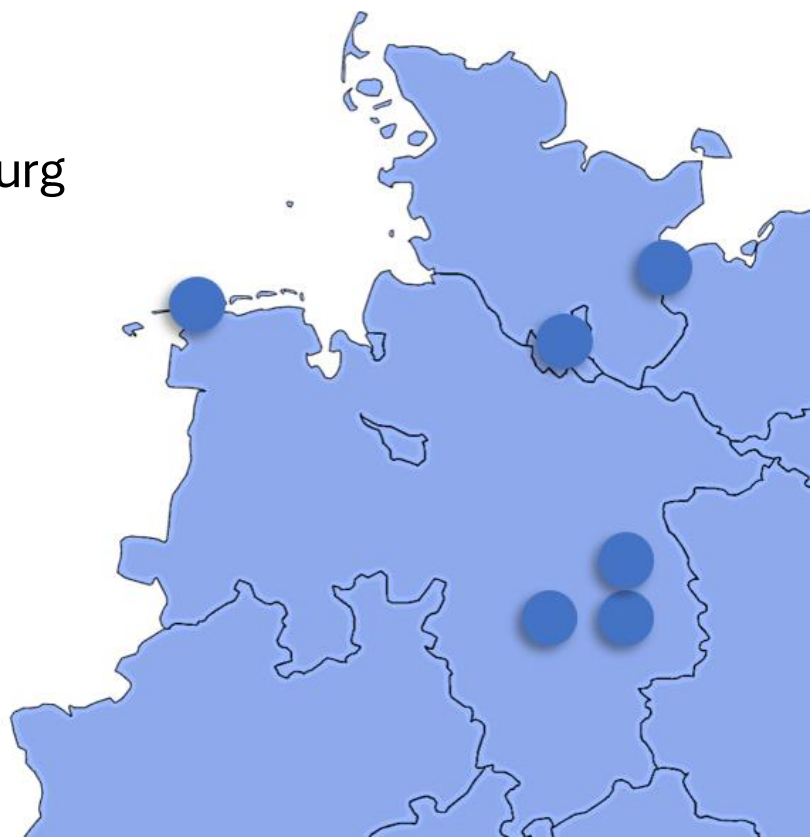




Wohnimmobilienmarkt Nordwestdeutschland

Hamburg · Hannover
Braunschweig · Wolfsburg
Lübeck · Norderney

VOGEL
ADVISORS





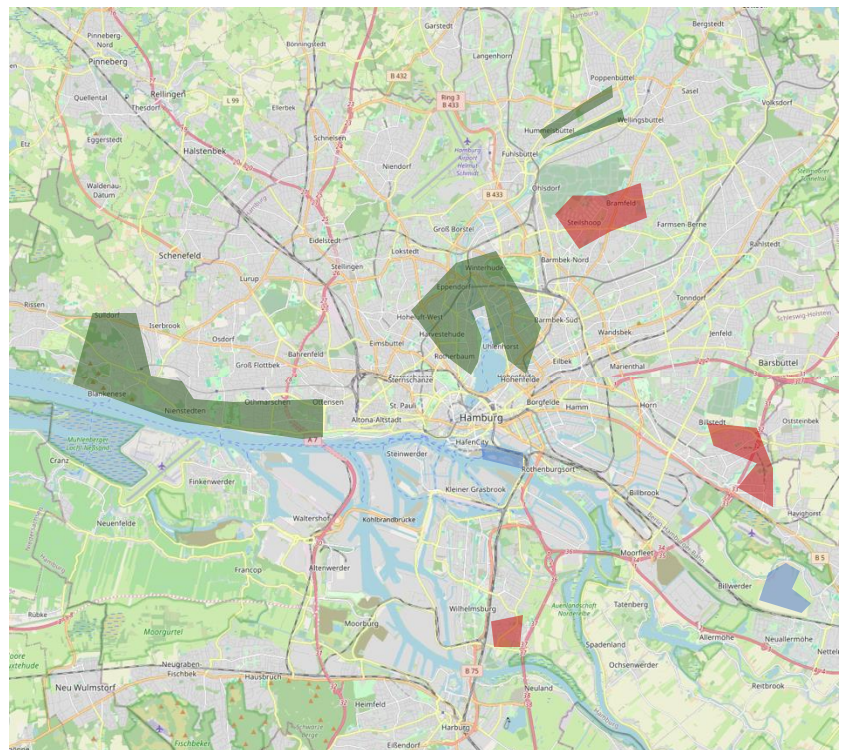
Hamburg

01_Keynotes

#zweitgrößte Stadt Deutschlands #drittgrößter Containerhafen Europas
 #bedeutender Luftfahrt-, Tourismus-, Medien- und vielfältiger Dienstleistungsstandort #Universitätsstandort

