



Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

32 Bestandswohnungen in zentraler Lage in Hamburg als perfektes Einstiegsinvestment

  www.immobilienaufbau.de #HamburgHoheluft





Business-Idee

Du investierst in ein Bestandsprojekt in zentraler Lage Hamburgs.

Das bestehende Gebäude wird umfassend modernisiert und kurzfristig durch einen Neubau ergänzt, sodass ein neuwertiges, stimmiges Wohnensemble entsteht.

In den ersten drei Jahren werden gezielte Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum umgesetzt, um die Substanz nachhaltig zu stärken und den Wert langfristig zu steigern. Die Mikrolage überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zum Isemarkt, zur Alster, zur Innenstadt und zur Schanze – eine Kombination aus urbanem Leben, hoher Lebensqualität und dauerhaft starker Nachfrage.

Im ersten Vertriebsabschnitt stehen insgesamt 32 Bestandswohnungen zur Verfügung und bieten Dir einen strukturierten Einstieg in einen der stabilsten Wohnmärkte Deutschlands.

In Hamburg sagt man „Moin!“ Willkommen in der zweitgrößten Stadt Deutschlands



Immobilienaufbau
#HamburgHoheluft

Hamburger Rathaus



Containerhafen

Der Hamburger Hafen ist einer der größten Umschlagplätze Europas und gilt als wirtschaftliches Herz der Stadt – internationales Drehkreuz, Innovationsmotor und Symbol für Wachstum und Weltoffenheit.



Hamburg: Starker Wirtschaftsstandort mit nachhaltiger Wohnraumnachfrage



Metropolzentrum Norddeutschlands: Hamburg ist Deutschlands zweitgrößte Stadt (ca. **1,86 Mio. Einwohner**) und Kern einer Metropolregion mit rund **5,51 Mio.** Menschen.



Überdurchschnittliche Wirtschaftskraft: Sehr hohe Kaufkraft und eines der höchsten **BIP pro Kopf** in Deutschland – starker, stabiler Nachfragetreiber.



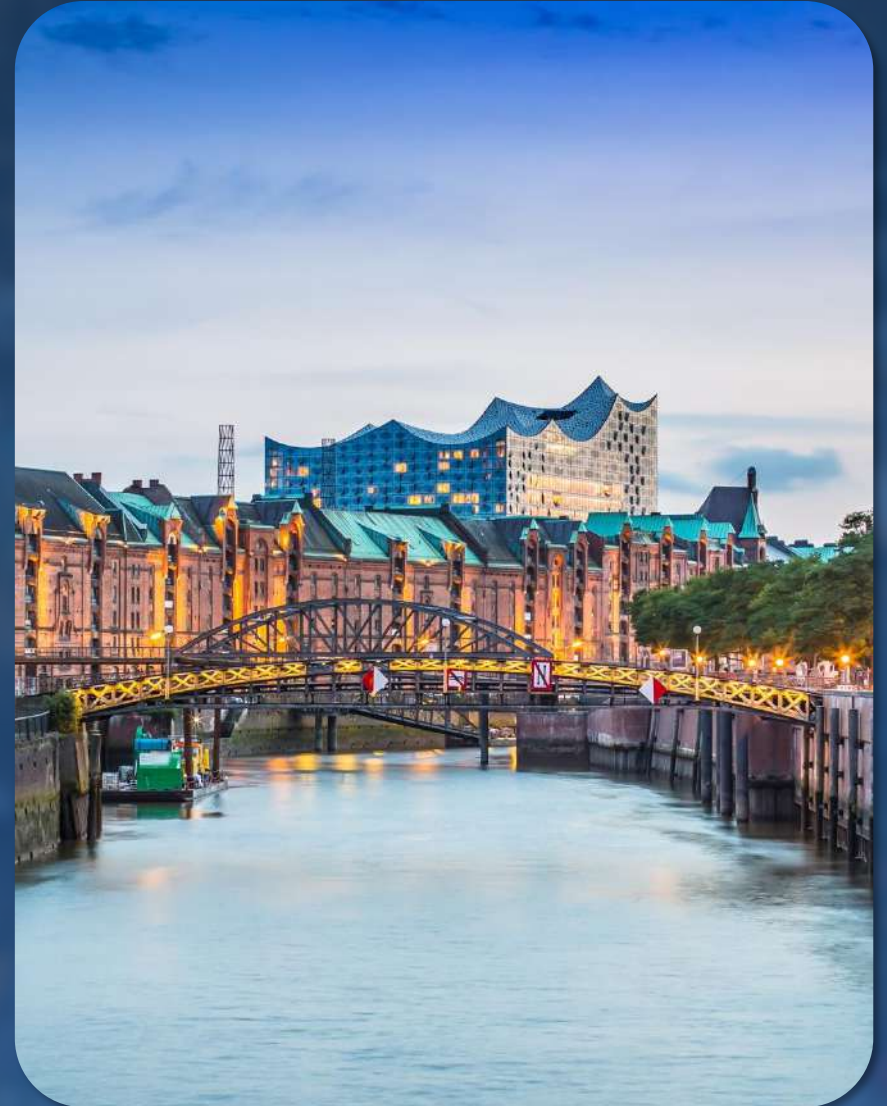
„Tor zur Welt“ (Hafen- & Logistik-Hub): Deutschlands größter Universalhafen; **111,8 Mio. t** Seegüterumschlag (2024) und **7,8 Mio. TEU** Containerumschlag (2024).



