

Übernahme Grunderwerbsteuer

PROFITIERE
von der
Neubau
AfA 2025

60 exklusive Neubauwohnungen in zentraler Lage in Hamburg Rothenburgsort

VERKÜRZTE
BAUZEIT:
1 Jahr!

Business Idee:

Quartiersentwicklung Hamburg in absolut zentraler Lage mit hoher Neubau Afa sowie kurzer Bauzeit und hoher Erstvermietung!

Warum jetzt Investieren?

Urban.Isle

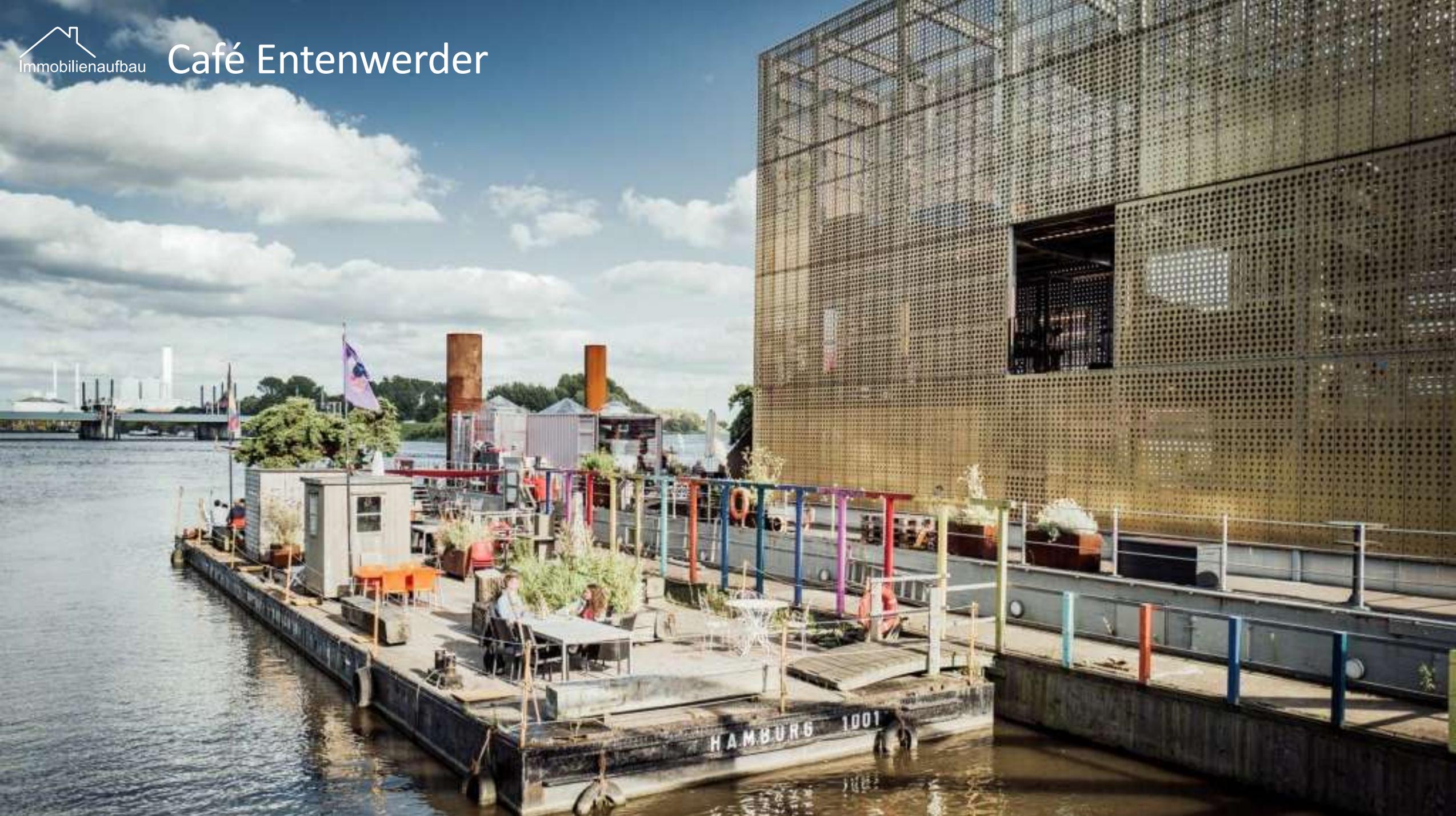
HAMBURGS INSEL ZWISCHEN CITY UND ELBE

**Exklusive
Wohnungen!**

- Nur noch 1 Jahr Bauzeit!
- Höhere Mieten als vor 2 Jahren prognostiziert
- Kauf zu den gleichen Quadratmeterpreisen von vor 2 Jahren
- Starke Entwicklung der Umgebung (Brückenbau, Huckepackbahnhof und weitere Neubauten)
- Keine Grunderwerbsteuer!







