

MEDIENMITTEILUNG

Hamburg, 26. September 2017

Wohnungsmarktstudie: Norddeutsche B-Städte bieten bessere Rendite-Risiko-Konditionen als Hamburg

- Wüest Partner Deutschland veröffentlicht erste vergleichende Analyse zu den wichtigsten 15 norddeutschen Städten
- Hannover, Lüneburg, Osnabrück und Braunschweig punkten mit hohen Renditen und vergleichbar geringeren Risiken
- Wolfsburg, Braunschweig und Hamburg mit dem größten Mietwachstum
- Prognose: Wohnungsmieten dürften in Osnabrück und Lüneburg besonders deutlich steigen
- Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser verdoppelten sich seit 2007 in Oldenburg, Flensburg und Rostock

Hamburg – Steigende Mieten und Kaufpreise, das betrifft im Norden Deutschlands nicht nur die Metropole Hamburg, mittlerweile verzeichnen auch viele norddeutsche B-Städte wie Braunschweig, Hannover oder Osnabrück deutlich positive Entwicklungen. Investoren finden damit auch außerhalb der Elbmetropole lohnende Wohnungsmärkte mit attraktiven Risiko-Rendite-Profilen. Das ist ein Ergebnis der Studie „Norddeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven 2017“. Wüest Partner Deutschland hat in der ersten vergleichenden Wohnungsmarktstudie 15 Städte aus Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein sowie Bremen und Hamburg analysiert.

Demnach ist auch mittelfristig mit einer weiter steigenden Nachfrage auf den norddeutschen Wohnungsmärkten zu rechnen. Die Haushaltszahlen wachsen stärker als die Einwohnerzahlen und der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf, lassen die Wohnflächennachfrage der B-Städte im Norden Deutschlands überproportional ansteigen. Darüber hinaus haben die untersuchten Städte aufgrund ihrer durchgängig positiven Wanderungssalden und Einpendlerüberschüsse eine wichtige Bedeutung als Oberzentrum für Ihre Region. Insbesondere für die drei Städte Oldenburg,

**W&P
Immobilienberatung GmbH**

Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
20354 Hamburg
Deutschland
T +49 40 608660 82
wuestpartner.com/de
Regulated by RICS

Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 80521
USt-ID DE256280970

Geschäftsführer:
Jan Bärthel MRICS
Karsten Jungk MRICS
Andreas Pörschke MRICS

In der Schweiz:
Zürich, Genf, Bern, Lugano

Osnabrück und Lüneburg erwartet Wüest Partner auch mittelfristig eine sehr positive demografische Entwicklung. Zudem sollen Einwohner- und Haushaltszahlen nicht nur in Hamburg, sondern auch zukünftig in Hannover, Braunschweig, Kiel, Lübeck, Wolfsburg, Rostock, Bremerhaven und Flensburg steigen.

Wohnbautätigkeit deutlich hinter dem Bedarf

„Die Wohnbautätigkeit bleibt allerdings deutlich hinter dem Bedarf zurück und deckte in den vergangenen Jahren beispielsweise in Kiel und Lübeck nur ein Fünftel und in Braunschweig nur ein Viertel der Nachfrage“, sagt Volker Ottenströer, Leiter Standort Hamburg, Wüest Partner Deutschland. Doch auch Bremen und Hannover (rd. 40 Prozent) und Hamburg (rd. 50 Prozent) weisen im Verhältnis zum Bedarf niedrige Zahlen an Baufertigstellungen auf. Der Nachfrageüberschuss lässt auch die Leerstandsquoten deutlich sinken. Oldenburg und Hamburg verfügen mit einem (Fluktuations-) Leerstand von unter 1,0 Prozent über die wenigsten freien Wohnungen der 15 untersuchten Städte. Entsprechend hoch wird der Wohnflächenbedarf für die kommenden Jahre eingeschätzt. Neben den rd. 14.000 neuen Wohnungen, welche Hamburg jährlich benötigt, liegen auch die Region Hannover mit einem jährlichen Bedarf von rund 6.000 Wohneinheiten und Bremen mit rund 3.000 Wohneinheiten weit vorne.

