

**IMMOBILIENMARKT-
BERICHT**

2019/20

Die Entwicklung von Gewerbe und
Wohnen in der Süderelbe-Region

Impressum

Auftraggeber: Dr. Olaf Krüger, Vorstand Süderelbe AG

ViSdP: Monika Gabler, Managerin Kommunikation und Marketing, Süderelbe AG

Mitarbeit: Martin Stoppel, Projektmanager Immobilienservice, Süderelbe AG

Wissenschaftliche Beratung, Datenhandling und Redaktion, Projektleitung: Tobias Kassner, bulwiengesa

Studienleitung: Felix Werner, bulwiengesa

Partner: Sparkasse Harburg-Buxtehude | Sparkasse Lüneburg | Kreissparkasse Stade | Sparkasse Stade-Altes Land

Layout: STILWAECHTER GmbH

COPYRIGHT © 2019 Süderelbe AG

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle Süderelbe AG verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Süderelbe AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet.

Disclaimer

Die in dieser Studie vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen basieren auf den Auswertungen der bulwiengesa AG. Sie wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.



4	VORWORT
6	PARTNER DER STUDIE
8	MARKTDATEN
16	LANDKREIS HARBURG
18	LANDKREIS LÜNEBURG
22	LANDKREIS STADE
26	BEZIRK HAMBURG-HARBURG
30	DER GEWERBEIMMOBILIENMARKT
36	EXKURS LOGIN PARK ELSDORF
41	DER WOHNIMMOBILIENMARKT
51	AUSBLICK



„Die Süderelbe-Region hat Potenzial – sowohl in der wirtschaftlichen Entwicklung als auch im Immobilienbereich.“

VORWORT



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

es gibt aus meiner Sicht derzeit kein so häufig und leidenschaftlich diskutiertes Thema wie alles rund um Immobilien. Sei es Wohnen oder Gewerbe, Großstadt, Kleinstadt oder Land, platzende Blasen oder Potenzialbranche – die Meinungen sind vielfältig, die Entwicklungen eindeutig.

In den vergangenen Jahren zeigen die Kurven in oder in der Nähe von Ballungsgebieten steil nach oben, sowohl in der Preisentwicklung als auch in der Flächen- nachfrage. Die Freie und Hansestadt Hamburg folgt als zweitgrößte Metropole Deutschlands diesem Trend. Was aber ist im Umland passiert? Wie hat sich die südliche Metropolregion Hamburgs mit dem Bezirk Harburg und den Städten Lüneburg, Stade, Winsen (Luhe) und Buxtehude entwickelt? Und was tut sich in den Landkreisen?

Wir haben hingeschaut und den ersten Immobilienbericht für die Süderelbe-Region entwickelt. Auf den folgenden Seiten geben wir Ihnen, liebe Leserin, lieber Leser, einen Überblick. Sie erhalten umfangreiche Informationen über die Entwicklung der Region. Seien es demografische Entwicklungen und strukturelle Gegebenheiten, seien es Zuwächse und die Kostenentwicklungen im Bereich der Wohn- und gewerblichen Immobilien – der Bericht gibt Ihnen einen umfassenden Stand und erleichtert Ihnen so bestenfalls Ihre Investitionsentscheidungen.

Die Süderelbe AG ist Initiator des Immobilienberichts. Als Ansprechpartner für Unternehmen, Investoren und Kommunen im Hamburger Süden liegt der Schwerpunkt unserer Gesellschaft in der Förderung des Wirtschaftsstandorts Süderelbe sowie der Stärkung der Leit- und Zukunftsbranchen. Wir sind sicher, mit diesem Bericht zur weiteren positiven Entwicklung der Region beitragen zu können. Und das Ergebnis ist eindeutig: Für alle Teilmärkte gilt, dass die gesamte Region für Anleger interessant ist und große Potenziale bietet.

Das Projekt wäre ohne die Beteiligung und das Engagement unserer Partner nicht möglich gewesen. Wir bedanken uns bei den Sparkassen Harburg-Buxtehude, Lüneburg, Stade und Stade Altes Land. Ein ganz besonderer Dank geht an unseren Partner bulwiengesa. Das Fachwissen der Berater war die Grundlage für die Entstehung unseres Immobilienberichts Süderelbe-Region.

Ich wünsche Ihnen eine lehrreiche und gewinnbringende Lektüre,

Ihr

Dr. Olaf Krüger
Vorstand Süderelbe AG



Bildquelle: Süderelbe AG

Süderelbe AG

Metropolregion Hamburg

Die **Süderelbe AG** ist die Wirtschafts- und Regionalentwicklungsgesellschaft in der südlichen Metropolregion Hamburg. Sie versteht sich als Ansprechpartner für Unternehmen und Kommunen. Schwerpunkte der Gesellschaft liegen in der

Förderung der Süderelbe-Region als Wirtschaftsstandort, in der Stärkung der Leit- und Zukunftsbranchen sowie im Service für Unternehmer und Kommunen.

Bildquelle: iStock, epolygonplanet

PARTNER DER STUDIE



 Sparkasse
Harburg-Buxtehude

www.spkhb.de

 Sparkasse
Lüneburg

www.sparkasse-lueneburg.de

175 Jahre |  Kreissparkasse
Stade

www.ksk-stade.de

 Sparkasse
Stade-Altes Land

www.sparkasse-stade-altes-land.de

MARKTDATEN

Die Süderelbe – Dynamik und Vielfalt einer Wachstumsregion

Die Süderelbe-Region setzt sich zusammen aus dem südlich der Elbe gelegenen Bezirk Harburg der Freien und Hansestadt Hamburg sowie den niedersächsischen Landkreisen Harburg, Lüneburg und Stade.

Prägend für die Landschaft der Region ist die Elbe – als drittlängster innerdeutscher Fluss ist sie bedeutender Wirtschaftsfaktor für angrenzende Städte, Landkreise und Gemeinden. So abwechslungsreich wie die natürlichen Räume sind auch die Siedlungsräume der Region. Ländlich geprägte Gebiete gehen einher mit städtischen Wohnbereichen. Die Metropole Hamburg im Norden setzt urbane Maßstäbe. Die Hansestädte Lüneburg, Buxtehude und Stade bieten eine gleichermaßen hohe Lebensqualität und die Kommunen ringsum ermöglichen ein zentrumsnahes und doch ruhiges Leben.

Geformt wird der Lebens- und Arbeitsstandort Süderelbe-Region durch eine starke Wirtschaftskraft, zukunftsweisende Innovationen und moderne Bildungseinrichtungen.

„Landschaftlich ist die Süderelbe-Region sehr ansprechend, mit der Natur direkt vor der Haustür. Trotz der guten Voraussetzungen haben die Preise noch nicht derart angezogen wie in anderen Regionen, insbesondere im nördlichen Speckgürtel Hamburgs.“

// Sonja Hausmann, Vorstand Sparkasse Harburg-Buxtehude //

Wirtschaftlich gesehen ist die Süderelbe-Region nicht nur ein Scharnier zwischen den drei norddeutschen Metropolräumen Hamburg, Bremen und Hannover: Durch die Nähe zu den Häfen in Hamburg und Bremen sowie die wichtigen Verkehrsachsen A1 und A7 ist die Logistikwirtschaft ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor der Region. Das produzierende Gewerbe ist nicht nur rund um die Airbus-Werke in Hamburg, Stade und Buxtehude bedeutsam, sondern auch vitales Element von Lüneburg als Nukleus des gleichnamigen Landkreises. Auch die Nahrungsmittelbranche ist in der gesamten Region präsent und reicht von Obst über Tee bis hin zur Tofu-Produktion.

Datenquelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen / Bildquelle: iStock, amenic181



„Die Region Süderelbe verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Viele wachstumsstarke Unternehmen in Leit- und Zukunftsbranchen prägen schon heute die Wirtschaftslandschaft. Die landkreisübergreifende Verbindung zwischen Wirtschaft, Politik und Verwaltung ist ein Alleinstellungsmerkmal. Insgesamt betrachtet ist die Süderelbe-Region ein Wirtschaftsraum mit hervorragenden Zukunftsperspektiven.“

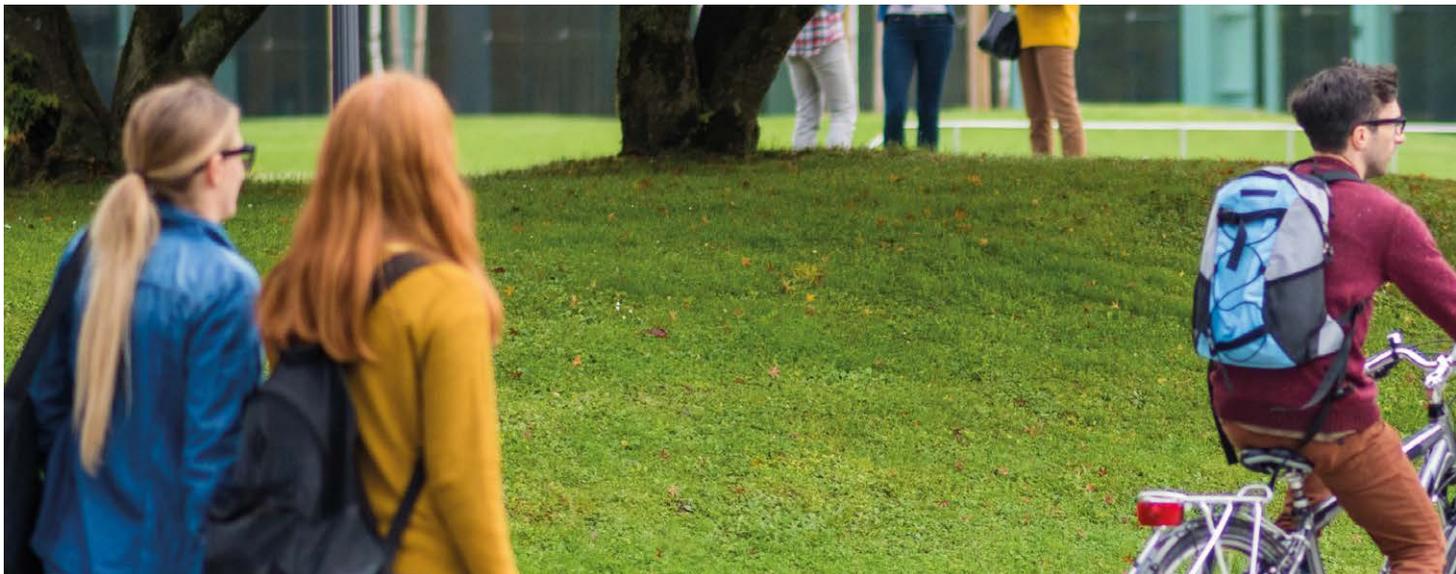
// Dr. Olaf Krüger, Vorstand Süderelbe AG //

Räumliche Nähe zu Hamburg sorgt für stetig zunehmende Bevölkerungszahlen

Die gesamte Süderelbe-Region verzeichnete in den letzten Jahren Einwohnerzuwächse. Der Landkreis Harburg entwickelte sich dabei zu einem der bevölkerungsreichsten Landkreise des Bundeslandes Niedersachsen und liegt mit rund 251.500 Einwohnern vor Stade (rund 201.900 Einwohner) und Lüneburg (rund 182.900 Einwohner). Alle drei Landkreise profitieren von der räumlichen Nähe zu Hamburg und weisen zwischen 2011 und 2017 mit Zuwächsen zwischen 3,2 und 5,1 % eine sehr dynamische Einwohnerentwicklung auf, die sich auch mittelfristig fortsetzen wird.

Einwohnerentwicklung und -prognose 2011 bis 2026 (Index)





Die positive Bevölkerungsdynamik der Kreise resultiert aus Zuzügen aus anderen Regionen Deutschlands sowie aus der Freien und Hansestadt Hamburg. Heruntergebrochen auf die zugehörigen Städte und Gemeinden verläuft die Bevölkerungsentwicklung der betrachteten Landkreise ambivalent. So sind es auf der einen Seite gerade vitale Zentren wie Lüneburg und Buchholz i. d. Nordheide, die aufgrund ihrer sehr guten verkehrlichen Anbindung an die Metropole Hamburg mit preislich wie auch qualitativ attraktiven Wohnangeboten hohe Einwohnerzuwächse dokumentieren. Auf der anderen Seite sind ländliche Kommunen abseits der Verkehrsachsen zu den Metropolregionen hingegen eher durch geringere Zuwächse oder Bevölkerungsrückgänge gekennzeichnet.

18.550 Studierende initiieren eine ausgewogene Altersstruktur innerhalb der Region

Mit der Technischen Universität Hamburg, der Leuphana Universität in Lüneburg, der hochschule 21 in Buxtehude

sowie der PFH Göttingen, Campus Stade, begleitet durch Gründer- und Technologiezentren mit innovativen Forschungsschwerpunkten, verfügt die Süderelbe-Region über eine lebendige Hochschullandschaft.

Die Technische Universität Hamburg im Bezirk Harburg wird durch die Hansestadt Hamburg gefördert und soll von heute rund 7.700 (Wintersemester 2017/2018) Studierenden zeitnah auf mehr als 10.000 Studierende wachsen. Die Leuphana Universität Lüneburg deckt mit rund 9.000 Studierenden eine Vielzahl verschiedener Studiengänge ab. Die private hochschule 21 in Buxtehude ist hinsichtlich der Studierendenzahlen deutlich kleiner und umfasst weniger Studiengänge, ist aber in ihren jeweiligen Kernbereichen (bautechnische sowie Pflegeberufe) vor allem durch die Ausgestaltung als duale Studiengänge und die daraus resultierende Praxisnähe sehr beliebt und anerkannt. Im Wintersemester 2017/2018 (aktuellere Zahlen noch nicht verfügbar) hat sie erstmals die Marke von 1.000 Studierenden überschritten.

Studierende am Studienort

	Lüneburg	Buxtehude	Stade	HH-Harburg
WS 08/09	7.645	361,0	/	4.685,0
WS 09/10	7.116	453,0	/	4.622,0
WS 10/11	6.687	543,0	/	5.444,0
WS 11/12	7.138	659,0	/	5.825,0
WS 12/13	7.749	714,0	/	6.221,0
WS 13/14	8.170	829,0	/	6.457,0
WS 14/15	8.912	872,0	/	6.989,0
WS 15/16	9.110	943,0	/	7.391,0
WS 16/17	9.610	991,0	150,0	7.620,0
WS 17/18	9.544	1.079,0	150,0	7.774,0
WS 18/19	9.888	/	/	/

Datenquelle: riwis.de / bulwiengesa



Bildquelle: iStock, simonkr

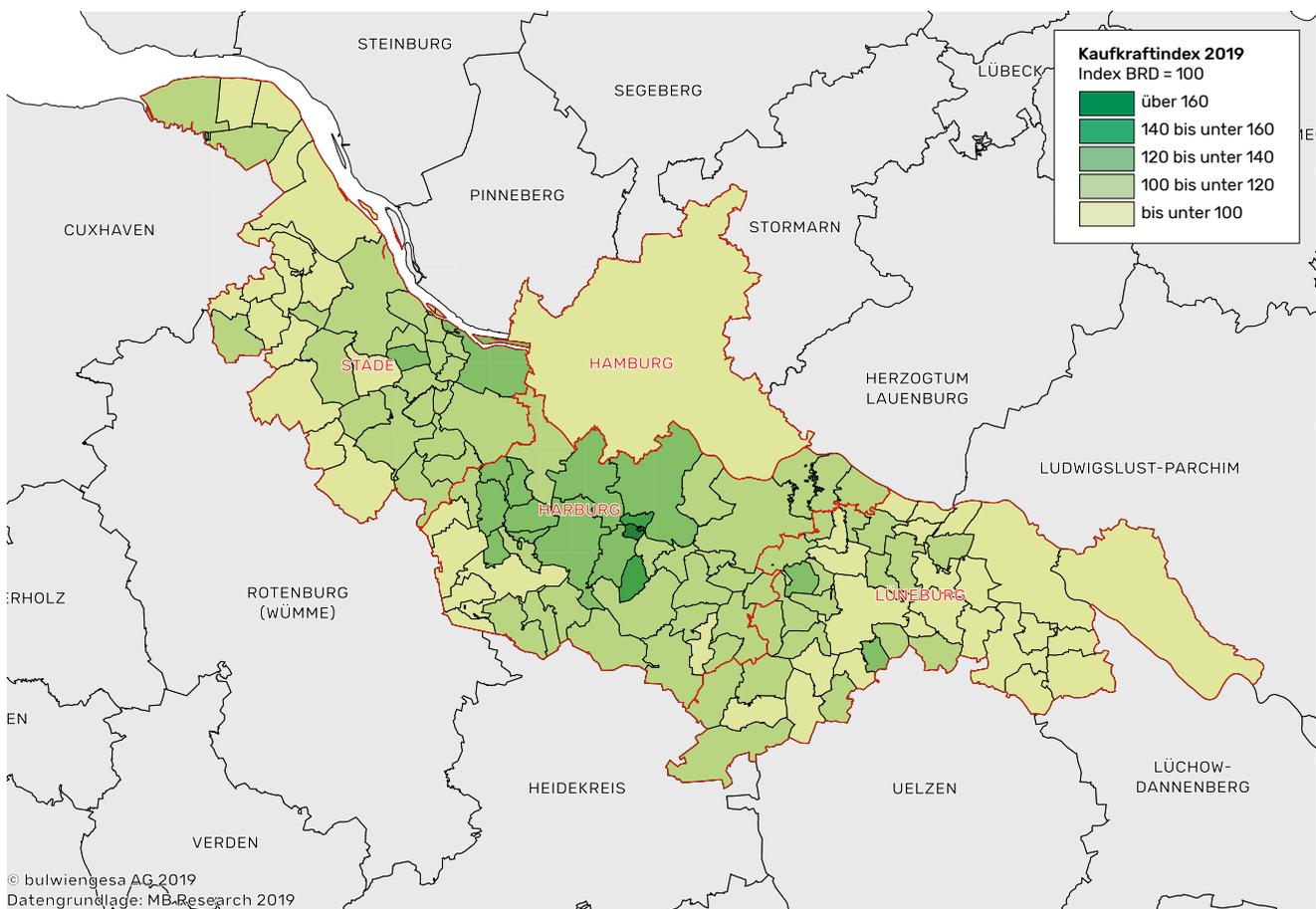
Sehr jung ist der Hansecampus Stade der PFH Göttingen, der in enger Zusammenarbeit mit den lokalen Schwerpunktbereichen (u.a. CFK-Verbundwerkstoffe) ingenieurwissenschaftliche Studiengänge anbietet.

Reicher Landkreis Harburg – die übrigen Gebiete nahe dem Bundesdurchschnitt

Im Landkreis Harburg besitzen die Einwohner eine überdurchschnittliche Wirtschaftskraft. Auch im Landkreis Stade und

im Bezirk Hamburg-Harburg fällt die Kaufkraft überdurchschnittlich aus. Lediglich im Landkreis Lüneburg liegt sie leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts, was vorwiegend auf die deutlich strukturschwächeren Gemeinden im Osten des Landkreises zurückzuführen ist (vgl. auch nachfolgende Abbildung).

Kaufkraftkennziffer auf Gemeindeebene in der Region Süderelbe



Die Süderelbe-Region ist geprägt durch eine diversifizierte Unternehmenslandschaft

Die Ernährungswirtschaft, Hafen und Logistik sowie die Luftfahrt prägen als Kernbranchen die Süderelbe-Region. Hinzu kommt ein starkes produzierendes Gewerbe im Allgemeinen.

Dies wird mit Blick auf die bedeutenden Arbeitgeber in den zugehörigen Landkreisen und Bezirken deutlich. Die Unternehmenslandschaft insgesamt ist aufgrund mittelständischer Strukturen diversifiziert und breit aufgestellt.

