

# Wohnimmobilien- Marktbericht Hamburg

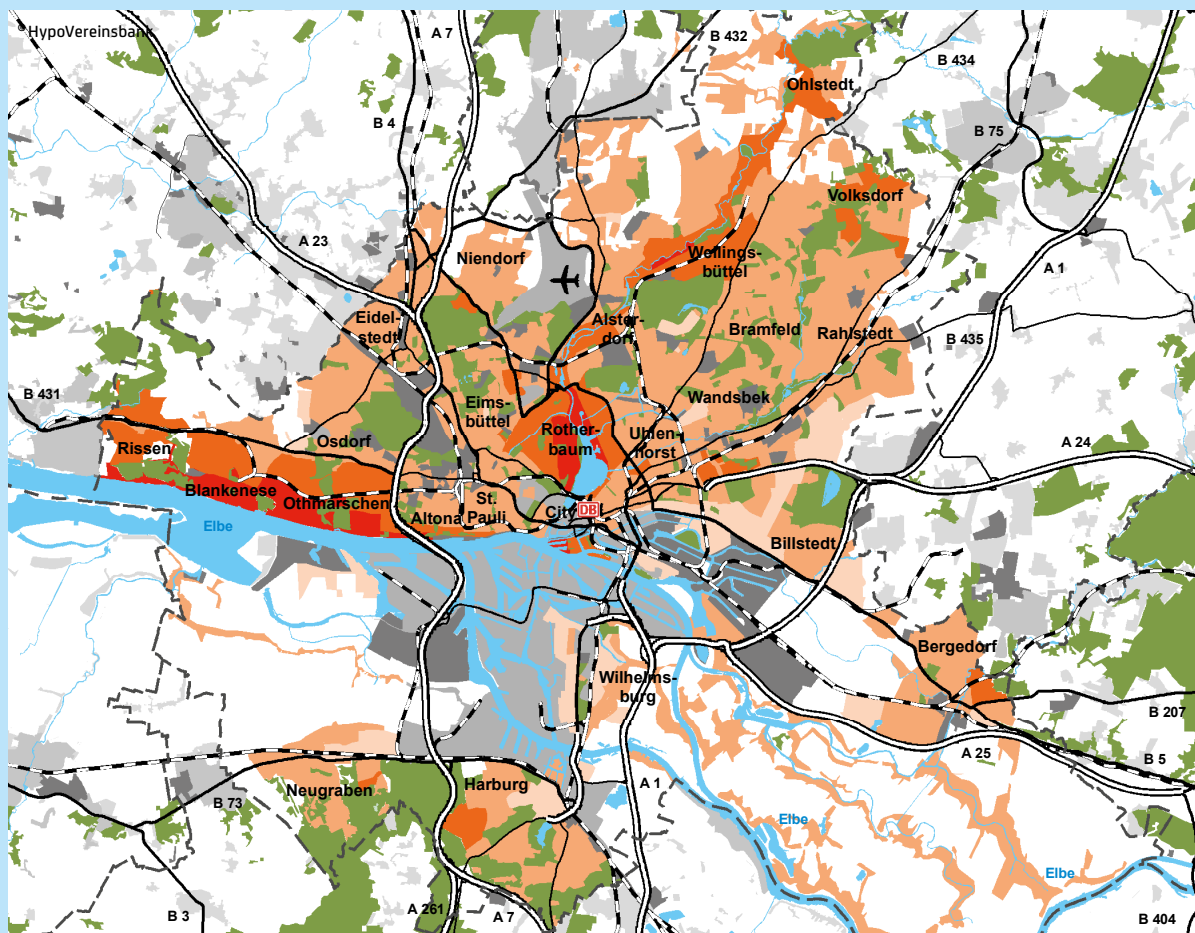
Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen  
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,  
Trends und Perspektiven.

August 2019

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

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

# Wohnimmobilienmarkt 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
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	16,50–22,00* ↗	15,00–17,50 ↗	11,50–16,00 ↗	8,50–12,50 ↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	7.500–13.000* ↗	6.500–8.200 ↗	4.600–7.100 ↗	3.200–4.800 ↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	6.300–9.500 ↗	5.200–6.600 ↗	3.700–5.700 ↗	2.300–3.900 ↗
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	1.000–3.300	800–1.400	620–830	450–640
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	860–1.500	670–900	550–710	420–560
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	720–1.000	600–750	490–630	380–530
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	990–3.900	630–1.400	370–710	200–440

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.

