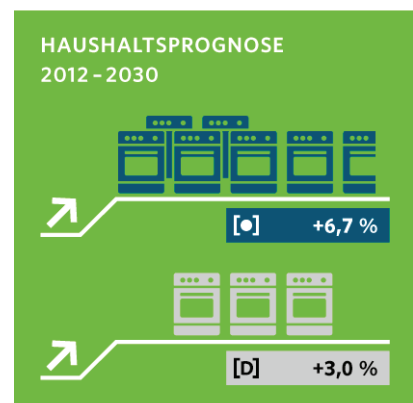
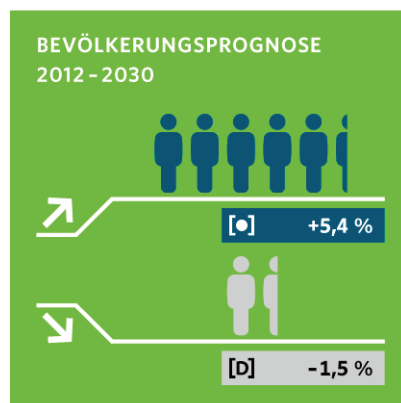
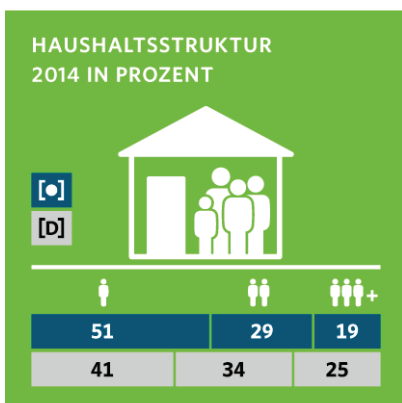


Der Containerumsatz im Hamburger Hafen hat sich rasant entwickelt: Kamen 1990 noch auf jeden Einwohner Hamburgs statistisch gesehen 1,2 Container, waren es 2014 bereits 5,5.

WACHSTUM BEI WIRTSCHAFT UND BEVÖLKERUNG
 Hamburg mit seinen mehr als 1,7 Millionen Einwohnern ist eine der dynamischsten Metropolen der Europäischen Union und Anziehungspunkt für viele internationale Firmen, Institutionen und Fachkräfte. Rund 250.000 Wahlhamburger aus 185 Nationen leben und arbeiten gegenwärtig an Alster und Elbe. In der Metropolregion Hamburg

mit mehr als 5 Millionen Einwohnern hat die Stadt die stärkste Zentralitätswirkung einer deutschen Großstadt. Bis 2030 soll die Bevölkerung gegenüber 2012 um 5,4 Prozent, die Anzahl der Haushalte sogar um 6,7 Prozent wachsen. Insgesamt rechnet die Stadt schon mittelfristig mit einer deutlich ansteigenden Einwohnerzahl, auch durch die große Zahl von Flüchtlingen, die voraussichtlich dauerhaft

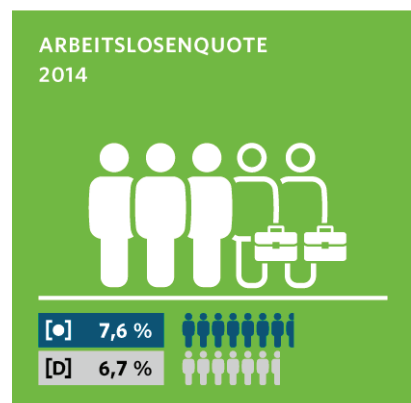
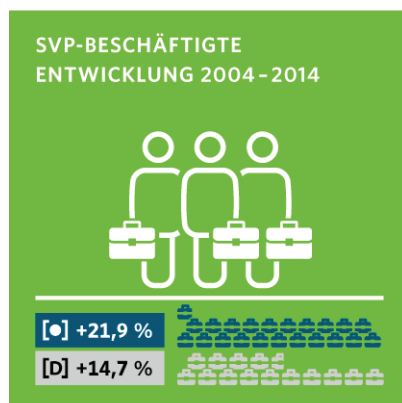