Exzellente Erreichbarkeit: Hamburg Airport mit rund **120 Direktzielen** (55 Airlines) plus starkes ÖPNV-/S-Bahn-Netz in der Metropolregion.



Hohe Lebensqualität & anhaltender Bedarf: Hamburg liegt im **Glücksatlas 2025** bundesweit auf Platz 1; gleichzeitig wächst die Stadt seit 2000 deutlich (**+12%**) bei weiterhin begrenztem Neubau (2024: **4.617** genehmigte Wohnungen).



Hamburgs größte Arbeitgeber

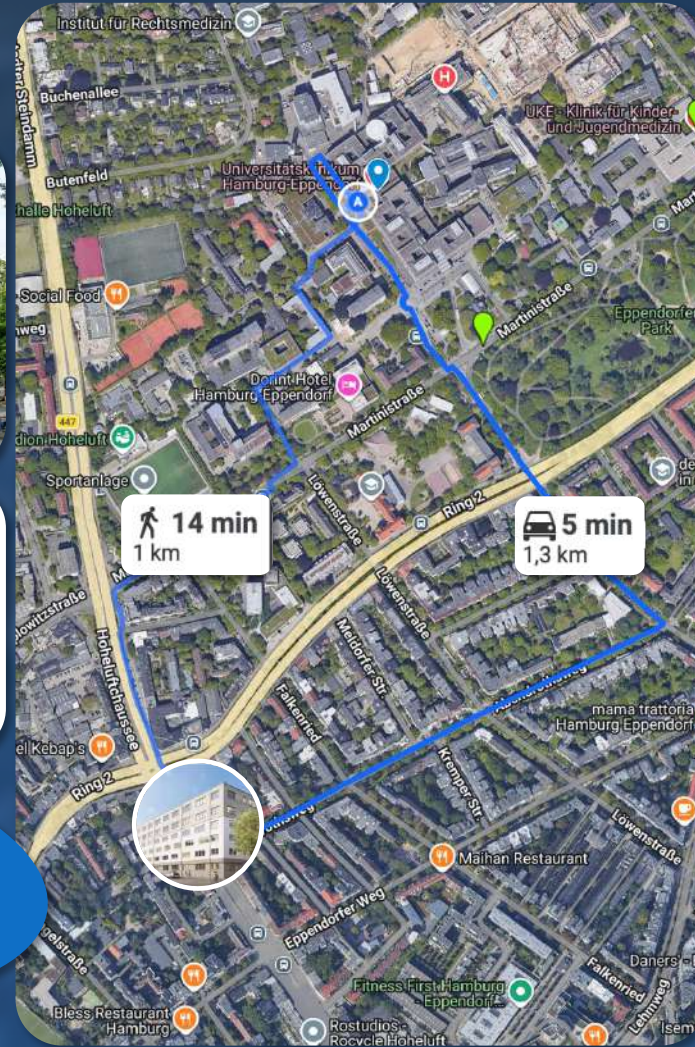


Universitätsklinikum Eppendorf nur 1 km vom Objekt entfernt



„Das Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE) genießt eine hohe weltweite Bedeutung als führende medizinische Institution in den Bereichen Krankenversorgung, Forschung und Lehre“