HAMBURG 1001



Arbeitgeber



Lufthansa Technik
More mobility for the world



Hapag-Lloyd



KÜHNE+NAGEL



pwc

VATTENFALL



SIGNAL IDUNA



Beiersdorf

Google

MONTBLANC



DAIMLER



Gebr. Heinemann
Gegründet 1879

JUNGHEINRICH

HAMBURG SÜD



A Maersk Company

DER SPIEGEL

G+J



Unilever

AIRBUS



Haspa
Hamburger Sparkasse



OLYMPUS

OTTO

Johnson & Johnson

GMBH



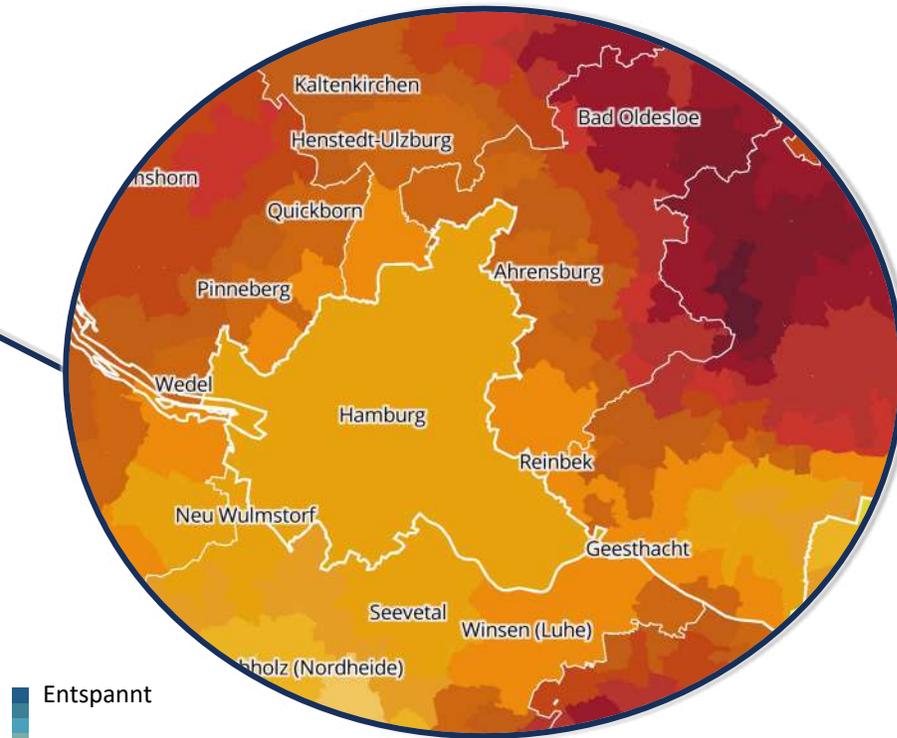
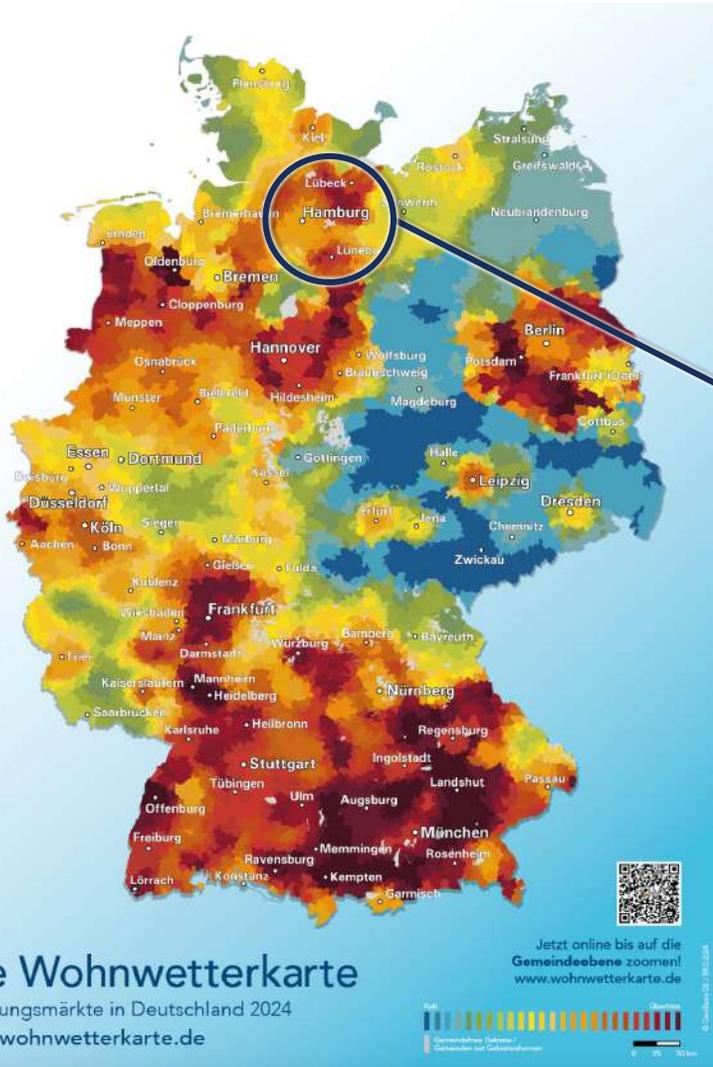
XING

AstraZeneca



EULER HERMES

Wohnwetterkarte: Wohnungsmärkte in Deutschland und HH



- **Krisensicherer A-Standort:** Metropolregionen sind weiterhin stark gefragt
- **Stark überlastete Wohnungsmärkte:** Zu wenig Angebot bei hoher Nachfrage
- Wohnungsdruck im Umland stark gewachsen
- Langfristig hohes Potential an **Miet- und Kaufpreissteigerungen**

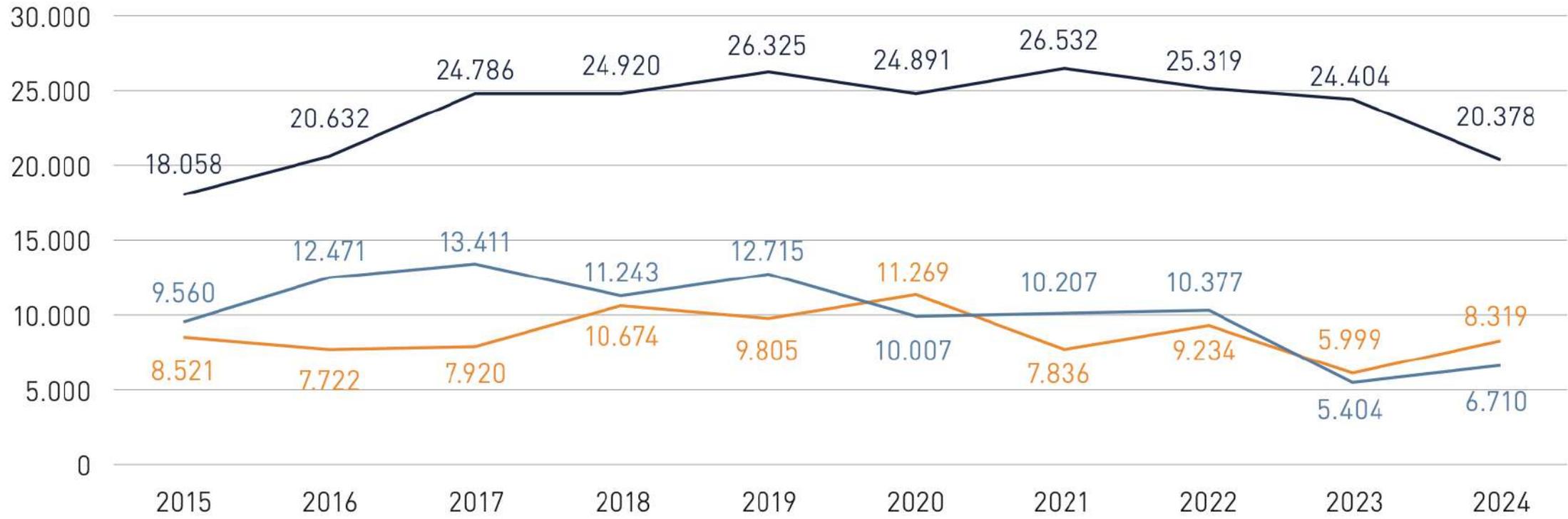
Entspannt

Angespannt

Gemeindefreie Gebiete /
Gemeinden mit Gebietsreformen

Baugenehmigungen und -fertigstellung

BAUGENEHMIGUNGEN UND -FERTIGSTELLUNGEN IN HAMBURG



— Baugenehmigungen — Baufertigstellungen — Bauüberhang

Quelle: Statistik-Nord (Statistisches Landesamt) / Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)



