



# Wohnimmobilien- Marktbericht Hamburg



Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen  
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,  
Trends und Perspektiven.

Januar 2024

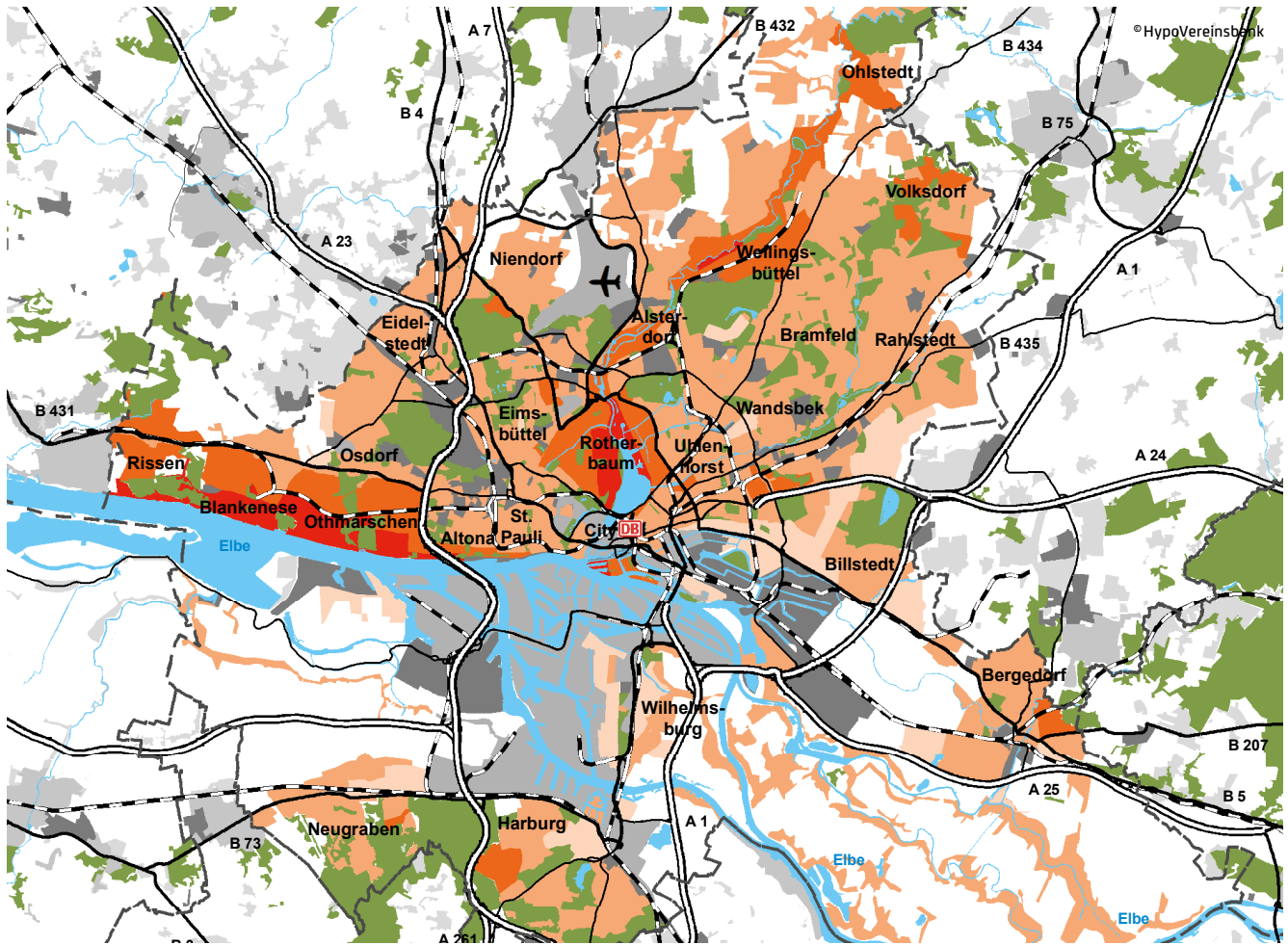


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf  
[hvb.de/immobilien-marktberichte](https://hvb.de/immobilien-marktberichte)

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

# Wohnimmobilienmarkt Stadt Hamburg: Mieten und Preise auf einen Blick



- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- Sonderfläche
- Gewerbe / Industrie
- sonstige Städte und Orte
- Grünfläche
- Gewässer
- Stadtgrenze
- Hauptverkehrsstraße
- Eisenbahnlinie
- Autobahn