Größte Arbeitgeber der Region (Auswahl)



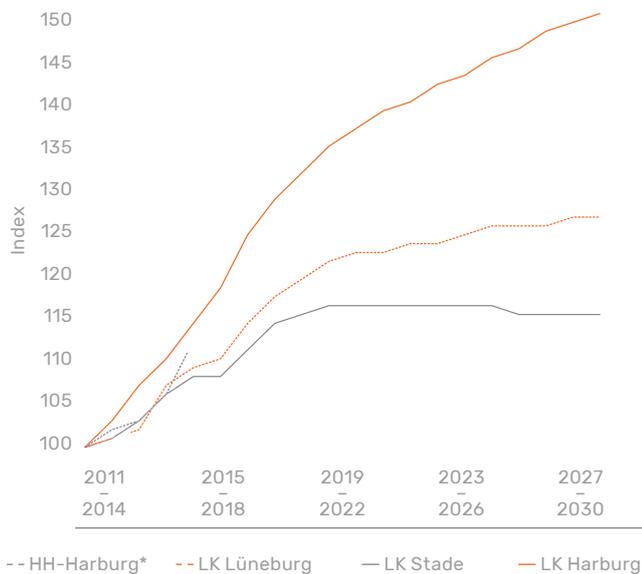
Nr.	Firmenname	Branche	Ort	Landkreis	Beschäftigte am Standort
1	Gesundheitsholding Lüneburg	DL/Gesundheit	Lüneburg	Lüneburg	3.400
2	Airbus	Luftfahrtindustrie	Stade	Stade	2.000
3	Elbe-Kliniken Stade-Buxtehude	DL/Gesundheit	Stade	Stade	2.000
4	DRK-Kreisverband Stade	DL/Gesundheit	Stade	Stade	1.600
5	Amazon Logistik Winsen	Logistik	Winsen (Luhe)	Harburg	1.600
6	Dow Deutschland	Chemie	Stade	Stade	1.300
7	Laurens Spethmann Gruppe	Lebensmittel	Seevetal	Harburg	1.200
8	DHL Freight GmbH	Logistik	HH-Harburg	Hamburg	1.200
9	Yanfeng	Automobilzulieferer	Lüneburg	Lüneburg	1.100
10	Leuphana Universität	Forschung/Lehre	Lüneburg	Lüneburg	1.000
11	Krankenhaus Buchholz und Winsen gemeinnützige GmbH	DL/Gesundheit	Winsen (Luhe)	Harburg	990
12	Feldbinder	Fahrzeugbau	Winsen (Luhe)	Harburg	950
13	KVG Stade	Verkehrs-DL	Stade	Stade	800
14	1852 Delikatessen Manufaktur GmbH	Lebensmittel	Neu Wulmstorf	Harburg	630
15	Raisa eG	Agrar- und Energiewirtschaft	Stade	Stade	480

Beschäftigtenstruktur in der Region Süderelbe zeigt positive Entwicklung

Die Bedeutung Hamburgs als einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands und dem drittgrößten Hafen Europas strahlt weit auf das Umland aus, was sich in den positiven ökonomischen Kennziffern widerspiegelt. In der Süderelbe-Region entwickelte sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) in den letzten fünf Jahren positiv. Mit Wachstumsraten oberhalb des Bundesdurchschnitts entwickeln sich die Landkreise Harburg und Lüneburg besonders dynamisch. Vor allem der Landkreis Harburg konnte in den vergangenen beiden Jahren Wachstumsraten von über 5 % aufweisen und liegt mit rund 64.700 SVP-Beschäftigten an der Spitze der Süderelbe-Region. Wie die zuvor genannten rangiert aber auch der Landkreis Stade mit rund 62.100 SVP-Beschäftigten im Jahr 2018 und einer Zunahme von 2,1 % gegenüber 2017 auf einem hohen Niveau.*

SVP-Beschäftigte und SVP-Prognose 2011 bis 2030

indexiert 2011 = 100



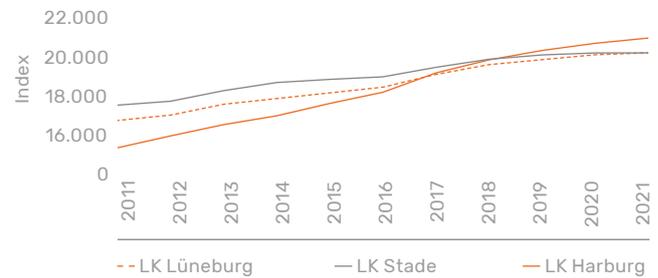
*Für den Bezirk Hamburg-Harburg liegen keine Prognosedaten vor.
Quelle: riwis.de | bulwiengesa

Analog dazu ist auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten in den Landkreisen seit 2011 angestiegen. Ein besonders hohes Wachstum ist wiederum im Landkreis Harburg zu verzeichnen. Für diesen wird auch in der Prognose bis 2021 das stärkste Wachstum prognostiziert. Im Jahr 2011 im Vergleich zu den Landkreisen Lüneburg und Stade mit der absolut gesehen geringsten Anzahl an SVP-Bürobeschäftigten gestartet, überholt der Landkreis Harburg die westlich und östlich angrenzenden Landkreise in der Prognose und weist dort im Jahre 2021 die größte Anzahl (absolut betrachtet) an sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten auf. Für den Zeitraum von 2011 bis 2021 (Prognosewert) betrachtet, wird das Wachstum bei rund 33 % im Landkreis Harburg, rund 19 % im Landkreis Lüneburg und rund 14 % im Landkreis Stade liegen. In Summe wird für alle

zur Süderelbe-Region zählenden Gebietseinheiten aufgrund der Entwicklung der Bürobeschäftigten eine steigende Nachfrage nach modernen Büroflächen indiziert.

SVP-Bürobeschäftigte und SVP-Prognose 2011 bis 2021

absolute Zahlen



Quelle: riwis.de | bulwiengesa

Bruttowertschöpfung der Region mit stabilem Wachstum

Wie im gesamten Bundesgebiet, hat der tertiäre Sektor (Dienstleistungen) gegenüber den anderen Sektoren auch in der Süderelbe-Region in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen und führte zu einer Umverteilung der Beschäftigtenstruktur. Sektorenübergreifend entwickelte sich das Gesamtprodukt der Bruttowertschöpfung positiv. Die Landkreise Harburg und Lüneburg konnten ihre Wertschöpfung im Jahr 2017 um 5 bzw. 4 % gegenüber dem Vorjahr steigern (vgl. folgende Abbildung).

BWS gesamt (indexiert 2011=100)

	LK Harburg	LK Lüneburg	LK Stade
2008	100	100	100
2009	99	98	96
2010	102	103	99
2011	109	111	102
2012	117	110	105
2013	117	115	110
2014	121	120	112
2015	129	124	119
2016	134	131	121
2017	140	137	125

Quelle: riwis.de | bulwiengesa

*Prognose der SVP-Beschäftigten: Die Modellrechnung erfolgt auf Basis eines ökonomischen Modells zur Prognose der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland. Datengrundlage für alle Gebietskörperschaften in Deutschland sind die Daten der Bundesagentur für Arbeit.

Viele Beschäftigte im Dienstleistungsbereich

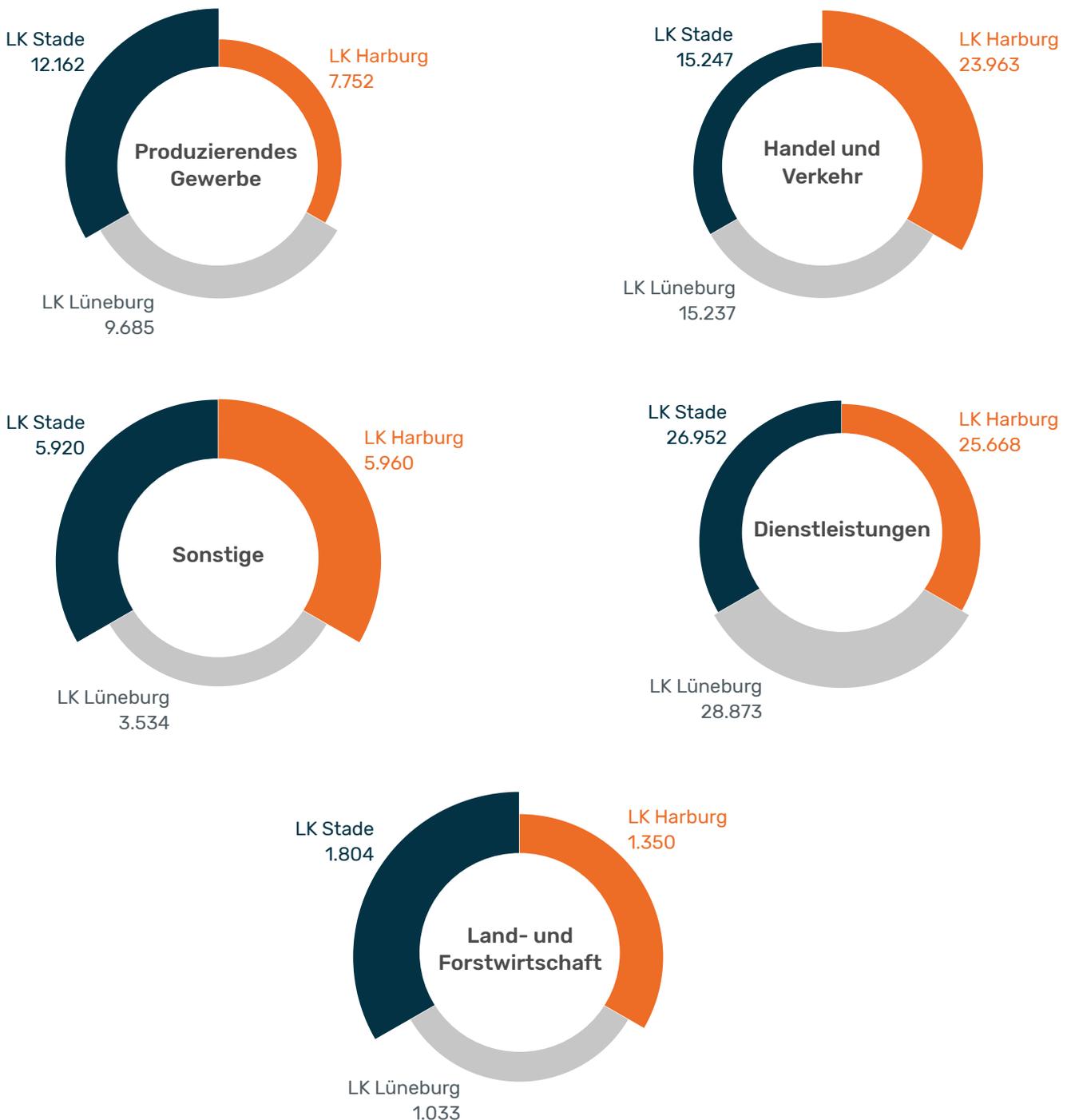
Heruntergebrochen auf die drei Wirtschaftssektoren wird die hohe Relevanz des Dienstleistungsbereiches für die Süderelbe-Region deutlich: Mit bis zu 49 % der beschäftigten Arbeitnehmer stellt der Sektor ein Vielfaches jener Erwerbstätigen dar, die im produzierenden Gewerbe bzw. in der Land- und Forstwirtschaft tätig sind. Mit rund 37 % arbeiten im

Landkreis Harburg annähernd genauso viele Erwerbstätige in den Wirtschaftsbereichen Handel und Verkehr wie im Dienstleistungssektor (knapp 40 %). In den Kreisen Lüneburg und Stade sind etwa ein Viertel der SVP-Beschäftigten im Handel und Verkehr tätig. Der Anteil der Beschäftigten in der Forst- und Landwirtschaft liegt mit 2 bis 3 % in der üblichen Bandbreite der bundesdeutschen Beschäftigungsstruktur.

SVP-Beschäftigte nach Branchen in den Landkreisen

in absoluten Zahlen

2018



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Arbeitslosenquote seit Jahren rückläufig

Die positive Entwicklung der Gesamtwirtschaft der Region drückt sich in einer seit Jahren sinkenden Arbeitslosenquote aus. Im Bezugsjahr 2018 lag diese für die betrachteten Teilräume sogar unterhalb oder im Bereich des bundesweiten Durchschnitts von 5,2 % und des niedersächsischen

Durchschnitts von 5,3 %. Sie erreichte damit den niedrigsten Stand innerhalb des Betrachtungszeitraums. Der Landkreis Harburg zählt mit einer Arbeitslosenquote von zuletzt 3,9 % sogar zu den Spitzenreitern in Niedersachsen. Die Landkreise Lüneburg und Stade bewegen sich mit 5,4 bzw. 5,2 % auf einem ähnlichen Niveau. Auf hamburgischer Seite im Bezirk Harburg liegt die Arbeitslosenquote bei 5,8 %.

Saldi Gewerbean- und -abmeldungen

in absoluten Zahlen

2008



2014



2009



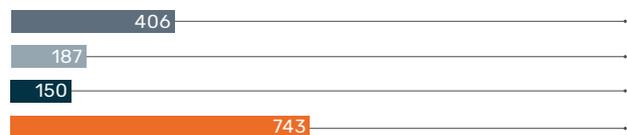
2015



2010



2016



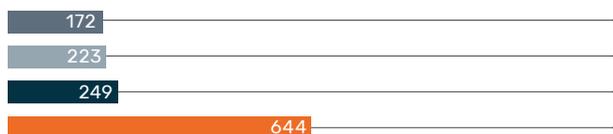
2011



2017



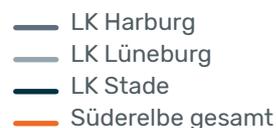
2012



2018



2013



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Gründungsstarker Landkreis Harburg

Insgesamt gesehen ist der Saldo aus Gewerbean- und -abmeldungen in allen Teilregionen im betrachteten Zeitraum fast durchweg positiv. Trotz Schwankungen in den drei Landkreisen fällt der Saldo für die gesamte Süderelbe-Region durchgehend positiv aus. Im Landkreis Lüneburg übersteigt die Anzahl der Abmeldungen in diesem Jahr sogar die Zahl der Gewerbeanmeldungen.

Sehr stabil präsentiert sich der Landkreis Harburg mit im Schnitt rd. 2.840 Gewerbeanmeldungen pro Jahr über die vergangenen zehn Jahre. Auch hier war 2017 mit 2.611 Anmeldungen das schwächste Jahr im gesamten Betrachtungszeitraum.

Der Landkreis Stade verfügt, unter anderem aufgrund eines breit gefächerten Bildungs- und Weiterbildungsangebots, über gut ausgebildete Fachkräfte. Auch vor dem Hintergrund des Ausbaus der verkehrlichen Infrastruktur über die Bundesautobahn A26 nach Hamburg wird erwartet, dass sich Stade als Wirtschaftsstandort weiterhin positiv entwickelt.

In den folgenden Kapiteln werden die wirtschaftlichen Entwicklungen, Branchenschwerpunkte und Immobilienmarktkennzahlen der Süderelbe-Region detaillierter betrachtet.

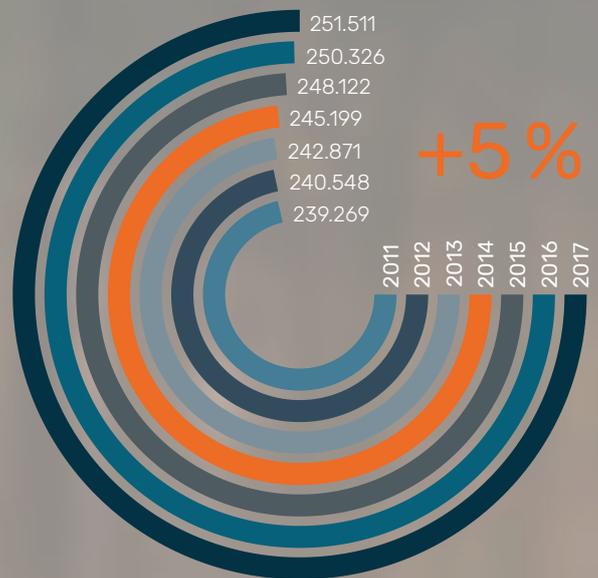
Während die Landkreise Lüneburg und Stade wirtschaftlich stark durch ihre jeweiligen Kernorte geprägt sind, weist der Landkreis Harburg mit Seevetal/Hittfeld, Neu Wulmstorf, Buchholz i.d. Nordheide und Winsen gleich vier vitale Kerne mit einer hohen Dynamik auf. Die polyzentrische Gemeindestruktur des Landkreises ermöglicht eine aktive, auf mehrere Gemeinden verteilte Immobilienwirtschaft.

„Wir verstehen den Landkreis Harburg als städtischen Ergänzungsraum zu Hamburg. Der Landkreis ist noch näher dran als die westlichen und östlichen Anrainer. Entsprechend ist auch die Besiedelung deutlich dichter.“

// Dr. Olaf Krüger, Vorstand Süderelbe AG //

Entwicklung der Einwohnerzahlen

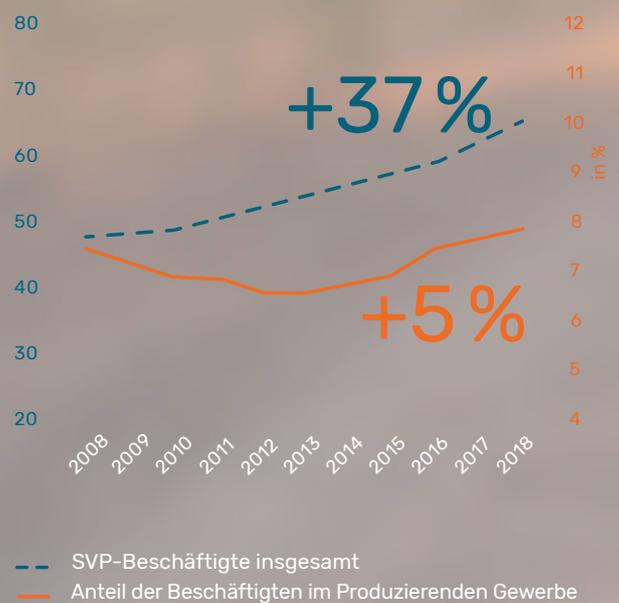
in absoluten Zahlen



Durchschnittliches jährliches Wachstum: 0,91 %

Entwicklung der SVP-Beschäftigung

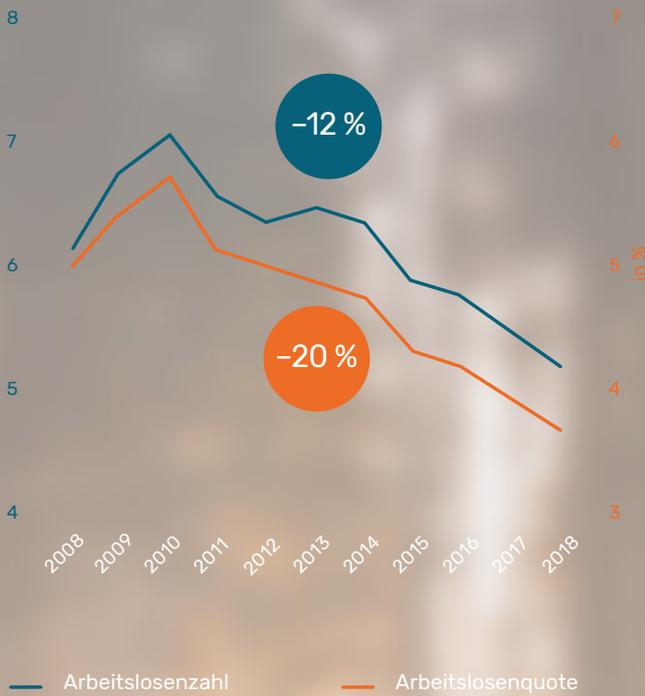
in Tsd.



Datenquelle: niwis.de | bulwiengesa Bildquelle: iStock, Natalia Fedoryszyn

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

in Tsd.



