

HANNOVER



Ausgabe September 2023

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2023

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

INHALT

VORWORT	3
INVESTMENTMARKT	4
BÜROIMMOBILIENMARKT	8
LOGISTIKIMMOBILIENMARKT	14
WOHNIMMOBILIENMARKT	18
EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT	26
HOTELIMMOBILIENMARKT	30
IMPRESSUM	34

KARTEN UND AKTUELLE PROJEKTE UNTER
WWW.IMMOBILIENMARKTBERICHT-HANNOVER.DE



FÜR VIELE DER GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN IN HANNOVER IST DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT GESTALTERIN UND PARTNERIN

Titel: GUNDwerk, Hannover

DER IMMOBILIENMARKT IN DER REGION HANNOVER



Liebe Leser*innen,

2022 konnte sich der regionale Immobilienmarkt teilweise erholen.

Zurückhaltender als erwartet ins Jahr 2022 gestartet, konnten vor allem die Teilmärkte Büro und Logistik im zweiten Halbjahr sehr gute Umsätze erzielen. Dennoch ist die Freude 2023 getrübt. Die wirtschaftlichen und makropolitischen Herausforderungen lauten weiterhin: Inflation, steigende Zinsen, gestiegene Energie- und Baustoffkosten, teils immer noch brüchige Lieferketten, dazu eine nachlassende Konjunktur in Deutschland.

Diese Faktoren bremsen die Akteur*innen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite in ihren Investitionsentscheidungen deutlich, vor allem werden zu wenig neue Wohnungen gebaut. Die Trends im ersten Halbjahr 2023 deuten stärkere Um- und Einbrüche am Immobilienmarkt an. Trotz aller Unsicherheiten: Wir fokussieren uns als Standort gemeinsam mit der regionalen Immobilienwirtschaft seit vielen Jahren sehr erfolgreich auf unsere Stärken. Hannover konnte auch deshalb seine Position als bedeutender Immobilienstandort in Deutschland ausbauen und festigen.

Für die großen Herausforderungen in Hannover ist die Immobilienwirtschaft wichtige Partnerin und Gestalterin. Ohne eine aktive Mitwirkung der Immobilienwirtschaft sind etwa die Klimaziele nicht zu erreichen. Zuverlässige Partner*innen des Berichts sind in diesem Jahr 31 Immobilienunternehmen, die gemeinsam mit der Landeshauptstadt und der Region Hannover sowie mit Unterstützung durch die bulwiengesa AG seit 20 Jahren den Immobilienmarktbericht erarbeiten. Die aktuellen Entwicklungen auf dem hannoverschen Immobilienmarkt werden auf Basis verlässlich recherchierter Daten und Einschätzungen regional tätiger Expert*innen verschiedenster Unternehmen und Institutionen eingeordnet und bewertet.

Der Immobilienmarktbericht bezeugt einmal mehr die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit der hannoverschen Immobilienwirtschaft und das gemeinsame Streben nach Markttransparenz – auch und gerade in schwierigen Zeiten.

Ulf-Birger Franz
Dezernent für Wirtschaft, Verkehr und Bildung
Region Hannover

Anja Ritschel
Wirtschafts- und Umweltdezernentin
Landeshauptstadt Hannover



INVEST- MENT- MARKT



**KRISEN HINTERLASSEN
DEUTLICH IHRE SPUREN:
KAUF- UND VERKAUFSSEITE
VERHALTEN SICH ABWARTEND.**

Investmentmarkt stabilisiert sich auf niedrigem Vorjahresniveau

› Die Region Hannover ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit hoher Lebensqualität. 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 535.000 Beschäftigten machen Hannover zum bedeutendsten Wirtschaftsraum Niedersachsens. Der Arbeitsmarkt hat in den letzten zehn Jahren eine positive Entwicklung genommen, die Bevölkerungszahlen steigen seit vielen Jahren und die Region nimmt eine

Spitzenposition im Bereich von Ausbildung und Studium ein.