02_Kennzahlen

Einwohner	1.853.935
Vogel Advisors Städteranking	Platz 4
Bevölkerungswachstumsprognose 2022-2040	+4,31%
Bevölkerungsanteil <18	16,90%
Bevölkerungsanteil >75	9,80%
Ausländeranteil	17,30%
Arbeitslosenquote	8,00%
Studentenanteil	6,44%
Kaufkraft-Kennziffer	108,4
Verfügbares Einkommen je Einwohner	25.808 €
Mietbelastungsquote	30%



03_Stadtteile

- Sehr gute Lagen**
 - #Elbvororte #HafenCity # Rund um die Außenalster #Entlang des Alsterlaufs
- Sehr einfache Lagen**
 - #Steilshoop #Bramfeld #Billstedt #Kirchdorf-Süd

- Stadtentwicklungsprojekte**
 - #HafenCity-Ost (Baakenhafen mit 2.400 Wohneinheiten und Elbbrückenquartier mit 1.400 Wohneinheiten)
 - #Oberbillwerder (ca. 7.000 Wohneinheiten; Fertigstellung Mitte 2030er)
- Große Wohnungsdeveloper:**
 - DC Developments, SAGA, Otto Wulff

05_Kommentar:

Sehr Stabile, wachstumsstarke, zweitgrößte Stadt Deutschlands; damit einer der präferierten Investitionsstandorte Deutschlands. Die Kaufpreise sind statistisch noch am Fallen.

04_Marktdaten

	Wert	Ø-Schalt-dauer (Tage)	Anzahl Angebote
Miete Neuvermietung	15,75 €	10,6	> 3.000
Miete Neubau	20,00 €	18,1	278
Ø Kaufpreis / qm Bestand+Neubau	5.944 €	51,2	2.502
Kaufpreis / qm Neubau	8.908 €	46,2	518
Ø KP-Faktor Bestand+Neubau	31,45		
Kaufpreisfaktor Neubau	37,12		
Liegenschaftszinssatz	2,20%		
Mietspiegel (BJ 2016-2022)	11,50 € - 18,96 €		

Die Kaufpreisfaktoren sind auf Basis von Angebotspreisen von ETWs ermittelt. KP-Faktoren von Mehrfamilienhäusern sind ca. 1/3 tiefer.



Hannover

01_Keynotes

#Landeshauptstadt Niedersachsens #bedeutender Messestandort und Verkehrsknotenpunkt #Versicherungsstandort #Volkswagen & Continental #Universitätsstandort

02_Kennzahlen

Einwohner	552.710
Vogel Advisors Städteranking	Platz 14
Bevölkerungswachstumsprognose 2022-2040	+2,10%
Bevölkerungsanteil <18	15,80%
Bevölkerungsanteil >75	10,10%
Ausländeranteil	21,50%
Arbeitslosenquote*	7,70%
Studentenanteil	9,27%
Kaufkraft-Kennziffer*	100,7
Verfügbares Einkommen je Einwohner*	22.453 €
Mietbelastungsquote	25%

* für die Region Hannover

03_Stadtteile

- **Sehr gute Lagen**
#Kleefeld #Kirchrode #Zooviertel
- **Sehr einfache Lagen**
#Mühlenberg #Vahrenheide

