

# Norddeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven

2020



## **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, Düsseldorf, 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

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

# Urbanisierung und Zuwanderung halten an

Die allgemeinen gesellschaftlichen Trends wie Urbanisierung und Zuwanderung sind auch in den untersuchten norddeutschen Städten zu verzeichnen. Dies zeigt sich im überdurchschnittlichen Anstieg der Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren.

Auffällig ist dabei, dass sich die Verstädterung in einzelnen regionalen Oberzentren genauso oder sogar stärker auswirkt als in der Elbmetropole Hamburg. Die stärksten prozentualen Steigerungen der Einwohnerzahlen der vergangenen Jahre verzeichneten Flensburg, Osnabrück, Oldenburg und Hamburg.

Die durchweg positiven Berufs-Pendlersaldi (Einpendler minus Auspendler) verdeutlichen die herausgehobene regionale und teilweise überregionale Bedeutung der norddeutschen Großstädte nicht nur als Wohn- sondern auch als Arbeitsort. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl weist insbesondere die VW-Stadt Wolfsburg einen enormen Einpendleüberschuss auf. Bei Bereitstellung attraktiven und bezahlbaren Wohnraums können die Städte hieraus weitere Einwohner gewinnen.

**Es bleibt jedoch abzuwarten wie sich die Covid-19-Pandemie und der dadurch verstärkt aufgetretene Wunsch nach Wohnen im eigenen Haus mit eigenem Garten – um einen möglichen weiteren Lock-Down besser begegnen zu können – sich auf die künftige Einwohnerentwicklung in den Städten auswirken wird.**

**Demografie Nord-Städte** (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



	Einwohner 12/2018	Δ Einwohner seit 2014	Ø Wanderungssaldo (in % d. Bev.)	Pendlersaldo Ein-/Auspendler	Haushalte 12/2018	Ø Haushaltsgröße 12/2018 (Personen)	Bewertung Demografie
<b>Bevölkerung</b>							
Deutschland	83.019.213	2,8%	-	-	41.238.576	2,01	→
Hamburg	1.841.179	5,4%	0,84%	227.188	1.010.765	1,82	↑
Bremen	569.352	3,8%	0,86%	72.355	308.153	1,85	↗
Hannover	538.068	3,8%	0,41%	116.386	297.041	1,81	↗
Braunschweig	248.292	0,4%	-0,22%	29.354	146.924	1,69	↗
Kiel	247.548	2,5%	0,24%	33.537	144.018	1,72	↗
Lübeck	217.198	2,0%	0,52%	18.982	118.688	1,83	↗
Rostock	208.886	2,7%	0,62%	11.512	123.414	1,69	→
Oldenburg	168.210	5,4%	0,89%	18.922	94.477	1,78	↗
Osnabrück	164.748	5,4%	0,48%	30.530	89.936	1,83	↗
Wolfsburg	124.151	1,4%	0,12%	68.792	65.680	1,89	↑
Bremerhaven	113.634	4,4%	0,18%	12.030	59.301	1,92	↗
Schwerin	95.818	4,6%	0,07%	15.107	53.207	1,80	→
Flensburg	89.504	6,6%	1,61%	12.267	52.050	1,72	↗
Wilhelmshaven	76.278	0,7%	0,75%	4.755	42.478	1,80	→
Lüneburg	75.351	5,1%	0,62%	13.715	40.766	1,85	↗

Quellen: Destatis, Statistische Landesämter, BA Statistik, GfK, eigene Daten und Berechnungen

# Unsichere Aussichten in Zeiten von Covid-19

**Die Covid-19-Pandemie hat die deutsche Wirtschaft im ersten Halbjahr 2020 schwer getroffen. Das dritte Quartal ist besser ausgefallen als prognostiziert, jedoch wird erwartet, dass die weitere Erholung in den nächsten Monaten deutlich langsamer vorangeht. Die aktuellen Konjunktur-Prognosen sehen einen Rückgang des BIP zwischen 5,0% und 8,0% für das Gesamtjahr 2020. Für das Jahr 2021 werden jedoch bereits wieder positive Werte prognostiziert.**

Die Beschäftigung im letzten Jahr hat in den norddeutschen Städten – analog zum Bundestrend – weiterhin zugelegt. Seit 2015 hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den norddeutschen Städten im Durchschnitt um über 5% zugelegt – dennoch weniger stark als im bundesdeutschen Mittel. Das stärkste Beschäftigungswachstum verzeichneten hierbei Flensburg, Lübeck und Lüneburg, gefolgt von Hamburg und Osnabrück. Wolfsburg, Schwerin und Wilhelmshaven bilden die Schlusslichter.

Die Kaufkraft hat in den vergangenen 5 Jahren im Norden um durchschnittlich knapp 9,9% zugelegt. Besonders stark fällt das Wachstum in Schwerin, Wolfsburg und Lüneburg aus.

Einer vergleichsweise hohen Wohnkostenbelastung sind weiterhin die Haushalte in großen Städten, wie Hamburg, Bremen und Hannover ausgesetzt. Aufgrund steigender Einkommen sind die Wohnkostenbelastungsquoten im Vergleich zum Vorjahr allerdings für fast alle Städte gesunken.

**Wirtschaftskraft Nord-Städte** (zur Vertiefung Stadt anklicken)



**Ausblick im Vergleich**



Negativ    Stabil    Positiv

Wirtschaftskraft	SVP Beschäftigte (AO) 6/2019	Δ SVP seit 6/2016	Pendlersaldo in % der SVP	Arbeitslosenquote 6/2020	Kaufkraft-Index pro Person 2020	Δ Kaufkraft pro Person seit 2015	Ø Wohnkosten- belastungsquote	Bewertung Wirtschaftskraft
Deutschland	33.407.252	6,2%	-	6,2%	100,0	10,8%	18,2%	→
Hamburg	996.031	6,7%	22,8%	8,2%	109,3	9,8%	28,3%	↑
Bremen	281.384	5,0%	25,7%	11,0%	91,9	7,3%	24,1%	↗
Hannover	329.083	4,6%	35,4%	7,9%*	100,4	8,1%	24,7%	↗
Braunschweig	132.230	5,7%	22,2%	5,6%	106,2	9,7%	22,9%	↑
Kiel	125.483	4,9%	26,7%	8,9%	87,6	8,8%	26,8%	↗
Lübeck	99.053	6,8%	19,2%	8,6%	90,5	9,2%	25,3%	↗
Rostock	92.514	6,0%	12,4%	8,1%	86,2	10,6%	26,4%	↗
Oldenburg	84.385	5,4%	22,4%	7,4%	100,2	7,5%	23,7%	↑
Osnabrück	96.666	6,7%	31,6%	8,0%	96,5	11,1%	22,8%	↗
Wolfsburg	121.298	1,0%	56,7%	5,5%	115,4	14,0%	19,7%	↗
Bremerhaven	52.883	2,3%	22,7%	14,6%	81,9	9,8%	19,2%	→
Schwerin	50.834	1,9%	29,7%	10,2%	90,5	12,3%	21,1%	→
Flensburg	44.607	7,5%	27,5%	9,8%	89,0	9,6%	23,5%	↗
Wilhelmshaven	30.534	3,0%	15,6%	12,6%	87,4	8,6%	19,5%	→
Lüneburg	41.926	7,1%	32,7%	6,3%*	97,7	11,7%	25,0%	↑

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

# Weiterhin steigender Wohnungsbestand

Der Anteil der Wohnungen in neueren Gebäuden mit Baujahr ab 2000 liegt im Schnitt der norddeutschen Städte bei 9,4%, gegenüber 11,7% im Bundesdurchschnitt. Die oben erwähnten Baumeister Lüneburg und Oldenburg liegen hier mit ca. 15% an der Spitze. In Wilhelmshaven und Kiel 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 anhaltend niedrigen Versorgungsquoten und Leerstände reduzieren Vermietungsrisiken. Auch im Zuge der Covid-19-Pandemie kam es nur vereinzelt zu Mietausfällen. Jedoch wurde im ersten Halbjahr 2020 eine Verlangsamung der Bautätigkeit festgestellt. Viele neue Bauprojekte wurden pausiert, bestehen Projekte konnten nur langsamer vorangetrieben.**

**Wohnungsbestand Nord-Städte** (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



	WE insgesamt 12/2018	Anteil MFH an allen Wohn- gebäuden	Ø Wfl. je Wohnung 12/2018	Δ WE seit 2014 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
<b>Wohnungsbestand</b>											
<b>Deutschland</b>	42.235.402	16,8%	88,9	3,0%	12,7%	47,1%	11,7%	45,8%	2,8%	102,4%	→
<b>Hamburg</b>	956.476	32,4%	74,6	4,3%	16,4%	59,9%	11,1%	24,1%	0,5%	94,6%	↑
<b>Bremen</b>	296.144	22,4%	78,9	2,6%	17,3%	51,4%	8,4%	40,7%	1,7%	96,1%	↗
<b>Hannover</b>	296.889	40,4%	75,3	2,0%	15,0%	60,6%	6,4%	24,9%	1,8%*	99,9%	↗
<b>Braunschweig</b>	138.836	30,9%	79,7	1,7%	12,3%	56,1%	7,3%	32,6%	1,9%	94,5%	↗
<b>Kiel</b>	134.831	32,4%	70,4	1,6%	19,1%	56,3%	5,3%	27,3%	1,4%	93,6%	↗
<b>Lübeck</b>	117.615	24,4%	72,7	1,8%	17,5%	54,3%	9,0%	30,9%	1,4%	99,1%	↗
<b>Rostock</b>	123.020	44,3%	63,9	2,7%	29,1%	57,3%	10,9%	13,7%	2,8%	99,7%	↗
<b>Oldenburg</b>	93.475	16,6%	86,6	6,5%	13,5%	46,0%	16,1%	40,6%	0,7%	98,9%	↑
<b>Osnabrück</b>	87.777	29,4%	83,1	3,0%	13,7%	52,0%	8,3%	34,2%	1,6%	97,6%	↗
<b>Wolfsburg</b>	66.015	19,6%	87,0	3,0%	8,7%	52,7%	12,2%	41,8%	1,5%	100,5%	↑
<b>Bremerhaven</b>	63.898	26,4%	75,9	1,6%	18,9%	54,9%	5,9%	31,5%	6,4%	107,8%	→
<b>Schwerin</b>	58.841	41,2%	67,3	0,2%	20,2%	61,2%	8,8%	15,7%	8,6%	110,6%	→
<b>Flensburg</b>	50.432	27,6%	76,9	3,9%	17,5%	54,8%	12,0%	28,1%	2,6%	96,9%	↗
<b>Wilhelmshaven</b>	45.672	29,7%	80,3	1,0%	7,8%	58,8%	4,7%	30,9%	6,0%	107,5%	→
<b>Lüneburg</b>	39.777	21,3%	79,1	4,9%	16,3%	50,7%	14,2%	35,2%	1,4%*	97,6%	↗

\* Regions-/Kreisdaten, Quellen: Destatis, Zensusdaten, Empirica, eigene Daten und Berechnungen

# Steigender Anteil an 1-bis 2-Zimmerwohnungen

Zwar kann für die meisten norddeutschen Städte eine steigende Wohnbautätigkeit in den vergangenen Jahren konstatiert werden, jedoch liegt sie vielerorts immer noch unter dem regionalen Wohnungsbedarf.

Nur die Städte Oldenburg, Lüneburg, Flensburg 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 83% der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Durchschnittlich umfassen im Norden neue Wohngebäude etwa 14 Wohneinheiten. Besonders groß sind die neuen Wohnobjekte in Lüneburg, Bremen und Kiel.

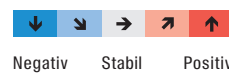
In Flensburg, Oldenburg, Lübeck, Kiel, Lüneburg und Rostock werden mit 71 bis 79 qm Wohnfläche je Neubauwohnung die kleinsten Wohnungen gebaut. Auffällig ist der deutlich angestiegene Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen in den Neubauten. Im Vergleich zum Anteil an bestehenden Wohnungen, werden aktuell fast doppelt so viele 1- und 2-Zimmerwohnungen gebaut. In Hannover und Osnabrück entfallen über die Hälfte der neu fertiggestellten Wohnungen auf diese Kategorie, in Hamburg immerhin noch über 35%.

