




Region Hannover

Landeshauptstadt  Hannover

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER
Wirtschaftsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 16831-313
Telefax: +49 (0) 511 16841-245

wirtschaftsfoerderung@hannover-stadt.de
www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de

REGION HANNOVER
Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Hilmar Engel
Telefon: +49 (0) 511 61623-241
Telefax: +49 (0) 511 61623-453

wirtschaftsfoerderung@region-hannover.de
www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de

www.immobiliemarktbericht-hannover.de

**HAN
NOV
ER** 



**AKTUALISIERTE
DATEN FÜR BÜRO
UND LOGISTIK
2022**

Kurzfassung Stand Februar 2023

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2022

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

BÜRO- IMMOBILIEN- MARKT

Büro

| | |
|--|------------------|
| Büroflächenbestand 2022 in qm MF-G* | 5,27 Mio. |
| Stadt Hannover | 4,74 Mio. |
| Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen | 0,53 Mio. |
| Büroflächenumsatz 2022 in qm MF-G* | 165.000 |
| Stadt Hannover | 155.000 |
| Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen | 10.000 |
| Leerstand 2022 in qm MF-G* | 220.000 |
| Stadt Hannover | 185.000 |
| Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen | 35.000 |
| Leerstandsquote 2022 | 4,2 % |
| Stadt Hannover | 3,9 % |
| Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen | 7,2 % |
| Spitzenmiete 2022 in €/qm MF-G* | |
| City | 18,80 |
| Cityrand | 16,50 |
| Durchschnittsmiete 2022 in €/qm MF-G* | |
| City | 15,10 |
| Cityrand | 13,30 |
| Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2022 | 3,8 % |

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden, Datenstand Q1/2023

* Flächendefinition gemäß Richtlinien der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum

Das von Krisen geprägte Umfeld hatte die Akteure sowohl auf der Angebots- als auch Nachfrageseite in ihren Investitionsentscheidungen im Jahr 2022 vor allem im ersten Halbjahr zunächst deutlich eingebremst. Die Umsätze zogen dann aber im zweiten Halbjahr dynamischer als erwartet an, vermutlich getrieben von Nachholeffekten aus den schwachen Vorjahren und der Erwartung noch höherer Preise in den kommenden Monaten.

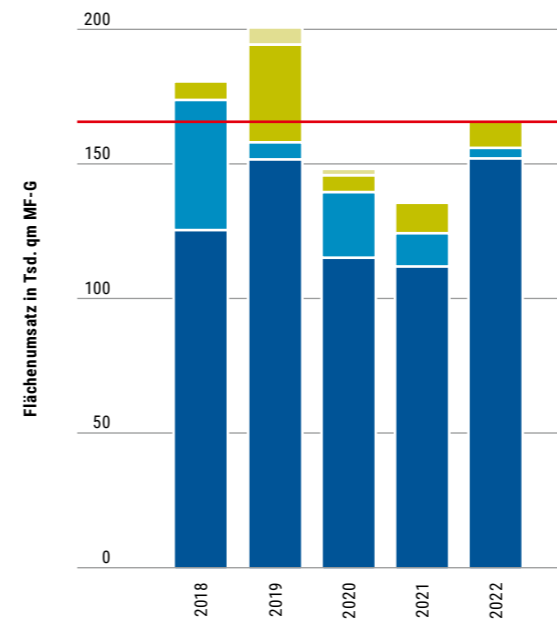
Der Büroflächenumsatz lag Ende 2022 bei rund 165.000 qm. In den letzten fünf Jahren (2018 bis 2022) sind rund 280.000 qm Bürofläche neu gebaut und weitere 80.000 qm grundsaniert worden. Die Projektentwicklungsliste ist sehr gut gefüllt: Bis 2025 werden perspektivisch weitere 330.000 qm (davon rund 80.000 qm durch Sanierung) hinzukommen.