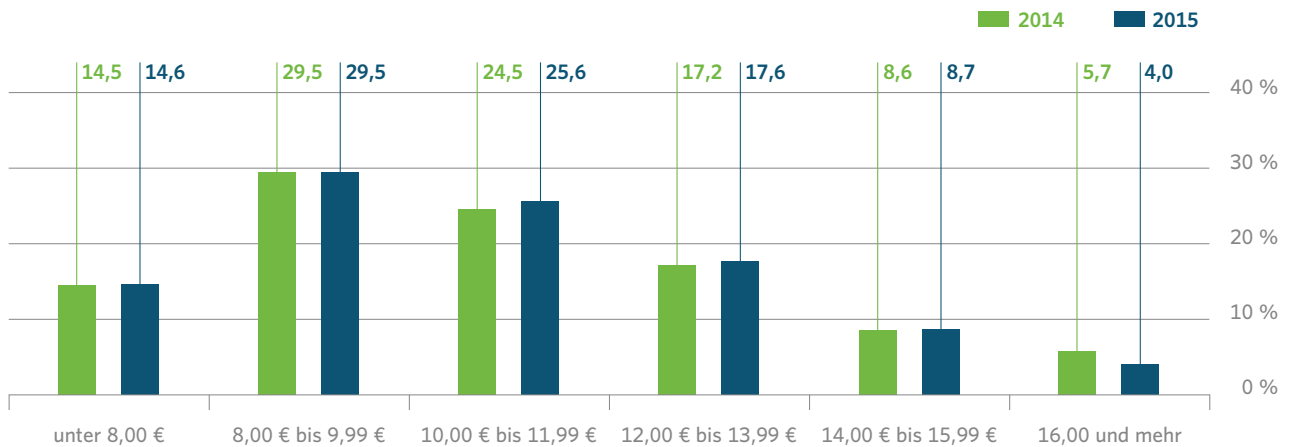
an der Elbe bleiben werden. Hamburg ist eine junge Stadt: Knapp ein Drittel der Einwohner ist jünger als 30 Jahre, weniger als ein Viertel älter als 60 Jahre. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 2004 bis 2014 um 21,9 Prozent, dies ist nach Leipzig, Berlin und Freiburg der viertstärkste Wert der 29 untersuchten Städte dieses Reports. Die Arbeitslosenquote liegt bei 7,6 Prozent. Hamburgs Wirtschaftsstruktur ist dabei geprägt vom Dienstleistungssektor, in dem rund 84 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig sind. In der Stadt findet man eine Vielzahl an innovativen Wachstumsbranchen. Besonders stark sind die Bereiche Hafen & Logistik, Life-Science, Luftfahrtindustrie sowie Medien & IT vertreten. Aber auch Erneuerbare Energien, Maritime Industrie sowie der Handel mit Asien, insbesondere China, gehören zu den wirtschaftlichen Schwerpunkten der Stadt. Unter deutschen Großstädten gilt die Musicalstadt Hamburg als Touristenmagnet. Im Jahr 2014 verbrachten 6,1 Millionen Gäste 12 Millionen Nächte in den 348 gewerblichen Beherbergungsbetrieben Hamburgs.

WISSENSSTANDORT MIT STARKER INFRASTRUKTUR

Hamburg liegt im Schnittpunkt wichtiger europäischer Verkehrsachsen zwischen Skandinavien, West-, Ost- und Südeuropa. Über Wasser, Schiene, Straße und Luft ist die Stadt global gut vernetzt. Der sechsspurige Ausbau der A1 und A7 und die neuen Elbquerungen westlich und östlich von Hamburg werden die überregionale Anbindung der Region weiter verbessern. Der Hamburger Hafen ist der größte deutsche Seehafen und Europas zweitgrößter Containerhafen. Um dem zunehmenden Kreuzfahrttourismus gerecht zu werden, erhielt Hamburg im Juni 2015 mit dem Cruise Center Steinwerder einen dritten Liegeplatz für große Kreuzfahrtschiffe. Das Terminalgebäude bietet ausreichend Kapazität, um pro Anlauf über 4.000 Passagiere abfertigen zu können. Der stadtnahe Flughafen zählte im vergangenen Jahr 14,76 Millionen Fluggäste. Am Hamburger Flughafen entsteht zudem bis Sommer 2016 das neue Luftfrachtzentrum „Hamburg Airport Cargo Center“ (HACC), das eine Jahreskapazität von 150.000 Tonnen Luftfracht aufnehmen kann.