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung) <sup>1</sup> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	20,00–25,00* ↗	17,50–20,50 ↘	14,00–18,50 ↗	10,00–14,50 ↘
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) <sup>1</sup> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	9.300–17.000* ↘	8.100–10.200 ↘	5.500–9.000 ↘	4.800–5.700 ↘
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) <sup>2</sup> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	7.300–11.500 ↘	6.300–7.700 ↘	4.000–6.800 ↘	2.500–4.400 ↘
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	1.400–3.600	1.000–1.800	730–1.100	550–770
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	1.150–1.900	840–1.200	640–880	500–680
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	950–1.400	770–990	600–810	460–640
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	1.200–4.400	780–1.700	460–940	290–530

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen. Die ortsüblichen Objektgrößen können von den hier verwendeten Definitionen abweichen. Dementsprechend sind die Kaufpreise zu relativieren

- 1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 3 mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 4 mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 5 mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7
- \* Für Luxusobjekte liegen die Mieten und Preise noch deutlich darüber.

# Die Marktübersicht

## ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Freie und Hansestadt Hamburg ist das wichtigste Wirtschaftszentrum im Norden Deutschlands sowie das Herzstück der gleichnamigen Metropolregion (rd. 5,4 Mio. Menschen).
- Die Metropole zeichnet sich durch eine hohe Wirtschaftskraft aus – nicht zuletzt dank der Vielfalt der dort ansässigen Unternehmen. Dennoch dominiert vor allem der Hafen, der zudem neben dem attraktiven Erscheinungsbild die zweitgrößte deutsche Stadt deutlich prägt. Dieser fungiert als Drehscheibe sowohl für die nordeuropäischen Handelsströme als auch für den Warenaustausch mit den großen Märkten in Asien und Lateinamerika (drittgrößter Frachthafen Europas). Dank der Hafenwirtschaft und einer Vielzahl schifffahrtsbezogener Unternehmen zählt Hamburg zu den wichtigsten Schifffahrtsstandorten weltweit.
- Standortprägend sind zudem neben zahlreichen Betrieben der Logistik- und Handelsbranche Dienstleistungen im Technologie- sowie Mediensektor. Für ihre Tradition als Industriestandort stehen namhafte Unternehmen der Luftfahrt-, der Konsumgüter- und der chemischen Industrie (u.a. Airbus, Beiersdorf, Jungheinrich).
- Hamburgs Wirtschaft behauptet sich weitgehend robust mit jeweils nur leichten temporären Rückgängen bei den Beschäftigtenzahlen. Seit dem letzten moderaten Abschwung in der Pandemie sind bereits wieder zahlreiche neue Beschäftigungsverhältnisse hinzugekommen (rd. 50.000). Die Auswirkungen der aktuellen Krise infolge des Ukraine-Krieges machen sich inzwischen jedoch an der leicht steigenden Zahl der Arbeitslosen bemerkbar, wenngleich diese hauptsächlich auf die Vielzahl der Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen ist. Insgesamt bleibt das Niveau moderat; im Metropolvergleich verzeichnen nur die wirtschaftsstarken Städte im Süden geringere Werte (München, Stuttgart, Frankfurt).
- Hamburg ist eine reiche Stadt. Die Kaufkraft ist im deutschlandweiten Vergleich überdurchschnittlich, denn in Hamburg leben viele wohlhabende Einwohner:innen.

Hamburg		Trend
Einwohnerstand (08 / 2023)	1.903.142	↗
Arbeitslosenquote (10 / 2023) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen	7,6 %	↗
Kaufkraftkennziffer (2022) Bundesdurchschnitt = 100	108,4	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2022)	8.656	↘

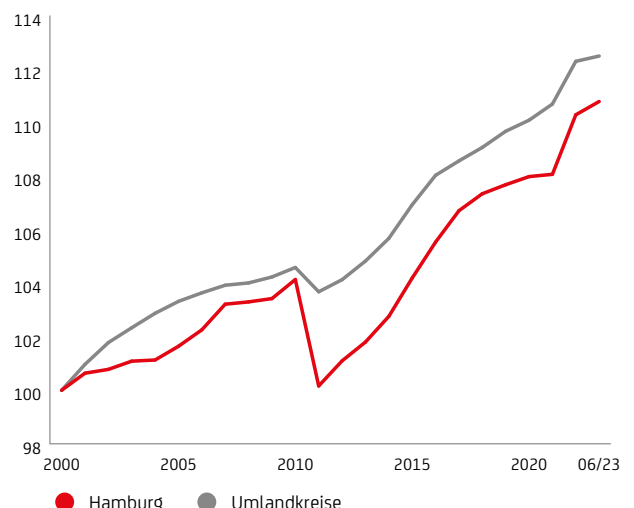
Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit  
\* inkl. Wohnheimplätzen