**Es bleibt abzuwarten in weit sich das Wohnbedürfnis der Bevölkerung aufgrund der Erfahrungen durch Covid-19 ändern wird und wie sich das ggf. auf die Wohnungsnachfrage in den Großstädten auswirken wird.**

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	244.100	0,6%	56,9%	10,2	104,1	25,9%	37,9%	341.700	71,4%	→
Hamburg	7.859	0,8%	83,8%	12,8	82,8	36,6%	46,0%	10.211	77,0%	↑
Bremen	1.558	0,5%	73,6%	18,3	85,9	48,1%	29,7%	1.959	79,5%	↗
Hannover	1.024	0,3%	84,7%	15,0	86,1	55,9%	31,7%	4.992*	54,2%*	↗
Braunschweig	394	0,3%	80,8%	11,9	95,7	26,9%	55,6%	1.323	29,8%	↗
Kiel	405	0,3%	78,4%	18,3	71,2	46,9%	37,0%	1.892	21,4%	↑
Lübeck	544	0,5%	75,5%	10,8	76,7	24,5%	59,6%	1.134	48,0%	↗
Rostock	600	0,5%	82,7%	15,3	79,2	42,0%	48,1%	1.194	50,2%	↗
Oldenburg	1.151	1,2%	80,9%	9,7	75,8	44,8%	39,5%	1.145	100,5%	↗
Osnabrück	485	0,6%	77,5%	12,4	89,3	50,3%	30,0%	867	56,0%	↗
Wolfsburg	413	0,6%	61,7%	13,2	121,1	15,9%	46,5%	431	95,8%	→
Bremerhaven	209	0,3%	58,1%	9,1	112,6	19,2%	54,1%	161	129,8%	→
Schwerin	215	0,4%	67,2%	10,6	104,5	20,5%	50,8%	594	36,2%	↗
Flensburg	453	0,9%	75,9%	13,1	83,0	35,4%	38,6%	732	61,8%	↗
Wilhelmshaven	73	0,2%	22,8%	10,0	127,4	24,4%	25,2%	89	82,3%	→
Lüneburg	407	1,0%	89,3%	29,5	74,1	21,8%	59,8%	1.245*	67,2%*	↑

\* Regions-/Kreisdaten, Quellen: Destatis, Zensusdaten, IW Köln (2019), eigene Daten und Berechnungen

# Mietwachstum noch überwiegend positiv

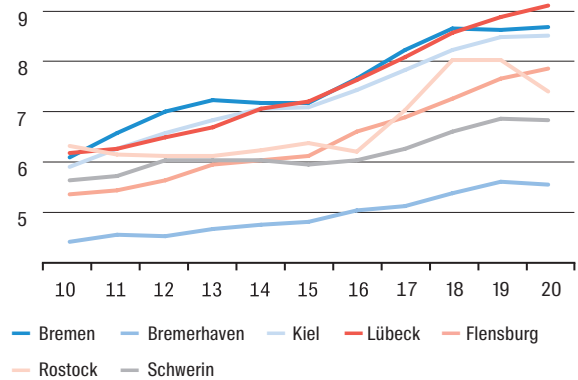
Bereits im vergangenen Jahr war – gemessen an der Entwicklung der Angebotsmieten – eine leichte Abschwächung der Mietpreisdynamik in den norddeutschen Städten zu beobachten. Dieser Trend hat sich bis Mitte 2020 weiter fortgesetzt. Dennoch sind im Norden, mit Ausnahme von Rostock, Bremerhaven und Schwerin, die Wohnungsmieten (Median) im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die größten prozentualen Mietsteigerungen 2020 verzeichneten hierbei Wolfsburg und Hannover.

Im Durchschnitt der Nordstädte werden für Neubauwohnungen, die nach 2010 erbaut wurden, mit 11,07 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 2020 in den meisten Städten im Norden im Vergleich zum Vorjahr zugelegt.

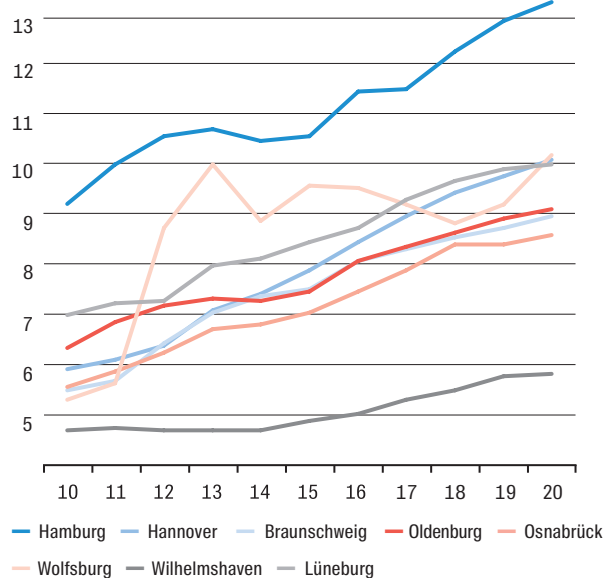
In allen norddeutschen Städten liegen die Mieten für 1- und 2-Zimmerwohnungen (teils deutlich) höher als bei größeren Wohneinheiten. Im Durchschnitt werden für diese kleineren Wohnungen ca. 10% höhere Mieten aufgerufen als bei 3- bis 4-Zimmerwohnungen. Vor einem Jahr lag der Unterschied noch bei 9% und vor zwei Jahren bei 7,5%. Ein weiterer Grund, welcher Entwickler zunehmend dazu bewegt, Rendite-Wohnobjekte mit kleineren (Mikro-) Wohnungen zu bauen.

**Aufgrund der noch nicht absehbaren Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Arbeitsmarkt und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Kaufkraft ist aktuell noch nicht absehbar, ob die Mieten künftig weiter steigen oder ob eine Seitwärts-Bewegung in den kommenden Monaten zu beobachten sein wird.**

Entwicklung der Mieten (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Entwicklung der Mieten (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Mieten 2020 (€/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	14,41	9,80	13,28	21,35	14,27	12,00	14,82	13,93	44,2%	↗
Bremen	9,07	6,05	8,67	12,11	11,35	8,19	9,51	8,64	42,8%	→
Hannover	11,07	7,59	10,10	15,52	12,67	9,56	11,78	10,22	71,9%	→
Braunschweig	9,23	6,92	8,97	11,65	10,11	8,52	9,57	8,91	64,8%	↗
Kiel	9,22	6,87	8,49	12,69	12,07	8,15	9,31	8,86	44,4%	↗
Lübeck	9,62	7,42	9,09	13,01	12,62	8,78	9,71	9,36	47,7%	↗
Rostock	8,43	5,46	7,36	12,64	12,12	6,20	9,23	7,55	16,7%	→
Oldenburg	9,50	7,25	9,11	12,14	10,10	8,57	9,99	8,89	44,6%	→
Osnabrück	9,19	6,74	8,57	12,00	10,42	8,08	10,03	8,43	55,3%	↗
Wolfsburg	11,10	7,53	10,18	13,64	11,94	8,94	11,56	10,37	94,1%	→
Bremerhaven	6,17	4,63	5,53	8,73	10,39	5,40	6,41	5,90	25,9%	→
Schwerin	6,99	5,09	6,80	9,08	9,91	6,53	7,12	6,73	21,4%	→
Flensburg	8,27	6,25	7,84	10,52	10,19	7,47	8,70	7,85	46,9%	↗
Wilhelmshaven	6,00	5,05	5,78	7,04	6,91	5,78	6,11	5,85	24,9%	→
Lüneburg	10,15	7,66	9,99	12,67	11,00	9,02	10,51	9,69	43,4%	→

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten



# Nach wie vor stabiles Preiswachstum

Der Median-Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) über alle untersuchten Nordstädte beträgt etwa 3.100 EUR/qm und liegt damit rund 6% über dem Vorjahreswert.

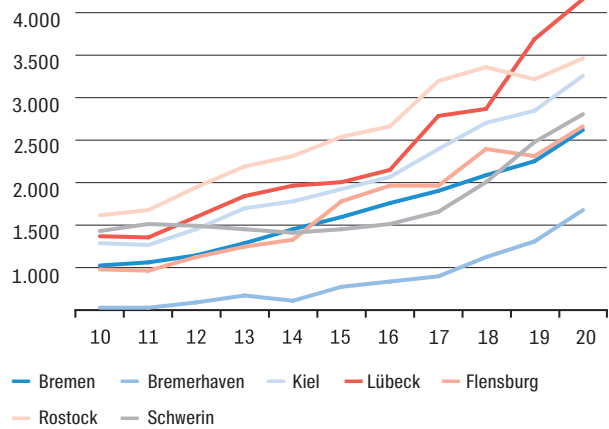
Der Kaufpreisunterschied zwischen Neubauwohnungen (Baujahr nach 2010) und Wohnungen älteren Baujahres liegt bei ca. 68%. Dieser Abstand ist deutlich größer als der Unterschied zwischen den Mieten bei Neubau- und Bestandswohnungen (37%). Hamburg weist als hochpreisiger Wohnungsmarkt hingegen mit 35% den kleinsten Unterschied auf.

Anders als bei den anderen Städten sind die Kaufpreise pro qm größerer Wohnungen in Bremerhaven, Wilhelmshaven, Bremen und Kiel niedriger als die für 1- bis 2-Zimmerwohnungen. Im Durchschnitt aller norddeutschen Städte erzielen Wohneinheiten mit drei oder vier Zimmer dagegen 4% höhere qm-Kaufpreise.

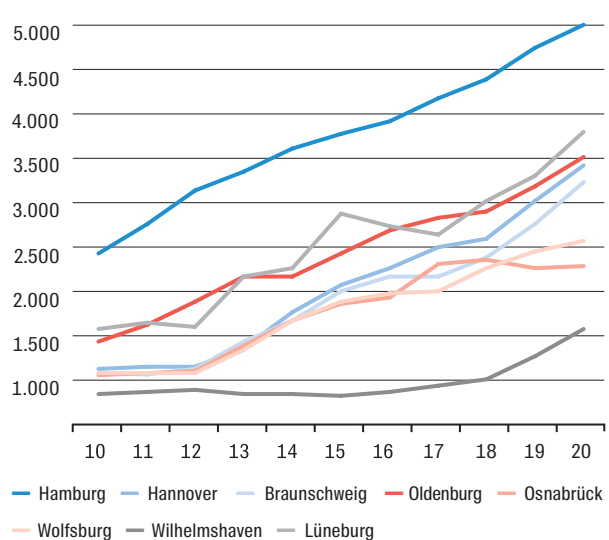
Den stärksten Kaufpreisanstieg seit 2010 über aller Baujahre verzeichneten Eigentumswohnungen in Lübeck, Braunschweig, Bremerhaven und Hannover – die geringsten Steigerungen Wilhelmshaven und Schwerin. Strukturelle Unterschiede je nach Anteil an Neubauwohnungen relativieren jedoch die Vergleichbarkeit.

**Die anhaltend hohe Nachfrage, steigende Mietpreise und günstige Finanzierungskonditionen sprechen für weiter steigende ETW-Kaufpreise; das Coronavirus hat bisher keinen signifikanten Einfluss auf die Preisentwicklung. Das mittlerweile erreichte Preisniveau, die weiter auseinandergegangene Miet-Kaufpreis-Schere und eine anziehende Neubautätigkeit sprechen gegen ähnlich starke Preissprünge wie in den vergangenen Jahren.**

Entwicklung der ETW-Kaufpreise (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Entwicklung der ETW-Kaufpreise (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Kaufpreise ETW 2020 (€/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		
<b>Hamburg</b>	5.369	3.280	4.986	8.034	5.847	4.320	5.136	5.401	107,1%	↗
<b>Bremen</b>	2.904	1.416	2.625	4.665	4.418	2.215	3.168	2.888	154,9%	→
<b>Hannover</b>	3.696	2.123	3.405	5.582	5.004	2.900	3.350	3.822	205,3%	→
<b>Braunschweig</b>	3.165	1.895	3.208	4.438	3.833	2.409	3.059	3.142	196,4%	↗
<b>Kiel</b>	3.333	1.972	3.256	5.034	4.333	2.931	3.568	3.193	152,3%	↗
<b>Lübeck</b>	4.456	1.799	4.156	7.481	5.620	2.988	4.583	4.766	202,8%	↗
<b>Rostock</b>	3.717	1.404	3.464	6.303	4.607	2.817	3.275	4.155	115,1%	↘
<b>Oldenburg</b>	3.413	2.270	3.500	4.376	3.694	2.511	3.551	3.463	146,3%	→
<b>Osnabrück</b>	2.519	1.718	2.282	4.057	3.638	1.895	2.521	2.521	117,4%	↗
<b>Wolfsburg</b>	2.638	1.689	2.551	3.526	3.354	2.172	2.504	2.751	136,6%	→
<b>Bremerhaven</b>	2.017	826	1.688	3.294	2.539	1.316	2.135	1.800	218,7%	→
<b>Schwerin</b>	2.988	1.589	2.800	4.637	3.766	1.863	2.979	3.017	94,0%	→
<b>Flensburg</b>	2.657	1.294	2.663	4.113	3.336	2.014	2.407	2.893	172,2%	→
<b>Wilhelmshaven</b>	2.090	869	1.566	3.653	3.088	1.209	2.354	2.085	83,5%	→
<b>Lüneburg</b>	3.723	2.324	3.780	5.197	4.380	2.968	3.413	3.910	141,7%	→

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten

# Rückgang der Renditen abgeschwächt

Im Norden von Deutschland zeigt sich ein ähnliches Bild wie für den Rest des Landes. Laut vdp sind die Kapitalwerte von Mehrfamilienhäusern in Deutschland in Q2 2020 um 5,2% im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen. Bremsend wirken hierbei die sehr starken Preissteigerungen der Vorjahre, aber auch zunehmende Risiken durch staatliche Eingriffe wie Mietendeckel und Mietpreisbremse. Die expansive Geldpolitik führt jedoch zu anhaltend hoher Nachfrage nach und stabilisiert den Immobilienmarkt. Da Wohnen außerdem zu den Grundbedürfnissen zählt, wird diese Assetklasse nach wie vor als krisensicher eingestuft.