Mit 19 anerkannten Hochschulen unter staatlicher und privater Trägerschaft sowie weiteren Hochschulen in der Metropolregion ist Hamburg die akademische Heimat für rund 85.000 Studierende. Knapp 12 Prozent der Studierenden kommen aus dem Ausland. Eng mit den Hochschulen zusammen arbeiten außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, wie das Deutsche Elektronen-Synchrotron (DESY), das größte Forschungszentrum der Stadt, drei Max-Planck-Institute und ein Leibniz-Institut. In Hamburg werden viele Innovationen auf den Weg gebracht. Nicht verwunderlich ist daher, dass hier eine der vier deutschen Lokalkammern des künftigen Einheitlichen Europäischen Patentgerichts zu Hause ist.



VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN IN HAMBURG 2014 UND 2015Anteil der Angebote zum jeweiligen Mietpreis in €/m²/Monat

Mehr als die Hälfte der inserierten Wohnungen wird in Hamburg ab 10,00 Euro pro Quadratmeter angeboten. Im Gegensatz zu anderen deutschen Metropolen ist der Anteil hochpreisiger Angebote 2015 jedoch leicht gesunken.

WOHNUNGSPOLITISCHE INSTRUMENTE

Aus Sicht von Immobilieninvestoren sprechen insbesondere die Sicherheit und Stabilität des Marktes für ein Engagement in Hamburg. Die Unternehmensberatung PwC und das Urban Land Institute (ULI) Hamburg kürten die Stadt 2015 in einem weltweiten Vergleich nach Berlin, Dublin und Madrid zum viertattraktivsten Immobilienstandort für langfristig orientierte, eigenkapitalstarke Investments in Bestandsimmobilien in Europa. Beim Ranking für

neue Investitionen liegt Hamburg sogar nach Dublin auf Platz 2. Größter Grundeigentümer sind die Stadt Hamburg und ihre öffentlichen Unternehmen. Beim Verkauf öffentlicher Grundstücke setzt die Stadt auf die Instrumente der Konzeptausschreibung und der Anhandgabe. Bei dieser erhält der künftige Erwerber nach der Auswahlentscheidung Zeit, die zur Bebaubarkeit und Finanzierung seines Vorhabens notwendigen Details vor Abschluss des Kaufvertrages zu klären. Die Stadt bietet das Grundstück in diesem

KENNZAHLEN ZUM WOHNUNGSMARKT

	Hamburg	Bundesland Hamburg	Deutschland
durchschnittliche Angebotsmiete 2015 in €/m ² /Monat	10,23	10,23	6,51
durchschnittliche Fläche der Mietangebote 2015 in m ²	65,0	65,0	68,0
Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau 2014 in %	0,7	0,7	3,0
fertiggestellte Wohnungen ¹⁾ je 1.000 Einwohner 2014	3,5	3,5	2,7
davon im Geschosswohnungsbau ²⁾	2,9	2,9	1,3

1) im Wohn- und Nichtwohnbau, ohne Umbaumaßnahmen, inkl. Wohnheime, sofern Zahlen verfügbar 2) inkl. Wohnheime, sofern Zahlen verfügbar

Quellen für Grafiken und Tabellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistische Landesämter, Statistische Ämter der Städte, Statistisches Bundesamt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Michael Bauer Research, Bundesagentur für Arbeit

Zeitraum keinem anderen Interessenten an. Ziele der Anhandgabe sind eine grundsätzliche Vereinfachung zu realisierender Bauvorhaben und die Schaffung von Planungssicherheit für alle Beteiligten.

Auf dem Wohnungsmarkt beträgt der marktaktive Leerstand nur noch 0,7 Prozent, was zeigt, dass weiterhin ein starker Nachfrageüberhang vorhanden ist. Nachfragedruck besteht vor allem in den Stadtteilen nördlich der Elbe. Die Stadt hat sich daher in ihrem Wohnungsbauprogramm zum Ziel gesetzt, die Rahmenbedingungen für 6.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Mindestens 2.000 davon sollen geförderte Wohnungen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sein. Dafür wurde 2011 mit den Hamburger Bezirken der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ für mehr und schnellere Wohnungsbaugenehmigungen geschlossen. Mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und den Mietervereinen ist die Stadt das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ eingegangen. Die Kooperationen der Stadt beginnen zu greifen.