› Die Entwicklung der regionalen Wirtschaft ist trotz der Herausforderungen in den letzten drei Jahren – der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Wirtschaftskrise, den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, Inflation und gestiegenen Energiepreisen – grundsätzlich positiv. Das dynamische Wachstum hat sich bislang nur verlangsamt, ist aber nicht gestoppt.

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Die positive Entwicklung über die letzte Dekade hinweg hat 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 sowie internationale Investor*innen an, die in werthaltige Standorte investieren wollen.

Investmentmarktumfeld wandelt sich einschneidend

Der außergewöhnlich lange Aufschwung am deutschen Investmentmarkt brachte seit 2010 sinkende Renditen und auch am Standort Hannover steigende Investmentvolumen mit sich. Er ist allerdings im Laufe der letzten zwei Jahre deutlich gebremst worden. Die Zinswende und damit einhergehende Korrekturen an den Immobilienmärkten haben sich überraschend deutlich vollzogen und ausgewirkt. Das Investmentmarktumfeld hat sich innerhalb weniger Monate einschneidend gewandelt. Anpassungsprozesse und damit verbundene Unsicherheiten sorgten zuletzt flächendeckend für geringere Aktivität und ein allgemeines Abwarten am Investmentmarkt.

Die aktuellen Renditeerwartungen für das laufende Jahr spiegeln deshalb eher die Angebotsseite wider, als dass sie sich auf die tatsächlich vollzogenen Transaktionen beziehen. Aktuell sind viele Verkäufer*innen nicht bereit, zu den aufgerufenen Renditen bzw. Vervielfachern zu veräußern. Sie halten ihre Objekte teils zurück in Erwartung

einer Stabilisierung der Preise und der Entwicklungen. Solange sich diese Lücke nicht schließt, werden perspektivisch nur wenige Transaktionen erfolgreich abgeschlossen.

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.

Investmentjahr 2022 überraschend stabil im Vergleich zum Vorjahr

Trotz aller Widrigkeiten ist das Investmentjahr 2022 in Hannover aus Sicht der regionalen Immobilienwirtschaft vor dem Hintergrund der globalen, politischen und wirtschaftlichen Ereignisse noch vergleichsweise stabil verlaufen.

Ohne Off-Market-Deals ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Investitionsvolumen von gut 540 Mio. Euro für Gewerbeimmobilien in der Region Hannover. Dieser Wert liegt zwar

rund 215 Mio. Euro unterhalb des Durchschnittswertes der vergangenen fünf Jahre, gleichzeitig übertrifft er aber trotz Inflation und plötzlichem Zinsanstieg den Wert aus dem krisengebeutelten Jahr 2021. Bemerkenswert ist, dass fast die Hälfte der Investments in der zweiten Jahreshälfte und damit inmitten eines weitgehenden Marktstillstandes erfolgten. Ein Umstand, der das Vertrauen der Investor*innen in die Region Hannover als krisenresilienten Standort trotz aller Widrigkeiten deutlich unterstreicht und sich auch zu Anfang des Jahres 2023 belegen lässt. Zum Ende des zweiten Quartals 2023 konnten in der Region Hannover bereits Abschlüsse mit einem gesicherten Gesamtvolumen von etwa 270 Mio. Euro verzeichnet werden.

