

## **FACT SHEET**

### **we-house Baakenhafen - HafenCity Hamburg**

#### **Das Bauprojekt auf einen Blick**

Projektname: we-house Baakenhafen

Standort: Baakenallee 43 + 45 in, 20457 Hamburg, HafenCity

Baustart: Dezember 2024

Fertigstellung: Herbst 2026

Gebäudehöhe: 8 Geschosse + Dachgewächshaus

Wohneinheiten: 32 Eigengenutzte + 22 Förderwohnungen

Bauweise: Holz-Hybrid-Konstruktion mit leimfreien Vollholz-Außenwänden und CO<sub>2</sub>-reduzierten Betondecken

#### **Innovative Bauweise**

- Holz-Hybrid-Konstruktion: Sechs Meter hohe Buche-Holzstützen über Erd- und Zwischengeschoss
- Leimfreie Vollholzwände: Senkrecht stehende Fichtedielen mit Holzschrauben verbunden, vorgefertigt als bis zu 14 Meter lange Wandelemente mit integrierter Dämmung
- CO<sub>2</sub>-reduzierte Betondecken: Spezielle Zementrezeptur minimiert Klimaschädlichkeit
- Baugeschwindigkeit: jedes Geschoss mit 800 m<sup>2</sup> Fläche in drei Wochen

#### **Nachhaltigkeit & Klimaschutz**

- CO<sub>2</sub>-Einsparung: Bis zu 2.666 Tonnen gegenüber konventioneller Bauweise
- Emissionsreduktion: 40 % weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Holzbau
- CO<sub>2</sub>-Speicherung: Ein Kubikmeter Holz speichert ca. eine Tonne CO<sub>2</sub>
- CO<sub>2</sub>-Schattenpreis: Entspricht ca. 677.000 € Klimawert
- Dachwald: 6 Meter hoher Wald in 25 Meter Höhe bindet zusätzlich CO<sub>2</sub>

#### **Soziale Durchmischung**

- 32 Wohnungen für Eigennutzer mit im Mittel 9.500 € /qm, 100 % vergeben
- 22 Wohnungen in den drei Hamburger Förderwegen, Kaltmiete ab 7,10 EUR/m<sup>2</sup>
- Zielgruppen: Familien, Senioren, Studierende, Menschen mit Behinderung
- Wohnungstypen: 2-5-Zimmer-Wohnungen, WGs, Mikroapartments
- Familienanteil HafenCity: 27,1 % Haushalte mit Kindern (Hamburg: 17,8 %)

#### **Kreislaufwirtschaft**

- Dachgewächshaus: Ganzjähriger Anbau von Salaten, Kräutern, Microgreens
- Wasser-/Wärmerückgewinnung: Optimierte Ressourcennutzung
- Restaurant im EG: Verarbeitung der Dach-Ernte zu schmackhaften Gerichten
- Sharing-Konzepte: Gemeinschaftsräume und geteilte Ressourcen
- Community-Ansatz: Bewohner gestalten Projekt aktiv mit

#### **Investment-Struktur**

- Rechtsform: Soziale GmbH & Co. KG
- Mindestinvestment: 200.000 Euro, davon 70.000 € Eigenkapital
- Kosten pro vermietbarer Wohn- und Nutzfläche lediglich 5.160 € / m<sup>2</sup> durch hohe Zuschüsse und Quersubvention

- Steuervorteile: Durch Sonderabschreibung von 5 % degressiv auf Mietwohnungen hohe Verlustzuweisung
- Investmentziel: Finanzierung von Mietwohnungen und Gewerbeflächen
- Renditemodell: Stabile Mieteinnahmen + steuerliche Vorteile + hoher Wertzuwachs

### **Projektentwickler**

Archy Nova Projektentwicklung GmbH

- Gründung: 1984
- Gründer: Gerd Hansen
- Büros: Baden-Württemberg und Hamburg
- Expertise: 40 Jahre Erfahrung im ökologischen Bauen
- Auszeichnungen: DENA, Architektenkammer, SPIEGEL, ImmobilienAwardStuttgart u.v.m
- cohousing Projekte seit 1992 u.a. in Vaihingen Enz, Stuttgart, Bietigheim, Esslingen
- we-house Serie: Zweites Projekt nach Herne (seit 2023 bewohnt)

### **Besonderheiten des Standorts**

- Lage: Baakenpark, doppelte Wasserlage (Norderelbe/Hafenbecken)
- HafenCity-Profil: Überdurchschnittlich familienfreundlich
- Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel, Radwege
- Quartiersentwicklung: Teil der östlichen HafenCity
- Nachhaltigkeit: 5-fach Platin-Standard des HafenCity Umweltzeichen

### **Technische Daten**

- Bruttogeschossfläche: Ca. 5.700 m<sup>2</sup>
- Geschosse: 8 + Dachebene
- Aufzug: Vorhanden
- Energiestandard: Effizienzhausstandard 55
- Heizung/Lüftung: Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung

### **Pressekontakt**

we-house Baakenhafen GmbH & Co.KG  
Baakenallee 41  
20457 Hamburg

Telefon: +49 40 285 334 18

Website: [www.baakenhafen.we-house.life](http://www.baakenhafen.we-house.life)

Ansprechpartner für Medien:

Yannik Hansen-Schütz, Geschäftsführer

Gerd Hansen, Geschäftsführer

Stand: Oktober 2025