Die durchschnittlichen Bruttofaktoren aller norddeutschen Städte liegen im Mittel beim 19-fachen und damit höher als im Vorjahr. Bei den meisten Nordstädten liegen die durchschnittlichen Bruttofaktoren zwischen 19,0 und 22,0. Hamburg liegt mit einem mittleren Bruttofaktor von etwa 28 klar an der Spitze. Jedoch werden bei guten Renditeobjekten und MFH-Neubauten auch in B- und C-Städten regelmäßig Bruttofaktoren oberhalb des 24-fachen des Jahresrohertrags (Bruttorendite < 4,2%) 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)**



	Brutto-Faktoren			Ø KP MFH	Kaufpreise MFH (EUR/qm)					Ausblick Kaufpreis MFH
	Ø	von	bis		10%	30%	50%	70%	90%	
<b>Renditen</b>										
Hamburg	28,0	20,0	40,0	3.450	1.009	2.579	3.108	3.699	6.441	→
Bremen	19,0	14,5	27,0	1.575	546	1.202	1.516	1.871	2.500	↗
Hannover	21,5	15,0	28,0	2.663	1.242	2.046	2.567	3.213	4.221	→
Braunschweig	19,5	16,0	26,0	2.291	1.426	1.788	2.000	2.476	3.519	↗
Kiel	20,0	14,0	28,0	2.160	675	1.539	1.904	2.224	4.286	→
Lübeck	20,0	15,0	26,0	1.753	990	1.256	1.762	1.992	2.862	→
Rostock	20,0	15,0	25,0	2.174	593	1.846	2.195	2.399	3.374	→
Oldenburg	22,5	16,0	31,5	2.385	1.408	1.818	2.018	2.675	3.996	→
Osnabrück	19,0	14,0	25,0	2.184	1.243	1.477	1.831	2.588	3.611	↗
Wolfsburg	16,0	14,0	18,5	1.969	1.112	1.198	1.950	2.192	3.500	→
Bremerhaven	11,5	9,0	15,0	808	364	630	740	928	1.500	→
Schwerin	16,5	13,0	19,0	1.328	910	1.028	1.273	1.439	2.097	→
Flensburg	16,0	13,0	21,0	1.655	736	1.359	1.529	2.105	2.404	→
Wilhelmshaven	13,5	10,0	17,0	999	462	811	1.023	1.243	1.597	→
Lüneburg	21,0	15,0	28,0	2.114	230	1.146	2.418	2.853	3.793	→

Quellen: Grundstücksmarktberichte, IDN Immodaten, Renditebandbreiten werden in Einzelfällen über- und unterschritten

# Rendite-Risiko-Profil: Chancen außerhalb Hamburgs

## Deutlich höhere Renditen mit Mehrfamilienhäusern außerhalb Hamburgs

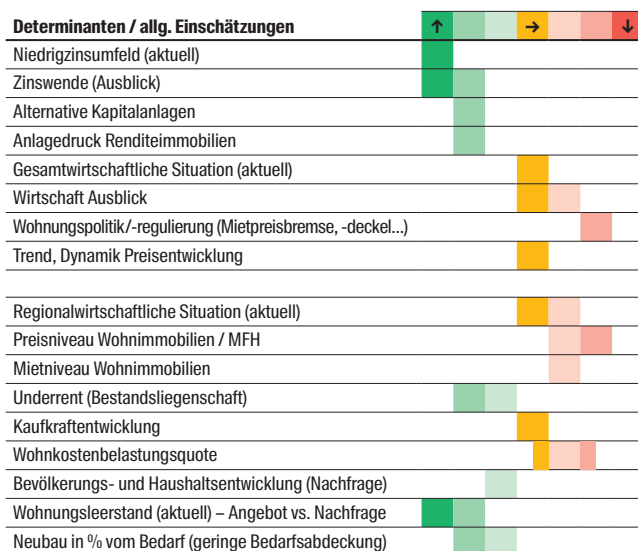
Zu den risikoarmen norddeutschen Städten gehören Braunschweig, Kiel, Lüneburg, Osnabrück, Lübeck und Hamburg. Interessant ist, dass abgesehen von Hamburg, die genannten Städte ein relativ günstiges Rendite-Risikoprofil haben. In den anderen B- und C-Städten im Norden lassen sich teilweise höhere Bruttorenditen erzielen. Der Preis hierfür ist jedoch ein höheres Standort- und Marktrisiko.

- Die eindeutig höchsten Renditen und Risiken liegen in Bremerhaven und Wilhelmshaven
- Ein besonders günstiges Rendite-Risikoprofil (links oberhalb der Linie) zeigt Flensburg
- 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 (coronabedingter Wirtschaftseinbruch, Handelsstreitigkeiten, Brexit,), 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, positive Bevölkerungsentwicklung (wenn auch nicht überall!), relativ geringe Neubauaktivität, steigende Mieten und anhaltender Anlagedruck der Investoren.

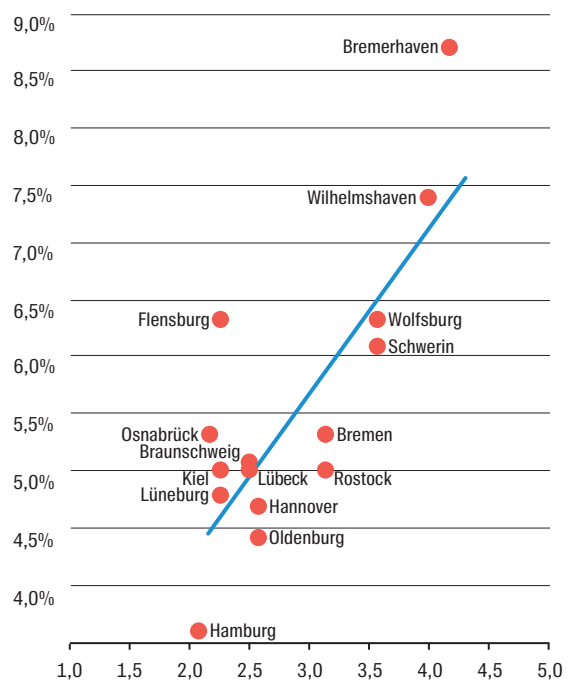
### Ausgewählte Preisdeterminanten für Mehrfamilienhäuser (Renditeliegenschaften)



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

\* Einschätzungen gelten für A-, B- und C-Städte und Metropolen-Speckgürtel in wirtschaftsstarken Räumen Norddeutschlands (starke regionale Abweichungen möglich)

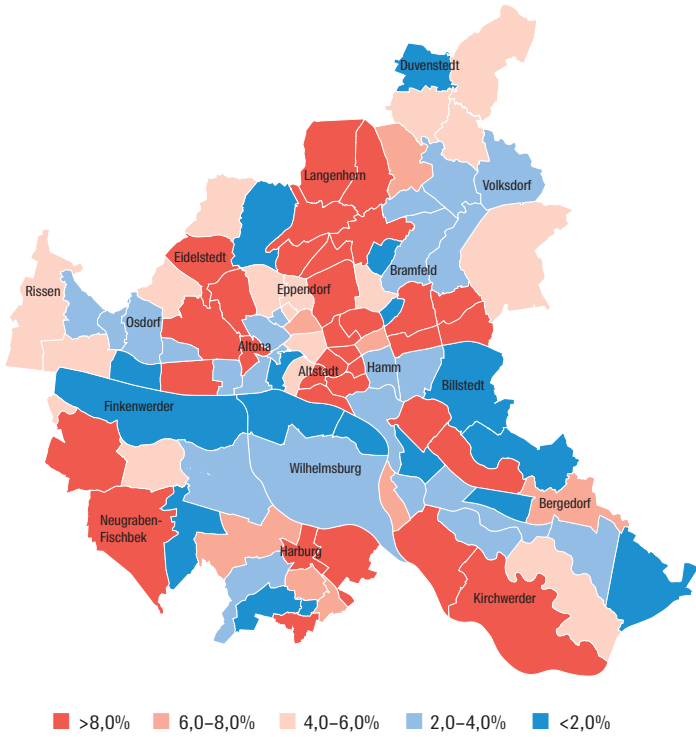
## Rendite-Risiko-Profil (Ø Rendite)



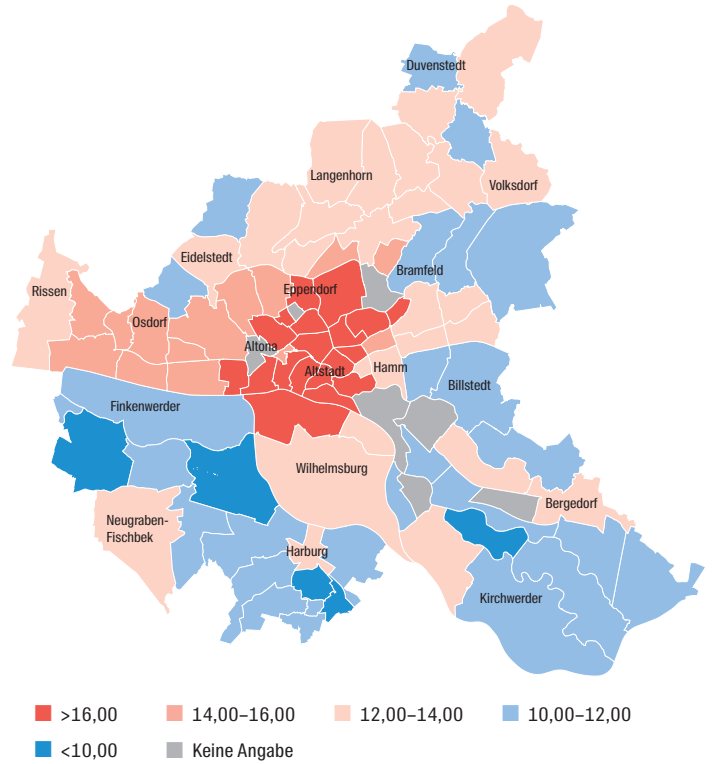
## Kriterien und Gewichtung des Städte-Risiko-Scorings

	Gewicht
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>	<b>50%</b>
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	20%
Bevölkerungswachstum 2014–2019	15%
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	15%
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	10%
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	20%
Leerstand 2018	20%
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>	<b>25%</b>
Wohnkostenbelastung 2019	10%
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	25%
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	20%
Arbeitslosenquote Juni 2020	10%
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	25%
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	10%
<b>Preise und Renditen</b>	<b>25%</b>
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	50%
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	50%

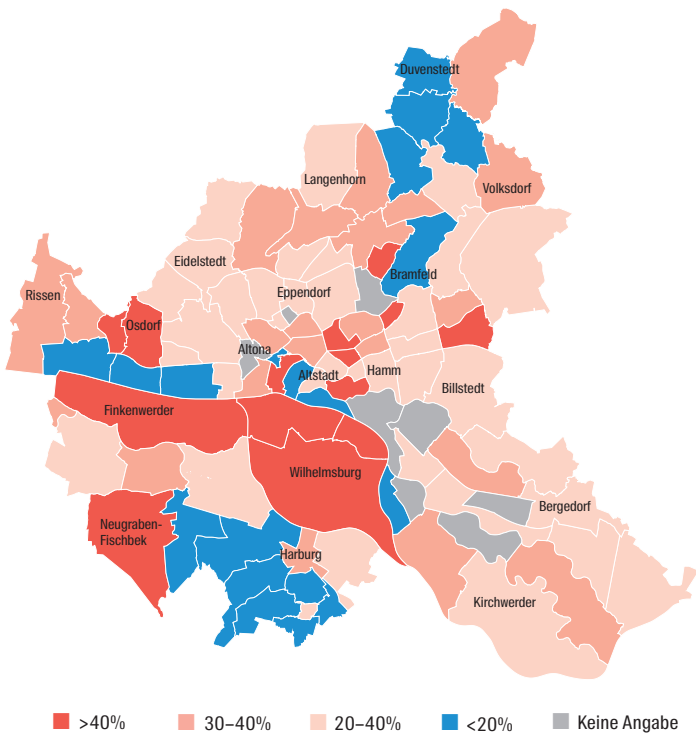
**Bevölkerungsentwicklung 2013–2018**



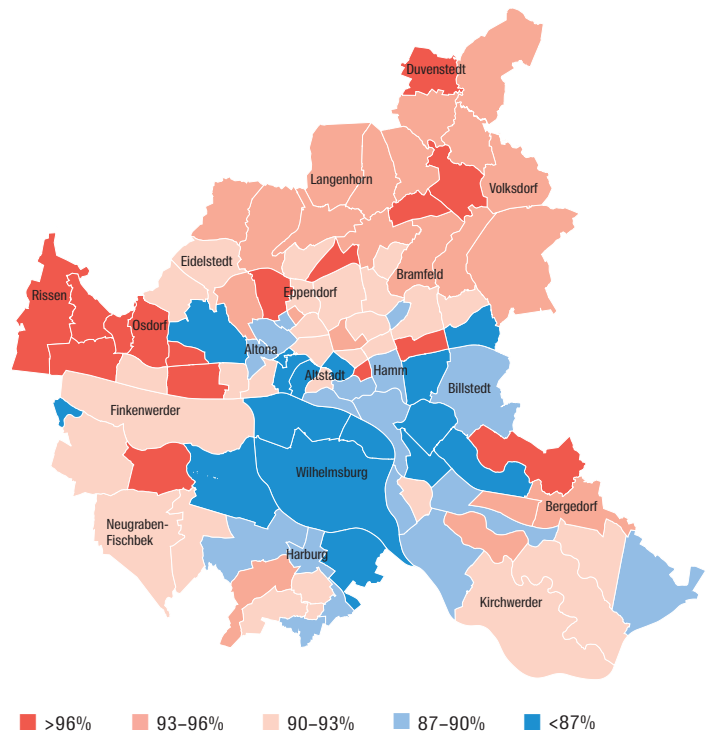
**Miete 1.HJ 2020 (Ø-Miete €/qm/Monat)**