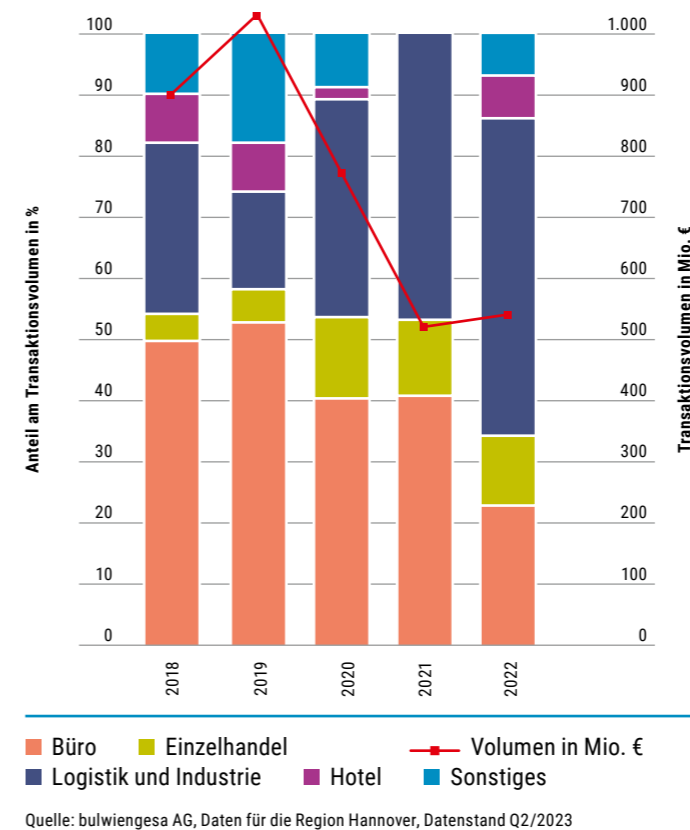
Logistik- und Produktionsimmobilien prägen Marktgeschehen

Dieses Zwischenergebnis stellt angesichts der skizzierten Unsicherheit im Markt und des deutschlandweit deutlich zurückhaltenden Investmentgeschehens einen sehr guten Zwischenstand dar. Es dominiert, wie in den beiden Vorjahren, der Teilmarkt der Logistik- und Produktionsimmobilien das Transaktionsgeschehen. Trotz gutem Start zu Jahresbeginn gibt es derzeit wenige laufende und neu begonnene Verkaufsprozesse, so dass das Transaktionsvolumen zum Jahresende voraussichtlich wieder vergleichsweise niedrig ausfallen wird.

