

**HAN
NOV
ER** 



Ausgabe September 2022

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2022

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

INHALT

Vorwort	3
Investmentmarkt	4
Büroimmobilienmarkt	8
Logistikimmobilienmarkt	12
Wohnimmobilienmarkt	16
Einzelhandelsimmobilienmarkt	20
Hotelimmobilienmarkt	24
Ausgewählte Projekte aller Teilmärkte	28
Impressum	30
Bildverzeichnis	31

AKTUELLE PROJEKTE UNTER
WWW.IMMOBILIENMARKTBERICHT-HANNOVER.DE



ROBUST UND RESILIENT:
DER IMMOBILIENSTANDORT
HANNOVER WIRD VON LANGFRISTIG
ANGELEGTE PLANUNGEN UND
ENTWICKLUNGEN DURCH HERAUS-
FORDERNDE ZEITEN GETRAGEN.

Titel: Baustelle Wasserstadt Limmer

DER IMMOBILIENMARKT IN DER REGION HANNOVER



Liebe Leserinnen und Leser,

der Immobilienmarkt in der Region Hannover ist nach zwei durchwachsenden und von der Covid-19-Pandemie geprägten Jahren zurückhaltender als erwartet ins Jahr 2022 gestartet. Nach sehr erfolgreichen Jahren ist die Fallhöhe hoch. Nachdem zunächst das Corona-Virus das Marktgeschehen durcheinanderwirbelte, verschärfen jetzt weitere Unsicherheiten die Herausforderungen für alle Akteurinnen und Akteure.

Litten unter der durch die Pandemie ausgelösten Wirtschaftskrise vor allem die Immobilienteilmärkte Handel, Hotel und Gastronomie, so sorgen aktuell u. a. Inflation, Zinsanstieg, stark ansteigende Energiekosten und Brüche in den weltweit verzahnten Logistikketten auch für erste Brems Spuren in den anderen Teilmärkten.

Hannover wird als bedeutender Immobilienstandort in Deutschland wahrgenommen. Vor allem Technologie, Forschung und Entwicklung sind starke Anker in stürmischen Zeiten. Was kommt nun 2022 und 2023 auf uns zu? Trotz aller Unsicherheiten: Wir fokussieren uns als Standort und regionale Immobilienwirtschaft seit vielen Jahren sehr erfolgreich auf unsere Stärken. Dabei profitieren wir von langfristig angelegten Planungen und Entwicklungen und werden am Ende die vielfach beschworene Resilienz des Standorts unter Beweis stellen.

Die aktuellen Entwicklungen auf dem hannoverschen Immobilienmarkt werden auf Basis verlässlich recherchierter Daten und Einschätzungen regional tätiger Expertinnen und Experten verschiedenster Unternehmen und Institutionen bewertet und eingeordnet. Gerade in Krisenzeiten bewährt sich dieses partnerschaftliche Miteinander der regionalen Immobilienwirtschaft. Zuverlässige Partner des Berichts sind in diesem Jahr 27 Immobilienunternehmen – so viele wie nie zuvor. Gemeinsam mit Landeshauptstadt und Region Hannover sowie mit Unterstützung durch die bulwiengesa AG haben sie die 20. Ausgabe dieser Studie erarbeitet.

Der Immobilienmarktbericht ist damit mehr als nur eine Zusammenstellung von Daten – er bezeugt die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit der hannoverschen Immobilienwirtschaft und das gemeinsame Streben nach Markttransparenz.

Ulf-Birger Franz

Dezernent für Wirtschaft, Verkehr und Bildung
Region Hannover

Anja Ritschel

Wirtschafts- und Umweltdezernentin
Landeshauptstadt Hannover



INVEST- MENT- MARKT



520 MIO. EURO INVESTMENT-
UMSATZ IM JAHR 2021: DAS
INVESTMENTVOLUMEN
PENDELT SICH AUF
NIEDRIGEM NIVEAU EIN.

Blick vom ExpoPark auf das Neubaugebiet Kronsberg-Süd, im Vordergrund: Hy_Live.

› Weltbekannte Marken, eine starke mittelständisch geprägte Wirtschaft und herausragende Forschungseinrichtungen sind in der niedersächsischen Landeshauptstadt und Region Hannover zuhause. Über 50.000 Unternehmen mit rund 525.000 Beschäftigten machen Hannover zum bedeutendsten Wirtschaftsraum Niedersachsens. Die positive Entwicklung hat in den letzten Jahren eine nachhaltige Nachfrage nach Immobilien

in allen Teilmärkten mit sich gebracht und die Position Hannovers als bedeutendster Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland gefestigt und ausgebaut. Hannover bietet attraktive Investmentchancen und zieht nationale und internationale Investorinnen und Investoren an, die in werthaltige Standorte investieren wollen.

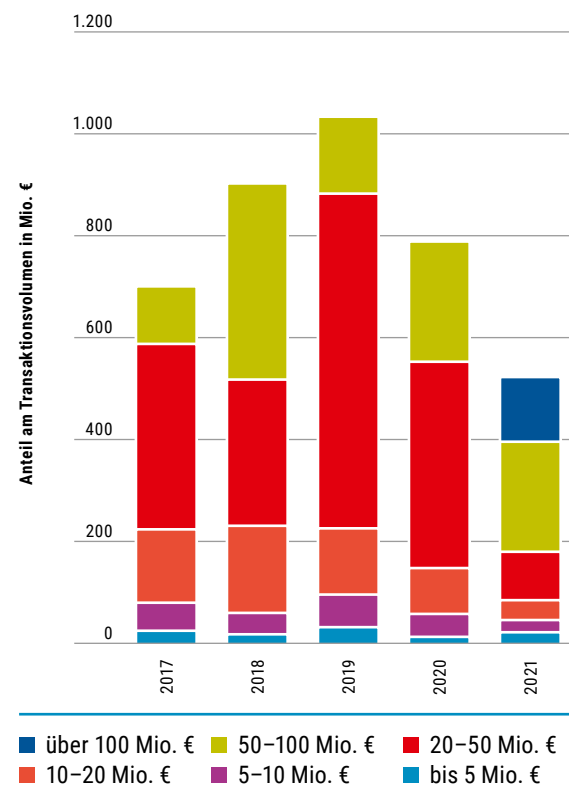
MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Der außergewöhnlich lange Aufschwung am deutschen Investmentmarkt, der seit 2010 sinkende Renditen und auch am Standort Hannover steigende Investmentvolumen mit sich brachte, scheint vorerst gebremst zu sein. Eine Zinswende und damit eine mögliche Korrektur an den Immobilienmärkten wurde zwar schon seit längerem erwartet, allerdings überrascht die Dynamik, mit der sich diese Transformation aktuell vollzieht. Das Investmentmarktumfeld hat sich innerhalb weniger Monate einschneidend gewandelt. Entsprechende Anpassungsprozesse und damit einhergehende Unsicherheiten sorgen vor allem an B-Standorten wie Hannover für eine geringe Transaktionsaktivität.

Der Anlagedruck vieler Investorinnen und Investoren ist nach wie vor hoch. Zudem zeigen sich die regionalen Büroflächenumsätze bislang vergleichsweise stabil, bei Logistikimmobilien gab es 2021 sogar einen Rekordumsatz. Die Perspektiven für das Wachstum der Mieten haben sich in den Teilmärkten Büro und Logistik bei den Top-Objekten zuletzt sogar noch verbessert. Egal, welchen Teilmarkt man betrachtet: Keines der aktuellen Core-Projekte lässt das Thema Nachhaltigkeit außen vor, die ESG-Ziele werden entsprechend berücksichtigt und bedienen damit grundsätzlich passgenau die Investorenachfrage.

