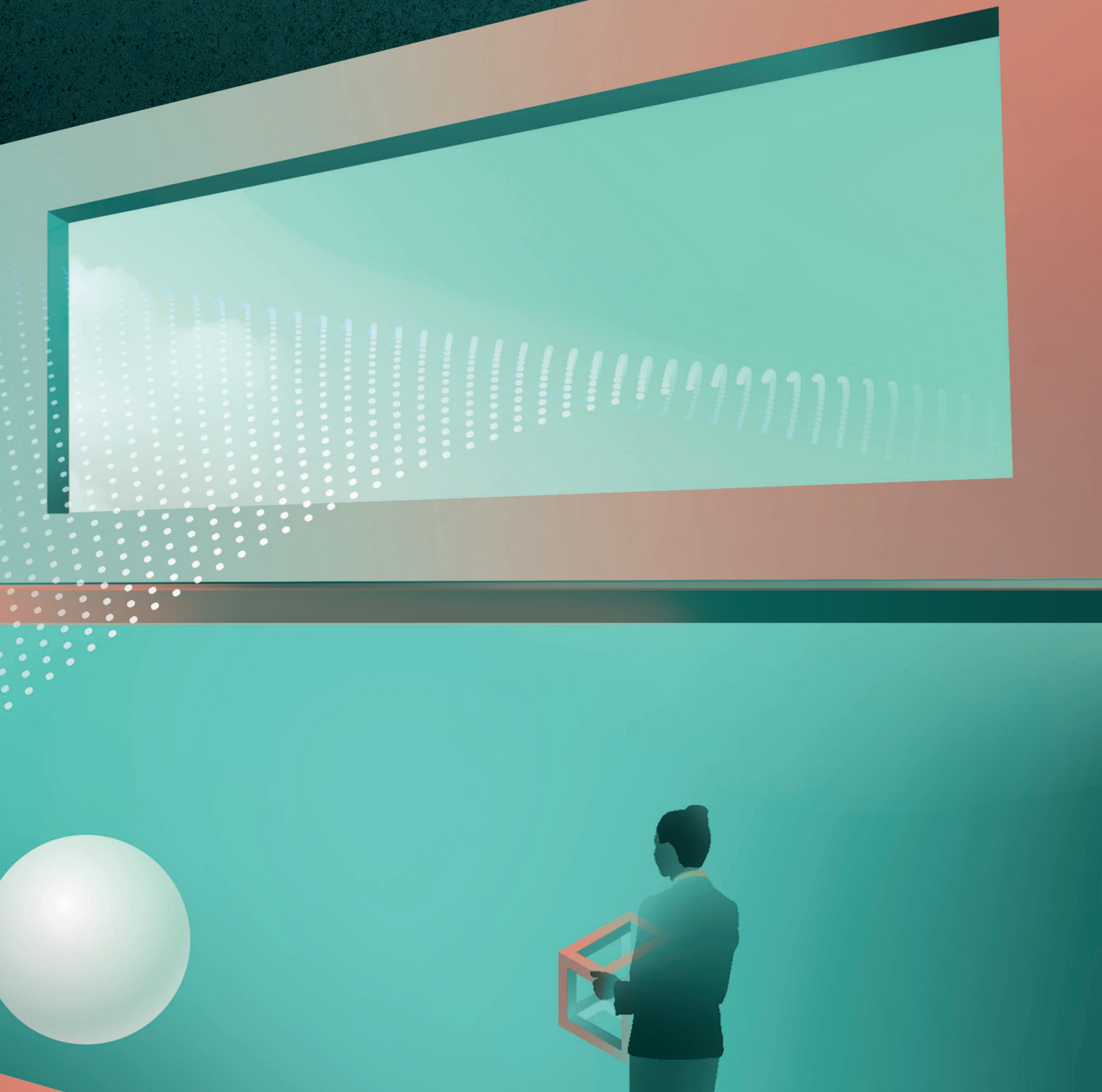


Norddeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven

2019



Impressum

Herausgeber

Wüest Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH
Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main, München

Inhalt, Konzept, Layout und Satz

Wüest Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH
Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main, München

Rechtliche Hinweise

Alle Informationen und Daten konzeptioneller und inhaltlicher Art dieser Marktstudie fallen unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze des Urheberrechtes. Sie sind nur zur Information des Empfängers bestimmt. Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Herausgebers erlaubt.

Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben bei dem Herausgeber.

Kontakt

Wüest Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH
Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
20354 Hamburg
Tel +49 40 210 69 024
hamburg@wuestpartner.com
www.wuestpartner.com/de

Inhalt

1	Demografie.....	4
2	Wirtschaftskraft.....	5
3	Wohnungsbestand.....	6
4	Wohnbautätigkeit.....	7
5	Mietwohnungsmarkt.....	8
6	Eigentumswohnungen.....	9
7	Wohn-Investmentmarkt / Mehrfamilienhäuser.....	10
8	Rendite-Risiko-Profil.....	11
	Anhang 1: Stadtteilkarten Hamburg.....	12
	Anhang 2: City-Profile.....	14
	Datenquellen und Verfasser.....	30

Anhaltendes Bevölkerungswachstum auch außerhalb Hamburgs

Der Trend der Zuwanderung und Urbanisierung hält an. Dies zeigt sich in überdurchschnittlich stark steigenden Einwohnerzahlen in den norddeutschen Großstädten. Interessant ist, dass sich die Verstärkung in einzelnen regionalen Oberzentren stärker auswirkt als in der Metropole Hamburg. Die stärksten prozentualen Steigerungen der Einwohnerzahlen der letzten Jahre verzeichneten Lüneburg, Flensburg und Osnabrück. Insbesondere viele Städte im Speckgürtel Hamburgs konnten aufgrund starker Überschwappeffekte die Einwohnerzahlen stärker steigern als die Elbmetropole selbst.

Die positiven Berufs-Pendlersaldi (Einpendler minus Auspendler) verdeutlichen die Bedeutung der norddeutschen Großstädte nicht nur als Wohn- sondern auch als Arbeitsort. In Bezug auf die Einwohnerzahl ist insbesondere die VW-Stadt Wolfsburg eine enorme Einpendler-Stadt. Bei Bereitstellung attraktiven und bezahlbaren Wohnraums können die Städte hieraus weitere Einwohner gewinnen.

Die Bevölkerungsprognosen bis 2030 in den 15 untersuchten Städten sind bis auf Wilhelmshaven durchweg positiv. Diese Prognose geht einher mit der Attraktivität der norddeutschen Großstädte als Wohn- und Arbeitsstandort, was auch durch die positiven Wanderungs- und Pendlersaldi bestätigt wird.

Das Bevölkerungs- und Haushaltswachstum führt zu einer anhaltend starken Nachfrage nach Wohnungen in den norddeutschen Großstädten.

Demografie Nord-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



	Einwohner 2018	Δ Einwohner seit 2014	Ø Wanderungs-saldo (in % d. Bev.)	Pendlersaldo Ein-/Auspendler	Haushalte 2018	Ø Haushaltsgröße (Personen)	Bewertung Demografie
Bevölkerung							
Deutschland	82.792.351	2,5%	0,5%	-	40.995.949	2,02	↗
Hamburg	1.830.584	4,8%	1,0%	225.059	1.013.143	1,81	↑
Bremen	568.006	3,5%	0,5%	72.823	308.656	1,84	↗
Hannover	535.061	3,2%	0,4%	116.275	296.245	1,81	↑
Braunschweig	248.023	0,3%	-0,1%	29.111	146.305	1,70	↗
Kiel	247.943	2,7%	0,2%	33.528	144.323	1,72	↑
Lübeck	216.318	0,2%	0,2%	18.262	119.284	1,81	↗
Rostock	208.409	2,4%	0,5%	10.741	122.038	1,71	↗
Oldenburg	167.081	4,7%	0,9%	18.949	94.373	1,77	↑
Osnabrück	164.374	5,2%	0,2%	28.981	89.935	1,83	↑
Wolfsburg	123.914	1,2%	0,2%	68.778	65.513	1,89	↗
Bremerhaven	113.026	3,8%	0,3%	12.865	58.298	1,94	↗
Schwerin	95.797	4,6%	0,5%	15.061	52.725	1,82	→
Flensburg	88.519	5,4%	1,4%	12.422	49.307	1,80	↗
Wilhelmshaven	76.316	0,8%	0,8%	4.523	42.268	1,81	↘
Lüneburg	77.539	6,9%	0,8%*	13.794	40.247	1,93	↑

* Regions-/Kreisdaten, Quellen: Destatis, Statistische Landesämter, BA Statistik, GfK, eigene Daten und Berechnungen

Steigende Kaufkraft stabilisiert Wohnkostenbelastungsquote

Die Beschäftigung hat in den norddeutschen Städten – analog zum Bundestrend – weiterhin zugelegt. Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz aufziehender Wolken z.B. in Form von Brexit, internationalen Handelsstreitigkeiten, Zinswende (?) und Schuldenbergen (nicht nur Italiens) erstaunlich robust. Seit 2015 hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den norddeutschen Städten um über 5% zugelegt – dennoch weniger stark als der Bundesdurchschnitt. Das stärkste Beschäftigungswachstum verzeichneten hierbei Flensburg, Lübeck und Lüneburg gefolgt von Hamburg. Wolfsburg, Schwerin und Wilhelmshaven bilden hier die Schlusslichter.

Die Kaufkraft hat in den vergangenen 5 Jahren im Norden um durchschnittlich knapp 12% zugelegt. Besonders stark war das Wachstum in Schwerin, Wolfsburg und Lüneburg.

Besonders stark durch Wohnkosten belastet sind weiterhin die Haushalte in Hamburg, Oldenburg, Lüneburg und Bremen. Die deutlich angestiegene Kaufkraft jedoch dämpft die steigende Wohnkostenbelastung der Haushalte durch ansteigende Mieten. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die rechnerische Wohnkostenbelastungsquote – wenn auch auf hohem Niveau – aufgrund überwiegend „moderater“ Mietpreisanstiege durch die steigende Haushaltskaufkraft neutralisiert werden.

Die positive – wenn auch fragile – Entwicklung der Wirtschaftslage, Beschäftigung und Kaufkraft in den norddeutschen Städten festigt Wohnimmobilien als Investmentkategorie.

Wirtschaftskraft Nord-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



	SVP Beschäftigte (AO) 2018	Δ SVP seit 2015	Pendlersaldo in % der SVP	Arbeitslosenquote Mai 2019	Kaufkraft-Index pro Person	Δ Kaufkraft pro Person seit 2014	Ø Wohnkosten- belastungsquote	Bewertung Wirtschaftskraft
Wirtschaftskraft								
Deutschland	32.870.200	6,8%	–	4,9%	100,0	12,3%	23,2%	→
Hamburg	974.482	6,8%	23,1%	6,1%	109,7	11,1%	31,9%	↗
Bremen	277.297	6,5%	26,3%	9,5%	92,4	8,5%	28,4%	↗
Hannover	324.727	5,3%	35,8%	6,5%*	101,0	9,4%	27,3%	↗
Braunschweig	130.103	5,3%	22,4%	4,9%	106,4	10,2%	26,9%	↑
Kiel	123.935	5,5%	27,1%	7,7%	87,8	10,0%	28,3%	↗
Lübeck	97.350	7,8%	18,8%	7,3%	91,1	11,3%	27,4%	↗
Rostock	90.457	4,9%	11,9%	6,7%	86,3	12,3%	24,8%	↗
Oldenburg	82.696	5,4%	22,9%	6,0%	100,4	8,7%	30,3%	↗
Osnabrück	93.733	4,4%	30,9%	6,6%	96,7	13,1%	28,2%	↗
Wolfsburg	120.757	1,8%	57,0%	4,6%	115,5	14,2%	25,3%	→
Bremerhaven	53.093	4,6%	24,2%	12,3%	81,6	10,4%	22,4%	↘
Schwerin	50.417	2,4%	29,9%	8,5%	90,3	15,0%	20,7%	→
Flensburg	44.045	8,0%	28,2%	7,7%	89,0	11,7%	27,0%	→
Wilhelmshaven	30.112	4,1%	15,0%	10,5%	87,5	10,4%	22,7%	↘
Lüneburg	41.205	7,5%	33,5%	5,2%	97,7	13,9%	28,5%	↑

* Regions-/Kreisdaten, Quellen: BA Statistik, GfK, eigene Daten und Berechnungen

Leerstand sinkt weiter

In den vergangenen 5 Jahren ist der Wohnungsbestand in den norddeutschen Städten unterdurchschnittlich um 2,2% angestiegen. Hierbei waren die Städte höchst unterschiedlich aktiv. Oldenburg und Lüneburg waren die Baumeister mit über 5% plus beim Wohnungsbestand, gefolgt von Hamburg mit +3,8%. Nur in Bremerhaven wurde mehr zurück- als neugebaut.

Der Anteil der 1- bis 2-Zimmerwohnungen liegt in den norddeutschen Städten - bis auf Wilhelmshaven und Wolfsburg - deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Der Anteil der Wohnungen in neueren Gebäuden mit Baujahr ab 2000 liegt im Schnitt der norddeutschen Städte bei 9%, gegenüber ca. 11% im Bundesdurchschnitt. Die oben erwähnten Baumeister Lüneburg und Oldenburg liegen hier mit ca. 15% an der Spitze. In Wilhelmshaven und Bremerhaven liegt dieser Anteil gerade bei etwa 5%.

Die durchschnittliche Leerstandsquote der norddeutschen Städte ist auf 2,7% gesunken. Anhaltend hoher Wohnungsleerstand ist jedoch in Schwerin, Bremerhaven und Wilhelmshaven anzutreffen. Die hohen Leerstandsquoten in diesen drei Städten korrespondieren mit den dort sehr hohen Versorgungsquoten. Ansonsten verfügen die meisten norddeutschen Städte - und insbesondere die Studentenstädte - über deutlich weniger Wohnungen als Haushalte.

Die niedrigen Versorgungsquoten und Leerstände reduzieren Vermietungsrisiken und machen Wohnimmobilien zu einer relativ sicheren Asset-Klasse.