● Stadtentwicklungsprojekte

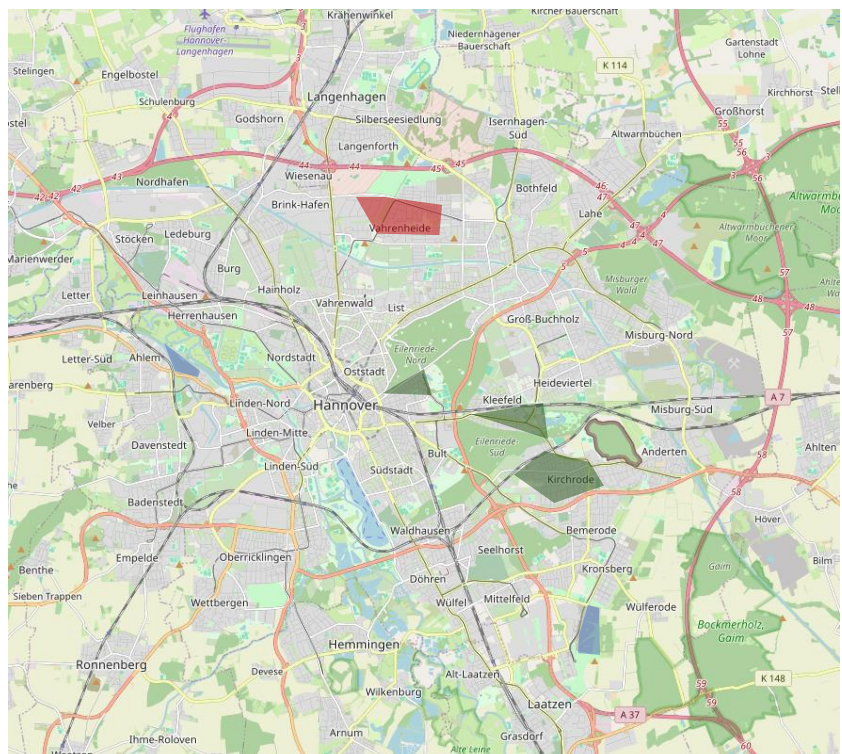
- #Wasserstadt Limmer (1.800 WE bis 2030)
- #Kronsrode (4.000 WE bis 2030)

Große Wohnungsdeveloper:

GP Papenburg, GWH, Wohnkompanie Nord, Hanova, meravis, DELTA BAU, Gundlach

05_Kommentar:

Landeshauptstadt mit diversen Großunternehmen aus dem Finanzdienstleistungs- u. Industriesektor; dadurch hohe Stabilität des Marktes. Im Vergleich zur Größe der Stadt sind die Neubaumieten relativ gering. Kaufpreise sind statistisch noch am Fallen.



04_Marktdaten

	Wert	Ø-Schalt-dauer (Tage)	Anzahl Angebote
Miete Neuvermietung	10,71 €	11,9	> 3.000
Miete Neubau	13,75 €	16,2	193
Ø Kaufpreis / qm Bestand+Neubau	3.240 €	51,7	1.274
Kaufpreis / qm Neubau	5.389 €	74,4	123
Ø KP-Faktor Bestand+Neubau	25,21		
Kaufpreisfaktor Neubau	32,66		
Liegenschaftszinssatz	1,20%		
Mietspiegel (BJ 2010-2020)	10,17 € - 11,14 €		

Die Kaufpreisfaktoren sind auf Basis von Angebotspreisen von ETWs ermittelt. KP-Faktoren von Mehrfamilienhäusern sind bis zu 1/3 tiefer.