<sup>1</sup> Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>2</sup> Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>3</sup> mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>4</sup> mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>5</sup> mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>6</sup> 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 in Norddeutschland und bildet das Herz der gleichnamigen Metropolregion (rd. 5,4 Mio. Menschen).
- Die zweitgrößte Stadt Deutschlands ist vor allem als bedeutender Hafenstandort bekannt. Mit dem Hamburger Hafen – dem drittgrößten Frachthafen Europas – ist die Hansestadt Drehscheibe sowohl für die nordeuropäischen Handelsströme als auch für den Warenaustausch mit den großen Märkten in Asien und Lateinamerika. Dank des Hafens und einer Vielzahl schifffahrtsbezogener Unternehmen zählt Hamburg zu den wichtigsten Schifffahrtsstandorten weltweit.
- Wirtschaftlich stark ist Hamburg vor allem durch seine Vielfalt. Neben zahlreichen Betrieben der Logistik- und Handelsbranche prägen Dienstleistungen im Technologie- sowie Mediensektor den Standort. Dank ihrer Luftfahrt-, der Konsumgüter- und der chemischen Industrie konnte sich die Hansestadt darüber hinaus ihre Tradition als Industriestandort bewahren.
- Hamburgs Wirtschaft durchläuft eine langanhaltende Aufschwungphase, in der immer mehr Arbeitsplätze entstehen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg allein seit 2010 um mehr als 157.000 (rd. 19%). Die Arbeitslosenquote fällt mit 6,1% moderat und im Vergleich zu den anderen Stadtstaaten deutlich unterdurchschnittlich aus (Bremen: 9,6%, Berlin: 7,8%; Juni 2019).
- Ein Großteil der Hamburger Bevölkerung gilt als wohlhabend, was sich in einer im deutschlandweiten Vergleich überdurchschnittlichen Kaufkraft widerspiegelt.

Stadt Hamburg		Trend
Einwohnerstand (12 / 2018)	1.841.484	↗
Arbeitslosenquote (06 / 2019) (Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen)	6,1%	↘
Kaufkraftkennziffer (2019) (Bundesdurchschnitt = 100)	109,7	↗
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2018)*	9.700	↗

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit  
\* einschl. Wohnheimen

## Demografie

- Die Hansestadt zählt zu den wesentlichen Wachstumsregionen in Deutschland. Obwohl der Einwohneranstieg 2018 merklich schwächer als in den wachstumsstarken drei Vorjahren ausgefallen ist (durchschnittlich rd. 23.000 p. a.), lebten Ende 2018 erneut rund 10.600 mehr Menschen in Hamburg als zum Jahresbeginn. Bei der Zuwanderung dominieren jüngere Menschen (vielfach ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt) sowie Menschen aus dem Ausland. Die stärksten Gruppen stellen Rumänen, Polen und Bulgaren.
- Zudem werden wieder mehr Kinder geboren, als Einwohner sterben. Dieser Trend hat sich in den vergangenen Jahren verstärkt, wenngleich das natürliche Bevölkerungswachstum mit rund 3.000 Personen vorerst in nur begrenztem Maße zum Bevölkerungsanstieg beiträgt (2016: +4.200, 2017: +3.500, 2018: +3.000).
- Die Bevölkerungszahl von Hamburg wird bis mindestens 2040 weiter zunehmen. Die aktuelle Prognose des Statistischen Bundesamtes (Basis 2017) sieht einen Wachstumspfad je nach Wanderungsgewinn zwischen 118.000 und 220.000 Einwohnern bis 2040 voraus, ein Plus zwischen 6,4% und 12,0% auf bis zu rd. 2,05 Mio. Menschen. Trotz der zahlreichen jüngeren Neubürger wird die Bevölkerung im Schnitt immer älter.
- Nicht nur im Kern der Metropolregion, auch im **Umland** von Hamburg wächst die Bevölkerung dynamisch. Nachdem sich noch in den 1990er-Jahren die angrenzenden Kreise deutlich stärker als die Hansestadt entwickeln konnten, hat der Trend zum Wohnen in der Peripherie zwischenzeitlich deutlich nachgelassen. Seit der Jahrtausendwende wachsen Stadt und Umland nahezu gleich stark. Auf der Suche nach günstigeren Wohnraum verlassen zuletzt allerdings wieder mehr Menschen die Hansestadt in Richtung Umland. Dies sind neben Familien zunehmend auch ältere und junge Menschen.

### Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und Umland 2000 – 2018

Index (2000 = 100)



● Hamburg ● Umlandkreise (Harburg, Lüneburg, Stade, Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg)

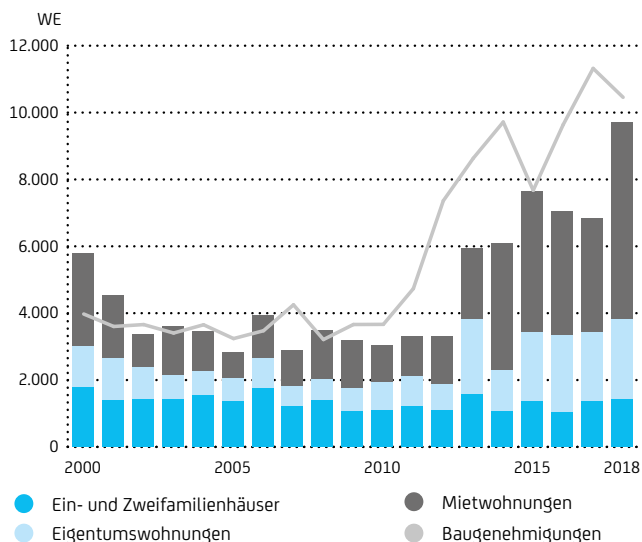
Quellen: Statistische Landesämter  
2011: Korrektur der Daten im Rahmen des Zensus

## Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Der Hamburger Wohnungsmarkt ist ein weiteres Jahr vom lang anhaltenden Immobilienboom geprägt, der durch signifikante Wachstumsraten bei Immobilienpreisen und Mieten gekennzeichnet ist.
- Aufhol- und damit Nivellierungsprozesse haben sich fortgesetzt. Einerseits zeichnen sich bislang günstigere Wohnlagen sowohl zentrumsnah als auch am Stadtrand durch überdurchschnittliche Teuerungsraten aus. Andererseits haben sich ältere Immobilien vielfach stärker als Neubausprojekte verteuert; dies betrifft Mietraum, Eigentumswohnungen und Eigenheime gleichermaßen.
- Dennoch bleiben die für Hamburg typischen enormen Preisunterschiede im Prinzip bestehen. Vor allem durch die Barrierefunktion der Elbe liegen die Immobilienpreise in den meist noch ländlichen Regionen im Süden sehr deutlich unter den Werten des nördlichen Stadtgebiets.
- Die Bautätigkeit erreichte 2018 ihren bisherigen Spitzenwert, der sogar den wiedervereinigungsbedingten bisherigen Höchstwert von 1996 übertraf – vor allem dank des überdurchschnittlichen Mietwohnungsbaus (siehe Grafik). Dennoch liegt das Bauvolumen – betrachtet man den reinen Wohnungsneubau – immer noch leicht unter dem von der Stadt formulierten jährlichen Bedarf von 10.000 zusätzlichen Wohneinheiten (WE). Die hohen Genehmigungszahlen der vergangenen Jahre lassen für die Zukunft eine Steigerung erwarten. Insbesondere in den Bezirken Wandsbek und Nord ist eine hohe Bauleistung absehbar. Allerdings öffnet sich die Schere zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen zusehends (Bauüberhang: genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte WE) v.a. durch Engpässe im Baugewerbe.
- Erste Erfolge der offensiven Baulandpolitik lassen sich dennoch verbuchen: Im Vergleich der fünf größten Städte fällt der Mietanstieg in Hamburg schwächer aus und auch die Preise für neue Eigentumswohnungen erhöhen sich in geringerem Maße.
- Hohe Preisanstiege haben sich zuletzt ins Umland verlagert, wo sich sowohl Eigentumswohnungen als auch Eigenheime deutlich stärker als in Hamburg verteuert haben.