KEY FACTS – LANDKREIS HARBURG

+ 37%

Beschäftigungsanstieg
seit 2008

- > Wirtschaftliche Entwicklung im stetigen Aufwind
- > Zahlreiche Gewerbeanmeldungen in prosperierendem Umfeld
- > Im Mittel werden jedes Jahr ca. 2.840 neue Gewerbe angemeldet
- > Landkreis wächst zunehmend bei sinkender Arbeitslosigkeit
- > Kontinuierliches Einwohnerwachstum

Ökonomische Entwicklung



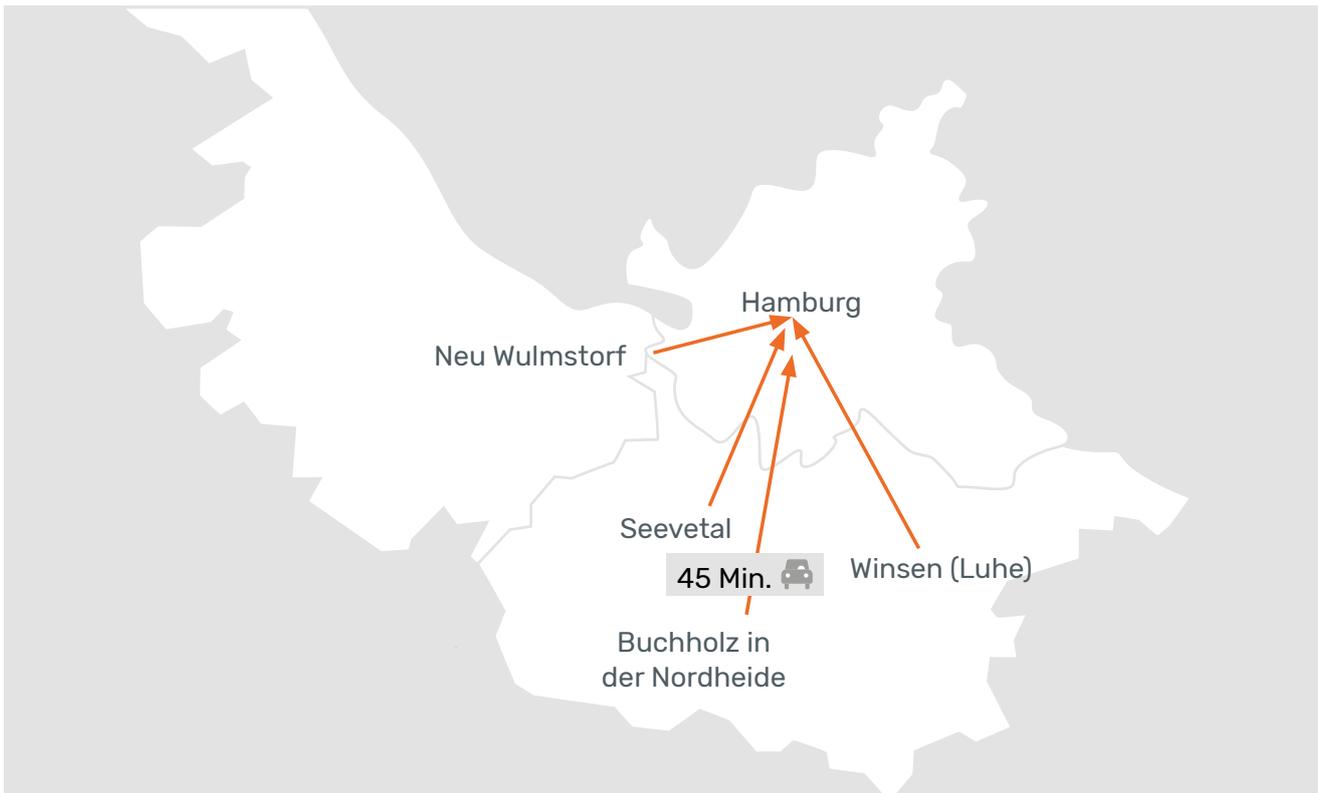
Ø 2.840 pro Jahr

— Gewerbebeanmeldungen — Bruttowertschöpfung

Bruttowertschöpfung
ist seit 2008 jährlich im
Durchschnitt um knapp

 **+ 4%**
gestiegen

Fahrzeiten in die Hamburger Innenstadt aus den vitalen Kernen im Landkreis Harburg



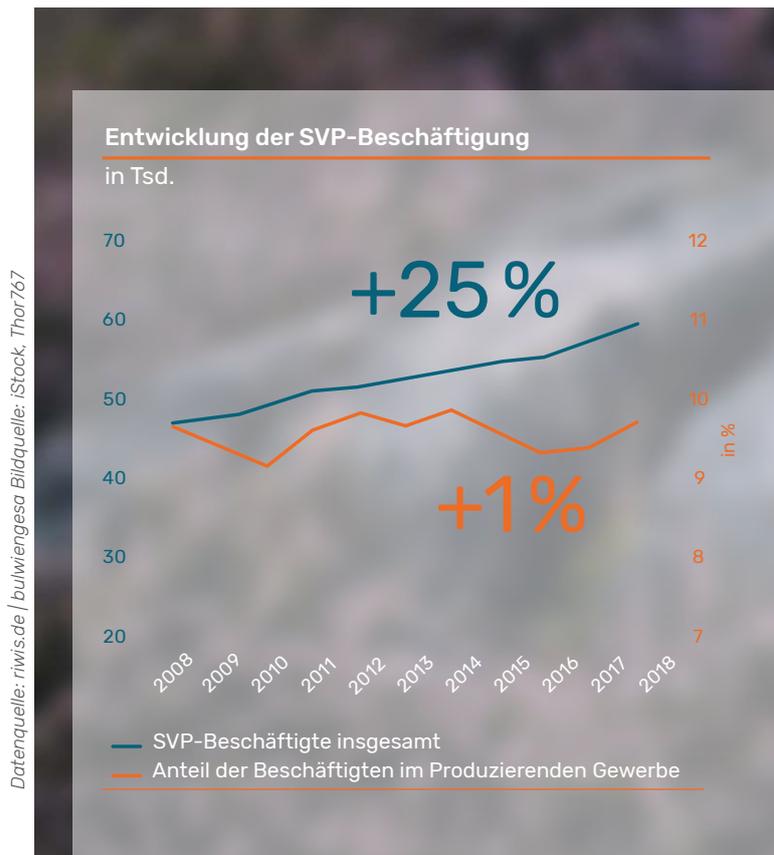
Quelle: Openstreetmap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Für diejenigen attraktiv, die eine gute Verkehrs-anbindung an Hamburg suchen

Der Landkreis Harburg ist verkehrlich sehr gut an die Metro-pole Hamburg angebunden und daher als Wohnstandort für Berufspendler nach Hamburg beliebt. Durch eine vergleichs-weise gute Flächenverfügbarkeit und seine in alle Himmels-richtungen zahlreichen, gut ausgebauten Verkehrsachsen eignet sich der Landkreis zudem als Logistikstandort und wird demzufolge bereits durch vielfältige Akteure aus der Logistikwirtschaft genutzt.

Des Weiteren wird für den Landkreis Harburg, wie im Markt-überblick aufgeführt, ein starker Zuwachs der sozialversi-cherungspflichtig Bürobeschäftigten erwartet. Die Nähe zu Hamburg und die im Verhältnis zu Hamburg in allen Seg-menten günstigeren Miet- und Kaufpreise sorgen für eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung des Immobilienmarktes im Landkreis Harburg. Als direkter Anrainer steht die Immo-bilienmarktentwicklung des Landkreises Harburg dabei immer in einem starken Abhängigkeitsverhältnis zu Hamburg.

Da für die Freie und Hansestadt Hamburg ein anhaltender Nachfragedruck mit einer entsprechenden Preisentwicklung prognostiziert wird, ist davon auszugehen, dass die Nachfrage am Immobilienmarkt auch im Landkreis Harburg weiterhin hoch bleiben wird.



KEY FACTS – LANDKREIS LÜNEBURG

+ 25 %

Beschäftigungsanstieg
seit 2008

- > Konstantes Einwohnerwachstum
- > Wirtschaftlich prosperierendes Umfeld mit stark fallenden Arbeitslosenzahlen

- > Stetig steigende Beschäftigungszahlen (+ 2,2 % jährlich)
- > Bruttowertschöpfung ist seit 2008 jährlich im Mittel um 3,7 % gestiegen
- > Im Mittel werden jedes Jahr ca. 1.750 neue Gewerbe angemeldet

Entwicklung der Einwohnerzahlen

in Tsd.



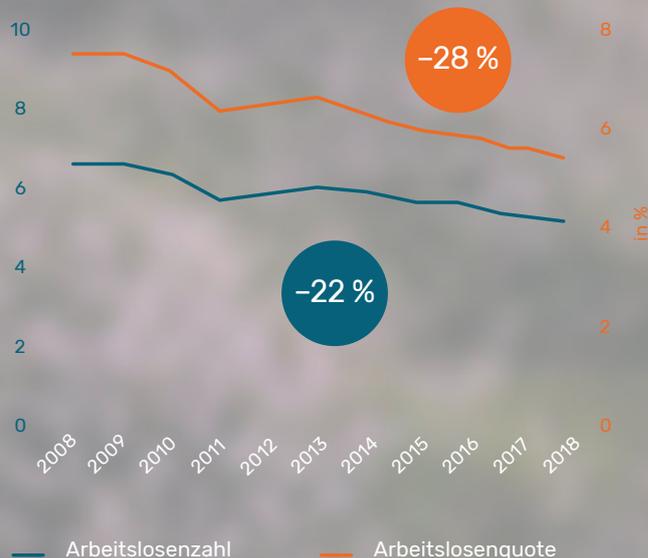
Ökonomische Entwicklung

in Tsd.



Entwicklung der Arbeitslosigkeit

in Tsd.



Landkreis Lüneburg punktet mit vitalem Mittelstand

Während die Landkreise Harburg und Stade mit wirtschaftlichen Schlagwörtern wie Logistik oder Luftfahrttechnik verbunden werden können, wird der Landkreis Lüneburg häufig zunächst als attraktiver Wohn- und Einkaufsstandort wahrgenommen. Ein näherer Blick auf die Wirtschaftsstrukturen zeugt jedoch von einem breit aufgestellten, vitalen Mittelstand, vor allem in der Hansestadt Lüneburg.

Hansestadt Lüneburg ist das pulsierende Herz des Landkreises

Insgesamt ist die Wirtschaft im Landkreis Lüneburg stark durch die Hansestadt Lüneburg als zentraler Ort geprägt. Rund 41 % der Gesamtbevölkerung im Landkreis leben innerhalb der Lüneburger Stadtgrenzen. Einschließlich eines „Speckgürtels“ erhöht sich dieser Anteil nochmals beträchtlich. Auch das Bevölkerungswachstum fällt in der Hansestadt Lüneburg höher als im Landkreis aus. Wachstumstreiber des Landkreises Lüneburg ist die Hansestadt selbst.

„Ein breit aufgestellter, vitaler Mittelstand sorgt für eine sehr hohe Dynamik am Standort Lüneburg.“

// Jürgen Enkelmann, Wirtschaftsförderungs-GmbH für Stadt und Landkreis Lüneburg //

Umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen stärken wirtschaftliches Wachstum

Infrastrukturell ist auch für den Landkreis Lüneburg die Anbindung an die Metropole Hamburg von besonderer Bedeutung. Über die A39/A1 gelangt man per Pkw innerhalb von rund 45 Minuten ins Zentrum Hamburgs. Noch schneller geht es mit dem (tagsüber) halbstündlich verkehrenden Metronom, der von Lüneburg aus 34 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof benötigt. Die ländlichen Gemeinden im Osten und Süden verfügen dagegen über keine direkte Anbindung an die Hauptverkehrsadern und sind, wie der Kaufkraftkarte zu entnehmen ist, insgesamt etwas strukturschwächer aufgestellt. Der Ausbau der A39 in Richtung Südosten ist daher von besonderer Bedeutung und könnte zur positiven Entwicklung dieser Gemeinden beitragen.



Jung. Digital. Lüneburg.

Ein weiterer Standortvorteil für den Landkreis und die Hansestadt Lüneburg ist das aus der Leuphana Universität Lüneburg herrührende Fachkräftepotenzial. Mit seinem umfassenden Studienangebot ist Lüneburg hier zukunftsgerichtet aufgestellt. Aus dem universitären Umfeld heraus bietet die Stadt zudem einen innovationsfördernden Nährboden für die lokale Start-up-Szene.



Bildquelle: webnetz GmbH

„Die Fachkräfte, die man als Unternehmen haben will, sind häufig diejenigen, die in der Familienplanung stecken. Für diese sind die Süderelbe-Region und Lüneburg im Speziellen schon aus finanziellen Gesichtspunkten häufig interessant.“

// Sebastian Loock, CEO webnetz GmbH //

Ein Beispiel für ein derartiges Start-up-Unternehmen stellt die Online-Marketing-Agentur webnetz dar. Die Agentur wurde 2009 gegründet und ist in den neun Jahren ihres Bestehens auf über 100 Mitarbeiter angewachsen.

Ihr erstes Büro hatte das junge Unternehmen im e.novum. Das Innovations- und Gründungszentrum mit Sitz in der Nähe der Universität bietet auf insgesamt rund 2.500 qm Bürofläche vor allem jungen und innovativen Start-ups aus der Technologieszene die Möglichkeit, sich zu etablieren und zu wachsen.

In Lüneburg gehen Wissenschaft und Praxis Hand in Hand

Die Nähe zur Universität ist für webnetz von besonderer Bedeutung. Sowohl von Seiten der Praxis als auch der Wissenschaft wird ein aktives Miteinander gelebt.

Das Unternehmen setzt dabei ganz bewusst auf den Standort Lüneburg: Die Nähe zur Universität bietet die Möglichkeit, gut ausgebildetes Fachpersonal zu finden. Das attraktive Wohnumfeld und die Nähe zu Hamburg erleichtern darüber hinaus die Arbeitsplatzwahl in und um Lüneburg.

Die Kooperation zwischen Universität und Wirtschaft zur Schaffung wissensbasierter Arbeitsplätze steht dabei im Blickpunkt der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung Lüneburgs.

Lüneburg als Zentrum des 3D-Drucks

Mit der Bionic Production AG hat sich ein innovatives Unternehmen des 3D-Drucks auf dem Gelände der Universität in Lüneburg-Volgershall angesiedelt. Weitere kleine und mittelständische Unternehmen, die sich mit der additiven Fertigung befassen, sind willkommen, sich ebenfalls auf dem geplanten 3D-Druck-Campus anzusiedeln, um das Know-how der additiven Fertigung lokal zu bündeln. Eine intensive Zusammenarbeit mit der Fraunhofer-Einrichtung für additive Fertigung IAPT in Hamburg besteht bereits. Als interkommunales Projekt zwischen der Stadt Lüneburg und der Samtgemeinde Gellersen geplant, beinhaltet es auch die Schaffung neuen Wohnraums.

KEY FACTS – LANDKREIS STADE

+ 25 %

Anstieg der Bruttowertschöpfung seit 2008

> Konstantes Einwohnerwachstum

> Stetig steigende Beschäftigungszahlen (+ 2 % jährlicher Durchschnitt)

> Bruttowertschöpfung ist seit 2008 jährlich im Mittel um gute 2 % gestiegen

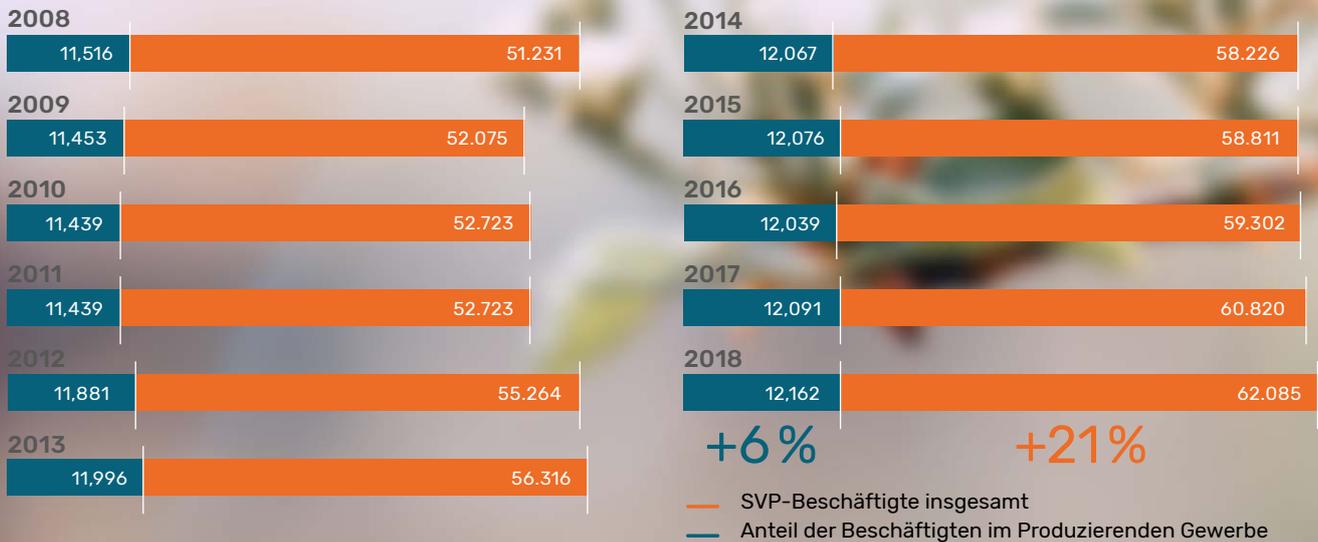
Entwicklung der Einwohnerzahlen

in Tsd.

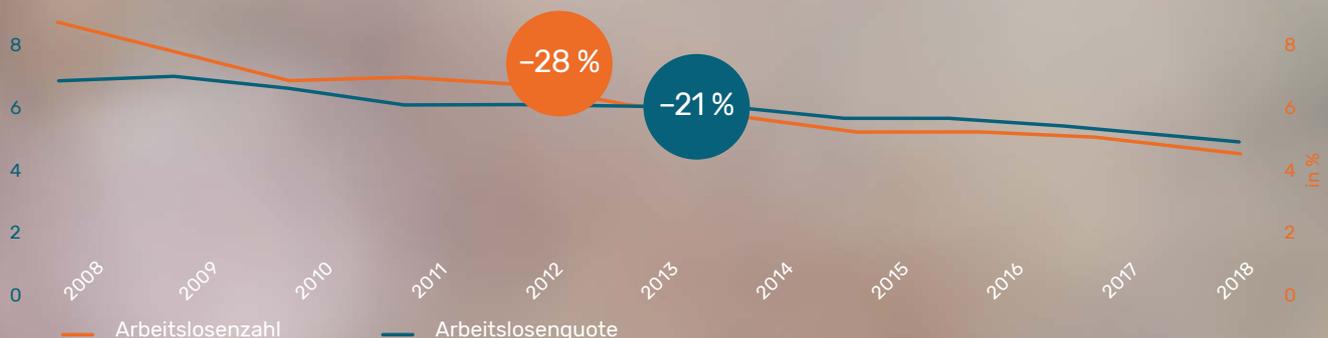


Entwicklung der SVP-Beschäftigten

in Tsd.



Entwicklung der Arbeitslosigkeit



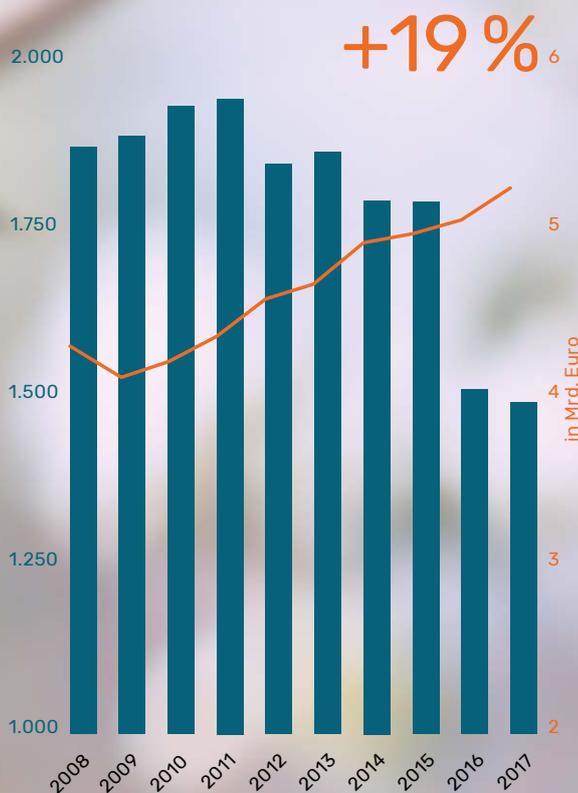
Im Mittel werden
jedes Jahr ca.

