



**AKTUALISIERTE  
DATEN FÜR 2017**

Stand: Januar 2018

## IMMOBILIENMARKTBERICHT 2017



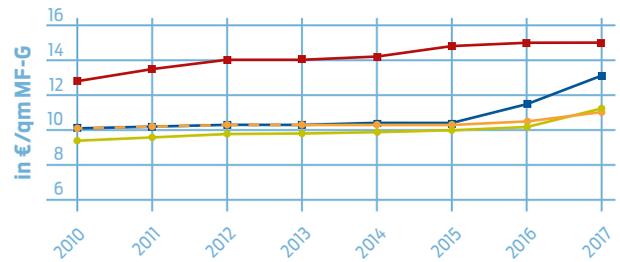
# HANNOVER: IMMOBILIENMÄRKTE AUF EINEN BLICK



## BÜRO

- Der Standort umfasst ca. 5,02 Mio. qm Büroimmobilienfläche (davon rund 4,55 Mio. qm in der Stadt Hannover).
- Hannover verfügt damit über den größten Flächenbestand nach den sieben A-Standorten in Deutschland.
- Seit 2010 wurden in Hannover, Langenhagen, Laatzen und Garbsen insgesamt 1,05 Mio. qm Bürofläche umgesetzt.
- Im Schnitt wurden seit 2010 rund 130.000 qm Umsatz pro Jahr erzielt – mehr als doppelt so viel wie im Durchschnitt der B-Städte.
- Das Investitionsrisiko ist aufgrund der niedrigen Leerstände (2017: 3,5 % Leerstand in Hannover) und der hohen Markttransparenz gering, die Nettoanfangsrendite liegt 2017 bei 4,5 %.
- Das Investment-Transaktionsvolumen im Büroimmobilienmarkt betrug 2016 ca. 185 Mio. Euro.<sup>1</sup>

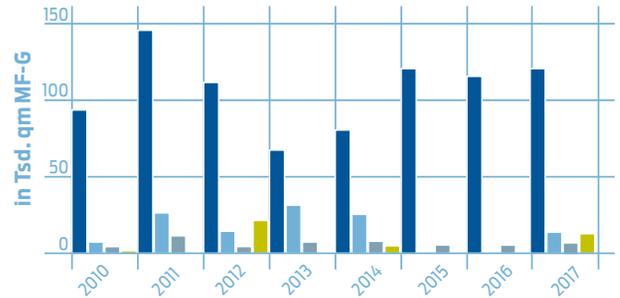
## Büromieten in Hannover 2010 bis 2017



- Spitzenmiete City
- Spitzenmiete Bürozentren
- Spitzenmiete Cityrand
- Durchschnittsmiete City

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Datenstand Januar 2018

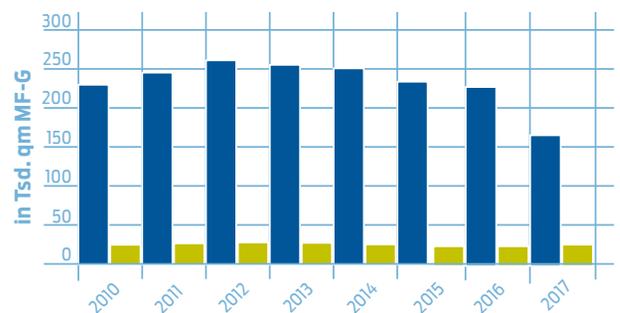
## Büroflächenumsatz 2010 bis 2017



- Vermietung LHH
- Vermietung Umland
- Eigennutzer LHH
- Eigennutzer Umland

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Datenstand Januar 2018

## Büroflächenleerstand 2010 bis 2017\*\*



- Landeshauptstadt Hannover
- Umland\*

Büroflächenbestand 2017 in qm MF-G*	<b>5,02 Mio.</b>
Stadt Hannover	4,55 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,47 Mio.
Büroflächenumsatz 2017 in qm MF-G	<b>145.000</b>
Stadt Hannover	130.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	15.000
Leerstand 2017 in qm MF-G	<b>190.000</b>
Stadt Hannover	160.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	30.000
Leerstandsquote 2017 in %*	<b>3,8 %</b>
Stadt Hannover	3,5 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	6,2 %
Büro Spitzenmiete City 2017 in €/qm MF-G	<b>15</b>
Büro Spitzenmiete Cityrand 2017 in €/qm MF-G	<b>13,30</b>
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2017	<b>4,5 %</b>

