

HAN
NOV
ER



IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

Analyse des gewerblichen Immobilienmarktes Hannover

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

Marktlage in Hannover und dem Umland bleibt insgesamt herausfordernd

Auch wenn der Immobilienmarkt bundesweit nach wie vor von Verunsicherung durch die wirtschaftliche Gesamtsituation geprägt ist: Die aktuelle Analyse des regionalen Immobilienmarktes gibt Anlass für verhaltenen Optimismus, die Einbrüche und negativen Trends der letzten Zeit schwächen sich in fast allen Teilmärkten ab. Es deutet sich vor allem bei den Vermietungen von Büro- und Handelsimmobilien eine Trendwende an, und auch der Tourismus zieht nachhaltig an und bessert die Ausgangssituation für den Hotelimmobilienmarkt.

Wirtschaftsdezernent Ulf-Birger Franz:

„Wir sehen ein wenig Licht am Ende des Tunnels, aber das bedeutet nicht, dass wir uns darauf ausruhen können. Von alleine wird es nicht gehen, deswegen brauchen wir gemeinsame Anstrengungen. Sowohl die Verwaltung, als auch Politik und Investoren müssen an einem Strang ziehen, um die Märkte wieder zu beleben. Hannover ist ein großartiger Wirtschaftsraum, der das Potenzial hat. Das sieht man beispielsweise am ONE Tech Campus in Garbsen. Ein gutes Beispiel dafür, wie unterschiedliche Akteure sich vernetzen sollten, um auf flexibel Immobilien zu setzen.“

Anja Ritschel, Wirtschafts- und Umweltdezernentin der Landeshauptstadt Hannover:

„Hannover hat mit seiner starken und breit aufgestellten Wirtschaft sowie der exzellenten Immobilienbranche ein solides Fundament. Die globalen Entwicklungen und die aktuelle wirtschaftliche Lage gehen nicht spurlos an uns vorbei. Aber wir werden weiterhin Akzente setzen; sei es durch unsere Wohnraumförderung, die Entwicklung von Brownfields zu neuen Gewerbeflächen oder die Attraktivierung der Innenstadt. Dies alles kommt dem Immobilienmarkt unmittelbar zugute.“

INHALT

INVESTMENTMARKT



Hannover bietet attraktive Investmentchancen und zieht nationale sowie internationale Investor*innen an, die in werthaltige Standorte investieren woll...

© Olaf Mahlstedt

BÜROIMMOBILIENMARKT



Erholungstendenzen nach schwierigem Jahr 2023: bereits im ersten Halbjahr 2024 ist ein Flächenumsatz von 70.000 qm zu verzeichnen.

© Olaf Mahlstedt

LOGISTIKIMMOBILIENMARKT



Trotz der Abkühlung der deutschen Wirtschaft bleibt die Nachfrage nach schnell verfügbaren neuen Logistikflächen mittelfristig marktprägend.

© Olaf Mahlstedt

WOHNIMMOBILIENMARKT



Hannover verzeichnet 2023 einen Höchststand an Fertigstellungen, während die Baugenehmigungen stark zurückgehen. Die Vielzahl von Krisen führt zu ...

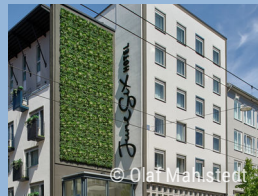
EINZELHANDEL



Handel und Innenstadt befinden sich mitten in einer Transformation.

© Olaf Mahlstedt

HOTELIMMOBILIENMARKT



Erholung nach der Pandemie: in der Region Hannover wurden erstmals seit 2019 wieder knapp über 4 Mio. Übernachtungen gezählt.

© Olaf Mahlstedt

WISSENSCHAFT UND WIRTSCHAFT



In den vergangenen Jahren sind am Standort Hannover gezielt attraktive Angebote für innovative Unternehmen in unmittelbarer Nähe zu Campusbereichen ...

© Olaf Mahlstedt

© Olaf Mahlstedt



© Olaf Mahlstedt

INVESTMENTMARKT

» TRANSAKTIONSGESCHEHEN BLEIBT AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Die grundsätzlich positive wirtschaftliche Entwicklung über die letzte Dekade hinweg hat eine nachhaltige Nachfrage nach Immobilien in allen Teilmärkten mit sich gebracht und die Position Hannovers als bedeutendsten Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland gefestigt und ausgebaut. Hannover bietet attraktive Investmentchancen und zieht nationale sowie internationale Investor*innen an, die in werthaltige Standorte investieren wollen.

Dennoch ist das Transaktionsgeschehen aktuell überprägt von einer bundesweit eingebrochenen Nachfrage. Von einer deutlichen Marktbelebung im Jahr 2024 ist aufgrund der bis Ende des zweiten Quartals getätigten Transaktionen derzeit nicht auszugehen. Erste Abschlüsse im dritten Quartal deuten jedoch auf ein besseres Ergebnis im zweiten Halbjahr hin.

Marktstimmung und Trends

Der lange Aufschwung am deutschen Investmentmarkt brachte seit 2010 auch in der Region Hannover sinkende Renditen und steigende Investmentvolumina mit sich. Spätestens mit der Anfang 2022 abrupt eingeleiteten Zinswende ist der Investmentmarkt in Deutschland deutlich eingebrochen, weitere Krisen und die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der EU-Taxonomie sorgen für Unsicherheit.

In der Region Hannover sind die Investmentzahlen bereits mit Beginn der Corona-Pandemie 2020 deutlich zurückgegangen und konnten sich 2021/2022 zunächst bei rund 500 Mio. € pro Jahr stabilisieren.

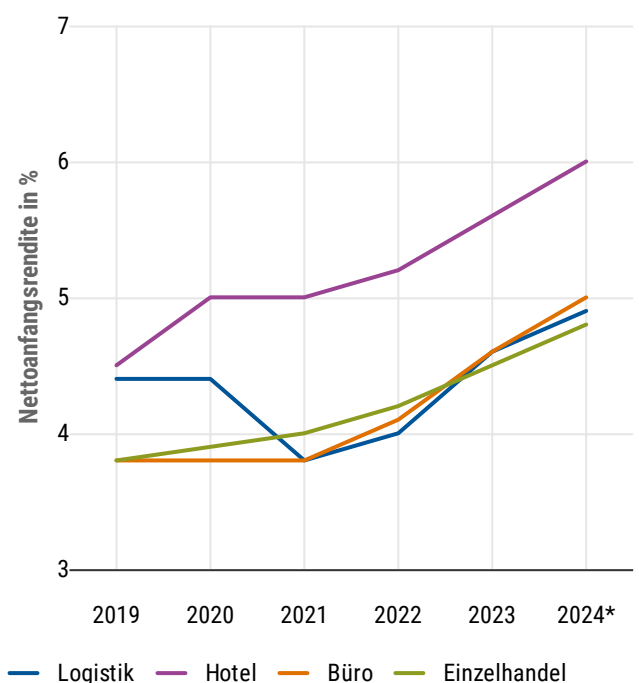
Investmentjahr 2023 mit erneutem Rückgang

Die erhoffte Erholung im Jahr 2023 blieb deutschlandweit aus. Das Investmentvolumen in Deutschland ist 2023 im Vergleich zum Vorjahr nochmal um über 50 % gesunken, in der Region Hannover allerdings nur um knapp 25 %.

Der Rückgang des Investmentvolumens ist in Hannover zwar moderater ausgefallen als im Bundesdurchschnitt, weil der Markt sich regional schon vorher auf niedrigerem Niveau eingependelt hatte, kann sich aber nicht vom allgemeinen Trend entkoppeln. Ohne Off-Market-Deals ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Investitionsvolumen von gut 410 Mio. Euro für Gewerbeimmobilien in der Region Hannover.

Dieser Wert liegt rund 100 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert und rund 250 Mio. Euro unterhalb des Durchschnittswertes der vergangenen fünf Jahre.

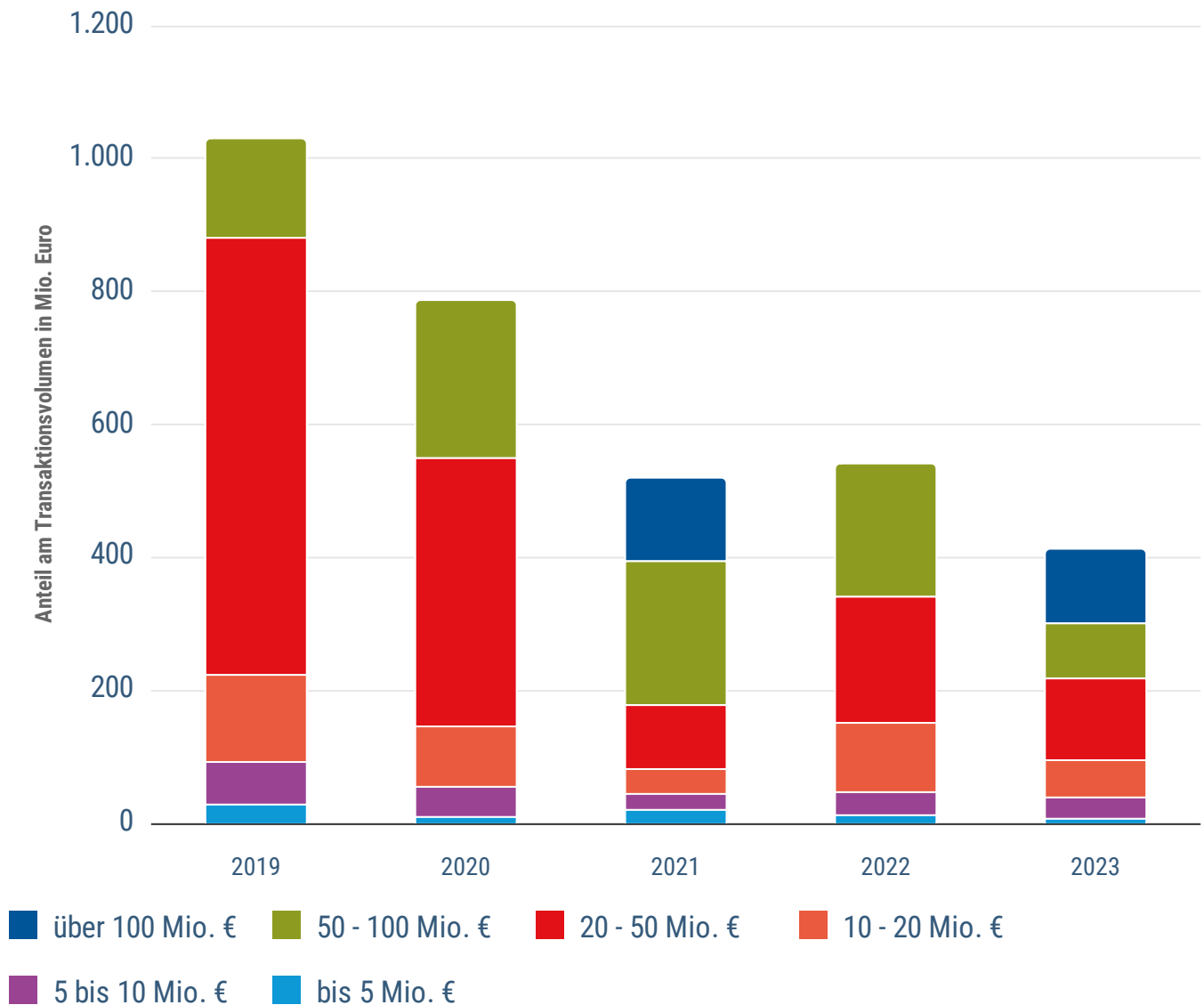
Nettoanfangsrenditen in Spitzenlagen 2019 bis 2024 gewerblicher Immobilienmarkt Hannover



Quelle: bulwiengesa AG, Datenstand Q3/2024. Bei Renditespannen werden jeweils die unteren Endpunkte angegeben.