 **1.750**

neue Gewerbe
angemeldet



Ökonomische Entwicklung



Ø 1.750 pro Jahr

- Gewerbebeanmeldungen
- Bruttowertschöpfung

Der Landkreis Stade ist vielseitig: Einerseits das „Alte Land“, Europas größtes zusammenhängendes Obstanbaugebiet, das enorme touristische Potenziale generiert, und andererseits Kernbranchen und dominante Betriebe, die das Wirtschaftsgeschehen in Stade in erheblichem Maß beeinflussen. Mit den Hansestädten Stade und Buxtehude wird der Landkreis von zwei großen Städten entscheidend geprägt. Mit der 2004 gegründeten „hochschule 21“ in Buxtehude, die sich hinsichtlich der Studierendenzahlen seit der Gründung auf stetigem Wachstumskurs befindet, und dem Hansecampus der PFH Göttingen in Stade sind zudem zwei Hochschulen im Landkreis vertreten. Hinzu kommen mit den Airbuswerken in Stade und Buxtehude Ausbildungsstätten mit hoch qualifizierten Mitarbeitern. Überhaupt stellt Airbus einen der wichtigsten Arbeitgeber und gemeinsam mit den um Airbus herum organisierten Firmen wesentlichen Innovationstreiber im Landkreis dar.

Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa Bildquelle: iStock, Nestea06

„CFK-Valley“ Stade

Kohlefaserverbundwerkstoffe (CFK) – hinter diesem Begriff versteckt sich eine vor allem im Flugzeugbau immer bedeutendere und zukunftsweisende Technologie. Der Schwerpunkt liegt in der anwendungsorientierten Forschung. In Stade hat sich das CFK NORD etabliert und vernetzt Anwender wie beispielsweise Airbus mit Forschungseinrichtungen wie der Fraunhofer-Gesellschaft, dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt und umliegenden Hochschulen (u. a. hochschule 21 in Buxtehude, TU Hamburg oder auch TU Braunschweig und Leibniz Universität Hannover).



Bildquelle: Projektentwicklung Stade

FORSCHUNGSZENTRUM CFK NORD

ADRESSE

Ottenbecker Damm 12,
21684 Stade

BAUJAHR

2010

EIGENTÜMER

CFK NORD
Anlagengesellschaft

**GRÖSSE
(NUTZFLÄCHE)**

18.600 qm

**INVESTITIONS-
VOLUMEN GEBÄUDE**

rund 26,3 Mio. €

„Mit Hilfe des CFK-Valley wurden in den vergangenen 15 Jahren rund 3.000 neue Arbeitsplätze in der Region geschaffen. Überwiegend sind dies hochqualifizierte Tätigkeiten.“

// Thomas Friedrichs, Wirtschaftsförderung Hansestadt Stade //

„Der Landkreis Stade ist in seinen heutigen Strukturen nicht mehr vergleichbar mit den Strukturen von vor 20 Jahren. Nahezu alle Rahmenbedingungen haben sich massiv verbessert. Und dieser Trend setzt sich in Zukunft fort.“

// Ralf Achim Rotsch, Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Stade //

Um dem Anspruch gerecht zu werden, auf höchstem Niveau zu forschen und gleichzeitig die Nähe zu den Anwendern in der Wirtschaft zu gewährleisten, hat sich der Verein CFK-Valley Stade gegründet. Rund 120 Unternehmen und Forschungseinrichtungen arbeiten zusammen, um neue Prozesse, Verfahren und Produkte im Leichtbau mit CFK und Faserverbundwerkstoffen zu entwickeln und umzusetzen.

Schiffahrtsantrieb der Zukunft aus Stade?

Der Landkreis Stade kann in seiner Wirtschaftsstruktur allerdings nicht allein auf die Luftfahrttechnologie reduziert werden. Mit Blick auf die Anzahl und Auswahl namhafter Unternehmen wird deutlich, dass mit Dow Chemical ein weiterer prägender Großbetrieb am Standort vertreten ist. Mit rund 1.300 Mitarbeitern am Standort Stade stellt Dow neben Airbus einen weiteren wichtigen einzelbetrieblichen Arbeitgeber in der Region dar. Der DowDuPont-Konzern ist der weltweit größte Konzern der chemischen Industrie und plant gemeinsam mit der Hanseatic Energy Hub GmbH aktuell zudem den Aufbau von Deutschlands erstem LNG-Terminal. Zukünftig könnten über das LNG-Terminal rund 15 % des gesamtdeutschen Erdgasbedarfs gedeckt werden.

Die genannten Beispiele belegen die hohe Innovationskraft, die aus den Großbetrieben (Airbus und Dow Chemical) heraus mit den lokalen Partnern und Zulieferern dem Landkreis Stade innewohnt.

Von dieser Innovationsfähigkeit profitieren auch die zahlreichen mittelständischen Betriebe im Landkreis Stade. Viele davon sind sogenannte „Hidden Champions“, also Weltmarktführer in einem oftmals kleineren Spezialsegment, wie beispielsweise die Claudius Peters Group GmbH (Schüttgut- und Verfahrenstechnik) aus Buxtehude, die Firma Hatecke (Hersteller von Freifall-Rettungsbooten) in Drochtersen oder auch W. von der Heyde (Sondermaschinenbau) in Stade.

Infrastruktur – Schiene top, Autobahnausbau auf dem Weg

Vor allem im schienengebundenen Verkehr sind die Hansestädte Stade und Buxtehude per Regionalexpress und S-Bahn (inkl. Einbettung in den Hamburger Verkehrsverbund) mit der Metropole Hamburg verbunden.

Im Straßenverkehr ist hinsichtlich der Umlandanbindung aufgrund der unzureichenden Autobahnanbindung hingegen noch Verbesserungspotenzial gegeben. Der derzeit stattfindende Ausbau der A26 sowie der geplante Ausbau der A20 werden dieses Manko jedoch in absehbarer Zeit beheben und voraussichtlich weitere Wachstumsimpulse geben.

So ist davon auszugehen, dass sich die positive Entwicklung der jüngeren Vergangenheit aufgrund der weiter verbesserten Standortfaktoren auch zukünftig fortsetzen wird.

KEY FACTS – BEZIRK HAMBURG-HARBURG

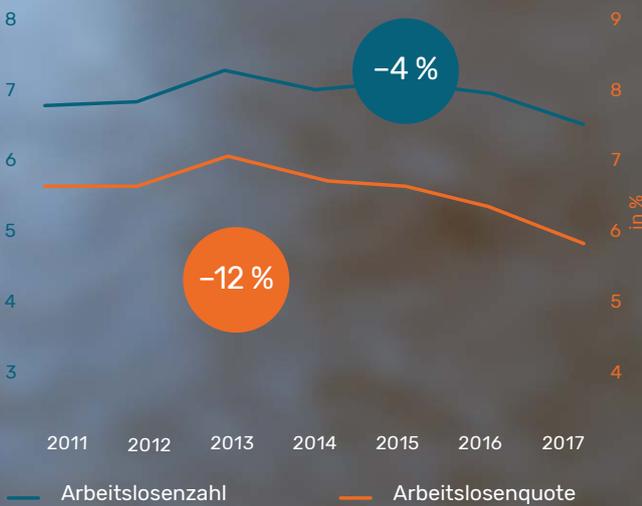
+ 1%

Durchschnittliches jährliches Einwohnerwachstum

> Zuwachs um rund 12.500 Einwohner (2008 - 2017)

> Die Anzahl der SVP-Beschäftigten ist seit 2009 um 28% gestiegen

Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Entwicklung der SVP-Beschäftigten

in Tsd.



Der im Südwesten Hamburgs gelegene Bezirk Harburg sowie der ebenfalls südlich der Elbe gelegene Airbus-Standort Finkenwerder sind Teil der Süderelbe-Region. Bezüglich der Einwohner bildet der Stadtteil Harburg den Kern des Bezirks. Hier ist auch die Technische Universität Hamburg (TUHH) angesiedelt.

In den vergangenen Jahren hat sich der Bezirk Harburg wirtschaftlich sehr positiv entwickelt. So liegt das durchschnittliche jährliche Beschäftigtenwachstum mit rd. 3% seit 2009 deutlich oberhalb des durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstums im selben Zeitraum (+1%).

Einhergehend damit ist die Arbeitslosenquote seit dem Jahr 2013 stetig gesunken. Eine Vielzahl der neuen Arbeitsplätze entstand dabei im hoch qualifizierten Bereich in den Kernbranchen Harburgs (bspw. Aviation und Maritime Technologien). Neben städtebaulichen Entwicklungen, wie dem Harburger Binnenhafen, sind in erheblichem Maße der Ausbau und die Entwicklungen rund um die Technische Universität für diesen positiven Trend mitverantwortlich.

- > Etwa 63.000 SVP-Beschäftigte insgesamt
- > Die Arbeitslosenquote ist seit 2011 um 12 % gesunken

+ 3 %

Durchschnittliches jährliches Beschäftigtenwachstum

Entwicklung der Einwohnerzahlen



„Wir sind hier ein Technologiequartier bzw. Teil eines Quartiers von Airbus über das ZAL (Zentrum für angewandte Luftfahrt, Anm. d. Redaktion), den Binnenhafen bis zum Elbecampus der Handwerkskammer. Die fünf Schwerpunkte (Aviation, Maritime Technologien, Logistik, Prozesstechnik, Digitale Produktion) der TUHH sind diejenigen, die man in der Süderelbe-Region vorfindet. Die TUHH ist der Nukleus.“

// Christoph Birkel, Geschäftsführer des hit-Technoparks und Aufsichtsratsvorsitzender der Süderelbe AG //



Bildquelle: CFK NORD

Die TU wächst – und mit ihr die Innovationskraft

Ein Ausbau der TUHH von derzeit rund 7.800 auf zukünftig 10.000 Studierende ist geplant. Daraus rekrutiert sich ein hohes Potenzial an hoch qualifizierten Arbeitskräften, die über eine frühzeitige Verzahnung von Wirtschaft und Wissenschaft in der Region gehalten werden sollen.

Um Ausgründungen und Wachstum von bestehenden Unternehmen zu fördern, muss ein entsprechendes räumliches Angebot geschaffen werden. Im hit-Technopark haben sich auf 30.000 qm Fläche insgesamt 111 kleine bis mittelständische Unternehmen angesiedelt. Das Gros davon hat eine Größe von fünf bis zehn Mitarbeitern. Im hit-Technopark wird nicht nur die notwendige Infrastruktur bereitgestellt, sondern eine ganzheitliche Betreuung geboten.

Leerstand gibt es im hit-Technopark praktisch keinen. Ganz im Gegenteil. Unweit des bestehenden Areals wird es künftig eine Erweiterung geben, um den Bedarf decken zu können. Demnach seien vor allem Fertigungsstätten in Form kleiner Hallen in einer Größenordnung von 100 bis 200 qm gefragt.

Entwicklungsprojekt Harburger Binnenhafen

Spätestens im Zuge der Internationalen Bauausstellung 2006 hat die Entwicklung des Harburger Binnenhafens auf einer Fläche von etwa 100 ha an Dynamik gewonnen. Im Jahr 2006 wurden im Rahmen eines landschaftsplanerischen Wettbewerbs erste konkrete Planungen vorgelegt, das Hafengebiet zu einem Wohn-, Büro- und Freizeitquartier umzugestalten. Der von der Stadt Hamburg erarbeitete Orientierungsrahmen verfolgt das Ziel, ein Mischgebiet neuen Typus zu schaffen, mit einem Mix aus attraktiven Wohnquartieren sowie der Ansiedlung hochwertigen Gewerbes. Das Areal wurde 2010 aus dem Hafengebiet entlassen und auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses die Bebauungsplanung geschaffen.

Nachdem im Jahr 2009 die Landschaftsarbeiten aufgenommen wurden, erfolgten in den letzten Jahren Bau und Fertigstellung verschiedener Bauprojekte im Entwicklungsgebiet. Der 2012 fertiggestellte 1,5 ha große Park auf der Harburger Schlossinsel umfasst den einzig erhaltenen Teil des Harburger Schlosses, ein etwa 1,4 ha großes Netz aus Freiräumen und Wegeverbindungen sowie verschiedene Hochbauprojekte. Hierzu gehören bspw. die im Jahr 2014 fertiggestellte und 162 Wohneinheiten umfassende Marina auf der Schlossinsel, das 45 Wohneinheiten sowie eine Kita umfassende Projekt Quartier am Park sowie das ursprünglich gewerblich genutzte, 170 Wohneinheiten umfassende Projekt Maritimes Wohnen am Kaufhauskanal, fertiggestellt im Jahr 2013. Im südöstlichen Plangebiet entstanden bis 2015 das 63 Wohneinheiten umfassende Wohnen am Hafencampus sowie das studentische Wohnen am Schellerdamm mit 61 Wohngemeinschaften und Einzelappartements sowie Gemeinschaftsflächen. Im Segment Büro entsteht bis 2019 der Hamburg Innovation Port (HIP). Durch eine Kooperation zwischen dem Investor H.C. Hagemann und der Harburger Binnenhafen GmbH und eine Investition von ca. 150 Millionen

„Wir sind nicht nur Vermieter, sondern Innovationsplattform. Wir möchten Firmen inhaltlich nach vorne bringen. Dabei legen wir besonderen Wert darauf, das Netzwerk zu fördern und interdisziplinäre Akteure zusammenzubringen, damit sie voneinander profitieren.“

// Christoph Birkel, Geschäftsführer des hit-Technoparks und Aufsichtsratsvorsitzender der Süderelbe AG //

Euro wird hier ein Technologie- und Innovationsstandort mit einer Bruttogeschossfläche von 60.000 qm geschaffen. Ankermieter des Objektes wird die Technische Universität Hamburg (TUHH) sein. Durch die Ansiedlung des Instituts für Lufttransportsysteme des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) und des Fraunhofer-Centers für Maritime Logistik und Dienstleistungen (CML) sowie die Schaffung großzügiger Flächen für innovative und technologieaffine Unternehmen der Privatwirtschaft wird die Vernetzung von Wirtschaft und Wissenschaft ermöglicht und der Nährboden für eine aktive Start-up-Szene geschaffen. Zu diesem Zweck werden gezielt Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Produktion, Transport sowie Medizintechnik gesucht, um Synergien mit den Forschungseinrichtungen zu schaffen. Neben universitären Einrichtungen und Büroflächen entstehen Flächen für Handel und Hotel- bzw. Kongressnutzungen. Insgesamt werden hier ca. 2.500 Arbeitsplätze geschaffen.

Mit dem Projekt verfolgen der Hamburger Senat und der Bezirk Harburg gemeinsam das Ziel, einen Innovationsstandort mit den bestmöglichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um innovative Ideen zur Marktreife zu bringen, Produkte zu entwickeln und Unternehmen zu gründen und anzusiedeln. Im ersten Bauabschnitt entsteht das HIP One mit einer Fläche von 6.000 qm, das noch in diesem Jahr fertiggestellt wird. Hier wird das Institut für Umwelttechnik und Energiewirtschaft der TUHH einziehen. Im zweiten Bauabschnitt werden bis 2021 ca. 20.000 qm für Unternehmen, universitäre Nutzungen sowie Gastronomie- und Freizeitangebote entstehen. Die Fertigstellung des Projektes ist für das Jahr 2023 terminiert, wenn der dritte und vierte Bauabschnitt abgeschlossen sein werden. Neben Parkflächen werden hier insbesondere Entwicklungs- und Büroflächen sowie Labore und Werkstätten entstehen.

Im östlichen Binnenhafen wird bis zum Jahr 2023 das derzeit in Planung befindliche Neuländer Quarree mit 100.000 qm Nutzfläche zu den Zwecken Wohnen und Arbeiten gebaut. Durch die Mischung aus modernen Wohn- und Büroobjekten, die in die bestehende denkmalgeschützte Architektur eingebettet werden, entsteht somit ein urbaner Wohn- und Arbeitsstandort. Mit dem „channel hamburg“ hat sich am

Standort ein Zusammenschluss aus verschiedenen Unternehmen der Hightech-Branche gebildet.

Darüber hinaus laufen die Planungen für den Innovationspark Harburg, der aufgrund seiner Lage die künftige Verbindung zwischen dem Binnenhafen und dem hit-Technopark darstellt. Im direkten Umfeld der TUHH bieten sich beste Voraussetzungen für den Wissenstransfer zwischen Unternehmen und Hochschulen.

QUARTIER HARBURGER BINNENHAFFEN

BÜRO

Bürofläche: ca. 175.000 qm

WOHNEN

Wohnfläche: ca. 52.000 qm

Wohneinheiten: ca. 550 WE



channel hamburg e.V. / Falcon Crest

DER GEWERBEIMMOBILIENMARKT IN DER SÜDERELBE-REGION

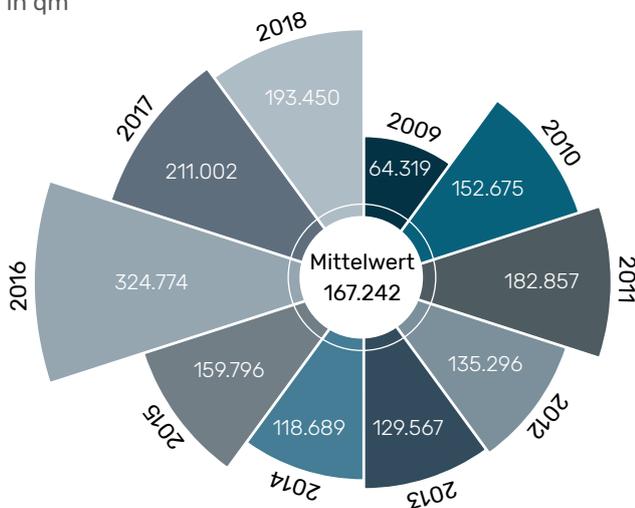
Starke Entwicklung setzt sich fort

Entwicklung des Logistikimmobilienmarkts
Neben dem Wohnimmobilienmarkt ist der Logistikimmobilienmarkt immobilienwirtschaftlich gesehen der bedeutendste in der Süderelbe-Region. Gemittelt über einen Zeitraum von zehn Jahren beträgt der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz rund 167.242 qm. Zur Einordnung: Das entspricht über 29 % des durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatzes der gesamten Logistikregion (Hansestadt Hamburg und deren Umland).

Dabei ist zu beobachten, dass insbesondere Kleinvermietungen von unter 3.000 qm deutlich zunehmen. Im Jahr 2018 hatten diese gegenüber dem Vorjahr bezogen auf die Anzahl einen Zuwachs um rund 60 %. Dennoch ist festzuhalten, dass vor allem die größeren Entwicklungen prägend für den Gesamtflächenumsatz sind.