## DEMOGRAFIE

- Als Wohn- und Arbeitsort beliebt, wachsen die Metropolregionen bundesweit seit geraumer Zeit beständig, so auch die Hansestadt Hamburg. Nach einer dynamischen Wachstumsphase zwischen 2009 und 2018 hat sich der Trend u.a. pandemiebedingt bis 2021 merklich abgeschwächt. Seit 2022 ist insbesondere wegen des starken Flüchtlingsstroms die Einwohnerzahl wieder deutlich angestiegen. Bei der Zuwanderung dominieren prinzipiell metropoltypisch jüngere Menschen (vielfach ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt) sowie Menschen aus dem Ausland. Die stärksten Gruppen stellen hierbei neben Ukrainer:innen vor allem Personen aus den ehemaligen Ostblockstaaten.
- Geringfügige, aber zuletzt schon wieder rückläufige Geburtenüberschüsse (mehr Geburten- als Sterbefälle) tragen zudem seit rund zehn Jahren – wenn auch in geringem Maße – zum Bevölkerungswachstum bei.
- Einer Prognose des Statistikamts Nord von 2020 zufolge sollte Hamburg mindestens bis 2040 weiterwachsen. Je nach Wanderungsgewinn werden dann zwischen 94.000 und 195.000 zusätzliche Einwohner:innen in der Stadt leben – ein Plus zwischen 5,1 % und 10,5 % (max. rd. 2,05 Mio. Menschen, Basis 2018). Deutliche Änderungen der Rahmenbedingungen (Pandemie, Ukraine-Krieg) sind hier jedoch noch nicht berücksichtigt. Die hohe Zahl an Geflüchteten lässt Stand heute eher eine Wachstumsrate auf höherem Niveau erwarten.
- Auch die Bevölkerung des Umlands von Hamburg wächst beständig mit. Der Trend verläuft jedoch in unterschiedlichen Phasen, die wesentlich von verschiedenen Wohntrends abhängen. Phasen mit verstärktem Wohnwunsch im Umland (2000er-Jahre, 2018–2021) und Phasen, in denen Hamburg mehr Menschen anzieht, wechseln sich ab.

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN HAMBURG STADT UND UMLAND 2000–JUNI 2023

Index (2000 = 100)



Quellen: Statistische Landesämter  
2011: Korrektur im Rahmen des Zensus  
Umlandkreise: Harburg, Lüneburg, Stade, Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg

## KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

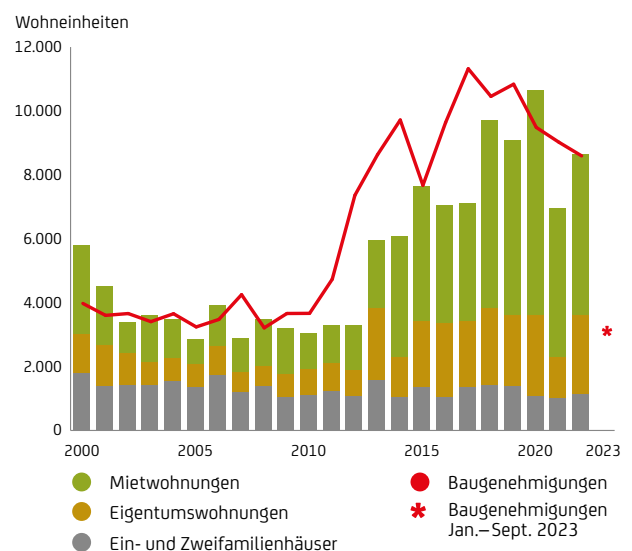
- Der mehr als zwölf Jahre andauernde Immobilienboom am Hamburger Wohnungsmarkt, in dem es mit den Miet- und Kaufpreisen stetig bergauf ging, ist vorüber.
- Seit Kriegsausbruch in der Ukraine im Februar 2022 mit seinen eklatanten wirtschaftlichen Folgen (Energiekosten, Inflation, Zinswende) stockt das Marktgeschehen spürbar. Der Wohnungsmarkt befindet sich seither in einer tiefgreifenden Umbruchphase. Die Folgen sind eine merkliche Kaufzurückhaltung, längere Vermarktungszeiten und Preisabschläge in nahezu allen Segmenten und Lagen.
- Sowohl Selbstnutzer:innen als auch Kapitalanleger:innen agieren derzeit zögerlich. Durch die hohen Finanzierungskosten ist die Erschwinglichkeit einer Immobilie deutlich gesunken. Zudem hat die Immobilieninvestition, die in der Niedrigzinsphase zum alternativen Anlageprodukt avanciert war, im Zuge der Zinswende deutlich an Attraktivität verloren.
- Von der abgeschwächten Marktdynamik ist auch das Umland betroffen. Dort konnten in den Jahren vor 2022 oftmals höhere Preisanstiege als in der Stadt sowohl bei Eigentumswohnungen als auch Eigenheimen registriert werden.
- In Hamburg wird relativ viel neu gebaut, wenngleich nach den bedarfsgerechten hohen Werten von 2018 bis 2020 in den letzten beiden Jahren merklich weniger neue Gebäude entstanden sind. Der Trend geht zum Mietwohnungsbau, während besonders wenige neue Eigenheime auf den Markt kommen. Das selbst gesteckte Ziel von 10.000 zusätzlichen Wohnungen p.a. zu realisieren ist wieder deutlich verfehlt worden (siehe Grafik). Zudem weisen die Genehmigungszahlen bereits seit 2018 einen rückläufigen Trend auf, der durch die pandemiebedingten Schwierigkeiten im Baugewebe noch einmal verstärkt wurde (u.a. Verzögerungen bei bürokratischen Prozessen, Baukostenexplosion, Personal- und Materialmangel). Neben dem Dauerproblem des Grundstücksmangels ließen vor allem die rapide Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen sowie die hohe Inflation die Zahlen 2023 regelrecht einbrechen (–38% Wohnungsneubau, siehe Grafik). Somit ist mindestens für das kommende Jahr mit einer sehr schwachen Bautätigkeit zu rechnen.
- Hamburg besticht durch seine zahlreichen Wasserlagen, an denen sich traditionell auch die beliebtesten Wohngegenden befinden. Lagen an Elbe (HafenCity bis Elbvororte) und Alster (Binnen-/Außenalster und Flusslauf) zählen zu den teuersten Gegenden. Die aufgelockerten Walddörfer bieten darüber hinaus vielfältige hochwertige Wohnlagen im Grünen. Nahezu alle innenstadtnahen Gründerzeit- und Wohnviertel haben sich als beliebte Wohnstandorte für unterschiedliche Interessentengruppen etabliert, was zu einem weitgehend lageklassenunabhängigen durchgängig hohen Preisniveau geführt hat.

