

# PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 15. Juli 2019

---

## DZ HYP: Immobilienmarktbericht für Norddeutschland 2019

- » **Wohnungsfertigstellungen bleiben hinter Nachfrage zurück**
- » **Hohe Mietdynamik an den kleinen Büromärkten**
- » **Strukturwandel im Einzelhandel in vollem Gange**

Die Immobilienmärkte in Norddeutschland entwickeln sich dem bundesweiten Trend folgend mit wachsenden Mietpreisen auf dem Wohn- und Büroimmobilienmarkt sowie leicht sinkenden Mieten im Einzelhandelssegment. Die zum Teil schwächere Wirtschaftskraft und höheren Arbeitslosenquoten zeigen sich in einer insgesamt etwas geringeren Mietdynamik gegenüber dem Bundesdurchschnitt. Auf dem Wohnungsmarkt konnten in den vergangenen zehn Jahren in erster Linie die großen Standorte Wachstumsquoten verzeichnen. Der Büroimmobilienmarkt entwickelte sich hingegen in den kleineren Städten dynamischer. Große Unterschiede sind im innerstädtischen Einzelhandel festzustellen. Hier stehen insbesondere die regionalen Standorte in Schleswig-Holstein vor Herausforderungen.

Zu diesen zentralen Ergebnissen kommt eine aktuelle Studie der DZ HYP zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Norddeutschland. Gegenstand der Untersuchung sind die Segmente Wohnen, Büro und Einzelhandel an acht Standorten. Im Einzelnen sind dies neben der Metropole Hamburg die Oberzentren Bremen sowie Kiel und Lübeck in Schleswig-Holstein und Braunschweig, Hannover, Oldenburg und Osnabrück in Niedersachsen. Mit den ausgewählten Standorten bildet der Marktbericht die heterogene Wirtschaftsstruktur in Norddeutschland umfänglich ab. Hans Henrik Dige, Leiter Gewerbekunden, Mittelstand und Verbund im Regionalzentrum Hamburg der DZ HYP, erläutert: „Auf den Immobilienmärkten in Norddeutschland gibt es große Unterschiede. Wir verfügen mit Hamburg über einen

Top-Standort, der bei inländischen und internationalen Anlegern im Fokus steht. Dagegen sind die Märkte in Kiel, Lübeck, Osnabrück oder Braunschweig überschaubar und in erster Linie für regionale Investoren von Interesse. Dazwischen bewegen sich Hannover mit einer überaus positiven Entwicklung und Bremen. Auch hier gab es trotz wirtschaftlicher Herausforderungen zuletzt zahlreiche Projekte, die den Immobilienmarkt an der Weser beleben.“

## **Wohnungsfertigstellungen ziehen auf niedrigem Niveau an**

Entsprechend dem bundesweiten Trend stieg die Einwohnerzahl an allen betrachteten Groß- und Universitätsstädten in den vergangenen Jahren. Das Ausmaß der Wachstumsdynamik reicht dabei von weniger als 3 Prozent in Braunschweig, Lübeck und Kiel bis hin zu 13 Prozent in Hamburg und 16 Prozent in Oldenburg. Entsprechend heterogen zeigt sich die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen, die von rund 6.000 im Jahr 2008 auf etwa 14.000 im Jahr 2017 gestiegen ist. Davon entfielen rund 8.000 Wohnungen auf Hamburg, das entspricht etwa 4 Wohnungen auf 1.000 Einwohner. In Oldenburg wurde in Relation zur Einwohnerzahl fast doppelt so viel gebaut. Die geringste Zahl an Fertigstellungen verzeichnete Kiel mit 1,5 Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Lediglich in Lübeck und Oldenburg kann das Wohnungsangebot die Nachfrage annähernd decken. An den übrigen sechs untersuchten Standorten übersteigt das Wachstum der Haushalte die Baufertigstellungen um das Zwei- bis Dreifache. In der Folge sind seit zehn Jahren kräftige Mietsteigerungen zu beobachten. Diese fielen in Hannover mit 70 Prozent am höchsten aus. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete der untersuchten Oberzentren liegt mit 11 Euro pro Quadratmeter knapp unter dem Bundesdurchschnitt von 11,40 Euro. Die Spannweite reicht von 9,60 Euro pro Quadratmeter in Oldenburg bis zu 12 Euro pro Quadratmeter in Hannover. Auch die Erstbezugsmiete am Top-Standort Hamburg unterschreitet mit 14,20 Euro pro Quadratmeter leicht den Durchschnitt der sieben einwohnerstärksten Städte Deutschlands von 14,60 Euro.

Im laufenden Jahr ist an den analysierten Standorten angesichts der steigenden Nachfrage und des Flächenmangels mit einem weiteren Anstieg der Erstbezugsmieten um durchschnittlich 2 bis 3 Prozent zu rechnen.