Wohnungsbestand Nord-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich

↓
↔
↑

Negativ Stabil Positiv

	WE insgesamt 2017/18	Anteil MFH an allen Wohn- gebäuden	Ø Wfl. je Wohnung 2017/18	Δ WE seit 2012 in %	Anteil 1- & 2-Zi.- Wohn.	Anteil 3- & 4-Zi.- Wohn.	Anteil WE in Neubauten mit Bj. ab 2000	Eigen- tümer- quote	Leer- stands- quote	Versorgungs- quote (WE/HH)	Bewertung
Wohnungsbestand											
Deutschland	41.968.066	16,8%	88,8	2,8%	12,6%	47,1%	11,1%	45,8%	2,9%	102,4%	→
Hamburg	946.199	32,4%	74,5	3,8%	16,2%	60,0%	10,0%	24,1%	0,5%	93,4%	↑
Bremen	294.355	22,4%	78,9	1,8%	17,1%	51,6%	7,8%	40,7%	1,8%	95,4%	↗
Hannover	295.357	40,4%	75,3	1,7%	14,8%	60,8%	5,9%	24,9%	1,8%	99,7%	↗
Braunschweig	138.206	30,9%	79,6	1,4%	12,2%	56,1%	6,9%	32,6%	1,9%	94,5%	↑
Kiel	134.355	32,4%	70,4	1,4%	19,0%	56,4%	5,0%	27,3%	1,4%	93,1%	↑
Lübeck	117.221	24,3%	72,7	1,6%	17,5%	54,3%	8,6%	30,9%	1,4%	98,3%	↗
Rostock	122.288	44,3%	63,9	2,5%	29,0%	57,3%	10,3%	13,7%	2,8%	100,2%	→
Oldenburg	92.270	16,5%	86,7	6,5%	13,1%	46,0%	14,8%	40,6%	0,8%	97,8%	↗
Osnabrück	87.201	29,4%	83,1	2,8%	13,4%	52,2%	7,6%	34,2%	1,6%	97,0%	↑
Wolfsburg	65.795	19,6%	86,9	3,0%	8,7%	52,7%	11,9%	41,8%	1,5%	100,4%	→
Bremerhaven	63.625	26,4%	75,7	-1,6%	18,9%	54,9%	5,4%	31,5%	6,6%	109,1%	↘
Schwerin	58.639	41,4%	67,1	-0,0%	20,2%	61,1%	8,3%	15,7%	8,6%	111,2%	↓
Flensburg	49.507	27,7%	76,8	2,6%	17,1%	55,1%	10,1%	28,1%	2,8%	100,4%	→
Wilhelmshaven	45.551	29,7%	80,2	0,8%	7,7%	58,9%	4,4%	30,9%	6,0%	107,8%	↘
Lüneburg	39.516	21,3%	78,9	5,0%	16,3%	50,6%	15,8%	35,2%	1,4%	98,2%	↗

Quellen: Destatis, Zensusdaten, Empirica, eigene Daten und Berechnungen

Bautätigkeit bleibt weiterhin hinter Bedarf zurück

In den meisten Städten hat die Wohnbautätigkeit in den vergangenen Jahren zwar zugenommen, liegt aber immer noch zumeist unter dem regionalen Wohnungsbedarf.

Nur die Städte Oldenburg, Lüneburg und Hamburg weisen im Durchschnitt der vergangenen Jahre eine höhere Neubauquote als der Bundesdurchschnitt auf. Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt auf Mehrfamilienhäusern. In Hamburg entstehen beispielsweise über 82% der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Durchschnittlich umfassen im Norden neue Wohngebäude etwa 13 Wohneinheiten. Besonders groß sind die neuen Wohnobjekte in Lüneburg, Bremen und Kiel.

In Flensburg, Oldenburg, Lübeck, Kiel, Rostock und Hamburg werden mit 79 bis 86 qm Wohnfläche je Neubauwohnung die kleinsten Wohnungen gebaut. Auffällig ist der deutlich angestiegene Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen in den Neubauten. Im Vergleich zum Anteil an bestehenden Wohnungen, werden aktuell fast doppelt so viele 1- und 2-Zimmerwohnungen gebaut. In Oldenburg entfallen über die Hälfte der neu fertiggestellten Wohnungen auf diese Kategorie, in Hamburg immerhin noch über 30%.

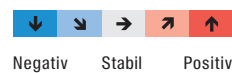
Auch auf Basis aktueller Bautätigkeit und Bedarfsprognosen hinkt der Wohnungsneubau weiterhin hinter der (erwarteten) Nachfrage zurück. Besonders hoch ist nach aktuellen Berechnungen des IW Köln die Bedarfslücke in Kiel, Braunschweig, Schwerin, Lübeck und Hannover.

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen und der weiterhin (zu) geringe Wohnungsneubau führt zu einer Stabilisierung oder Steigerung der Wohnimmobilienpreise.

Wohnbautätigkeit Nord-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



Wohnbautätigkeit p.a. (im Ø letzte 3 Jahre)	Neue WE p.a. in % vom WE- Bestand	Anteil Neubau-WE in MFH	Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	Ø Wfl' je Neubau- Wohnung	Anteil Neubau mit 1 oder 2 Räumen in %	Anteil Neubau mit 3 oder 4 Räumen in %	Ø Bedarf p.a. bis 2020	Baufertigstel- lung in % vom Neubaubedarf	Bewertung
Deutschland	232.563	0,6%	54,9%	9,9	106,2	25,1%	341.000	83,0%	→
Hamburg	7.181	0,8%	82,4%	12,3	86,3	30,3%	10.211	86,0%	↗
Bremen	1.441	0,5%	68,4%	16,7	97,9	32,7%	1.959	86,0%	↗
Hannover	956	0,3%	74,7%	14,4	102,1	33,5%	4.992*	59,0%	↑
Braunschweig	322	0,2%	74,8%	9,4	103,8	30,7%	1.323	35,0%	↑
Kiel	419	0,3%	67,4%	16,6	80,8	27,0%	1.892	25,0%	↑
Lübeck	435	0,4%	71,1%	11,3	80,7	36,1%	1.134	54,0%	↑
Rostock	597	0,5%	81,3%	14,4	84,0	36,0%	1.194	59,0%	↗
Oldenburg	1.120	1,2%	80,2%	9,0	79,9	52,5%	1.145	112,0%	→
Osnabrück	468	0,5%	71,5%	10,6	100,5	29,3%	867	63,0%	↗
Wolfsburg	404	0,6%	58,0%	13,8	127,2	15,2%	431	102,0%	→
Bremerhaven	188	0,3%	60,7%	9,8	107,6	13,8%	161	149,0%	↘
Schwerin	193	0,3%	61,4%	9,6	108,3	11,7%	594	43,0%	↗
Flensburg	290	0,6%	72,9%	12,9	79,5	8,2%	732	69,0%	↗
Wilhelmshaven	70	0,2%	24,8%	13,0	122,9	-	89	107,0%	→
Lüneburg	450	1,1%	89,9%	23,3	96,5	16,3%	1.245*	74,0%*	↗

Quellen: Destatis, Zensusdaten, IW Köln (2018 und 2019), eigene Daten und Berechnungen; * Region Hannover und Kreis Lüneburg

Steigende Mieten bei zuletzt geringerer Dynamik

Nach den enormen Mietsteigerungen 2017 auf 2018 (gemessen an den jeweils aktuellen Angebotsmieten) hat sich die Mietdynamik in den meisten norddeutschen Städten bis Mitte 2019 etwas beruhigt. Dennoch sind im Norden, mit Ausnahme von Bremen, die Wohnungsmieten (Median) im Vergleich zum Vorjahr überwiegend leicht angestiegen. Die größte prozentuale Mietsteigerung 2019 verzeichneten hierbei Flensburg, Rostock, Schwerin und Kiel.

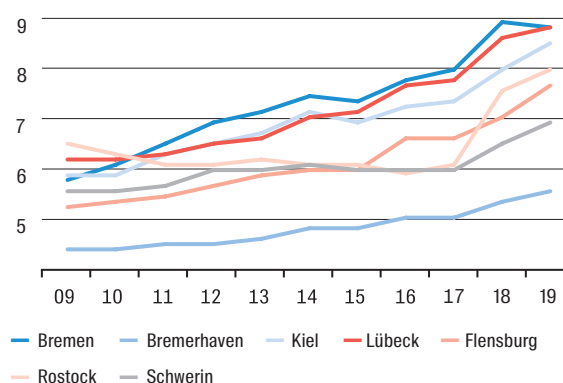
Im Durchschnitt der Nordstädte werden für Neubauwohnungen, die nach 2010 erbaut wurden, mit 10,95 EUR/qm monatlich etwa 3,00 EUR/qm mehr aufgerufen, als für Bestandswohnungen älteren Baujahrs. Insbesondere im Neubaubereich aber auch bei den Bestandswohnungen haben die durchschnittlichen Mieten 2019 überall im Norden im Vergleich zum Vorjahr zugelegt.

In allen norddeutschen Städten liegen die Mieten für 1- und 2-Zimmerwohnungen (teils deutlich) höher als bei größeren Wohneinheiten. Im Durchschnitt werden für diese kleineren Wohnungen ca. 9% höhere Mieten aufgerufen als bei 3- bis 4-Zimmerwohnungen. Vor einem Jahr lag der Unterschied noch bei 7,5%. Ein weiterer Grund, welcher Entwickler zunehmend bewegt, Rendite-Wohnobjekte mit kleineren (Mikro-) Wohnungen zu bauen.

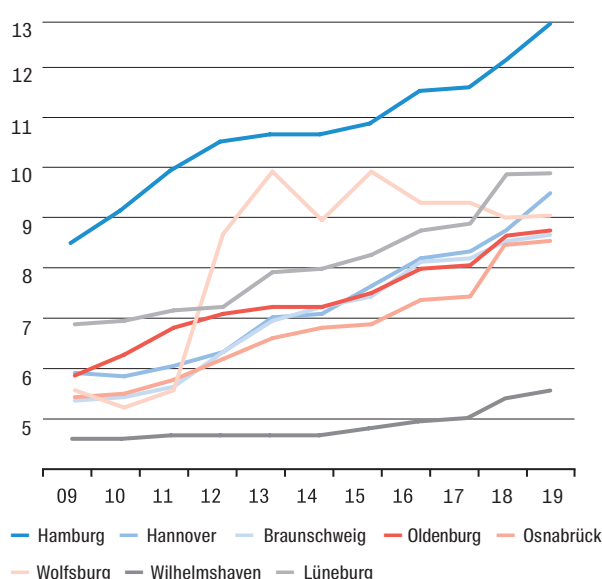
Die größten Mietsteigerungen seit 2009 verzeichnen Braunschweig (62%), Hannover (61%) und Wolfsburg (61%). Bei den Städten Schwerin (25%), Rostock (23%) und Wilhelmshaven (21%) ist die Miete im Vergleich zu den anderen norddeutschen Städten am wenigsten angestiegen.

Eine abnehmende Untermauerung der Kaufpreise durch erzielbare Mieten kann, insbesondere bei einer Zinswende, zu rückläufigen Immobilienwerten führen.

Entwicklung der Mieten (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Entwicklung der Mieten (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Mieten 2019 (€/qm/M.)	Mieten nach Quantilen			Median-Miete Neubau (Bj. > 2010)	Median-Miete Altbau (Bj. < 2010)	Ø-Mieten nach Zimmerzahl		Δ Median-Miete seit 10 Jahren in %	Ausblick Mieten	
	Ø Miete	10%	50%			90%	1. & 2-Zi.-WE			3- & 4. Zi.-WE
Hamburg	13,80	9,33	13,03	19,31	14,38	12,00	14,11	13,45	50,9%	↗
Bremen	9,15	6,35	8,85	12,09	11,43	8,43	9,66	8,73	53,0%	→
Hannover	10,12	7,23	9,55	13,23	12,06	9,08	10,57	9,57	61,2%	↗
Braunschweig	9,05	6,65	8,70	11,58	10,43	8,39	9,26	8,83	61,8%	↗
Kiel	9,01	6,74	8,49	12,06	11,70	8,06	9,00	8,90	45,5%	↗
Lübeck	9,35	6,98	8,82	12,42	10,53	8,57	9,37	9,21	43,1%	↗
Rostock	8,34	5,35	7,97	12,50	11,86	6,37	8,86	7,62	23,0%	↗
Oldenburg	9,30	7,05	8,89	11,55	10,00	8,44	9,72	8,66	50,8%	→
Osnabrück	8,89	6,72	8,48	11,20	10,32	7,98	9,61	8,26	55,0%	↗
Wolfsburg	9,59	7,03	9,00	12,79	11,67	7,97	9,94	9,23	60,6%	→
Bremerhaven	6,29	4,62	5,60	9,23	10,70	5,38	6,57	5,98	26,3%	↗
Schwerin	7,01	5,09	6,90	9,11	10,21	6,54	7,21	6,72	25,0%	↗
Flensburg	8,12	6,08	7,66	10,78	10,00	7,27	8,75	7,60	45,7%	↗
Wilhelmshaven	5,87	4,94	5,57	7,40	7,74	5,49	6,06	5,68	21,1%	→
Lüneburg	10,04	7,35	9,83	12,73	11,19	8,69	10,75	9,39	41,6%	→

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten

Kaufpreise steigen stärker als die Mieten

Über alle Nordstädte liegt der Median-Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) bei etwa 2.900 EUR/qm, wobei dieser im Vergleich zu 2018 um ca. 15% gestiegen ist.

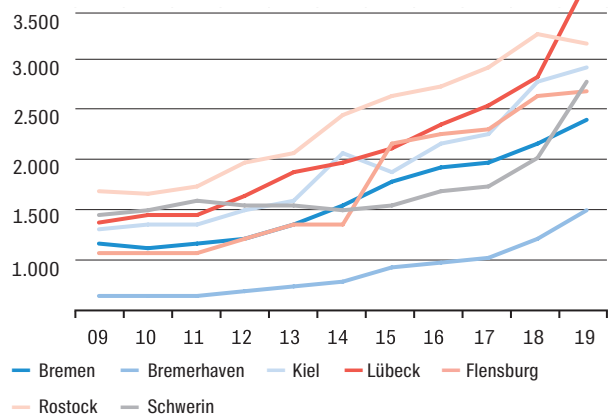
Der Kaufpreisunterschied zwischen Neubauwohnungen (Baujahr > 2010) und Wohnungen älteren Baujahrs liegt bei ca. 66%. Dieser Abstand ist deutlich größer als der Unterschied zwischen den Mieten bei Neubau- und Bestandswohnungen (38%). Die hochpreisigen Wohnungsmärkte Hamburg (27%), Lüneburg (42%) und Osnabrück (47%) weisen hingegen die kleinsten Unterschiede auf.

Mit Ausnahme von Bremen, Braunschweig, Rostock, Bremerhaven und Wilhelmshaven sind die Kaufpreise pro qm größerer Wohnungen höher als die für 1- bis 2-Zimmerwohnungen. Im Durchschnitt aller norddeutschen Städte erzielen Wohneinheiten mit hoher Zimmerzahl 8% höhere qm-Kaufpreise. Im Kontrast hierzu sind die Mieten bei größeren Wohnungen durchweg niedriger.