Mit rund 16.100 Mitarbeitenden einer der größten Arbeitgeber in Hamburg

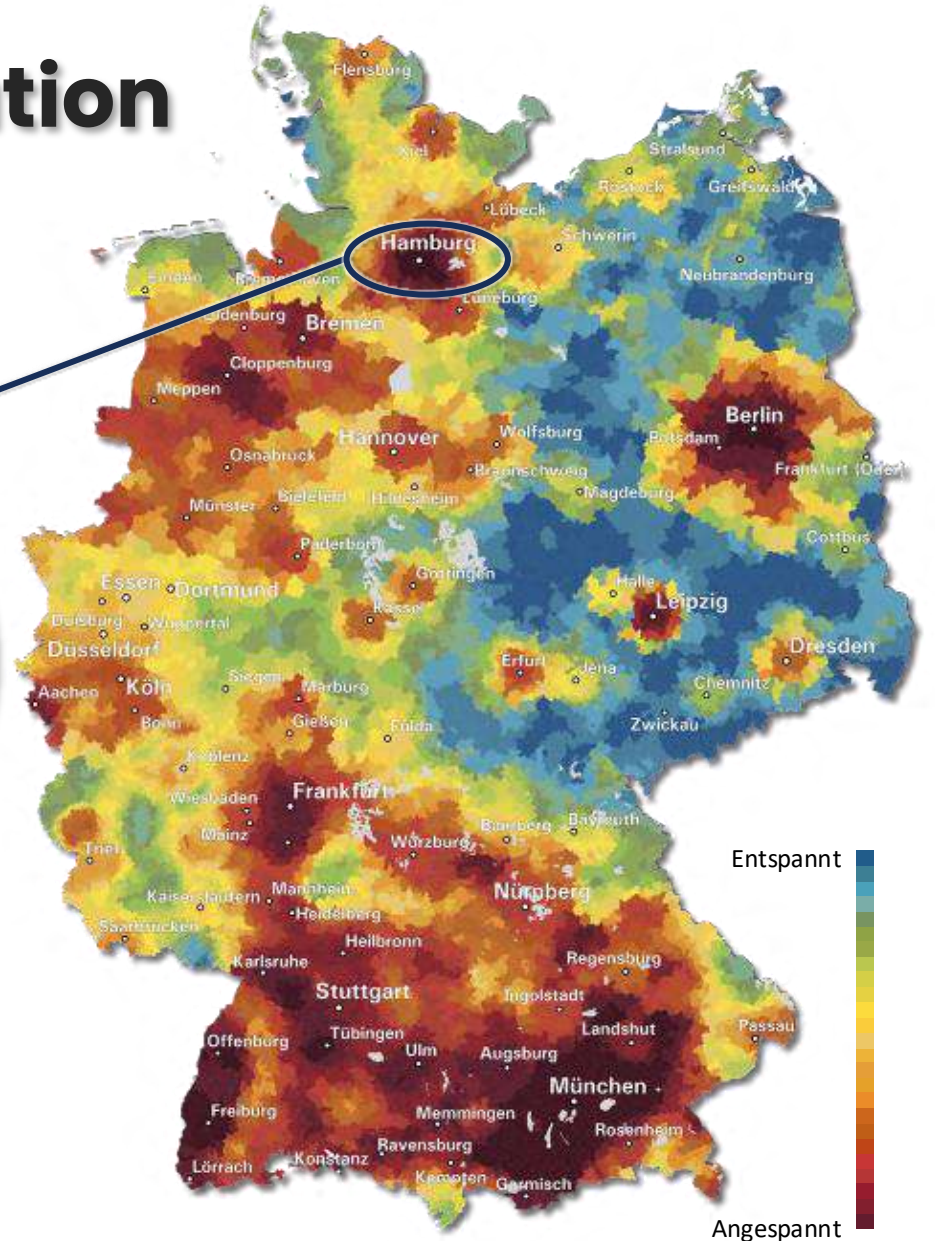
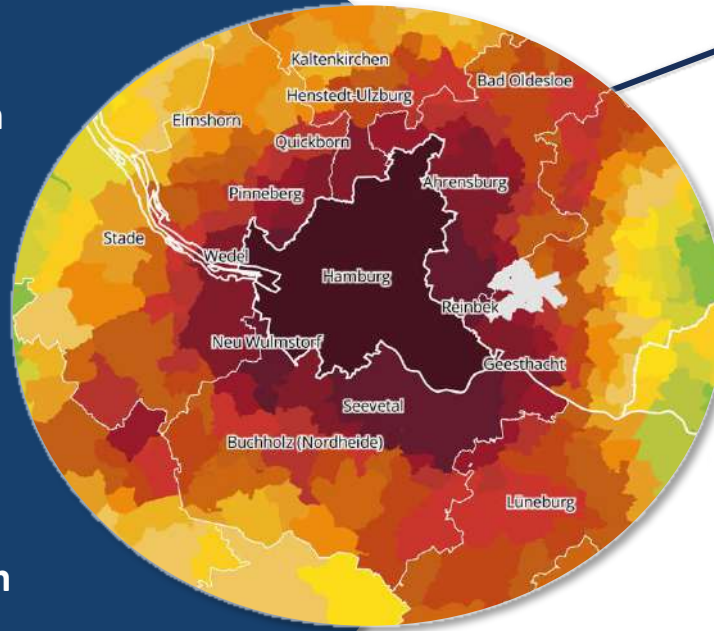


„Top-Ranking: Das UKE zählt zu den Top 50 Krankenhäusern weltweit (Platz 43 in einem 2023 veröffentlichten Ranking von Newsweek/Statista) und gehört damit zur internationalen Elite.“



