

# MEDIENMITTEILUNG

Hamburg, 01.06. 2022

## Norddeutscher Wohnungsmarkt: Dynamische Mieten bei steigenden Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser

Ein moderates Bevölkerungswachstum verbunden mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung, geringer Neubautätigkeit und niedrigen Leerstandsquoten führen zu dynamischen Zuwächsen bei Mieten in Norddeutschland. Ebenfalls gestiegen sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, wobei sich diese Trends in den letzten Jahren zunehmend abflachen. Zum sechsten Mal analysierte Wüest Partner die Chancen und Risiken der norddeutschen Wohnungsmärkte, die Studie "Daten & Perspektiven 2022" liefert eine detaillierte und datengestützte Entscheidungsgrundlage für Investoren. Die untersuchte Region umfasst 15 Städte (Hamburg, Bremen, Bremerhaven, Flensburg, Kiel, Lübeck, Rostock, Schwerin, Lüneburg, Wolfsburg, Braunschweig, Hannover, Osnabrück, Oldenburg, Wilhelmshaven) der fünf nördlichen Bundesländer Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern.

### **Bevölkerung wächst moderat - Wirtschaft entwickelt sich positiv**

Seit 2016 stieg die Bevölkerungszahl bundesweit um 1,2 Prozent, in der norddeutschen Region dagegen nur um 1 Prozent. Bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2040 wird knapp die Hälfte der norddeutschen Städte – entsprechend der allgemeinen demografischen Entwicklungen – Einwohner verlieren. In Hamburg soll die Bevölkerung bis 2040 um 8 Prozent sehr deutlich wachsen, in Flensburg um 4,5 Prozent. Auch wirtschaftlich unterscheidet sich die Region deutlich von Gesamtdeutschland: Hamburg, Kiel, Rostock, Wilhelmshaven und Lübeck überflügeln das nationale Beschäftigungswachstum von 2,8 Prozent, Oldenburg sowie Osnabrück verbuchen sogar den doppelten Wert. Die Arbeitslosenquote ist dafür in den untersuchten Städten höher als in Deutschland mit Ausnahme von Braunschweig und Wolfsburg. Auch die Entwicklung der Kaufkraft ist seit 2017 weitgehend unterdurchschnittlich. Nur vier Städte liegen über dem deutschen Mittelwert von plus 11,5 Prozent: Lüneburg, Wolfsburg, Rostock und Schwerin. Die beiden letztgenannten Städte liegen sogar bei einer Kaufkraftsteigerung von über 15 Prozent. Die Pendlersalden sind allesamt positiv und bewegen sich meist über 20 Prozent. Wolfsburg erreicht hier den Rekordwert von 55 Prozent. Dies zeigt die überregionale Bedeutung Wolfsburgs als attraktiven Arbeitsort.

### **Kleinere Wohnflächen im Bestand**

Die norddeutschen Städte sind geprägt von kleinen Wohneinheiten. Im bundesweiten Durchschnitt besitzen Wohnungen eine Fläche von 89 Quadratmetern. Von den 15 untersuchten Städten nähert sich mit 87,3 Quadratmetern nur Wolfsburg dieser Marke. Kaum überraschend, dass bei dieser hohen Anzahl an kleineren Wohnungen der Anteil an Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand mit rund 29 Prozent deutlich höher ausfällt als im Bundesdurchschnitt (16,8 Prozent).

### **Neubautätigkeit besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern**

Neubau-Projekte wirken sich am stärksten positiv auf die Wohnungsbestände in Hamburg, Oldenburg und Flensburg aus. Verglichen mit 2016 stieg in diesen drei Städten der Bestand um

5 Prozent. Im Durchschnitt stieg der Wohnungsbestand aller untersuchten Städte um 3 Prozent. Gebaut werden überwiegend Mehrfamilienhäuser: In elf Städten werden über 75 Prozent der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut.

### **Bedarf an neuen Wohnungen nicht gedeckt**

Auch in Norddeutschland wird nicht genug gebaut: Nur bei sechs (Schwerin, Rostock, Wolfsburg, Bremerhaven, Flensburg, Hamburg) der 15 untersuchten Städte liegen die Bauaktivitäten in den letzten drei Jahren über dem rechnerischen Neubaubedarf. Auffallend niedrig ist die Neubauquote im Landkreis Lüneburg, Kiel und Osnabrück. Dort deckt die Fertigstellung nicht einmal die Hälfte des Bedarfs. In den Ballungszentren Bremen und Hannover mit rund 500.000 Einwohnern wird der Bedarf zu 70 Prozent gedeckt. Insgesamt wird der regionale Wohnungsbedarf jedoch um nur 4 Prozent unterschritten, was ein jährliches Neubau-Defizit von rechnerisch 5.400 Wohneinheiten bedeutet.