**Mietpreisentwicklung 2015–1.HJ 2020**

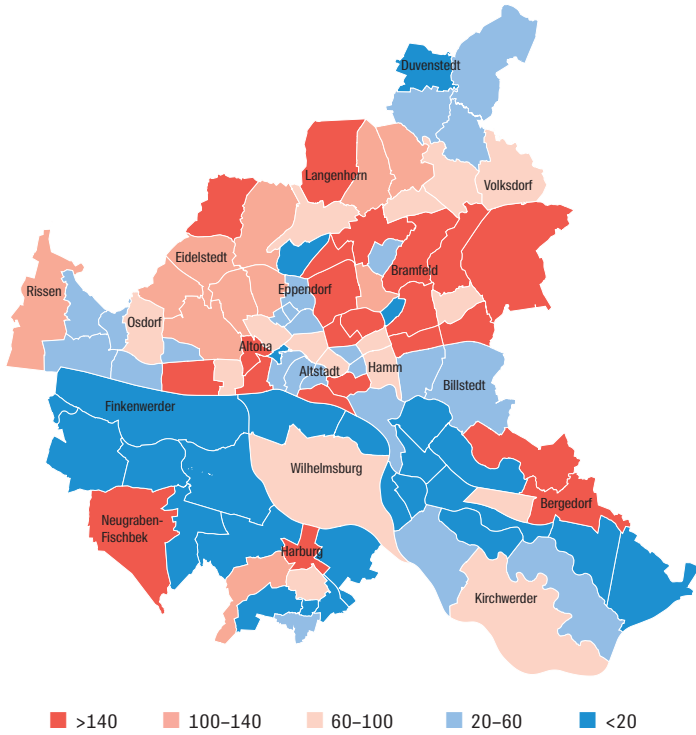


**Versorgungsquote (Wohneinheiten/Haushalte)**

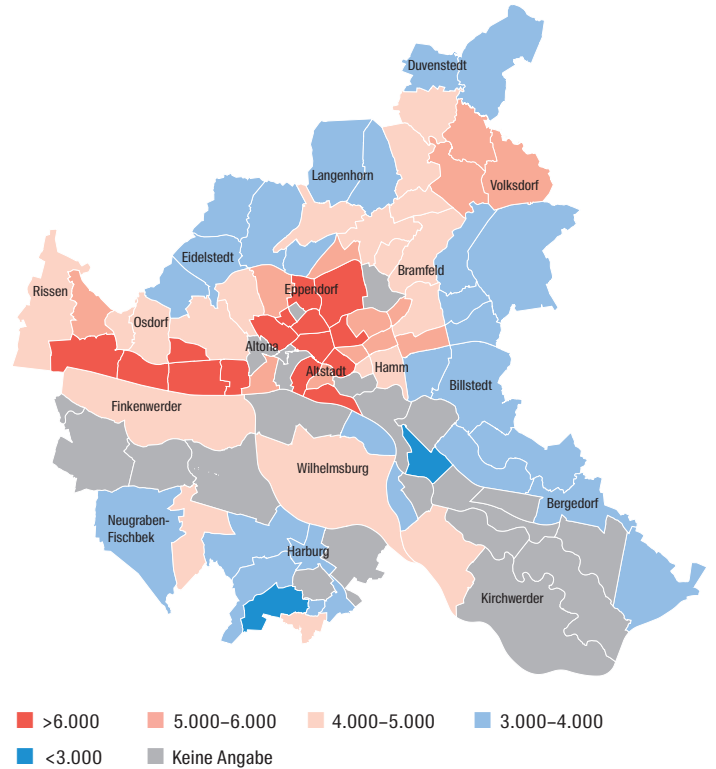




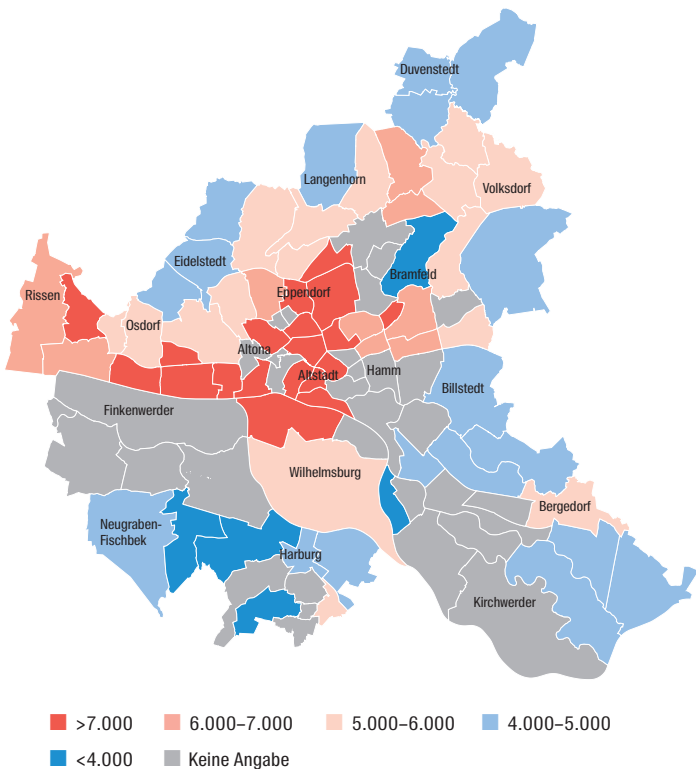
Fertigstellungen Wohneinheiten p.a. Ø (2016–2018)



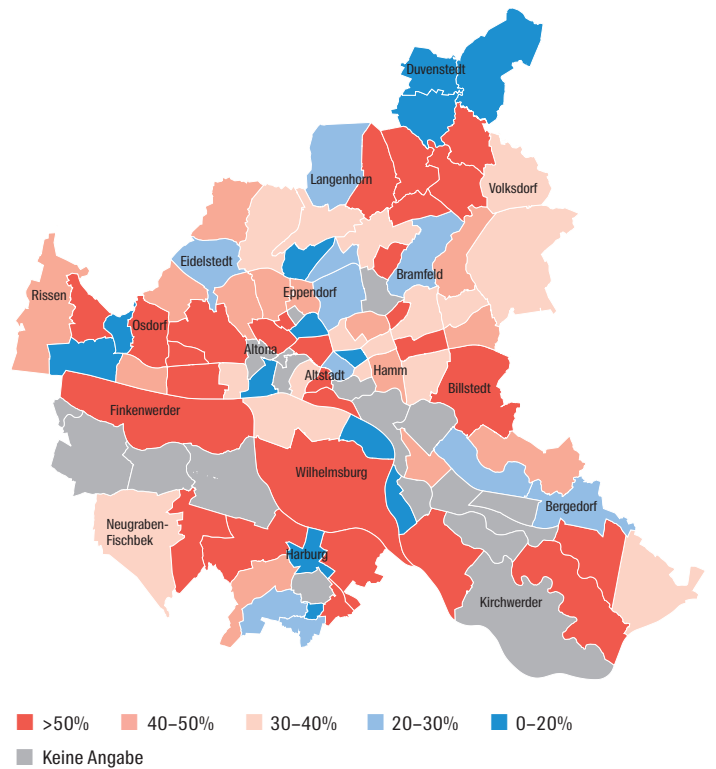
ETW Bestand Ø-Kaufpreis 1.HJ 2020 in €/qm (Baujahr < 2010)



ETW Neubau Ø-Kaufpreis 1.HJ 2020 in €/qm (Baujahr > 2010)



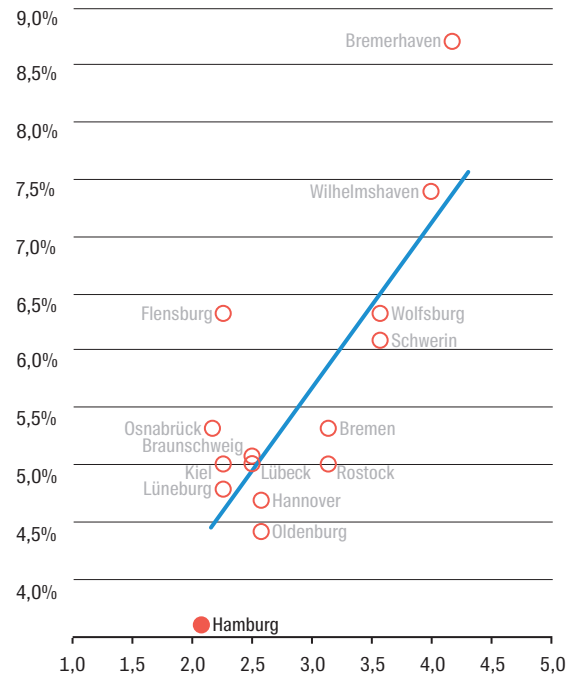
ETW Kaufpreisentwicklung 2015–1.HJ 2020



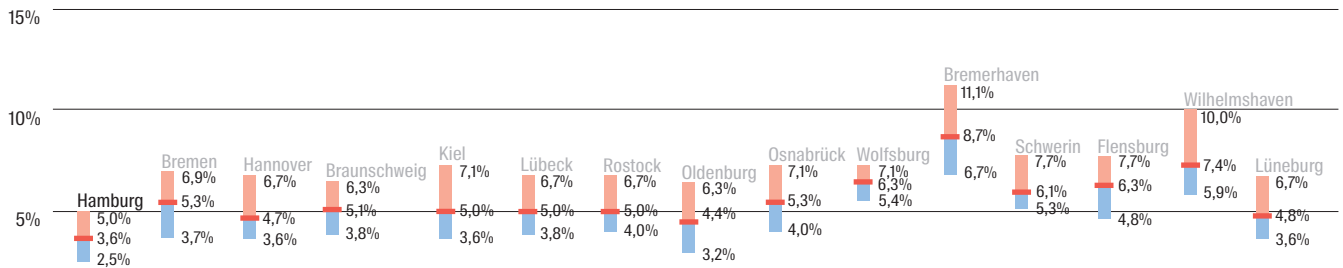
# Hamburg

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	94,6%	99,7%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2019	5,4%	3,6%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,1%	1,1%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,9%	0,5%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	77,0%	66,0%	20%	4,0
Leerstand 2018	0,5%	2,7%	20%	1,0
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%
Wohnkostenbelastung 2019	28,3%	23,5%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	109,3	95,4	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	9,8%	9,9%	20%	2,0
Arbeitslosenquote Juni 2020	8,2%	8,8%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	6,7%	5,0%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	22,8%	26,9%	10%	3,0
<b>Preise und Renditen</b>				25%
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	25,5%	20,4%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	37,9%	54,2%	50%	4,0
<b>Gesamtscore</b>				2,1
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>				3,6%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Hamburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	11,1%	9,5%
Eigentumsquote	24,1%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	38,7 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	83,8%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,8	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	82,8	91,0

Kennzahl	Hamburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	400	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	3.108 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	4.986 €	3.062 €
<b>Faktor Preisentwicklung MFH/Miete</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,49	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,20	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,38	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

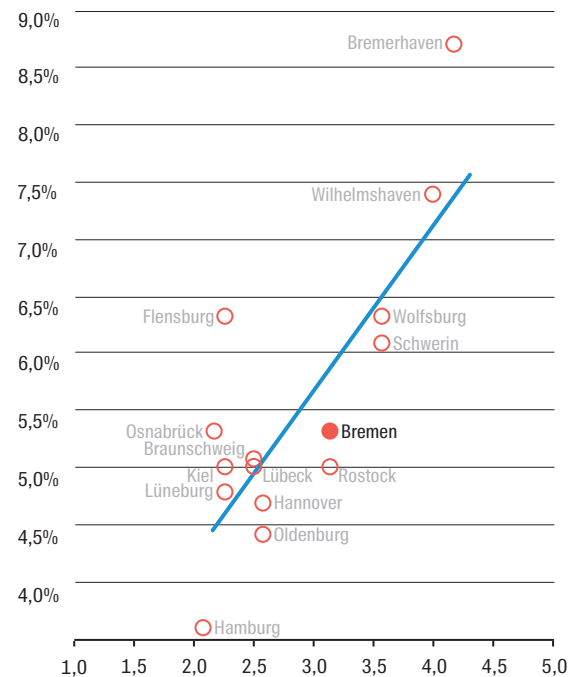
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Hamburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,80	11,54	9,44	9,74	9,86
30%	11,48	13,18	10,70	11,36	11,49
50% (Median)	13,28	14,27	12,00	13,26	13,22
70%	15,38	16,01	13,94	15,61	15,09
90%	21,35	20,78	18,36	23,25	19,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Hamburg	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	1.009 €	48,5%	12,6%
30%	2.579 €	42,4%	92,9%
50% (Median)	3.108 €	37,9%	71,3%
70%	3.699 €	32,7%	48,9%
90%	6.441 €	54,6%	56,0%

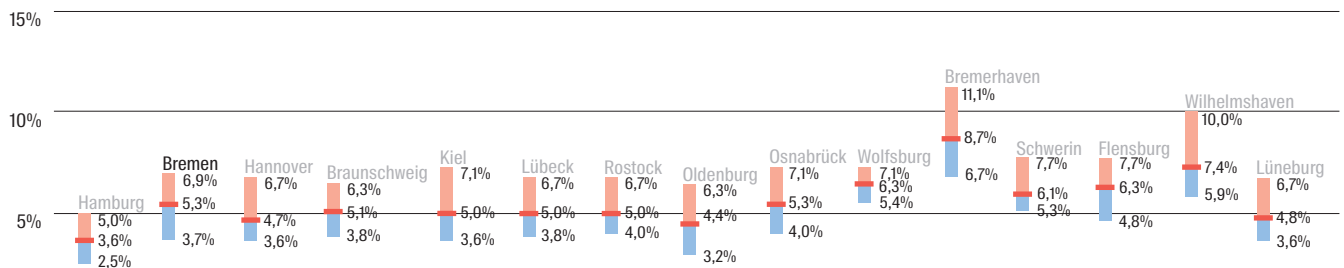
## Bremen

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%	3,5
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	96,1%	99,7%	20%	2,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2019	3,8%	3,6%	15%	3,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,7%	1,1%	15%	4,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,5%	0,5%	10%	2,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	79,5%	66,0%	20%	5,0	
Leerstand 2018	1,7%	2,7%	20%	4,0	
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%	3,4
Wohnkostenbelastung 2019	24,1%	23,5%	10%	4,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	91,9	95,4	25%	2,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	7,3%	9,9%	20%	5,0	
Arbeitslosenquote Juni 2020	11,0%	8,8%	10%	5,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	5,0%	5,0%	25%	3,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	25,7%	26,9%	10%	2,0	
<b>Preise und Renditen</b>				25%	2,5
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	21,3%	20,4%	50%	2,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	39,7%	54,2%	50%	3,0	
<b>Gesamtscore</b>					3,2
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>					5,3%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bremen	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	8,4%	9,5%
Eigentumsquote	40,7%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	41,0 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	73,6%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	18,3	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	85,9	91,0