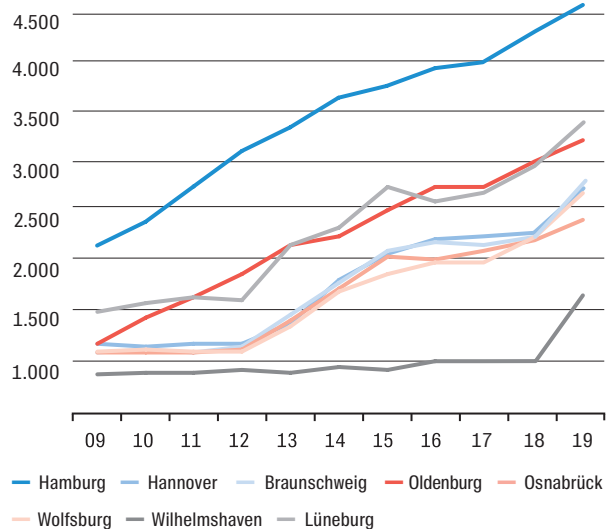
Den stärksten Kaufpreisanstieg seit 2009 (angebotene ETW aller Baujahre) verzeichneten Eigentumswohnungen in Lübeck, Oldenburg, Bremerhaven und Flensburg – die geringsten Steigerungen Rostock, Wilhelmshaven und Schwerin. Hierbei sind jedoch strukturelle Unterschiede je nach Anteil Neubauwohnungen enthalten, welche die Vergleichbarkeit relativieren.

Preisdynamik, nachziehende Mietpreise und günstige Finanzierungskonditionen sprechen für weiter steigende ETW-Kaufpreise; das mittlerweile erreichte Preisniveau, die weiter auseinandergegangene Miet-Kaufpreis-Schere und eine anziehende Neubautätigkeit sprechen dagegen.

Entwicklung der ETW-Kaufpreise (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Entwicklung der ETW-Kaufpreise (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Kaufpreise ETW 2019 (€/qm)	Kaufpreise nach Quantilen				Median-KP Neubau (Bj. > 2010)	Median-KP Altbau (Bj. < 2010)	Ø-Kaufpreise nach Zimmerzahl		Δ Median-KP seit 10 Jahren in %	Ausblick Kaufpreis ETW
	Ø Kaufpreis (KP)	10%	50%	90%			1. & 2-Zi.-WE	3- & 4. Zi.-WE		
Hamburg	5.069	3.067	4.634	7.789	5.265	4.146	4.894	5.162	117,3%	↗
Bremen	2.614	1.444	2.394	4.213	3.936	2.107	2.665	2.639	122,1%	↗
Hannover	3.066	1.731	2.762	4.990	4.465	2.532	2.739	3.256	140,4%	↑
Braunschweig	2.885	1.726	2.800	4.091	3.763	2.316	2.952	2.853	163,5%	↗
Kiel	3.146	1.776	2.955	4.659	4.228	2.722	3.039	3.311	141,5%	↗
Lübeck	3.923	1.875	3.895	5.877	4.777	2.751	3.542	4.235	198,9%	→
Rostock	3.646	1.313	3.226	6.484	4.131	2.783	3.905	3.545	95,1%	→
Oldenburg	3.102	2.029	3.265	3.988	3.509	2.315	3.129	3.154	185,2%	→
Osnabrück	2.427	1.466	2.379	3.232	2.947	2.012	2.405	2.423	126,5%	↗
Wolfsburg	2.685	1.598	2.770	3.591	3.324	2.190	2.515	2.757	158,4%	↗
Bremerhaven	1.675	614	1.438	2.830	2.724	1.226	1.875	1.662	178,9%	→
Schwerin	2.722	1.209	2.803	4.160	3.469	1.579	2.247	3.001	100,2%	→
Flensburg	2.755	1.345	2.704	4.416	3.543	1.885	2.246	3.061	177,3%	→
Wilhelmshaven	2.000	721	1.673	3.539	3.068	1.082	2.146	2.143	99,4%	→
Lüneburg	3.323	1.987	3.430	4.528	3.886	2.738	2.989	3.609	134,2%	→

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten; Hinweis: starke Steigerungen der Kaufpreise in z.B. Lübeck und Wilhelmshaven sind auf hohe Neubauanteile zurückzuführen (Vergleiche sind besser unterteilt nach Neubau bzw. Altbau möglich)

Preissteigerung bei MFH abgeschwächt

Im Norden von Deutschland zeigt sich ein ähnliches Bild wie für den Rest des Landes. Insgesamt scheint sich die Preisdynamik etwas abzuschwächen. Laut vdp sind die Kapitalwerte von Mehrfamilienhäusern in Deutschland Mitte 2019 „nur noch“ um 6,0% zum Vorjahr gestiegen, in den Top-7 Städten um 4,6%. Bremsend wirken hierbei die sehr starken Preissteigerungen der Vorjahre, aber auch zunehmende Risiken durch staatliche Eingriffe wie Mietendeckel und Mietpreisbremse. Die Preissteigerungen sind primär auf Mietwachstum (Neuvertragsmieten Deutschland: +4,6%; Top 7-Städte: +3,6% z.Vj.) und weniger auf eine Steigerung der Kaufpreiskriterien (bzw. Renditerückgang) zurückzuführen. Der Rückgang der Renditen für Mehrfamilienhäuser hat sich deutlich abgeschwächt. Die vielzitierte Überhitzung der Top-7 Märkte ist nach vdp weiterhin präsent, scheint sich aber langsam abzukühlen.

Die durchschnittlichen Bruttofaktoren aller norddeutschen Städte liegen im Mittel beim 18-fachen und damit nur ca. 2,0% höher als im Vorjahr. Bei den meisten Nord-Städten liegen die durchschnittlichen Bruttofaktoren zwischen 18,0 und 21,0. Hamburg liegt mit einem mittleren Bruttofaktor von etwa 27,5 klar an der Spitze. Jedoch bei guten Renditeobjekten und MFH-Neubauten werden auch in B- und C-Städten regelmäßig Bruttofaktoren oberhalb des 23-fachen des Jahresrohertrags (Bruttorendite < 4,4%) erzielt.

Steigende Mieten, sinkende Leerstände, eine verhaltene Neubautätigkeit sowie mangelnde alternative Kapitalanlagemöglichkeiten („Renditeabstand“) sprechen bei Mehrfamilienhäusern kurz- bis mittelfristig für stabile Preise. Die fetten Jahre dürften jedoch vorbei sein.

Kaufpreise MFH (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich

↓
↔
↑

Negativ Stabil Positiv

	Brutto-Faktoren			Ø KP MFH	Kaufpreise MFH (EUR/qm)					Transaktionsvolumen MFH in Mio. EUR	Ausblick Kaufpreis MFH
	Ø	von	bis		10%	30%	50%	70%	90%		
Renditen											
Hamburg	27,50	20,00	37,00	3.666	1.715	2.778	3.344	3.986	6.000	1.868,3	→
Bremen	18,50	14,00	23,50	1.924	1.214	1.553	1.786	2.149	2.923	195,4	→
Hannover	21,00	14,00	27,00	2.447	1.237	1.852	2.360	2.875	3.731	671,1*	↗
Braunschweig	18,00	15,00	22,00	2.195	1.392	1.744	2.065	2.540	3.491	92,3	↗
Kiel	19,50	14,00	25,00	2.376	1.015	1.643	1.978	2.532	5.525	110,4	→
Lübeck	18,00	15,00	24,00	2.243	1.202	1.764	1.985	2.244	3.945	146,2	→
Rostock	18,50	14,50	23,00	2.118	1.400	1.811	2.080	2.338	3.367	103,6	↘
Oldenburg	20,50	15,50	26,50	2.192	1.606	1.828	1.982	2.426	2.992	49,9	→
Osnabrück	18,50	13,00	24,50	2.108	1.112	1.535	1.831	2.373	3.350	92,4	↗
Wolfsburg	15,50	13,50	18,00	2.135	989	1.591	2.081	2.761	3.488	69,9	→
Bremerhaven	11,00	8,50	13,50	961	416	710	907	1.246	1.533	35,1	↘
Schwerin	14,50	12,00	17,00	1.529	936	1.259	1.429	1.626	2.293	55,3	→
Flensburg	16,50	13,00	21,00	-	979	1.474	2.029	-	-	29,8	→
Wilhelmshaven	13,00	9,00	17,00	1.231	493	1.023	1.263	1.468	1.745	21,1	→
Lüneburg	20,00	15,00	26,00	1.902	606	845	1.957	2.404	3.459	51,6*	→

Quellen: Grundstücksmarktberichte (Transaktionsvolumen 2018 / Wilhelmshaven 2017 / Flensburg 2016 / Lübeck, Kiel 2015 / * Transaktionsvolumen der Region), eigene Transaktionsdatenbank, IDN Immodaten, Renditebandbreiten werden in Einzelfällen über- und unterschritten; für Flensburg in den oberen Quantilen kaum repräsentative Werte vorhanden

Rendite-Risiko-Profil: Chancen außerhalb Hamburgs

Deutlich höhere Renditen mit Mehrfamilienhäusern außerhalb Hamburgs

Zu den risikoarmen (aber teuren) norddeutschen Städten gehören Hamburg, Hannover und Lüneburg. In den anderen B- und C-Städten im Norden lassen sich deutlich höhere Bruttorenditen erzielen. Der Preis hierfür ist jedoch ein höheres Standort- und Marktrisiko.

- Die eindeutig höchsten Renditen und Risiken liegen in Bremerhaven und Wilhelmshaven
- Ein günstiges Rendite-Risikoprofil (links oberhalb der Linie) zeigen Schwerin, Wolfsburg, Flensburg, Braunschweig und Lübeck
- Ungünstiger ist das Rendite-Risikoprofil (rechts unterhalb der Linie) in Rostock und Oldenburg
- Die klare Korrelation von Rendite und Risiko wird durch die Positionen entlang der Regressionslinie verdeutlicht

Ist eine Preis-Wende für MFH in Sicht?

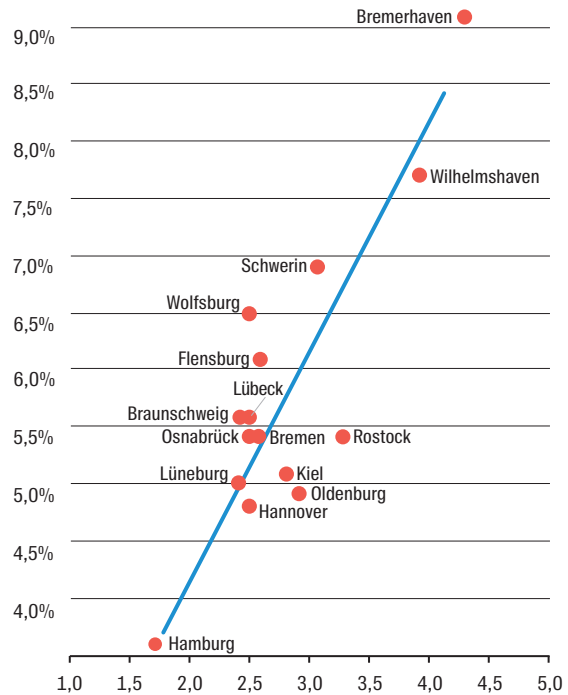
Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen für Investoren leicht verschlechtert. Problematisch sind die wirtschaftlichen Aussichten (Handelsstreitigkeiten, Brexit, Schuldenkrise...), das erreichte Preisniveau und die Wohnungspolitik mit direkten Eingriffen in die Mietpreissetzung (verschärfte Mietpreisbremse, Mietpreisdeckel...). Dennoch sprechen viele Faktoren für stabile Preise: anhaltendes Niedrigzinsumfeld, geringe Leerstände, starker Arbeitsmarkt und Kaufkraftzuwächse, positive Bevölkerungsentwicklung (wenn auch nicht überall!), relativ geringe Neubauaktivität, steigende Mieten und anhaltender Anlagedruck der Investoren.

Ausgewählte Preisdeterminanten für Mehrfamilienhäuser (Renditeliegenschaften)

Determinanten / allg. Einschätzungen	↑	→	↓
Niedrigzinsumfeld (aktuell)	■		
Zinswende (Ausblick)		■	
Alternative Kapitalanlagen	■		
Anlagedruck Renditeimmobilien	■		
Gesamtwirtschaftliche Situation (aktuell)		■	
Wirtschaft Ausblick		■	
Wohnungspolitik/-regulierung (Mietpreisbremse, -deckel...)			■
Trend, Dynamik Preisentwicklung		■	
Regionalwirtschaftliche Situation (aktuell)	■		
Preisniveau Wohnimmobilien / MFH			■
Mietniveau Wohnimmobilien			■
Underrent (Bestandsliegenschaft)	■		
Kaufkraftentwicklung	■		
Wohnkostenbelastungsquote		■	■
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (Nachfrage)	■		
Wohnungsleerstand (aktuell) – Angebot vs. Nachfrage	■		
Neubau in % vom Bedarf (geringe Bedarfsabdeckung)	■		

Grün gekennzeichnete Determinanten sprechen für stabile bis steigende MFH-Preise, rot markierte Determinanten für zukünftig sinkende Preise von Mehrfamilienhäusern

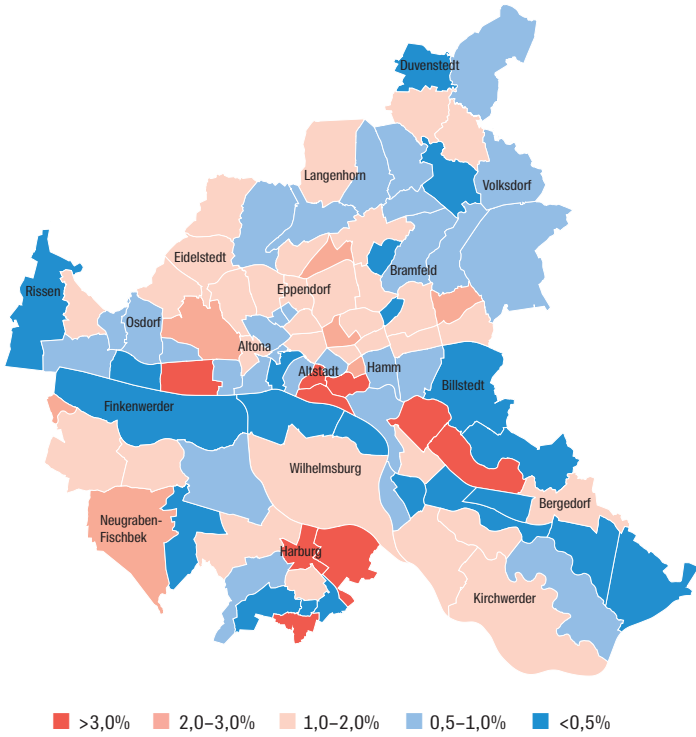
Rendite-Risiko-Profil (Ø Rendite)