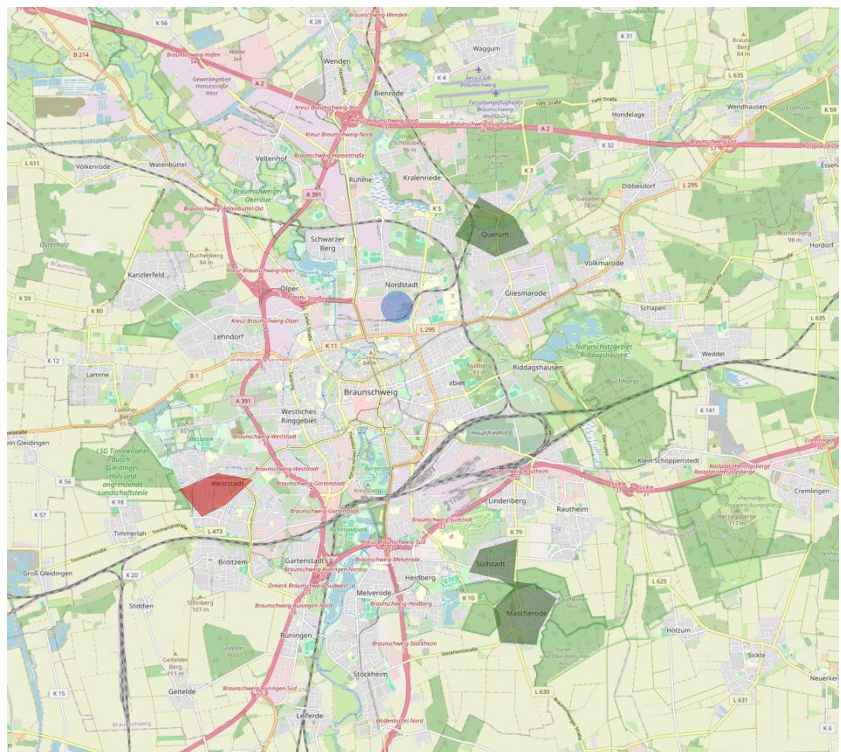
Braunschweig

01_Keynotes

- #renommierter Forschungs- und Universitätsstandort
- #Volkswagen

02_Kennzahlen

Einwohner	253.167
Vogel Advisors Städteranking	Platz 28
Bevölkerungswachstumsprognose 2022-2040	-9,70%
Bevölkerungsanteil <18	14,70%
Bevölkerungsanteil >75	11,60%
Ausländeranteil	12,50%
Arbeitslosenquote	5,70%
Studentenanteil	6,35%
Kaufkraft-Kennziffer	104,9
Verfügbares Einkommen je Einwohner	23.306 €
Mietbelastungsquote	23%



03_Stadteile

- **Sehr gute Lagen**
 - #Querum #Südstadt-Mascherode
 - **Sehr einfache Lagen**
 - #Weststadt
 - **Stadtentwicklungsprojekte**
 - #Caspari-Viertel (100 WE, Fertigstellung 2024)
 - #Stöckheim-Süd (weitgehend fertiggestellt)
- Große Wohnungsdeveloper:**
 Braunschweiger Baugenossenschaft,
 Volksbank BRAWO

04_Marktdaten

	Wert	Ø-Schalt-dauer (Tage)	Anzahl Angebote
Miete Neuvermietung	9,45 €	12,7	1.218
Miete Neubau	13,49 €	12,6	42
Ø Kaufpreis/ qm Bestand+Neubau	2.864 €	44,5	295
Kaufpreis / qm Neubau	4.161 €	47	37
Ø KP-Faktor Bestand+Neubau	25,26		
Kaufpreisfaktor Neubau	25,70		
Liegenschaftszinssatz	1,70%		
Mietspiegel (BJ ab 2016)	9,89 € - 13,22 €		

05_Kommentar:

Die großen Arbeitgeber sind neben der Volkswagen AG das Unternehmen Siemens und die Universität und Forschungseinrichtungen. Eine Abhängigkeit von der Entwicklung der Volkswagen-Produktionsstätten ist gegeben. Auffällig ist die negative Bevölkerungsentwicklung. Kaufpreise sind statistisch noch am Fallen.



Wolfsburg

01_Keynotes

#Volkswagen #Dienstleistungs- und Freizeitstandort

02_Kennzahlen

Einwohner	125.961
Vogel Advisors Städteranking	n.v.
Bevölkerungswachstumsprog nose 2022-2040	-3,00%
Bevölkerungsanteil <18	16,00%
Bevölkerungsanteil >75	12,40%
Ausländeranteil	16,70%
Arbeitslosenquote	6,00%
Studentenanteil	2,38%
Kaufkraft-Kennziffer	110,3
Verfügbares Einkommen je Einwohner	25.206 €
Mietbelastungsquote	20%

