

Presseinformation

Norddeutschlands Wohnimmobilienmarkt zeigt sich krisenfest

- **Transaktionsvolumen steigt in Hamburg, Bremen und Oldenburg um 22,7 Prozent**
- **Städtevergleich: Robert C. Spies berechnet Erschwinglichkeitsfaktor**
- **Megatrends wie Homeoffice und Nachhaltigkeit haben Einfluss auf das Wohnen der Zukunft**

Hamburg/Bremen/Oldenburg, 23. Februar 2022. Der norddeutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt sich von den Auswirkungen der Pandemie unbeeindruckt und gilt für Privatanleger wie auch institutionelle Anleger nach wie vor als eine der wertstabilsten Anlageformen. In den vergangenen Jahren erreichte der Wohnimmobilienmarkt an den untersuchten Standorten Hamburg, Bremen und Oldenburg mit einem Wachstum des Transaktionsvolumens von 22,7 Prozent zwischen 2016 und 2020 ein neues Rekordergebnis.* Dabei verzeichnete Oldenburg den stärksten Anstieg des Umsatzes: Von rund 550 Millionen Euro in 2016 stieg das Gesamttransaktionsvolumen um 55 Prozent auf über 860 Millionen Euro bis 2020 an. Ferner liegt nach Berechnungen von Robert C. Spies der Erschwinglichkeitsfaktor** beim Kauf einer Neubau-Eigentumswohnung mit 12,7 am höchsten in Hamburg, gefolgt von Bremen mit 10,3 und Oldenburg mit 9,1. So müssen Hamburger:innen für eine durchschnittliche 80 m² Neubau-Eigentumswohnung bei 12,7 Jahreshaushaltsnettoeinkommen mehr als 3,5 Jahre länger auf Wohneigentum „sparen“ als Oldenburger:innen. Ein ähnliches Bild zeichnet sich im Bestand ab: Hamburg verzeichnet einen Faktor von 9,3, gefolgt von Bremen mit 8,2 und Oldenburg mit 6,7.

„Angesichts des niedrigen Zinsniveaus, dem Mangel an Anlagealternativen und der steigenden Inflationsrate waren die Wohnimmobilienstandorte Hamburg, Bremen und Oldenburg auch in 2021 von einem deutlichen Nachfrageüberhang bei einem gleichzeitig äußerst limitierten Objektangebot geprägt. Dabei hat die Corona-Pandemie die Attraktivität der Anlageform Wohnen noch einmal erhöht, was unter anderem auf ihre stabilen Erträge mit niedrigem Ausfallrisiko zurückzuführen ist. Zudem weist sie geringe Wertschwankungen und hohe Liquidität auf“, sagt **Peter Kaiser**, Leiter Research bei Robert C. Spies, und führt weiter aus: „Der ‚Einsperr-Effekt‘ durch Corona hat bei vielen Menschen für eine Bewusstseinschärfung hinsichtlich Wohneigentum und -qualität gesorgt. Aktuelle Megatrends wie Homeoffice, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Mobilität, aber auch die Urbanisierung und der demographische Wandel werden noch stärker Einfluss auf das Wohnen und Leben der Zukunft haben.“

Hamburg: Veränderte Wohnbedürfnisse prägen das Marktgeschehen

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Hamburg ist ungebrochen hoch und trifft weiterhin auf ein zu geringes Angebot, was weiter steigende Preise zur Folge hat. So erzielten in 2021 Eigentumswohnungen zum Kauf in sehr guten Lagen im Bereich Neubau Top Quadratmeterpreise von bis zu 17.500 Euro, der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Neubau-Eigentumswohnung lag bei 7.100 Euro. Somit stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise um 51 Prozent in den vergangenen fünf Jahren (*Quelle: RIWIS*). Die durchschnittlichen Wohnungsmieten im Neubaubereich lagen bei 15,50 Euro/m², in der Spitze konnte ein Mietpreis von 24,00 Euro/m² verzeichnet werden. Ein- und

Zweifamilienhäuser im Bestand erreichten in sehr guten Lagen in der Spitze Kaufpreise von bis zu 2,1 Millionen Euro, im Durchschnitt etwa 750.000 Euro (*Quelle: Robert C. Spies und RIWIS*).