Flächenumsätze Logistik Region Süderelbe

in qm



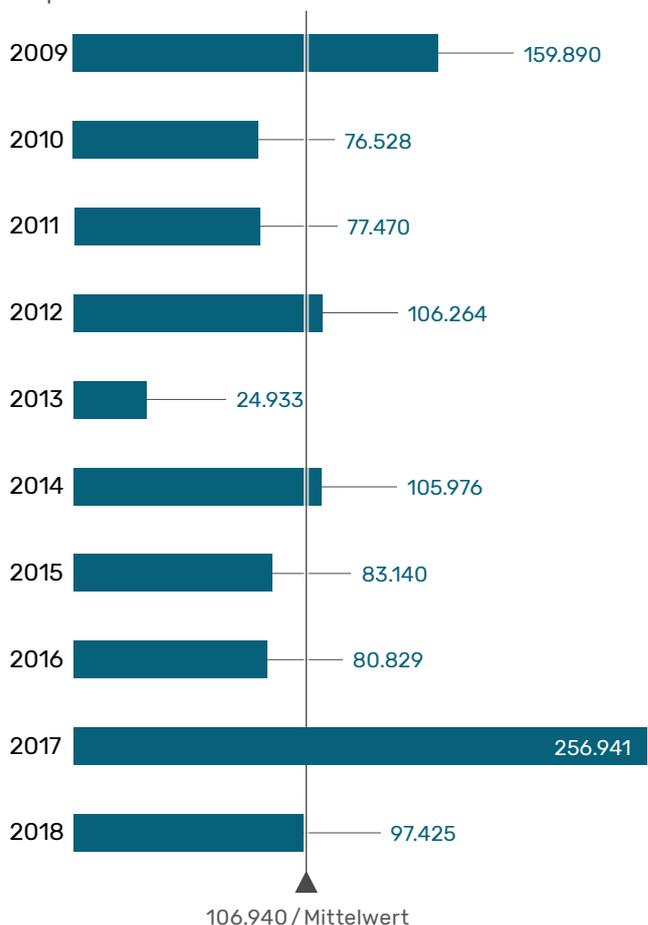
Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Ein Blick auf die Grafik macht deutlich, dass vor allem die Jahre 2016 bis 2018 überdurchschnittlich verlaufen sind. Der Mietvertragsabschluss des Amazon-Zentrallagers in Winsen (Luhe) mit einer Fläche von 128.000 qm ist ursächlich für den Anstieg im Jahr 2016. In den Jahren 2017 und 2018 sorgt eine vergleichsweise große Zahl von Vermietungen im Größenbereich zwischen 10.000 qm und 30.000 qm für den immer noch deutlich über dem Schnitt liegenden Flächenumsatz. Als Umsatztreiber im Jahr 2017 sind vor allem die in direkter Nachbarschaft befindlichen Gebiete Logistikpark EuroLog Rade in Wenzendorf sowie VGP Park Hamburg in Neu Wulmstorf zu nennen.

Schaut man auf die fertiggestellte Logistikfläche im selben Betrachtungszeitraum, so zeichnet sich ein grundsätzlich ähnliches und zu den Flächenumsätzen passendes Bild.

Zeitreihe fertiggestellte Logistikfläche in der Süderelbe-Region

in qm



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

In den vergangenen zehn Jahren wurden im Schnitt jährlich annähernd 100.000 qm Logistikfläche in der Süderelbe-Region realisiert. Liegt der Anteil an der gesamten Logistikregion Hamburg bei den Flächenumsätzen noch bei etwas unter einem Drittel, so ist es bei der fertiggestellten Logistikfläche sogar ein Anteil von rund 44 %. Die Süderelbe-Region trägt somit maßgeblich zur Entwicklung in dieser Immobilienklasse bei. Auch bei den Fertigstellungen ist der starke Ausschlag im Jahr 2017 u. a. mit der Inbetriebnahme des Amazon-Zentrallagers zu erklären. Im Jahr 2018 ist die Anzahl der fertiggestellten Fläche wieder im Bereich des Durchschnittsniveaus.

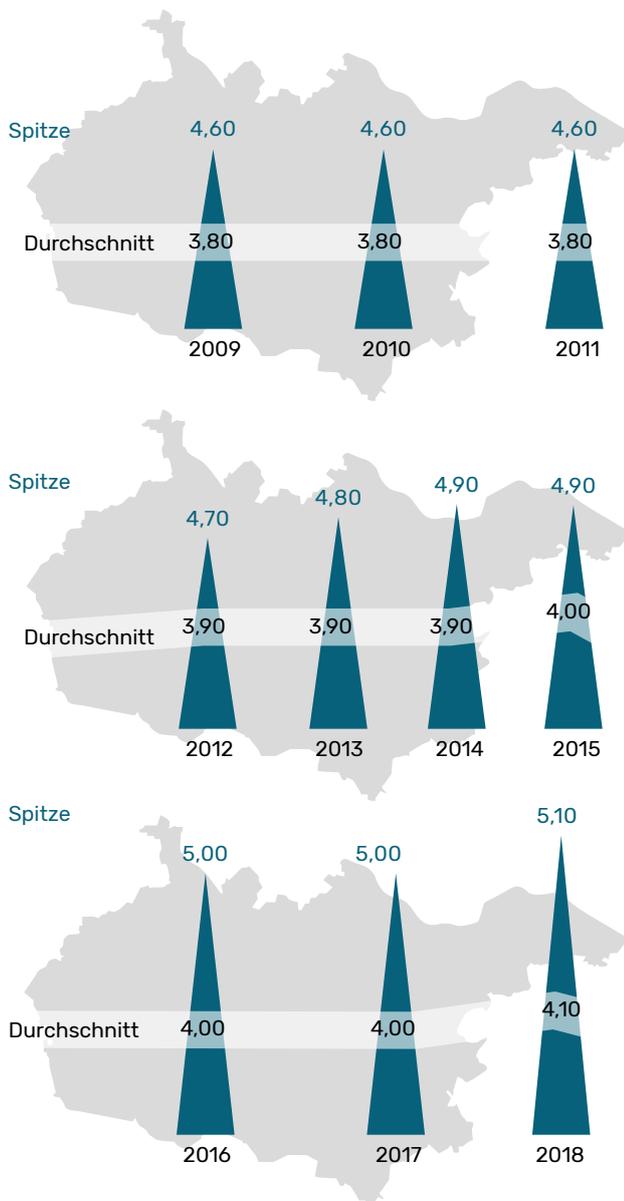
Der Vergleich zwischen Flächenumsatz (auch 2018 noch überdurchschnittlich) und fertiggestellter Fläche macht deutlich, dass die Flächennachfrage nach wie vor hoch ist. Das Nachfragepotenzial in Verbindung mit etwas geringer ausfallender Neubautätigkeit erhöht entsprechend auch den Druck auf die Mieten in den Gebietseinheiten der Süderelbe-Region.

Mietpreisentwicklung Lager- und Logistikhallen im Landkreis Harburg

Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt konnte ein steter Anstieg der Mieten für Lager- und Logistikhallen im Landkreis Harburg beobachtet werden.

Mietniveau Lager- und Logistikhallen

in Euro/qm (Landkreis Harburg)



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Die höchsten Preise in diesem Segment werden in Seevetal und Neu Wulmstorf erzielt, während das Mietniveau in Buchholz i.d. Nordheide und Winsen etwas geringer ist.

Geprägt wird der Markt vorrangig durch Großprojekte wie die kürzlich realisierten und bereits genannten Projekte VGP Park in Neu Wulmstorf und das Amazon-Zentrallager in Winsen (Luhe).



Bildquelle: Amazon

AMAZON-ZENTRALLAGER

ADRESSE

Borgwardstraße 10,
21423 Winsen (Luhe)

EIGENTÜMER

IDI Gazeley

GRÖSSE GRUNDSTÜCK

200.000 qm

GESAMTNUTZFLÄCHE

128.000 qm

INVESTITIONSVOLUMEN

110 Mio. Euro

BAUJAHR

2016-2017

VGP PARK

ADRESSE

Bei der Lehmkuhle,
21629 Neu Wulmstorf

EIGENTÜMER

VGP NV

GRÖSSE GRUNDSTÜCK

520.000 qm

GESAMTNUTZFLÄCHE

274.000 qm

INVESTITIONSVOLUMEN

n/a

BAUJAHR

2014-2018



Bildquelle: VGP

In Thieshope/Tangendorf ist derzeit ein weiteres Gewerbegebiet zur Logistikansiedlung geplant. Frühestens ab 2022 sollen dort auf insgesamt rund 420.000 qm vorrangig Logistikbetriebe angesiedelt werden. Perspektivisch soll der Fokus dabei jedoch nicht mehr so stark auf der reinen Lagerlogistik, sondern stärker auf dienstleistungsorientierten und innovativen Tätigkeitsfeldern liegen.

„Der Landkreis Harburg ist durch eine Vielfalt hochmoderner und attraktiver Logistikstandorte geprägt. Die Logistikwirtschaft schätzt dieses Angebot. Das lässt sich auch an der Beschäftigtenzahl in der Logistikbranche ablesen, die 2018 im Landkreis Harburg bei über 16 % lag.“

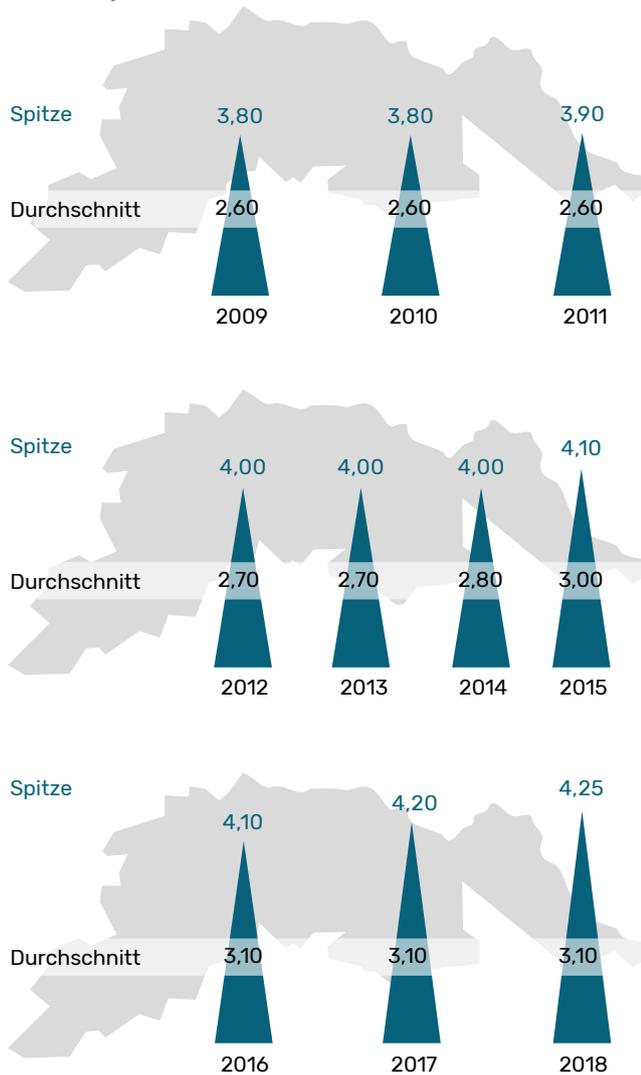
// Martin Stoppel, Projektmanager Immobilienservice der Süderelbe AG //

Mietpreisentwicklung Lager-/Logistikflächen im Landkreis Lüneburg

Auch im Landkreis Lüneburg ist vor allem bei der Spitzenmiete für Lager- und Logistikhallen ein stetiger Anstieg zu verzeichnen. Mit 4,30 Euro/qm liegt die Spitzenmiete auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Die Durchschnittsmiete ist v. a. zwischen 2011 und 2016 stark angestiegen, seitdem aber stabil, was auch durch vergleichsweise geringe Neubauaktivitäten zu erklären ist.

Entwicklung des Mietniveaus Lager- und Logistikhallen im Landkreis Lüneburg

in Euro/qm



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Bildquelle: Martin Barraud



Bezogen auf den gesamten Betrachtungszeitraum beträgt der Anstieg rund 19 % bei der Durchschnittsmiete und rund 12 % bei der Spitzenmiete. Die Mietpreissteigerungen fallen damit insgesamt etwas stärker aus als in den benachbarten Landkreisen Harburg und Stade.

Der zügig erreichte Verkauf der Gewerbegebiete Bilmer Berg I und Bardowick verdeutlicht die nach wie vor hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen im Landkreis Lüneburg. Mit dem Gewerbegebiet Radbruch schaffte die Gemeinde neue attraktive Angebote, um dieser Nachfrage gerecht zu werden. Das kann aber nur ein erster Schritt sein.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung im gewerblichen Immobiliensektor spiegelt sich u. a. durch Investitionen des Mittelstandes in die Weiter- und Neuentwicklung der eigenen Immobilien wider.

Beispielhaft hierfür steht das neue Logistikzentrum des Männermode-Konzerns Roy Robson. Auf einem 5,5 Hektar umfassenden Grundstück ist hier ein Lager- und Distributionszentrum mit rund 8.100 qm Nutzfläche entstanden.



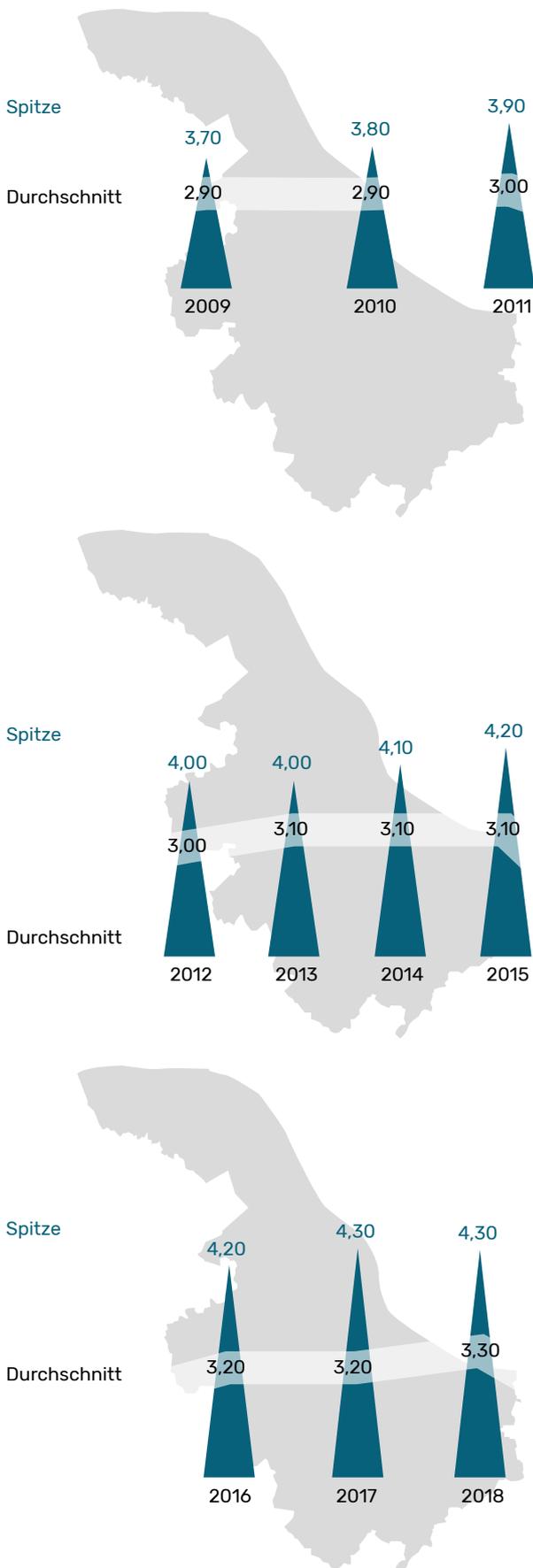
Bildquelle: Wirtschaftsförderung Lüneburg

Mietpreisentwicklung Lager-/Logistikflächen im Landkreis Stade

Ein moderater Anstieg der Preise für Gewerbeimmobilien ist auch im Landkreis Stade erkennbar. Vor allem die in Buxtehude im Jahr 2018 erzielte Spitzenmiete für Logistikobjekte bewegt sich mit 4,30 Euro/qm – wie auch im Landkreis Lüneburg – auf einem vergleichsweise hohen Niveau. In der Hansestadt Stade liegt die Spitzenmiete im selben Jahr rund 0,40 Euro niedriger. Bei der Durchschnittsmiete hingegen bewegen sich die beiden Kernorte des Landkreises auf einem vergleichbaren Niveau von 3,30 Euro/qm Logistikfläche.

Entwicklung des Mietniveaus Lager- und Logistikhallen im Landkreis Stade

in Euro/qm



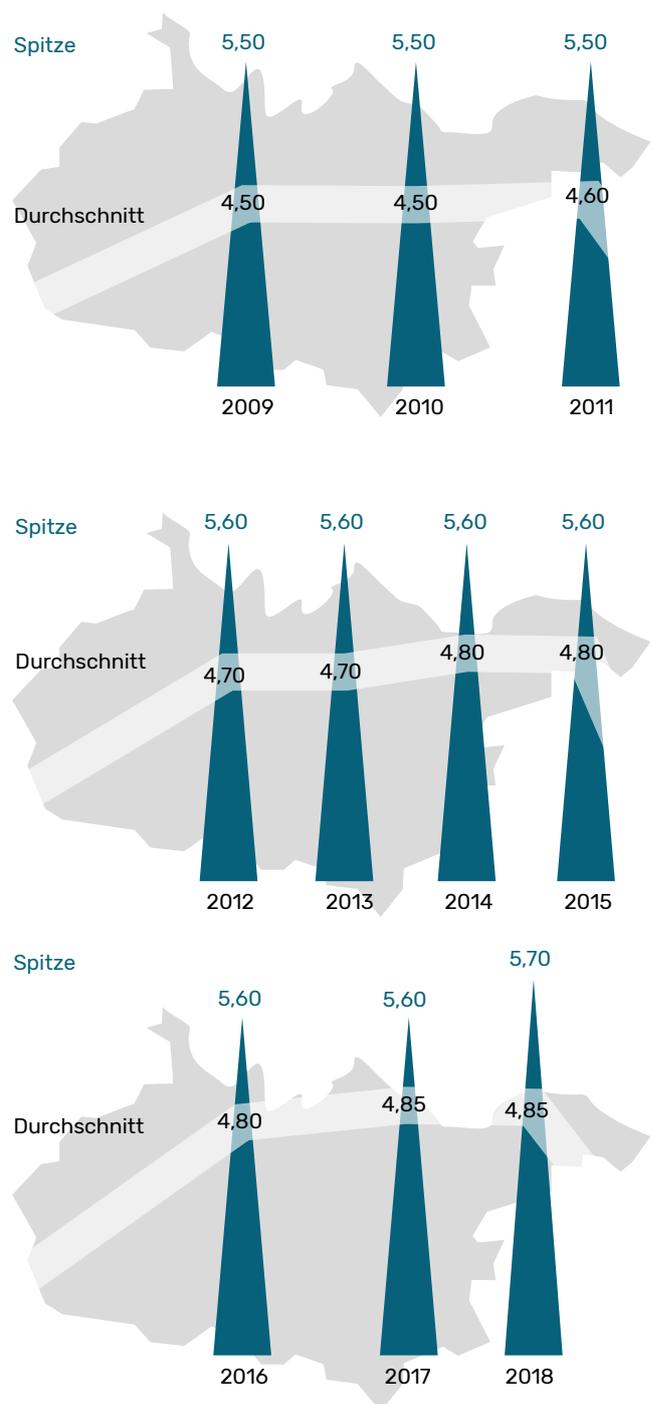
Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Mietpreisentwicklung Lager-/Logistikflächen im Bezirk Hamburg-Harburg

Die Lager- und Logistikimmobilien im Bezirk Hamburg-Harburg haben seit 2009 einen leichten Anstieg des Mietniveaus erfahren, sowohl für die Spitzen- als auch für die Durchschnittsmieten. Die Spitzenmiete von 5,70 Euro/qm stellt ebenso wie die Durchschnittsmiete von 4,85 Euro/qm den Höchstwert in der Süderelbe-Region dar. Dies ist vor allem durch die größere Nähe zur Hamburger Innenstadt und dem Hamburger Hafen zu erklären.