Hamburger Abendblatt

IMMOBILIEN

Studie: Mieten in Hamburg steigen um sieben Prozent

Hamburg. Nicht nur Lebensmittel und Energie werden immer teurer, auch bei den **Mieten** ist keine Entspannung in Sicht. In 53 von 60 Stadt- und Landkreisen in Norddeutschland haben die Vermieter ihre Preise um bis zu 15 Prozent innerhalb eines Jahres erhöht, wie aus einer aktuellen Auswertung des Immobilienportals Immowelt hervorgeht. Verglichen wurde die Mietentwicklung im ersten Halbjahr 2021 mit den Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2022. In der **Metropolregion Hamburg** gab es die höchste Anhebung in der Stadt Lübeck mit 14 Prozent auf 9,70 Euro je Quadratmeter (kalt).

Immobilien: Mieten in Hamburg steigen um sieben Prozent

In Hamburg kletterten die Mieten um sieben Prozent auf 12,50 Euro. Im Umland verzeichnet der Landkreis Stade mit einem Plus von zehn Prozent den höchsten Mietanstieg. Die Mieten sind mit 9 Euro dennoch niedriger als auf schleswig-holsteinischer Seite: Die Landkreise Stormarn mit einem Plus von fünf Prozent und Segeberg (plus sechs Prozent) haben bereits die 10-Euro-Marke übersprungen. Im Landkreis Lüneburg liegt die Kaltmiete nach einem Anstieg um fünf Prozent inzwischen bei 10 Euro. Egal ob links oder rechts der Elbe, das Hamburger Umland zählt damit zu den teuersten Regionen in Norddeutschland.

WELT

HAMBURG & SCHLESWIG-HOLSTEIN

POLITIK IN HAMBURG WETTER STELLENMARKT

HAMBURG WOHNEN

Mieten in Hamburg steigen weiter

In Hamburg sind die Mieten seit 2021 im Schnitt um fast sechs Prozent gestiegen. Das zeigt der neue Mietenspiegel, den die Stadt jetzt vorgestellt hat. Ein Quadratmeter Wohnraum kostet demnach 9,83 Euro Miete im Monat. Was aber nicht die ganze Wahrheit ist.

Die Mieten in Hamburg sind weiter angestiegen. Zwischen April 2021 und dem April dieses Jahres hat sich die durchschnittliche Netto-Kaltmiete um 54 Cent auf 9,83 Euro pro Quadratmeter verteuert, wie die am Dienstag veröffentlichte Fortschreibung des Mietenspiegels zeigt. Das entspreche einem Anstieg der Mieten um 5,8 Prozent, erklärte Monika Thomas, Staatsrätin der Stadtentwicklungsbehörde und Wohnungsbaukoordinatorin des Hamburger Senats. Der Anstieg sei damit geringer als zuvor ausgefallen, so Thomas. Von 2019 bis 2021 war der Wert um 7,3 Prozent gestiegen.

Insgesamt bleibe die Lage jedoch herausfordernd, ließ die erkrankte Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) per Mitteilung erklären. Der Markt sei eng und jede Mieterhöhung bedeute „eine finanzielle Belastung für die Mieterinnen und Mieter“. Deshalb, so Pein, werde man an den bisher ergriffenen Maßnahmen festhalten und sich beispielsweise für die Schließung von Lücken im Mietrecht stark machen. Zudem werde man den Neubau von Wohnraum weiter forcieren.

„Wenn wir genug Wohnraum hätten, wäre die Situation eine andere als wie sie haben“, sagte Staatsrätin Thomas, die den Anstieg der Mieten überwiegend auf die enge Marktsituation zurückführte. Allerdings sei das nicht der alleinige Grund, sagte Thomas, die sich seit Ende der 80er Jahre mit Stadtplanung und Wohnungsbau befasst.

Beim Blick in die Details des neuen Mietenspiegels falle auf, dass beispielsweise im Segment der Wohnungen, die in den Jahren zwischen 1968 und 1977 entstanden sind, besonders hohe Mietzuwächse verzeichnet worden sind. Zum Teil stiegen die Mieten hier um 23,1 Prozent, im Schnitt aber mit 8,5 Prozent deutlich über den Mittelwert für die Hansestadt. Hierbei könnte es sich um Mietsteigerungen durch Sanierungen handeln, so Thomas.



Bundesweite Wohnungsnot: Auch in Hamburg spitzt sich die Lage zu

Der Deutsche Mieterbund warnt eindringlich: "So laut wie jetzt haben die Alarmglocken des Wohnungsmangels lange nicht mehr geschrillt", erklärte Präsident Lukas Siebenkotten am Donnerstag. Forschungsinstitute haben einen bundesweiten Mangel von 700.000 Wohnungen festgestellt. Auch in Hamburg spitzt sich die Lage zu.

Allein in der Hansestadt fehlen rund 50.000 Wohnungen, wie der Mieterverein zu Hamburg schätzt. Dessen Vorsitzender Rolf Bosse sieht einen Grund im starken Zuzug von Geflüchteten. Im Gespräch mit NDR 90,3 sagte Bosse: "Der Druck auf Hamburgs Wohnungsmarkt hat stark zugenommen durch Menschen, die hier gerne leben wollen oder müssen, weil sie vorm Krieg in der Ukraine flüchten." [Das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung](#) schätzt, dass 60 Prozent der Ukrainerinnen und Ukrainer eine eigene Wohnung gefunden haben. Andere leben in Notunterkünften, wie auch Tausende Migrantinnen und Migranten aus anderen Ländern.

IMAGINE HOW MUCH BETTER THE WORLD
WOULD BE IF MORE PEOPLE RODE
BICYCLES



Eine neue autofreie Brücke
nach Rothenburgsort

Studie: Größter Wohnungsmangel seit über 20 Jahren

Eine neue Studie aus Schleswig-Holstein und Niedersachsen zeigt, wie problematisch die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist. Die Verbände fordern deshalb mehr sozialen Wohnungsbau und Unterstützung für die Länder.

Der Wohnungsmangel ist aktuell in Deutschland so groß wie seit 20 Jahren nicht mehr. Das geht aus einer gemeinsamen Studie des schleswig-holsteinischen Instituts "Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen" in Kiel (ARGE) und des niedersächsischen Pestel-Instituts hervor. Auftraggeber ist das Verbändebündnis Soziales Wohnen. Auch im Norden wird es eng. Der Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, Andreas Breitner, sagte am Donnerstag: "Wir laufen sehenden Auges in eine Wohnungsknappheit."