*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen

Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt Verteilung über Größenklassen 2019 bis 2023



Quelle: bulwiengesa AG, Daten für die Region Hannover, Datenstand Q3/2024

Ansprüche an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz steigen

Der Anlagedruck vieler Investor*innen ist aber nach wie vor hoch. In den Teilmärkten Büro und Logistik haben sich die Aussichten auf steigende Mieten für Top-Objekte zuletzt weiter verbessert. Auch kann keines der aktuellen Projekte das Thema Nachhaltigkeit ausklammern und alle bedienen damit grundsätzlich passgenau die Investmentnachfrage bzw. die Anforderungen der nutzenden Unternehmen.

Dennoch verunsichern nicht zuletzt die Diskussionen um die Novellierung des deutschen Gebäudeenergiegesetzes und die

angestrebten strengen Energieeffizienzvorgaben der Europäischen Union für Gebäude vor allem Interessent*innen, die in Bestandsobjekte investieren wollen.

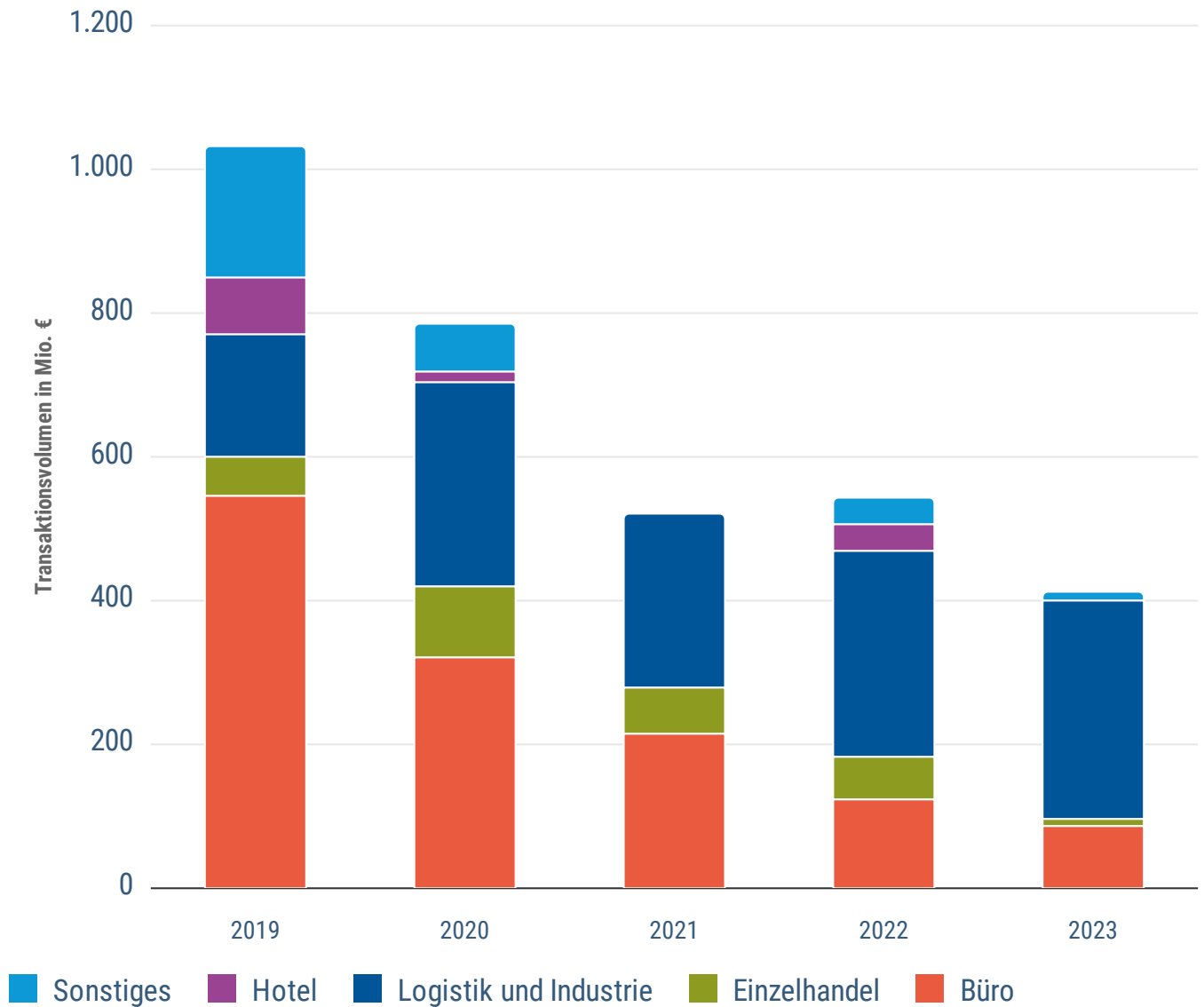
Renditekompression deutlich nachvollziehbar

Die Spitzenrenditen sind in allen Teilmärkten 2023 nochmal deutlich angestiegen. Den stärksten Zuwachs in Hannover verzeichneten Büro- und Logistikobjekte. Hier sind die Renditen um 50 bzw. 60 Basispunkte gestiegen.

Bei Fachmarktzentren betrug der Anstieg ebenfalls 50 Basispunkte, Geschäftshäuser legten von 4,2 auf 4,5 % nur rund

30 Basispunkte zu. Hotelimmobilien legten von 5,2 % auf 5,6 % zu.

Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt Verteilung über Teilmärkte 2019 bis 2023



Quelle: bulwiengesa AG, Daten für die Region Hannover, Datenstand Q3/2024

Logistik- und Produktionsimmobilien prägen weiterhin das Marktgeschehen

Rund 75 % der Investments wurden 2023 im Teilmarkt Logistik und Produktion getätigt. Im Logistiksegment dominierten zwei Großtransaktionen das Ergebnis. So hat AEW Europe den Panattoni Logistik Campus in Hannover Brink Hafen für ca. 160 Mio. Euro erworben und Deko Immobilien den VGP-Park Laatzen für etwa 85 Mio. Euro. Die große regionale Bedeutung von Logistik- und Produktionsimmobilien aus den Vorjahren hält

Ausblick: Transaktionsmarkt springt nicht an

Von einer deutlichen Marktbelebung im Jahr 2024 ist aufgrund der bis Mitte des Jahres getätigten Transaktionen derzeit nicht auszugehen. Zum Ende des zweiten Quartals 2024 konnten in der Region Hannover lediglich fünf Abschlüsse mit einem geschätzten Gesamtvolumen von etwa 120 Mio. Euro verzeichnet werden. Es dominiert, wie in den Vorjahren, der Teilmarkt der Logistik- und Produktionsimmobilien.

Zu Beginn des dritten Quartals wurde bekannt, dass eine Objektgesellschaft der HUK Coburg ein Büro- und Geschäftshausensemble mit 16.000 qm Mietfläche in der hannoverschen Innenstadt für annähernd 70 Mio. Euro an Getec Immobilien veräußert hat. Trotz dieses Anzeichens für einen anziehenden Markt im zweiten Halbjahr ist davon auszugehen, dass das Transaktionsvolumen im langjährigen Vergleich insgesamt erneut niedrig ausfallen wird.

Die Preisvorstellungen von Käufer*innen und Verkäufer*innen bewegen sich vor allem bei Büroimmobilien weiterhin nur langsam aufeinander zu. Bei allen gewerblichen Immobilien-teilmärkten sind auch für 2024 deutlich steigende Spitzenrenditen zu erwarten. Der Anstieg wird nach aktuellen Prognosen teilmarktübergreifend bei rund 30 bis 40 Basispunkten liegen.

Die Renditen für Objekte mit Qualitäts- oder Lagedefiziten dürften sogar noch stärker ansteigen. Dies verdeutlicht die bestehenden allgemeinen Unsicherheiten der Investor*innen und den Fokus auf qualitativ hochwertige Objekte.

Erste marktbelebende Impulse treten einerseits durch die zahlreichen Insolvenzen von Projektentwickler*innen und andererseits durch die anstehenden Refinanzierungen und Mittelabflüsse bei Immobilienfonds auf. Die veränderten Finanzierungskonditionen stellen Bestandshalter*innen nach der Neubewertung ihrer Objekte vor große Herausforderungen. Verkäufe zur Liquiditätssicherung könnten die Folge sein.

Insbesondere bei Büroimmobilien dürfte das Angebot in den nächsten Jahren steigen, da anstehende Refinanzierungen aufgrund des veränderten Preis- und Zinsniveaus häufiger scheitern könnten.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bestimmen den Markt

Marktteilnehmer*innen in Hannover erwarten, dass opportunistische und value-add-orientierte Investoren*innen verstärkt aktiv werden, um veraltete Bestandsimmobilien durch Revitalisierung und Neuausrichtung an die aktuellen und zukünftigen gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen anzupassen (*manage to ESG*).

Die Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gewinnen im gewerblichen Investment- und Projektentwicklermarkt stark an Bedeutung. In den Teilmärkten Büro und Logistik sind die Aussichten auf Mietsteigerungen für Top-Objekte weiterhin gegeben, jedoch beschränken sich diese fast ausschließlich auf Neubauten in sehr guten Lagen.

Die Mieten für Objekte mit Qualitäts- oder Lagedefiziten geraten zunehmend unter Druck. Dies führt gleichzeitig zu einer weiteren Spreizung der Renditeniveaus. Die Novellierung des deutschen Gebäudeenergiegesetzes und die anhaltenden Diskussionen über die Umsetzung der EU-Taxonomie tragen zu Verunsicherungen bei.



© Olaf Mahlstedt

BÜROIMMOBILIENMARKT



ERSTE ANZEICHEN FÜR EINE ERHOLUNG DES MARKTES BIS ENDE 2024

Nach dem starken Umsatzrückgang 2023 auf 85.000 qm Bürofläche zeigt der Büromarkt Hannover im ersten Halbjahr 2024 mit 70.000 qm eine deutliche Erholung. Marktakteur*innen erwarten, dass der Flächenumsatz im Jahresverlauf das Vorjahresniveau deutlich übertrifft. Die Zurückhaltung vom letzten Jahr beeinflusst den Markt noch, was Verzögerungen bei Projekten erklärt.

Viele Unternehmen verlängerten Bestandsverträge oder zögerten Neuanmietungen, um sich an hybride Arbeitsmodelle anzupassen. Diese Phase scheint nun zu enden, weshalb für die zweite Jahreshälfte 2024 ein verstärkter Trend zu Neuanmietungen erwartet wird.

Büroimmobilienmarkt

Büroflächenbestand 2024 in qm MF-G	5,23 Mio
Stadt Hannover	4,71 Mio
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,51 Mio
Büroflächenumsatz 2023 in qm MF-G	85.000
Stadt Hannover	76.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	9.000
Büroflächenumsatz 1. Halbjahr 2024 in qm MF-G	70.000
Stadt Hannover	62.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	8.000
Leerstand 2024 in qm MF-G	282.000
Stadt Hannover	240.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	42.000
Leerstandsquote 2024	5,4%
Stadt Hannover	5,1%
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	8,2%
Spitzenmiete 2024 in €/qm MF-G	
City	21,50
Cityrand	16,50
Durchschnittsmiete 2024 in €/qm MF-G	
City	15,40
Cityrand	12,50
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2024	5,0%

