Überdurchschnittliche Entwicklung auf den Immobilienmärkten in Oldenburg und Osnabrück

Die Städte Oldenburg und Osnabrück zeichnen sich durch eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung aus. Davon können auch die jeweiligen Immobilienmärkte profitieren, wie die aktuelle Studie der DZ HYP „Immobilienmarkt Norddeutschland 2019" zeigt.

Im Fokus der Untersuchung stehen die drei Segmente Büro, Wohnen und Einzelhandel in acht norddeutschen Großstädten. Beide Weser-Ems-Städte bieten im Vergleich zu den weiteren analysierten Standorten Kiel, Lübeck, Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig ein zum Teil überdurchschnittliches Mietwachstum. Mit knapp 170.000 Einwohnern in Oldenburg und 165.000 in Osnabrück sind die beiden bedeutendsten Städte der Weser-Ems-Region nahezu gleich groß. Auch das Bevölkerungswachstum lag an beiden Standorten mit 8 Prozent in den vergangenen zehn Jahren gleichauf und über dem Durchschnitt norddeutscher Oberzentren. Die Wirtschaftslage am Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort Oldenburg ist ebenso positiv wie die im mittelständisch geprägten Osnabrück. Beide Städte verfügen zudem über attraktive Hochschulen und eine gute Infrastruktur. Diese Rahmenbedingungen wirken sich positiv auf die Immobilienmärkte aus.

Oldenburg: regionaler Bürostandort mit hohem Flächenbedarf

Mit knapp einer Million Quadratmetern Fläche ist Oldenburg ein kleiner, regional aber bedeutender Bürostandort. Vor dem Hintergrund einer guten wirtschaftlichen Entwicklung und einer geringen Arbeitslosenquote verzeichnete die Stadt in den vergangenen Jahren eine stetig steigende Nachfrage nach Büroimmobilien. Mit einem Zuwachs von mehr als 10 Prozent seit 2008 sind überdurchschnittlich viele neue Flächen entstanden. Dennoch liegt die Fertigstellung von Büroimmobilien der fast doppelt so schnell gewachsenen Anzahl an Beschäftigten unter dem Bedarf. Mit einer Leerstandsquote von zuletzt 2,5 Prozent sind kaum noch freie Flächen verfügbar. In der Folge verzeichnete Oldenburg ein Zehnjahresplus der Büromieten von rund 60 Prozent und damit

Beitrag von Hans Henrik Dige, Leiter Gewerbekunden, Mittelstand und Verbund im Regionalzentrum Hamburg der DZ HYP

Foto: DZ HYP

das stärkste Wachstum aller in der Studie betrachteter norddeutschen Standorte. Ausgehend von einem geringen Mietniveau von 8 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2008 hat die Spitzenmiete der Weser-Ems-Stadt mit rund 12,50 Euro inzwischen nahezu das Niveau Bremens erreicht. Im laufenden Jahr dürfte der Mietzuwachs aufgrund des erreichten Niveaus mit rund 2 Prozent niedriger als in den Vorjahren ausfallen.

Entspannter Wohnungsmarkt dank zahlreicher Fertigstellungen

Von allen in der Studie untersuchten Standorten in Norddeutschland verzeichnete Oldenburg mit 16 Prozent in den vergangenen 25 Jahren den größten Bevölkerungszuwachs. Damit wuchs die Stadt schneller als der Top-Standort Hamburg, dessen Einwohnerzahl im selben Zeitraum um 13 Prozent zulegte. Gleichwohl ist die durchschnittliche Erstbezugsmiete mit 9,60 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise niedrig und liegt 15 Prozent unter dem Durchschnitt norddeutscher Oberzentren. Grund dafür ist in erster Linie die hohe Fertigstellungszahl von regelmäßig mehr als 1.000 Wohneinheiten pro Jahr. Mit über sieben Wohnungen auf 1.000 Einwohnern entsteht in Oldenburg überdurchschnittlich viel Wohnraum, der die hohe Nachfrage abdecken kann. Als attraktiver Universitätsstandort mit relativ günstigen Mieten kann die Stadt mit einem anhaltenden Bevölkerungswachstum rechnen. Dank weiterer Flächenreserven für den dafür notwendigen Wohnungsbau wie dem „Alten Stadthafen" sind trotz wachsender Einwohnerzahlen nur moderate Mietsteigerungen im laufenden Jahr zu erwarten.

Attraktiver Einzelhandelsstandort mit guten Rahmenbedingungen

Der Einzelhandel in Oldenburg profitiert von einer im norddeutschen Vergleich hohen Kaufkraft und einer steigenden Einwohnerzahl. Das Shopping-Angebot ist attraktiv, sodass die Filialisten in den zentralen 1-a-Lagen – der Achternstraße und der Lange Straße – von zahlreichen lokalen Fachgeschäften optimal ergänzt werden. Für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen die historische Bausubstanz und ein umfassendes Gastronomieangebot. Gleichwohl sind die bundesweit zu beobachtenden Herausforderungen des innerstädtischen Einzelhandels auch in Oldenburg sichtbar. Leerstände wie im City-Center oder Anlaufschwierigkeiten im relativ neuen Einkaufszentrum Schlosshöfe sind unter anderem dem stetig wachsenden Online-Handel geschuldet. In der Folge stagnierte die bis 2017 auf 100 Euro pro Quadratmeter gestiegene Spitzenmiete im vergangenen Jahr erstmalig. Für 2019 ist wie an fast allen betrachteten Standorten mit leicht sinkenden Mieten zu rechnen. Sofern keine zusätzlichen Belastungen hinzukommen, etwa durch eine Ausweitung der Verkaufsflächen, ist der

Oldenburger Einzelhandel insgesamt gut aufgestellt.

