80
65	Pergolenviertel Baufeld 3a	Winterhude	76
66	Ried Höfe	Rissen	73
67	Vogelkamp Neugraben, Johannis Gärten	Neugraben-Fischbek	73
68	Quartier Elbkant Baakenhafen	HafenCity	64
69	Hasselwerder Straße 7	Neuenfelde	61
70	Springer Quartier	Neustadt	53
71	Quartier Marienblick	Billstedt	52
72	Barmbeker Bogen	Barmbek-Nord	48
73	53 WEST	Osdorf	45
74	The Yard	Uhlenhorst	38



07

CASE STUDIES: PROJEKT- UND QUARTIERS- ENTWICKLUNGEN

CASE STUDIES

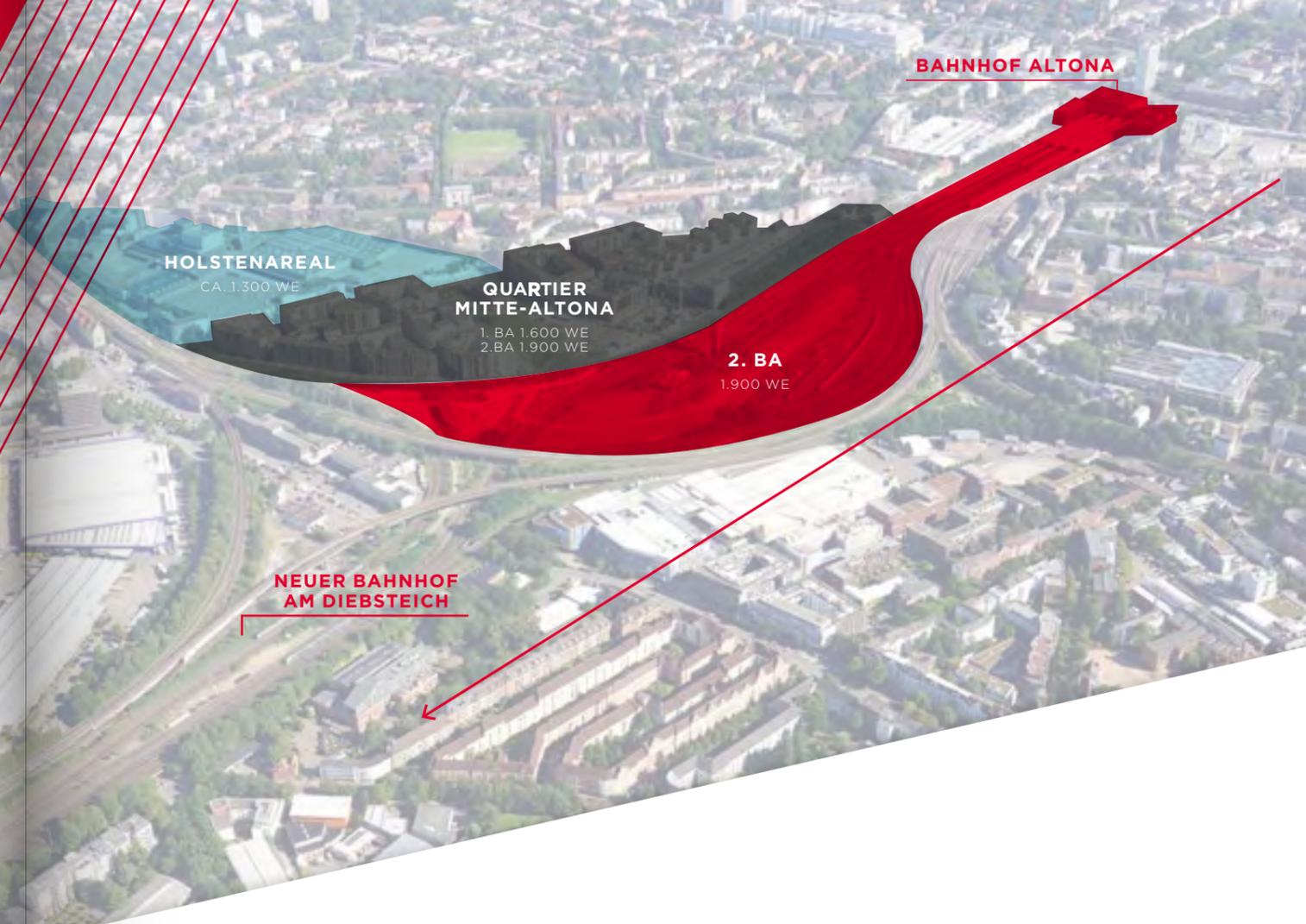
CASE STUDY 1 | MITTE ALTONA

Mitte Altona ist eine der bedeutendsten Quartiersentwicklungen Hamburgs und wird anhand eines bürgerhaft beschlossenen Masterplans in zwei Bauabschnitten realisiert. Mit dem ersten Bauabschnitt wurde im Jahr 2015 begonnen – die Fertigstellung wird voraussichtlich im Jahr 2022 erfolgen.

Bevor mit dem zweiten Bauabschnitt und somit 1.900 weiteren Wohnungen begonnen werden kann, sind noch diverse Planungsverfahren sowie die Verlegung des Fern- und Regionalbahnhofs notwendig. Dieser soll im Frühjahr 2027 an seinem neuen Standort am Diebsteich eröffnen. Vor 2024 wird das B-Planverfahren wahrscheinlich nicht eingeleitet und die Erschließungsarbeiten werden frühestens 2029 beginnen.

Somit ist in Altona bereits viel geschehen, aber auch die zukünftige Entwicklung wird sich sehr dynamisch gestalten und einen signifikanten Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.

CREDIT: C.F. MÖLLER ARCHITECTS



NUTZUNGEN
Überwiegend Wohnnutzung
80% bis 90%



WOHNEN
1/3 Sozialwohnungen
(ca. 1.200 Wohnungen)
1/3 Mietwohnungen
1/3 Eigentumswohnungen



bis zu **20%** Flächen für
Baugemeinschaften



1.600 WOHNEINHEITEN
im ersten
Entwicklungsabschnitt und
1.900 WOHNEINHEITEN im
zweiten Entwicklungsabschnitt



GRÖSSENORDNUNG
Erster Entwicklungsabschnitt