Verbände: Studienergebnisse sind ein Alarmruf an die Politik

Besonders brisant wird die Situation laut Breitner in den jetzt schon umkämpften Märkten - dazu gehören die Metropolregion Hamburg, Kiel, Lübeck, Rostock, Greifswald und die touristischen Zentren an Nord- und Ostsee. "Bei den bezahlbaren Wohnungen wird das ohnehin schon massive Versorgungsloch immer größer, bei den Sozialwohnungen ist es längst ein Krater", ergänzt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. Etwa 700.000 Wohnungen fehlen zur Zeit im gesamten Bundesgebiet. Die Politik solle die Ergebnisse als Alarmruf sehen, meinen Mieterbund, Gewerkschaft IG BAU sowie Sozial- und Branchenverbände der Bauwirtschaft.



Mietpreise rasen deutschlandweit nach oben: München belegt jedoch nicht den Spitzenplatz

Eine neue Analyse eines Immobilien-Portals zeigt: Die Mieten in Hamburg steigen, sogar stärker als in München und das trotz Neubauten in der Hafencity.

Hamburg / München – Wohnen in großen Metropolen ist und bleibt teuer. Das Ergebnis einer Analyse namens „Mietkompass“ des Immobilienportals [Immowelt.de](#) zeigt, dass sich die Lage aktuell auch nicht ändert. „Die Vorzeichen für die städtischen Mietmärkte stehen derzeit so schlecht wie lange nicht!“ heißt es in der Einleitung des Berichts.

Hafencity: Eröffnungsdatum für "Westfield Überseequartier" steht



Stand: 16.01.2024 09:17 Uhr

Sie ist fast fertig: Die zukünftige Einkaufs- und Vergnügungsmeile "Westfield Überseequartier" in der Hamburger Hafencity soll nach langer Bauzeit im April eröffnet werden.

Das Überseequartier in der Hafencity soll das "größte Erlebnis- und Einkaufszentrum Nordeuropas" werden. Es wird zehnmal so groß wie die Europa-Passage an der Alster und doppelt so teuer wie die Elbphilharmonie. Anderthalb Milliarden Euro kostet das Bauvorhaben. Jetzt steht fest, wann die ersten Gäste kommen können: Am 25. April sollen Geschäfte und Restaurants öffnen, wie das französische Immobilien- und Investmentunternehmen Unibail-Rodamco-Westfield am Dienstag mitteilte. Das wären anderthalb Jahre später als ursprünglich angenommen.

90 Prozent der Fläche sind vermietet

"Wir sind bei der Realisierung des Westfield Hamburg-Überseequartier jetzt auf der Zielgeraden und übergeben bereits seit Wochen kontinuierlich Flächen an unsere Mietpartner", sagte Andreas Hohlmann von Unibail-Rodamco-Westfield. Der Flächenausbau schreite überall im Quartier zügig voran. In den letzten Wochen seien weitere 25 Marken an Bord geholt worden. Insgesamt hätten bereits 90 Prozent der Vermietungsfläche einen neuen Pächter oder eine neue Pächterin gefunden.

Viele Restaurants, drei Hotels und ein Kino

So soll das Überseequartier nach Fertigstellung aussehen.

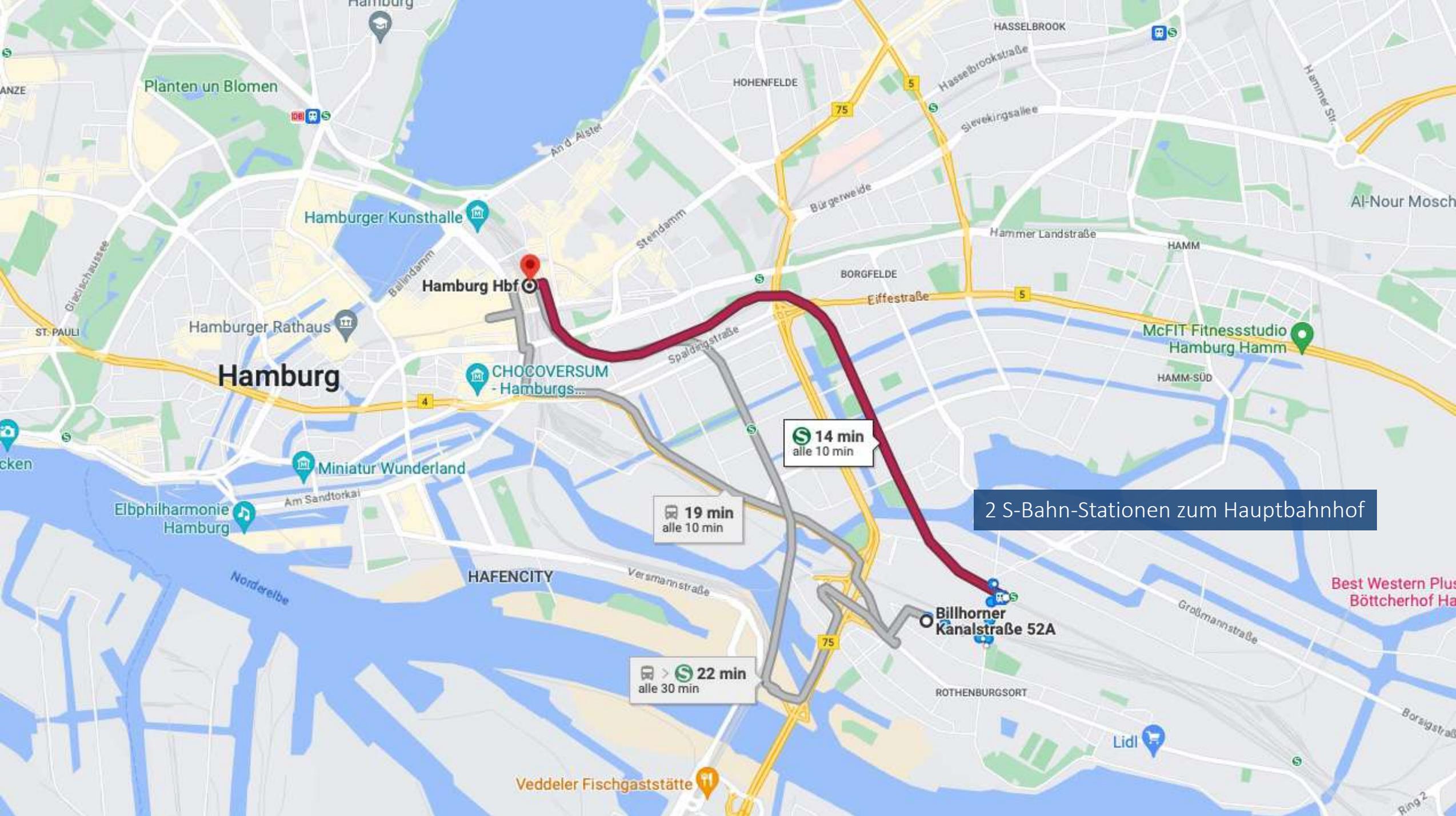
Besucherinnen und Besucher der gastronomischen Fläche bekommen internationale Küche und Bars geboten, zum Beispiel ein Sushi-Restaurant, moderne türkische Küche, ein indisches Restaurant und einige mehr. Unibail-Rodamco-Westfield verspricht eine "Foodhall-Atmosphäre" mit verschiedenen lokalen Streetfood-Anbietern. Auch Friseure, sogenannte Barber-Shops, Kosmetik-Studios und ein Beauty-Spa werden sich in der Hafencity ansiedeln. Zudem sollen drei Hotels, Hamburgs größtes Kino und ein Kreuzfahrtterminal entstehen.

