

Norddeutsche Wohnungsmärkte

Daten & Perspektiven 2021



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

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
9	Perspektiven: Wohnungsmarkt.....	12
	Anhang 1: Stadtteilkarten Hamburg.....	13
	Anhang 2: City-Profile.....	15
	Datenquellen und Verfasser.....	31

Urbanisierung und Zuwanderung halten an

- Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum in fast allen untersuchten Städten
- Wachstum entsteht vor allem durch Zuwanderung in die Städte
- Besonders hohes Bevölkerungswachstum seit 2014 in Flensburg (+6,5 Prozent)
- Zuzug nach Braunschweig und Wilhelmshaven unterdurchschnittlich (<1 Prozent)
- Pendlersalden aller norddeutschen Städte positiv
- Durchschnittliche Haushaltsgröße variiert von 1,66 Personen in Rostock bis 1,90 Personen in Wolfsburg → Tendenz zu kleineren Haushalten besteht fort
- In allen norddeutschen Städten ist ein durchschnittlicher Haushalt kleiner als im deutschen Schnitt (2,01 Personen)

Demografie Nord-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



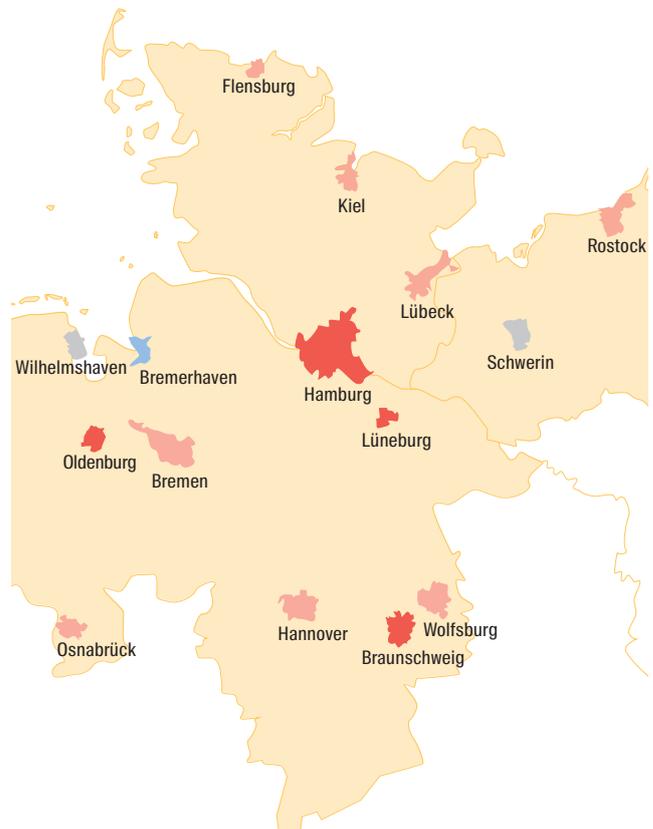
	Einwohner 01/2020	Δ Einwohner seit 2015	Ø Wanderungssaldo (in % d. Bev.)	Pendlersaldo 2020 Ein-/Auspendler	Haushalte 01/2020	Ø Haushaltsgröße 01/2020 (Personen)	Bewertung Demografie
Bevölkerung							
Deutschland	83.166.711	2,4%	-	-	41.313.876	2,01	→
Hamburg	1.847.253	4,8%	0,56%	228.100	1.013.112	1,82	↑
Bremen	567.559	2,9%	0,26%	70.974	307.633	1,84	↗
Hannover	536.925	2,5%	0,36%	116.527	297.067	1,81	↗
Braunschweig	249.406	0,4%	0,29%	28.756	147.048	1,70	↗
Kiel	246.794	1,5%	-0,02%	33.521	139.892	1,76	↗
Lübeck	216.530	1,0%	0,37%	19.864	118.106	1,83	↗
Rostock	209.191	2,5%	0,48%	12.279	125.797	1,66	↗
Oldenburg	169.077	5,1%	0,69%	19.621	93.869	1,80	↗
Osnabrück	165.251	5,3%	0,22%	31.227	90.054	1,84	↗
Wolfsburg	124.371	1,1%	0,30%	68.446	65.615	1,90	↗
Bremerhaven	113.643	3,2%	0,44%	11.801	61.132	1,86	→
Schwerin	95.653	3,8%	0,46%	15.223	52.289	1,83	↗
Flensburg	90.164	6,5%	1,29%	11.861	53.538	1,68	↗
Wilhelmshaven	76.089	0,7%	0,62%	4.928	42.286	1,80	→
Lüneburg	75.711	4,4%	0,60%	13.743	41.392	1,83	↑

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

Unsichere Aussichten in Zeiten von Covid-19

- Weiterhin starkes Beschäftigungswachstum in ganz Deutschland (+3,6 Prozent)
- Überdurchschnittliches Beschäftigungswachstum in Hamburg, Lübeck, Rostock, Oldenburg und Osnabrück
- Nahezu kein bzw. negatives Beschäftigungswachstum in Schwerin (+0,4 Prozent) und Bremerhaven (-0,8 Prozent)
- Besonders hoher Anteil an Pendlern in wirtschaftlich attraktiven Städten, wie z.B. Wolfsburg
- Überdurchschnittliche Entwicklung der Kaufkraft in Schwerin, Wolfsburg, Rostock und Lüneburg
- Wolfsburg unangefochtener Spitzenplatz hinsichtlich wirtschaftlicher Attraktivität → hohe Kaufkraft mit überdurchschnittlicher Entwicklung bei gleichzeitig niedriger Wohnkostenbelastungsquote
- Wohnkostenbelastungsquote in allen norddeutschen Städten über dem deutschen Schnitt

Wirtschaftskraft Nord-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



Wirtschaftskraft	SVP Beschäftigte (AO) 6/2020	Δ SVP seit 6/2017	Pendlersaldo in % der SVP	Arbeitslosenquote 6/2021	Kaufkraft-Index pro Person 2021	Δ Kaufkraft pro Person seit 2016	Ø Wohnkosten- belastungsquote	Bewertung Wirtschaftskraft
Deutschland	33.322.952	3,6%	–	0,0%	100,0	8,0%	20,0%	→
Hamburg	997.534	4,7%	22,9%	7,6%	108,3	6,6%	30,2%	↑
Bremen	280.627	2,8%	25,3%	10,2%	91,7	4,9%	25,1%	↗
Hannover	328.211	2,9%	35,5%	7,6%*	99,9	5,4%	26,2%	↗
Braunschweig	131.379	2,8%	21,9%	5,2%	105,6	6,9%	23,6%	↑
Kiel	125.487	3,4%	26,7%	8,1%	86,9	5,6%	28,3%	↗
Lübeck	100.231	5,4%	19,8%	8,1%	90,0	6,1%	27,6%	↗
Rostock	93.252	5,4%	13,2%	7,6%	87,9	10,1%	30,3%	↗
Oldenburg	85.452	5,1%	23,0%	6,5%	100,3	5,1%	25,4%	↑
Osnabrück	97.405	5,1%	32,1%	7,2%	95,9	7,5%	24,2%	↗
Wolfsburg	120.864	1,6%	56,6%	5,3%	114,0	10,7%	20,8%	↗
Bremerhaven	51.893	-0,8%	22,7%	13,0%	81,0	6,3%	20,5%	↘
Schwerin	50.554	0,4%	30,1%	9,3%	91,9	10,8%	22,1%	→
Flensburg	43.981	3,4%	27,0%	8,6%	88,0	5,6%	25,5%	↗
Wilhelmshaven	30.857	3,8%	16,0%	10,8%	87,3	5,7%	20,6%	→
Lüneburg	41.868	4,5%	32,8%	5,9%*	97,7	8,7%	26,4%	↑

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

Weiterhin steigender Wohnungsbestand

- Städtische Wohnungen im deutschen Schnitt kleiner, als Wohnungen auf dem Land
- Anteil von Mehrfamilienhäusern in den norddeutschen Städten zum Teil sehr deutlich über dem deutschen Schnitt (16,8 Prozent), z.B. in Rostock (44,3 Prozent), Schwerin (41,0 Prozent) und Hannover (40,4 Prozent)
- Durchschnittliche Wohnungsgröße der norddeutschen Städte aufgrund des hohen Anteils von Mehrfamilienhäusern verhältnismäßig klein
- Anteil der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen steigt schneller als der von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Verhältnismäßig viele neue Wohnungen seit 2000 vor allem in Oldenburg, Lüneburg und Flensburg
- Durchschnittliche Leerstandsquote der norddeutschen Städte auf 2,6 Prozent gesunken
- Besonders angespannte Wohnungsmärkte aufgrund sehr niedriger Leerstandsquote in Hamburg (0,5%) und Oldenburg (0,7 Prozent)
- Höchste Leerstandsquoten in Schwerin (8,3 Prozent), Bremerhaven (6,4 Prozent) und Wilhelmshaven (6,1 Prozent)
- Versorgungsquote von Wohnraum vor allen in Städten mit sehr niedriger Leerstandsquote eher unterdurchschnittlich

Wohnungsbestand Nord-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



	WE insgesamt 01/2020	Anteil MFH an allen Wohn- gebäuden	Ø Wfl. je Wohnung 01/2020	Δ WE seit 2015 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) 2019	Bewertung
Wohnungsbestand											
Deutschland	42.512.771	16,8%	89,0	3,1%	12,8%	47,0%	12,4%	45,8%	2,8%	102,9%	→
Hamburg	966.164	32,4%	74,6	4,6%	16,6%	59,7%	12,2%	24,1%	0,5%	95,4%	↑
Bremen	297.807	22,3%	78,9	2,8%	17,5%	51,3%	9,0%	40,7%	1,8%	96,8%	↗
Hannover	298.085	40,4%	75,3	2,0%	15,0%	60,6%	6,8%	24,9%	1,8%*	100,3%	↗
Braunschweig	139.318	30,9%	79,8	1,6%	12,3%	56,1%	7,7%	32,6%	1,8%	94,7%	↗
Kiel	135.520	32,4%	70,3	1,9%	19,3%	56,2%	5,9%	27,3%	1,4%	96,9%	↗
Lübeck	118.498	24,4%	72,7	2,3%	17,6%	54,3%	9,7%	30,9%	1,4%	100,3%	↗
Rostock	124.122	44,3%	64,0	3,3%	29,2%	57,3%	11,8%	13,7%	2,6%	98,7%	↗
Oldenburg	94.381	16,7%	86,6	6,6%	13,7%	45,9%	17,1%	40,6%	0,7%	100,5%	↑
Osnabrück	87.956	29,5%	83,1	2,8%	13,7%	52,0%	8,5%	34,2%	1,6%	97,7%	↗
Wolfsburg	66.400	19,6%	87,0	3,0%	8,9%	52,7%	12,8%	41,8%	1,4%	101,2%	↑
Bremerhaven	64.355	26,4%	76,0	2,2%	19,1%	54,8%	6,6%	31,5%	6,4%	105,3%	→
Schwerin	59.107	41,0%	67,6	0,3%	20,1%	61,2%	9,4%	15,7%	8,3%	113,0%	→
Flensburg	50.969	27,8%	76,8	4,8%	17,8%	54,6%	13,0%	28,1%	2,4%	95,2%	↗
Wilhelmshaven	45.759	29,6%	80,3	0,9%	7,8%	58,7%	4,8%	30,9%	6,1%	108,2%	→
Lüneburg	39.930	21,3%	79,1	4,9%	16,4%	50,7%	14,5%	35,2%	1,3%*	96,5%	↑

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

Steigender Anteil an 1-bis 2-Zimmerwohnungen

- Verhältnismäßig viele Neubauten in norddeutschen Städten mit niedriger Leerstandsquote
- Wohnbautätigkeit im bundesdeutschen Vergleich dennoch unterdurchschnittlich
- Neubauwohnungen in norddeutschen Städten vor allem in Mehrfamilienhäusern (76 Prozent)
- Neubauwohnungen in Lüneburg (92,2 Prozent) und Rostock (89,6 Prozent) fast ausschließlich in Mehrfamilienhäuser
- Durchschnittlicher Mehrfamilienneubau: 14 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche pro Wohnung von 88 qm
- In den Neubauten: auffällig deutlicher Anstieg beim Anteil von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen
- Die Hälfte aller Neubauten in Kiel und Flensburg sind 1- und 2-Zimmer-Wohnungen.
- Anzahl der Neubauten nur in Bremerhaven über dem rechnerischen Neubaubedarf
- Deutlich unter dem Neubaubedarf: Braunschweig, Kiel, Osnabrück und Schwerin