12,3 HEKTAR
Zweiter Entwicklungsabschnitt
13,6 HEKTAR



Etwa **8 HEKTAR** Grün- und
Freiflächen (entspricht
CA. 10 FUSSBALLFELDERN),
davon **3 HEKTAR** im ersten
Entwicklungsabschnitt

Quellen: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, hamburg.de, DB Netz AG, DSK

CASE STUDIES

CASE STUDY 2 | IPANEMA

Das Projekt liegt innerhalb der City Nord, die aufgrund der Nähe zum Hamburger Stadtpark auch bekannt ist als „Bürostadt im Grünen“. Durch die Mischnutzung aus Wohnen, Büro, Einzelhandel und Kita entsteht mit dem „Ipanema“ ein urbanes Quartier mit einer belebten Infrastruktur. Der zunehmend hohe Wohnanteil trägt entscheidend dazu bei, dass das Klischee eines reinen Bürostandortes deutlich aufgelockert wird. In Folge der geplanten U5 (Baubeginn 2021) wird die östliche Alsterseite mit der Innenstadt verbunden und der Standort City Nord wird als solcher aufgrund der idealen Infrastruktur aufgewertet.

DREIDesign GMBH, PEG 7, OBJEKTGESELLSCHAFT MBH



PROJEKTENTWICKLER
PEG



DAS PROJEKT
Insgesamt 76.000 m² BGF
oberirdisch



BAUZEIT
Q4 2020 - Q3 2024



**GESAMTINVESTITIONS-
KOSTEN**
Ca. 200 Mio. €



ARCHITEKT
KBNK Architekten



WOHNEN
Ca. 54.000 m²
523 Wohnungen (2-5 Zimmer)
Davon 157 öffentlich
geförderte Mietwohnungen
227 Tiefgaragen-Stellplätze



BÜRO
Ca. 18.500 m² Büromietfläche
Ca. 193 Tiefgaragen-
Stellplätze



EINZELHANDEL/KITA
Ca. 2.000 m² erdgeschossige
Kita- und Gewerbeflächen

Quellen: Hamburg Team, Thomas Daily, C&W Research

CASE STUDIES

CASE STUDY 3 | ÜBERSEEQUARTIER SÜD

Mit dem Überseequartier Süd, das von Unibail-Rodamco-Westfield entwickelt wird, entsteht ein zukunftsweisendes Quartier mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Hotel, Einzelhandel, Entertainment und Gastronomie.