Unterhaltungsmeile mit Hamburger Flair

Das "Westfield Überseequartier" wird nach Angaben von Unibail-Rodamco-Westfield 419.000 Quadratmeter umfassen. In den insgesamt 14 Gebäuden sollen auch 579 Wohnungen und Büros für 4.000 Arbeitsplätze Platz finden. Besucherinnen und Besucher sollen das Quartier leicht erreichen, zum Beispiel durch eine eigene U-Bahn-Station.

- Hamburg ist mit über 1.800.000 Einwohnern Deutschlands zweitgrößte Stadt
- Pulsierender Standort mit 119.000 Studierenden
- 10 Minuten mit dem Auto zum HBF
12 Minuten mit dem Rad zum HBF
- 700m zur S-Bahnstation Rothenburgsort





Hamburg Hbf

Hamburg

2 S-Bahn-Stationen zum Hauptbahnhof

14 min
alle 10 min

19 min
alle 10 min

22 min
alle 30 min

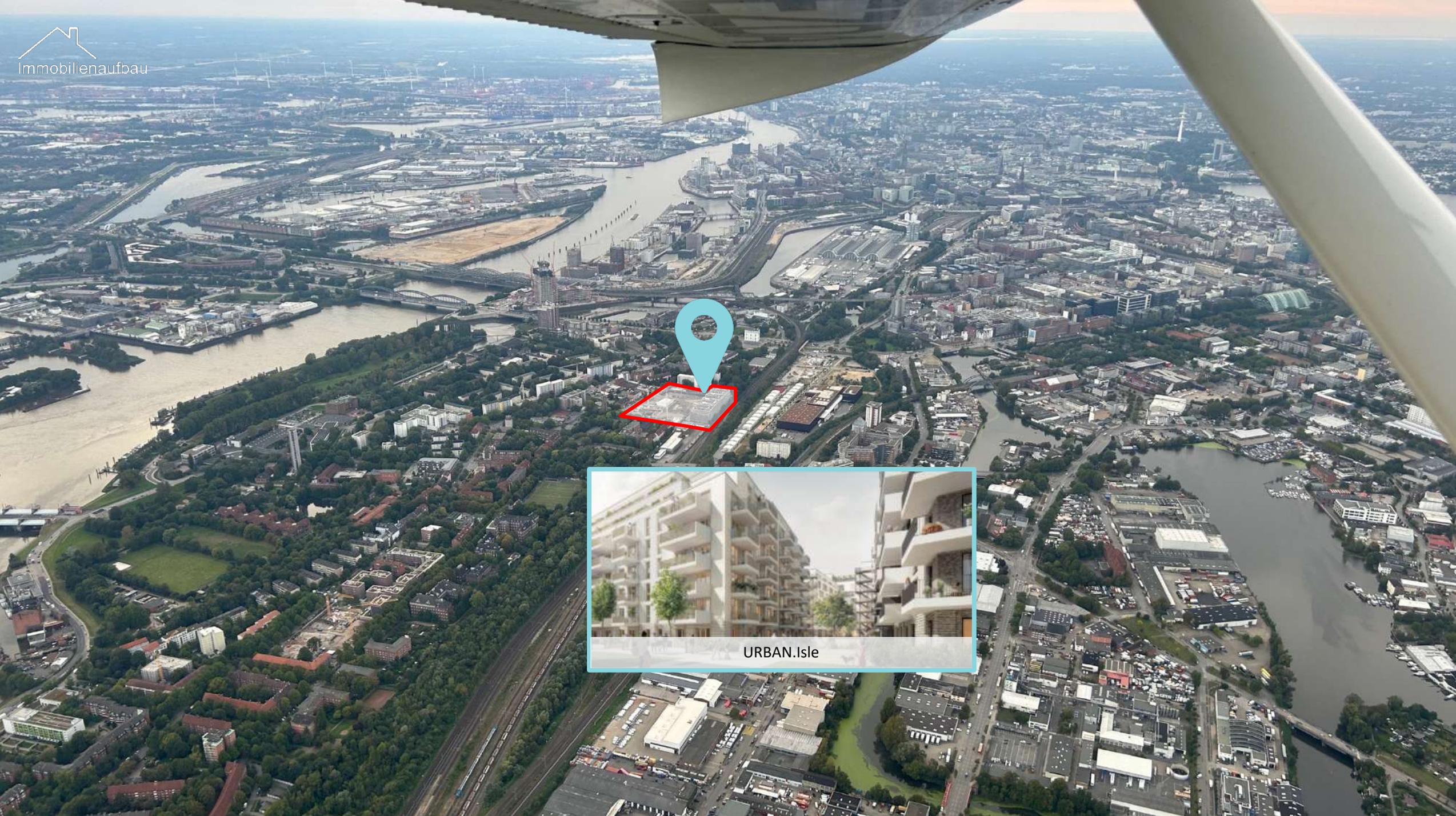
Veddeler Fischgaststätte

Billhorner
Kanalstraße 52A

Lidl

Best Western Plus
Böttcherhof Ha

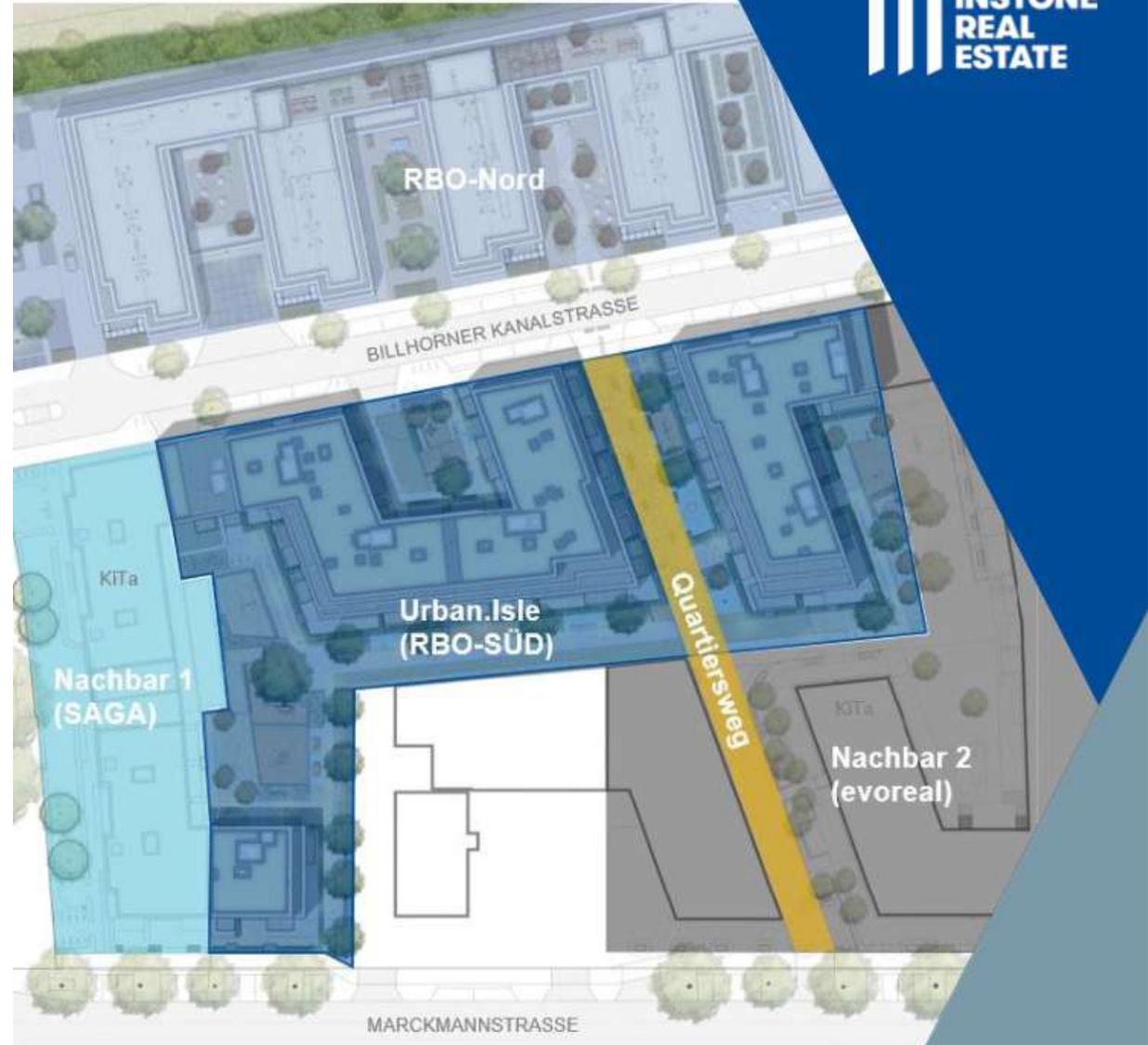
Ring 2



URBAN.Isle

- Urbanes Neubauquartier auf 15.600 m²
- quartierseigene Kitas
- Tiefgaragen-Stellplätze
- Wassernähe zur Elbe
- Zentrale Lage in Hamburg – wohnen in direkter Nähe zum Entenwerder Elbpark, Hafencity und Innenstadt
- Gute Anbindung an Bus und Bahn
- Grüne und verkehrsbefreite Innenhöfe mit hochwertigen Kinderspielflächen

**Strategische
Stadt-
entwicklung**



Stadtentwicklung: Grünzug soll Alster und Elbe verbinden: Hamburgs neue grüne Magistrale für 55 Mio. Euro