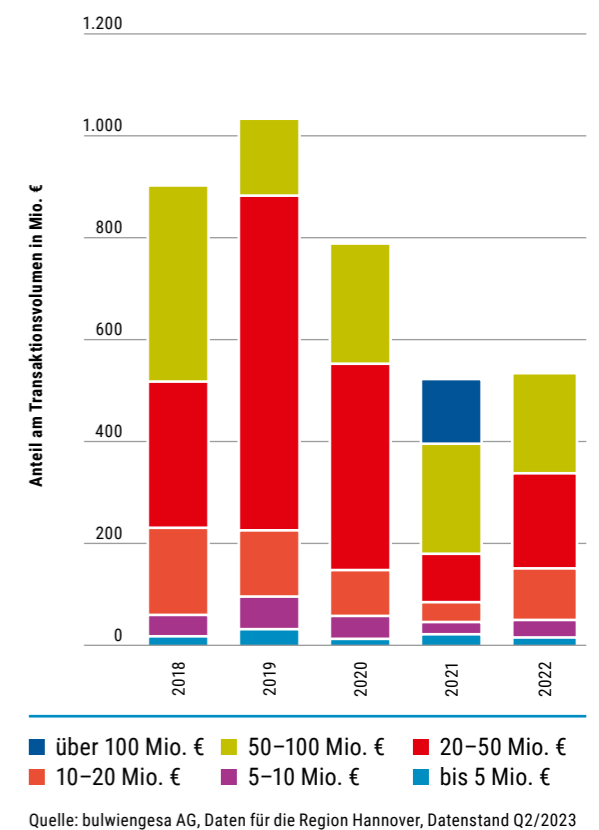


540 MIO. EURO INVESTMENTUMSATZ IM JAHR 2022: DAS INVESTMENTVOLUMEN STABILISIERT SICH AUF NIEDRIGEM NIVEAU.

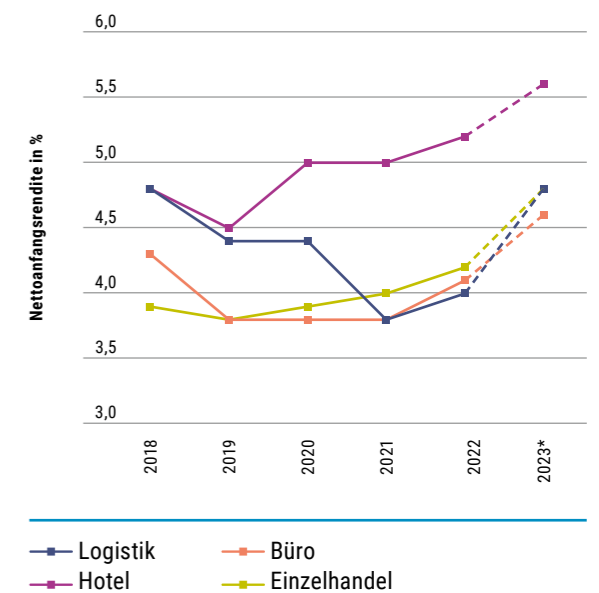
Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt Verteilung über Teilmärkte 2018 bis 2022



Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt Verteilung über Größenklassen 2018 bis 2022



Nettoanfangsrenditen in Spitzenlagen 2018 bis 2023 gewerblicher Immobilienmarkt Hannover





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 2022 in qm MF-G	165.000
Stadt Hannover	155.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	10.000
Büroflächenumsatz 1. Halbjahr 2023 in qm MF-G	35.000
Stadt Hannover	30.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	5.000
Leerstand 2023 in qm MF-G	265.000
Stadt Hannover	225.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	40.000
Leerstandsquote 2023	5,2 %
Stadt Hannover	4,7 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	8,0 %
Spitzenmiete 2023 in €/qm MF-G	
City	19,00
Cityrand	16,90
Durchschnittsmiete 2023 in €/qm MF-G	
City	15,10
Cityrand	13,30
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2023	4,6 %

Quelle: bulwiengesag AG; Erhebungen der Region Hannover;
Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q2/2023

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



**Leerstandsquote und
Spitzenmieten steigen**

Der Büroflächenumsatz lag Ende 2022 bei rund 165.000 qm. In den letzten fünf Jahren (2018 bis 2022) sind rund 235.000 qm Bürofläche neu gebaut und weitere 70.000 qm grundsaniert worden. Die Projektentwicklungsliste ist weiterhin sehr gut gefüllt: Bis 2026 könnten perspektivisch rund 350.000 qm (davon rund 85.000 qm durch Sanierung) hinzukommen, allein in diesem Jahr rund 120.000 qm. Dennoch ist die Stimmung derzeit verhalten und eher abwartend.

MARKTSTIMMUNG:
COMEBACK ENDE 2022,
AKTUELL ABWARTENDE
HALTUNG BEI
INVESTOR*INNEN
UND NUTZER*INNEN

BÜRO- IMMOBILIEN- MARKT

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Investitions- und Standortentscheidungen wurden im ersten Halbjahr 2022 weitaus zögerlicher getroffen, sowohl beim Angebot als auch bei der Nachfrage. Verantwortlich ist das von Krisen geprägte Umfeld. Allerdings zogen die Umsätze im zweiten Halbjahr stärker an als erwartet, vermutlich getrieben von den Nachholeffekten aus den schwachen Vorjahren und in der Erwartung höherer Preise in den kommenden Monaten. Seit Anfang 2023 ist wiederum eine deutliche Beruhigung und ein Abwarten am Markt zu beobachten.

Jahresbilanz des Büroimmobilienmarkts mit deutlichem Plus

Vor diesem Hintergrund weist die Jahresbilanz des **Büroimmobilienmarkts** für 2022 ein deutliches Plus gegenüber dem Jahr 2021 aus. Der Büroflächenumsatz lag Ende 2022 bei rund 165.000 qm. Das entspricht einem Plus von etwa 22 % (plus 30.000 qm). Die **Flächenumsätze** liegen damit wieder genau im fünfjährigen Mittel (2018 bis 2022) und knüpfen an die umsatzstarken Jahre 2018 und 2019 (vor Corona) an.