Kaufpreise steigen stärker als die Mieten

Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Mieten, die in den vergangenen zehn Jahren weiter stark gestiegen sind. So verzeichnen Wolfsburg (76 Prozent), Braunschweig (55 Prozent) und Hamburg (49 Prozent) das größte Mietwachstum. Für Osnabrück und Lüneburg sagt Wüest Partner auch mittelfristig einen besonders deutlichen Anstieg der Mieten voraus. Weiter steigen werden die Mieten aber auch in Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Flensburg. Dennoch lag der Anstieg der Mieten seit 2007 in den betrachteten Städten mit durchschnittlich rund 33 Prozent weit hinter dem Anstieg der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser mit rund 63 Prozent. Die höchsten Preissteigerungen der letzten Dekade verzeichnete nicht Hamburg (85 Prozent), sondern Oldenburg, Flensburg und Rostock, wo sich die Quadratmeterpreise von

Mehrfamilienhäusern mehr als verdoppelten. Die Gefahr einer Immobilienblase sieht Wüest Partner dennoch noch nicht. Setzt sich die Entkoppelung von Kaufpreisen und erzielbaren Mieten fort, könnte dies jedoch im Falle einer Zinswende zu spürbaren Preiskorrekturen führen.

Attraktive Risiko-Rendite-Profile norddeutscher Mittelstädte

Die guten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Miet- und Leerstandsentwicklung sowie die zu geringe Neubautätigkeit und mangelnde alternative Kapitalanlagemöglichkeiten sprechen insbesondere bei Mehrfamilienhäusern für stabile Preise. Lohnende Wohnungsmärkte finden sich unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten unter anderem in Hannover, Lüneburg, Osnabrück oder Braunschweig bei einem nur geringfügig höheren Risiko als in der Elbmetropole und durchschnittlichen Brutto-Renditen von 5,3 bis 5,9 Prozent. Für risikofreudige Investoren sind beispielsweise Wilhelmshaven, Bremerhaven oder Schwerin mit durchschnittlichen Renditen von 7,1 bis 8,0 Prozent geeignete Investitionsstandorte.

Abbildung 1: Veränderung der Mieten 2007 bis 2017 in norddeutschen Städten (Angebotsmieten)

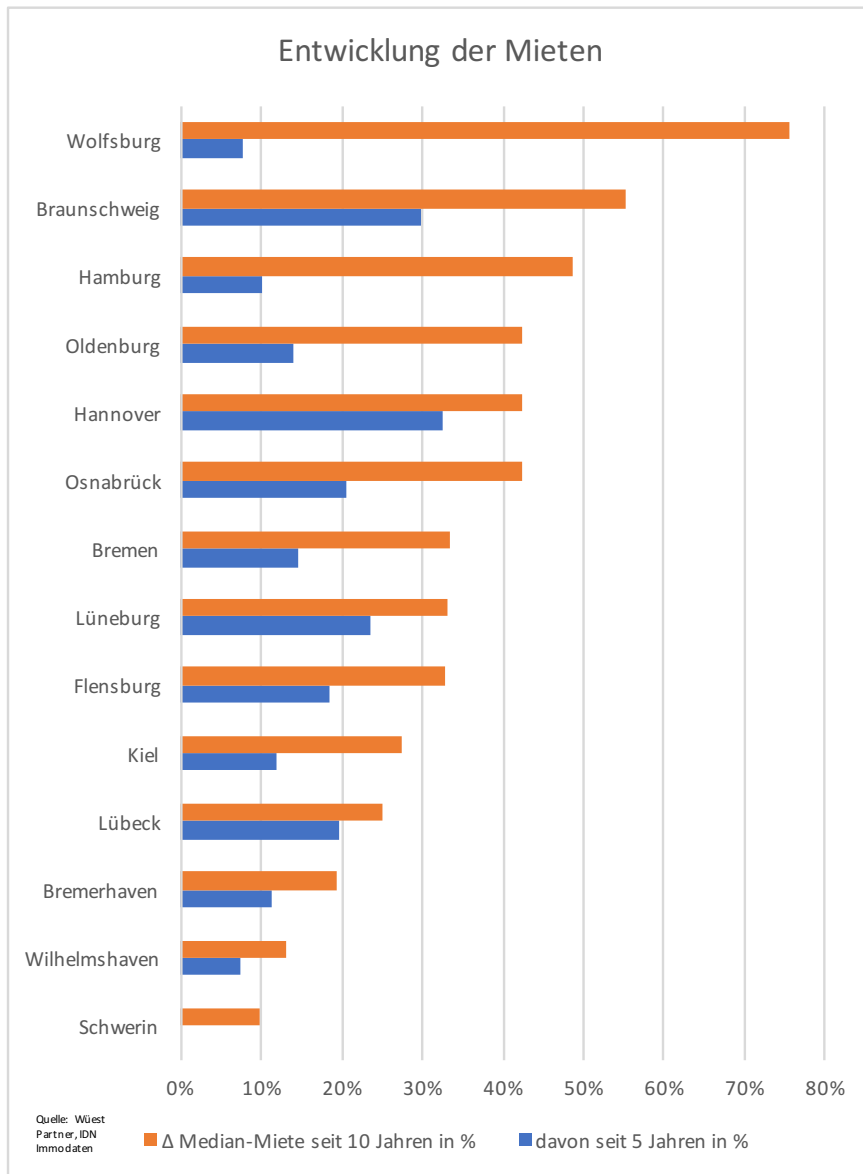
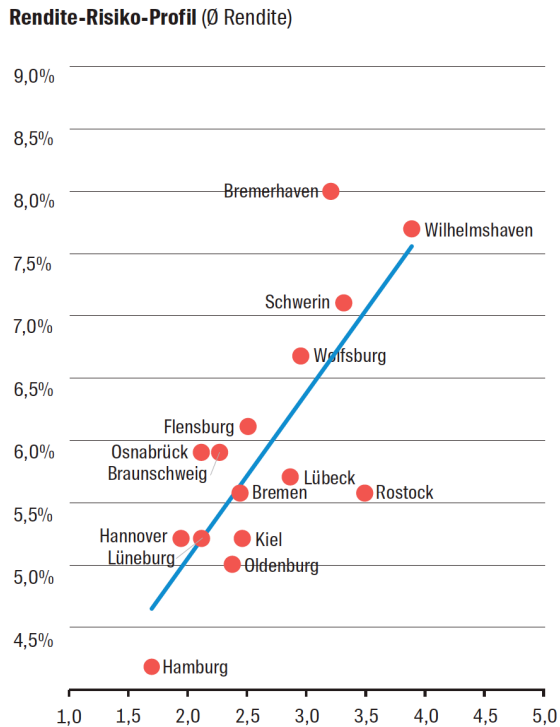
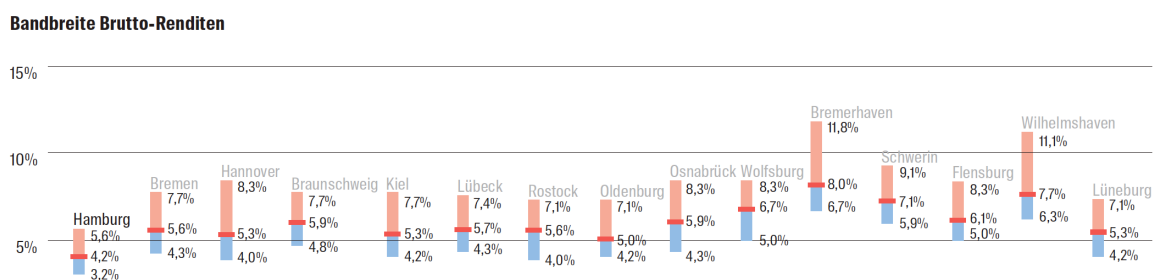