Nachgefragt werden vor allem hochwertige Flächen in integrierten Lagen und Projektentwicklungen, die aufgrund ihrer Lage besonders geeignet sind für Unternehmen mit einem hohen Anteil an Forschung und Entwicklung im Technologiebereich. Dies schlägt sich auch in den Spitzenmieten nieder. Bis Ende 2022 steigt der Wert auf 18,80 Euro pro qm in der City – ein Plus von 80 Cent.



**MARKTSTIMMUNG:
COMEBACK ZUM ENDE
DES JAHRES, GRUNDSÄTZ-
LICH OPTIMISTISCH**

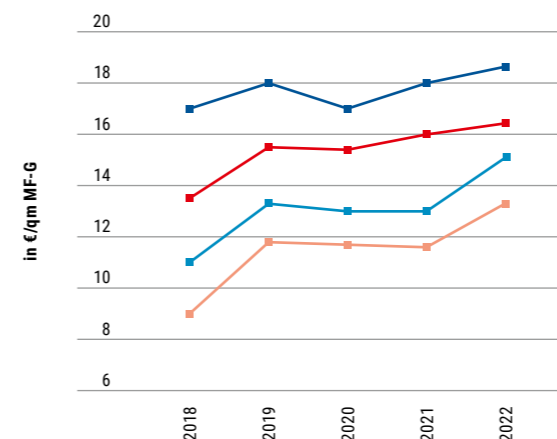
Büroflächenumsatz 2018 bis 2022



■ Vermietung Hannover ■ Eigennutzung Hannover
■ Vermietung Umland ■ Eigennutzung Umland
— Durchschnitt 2018 bis 2022

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden Datenstand Q1/2023

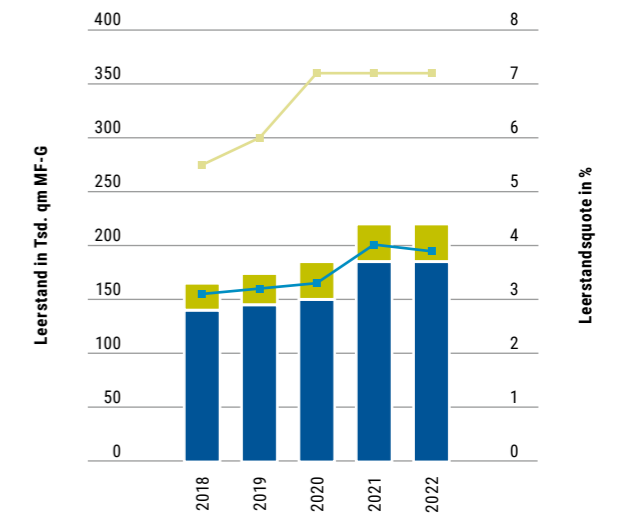
Büromieten 2018 bis 2022



— Spitzenmiete City — Durchschnittsmiete City
— Spitzenmiete Cityrand — Durchschnittsmiete Cityrand

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden Datenstand Q1/2023

Büroflächenleerstand 2018 bis 2022

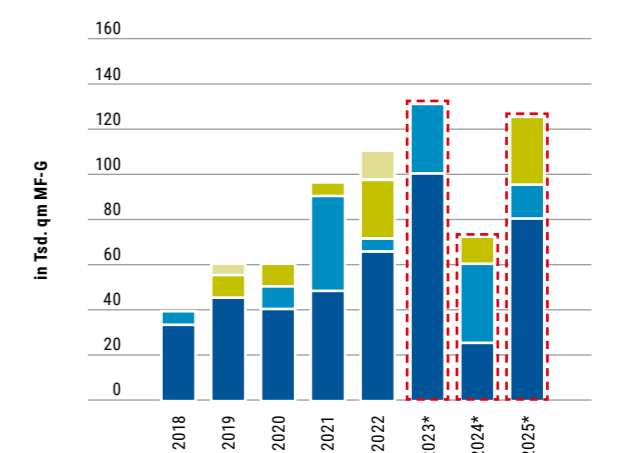


■ Leerstand Hannover — Leerstandsquote Hannover
■ Leerstand Umland — Leerstandsquote Umland