Angespannte Wohnsituation

- **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**



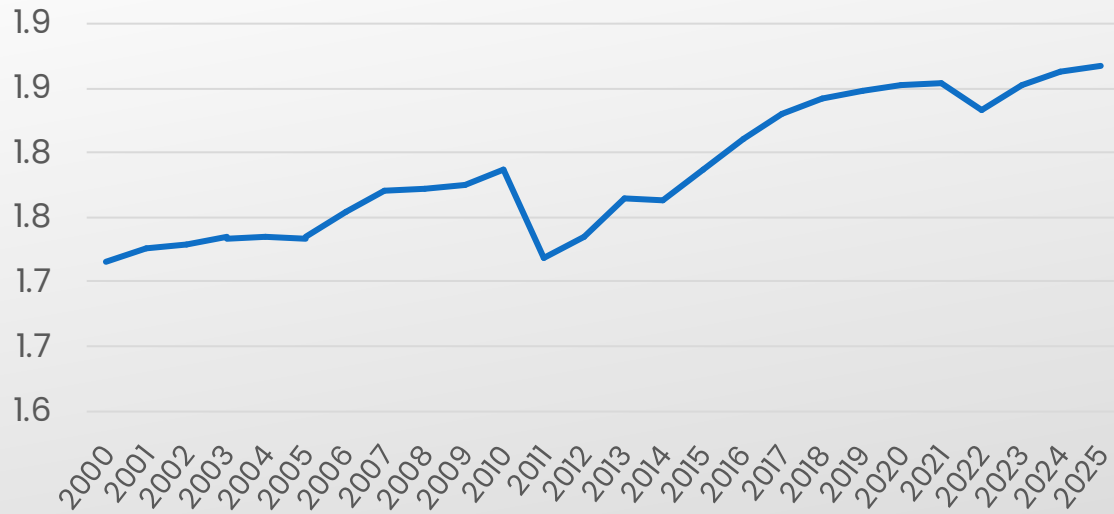
Bevölkerungsentwicklung Hamburg



1.867.832

Bevölkerung
+4,5 % (zu 2015)

Einwohner in Millionen, 2000 bis 2025



Statista: Entwicklung der Gesamtbevölkerung in Hamburg (Abruf: 14.02.2026).
Statistikamt Nord: Bevölkerung Hamburg, 3. Quartal 2025, Fortschreibung Zensus 2022 (Abruf: 14.02.2026).

WELT

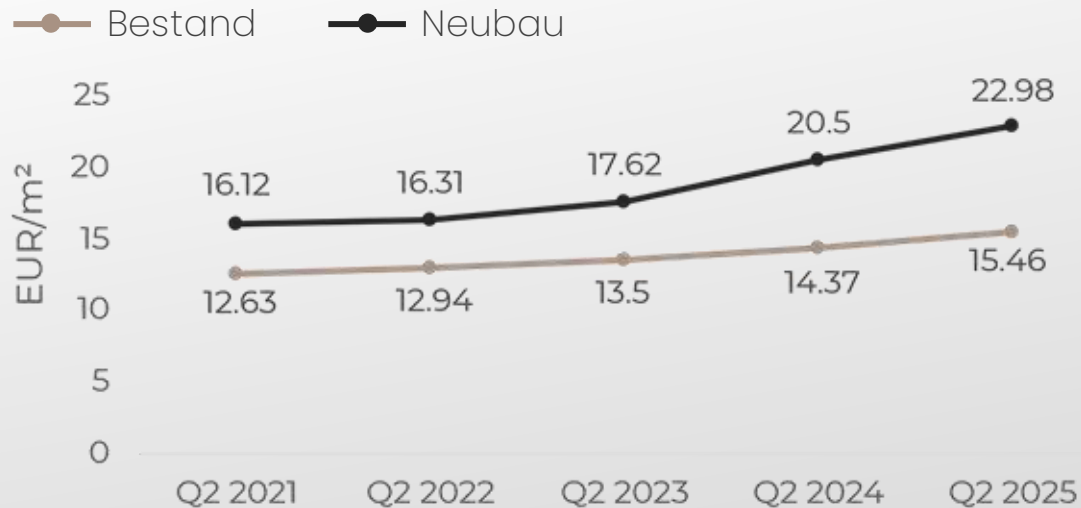
„Wir sehen, dass weniger Menschen umziehen – und das hat Folgen“

Hamburgs Mietmarkt bleibt angespannt, die Nachfrage konzentriert sich laut einer Umfrage auf gute Lagen, in denen aber wenig Bewegung ist. (...) „Der Hamburger Mietwohnungsmarkt bleibt in den begehrten Lagen weiterhin angespannt. Wer dort eine Wohnung sucht, muss schnell sein – die meisten Objekte werden in kürzester Zeit vermietet“, sagt Anika Schönfeldt-Schulz, Vorsitzende des IVD Nord. (...) Die Vermarktungsdauer ist in den Top-Lagen am kürzesten: 89 Prozent der Wohnungen werden dort in weniger als drei Wochen vermietet. (...) „Die Mieten werden weiter steigen – wenn auch moderater“, so Schönfeldt-Schulz. Grund seien die begrenzten Neubauzahlen und die hohe Nachfrage, auch von ehemaligen Kaufinteressenten, die wegen hoher Zinsen auf den Mietmarkt ausweichen.

WELT (12.09.2025): Wohnungsstudie für Hamburg – „Wir sehen, dass weniger Menschen umziehen – und das hat Folgen“ (Abruf: 14.02.2026).