Kennzahl	Bremen	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	245	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.516 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	2.625 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,86	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,41	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,34	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

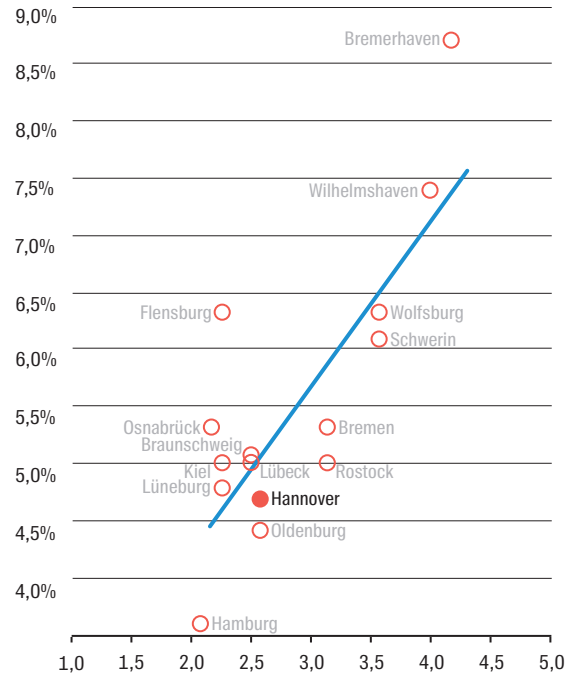
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Bremen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,05	9,20	5,75	5,57	6,23
30%	7,50	10,31	7,19	7,78	7,29
50% (Median)	8,67	11,35	8,19	9,03	8,37
70%	9,91	12,10	9,31	10,21	9,53
90%	12,11	14,01	11,12	13,00	11,52

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Bremen	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	546 €	18,3%	-2,2%
30%	1.202 €	58,6%	65,9%
50% (Median)	1.516 €	39,7%	72,7%
70%	1.871 €	21,9%	73,9%
90%	2.500 €	22,1%	66,0%

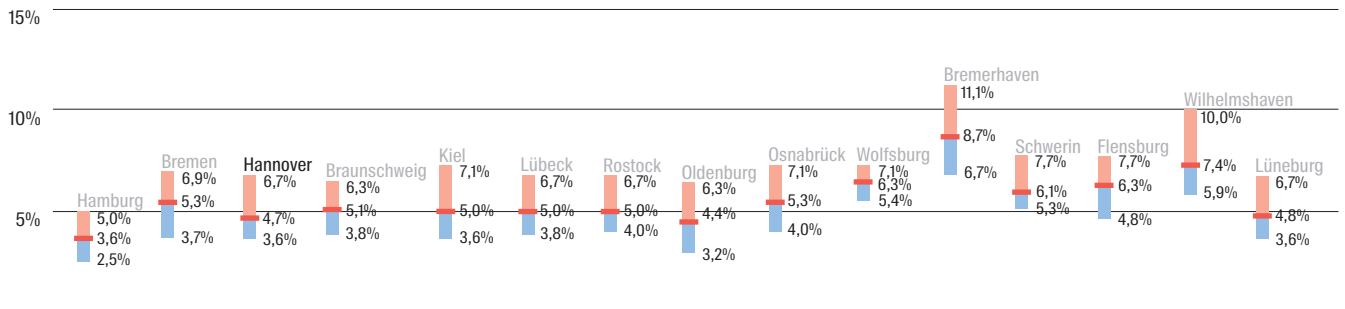
# Hannover

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	99,9%	99,7%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2019	3,8%	3,6%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,7%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,4%	0,5%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	54,2%	66,0%	20%	3,0
Leerstand 2018	1,8%	2,7%	20%	4,0
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%
Wohnkostenbelastung 2019	24,7%	23,5%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	100,4	95,4	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	8,1%	9,9%	20%	4,0
Arbeitslosenquote Juni 2020	7,9%	8,8%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	4,6%	5,0%	25%	4,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	35,4%	26,9%	10%	1,0
<b>Preise und Renditen</b>				25%
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	28,1%	20,4%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	55,6%	54,2%	50%	2,0
<b>Gesamtscore</b>				2,6
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>				4,7 %



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Hannover	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	6,4%	9,5%
Eigentumsquote	24,9%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	41,5 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	84,7%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	15,0	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	86,1	91,0

Kennzahl	Hannover	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	135	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.567 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	3.405 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,98	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,26	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,29	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Hannover	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,59	10,35	7,46	7,78	7,46
30%	8,98	11,50	8,49	9,09	8,69
50% (Median)	10,10	12,67	9,56	10,65	9,77
70%	11,87	13,54	10,77	12,79	11,08
90%	15,52	16,23	13,87	17,14	13,50

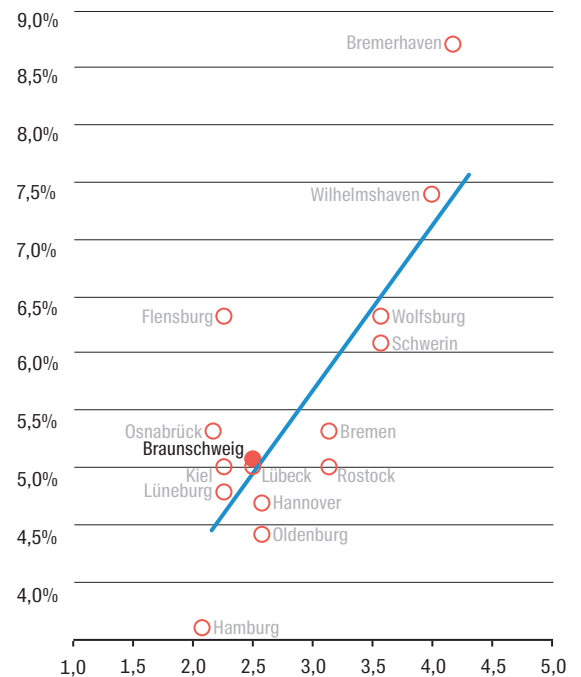
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Hannover	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	1.242 €	41,3%	179,8%
30%	2.046 €	63,9%	195,4%
50% (Median)	2.567 €	55,6%	212,7%
70%	3.213 €	62,7%	199,9%
90%	4.221 €	83,8%	168,0%



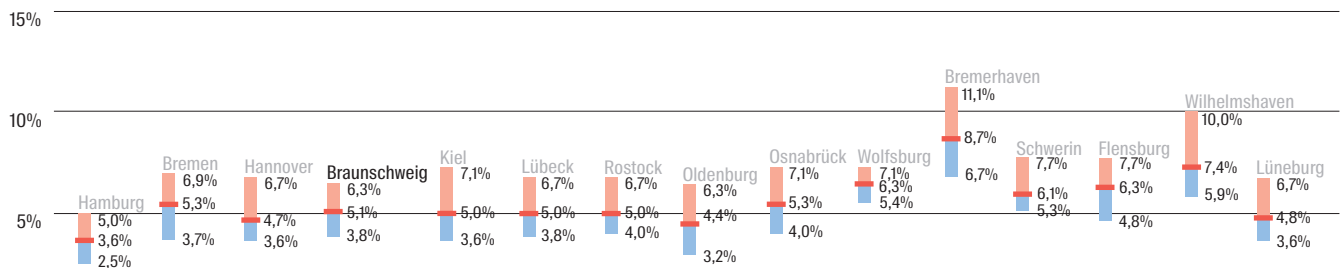
# Braunschweig

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%	3,0
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	94,5%	99,7%	20%	1,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2019	0,4%	3,6%	15%	5,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	1,1%	15%	4,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,3%	0,5%	10%	4,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	29,8%	66,0%	20%	1,0	
Leerstand 2018	1,9%	2,7%	20%	4,0	
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%	2,0
Wohnkostenbelastung 2019	22,9%	23,5%	10%	3,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	106,2	95,4	25%	1,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	9,7%	9,9%	20%	2,0	
Arbeitslosenquote Juni 2020	5,6%	8,8%	10%	1,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	5,7%	5,0%	25%	2,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2019	22,2%	26,9%	10%	4,0	
<b>Preise und Renditen</b>				25%	2,0
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	19,7%	20,4%	50%	3,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	105,1%	54,2%	50%	1,0	
<b>Gesamtscore</b>					2,5
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>					5,1%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Braunschweig	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	7,3%	9,5%
Eigentumsquote	32,6%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	44,6 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	80,8%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,9	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	95,7	91,0

Kennzahl	Braunschweig	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	127	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.000 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	3.208 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	5,35	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,48	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,49	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

### Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

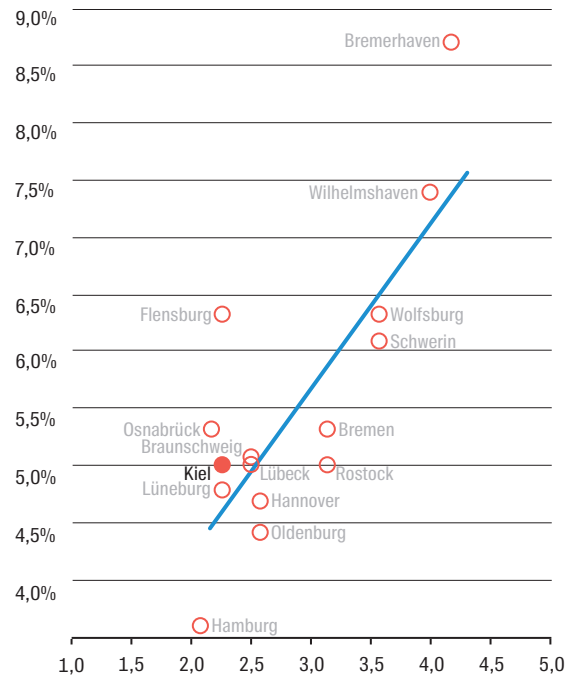
Quantil	Braunschweig	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,92	8,58	6,79	7,07	6,77
30%	8,04	9,84	7,83	8,07	8,00
50% (Median)	8,97	10,11	8,52	9,10	8,68
70%	10,00	11,04	9,45	10,37	9,75
90%	11,65	13,15	10,98	12,55	10,88

### Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

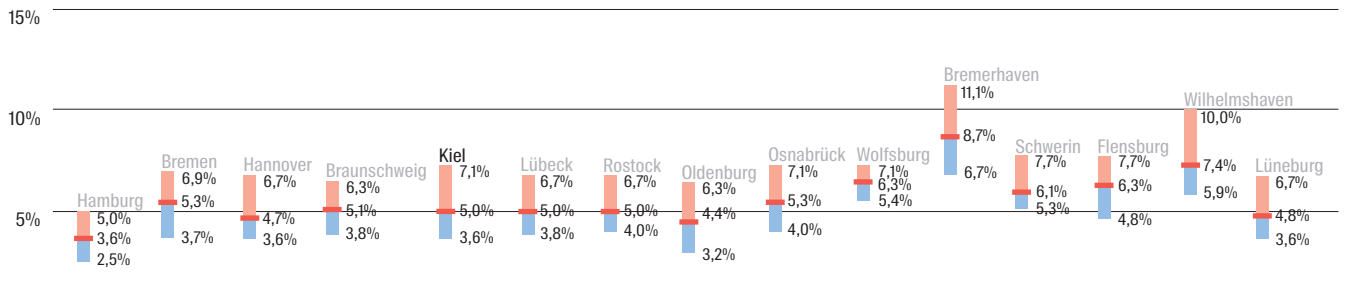
Quantil	Braunschweig	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	1.426 €	295,8%	205,7%
30%	1.788 €	111,3%	162,5%
50% (Median)	2.000 €	105,1%	144,4%
70%	2.476 €	95,0%	160,5%
90%	3.519 €	105,3%	183,1%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>			50%	2,0
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	93,6%	99,7%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2014–2019	2,5%	3,6%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,4%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,3%	0,5%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	21,4%	66,0%	20%	1,0
Leerstand 2018	1,4%	2,7%	20%	2,0
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>			25%	3,7
Wohnkostenbelastung 2019	26,8%	23,5%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	87,6	95,4	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	8,8%	9,9%	20%	4,0
Arbeitslosenquote Juni 2020	8,9%	8,8%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	4,9%	5,0%	25%	3,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	26,7%	26,9%	10%	2,0
<b>Preise und Renditen</b>			25%	1,5
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	20,1%	20,4%	50%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	75,7%	54,2%	50%	1,0
<b>Gesamtscore</b>				2,3
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>				5,0%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Kiel	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	5,3%	9,5%
Eigentumsquote	27,3%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	38,3 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	78,4%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	18,3	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	71,2	91,0

Kennzahl	Kiel	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	77	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.904 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	3.256 €	3.062 €
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,76	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,78	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,44	0,59

Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

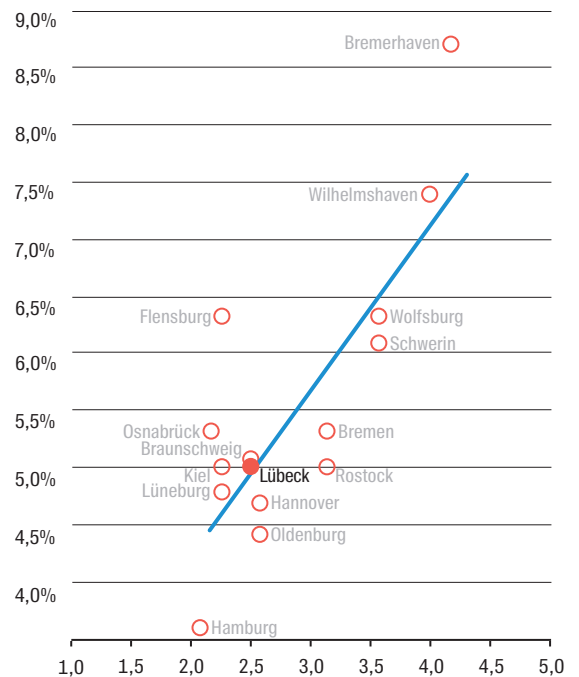
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Kiel	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,87	9,17	6,68	6,89	6,86
30%	7,75	11,20	7,54	7,76	7,65
50% (Median)	8,49	12,07	8,15	8,47	8,44
70%	9,51	13,10	9,01	9,53	9,35
90%	12,69	15,56	10,78	13,58	11,71