## Wohnungsbau in Hamburg

Fertiggestellte Wohneinheiten (WE) in neuen Wohngebäuden\*



Quelle: Statistisches Landesamt; \*inkl. Wohnheimen

## Wohnbauprogramme der Stadt

- Der Senat entwickelt seit 2011 seine Wohnungspolitik stetig weiter und hat inzwischen ein langfristig angelegtes Wohnungsbauprogramm aufgestellt. Ziel ist, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu bauen, darunter 3.000 geförderte Mietwohnungen. Als Basis dient die Kooperation aller am Wohnungsbau beteiligten Akteure („Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ und „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“).
- Mit mehreren Leitbildern wird die Entwicklung diverser Stadtbezirke mit besonderen Potenzialen und Bedarfen forciert („Wachsende Stadt“ / innerstädtische Bezirke, „Sprung über die Elbe“ / südliche Stadtteile, „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ / Stadtteile östlich der Elbbrücken).
- Mit dem Leitbild „Mehr Stadt in der Stadt“ wird zudem die innerstädtische Nachverdichtung an Magistralen („Magistralkonzept“, Schätzungen gehen darin von bis zu 100.000 neuen WE innerhalb von 15 Jahren aus) und in Siedlungen der 50er-, 60er- und 70er-Jahre geprüft.
- Auf regulatorischer Ebene setzt Hamburg ergänzend auf eine Reihe von Maßnahmen, u. a.:
  - **Soziale Erhaltungsverordnungen:** weitgehender Ausschluss der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
  - **Kappungsgrenze:** max. 15% Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren bei bestehenden Mietverhältnissen
  - **Mietpreisbremse** seit 01.07.2015: Begrenzung der Mieterhöhung bei Wiedervermietung
  - **Drittelquote:** ein Drittel geförderter Mietwohnungsbaus bei größeren Geschosswohnungsbauvorhaben
  - **Abschaffung der generellen Stellplatzpflicht** bei Wohnbaumaßnahmen

Zu den letzten Anpassungen und Maßnahmen zählen u. a. die vorwiegende Vergabe von städtischen Grundstücken in Erbpacht (Kostensenkung) sowie die Erhöhung der Fördermittel für mietpreisgebundene Wohnungen auf 5.000 Einheiten p. a.

## Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Hamburg ist trotz der zuletzt starken Nachverdichtung vieler Stadtteile eine grüne Metropole mit großflächigen Einfamilienhausneubausiedlungen. Ungeachtet dessen lässt sich der Wunsch nach einem Eigenheim angesichts immer höherer Preise zunehmend schwer erfüllen, obwohl das Angebot über die Jahre vergleichsweise stabil geblieben ist.
- Nicht nur wegen des größeren Angebots, auch wegen der niedrigeren Preise ist vor allem in den Vierteln am nördlichen und östlichen Stadtrand ein lebhaftes Marktgeschehen zu beobachten (u. a. Niendorf, Langenhorn, Sasel, Rahlstedt, Billstedt, Lohbrügge). Auch Wilhelmsburg wird bei Eigenheimkäufern immer beliebter. Ebenso stoßen die dörflichen Lagen in den abseitig gelegenen Vier- und Marschlanden auf ein zunehmendes Interesse (Curslack, Altengamme, Neuengamme).
- Die Preisentwicklung für ältere Eigenheime ist infolgedessen dynamisch. Dabei fällt sie sowohl in diesen randstädtischen Bereichen als auch für günstigere Eigenheimbestände zuletzt überdurchschnittlich aus (u. a. Reihenhäuser).
- Überwiegend in einfacher bis maximal mittlerer Lagequalität und vorwiegend an der Peripherie befinden sich die meisten Flächen für die individuelle Bebauung bei insgesamt stark eingeschränktem und tendenziell schrumpfendem Angebot. Baugrundstücke in den besseren Gegenden sind Mangelware, zumal Käufer hier häufig in Konkurrenz mit Investoren stehen, die die begehrten Lückengrundstücke mit Mehrfamilienhäusern bebauen.
- Baugrund für unter 400 €/m<sup>2</sup> ist im Grunde nur noch im südlichen und südöstlichen Hamburg zu finden (südlich der Elbe sowie in Teilen von Harburg und Bergedorf). In sehr guten Lagen müssen mindestens 1.000 €/m<sup>2</sup> kalkuliert werden.
- Hamburgs teuerste Wohnlagen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Elbvororte Blankenese, Nienstedten und Othmarschen. Liebhaberpreise erzielen Stadtvillen aus der Gründerzeit in zentrumsnahen Lagen (Alsterlagen, Rotherbaum, Harvestehude). Gut, aber merklich preisgünstiger wohnt man am Alsterlauf oder in den Walddörfern.

### 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 560 €/m<sup>2</sup>. Bodenpreise in den Elbvororten können bis zu 3.900 €/m<sup>2</sup> gehen. Einfamilienhäuser werden ab 950.000 € (Walddörfer) angeboten, Villen in Elb- oder Alsterlaufnähe nicht unter 3,9 Mio. €.