Nach dem unerwartet dynamischen Jahresendspurt 2022 ging es im ersten Halbjahr 2023 deutlich ruhiger zu, die Umsätze im Büromarkt Hannover (mit Umland) lagen zur Jahresmitte erst bei rund 35.000 qm.

Anstieg der Leerstandsquote erwartet, Spitzenmieten steigen

Die **Leerstandsquote** stabilisierte sich Ende 2022 nach einem kräftigen Plus (von 3,3 % 2020 auf 4,1 % in 2021) Ende 2022 bei 4,2 % in der Stadt Hannover. Im Laufe des Jahres 2023 wird allerdings ein weiterer Anstieg der Leerstandsquote auf 4,7 % erwartet.

Bis Ende 2022 stieg die **Spitzenmiete in der City** auf 18,80 Euro pro qm – ein Plus von 80 Cent. Im Laufe des Jahres 2023 sind weitere Mietpreissteigerungen möglich, die Marktteilnehmer*innen erwarten eine Spitzenmiete von mindestens 19 Euro.

Die Spitzenmieten haben sich in den letzten Jahren in allen Lagen sehr positiv entwickelt. Im ersten Halbjahr 2022 gerieten sie am **Cityrand und an den Ausfallstraßen** aber leicht unter Druck, konnten sich jedoch zum Jahresende auf höherem Niveau bei 16,50 Euro pro qm (plus 50 Cent) stabilisieren. Bemerkenswert ist vor allem ein Sprung bei den **Durchschnittsmieten**. Sowohl in der City als auch am Cityrand und den Ausfallstraßen stiegen die Durchschnittsmieten 2022 um rund 2 Euro pro qm an. Es bleibt abzuwarten, ob es sich um kurzzeitige Sondereffekte handelt oder ob sich das Niveau festigen kann.

Ansprüche an Qualität der Flächen steigen

Dass die Mieten insgesamt anziehen, erklärt sich auch durch die Entwicklung und Fertigstellung zeitgemäßer Immobilien über alle Lagen hinweg. Zahlreiche Nutzer*innen, unter ihnen viele große Unternehmen, fragen höherwertige Flächen und attraktivere Lagen nach und verbinden dies oftmals mit einer Verkleinerung der vormals benötigten Flächen. Die Optimierung der Flächenbedarfe durch New-Work-Ansätze und verstärkt mobiles Arbeiten zuhause oder aus Coworking Spaces heraus befördern diese Entwicklung. Dass häufig im Moment vor allem Neubauflächen über Nachhaltigkeitszertifizierungen verfügen, dürfte diesen Trend ebenfalls begünstigen. Die Marktchancen für ältere Bestandsimmobilien verschlechtern sich demgegenüber, hier sind längst nicht mehr überall die im Bericht ausgewiesenen Durchschnittsmieten erzielbar.

Investor*innen bleiben abwartend

Im Büromarkt wurden im vergangenen Jahr deutlich weniger Transaktionen verzeichnet, das Investmentvolumen ging abermals kräftig auf nur noch rund 125 Mio. Euro zurück. Langfristig vermietete Immobilien in nachgefragten Lagen stehen zwar grundsätzlich hoch in der Gunst der Investor*innen. Daneben vergrößert sich perspektivisch aber auch das Angebot an Bestandsimmobilien, in die tiefgreifend eingegriffen werden muss, um sie zeitgemäß weiter zu entwickeln. Käufer*innen und Verkäufer*innen liegen auch wegen dieser Angebotsspreizung hinsichtlich der Preiserwartungen weit auseinander. Die als realisierbar eingeschätzte **Spitzenrendite** wird von den Marktteilnehmer*innen mittlerweile bei 4,6 % gesehen. Wenige laufende und neu begonnene Verkaufsprozesse werden wohl auch im laufenden Jahr dazu führen, dass das Transaktionsvolumen niedrig ausfallen wird.