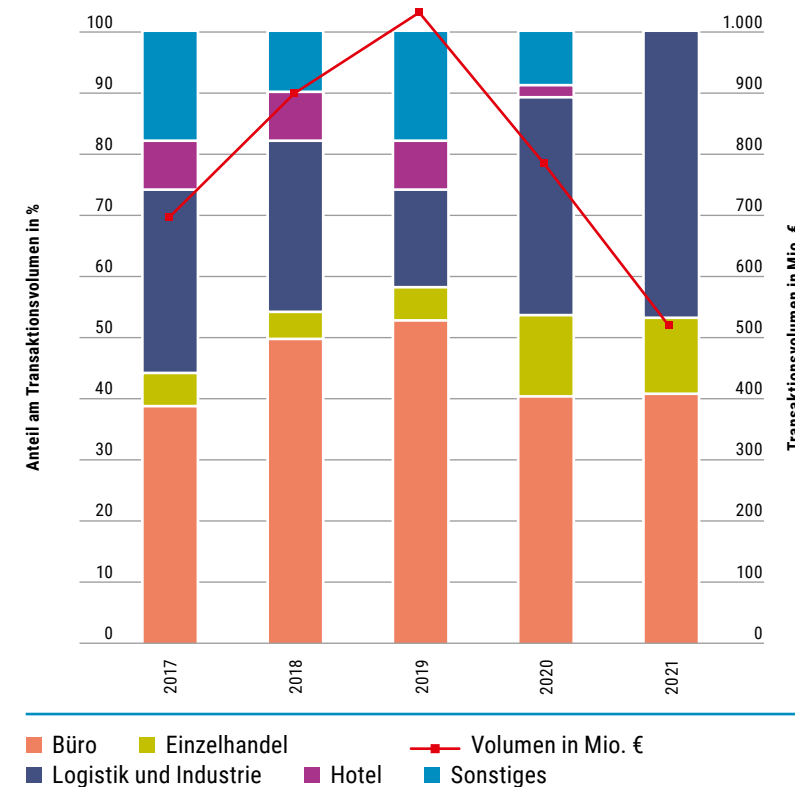
Der deutliche Rückgang bei den abgeschlossenen Transaktionen liegt nach Einschätzung der regionalen Marktakteurinnen und Marktakteure vor allem im Auseinanderdriften der Preisvorstellungen zwischen Kauf- und Verkaufseite begründet. Eine mangelnde Zahlungsbereitschaft trifft aktuell auf hohe Kaufpreisvorstellungen, beide Seiten bewegen sich nur wenig oder sehr langsam aufeinander zu. Solange sich diese Lücke nicht schließt, werden perspektivisch nur wenige Transaktionen erfolgreich abgeschlossen. Mit Blick auf wenige laufende und neu begonnene Verkaufsprozesse wird das Transaktionsvolumen auch zum Jahresende vergleichsweise niedrig ausfallen.

Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt Verteilung über Größenklassen 2017 bis 2021



Quelle: bulwiengesa AG, Daten für die Region Hannover, Datenstand Q2/2022

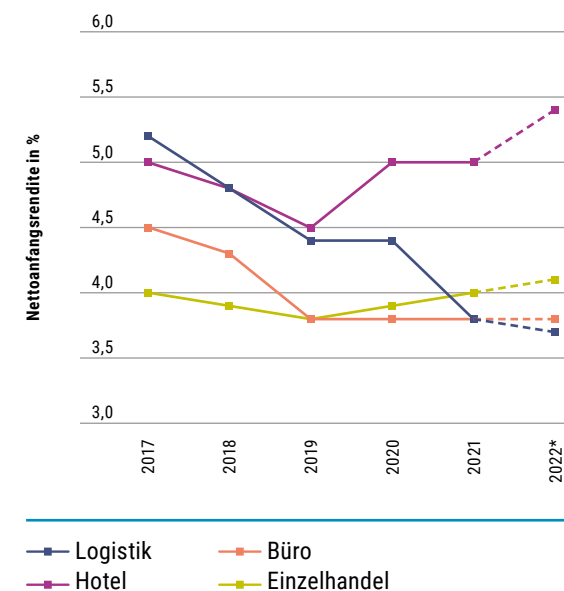
Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt Verteilung über Teilmärkte 2017 bis 2021



Quelle: bulwiengesa AG, Daten für die Region Hannover, Datenstand Q2/2022



Nettoanfangsrenditen in Spitzenlagen 2017 bis 2022 gewerblicher Immobilienmarkt Hannover



Quelle: bulwiengesa AG, Datenstand Q2/2022
Bei Renditespannen werden jeweils die unteren Endpunkte angegeben.
* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden

Kurz- und langfristig marktprägende Entwicklungen hinterlassen deutlich ihre Spuren: Zinsen, Inflation, Energiepreise und die Folgen des Krieges in der Ukraine sowie der andauernden Corona-Pandemie und der fortschreitenden Klimakrise verunsichern viele potenzielle Investorinnen und Investoren, die sich in die Marktbeobachtung zurückziehen. Zu unsicher und unabwägbar erscheinen derzeit die sich zuspitzenden Krisen und Herausforderungen. Sobald sich die Trends in den erwähnten Entwicklungen klären und festigen, ist damit zu rechnen, dass auch am regionalen Markt die Käuferinnen und Käufer aktiv zurückkehren und sich auf beiden Seiten die Preisvorstellungen entsprechend anpassen. Mit Notverkäufen von Core-Projekten ist deshalb nicht zu rechnen. Allerdings könnte es bei bestimmten Projektentwicklungen zu veränderten Nutzungen und 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.



**GEFÜLLTE PIPELINE:
VIELFÄLTIGE UND
ZEITGEMÄSSE NEUE
OBJEKTE IN CORE-
QUALITÄT AM HANNO-
VERSCHEN 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 2021 in qm MF-G*	135.000
Stadt Hannover	124.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	11.000
Büroflächenumsatz 1. Halbjahr 2022 in qm MF-G*	45.000
Stadt Hannover	40.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	5.000
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	18,50
Cityrand	15,50
Durchschnittsmiete 2022 in €/qm MF-G*	
City	13,00
Cityrand	11,60
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2022	3,8 %

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden, Datenstand Q2/2022

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



MARKTSTIMMUNG:
VERHALTENER START,
GRUNDSÄTZLICH
OPTIMISTISCH

BÜRO- IMMOBILIEN- MARKT

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Es sind vor allem die potenziellen Nutzerinnen und Nutzer von großen Flächen, die derzeit zurückhaltender agieren. Wie an vielen anderen Standorten in Deutschland fallen die Gesuche nach Büroflächen tendenziell kleiner aus als in den Jahren vor der Pandemie. Einige Großnutzerinnen und Großnutzer verschieben zunehmend Anmietungsentscheidungen, gerade angesichts der aktuellen Unsicherheiten. Das führt nach Ansicht der Markttakteurinnen und -akteure dazu, dass manche der für die nächsten Jahre geplanten Projektentwicklungen noch keine Ankervermietung haben bzw. große Abschlüsse sich aktuell durch längere Verhandlungen ins zweite Halbjahr 2022 verschieben dürften.

Vor diesem Hintergrund weist die Jahresbilanz des Büroimmobilienmarkts für 2021 erneut einen Rückgang gegenüber dem Jahr 2020 aus, auch wenn der Dämpfer vergleichsweise gering ausfällt. Der **Büroflächenumsatz** lag Ende 2021 bei rund 135.000 qm – ein Minus von etwa 7 % (10.000 qm). Die Flächenumsätze liegen damit ca. 16 % unter dem fünfjährigen Mittel von rund 160.000 qm. Auch das erste Halbjahr 2022 startet mit rund 45.000 qm Umsatz eher verhalten – im Jahr 2021 lag der Halbjahresumsatz noch bei etwa 55.000 qm.

Die **Leerstandsquote** sinkt 2022 nach einem kräftigen Plus (von 3,3 auf 4 % in 2021) wieder leicht auf 3,9 % in der Stadt Hannover ab. 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. Mitte 2022 steigt der Wert auf 18,50 Euro pro qm in der City – ein Plus von 50 Cent.

Die **Spitzenmieten** hatten sich in den letzten Jahren über alle Lagen sehr positiv entwickelt. Allerdings geraten sie am Cityrand und an den Ausfallstraßen aktuell leicht unter Druck und sinken auf 15,50 Euro pro qm (minus 50 Cent). Sie liegen damit wieder auf dem Niveau von 2019, aber trotzdem rund zwei Euro über dem Vergleichswert von vor fünf Jahren. Derzeit gibt es in diesen Lagen nur ein eingeschränktes Angebot kurzfristig verfügbarer neuwertiger Flächen. Mehrere Neubau-Projektentwicklungen sind allerdings in der Pipeline und dürften mittelfristig wieder einen Anstieg des Mietpreinsniveaus in diesen Lagen befördern.

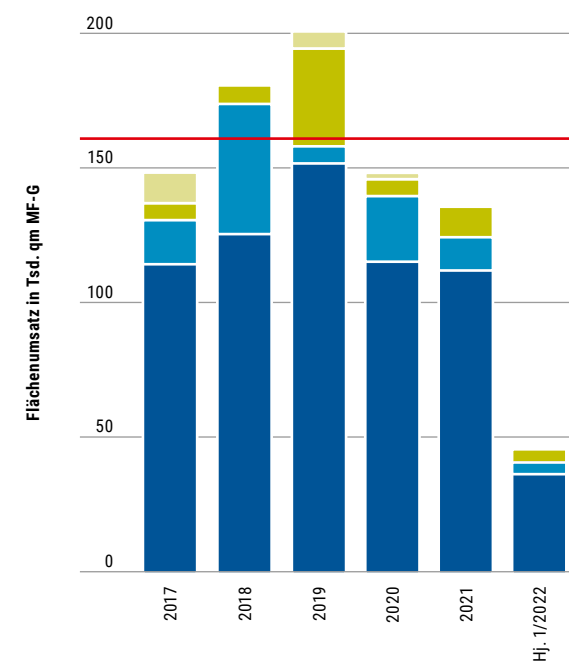
Langfristig vermietete Immobilien in nachgefragten Lagen stehen weiterhin hoch in der Gunst der Investorinnen und Investoren. Die **Spitzenrenditen** verharren bei niedrigen 3,8 %. Im Büromarkt wurden im vergangenen Jahr allerdings nur **Transaktionen** mit einem Gesamtvolumen von rund 215 Mio. Euro verzeichnet. Investorinnen und Investoren sind weiterhin sehr interessiert, bleiben aber abwartend. Zudem sind viele der aktuell in Fertigstellung befindlichen Projekte bereits verkauft. Wenige laufende und neu begonnene Verkaufsprozesse werden dazu führen, dass das Transaktionsvolumen auch zum Jahresende 2022 vergleichsweise niedrig ausfallen wird.