## **Flächen auf den Büroimmobilienmärkten zunehmend knapp**

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen hat sich positiv auf die norddeutschen Büromärkte ausgewirkt. In den untersuchten Städten stieg die Bürobeschäftigung in den vergangenen Jahren spürbar schneller als die entsprechend verfügbaren Flächen. Seit 2008 wuchs die kumulierte Anzahl an Arbeitnehmern um 17 Prozent auf rund 880.000. Dem steht ein Flächenwachstum von lediglich 7 Prozent gegenüber. Der Anteil leer stehender Flächen hat sich durch die hohe Nachfrage und den nicht ausreichenden Neubau abgebaut. Mit Leerstandsquoten von maximal 3 Prozent verfügen Hannover, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück im Bestand kaum noch über freie Büroflächen. Den höchsten Leerstand verzeichnet Kiel mit einer Quote von knapp 5 Prozent.

Das stark verknappte Büroflächenangebot führte in allen norddeutschen Immobilienzentren zu steigenden Spitzenmieten. Seit 2015 entwickeln sich die flächenmäßig kleineren Standorte zunehmend dynamisch. Mit fast 14 Prozent entfiel das stärkste Wachstum auf Oldenburg, gefolgt von Osnabrück (11 Prozent), Lübeck (rund 9 Prozent) und Braunschweig (8,5 Prozent). Dies ist unter anderem in den unterdurchschnittlichen Spitzenmieten von 9,50 Euro pro Quadratmeter in Lübeck bis 12,80 Euro in Braunschweig begründet. Diese Städte bieten Spielraum für spürbare Mietzuwächse. In Hannover liegt die Spitzenmiete mit 15,30 Euro pro Quadratmeter rund einen Euro über dem Bundesdurchschnitt regionaler Immobilienzentren. Hier ist der Mietzuwachs seit 2015 mit rund 3,5 Prozent moderater ausgefallen. Die höchste Büros Spitzenmiete entfällt mit 27,50 Euro auf den Top-Standort Hamburg.

Im laufenden Jahr dürften die Büromieten erneut moderat ansteigen. Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Eintrübung und der abnehmenden Akzeptanz höherer Mieten seitens der Unternehmen sind an allen norddeutschen Standorten maximal 2 Prozent Steigerung zu erwarten.

## **Rückläufiger Trend der Einzelhandelsmieten**

Der innerstädtische Einzelhandel steht bundesweit vor den Herausforderungen eines sich wandelnden Konsumverhaltens. Das Umsatzwachstum fiel 2018 mit 2,5 Prozent spürbar geringer aus als in den Vorjahren mit durchschnittlich knapp 4 Prozent. Auch

die norddeutschen Standorte sind von Verschiebungen des Einkaufserlebnisses in Richtung E-Commerce sowie peripheren Outlet-Centern und Fachmärkten betroffen. Hinzu kommt eine leicht unterdurchschnittliche Kauf- und Wirtschaftskraft, insbesondere in Schleswig-Holstein. Die nominale Spitzenmiete in Lübeck ist seit 1998 nicht gestiegen. In der Landeshauptstadt Kiel liegt das Mietniveau sogar 10 Prozent unter dem Vergleichswert von 1998. Spürbar positiver verlief die Entwicklung in Niedersachsen. Mit einer Spitzenmiete von rund 200 Euro je Quadratmeter zählt Hannover zu den teuersten Einzelhandelszentren unterhalb der deutschen Top-Standorte. Überdurchschnittlich positiv zeigten sich auch die Entwicklung der Weser-Ems-Städte Oldenburg und Osnabrück mit Mietzuwächsen von 50 bzw. 30 Prozent im Verlauf der vergangenen 20 Jahre. Als einziger Top-Standort ist Hamburg die führende Einkaufsstadt im Norden. Die Spitzenmiete der Hansestadt reicht mit 285 Euro pro Quadratmeter aber nicht an den Durchschnitt der sieben deutschen Metropolen heran (300 Euro pro Quadratmeter).

Im laufenden Jahr dürfte sich der Trend rückläufiger Einzelhandelsmieten in allen betrachteten Städten fortsetzen. Lediglich in Hamburg und in Braunschweig ist ein gleichbleibendes Niveau zu erwarten.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Norddeutschland 2019“ steht unter <http://www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research> zum Download bereit und kann bei der DZ HYP angefordert werden. Grafiken werden gern zur Verfügung gestellt.

## Über die DZ HYP

Die DZ HYP ist eine führende Immobilienbank in Deutschland und Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Ihre Kunden und Partner bedient die DZ HYP mit einem umfassenden Angebot in den vier Geschäftsfeldern Gewerbekunden, Wohnungswirtschaft, Öffentliche Kunden und Privatkunden/Private Investoren. Die Bank ist mit zwei Hauptsitzen in Hamburg und Münster sowie mit Regionalzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Weitere Informationen unter [www.dzhyp.de](http://www.dzhyp.de).

## Ansprechpartnerin

Julia Jordan  
Abteilungsleiterin Kommunikation  
Rosenstraße 2  
20095 Hamburg  
Telefon + 49 40 3334-2583  
[julia.jordan@dzhyp.de](mailto:julia.jordan@dzhyp.de)