## WOHNUNGSPOLITIK DER STADT

- Der Senat verfolgt eine kooperative, angebotsorientierte Wohnungsbaupolitik. Das Wohnungsbauprogramm verfolgt seit 2016 das Ziel, jährlich 10.000 neue Einheiten zu schaffen (davon 3.500 gefördert). Als inzwischen auch für die Bundespolitik vorbildliches Konzept dient die vertraglich vereinbarte Kooperation aller beteiligten Akteure („Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ und das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“).
- Mit verschiedenen Leitbildern werden die Entwicklungsmöglichkeiten nach unterschiedlichen Gesichtspunkten geprüft: „Wachsende Stadt“ (Stadtbezirke), „Sprung über die Elbe“ (südliche Stadtteile), „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ (östlich der Elbbrücken), „Mehr Stadt in der Stadt“ (ältere Siedlungen), „Magistralenkonzept“ (entlang von Hauptstraßen), „Mehr Stadt an neuen Orten“ (Quartiere, Stadtentwicklungsprojekte).
- Auf regulatorischer Ebene setzt Hamburg ergänzend auf eine Reihe von Maßnahmen, u.a.:
  - **Soziale Erhaltungsverordnungen mit Umwandlungsverordnung:** weitgehender Ausschluss der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
  - **Kappungsgrenze:** max. 15% Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren bei bestehenden Mietverhältnissen (verlängert bis 31.08.2028)
  - **Mietpreisbremse:** Begrenzung der Mieterhöhung bei Wiedervermietung (verlängert bis 2028)
  - **Drittelquote:** ein Drittel geförderter Mietwohnungsbau bei größeren Geschosswohnungsbauvorhaben
- Als Kompromiss mit zwei Volksinitiativen sollen ab 2024 städtische Grundstücke prinzipiell nicht mehr verkauft, sondern ausschließlich in Erbpacht vergeben werden. Zudem sollen insgesamt fünf Jahre jeweils 1.000 geförderte Wohnungen mit einer 100-jährigen Bindungsfrist realisiert werden.