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2024

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

Marktstimmung und Trends

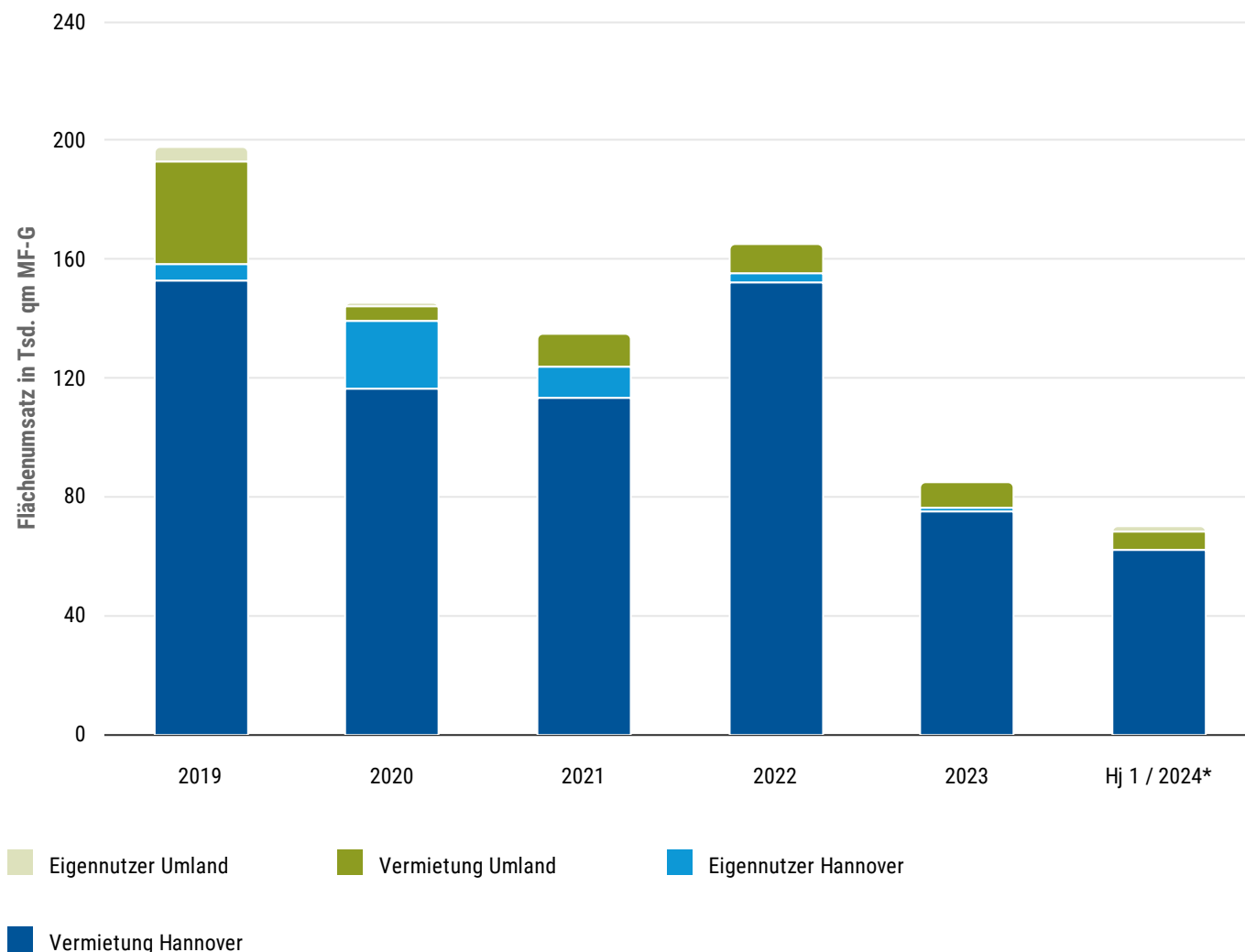
Der Blick auf die letzten zwei Jahre bildet die Dynamik am hannoverschen Markt mit ihren Höhen und Tiefen ab. Konnte der Büromarkt 2022 wieder mit rund 165.000 qm Flächenumsatz an die umsatzstarken Jahren 2018 und 2019 anschließen, folgte 2023 ein deutlicher Einbruch um knapp 50 Prozent auf nur noch rund 85.000 qm Umsatz mit Büroflächen.

Damit stand der Standort Hannover allerdings nicht alleine da – alle großen deutschen Bürostandorte hatten starke Umsatz-

rückgänge im letzten Jahr zu verzeichnen. Im ersten Halbjahr 2024 zeigen sich jedoch deutliche Anzeichen einer Erholung. Mit einem Halbjahresumsatz von knapp 70.000 qm wurde der Wert im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 bereits um etwa 35.000 Quadratmeter übertroffen.

Die Marktteilnehmer*innen erwarten im Jahresverlauf einen Flächenumsatz deutlich über Vorjahresniveau.

Büroflächenumsatz 2019 bis 2024



Quelle: Erhebungen der Region Hannover, Angaben von Marktteilnehmer*innen; *Datenstand Q3/2024

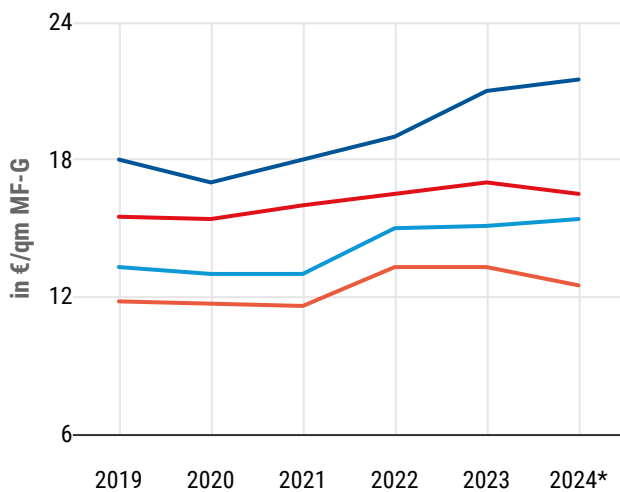
Stabilisierung der Leerstandsquote erwartet, Spitzenmiete steigt

Der Fokus des Marktes auf qualitativ hochwertige Gebäude in attraktiven Lagen, aber auch Inflation und anhaltend hohe Baukosten führen – trotz der allgemeinen Zurückhaltung der Immobilienakteur*innen im Vorjahr – zu einem Anstieg der Spitzenmiete.

In Citylagen nahm die Spitzenmiete bereits im Laufe des Jahres 2023 um 2,20 Euro auf 21 Euro pro qm zu. Die hannoverschen Akteur*innen halten 2024 eine Spitzenmiete von bis zu 21,50 Euro pro qm für realisierbar.

Neben den City-Lagen stieg die Spitzenmiete 2023 auch am Cityrand und den Ausfallstraßen leicht an und lag zum Jahresende bei 17,00 Euro pro Quadratmeter. Die Durchschnittsmieten blieben 2023 dagegen auf dem Niveau des Vorjahres.

Büromieten 2019 bis 2024



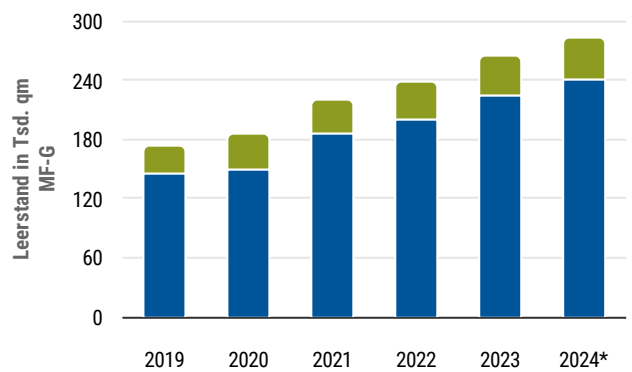
- Spitzenmiete City
- Durchschnittsmiete City
- Spitzenmiete Cityrand
- Durchschnittsmiete Cityrand

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, *Datenstand Q3/2024

Hohe Fertigstellungszahlen in Verbindung mit einer geringen Nachfrage sorgten 2023 für einen deutlichen Anstieg der Leerstandsquote in der Stadt Hannover auf 4,9 % (2022 noch 4,2 %).

Im laufenden Jahr 2024 wird die Zunahme der Quote aufgrund der bisherigen soliden Vermietungsleistung leicht abgeschwächt, so dass für das Jahresende ein Wert von 5,1 % erwartet wird.

Büroflächenleerstand 2019 bis 2024



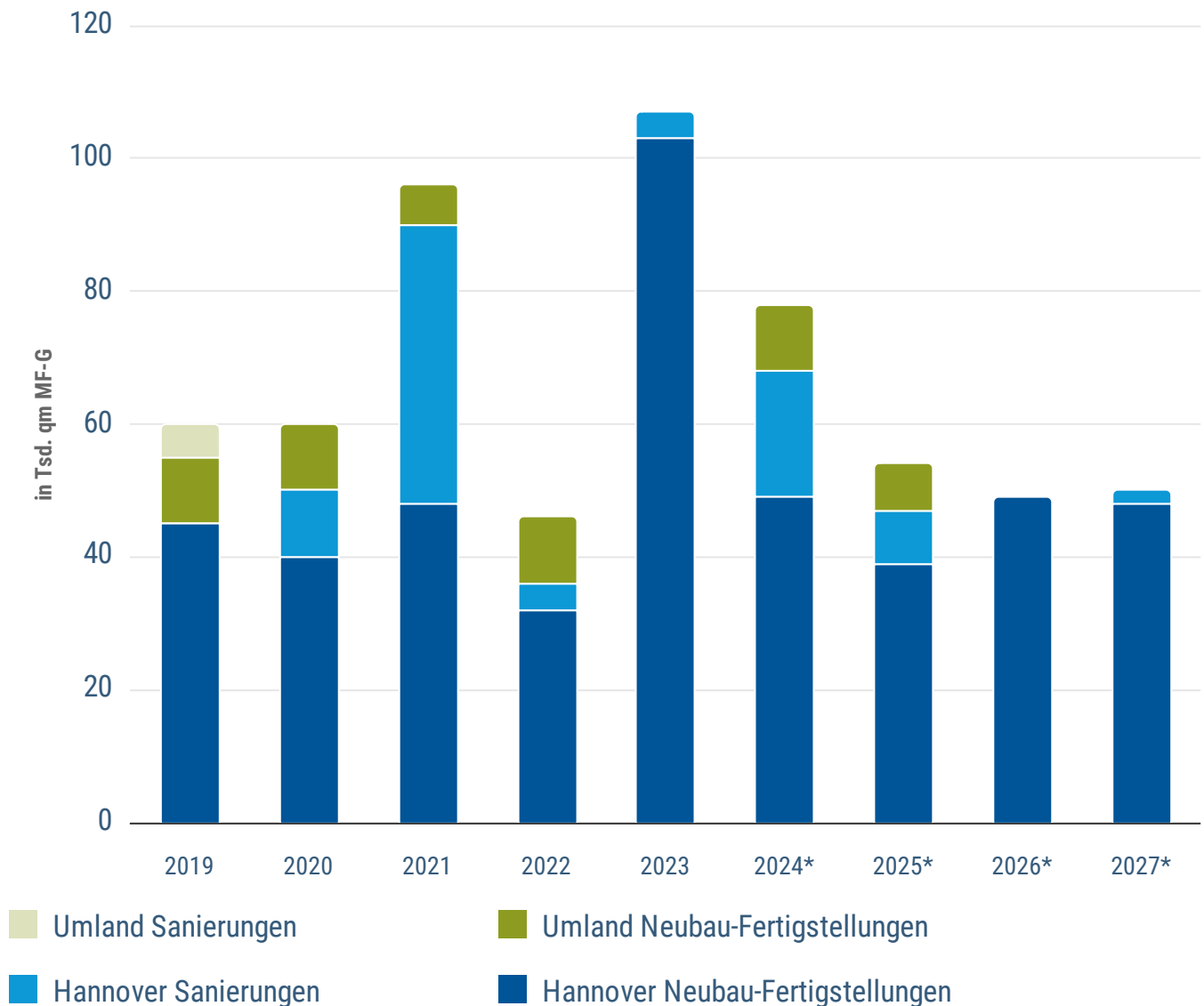
- Leerstand Umland
- Leerstand Hannover

Hinweis: Der Leerstand wurde auf Basis der Büroflächenvollerhebung 2022 für das Marktgebiet Hannover ermittelt und fortgeschrieben. Auf Basis der aktuellen Erhebung wurden die seit der Erhebung 2019 auf Basis von Schätzungen fortgeschriebenen Leerstandszahlen retrograd dem Erhebungsergebnis von Q4/2022 angepasst. Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen; *Datenstand Q3/2024

Fertigstellungen auf hohem Niveau – perspektivisch aber rückläufig

Mit über 100.000 qm Fertigstellungen wurde 2023 ein Rekordwert erzielt. Ein großer Anteil (ca. 40.000 qm) entfällt dabei auf die Fertigstellung der Continental Unternehmenszentrale. Im Jahr 2024 werden voraussichtlich knapp 80.000 qm Bürofläche durch Neubau und Sanierung dem Markt zugeführt. Perspektivisch werden die Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren zurückgehen und sich mittelfristig auf einem Niveau von rd. 50.000 qm pro Jahr einpendeln.