Weiterhin stark gefragt sind Toplagen rund um die Außenalster, in der HafenCity, den Elbvororten sowie im Alstertal. Stadtteile wie Wilhelmsburg und Rothenburgsort, wo sich Eigentumswohnungen überdurchschnittlich verteuert haben, rücken sichtbar in den Fokus von Kunden. „Im Zuge der Pandemie haben Kaufinteressenten verstärkt wahrgenommen, dass Wohnimmobilien in Hamburg ein krisensicheres Investment sind. Doch attraktive Opportunitäten vor allem in Innenstadtlage sind rar. Daher schauen sich vor allem Familien und Berufstätige mit flexiblen Arbeitsmodellen zunehmend im Umland von Hamburg um oder richten ihren Blick auf Standorte wie Bremen und Oldenburg“, beobachtet **Sidney Cline-Thomas**, Geschäftsführer für den Bereich Wohnen von Robert C. Spies in Hamburg. Durch die Phase der Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen haben Parameter wie Wohn- und Bauqualität an Wert bei Käufern gewonnen. Zudem hat das Bedürfnis nach einem eigenen Zuhause, einem zusätzlichen Arbeitszimmer und einem Garten oder Balkon das Suchprofil der Kunden maßgeblich geprägt. „Insbesondere der Trend zum Homeoffice verändert gegenwärtig die Wohnbedürfnisse der Menschen. Für Käufer wird der Wert des Arbeitszimmers immer wichtiger. Daher suchen sie in innenstädtischen Lagen vermehrt nach kleinteiligeren Wohnungen. Wir gehen davon aus, dass dieser Trend die Corona-Krise überdauern wird“, so Sidney Cline-Thomas.

Auch in 2022 wird die Nachfrage nach Wohneigentum in Hamburgs Innenstadt- und Randlagen sowie das Preisniveau noch einmal deutlich anziehen. Ein besonderer Blick richtet sich weiterhin auf die Entstehung großvolumiger Quartiersentwicklungen, die nach ihrer Fertigstellung das Erscheinungsbild der Hansestadt prägen werden. So werden auf der Insel Kleiner Grasbrook in der HafenCity rund 3.000 Wohnungen und 16.000 Arbeitsplätze sowie im Holsten Quartier in Altona mehr als 1.200 Wohnungen sowie Büros, Gewerbeeinheiten, Hotels und eine Schulerweiterung entstehen. Die Science City Bahrenfeld, die Wohnen, Forschung und Wissenschaft in Bahrenfeld vereint, wird Kaufinteressenten und Investoren ebenfalls stark anziehen: Hier sind 2.500 Wohnungen auf 125 Hektar geplant. Im neuen Stadtteil Oberbillwerder sollen auf einer Fläche von 118 Hektar 6.000 bis 7.000 Wohneinheiten für bis zu 14.000 Menschen sowie mehrere tausend Arbeitsplätze realisiert werden.

Bremen: Neue Quartiersentwicklungen beleben den Markt

In Bremen sind und bleiben Wohnimmobilien der „sichere Hafen“. Rege Neubautätigkeiten und teils bundesweit beachtete Quartiersentwicklungen – wie die Überseeinsel, das Tabakquartier, das Hachez-Quartier, das Kornquartier sowie die Entwicklungen auf dem ehemaligen Coca Cola- und Könecke-Gelände – beleben das begrenzte Angebot. „Im nationalen Vergleich hat sich Bremen gewissermaßen zur ‚Hauptstadt der Quartiere‘ entwickelt. Gerade in einem Stadtstaat wie Bremen mit hoher Flächenkonkurrenz sind städtische Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebrachen gegenüber Neuversiegelung von Freiflächen ‚auf der grünen Wiese‘ ein Gebot der Stunde zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen“, so Peter Kaiser. Zudem erfreut sich der Bremer Wohnimmobilienmarkt durch regionale Käufer, Stiftungen, Family Offices und institutionelle Anleger einer starken Nachfrage, die das Angebot deutlich übertrifft.