## BAUTÄTIGKEIT IN HAMBURG

Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden\*



Quelle: Statistikamt Nord; \* inkl. Wohnheimen

## MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Hamburg ist eine grüne Stadt. Großflächige Eigenheimsiedlungen in allen Lageklassen sind trotz aller Verdichtungsmaßnahmen der vergangenen Jahre immer noch typisch und tragen neben den großen Freiflächen südlich der Elbe zum hohen Grünanteil der Millionenstadt bei.
- So steht das Eigenheim traditionell hoch im Kurs der Kaufinteressent:innen – trotz schwindender Baulandressourcen und der u.a. damit verbundenen hohen Preissteigerungen der vergangenen Jahre.
- Die deutliche Marktverunsicherung ist auch hier spürbar. Die Immobilienpreise stehen unter Abwärtsdruck – je schlechter die Objekteigenschaften, desto stärker. Das rückläufige Transaktionsvolumen erschwert die Suche nach einem neuen stabilen Preisniveau auch in diesem Segment bis heute.
- Wie zu erwarten, ist das Angebot und damit das Marktgeschehen in den randstädtischen Gebieten am ausgeprägtesten. Wegen der Barrierefunktion der Elbe finden die meisten Transaktionen in den nordwestlichen (u.a. Rissen, Lurup, Nienendorf, Schnelsen), vor allem aber nördlichen und nordöstlichen Bezirken (Langenhorn, Rahlstedt, Billstedt) statt.
- Ein eklatanter Baulandmangel trieb die Bodenpreise über viele Jahre. 2022 fielen die Preise angesichts der Marktschwäche erstmals (10% lt. Gutachterausschuss). Die Zahl der fertiggestellten Eigenheime war 2022 erneut sehr niedrig, die Verkaufszahlen bei Baugrundstücken halbierten sich und verbuchten somit einen Negativrekord. Ebenfalls halbierte Genehmigungszahlen bis September 2023 belegten diesen Trend. Das einbrechende Angebot dürfte den Neubausektor stützen und den zinsanpassungsbedingten Preisdruck abmildern.
- Selten werden Baugrundstücke angeboten. Wer zudem erschwingliche Flächen sucht (<600 €/m<sup>2</sup>), wird im Grunde nur noch im südlichen und südöstlichen Hamburg fündig (südlich der Elbe, in den Vier- und Marschlanden sowie in Teilen von Harburg und Bergedorf). Für gute und sehr gute Lagen nördlich der Elbe sind auch nach den gesunkenen Bodenwerten immer noch mindestens 1.000 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren (je nach Distanz zur City).

### BEVORZUGTE VILLEN- UND EINFAMILIENHAUSGEBIETE

Dazu zählen mit aufgelockerter Villen- und Einfamilienhausbebauung vor allem Stadtteile in Elb- und Alsterlaufnähe sowie die Walddörfer am nördlichen Stadtrand: *Othmarschen, Groß Flottbek, Nienstedten, Blankenese und Teile von Alsterdorf, Wellingsbüttel, Poppenbüttel, Lehmsahl-Mellingstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Duvenstedt, Sasel, Volksdorf.*

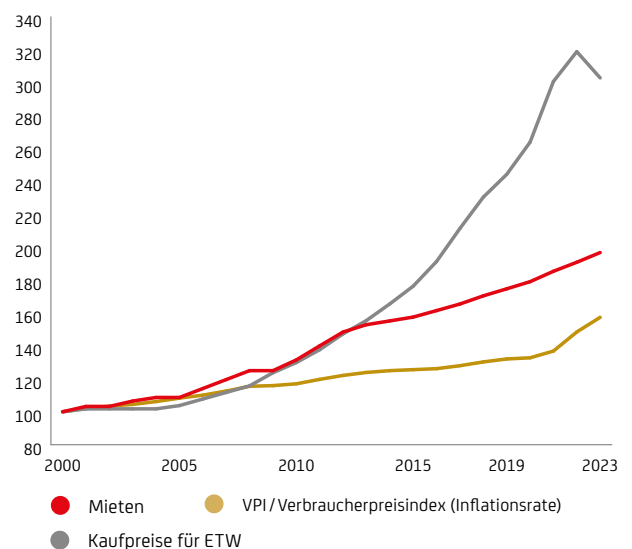
Typische Grundstücke mit 1.500 m<sup>2</sup> kosten in den Walddörfern ab 650 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenpreise in den Elbvororten können über 4.000 €/m<sup>2</sup> betragen. Einfamilienhäuser werden ab 1 Mio. € (Walddörfer) angeboten, Villen in Elb- oder Alsterlaufnähe nicht unter 4 Mio. €.

## MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Der Hamburger Mietwohnungsmarkt gilt schon seit Jahren als sehr angespannt und zeichnet sich durch erhebliche Versorgungsengpässe in vielen Lagen und Segmenten aus. Durch die Flüchtlingswelle aus der Ukraine sowie die in Mietwohnungen verharrenden erfolglosen Kaufinteressent:innen hat sich die Situation auf dem ohnehin engen Markt zuletzt weiter zugespitzt.
- Nicht nur ein sehr geringer, weiter gesunkener und auf Vollvermietung hindeutender Leerstand (lt. CBRE-empirica 2021: 0,4%) sowie rückläufige innerstädtische Umzüge sind kennzeichnend, sondern auch hohe – zuletzt überdurchschnittliche – Mietpreissprünge. Nach Jahren mit Mietanstiegen von 2 bis 4% p.a. lagen diese zuletzt sogar noch darüber.
- Daran konnte auch der forcierte Mietwohnungsbau bisher nichts grundlegend ändern, bei dem sich sowohl freie Wohnungsunternehmen als auch die städtische SAGA und viele Genossenschaften verstärkt engagiert hatten. Denn auch der Mietwohnungsbau ist von den geänderten Finanzierungsbedingungen bei gleichzeitig hohen Baukosten betroffen, wodurch die Genehmigungszahlen in den ersten drei Quartalen 2023 massiv eingebrochen sind. Somit ist eine Entlastung des Marktes weiterhin nicht in Sicht.
- Die teuersten Stadtteile mit dem höchsten durchschnittlichen Mietniveau (Angebotsmieten) zeichnen sich auch hier durch Innenstadtnähe und direkten Wasserbezug bzw. Nähe zu den beiden das Stadtbild prägenden Gewässern Alster und Elbe aus (HafenCity, Harvestehude, Uhlenhorst, Rotherbaum). Dort werden Wohnungen in der Regel nicht mehr unter 20 €/m<sup>2</sup> angeboten. Immer öfter liegen die Mietforderungen bei bis zu 25 €/m<sup>2</sup>.
- Betrachtet man die guten Lagen, liegt der durchschnittliche Mietzins bei einer Neuvermietung in Hamburg inzwischen bei rund 19 €/m<sup>2</sup> (im Vergleich: München rd. 23 €/m<sup>2</sup> und Berlin rd. 19,50 €/m<sup>2</sup>).

### MIETEN UND KAUFPREISE STADT HAMBURG (GUTE LAGE)

Index (2000 = 100)



Quelle: HypoVereinsbank 2023

## MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Eigentumswohnungen gelten bei Eigennutzer:innen in deutschen Großstädten als attraktive und vielfach kostengünstigere Alternative zum Eigenheim und wurden in der Niedrigzinsphase zudem von Kapitalanleger:innen als bedeutender Bestandteil des Vermögensausbaus betrachtet.
- Die geänderten Finanzierungsbedingungen haben auch in diesem Marktsegment zu gänzlich neuen Marktbedingungen geführt.
- Die Kaufzurückhaltung ist besonders ausgeprägt. Privaten Käufer:innen wächst die Zinslast über das Maß ihrer Leistungsfähigkeit hinaus, Kapitalanleger:innen sind zunehmend zögerlich und wägen ihre Investition gegenüber Anlagealternativen sorgsam ab.
- Die Zeiten mit anhaltend steigenden Kaufpreisen sind somit auch bei Eigentumswohnungen zu Ende gegangen.
- Vor allem Bestandsobjekte bieten viel Verhandlungsspielraum, insbesondere in den weniger beliebten Wohngebieten und Mikrolagen oder bei baulichen Mängeln (v.a. energetische Ausstattung), sodass die Preisabschläge hier höher ausfallen können.
- Nachdem 2022 das Baugeschehen angesichts der langen Vorlaufzeiten für Projektentwicklungen ungeachtet der schwächeren Nachfrage und der erheblichen Kostensteigerungen noch einmal recht rege war, deuten nun Projektzurückstellungen und rückläufige Genehmigungszahlen auch hier einen Umschwung an. Insbesondere größere Projekte werden zunehmend als zu risikoreich bewertet. Die vielfach kleiner dimensionierten Maßnahmen verteilen sich vor allem über die mittleren bis teureren Lagen der nördlichen Stadtteile. Dabei rücken sie entsprechend dem knappen Baulandangebot verstärkt in weniger zentrumsnahe bis randstädtische Lagen. Angesichts des schwächelnden Marktes haben sich die Vermarktungszeiten merklich verlängert.
- Korrekturen bei den Neubaupreisen nach unten sind noch begrenzt. Neubaupreisen sind aktuell nur in einigen einfachen Lagen für weniger als 5.000 €/m<sup>2</sup> zu erwerben. Trotz weitverbreiteter sinkender Preise sind in der Spitze noch bis zu 17.000 €/m<sup>2</sup> in sehr guten Lagen aufzubringen. Luxuswohnungen an Elbe und Alster sind naturgemäß noch kostspieliger (mehr als 20.000 €/m<sup>2</sup>). Wohnungen mit Alleinstellungsmerkmalen erzielen Liebhaberpreise nahezu unabhängig von der jeweiligen Marktlage.