### **Dynamische Entwicklung der Mieten**

Mit Medianmieten, die in den letzten zehn Jahren zwischen 30 und 73 Prozent angestiegen sind, brauchen norddeutsche Wohnungsmärkte den Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands nicht zu scheuen. In 2021 sind vor allem die Mietsteigerungen in Rostock, Bremerhaven und Kiel mit über 8 Prozent auffällig. Andere Städte wie Hamburg und Lüneburg erreichen Spitzenmieten bis zu 25 Euro pro Quadratmeter. Die Spanne der Durchschnittsmiete fängt bei 6,85 EUR/qm an (Bremerhaven) und endet bei 15,85 EUR/qm (Hamburg).

### **Preise der Eigentumswohnungen stark gestiegen**

Im Verlauf des letzten Jahres erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen in der Hälfte der untersuchten Städte um mehr als 10 Prozent. Das mediane Preiswachstum der letzten zehn Jahre erreichte insgesamt 166 Prozent. Dabei bildete sich eine Städte-Spitzengruppe heraus mit Wachstumsraten von über 190 Prozent, zu denen Braunschweig, Bremerhaven, Hannover und Osnabrück zählen. Die durchschnittlichen Kaufpreise liegen je nach Stadt zwischen 1.928 EUR/qm (Bremerhaven) und 6.927 EUR/qm (Hamburg). Der Preisunterschied zwischen Neu- und Bestandswohnungen beträgt im Durchschnitt 54 Prozent.

### **Mehrfamilienhäuser mit steigender Preisentwicklung**

Mit einem durchschnittlichen Bruttofaktor von 22,5 sind die Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern bis Ende 2021 weiter deutlich angestiegen. Die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter reichen von 1.194 Euro in Bremerhaven bis zu 5.145 Euro in Hamburg, die als teuerste Stadt in diesem Segment gilt. Die Preisspanne zwischen diesen beiden Städten ist deutlich geringer, als bei den Eigentumswohnungen.

Betrachtet man die Preise der Eigentumswohnungen und der Mehrfamilienhäuser der untersuchten Städte im Detail, so lässt sich eine gewisse Abhängigkeit erkennen. Städte, mit vergleichsweise niedrigen Preisen bei den Eigentumswohnungen weisen auch vergleichsweise niedrige Preise bei den Mehrfamilienhäusern aus. Gleiches gilt bei Städten mit hohen Preisen. Hier werden sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Mehrfamilienhäusern deutlich höhere Kaufpreise ausgewiesen.

### **Rendite-Risiko-Profil: Die Chancen liegen außerhalb von Hamburg**

Die Wüest Partner Studie verdeutlicht bezüglich Rendite-Mehrfamilienhäusern die unterschiedlichen Risiko-Rendite-Profile der norddeutschen Wohnungsmärkte. Nur risikobereite Investoren sollten Angebote in Bremerhaven, Wilhelmshaven und Schwerin prüfen. Für

konservativere Anlagen sind gegebenenfalls die Städte Hamburg, Kiel oder Lüneburg interessant. Ein vergleichsweise ungünstiges Rendite-Risiko-Verhältnis verzeichnen aktuell Hannover, Wolfsburg, Oldenburg und Braunschweig, ein besonders günstiges in Lübeck, Kiel und Lüneburg. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Risiko in Schwerin sowie auch deutlich in Osnabrück erhöht. In Hamburg, Bremen und Kiel sank das Risiko.

Die vollständige Studie inklusive umfassenden Datenmaterial steht hier zur Verfügung: [Studie](#)

#### **Über Wüest Partner**

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen in den Bereichen Bewertung, Beratung, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung. Im Besitz der 24 Partner:innen mit über 320 Mitarbeitenden an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz. In Deutschland mit Standorten in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf [www.wuestpartner.com](http://www.wuestpartner.com) oder @WuestPartner auf [LinkedIn](#) und [Twitter](#).

---

#### **Medienkontakt Wüest Partner Deutschland**

##### **Anke Sostmann**

Feldhoff & Cie. GmbH

T +49 159 04028505

as@feldhoff-cie.de

---