Hinweis: Der Leerstand wurde auf Basis der erfolgten Büroflächenerhebung 2019 für das Marktgebiet Hannover ermittelt und fortgeschrieben. Auf Basis der aktuellen Erhebung wurden die seit der Erhebung 2015 auf Basis von Schätzungen fortgeschriebenen Leerstandszahlen retrograd dem Erhebungsergebnis 2019 angepasst.

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden Datenstand Q1/2023

Fertigstellungen 2018 bis 2025



■ Neubau Hannover ■ Sanierungen Hannover
■ Neubau Umland ■ Sanierungen Umland

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Datenstand Q1/2023

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden

LOGISTIK- IMMOBILIEN- MARKT

| Logistik und Produktion | |
|---|----------|
| Logistikflächenbestand 2022 in qm | 3,9 Mio. |
| davon investmentfähiger Flächenbestand (nach 01/2011 errichtet) | 1,6 Mio. |
| Logistikflächenumsatz 2022 in qm | 420.000 |
| davon Vermietungen | 355.000 |
| davon Eigennutzungen | 65.000 |
| Mieten Spitzenlagen 2022 | |
| Spitzenmiete in €/qm | 5,50 |
| Durchschnittsmiete in €/qm | 4,60 |
| Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2022 | 3,7 % |

Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; der Flächenbestand ist eine Fortschreibung auf Basis von Bestandserhebungen aus Q4/2019.

Angaben von Marktteilnehmenden Q1/2023

Der Logistikimmobilienmarkt befindet sich weiterhin im Höhenflug. Die Region Hannover nimmt unter den deutschen Logistikregionen eine zentrale Rolle als nationale und europäische Logistikkreuzung ein und ist ein wichtiger Hafenhinterlandstandort für die Seehäfen in Norddeutschland. Vor allem Handels- und Industrieunternehmen treten als Nachfragende für Industrie- und Logistikimmobilien auf. Nachgelagert haben sich viele Kontraktlogistikfirmen, Kurier-, Express- und Paketdienstleister am Standort niedergelassen bzw. ihr Dienstleistungsportfolio erweitert. Marktprägend ist, dass die regionale Logistikwirtschaft eine hohe eigene Wertschöpfung aufweist und längst nicht mehr nur für reine Lager- und Transportaufgaben steht. Die Branche hat mehrere hochdynamische Jahre hinter sich, die Hallenflächenumsätze lagen Ende 2022 mit 420.000 qm auf einem Höchststand.

» **MARKTSTIMMUNG: OPTIMISTISCH, ANHALTEND HOHE MARKTAKTIVITÄT**

WOHN- IMMOBILIEN- MARKT

| Wohnen | |
|--|-------|
| Mieten 2022 | |
| Neubau, Spitzenmiete in €/qm | 16,50 |
| Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm | 13,10 |
| Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm | 13,70 |
| Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm | 9,60 |
| Kaufen 2022 | |
| Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm | 6.600 |
| Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm | 5.250 |
| Vervielfacher 2022 | |
| Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe | 33,5 |
| Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Durchschnitt | 29,7 |
| Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe | 30,2 |
| Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Durchschnitt | 27,0 |

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmenden Q2/2022

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover ist von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer ungebrochen steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum über alle Angebotssegmente und Preisklassen bedienen zu können, bleibt angesichts steigender Preise, Zinsen und Energiekosten eine große Herausforderung.