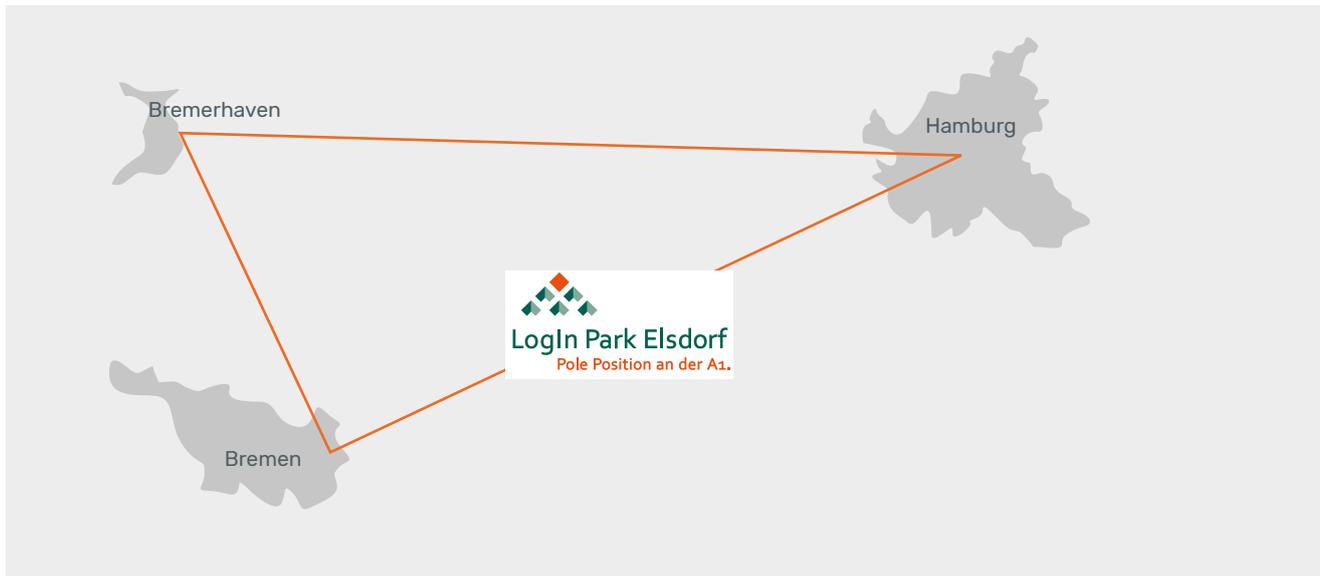
Mietniveau Lager- und Logistikhallen in Hamburg-Harburg

in Euro/qm



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Exkurs LogIn Park Elsdorf



Die im Landkreis Rotenburg/Wümme gelegene Gemeinde Elsdorf gehört zwar nicht zur Kernregion Süderelbe, zählt jedoch mit ihrer Lage in der südlichen Metropolregion Hamburg zum erweiterten Geschäftsbereich der Süderelbe AG. Sie weist einen hohen Verflechtungsgrad mit dem Süderelbe-Raum und der Metropolregion Hamburg auf.

Aufmerksamkeit hat Elsdorf mit der dortigen Entwicklung des „LogIn Parks“ direkt an der A1 erlangt. Mit den Distributionszentren von IKEA (betrieben durch die Bremer Lagerhaus-Gesellschaft (BLG)) und Noerpel Logistik haben sich zwei „Schwergewichte“ der Branche dort angesiedelt.

„Der Standort hat uns begeistert, da er genau zwischen den beiden Metropolregionen Hamburg und Bremen liegt. Die Nähe zu den Häfen, Flughäfen sowie die Autobahnanbindung machen den Standort hochattraktiv.“

// Katrin Niederholtmeyer, Project Leader Multi-Channel-Netzwerk IKEA //

„Der Standort Elsdorf liegt genau in der Mitte zwischen den dritt- und viertgrößten Industriehäfen Europas. Das ist für jeden Logistiker ein klares Plus.“

// Hardy Krug, Niederlassungsleiter Logistik der Noerpel Gruppe am Standort in Elsdorf //

Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass die insgesamt 28 Hektar Fläche des „LogIn Parks“ in der Rekordzeit von ca. fünf Monaten vermarktet werden konnten. Eine Erweiterung um weitere 20 Hektar ist bereits in der Entwicklung. In Hamburg selbst (inkl. Hamburg-Harburg) Flächen in benötigter Größe zu bekommen, ist derzeit kaum möglich. Der Preis ist dabei nicht der ausschlaggebende Punkt, vielmehr

die Verfügbarkeit im Allgemeinen. Die Nachfrage für weitere Flächen, auch am Standort Elsdorf, ist daher gegeben.

Allein die Unternehmen IKEA/BLG und Noerpel schaffen dabei durch die Ansiedlung in Summe rund 300 neue Arbeitsplätze am Standort. Durch die direkte, dem „LogIn Park“ eigene Auf- und Abfahrt zur A1 gibt es zudem keinerlei Schwerlasttransport durch die angrenzenden Orte.



Bildquelle: IKEA Deutschland GmbH

IKEA-DISTRIBUTIONSLAGER

ADRESSE

Auf der Brooke,
27404 Elsdorf

EIGENTÜMER

IKEA Deutschland GmbH & Co. KG

BETRIEBEN DURCH

Bremer Lagerhaus Gesellschaft

GRUNDSTÜCK

86.000 qm

NUTZFLÄCHE

38.000 qm

INVESTITIONSVOLUMEN

60 Mio. €

BAUJAHR

2018

„Die Vermarktung in Rekordzeit macht die Attraktivität des Standorts Elsdorf ebenso deutlich wie die Knappheit großer Flächen für logistische Nutzungen in der Süderelbe-Region.“

// Martin Stoppel, Projektmanager
Immobilienervice der Süderelbe AG //



Bildquelle: Noerpel Logistik

NOERPEL-DISTRIBUTIONSLAGER

ADRESSE

Auf der Brooke 1,
27404 Elsdorf

NUTZFLÄCHE

43.500 qm

EIGENTÜMER

TH Real Estate

INVESTITIONSVOLUMEN

ca. 40 Mio. €

GRUNDSTÜCK

97.000 qm

BAUJAHR

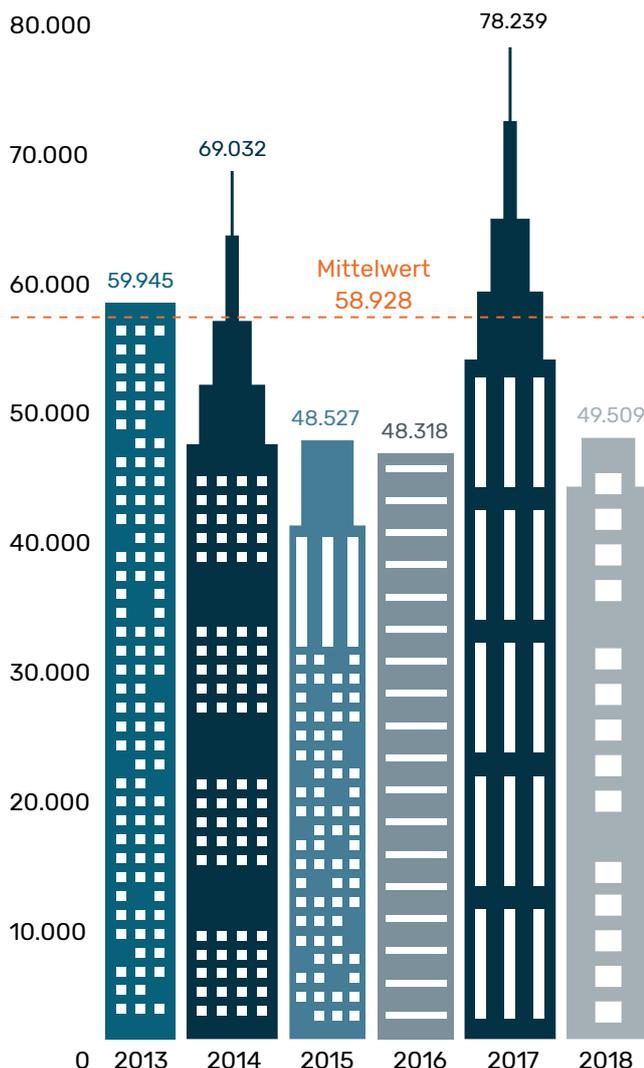
2017/2018

Allgemeine Entwicklung des Büroimmobilienmarkts in der Süderelbe-Region

Im Verhältnis zum Logistikimmobilienmarkt nimmt der Büroimmobilienmarkt in der Süderelbe-Region, insbesondere im Vergleich zur Stadt Hamburg, eine weniger gewichtige Rolle ein. Im jährlichen Mittel (von 2013 bis 2018) liegt der durchschnittliche Flächenumsatz im Segment Büro bei rund 59.000 qm in der gesamten Süderelbe-Region. Im Vergleich dazu kommt beispielsweise die Großstadt Hamburg im selben Zeitraum auf einen durchschnittlichen Flächenumsatz von etwa 540.000 qm.

Der Großteil des Flächenumsatzes entfällt dabei auf den Landkreis Harburg sowie auf den Bezirk Hamburg-Harburg. In den Landkreisen Lüneburg und Stade wurde im Betrachtungszeitraum vergleichsweise wenig Bürofläche vermietet. Ein allgemeiner Entwicklungstrend ist dabei nicht feststellbar. Einem (übrigens auch in der Stadt Hamburg feststellbaren) hohen Flächenumsatz im Jahr 2017 folgte im Jahr 2018 wieder ein hinsichtlich des Flächenumsatzes unterdurchschnittliches Jahr, was aber vor allem auf die fehlende Verfügbarkeit adäquater Flächen zurückzuführen sein dürfte.

Zeitreihe Flächenumsatz Büro in der Süderelbe-Region



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Insbesondere vor dem Hintergrund des bereits skizzierten, prognostizierten Anstiegs der Bürobeschäftigten in allen Gebietseinheiten wird für die Zukunft - trotz der bis dato feststellbaren Volatilität des Markts - mit einem höheren Nachfragedruck auf den Büroimmobilienmarkt und steigenden Flächenumsätzen gerechnet. Dass das Flächenangebot schon jetzt der Nachfrage hinterherhinkt, zeigt sich auch bei den im Folgenden für die einzelnen Gebietseinheiten der Süderelbe-Region dargestellten Mietpreisentwicklungen im Bürosegment.

Mietpreisentwicklung Büroflächen im Landkreis Harburg

Grundsätzlich ist zu beobachten, dass die Mietpreise im Landkreis Harburg auch im Bürosegment leicht steigen, im Vergleich zu den übrigen Assetklassen jedoch moderater.

Die Durchschnittsmietpreise bewegen sich in den betrachteten Städten auf einem ähnlichen Niveau und liegen im Jahr 2018 zwischen 7,20 Euro/qm in Neu Wulmstorf und 7,80 Euro/qm in Buchholz i. d. Nordheide. Etwas differenzierter stellt sich die Situation bei den Spitzenmieten dar, wo der niedrigste Wert mit 9,30 Euro/qm zwar ebenfalls in Neu Wulmstorf erzielt wird, die Spannweite zur in Winsen (Luhe) erzielten Spitzenmiete von 10,50 Euro/qm allerdings größer ist.

Angesichts der Beschäftigtenprognose für den Landkreis ist allerdings in der langfristigen Betrachtung mit einer steigenden Nachfrage und einer entsprechenden Preisentwicklung im Bürosegment im Landkreis Harburg zu rechnen. Sofern sich die Marktdynamik weiterhin so positiv entwickelt, erscheinen dabei auch spekulative Investments einzelner Marktakteure nicht unrealistisch.

Mietpreisentwicklung Büro im Landkreis Harburg

in Euro/qm



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa



INNOVATIONSPARK NORDHEIDE (TIP)

ADRESSE

B75/Dibberser Straße,
21244 Buchholz

EIGENTÜMER

Wirtschaftsförderung LK Harburg

GRÖSSE

250.000 qm

INVESTITIONSVOLUMEN

n/a

BAUJAHR

ab 2019

Mit dem ISI Zentrum für Gründung, Business & Innovation wurde in Buchholz i.d. Nordheide bereits ein Gründerzentrum geschaffen, das sich großer Beliebtheit erfreut. Der TIP soll die konsequente Fortsetzung dieser Entwicklung darstellen und zusätzlichen dringend benötigten Raum für Gründer schaffen, aber auch als Erweiterungsfläche für bereits bestehende, wissensbasierte Dienstleister dienen. Um die wissenschaftliche Dienstleistung entsprechend voranzutreiben, wurden für den TIP bereits Kooperationen mit mehreren Hochschulen geschlossen. Ziel ist die Schaffung eines größeren Beschäftigungsangebotes für Hochqualifizierte im Landkreis Harburg.

Mietpreisentwicklung der Büroflächen im Landkreis Lüneburg

Bei den Büromietpreisen fällt der Zuwachs bei den Spitzenmieten in der Hansestadt Lüneburg deutlich höher aus als der Zuwachs der Durchschnittsmieten. Die Spitzenmiete von 12,40 Euro/qm im Jahr 2018 bedeutet den höchsten Wert in den außerhalb Hamburgs liegenden Kernstädten der Süderelbe-Region. Der steile Anstieg der Spitzenmiete unterstreicht die grundsätzlich vorhandene Nachfrage nach adäquaten Büroflächen. Allerdings bemängeln die lokalen Marktteilnehmer das Fehlen an modernen Flächen in geeigneter Lage. Das schlägt sich in vergleichsweise geringen Flächenumsätzen in der jüngeren Vergangenheit nieder. In den Jahren 2016 – 2018 lagen diese jeweils bei lediglich rd. 4.000 – 5.000 qm pro Jahr. Trotz weiterer Entwicklungen (beispielsweise Hanseviertel-Ost) scheint für moderne Büroflächen mit guter Ausstattung in angemessenen Größenordnungen grundsätzlich eine nachhaltige Nachfrage gegeben, die vom derzeitigen Angebot nicht gedeckt wird und entsprechende Potenziale offenbart.

Inwieweit spektakuläre Architekturprojekte, wie der Libeskind-Neubau der Leuphana Universität, auch die Entwicklungen auf dem Büromarkt befruchten können, bleibt abzuwarten.

Mietpreisentwicklung Büro im Landkreis Lüneburg

in Euro/qm



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Mietpreisentwicklung Büroflächen im Landkreis Stade

Ebenfalls auf relativ hohem Niveau haben sich die Mietniveaus für Büroflächen im betrachteten Zeitraum im Landkreis Stade etabliert. Während die Durchschnittsmiete in Stade und Buxtehude ein vergleichbares Niveau von 7,60 Euro/qm in Stade und 7,70 Euro/qm in Buxtehude aufweist, wird die Spitzenmiete von 10,90 Euro/qm Mietfläche im Landkreis Stade in der Hansestadt Stade erreicht.

Insgesamt wird der gewerbliche Immobilienmarkt wie die Gesamtwirtschaft durch die beiden Kernorte des Landkreises geprägt.

Mietpreisentwicklung Büro im Landkreis Stade

in Euro/qm



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Mietpreisentwicklung Büroflächen im Bezirk Hamburg-Harburg

Die Betrachtung für den Bezirk Hamburg-Harburg zeigt, dass die Spitzenmieten im Segment Büro jährlich im Durchschnitt um 1,3 % gestiegen sind. Ebenfalls sind die Durchschnittsmieten durch einen moderaten Anstieg mit einem gesamten Wachstum der Mietpreise um rund 9 % im Zeitraum von 2009 bis 2018 gekennzeichnet. In der Mietpreisentwicklung spiegelt sich auch das Bürobeschäftigtenwachstum im Bezirk wider. Dass der Mietpreisanstieg im Verhältnis dennoch nur moderat ausfällt, liegt an der im Bezirk Harburg hohen Bautätigkeit in diesem Segment. Allein im Entwicklungsprojekt Harburger Binnenhafen werden nach Realisierung aller Projekte (voraussichtlich ca. 2023) insgesamt rund 175.000 qm

neue Bürofläche entstanden sein. Damit lässt sich auch festhalten, dass im Bezirk Harburg ein insgesamt breites Angebot an modernen Büroflächen besteht. Die Prognosen zum weiteren Wachstum der Technischen Universität deuten auf einen weiteren Bedeutungsgewinn des Bezirks in den Kernbranchen hin und lassen daher wirtschaftlich ein weiterhin stabiles Wachstum mit einer entsprechenden Nachfrage im Bürosektor erwarten.

Mietpreisentwicklung Büro im Bezirk Hamburg-Harburg

in Euro/qm



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

DER WOHNIMMOBILIENMARKT IN DER SÜDERELBE-REGION

Die Dynamik steigt

Wie der gewerbliche Immobilienmarkt gewinnt auch der Wohnimmobilienmarkt südlich der Elbe eine wachsende Aufmerksamkeit. Aufgrund günstigerer Preise im Vergleich zur gesamten Metropolregion Hamburg ist die Süderelbe-Region als Wohnstandort mit ihren Verkehrsverbindungen dabei vor allem für Berufspendler nach Hamburg interessant. Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung mit zahlreichen Unternehmensgründungen und -ansiedlungen sorgt zudem für eine sich steigernde Nachfrage. Dabei gibt es regional durchaus Unterschiede zwischen den zur Süderelbe-Region zählenden Gebietseinheiten.

Landkreis Harburg

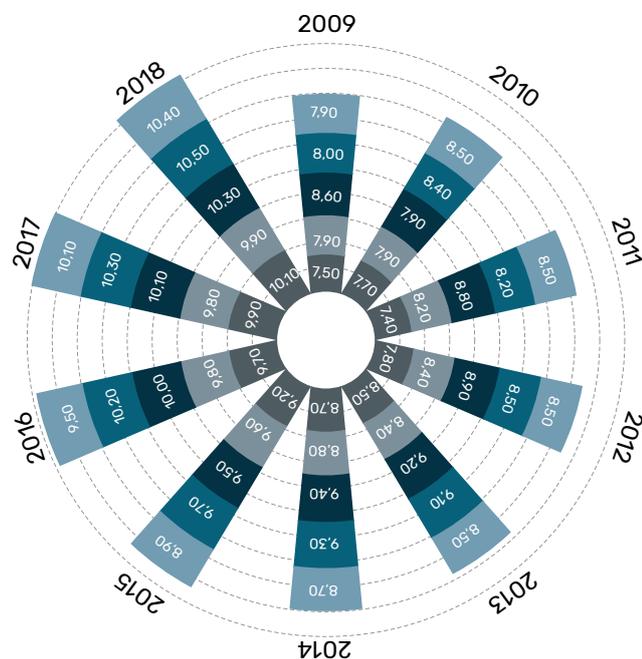
Die Entwicklung der Mietpreise im Landkreis Harburg zeigt einen deutlichen Nachfrageüberhang, der seit einigen Jahren in den vitalen Kernen des Landkreises auf dem Wohnimmobilienmarkt herrscht. Mit Ausnahme Seevetals – hier war die Marktdynamik etwas weniger ausgeprägt – ist der durchschnittliche Wohnungsmietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Neubauten in den vergangenen Jahren über die 10-Euro-Marke gestiegen.