Im Jahr 2014 wurden knapp 6.150 Wohneinheiten (in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden) fertiggestellt, 2013 wurde die 6.000er-Marke ebenfalls überschritten. Werden die 2014 rund 10.000 genehmigten Wohnungen alle fertiggestellt, setzt sich der positive Trend fort. Um den Bau von Wohnungen zu erleichtern, hat die Stadt Anfang 2014 die Stellplatzverordnung aufgehoben. Die Richtlinie des Senats, bei jedem Bauvorhaben mindestens ein Drittel Sozialwohnungen zu bauen, soll Sozialwohnungen auch in bevorzugten Wohnlagen entstehen lassen. Zum Schutz der sozialen Zusammensetzung in einzelnen Bereichen oder Stadtteilen setzt die Stadt zudem Soziale Erhaltungsverordnungen ein. Seit dem 1. Juli 2015 gilt in Hamburg für die Dauer von fünf Jahren flächendeckend die Mietpreisbremse. Da nach Ansicht der Wohnungswirtschaft nicht in allen Stadtteilen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, soll ein Gutachten nun die Mieten der einzelnen Stadtteile analysieren. Bestätigt das Gutachten die Sicht der Wohnungswirtschaft, soll die Verordnung für die entsprechenden Teilgebiete aufgehoben werden.

HAMBURG IST MIETERSTADT

Laut Zensus erhebung umfasste der Hamburger Wohnungsbestand 2011 insgesamt 905.381 Wohneinheiten. Mit 721.110 Wohnungen befand sich der Großteil dieser Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt wurden laut Zensus rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. In Hamburg wurde rund

ein Viertel der Gebäude mit Wohnraum vor 1949 errichtet, knapp 48 Prozent zwischen 1949 und 1978. Der Anteil von Gebäuden mit Baujahr ab 2001 liegt bei 7,5 Prozent. Welche Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten besteht, ließ die Stadt durch ein unabhängiges Gutachten klären. Dieses identifiziert die seit Jahren anhaltenden Wanderungsgewinne, insbesondere in der Gruppe der 20- bis 30-Jährigen, als Hauptursache des Nachfragedrucks. Während sich die Fernzuzügler dieser Altersklasse über die gesamte Stadt verteilen, konzentriert sich deren Binnenwanderung auf die innere Stadt. Familien orientieren sich hingegen vor allem an ausreichenden Versorgungsangeboten im Bereich Kindergärten, Schulen, Freiflächen und Nahversorgung. Dennoch ist auch bei dieser Gruppe die infrastrukturelle Anbindung ein wichtiger Bestandteil, um die Erreichbarkeit der Arbeitsstelle zu gewährleisten. Die selektiv geprägte Nachfrage hat zur Folge, dass Mieten und Immobilienpreise speziell in den Stadtteilen, die im Fokus der urban geprägten und einkommensstärkeren Nachfragesgruppen stehen, stärker ansteigen.

NEUE QUARTIERE ERWEITERN DIE STADT

Die Schließung von Produktionsstandorten, der Abzug des Militärs und die Aufgabe von Infrastrukturf lächen bescherten Hamburg zahlreiche Großflächen, für die es zukunftsfähige Konzepte zu entwickeln gilt. Das größte Stadtentwicklungsprojekt stellt die HafenCity dar, die das Areal der heutigen Innenstadt um 40 Prozent erweitert. Auf einer Fläche von 157 Hektar entsteht bis 2025 ein lebendiges Quartier mit maritimem Flair, mehr als 6.000 Wohnungen, über 45.000 Arbeitsplätzen und zwei Universitäten. Um den Wasserbezug zu erhalten, wurde das Areal nicht eingedeicht, sondern durch künstlich angelegte Warften, deren Höhengniveau bei acht bis neun Metern über Normalnull liegt, geschützt. Bis 2017 soll nach einigen Verzögerungen hier auch das neue Hamburger Wahrzeichen, die Elbphilharmonie mit ihren zwei Konzertsälen, einem Fünfsternehotel und rund 45 Wohnungen, fertiggestellt werden. Neben der HafenCity ist das Quartier „Mitte Altona“ mit einer Gesamtfläche von 75 Hektar eines der größten Potenziale für eine nachhaltige innerstädtische Entwicklung. Auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs und dem Gelände, das durch die Verlegung der Fernbahn vom heutigen Bahnhof Altona an den Standort Diebsteich frei wird, soll ein neuer, gemischt genutzter Stadtteil mit rund 3.600 Wohnungen und acht Hektar Grün- und Freiflächen entstehen. Durch die Internationale Bauausstellung und mit dem städtebaulichen Rahmenplan „Sprung über die Elbe“ eröffnen sich für das Gebiet süd-