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Kiel	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	675 €	38,0%	55,4%
30%	1.539 €	67,8%	133,3%
50% (Median)	1.904 €	75,7%	149,8%
70%	2.224 €	84,4%	168,4%
90%	4.286 €	167,4%	279,1%

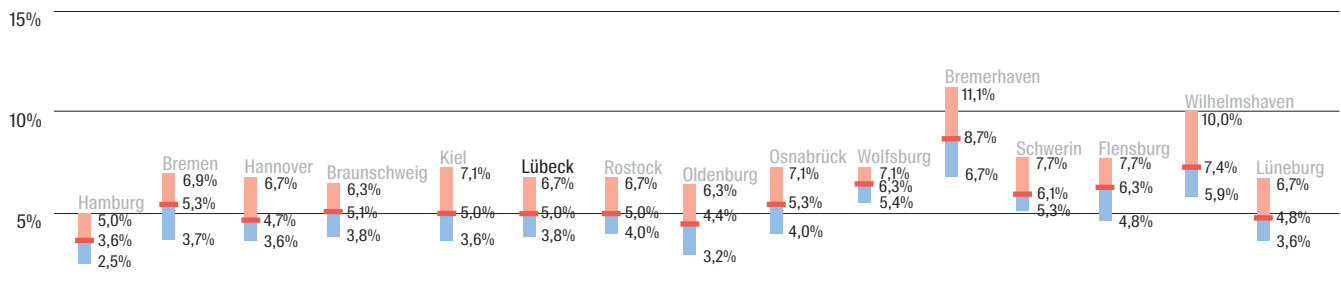
# Lübeck

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%	3,0
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	99,1%	99,7%	20%	4,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2019	2,0%	3,6%	15%	4,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	1,1%	15%	3,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,4%	0,5%	10%	3,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	48,0%	66,0%	20%	2,0	
Leerstand 2018	1,4%	2,7%	20%	2,0	
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%	2,9
Wohnkostenbelastung 2019	25,3%	23,5%	10%	5,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	90,5	95,4	25%	3,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	9,2%	9,9%	20%	3,0	
Arbeitslosenquote Juni 2020	8,6%	8,8%	10%	4,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	6,8%	5,0%	25%	1,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	19,2%	26,9%	10%	4,0	
<b>Preise und Renditen</b>				25%	1,0
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	26,6%	20,4%	50%	1,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	64,9%	54,2%	50%	1,0	
<b>Gesamtscore</b>					2,5
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>					5,0%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Lübeck	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	9,0%	9,5%
Eigentumsquote	30,9%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	39,4 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	75,5%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,8	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	76,7	91,0

Kennzahl	Lübeck	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	48	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.762 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	4.156 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,44	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	3,64	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,35	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

### Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

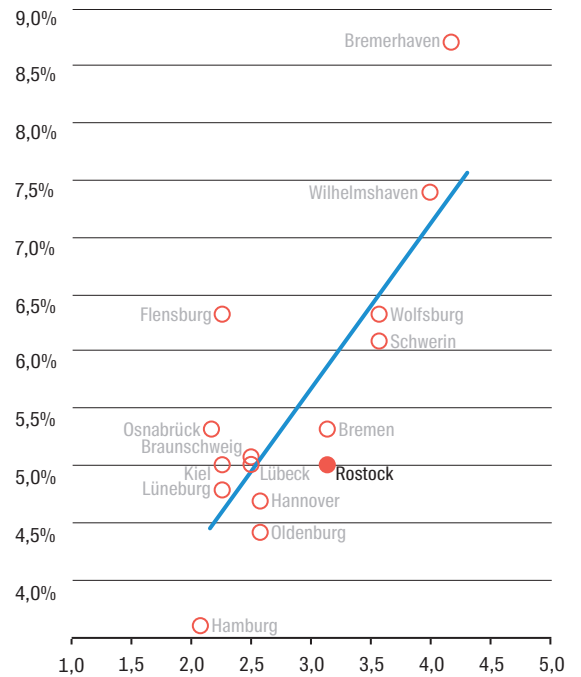
Quantil	Lübeck	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,42	9,51	7,31	7,45	7,37
30%	8,39	11,04	8,13	8,38	8,33
50% (Median)	9,09	12,62	8,78	9,05	9,10
70%	10,06	13,13	9,53	10,14	10,00
90%	13,01	14,66	12,10	13,14	12,14

### Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

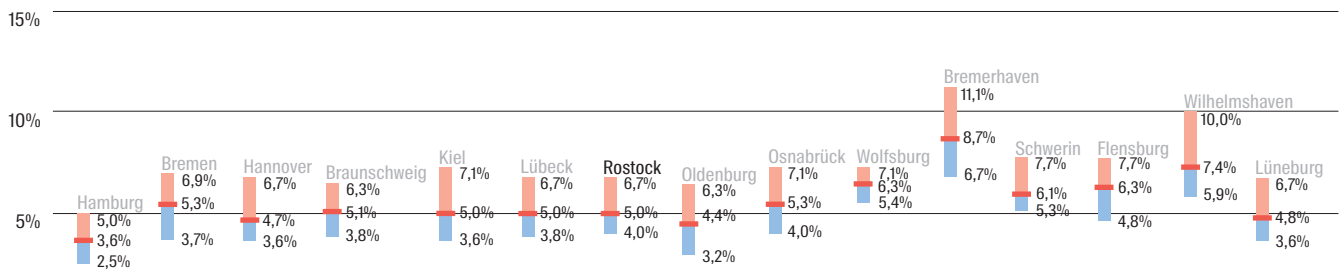
Quantil	Lübeck	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	990 €	110,0%	97,4%
30%	1.256 €	19,9%	70,0%
50% (Median)	1.762 €	64,9%	108,0%
70%	1.992 €	63,5%	109,6%
90%	2.862 €	48,4%	104,1%

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	99,7%	99,7%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2014–2019	2,7%	3,6%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	1,1%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,5%	0,5%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	50,2%	66,0%	20%	2,0
Leerstand 2018	2,8%	2,7%	20%	5,0
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%
Wohnkostenbelastung 2019	26,4%	23,5%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	86,2	95,4	25%	5,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	10,6%	9,9%	20%	1,0
Arbeitslosenquote Juni 2020	8,1%	8,8%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	6,0%	5,0%	25%	2,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	12,4%	26,9%	10%	5,0
<b>Preise und Renditen</b>				25%
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	16,1%	20,4%	50%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	53,0%	54,2%	50%	2,0
<b>Gesamtscore</b>				3,2
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>				5,0%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Rostock	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	10,9%	9,5%
Eigentumsquote	13,7%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	37,6 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	82,7%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	15,3	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	79,2	91,0

Kennzahl	Rostock	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	65	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.195 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	3.464 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,30	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,77	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,66	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Rostock	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,46	9,56	5,36	5,93	5,29
30%	5,95	11,25	5,83	7,00	5,60
50% (Median)	7,36	12,12	6,20	8,98	5,95
70%	9,90	12,69	8,16	10,09	8,49
90%	12,64	14,81	10,09	12,90	12,45

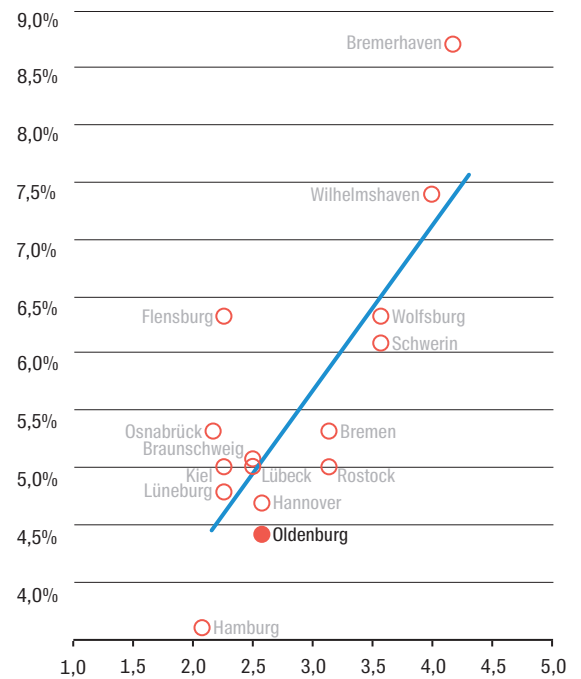
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Rostock	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	593 €	-43,1%	12,9%
30%	1.846 €	40,6%	115,9%
50% (Median)	2.195 €	53,0%	122,2%
70%	2.399 €	52,5%	112,6%
90%	3.374 €	34,5%	112,5%



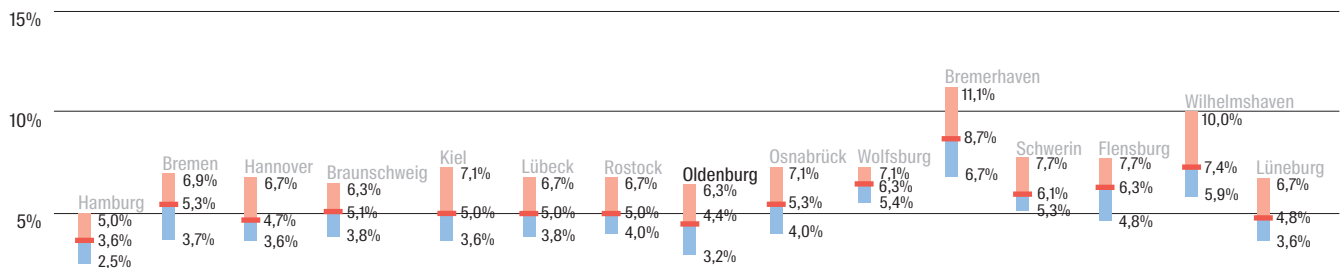
# Oldenburg

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%	2,4
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	98,9%	99,7%	20%	4,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2019	5,4%	3,6%	15%	1,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,2%	1,1%	15%	1,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	1,3%	0,5%	10%	1,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	100,5%	66,0%	20%	5,0	
Leerstand 2018	0,7%	2,7%	20%	1,0	
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%	2,8
Wohnkostenbelastung 2019	23,7%	23,5%	10%	4,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	100,2	95,4	25%	1,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	7,5%	9,9%	20%	5,0	
Arbeitslosenquote Juni 2020	7,4%	8,8%	10%	2,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	5,4%	5,0%	25%	2,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	22,4%	26,9%	10%	4,0	
<b>Preise und Renditen</b>				25%	3,0
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	22,5%	20,4%	50%	1,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	18,4%	54,2%	50%	5,0	
<b>Gesamtscore</b>					2,6
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>					4,4%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Oldenburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	16,1%	9,5%
Eigentumsquote	40,6%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	48,1 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	80,9%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,7	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	75,8	91,0

Kennzahl	Oldenburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	78	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.018 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	3.500 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,81	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,76	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,33	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

### Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

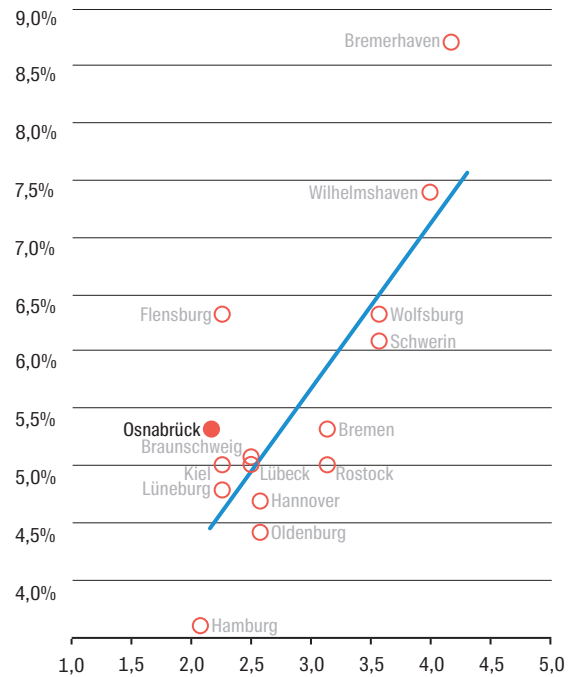
Quantil	Oldenburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,25	8,64	7,06	7,53	7,15
30%	8,24	9,57	7,91	8,57	7,93
50% (Median)	9,11	10,10	8,57	9,70	8,59
70%	10,02	10,98	9,47	10,65	9,47
90%	12,14	12,87	11,56	12,97	11,04

### Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

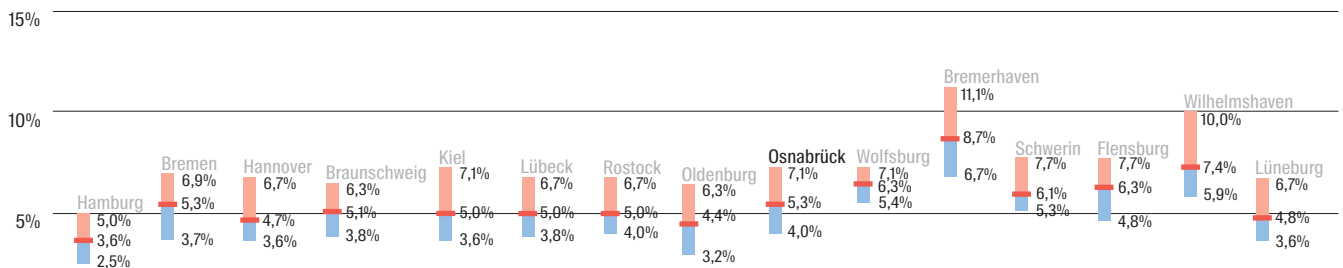
Quantil	Oldenburg	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	1.408 €	44,6%	83,4%
30%	1.818 €	50,6%	89,0%
50% (Median)	2.018 €	18,4%	74,3%
70%	2.675 €	12,4%	51,5%
90%	3.996 €	38,9%	113,6%