Analog zur wachsenden Nachfrage haben sich auch die Immobilienpreise in 2021 über alle Lagen hinweg erhöht. So sind die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen in den vergangenen fünf Jahren um knapp ein Drittel (32,4 Prozent) gestiegen (*Quelle: RIWIS*). Eigentumswohnungen zum Kauf erzielten in sehr guten Lagen im Bereich Neubau Top Quadratmeterpreise von bis zu 6.500 Euro, die Spitzenmieten lagen bei 14,70 Euro/m². Im guten Wohnwertsegment konnte in Bremen durchschnittlich ein Kaufpreis von 4.100 Euro/m² im Bestand sowie eine Durchschnittsmiete von 10,50 Euro/m² im gleichen Preissegment erreicht werden. Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand verzeichneten in sehr guten Lagen in der Spitze Kaufpreise von bis zu 1,5 Millionen Euro. Eigenheime mit gutem Wohnwert erzielten durchschnittlich einen Kaufpreis von 650.000 Euro (*Quelle: Robert C. Spies*). „In Bremen ist das Preisniveau noch moderat, sodass sich für Kaufinteressenten gute Wertzuwachspotenziale auch abseits der sehr guten Lagen eröffnen“, sagt **Khaled Hadidi**, Geschäftsführer für den Bereich Wohnen von Robert C. Spies in Bremen. Neben den Toplagen wie Oberneuland, Schwachhausen und die Östliche Vorstadt weichen Käufer vermehrt auf Potenziallagen wie Neustadt oder Walle aus. Bedingt durch die Pandemie hat das mobile Arbeiten den Such- und Pendelradius von Käufern erweitert. „Dabei gewinnen Kriterien wie die Qualität der Breitbandverfügbarkeit an Bedeutung“, erklärt Khaled Hadidi.

Die dynamische Entwicklung wird sich auch in 2022 fortsetzen: Im innerstädtischen Bereich werden Potenziale wie die Entwicklung von ehemaligen Gewerbearealen zu urbanen Quartieren genutzt. So wird auf der Brachfläche des Neustadtsgüterbahnhofs das gemischt-genutzte urbane Quartier „Spurwerk“ realisiert. Darüber hinaus soll auf dem ehemaligen Sparkassen-Areal am Brill der geplante Uni-Campus der City den notwendigen Nutzungsmix und neue Wachstumsimpulse beschern sowie zugleich zum Schaufenster des Forschungs- und Wissenschaftsstandorts Bremen avancieren. Mit Blick auf Bremen-Nord wird auf dem Areal des ehemaligen Einkaufszentrums „Haven Hööv“ künftig ein neues „Stadtquartier am Alten Speicher“ mit 150 Wohnungen sowie weiteren Nutzungsformen entstehen. Ferner wird mit dem „Steingut-Quartier“ in Grohn ein neues gemischt-genutztes und urbanes Quartier realisiert, in dem Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und Freiräume im Fokus stehen. „Bremen bietet eine sehr gute Basis, um in diesem Jahr neue Impulse für eine lebenswerte und zukunftsfähige Stadt zu setzen“, so Khaled Hadidi.

Oldenburg: Hohe Immobiliennachfrage sorgt für weiter steigende Preise

Als Forschungs- und Technologiestandort verfügt Oldenburg deutschlandweit über hohes Renommee und befindet sich kontinuierlich auf Wachstumskurs. „Für Oldenburg sprechen unter anderem eine umsichtige Stadtplanung, eine hohe Wohn- und Lebensqualität, attraktive Fußgängerzonen sowie die angesehene Universität, die für einen stetigen Zuzug von Studierenden sorgt“, sagt **Jan Schneider**, Geschäftsführer für den Bereich Wohnen von Robert C. Spies in Oldenburg.

Auch die Wohnimmobilienpreise zogen in 2021 in allen Lagen weiter an. In den vergangenen fünf Jahren sind die Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen um knapp ein Drittel (32,3 Prozent) gestiegen (*Quelle: RIWIS*). So erzielten Neubau-Eigentumswohnungen zum Kauf in sehr guten Lagen wie dem Dobbenviertel und dem Gerichtsviertel Top Quadratmeterpreise von über 6.000 Euro, die

Mieten lagen in der Spitze bei 14,00 Euro/m². Eine Wohnung mit gutem Wohnwert erreichte im Neubau einen Durchschnittskaufpreis von 4.300 Euro/m² sowie eine Durchschnittsmiete von 11,00 Euro/m². Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand erreichten in sehr guten Lagen in der Spitze Kaufpreise von bis zu 650.000 Euro. Im Neubau konnte ein Durchschnittskaufpreis von 440.000 Euro erzielt werden (*Quelle: Robert C. Spies, IVD-Nord und RIWIS*).