Wohnbautätigkeit Nord-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



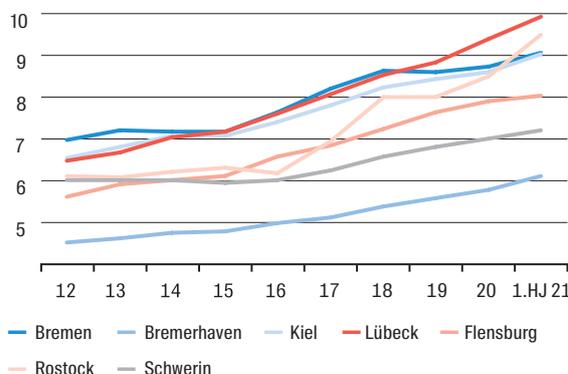
Wohnbautätigkeit p.a. (im Ø letzte 3 Jahre)	Neubau- Wohnungen	Neue WE p.a. in % vom WE-Bestand	Anteil Neubau-WE in MFH	Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	Ø Wfl' je Neubau- Wohnung	Anteil Neubau mit 1 oder 2 Räumen in %	Anteil Neubau mit 3 oder 4 Räumen in %	Ø Bedarf p.a. bis 2020	Baufertigstel- lung in % vom Neubaubedarf	Bewertung
Deutschland	250.856	0,6%	58,5%	10,3	103,4	25,8%	38,7%	341.700	73,4%	→
Hamburg	8.536	0,9%	83,6%	12,6	82,4	34,1%	47,8%	10.211	83,6%	↑
Bremen	1.571	0,5%	76,0%	18,7	82,9	44,7%	36,0%	1.959	80,2%	↗
Hannover	1.111	0,4%	87,1%	15,3	84,3	37,9%	42,5%	4.992*	57,6%*	↗
Braunschweig	419	0,3%	80,1%	12,1	92,6	24,5%	45,2%	1.323	31,7%	↗
Kiel	407	0,3%	83,7%	13,6	75,8	54,4%	36,9%	1.892	21,5%	↗
Lübeck	534	0,5%	83,4%	11,9	75,7	32,6%	52,2%	1.134	47,1%	↗
Rostock	804	0,6%	89,5%	15,6	74,4	36,7%	55,3%	1.194	67,3%	↗
Oldenburg	994	1,1%	76,1%	9,0	79,6	33,6%	39,8%	1.145	86,8%	↗
Osnabrück	318	0,4%	77,4%	10,3	87,1	26,8%	44,7%	867	36,6%	↗
Wolfsburg	325	0,5%	72,3%	13,0	106,4	38,4%	43,5%	431	75,3%	↗
Bremerhaven	314	0,5%	76,2%	15,9	102,2	44,8%	40,3%	161	195,1%	→
Schwerin	237	0,4%	66,9%	9,1	106,9	15,5%	63,5%	594	39,9%	↗
Flensburg	509	1,0%	82,6%	12,3	81,4	48,8%	37,8%	732	69,5%	↗
Wilhelmshaven	61	0,1%	26,8%	9,8	125,1	41,4%	37,9%	89	68,7%	→
Lüneburg	399	1,0%	92,2%	30,6	68,6	37,7%	48,1%	1.245*	52,7%*	↑

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

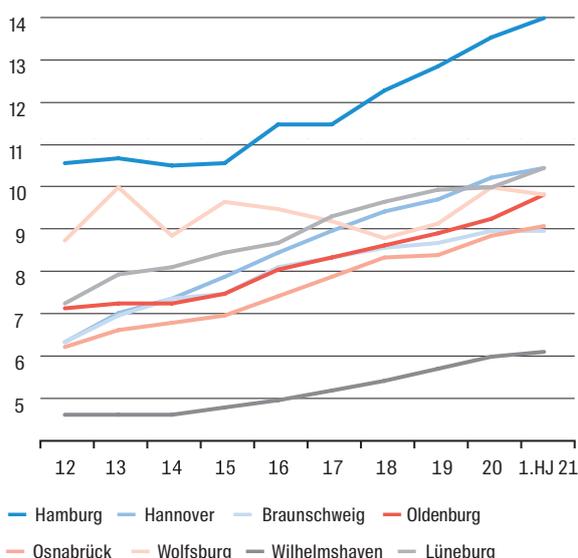
Mietwachstum deutlich positiv

- Deutlicher Mietpreisanstieg von 2020 auf 2021 in Rostock (+11,7 Prozent)
- Übrige norddeutsche Städte mit deutlichen Preisanstiegen
- Mietpreise in Wolfsburg von 2020 auf 2021 leicht gesunken
- Durchschnittliche Mieten in einer Preisspanne von 6,74 EUR/qm in Bremerhaven bis 15,40 EUR/qm in Hamburg
- Überdurchschnittlich hohe Spitzenmiete (90%-Quantil) in Hamburg (23,60 EUR/qm); deutlich dahinter auf Platz 2 der norddeutschen Städte Lüneburg (15,71 EUR/qm)
- Durchschnittsmieten in Neubauwohnungen (Bj. nach 2010): 11,46 EUR/qm; Altbauwohnungen etwa 3,00 EUR/qm günstiger
- 1- und 2-Zimmer-Wohnungen im Schnitt 14 Prozent teurer als 3- und 4-Zimmer-Wohnungen; Preisunterschied im letzten Jahr etwa 10 Prozent
- Innerhalb von 10 Jahren sehr starker Anstieg der Medianmieten in Wolfsburg (+75,7 Prozent) und Hannover (+72,3 Prozent); eher moderater Anstieg in Schwerin (+26,2 Prozent) und Wilhelmshaven (+31,1 Prozent)

Entwicklung der Mieten (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Entwicklung der Mieten (zur Vertiefung Stadt anklicken)



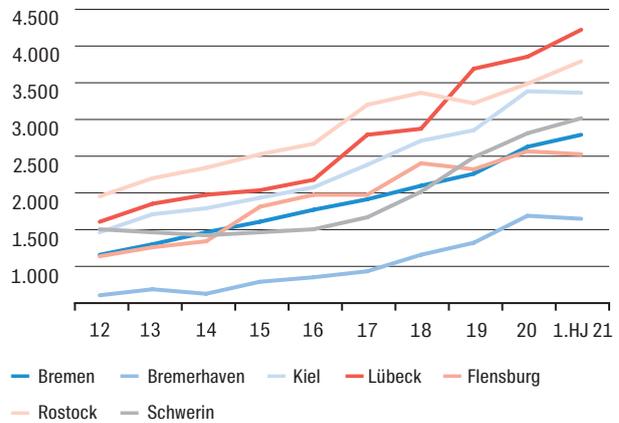
	Ø Miete	Mieten nach Quantilen			Median-Miete Neubau (Bj. > 2010)	Median-Miete Altbau (Bj. < 2010)	Ø-Mieten nach Zimmerzahl		Δ Median-Miete seit 10 Jahren in %	Ausblick Mieten
		10%	50%	90%			1- & 2-Zi.-WE	3- & 4- Zi.-WE		
Mieten 1.HJ 2021 (€/qm/M.)										
Hamburg	15,40	9,54	14,00	23,60	15,05	12,66	16,04	14,26	40,0%	↗
Bremen	9,64	6,55	9,08	12,94	11,47	8,58	10,29	8,86	38,9%	↘
Hannover	11,19	7,88	10,45	15,00	12,52	9,98	11,74	10,43	72,3%	→
Braunschweig	9,46	7,07	9,00	12,48	11,81	8,67	9,80	9,07	59,8%	→
Kiel	9,77	7,07	9,04	12,92	12,74	8,69	9,97	9,18	44,6%	→
Lübeck	10,71	7,50	9,94	14,72	13,07	9,40	10,64	10,60	59,1%	↗
Rostock	10,08	5,64	9,50	15,00	12,08	6,91	10,93	8,37	55,3%	→
Oldenburg	10,48	7,69	9,83	13,70	11,00	9,00	11,15	9,37	43,6%	→
Osnabrück	9,69	7,14	9,12	12,50	10,96	8,64	10,36	8,76	56,3%	↑
Wolfsburg	10,35	7,58	9,83	13,00	11,70	8,64	10,80	9,98	75,7%	↓
Bremerhaven	6,74	5,00	6,11	9,07	9,72	5,85	7,04	6,28	35,3%	↘
Schwerin	7,50	5,34	7,20	10,06	9,30	7,00	7,88	7,00	26,2%	→
Flensburg	8,50	6,44	8,03	11,25	10,14	7,64	9,33	7,80	48,2%	→
Wilhelmshaven	6,76	5,19	6,14	8,54	9,11	6,02	6,89	6,41	31,1%	↘
Lüneburg	11,58	8,31	10,49	15,71	11,22	9,84	12,38	10,09	45,7%	↗

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten

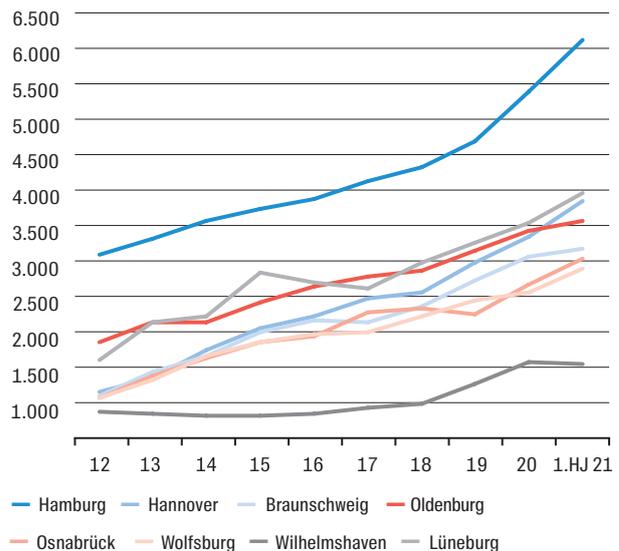
Nach wie vor stabiles Preiswachstum

- Angebotskaufpreis (Median) aller untersuchten Städte im Vorjahresvergleich um 6,5 Prozent auf 3.309 EUR/qm gestiegen
- Durchschnittlicher Kaufpreis in einer Preisspanne von 1.863 EUR/qm in Bremerhaven bis 6.831 EUR/qm in Hamburg
- Besonders hohe Spitzenkaufpreise (90%-Quantil) in Hamburg 10.217 EUR/qm und Lübeck 8.876 EUR/qm; am niedrigsten in Bremerhaven (3.221 EUR/qm)
- Kaufpreisunterschied zwischen Neubau- und Altbauwohnungen (Bj. vor 2010): ca. 56 Prozent
- Neubauwohnungen in Bremerhaven und Wilhelmshaven doppelt so teuer als Altbauwohnungen
- Quadratmeterpreise von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen in Osnabrück, Wilhelmshaven, Bremerhaven und Kiel niedriger als für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen
- Innerhalb von 10 Jahren sehr starker Anstieg der Mediankaufpreise in Hannover (+239,5 Prozent) und Lübeck (+210,5 Prozent); unterdurchschnittlicher Anstieg in Schwerin (+99,7 Prozent) und Wilhelmshaven (+78,5 Prozent)

Entwicklung der ETW-Kaufpreise (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Entwicklung der ETW-Kaufpreise (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Kaufpreise ETW 1.HJ 2021 (€/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	6.831	4.029	6.148	10.217	7.235	5.460	6.349	7.002	123,4%	↗
Bremen	3.126	1.755	2.793	4.650	4.431	2.508	2.959	3.150	160,6%	↘
Hannover	4.062	2.451	3.882	5.806	5.010	3.489	3.914	4.142	239,5%	→
Braunschweig	3.271	2.086	3.186	4.397	4.031	2.816	3.497	3.246	199,9%	→
Kiel	3.497	2.044	3.356	5.047	4.793	3.118	3.475	3.496	166,0%	↗
Lübeck	4.809	2.197	4.222	8.876	5.269	3.456	4.515	5.015	210,5%	↗
Rostock	3.965	2.367	3.788	5.893	4.997	3.053	3.390	4.262	125,2%	→
Oldenburg	3.792	2.609	3.596	5.058	4.010	3.066	3.464	3.942	121,5%	→
Osnabrück	3.150	1.720	3.049	4.522	4.387	2.464	3.203	3.144	184,3%	↑
Wolfsburg	2.927	1.920	2.916	3.852	3.483	2.448	2.937	2.953	172,1%	↘
Bremerhaven	1.863	896	1.631	3.221	2.959	1.384	1.947	1.842	203,4%	↘
Schwerin	3.178	1.807	3.020	4.636	3.947	2.187	2.942	3.388	99,7%	→
Flensburg	2.908	1.013	2.521	4.602	3.600	2.427	2.149	2.954	160,2%	→
Wilhelmshaven	2.072	746	1.549	3.625	3.281	1.500	2.261	1.774	78,5%	↘
Lüneburg	4.227	2.116	3.978	6.241	5.115	3.152	3.512	4.492	142,3%	↗

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten

Rückgang der Renditen abgeschwächt

- Bruttofaktoren seit letztem Jahr weiter angestiegen; Mittelwert beträgt 20,5
- Höchster durchschnittlicher Bruttofaktor: Hamburg mit 30; gefolgt von Oldenburg und Hannover (beide 24)
- Tiefster durchschnittlicher Bruttofaktor: Bremerhaven mit 12,5
- Bruttofaktoren von unter 20 nur noch in fünf der untersuchten Städten
- Durchschnittlicher Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser zum Vorjahr gestiegen
- Hamburg (4.856 EUR/qm) und Oldenburg (2.978 EUR/qm) am teuersten
- Bremerhaven (1.173 EUR/qm) und Wilhelmshaven (1.540 EUR/qm) vergleichsweise niedrige Kaufpreise
- Kurios: Spitzenkaufpreis (90%-Quantil) von 1.957 EUR/qm in Bremerhaven günstiger als der Preis des 10 Prozent-Quantils von 2.161 EUR/qm in Hamburg