Fertigstellungen 2019 bis 2027



Quelle: auf Basis der Frühjahrsprognose der bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Datenstand Q3/2024

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen

Investmentmarkt steht nahezu still

Während sich das Vermietungsgeschäft 2024 wieder erholen könnte, steht der Investmentmarkt – insbesondere für Büroimmobilien - hingegen nach wie vor nahezu still und nimmt nur langsam Fahrt auf. Das Investmentvolumen bei Büroimmobilien in Hannover sank 2023 im Vergleich zum Vorjahr erneut auf nur 85 Mio. Euro ab.

Besonders institutionelle Akteure agieren sehr zurückhaltend. Wenige neu begonnene bzw. noch nicht abgeschlossene Verkaufsprozesse werden wohl auch 2024 noch dazu führen, dass das Transaktionsvolumen niedrig bleibt.

Allerdings dürfte sich die Preisfindungsklemme zwischen Käufer*innen und Verkäufer*innen, die sich vor allem im Teilmarkt Büro am längsten zu halten schien, langsam auflösen. Die als realisierbar eingeschätzte Spitzenrendite wird von den Marktteilnehmer*innen 2024 bei 5,0 % gesehen.

Ausblick: Wandel der Arbeitswelt verändert den Flächenbedarf einschneidend

Die veränderten Anforderungen an Büroflächen durch Remote Work spiegeln die neue Arbeitsrealität wider. Seit der Corona-Pandemie arbeiten vor allem in typischen Bürojobs bis zu 70 % der Beschäftigten zumindest teilweise von zuhause oder an dritten Orten wie Co-Working-Spaces. Die Auslastung der Büros in Deutschland liegt im Schnitt bei etwa bei 40 bis 50 % und damit rund ein Drittel niedriger als vor der Pandemie (60 bis 80 % Auslastung).

Die Unternehmen sind aber zunehmend bestrebt, nachhaltig ihre Beschäftigten für häufigere Arbeit im Büro zurück zu gewinnen, um bspw. Kommunikation, Wissensaustausch und Identifikation zu stärken. Die Bereitschaft, in attraktive und hochwertige eigene Immobilien bzw. Mietobjekte zu investieren, steigt. Dies hat vor allem große Unternehmen und Institutionen in Hannover dazu veranlasst, ihren Flächenbedarf neu zu bewerten und danach auszurichten.

Viele kleinere und mittlere Unternehmen befinden sich aber noch in der Findungsphase. Für die mittelfristig nicht mehr benötigten Büroflächen gilt es, Strategien für zukünftige Nutzungen zu entwickeln. Umnutzung zu Wohnraum oder sog. *serviced apartments* sind mögliche Ansätze, aufgrund von rechtlichen und baulichen Aspekten jedoch oft mit hohen Kosten und Herausforderungen verbunden.

Fokus auf qualitativ hochwertige Gebäude in attraktive Lagen

Die veränderten Anforderungen und Erwartungen von Unternehmen und deren Mitarbeiter*innen an Büroflächen rücken die Bedeutung von ESG-Faktoren in Verbindung mit Lage, Design, Technologie und Flächenqualität stärker in den Fokus. Im Gegenzug geraten Bestandsgebäude älteren Standards in peripheren Lagen weiter unter Druck. Hier sind längst nicht mehr überall die im Bericht ausgewiesenen Durchschnittsmieten erzielbar.

Marktumfeld bleibt angespannt – verbesserte Verhandlungsposition auf Mieterseite

Während ältere und weniger hochwertige Flächen, insbesondere in weniger attraktiven Lagen, mit zunehmenden Leerständen zu kämpfen haben, sind potenzielle Mieter*innen hochwertiger Flächen mit gestiegenen Spitzenmieten konfrontiert. Gleichzeitig bieten derzeit viele Unternehmen ihre Flächen zur Untermiete an, was die Verhandlungsposition der Mieter*innen stärken könnte. In Hannover beobachten Marktteilnehmer*innen, dass häufiger Incentives gewährt werden, wobei Vermieter*innen im Gegenzug eine möglichst langfristige Vertragsbindung anstreben.

Marktumfeld bleibt herausfordernd: Nachfrage dürfte im Laufe des Jahres 2024 weiter zunehmen.



© Olaf Mahlstedt

LOGISTIKIMMOBILIENMARKT



VORÜBERGEHEND ZURÜCKHALTUNG MIT BLICK AUF ANGESPANNTE
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Im Jahr 2023 verzeichnete der regionale Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien gegenüber dem Vorjahr einen Umsatzrückgang um ein Drittel auf knapp 280.000 qm. Auch das erste Halbjahr 2024 deutet mit einem Flächenumsatz von zunächst nur rund 100.000 qm nicht auf eine kurzfristig mögliche Trendwende hin.

Trotz der Abkühlung der deutschen Wirtschaft bleibt die Nachfrage nach schnell verfügbaren neuen Logistikflächen mittelfristig marktprägend. In der Region Hannover sind vor allem Projektentwicklungen auf vorgenutzten Flächen (Brownfields) inzwischen marktprägend.

Marktstimmung und Trends

Über die letzten zehn bis fünfzehn Jahre ist eine nachhaltig steigende Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen in der Region zu beobachten gewesen. Zuletzt hatte sich in den Jahren 2019 bis 2022 die jährliche Nachfrage bei rund 400.000 qm stabilisiert. Diese solide und hohe Nachfrage hat über die letzten Jahre ein marktgerechtes Angebot an neuwertigen Bestandsimmobilien entstehen lassen.

Die aktuellen Projektentwicklungen bestätigen das grundsätzliche Vertrauen in die Region als dynamischen Standort für Logistik und Produktion.

Der deutliche Rückgang im Flächenumsatz 2023 bis Mitte 2024 hat verschiedene nachfrage- und angebotsbedingte Gründe. Aktuell dürfte aber vor allem die anhaltende konjunkturelle Eintrübung im Verarbeitenden Gewerbe und die damit verbundenen Unsicherheiten für die Logistikwirtschaft für den vergleichsweise schwachen Flächenumsatz verantwortlich sein.

Weitere 440.000 qm Hallenfläche bis 2026

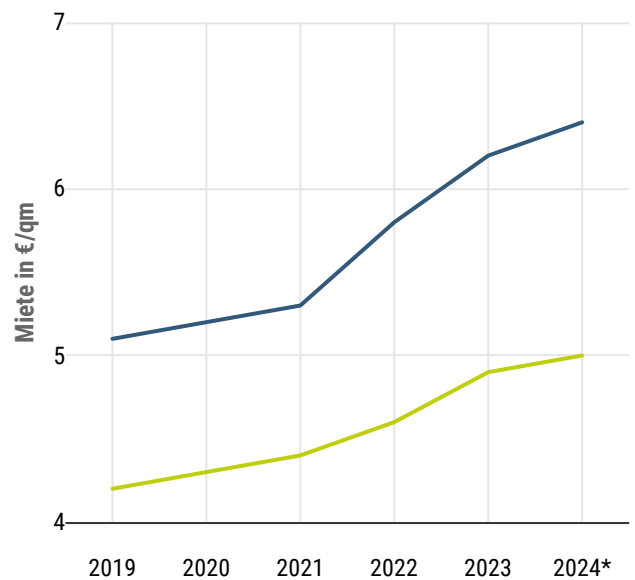
In den Jahren von 2019 bis 2023 wurden rund 780.000 qm Hallenfläche für Logistik und Produktion in der Region Hannover fertig gestellt. Die für die Jahre 2024 bis 2026 geplanten oder bereits bekannten Projekte summieren sich auf rund 440.000 qm Hallenfläche, was einem vergleichsweise hohen Hallenflächenzuwachs entspricht.

Hervorzuheben ist der in den letzten Jahren gestiegene Anteil an spekulativen Projektentwicklungen, der dafür sorgt, dass auch kurzfristig moderne Flächen angemietet werden können. Allerdings unterliegt die aktuelle Projektpipeline mit Blick auf das von Polykrisen geprägte Umfeld einer erhöhten Unsicherheit, einige Projekte haben sich bereits verzögert.

Spitzenmieten steigen

Die **Spitzenmieten** stiegen bis Ende 2023 mit 6,20 Euro pro qm deutlich an (plus 40 Cent). Dieser Trend hat sich auch in der ersten Jahreshälfte 2024 mit einer Spitzenmiete von 6,40 Euro pro qm fortgesetzt. Je nach Ausstattungsgrad und Lage können Einzelobjekte sogar noch deutlich höhere Mieten erzielen.

Mieten für Logistik- und Lagerflächen 2019 bis 2024



— Spitzenmiete Logistik- und Lagerfläche
— Durchschnittsmiete Logistik- und Lagerfläche

Quelle: bulwiengesa AG

Realisierbare Mieten auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen,

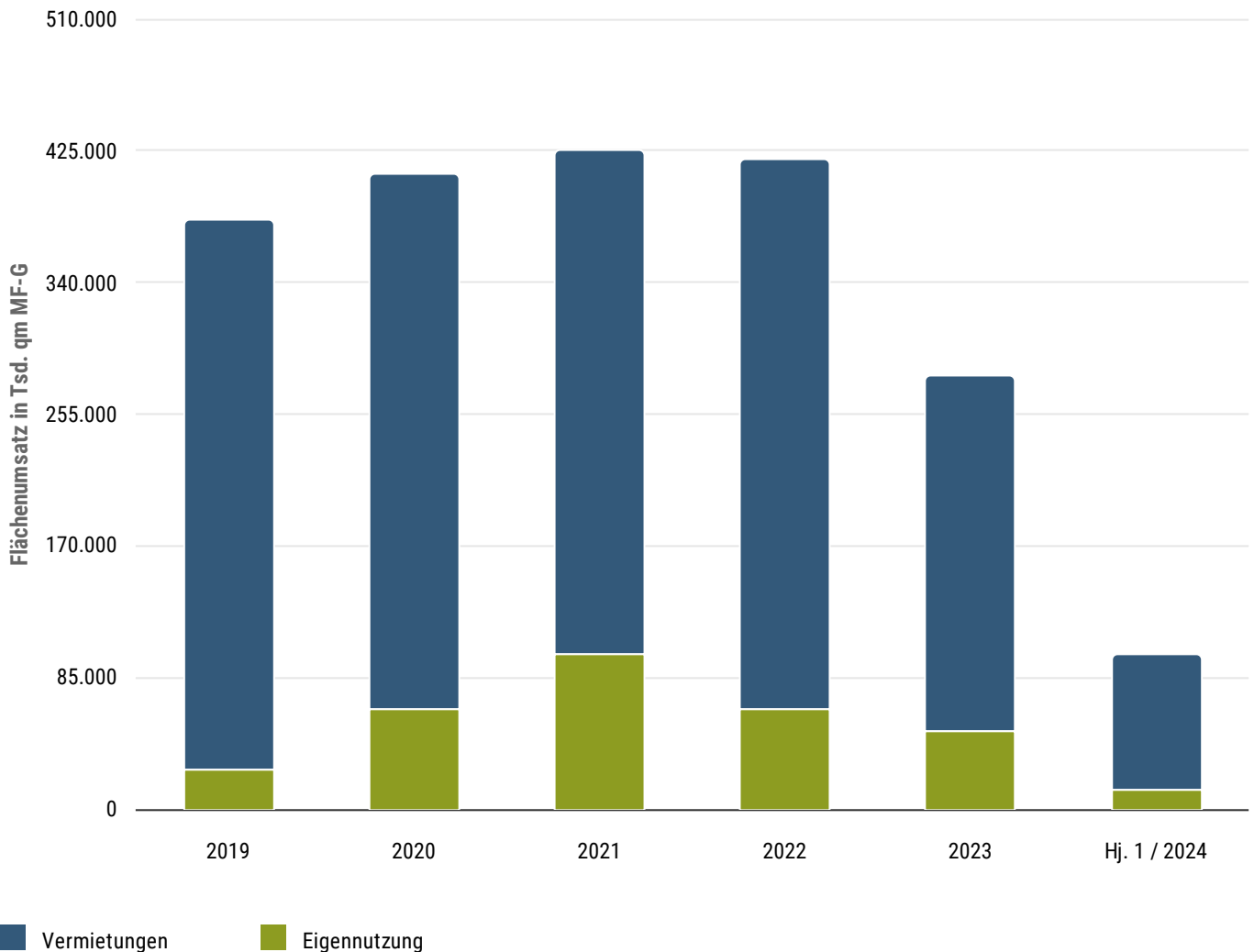
*Datenstand Q3/2024

Logistik und Produktion stärkste Assetklasse auf regionalem Investmentmarkt

Rund 75 % der Investments wurden 2023 im Teilmarkt Logistik- und Produktionsimmobilien getätigt. Gut 300 Mio. Euro wurden

2023 umgesetzt, der Markt ist vor allem durch den Verkauf großer Objekte im Rahmen von Portfoliotransaktionen im Logistikbereich geprägt. Die Spitzenrendite lag 2023 bei bis zu 4,6 %, nach Einschätzung der Marktteilnehmer*innen dürfte sie im Laufe des Jahres 2024 um 30 Basispunkte auf dann 4,9 % steigen.

