

HANNOVER



JAHRES-
BILANZ
2023

Kurzfassung Stand Mai 2024

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2023



WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Region Hannover

BÜRO- IMMOBILIEN- MARKT

Büro

Mietfläche Büroflächenbestand 2023 in qm MF-G	5,27 Mio.
Stadt Hannover	4,76 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
Leerstand 2023 in qm MF-G	275.000
Stadt Hannover	235.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	40.000
Leerstandsquote 2023	5,3 %
Stadt Hannover	4,9 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	8,0 %
Spitzenmiete 2023 in €/qm MF-G	
City	21,00
Cityrand	17,00
Durchschnittsmiete 2023 in €/qm MF-G	
City	15,10
Cityrand	13,30
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2023	4,6 %

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q4/2023

Hinweis: Definitionen gemäß Richtlinien der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

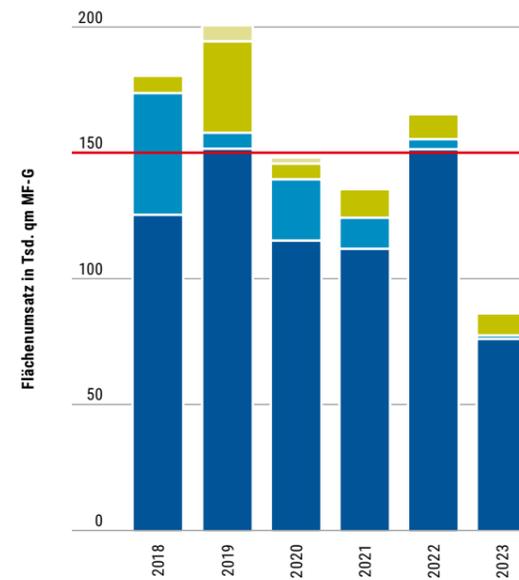
Umsatz bricht ein, Spitzenmiete steigt

Konnte der Büromarkt 2022 noch mit rund 165.000 qm Flächenumsatz wieder an die umsatzstarken Jahre 2018 und 2019 anschließen, folgte 2023 ein deutlicher Einbruch um knapp 50 Prozent auf nur noch rund 85.000 qm Umsatz mit Büroflächen. Die Qualität und Lage der nachgefragten Flächen ist allerdings hoch, die Spitzenmiete liegt am Jahresende 2023 bei 21 € pro qm.

Die Projektentwicklungsliste ist grundsätzlich noch gut gefüllt gewesen, in 2023 sind rund 100.000 qm fertig gestellt worden. Dennoch ist die Stimmung aktuell verhalten und abwartend.

» DEUTLICHE EINBRÜCHE
IN 2023, ABWARTEN
BEI INVESTOR*INNEN
UND NUTZER*INNEN

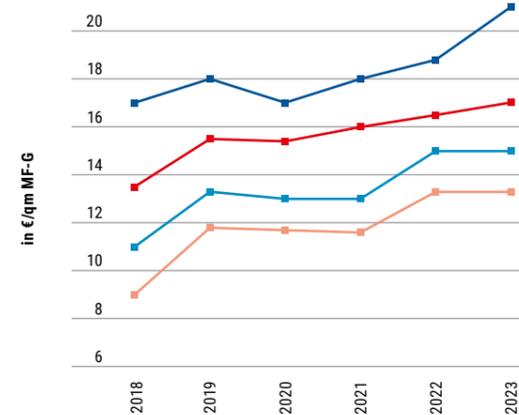
Büroflächenumsatz 2018 bis 2023



■ Vermietung Hannover ■ Eigennutzung Hannover
■ Vermietung Umland ■ Eigennutzung Umland
— Durchschnitt 2018 bis 2023