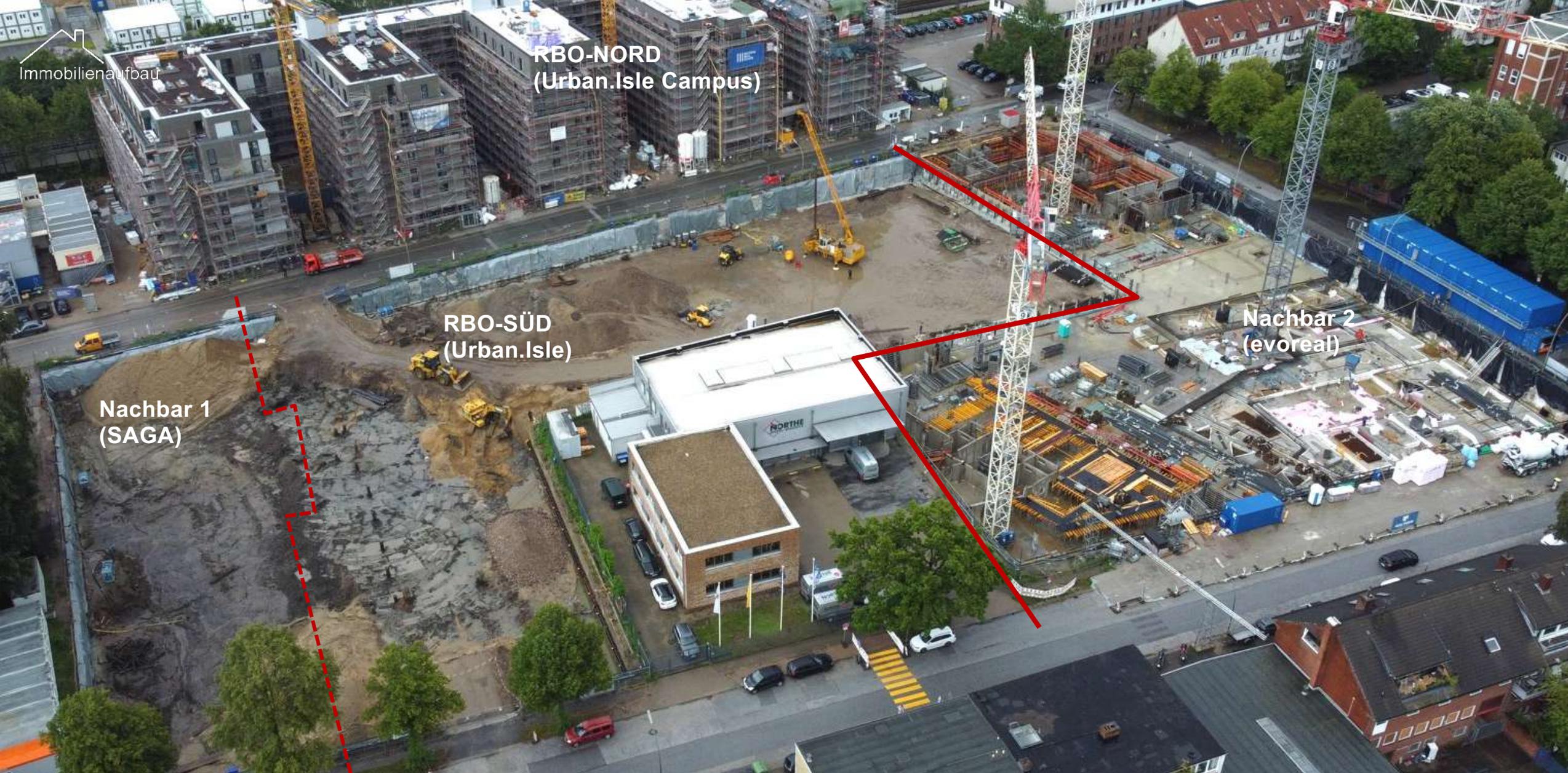


Immobilienaufbau

„Der neue Grasbrook“ direkt „neben“ der Hafencity



Qualitätswort mit Heißwasser
© 2014/15 daniel libeskind



RBO-NORD
(Urban.Isle Campus)

RBO-SÜD
(Urban.Isle)

Nachbar 1
(SAGA)

Nachbar 2
(evoreal)