Durchschnittsmieten für Wohnen im Neubau und Bestand im Landkreis Harburg

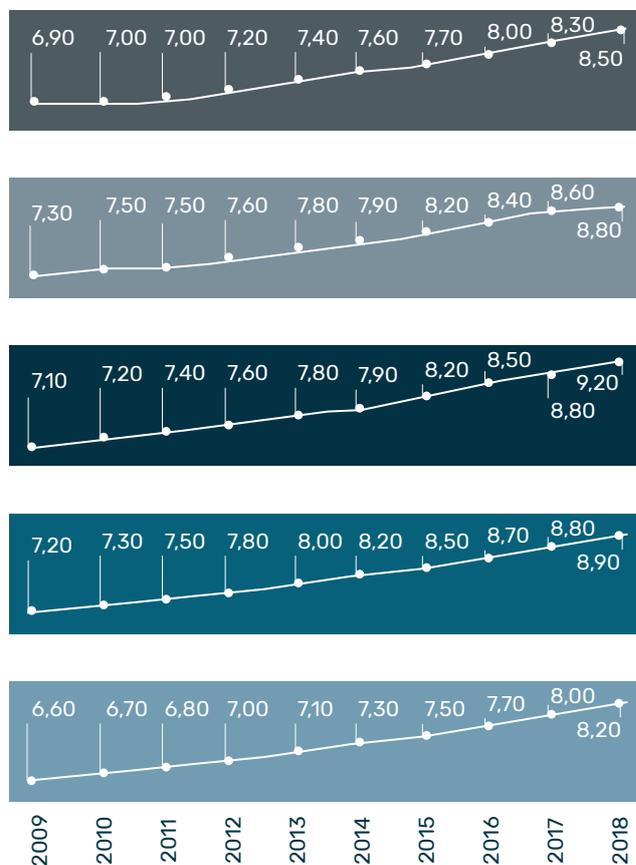
in Euro/qm

- Landkreis Harburg
- Seevetal
- Neu Wulmstorf
- Buchholz
- Winsen

Neubau



Bestand



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Trotz steigender Mietpreise: Der Landkreis Harburg ist für viele Pendler interessant

Für das Jahr 2017 liegt der Wert für den Landkreis damit jedoch immer noch rund 30 % unterhalb des Niveaus der Hansestadt Hamburg, wo ein Durchschnittspreis von 13,90 Euro/qm Wohnfläche im Neubau erreicht wurde.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Wiedervermietungen für Bestandswohnungen. In allen betrachteten Städten sowie im

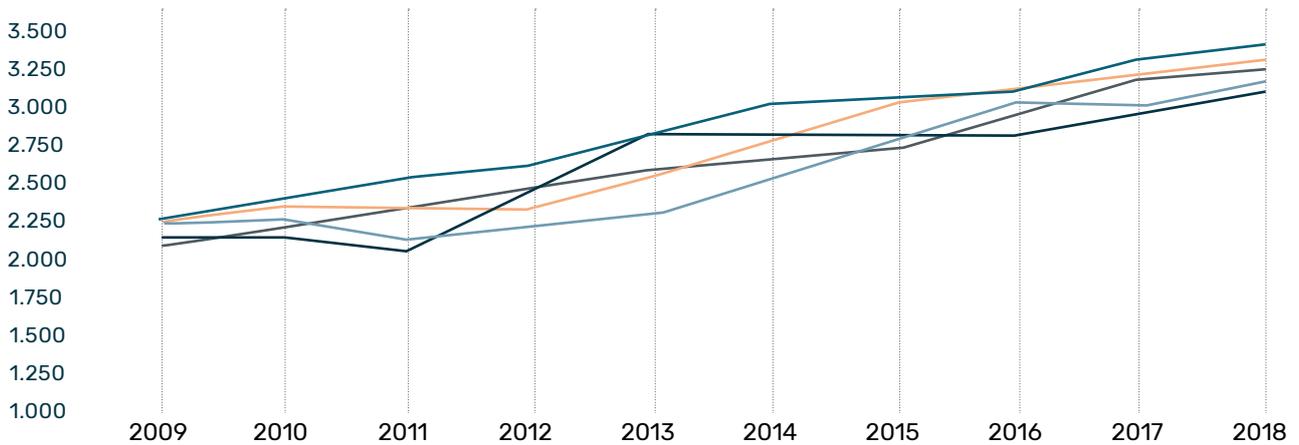
Landkreis Harburg wurden seit 2009 jährliche Preisanstiege verzeichnet. Der Preisunterschied zu Hamburg fällt mit rund 22 % im Bestand etwas geringer aus.

Vergleichbar ist die Situation bei den Kaufpreisen. Auch diese weisen prozentual gesehen im betrachteten Zeitraum sowohl im Neubau als auch im Bestand ähnlich deutliche Anstiege auf, liegen aber mit rund 35 % noch deutlicher unterhalb des Hamburger Niveaus.

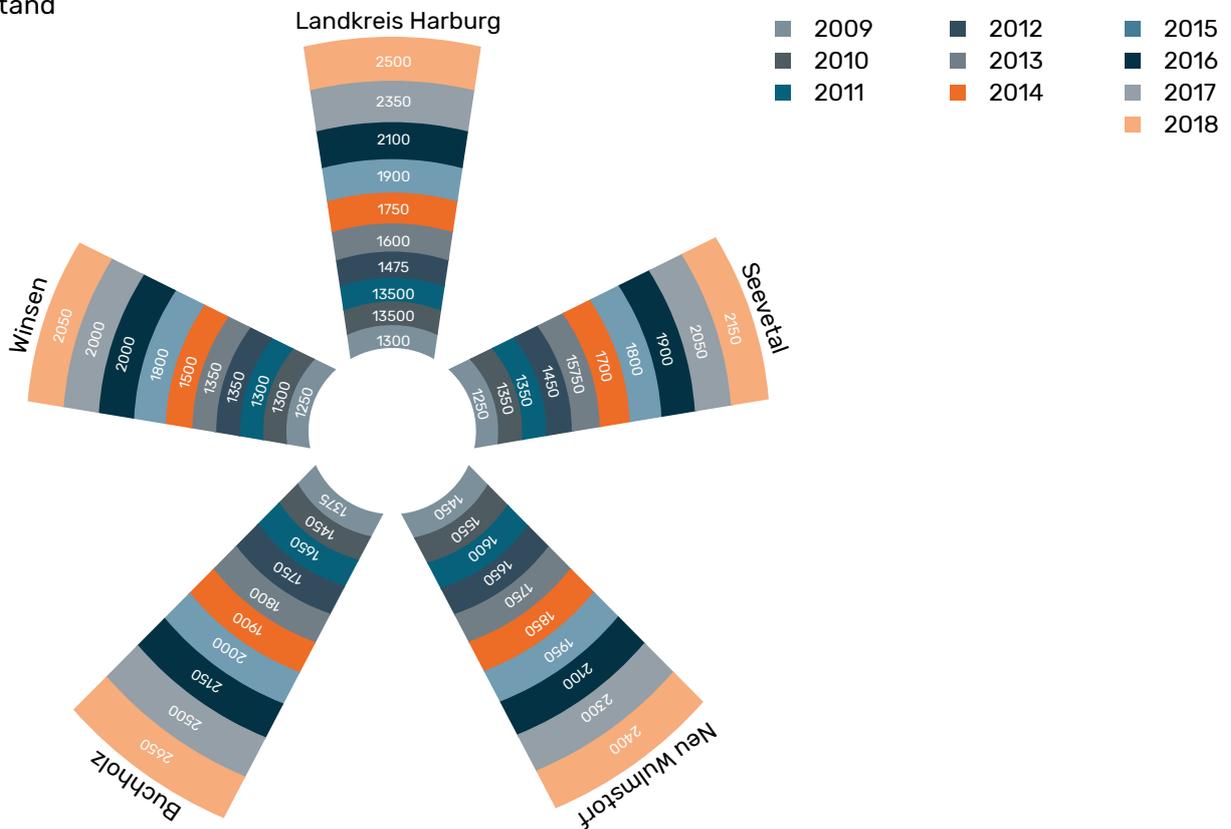
Durchschnittskaufpreise Eigentumswohnungen Neubau und Bestand im Landkreis Harburg

in Euro/qm

Neubau **Landkreis Harburg** **Seevetal** **Neu Wulmstorf** **Buchholz** **Winsen**



Bestand



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Steigende Nachfrage durch vermehrt kleine Haushalte

Angesichts des stabil hohen Nachfragedrucks in der gesamten Region, unter anderem abzulesen an einer positiven Bevölkerungsprognose, ist auch in naher Zukunft davon auszugehen, dass die Nachfrage für Wohnimmobilien im Landkreis Harburg konstant hoch bleibt.

Die Haushaltsprognose verdeutlicht, dass vor allem für kleine Wohnungen erheblicher Bedarf besteht. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte nimmt im Kreis Harburg dabei sogar deutlich stärker als in den Kreisen Lüneburg und Stade zu.

Entwicklung und Prognose 1-Personen-Haushalte (Index)

2012	102	101	101
2014	105	103	104
2016	109	106	108
2018	112	108	110
2020	114	109	112
2022	117	111	113
2024	119	113	115
2026	121	114	117
2028	122	116	119
2030	123	117	119
	LK Harburg	LK Lüneburg	LK Stade

Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Dem deutschlandweiten Trend folgend ist zudem altengerechtes Wohnen ein Schwerpunktthema für zukünftige Entwicklungen.

„Altengerechtes Wohnen wird immer stärker in den Fokus gerückt. Ein großer werdender Anteil älterer Menschen würde gerne umziehen, beispielsweise weil sie die Pflege des eigenen Gartens nicht mehr schaffen oder nicht mehr aufs Auto angewiesen sein wollen. Die Nachfrage ist da wirklich massiv, kann aber schon aktuell bei Weitem nicht gedeckt werden.“

// Bernd Meyer, Leiter Bauträger und Immobilieninvestoren Sparkasse Harburg-Buxtehude //

FLEESTER HÖPEN

ADRESSE Winsener Landstraße, 21217 Seevetal	GRUNDSTÜCK 5.100 qm
ENTWICKLER W&S Fleester Höpen GmbH in Kooperation mit der Sparkasse Harburg-Buxtehude	ANZAHL WOHNUNGEN 44
	BAUJAHR 2020

Bildquelle: Sparkasse Harburg-Buxtehude





Landkreis Lüneburg

Die Beliebtheit- und Bekanntheit Lüneburgs als Wohnstandort kommt nicht von ungefähr. Der Charme der hanseatischen Altstadt, die gute Anbindung an Hamburg und ein vielseitiges kulturelles Angebot sind nur einige der Vorteile von Stadt und Landkreis in diesem Kontext.

Die genannten Vorzüge spiegeln sich auch in den Statistiken wider. Entsprechend sind die Mieten für Neubauwohnungen im Betrachtungszeitraum seit 2009 sowohl in der Hansestadt

Lüneburg als auch im Landkreis um rund 48 % gestiegen. Erläuternd ist hierbei anzufügen, dass insbesondere der Mietmarkt des Landkreises sehr stark durch den Speckgürtel der Hansestadt Lüneburg geprägt ist. Vor dem Hintergrund der hohen Strahlkraft der Hansestadt über die Gemeindegrenzen hinweg sind auch die teilweise geringen Niveauunterschiede und die sehr ähnlichen Steigerungsraten bei den Werten zu interpretieren. Die Gemeinden um Lüneburg (Stadt) herum sind für viele zu attraktiven Wohngemeinden avanciert.

Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmieten (Neubau und Bestand) in Landkreis und Hansestadt Lüneburg

in Euro/qm

Neubau



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa



Bildquelle: Sparkasse Lüneburg

HANSEVIERTEL

ADRESSE
Hansestraße,
21337 Lüneburg

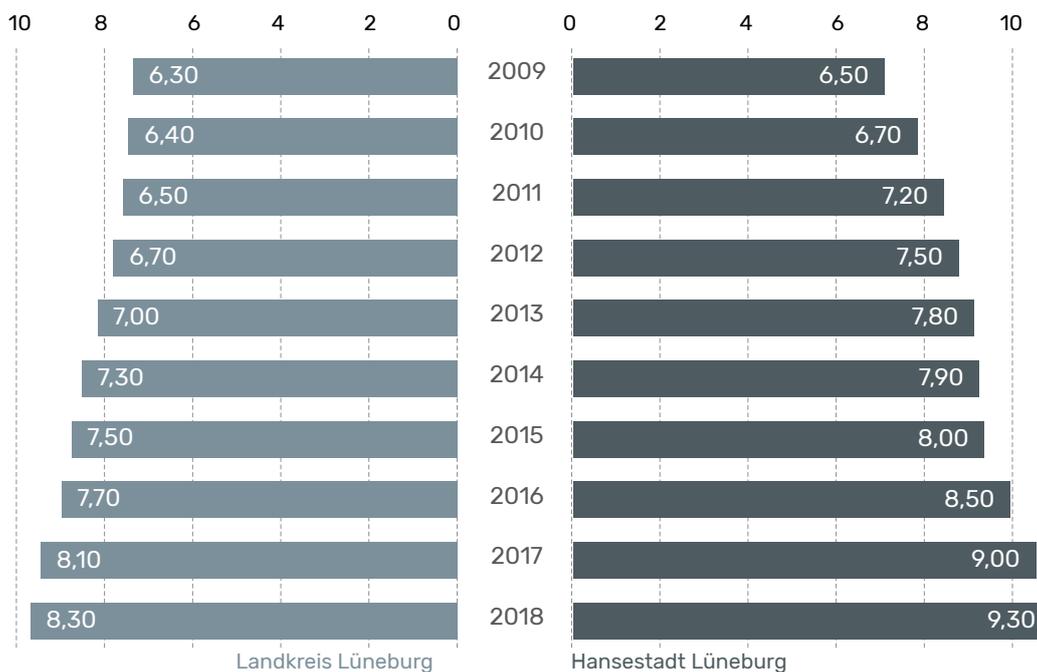
**ANZAHL WOHNUNGEN
1. UND 2.
BAUABSCHNITT**
800

**BAUJAHR 3.
BAUABSCHNITT**
ab 2020

**ENTWICKLER UND
INVESTOR**
Sparkasse Hanse
Immobilien GmbH

**ANZAHL WOHNUNGEN
3. BAUABSCHNITT**
650

Bestand



Etwas niedriger fällt der Anstieg der Mieten für Bestandswohnungen aus, ist jedoch sowohl im Landkreis mit rund 31 % als auch in der Hansestadt mit rund 43 % noch immer erheblich.

Neben den Wohnungsmieten sind auch die Kaufpreise für Wohnungen im Betrachtungszeitraum deutlich gestiegen. Besonders seit 2015 hat sich der Anstieg noch einmal intensiviert.

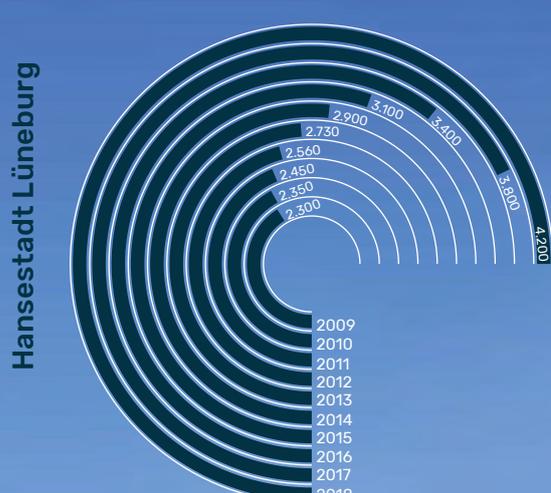
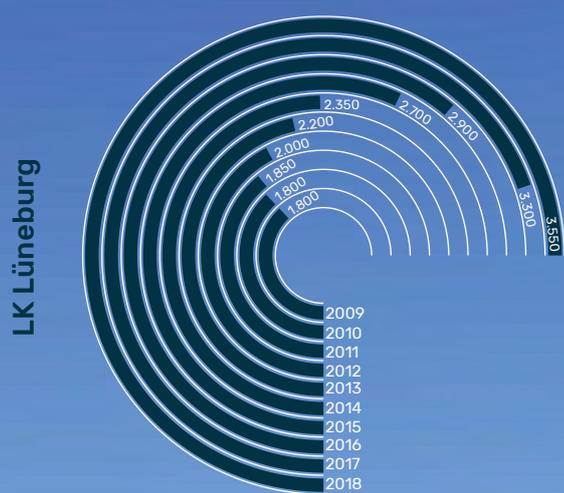
„Die Kaufpreise sind zwar auch in Lüneburg gestiegen, im Vergleich zu Hamburg sind die Kaufpreise für Grundstücke und Wohnimmobilien in der Region Lüneburg aber immer noch sehr attraktiv.“

// Dr. Olaf Krüger, Vorstand Süderelbe AG //

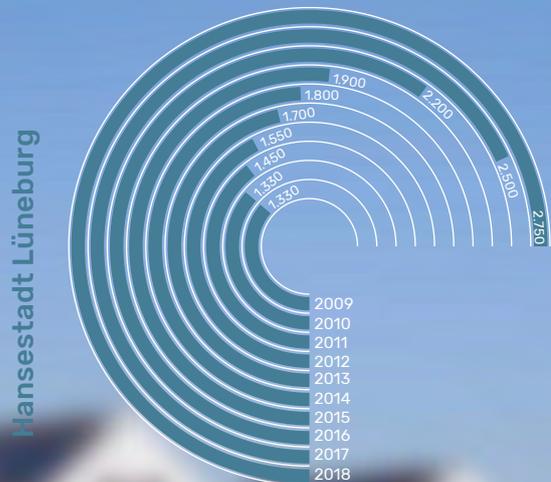
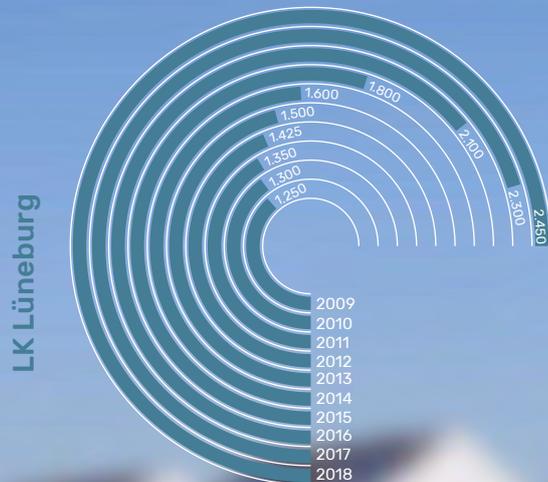
Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand in Landkreis und Hansestadt Lüneburg

in Euro/qm

Neubau



Bestand



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Bildquelle: iStock, acilio

Trotz des Preisanstiegs lagen die Preise in der Stadt Lüneburg 2017 noch rund 25 % unterhalb des Niveaus in Hamburg. Bezogen auf den Landkreis liegt der Niveauunterschied sogar bei rund 35 %. Wenn auch auf geringerem absolutem Niveau zeichnet sich für die Durchschnittspreise im Bestand ein insgesamt ähnliches Bild.

Angesichts des Nachfrageüberhangs wird der Wohnungsbau in und um die Hansestadt Lüneburg stark seitens der Projektentwickler vorangetrieben. Mit dem Hanseviertel, das seit 2010 in mehreren Entwicklungsabschnitten gebaut wurde, ist in der Hansestadt Lüneburg ein neues Stadtviertel auf einem ehemaligen Kasernengelände entstanden.