» **MARKTSTIMMUNG: GRUNDSÄTZLICH OPTIMISTISCH, ABER SICH WANDELNDE RAHMENBEDINGUNGEN FÜHREN ZUR ABKÜHLUNG DER DYNAMIK.**

EINZELHANDELS- IMMOBILIEN- MARKT

| Einzelhandel | |
|---|-----------|
| Verkaufsfläche Region Hannover in qm | 2,1 Mio. |
| Umland | 1,2 Mio. |
| Stadt Hannover | 0,9 Mio. |
| davon Innenstadt Hannover (Stadtbezirk Mitte) | 253.000 |
| Einzelhandelszentralität 2022 (Deutschland = 100) | |
| Stadt Hannover | 120,8 |
| Umland | 107,7 |
| Kaufkraft 2022 in € | |
| Stadt Hannover | 3,93 Mrd. |
| Umland | 4,72 Mrd. |
| Einzelhandelsumsatz 2022 in € | |
| Stadt Hannover | 3,89 Mrd. |
| Umland | 3,75 Mrd. |
| Mieten 2022 | |
| Spitzenmiete City 1a-Lage in €/qm* | 175 |
| Durchschnittsmiete City 1a-Lage in €/qm* | 135 |
| Renditen 2022 | |
| Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen* | 4,10 % |
| Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren | 4,60 % |

* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße, Karmarschstraße

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen im Auftrag der Region Hannover (2017); Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept und integriertes Vergnügungsräumkonzept für die Landeshauptstadt Hannover (2019); MB Research 2022; Einschätzungen von Marktteilnehmenden Q2/2022

» **MARKTSTIMMUNG: HANDEL UND INNENSTADT MÜSSEN SICH NEU ERFINDEN, UM IM WETTBEWERB BESTEHEN ZU KÖNNEN.**

Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Für 2022 lagen die Prognosen für die Region bei rund 7,64 Mrd. Euro Umsatz im Einzelhandel. Neben der Innenstadt von Hannover mit den Top-Lagen Georgstraße, Große Packhofstraße, Bahnhofstraße und Karmarschstraße prägen regionsweit Fachmarkt-agglomerationen, Shoppingcenter, Stadtteillagen und attraktive Innenstädte im Umland den Einzelhandelsstandort Hannover.

HOTEL- IMMOBILIEN- MARKT

Hannovers Tourismus ist mit Beginn der Corona-Pandemie Anfang 2020 – wie wie der Tourismus überall in Deutschland – stark eingebrochen. 2021 zogen die Übernachtungszahlen gegenüber dem schwachen Vorjahr 2020 wieder leicht an auf rund 2,2 Mio. Übernachtungen in Stadt und Umland. In den ersten drei Quartalen 2022 sind die Zahlen weiter deutlich gestiegen, es zeichnet sich eine Erholung der Übernachtungszahlen im Jahresverlauf ab. Zum Ende des Jahres 2022 dürften rund 3,55 Mio. Übernachtungen in Stadt und Umland gezählt werden (Stand Ende November: 3,36 Mio.).

Dass die Destination Hannover grundsätzlich attraktiv ist, zeigt sich mit Blick auf die Projektentwicklungen im Hotelimmobilienmarkt. Während der Corona-Pandemie haben in den Jahren 2020 bis 2022 acht Hotels mit rund 1.250 Zimmern bzw. ca. 2.375 Betten neu eröffnet. Weitere acht bis zwölf Hotels mit bis zu 1.400 Zimmern sind für die nächsten fünf Jahre projektiert. Allerdings bleibt abzuwarten, ob alle Projekte wie angekündigt umgesetzt werden können.