lich der Elbe – Veddel, Wilhelmsburg und den Harburger Binnenhafen – Perspektiven weg vom lange vergessenen Stadtteil hin zu einem Raum, in dem man gern lebt, arbeitet und wohnt. In den kommenden Jahren will die Stadt die urbanen Räume Hammerbrook, Borgfelde, Hamm, Horn, Rothenburgsort, Billbrook und Billstedt mit Mümmelmansberg im östlichen Teil Hamburgs in den Fokus der Stadtentwicklung rücken. Ziel ist der Bau von weiteren 15.000 bis 20.000 Wohnungen und die Stärkung des wirtschaftlichen Potenzials. Im Dezember 2014 schloss die Stadt mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft das „Bündnis der Quartiere“, das künftig eine gemeinsamen Entwicklung und Stärkung dieser Stadtteile vorsieht. Die ersten beiden Pilot-Quartiere sind Rothenburgsort und das südliche Hamm.

DIE ANGEBOTSMIETE BLEIBT STABIL

Die durchschnittliche Angebotskaltmiete lag in Hamburg 2015 mit 10,23 Euro pro Quadratmeter leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums von 10,26 Euro und des Jahres 2013 von 10,27 Euro. Ein Rückgang der Durchschnittsmiete von mehr als 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr lässt sich in 3 der betrachteten 35 Stadträume beobachten, in 14 Gebieten bewegte sich die Angebotsmiete gegenüber dem Vorjahr um plus/minus 1,0 Prozent. Die größte Differenz gegenüber dem Vorjahreszeitraum weist die zum Stadtteil Billstedt gehörende Großsiedlung Mümmelmansberg [20] im östlichen Teil Hamburgs auf. Jedoch ist der Preisanstieg aufgrund der insgesamt geringen Fallzahl unter Umständen nicht als signifikant zu bewerten. Hohe Anstiege verzeichneten auch die Gebiete Allermöhe, Kirchwerder, Ochsenwerder, Reitbrook, Neugamme, Altengamme, Curslack [01] (plus

5,4 Prozent), das der Altstadt zuzurechnende Gebiet Neustadt [21] (5,0 Prozent) und das am westlichen Stadtrand an Blankenese angrenzende Gebiet Rissen [26] (4,6 Prozent). Die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten 2015 wurden mit 15,75 Euro pro Quadratmeter im Gebiet HafenCity, Altstadt (West), Speicherstadt [13] aufgerufen, gefolgt vom an der Außenalster gelegenen Gebiet Rotherbaum (Ost), Harvestehude (Ost) [27] mit 14,50 Euro pro Quadratmeter. Weniger als 8,00 Euro wurde neben Mümmelmansberg nur noch im südlich der Elbe gelegenen Gebiet Finkenwerder, Neuenfelde, Seehof, Cranz, Neugraben-Fischbek, Hausbruch [11] mit 7,60 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Alle Hamburger Stadtteile weisen eine breite Spanne der Angebotsmieten auf. Das Spitzensegment war mit Mieten ab 19,00 Euro pro Quadratmeter im Gebiet HafenCity, Altstadt (West), Speicherstadt sowie ab 18,50 Euro im Gebiet Rotherbaum (Ost), Harvestehude (Ost) am teuersten. Spitzenmieten von mindestens 14,00 Euro wurden in 13 der 35 der zusammengefassten Stadträume gefordert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Angebote variiert von 56 Quadratmetern im Gebiet Dulsberg, Bramfeld [08] bis zu 103,1 Quadratmetern in Rotherbaum (Ost), Harvestehude (Ost), im Durchschnitt lag sie in der Stadt bei 65 Quadratmetern.