Kaufpreise MFH (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



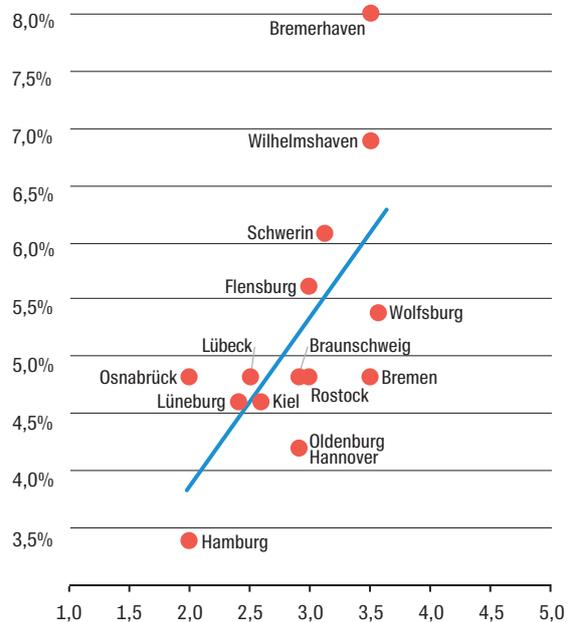
Renditen	Brutto-Faktoren			Ø KP MFH	Kaufpreise MFH (EUR/qm)					Ausblick Kaufpreis MFH
	Ø	von	bis		10%	30%	50%	70%	90%	
Hamburg	30,0	22,0	46,0	4.856	2.161	3.616	4.318	5.563	7.233	↑
Bremen	21,0	15,0	28,0	2.304	1.224	1.696	1.932	2.324	3.389	↘
Hannover	24,0	16,0	30,0	2.937	1.981	2.410	2.837	3.054	4.489	→
Braunschweig	21,0	17,0	27,0	2.167	623	1.621	1.763	2.588	3.519	→
Kiel	22,0	15,0	29,0	2.731	1.632	1.855	2.669	3.248	4.042	↗
Lübeck	21,0	15,0	28,0	2.463	419	1.725	2.410	3.804	4.144	↗
Rostock	21,0	16,0	25,0	2.851	2.237	2.509	2.621	2.836	4.315	→
Oldenburg	24,0	17,0	32,0	2.978	833	2.817	2.837	3.485	4.294	→
Osnabrück	21,0	15,0	25,0	2.476	963	1.501	2.140	3.637	4.311	↑
Wolfsburg	18,5	15,0	21,0	2.092	526	1.278	1.676	2.381	2.812	↘
Bremerhaven	12,5	9,0	16,0	1.173	488	857	1.039	1.291	1.957	↘
Schwerin	16,5	13,0	19,0	1.757	893	1.438	1.853	1.972	2.205	→
Flensburg	18,0	14,0	23,0	2.001	1.670	1.801	1.963	2.028	2.603	→
Wilhelmshaven	14,5	11,0	17,0	1.540	338	1.250	1.463	2.205	-	↘
Lüneburg	22,0	16,0	29,0	2.934	1.941	2.258	2.849	3.417	4.655	↗

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

Rendite-Risiko-Profil: Chancen außerhalb Hamburgs

- Risikoarm norddeutsche Städte: Hamburg, Osnabrück, Lübeck und Lüneburg
- Osnabrück hat ein sehr günstiges Rendite-Risiko-Profil, im Gegensatz zu Hamburg
- Die eindeutig höchsten Renditen und Risiken liegen in Bremerhaven und Wilhelmshaven
- Ein besonders günstiges Rendite-Risikoprofil (links oberhalb der Linie) zeigen Schwerin und Flensburg, wenn man bereit ist generell mehr Risiko einzugehen
- Ungünstiger ist das Rendite-Risikoprofil (rechts unterhalb der Linie) in Rostock, Hannover und Oldenburg
- Die klare Korrelation von Rendite und Risiko wird durch die Positionen entlang der Regressionslinie verdeutlicht

Rendite-Risiko-Profil (Ø Rendite)



Ausgewählte Preisdeterminanten für Mehrfamilienhäuser (Renditeeigenschaften)

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

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

Kriterien und Gewichtung des Städte-Risiko-Scorings

	Gewicht
Markt-/Nachfragestabilität	50%
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%
Konsum, Einkommen, Arbeit	25%
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%
Preise und Renditen	25%
Angebotsmietentwicklung 2015–2020 Median	50%
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2015–2019 Median	50%

Wegziehen ist auch keine Lösung – Ein Plädoyer für erschwinglichen Wohnraum in Städten

Die vorgängigen Analysen zeigen unter anderem auf, wie teuer Wohnen in der Stadt geworden ist. Dabei gilt über das Knie gebrochen, je größer die Stadt und je besser der Arbeitsmarkt ist, desto teurer sind die Wohnungen. Zwar verdient man in der Stadt in der Regel auch mehr, doch die Wohnkosten sind im Verhältnis überproportional höher. Das zeigt sich an der Wohnkostenbelastung. Sie setzt die durchschnittliche Warmmiete einer 70qm-Normwohnung ins Verhältnis zum mittleren Haushaltseinkommen.

Danach müssen Menschen in einigen norddeutschen Städten 30% ihres Einkommens für eine Wohnung ausgeben. Im deutschen Schnitt sind es gerade einmal 20%, was vor allem daran liegt, dass hier auch ländliche Gebiete mit in die Berechnung einbezogen werden, in denen die Belastung typischerweise sehr niedrig ist.

Für Menschen, die sich grundsätzlich vorstellen können, auf dem Land zu leben, stellt sich in Zeiten von Homeoffice schnell die Frage, warum man nicht ins Grüne ziehen sollte. Dort muss schließlich nicht ein Großteil des Einkommens für die Wohnung aufgewendet werden. Und selbst wenn das Einkommen etwas geringer ist, so sind auch die sonstigen Lebenserhaltungskosten auf dem Land geringer.

In München und Berlin zeigt sich die Flucht ins Umland bereits. Zu sehen ist das an den großen Preissteigerungen, die dort eingetreten sind. Die Migration aufs Land hängt jedoch stark von der verkehrlichen Anbindung an das Stadtzentrum ab - das eine oder andere Mal will oder muss man dann halt doch in die Stadt.

Eine Lösung für Alle ist der Umzug aufs Land also nicht, insbesondere da viele das Leben in der Stadt mit seinem kulturellen Angebot und dem regen Treiben sehr schätzen.

Es müssen also Wege gefunden werden, dass es auch in Städten Wohnraum für alle Einkommenschichten vorhanden ist. Hier gibt es vielfältige Ansätze, angefangen bei der Mietpreislösung, über staatliche Wohnungsbaugesellschaften und die Förderung von sozialem Wohnraum.

Einen besonderen Weg bei der Schaffung von günstigem Wohnraum geht das Modellprojekt des 8-Euro-Wohnungsbaus in Neugraben-Fischbek in Hamburg. Ziel ist es, wie der Name schon verrät, Mietwohnungen für 8 Euro den Quadratmeter anbieten zu können. Erreicht werden soll das nicht durch staatliche Förderung, sondern durch eine radikale Kürzung der Baukosten. Für die Reduzierung der Kosten wurden vergleichsweise simple, aber dennoch effiziente Methoden angewendet. Das Gebäude wurde kompakt geplant - mit einer Tiefe von unüblichen 16 Metern. Dadurch konnte teure Fassadenfläche reduziert und der Heizenergiebedarf gesenkt werden. Standardisierte Holzbauteile und ein Minimum an technischer Gebäudeausrüstung senken die Kosten weiter. Entscheidend ist aber auch die Effizienzsteigerung, die durch einheitliche Grundrisse entsteht. Die Grundrisse an sich sind dabei ebenfalls optimiert, indem die Räume so angeordnet sind, dass kein Wohnungsflur notwendig ist und so wenige Schächte wie möglich für Küche und Bad gebaut werden müssen.

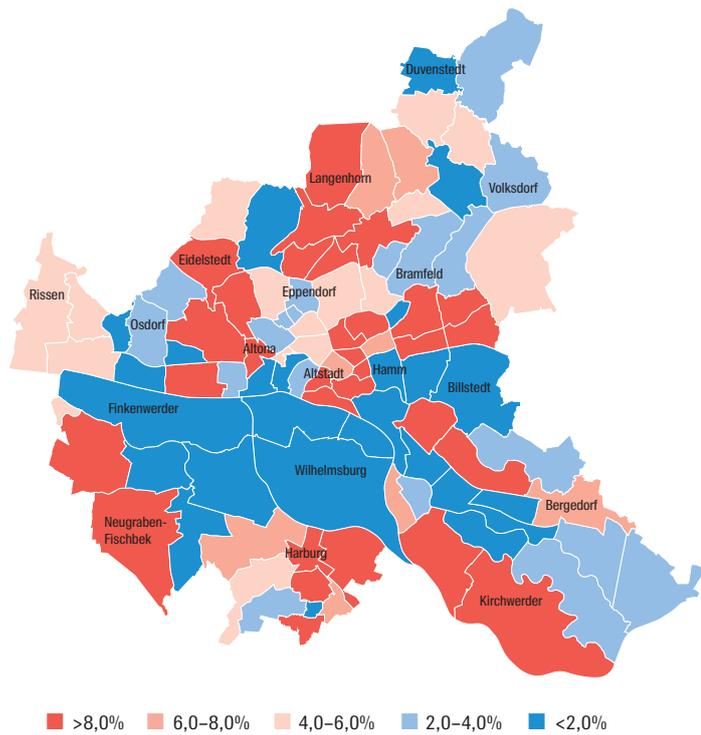
Mit diesem Modellprojekt zeigt Architekt Heiner Limbrock, wie mit „der Kunst des Weglassens“ auch heute noch günstig gebaut werden kann.

Johannes Hessler

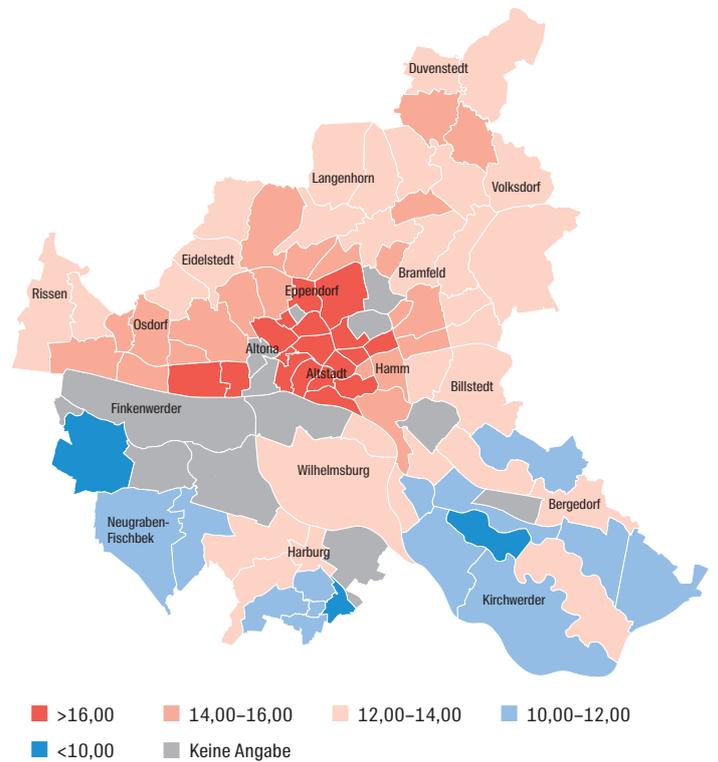


Foto: Architekten Limbrock Tubbesing

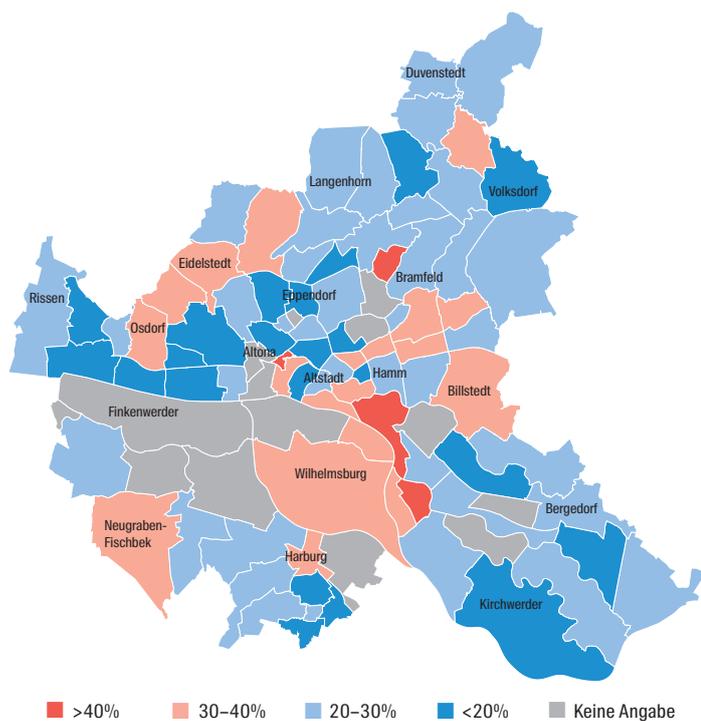
Bevölkerungsentwicklung 2014–2019



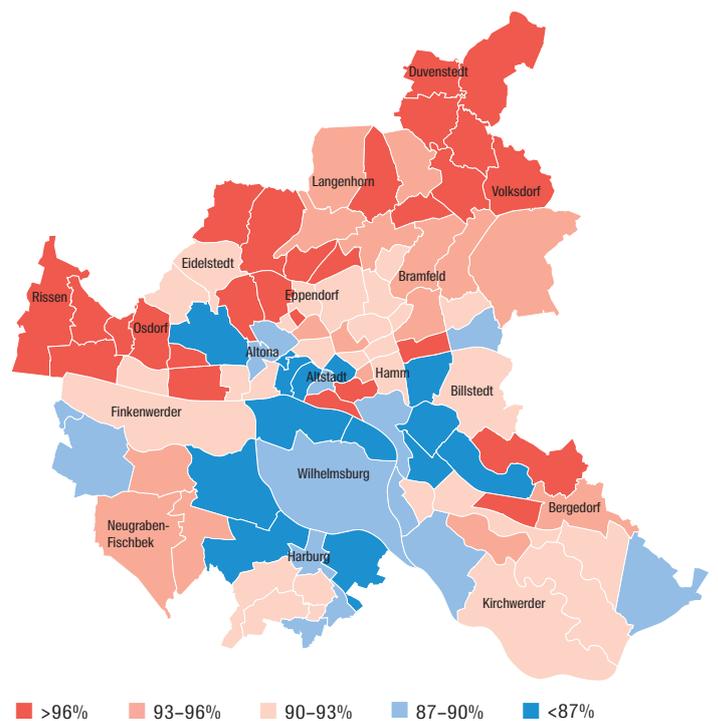
Miete 1. HJ 2021 (Ø-Miete €/qm/Monat)