Bildquelle: Sparkasse Lüneburg



NEUBAUPROJEKT IM HANSEVIERTEL

ADRESSE

Lübecker Straße,
21337 Lüneburg

GRUNDSTÜCK

5.000 qm

ENTWICKLER

Sparkassen Hanse Immobilien
GmbH mit der Unternehmensgruppe
Kathmann

ANZAHL WOHNUNGEN

ca. 49

BAUJAHR

2018 / 2019

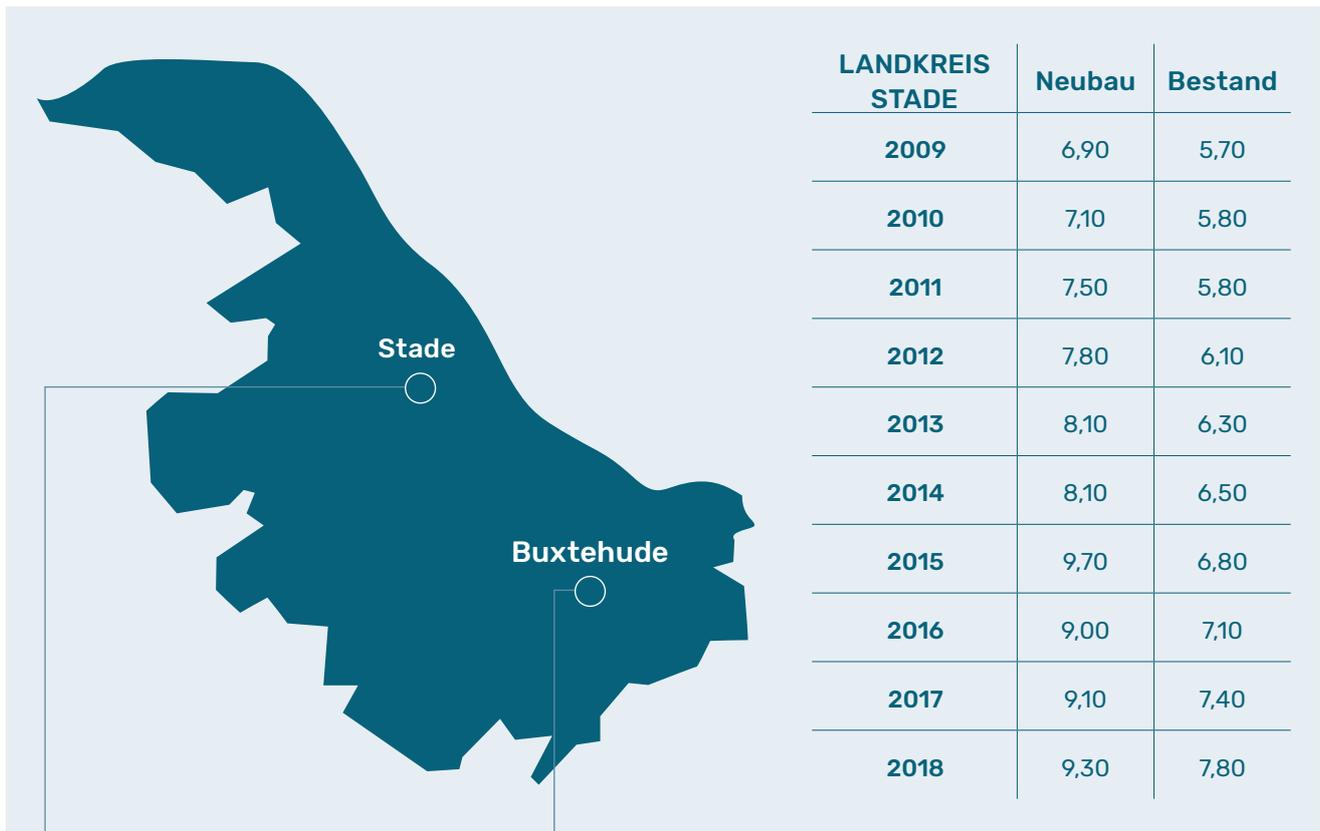
Landkreis Stade

Für die beiden den Landkreis prägenden Städte lässt sich feststellen, dass sich die im Vergleich zur Hansestadt Stade etwas schwächere Einwohnerentwicklung in der Stadt Buxtehude in der Preisentwicklung nicht auswirkt.

Beim Blick auf die Entwicklung der Mietpreise für Neubauwohnungen zeigt sich sowohl in der Hansestadt Stade als auch in Buxtehude ein hoher Nachfragedruck, der für steigende Preise sorgt. Buxtehude stellt für Projektentwickler und Investoren einen nach wie vor vitalen und interessanten Markt dar. Angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist vor allem in der Stadt Stade zukünftig mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise zu rechnen. Bezogen auf den Landkreis Stade beträgt die Mietpreissteigerung für den betrachteten Zeitraum rund 33 %.

Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmiete (Neubau und Bestand) im Landkreis Stade

in Euro/qm



STADE	Neubau	Bestand
2009	6,90	5,70
2010	7,10	5,80
2011	7,50	5,80
2012	7,80	6,10
2013	8,10	6,30
2014	8,10	6,50
2015	9,70	6,80
2016	9,00	7,10
2017	9,10	7,40
2018	9,30	7,80

BUXTEHUDE	Neubau	Bestand
2009	6,90	5,70
2010	7,10	5,80
2011	7,50	5,80
2012	7,80	6,10
2013	8,10	6,30
2014	8,10	6,50
2015	9,70	6,80
2016	9,00	7,10
2017	9,10	7,40
2018	9,30	7,80

Datenquelle: rivis.de | bulwiengesa

Auch bei den Wohnungsvermietungen im Bestand zeigen die betrachteten Teilräume ein stetiges Wachstum, wenngleich auf etwas geringerem Niveau als im Neubausegment.

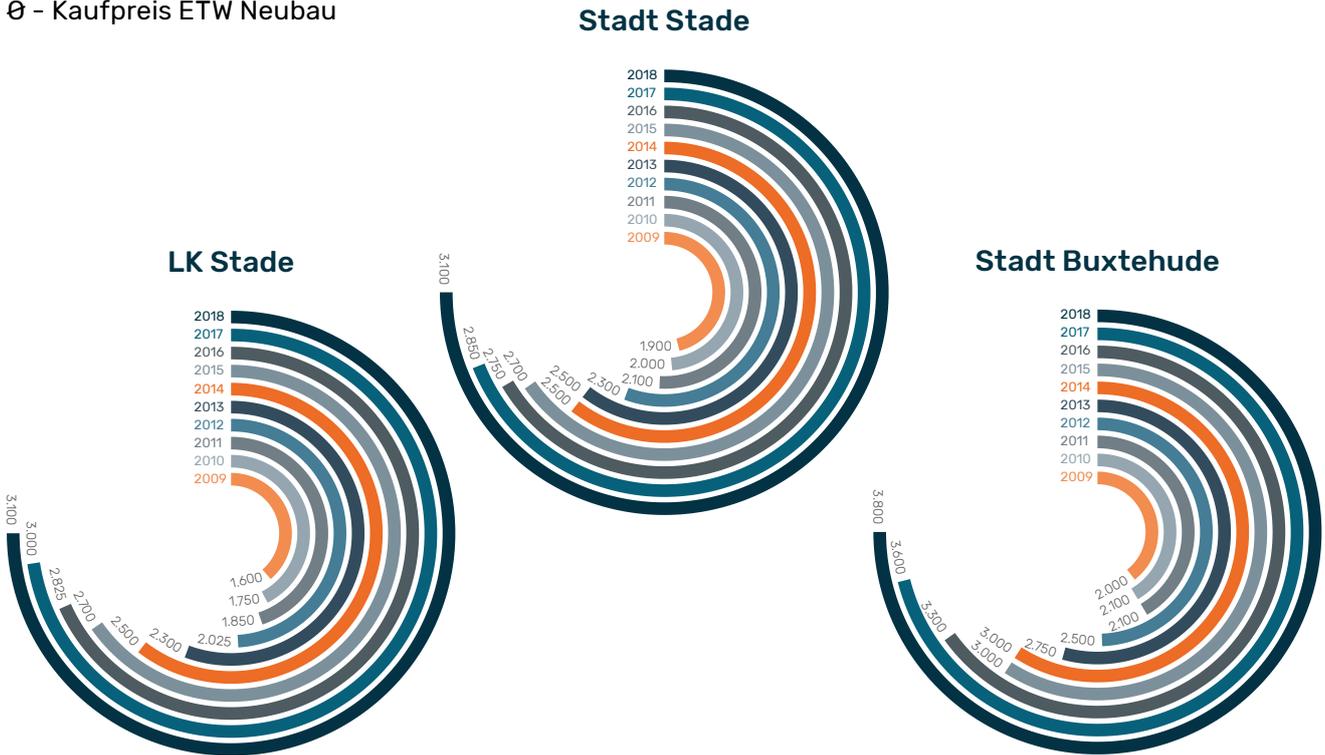
als in Stade und tragen dem Umstand Rechnung, dass der gesamte Landkreis Stade einen Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen verzeichnen konnte.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei Kaufpreisen für Neubauwohnungen ab. Diese haben sich, trotz des geringeren Bevölkerungswachstums, in Buxtehude positiver entwickelt

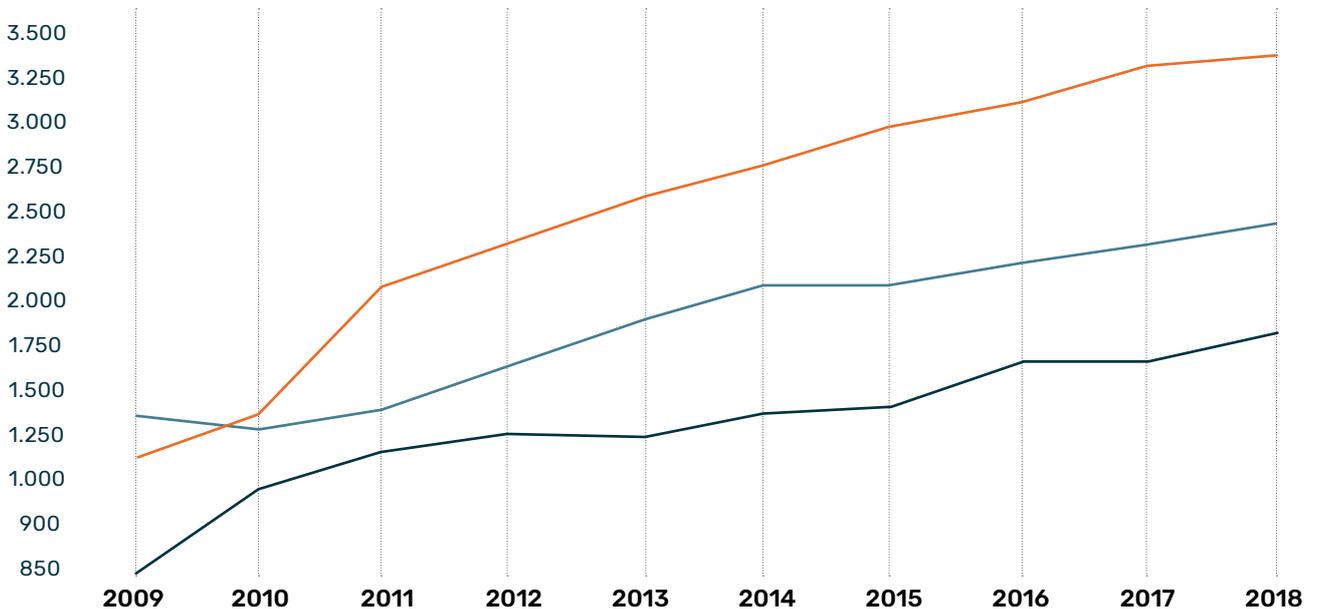
Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand im Landkreis Stade sowie in den Städten Stade und Buxtehude

in Euro/qm

Ø - Kaufpreis ETW Neubau



Ø - Kaufpreis ETW Bestand Landkreis Stade Stadt Stade Stadt Buxtehude



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

„Aufgrund des fortwährenden Zuzugs in den Landkreis Stade sind neue Wohnbaugebiete sehr gefragt. Auch der Markt für Bestandsimmobilien floriert.“

// Michael Senf, Vorstand Sparkasse Stade-Altes Land //

Diese Aussage wird von den Zahlen untermauert. Wenngleich auf einem niedrigeren Niveau als beispielsweise in Hamburg, haben die Kaufpreise auch bei den Bestandsimmobilien deutlich zugelegt.

Unisono wird von Experten betont, dass die Ausweisung neuer Bauflächen und die systematische Nachverdichtung von entscheidender Bedeutung sind, um dem wachsenden Nachfragedruck entgegenzutreten.

So befindet sich aktuell das Baugebiet Horneburg-Blumenthal in der Vermarktung. Auf einem Areal von etwa 15,3 ha werden hier von der Kreissparkasse Stade insgesamt ca. 250 voll erschlossene Grundstücke unterschiedlicher Größe zum Kauf angeboten.

Ein gelungenes Beispiel für die Nachverdichtung stellt die Festplatzbebauung in Stade dar.



Bildquelle: Kreissparkasse Stade

STADE FEST-PLATZ-BEBAUUNG

EIGENTÜMER
Diverse

GRÖSSE
ca. 40.000 qm

GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Bezirk Hamburg-Harburg

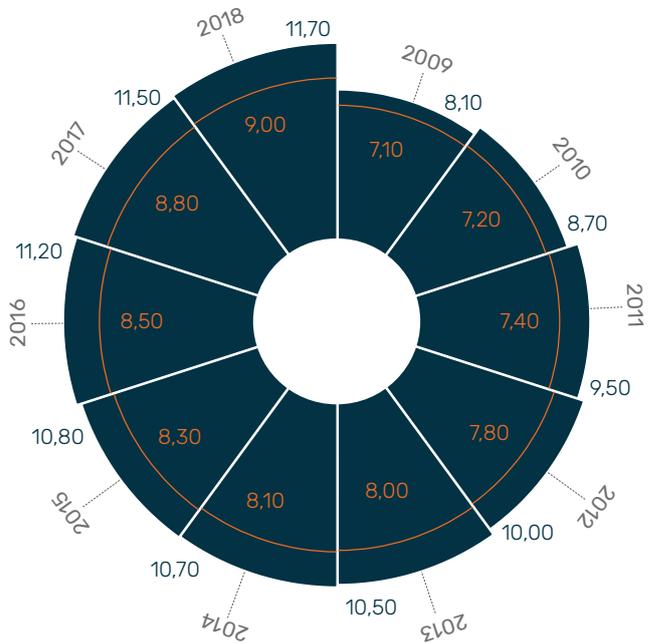
Abseits der Hamburger Wohngebiete nördlich der Elbe bietet der Bezirk Hamburg-Harburg eine häufig unterschätzte und im Verhältnis zu anderen Stadtbezirken günstige Wohnstandortalternative. Insbesondere in der jüngeren Vergangenheit tragen zahlreiche Projekte zur Aufwertung des Wohnstandorts bei. Beispielhaft seien hier nur die Entwicklungen an den Vogelkampterrassen, dem Fischbeker Heidbrook und nicht zuletzt natürlich dem Harburger Binnenhafen genannt.

Mit Blick auf die Preisentwicklung der Wohnimmobilien zeigt sich folgendes Bild:

Durchschnittsmieten Wohnen Neubau und Bestand im Bezirk Hamburg-Harburg

in Euro/qm

⦿ - Miete Neubau ⦿ - Miete Bestand



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Die Durchschnittsmieten der Neubauobjekte im Bezirk Hamburg-Harburg fallen im Einklang mit dem allgemein hohen Hamburger Mietniveau im Vergleich zu den betrachteten Landkreisen in der Süderelbe-Region am höchsten aus. Im Verlauf der letzten Jahre haben die Mietpreise eine ansteigende Entwicklung verzeichnet, bei einem Zuwachs um 44 % vom Ausgangsjahr 2009 bis 2018. Dabei sind die Mietpreise im Betrachtungszeitraum im Schnitt jährlich um

4 % gestiegen. Insbesondere in den Jahren 2010 bis 2013 ist das Wachstum der Durchschnittsmieten sehr dynamisch ausgefallen mit jährlichen Preisanstiegen von 5 % und höher.

Ausgehend von einer Durchschnittsmiete bei 7,10 Euro im Jahr 2009 haben sich die durchschnittlichen Mietpreise der Bestandsobjekte bei einer stetig positiven Wachstumsrate im Betrachtungszeitraum um insgesamt 26 % erhöht. 2018 wurde so ein Niveau von 9,00 Euro/qm erreicht, was einem durchschnittlichen jährlichen Preisanstieg von rund 3 % entspricht.

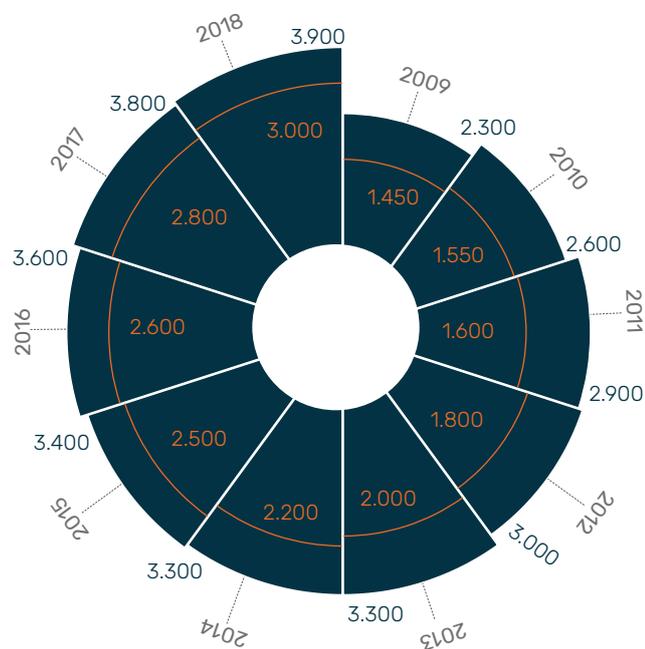
Im Vergleich der Neubau- und Bestandsmieten fällt auf, dass beide im betreffenden Zeitraum beständig gestiegen sind. Wie in fast allen betrachteten Gebieten fällt diese Entwicklung sowohl absolut als auch relativ für Neubauwohnungen stärker aus als für Bestandsobjekte.

Auch in Hamburg-Harburg zeichnet sich für die Verkaufspreise eine weiter ansteigende Kurve. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen liegen dabei nur knapp unterhalb des Durchschnitts für die gesamte Stadt Hamburg, was die deutlich gestiegene Attraktivität des Wohnstandorts Hamburg-Harburg und auch die Zukunftsperspektiven unterstreicht.

Durchschnittskaufpreise Eigentumswohnung Neubau und Bestand im Bezirk Hamburg-Harburg

in Euro/qm

⊖ - Kaufpreis ETW Neubau ⊕ - Kaufpreis ETW Bestand



Datenquelle: riwis.de | bulwiengesa

Die steil verlaufende Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen verdeutlicht die starke Nachfrage, die für neu gebautes Wohneigentum besteht. Bei einem aktuellen Durchschnittskaufpreis von 3.900 Euro pro qm lässt sich feststellen, dass dieser seit 2009 um 69 % zugenommen hat.

In der Betrachtung des Gesamtzeitraums ergibt sich dadurch eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 6 %, die jedoch in der jüngeren Vergangenheit (seit 2014) geringfügig niedriger ausgefallen ist.

Auch für die Eigentumswohnungen in Bestandsobjekten zeigt sich ein erhebliches Wachstum der Preise. Der Durchschnittskaufpreis hat sich hier sogar zwischen 2009 und 2018 bei einem Zuwachs von 106 % mehr als verdoppelt. Besonders deutlich verlief diese Entwicklung in den Jahren 2012 bis 2015 mit durchgehend zweistelligen Wachstumsraten.

Insgesamt zeichnet sich das Bild eines enormen Anstiegs der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren sowohl im Neubau als auch im Bestand. Gleichwohl liegen die Preise in Hamburg-Harburg nach wie vor unterhalb des Niveaus für die Gesamtstadt Hamburg.

Ausblick

Der gewerbliche Immobilienmarkt in der Süderelbe-Region hat sich in der jüngeren Vergangenheit positiv entwickelt. Die Prognosen bezüglich der Einwohner und des Beschäftigtenwachstums lassen vor allem im Bürosegment eine sich weiter verstärkende Nachfrage vermuten, wenngleich hinzugefügt werden muss, dass es sich bei allen Teilregionen der Süderelbe-Region um vergleichsweise kleine Büromärkte mit nur geringen Flächenumsätzen und überschaubarer Neubauaktivität handelt.

Ein anhaltend hoher Nachfragedruck auf geeignete Flächen ist im Segment der (Lager-)Logistik gegeben. Hier ist die Flächenpolitik der Kommunen hinsichtlich der Erschließung weiterer Flächen maßgeblich für die weitere Entwicklung. Bei entsprechender Flächenverfügbarkeit ist in diesem Segment mit anhaltend starker Neubauaktivität zu rechnen. Selbst bei hoher Flächenverfügbarkeit dürfte die Nachfrage das Angebot jedoch weiterhin übersteigen, sodass insgesamt ein weiterer Anstieg der Mieten plausibel erscheint.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt ist aktuell kein Ende des Wachstums absehbar. Der hohe Nachfragedruck in Hamburg (Verdrängungseffekt) sowie die positiven sozioökonomischen Entwicklungen legen in der gesamten Süderelbe-Region einen weiter ansteigenden Nachfragedruck nahe, der sich sowohl in steigenden Mieten als auch in vermehrter Neubauaktivität auswirken wird.