Wohngebäude A

Voraussichtliche Fertigstellung: 2022/23
Wohnfläche: ca. 20.100 m²
Wohneinheiten: 306

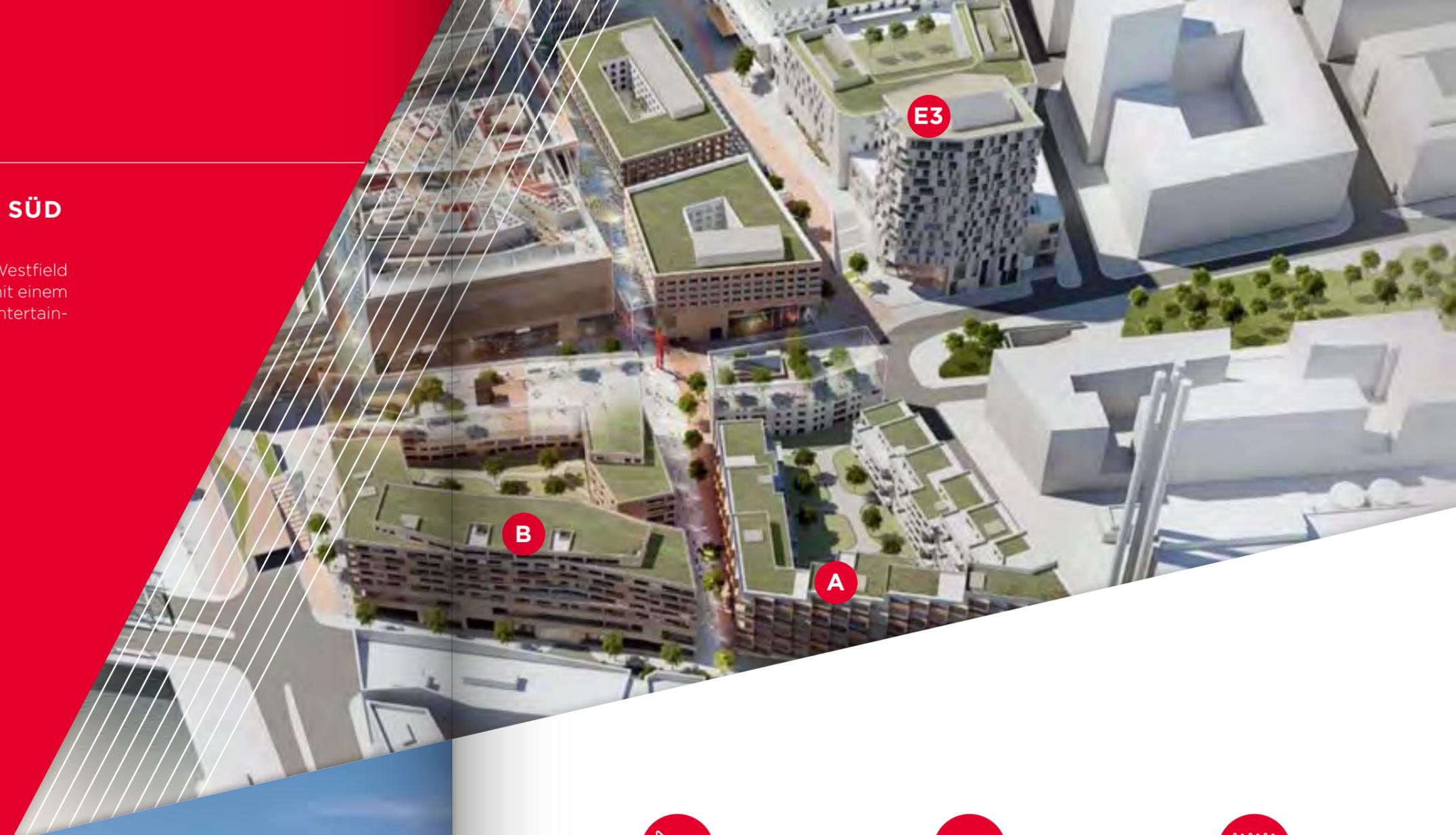
Wohngebäude B

Voraussichtliche Fertigstellung: 2022/23
Wohnfläche: ca. 15.000 m²
Wohneinheiten: 244

Wohngebäude E3

Voraussichtliche Fertigstellung: 2022/23
Wohnfläche: ca. 7.500 m²
Wohneinheiten: 96

Quellen: Unibail-Rodamco ÜSQ, DC Developments



MIETFLÄCHE GESAMT
~ 100.000 m²



**INVESTITIONSKOSTEN
GESAMT**
> 1 Mrd. €



**ERWARTETE BESUCHER
PRO JAHR**
16,2 Mio.



FLÄCHE GESAMT
419.000 m²



GEBÄUDE
14



PARKPLÄTZE
2.500

Quellen: Unibail-Rodamco ÜSQ, DC Developments



WOHN-INVESTMENT- MARKT HAMBURG

WOHN-INVESTMENTMARKT HAMBURG

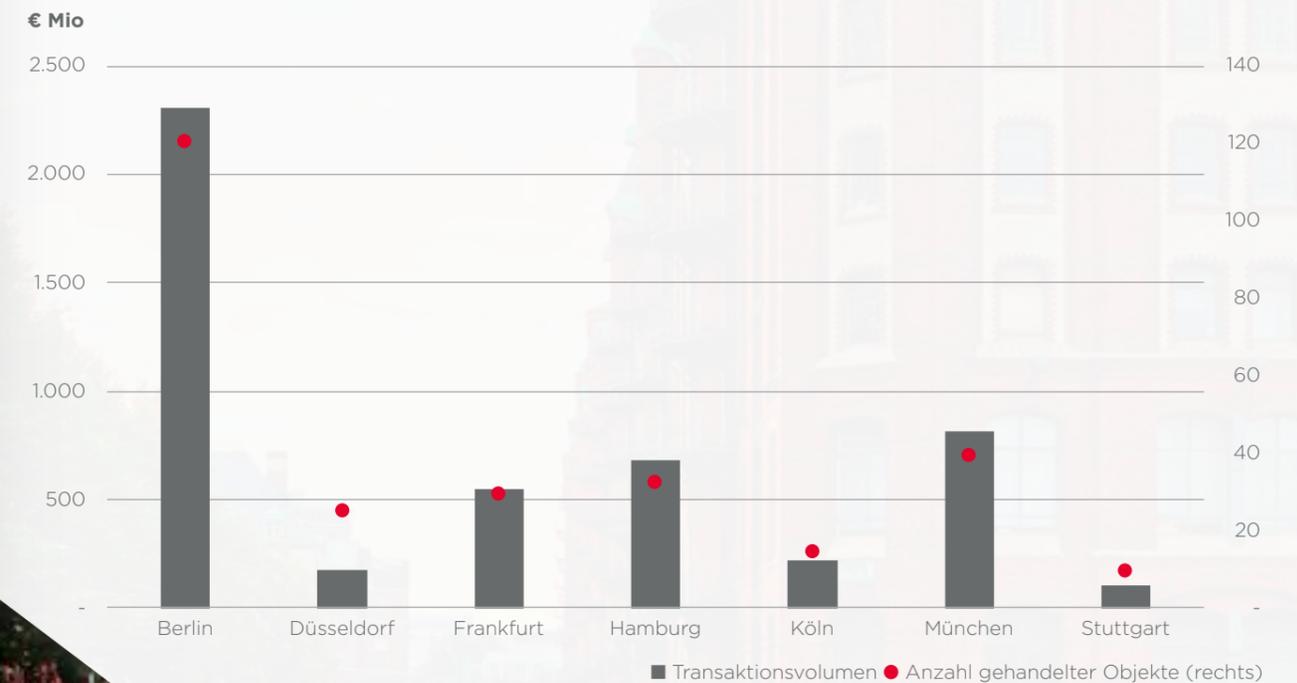
Die hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgt in den letzten Jahren für viel Dynamik am Hamburger Wohn-Investmentmarkt. Im Vergleich zu Berlin und München sind in Hamburg die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Miet- und Kaufpreis etwas konservativer gewachsen. Der Investorenfokus auf Hamburg ist gerade dadurch in den letzten Jahren besonders gestiegen. Mittlerweile haben auch die Preise im ETW-Bereich sowie die Wohnungsmieten stark angezogen. In den Toplagen werden Preise über 20.000 Euro pro Quadratmeter und Mieten über 25 Euro pro Quadratmeter und Monat gezahlt. Gerade die Erweiterung der Stadt durch die Hafen-City hat zu einem starken Wachstum der Wohnungsfläche geführt. Nachhaltige Konzeptionen von Gebäuden, neue Mobilitätskonzepte, eine verbesserte Infrastruktur und die stetige Verbesserung der Anbindung durch den Ausbau des ÖPNV-Netzes sind wegweisend und führen Hamburg in den Top-Fokus für nationale und internationale Anleger.