## Mietwohnungsmarkt

- Der Hamburger Mietwohnungsmarkt gilt nach wie vor als sehr angespannt. Hohe Mieten, ein sehr begrenztes Angebot und ein minimaler Leerstand (CBRE-empirica 2017: 0,5 %) kennzeichnen die aktuellen Rahmenbedingungen.
- Insbesondere die Versorgung mit kleinen Wohnungen ist wegen kontinuierlich steigender Zahlen an Single- und Kleinhaushalten unzureichend. Bezahlbare Wohnungen mit ein bis zwei, zunehmend auch mit drei Zimmern sind in Hamburg nicht mehr nur in zentralen Lagen Mangelware.
- Im Vergleich zu der Dynamik in anderen deutschen Metropolen verlangsamt sich der Mietanstieg zwar seit einigen Jahren. Dennoch sind die Mieten in den vergangenen zwölf Monaten erneut flächendeckend angestiegen.
- Die abgeschwächte Mietpreisentwicklung ist u. a. dem angekurbelten Mietwohnungsbau zu verdanken. Freie Wohnungsunternehmen, die SAGA und viele Genossenschaften, sind verstärkt in den Wohnungsneubau eingestiegen. Zudem nimmt der Bau von Sozialwohnungen an Fahrt auf, wenngleich die Bauleistung im abgelaufenen Jahr noch unter dem erklärten Ziel von 3.000 WE p. a. zurückblieb (2018: rd. 2.500 WE fertiggestellt, rd. 3.000 WE genehmigt). Um den Bestand von aktuell mehr als 80.000 Sozialwohnungen langfristig mindestens zu sichern und möglichst auszubauen, wurden die städtischen Fördermittel für den Bau von 5.000 WE p. a. erhöht.
- Die Bauaktivitäten bewirken dennoch lokal steigende Mietniveaus, was zuletzt vor allem im mittleren Mietpreinsniveau stärkere Preissprünge verursacht hat – insbesondere in den randstädtischen Stadtteilen.
- In guter Lage liegt die Mietpreisspanne zwischen 15,00 und 17,50 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Mietzins beträgt dort derzeit rund 16,60 €/m<sup>2</sup> (im Vergleich: München rd. 19,10 €/m<sup>2</sup> und Berlin rd. 15,80 €/m<sup>2</sup>).

### Entwicklung der Wohnbaulandpreise – Stadt Hamburg

Index (1992 = 100)



● individueller Wohnungsbau (mittlere Lagen) ● Geschosswohnungsbau

Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

## Markt für Eigentumswohnungen

- Eigentumswohnungen bilden den wesentlichen Pfeiler der städtischen Versorgung mit Wohneigentum. Daneben haben sie sich als bedeutender Bestandteil des Vermögensaufbaus im Niedrigzinsumfeld etabliert.
- Daher steht vor allem dieses Segment für die außergewöhnliche Marktdynamik der letzten Jahre mit anhaltend steigenden Preisen – flächendeckend sowohl für neue als auch für gebrauchte Objekte. Deutliche Preissteigerungen sowie weiterhin kurze Vermarktungszeiten im laufenden Jahr deuten dabei auf einen anhaltenden Angebotsengpass hin.
- Immer mehr Käufer sind angesichts des erreichten hohen Preisniveaus sowie des Objektmangels in zentralen Lagen bereit, Abstriche bei der Lage zu akzeptieren. Eigentumswohnungen werden somit immer häufiger in einfachen oder dezentralen Stadtteilen gehandelt. Dennoch weisen die beliebten Stadtteile Winterhude, Eimsbüttel und Othmarschen immer noch die höchsten Umsatzzahlen auf.
- Der Bau von Eigentumswohnungen läuft auf Hochtouren und sorgt für ein weitgehend konstantes Gesamtangebot, wobei immer mehr Einheiten an dezentralen Standorten entstehen. Noch weitgehend zentrumsnah haben sich Bahrenfeld und Barmbek-Nord als beliebte Stadtteile mit zahlreichen Neubauten etabliert.
- Mit Ausnahme eines Großteils der familienfreundlichen Projekte in der Peripherie geht angesichts der hohen Kosten die durchschnittliche Wohnungsgröße bei flächensoptimierten Grundrissen auch im hochpreisigen Segment zurück. Inzwischen steigt die Zahl der Wohnungen mit zwei und drei Zimmern, was wiederum die Objekte für Kapitalanleger interessanter macht. Vor dem Hintergrund des Mangels an größeren Entwicklungsflächen werden die Projekte immer kleinteiliger.
- Die Preise für **Neubauwohnungen** erstrecken sich im gesamten Stadtgebiet über eine große Spanne von 3.200 €/m<sup>2</sup> in einfachen Lagen bis zu 13.000 €/m<sup>2</sup> in sehr guten Lagen. Luxuswohnungen an Elbe und Alster sind naturgemäß teurer (bis zu 18.000 €/m<sup>2</sup>). Wohnungen mit Alleinstellungsmerkmalen erzielen Liebhaberpreise (z. B. Elbphilharmonie). **Bestandswohnungen** haben sich in den vergangenen Jahren sogar noch stärker verteuert, insbesondere in den beliebten zentralen Wohngebieten ohne nennenswerte Neubauprojekte.