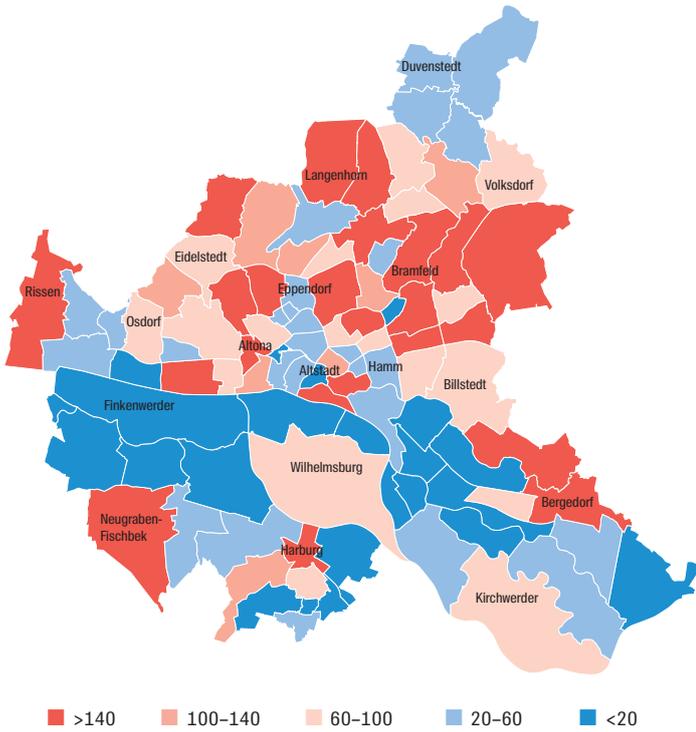
Mietpreisentwicklung 2016–1.HJ 2021



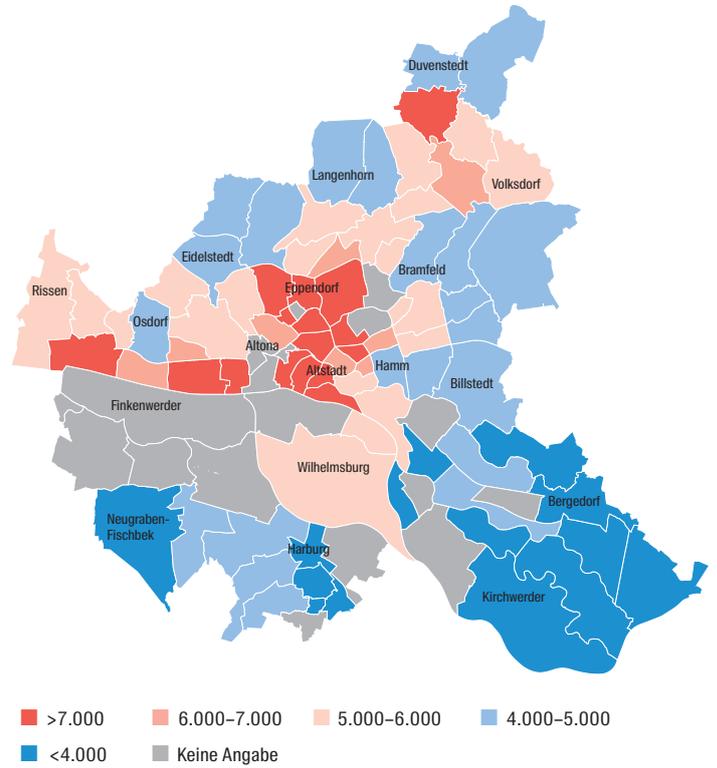
Versorgungsquote 2019 (Wohneinheiten/Haushalte)



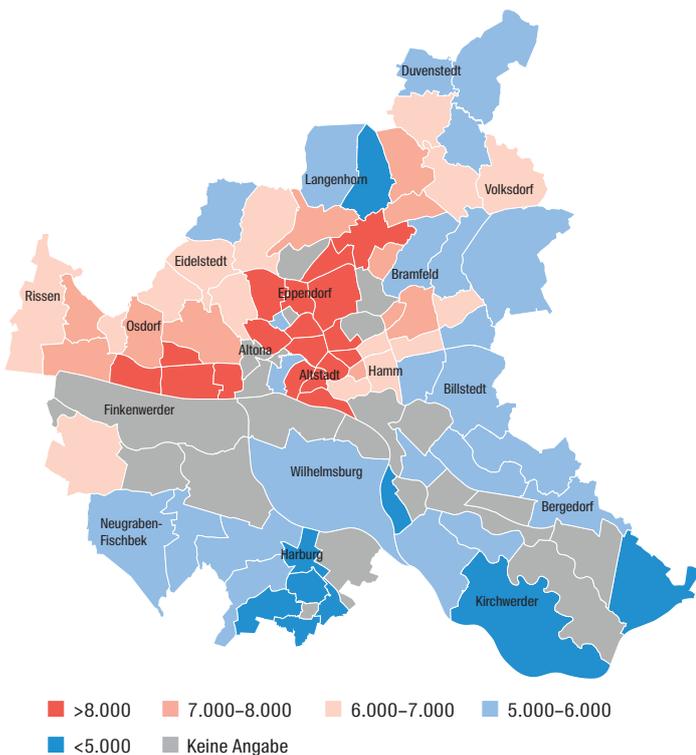
Fertigstellungen Wohneinheiten p.a. Ø (2017–2019)



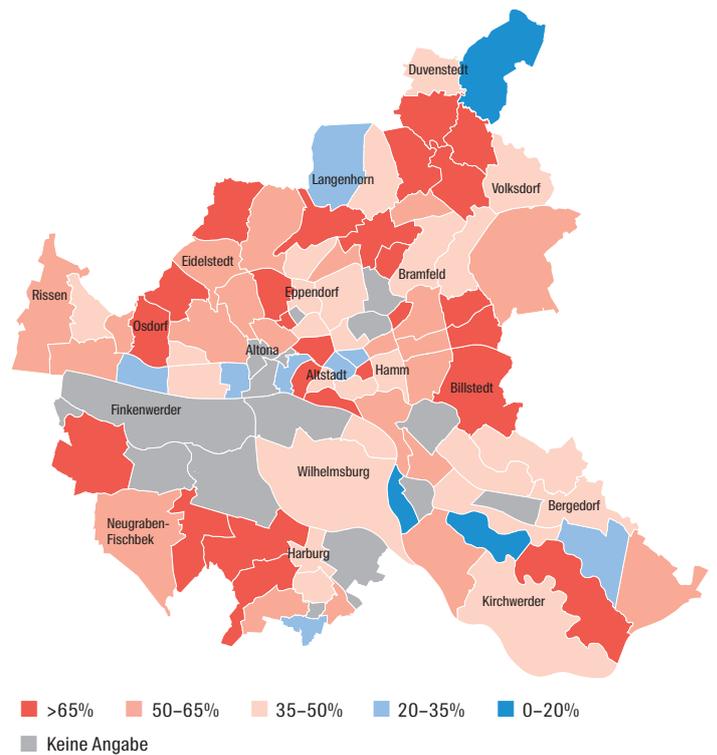
ETW Bestand Ø-Kaufpreis 1.HJ 2021 in €/qm (Baujahr < 2010)



ETW Neubau Ø-Kaufpreis 1.HJ 2021 in €/qm (Baujahr > 2010)



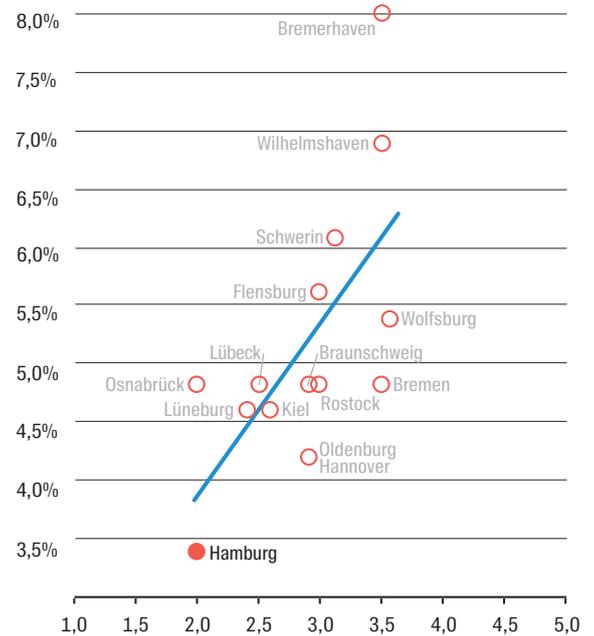
ETW Kaufpreisentwicklung 2016–1.HJ 2021



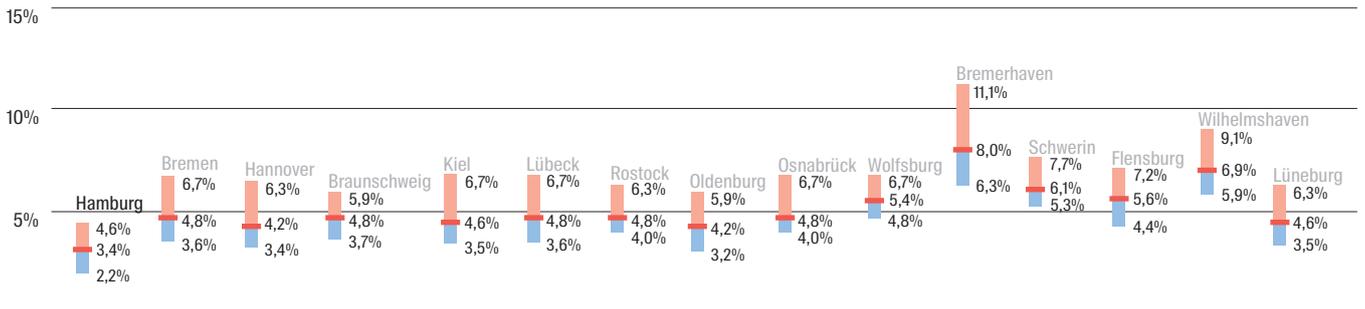
Hamburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	2,2
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	95,4%	100,0%	20%	2,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	4,8%	3,0%	15%	1,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,1%	1,1%	15%	2,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,9%	0,6%	10%	1,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	83,6%	67,6%	20%	5,0	
Leerstand 2019	0,5%	2,6%	20%	1,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,1
Wohnkostenbelastung 2020	30,2%	25,1%	10%	5,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	108,3	95,1	25%	1,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	6,6%	7,1%	20%	2,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	7,6%	8,1%	10%	4,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	4,7%	3,4%	25%	1,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	22,9%	27,0%	10%	3,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	1,5
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	22,0%	22,4%	50%	2,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	75,2%	59,1%	50%	1,0	
Gesamtscore					2,0
Ø Bruttorendite 2021					3,4%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Hamburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	12,2%	10,3%
Eigentumsquote	24,1%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	39,0 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	83,6%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,6	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	82,4	88,4

Kennzahl	Hamburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	167	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	4.318 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	6.148 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,42	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,49	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,30	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

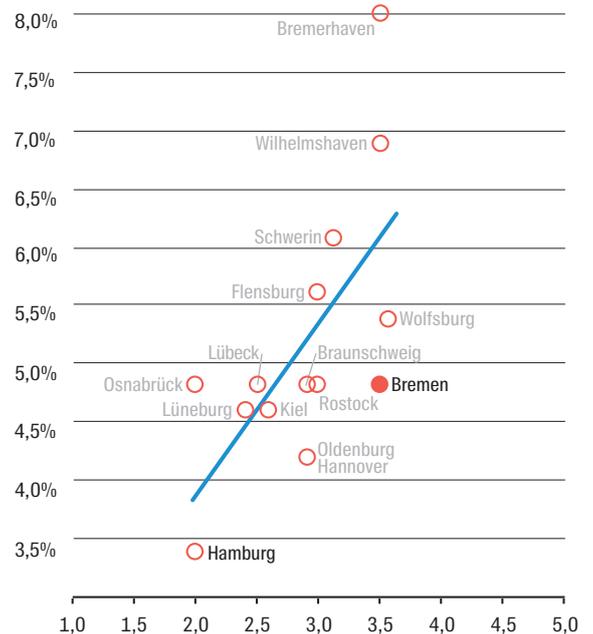
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Hamburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,54	11,01	9,29	9,72	9,38
30%	11,88	13,67	11,01	12,00	11,57
50% (Median)	14,00	15,05	12,66	14,17	13,64
70%	16,72	17,00	15,00	17,50	15,79
90%	23,60	22,28	20,80	25,52	20,34

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Hamburg	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.161 €	92,9%	129,1%
30%	3.616 €	81,5%	155,0%
50% (Median)	4.318 €	75,2%	133,8%
70%	5.563 €	72,4%	137,0%
90%	7.233 €	51,9%	101,8%