03_Stadtteile

● Sehr gute Lagen

#Fallerleben #Ehmen

● Sehr einfache Lagen

#Westhagen #Detmerode

● Stadtentwicklungsprojekte

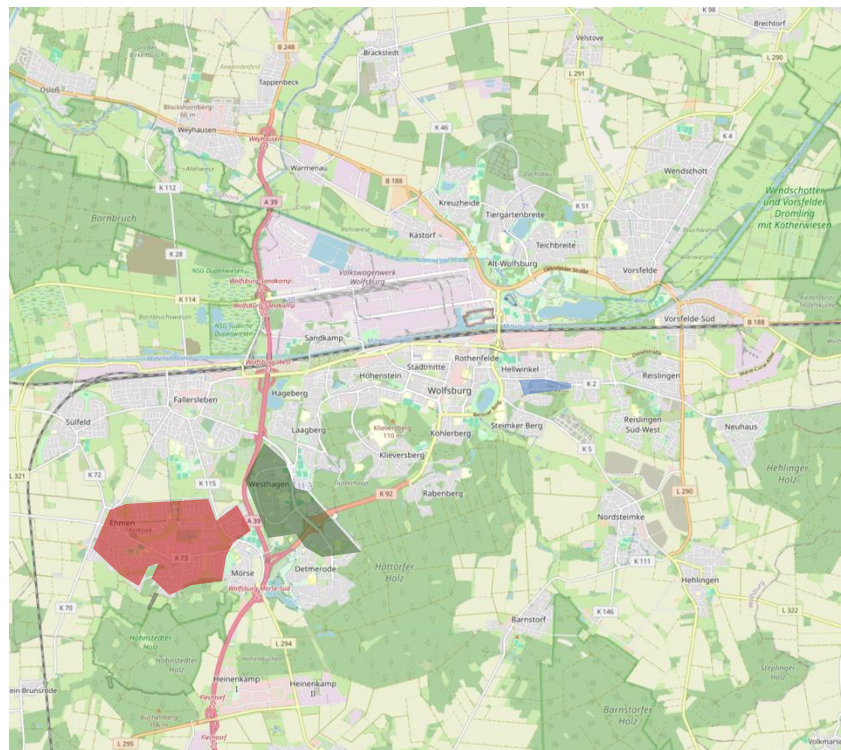
#Hellwinkelterrassen (970 WE; Fertigstellung 2026); Mondial Living

Große Wohnungsdeveloper:

Keine; eher kleine und mittelgroße Wohnungsdeveloper aktiv.

05_Kommentar:

Die Stadt Wolfsburg hat sich über die letzten Jahrzehnte sehr positiv entwickelt. Die hohe Abhängigkeit von der Entwicklung Volkswagens bleibt jedoch bestehen. Kaufpreise sind statistisch noch am Fallen.



04_Marktdaten

	Wert	Ø-Schalt-dauer (Tage)	Anzahl Angebote
Miete Neuvermietung	8,50 €	16,1	670
Miete Neubau	12,47 €	45	18
Ø Kaufpreis / qm Bestand+Neubau	2.565 €	49	203
Kaufpreis / qm Neubau	3.772 €	19,5	38
Ø KP-Faktor Bestand+Neubau	25,15		
Kaufpreisfaktor Neubau	25,21		
Liegenschaftszinssatz	3,20%		
Mietspiegel (BJ ab 2010)	11,05 € -13,63 €		

Die Kaufpreiskennzahlen sind auf Basis von Angebotspreisen von ETWs ermittelt. KP-Faktoren von Mehrfamilienhäusern sind ca. 20% tiefer.