Flächenumsätze Logistik/Produktion in der Region Hannover 2019 bis 2024



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen Q3/2024

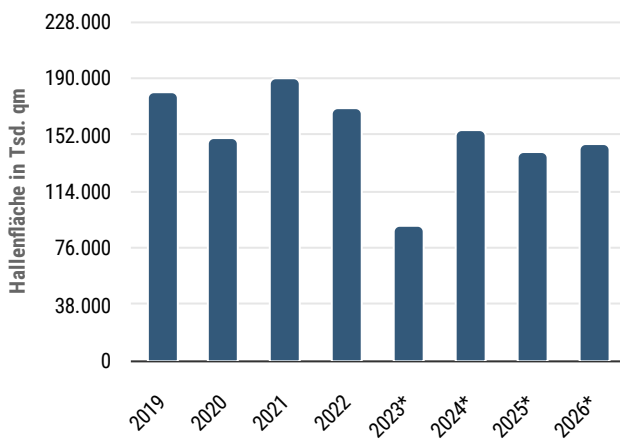
Ausblick: kurzfristig Zurückhaltung – langfristig hoher Nachfragedruck

In den letzten drei Jahren haben sich die Herausforderungen für die Logistikwirtschaft und Industrie verändert. Vor allem zwei Trends führen langfristig zu einem erhöhten Bedarf an passenden Lagerflächen, sind aber aktuell eher

- Der Onlinehandel, welcher in den letzten Jahren sehr große Flächenkapazitäten aufgebaut hat, ist aktuell nicht der starke Nachfragetreiber. Perspektivisch wird aber der Nachfragedruck im E-Commerce maßgeblich für die Flächennachfrage im Logistikimmobilienmarkt bleiben.

- Der Effekt durch die Rückverlagerung (Re- und Near-Shoring) von Produktionsanlagen nach Deutschland bzw. ins benachbarte europäische Ausland fällt bislang noch geringfügig aus. Die Energiewende, Digitalisierung und die zunehmende Bedeutung der Elektromobilität in der Automobilbranche fördern aber Umstrukturierungen, die den Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien grundsätzlich begünstigen.

Fertigstellungen Logistik/Produktion in der Region Hannover 2019 bis 2026



Quelle: bulwiengesa AG, ergänzt durch Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover, Datenstand Q3/2024

* Prognosewerte auf Basis der derzeit bekannten Projektierungen

Mittel- bis langfristig dürfte deshalb aus Sicht der Marktteilnehmer*innen die Nachfrage nach Hallenflächen wieder anziehen und die starke Auslastung der logistischen Infrastrukturen im Bereich der Kurier-, Express- und Paketdienste anhalten bzw. weiter wachsen.

Gegenwärtig überprägt allerdings die deutschlandweit schwache Konjunktur die grundsätzlich robust aufgestellte Logistikwirtschaft und damit die konkrete Nachfrage nach Immobilien für Logistik und leichte Produktion.

Die Region Hannover bleibt starker und resilienter Standort für Logistik

Aus Sicht der Marktteilnehmer*innen ist die Region Hannover seit vielen Jahren als starker und stabiler Standort für Logistik und Industrie positioniert. Politik und Verwaltung haben in den letzten Jahren mit einer nachhaltigeren Flächenpolitik reagiert: Neben sparsameren und gezielteren **Flächenneuausweisungen** konzentrieren sich die kommunalen Akteur*innen stärker auf die **Revitalisierung von Gewerbebrachen**.



Vor diesem Hintergrund rücken **Brownfield-Entwicklungen** verstärkt in den Fokus der Entwickler*innen. Die Kommunen setzen verstärkt auf eine strategische Gewerbeflächenpolitik, mit der **Gewerbeflächen** gezielt gesichert und integrierte Lösungen ermöglicht werden, statt vorrangig neue Gewerbeflächen auf der grünen Wiese auszuweisen.

In den nächsten Jahren dürften die Forderungen, nachhaltig zu agieren, noch nachdrücklicher werden. Kommunen und Unternehmen werden sich stärker auf eine Revitalisierung im Bestand und vorgenutzte gewerbliche Standorte fokussieren. Schon heute zeichnet sich ab, dass die perspektivisch wieder anziehende Nachfrage nach Logistikflächen vor allem in stark nachgefragten Regionen wie Hannover sonst nicht bedient werden kann.

Region Hannover bleibt starker und resilienter Standort für Logistik und Produktion.



WOHNIMMOBILIENMARKT

» DYNAMIK KÜHLT SICH AB, POLYKRISEN BELASTEN ANGEBOT UND NACHFRAGE



Hannover verzeichnet 2023 einen Höchststand an Fertigstellungen, während die Baugenehmigungen stark zurückgehen. Die Vielzahl von Krisen führt zu Unsicherheit bei Angebot und Nachfrage. Prognosen zeigen einen Rückgang der Kaufpreise bei Bestands- und Neubauten. Gleichzeitig steigen die Mieten und verschärfen die angespannte Marktlage. Investoren und Projektentwickler ziehen sich zunehmend zurück und beobachten den Markt abwartend, was zu Verzögerungen bei neuen Projekten führt.

Marktstimmung und Trends

Die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt sind zuletzt unter Druck geraten. Die Dynamik der vergangenen Jahre, mit teils deutlich steigenden Kaufpreisen und sinkenden Renditen, hat sich umgekehrt. Die Kaufpreise gingen zuletzt zurück, die Mieten stiegen allerdings weiterhin.

Zur Jahresmitte 2024 scheint sich der akute Preisverfall bei Wohnimmobilien jedoch abzubremesen. Vor allem Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen fangen

sich wieder, was nicht zuletzt auf eine Stabilisierung der Zinsen zurückzuführen ist.

Unter den gegenwärtigen Finanzierungs- und Erstellungsbedingungen ist bei den privaten Haushalten in der Breite dennoch weiterhin das Kaufbudget begrenzt und für institutionelle Anleger*innen, Projektentwickler*innen, Wohnbauunternehmen und -genossenschaften steigt das Risiko in Bezug auf die erwartete bzw. benötigte Rendite.

Wohnimmobilienmarkt

Mieten 2024	
Neubau, Spitzenmiete in €/qm	17,50
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	13,80
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	14,00
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	10,40
Kaufen 2024	
Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	6.450
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	5.050
Vervielfacher 2024	
Mehrfamilienhäuser / Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe	22,5
Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Neubau, Durchschnitt	19,5
Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe	21,5
Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Bestand, Durchschnitt	19,1

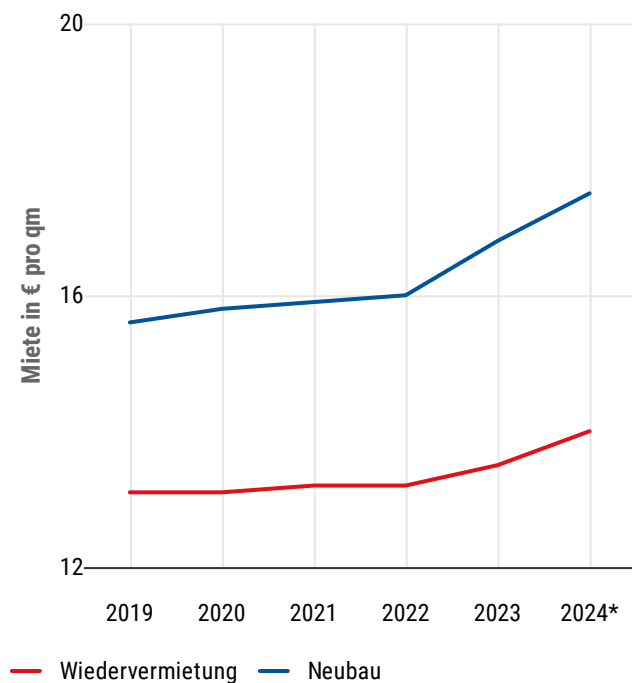
Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2024

Das hohe Zinsniveau engt die finanziellen Spielräume kaufwilliger Interessent*innen zunehmend ein. Zum einen werden Finanzierungsvorhaben von den Banken kritischer durchleuchtet und führen in der Summe zu niedrigeren Budgets vor allem für die privaten Haushalte, die einen deutlich höheren Teil des verfügbaren Einkommens als in der letzten Dekade gewohnt für Wohnen und die damit verbundenen (ebenfalls gestiegenen) Nebenkosten aufwenden müssen.

Auch bei institutionellen Investor*innen sind hohe Fremdkapitalquoten aktuell nicht wirtschaftlich. Das führt dazu, dass sich aus der Wahrnehmung der Marktteilnehmer*innen heraus das Transaktionsvolumen im Laufe des Jahres 2023 mehr als deutlich reduziert hat.

Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment in Hannover 2019 bis 2024



Quelle: bulwiengesa AG

*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2024

Spürbare Zurückhaltung bei Kaufnachfrage

Erhöhte Umweltauflagen, Arbeitskräftemangel, regulatorische Hürden, weiter steigende Bau- und Materialkosten sowie Finanzierungsschwierigkeiten hemmen den Aufschwung der Neubautätigkeit. Trotz der ersten Zinssenkung der Europäischen

Zentralbank seit 2016 engt das hohe Zinsniveau die finanziellen Spielräume sowohl der Investor*innen als auch der kaufwilligen Interessent*innen nach wie vor ein.

Zum einen werden Finanzierungsvorhaben von den Banken kritischer durchleuchtet und führen in der Summe zu niedrigeren Budgets vor allem für die privaten Haushalte. Sie müssen einen deutlich höheren Teil des verfügbaren Einkommens als in der letzten Dekade für Wohnen und die ebenfalls gestiegenen Wohn-Nebenkosten aufwenden. Auch bei institutionellen Investor*innen sind hohe Fremdkapitalquoten momentan nicht wirtschaftlich.

Dennoch erwarten die Marktakteur*innen, dass das im Vergleich zu 2023 deutlich niedrigere Zinsniveau eine positive Wirkung auf den Wohnimmobilienmarkt haben wird und sich Nachfrage und Angebot perspektivisch langsam erholen könnten.

Fertigstellungen auf Rekordniveau, aber Baugenehmigungen deutlich rückläufig

Hannover verzeichnet 2023 mit gut 5.300 fertiggestellten Wohneinheiten in Stadt und Umland einen Höchststand an Fertigstellungen, während die Baugenehmigungen stark zurückgehen. Während 2021 mit etwa 5.170 Genehmigungen ein langjähriger Höchststand erreicht wurde, waren es im gesamten Jahr 2023 nur noch rund 3.140 genehmigte Wohnungen, was einem Rückgang von knapp 2.000 Fällen entspricht und damit auch um ca. 26 % unter dem 5-Jahresmittel (4.135 Wohneinheiten) liegt.

Dieses Defizit wird das Gefälle zwischen Angebot und Nachfrage weiter vergrößern und den Druck vor allem auf die Mietpreise auch zukünftig erhöhen.