Angesichts der sehr gut gefüllten Projektentwicklungspipeline verbreiten Markttakteurinnen und -akteure pragmatischen Optimismus. Dieser ist gut begründet: Bis Ende 2025 werden vsl. Büroflächen in einem Gesamtvolumen von rund 415.000 qm fertiggestellt. Da in den nächsten Jahren weiterhin von leicht steigenden Bürobeschäftigtenzahlen in Hannover auszugehen ist, dürfte sich das Büovermietungs- bzw. Projektentwicklungsvolumen insgesamt auf dem Niveau von 2020/2021 stabilisieren. Die Entwicklung am Büroimmobilienmarkt ist allerdings eng verknüpft mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in der Region Hannover und in Deutschland. Klar ist, dass sich Immobilienmarkt und Gesamtwirtschaft weiterhin in einer herausfordernden Situation befinden.



HANNOVER BLEIBT EIN NACHGEFRAGTER UND SPANNENDER STANDORT FÜR BÜROS.

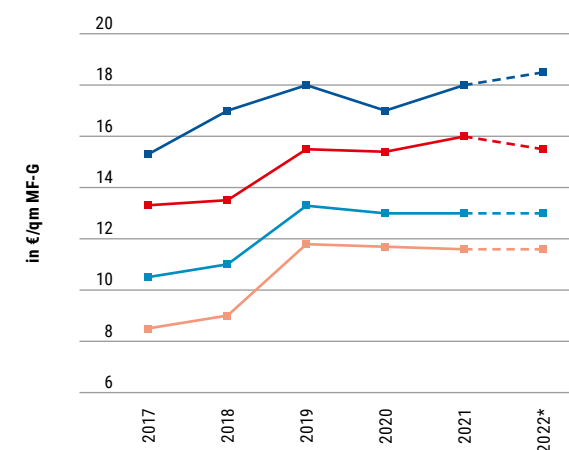
Büroflächenumsatz 2017 bis 2022



■ Vermietung Hannover ■ Eigennutzung Hannover
■ Vermietung Umland ■ Eigennutzung Umland
— Durchschnitt 2017 bis 2021

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden
Datenstand Q2/2022

Büromieten 2017 bis 2022

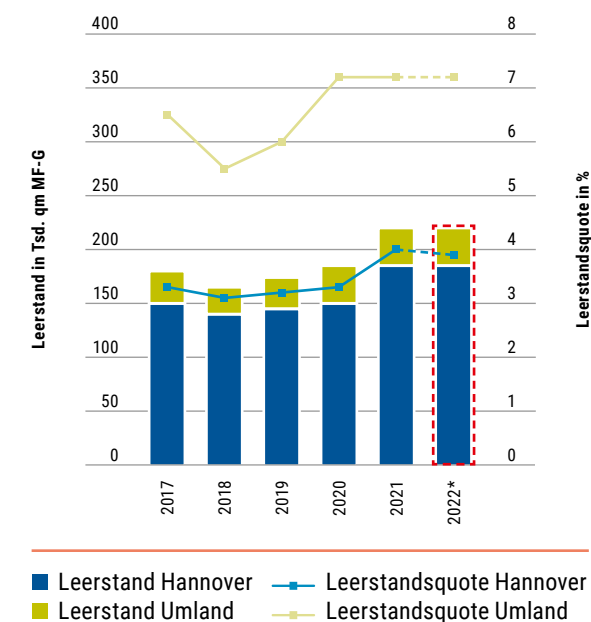


■ Spitzenmiete City ■ Durchschnittsmiete City
■ Spitzenmiete Cityrand ■ Durchschnittsmiete Cityrand

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden
Datenstand Q2/2022

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden

Büroflächenleerstand 2017 bis 2022

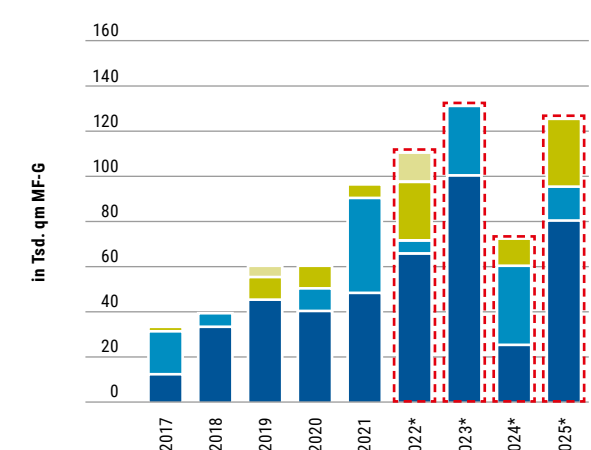


■ Leerstand Hannover ■ Leerstandsquote Hannover
■ Leerstand Umland ■ Leerstandsquote Umland

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden
Datenstand Q2/2022

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden

Fertigstellungen 2017 bis 2025



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

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover;
Datenstand Q2/2022

* 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 2021 in qm	425.000
davon Vermietungen	325.000
davon Eigennutzungen	100.000
Logistikflächenumsatz 1. Halbjahr 2022 in qm	150.000
davon Vermietungen	125.000
davon Eigennutzungen	25.000
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: bulwiengesag AG; Erhebungen der Region Hannover; der Flächenbestand ist eine Fortschreibung auf Basis von Bestandserhebungen aus Q4/2019.

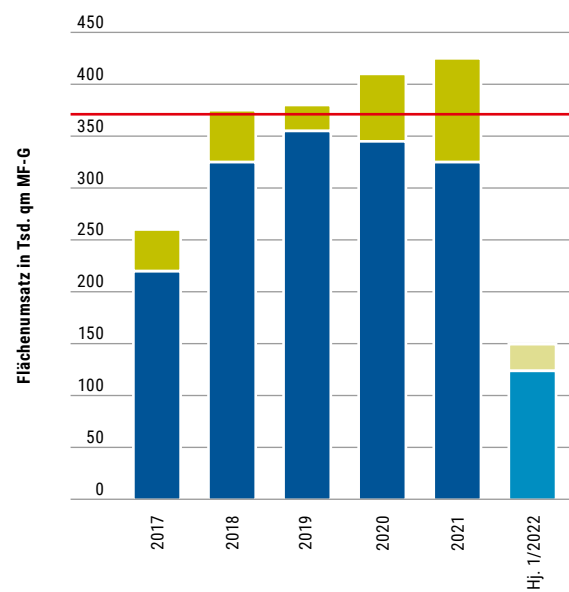
Angaben von Marktteilnehmenden Q2/2022

Der Logistikimmobilienmarkt befindet sich weiterhin im Höhenflug. Die Region Hannover nimmt unter den deutschen Logistikregionen eine zentrale Rolle als nationale und europäische Logistikdrehscheibe 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 2021 mit 425.000 qm erneut auf einem Höchststand.