Continental Hauptverwaltung, Hannover

Industrie- und Handelskammer, Hannover



Marktumfeld bleibt herausfordernd

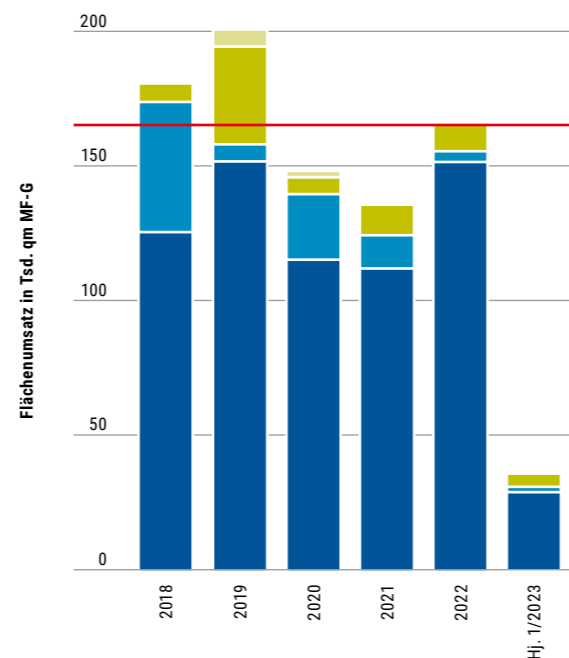
Das Marktumfeld bleibt für alle Akteur*innen herausfordernd. Viele Bestandsflächen müssen angesichts deutlich gestiegener Ausbauskosten angefasst werden, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Flächen älteren und niedrigen Standards, insbesondere in wenig attraktiven Lagen, leiden unter steigenden Leerständen. Auf der anderen Seite werden Nutzer*innen von steigenden Mieten und Nebenkosten belastet, während für sie teilweise noch unklar ist, wie sich zukünftig ihr individueller Büroflächenbedarf entwickelt. Die Marktteilnehmer*innen registrieren aktuell auch eine erhöhte Aktivität von Unternehmen, die die eigenen Flächen zur Untermiete anbieten.

Hohes Flächenfertigstellungsvolumen

Nicht nur die Zunahme an Flächen zur Untervermietung dürfte bis Ende des Jahres dafür sorgen, dass sich der Leerstand am hannoverschen Markt perspektivisch nicht abbaut. Aktuell und über die nächsten zwei bis drei Jahre werden viele Projekte fertig gestellt. Das hilft, den Nachfrageüberhang an modernen und zeitgemäßen Flächen abzubauen, wird aber unter Umständen auch dafür sorgen, dass das Büroflächenangebot schneller als die Nachfrage wächst und der Leerstand sich auf dem aktuellen Niveau stabilisiert bzw. weiter leicht ansteigt.

Das dürfte die Verhandlungsposition der Mieter*innen auf Sicht stärken. Die Marktteilnehmer*innen in Hannover sehen, dass häufiger Incentives gewährt werden, im Gegenzug aber auch eine möglichst langfristige Bindung in den Mietverträgen angestrebt wird.