### NEUBAUWOHNUNGEN ZUM KAUF

Zu den größten Einzelmaßnahmen im Jahr 2024 zählen:

- „Eleven Decks“ / HafenCity (159 ETW)
- „BE Strandkai“ / HafenCity (151 ETW)
- „Charlotte“ / Ottensen (138 ETW)
- „Roots“ / HafenCity (128 ETW)
- „The Lyte“ / HafenCity (86 ETW)
- „Alte Gärtnerei“ / Lohbrügge (71 ETW)

## HAFENCITY

Die HafenCity ist einer der teuersten Stadtteile Hamburgs, was v.a. auf seine vielfältigen Wasserlagen und auf das durchweg junge Baualter der Wohnungen zurückzuführen ist. Nach mehr als 20 Jahren Bauzeit sind von den vorgesehenen 7.500 WE inzwischen mehr als die Hälfte fertiggestellt. Dabei schließen sich die letzten Lücken im westlichen Teil mit den Großprojekten „Südliches Überseequartier“ (2024) und der Bebauung der „Strandkaispitze“ (2024). In der östlichen HafenCity nimmt der „Baakenhafen“ mit einer Vielzahl an neuen Gebäuden Gestalt an (2.400 WE). Auch im östlichsten und letzten zu bebauenden Quartier „Elbbrücken“ ist das Baugeschehen rege. Dort entsteht mit dem „Elbtower“ ein Landmark-Projekt, welches das östliche Quartiersende unmittelbar an den Elbbrücken markiert.

### Eigentumswohnungen

Ein Großteil der Wohnungen im südlichen Überseequartier (400 WE) und im Baakenhafen sind Eigentumswohnungen, sodass das Angebot hier am größten ist. Einige ältere Objekte ergänzen das zuletzt vielfältigere Angebot. Die Preisdifferenzierungen sind vor allem durch Blickbeziehungen zum Wasser bestimmt. Die günstigsten Objekte sind ab 7.000 €/m<sup>2</sup> (Baugemeinschaften) erhältlich, in der Spitze sind bis zu 19.000 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen mit Hafeblick üblich. Penthouse-Wohnungen und Objekte mit Alleinstellungsmerkmalen liegen deutlich darüber.

### Mietwohnungen

Das Mietwohnungsangebot wird vorwiegend von freifinanzierten Objekten im Erstbezug bestimmt. Diese werden zumeist zu Preisen zwischen 18 €/m<sup>2</sup> und 25,50 €/m<sup>2</sup> offeriert. Für besondere Einheiten – z.B. Penthouse-Wohnungen – liegen die Mietforderungen höher. Einige Projekte mit geförderten und preisgebundenen Wohnungen ergänzen das Angebot im niedrigeren Preissegment.

## ENTWICKLUNG DER WOHNBAULANDPREISE STADT HAMBURG

Index (1992 = 100)



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

## PERSPEKTIVEN

- Die Hansestadt bleibt weiterhin einer der attraktivsten Wohnstandorte bundesweit und wird auch zukünftig Anziehungspunkt für Menschen von nah und fern sein.
- Auch wenn der Höhepunkt des außergewöhnlich langen Hamburger Immobilienzyklus mit seinen erheblichen Preisentwicklungen nunmehr überschritten ist, bleibt der Immobilienmarkt der Hansestadt vielfältig und perspektivreich. Dennoch ist der Handel im aktuellen multiplen Krisenumfeld und der Zinswende anspruchsvoller geworden.
- Bis sich der Käufermarkt nachhaltig beleben wird, kann es noch eine Weile dauern. Solange die Zinsanpassungen der EZB nicht gesichert abgeschlossen sind und die Verkäufer:innen kaum Zugeständnisse beim Preis einräumen, die den deutlich angezogenen Finanzierungskosten Rechnung tragen, dürfte das Marktgeschehen schwach bleiben. Mit der Stabilisierung der Zinsen, welche 2024 erreicht sein dürfte, könnte zumindest die bessere finanzielle Planbarkeit für eine Belebung sorgen.
- Die erheblichen Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt werden sich mit den großen internationalen Migrationsströmen, dem Verharren vieler erfolgloser Immobilienkäufer:innen in ihren Mietwohnungen sowie der einbrechenden Bautätigkeit eher noch verstärken. Mietsteigerungen sind unausweichlich, zusätzlich getrieben durch die baukosteninduzierten höheren Neubaumieten.
- Auch wenn sich die negative Preisanpassung zuletzt abgeschwächt hat, ist diese noch nicht abgeschlossen. Wie weit und in welchen Segmenten und speziellen Lagen die Kaufpreise in den kommenden Monaten noch nachgeben werden, bleibt abzuwarten. Sicher ist allerdings, dass höhere Preisabschläge vor allem für energetisch unzureichend ausgestattete Einheiten oder Einheiten mit erheblichen Lage- oder sonstigen individuellen Objektmängeln zu erwarten sind.
- Beim ohnehin deutlich verkleinerten Projektvolumen sind weitere Projektaufgaben im anhaltend herausfordernden Umfeld wahrscheinlich, was im Zusammenspiel mit der dynamischen Mietpreisentwicklung jedoch die Neubaupreise stützen dürfte.
- Aufwertungs- und Verdichtungsprozesse werden sich vor allem im Hamburger Süden angesichts der vielfältigen Planungen und der verbesserten Erreichbarkeit (U 4 bis Elbbrücken) fortsetzen.