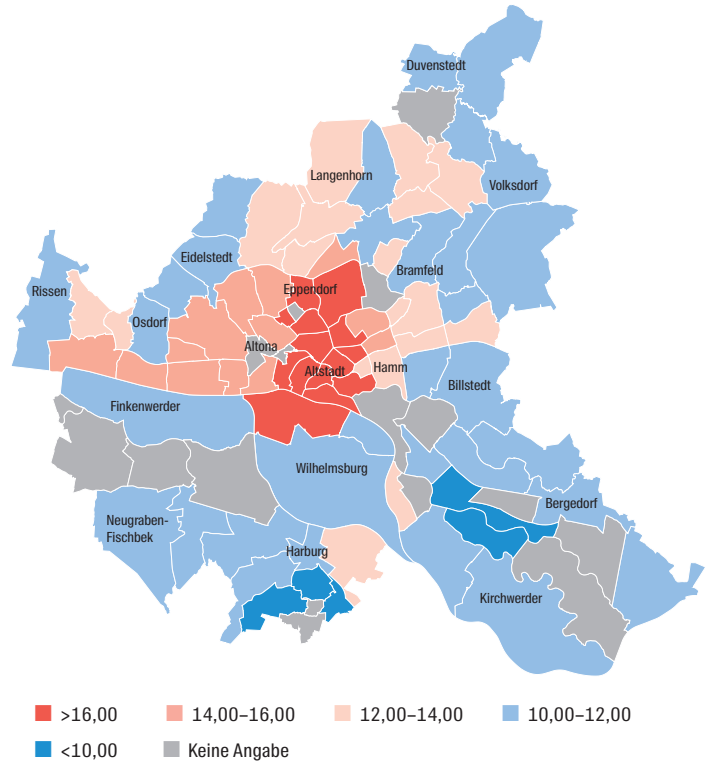
Kriterien und Gewichtung des Städte-Risiko-Scorings

	Gewicht
Markt-/Nachfragestabilität	50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	20%
Bevölkerungswachstum 2014–2018	15%
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	15%
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	10%
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	20%
Leerstand 2017	20%
Konsum, Einkommen, Arbeit	25%
Wohnkostenbelastung 2019	10%
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	25%
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	20%
Arbeitslosenquote 2019	10%
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	25%
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	10%
Preise und Renditen	25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	40%
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	40%
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	20%

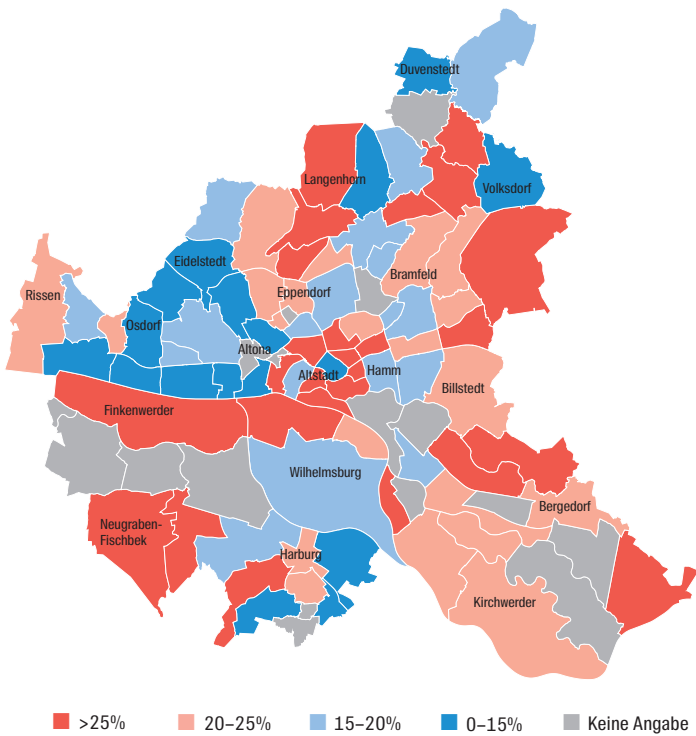
Bevölkerungsentwicklung 2012–2017 p.a.



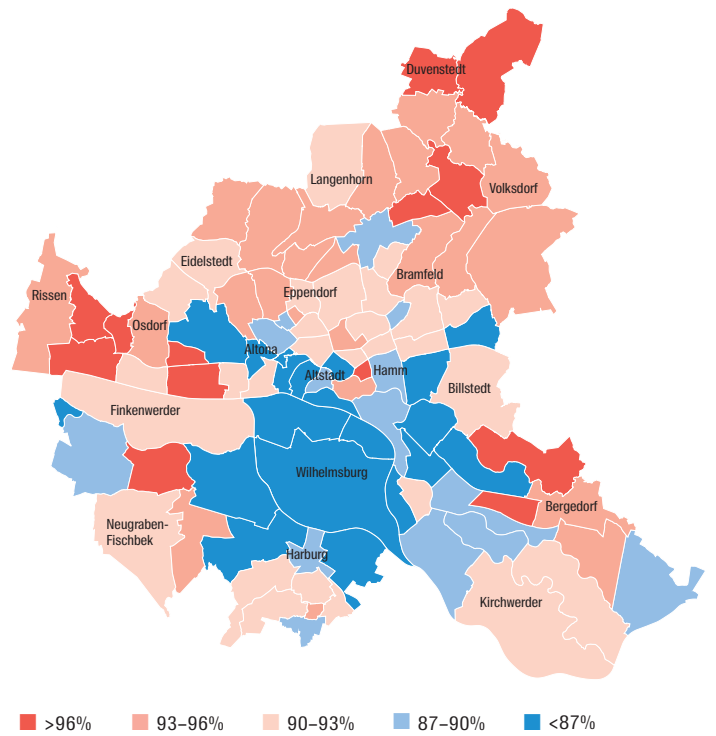
Miete 2019 (Ø-Miete €/qm/Monat)



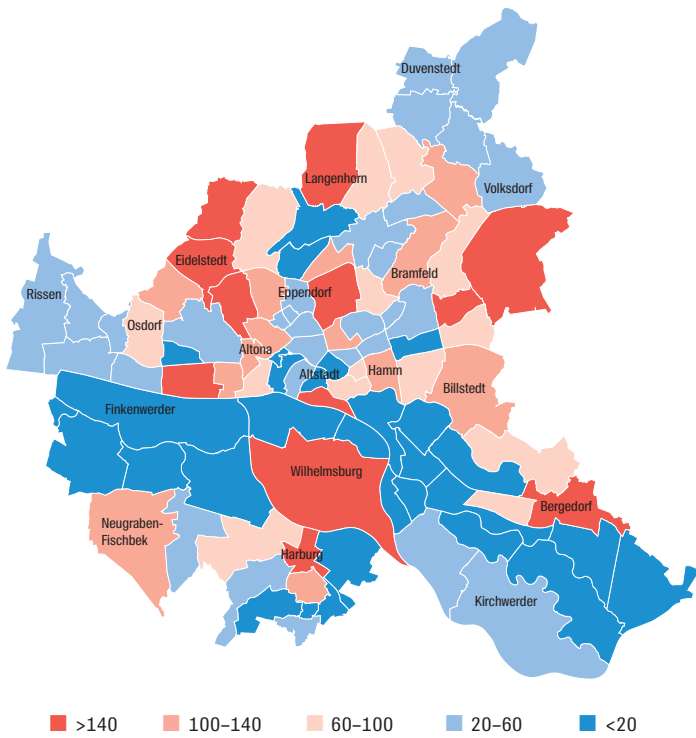
Mietpreisentwicklung 2014–2019



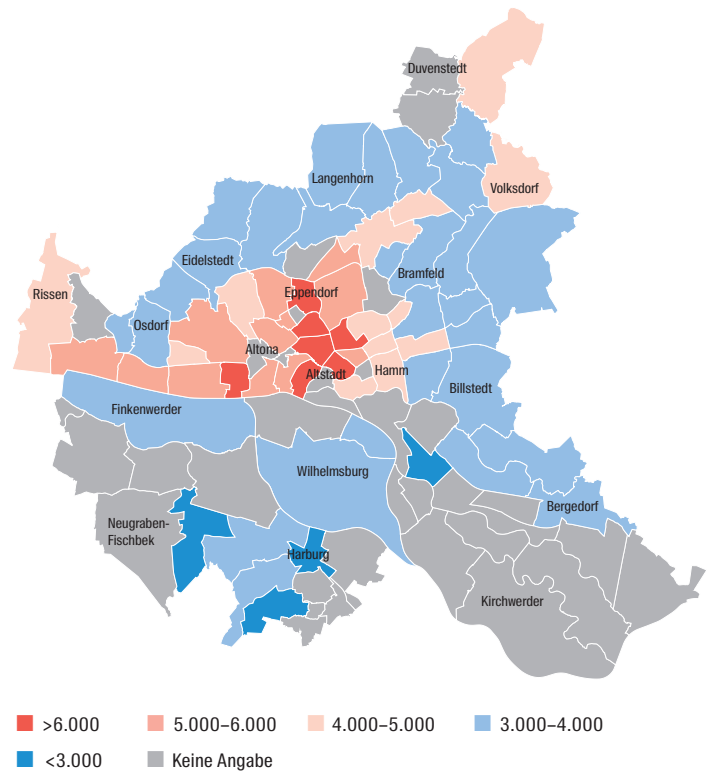
Versorgungsquote (Wohneinheiten/Haushalte)



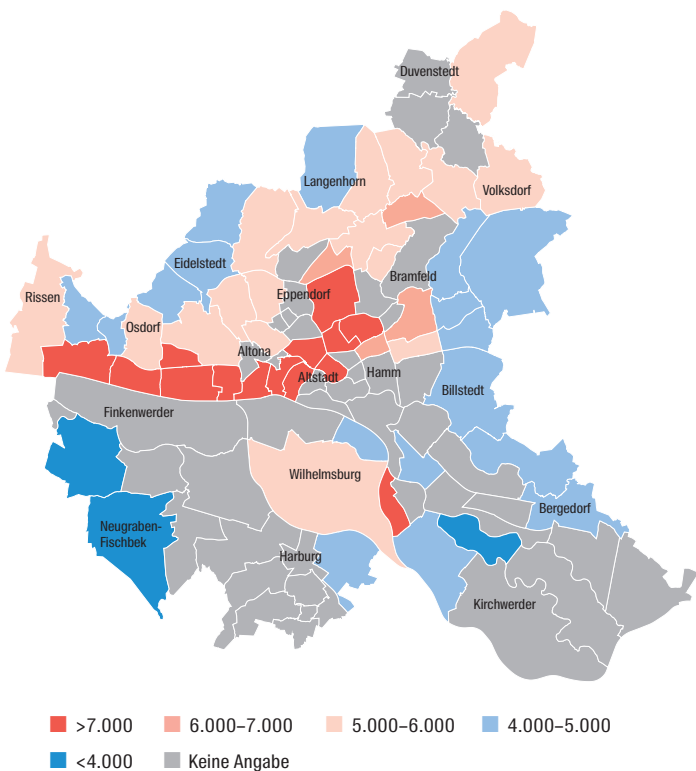
Fertigstellungen Wohneinheiten p.a. Ø (2015–2017)



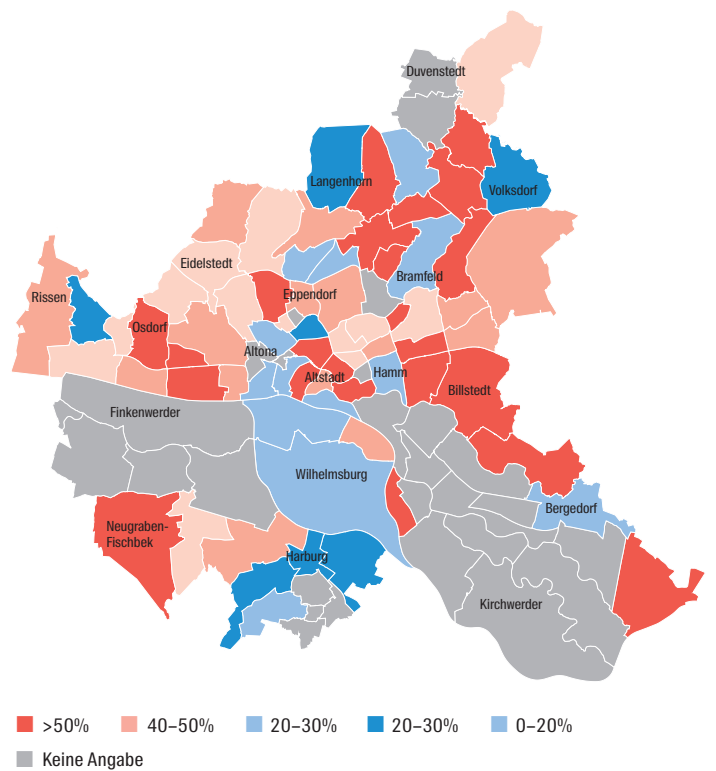
ETW Altbau Ø-Kaufpreis €/qm (Baujahr < 2010)



ETW Neubau Ø-Kaufpreis €/qm (Baujahr > 2010)



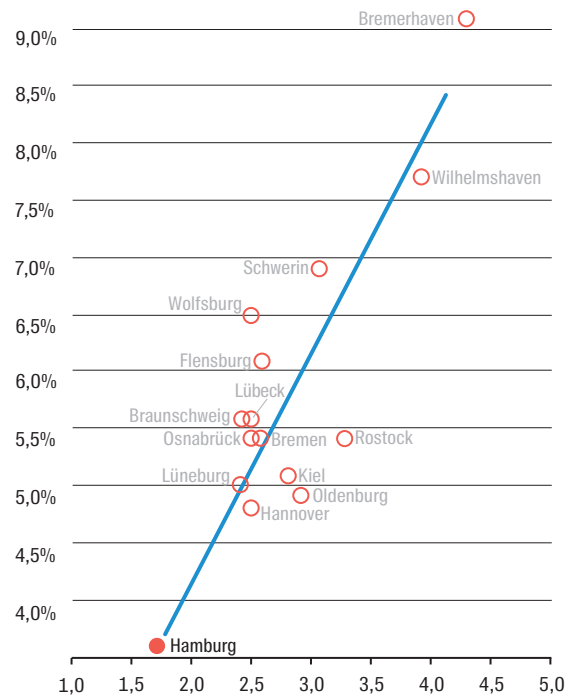
ETW Kaufpreisentwicklung 2014–1.HJ 2019



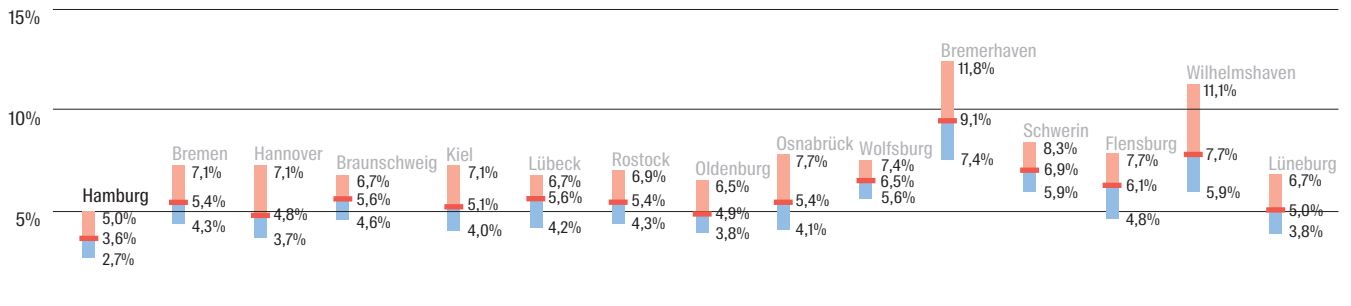
Hamburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	93,4%	99,8%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,8%	3,3%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,6%	1,2%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,8%	0,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	86,0%	69,9%	20%	3,0
Leerstand 2017	0,5%	2,7%	20%	1,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	31,9%	26,7%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	109,7	95,6	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	11,1%	11,4%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 2019	6,1%	7,5%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	6,8%	5,3%	25%	1,0
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2019	23,1%	27,1%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	30,3%	25,9%	40%	3,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	1.868,3	282,2	40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	38,1%	45,3%	20%	2,0
Gesamtscore				1,7
Ø Bruttorendite 2019				3,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Hamburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	10,2%	8,7%
Eigentumsquote	24,1%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	36,8 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	82,4%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,3	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	86,3	89,9