HAMBURG IST EINE WELTOFFENE, WIRTSCHAFTSSTARKE UND GRÜNE STADT AM WASSER

Hamburg mit seinen mehr als 1,7 Millionen Einwohnern ist eine der dynamischsten Metropolen der Europäischen Union und Anziehungspunkt für viele internationale Firmen. Bis 2030 soll die Bevölkerung gegenüber 2012 um 5,4 Prozent, die Anzahl der Haushalte sogar um 6,7 Prozent wachsen. Die Umwelthauptstadt 2011 verfolgt ehrgeizige Klimaziele: Bis 2050 sollen die CO₂-Emissionen um 80 Prozent gesenkt werden. Hamburgs Wirtschaftsstruktur ist geprägt vom Dienstleistungssektor, in dem mehr als 80 Prozent der Beschäftigten tätig sind. Rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen werden von Mietern bewohnt. Das Ziel der Stadt, die Rahmenbedingungen für 6.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen, wurde in den vergangenen Jahren erreicht. Dennoch besteht weiterhin ein Nachfrageüberhang, besonders in den Gebieten nördlich der Elbe.

ANGEBOTSMIETEN IN HAMBURG 2015

Stadtgebiet	Anzahl der Mietangebote	Wohnungsgröße, Median in m ²	Kaltmiete, Median, in €/m ² /Monat
[01] Allermöhe, Kirchwerder, Ochsenwerder, Reitbrook, Neuengamme, Altengamme, Curslack	441	73,7	8,65
[02] Alsterdorf, Barmbek-Nord	1.222	60,0	10,71
[03] Altona, Altona-Altstadt	647	60,0	12,50
[04] Altstadt (Ost), Klostertor, Borgfelde, Hamm, Eilbek	1.454	59,0	10,00
[05] Bahrenfeld, Altona-Nord	610	65,0	11,65
[06] Bergedorf, Lohbrügge, Billwerder	664	64,5	9,23
[07] Billstedt, Horn, Billbrook, Moorfleet, Rothenburgsort, Veddel	1.157	57,0	8,94
[08] Dulsberg, Bramfeld	798	56,0	9,29
[09] Eidelstedt, Niendorf, Schnelsen	1.273	67,0	9,79
[10] Eppendorf, Winterhude	1.194	70,0	13,04
[11] Finkenwerder, Neuenfelde, Seehof, Cranz, Neugraben-Fischbek, Hausbruch	498	68,0	7,60
[12] Fuhlsbüttel, Langenhorn (Süd), Hummelsbüttel, Poppenbüttel	1.061	69,1	9,57
[13] HafenCity, Altstadt (West), Speicherstadt	310	98,1	15,75
[14] Harburg, Moorburg, Rönneburg, Langenbek, Eißendorf, Heimfeld, Marmstorf, Wilstorf	1.806	62,0	8,74
[15] Harvestehude (West), Rotherbaum (West), Sternschanze, St. Pauli, Neustadt (Süd)	878	67,0	13,45
[16] Hoheluft-West, Eimsbüttel	1.073	60,0	12,50
[17] Hohenfelde, Barmbek-Süd	1.140	59,0	11,40
[18] Iserbrook, Sülldorf	182	64,5	10,41
[19] Langenhorn (Nord)	221	66,0	8,94
[20] Mümmelmannsberg	63	70,7	7,20
[21] Neustadt	120	86,6	13,65
[22] Ohlsdorf, Wellingsbüttel	457	75,0	10,33
[23] Osdorf, Lurup	329	69,0	8,86
[24] Othmarschen, Groß Flottbek, Nienstedten, Blankenese	836	92,0	12,65
[25] Ottensen	453	78,0	13,54
[26] Rissen	227	61,0	9,67
[27] Rotherbaum (Ost), Harvestehude (Ost)	352	103,1	14,50
[28] St. Georg	235	84,6	13,00
[29] Stadtpark, Uhlenhorst	1.325	65,0	12,98
[30] Steilshoop	246	65,0	8,73
[31] Stellingen, Groß Borstel, Lokstedt	1.300	65,0	11,04
[32] Tonndorf, Rahlstedt, Farmsen-Berne	2.043	67,0	8,89
[33] Volksdorf, Sasel, Bergstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Duvenstedt, Lemsahl-Mellingstedt	631	76,0	9,70
[34] Wandsbek, Marienthal, Jenfeld	990	64,0	9,85
[35] Wilhelmsburg	414	60,0	8,16
Hamburg gesamt	26.650	65,0	10,23