**MARKTSTIMMUNG:
OPTIMISTISCH,
ANHALTEND HOHE
MARKTAKTIVITÄT**

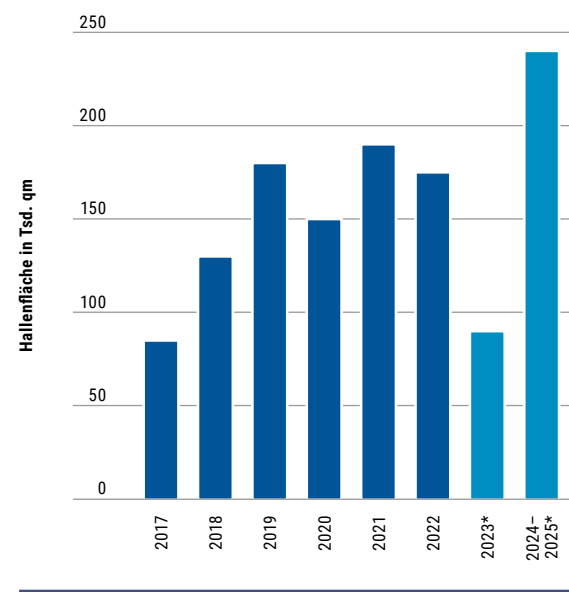
Flächenumsätze Logistik/Produktion in der Region Hannover 2017 bis 2022



■ Vermietung ■ Eigennutzung
— Durchschnitt 2017 bis 2021

Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden Q2/2022

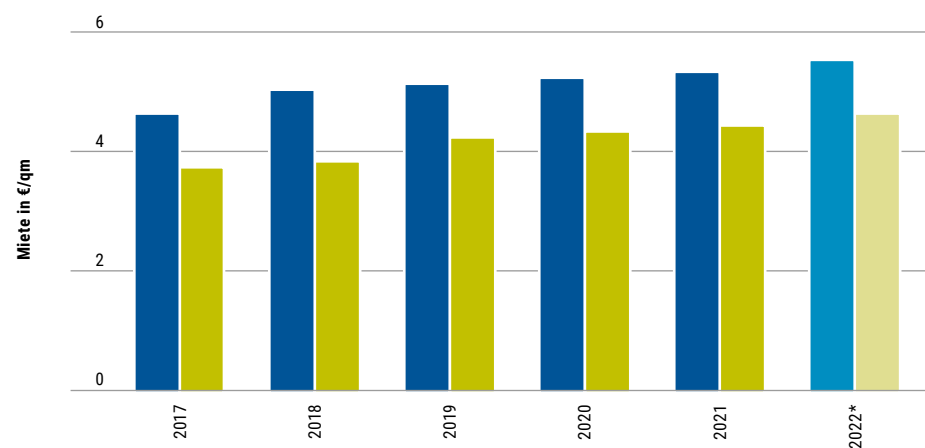
Fertigstellungen Logistik/Produktion in der Region Hannover 2017 bis 2025



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover, Datenstand Q2/2022*

* Prognosewerte auf Basis der derzeit bekannten Projektierungen

Mieten für Logistik- und Lagerflächen 2017 bis 2022



■ Spitzenmiete Logistik- und Lagerfläche ■ Durchschnittsmiete Logistik- und Lagerfläche

Quelle: bulwiengesa AG

* Realisierbare Mieten auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden Q2/2022

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Seit einigen Jahren beobachten die Marktakteurinnen und -akteure, dass die Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen in der Region stark steigt. Seit 2018 hat sich die jährliche Nachfrage bei rund 400.000 qm stabilisiert. Die stabile und hohe Nachfrage trifft auf ein marktgerechtes Angebot an neueren Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen. In den letzten fünf Jahren (2017 bis 2021) wurden rund 735.000 qm **Hallenfläche für Logistik und Produktion** in der Region Hannover fertiggestellt. Die für die Jahre 2022 bis 2025 geplanten oder bereits bekannten Projekte summieren sich auf rund 500.000 qm Hallenfläche.

Bei Logistik- und Industrieimmobilien wurden 2021 erneut Rekordumsätze von rund 425.000 qm Hallenfläche registriert – ein Plus von rund 4 % bzw. 15.000 qm. Die **Spitzenmieten** stiegen bis Ende 2021 mit 5,30 Euro pro qm leicht an (plus 10 Cent). Der Start ins Jahr 2022 erfolgte verhaltener – zur Jahresmitte werden rund 150.000 qm Hallenflächenumsätze verzeichnet, aber sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten gehen gestärkt durch das erste Halbjahr (jeweils plus 20 Cent).

Die Herausforderungen für die Logistikwirtschaft und die Industrie sind in den vergangenen zwei Jahren weiter gestiegen: Waren es zunächst die temporären Grenzschießungen während der ersten Pandemiewelle, so

kamen die Störungen der globalen Lieferketten, u. a. am Suezkanal, in China und in den letzten Monaten aufgrund des Krieges in der Ukraine, hinzu. Der Nachfragedruck hält an, weil zunehmend die regionale Industrie durch Rückholung nach bzw. Aufbau von Produktion in Europa gestärkt wird, u. a. in der regional bedeutenden Automobilindustrie. Die Lieferketten nicht nur im Handel, sondern auch in der Industrie werden zunehmend sicherer und krisenfester gestaltet. Die Folge: Die erhöhte Nachfrage nach Hallenflächen, die Zunahme von E-Commerce und die starke Auslastung der logistischen Infrastrukturen im Bereich der Kurier-, Express- und Paketdienste halten unverändert an.

Aus Sicht der Marktakteurinnen und -akteure ist die Region Hannover bereits heute als starker und resilienter Standort für Logistik und Industrie positioniert. Politik und Verwaltung haben in den letzten Jahren mit einer nachhaltigeren Flächenpolitik reagiert: Neben sparsameren und gezielteren Flächenneuausweisungen haben sie vor allem die Revitalisierung von Gewerbebrachen stärker in den Blick genommen. Die Kommunen praktizieren eine systematische Gewerbeflächenpolitik, mit der Gewerbeflächen gezielt gesichert und integrierte Lösungen ermöglicht werden, statt vorrangig neue Gewerbeflächen auf der grünen Wiese auszuweisen. In den nächsten Jahren werden die Forderungen an Nachhaltigkeit weiter steigen; Kommunen und Unter-

nehmen werden sich noch stärker auf eine Revitalisierung im Bestand und vorgegenutzte gewerbliche Standorte fokussieren.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland haben gezeigt, dass unter den gewerblichen Objektarten vorwiegend Logistik- und Unternehmensimmobilien auf eine stabile und hohe Nachfrage treffen – und das trotz teilweise deutlicher Rückgänge des Außenhandels im Jahr 2020, die sich 2021 bereits wieder oberhalb des Vorkrisenniveaus einpendelten. Die Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer blicken deshalb eigentlich optimistisch auf das Jahr 2022. Der Leerstand ist so gering wie seit Jahren nicht mehr. Die Vermietungschancen werden ausnahmslos als gut bis sehr gut eingeschätzt. Es bleibt aber abzuwarten, inwieweit Logistik- und Industriekunden konkret unter der sich verschärfenden Energiekrise leiden und es dadurch zu kurzfristigen Nachfragerückgängen auf dem Immobilienmarkt kommt.

Die Region Hannover konnte bislang vom wachsenden Flächenbedarf an Logistik- und Industrieimmobilien profitieren und Investorinnen und Investoren überzeugen: Hier wurden im vergangenen Jahr Industrie- und Logistikimmobilien für ca. 245 Mio. Euro gehandelt. Investitionen in dieser Assetklasse lagen in der Region Hannover 2021 damit sogar noch vor den Büroimmobilien.



VGP-Park, Laatzen

LOGISTIK UND INDUSTRIE BAUEN IHRE BEDEUTUNG FÜR DEN REGIONALEN IMMOBILIENMARKT WEITERHIN DEUTLICH AUS.

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 RAHMEN-
BEDINGUNGEN FÜHREN ZUR
ABKÜHLUNG DER DYNAMIK.

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt sind in den letzten zwölf Monaten weiter gestiegen – trotz des bereits hohen Niveaus und trotz stark gestiegener Zinsen, Bau- und Energiekosten. Der Preisanstieg hat sich allerdings abgeschwächt, die Rahmenbedingungen haben sich einschneidend verändert. Die Dynamik der letzten Jahre bei Mieten, Renditen und Kaufpreisen erfährt aktuell einen Dämpfer, so dass perspektivisch mittel- bis kurzfristig eine Abkühlung des Marktes zu erwarten ist.

Unter den gegenwärtigen Finanzierungs- und Erstellungsbedingungen sinkt bei den privaten Haushalten in der Breite das Kaufbudget und für institutionelle Anlegerinnen und Anleger, Projektentwicklerinnen und Projektentwickler, Wohnbauunternehmen und -genossenschaften die Gesamtrendite. Vor allem das hohe Zinsniveau führt zu einem spürbaren Rückgang der Kaufnachfrage, ungebremste Preissteigerungen werden unwahrscheinlicher. Auch der Mietmarkt gerät stärker unter Druck. Die hohen Energiekosten als wesentlicher Teil der Nebenkosten führen dazu, dass das Potenzial für Mietsteigerungen geringer ausfällt. Würden mehr Gebäude energetisch saniert, könnte sich über günstigere Energieebenkosten Druck im Bestand abbauen lassen. Aufgrund der enormen Nachfrage nach Sanierungen und steigenden Baustoffkosten ist hier kurzfristig allerdings auch keine Entlastung erkennbar.

Aktuell sind die skizzierten potenziell negativen Einflüsse bei den laufenden und bereits lange geplanten Projekten noch nicht zu erkennen. Diese sind großteils bereits im Bau und die Finanzierungen der Investorinnen und Investoren und privaten Haushalte noch zu alten Konditionen gesichert. Im kommenden Jahr 2023 sind Einbrüche denkbar, sich anbahnende größere Korrekturen lassen sich aus den Daten zum Wohnimmobilienmarkt Mitte 2022 aber noch nicht ablesen. Nachfrage und Angebot stehen weiterhin unter Druck, im Ergebnis erwarten die Marktteilnehmenden zunächst vor allem eine Seitwärtsbewegung, sofern sich die Rahmenbedingungen nicht noch weiter verschlechtern.