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	97,6%	99,7%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2014–2019	5,4%	3,6%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	1,1%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,6%	0,5%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	56,0%	66,0%	20%	3,0
Leerstand 2018	1,6%	2,7%	20%	3,0
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%
Wohnkostenbelastung 2019	22,8%	23,5%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	96,5	95,4	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	11,1%	9,9%	20%	1,0
Arbeitslosenquote Juni 2020	8,0%	8,8%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	6,7%	5,0%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	31,6%	26,9%	10%	1,0
<b>Preise und Renditen</b>				25%
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	22,4%	20,4%	50%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	42,2%	54,2%	50%	3,0
<b>Gesamtscore</b>				2,2
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>				5,3%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Osnabrück	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	8,3%	9,5%
Eigentumsquote	34,2%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	44,3 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	77,5%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,4	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	89,3	91,0

Kennzahl	Osnabrück	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	86	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.831 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	2.282 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,89	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,28	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,50	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

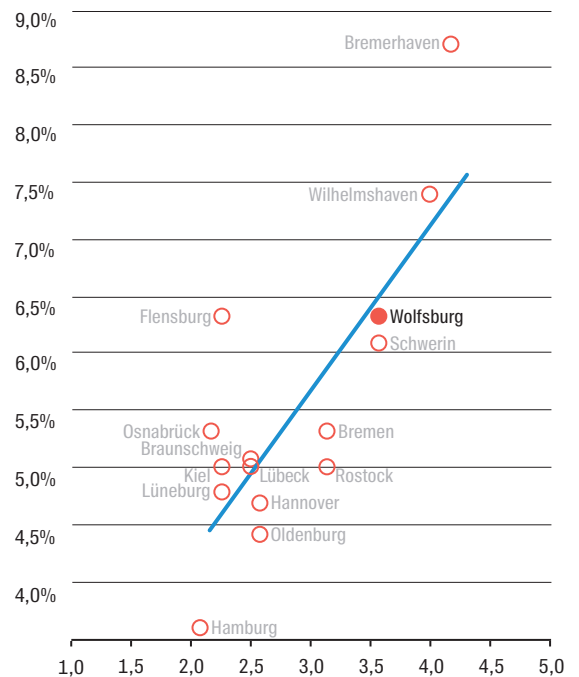
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Osnabrück	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,74	8,72	6,69	6,87	6,63
30%	7,80	9,83	7,68	8,37	7,63
50% (Median)	8,57	10,42	8,08	9,38	8,00
70%	10,00	11,13	9,28	10,87	8,96
90%	12,00	12,08	12,00	13,63	10,60

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Osnabrück	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	1.243 €	67,6%	148,5%
30%	1.477 €	47,7%	137,6%
50% (Median)	1.831 €	42,4%	139,0%
70%	2.588 €	71,8%	187,9%
90%	3.611 €	56,7%	194,7%

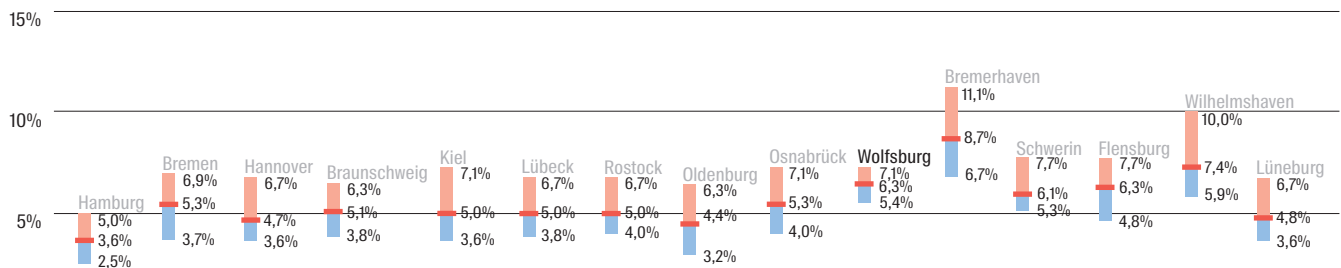
# Wolfsburg

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	100,5%	99,7%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2019	1,4%	3,6%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,7%	1,1%	15%	4,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,6%	0,5%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	95,8%	66,0%	20%	5,0
Leerstand 2018	1,5%	2,7%	20%	3,0
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%
Wohnkostenbelastung 2019	19,7%	23,5%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	115,4	95,4	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	14,0%	9,9%	20%	1,0
Arbeitslosenquote Juni 2020	5,5%	8,8%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	1,0%	5,0%	25%	5,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	56,7%	26,9%	10%	1,0
<b>Preise und Renditen</b>				25%
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	6,2%	20,4%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	39,2%	54,2%	50%	2,0
<b>Gesamtscore</b>				3,6
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>				6,3%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Wolfsburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	12,2%	9,5%
Eigentumsquote	41,8%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	46,3 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	61,7%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,2	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	121,1	91,0

Kennzahl	Wolfsburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	40	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.950 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	2.551 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	6,37	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	5,18	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	2,27	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

### Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Wolfsburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,53	10,41	6,63	6,88	7,61
30%	8,97	11,00	8,12	8,49	9,12
50% (Median)	10,18	11,94	8,94	9,65	10,40
70%	11,84	12,73	9,95	12,20	11,58
90%	13,64	13,16	13,30	17,78	12,95

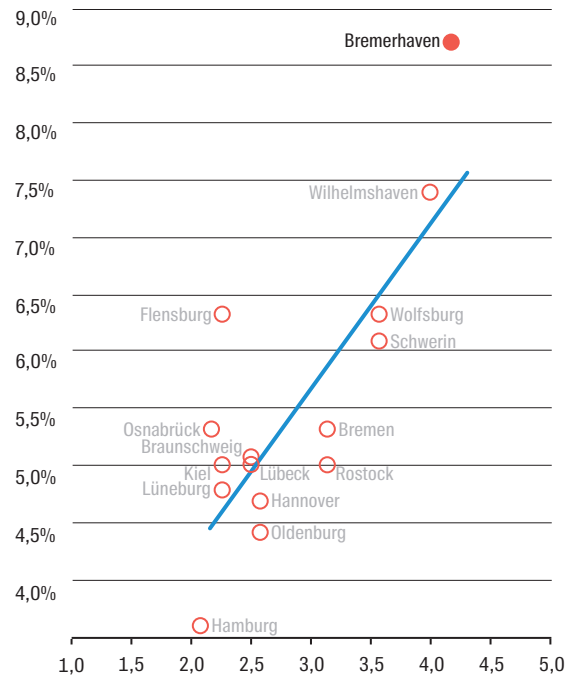
### Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Wolfsburg	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	1.112 €	42,2%	257,1%
30%	1.198 €	-2,8%	52,7%
50% (Median)	1.950 €	39,2%	126,2%
70%	2.192 €	18,5%	70,1%
90%	3.500 €	35,9%	149,7%

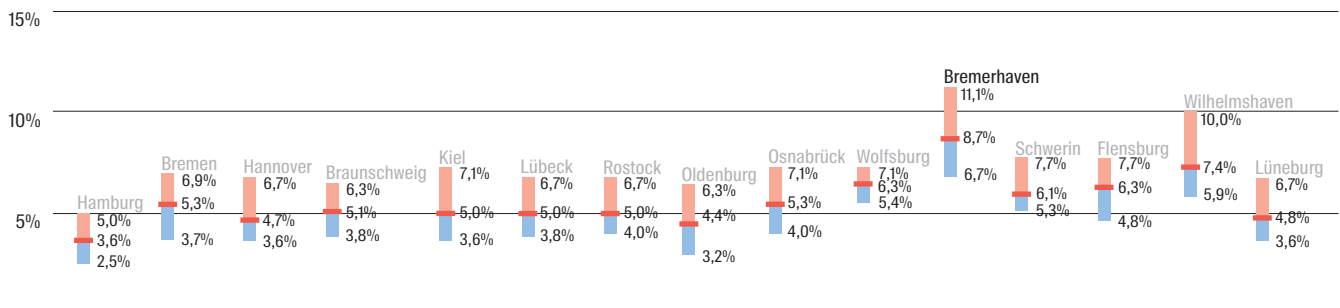
# Bremerhaven

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	107,8%	99,7%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2019	4,4%	3,6%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,3%	1,1%	15%	5,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,3%	0,5%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	129,8%	66,0%	20%	5,0
Leerstand 2018	6,4%	2,7%	20%	5,0
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%
Wohnkostenbelastung 2019	19,2%	23,5%	10%	1,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	81,9	95,4	25%	5,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	9,8%	9,9%	20%	2,0
Arbeitslosenquote Juni 2020	14,6%	8,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	2,3%	5,0%	25%	4,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	22,7%	26,9%	10%	3,0
<b>Preise und Renditen</b>				25%
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	15,8%	20,4%	50%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	24,2%	54,2%	50%	5,0
<b>Gesamtscore</b>				4,2
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>				8,7%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bremerhaven	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	5,9%	9,5%
Eigentumsquote	31,5%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	42,7 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	58,1%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,1	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	112,6	91,0

Kennzahl	Bremerhaven	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	131	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	740 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	1.688 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,53	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	6,60	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,62	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Bremerhaven	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	4,63	7,96	4,57	4,71	4,55
30%	5,10	8,58	5,02	5,20	5,05
50% (Median)	5,53	10,39	5,40	5,69	5,36
70%	6,20	11,14	6,06	6,56	5,92
90%	8,73	13,06	7,02	9,67	8,17

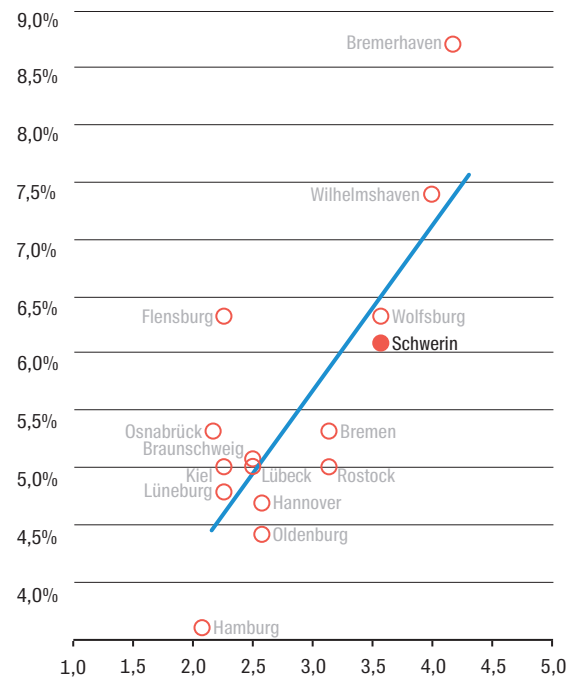
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Bremerhaven	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	364 €	10,0%	31,0%
30%	630 €	25,5%	57,3%
50% (Median)	740 €	24,2%	60,6%
70%	928 €	29,7%	68,9%
90%	1.500 €	47,3%	87,8%



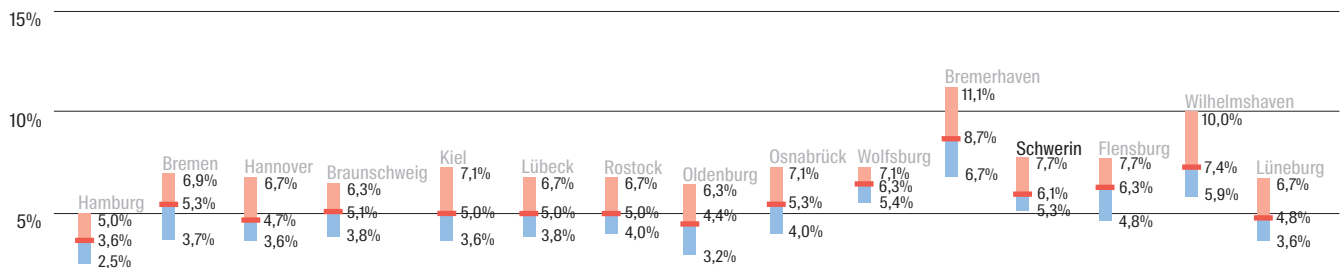
# Schwerin

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%	3,5
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	110,6%	99,7%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2019	4,6%	3,6%	15%	2,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	1,1%	15%	2,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,0%	0,5%	10%	5,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	36,2%	66,0%	20%	2,0	
Leerstand 2018	8,6%	2,7%	20%	5,0	
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%	3,0
Wohnkostenbelastung 2019	21,1%	23,5%	10%	2,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	90,5	95,4	25%	3,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	12,3%	9,9%	20%	1,0	
Arbeitslosenquote Juni 2020	10,2%	8,8%	10%	5,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	1,9%	5,0%	25%	5,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	29,7%	26,9%	10%	1,0	
<b>Preise und Renditen</b>				25%	4,5
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	14,8%	20,4%	50%	5,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	27,1%	54,2%	50%	4,0	
<b>Gesamtscore</b>					3,6
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>					6,1%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Schwerin	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	8,8%	9,5%
Eigentumsquote	15,7%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	41,3 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	67,2%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,6	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	104,5	91,0

Kennzahl	Schwerin	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	79	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.273 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	2.800 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,83	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	5,16	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,83	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