Übersicht des Quartiers August 2023



Bautenstand März 2024



Luftaufnahmen Juli 2024





Luftaufnahmen Juli 2024



Auszug aus den Bautenstandsberichten Januar & Februar 2025



Großer Baufortschritt März 2025



Großer Baufortschritt März 2025



Immobilienaufbau



Großer Baufortschritt Juli 2025

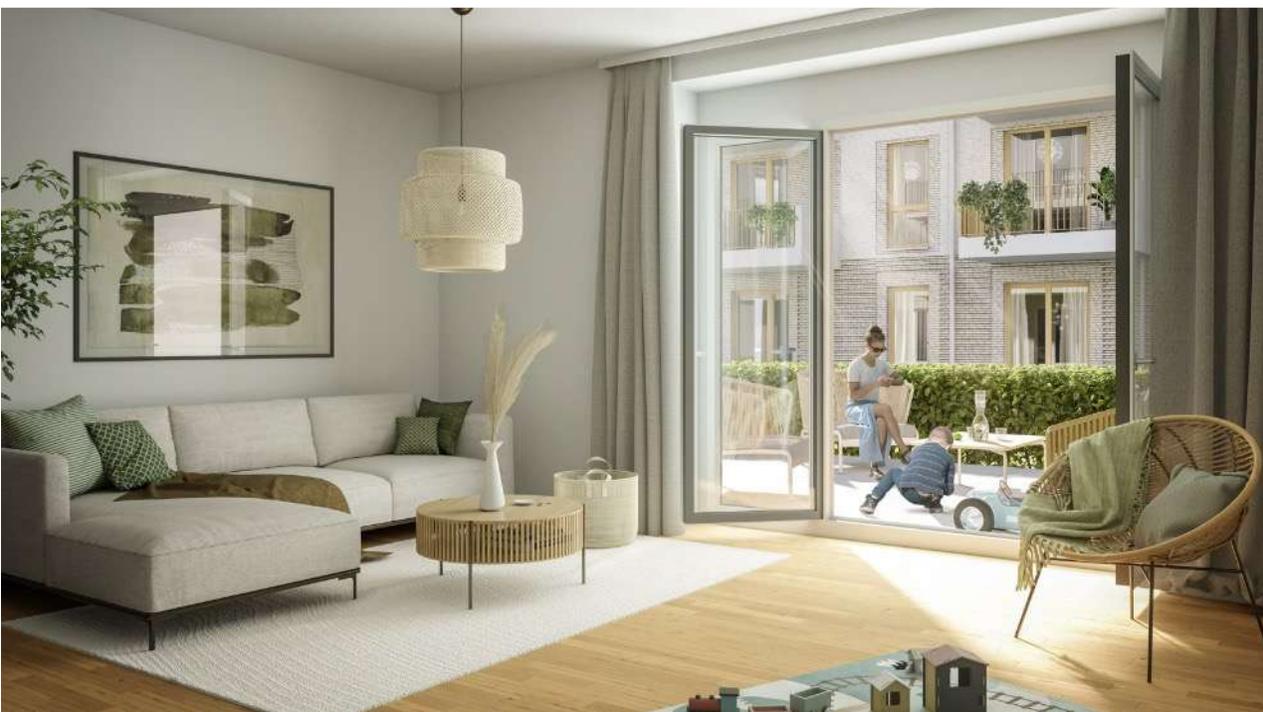


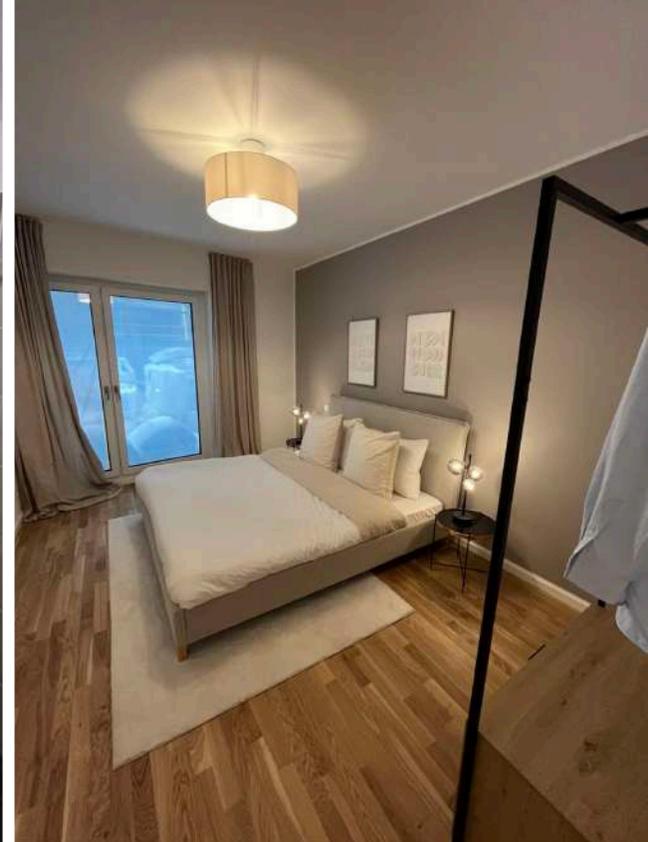
Großer Baufortschritt Juli 2025







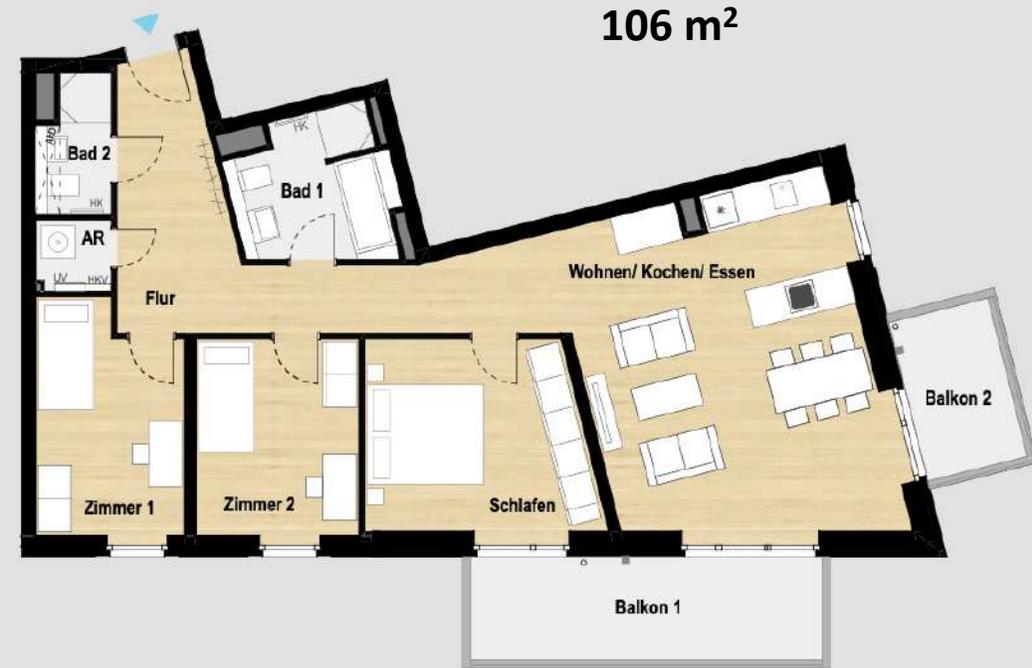




Fertiggestellte
Musterwohnung



Beispielhafte Grundrisse



- Moderne Eigentumswohnungen mit hochwertiger Ausstattung
- 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 68 m² bis 130 m² Wohnfläche
- Grüne und autofreie Innenhöfe mit Kinderspielflächen und Treffpunkten für Nachbarn
- Wohnungen mit Terrasse, Dachterrasse, Balkon oder Loggia
- Energiesparendes Bauen im Effizienzhaus-Standard 55 EE
- Nachhaltige Energieversorgung durch Fernwärme mit hohem Abwärme-Anteil

Höhere Steuervorteile bei Wohnungsneubau BESCHLOSSEN!



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