ÜBERSICHT WOHN-INVESTMENTMARKT 2020

	TRANSAKTIONS-VOLUMEN IN MIO €	ANZAHL GEHANDELTER OBJEKTE	MULTIPLIKATOR*
Berlin	2.303	120	32
Düsseldorf	178	25	27,5
Frankfurt	545	29	30,5
Hamburg	682	32	29
Köln	218	14	27
München	812	39	40
Stuttgart	106	9	30

*Durchschnittswert Mehrfamilienhäuser
Quellen: RCA, Riwis

WOHN-INVESTMENTVOLUMEN TOP 7-MÄRKTE 2020



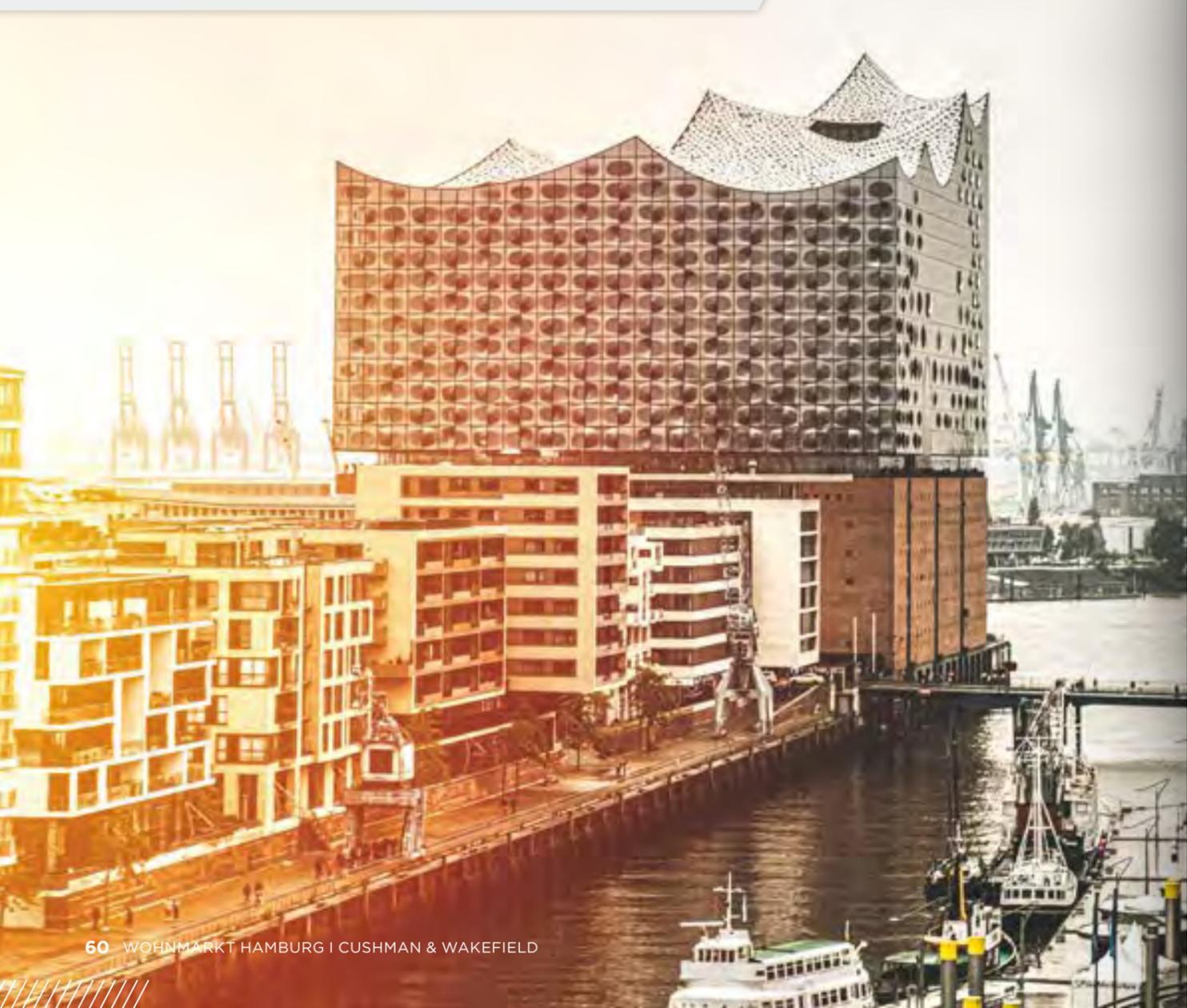
Quelle: RCA

Zusammen mit Berlin und München zählt Hamburg zu den Top 3-Wohn-Investmentmärkten 2020. Seit 2016 beläuft sich der summierte Investmentumsatz in Wohnimmobilien auf über 4 Milliarden Euro.

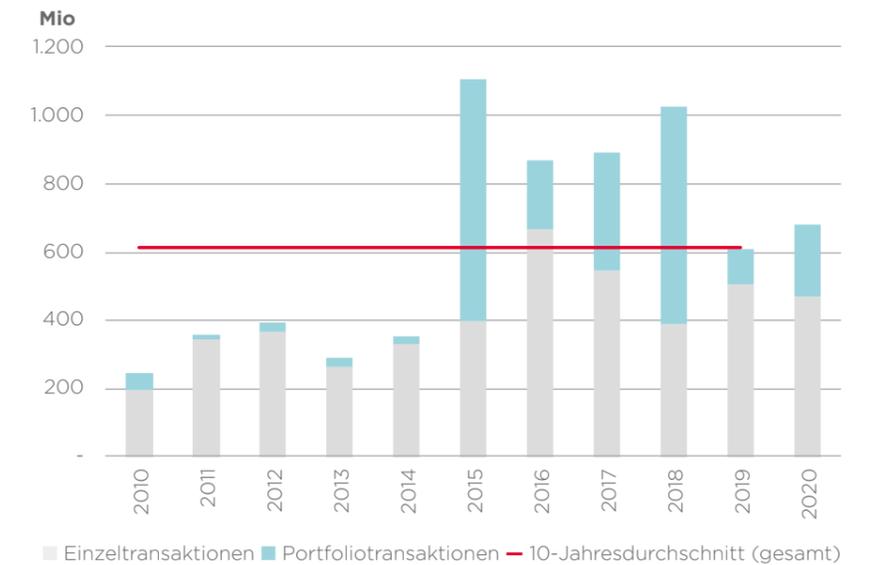
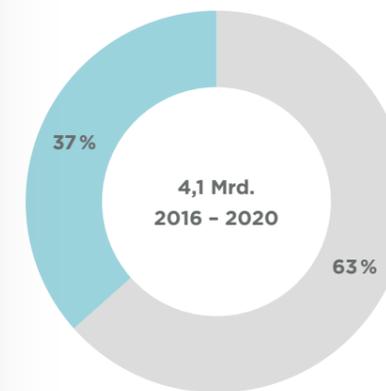
WOHN-INVESTMENTMARKT HAMBURG