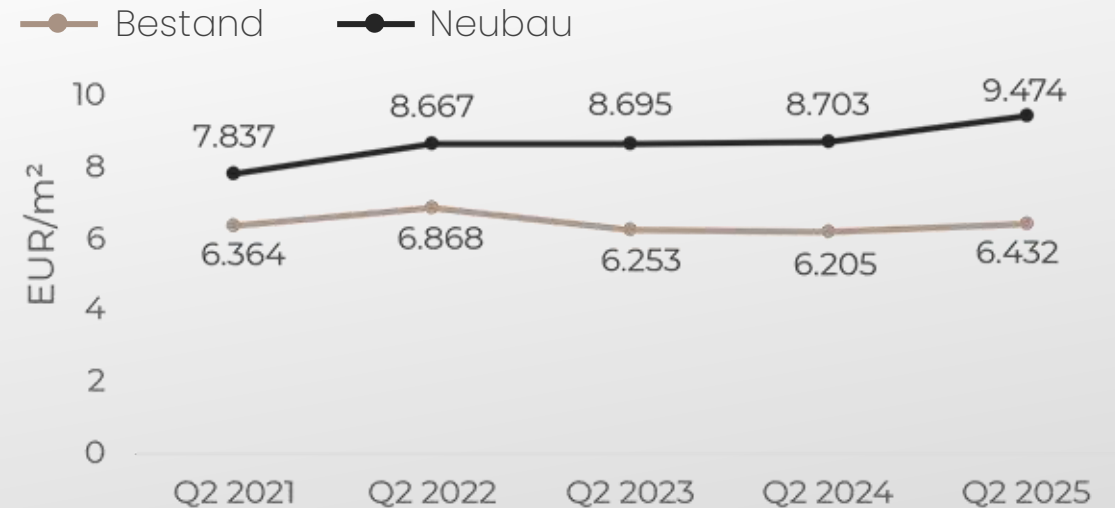
Nachfrage über Angebotsmieten & -preise

Angebotsmiete für Wohnungen



Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise für Wohnungen

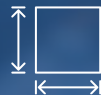


Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential



31.147 EUR

Kaufkraft pro Kopf
104,0 (Kaufkraftindex)



0,3 %

Leerstandsquote
13,7 (Leerstandsindex)



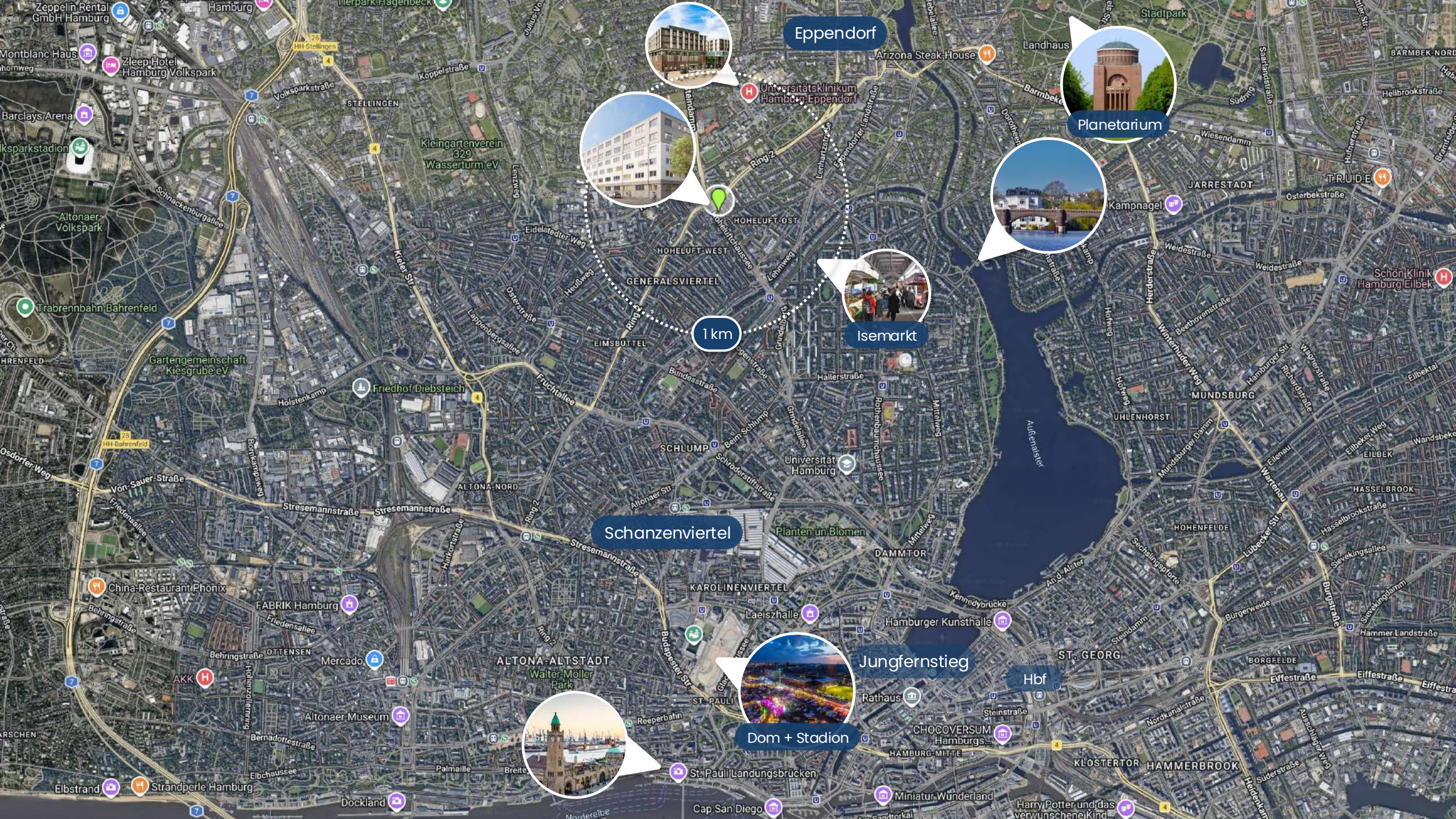
6.325 EUR/m²

Ø-Angebotspreis ETW
+2,4 % (zu 1. Hj. 2024)