Vervielfacher geben weiter nach

Die schwierig einzuschätzende Situation im Wohnsegment wird vor allem beim Blick auf den Vervielfacher erkennbar, der als wichtiger Indikator auf dem stark professionalisierten und für Investor*innen relevanten Markt für Mehrfamilienhäuser herangezogen wird. Nach dem starken Einbruch der Vervielfacher im Neubau von dem 32,5 auf 26,0 im letzten Jahr, wurde dieser Trend nur bedingt abgebremst und wird 2024 im Neubau mit 22,5-fach beziffert. Ähnlich die Entwicklung auch im Bestand: Hier ist im 5-Jahresmittel der durchschnittliche Vervielfacher um ca. 24 % gesunken und beträgt in diesem Jahr 19,1.

Ein Grund hierfür ist die Verhandlungsposition der Verkäufer*innen, die aktuell eher abwartend agieren. Teilweise geschieht das auch in Erwartung strengerer Anforderungen an die Energieeffizienz vor allem für Bestandsobjekte nach Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes bzw. der Maßgaben der EU-Taxonomie.

Der Prozess der Preisfindung vor allem im Bereich der Neubauimmobilien ist noch nicht abgeschlossen. Daher kann das Transaktionsgeschehen und die Mietpreisentwicklung zur Jahresmitte im Vergleich zu Referenzwerten nur als erste Kurseinschätzung für 2024 gesehen werden.

Mietmarkt steht unter Druck

Der Vermietungsmarkt steht zunehmend unter Druck, da potenzielle Käufer*innen abwarten und in der aktuellen Marktphase als Mieter*innen auf dem angespannten Markt

verbleiben und infolgedessen die Mietnachfrage weiter ansteigt. Angesichts des im Immobilienmarktbericht aufgezeigten Mietpreistrends rechnen die Marktteilnehmer*innen daher mit weiterhin steigenden Mieten sowohl für Neubauten als auch für Bestandsobjekte. Die Mieten legten im Vergleich zu 2023 erneut zu und erreichen in diesem Jahr 17,50 Euro/qm für Neubauten und bei 14,00 Euro/qm für Wiedervermietungen in Spitzenlagen.

Zur Einordnung der im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Mieten für gute Wohnlagen: Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Hannover weist für neuwertige Wohnungen (ab Baujahr 2010) mit mehr als 85 qm Wohnfläche eine Mietenspanne von 10,99 – 15,35 Euro/qm Kaltmiete aus (weitere Informationen und differenziertere Auswertungen für unterschiedliche Baualterklassen, Größen und Lagen für alle 21 regionsangehörigen Kommunen finden sich unter www.hannover.de/mietspiegel).



Maßnahmen der öffentlichen Hand

Bürokratieabbau, beschleunigte Genehmigungsverfahren und kürzere Fristen werden in der Novelle des Baugesetzbuches vorgeschlagen und sollen dem Wohnungsbau neuen Aufschwung geben. Ob und wie schnell diese Änderungen sich auswirken, bleibt abzuwarten.

Neben den umfangreichen Förderprogrammen des Landes Niedersachsen bieten Landeshauptstadt und die Region

Hannover mit ihrem Wohnraumförderprogramm zusätzliche Angebote, die Schaffung von sozialem Wohnraum zu fördern – sowohl für Haushalte mit geringem als auch mit mittlerem Einkommen.

Mit der WohnBauInitiative (WoBI) unterstützt die Region Hannover die regionsangehörigen Städte und Gemeinden bei der Wohnraumversorgung und wirbt für mehr und verdichteten Wohnungsbau, insbesondere im Marktsegment Mehrfamilienhausbau.

Hierzu nutzt die Initiative verschiedene Instrumente, um die regionsangehörigen Kommunen in den Bereichen Innenentwicklung und Bestandsaktivierung sowie Flächenaktivierungsstrategien zu unterstützen.

Unter anderem Politik und Verwaltungen in den Kommunen werden für die Themen Mehrfamilienhausbau, höhere Dichten und Nachhaltigkeit (Wärmeversorgung) sensibilisiert. Planungsverwaltung und lokale Immobilienwirtschaft diskutieren gemeinsam in Netzwerken über die Zukunft des modernen Wohnungsbaus, der modern, bezahlbar und nachhaltig sein soll. Auch die Landeshauptstadt Hannover strebt eine Verlängerung und Ausweitung ihrer erfolgreichen Wohnbauinitiative mit der regionalen Wohnungswirtschaft und eine Fortschreibung des Wohnkonzeptes bis 2035 an.

Ausblick: Wohin steuert der Wohnimmobilienmarkt?

Bei den laufenden und seit langem geplanten Projekten sind die skizzierten Trends und Auswirkungen nicht vollständig sichtbar, da diese Projekte bereits im Bau sind und die Finanzierungen oft noch zu alten Konditionen gesichert wurden.

Allerdings führen die Finanzierungs- und Nachfragesituation, gestiegene Baustoffkosten, instabile Lieferketten und Fachkräftemangel dazu, dass neue Projekte und teilweise auch die Entwicklung weiterer Bauabschnitte bereits geplanter Baugebiete mit Verzögerung begonnen werden. Im Ergebnis fehlen perspektivisch dringend benötigte Wohnungen, was den Druck im Mietmarkt zusätzlich erhöht.

Die Unsicherheit wegen der vielen und sich teilweise gegenseitig verstärkenden Effekte ist auf Angebots- und Nachfrageseite groß. Durch die ersten fertiggestellten Bauabschnitte der Großprojekte Kronsberg-Süd und Wasserstadt Limmer konnten im Gesamtjahr 2023 rd 5.300 fertiggestellte Wohnungen in der Region Hannover registriert werden.

Ein Höchststand seit 1999, wenngleich die Genehmigungszahlen aktuell deutlich gesunken sind. Um den ungebrochenen Bedarf an preiswertem bzw. gefördertem Wohnraum auch unter den aktuellen Bedingungen zu decken, sehen die regionalen Akteur*innen deutlichen Handlungsbedarf.

Zinsentwicklung, Inflation, steigende Energiepreise und der zunehmend spürbare Klimawandel verunsichern nach wie vor viele potenzielle Investor*innen und Projektentwickler*innen. Diese ziehen sich zunehmend in die Marktbeobachtung zurück, anstatt neue Projekte zu starten. Zu unsicher und nicht abschätzbar erscheinen derzeit die sich zuspitzenden Krisen und Herausforderungen.

Sobald sich die Trends in den skizzierten Entwicklungen klären und festigen, ist damit zu rechnen, dass auch am regionalen Markt sowohl Investor*innen als auch Käufer*innen wieder aktiv werden und sich auf der Angebots- wie auch Nachfrageseite die Preisvorstellungen entsprechend anpassen. Die Zinsreduktion vom Juni 2024 hat die Leistbarkeit von Immobilien wieder erhöht.

Die aktuellen Prognosen zeigen einen Einbruch bei den Preisen bzw. den Kaufpreisvorstellungen, sowohl beim Bestand als auch im Neubau. Mit Notverkäufen von Core-Projekten ist zwar nicht unbedingt zu rechnen. Allerdings ist die Krise bei den Projektentwicklern noch nicht ausgestanden. Sowohl bei sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien als auch bei Neubau-Projektentwicklungen kann es weiterhin zu neuen Bewertungen kommen, wenn die Mischung aus steigenden Baukosten, Zinsen und sich verengenden Exit-Faktoren dazu führt, dass die auf früheren Annahmen aufbauenden Kalkulationen nicht mehr aufgehen.

Die Zinsreduktionen in 2024 haben die Leistbarkeit von Wohnimmobilien wieder erhöht.



© Olaf Mahstedt

EINZELHANDEL

»» TRANSFORMATION FÜR HANDEL UND INNENSTADT SCHREITET VORAN

Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Für 2024 liegen die Umsatzerwartungen für die Region bei rund 8,57 Mrd. Euro im Einzelhandel, ein Plus von mehr als 400 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr.

Hannovers Top-Lagen Georgstraße, Große Packhofstraße, Bahnhofstraße und Karmarschstraße ziehen die Kundschaft nach schwierigen Jahren wieder zuverlässig in die Innenstadt. Im Umland prägen Fachmarkttagglomerationen, Shoppingcenter, Stadtteillagen und attraktive Innenstädte den Einzelhandelsstandort Hannover.

Einzelhandel in Zahlen

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 2024 (Deutschland = 100)	
Stadt Hannover	121,3
Umland	108,7
Kaufkraft 2024 in €	9,05 Mrd
Stadt Hannover	4,14 Mrd
Umland	4,91 Mrd
Einzelhandelsumsatz 2024 in €	8,57 Mrd
Stadt Hannover	4,38 Mrd
Umland	4,19 Mrd
Mieten 2024	
Spitzenmiete City 1a-Lage in €/qm*	160
Durchschnittsmiete City 1a-Lage in €/qm*	125
Renditen 2024	
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*	4,8 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	5,6%

* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße, Karmarschstraße

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen im Auftrag der Region Hannover (2017); Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept und integriertes Vergnügungstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover (2019); MB Research 2024; Einschätzungen von Marktteilnehmer*innen; Datenstand Q3/2024

Markstimmung und Trends

Die insgesamt auf hohem Niveau stabilen Frequenzdaten für Hannover zeigen für 2023 und das erste Halbjahr 2024, dass die aktuell schwache Konsumneigung der Verbraucher*innen nur leichte Schwankungen der Besucherzahlen in der Innenstadt von Hannover verursacht, sowohl was den Vergleich mit 2022 als auch mit dem Vor-Corona-Jahr 2019 angeht.

Der positive Trend ist nach Einschätzungen von Marktteilnehmer*innen auch bei den Vermietungen in den Innenstadtlagen von Hannover ablesbar. Nachdem bereits 2022 und 2023 das Vor-Corona-Niveau wieder übertroffen werden konnte, wurde im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahrshalb-jahr 2023 ein deutlicher Zuwachs der Umsätze um 42 % auf insgesamt rd. 5.500 qm erzielt.

Damit wurden zur Jahresmitte 2024 schon mehr Flächen neu angemietet als im Gesamtjahr 2023 (knapp 5.000 qm).

Steigende Frequenzen können aber nur bedingt der nach wie vor sehr angespannten und schwierigen Lage im stationären Einzelhandel entgegenwirken. Trotz hoher Passantenfrequenzen und positiver Bewegung im Einzelhandelsbesatz haben viele Händler*innen mit der Schwierigkeit zu kämpfen, die Kund*innen nicht nur in ihre Läden zu holen, sondern auch nachhaltig ihre Umsätze zu steigern.

Passantenfrequenzen in der Innenstadt von Hannover 2020 bis 2024 im Vergleich zum Jahr 2019



Quelle: hystreet.com GmbH, Datenstand August 2024, Gesamtzahl der registrierten Passanten pro Monat im Vergleich zum entsprechenden Monat des Jahres 2019 (2019 = 100). Die Bahnhofstraße wird aus technischen Gründen nicht mitgezählt.

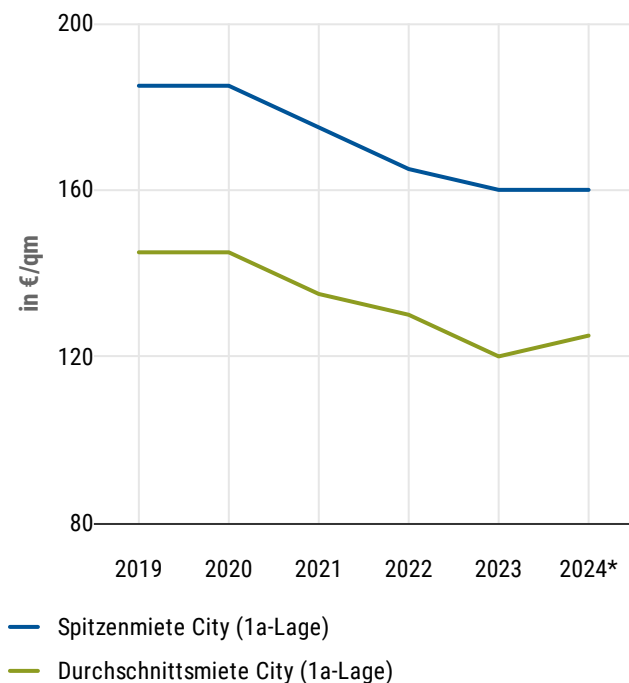
Spitzenmieten unter Druck

Der Rückgang der als realisierbar eingeschätzten Mieten in den 1a-Lagen ist zwar weiterhin eher moderat, dennoch ist ein stetiger Abwärtstrend bei den Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen zu beobachten. Ende 2023 pendelte sich die Spitzenmiete bei rund 160 Euro pro qm ein, für das laufende Jahr rechnen die Marktteilnehmer*innen mit einer Stabilisierung.