Da Oldenburg eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Einpersonenhaushalten aufweist, suchen besonders junge Menschen derzeit stark nach kleinen Mikroapartments in Zentrumsnähe mit kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur. Hier ist nach Abflauen der Pandemie ein zusätzliches Anziehen der Nachfrage durch „zurückkehrende“ Studierende zu erwarten. In 2022 stehen spannende Quartiersentwicklungen am Hafen und der Hunte im Vordergrund. „Durch die insgesamt positiven Aussichten wird Oldenburg weiter an Attraktivität für Immobilieninvestoren gewinnen“, so Jan Schneider.

* Für 2021 liegen noch keine amtlichen Statistiken vor

**** Erschwinglichkeitsfaktor Eigentumswohnung**

Der Erschwinglichkeitsfaktor zum Kauf einer Eigentumswohnung errechnet sich aus der Relation des Haushaltseinkommens und dem durchschnittlichen Kaufpreis einer Eigentumswohnung.

Der „Erschwinglichkeitsfaktor Eigentumswohnung“ ist als das Vielfache des (kompletten) verfügbaren Haushaltsjahresnettoeinkommens, welches zum Erwerb von Wohneigentum (Kaufpreis einer durchschnittlichen 80 m² Eigentumswohnung ohne Nebenkosten) notwendig ist. Der Faktor dient der Vergleichbarkeit von Standorten unter Berücksichtigung regionaler Wohlstandsunterschiede.

Berechnungsbestandteile für Hamburg, Bremen und Oldenburg:

	Indikator	Hamburg	Bremen	Oldenburg
a	Verfügbares Haushaltsnettoeinkommen je EW in Euro	25.808	22.604	20.874
b	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner je Haushalt)	1,73	1,76	1,82
c	Verfügbares Haushaltsnettoeinkommen [b*c]	44.648	39.783	37.991
d	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro, ETW gute Lage Bestand je m ²	5.200	4.100	3.200
e	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro, ETW gute Lage Neubau je m ²	7.100	5.100	4.300
f	durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnung 80 m ² in € gute Lage Bestand [d*80]	416.000	328.000	256.000
g	durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnung 80 m ² in € gute Lage Neubau [e*80]	568.000	408.000	344.000
h	Erschwinglichkeitsfaktor 80m² Bestands-ETW [f/c]	9,3	8,2	6,7
i	Erschwinglichkeitsfaktor 80m² Neubau-ETW [g/c]	12,7	10,3	9,1
<i>Quellen: a, b: VGR der Länder; d,e: RCS, RIWIS, IVD-Nord; c, f,g, h, i: Eigene Berechnungen Robert C. Spies Research</i>				

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Global Corporate Communication

Greta Niessner

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

Standorte / locations

Domshof 21 | 28195 Bremen

Caffamacherreihe 8 | 20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7 | 26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A | 60313 Frankfurt am Main

c/o BLOX HUB Bryghuspladsen 8 | 1473 København K Danmark

Kurzportrait

Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete und inhabergeführte Unternehmen ist beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel, Health Care Immobilien und Investment tätig. Mit rund 120 Mitarbeiter:innen und Standorten in Bremen, Bremen-Nord, Hamburg, Oldenburg, Frankfurt am Main und Kopenhagen begleitet Robert C. Spies Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen und Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung bei der Planung und Realisierung komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialist:innen agiert täglich stark vernetzt, interdisziplinär und lösungsorientiert, um Kund:innen mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen bis zur Erreichung ihrer Ziele und darüber hinaus zu unterstützen. Bei Robert C. Spies steht der Mitarbeiter als Mensch im Fokus: Individualität, Authentizität, Ehrlichkeit, Vertrauen und Verbindlichkeit – diese Werte verfolgt das Unternehmen nicht nur im Umgang mit Kund:innen, sondern auch im Umgang miteinander.