Kennzahl	Hamburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	630	162
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	3.415 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	4.634 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,90	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,28	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,49	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

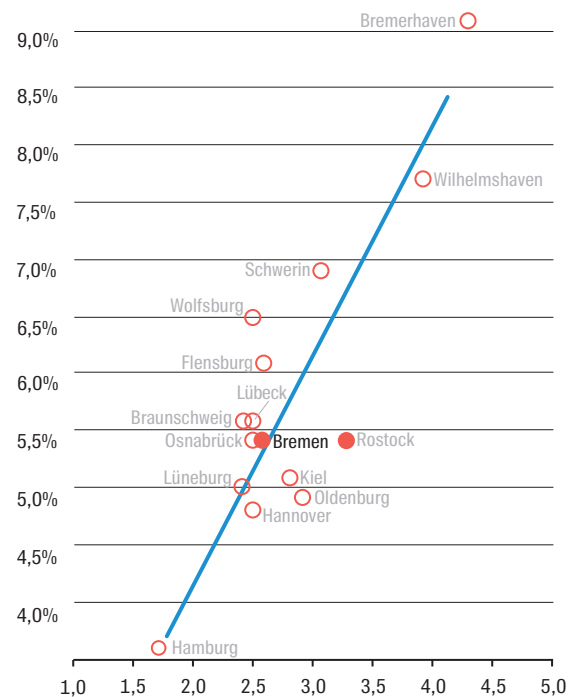
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Hamburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,33	11,32	9,05	9,27	9,39
30%	11,20	13,10	10,54	11,14	11,23
50% (Median)	13,03	14,38	12,00	13,01	13,00
70%	15,00	15,98	14,05	15,07	14,94
90%	19,31	19,63	18,23	20,71	18,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Hamburg	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.715	7,5%	68,3%
30%	2.778	37,2%	95,5%
50% (Median)	3.344	38,1%	90,5%
70%	3.986	27,8%	82,8%
90%	6.000	29,4%	89,0%

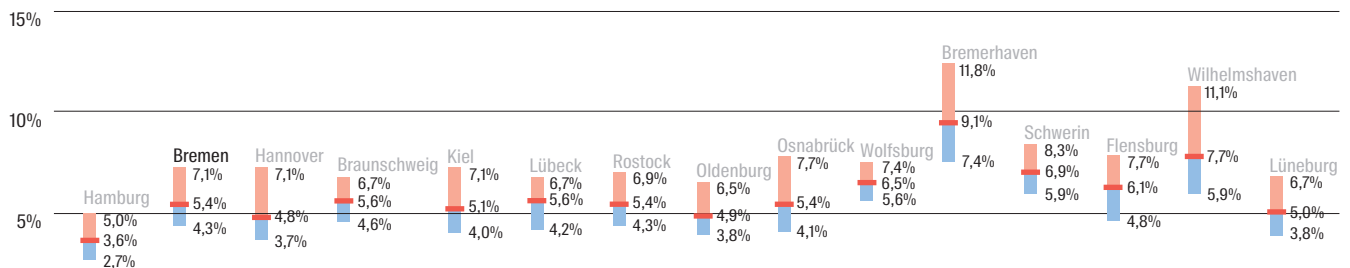
Bremen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	95,4%	99,8%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,5%	3,3%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,1%	1,2%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,4%	0,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	86,0%	69,9%	20%	3,0
Leerstand 2017	1,8%	2,7%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	28,4%	26,7%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	92,4	95,6	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	8,5%	11,4%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 2019	9,2%	7,5%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	6,5%	5,3%	25%	2,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	26,3%	27,1%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	45,6%	25,9%	40%	2,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	195,4	282,2	40%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	44,2%	45,3%	20%	2,0
Gesamtscore				2,6
Ø Bruttorendite 2019				5,4%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bremen	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	7,0%	8,7%
Eigentumsquote	40,7%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	48,3 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	68,4%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	16,7	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	97,9	89,9

Kennzahl	Bremen	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	452	162
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.841 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	2.394 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,49	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	3,15	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,46	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

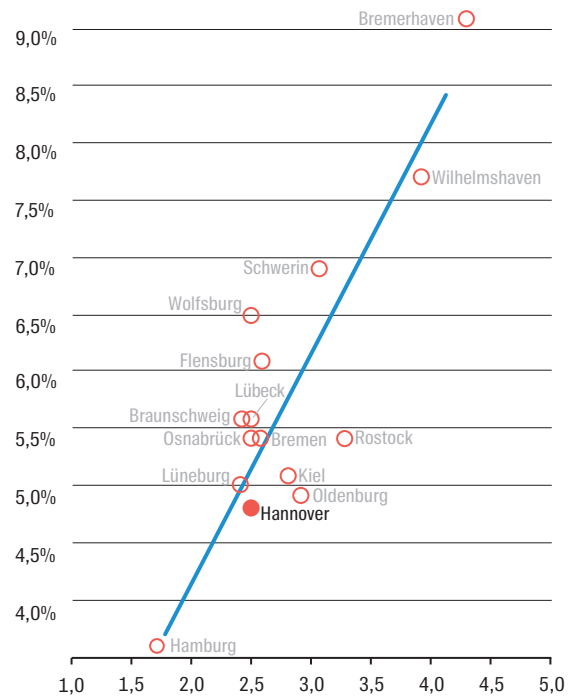
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Bremen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,35	9,02	6,08	6,52	6,32
30%	7,66	10,54	7,39	8,04	7,46
50% (Median)	8,85	11,43	8,43	9,14	8,54
70%	10,00	12,20	9,37	10,51	9,66
90%	12,09	13,55	10,98	13,02	11,43

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Bremen	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.214	72,9%	94,3%
30%	1.553	60,8%	94,2%
50% (Median)	1.786	44,2%	93,8%
70%	2.149	29,4%	98,4%
90%	2.923	28,9%	71,3%

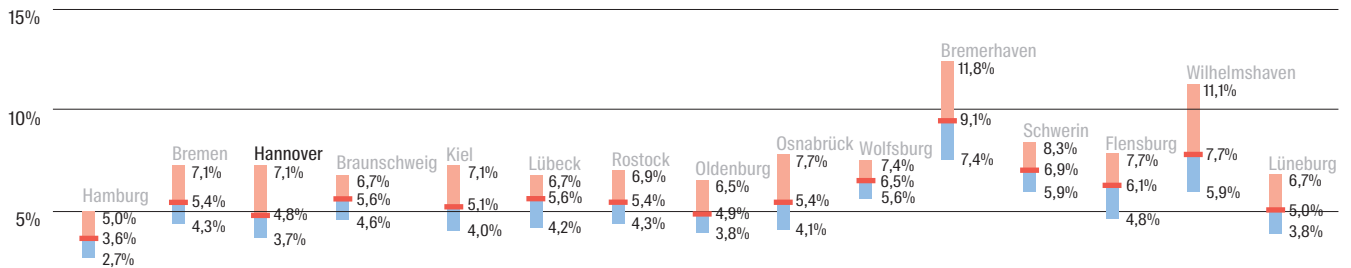
Hannover

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	2,3
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	99,7%	99,8%	20%	2,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,2%	3,3%	15%	4,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	2,2%	1,2%	15%	1,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,3%	0,4%	10%	3,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	59,0%	69,9%	20%	2,0	
Leerstand 2017	1,8%	2,7%	20%	2,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,7
Wohnkostenbelastung 2019	27,3%	26,7%	10%	3,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	101,0	95,6	25%	3,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	9,4%	11,4%	20%	3,0	
Arbeitslosenquote 2019	6,4%	7,5%	10%	2,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	5,3%	5,3%	25%	2,0	
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2019	35,8%	27,1%	10%	3,0	
Preise und Renditen				25%	2,8
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	26,5%	25,9%	40%	4,0	
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	671,1	282,2	40%	2,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	45,6%	45,3%	20%	2,0	
Gesamtscore					2,5
Ø Bruttorendite 2019					4,8 %



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Hannover	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	6,0%	8,7%
Eigentumsquote	24,9%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	40,6 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	74,7%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	14,4	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	102,1	89,9

Kennzahl	Hannover	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	168	157
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.144 €	1.781 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	2.475 €	2.509 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,55	1,81
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	3,05	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,23	0,36

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

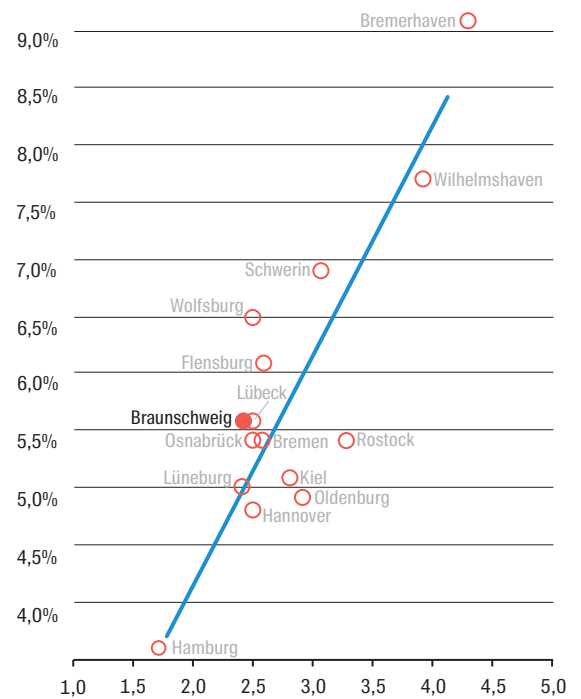
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Hannover	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,23	9,54	7,12	7,30	7,16
30%	8,46	11,05	8,11	8,53	8,24
50% (Median)	9,55	12,06	9,08	9,81	9,36
70%	10,75	13,00	10,13	11,06	10,42
90%	13,23	14,47	12,08	14,47	12,39

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Hannover	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.237	38,8%	100,1%
30%	1.852	66,1%	112,4%
50% (Median)	2.360	45,6%	126,4%
70%	2.875	52,1%	113,2%
90%	3.731	30,6%	110,2%

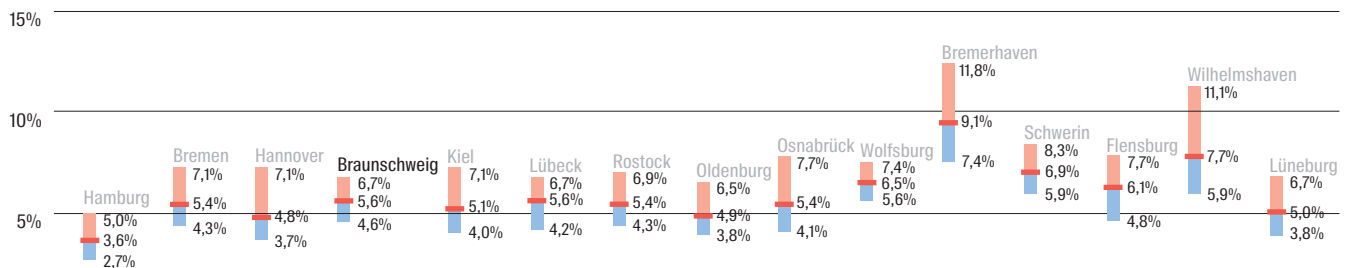
Braunschweig

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	94,5%	99,8%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	0,3%	3,3%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,3%	1,2%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,3%	0,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	35,0%	69,9%	20%	1,0
Leerstand 2017	1,9%	2,7%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	26,9%	26,7%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	106,4	95,6	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	10,2%	11,4%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 2019	5,0%	7,5%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	5,3%	5,3%	25%	2,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	22,4%	27,1%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	18,8%	25,9%	40%	5,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	92,3	282,2	40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	45,1%	45,3%	20%	2,0
Gesamtscore				2,4
Ø Bruttorendite 2019				5,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Braunschweig	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	6,4%	8,7%
Eigentumsquote	32,6%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	43,5 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	74,8%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,4	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	103,8	89,9

Kennzahl	Braunschweig	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	127	162
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.065 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	2.800 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,29	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,92	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,41	0,39

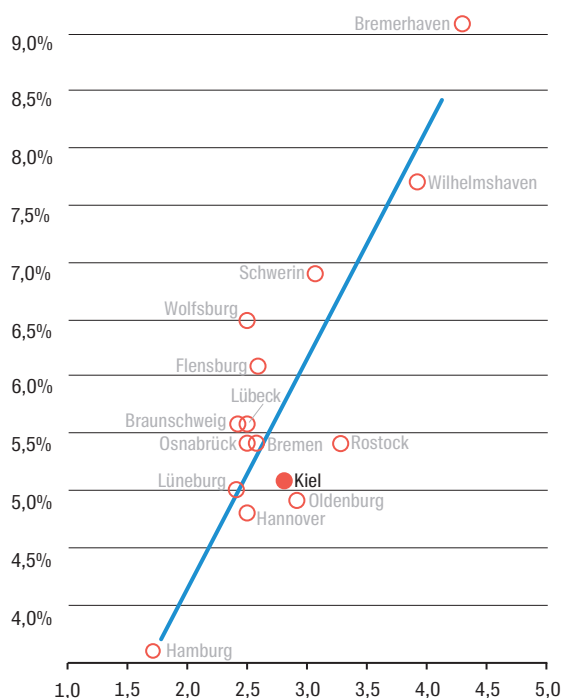
Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Braunschweig	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,65	8,45	6,51	6,82	6,45
30%	7,85	9,93	7,55	8,00	7,65
50% (Median)	8,70	10,43	8,39	8,91	8,58
70%	9,86	11,93	9,21	9,92	9,67
90%	11,58	13,13	10,71	11,58	11,40