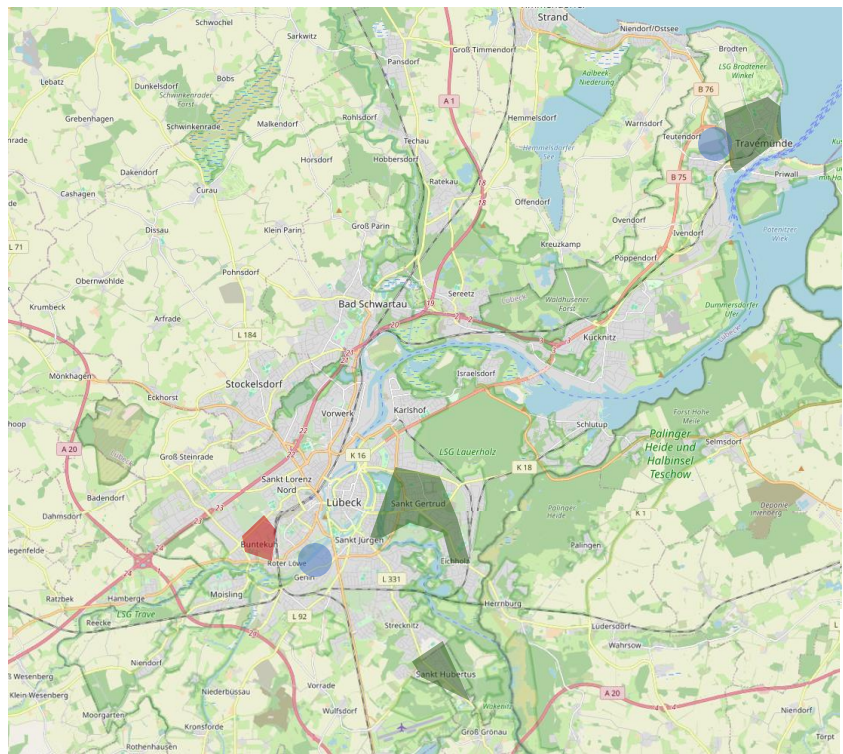
Lübeck

01_Keynotes

#historische Hansestadt #Hafen in dem Ostseeraum/Skandinavien
 #Lebensmittelproduktion #Technologiestandort

02_Kennzahlen

Einwohner	218.095
Vogel Advisors Städteranking	n.v.
Bevölkerungswachstumsprognose 2022-2040	+2,19%
Bevölkerungsanteil <18	15,15%
Bevölkerungsanteil >75	12,80%
Ausländeranteil	12,50%
Arbeitslosenquote	6,60%
Studentenanteil	3,53%
Kaufkraft-Kennziffer	91,5
Verfügbares Einkommen je Einwohner	21.028 €
Mietbelastungsquote	k.A.



03_Stadtteile

- **Sehr gute Lagen**
- #Travemünde #Entlang der Wakenitz
- #Sankt Hubertus

- **Sehr einfache Lagen**

- #Buntekuh
- **Stadtentwicklungsprojekte**

#Geniner Ufer / Welsbachstraße (650 WE bis 2027)

#Neue Teutendorfer Siedlung in Travemünde (631 WE bis 2027)

Große Wohnungsdeveloper:
 Schütt und Jacob Sönnichsen,
 BPD

05_Kommentar:

Kleiner, stabiler Markt, im Fokus eher deutscher bzw. lokaler Investoren.
 Travemünde als Teilstandort ist ein sehr wertiger, touristischer Standort mit Sondereffekten. Kaufpreise sind statistisch noch am Fallen.

04_Marktdaten

	Wert	Ø-Schalt-dauer (Tage)	Anzahl Angebote
Miete Neuvermietung	10,66 €	9,9	715
Miete Neubau	16,26 €	12,4	46
Ø Kaufpreis / qm Bestand+Neubau	2.939 €	47,2	433
Kaufpreis / qm Neubau	3.964 €	29	30
Ø KP-Faktor Bestand+Neubau	22,98		
Kaufpreiskoeffizient Neubau	20,32		
Liegenschaftszinssatz	3,09%		
Mietspiegel (BJ 2014-2023)	10,50 €– 12,50 €		

Die Kaufpreiskoeffizienten sind auf Basis von Angebotspreisen von ETWs ermittelt. KP-Faktoren von Mehrfamilienhäusern sind tiefer.



Norderney

01_Keynotes

#Urlaubsinsel #Sylt 2.0

02_Kennzahlen

Einwohner	6.282
Vogel Advisors Städteranking	n.v.
Bevölkerungswachstumsprognose 2022-2040*	+0,80%
Bevölkerungsanteil <18*	11,70%
Bevölkerungsanteil >75*	11,90%
Ausländeranteil	k.A.
Arbeitslosenquote*	6,50%
Studentenanteil	k.A.
Kaufkraft-Kennziffer*	88,9
Verfügbares Einkommen je Einwohner*	21.617 €
Mietbelastungsquote	k.A.