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q4/2023

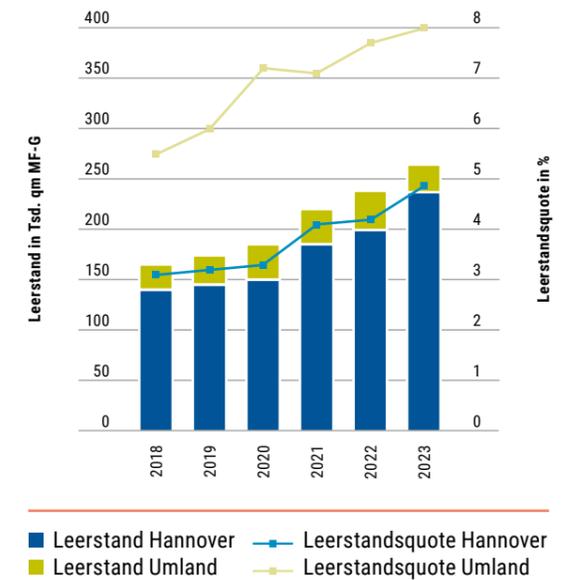
Büromieten 2018 bis 2023



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

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q4/2023

Büroflächenleerstand 2018 bis 2023

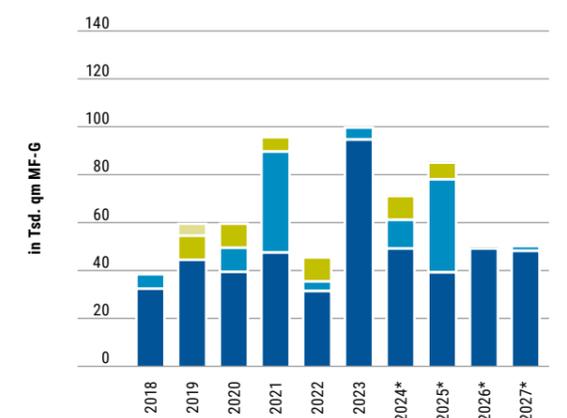


■ Leerstand Hannover — Leerstandsquote Hannover
■ Leerstand Umland — Leerstandsquote Umland

Hinweis: Der Leerstand wurde auf Basis der erfolgten Büroflächenerhebung 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 Q4/2023

Fertigstellungen 2018 bis 2027



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

Quelle: auf Basis der Frühjahrsprognose der bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover, Datenstand Q2/2024

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen

LOGISTIK- IMMOBILIEN- MARKT

Logistik und Produktion

Logistikflächenbestand 2023 in qm	4,0 Mio.
davon investmentfähiger Flächenbestand (nach 01/2014 errichtet)	1,3 Mio.
Logistikflächenumsatz 2023 in qm	280.000
davon Vermietungen	230.000
davon Eigennutzungen	50.000
Mieten in Spitzenlagen 2023	
Spitzenmiete in €/qm	6,20
Durchschnittsmiete in €/qm	4,90
Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2023	4,6 %

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 Q4/2022, Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q4/2023, und eigenen Berechnungen.

Umsatz geht zurück, Spitzenmieten steigen

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.

Der Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien verzeichnet 2023 nach rund 420.000 qm Flächenumsatz 2022 einen Rückgang um ein Drittel auf knapp unter 280.000 qm. Der deutliche Rückgang hat verschiedene nachfrage- und angebotsbedingte Gründe, zuletzt dürfte aber vor allem die lahmende Konjunktur für den vergleichsweise schwachen Umsatz verantwortlich sein.

» IN SCHWIERIGEM KONJUNKTURELLEN UMFELD GRUND-SÄTZLICH ROBUST AUFGESTELLT

WOHN- IMMOBILIEN- MARKT

Wohnen

Mieten 2023	
Neubau, Spitzenmiete in €/qm	16,80
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	13,20
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	13,50
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	9,80
Kaufen 2023	
Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	6.300
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	5.050
Vervielfacher 2023	
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe	24,0
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Durchschnitt	21,0
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe	22,5
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Durchschnitt	20,0

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q4/2023

Spürbare Zurückhaltung bei Kaufnachfrage

Die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt sind im vergangenen Jahr unter Druck geraten. Die Dynamik der letzten Jahre bei Mieten, Renditen und Kaufpreisen ist aktuell ausgesetzt, Kaufpreise gehen zurück, Mieten steigen.

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

» DYNAMIK KÜHLT SICH AB, POLYKRISEN WIRKEN SICH AUF NACHFRAGE UND ANGEBOT AUS.