### Neubauwohnungen zum Kauf

Zu den größten Einzelmaßnahmen zählen 2019:

- „Schnelsener Hofgarten“ / Schnelsen (73 ETW)
- „Ja“ / Jenfelder Au (58 ETW)
- „Luruper Höfe“ / Lurup (145 ETW)
- „Achter de Fleet“ / Allermöhe (77 ETW)
- „Unser Herzstück“ (94 ETW), „Dein Lieblingsplatz“ (60 ETW) am Tarpenbeker Ufer
- „Bloom“ (72 ETW), „Pergola Hamburg“ (64 ETW) im Pergolenviertel

## HAFENCITY

Knapp die Hälfte aller Projekte und der vorgesehenen 7.500 Wohnungen ist fertiggestellt. Nach 18 Jahren Bauzeit schließen sich die letzten Lücken im westlichen Teil vor allem mit den Großprojekten „Südliches Überseequartier“ und der Bebauung der „Strandkaispitze“. Die östliche HafenCity nimmt mit der Fertigstellung des „Baakenparks“ und der ersten Gebäude im „Baakenhafen“ Gestalt an. Diverse Baustarts stehen hier und im östlich anschließenden „Elbquartier“ unmittelbar bevor. Die HafenCity gilt als gehobener Wohnstandort mit Spitzenpreisen und -mieten im westlichen Teil und in Lagen mit direktem Hafeblick.

### Eigentumswohnungen

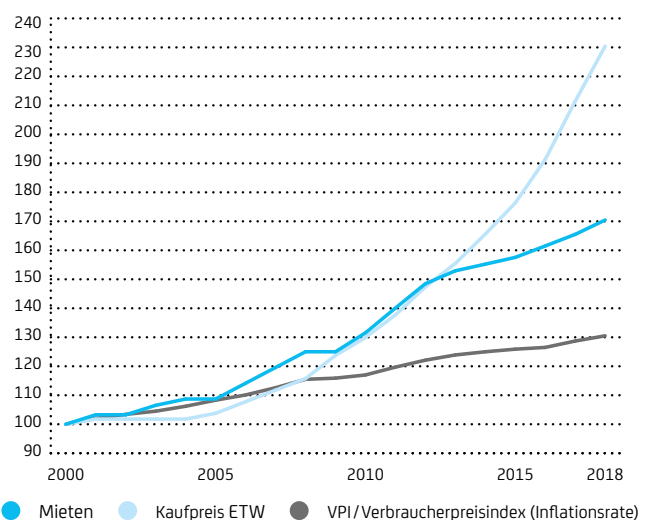
Lediglich vereinzelte Restwohnungen jüngerer Neubauprojekte und wenige Wohnungen im Wiederverkauf stellen ein sehr begrenztes Angebot. Dieses wird sich spätestens mit der Realisierung von 400 Wohnungen im südlichen Überseequartier (bis 2022) wieder ausweiten. Die Preisdifferenzierung, die vor allem durch Blickbeziehungen zum Wasser geprägt ist, beginnt bei 5.000 €/m<sup>2</sup> (Bauträgerkonzepte) und erreicht in der Spitze bis 18.000 €/m<sup>2</sup> für Penthouse-Wohnungen mit Hafeblick. Die Preise für Objekte mit Alleinstellungsmerkmalen können noch darüber liegen.