* für den LK Aurich

03_Stadtteile

● **Sehr gute Lagen**

#Nordhelm

● **Sehr einfache Lagen**

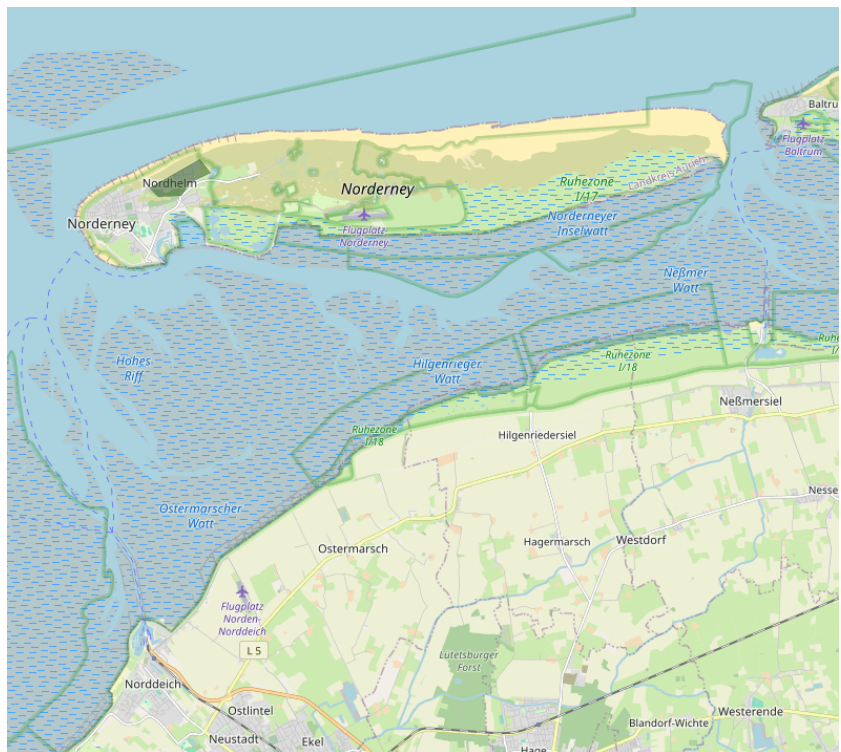
#keine

● **Stadtentwicklungsprojekte**

#keine

Große Wohnungsdeveloper:

Keine, zumeist auch nur kleinere Bauvorhaben



04_Marktdaten

	Wert	Ø-Schalt-dauer (Tage)	Anzahl Angebote
Miete Neuvermietung	15,75 €	35,4	2
Miete Neubau	9,38 €	36	1
Ø Kaufpreis/ qm Bestand+Neubau	13.243 €	77,2	15
Kaufpreis / qm Neubau	12.500 €	45,7	2
Ø KP-Faktor Bestand+Neubau	70,07		
Kaufpreisfaktor Neubau	111,05		
Liegenschaftszinssatz	1,75%		
Mietspiegel	n.a.		

Die Kaufpreiskennfaktoren sind auf Basis von Angebotspreisen von ETWs ermittelt und hier nur eingeschränkt aussagefähig. KP-Faktoren von Mehrfamilienhäusern sind tiefer.

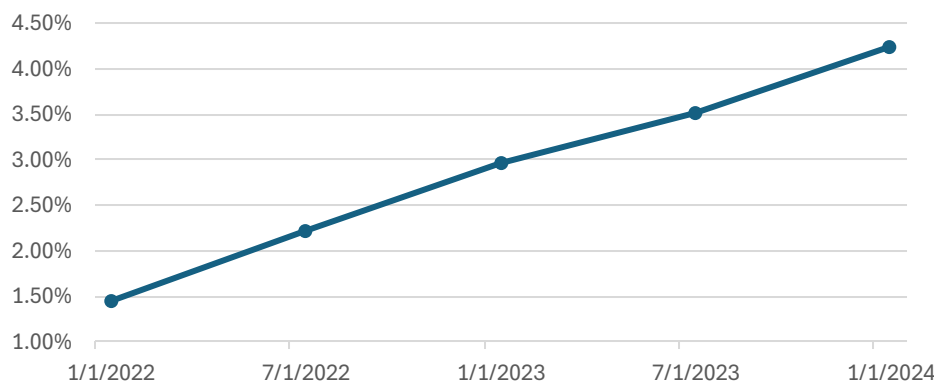
05_Kommentar:

Der Wohnimmobilienmarkt in Norderney hat sich in den letzten Jahren überdurchschnittlich gut entwickelt. Die Immobilienpreise sind für einige Produkte bis auf Sylter Niveau hoch geklettert. Preise sind noch am Fallen.