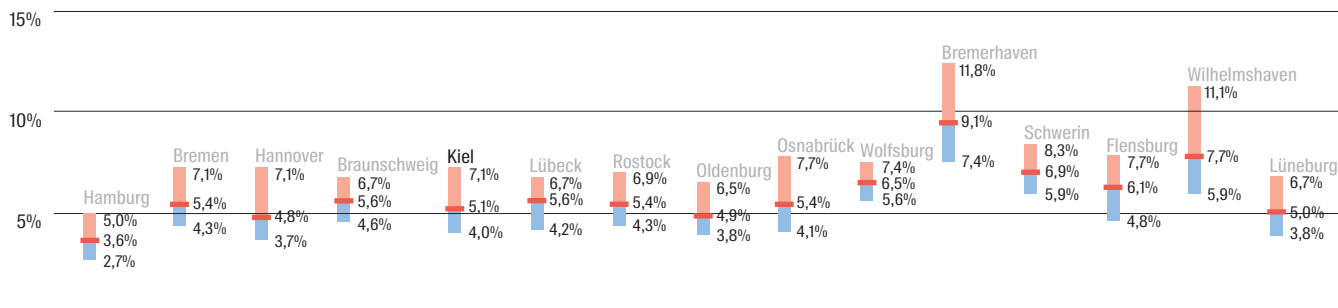
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Braunschweig	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.392	76,6%	137,8%
30%	1.744	55,9%	105,1%
50% (Median)	2.065	45,1%	111,2%
70%	2.540	39,7%	117,8%
90%	3.491	32,7%	116,9%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	93,1%	99,8%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	2,7%	3,3%	15%	5,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,5%	1,2%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,3%	0,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	25,0%	69,9%	20%	1,0
Leerstand 2017	1,4%	2,7%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	28,3%	26,7%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	87,8	95,6	25%	5,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	10,0%	11,4%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 2019	7,8%	7,5%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	5,5%	5,3%	25%	2,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	27,1%	27,1%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	24,5%	25,9%	40%	4,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018		282,2	40%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	23,5%	45,3%	20%	4,0
Gesamtscore				2,8
Ø Bruttorendite 2019				5,1%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Kiel	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	4,8%	8,7%
Eigentumsquote	27,3%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	37,5 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	67,4%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	16,6	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	80,8	89,9

Kennzahl	Kiel	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	76	162
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.978 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	2.955 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,25	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,38	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,44	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

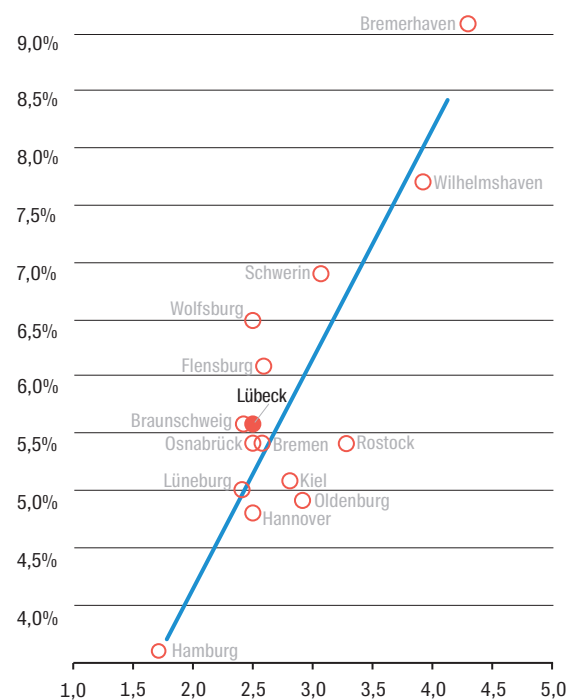
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Kiel	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,74	8,89	6,60	6,73	6,69
30%	7,71	10,68	7,54	7,67	7,73
50% (Median)	8,49	11,70	8,06	8,37	8,55
70%	9,58	12,71	8,89	9,58	9,50
90%	12,06	14,02	10,45	12,45	11,49

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Kiel	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.015	28,3%	54,6%
30%	1.643	27,8%	106,1%
50% (Median)	1.978	23,5%	112,0%
70%	2.532	48,3%	108,3%
90%	5.525	99,7%	194,4%

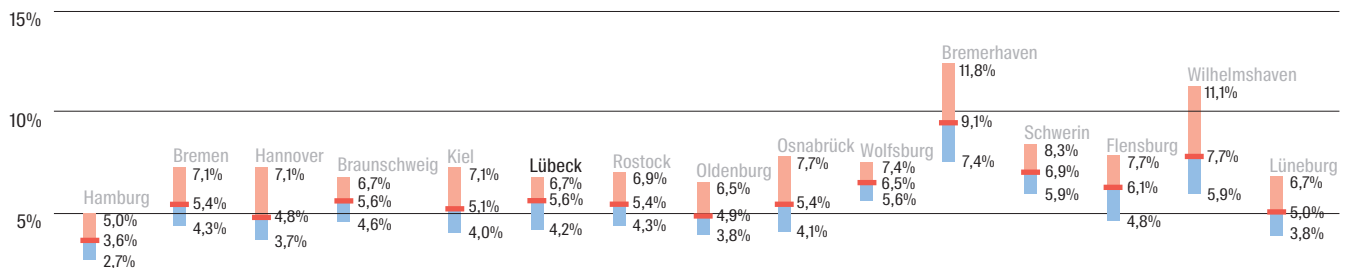
Lübeck

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	98,3%	99,8%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	0,2%	3,3%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,2%	1,2%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,3%	0,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	54,0%	69,9%	20%	2,0
Leerstand 2017	1,4%	2,7%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	27,4%	26,7%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	91,1	95,6	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	11,3%	11,4%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 2019	7,5%	7,5%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	7,8%	5,3%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	18,8%	27,1%	10%	4,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	33,9%	25,9%	40%	3,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018		282,2	40%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	49,8%	45,3%	20%	1,0
Gesamtscore				2,5
Ø Bruttorendite 2019				5,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Lübeck	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	7,8%	8,7%
Eigentumsquote	30,9%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	38,6 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	71,1%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,3	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	80,7	89,9

Kennzahl	Lübeck	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	114	162
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.000 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	3.895 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,96	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	3,77	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,46	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Lübeck	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,98	8,29	6,83	7,00	6,95
30%	8,00	9,53	7,84	8,05	7,97
50% (Median)	8,82	10,53	8,57	8,86	8,69
70%	9,89	12,00	9,44	10,00	9,78
90%	12,42	14,96	11,51	12,50	12,22

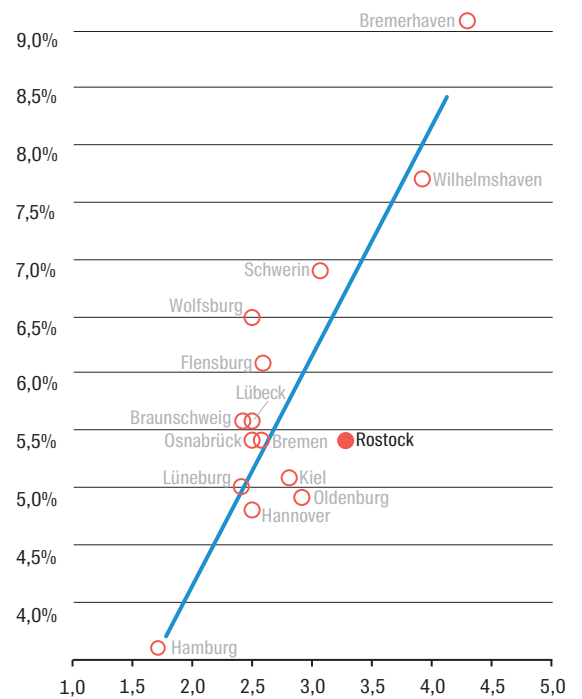
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Lübeck	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.202	37,0%	100,2%
30%	1.764	55,8%	122,4%
50% (Median)	1.985	49,8%	112,4%
70%	2.244	42,6%	89,2%
90%	3.945	73,3%	98,7%

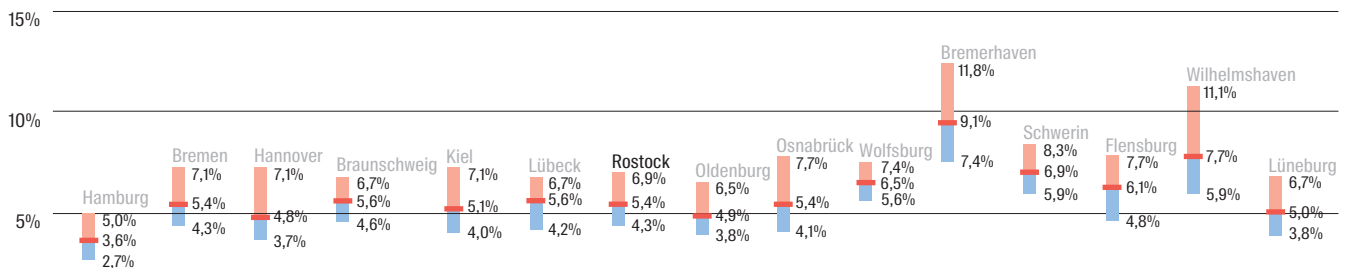
Rostock

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,0
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	100,2%	99,8%	20%	2,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2018	2,4%	3,3%	15%	4,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,8%	1,2%	15%	5,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,5%	0,4%	10%	2,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	59,0%	69,9%	20%	2,0	
Leerstand 2017	2,8%	2,7%	20%	3,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	3,0
Wohnkostenbelastung 2019	24,8%	26,7%	10%	2,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	86,3	95,6	25%	5,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	12,3%	11,4%	20%	1,0	
Arbeitslosenquote 2019	7,4%	7,5%	10%	2,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	4,9%	5,3%	25%	3,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2019	11,9%	27,1%	10%	4,0	
Preise und Renditen				25%	4,2
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	-11,8%	25,9%	40%	5,0	
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	103,6	282,2	40%	3,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	2,9%	45,38%	20%	5,0	
Gesamtscore					3,3
Ø Bruttorendite 2019					5,4%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Rostock	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	10,1%	8,7%
Eigentumsquote	13,7%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	36,2 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	81,3%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	14,4	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	84,0	89,9

Kennzahl	Rostock	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	58	162
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.239 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	3.226 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,36	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,08	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,39	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

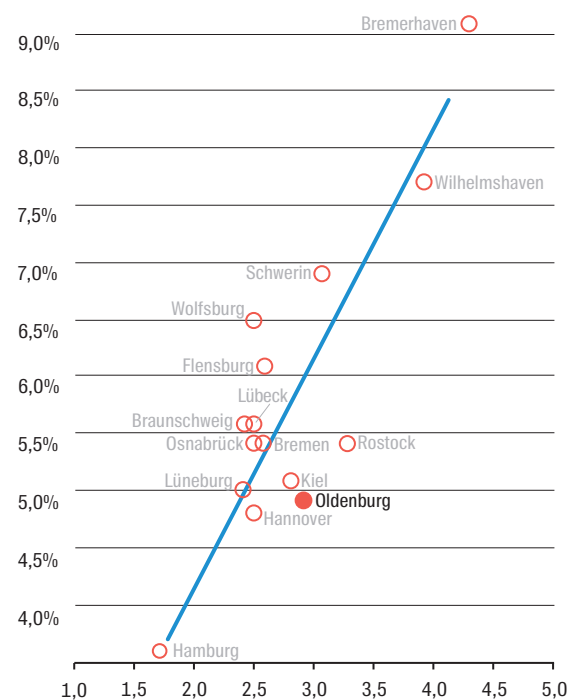
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Rostock	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,35	8,18	5,25	5,76	5,17
30%	6,05	10,26	5,71	6,90	5,54
50% (Median)	7,97	11,86	6,37	8,50	6,05
70%	9,64	12,62	8,00	10,00	9,14
90%	12,50	13,45	10,00	12,81	12,14

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Rostock	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.400	5,3%	149,8%
30%	1.811	12,2%	115,0%
50% (Median)	2.080	2,9%	103,9%
70%	2.338	-10,5%	83,8%
90%	3.367	19,2%	64,2%

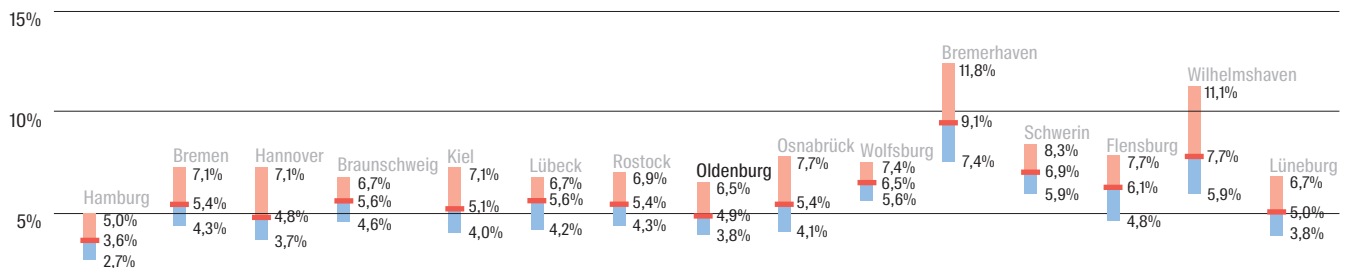
Oldenburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	97,8%	99,8%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,7%	3,3%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,2%	1,2%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	1,3%	0,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	112,0 %	69,9%	20%	4,0
Leerstand 2017	0,8%	2,7%	20%	1,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	30,3%	26,7%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	100,4	95,6	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	8,7%	11,4%	20%	4,0
Arbeitslosenquote März 2019	6,1%	7,5%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	5,4%	5,3%	25%	2,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	22,9%	27,1%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	17,7%	25,9%	40%	5,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	49,9	282,2	40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	-1,9%	45,3%	20%	5,0
Gesamtscore				2,9
Ø Bruttorendite 2019				4,9%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Oldenburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	14,4%	8,7%
Eigentumsquote	40,6%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	45,1 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	80,2%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,0	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	79,9	89,9

Kennzahl	Oldenburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	120	162
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	2.002 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.265 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	-0,04	1,81
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,08	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,47	0,36

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Oldenburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,05	8,19	6,70	7,26	6,90
30%	8,05	9,28	7,54	8,38	7,71
50% (Median)	8,89	10,00	8,44	9,29	8,54
70%	9,86	10,58	9,15	10,26	9,29
90%	11,55	12,48	10,72	12,08	10,46

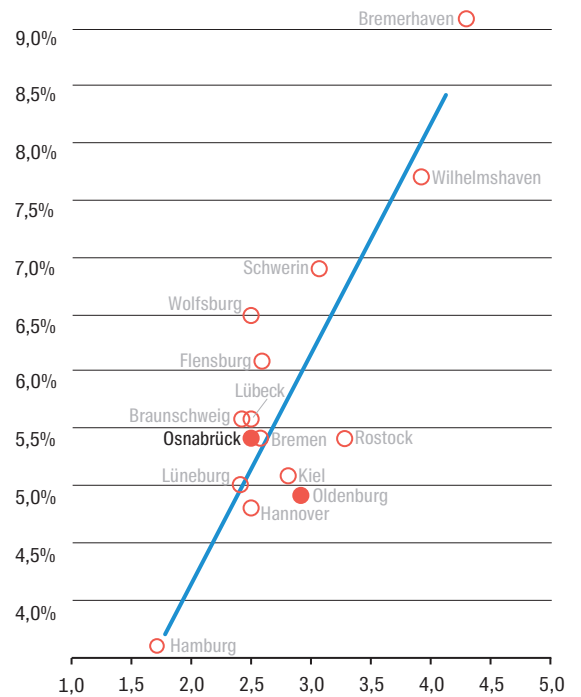
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Oldenburg	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.606	43,5%	133,2%
30%	1.828	21,8%	118,3%
50% (Median)	1.982	-1,9%	103,7%
70%	2.426	1,9%	106,9%
90%	2.992	10,6%	84,3%