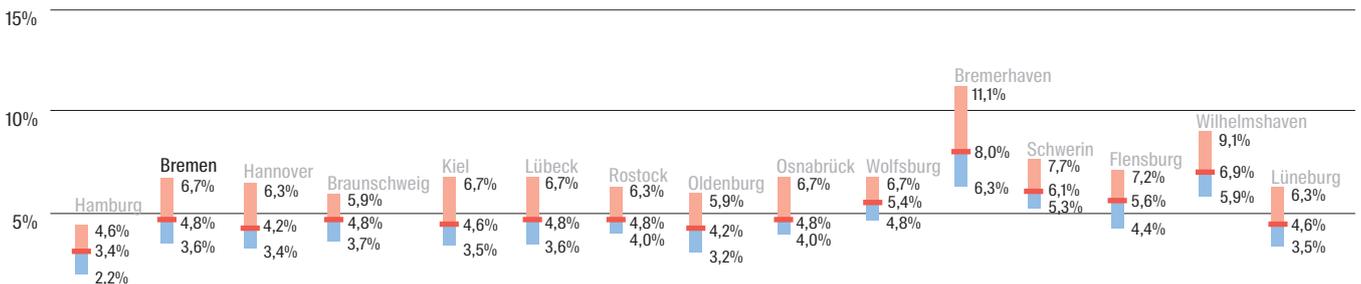
Bremen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität			50%	3,3
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	96,8%	100,0%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	2,9%	3,0%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,7%	1,1%	15%	4,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,6%	0,6%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	80,2%	67,6%	20%	5,0
Leerstand 2019	1,8%	2,6%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit			25%	3,8
Wohnkostenbelastung 2020	25,1%	25,1%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	91,7	95,1	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	4,9%	7,1%	20%	5,0
Arbeitslosenquote 12/2020	10,2%	8,1%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	2,8%	3,4%	25%	4,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	25,3%	27,0%	10%	2,0
Preise (Median) und Renditen			25%	3,5
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	18,6%	22,4%	50%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	50,9%	59,1%	50%	3,0
Gesamtscore				3,5
Ø Bruttorendite 2021				4,8%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bremen	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	9,0%	10,3%
Eigentumsquote	40,7%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	41,4 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	76,0%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	18,7	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	82,9	88,4

Kennzahl	Bremen	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	121	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	1.932 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	2.793 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,74	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,48	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,26	0,51

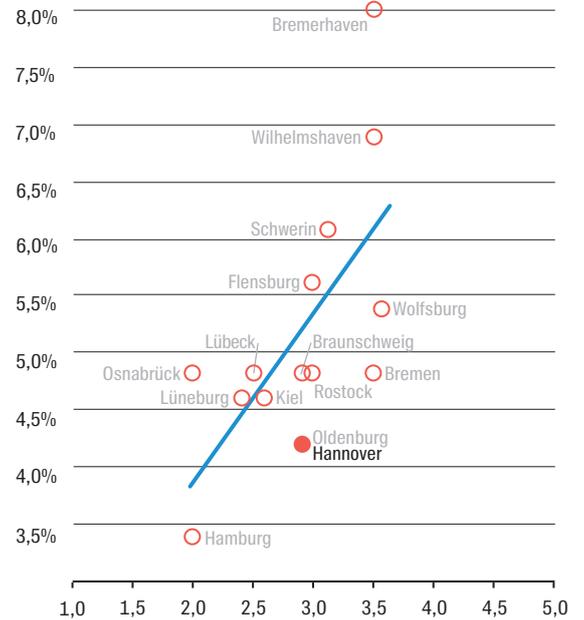
Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Bremen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,55	8,86	6,25	6,85	6,44
30%	7,99	10,22	7,57	8,46	7,60
50% (Median)	9,08	11,47	8,58	9,69	8,53
70%	10,49	12,54	9,59	11,17	9,57
90%	12,94	14,30	11,88	14,00	11,60

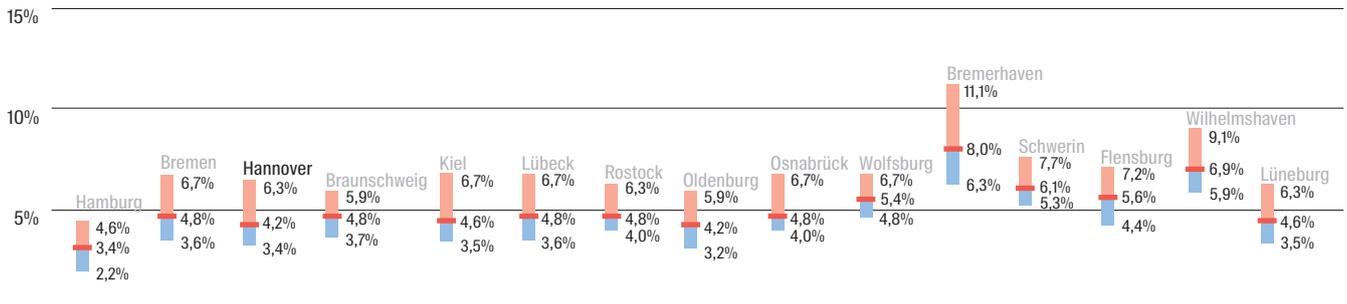
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Bremen	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.224 €	192,0%	114,1%
30%	1.696 €	63,8%	124,1%
50% (Median)	1.932 €	50,9%	114,0%
70%	2.324 €	30,3%	110,6%
90%	3.389 €	43,4%	99,8%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,2
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	100,3%	100,0%	20%	4,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	2,5%	3,0%	15%	3,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,7%	1,1%	15%	1,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,4%	0,6%	10%	4,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	57,6%	67,6%	20%	3,0	
Leerstand 2019	1,8%	2,6%	20%	4,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,78
Wohnkostenbelastung 2020	26,2%	25,1%	10%	4,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	99,9	95,1	25%	1,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,4%	7,1%	20%	4,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	7,6%	8,1%	10%	4,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	2,9%	3,4%	25%	3,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	35,5%	27,0%	10%	1,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	2,5
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	23,7%	22,4%	50%	1,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	44,0%	59,1%	50%	4,0	
Gesamtscore					2,9
Ø Bruttorendite 2021					4,2%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Hannover	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	6,8%	10,3%
Eigentumsquote	24,9%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	41,8 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	87,1%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	15,3	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	84,3	88,4

Kennzahl	Hannover	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	39	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.837 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.882 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,85	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,10	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,23	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

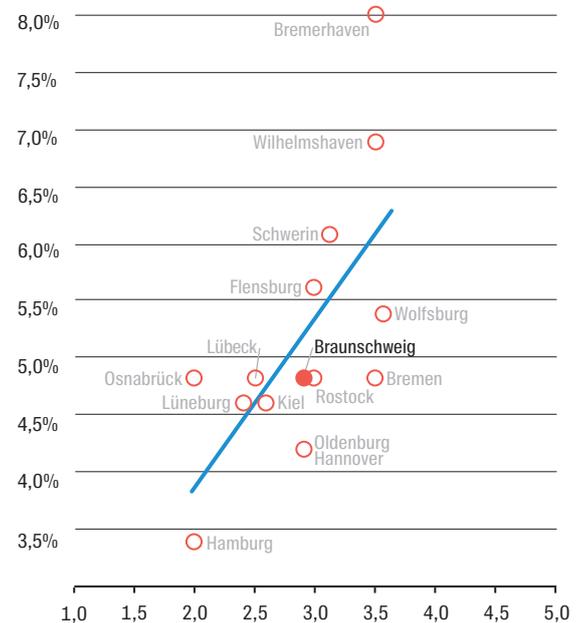
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Hannover	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,88	9,74	7,65	8,00	7,66
30%	9,30	11,54	8,86	9,50	9,04
50% (Median)	10,45	12,52	9,98	10,69	10,03
70%	11,98	13,54	10,87	12,39	11,40
90%	15,00	15,21	13,10	16,67	13,48

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Hannover	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.981 €	98,5%	291,5%
30%	2.410 €	68,9%	237,0%
50% (Median)	2.837 €	44,0%	195,5%
70%	3.054 €	33,3%	150,9%
90%	4.489 €	34,8%	145,0%

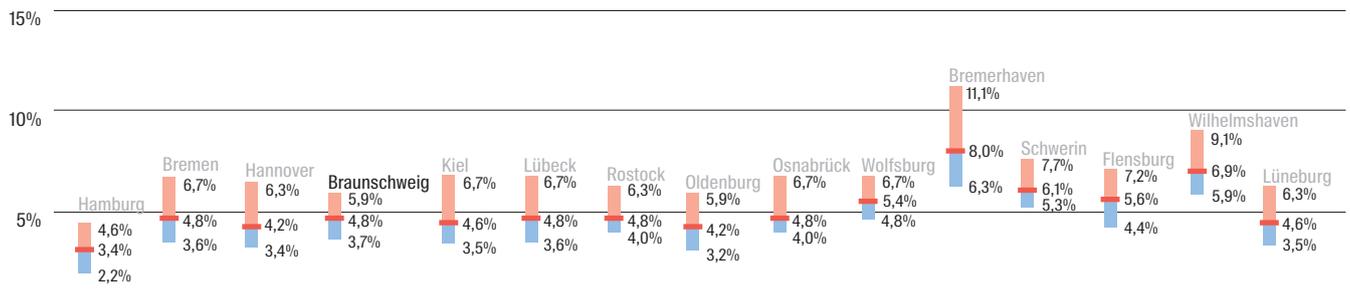
Braunschweig

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,0
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	94,7%	100,0%	20%	1,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	0,4%	3,0%	15%	5,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,9%	1,1%	15%	4,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,3%	0,6%	10%	4,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	31,7%	67,6%	20%	1,0	
Leerstand 2019	1,8%	2,6%	20%	4,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,4
Wohnkostenbelastung 2020	23,6%	25,1%	10%	2,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	105,6	95,1	25%	1,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	6,9%	7,1%	20%	2,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	5,2%	8,1%	10%	1,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	2,8%	3,4%	25%	4,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	21,9%	27,0%	10%	4,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	3,5
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	10,9%	22,4%	50%	5,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	53,0%	59,1%	50%	2,0	
Gesamtscore					2,9
Ø Bruttorendite 2021					4,8%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Braunschweig	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	7,7%	10,3%
Eigentumsquote	32,6%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	44,6 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	80,1%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,1	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	92,6	88,4

Kennzahl	Braunschweig	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	41	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	1.763 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.186 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	4,87	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	-1,72	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,63	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

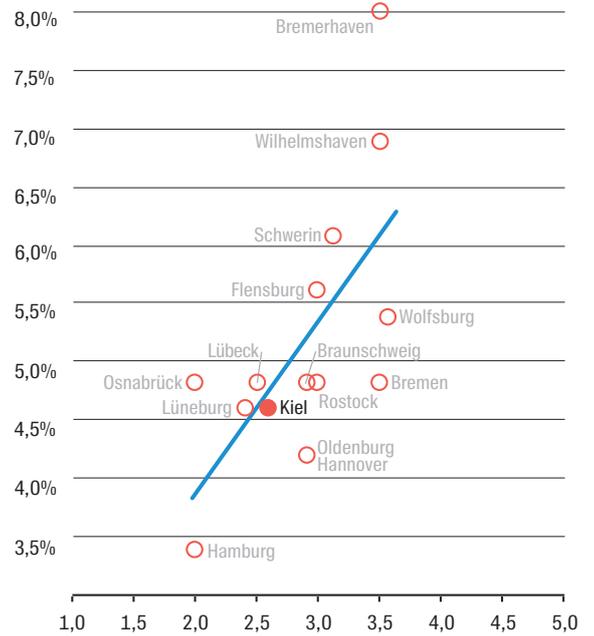
Quantil	Braunschweig	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,07	8,71	6,94	7,40	6,76
30%	8,16	10,59	7,98	8,44	7,93
50% (Median)	9,00	11,81	8,67	9,17	8,79
70%	10,00	12,50	9,50	10,17	9,90
90%	12,48	13,16	11,03	12,75	12,01

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

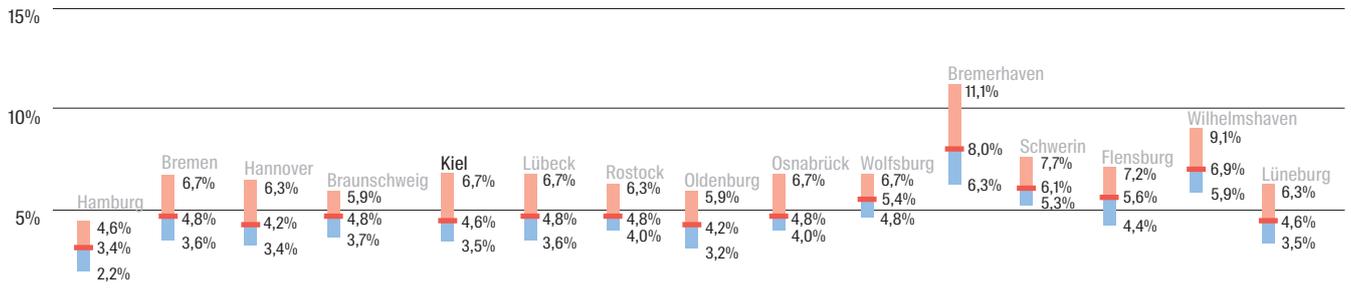
Quantil	Braunschweig	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	623 €	-0,5%	13,1%
30%	1.621 €	88,3%	135,8%
50% (Median)	1.763 €	53,0%	125,0%
70%	2.588 €	71,9%	172,2%
90%	3.519 €	31,4%	175,1%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	2,6
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	96,9%	100,0%	20%	3,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	1,5%	3,0%	15%	4,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,4%	1,1%	15%	1,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,4%	0,6%	10%	4,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	21,5%	67,6%	20%	1,0	
Leerstand 2019	1,4%	2,6%	20%	3,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	3,7
Wohnkostenbelastung 2020	28,3%	25,1%	10%	5,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	86,9	95,1	25%	5,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,6%	7,1%	20%	4,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	8,1%	8,1%	10%	4,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	3,4%	3,4%	25%	2,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	26,7%	27,0%	10%	2,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	1,5
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	22,0%	22,4%	50%	2,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	106,9%	59,1%	50%	1,0	
Gesamtscore					2,6
Ø Bruttorendite 2021					4,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Kiel	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	5,9%	10,3%
Eigentumsquote	27,3%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	38,6 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	83,7%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,6	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	75,8	88,4

Kennzahl	Kiel	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	43	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.669 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.356 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	4,86	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,33	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,26	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