Annette Kremer / Ingo Kuschke

## WOHNUNGSBAU IM NÄCHSTEN JAHRZEHT

### HAMBURGER WESTEN

Im „**Holsten Quartier**“ auf dem Gelände der Holsten-Brauerei in Altona sind ca. 1.300 WE im Drittmix geplant (Baubeginn ungewiss).

„**Wohnen am Volkspark**“: Nach der Verlagerung diverser Grünflächen und Kleingärten auf den Lärmschutzdeckel (A 7) entstehen im Umfeld 3.800 WE u.a. unter Einbeziehung der Trabrennbahn Bahrenfeld, Teil „**Science City Bahrenfeld**“ (2.500 WE, ab 2025).

„**Stadtmacherei**“: Nach Verlegung der Beiersdorf-Konzernzentrale sind auf 3,4 ha in Eimsbüttel/Unnastraße rd. 830 Mietwohnungen vorgesehen (ab 2024/2025).

### HAMBURGER SÜDEN (SÜDLICH DER ELBE)

Auf der Elbinsel Kleiner Grasbrook gegenüber der HafenCity soll ein Stadtteil („**Grasbrook**“) für 3.000 Wohnungen (davon 1.000 öffentlich gefördert) und 16.000 Arbeitsplätze entstehen (ab 2024/2025).

In Rothenburgsort sind neben Gewerbe 700 WE im „**Quartier Billwerder Neuer Deich**“ in Planung.

**Wilhelmsburg**: Hier sind diverse Vorhaben geplant. „**Elbinselquartier**“ (ehemalige Wilhelmsburger Reichsstraße, 2.160 WE, ab 2027); „**Wilhelmsburger Rathausviertel**“ (1.600 WE, ab 2026); „**Spreehafenviertel**“ (am Ernst-August-Kanal, rd. 1.000 WE ab 2027); „**Inselparkquartier**“ (rund 650 WE); „**Neues Korallusviertel**“ (Thielenstraße, 430 WE); „**Hafenbahnpark**“ (350 überwiegend geförderte WE).

**Neugraben-Fischbek**: In den „**Fischbeker Reethen**“ sind 2.300 Wohnungen mit Gartenstadtcharakter vorgesehen.

### HAMBURGER OSTEN

„**Moosrosenquartier und Bramfelder Spitze**“: Mit 600 Wohnungen soll der Otto-Parkplatz und mit 550 Wohnungen das angrenzende Areal von Vattenfall in Bramfeld bebaut werden (ab 2025).

1.000 Wohnungen sind im „**Stuhlrohrquartier**“ in Bergedorf am Schleusengraben geplant (ab 2024).

Auf einer Industriebrache (Weidenbaumsweg) laufen Planungen für 710 WE (ab 2024).

**Oberbillwerder**: Ein komplett neuer Stadtteil für bis zu 15.000 Bewohner:innen (rd. 6.650 WE, u.a. Eigenheime) soll zwischen der S-Bahn-Station Allermöhe und dem Billwerder Billdeich entstehen (ab 2025).

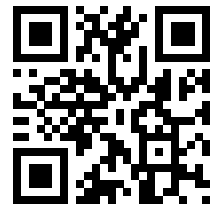
Größtes Projekt im Zuge von „**Stromaufwärts an Elbe und Bille**“: „**Neue Gartenstadt Öjendorf**“ in Billstedt (rd. 2.200 WE, im Bau).

Für die „**Osterbrookhöfe**“ wird das Gelände des Ernst-Fischer-Sportplatzes an der Wendenstraße in Hamburg-Hamm mit mehr als 800 Wohnungen bebaut (ab 2025).

# Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB  
Baufinanzierung  
Bis zu 30 Jahre  
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf [hvb.de/immobilien](https://hvb.de/immobilien)**



## IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

### Privatkund:innen

Tim Ockert  
040 3692-3991 | [tim.ockert@unicredit.de](mailto:tim.ockert@unicredit.de)

Marcus Hauschild  
089 378-3794 | [marcus.hauschild@unicredit.de](mailto:marcus.hauschild@unicredit.de)

### Wealth Management & Private Banking

Nina Doose  
0431 904-283 | [nina.doose@unicredit.de](mailto:nina.doose@unicredit.de)

### Geschäftskund:innen

Nina Doose  
0431 904-283 | [nina.doose@unicredit.de](mailto:nina.doose@unicredit.de)

### Gewerbliche Immobilienkund:innen

Enrico Schmidt  
040 3692-2149 | [enrico.schmidt@unicredit.de](mailto:enrico.schmidt@unicredit.de)

**w&w** wohnen heißt  
**wüstenrot**

**HypoVereinsbank**  
Member of **UniCredit**

**Angabenvorbehalt:** Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

**Copyright:** Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

**Herausgeber:** UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München