### Mietwohnungen

Auf hohem Mietpreisniveau werden vorwiegend Wohnungen im Erstbezug offeriert (z. B. „KPTN“). Das Angebot an Einheiten mit kleineren Wohnflächen ist gestiegen. Mietraum in frei finanzierten Objekten hat sich weiter verteuert und liegt im Gros zwischen 15 €/m<sup>2</sup> und 22 €/m<sup>2</sup>, in Einzelfällen – z. B. für Penthouse-Wohnungen – darüber. Zahlreiche Projekte im Baakenhafen mit geförderten und preisgebundenen Wohnungen ergänzen perspektivisch das Angebot im niedrigeren Preissegment (u. a. 180 Wohnungen durch SAGA).

### Miet- und Kaufpreise für Eigentumswohnungen Stadt Hamburg (gute Lage)

Index (2000 = 100)



Quelle: HypoVereinsbank

## Perspektiven

- Die Rahmenbedingungen für einen wachstumsstarken Wohnungsmarkt sind in der Hansestadt weiterhin günstig. Solange die günstige Zinssituation anhält, werden die solide lokale Wirtschaftsstruktur, die vergleichsweise hohe Kaufkraft und steigende Einwohnerzahlen für einen anhaltend hohen Wohnraumbedarf sorgen. Wenngleich die schwachen deutschen Konjunkturdaten von 2019 zeitverzögert den Beginn einer Trendwende einläuten könnten.
- Die Realisierung der vielen aktuellen (u.a. „Neue Mitte Altona“, „Pergolenviertel“, „Östliche Hafencity“) wie geplanten Großprojekte (s. Kasten) lässt auch weiterhin eine rege Bautätigkeit erwarten. Diese wird allmählich eine preisdämpfende Wirkung bei Mieten (v.a. in gehobener bis mittlerer Preisklasse) und Kaufpreisen entfalten, wobei sich die Effekte vorerst auf Standorte und Stadtviertel mit erhöhter Bautätigkeit beschränken werden. Ein generelles Ende des flächendeckenden Preisanstiegs ist dagegen immer noch nicht in Sicht.
- Aufwertungs- und Verdichtungsprozesse werden sich vor allem im Hamburger Süden angesichts der vielfältigen Planungen und der sich sukzessive verbesserten Erreichbarkeit (U 4 bis Elbbrücken) fortsetzen.

## Risiken einer Marktüberhitzung

- Ungeachtet der noch soliden Rahmenbedingungen sind jedoch zyklische Risiken im Blick zu behalten. Denn aufgrund der erwarteten gesamtwirtschaftlichen Eintrübung bei gleichzeitig wachsenden weltpolitischen Unsicherheiten scheint allmählich der Höhepunkt des deutschlandweiten Immobilienbooms erreicht bzw., je nach Lesart, bereits überschritten.
- Die bereits seit geraumer Zeit abgekoppelte Preissteigerung bei Eigentumswohnungen von der deutlich schwächeren Mietpreisentwicklung lässt die niedrigen Renditen nur noch mit Mietsteigerungspotenzialen rechtfertigen (Grafik Seite 6).
- Bislang haben gute fundamentale Bestimmungsfaktoren (Nachfragewachstum, geringe Fremdfinanzierungsquoten, Ausbleiben von Überkapazitäten) generelle spekulative Übertreibungen eingedämmt.
- Spätestens im rezessiven Wirtschaftsumfeld sowie mit steigenden Zinsen und der folglich abflauenden Nachfrage von Kapitalanlegern und Eigennutzern wird sich das Marktgeschehen beruhigen und zu einer merklich abflachenden Preisentwicklung beitragen.
- Dann sind in einzelnen Teilmärkten – regionalen wie sektoralen – Preiskorrekturen nicht auszuschließen. Insbesondere Standorte mit großen Neubauvorhaben und Projektentwicklungen mit geringer Lage- und Ausstattungsqualität könnten Preiskorrekturen erfahren, ebenso wie Immobilien mit schwachen Objekteigenschaften.

Annette Kremer / Ingo Kuschke

## Wohnungsbau im nächsten Jahrzehnt

### Hamburger Westen

- Auf dem Gelände der **Holsten-Brauerei** in Altona werden ab 2021 ca. 1.300 Wohnungen (WE) gebaut.
- **Wohnen am Volkspark**  
Nach der Verlagerung diverser Grünflächen auf den neuen Lärmschutzdeckel über der A 7 entstehen dort 2.200 WE unter Einbeziehung der Trabrennbahn Bahrenfeld, Teil „Science City Bahrenfeld“ (ab 2022).
- **Quartier an der Friedensallee**  
In drei Projekten sind insgesamt 1.500 WE vorgesehen (Kolbenhöfe ca. 420 WE; Gelände Henkel-Schwarzkopf 260 WE; Grundstück Euler Hermes, 460 WE).
- Nach Verlegung des **Beiersdorf-Werks** sind auf 3,4 ha in Eimsbüttel bis zu 900 Mietwohnungen geplant.