Die Unsicherheit wegen der vielen und sich teilweise gegenseitig verstärkenden Krisen ist auf Angebots- und Nachfrageseite groß. Weil aber in der Stadt viele große Wohnbauprojekte angeschoben sind, etwa am Kronsberg und in der Wasserstadt Limmer, rechnen die Marktteilnehmenden zumindest kurzfristig nicht mit einem starken Rückgang der Fertigstellungszahlen am Standort Hannover.

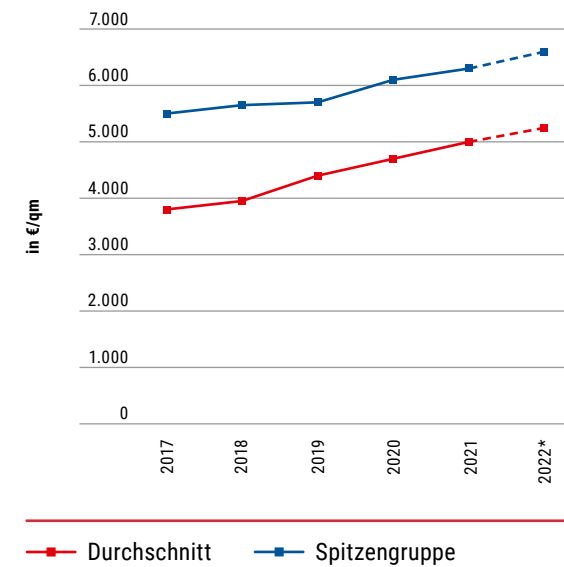


NACHHALTIGKEIT UND ENERGIEEFFIZIENZ BESTIMMEN DIE WAHL DER WOHNIMMOBILIE.

Um den ungebrochenen Bedarf an preiswertem bzw. gefördertem Wohnraum auch unter den aktuellen Bedingungen zu decken, sehen die regionalen Akteurinnen und Akteure Handlungsbedarf. Der Spielraum für Preissteigerungen für freifinanzierte Wohnungen ist aus Sicht der Projektentwicklerinnen und Projektentwickler und Wohnungsbauunternehmen ausgeschöpft. Die Region Hannover hat zur Jahresmitte 2021 ihr Wohnbauförderprogramm grundlegend angepasst, die Landeshauptstadt Hannover ihre erfolgreiche Wohnungsbauoffensive mit der lokalen Wohnbauwirtschaft um zwei weitere Jahre verlängert. Auch hier wird kurzfristig zu diskutieren sein, wie diese Initiativen mit Blick auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden können und müssen.

Mit der WohnBauInitiative (WoBI) unterstützt die Region Hannover die Städte und Gemeinden bei der Wohnraumversorgung und wirbt für mehr und verdichteten Wohnungsbau, insbesondere im Marktsegment Mehrfamilienhaus. Hierzu nutzt die Initiative verschiedene Instrumente, um die regionsangehörigen Kommunen zu unterstützen. Unter anderem wird die Lokalpolitik für das Thema Mehrfamilienhausbau und höhere Dichten sensibilisiert, Planungsverwaltung und lokale Immobilienwirtschaft diskutieren gemeinsam in Netzwerken über die Zukunft des modernen Wohnbaus.

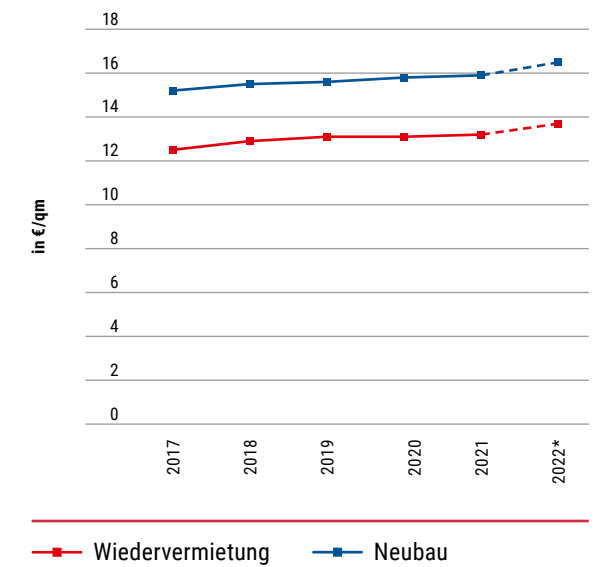
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Neubau) in Hannover 2017 bis 2022



Quelle: bulwiengesa AG

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden Q2/2022

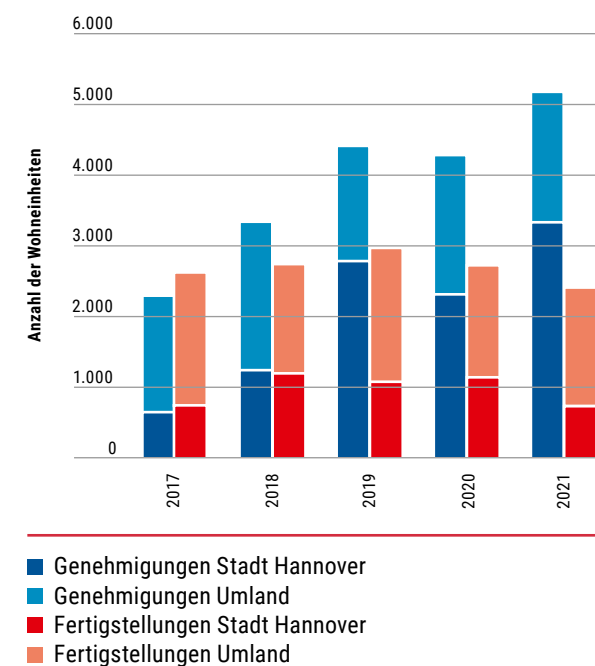
Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment in Hannover 2017 bis 2022



Quelle: bulwiengesa AG

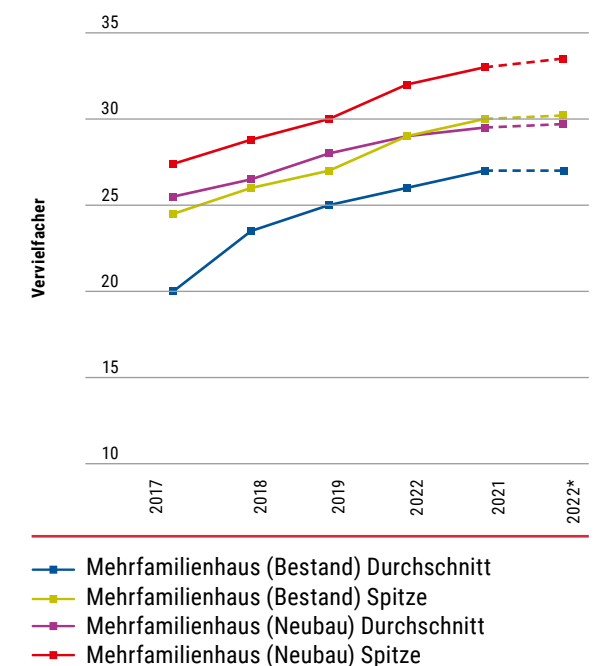
* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden Q2/2022

Baugenehmigungen und -fertigstellungen Stadt und Region Hannover 2017 bis 2021 (bezogen auf Wohneinheiten)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2021 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne Wohnheime; Zeitreihen M8100116 und M8090116)

Wohnimmobilien – Vervielfacher in Hannover 2017 bis 2022



Quelle: bulwiengesa AG

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden Q2/2022



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 2022 (Deutschland = 100)	
Stadt Hannover	120,8
Umland	107,7
Kaufkraft 2022 in €	8,65 Mrd.
Stadt Hannover	3,93 Mrd.
Umland	4,72 Mrd.
Einzelhandelsumsatz 2022 in €	7,64 Mrd.
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