**MARKTSTIMMUNG:
STETIGE BESSERUNG BEI
ÜBERNACHTUNGSZAHLEN,
VERDRÄNGUNGS-
WETTBEWERB SETZT EIN.**

| Hotel | |
|---|------------------|
| Anzahl Beherbergungsbetriebe 2021 | 302 |
| Stadt Hannover | 96 |
| Umland | 206 |
| Hotels 2021 | 104 |
| Stadt Hannover | 38 |
| Umland | 66 |
| Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2021 | 27.746 |
| Stadt Hannover | 13.723 |
| Umland | 14.023 |
| Bettenanzahl in Hotels 2021 | 14.155 |
| Stadt Hannover | 9.039 |
| Umland | 5.116 |
| Übernachtungen (alle Betriebsarten) 2021 | 2,18 Mio. |
| Stadt Hannover | 1,06 Mio. |
| Umland | 1,12 Mio. |
| Übernachtungen in Hotels 2021 | 1,13 Mio. |
| Stadt Hannover | 0,66 Mio. |
| Umland | 0,47 Mio. |
| Ankünfte (alle Betriebsarten) 2021 | 1,05 Mio. |
| Stadt Hannover | 0,58 Mio. |
| Umland | 0,47 Mio. |
| Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) 2021 | |
| Stadt Hannover | 1,8 |
| Umland | 2,1 |
| Kennzahlen Kettenhotellerie Stadt Hannover (Fairmas) 2021 | |
| Belegungsrate | 27,1 % |
| Zimmerpreis in € | 71,70 |
| RevPAR (Erlös pro Zimmer) in € | 19,40 |
| Nettoanfangsrendite Hotel in 2022 | 5,4 % |

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Fairmas, Datenstand Q2/2022

Daten für den Hotelmarkt beziehen sich i. d. R. auf den Jahresdurchschnittswert 2021.

IMPRESSUM



Region Hannover

Der Regionspräsident
Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Der Inhalt des Berichts wurde erarbeitet
von der Projektgruppe Immobilienmarktbericht

ACRIBO Unternehmensgruppe
ANGERMANN Hannover GmbH
aptum
Aurelis Real Estate Service GmbH/Projektentwicklung
und Asset Management
BAUM Unternehmensgruppe
bauwo Grundstücksgesellschaft mbH
BEOS AG
DELTA DOMIZIL
Deutsche Reihenhäuser AG
DIE WOHNKOMPANIE NORD GmbH
Engel & Völkers Commercial Hannover
FIH Fürst Immobilien Hannover GmbH
GPI GlaserProjektInvest
Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG
hanova
HAUS & GRUNDEIGENTUM Service
HE Hannover Estate GmbH
HENSCHEL Immobilien
Instone Real Estate Development GmbH
JLL SE
KRASEMANN Immobilien Gruppe
KSG Hannover GmbH
Landeshauptstadt Hannover

meravis Immobiliengruppe
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
RAHLFS IMMOBILIEN GmbH
Region Hannover – Wirtschafts- u. Beschäftigungs-
förderung
S-Gewerbeimmobilienvermittlung
STRABAG Real Estate GmbH

unter Mitwirkung der bulwiengesa AG

Text

Hilmar Engel

Bildverzeichnis

Titel, Büro-, Logistik- und Wohnimmobilienmarkt:
Olaf Mahlstedt
Seite 20: Vorentwurf: Landeshauptstadt Hannover,
Baudezernat, Stadtgestalter Thomas Göbel-Groß
Visualisierung: David Willner Visualisierung,
Potsdam
Hotelimmobilienmarkt: Frank Aussieker

Zur methodischen Erhebung der Daten

Hinweis: Das Marktgebiet umfasst bei Büroimmobilien die Städte Langenhagen, Garbsen, Laatzen und Hannover. Bei Logistikimmobilien werden Umsätze in der gesamten Region betrachtet. Ausschlaggebend für die Umsatzstatistik ist nicht der Zeitpunkt der Fertigstellung oder des Einzugs in ein neues Gebäude, sondern der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bei Miet- und Kaufverträgen beziehungsweise der Baubeginn bei selbstgenutzten Immobilien. Die Region orientiert sich damit an den Vorgaben der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), die in allen großen deutschen Städten Anwendung finden.

Die vorliegende Unterlage ist ein aktualisierter Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2022 für die Region Hannover.

Stand: Februar 2023
Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Aktuelle Projektinformationen, weitere Daten und Karten finden Sie unter www.immobilienmarktbericht-hannover.de