### Hamburger Süden (südlich der Elbe)

- Auf der Elbinsel **Kleiner Grasbrook** gegenüber der Hafencity soll ein Stadtteil für 3.000 WE (davon 1.000 öffentlich geförderte Sozialwohnungen) entstehen (ab 2021).
- **Wilhelmsburg**  
Nach Verlegung der Wilhelmsburger Reichstraße sind dort das „**Elbinselquartier**“ mit 2.200 WE (Baubeginn ab 2021) und südlich angrenzend das „**Rathausviertel**“ (1.300 WE) geplant. Im „**Spreehafenviertel**“ zwischen Reiherstiegviertel und Ernst-August-Kanal sind rd. 1.000 WE ab 2022 vorgesehen. Im „**Inselparkquartier**“ werden ab 2022 etwa 650 WE gebaut. Das „**Neue Korallusviertel**“ an der Thielenstraße soll 460 WE beherbergen (ab 2020). Im „**Hafenbahnpark**“ werden 350 überwiegend geförderte Wohnungen alte Gebäude ersetzen (ab 2020).
- **Neugraben-Fischbek**  
Neben den im Bau befindlichen Neubaugebieten „**Vogelkamp Neugraben**“ (1.500 WE) und „**Fischbeker Heidbrook**“ (800 WE) werden ab 2021 / 2022 im „**Fischbeker Reethen**“ 2.200 WE gebaut.
- „**Moosrosenweg**“: Mit 700 WE soll der Otto-Parkplatz, mit 500 WE das angrenzende Areal von Vattenfall in Bramfeld bebaut werden (ab 2020).

### Hamburger Osten

- 1.000 WE sind im „**Stuhlrohrquartier**“ in Hamburg-Bergedorf am Schleusengraben geplant. Die Abrissarbeiten auf dem Industrieareal sollen 2019 / 2020 beginnen.
- **Oberbillwerder**  
Ein neuer Stadtteil für bis zu 15.000 Bewohner (rd. 7.000 WE, vor allem Eigenheime) soll zwischen der S-Bahn-Station Allermöhe und dem Billwerder Billdeich entstehen (ab 2020).
- Größte Projekte im Zuge von „**Stromaufwärts an Elbe und Bille**“:  
Planungen laufen für die „**Gartenstadt Öjendorf**“ in Billstedt (800 Eigenheime). Im „**Internationalen Quartier**“ in Mümmelmannsberg könnten 600 neue WE entwickelt werden. Für die „**Osterbrookhöfe**“ wird eine ehemalige Sportanlage an der Wendenstraße / Hamm mit mehr als 800 WE bebaut.

# Mein 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.

## Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten

### Privatkunden

Claudia Förster | 040 3692-2375 | claudia.foerster@unicredit.de  
Marcus Hauschild | 040 3692-3859 | marcus.hauschild@unicredit.de  
Jan Tim Jaap | 040 3962-2054 | jantim.jaap@unicredit.de

### Private Banking

Stefan Bubolz | 040 3692 -3139 | stefan.bubolz@unicredit.de  
Andre Kutz | 040 822808-90 | andre.kutz@unicredit.de

### Unternehmer

Sandra Mohr | 040 38100-230 | sandra.mohr@unicredit.de  
Anke Bischoff | 040 38100-257 | anke.bischoff@unicredit.de

### Gewerbliche Immobilienkunden

Henning Möller | 040 3692-2214 | henning.moeller@unicredit.de  
Dennis Boddin | 040 3692-6421 | dennis.boddin@unicredit.de  
Olaf Freudenthal | 040 3692-6412 | olaf.freudenthal@unicredit.de  
Enrico Schmidt | 040 3692-2149 | enrico.schmidt@unicredit.de  
Heiko Schulz | 040 3692-1106 | heiko.schulz@unicredit.de



**wüstenrot**

Wünsche werden Wirklichkeit.

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **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 AG | PPV2IF | Arabellastraße 12 | 81925 München