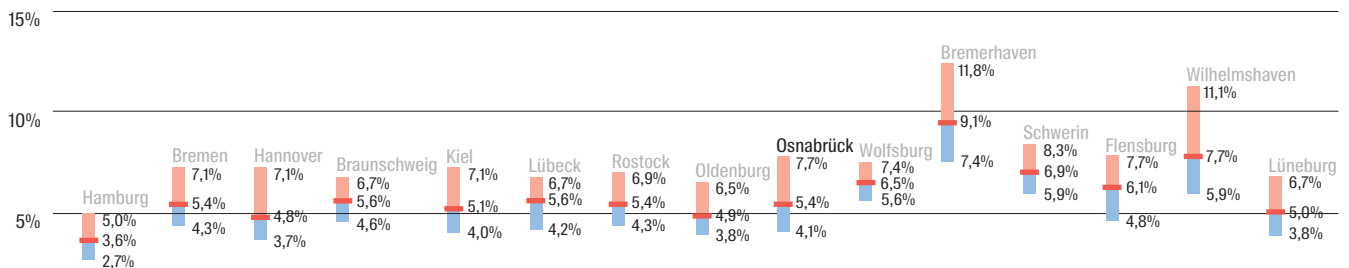
Osnabrück

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	97,0%	99,8%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	5,2%	3,3%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,1%	1,2%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,6%	0,4%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	63,0%	69,9%	20%	2,0
Leerstand 2017	1,6%	2,7%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	28,2%	26,7%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	96,7	95,6	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	13,1%	11,4%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 2019	6,4%	7,5%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	4,4%	5,3%	25%	3,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	30,9%	27,1%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	55,2%	25,9%	40%	3,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	92,4	282,2	40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	40,5%	45,3%	20%	2,0
Gesamtscore				2,5
Ø Bruttorendite 2019				5,4%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Osnabrück	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	7,5%	7,9%
Eigentumsquote	34,2%	30,1%
Wohnfläche pro Kopf	42,5 qm	42,0 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	71,5%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,6	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	100,5	89,9

Kennzahl	Osnabrück	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	135	162
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.855 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	2.379 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,74	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,57	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,59	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

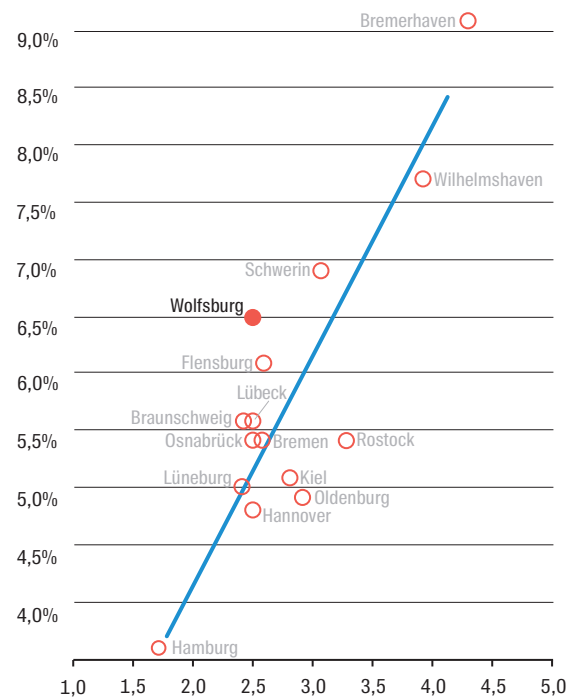
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Osnabrück	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,72	8,29	6,70	7,02	6,67
30%	7,78	9,56	7,58	8,15	7,56
50% (Median)	8,48	10,32	7,98	9,21	7,90
70%	9,60	11,18	9,00	10,23	8,89
90%	11,20	13,73	10,29	12,36	10,09

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Osnabrück	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.112	42,2%	93,0%
30%	1.535	45,4%	99,2%
50% (Median)	1.831	40,5%	101,5%
70%	2.373	49,0%	91,5%
90%	3.350	31,0%	116,2%

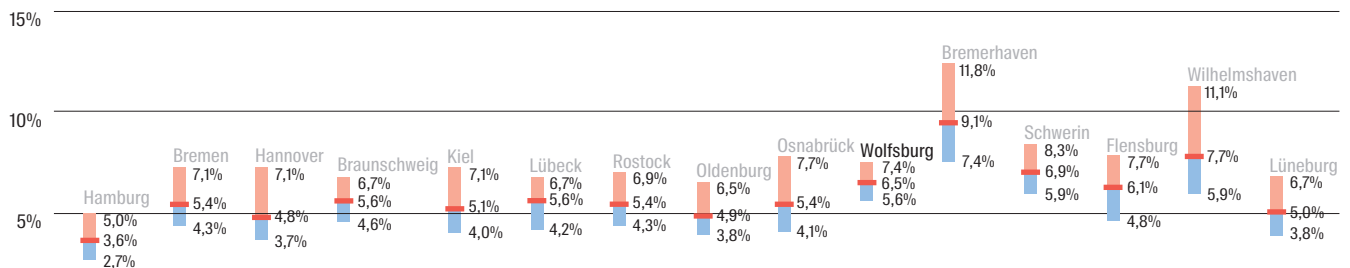
Wolfsburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	100,4%	99,8%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	1,2%	3,3%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,9%	1,2%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,6%	0,4%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	102,0%	69,9%	20%	4,0
Leerstand 2017	1,5%	2,7%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	25,3%	26,7%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	115,5	95,6	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	14,2%	11,4%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 2019	4,8%	7,5%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	1,8%	5,3%	25%	5,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	57,0%	27,1%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	71,5%	25,9%	40%	1,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	69,9	282,2	40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	44,0%	45,3%	20%	2,0
Gesamtscore				2,5
Ø Bruttorendite 2019				6,5%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Wolfsburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	11,3%	8,7%
Eigentumsquote	41,8%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	44,3 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	58,0%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,8	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	127,2	89,9

Kennzahl	Wolfsburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	48	162
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	2.028 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	2.770 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	k.A.	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	k.A.	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	k.A.	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Wolfsburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,03	9,07	6,99	6,49	7,05
30%	7,62	10,53	7,53	8,11	7,56
50% (Median)	9,00	11,67	7,97	9,44	8,70
70%	10,63	12,55	9,09	10,90	10,42
90%	12,79	13,19	11,43	13,01	12,11

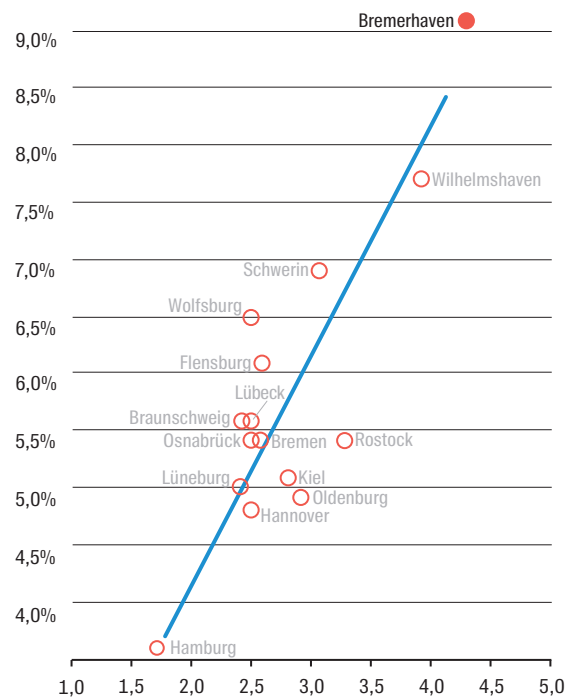
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Wolfsburg	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	989	9,4%	54,6%
30%	1.591	42,9%	95,8%
50% (Median)	2.081	44,0%	103,9%
70%	2.761	77,4%	140,3%
90%	3.488	97,3%	137,3%

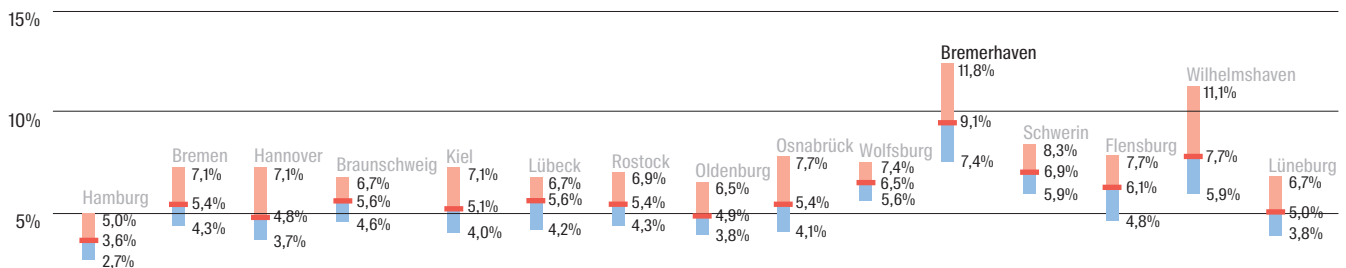
Bremerhaven

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	5,0
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	109,1%	99,8%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,8%	3,3%	15%	5,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,7%	1,2%	15%	5,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	-0,3%	0,4%	10%	5,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	149,0%	69,9%	20%	5,0	
Leerstand 2017	6,6%	2,7%	20%	5,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	3,4
Wohnkostenbelastung 2019	22,4%	26,7%	10%	2,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	81,6	95,6	25%	5,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	10,4%	11,4%	20%	2,0	
Arbeitslosenquote 2019	12,5%	7,5%	10%	5,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	4,6%	5,3%	25%	3,0	
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2019	24,2%	27,1%	10%	3,0	
Preise und Renditen				25%	3,8
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	18,7%	25,9%	40%	5,0	
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	35,1	282,2	40%	4,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	63,5%	45,3%	20%	1,0	
Gesamtscore					4,3
Ø Bruttorendite 2019					9,1%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bremerhaven	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	5,5%	8,7%
Eigentumsquote	31,5%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	42,5 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	60,8%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,8	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	107,6	89,9

Kennzahl	Bremerhaven	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	143	162
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	907 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	1.438 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	-2,61	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	-4,70	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	-0,80	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

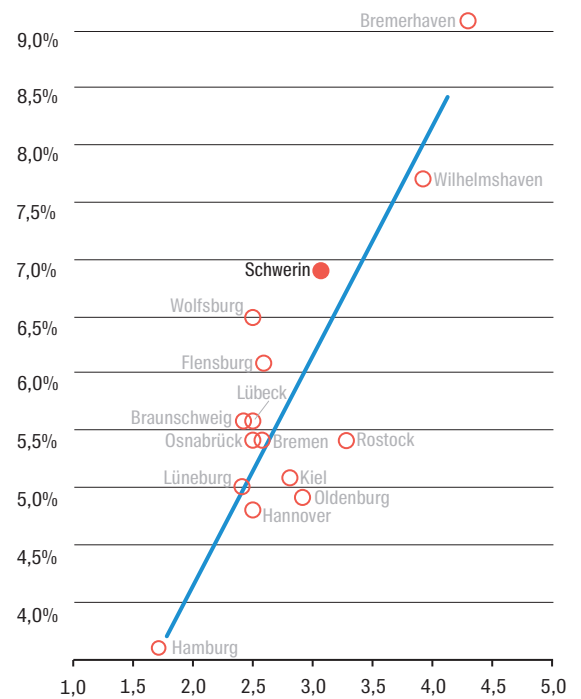
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Bremerhaven	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	4,46	4,91	4,43	4,62	4,29
30%	5,00	6,97	5,00	5,12	4,83
50% (Median)	5,33	8,43	5,27	5,65	5,15
70%	6,03	9,97	5,91	6,36	5,70
90%	7,49	11,50	6,96	8,08	6,88

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Bremerhaven	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	416	47,6%	52,9%
30%	710	44,4%	61,5%
50% (Median)	907	63,5%	49,2%
70%	1.246	88,3%	59,4%
90%	1.533	43,9%	40,9%

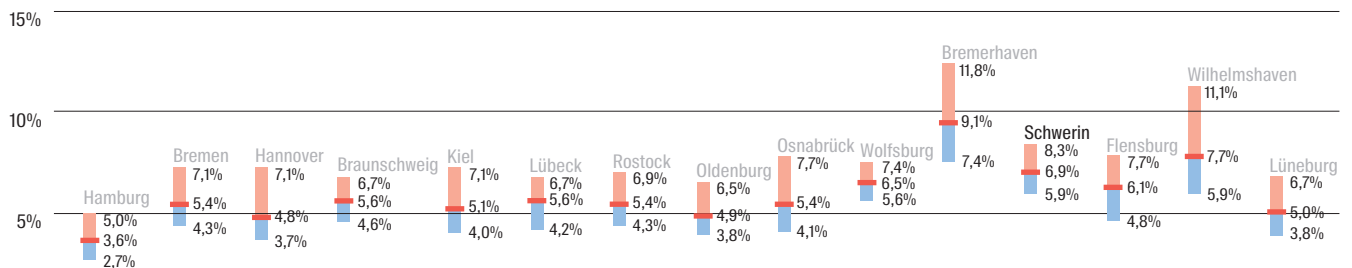
Schwerin

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	2,8
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	111,2%	99,8%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,6%	3,3%	15%	3,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,2%	1,2%	15%	5,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,0%	0,4%	10%	5,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	43,0%	69,9%	20%	2,0	
Leerstand 2017	8,6%	2,7%	20%	5,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	3,2
Wohnkostenbelastung 2019	20,7%	26,7%	10%	1,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	90,3	95,6	25%	4,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	15,0%	11,4%	20%	1,0	
Arbeitslosenquote 2019	8,9%	7,5%	10%	3,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	2,4%	5,3%	25%	5,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	29,9%	27,1%	10%	3,0	
Preise und Renditen				25%	3,6
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	21,3%	25,9%	40%	4,0	
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	55,3	282,2	40%	4,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	46,0%	45,3%	20%	2,0	
Gesamtscore					3,1
Ø Bruttorendite 2019					6,9%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Schwerin	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	8,1%	8,7%
Eigentumsquote	15,7%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	40,1 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	61,4%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,6	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	108,3	89,9