\* Prognosewerte (Datenstand Januar 2018) für Hannover und Umland (Garbsen, Laatzen, Langenhagen)  
Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern

<sup>1</sup> Für den Bereich Transaktionen liegen in allen Teilmärkten im Januar 2018 noch keine abschließend validierten Informationen zum Umsatz in 2017 vor. Deshalb werden an dieser Stelle der Vollständigkeit halber die Zahlen für das Jahr 2016 veröffentlicht.

\* Wert für Umland (Garbsen, Laatzen, Langenhagen)

\*\* Der Leerstand wurde auf Basis der erfolgten Büroflächenvollerhebungen in den Jahren 2008, 2012 und 2015 für das Marktgebiet Hannover ermittelt und in den jeweiligen Folgejahren fortgeschrieben. Für das Umland ist die Erhebung einer eigenen Leerstandsquote ab 2015 erfolgt.

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Datenstand bzw. Prognosewerte Januar 2018

# HANNOVER: IMMOBILIENMÄRKTE AUF EINEN BLICK



## EINZELHANDEL

- Die hannoversche Georgstraße gehört seit Jahren zu den zehn attraktivsten Einkaufsstraßen in Deutschland und zu den nationalen Top-1a-Lagen, gemessen an der Passantenfrequenz und der Spitzenmiete.
- Die Zentralität von Stadt und Region ist hoch<sup>2</sup>, das Einzugsgebiet erstreckt sich im Westen über die niedersächsische Landesgrenze hinaus bis nach Nordrhein-Westfalen.
- Die Verkaufsfläche in der Region Hannover beläuft sich auf etwa 2,14 Mio. qm, rund 285.000 qm liegen in der Innenstadt von Hannover.
- In der Region gibt es starke überregional bedeutsame Shoppingcenter und Fachmarkttagglomerationen (Laatzten, Langenhagen, Isernhagen-Altwarmbüchen, Garbsen) sowie eine Reihe attraktiver Innenstädte und Stadtteilzentren, die Kunden anziehen.
- 2016 wurden für rund 134 Mio. Euro Einzelhandelsimmobilien in der Region gehandelt.

<sup>2</sup> Laut GfK-Zentralitätskennziffer von 125,3 (Stadt) bzw. 109,8 (Region) im Jahr 2017 (D = 100)

Verkaufsfläche Region Hannover 2016/2017 in qm	<b>2,14 Mio.</b>
Region Hannover (ohne Stadt Hannover)	1,25 Mio.
Stadt Hannover	885.000
Innenstadt Hannover	285.000
Einzelhandelszentralitätskennziffer 2017 (Deutschland = 100, GfK)	
Stadt Hannover	125,3
Region (inkl. Stadt Hannover)	109,8
Kaufkraft 2017 (in € pro Einwohner, GfK)	
Stadt Hannover	22.667
Region (inkl. Stadt Hannover)	23.006
Einzelhandelsumsatz 2017 (in € pro Einwohner, GfK)	
Stadt Hannover	6.567
Region (inkl. Stadt Hannover)	5.802
Spitzenmiete City-1a-Lage 2017 in €/qm*	<b>195</b>
Durchschnittsmiete City-1a-Lage 2017 in €/qm*	<b>145</b>
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen 2017*	<b>4,15 %</b>
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren 2017	<b>5,95 %</b>

\* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße

Quelle: Einzelhandelsbestandshebungen im Auftrag der Region Hannover (Datenstand 2016); GfK 2017; Angaben von Marktteilnehmern



## HOTEL<sup>3</sup>

- In der Stadt Hannover gibt es 40 Hotels mit 8.357 Betten und insgesamt 103 Beherbergungsbetriebe mit ca. 13.400 Betten.<sup>4</sup>
- Über die Hälfte der Hotels liegen im Zentrum von Hannover und in der unmittelbaren Umgebung der Messe.
- Die Übernachtungszahlen sind von 2010 bis 2016 um rund 16,4 % auf 2,24 Mio. Übernachtungen gestiegen.<sup>5</sup>
- Das Wachstum der Übernachtungen verläuft seit 2010 deutlich dynamischer als das der Betten (plus 0,8 %).
- Bis 2022 kommen nach derzeitigem Projektstand neun Hotelprojekte mit rund 1.800 Zimmern neu auf den Hotelmarkt.
- 2016 wurden in Hannover Hotels in einem Gesamtwert von rund 51 Mio. Euro gehandelt.