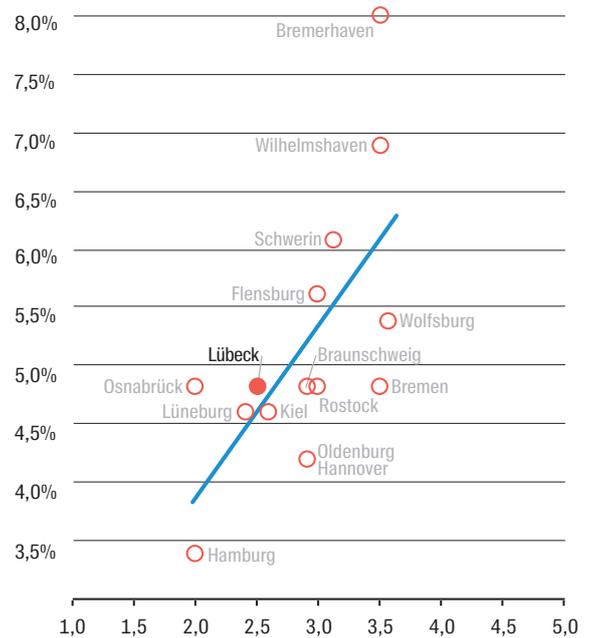
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Kiel	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,07	9,93	7,04	7,12	7,00
30%	8,09	11,13	7,97	8,20	7,88
50% (Median)	9,04	12,74	8,69	9,13	8,84
70%	10,14	13,81	9,56	10,32	9,89
90%	12,92	17,95	11,13	13,16	12,04

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Kiel	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.632 €	122,2%	215,0%
30%	1.855 €	84,8%	201,0%
50% (Median)	2.669 €	106,9%	223,4%
70%	3.248 €	91,6%	244,5%
90%	4.042 €	54,8%	253,0%

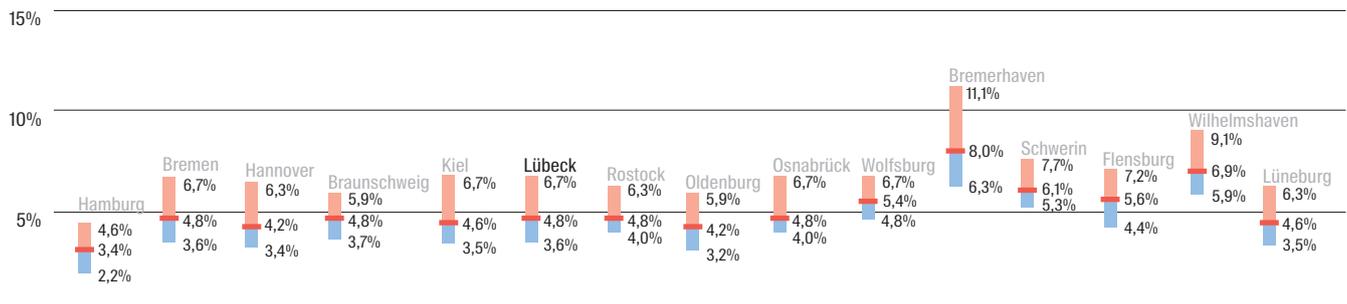
Lübeck

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,0
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	100,3%	100,0%	20%	4,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	1,0%	3,0%	15%	4,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	1,1%	15%	3,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,5%	0,6%	10%	3,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	47,1%	67,6%	20%	2,0	
Leerstand 2019	1,4%	2,6%	20%	2,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,9
Wohnkostenbelastung 2020	27,6%	25,1%	10%	5,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	90,0	95,1	25%	3,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	6,1%	7,1%	20%	3,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	8,1%	8,1%	10%	4,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	5,4%	3,4%	25%	1,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	19,8%	27,0%	10%	4,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	1,0
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	30,5%	22,4%	50%	1,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	87,4%	59,1%	50%	1,0	
Gesamtscore					2,5
Ø Bruttorendite 2021					4,8%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Lübeck	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	9,7%	10,3%
Eigentumsquote	30,9%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	39,8 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	83,4%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,9	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	75,7	88,4

Kennzahl	Lübeck	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	15	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.410 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.222 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,86	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,36	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,20	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

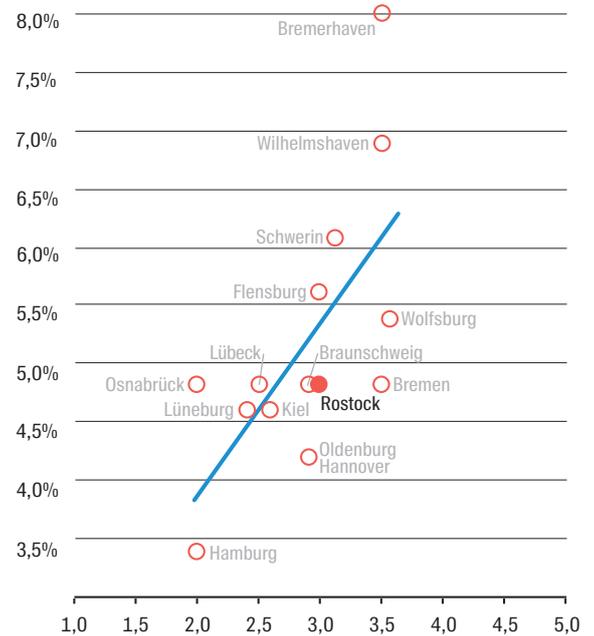
Quantil	Lübeck	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,50	9,50	7,33	7,60	7,69
30%	8,75	10,98	8,50	8,83	8,67
50% (Median)	9,94	13,07	9,40	10,00	9,84
70%	11,45	14,45	10,42	11,42	11,59
90%	14,72	16,08	13,00	14,26	15,08

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

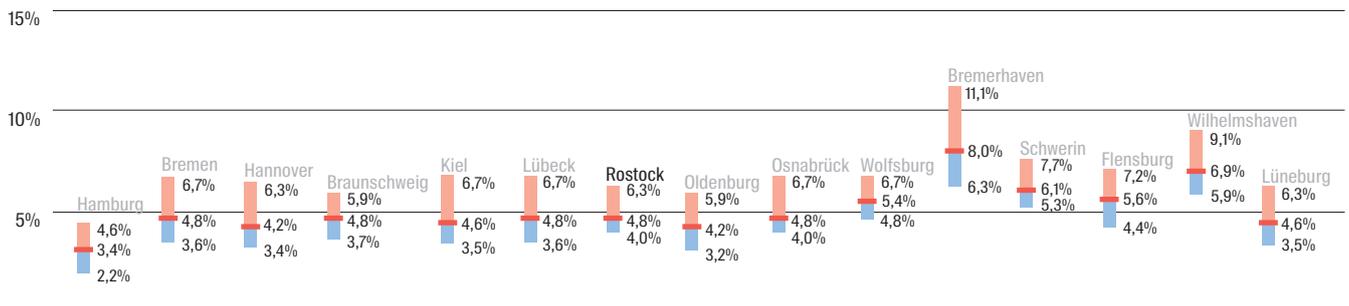
Quantil	Lübeck	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	419 €	-53,3%	-16,4%
30%	1.725 €	63,1%	126,2%
50% (Median)	2.410 €	87,4%	176,4%
70%	3.804 €	158,8%	251,7%
90%	4.144 €	92,1%	173,0%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,6
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	98,7%	100,0%	20%	4,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	2,5%	3,0%	15%	3,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	1,1%	15%	3,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,7%	0,6%	10%	1,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	67,3%	67,6%	20%	4,0	
Leerstand 2019	2,6%	2,6%	20%	5,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,9
Wohnkostenbelastung 2020	30,3%	25,1%	10%	5,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	87,9	95,1	25%	4,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	10,1%	7,1%	20%	1,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	7,6%	8,1%	10%	4,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	5,4%	3,4%	25%	1,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	13,2%	27,0%	10%	5,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	2,0
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	53,4%	22,4%	50%	1,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	50,9%	59,1%	50%	3,0	
Gesamtscore					3,0
Ø Bruttorendite 2021					4,8%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Rostock	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	11,8%	10,3%
Eigentumsquote	13,7%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	38,0 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	89,5%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	15,6	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	74,4	88,4

Kennzahl	Rostock	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	24	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.621 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.788 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,95	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	-0,03	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,19	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

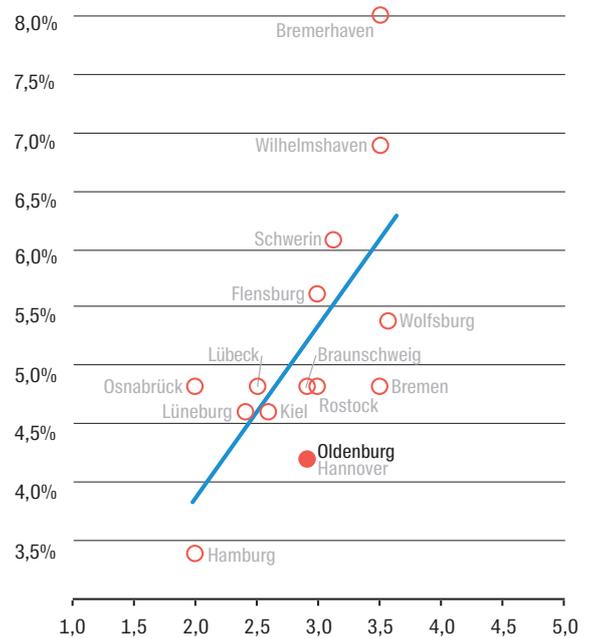
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Rostock	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,64	6,74	5,52	6,49	5,43
30%	7,04	9,67	6,01	8,68	5,92
50% (Median)	9,50	12,08	6,91	10,00	6,91
70%	11,54	13,07	9,38	12,15	10,00
90%	15,00	15,08	12,86	16,18	13,26

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Rostock	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.237 €	120,2%	722,3%
30%	2.509 €	73,5%	275,2%
50% (Median)	2.621 €	50,9%	182,9%
70%	2.836 €	21,3%	143,7%
90%	4.315 €	52,8%	120,6%

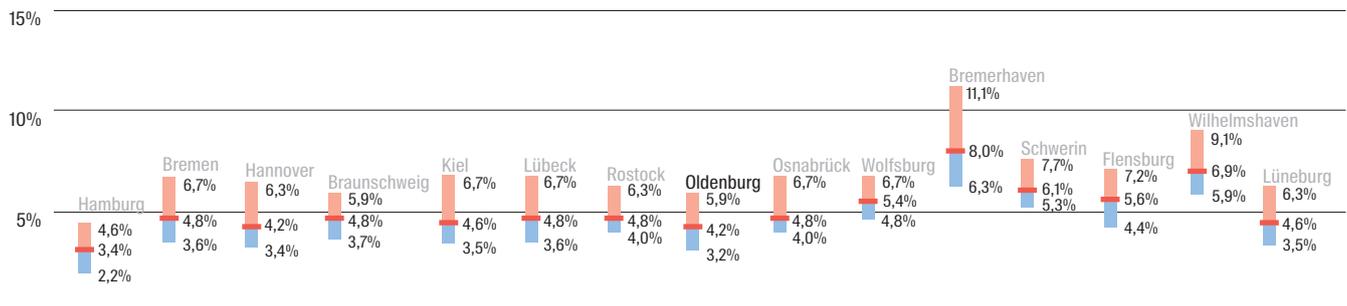
Oldenburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	2,6
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	100,5%	100,0%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	5,1%	3,0%	15%	1,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,2%	1,1%	15%	1,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	1,3%	0,6%	10%	1,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	86,8%	67,6%	20%	5,0	
Leerstand 2019	0,7%	2,6%	20%	1,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,4
Wohnkostenbelastung 2020	25,4%	25,1%	10%	4,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	100,3	95,1	25%	1,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,1%	7,1%	20%	5,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	6,5%	8,1%	10%	2,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	5,1%	3,4%	25%	1,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	23,0%	27,0%	10%	3,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	4,0
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	21,7%	22,4%	50%	3,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	19,4%	59,1%	50%	5,0	
Gesamtscore					2,9
Ø Bruttorendite 2021					4,2%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Oldenburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	17,1%	10,3%
Eigentumsquote	40,6%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	48,3 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	76,1%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,0	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	79,6	88,4

Kennzahl	Oldenburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	25	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.837 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.596 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,89	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,30	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,23	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

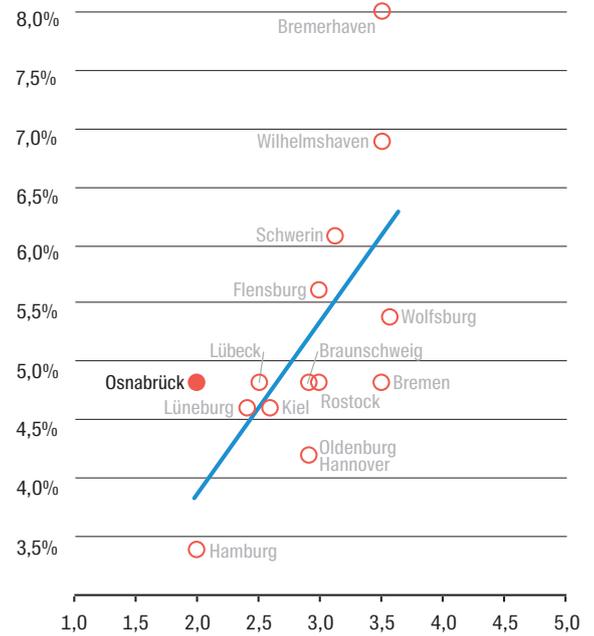
Quantil	Oldenburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,69	9,12	7,40	8,12	7,39
30%	8,75	10,09	8,27	9,15	8,33
50% (Median)	9,83	11,00	9,00	10,33	9,29
70%	11,11	12,14	9,83	12,00	10,10
90%	13,70	14,07	11,81	14,71	11,63