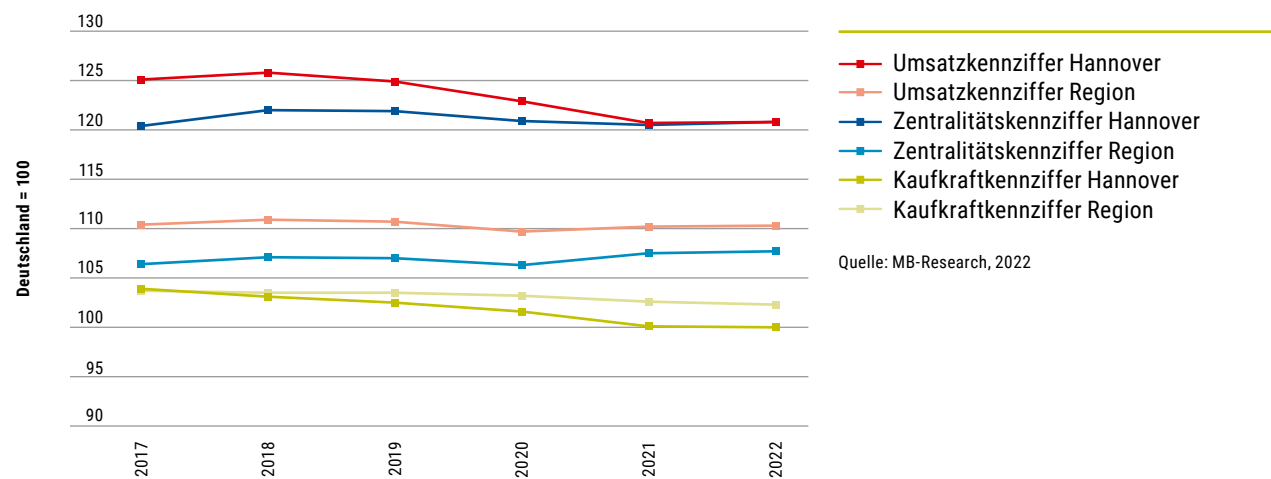
Quelle: Einzelhandelsbestandshebungen im Auftrag der Region Hannover (2017); Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept und integriertes Vergnügungstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover (2019); MB Research 2022; Einschätzungen von Marktteilnehmenden Q2/2022

Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Für 2022 liegen 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.

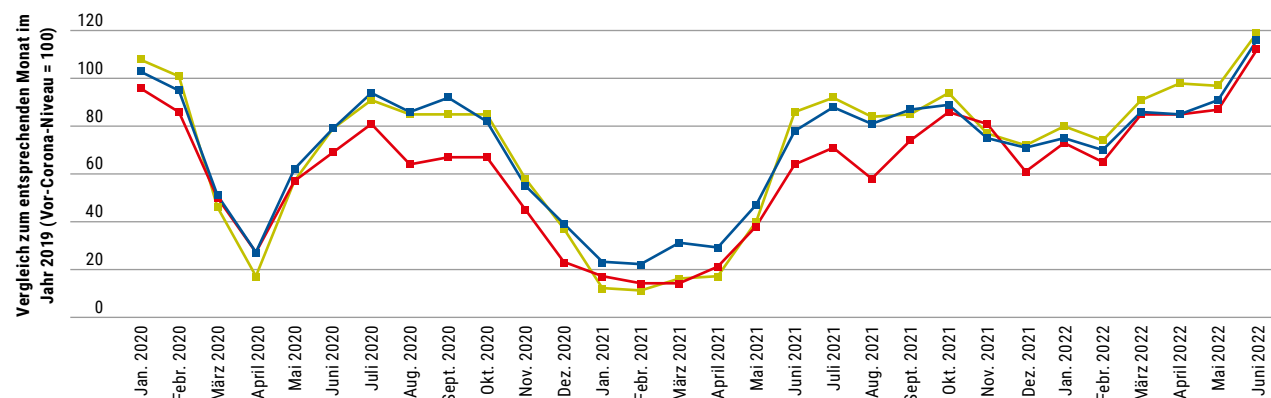


MARKTSTIMMUNG:
HANDEL UND
INNENSTADT MÜSSEN SICH
NEU ERFINDEN, UM IM
WETTBEWERB BESTEHEN
ZU KÖNNEN.

Einzelhandelskennziffern 2017 bis 2022

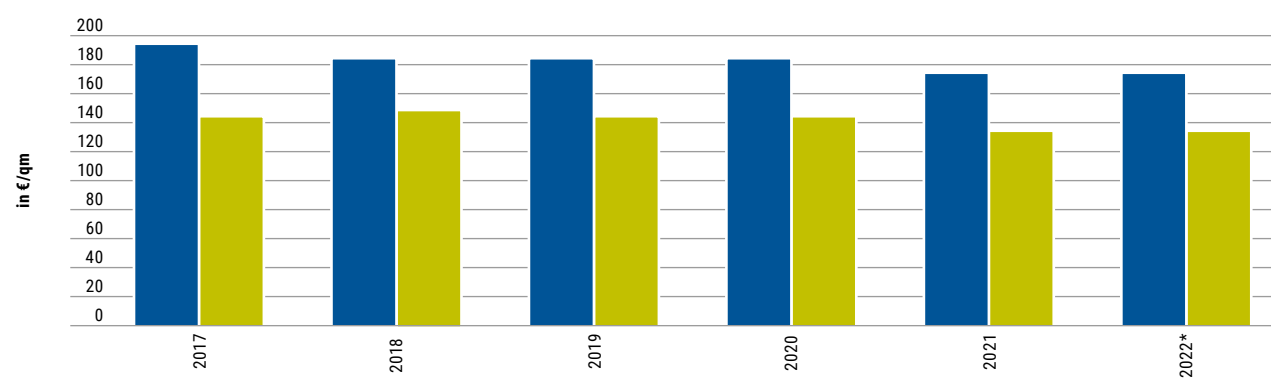


Einbruch und Erholung der Passantenfrequenzen in der Innenstadt von Hannover 2020 bis 2022 im Vergleich zum Jahr 2019



— Karmarschstraße — Georgstraße — Große Packhofstraße

Handelsmieten 2017 bis 2022



■ Spitzenmiete City (1a-Lage) ■ Durchschnittsmiete City (1a-Lage)

Quelle: bulwiengesa AG
* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden Q2/2022

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Die Handelsunternehmen in Stadt und Umland mussten 2021 ein weiteres schwieriges Pandemiejahr verkraften. Dennoch deutete sich zu Jahresbeginn 2022 eine Erholung an. Die Passantenfrequenzen in der Innenstadt von Hannover bewegen sich aktuell oberhalb des Vor-Corona-Niveaus und auch der Flächenumsatz in den 1a-Lagen konnte in 2021 wieder deutlich zulegen auf gut 5.500 qm (plus 3.500 qm im Vergleich zu 2020).

Nachdem die **Spitzenmiete** in den 1a-Lagen 2021 auf rund 175 Euro pro qm nachgab, wird sich dieser Wert nach Einschätzung der Marktteilnehmenden 2022 zunächst stabilisieren können. Allerdings unter der Voraussetzung, dass die mit der Corona-Pandemie verbundenen früheren Einschränkungen weitgehend aufgehoben bleiben. Die dynamische Entwicklung der Inflation könnte bis zum Jahresende allerdings noch zu Mietpreisdämpfungen führen, wenn der für den innerstädtischen Einzelhandel wichtige private Konsum durch die Inflation nachhaltig gebrochen wird.

Nicht zuletzt durch den aktuellen **Leerstand** der ehemaligen Karstadt-Filiale in der Georg-

straße und die angekündigte Aufgabe des Standorts von Galeria Kaufhof an der Marktkirche Anfang 2023 stehen einschneidende strukturelle und strategische Veränderungen vor allem in der Innenstadt an. Dabei ist die Corona-Pandemie nicht als Auslöser der Krise des stationären Einzelhandels zu sehen, sondern festigt bestehende Trends im Handel.

In Hannovers Top-Lagen ist in den letzten Jahren bereits ein Rückgang der **Mieten** zu beobachten gewesen. Aktuell stabilisieren sich aber die Spitzen- und Durchschnittsmieten. Der Onlinehandel als Wachstumstreiber kann seine Position festigen und zulasten des stationären Handels ausbauen. Insolvenzen und Strategiewechsel, insbesondere bei den großflächigen Warenhäusern, im Modefachhandel und in der Gastronomie, hinterlassen erste Lücken in den Innenstadtlagen von Hannover und den Mittelzentren im Umland. Insgesamt könnte die aktuelle Situation perspektivisch dazu führen, dass viele (filialisierte) Konzepte Standorte dauerhaft verlassen bzw. ihre Präsenz in klassischen Handelslagen der Innenstädte deutlich reduzieren. Dies erhöht einerseits den Druck auf den Handel, schafft aber auch Raum für neue Konzepte.

Der Handel erfindet sich in Teilen bereits neu – etwa mit Showroom- und Flagship-store-Konzepten, die die Kundschaft emotionaler ansprechen und/oder den stationären Handel stärker mit den eigenen Onlineangeboten verknüpfen. Die freiwerdenden oder neu entstehenden Flächen werden häufiger auch durch krisenresilientere Nahversorger belegt. Der Flächenbedarf sinkt allerdings insgesamt, so dass kreative Konzepte zur Belebung der Innenstadt wie der 2021 von der Stadt Hannover initiierte **Innenstadtdialog** an Relevanz gewinnen. Das Konzept folgt einem integrierten Ansatz, in dem städtebauliche, verkehrliche, kulturelle, ökologische und soziale wie wirtschaftliche Aspekte miteinander verwoben werden. Es bietet die Grundlage für langfristige Ziele: So soll die Stadt Hannover bis 2035 klimaneutral sein und die Innenstadt selbst krisenresistenter und widerstandsfähiger werden.