Kennzahl	Schwerin	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	66	162
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	1.434 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	2.803 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,33	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	6,73	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	1,03	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Schwerin	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,09	6,81	5,07	5,26	5,07
30%	6,00	9,00	5,58	6,49	5,52
50% (Median)	6,90	10,21	6,54	7,09	6,52
70%	7,55	11,01	7,23	7,66	7,22
90%	9,11	12,04	8,18	9,00	9,03

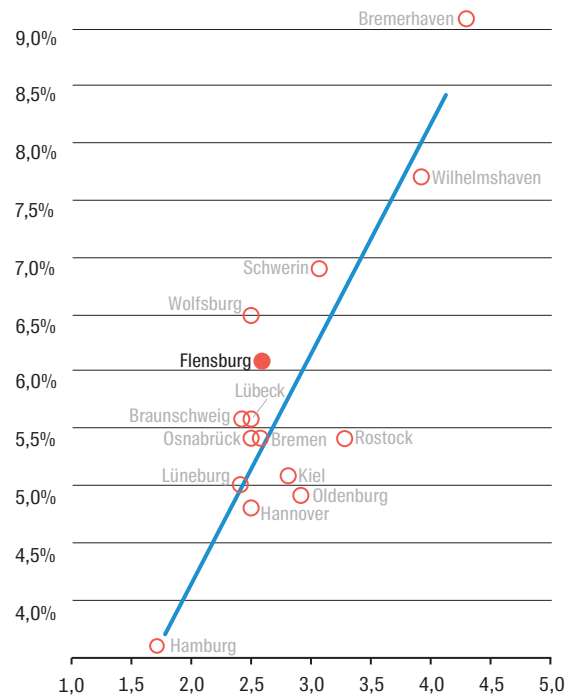
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Schwerin	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	936	37,3%	113,4%
30%	1.259	48,4%	90,3%
50% (Median)	1.429	45,5%	99,0%
70%	1.626	47,6%	93,9%
90%	2.293	40,1%	106,6%

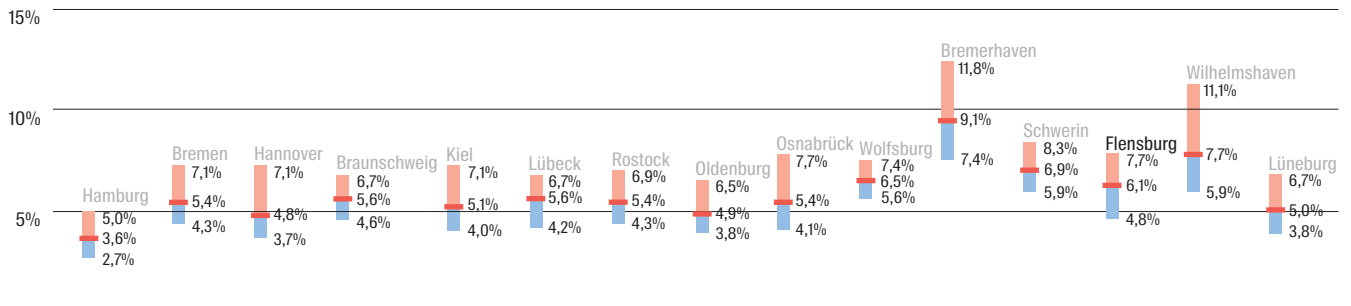
Flensburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	2,6
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	100,4%	99,8%	20%	3,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2018	5,4%	3,3%	15%	1,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,2%	1,2%	15%	3,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,5%	0,4%	10%	2,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	69,0%	69,9%	20%	3,0	
Leerstand 2017	2,8%	2,7%	20%	3,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,3
Wohnkostenbelastung 2019	27,0%	26,7%	10%	3,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	89,0	95,6	25%	4,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	11,7%	11,4%	20%	1,0	
Arbeitslosenquote 2019	7,8%	7,5%	10%	2,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	8,0%	5,3%	25%	1,0	
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2019	28,2%	27,1%	10%	3,0	
Preise und Renditen				25%	3,0
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	3,0%	25,9%	40%	3,0	
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018		282,2	40%	4,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	143,0%	45,3%	20%	1,0	
Gesamtscore					2,6
Ø Bruttorendite 2019					6,1%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Flensburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	10,2%	8,7%
Eigentumsquote	28,1%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	41,7 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	72,9%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,9	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	79,5	89,9

Kennzahl	Flensburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	103	162
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	k.A.	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	2.704 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	14,86	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	3,78	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,19	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

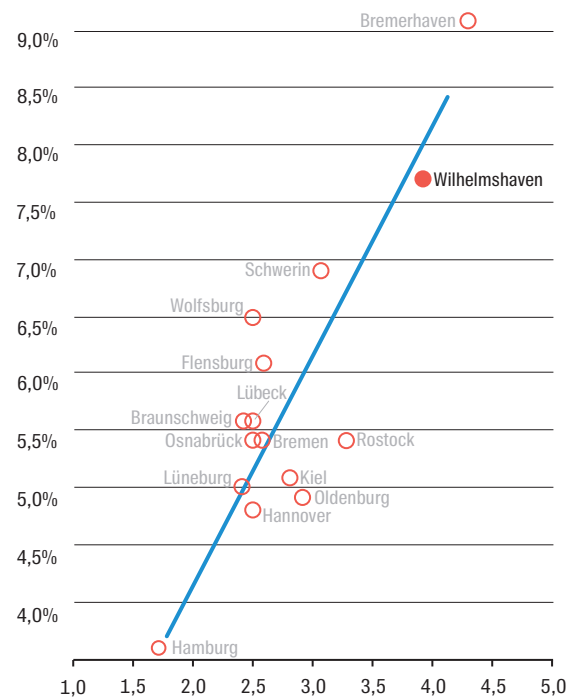
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Flensburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,08	8,58	6,00	6,21	6,03
30%	7,00	9,45	6,77	7,23	6,87
50% (Median)	7,66	10,00	7,27	8,40	7,42
70%	8,59	11,28	8,00	9,50	8,07
90%	10,78	12,61	8,89	12,00	9,43

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Flensburg	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	979	112,1%	108,0%
30%	1.474	107,3%	110,0%
50% (Median)	2.029	143,0%	162,2%
70%		k.A.	k.A.
90%		k.A.	k.A.

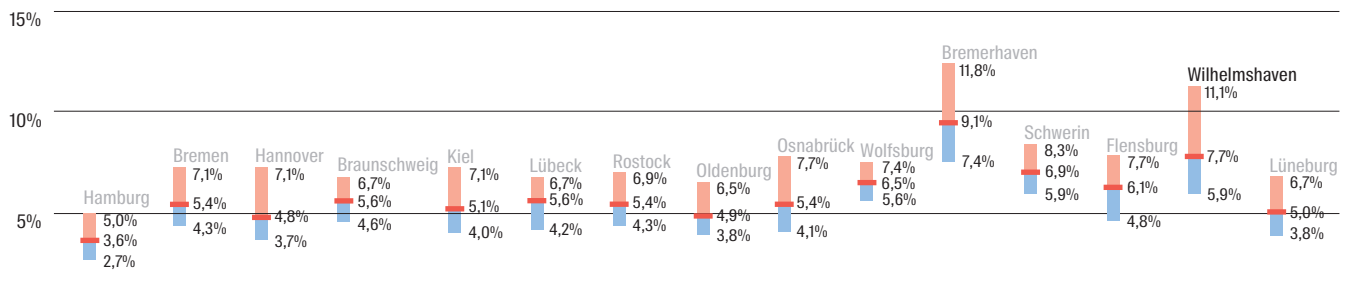
Wilhelmshaven

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	107,8%	99,8%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	0,8%	3,3%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,3%	1,2%	15%	5,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	0,2%	0,4%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	107,0%	69,9%	20%	4,0
Leerstand 2017	6,0%	2,7%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	22,7%	26,7%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	87,5	95,6	25%	5,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	10,4%	11,4%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 2019	10,6%	7,5%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	4,1%	5,3%	25%	3,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	15,09%	27,1%	10%	4,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	1,6%	25,9%	40%	5,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	102	282,2	40%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	57,7%	45,3%	20%	1,0
Gesamtscore				3,9
Ø Bruttorendite 2019				7,7%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Wilhelmshaven	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	4,3%	8,7%
Eigentumsquote	30,9%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	47,3 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	24,8%	77,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,0	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	122,9	89,9

Kennzahl	Wilhelmshaven	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	74	162
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.263 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	1.673 €	2.875 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,94	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	4,37	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,48	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Wilhelmshaven	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	4,94	5,07	4,95	4,98	4,92
30%	5,24	6,54	5,20	5,25	5,25
50% (Median)	5,57	7,74	5,49	5,70	5,50
70%	6,00	8,26	5,83	6,20	5,87
90%	7,40	9,71	6,60	8,00	6,72

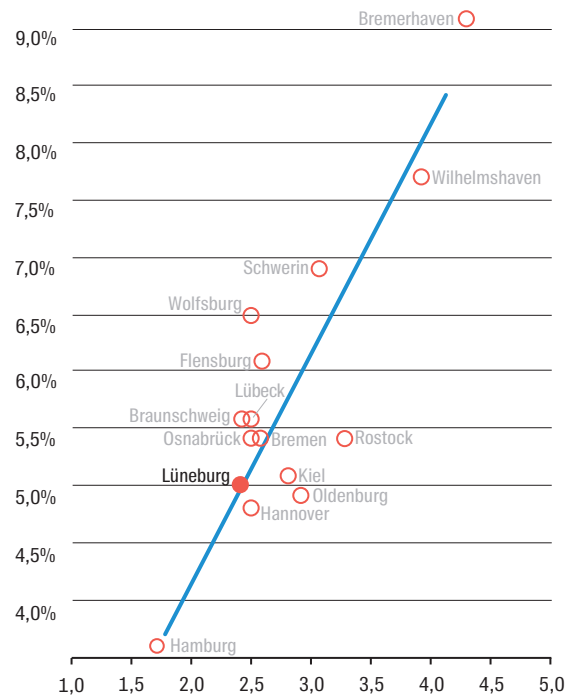
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Wilhelmshaven	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	493	8,0%	39,6%
30%	1.023	74,8%	112,6%
50% (Median)	1.263	57,7%	122,7%
70%	1.468	19,3%	100,0%
90%	1.745	12,1%	74,5%

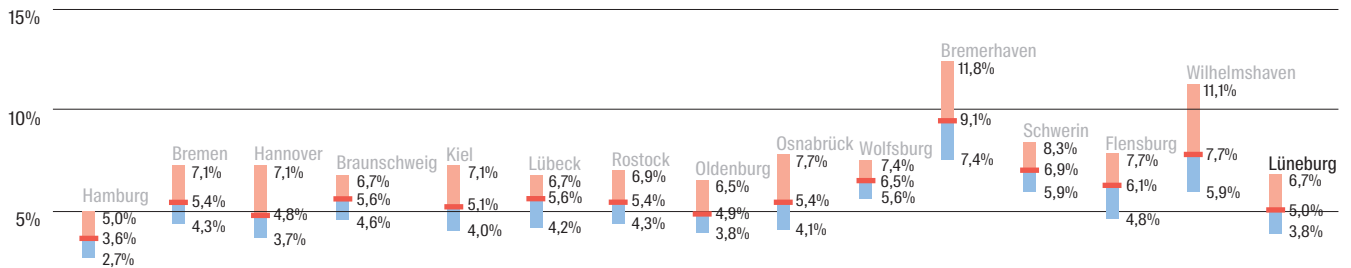
Lüneburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität			50%	1,8
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	98,2%	99,8%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	6,9%	3,3%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	2,9%	1,2%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2012 p.a.	1,0%	0,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	74,0%	69,9%	20%	3,0
Leerstand 2017	1,4%	2,7%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit			25%	2,0
Wohnkostenbelastung 2019	28,5%	26,7%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	97,7	95,6	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	13,9%	11,4%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 2019	5,4%	7,5%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	7,5%	5,3%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	33,5%	27,1%	10%	3,0
Preise und Renditen			25%	4,0
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	15,9%	25,9%	40%	5,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	51,6	282,2	40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	37,7%	45,3%	20%	2,0
Gesamtscore				2,4
Ø Bruttorendite 2019				5,0%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Lüneburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	13,9%	8,7%
Eigentumsquote	35,2%	31,1%
Wohnfläche pro Kopf	38,2 qm	40,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	89,9%	67,5%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	23,3	12,5
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	76,2	97,2

Kennzahl	Lüneburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	69	162
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.052 €	2.121 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	3.430 €	2.875 €
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,05	2,42
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,18	2,30
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,52	0,39

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Lüneburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,35	9,55	7,00	7,57	7,21
30%	8,63	10,51	8,00	9,45	8,23
50% (Median)	9,83	11,19	8,69	10,45	9,22
70%	10,98	12,05	9,75	11,53	10,20
90%	12,73	13,01	11,56	13,95	11,99

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Lüneburg	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	606	-22,5%	-8,3%
30%	845	-30,4%	-6,0%
50% (Median)	1.957	37,7%	80,6%
70%	2.404	28,6%	69,6%
90%	3.459	29,7%	94,4%

Datenquellen und Verfasser

Datenquellen und Disclaimer

Wüest Partner Deutschland / W&P Immobilienberatung GmbH ist bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen und Berechnungen sowie der Auswahl der Datenquellen mit größter Sorgfalt vorgegangen. Insbesondere folgende Datenquellen wurden verwendet: Wüest Partner Transaktionsdatenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, BA Statistik, IDN Immodaten, Grundstückmarktberichte der Städte, Empirica, GfK, BBSR, IW Köln, IHKs und einzelne Datenquellen der Städte. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit, da aufgrund der signifikanten Datenmenge sowie Größe und Komplexität der Wohnungsmarktdaten sowie der Veränderung der Daten im Zeitablauf sowie Nichtgarantiefähigkeit von Prognosen eine Vollständigkeit und Exaktheit nicht gewährleistet werden kann. Die Wohnungsmarktdaten unterliegen (gerade auf kleinräumiger Betrachtungsebene) deutlichen kurzfristigen Schwankungen und Veränderungen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe zur Einschätzung regionaler Wohnungsmärkte und ersetzen nicht eine standortspezifische Wohnungsmarktanalyse. Auch für detaillierte Bewertungen, Projektentwicklungen und Investitionsprojekte ersetzen die Daten dieser Studie nicht eine projektspezifische Standort- und Marktanalyse. Für Hinweise zu einer zukünftigen Optimierung der Studie sind wir sehr dankbar.

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen – begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft. Mit einem rund 190-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin und Hamburg stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt. Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die siebzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra und Alain Chaney.

Wüest Partner Deutschland

W&P Immobilienberatung GmbH

Bockenheimer Landstraße 98-100
60323 Frankfurt am Main

W&P Immobilienberatung GmbH

Litfass-Platz 2
10178 Berlin

W&P Immobilienberatung GmbH

Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
20354 Hamburg

W&P Immobilienberatung GmbH

Ludwigstraße 6
80539 München

www.wuestpartner.com/de