**PROFITIERE
von der
Neubau
AfA 2025**

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.



Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr



Hamburg Urban Isle – Neubau

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung – WE 68

100% Finanzierung / Eigenkapital sofort 16.000 €

mit 83,80 m² Kaufpreis 784.000 € inkl. Tiefgaragenstellplatz

Der Verkäufer
übernimmt die Kosten
der
Grunderwerbsteuer
(5,5%)

|  | |  | |
|---|-------------------|---|------------------|
| Mieteinnahmen | 1.890 € | Zins 4,5 % | 2.893 € |
| Steuerersparnis | 1.837 €* <hr/> | Verwaltung/ Rücklage | 136 € <hr/> |
| | | Tilgung 1,5 % | 1.027 € <hr/> |
| Einnahmen | 3.727 € | Ausgaben | 4.056 € |

329 €
monatlicher Investitionsbetrag

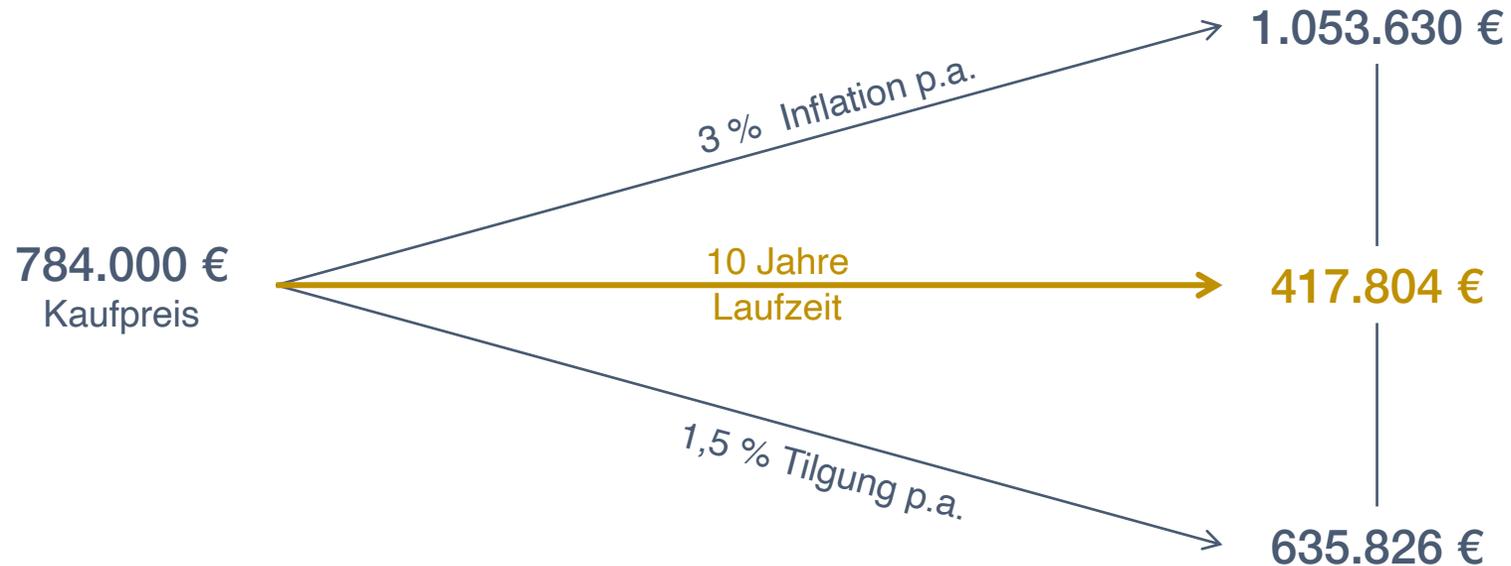
* 105T€ zu versteuerendes Einkommen

Hamburg Urban Isle – Neubau

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung – WE 68

100% Finanzierung / Eigenkapital sofort 16.000 €

mit 83,80 m² Kaufpreis 784.000 € inkl. Tiefgaragenstellplatz



346.679 € *
= 24,15 % p.a.

* inkl. Bauphasenzinsen