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

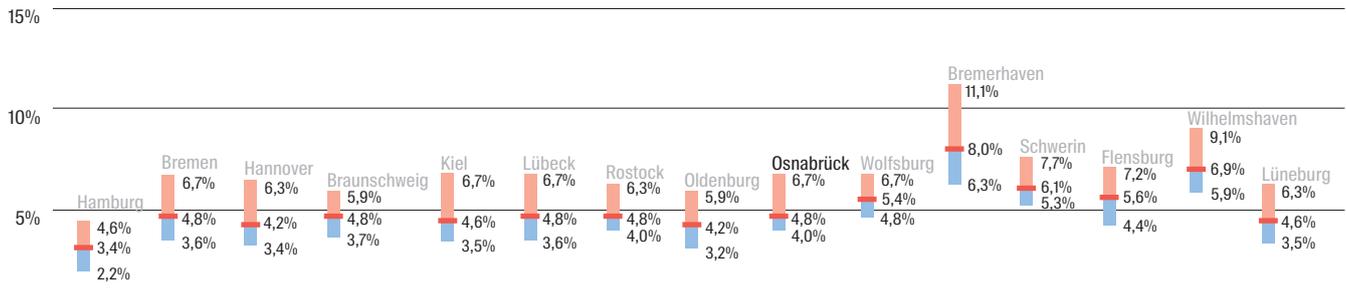
Quantil	Oldenburg	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	833 €	-26,5%	-2,0%
30%	2.817 €	78,3%	181,7%
50% (Median)	2.837 €	19,4%	152,7%
70%	3.485 €	17,7%	137,4%
90%	4.294 €	32,1%	70,3%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	97,7%	100,0%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	5,3%	3,0%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	1,1%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,6%	0,6%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	36,6%	67,6%	20%	2,0
Leerstand 2019	1,6%	2,6%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	24,2%	25,1%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	95,9	95,1	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	7,5%	7,1%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 12/2020	7,2%	8,1%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	5,1%	3,4%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	32,1%	27,0%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	22,0%	22,4%	50%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	51,7%	59,1%	50%	2,0
Gesamtscore				2,0
Ø Bruttorendite 2021				4,8%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Osnabrück	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	8,5%	10,3%
Eigentumsquote	34,2%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	44,2 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	77,4%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,3	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	87,1	88,4

Kennzahl	Osnabrück	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	24	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.140 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.049 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,35	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,44	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,34	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

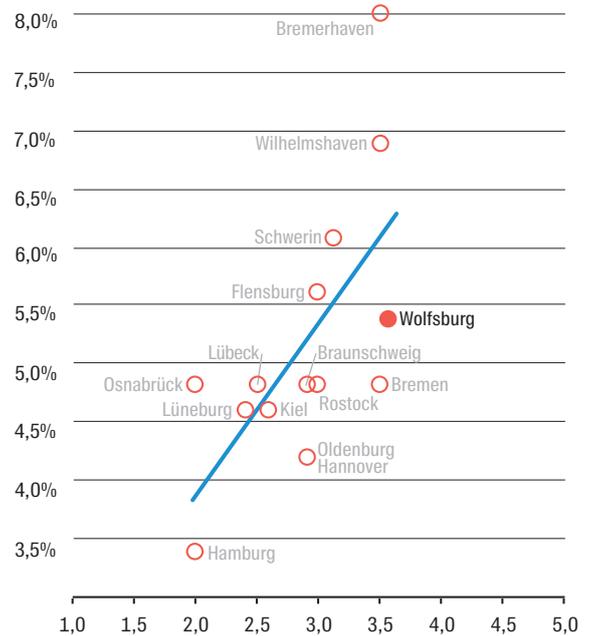
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Osnabrück	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,14	8,83	7,07	7,50	6,88
30%	8,22	10,00	7,89	8,67	7,82
50% (Median)	9,12	10,96	8,64	9,81	8,53
70%	10,37	11,77	9,58	11,11	9,44
90%	12,50	12,90	11,51	13,73	10,99

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Osnabrück	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	963 €	40,3%	66,9%
30%	1.501 €	33,7%	115,4%
50% (Median)	2.140 €	51,7%	172,7%
70%	3.637 €	131,2%	304,9%
90%	4.311 €	98,5%	204,6%

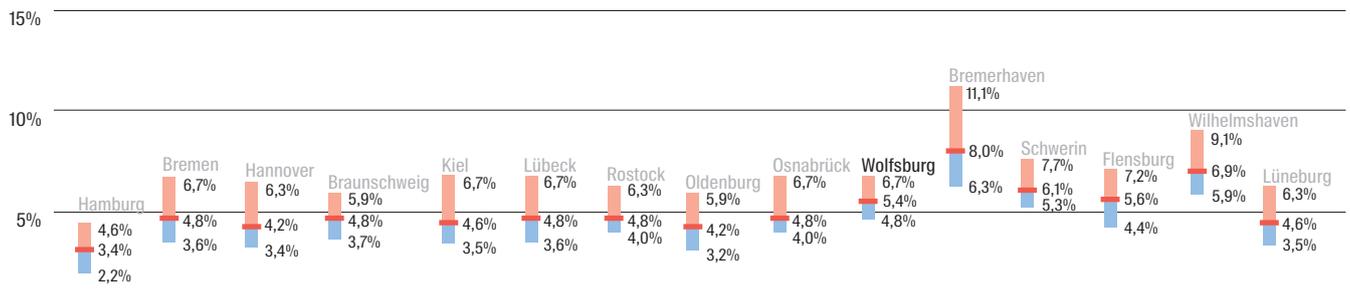
Wolfsburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,8
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	101,2%	100,0%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	1,1%	3,0%	15%	4,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,6%	1,1%	15%	4,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,6%	0,6%	10%	2,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	75,3%	67,6%	20%	5,0	
Leerstand 2019	1,4%	2,6%	20%	2,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	1,9
Wohnkostenbelastung 2020	20,8%	25,1%	10%	2,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	114,0	95,1	25%	1,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	10,7%	7,1%	20%	1,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	5,3%	8,1%	10%	1,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	1,6%	3,4%	25%	4,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	56,6%	27,0%	10%	1,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	5,0
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	3,4%	22,4%	50%	5,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	14,6%	59,1%	50%	5,0	
Gesamtscore					3,6
Ø Bruttorendite 2021					5,4%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Wolfsburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	12,8%	10,3%
Eigentumsquote	41,8%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	46,4 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	72,3%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,0	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	106,4	88,4

Kennzahl	Wolfsburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	20	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	1.676 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	2.916 €	3.309 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	4,36	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	-4,55	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	3,20	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

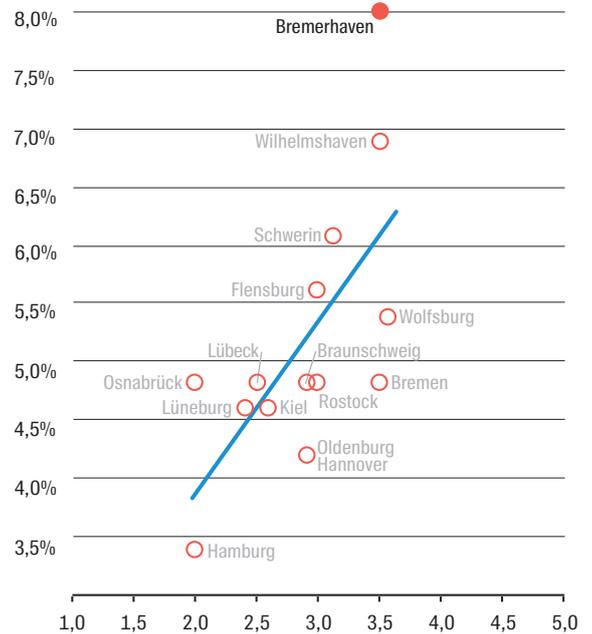
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Wolfsburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,58	10,02	7,40	7,64	7,54
30%	8,50	11,00	8,05	8,37	8,51
50% (Median)	9,83	11,70	8,64	9,74	9,95
70%	11,03	12,50	9,61	11,16	11,00
90%	13,00	14,08	11,13	14,05	12,47

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Wolfsburg	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	526 €	-39,7%	47,5%
30%	1.278 €	1,8%	48,8%
50% (Median)	1.676 €	14,6%	65,5%
70%	2.381 €	28,7%	107,0%
90%	2.812 €	22,8%	94,1%

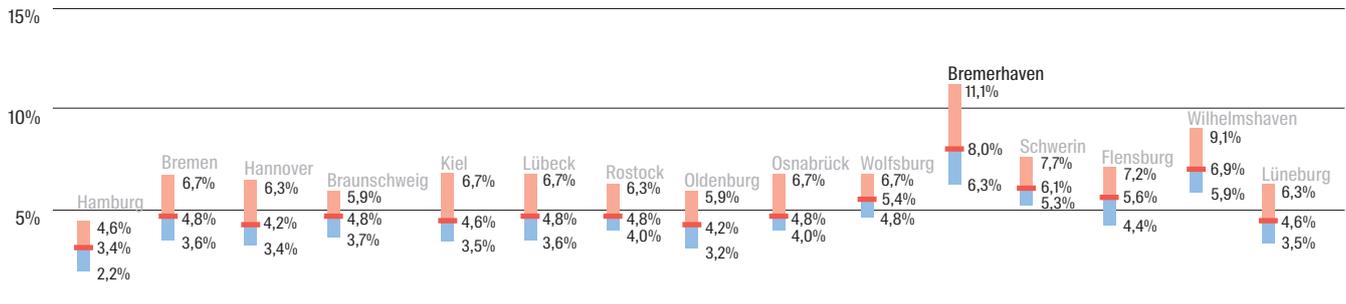
Bremerhaven

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	4,4
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	105,3%	100,0%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	3,2%	3,0%	15%	2,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,2%	1,1%	15%	5,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,4%	0,6%	10%	3,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	195,1%	67,6%	20%	5,0	
Leerstand 2019	6,4%	2,6%	20%	5,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	3,9
Wohnkostenbelastung 2020	20,5%	25,1%	10%	1,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	81,0	95,1	25%	5,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	6,3%	7,1%	20%	2,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	13,0%	8,1%	10%	5,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	-0,8%	3,4%	25%	5,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	22,7%	27,0%	10%	4,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	1,5
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	22,2%	22,4%	50%	1,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	74,3%	59,1%	50%	2,0	
Gesamtscore					3,5
Ø Bruttorendite 2021					8,0%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bremerhaven	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	6,6%	10,3%
Eigentumsquote	31,5%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	43,0 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	76,2%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	15,9	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	102,2	88,4

Kennzahl	Bremerhaven	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	57	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	1.039 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	1.631 €	3.309 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,34	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,02	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,28	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

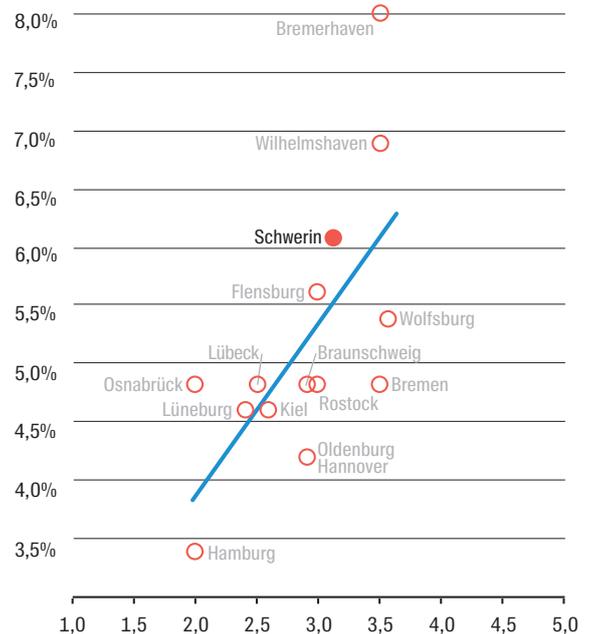
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Bremerhaven	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,00	6,98	4,77	5,00	4,87
30%	5,54	8,40	5,30	5,66	5,42
50% (Median)	6,11	9,72	5,85	6,37	5,85
70%	6,99	10,67	6,50	7,22	6,54
90%	9,07	12,69	7,57	9,62	8,29

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Bremerhaven	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	488 €	39,5%	160,1%
30%	857 €	77,7%	193,2%
50% (Median)	1.039 €	74,3%	122,7%
70%	1.291 €	70,1%	111,3%
90%	1.957 €	90,6%	134,9%

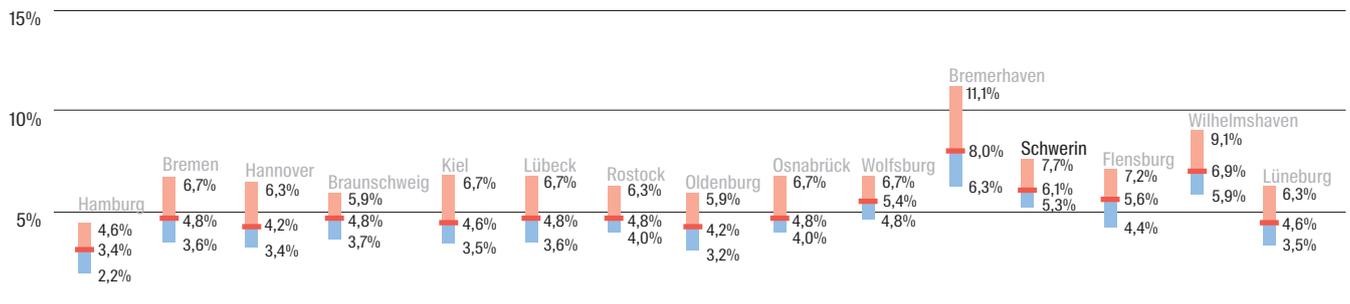
Schwerin

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,5
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	113,0%	100,0%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	3,8%	3,0%	15%	2,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	1,1%	15%	2,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,1%	0,6%	10%	5,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	39,9%	67,6%	20%	2,0	
Leerstand 2019	8,3%	2,6%	20%	5,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,8
Wohnkostenbelastung 2020	22,1%	25,1%	10%	2,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	91,9	95,1	25%	2,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	10,8%	7,1%	20%	1,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	9,3%	8,1%	10%	5,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	0,4%	3,4%	25%	5,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	30,1%	27,0%	10%	1,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	2,5
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	20,0%	22,4%	50%	4,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	82,8%	59,1%	50%	1,0	
Gesamtscore					3,1
Ø Bruttorendite 2021					6,1%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Schwerin	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	9,4%	10,3%
Eigentumsquote	15,7%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	41,7 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	66,9%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,1	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	106,9	88,4