Stadtteillagen und integrierte Einzelhandelsstandorte im Umland scheinen aktuell von ihrer Nähe zur Kundschaft und ihrer Nahversorgungsfunktion zu profitieren, geraten durch die steigende Inflation zur Jahresmitte 2022 aber auch zunehmend unter Druck. Viele Handelsunternehmen nehmen weiterhin eine abwartende bzw. vorsichtige Haltung ein. Das dürfte sich auch auf die Nachfrage bzw. Positionierung von Handelsimmobilien am Investmentmarkt auswirken. Wie stark diese Effekte ausfallen und wie lange sie anhalten werden, ist derzeit noch kaum abschätzbar.



DRUCK AUF DEN HANDEL WÄCHST – NEUE KONZEPTE SIND GEFRAGT.

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 aber wieder leicht an auf rund 2,2 Mio. Übernachtungen in Stadt und Umland. Da Hannover Messestadt ist und stark von Geschäftsreisen abhängiger Hotelstandort (ca. 80 % der Nachfrage), sind vor allem die Übernachtungszahlen ein wichtiger Indikator. Hier sprang die Zahl der Übernachtungen 2021 wieder über die Marke von 1 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.

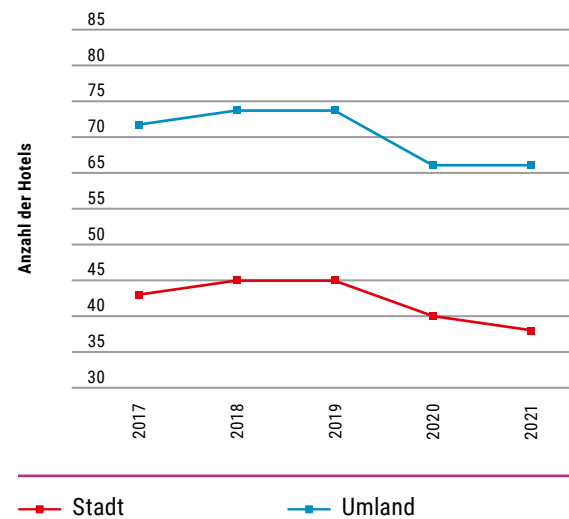
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen;
Fairmas, Datenstand Q2/2022

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

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 %

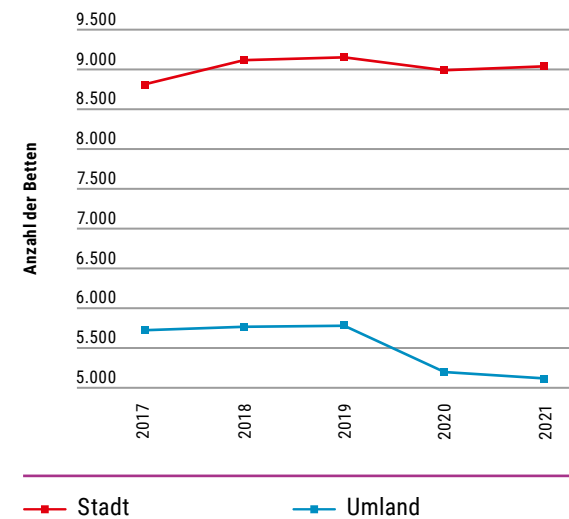


Entwicklung Hotelbetriebe 2017 bis 2021



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2022 (Jahresdurchschnittswerte, bezogen auf geöffnete Hotels, ohne Hotels garni)

Entwicklung der Bettenanzahl in Hotels 2017 bis 2021



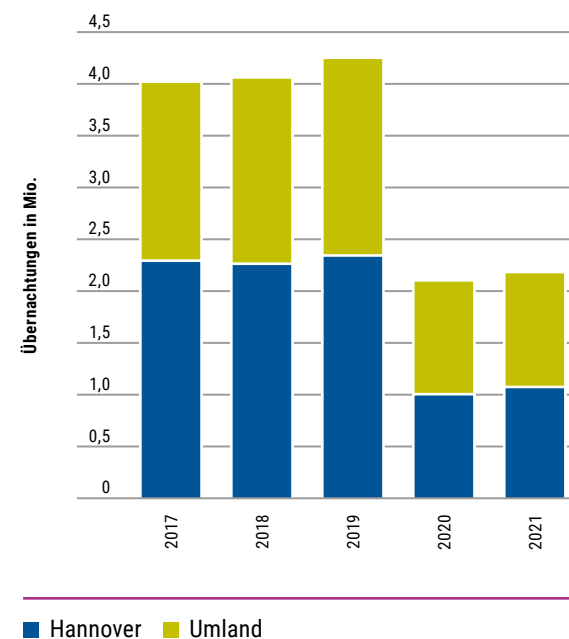
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2022 (Jahresdurchschnittswerte, bezogen auf geöffnete Hotels, ohne Hotels garni)

Eckdaten Hotelmarkt Hannover 2017 bis 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Hotels	43	45	45	40	38
Durchschnittliche Zimmerbelegung in %	64,8	63,6	65,7	26,7	27,1
Durchschnittlicher Zimmerpreis in €	101,60	104,50	103,40	81,60	71,70
RevPAR (Revenue per available room – Erlös pro verfügbares Zimmer) in €	65,10	66,40	67,90	21,80	19,40
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8
Betten in Hotels	8.806	9.118	9.154	8.989	9.039

Quelle: Werte für Stadt Hannover; Landesamt für Statistik Niedersachsen, Fairmas Performance-Kennzahlen Kettenhotellerie, 2022

Gästeübernachtungen in der Region Hannover



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2022, Tabelle Z7360151

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Hannovers Tourismus ist in den Jahren vor der Corona-Pandemie zuletzt deutlich gewachsen: Die Übernachtungszahlen lagen 2019 bei 4,25 Mio. Übernachtungen pro Jahr in Stadt und Umland. Insbesondere durch den Ausfall der großen Messen infolge der Pandemiebeschränkungen sind die Übernachtungen stark eingebrochen. 2020 fielen die Werte auf nur noch rund 2,1 Mio. Übernachtungen und legten 2021 nur leicht auf 2,2 Mio. zu. Zur Jahresmitte 2022 scheinen die Zahlen aber deutlich zu steigen. Im Monat Juni lag die Zahl der Übernachtungen sogar knapp oberhalb des Vor-Corona-Niveaus (im Vergleich zum Juni 2019), insgesamt wurden im ersten Halbjahr bereits über 1,5 Mio. Übernachtungen verzeichnet. Mit Blick auf das zu erwartende Pandemiegeschehen im Herbst 2022, die steigende Inflation, die stark ansteigenden Energiepreise und den ver-

haltenen Konsum ist eine Prognose für die zweite Jahreshälfte 2022 allerdings mit starken Unsicherheiten behaftet.

Die stark gesunkene Nachfrage führte 2021 zu einer durchschnittlichen Zimmerauslastung in Hannover von nur noch gut 27 %. Die durchschnittliche Zimmerrate lag 2021 bei niedrigen 71,70 Euro. Im Ergebnis lag der durchschnittliche Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) 2021 in Hannover bei nur noch 19,40 Euro (gegenüber 67,90 Euro im Jahr 2019).

Die wirtschaftliche Lage der Betriebe ist weiterhin mehr als angespannt, wobei bislang nur eines der größeren Häuser seinen Betrieb dauerhaft eingestellt hat. Viele Betriebe haben während der Pandemie ihre Kapazitäten heruntergefahren und bieten derzeit weniger Zimmer an. Ein Wiederaufleben von Geschäftsreisen, Messen und Events, ein Nachholen vieler privater Feiern und die Lockerung der pandemiebedingten Auflagen tragen allerdings dazu bei, dass sich die Buchungslage und damit die Auslastung langsam, aber stetig bessern.

Trotz aller Schwierigkeiten eröffneten allein in der Stadt Hannover seit Anfang 2020 acht Hotels mit insgesamt rund 1.250 Zimmern bzw. 2.375 Betten. Insgesamt stieg das Bettenangebot in Hotels der Stadt Hannover allerdings nicht an, die Zahl der im Jahresmittel angebotenen Betten sank 2021 im Vergleich zu 2019 sogar um 115 Betten auf rund 9.039 Betten.

Dies hängt auch damit zusammen, dass viele Hotelbetriebe während der Pandemie die Zahl der angebotenen Betten reduziert haben und noch nicht zu den alten Angebotskapazitäten zurückkehren.