<sup>3</sup> Für den Teilmarkt Hotel liegen im Januar 2018 noch keine aktualisierten Informationen für das Gesamtjahr 2017 vor. Der Vollständigkeit halber werden die Daten für 2016 an dieser Stelle veröffentlicht.

<sup>4</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2017 (Monatserhebungen im Tourismus; Tabelle K7360412)

<sup>5</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2017 (Monatserhebungen im Tourismus; Tabelle K7360151)

Anzahl Beherbergungsbetriebe 2016	<b>103</b>
davon Hotels	40
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2016	<b>13.394</b>
davon Betten in Hotels	8.357
Ankünfte 2016	<b>1,33 Mio.</b>
Übernachtungen 2016	<b>2,24 Mio.</b>
davon in Hotels	1,43 Mio.
Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen	<b>1,7</b>
Belegungsrate Ø 2016	<b>63,8 %</b>
Zimmerpreis Ø 2016 in €	<b>98,70</b>
RevPar (Erlös pro Zimmer) Ø 2016 in €	<b>63,00</b>
Nettoanfangsrendite Hotel in 2016	<b>5,4 %</b>

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Fairmas (Sample Kettenhotellerie)



## LOGISTIK

- Die Region Hannover ist eine bedeutende europäische Logistikdrehscheibe und Seehafenhinterland-Hub.
- Hannover ist nach Hamburg der bedeutendste Logistikstandort in Norddeutschland.
- In der Region Hannover gibt es rund 2,6 Mio. qm logistisch nutzbare Hallenfläche in ca. 275 Objekten, von denen allein 1,9 Mio. qm bzw. ca. 135 Objekte nach dem Jahr 2000 erstellt wurden.<sup>6</sup>
- 2016 wurden in der Region Logistikobjekte in einem Gesamtwert von rund 96 Mio. Euro gehandelt.

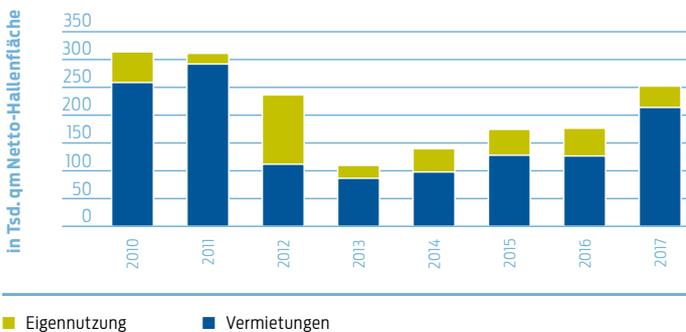
<sup>6</sup> Fortschreibung für 2017 auf Basis einer Ende 2015/Anfang 2016 durchgeführten Hallenflächenvollerhebung von bulwiengesa. Es wurden nur Objekte mit mehr als 1.000 qm Nutzfläche berücksichtigt. Ein Schätzanteil für Kleinflächen wurde nicht hinzugefügt. Der Büroflächenanteil an der gesamten Logistikfläche entspricht zusätzlich etwa 5% bzw. 130.000 qm.