810.000 EUR

Ø-Angebotspreis EFH
+4,0 % (zu 1. Hj. 2024)



Eppendorf

Planetarium

Isemarkt

Schanzenviertel

Jungfernstieg

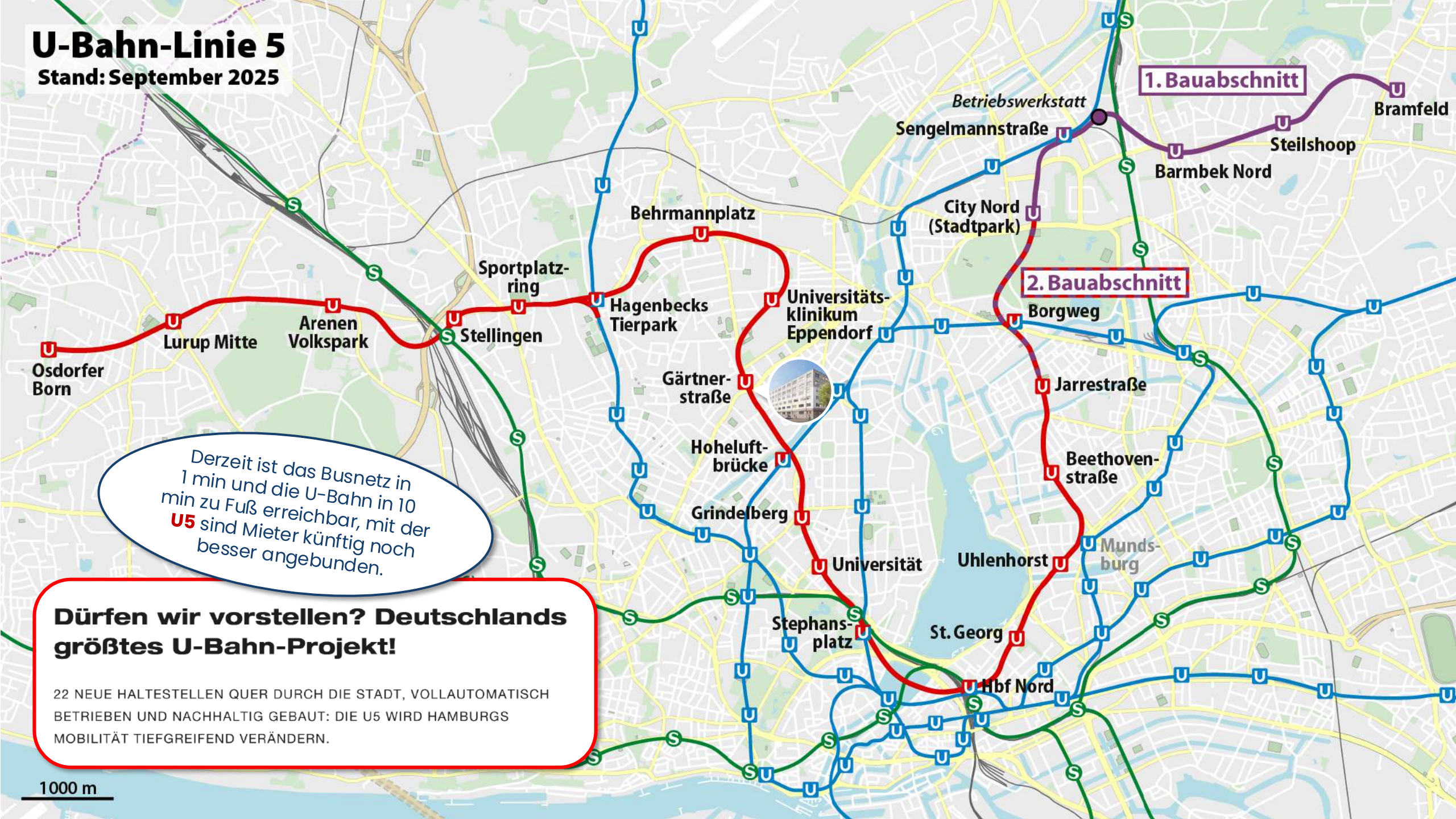
Dom + Stadion

1 km



U-Bahn-Linie 5

Stand: September 2025



Derzeit ist das Busnetz in 1 min und die U-Bahn in 10 min zu Fuß erreichbar, mit der U5 sind Mieter künftig noch besser angebunden.

Dürfen wir vorstellen? Deutschlands größtes U-Bahn-Projekt!

22 NEUE HALTESTELLEN QUER DURCH DIE STADT, VOLLAUTOMATISCH BETRIEBEN UND NACHHALTIG GEBAUT: DIE U5 WIRD HAMBURGS MOBILITÄT TIEFGREIFEND VERÄNDERN.

1000 m

Hamburg: Starker Wirtschaftsstandort mit nachhaltiger Wohnraumnachfrage



Direktlage

Bestandsgebäude **an der Hoheluftchaussee**;
Zufahrt zur **Tiefgarage im Abendrothsweg**.