Das Transaktionsvolumen in Wohnimmobilien im Jahr 2020 übertrifft trotz Corona das Vorjahresergebnis sowie den Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Das Ergebnis bestätigt, dass Wohnimmobilien unverändert hoch im Fokus der Investoren stehen. Vor allem im Jahr 2020 wurde deutlich, dass der Wohn-Investmentmarkt durch hohe Nachfrage, stabile Cashflows und wenig Mietausfällen resilienter auf die Coronakrise reagiert hat als andere Assetklassen.

Mit 63 Prozent des Wohn-Investmentvolumens dominierten in den vergangenen fünf Jahren Einzeltransaktionen das Transaktionsgeschehen am Hamburger Wohn-Investmentmarkt. 58 Prozent der gehandelten Objekte waren Einzeltransaktionen.

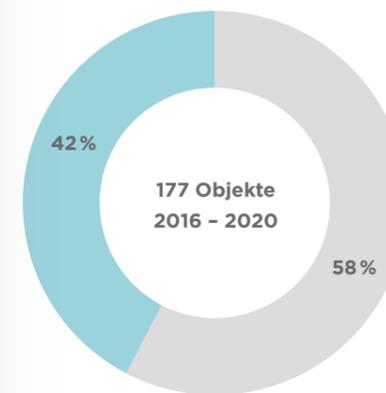


WOHN-INVESTMENTVOLUMEN HAMBURG



Quelle: RCA

ANZAHL GEHANDELTER WOHNOBJEKTE HAMBURG

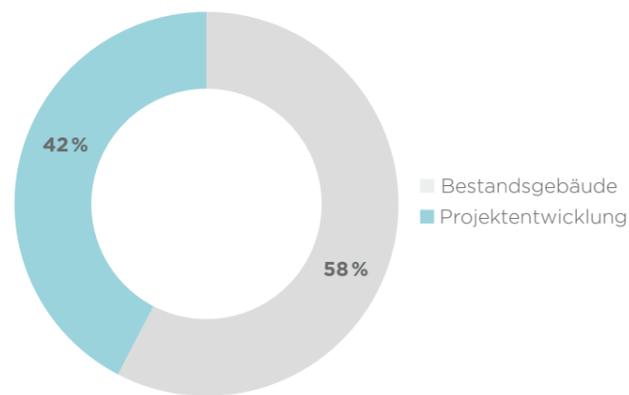


Quelle: RCA

WOHN-INVESTMENTMARKT HAMBURG

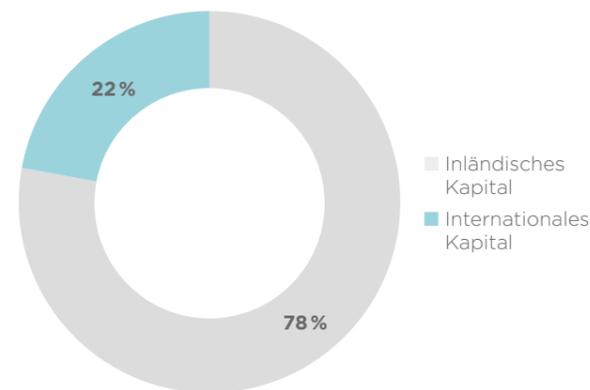
TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH PROJEKT-ENTWICKLUNGEN 2020

Bestandsgebäude trugen im vergangenen Jahr mit 58 Prozent am meisten zum Wohn-Investmentumsatz bei. Demgegenüber fiel der Anteil an Forward Deals mit 42 Prozent niedriger aus. Absolut wurde mit rund 290 Millionen Euro nur etwa 6 Prozent weniger in Projektentwicklungen investiert als im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Dies bestätigt das weiterhin hohe Investoreninteresse an Projektentwicklungen.