## WOHNEN

- Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und einigen angrenzenden Kommunen führt zu einer hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt.
- In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 32.700 Menschen (plus 6,4 %) auf rund 540.700 Menschen gewachsen, in der Region lebten Ende 2016 bzw. Anfang 2017 1,17 Mio. Menschen.
- Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 6.080 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.
- Im Schnitt wurden in den letzten fünf Jahren rund 800 neue Wohnungen jährlich fertig gestellt.<sup>7</sup>
- 2016 wurden in der Region Hannover Wohnungen und Häuser im Gesamtwert von rund 2,134 Mrd. Euro gehandelt (plus 9,4%).<sup>8</sup>

### Logistikimmobilienumsätze in der Region Hannover 2010 – 2017



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover

Logistikflächenbestand 2017 in qm	<b>2,6 Mio.</b>
Logistikflächenumsatz 2017 in qm	<b>260.000</b>
Spitzenmiete (Neubauobjekte mit hervorragender Ausstattung und optimaler Standortanbindung) 2017 in €/qm	<b>4,60</b>
Durchschnittsmiete 2017 in €/qm	<b>3,70</b>
Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2017	<b>5,8 %</b>

Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Datenstand bzw. Prognosewerte Januar 2018

<sup>7</sup> Vergleich der Jahre 2012 bis 2016 (Fertigstellung von insgesamt 3.993 Wohneinheiten). Quelle: Berechnungen Region Hannover nach Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2017 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Wohnheime; Zeitreihe MB10016)

<sup>8</sup> Bezogen auf den gesamten Grundstücksverkehr in den Teilmärkten Wohnungs- und Teileigentum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelpaushälften und Mehrfamilienhäuser (Alt- und Neubau) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, 2017

Wohnungsmieten Neubau 2017, Spitzenmiete in €/qm	<b>15,00</b>
Wohnungsmieten Neubau 2017, Durchschnittsmiete in €/qm	<b>11,60</b>
Wohnungsmieten Wiedervermietung 2017, Spitzenmiete in €/qm	<b>11,80</b>
Wohnungsmieten Wiedervermietung 2017, Durchschnittsmiete in €/qm	<b>8,20</b>
Kaufpreise Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe 2017 in €/qm	<b>5.500</b>
Kaufpreise Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt 2017 in €/qm	<b>3.800</b>
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe 2017	<b>25,00</b>
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Neubau, Durchschnitt 2017	<b>22,00</b>
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe 2017	<b>22,70</b>
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Bestand, Durchschnitt 2017	<b>17,60</b>

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Datenstand bzw. Prognosewerte Januar 2018

Der Inhalt des Berichts wurde erarbeitet von der Projektgruppe Immobilienmarktbericht:

ANGERMANN HANNOVER GmbH  
Aurelis Real Estate Service GmbH  
BAUM Unternehmensgruppe  
DELTA DOMIZIL GmbH  
Deutsche Reihenhäuser AG  
Engel & Völkers Hannover Immobilien GmbH  
FIH Fürst-Immobilien Hannover GmbH  
Glaser Projekt Invest  
Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger  
hanova  
HE Hannover Estate GmbH  
HELMA Wohnungsbau GmbH  
Henschel Immobilien  
HOCHTIEF Infrastructure GmbH  
INTERHOMES AG  
Jones Lang LaSalle SE  
Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft  
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH  
Region Hannover, Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung  
S-Gewerbeimmobilienvermittlung Hannover GmbH  
STRABAG Real Estate GmbH

In Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG

**Bildverzeichnis:** Aurelis Real Estate GmbH: Logistik  
Continental AG: Titel, Ausklapper (Büro)  
HELMA Wohnungsbau GmbH: Wohnen  
Olaf Mahlstedt: Titel, Ausklapper  
Realique: Hotel

Die vorliegende Unterlage ist eine Aktualisierung des Immobilienmarktberichts Hannover 2017 für das Gesamtjahr 2017.

Unter [www.immobiliemarktbericht-hannover.de](http://www.immobiliemarktbericht-hannover.de) finden Sie den vollständigen Bericht. Der Immobilienmarktbericht 2018 wird Ende September 2018 veröffentlicht.

Die Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung der Region Hannover trägt die Gesamtbilanz zum gewerblichen Immobilienmarkt regelmäßig gemeinsam mit den wichtigsten regionalen Partnern der Immobilienwirtschaft zusammen. 2017 haben insgesamt 21 Partnerinnen und Partner am Immobilienmarktbericht und der Gesamtbilanz mitgearbeitet.

#### **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.



**Region Hannover**

Landeshauptstadt



**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](mailto:wirtschaftsfoerderung@region-hannover.de)

[www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de](http://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de)

**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](mailto:wirtschaftsfoerderung@hannover-stadt.de)

[www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de](http://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de)