Quartier Hoheluft-Ost

Sehr kompaktes, dicht besiedeltes Viertel;
Isebekkanal als Grenze Richtung Harvestehude,
Hoheluftchaussee als prägende Kante.



Anbindung/ Erreichbarkeit

Breitenfelder Straße (Ring 2) sorgt für schnelle
Verbindungen; **Innenstadt ca. 10 Minuten** erreichbar.



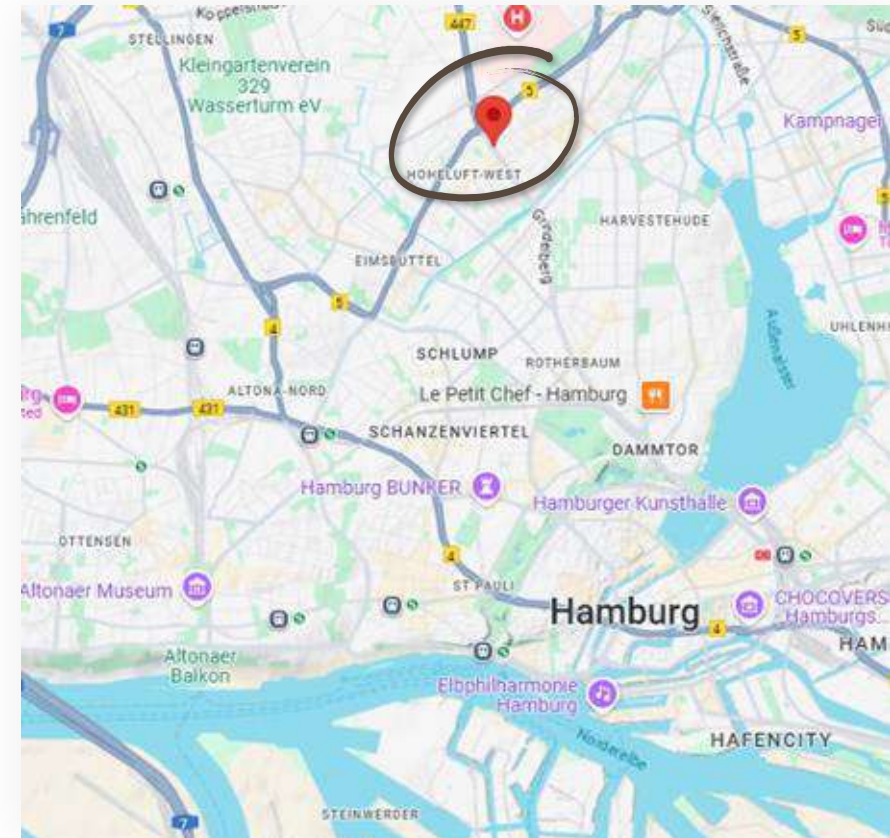
Nahversorgung & Shopping

Tägliche Besorgungen „**auf kurzen Wegen**“;
Hoheluftchaussee & Falkenried bieten u. a.
Supermarkt, Bioläden und Café (plus weitere Angebote).



Bildung, Gesundheit & Freizeit

Nähe zur **Universität, Schulen** in Reichweite, **UKE** in
der Nähe; zudem **Außenalster/Eppendorfer
Park/Stadtpark** sowie viele Lokale &
Veranstaltungsorte im Umfeld.



Eppendorf in direkter Nachbarschaft



Der Lehmweg ist bekannt für viele Cafés, Restaurants und Feinkostläden.



Die U-Bahn verbindet das gesamte Stadtgebiet, sodass Mieter schnell und bequem in alle Teile Hamburgs gelangen.



Willkommen in Hoheluft



Immobilienaufbau
#HamburgHoheluft

Vor Sanierung





Sanierung
bereits gestartet

Das Gebäude wird durch
einen Neubau erweitert.

Gewerbeflächen im
Erdgeschoss werden noch
zu Wohnraum umgewandelt



Wohnungstypen im Vergleich: Drei attraktive Investment-Optionen auf einen Blick

Wohnungstyp

	Typ 1: VERMIETET	Typ 2: IN VERMIETUNG	Typ 3: FRISCH SANIERT
			
Kurzprofil	Saniert & vermietet	Saniert & frei	Frisch kernsaniert
Vermietungsstatus	Bereits vermietet	in Vermietung	Erstvermietung
Sanierungsstand	Kernsanierung vor max. 3–5 Jahren	Kernsanierung vor max. 3–5 Jahren	Frische Kernsanierung + Gewährleistung
Miete	Ist-Miete - gemäß Kaufpreisliste	Vormiete - gemäß Kaufpreisliste	Soll-Miete 32 €/m²
Mod.-Umlage	2 €/m ²	2 €/m ²	-
Garantie	Mietgarantie bis Mod.-Umlage	Vermietungsgarantie + Mietgarantie bis Mod.-Umlage	Erstvermietungsgarantie
Anzahl Einheiten	15	10	7