Abbildung 2: Risiko-Rendite-Profile der untersuchten Städte Norddeutschlands (Ø Brutto-Rendite)



Quelle: Wüest Partner Deutschland

Abbildung 3: Bandbreite der Brutto-Renditen



Quelle: Wüest Partner Deutschland

Die vollständige Studie steht inklusive umfassendem Datenmaterial als interaktives PDF-Dokument unter folgendem Link kostenlos zur Verfügung:

<https://www.wuestpartner.com/de/publikationen>

Wüest Partner Deutschland

Wüest Partner Deutschland wurde 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt (Main), Berlin und Hamburg. Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Wüest Partner in Deutschland stehen die Bewertung von Immobilienportfolien und Einzelobjekten. Hierzu zählen Ankaufs- und laufende Bewertung durch Marktwert-, Beleihungswert- und Fair-Value-Ermittlungen nach deutschen und internationalen Methoden. Darüber hinaus fokussiert sich Wüest Partner auf die Immobilienmarktanalyse sowie die strategische Beratung von Unternehmen, Investoren und vermögenden Privatkunden bei Transaktionen und Investments.

Wüest Partner Deutschland ist die deutsche Tochtergesellschaft der 1985 gegründeten Unternehmensberatung Wüest Partner AG, die mit rd. 180 Mitarbeitern eine führende Stellung als unabhängiger Berater im Schweizer Immobilienmarkt einnimmt. Wüest Partner steht nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Kontakt Wüest Partner Deutschland

W&P Immobilienberatung GmbH
Bockenheimer Landstraße 98-100
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 2193 888-0
frankfurt@wuestpartner.com
www.wuestpartner.com/de

W&P Immobilienberatung GmbH

Litfass-Platz 2
10178 Berlin
T +49 30 2576 087-0
berlin@wuestpartner.com
www.wuestpartner.com/de

W&P Immobilienberatung GmbH

Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
20354 Hamburg
T +49 40 210 690 24
hamburg@wuestpartner.com
www.wuestpartner.com/de

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH
Jan Wächter
Wallstraße 16
10179 Berlin
T +49 30 284498747
waechter@rueckerconsult.de