Kennzahl	Schwerin	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	28	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	1.853 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.020 €	3.309 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	4,14	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,15	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,54	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Schwerin	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,34	5,44	5,35	5,80	5,32
30%	6,15	6,84	6,04	6,91	5,54
50% (Median)	7,20	9,30	7,00	7,55	6,51
70%	8,12	11,10	7,75	8,41	7,59
90%	10,06	13,08	9,04	10,38	9,58

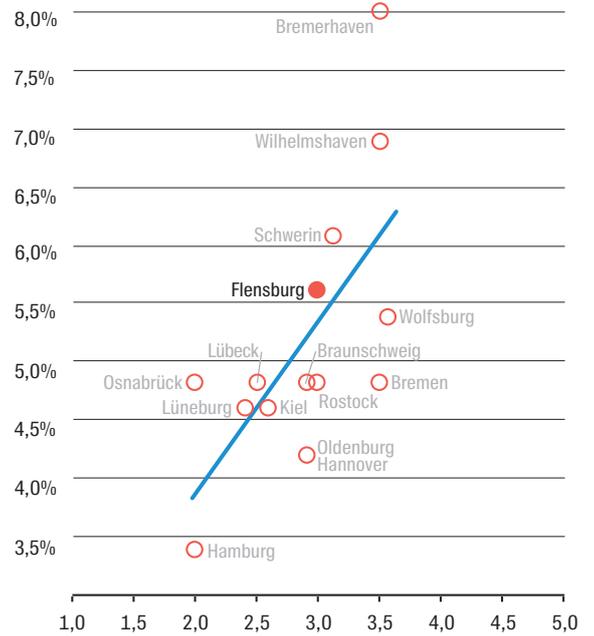
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Schwerin	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	893 €	134,8%	124,6%
30%	1.438 €	109,7%	147,3%
50% (Median)	1.853 €	82,8%	154,4%
70%	1.972 €	70,0%	140,5%
90%	2.205 €	32,0%	110,0%

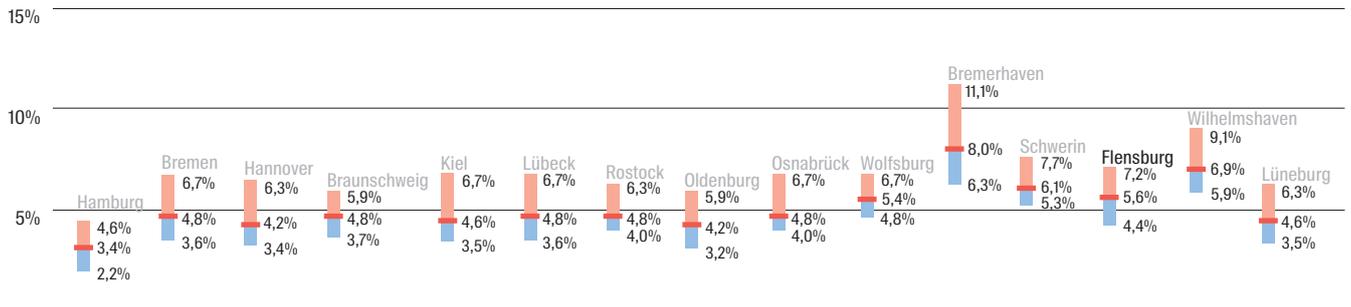
Flensburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	2,4
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	95,2%	100,0%	20%	1,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	6,5%	3,0%	15%	1,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,4%	1,1%	15%	1,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	1,0%	0,6%	10%	1,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	69,5%	67,6%	20%	4,0	
Leerstand 2019	2,4%	2,6%	20%	5,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	3,7
Wohnkostenbelastung 2020	25,5%	25,1%	10%	4,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	88,0	95,1	25%	4,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,6%	7,1%	20%	4,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	8,6%	8,1%	10%	5,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	3,4%	3,4%	25%	3,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	27,0%	27,0%	10%	2,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	3,5
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	21,9%	22,4%	50%	3,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	39,5%	59,1%	50%	4,0	
Gesamtscore					3,0
Ø Bruttorendite 2021					5,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Flensburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	13,0%	10,3%
Eigentumsquote	28,1%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	43,4 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	82,6%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,3	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	81,4	88,4

Kennzahl	Flensburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	21	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	1.963 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	2.521 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,80	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	-0,03	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,25	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

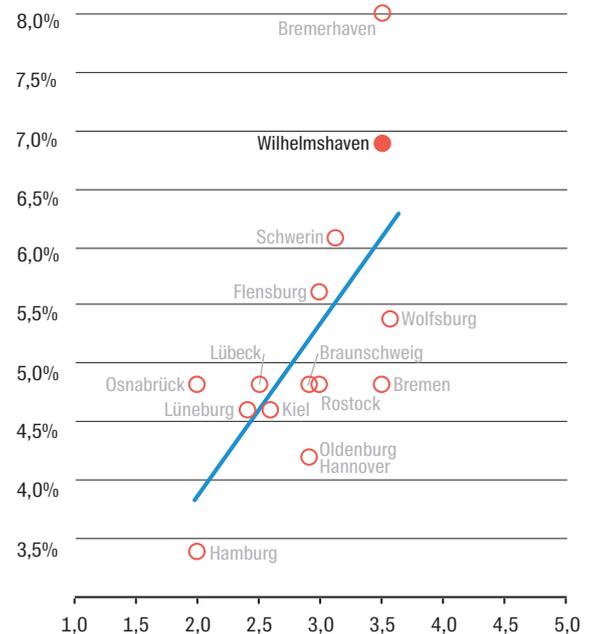
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Flensburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,44	5,68	6,45	6,93	6,14
30%	7,29	9,61	7,18	7,95	7,00
50% (Median)	8,03	10,14	7,64	8,54	7,50
70%	8,89	10,98	8,39	9,95	8,28
90%	11,25	13,78	9,55	12,50	10,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Flensburg	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.670 €	96,9%	266,2%
30%	1.801 €	106,0%	209,0%
50% (Median)	1.963 €	39,5%	197,8%
70%	2.028 €	33,7%	142,5%
90%	2.603 €	30,5%	107,3%

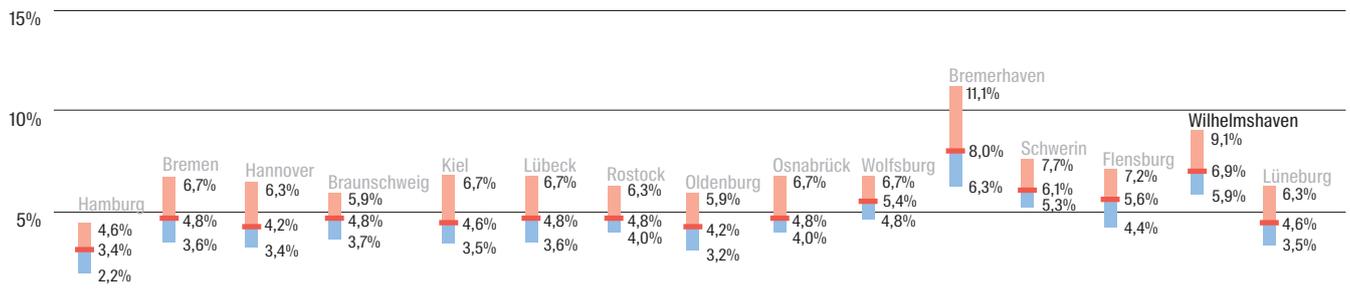
Wilhelmshaven

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	4,8
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	108,2%	100,0%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2015–2020	0,7%	3,0%	15%	5,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,2%	1,1%	15%	5,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,2%	0,6%	10%	5,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	68,7%	67,6%	20%	4,0	
Leerstand 2019	6,1%	2,6%	20%	5,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	3,2
Wohnkostenbelastung 2020	20,6%	25,1%	10%	1,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	87,3	95,1	25%	4,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,7%	7,1%	20%	3,0	
Arbeitslosenquote 12/2020	10,8%	8,1%	10%	5,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	3,8%	3,4%	25%	2,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	16,0%	27,0%	10%	5,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	1,0
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	22,9%	22,4%	50%	1,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	108,5%	59,1%	50%	1,0	
Gesamtscore					3,5
Ø Bruttorendite 2021					6,9%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Wilhelmshaven	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	4,8%	10,3%
Eigentumsquote	30,9%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	48,3 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	26,8%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,8	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	125,1	88,4

Kennzahl	Wilhelmshaven	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	9	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	1.463 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	1.549 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	4,75	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	3,00	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,25	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

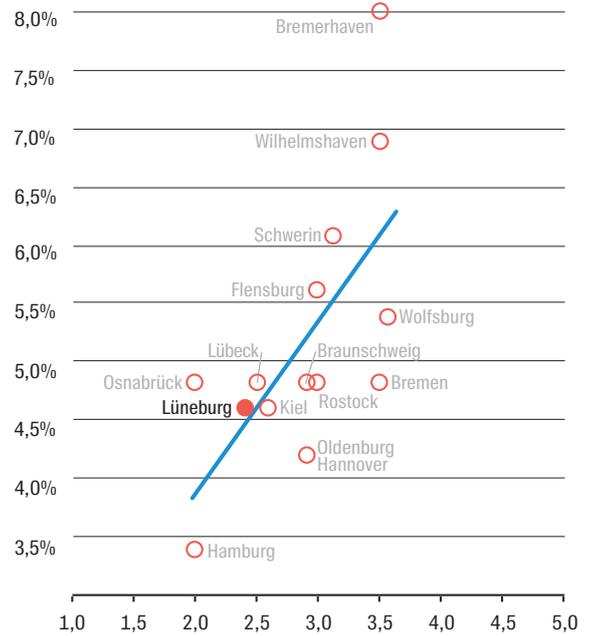
Quantil	Wilhelmshaven	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,19	5,67	5,20	5,24	5,17
30%	5,73	8,14	5,64	5,98	5,59
50% (Median)	6,14	9,11	6,02	6,36	6,00
70%	6,67	9,91	6,28	7,13	6,31
90%	8,54	11,00	7,16	9,11	7,80

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

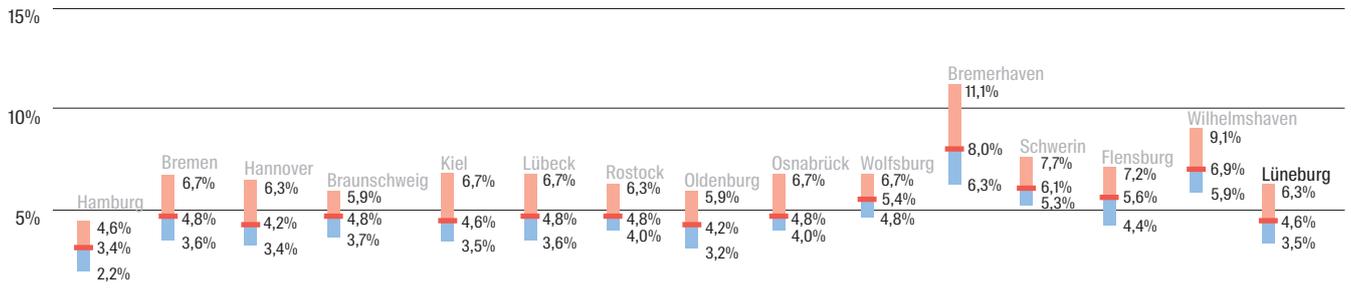
Quantil	Wilhelmshaven	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	338 €	-18,1%	7,2%
30%	1.250 €	114,6%	184,2%
50% (Median)	1.463 €	108,5%	164,6%
70%	2.205 €	159,6%	222,6%
90%	-	-	-

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Nord-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	96,5%	100,0%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	4,4%	3,0%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	3,1%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	1,0%	0,6%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	52,7%	67,6%	20%	3,0
Leerstand 2019	1,3%	2,6%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	26,4%	25,1%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	97,7	95,1	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	8,7%	7,1%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 12/2020	5,9%	8,1%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	4,5%	3,4%	25%	2,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	32,8%	27,0%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	20,3%	22,4%	50%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	27,8%	59,1%	50%	4,0
Gesamtscore				2,4
Ø Bruttorendite 2021				4,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Lüneburg	Ø Nord-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	14,5%	10,3%
Eigentumsquote	35,2%	28,3%
Wohnfläche pro Kopf	41,7 qm	42,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	92,2%	76,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	30,6	14,0
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	68,6	88,4

Kennzahl	Lüneburg	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	12	43
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.849 €	2.291 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.978 €	3.309 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,37	2,97
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,23	0,24
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,43	0,51

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Lüneburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,31	9,90	8,25	8,65	8,07
30%	9,68	10,53	9,12	10,00	9,22
50% (Median)	10,49	11,22	9,84	10,87	10,00
70%	11,71	12,00	10,52	12,86	10,93
90%	15,71	14,00	12,49	17,52	12,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Lüneburg	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.941 €	47,6%	256,3%
30%	2.258 €	13,2%	159,8%
50% (Median)	2.849 €	27,8%	185,8%
70%	3.417 €	33,8%	133,9%
90%	4.655 €	22,4%	116,4%

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 300-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 23 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, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister und Andreas Pörschke.

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