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH KAPITAL-HERKUNFT 2020

Ebenso wie in den vergangenen Jahren ist der Hamburger Wohn-Investmentmarkt überwiegend in den Händen inländischer Investoren. Im 5-Jahresdurchschnitt entfielen auf sie etwa 75 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens.



Quelle: RCA

AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN AM WOHN-INVESTMENTMARKT HAMBURG IM JAHR 2020

OBJEKT / PROJEKT	STADTTEIL	OBJEKTTYP	KÄUFER	WOHNEINHEITEN	KAUFPREIS (MIO. €)
Quartier Neuer Hühnerposten	Hammerbrook	Mikroapartment/Co-Living	Domicil	341	ca. 59
Alte Sülldorfer Landstraße 400-411	Rissen	Mehrfamilienhaus	Patrizia	92	ca. 49
Baakenhafen-Quartier, Creative Blocks Teilfläche	HafenCity	Wohn- und Geschäftshaus	Catella	75	ca. 40
Herrengraben	Neustadt	Mehrfamilienhaus	Catella	184	ca. 40
Hood House	Winterhude	Mikroapartment/Co-Living	La Francaise	148	ca. 35
Diebsteich	Altona-Nord	Mehrfamilienhaus	Hamburg Team	55	ca. 20

AUSBLICK

Der Hamburger Wohn-Investment- und Vermietungsmarkt hat sich in der COVID-19-Pandemie mit niedrigem Mietausfallrisiko und weiter steigenden Miet- und Kaufpreisen krisenresistent gezeigt. Das geringe Angebot trägt unter anderem dazu bei, dass auch in naher Zukunft mit weiterem Wachstum der Miet- und Kaufpreise zu rechnen ist. Auch wenn dieser Trend durch die koordinierte Wohnungspolitik nicht so dynamisch ausfällt, wie in anderen deutschen Großstädten. Im Zuge der Corona-Pandemie ist die Assetklasse Wohnen stärker in den Fokus gerückt und eine Vielzahl von Investoren verlagert zunehmend Quoten zu Gunsten von Wohnprodukten. Ein sehr niedriges Leerstands-niveau und der weiter bestehende Nachfrageüberhang bieten Investoren weiterhin gute Bedingungen. Für 2021 scheint deshalb ein Ergebnis im Durchschnitt der vergangenen Jahre realistisch.

KONTAKT

Marc Rohrer

Head of Hamburg Branch
Head of Capital Markets Hamburg

Tel: +49 40 300 88 11 14
marc.rohrer@cushwake.com

Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrnt@cushwake.com

Sebastian Becker

Research Analyst Hamburg

Tel: +49 40 300 88 11 49
sebastian.becker@cushwake.com

Verena Bauer

Head of Marketing &
Communications Germany

+49 69 50 60 73 360
verena.bauer@cushwake.com



Diese Informationen („Informationen“) sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und wurden in gutem Glauben aus öffentlichen und anderen, auch externen Quellen erstellt. C & W (U.K.) LLP German Branch (C&W) hat die von Dritten bereitgestellten Informationen nicht überprüft und übernimmt keine Verantwortung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. C&W übernimmt keine Haftung für die Verluste einer anderen Partei, die nicht der beabsichtigte Adressat der Information ist und sich dennoch auf diese Informationen verlässt. Obwohl alle zumutbaren Vorkehrungen getroffen wurden, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, sind Änderungen und Bestätigungen vorbehalten. C&W übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus Informationen entstehen, die von Dritten stammen und die einer Überprüfung bedürfen. Kein Mitarbeiter von C&W hat die Befugnis, eine Zusicherung oder Garantie abzugeben, die in irgendeiner Weise in Bezug zu den Informationen steht. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich gekennzeichnet, als Circa-Angaben zu verstehen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Zur Vervielfältigung dieser Informationen, sowohl in Teilen als auch im Ganzen, ist zuvor die schriftliche Zustimmung einzuholen.

© 2021 C & W (U.K.) LLP German Branch. Alle Rechte vorbehalten.