Soothing and delicious herb
blend with fennel and anise
for a happy tummy

Nº 828

Master Blend

EINZEL- HANDELS- 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 2023 (Deutschland = 100)	
Stadt Hannover	119,8
Umland	107,6
einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2023 in €	8,98 Mrd.
Stadt Hannover	4,1 Mrd.
Umland	4,88 Mrd.
Einzelhandelsumsatz 2023 in €	8,14 Mrd.
Stadt Hannover	4,14 Mrd.
Umland	4,0 Mrd.
Mieten 2023	
Spitzenmiete City, 1a-Lage, in €/qm*	160
Durchschnittsmiete City, 1a-Lage, in €/qm*	120
Renditen 2023	
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*	4,6 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	5,6 %

* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen im Auftrag der Region Hannover (2017); Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept und integriertes Vergnügungstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover (2019); MB Research 2023; Einschätzungen von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q4/2023

Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland

Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Für 2023 lagen die Umsatzerwartungen für die Region bei rund 8,14 Mrd. Euro 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.

» HANDEL UND INNENSTADT BEFINDEN SICH MITTEN IN EINER TRANSFORMATION.

HOTEL- IMMOBILIEN- MARKT

Übernachtungszahlen steigen auf über 4 Mio.

Nach den Corona-Jahren 2020 und 2021 stehen die Zeichen im Tourismus seit 2022 wieder auf Erholung: 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.

Die Übernachtungsbetriebe haben 2023 entsprechend der gestiegenen Anzahl an Übernachtungen auch mehr Betten angeboten. Insgesamt stieg die Zahl um rund 800 Betten im Jahresmittel an (plus 2,5 %), davon alleine 330 Betten in Hotels in der Region Hannover (plus 2 %).



**ERFOLGREICHER NEUSTART –
ÜBERNACHTUNGSZAHLEN
ZIEHEN NACH CORONA-
JAHREN DEUTLICH AN.**

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; MKG Consulting, Datenstand Q2/2024
Daten für den Hotelmarkt beziehen sich i. d. R. auf den Jahresdurchschnittswert 2023.

Hotel

Anzahl Beherbergungsbetriebe 2023	342
Stadt Hannover	125
Umland	217
Hotels 2023	115
Stadt Hannover	43
Umland	72
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2023	33.694
Stadt Hannover	16.764
Umland	16.930
Betten in Hotels 2023	16.372
Stadt Hannover	10.483
Umland	5.889
Übernachtungen (alle Betriebsarten) 2023	4,05 Mio.
Stadt Hannover	2,36 Mio.
Umland	1,69 Mio.
Übernachtungen in Hotels 2023	2,16 Mio.
Stadt Hannover	1,41 Mio.
Umland	0,74 Mio.
Ankünfte (alle Betriebsarten) 2023	2,19 Mio.
Stadt Hannover	1,40 Mio.
Umland	0,79 Mio.
mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) 2023	1,9
Stadt Hannover	1,7
Umland	2,1
Nettoanfangsrendite Hotel 2023	5,6 %

IMPRESSUM



Region Hannover

Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Der Inhalt des Berichts wurde erarbeitet
von der Projektgruppe Immobilienmarktbericht

ACRIBO GmbH
 ANGERMANN HANNOVER GmbH
 aptum GmbH
 aurelis Real Estate Service GmbH
 BAUM Unternehmensgruppe
 bauwo Grundstücksgesellschaft mbH
 BEOS AG
 DELTA DOMIZIL GmbH
 Deutsche Reihenhaus 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
 HENSCHEL Immobilien
 Instone Real Estate Development GmbH
 JLL SE
 KRASEMANN Immobilien Gruppe

KSG Hannover GmbH
 Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft
 meravis Immobiliengruppe
 Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
 PHI Kronsrode GmbH
 Rahlf's Immobilien GmbH
 Region Hannover Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
 S-Gewerbeland Immobilienvermittlung
 STRABAG Real Estate GmbH
 Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG

in Zusammenarbeit mit bulwiengesa AG

Text

Hilmar Engel, Wirtschaftsförderung

Bildverzeichnis

Olaf Mahlstedt: Titel, 2, 4, 5, 6

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 2023 für die Region Hannover.

Stand: Mai 2024
Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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



Region Hannover

Landeshauptstadt



Hannover

REGION HANNOVER

Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 61623-236

Telefax: +49 (0) 511 61623-453

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