Liegenschaftszinssatz

Exkurs: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in Hamburg

Bezug: Mehrfamilienhäuser, mittlere Lagequalität,
Gebäudealter 30 Jahre, nicht Erstbezug



Die Preisentwicklung seit dem Zinsschock im Q1 2022 ist in Hamburg auch an den Liegenschaftszinssätzen ablesbar. Die Bodenwerte wurden deutlich nach unten korrigiert.

Hinweise

Mieten und Kaufpreise sind Medianwerte im 10 km-Umkreis um den geografischen Stadtmittelpunkt im Betrachtungszeitraum der letzten 6 Monate (Stand, 14.06.2024).

Es wurden bei Braunschweig 5 km und bei Norderney der gesamte bebaute Bereich gewählt. Aufgrund der geografischen Ausdehnung liegt der Lübecker Stadtteil Travemünde außerhalb des 10 km-Umkreises. In Travemünde sind die Kaufpreise (Neubau 7.204 EUR/m² und Bestand 5.531 EUR/m²) wesentlich höher als in der restlichen Hansestadt.

Die Kaufpreisfaktoren wurden aus den vorliegenden Angebotskauf- und Mietpreisen gebildet.

Die Monatsnettokaltmietspannen der Mietspiegel beziehen sich auf normale Wohnlagen in der neuesten Baujahrsklasse und 41-66 m² große Wohneinheiten. In Braunschweig und Wolfsburg werden qualifizierte Mietspiegel angewandt; hierfür wurden Musterwohnungen mit den o.g. Eigenschaften konfiguriert.

Da die Daten zeitverzögert ermittelt werden, sind die tatsächlichen Kaufpreise marktbedingt etwas tiefer als hier aufgeführt. Siehe hierzu auch Kommentar auf den jeweiligen Standortseiten.

Das **Vogel Real Estate Advisors Ranking** bildet ein Ranking aller deutschen Städte über 100.000 Einwohnern ab anhand von sozio-ökonomischen Daten. Beurteilt wird damit die Attraktivität von Investitionen in der jeweiligen Stadt.

Allgemein

VOGEL REAL ESTATE ADVISORS GMBH

Geschäftsführender Gesellschafter:
Dr. Ludwig Vogel, FRICS

Web: www.vogel-advisors.de
E-Mail: Ludwig.Vogel@Vogel-Advisors.com
Mobil: +49 172 - 40 31 382

Anschrift:
Heubergredder 29 B
D-22297 Hamburg

Gründungsdatum: 28.09.2015

SONSTIGES

Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO
Aufsichtsbehörde: Freie und Hansestadt
Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Registrierung:
Handelsregister Hamburg
HRB 138432

Mitglied der Handelskammer Hamburg

Quellen

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein AöR (2021)
Region Hannover (2023)
Stadt Braunschweig (2022)
Bundesagentur für Arbeit (2024)
Dr. Lübke & Kelber GmbH (2024)
Statista GmbH (2023)
Technische Universität Braunschweig (2024)
Hansestadt Lübeck (2021)
Bertelsmann Stiftung (2024)
Hannoverschen Allgemeinen Zeitung (2018)
Stadt Wolfsburg (2022)
Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften
Körperschaft des öffentlichen Rechts (2024)
Stadt Nordemey
QUIS immo.analytics UG (2024)
Gutachterausschüsse der Städte
Bilder: Creative-Commons-Lizenzen
OpenStreetMap Deutschland
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg (2024)
Vogel Real Estate Advisors GmbH Städteranking

Eine Haftung wird für die Verwendung der Daten nicht übernommen.

Datum: 15.08.2024