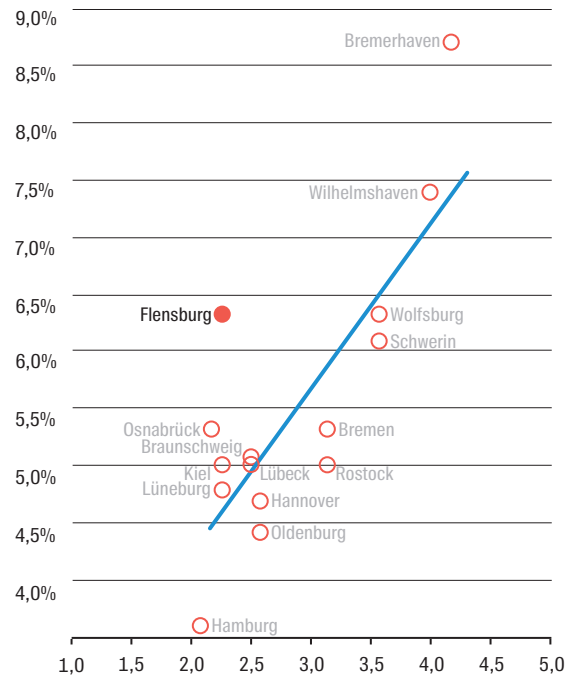
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Schwerin	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,09	7,60	5,05	5,05	5,31
30%	5,93	9,04	5,60	6,35	5,52
50% (Median)	6,80	9,91	6,53	7,04	6,16
70%	7,53	11,02	7,29	7,67	7,09
90%	9,08	12,90	8,46	9,02	9,12

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Schwerin	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	910 €	58,2%	75,0%
30%	1.028 €	28,1%	58,7%
50% (Median)	1.273 €	27,1%	78,1%
70%	1.439 €	19,3%	67,5%
90%	2.097 €	49,8%	84,6%

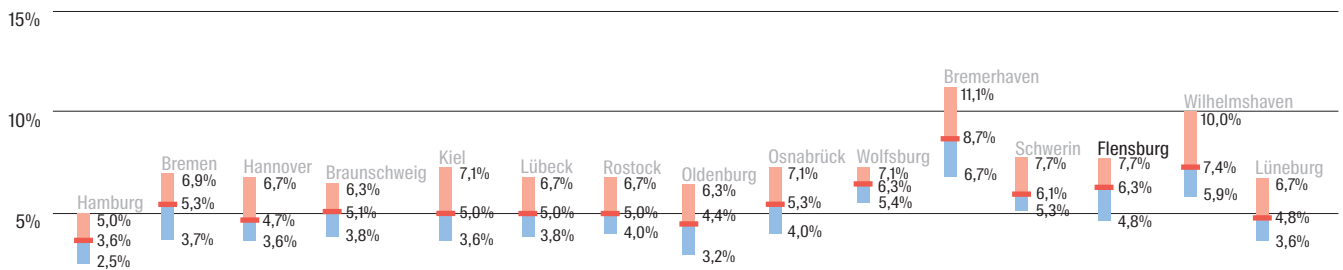
# Flensburg

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>			50%	2,6
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	96,9%	99,7%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2019	6,6%	3,6%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,5%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,8%	0,5%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	61,8%	66,0%	20%	4,0
Leerstand 2018	2,6%	2,7%	20%	5,0
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>			25%	2,9
Wohnkostenbelastung 2019	23,5%	23,5%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	89,0	95,4	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	9,6%	9,9%	20%	3,0
Arbeitslosenquote Juni 2020	9,8%	8,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	7,5%	5,0%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	27,5%	26,9%	10%	2,0
<b>Preise und Renditen</b>			25%	1,0
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	28,7%	20,4%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	104,1%	54,2%	50%	1,0
<b>Gesamtscore</b>				2,3
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>				6,3%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Flensburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	12,0%	9,5%
Eigentumsquote	28,1%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	43,3 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	75,9%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,1	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	83,0	91,0

Kennzahl	Flensburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	48	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.529 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	2.663 €	3.062 €
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,62	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,66	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,33	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

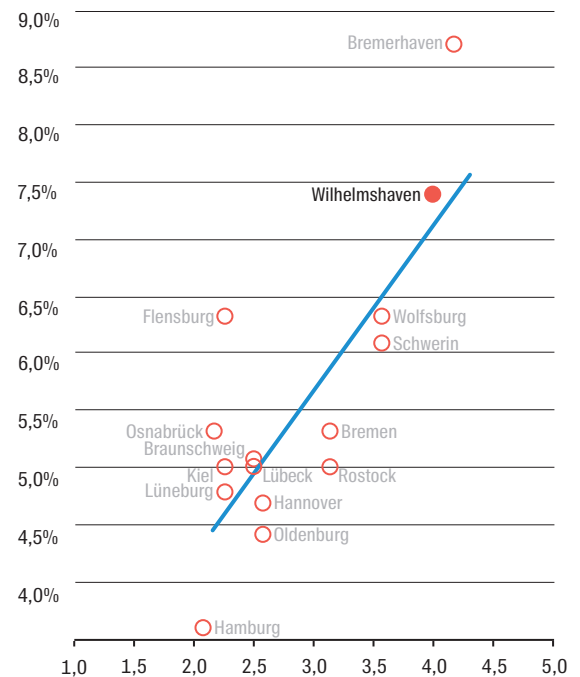
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Flensburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,25	8,91	6,08	6,58	6,08
30%	7,14	9,48	7,01	7,51	7,01
50% (Median)	7,84	10,19	7,47	8,10	7,49
70%	8,85	10,90	8,04	9,15	8,33
90%	10,52	12,64	9,10	11,50	10,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Flensburg	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	736 €	103,8%	78,3%
30%	1.359 €	134,7%	135,1%
50% (Median)	1.529 €	104,1%	127,1%
70%	2.105 €	148,5%	163,8%
90%	2.404 €	120,7%	98,5%

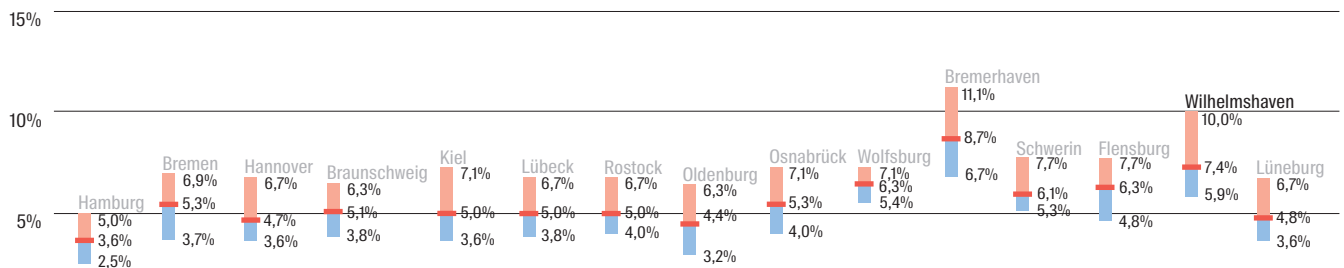
# Wilhelmshaven

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%	5,0
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	107,5%	99,7%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2019	0,7%	3,6%	15%	5,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,2%	1,1%	15%	5,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	0,2%	0,5%	10%	5,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	82,3%	66,0%	20%	5,0	
Leerstand 2018	6,0%	2,7%	20%	5,0	
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%	3,9
Wohnkostenbelastung 2019	19,5%	23,5%	10%	1,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	87,4	95,4	25%	4,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	8,6%	9,9%	20%	4,0	
Arbeitslosenquote Juni 2020	12,6%	8,8%	10%	5,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	3,0%	5,0%	25%	4,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	15,6%	26,9%	10%	5,0	
<b>Preise und Renditen</b>				25%	2,0
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	20,0%	20,4%	50%	3,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	82,2%	54,2%	50%	1,0	
<b>Gesamtscore</b>					4,0
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>					7,4%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Wilhelmshaven	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	4,7%	9,5%
Eigentumsquote	30,9%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	48,1 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	22,8%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,0	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	127,4	91,0

Kennzahl	Wilhelmshaven	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	47	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.023 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	1.566 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	4,11	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	4,33	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,43	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

### Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Wilhelmshaven	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,05	5,00	5,08	5,17	4,97
30%	5,50	6,08	5,51	5,58	5,42
50% (Median)	5,78	6,91	5,78	5,81	5,73
70%	6,11	7,86	6,06	6,11	6,06
90%	7,04	10,00	6,71	7,19	6,71

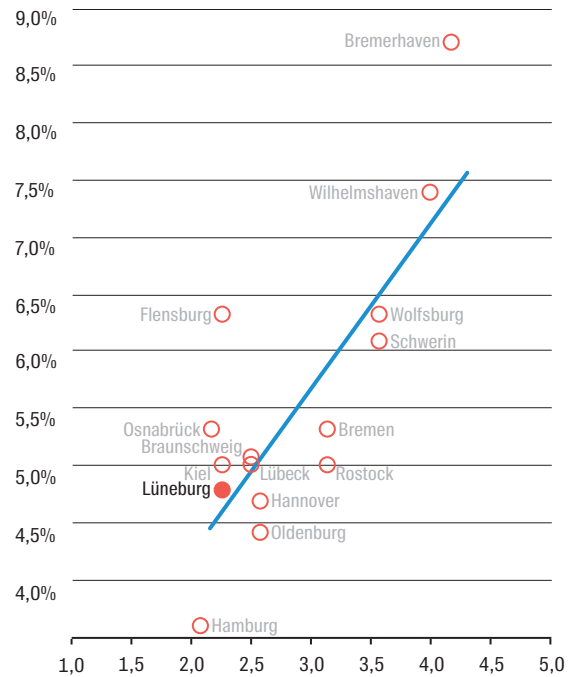
### Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Wilhelmshaven	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	462 €	27,1%	48,0%
30%	811 €	72,6%	76,2%
50% (Median)	1.023 €	82,2%	87,2%
70%	1.243 €	54,7%	102,7%
90%	1.597 €	31,4%	96,9%

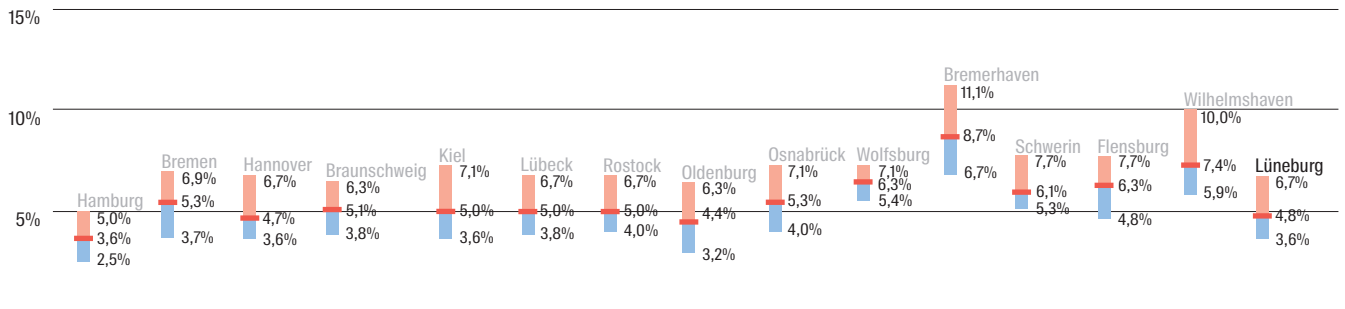
# Lüneburg

## Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
<b>Markt-/Nachfragestabilität</b>				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	97,6%	99,7%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2014–2019	5,1%	3,6%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	3,1%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2013 p.a.	1,0%	0,5%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	67,2%	66,0%	20%	4,0
Leerstand 2018	1,4%	2,7%	20%	2,0
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				25%
Wohnkostenbelastung 2019	25,0%	23,5%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2020	97,7	95,4	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2020	11,7%	9,9%	20%	1,0
Arbeitslosenquote Juni 2020	6,3%	8,8%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2016–2019	7,1%	5,0%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	32,7%	26,9%	10%	1,0
<b>Preise und Renditen</b>				25%
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	18,0%	20,4%	50%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	43,6%	54,2%	50%	2,0
<b>Gesamtscore</b>				2,3
<b>Ø Bruttorendite 2020</b>				4,8%



## Bandbreite Brutto-Renditen



## Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Lüneburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	14,2%	9,5%
Eigentumsquote	35,2%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	41,7 qm	42,5 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	89,3%	72,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	29,5	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	74,1	91,0

Kennzahl	Lüneburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	30	109
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.418 €	1.856 €
Angebotskaufpreis ETW 2020 (Median)	3.780 €	3.062 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,42	2,85
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,85	2,89
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,65	0,59

## Angebotsmieten und Kaufpreise 2020

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Lüneburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,66	9,62	7,56	7,61	8,02
30%	9,00	10,77	8,31	9,32	8,77
50% (Median)	9,99	11,00	9,02	10,19	9,58
70%	10,85	12,26	9,77	11,00	10,19
90%	12,67	15,00	10,99	13,21	11,96

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Lüneburg	Δ 2015–2019	Δ 2010–2019
10%	850 €	-34,6%	20,7%
30%	1.146 €	-11,8%	52,5%
50% (Median)	2.418 €	43,6%	153,9%
70%	2.853 €	36,2%	140,2%
90%	3.793 €	58,1%	170,4%



# 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. Aufgrund der ständigen Weiterentwicklung in unseren Datenprozessen und Auswertungsmethodik sind die Inserate-Daten nicht zwingend mit den Vorjahren vergleichbar. 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, Publikationen und Bildung - begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 280-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, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die zwanzig Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, 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, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster und John-Guy Park.



**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

**W&P Immobilienberatung GmbH**

c/o. Signature by Regus Königsallee 61  
40215 Düsseldorf

[www.wuestpartner.com/de](http://www.wuestpartner.com/de)