Osnabrück: Mittelständisch geprägter Büromarkt mit geringem Leerstand

Der Wirtschaftsstandort Osnabrück im südwestlichen Niedersachsen ist in erster Linie von Dienstleistungen und dem Mittelstand geprägt. Dies zeigt sich auch am Büroimmobilienmarkt, der mit weniger als einer Million Quadratmeter ebenso wie der in Oldenburg relativ klein ist. Büroobjekte werden in vielen Fällen für den Eigenbedarf entwickelt und gebaut, was sich in einer niedrigen Leerstandsquote von weniger als 3 Prozent niederschlägt. Hinzu kommt eine Ausweitung der Bürobeschäftigung, die mit einem Zehnjahresplus von 13 Prozent den Zuwachs der Bürofläche von 8 Prozent spürbar übertrifft. Die Bürospitzenmiete in Niedersachsens viertgrößter Stadt konnte im Zuge des verknappten Flächenangebots seit 2008 um rund 40 Prozent auf 12,50 Euro pro Quadratmeter steigen. Damit liegt Osnabrück gleichauf mit Oldenburg. Für das laufende Jahr sind moderate Zuwächse von rund 1,5 Prozent bei weiter sinkenden Leerständen zu erwarten.

Kasernenareale bieten Flächen für den Wohnungsmarkt

Der Wohnungsbau in Osnabrück fällt bei nahezu identischer Bevölkerungszahl mit rund zwei Wohnungen auf 1.000 Einwohner pro Jahr spürbar moderater aus als in Oldenburg. Das knappe Angebot dürfte für den im Vergleich etwas kräftigeren Mietanstieg und das leicht höhere Mietniveau verantwortlich sein. Bis 2018 stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete innerhalb von zehn Jahren um rund 50 Prozent auf 10 Euro pro Quadratmeter an. Für die Zukunft ist mit einem wachsenden Angebot von neuen Wohnungen zu rechnen. Flächen hierfür bieten verschiedene Kasernenareale britischer Streitkräfte, die 2009 abzogen. Das größte Baugebiet ist das Landwehrviertel auf dem Gelände der ehemaligen Quebec Barracs, wo über 1.000 neue Wohnungen geplant sind. Mit dem wachsenden Angebot schwächt sich der Anstieg der Osnabrücker Wohnungsmieten ab. 2018 lag das Wachstum mit 1 Prozent bereits spürbar unter dem Vorjahreswert von 4,2 Prozent. Für das laufende Jahr sind Steigerungen der Erstbezugsmiete von maximal 2 Prozent zu erwarten.

Spitzenmiete im Einzelhandel auf hohem Niveau

Osnabrück ist eine attraktive Einkaufsstadt mit einer hohen Anziehungskraft, die von einem großen Einzugsgebiet mit rund 700.000 Menschen profitiert. In jüngerer Vergangenheit stand der hohen Nachfrage der Filialisten ein begrenztes Flächenangebot in den 1-a-Lagen der historischen Altstadt gegenüber. Daraus resultierte ein spürbarer Anstieg der Spitzenmiete von fast 30 Prozent binnen zehn Jahren. Das entspricht dem stärksten Wachstum aller norddeutschen Oberzentren. Nur in der Metropole Hamburg zog die Miete noch stärker an. 2018 ist die Spitzenmiete – wie an allen anderen Einzelhandelsstandorten – erstmals seit vielen Jahren gesunken und lag mit 116 Euro pro Quadratmeter 2 Euro unter dem Vorjahresniveau. Damit ist Osnabrück nach Hamburg (285 Euro pro Quadratmeter), Hannover (200 Euro pro Quadratmeter) und Bremen (130 Euro pro Quadratmeter) viertteuerster Einzelhandelsstandort Norddeutschlands. Mit Blick auf den zunehmenden E-Commerce und das schon hohe Mietniveau sind für das laufende Jahr erneut leicht sinkende Spitzenmieten zu erwarten.

Gemeinsam erfolgreich in der Region

An den regionalen Immobilienstandorten sind lokale Marktkenntnis und -präsenz wichtige Faktoren für den nachhaltigen Erfolg. Auch in der Region Weser-Ems sind die Volksbanken und Raiffeisenbanken strategische Partner der DZ HYP für die gemeinschaftliche Kreditvergabe an Gewerbekunden und dem Vermittlungsgeschäft an Privatkunden. Die Volksbanken und Raiffeisenbanken sind an den regionalen Standorten traditionell stark vertreten und kennen die Strukturen ihrer Märkte sehr genau. Diese Kenntnisse ergänzt die DZ HYP durch spezifisches Immobilien-Know-how und eine individuelle Risikoeinschätzung. Durch dieses Zusammenspiel ist die genossenschaftliche FinanzGruppe optimal aufgestellt, um gemeinsam die Chancen in der Immobilienfinanzierung erfolgreich zu nutzen.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten.

Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Norddeutschland 2019“ steht unter www.dzhyp.de/ueber-uns/markt-research zum Download bereit und kann bei der DZ HYP angefordert werden.