Allerdings ist weiterhin eine zunehmende Schrumpfung der Lagebereiche zu beobachten, in denen sich diese Spitzenmiete realisieren lässt. Außerhalb der absoluten Top-Lagen ist mit deutlichen Mietabschlüssen zu rechnen.

Dies führt auch zu einer Verschiebung im Handelsbesatz, bestimmte Lagebereiche werden für Einzelhändler*innen oder Gastronom*innen wieder bezahlbarer. Insgesamt sind deutlich mehr Leerstände in der Innenstadt in allen Lagen zu beobachten als noch vor der Pandemie.

Handelsmieten 2019 bis 2024



Quelle: bulwiengesa AG

*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen,
Datenstand Q3/2024

Fachmarktlagen mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel sind dagegen sehr stabil und weisen nur geringe Leerstandsquoten auf. Stadtteillagen und integrierte Einzelhandelsstandorte im Umland haben nicht zuletzt auch während der Corona-Pandemie von ihrer Nähe zur Kundschaft und ihrer Nahversorgungsfunktion profitiert.

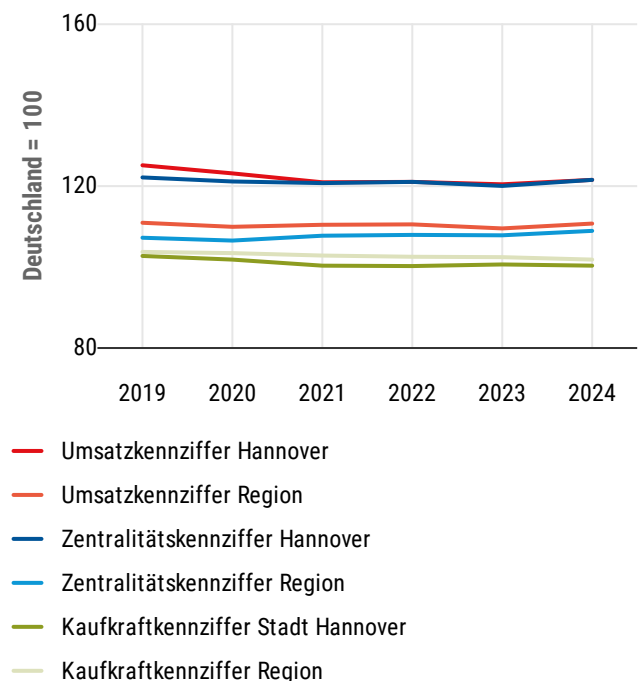
Dennoch nehmen Handelsunternehmen auch an diesen Standorten eine vorsichtige Haltung ein, was sich auf die Nachfrage bzw. Positionierung von Handelsimmobilien am Investmentmarkt auswirkt.

Investmentmarktumfeld

Während der Anstieg der Nettoanfangsrenditen für 1a-Lagen auf einen Mix aus Zinsumfeld und Risikoeinwertung zurückzuführen ist, ist er im Fall der Fachmarktlagen fast ausschließlich auf das veränderte Zinsumfeld zurückzuführen.

Gemäß der aktuellen Prognose steigt die realisierbare Spitzenrendite für ein Geschäftshaus in 1a-Lage im Jahresverlauf auf ca. 4,8 % und für Fachmarktlagen auf 5,6 % (jeweils plus 30 Basispunkte).

Einzelhandelskennziffern 2019 bis 2024



Quelle: MB-Research, 2024



Ausblick: Strukturelle Veränderungen in der Innenstadt

Der Druck auf den Handel nimmt nicht erst aktuell aufgrund vieler Insolvenzen und steigender Leerstände zu.

Branchenexpert*innen und den lokalen Marktteilnehmer*innen ist seit Längerem klar, dass den Innenstädten in Stadt und Region Hannover einschneidende strukturelle und strategische Veränderungen bevorstehen.

In besonderer Weise gilt das für die Innenstadt von Hannover, die mit der Schließung von gleich zwei Warenhäusern des Galeria-Konzerns betroffen ist. Corona-Pandemie, Inflation und die – auch durch weitere Krisen – bedingte Kaufzurückhaltung sind nicht als Auslöser der Schwierigkeiten des Einzelhandels zu sehen, sie verschärfen lediglich bereits seit Längerem bestehende negative Trends im stationären Handel.

Die Innenstädte sind in den letzten Jahrzehnten vor allem durch den Handel geprägt worden. Kernaufgabe einer zukunftsorientierten Entwicklung der Innenstadtlagen wird sein, den Wandel als Chance zu begreifen, der Raum für neue Konzepte und Ideen schafft.

Zukünftig bedarf es multifunktionaler Innenstadtkonzepte: Wohnen, Kultur, Gastronomie, Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit mit dem ÖPNV oder Rad und Dienstleistungen neben dem Handel werden als Entwicklungsbausteine wichtiger.

Dies wird ein langsamer und schwieriger Entwicklungsprozess, der von allen Beteiligten Geduld und Kapital erfordert und der noch nicht von allen Innenstadttakteur*innen angenommen wird.

Innenstadt Hannover: Neue Konzepte erfolgreich erprobt

Die Herausforderungen für den stationären Einzelhandel und mit ihm auch für die Innenstädte bleiben also vielfältig. Es gibt gute Gründe für die Annahme, dass der Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich die gegenwärtige Phase durch Anpassungsfähigkeit, Mut und neue Konzepte meistern wird.

Die hohen Passantenfrequenzen in der Innenstadt Hannovers zeigen, dass die Citylagen trotz der Krise im Einzelhandel attraktiv bleiben. Hier liegen Potenziale, die bei der Umsetzung neuer Konzepte und Ideen gehoben werden können.

Erfolgsmodell aufhof als innerstädtischer Experimentierraum

Sinnbildlich für die Transformation der Innenstadt steht das kürzlich abgeschlossene Zwischennutzungsprojekt aufhof im ehemaligen Kaufhof an der Marktkirche. Zwischen Juni 2023 und Juli 2024 wurde das Erdgeschoss des Gebäudes auf rund 5.000 qm als Forum für Stadtentwicklung und Baukultur, für innovative Wissenschaft „zum Anfassen“ und für einen kreativen Umgang mit den zukünftigen Herausforderungen der Stadt genutzt.

Mehr als 250.000 Besucher*innen kamen zu rund 750 Veranstaltungen und 30 Ausstellungen. Das Projekt steht damit auch beispielhaft für die Transformation der Innenstadt, die sich auf die Folgen des Klimawandels, wirtschaftliche und gesellschaftliche Änderungen und die Digitalisierung aller Lebensbereiche einstellen muss.

Druck auf den Handel und die Innenstädte wächst: Neue Konzepte werden in Hannover erfolgreich erprobt



HOTELIMMOBILIENMARKT

» AUFWÄRTSTREND SETZT SICH FORT, ÜBER 4 MIO. ÜBERNACHTUNGEN IN STADT UND UMLAND

Der Tourismus in Deutschland und auch in der Region Hannover hat sich von der Pandemie spürbar erholt: In der Region Hannover wurden im vergangenen Jahr 2023 erstmals seit 2019 wieder knapp über 4 Mio. Übernachtungen gezählt. Die Zahl der Übernachtungen in der Landeshauptstadt Hannover erreichte mit 2,36 Mio. sogar einen neuen Höchststand und lag gut 20.000 Aufenthalte höher als noch 2019.

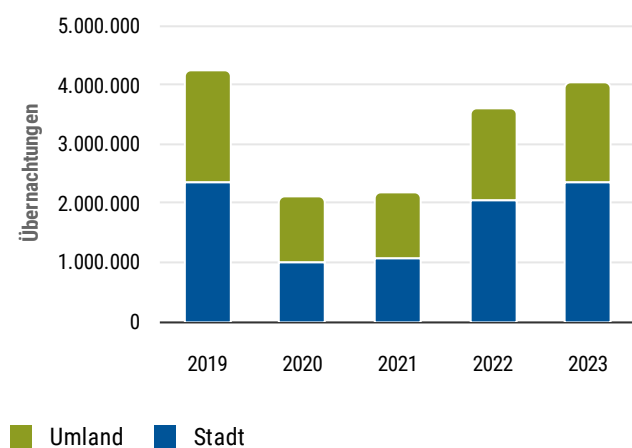
Marktstimmung und Trends

Im Jahr 2019 erreichten die Übernachtungszahlen in der Stadt Hannover und im Umland mit 4,25 Millionen Übernachtungen einen Rekordwert. In den Folgejahren wurde Hannover als Messestandort besonders stark von den Pandemiebeschränkungen getroffen, was ab 2020 zu einem drastischen Rückgang der Übernachtungszahlen führte.

Viele Unternehmen konnten in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund fehlender Nachfrage nicht ihre volle Kapazität ausschöpfen. Seit 2022 ist jedoch ein deutlicher Aufwärtstrend erkennbar, der sich auch im Jahr 2023 fortsetzte.

Zahlen ab Jahresmitte 2022 auf Vor-Corona-Niveau

Gästeübernachtungen in der Region Hannover 2019 bis 2023



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Datenstand Q3/2024

In Stadt und Umland Hannover wurden 2023 knapp 4,05 Mio. Übernachtungen gezählt. In der Stadt Hannover stieg die Anzahl der Übernachtungen gegenüber dem Vorjahr um 16 % auf ca. 2,36 Mio.

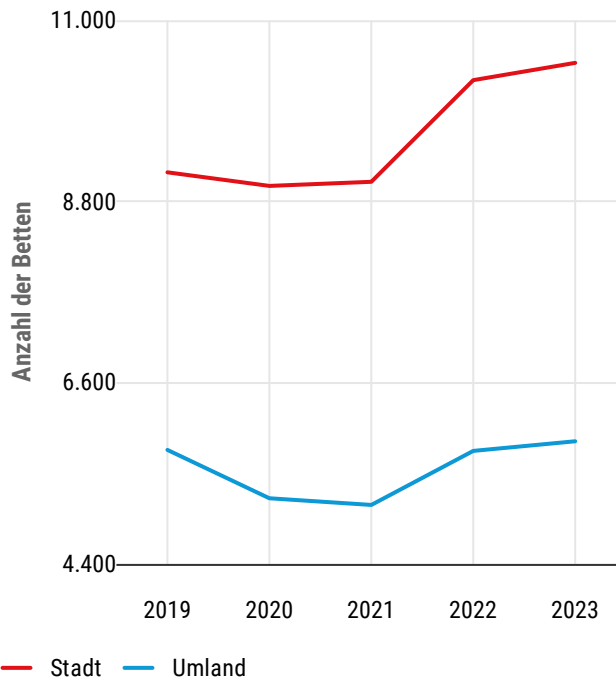
Grund für die Erholung war das endgültige Wegfallen aller Beschränkungen der Corona-Pandemie, welche 2022 in den Monaten Januar bis April bei Veranstaltungen, Messen und

allgemeinen Zusammenkünften noch vorhanden waren. Damit lag die Zahl der Übernachtungen in der Landeshauptstadt sogar um etwa 20.000 Nächte höher als im Jahr 2019.

In der Region Hannover wurden im vergangenen Jahr 2023 erstmals seit 2019 wieder knapp über 4 Mio. Übernachtungen gezählt. Das sind zwar immer noch etwa 5 Prozent weniger als im Rekordjahr 2019, aber mit plus 0,45 Mio. Übernachtungen nochmal deutlich mehr Gäste als 2022 (+12,5 %).