Wohnungstyp 1: Saniert & vermietet – sofortiger Cashflow mit Mietgarantie



Wohnungstyp 2: Saniert & frei – schnelle Vermietung mit Vermietungsgarantie



Wohnungstyp 3: Frisch kernsaniert – Neubau-Standard, bezugsfertig



Umfang: Rückbau
Wandbeläge/Sanitär, neue Elektro
inkl. UV, Heizkörper/Böden/Bad/
Küche komplett erneuert

Wohnen/Flur: Q2 weiß, Vinyl-
Designboden, plane Heizkörper,
Eingangstüren überarbeitet

Bad: Fliesen 30×60 cm hellgrau,
Walk-in-Dusche (Glas), WC Softclose,
Handtuchheizkörper, Spiegel

Küche: neue EBK (weiß, 40-mm
Beton-Dekor), Ceran + Kühl-Gefrier-
Kombi, LED-Unterbauleuchten, Vinyl-
Designboden

Technik: DIN 18015-2, neue
Schalter/Steckdosen + Daten/WLAN,

Bestand – Hamburg Hoheluft WE 1

Beispielberechnung 1-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 16.000 €
mit 24,00 m² Kaufpreis 239.900 € mit Einbauküche

Jahr 1-3

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	743 €	Zins 4,50 %	886 €
Steuerersparnis	349 €	Verwaltung & Rücklagen	102 €
		Tilgung 1,50 %	313 €
Einnahmen	1.107 €	Ausgaben	1.301 €

Ø 10J monatl.
Invest 313 €

194 €
monatlicher Investitionsbetrag

Bestand – Hamburg Hoheluft WE 1

Beispielberechnung 1-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 16.000 €
mit 24,00 m² Kaufpreis 239.900 € mit Einbauküche

Ab Jahr 4

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	743 €	Zins 4,50 %	857 €
Steuerersparnis	197 €	Verwaltung & Rücklagen	102 €
		Tilgung 1,50 %	342 €
Einnahmen	940 €	Ausgaben	1.301 €

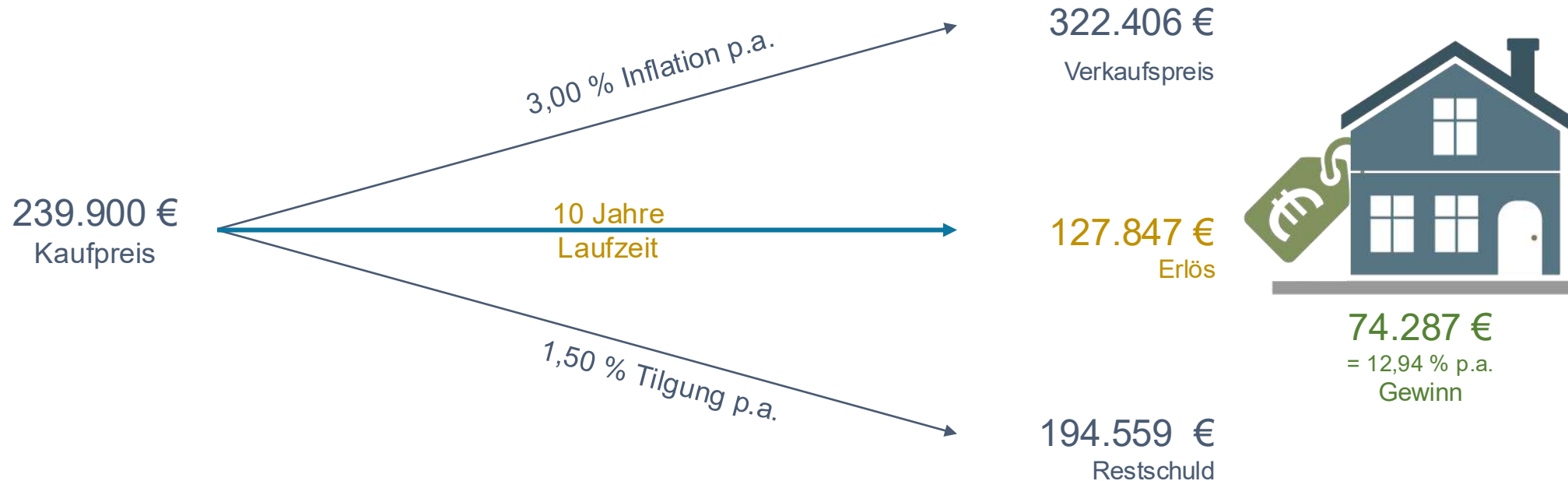
Ø 10J monatl.
Invest 313 €

361 €
monatlicher Investitionsbetrag

Bestand – Hamburg Hoheluft WE 1

Beispielberechnung 1-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 16.000 €
mit 24,00 m² Kaufpreis 239.900 € mit Einbauküche



Objektvorstellung

#HamburgHoheluft

Unter diesem Link oder über den QR-Code erhalten Sie Zugriff auf die Aufzeichnung der exklusiven Objektvorstellung.



In dieser Aufzeichnung präsentieren wir Ihnen:

- einen umfassenden Überblick über das Projekt
- detaillierte Einblicke in die Businessidee der Immobilie

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und in einem persönlichen Beratungsgespräch noch näher auf Ihre individuellen Fragen und Ziele einzugehen.