Hotels zählten in den vergangenen Jahren auch in Hannover zu den verstärkt nachgefragten Anlageklassen. Die in Hannover und im Umland bereits angestoßenen, durchfinanzierten und betreibergesicherten Hotelprojekte sind während der Pandemie weiter vorangetrieben worden, aktuell führen aber auch die Unsicherheiten in Zusammenhang mit der Energiepreissteigerung, Inflation, dem Zinsanstieg und einer angespannten Situation in der Bauwirtschaft in Bezug auf Baustoffe und Fachkräfte zu erneuten Verzögerungen.

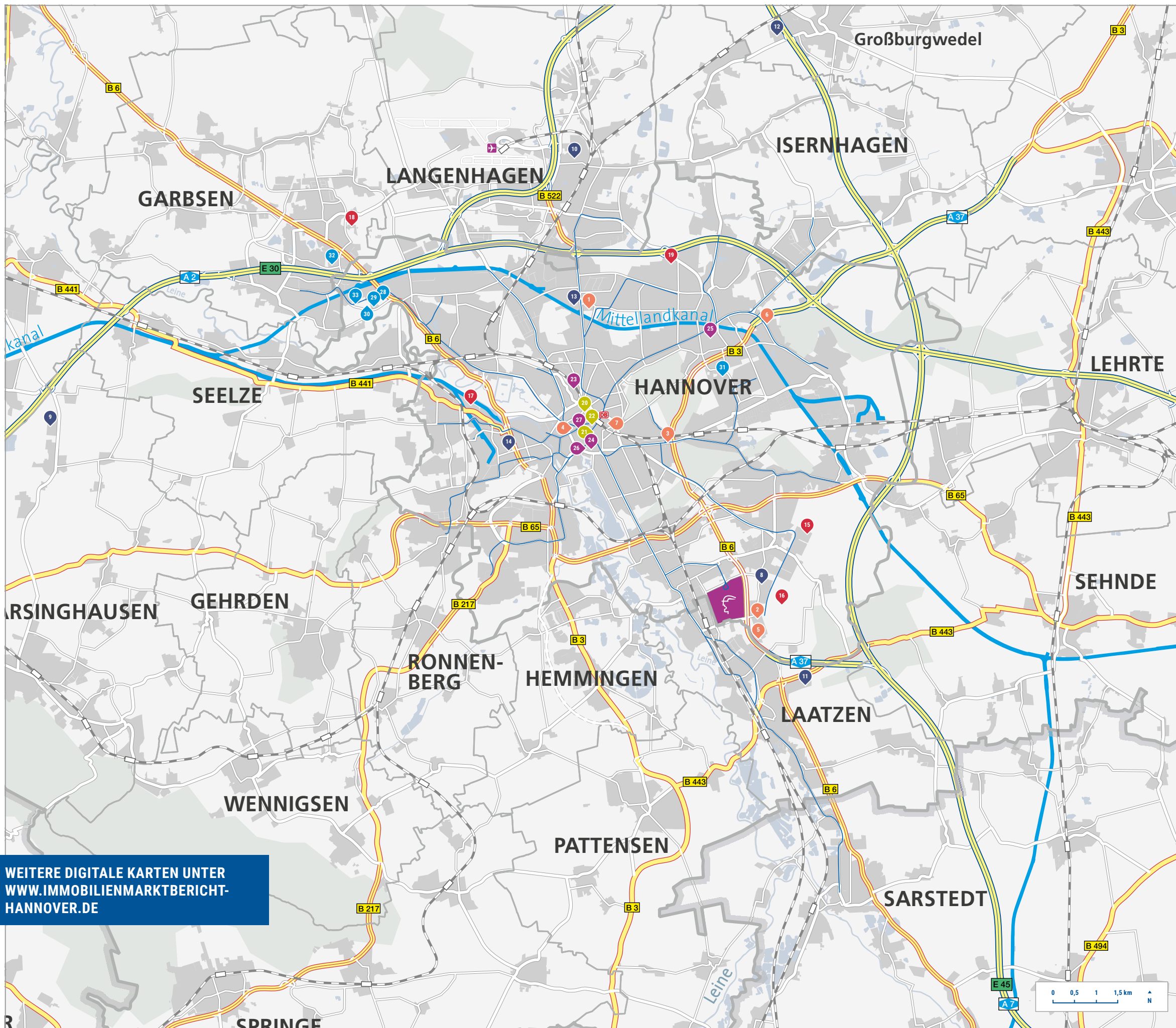
Acht bis zwölf Hotelprojekte für Stadt und Region Hannover stecken in den nächsten fünf Jahren in der Pipeline. Dies entspricht weiteren bis zu 1.400 Zimmern (bzw. rund 3.300 Betten). Die Zukunft für diese neuen Projekte ist für Betreiberinnen und Betreiber, Investorinnen und Investoren sowie Kapitalgeberinnen und Kapitalgeber jedoch immer noch schwer einzuschätzen. Es bleibt abzuwarten, ob alle Projekte verwirklicht werden.

2021 fanden in Hannover keine Hoteltransaktionen statt. Damit steht Hannover nicht allein – deutschlandweit liegt das Transaktionsvolumen im Hotelmarkt immer noch deutlich unter dem Vor-Corona-Niveau. Die 2019 erwartete zunehmende Dynamik im Markt ist damit weiterhin ausgesetzt. Anlegerinnen und Anleger werden diese Risikohöhen in ihre Investitionsbetrachtung einpreisen mit entsprechenden Folgen für die Renditen. Die Erwartungen der Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer in Bezug auf die Spitzenrendite Hotel für Hannover steigt dementsprechend auf 5,4 % an (plus 40 Basispunkte).



NYCE Hotel, Weidendam 2

TROTZ ALLER SCHWIERIGKEITEN ERÖFFNETEN SEIT 2020 ACHT HOTELS MIT 1.250 ZIMMERN.



IMMOBILIENSTANDORT HANNOVER: AUSGEWÄHLTE PROJEKTE

LEGENDE

Büro

- 1 ● City Gate Nord (2. BA)
- 2 ● Torhaus ExpoPark
- 3 ● Continental AG
- 4 ● enercity
- 5 ● CLOSE Chicago Lane Office Suites
- 6 ● H3ö Büroquartier
- 7 ● Track 16

Wissenschaft und Wirtschaft

- 28 ● Innovationszentrum Forvia
- 29 ● TECHNOLOGIE ZENTRUM
Science Area 30X
- 30 ● Taurus Technopark
- 31 ● Zentrum für Individualisierte
Infektionsmedizin (Centre for Individualised Infection Medicine, CiIM)
- 32 ● Erweiterungsflächen für Technologiepark am Campus Maschinenbau Garbsen
- 33 ● OPTICUM-Optics University Center and Campus

Logistik und Industrie

- 8 ● Verdion ExpoPark
- 9 ● Volkswagen Group Components
- 10 ● IndustrialQuarter Am Pferdemarkt
- 11 ● VGP Park
- 12 ● Rossmann
- 13 ● Panattoni City Dock Brink-Hafen
- 14 ● UnternehmerPark Altes Stahlwerk

Wohnen

- 15 ● ecovillage
- 16 ● Kronsberg-Süd
- 17 ● Wasserstadt Limmer
- 18 ● Berenbostel-Ost
- 19 ● Kastanienpark Bothfeld

Handel und Gastronomie

- 20 ● C&A (tlw. Umbau für REWE, dm-drogerie markt, Woolworth)
- 21 ● Galerie Luise
- 22 ● Galeria Kaufhof an der Marktkirche

Hotel

- 23 ● NYCE Hotel
- 24 ● Motel One
- 25 ● Zleep Hotel
- 26 ● Penta Hotel
- 27 ● Hotel am Steintor

- Fertigstellung 2022
- Im Bau/Baustart 2022
- In Planung ab 2022
- ✈ Flughafen
- Messegelände
- DB Hauptbahnhof/Fernverkehr
- Stadtbahn
- S-Bahn
- Stadtgrenze

WEITERE DIGITALE KARTEN UNTER
WWW.IMMOBILIENMARKTBERICHT-
HANNOVER.DE

IMPRESSUM

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
HENSCHERL 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. Beschäftigungsförderung
S-Gewerbeimmobilienvermittlung
STRABAG Real Estate GmbH

unter Mitwirkung der bulwiengesa AG

Text Hilmar Engel, Wirtschaftsförderung

Redaktion Sylvia König-Hapke, Stabsstelle Marketing

Gestaltung neuwaerts GmbH

Druck Jevtovic GbR

Ausgabe 9/22/3

Stand 9/2022

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten

Bildverzeichnis Seite 3: Christian Wyrwa
Titel, Seiten 4, 6, 8, 12, 15, 16, 23, 27: Olaf Mahlstedt
Seite 20: Vorentwurf: Landeshauptstadt Hannover,
Baudezernat, Stadtgestalter Thomas Göbel-Groß
Visualisierung: David Willner Visualisierung, Potsdam
Seite 25: Frank Aussieker



Region Hannover

Landeshauptstadt



Hannover

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

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