Die Zahl der Übernachtungen in der Landeshauptstadt Hannover erreichte mit 2,36 Mio. sogar einen neuen Höchststand und lag gut 20.000 Aufenthalte höher als noch 2019.

Entwicklung der Bettenanzahl in Hotels 2019 bis 2023



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

(Jahresdurchschnittswerte, bezogen auf geöffnete Hotels, ohne Hotels garni), Datenstand Q3/2024

Durchschnittliche Zimmerrate erholt sich

Die Rückkehr von Geschäftsreisenden, Messen und Events, das Nachholen vieler privater Feiern sowie der Wegfall pandemiebedingter Beschränkungen führten ab Mitte 2022 zu einer erheblichen Steigerung der Auslastung und Buchungen.

Dieser positive Trend setzte sich auch 2023 mit einem weiteren leichten Anstieg fort.

Die durchschnittliche Zimmerauslastung in Hannover lag 2023 bei etwa 58 %. Der durchschnittliche Zimmerpreis stieg von 95,90 Euro auf 104,80 Euro. Dadurch verbesserte sich der durchschnittliche Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) in Hannover im Jahr 2023 um 6 Euro auf 60,90 Euro.

Hotelimmobilienmarkt

	Gesamt	Hannover	Umland
Anzahl Beherbergungsbetriebe 2023	342	125	217
Hotels 2023	115	43	72
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2023	33.694	16.764	16.930
Betten in Hotels 2023	16.372	10.483	5.889
Übernachtungen (alle Betriebsarten) 2023	4,06 Mio	2,36 Mio	1,70 Mio
Übernachtungen in Hotels 2023	2,16 Mio	1,41 Mio	0,74 Mio
Ankünfte (alle Betriebsarten) 2023	2,19 Mio	1,40 Mio	0,79 Mio
Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) 2023	1,9	1,7	2,1
Nettoanfangsrendite Hotel 2024	6,0%		

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; MKG Consulting, Datenstand Q3/2024 - Daten für den Hotelmarkt beziehen sich i. d. R. auf den Jahresdurchschnittswert 2023.

Bettenangebot wird wieder ausgeweitet

Nach dem Rückgang der Angebotskapazitäten während der Corona-Pandemie wurde schon 2022 ein deutlicher Anstieg von rund 1.230 Hotelbetten allein in der Stadt Hannover gegenüber dem Vorjahr registriert. Auch 2023 wuchs die Hotelbettenanzahl um weitere 210 an und erreicht nun fast 10.500 Betten. Sie verteilen sich auf insgesamt 43 Hotels.

Auch in der Region Hannover haben die Hotelbetriebe 2023 bedingt durch die gestiegene Anzahl an Übernachtungen wieder mehr Betten angeboten. Insgesamt stieg die Zahl 2023 im Vergleich zum Vorjahr um rund 800 Betten im Jahresmittel an.

Investmentmarkt steht bei Hotel still

Während es 2022 in Hannover noch Hoteltransaktionen auf niedrigem Niveau (37 Mio. Euro) gab, stand der Investmentmarkt 2023 und im ersten Halbjahr 2024 still. Es wurden keine Transaktionen im Hotelsegment registriert.

Die vor der Corona-Pandemie noch erwartete zunehmende Dynamik im Markt ist weitgehend ausgesetzt. Anleger*innen preisen diese Risikoerhöhungen in ihre Investitionsbetrachtung ein. Die Erwartungen der Marktteilnehmer*innen in Bezug auf die Spitzenrendite für Hannover lagen 2023 bei 5,6 %. Für 2024 wird ein weiterer Anstieg um 40 Basispunkte auf 6 % prognostiziert.

Eckdaten Hotelmarkt Stadt Hannover 2019 bis 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Hotels	45	40	38	41	43
Durchschnittliche Belegungsrate in %	65,7	26,7	27,1	56,6	58,1
Durchschnittlicher Zimmerpreis in Euro	103,40	81,60	71,70	95,90	104,80
RevPar (Revenue per available room - Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität) in Euro	67,90	21,80	19,40	54,30	60,90
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	1,7	1,8	1,8	1,7	1,7
Betten in Hotels	9154	8989	9039	10.273	10.483

Quelle: Werte für Stadt Hannover; Landesamt für Statistik Niedersachsen, MKG Consulting Performance-Kennzahlen Kettenhotellerie; Datenstand Q3/2024

Ausblick: Wirtschaftliche Lage bleibt angespannt

Die Pandemie ist zwar überstanden und die Übernachtungszahlen erholen sich, insbesondere bei touristischen Reisen und über ein breiter aufgestelltes Tagungsgeschehen und entsprechende MICE-Veranstaltungen (*Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions*).

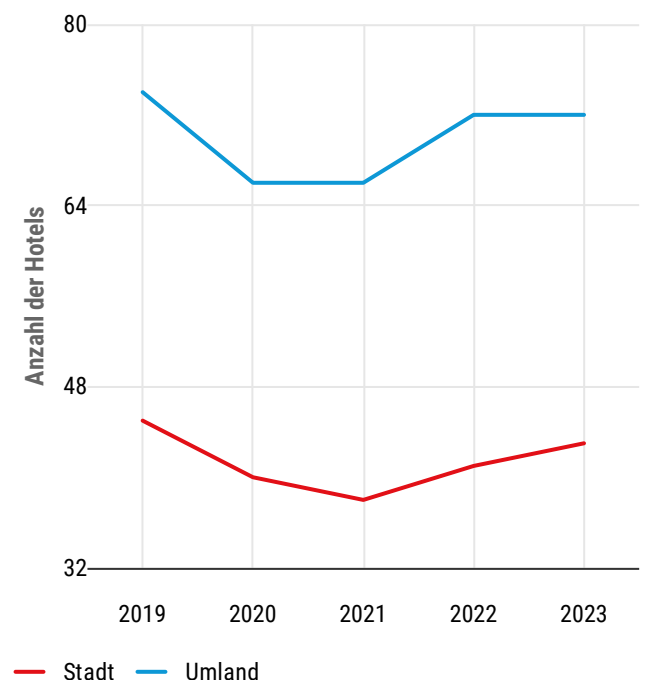
Dennoch ist die Stimmung bei den Akteur*innen durchwachsen. Die großen internationalen Leitmesse konnten noch nicht wieder an die Jahre vor 2020 anknüpfen, Probleme wie Fachkräftemangel und steigende Betriebskosten sind für die Hotellerie nicht schnell lösbar und die geopolitischen Unsicherheiten dämpfen tlw. die wichtige Nachfrage aus dem Ausland bei Geschäftsreisenden.

Die aktuellen Marktchancen für neue Projekte sind deshalb schwer einzuschätzen. Die in Hannover und im Umland angestoßenen, durchfinanzierten und betreibergesicherten Hotelprojekte sind während der Pandemie vorangetrieben worden. Die Unsicherheiten durch Energiepreissteigerung, Inflation, Zinsanstieg und die angespannte Situation in der Bauwirtschaft haben aber bei allen Projekten zu Verzögerungen geführt.

Die grundsätzliche Attraktivität des Hotelstandorts Hannover für die Immobilienwirtschaft wird durch die in den letzten fünf Jahren realisierten sowie geplanten und tlw. in Bau befindlichen Projekte unterstrichen.

In der Stadt Hannover sind seit Anfang 2020 zehn Hotels mit insgesamt rund 1.500 Zimmern eröffnet worden. Zuletzt wurde der ehemalige Loccumer Hof revitalisiert und Anfang Mai 2024 als June Six Hotel mit 114 Zimmern neu eröffnet.

Entwicklung Hotelbetriebe 2019 bis 2023



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Jahresdurchschnittswerte, bezogen auf geöffnete Hotels, ohne Hotels garni), Datenstand Q3/2024

In Laatzen eröffnete in Nähe zur Messe im ersten Halbjahr 2024 das PHIL & MAX Hotel (72 Zimmer). Zwei Hotels, die später von der Premier Inn Gruppe betrieben werden sollen, mit zusammen knapp 400 Zimmern sind im Bau und gehen voraussichtlich ab 2025 an den Start. Die angekündigte Revitalisierung des ehem. Maritim-Hotels (285 Zimmer) vollzieht sich nur sehr schleppend und wird sich wohl weiter verzögern.

Trotz schwieriger Marktlage eröffnen zehn neue Hotels mit rund 1500 Zimmern seit 2020



© Olaf Mahlstedt



WISSENSCHAFT UND WIRTSCHAFT

» ATTRAKTIVE FLÄCHEN-, IMMOBILIEN- UND INFRASTRUKTURANGEBOTE FÜR INNOVATIVE UND WISSENSBASIERTE UNTERNEHMEN

In den vergangenen Jahren sind am Standort Hannover gezielt attraktive Flächen-, Immobilien- und Infrastrukturangebote für innovative und wissensbasierte Unternehmen in unmittelbarer Nähe zu Campusbereichen der Hochschulen ausgebaut worden.

Science Area 30X

Hervorzuheben ist bspw. die "Science Area 30X", der frühere Wissenschafts- und Technologiepark in Hannover-Marienwerder, wo u.a. das Innovationszentrum von Faurecia und der Technopark in den vergangenen drei Jahren angesiedelt wurden. Hinzu gekommen sind der zweite Bauteil des Technologiezentrums von Hannoverimpuls und die Schornsteinfegerschule Niedersachsen.

Sie alle ergänzen die schon lange am Standort vorhandenen wissenschaftlichen Einrichtungen wie das Laserzentrum Hannover (LZH) und das Institut für Integrierte Produktion (IPH). Und die Entwicklung geht weiter: Auf dem Gelände entsteht derzeit das OPTICUM, ein Forschungsbau der Leibniz Universität für rund 89 Millionen Euro mit zahlreichen Großgeräten, Versuchshallen und Laboren für die verschiedenen Disziplinen der optischen Technologien.

OneTec Campus

Nördlich der Science Area 30X ist 2020 in Garbsen der neue Campus Maschinenbau der Leibniz Universität an den Start gegangen. Dort ist der ONETech Campus in Planung, der in unmittelbarer Nähe zu den Maschinenbauinstituten weitere hoch attraktive Flächen für technologieorientierte Unternehmen, Gründer und hochschulnahe Nutzungen anbieten wird. Das gesamte Technologiecluster Garbsen/Marienwerder mit zahlreichen Unternehmen und Forschungseinrichtungen gehört damit bundesweit zu den stärksten Standorten dieser Art.

Weitere wichtige Standorte für spannende Kooperationsprojekte zwischen Wirtschaft und Wissenschaft sind rund um den Medical Park und die Medizinische Hochschule Hannover, im Expo Park oder rund um die Standorte der regionalen Hochschulen zu finden.



© Olaf Mahlstedt

Impressum

Der Inhalt des Berichts wurde erarbeitet von der Projektgruppe Immobilienmarktbericht:

ANGERMANN HANNOVER GmbH
aptum GmbH
aurelis Real Estate Service GmbH
BAUM Unternehmensgruppe
bauwo Grundstücksgesellschaft mbH
BEOS AG
Delta Domizil GmbH
Deutsche Reihenhäuser AG
DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH
Eisenberger Real Estate GmbH
ENGEL & VÖLKERS Commercial Hannover GmbH
FIH Fürst Immobilien Hannover GmbH
GETEC Immobilien GmbH
GlaserProjektInvest GmbH
Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG
hanova
HAUS & GRUNDEIGENTUM Service
HE Hannover Estate GmbH
HENSCHERL Immobilien
Instone Real Estate Development GmbH
Jones LangLaSalle SE
KRASEMANN Immobilien Gruppe
KSG Hannover GmbH
Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft
meravis Immobiliengruppe
NLG mbH
RAHLFS Immobilien GmbH
Region Hannover Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
S-Gewerbeimmobilienvermittlung
STRABAG Real Estate GmbH
Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG
in Zusammenarbeit mit bulwiengesa AG

Text: Hilmar Engel, Wirtschaftsförderung Region Hannover

Redaktion: Sylvia König-Hapke, Stabsstelle Marketing

Stand: 9/2024

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten



Region Hannover

www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de