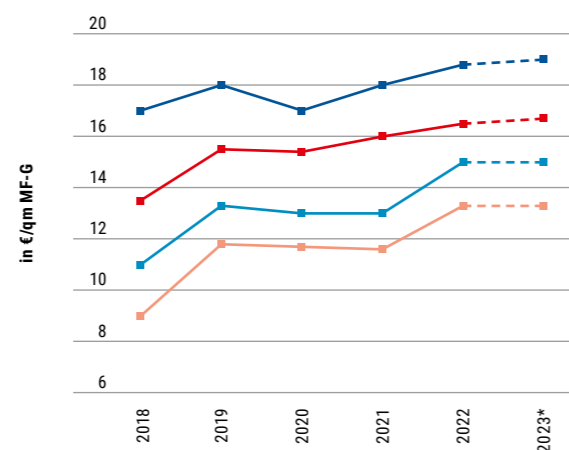
Büroflächenumsatz 2018 bis 2022



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

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q2/2023

Büromieten 2018 bis 2023

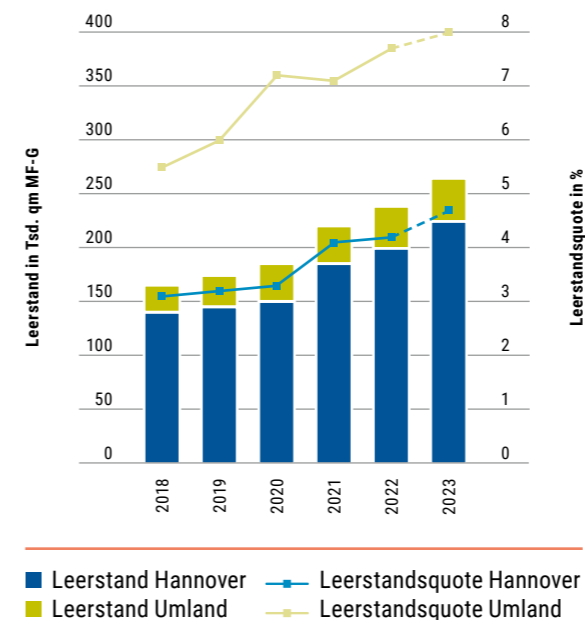


— Spitzenmiete City — Durchschnittsmiete City
 — Spitzenmiete Cityrand — Durchschnittsmiete Cityrand

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q2/2023

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen

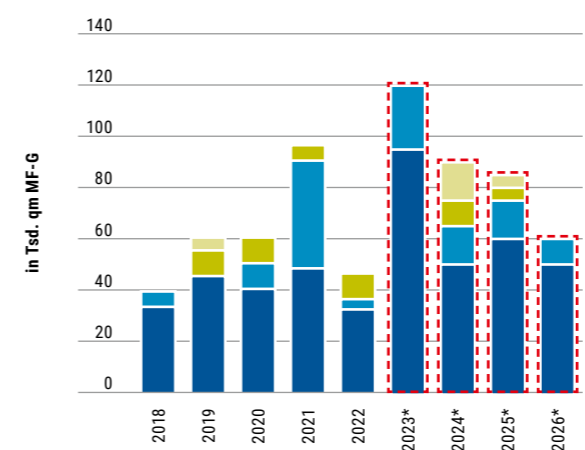
Büroflächenleerstand 2018 bis 2023



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

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q2/2023

Fertigstellungen 2018 bis 2026



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

Quelle: auf Basis der Frühjahrsprognose der bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover, Datenstand Q2/2023

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen



MARKTUMFELD BLEIBT HERAUSFORDERND: VERHALTENER START INS ERSTE HALBJAHR 2023

LOGISTIK- IMMOBILIEN- MARKT

Logistik und Produktion

Logistikflächenbestand 2023 in qm	4,0 Mio.
davon investmentfähiger Flächenbestand (nach 01/2014 errichtet)	1,3 Mio.
Logistikflächenumsatz 2022 in qm	420.000
davon Vermietungen	355.000
davon Eigennutzungen	65.000
Logistikflächenumsatz 1. Halbjahr 2023 in qm	135.000
davon Vermietungen	125.000
davon Eigennutzungen	10.000
Mieten in Spitzenlagen 2023	
Spitzenmiete in €/qm	6,20
Durchschnittsmiete in €/qm	4,90
Nettoanfangsrendite	
Logistikzentren in Spitzenlagen 2023	4,8 %

Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover.

Quelle: bulwienges AG; Erhebungen der Region Hannover; der Flächenbestand ist eine Fortschreibung auf Basis von Bestandserhebungen aus Q4/2022, Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q2/2023, und eigenen Berechnungen.

Anhaltend hohe Nachfrage, Spitzenmieten steigen

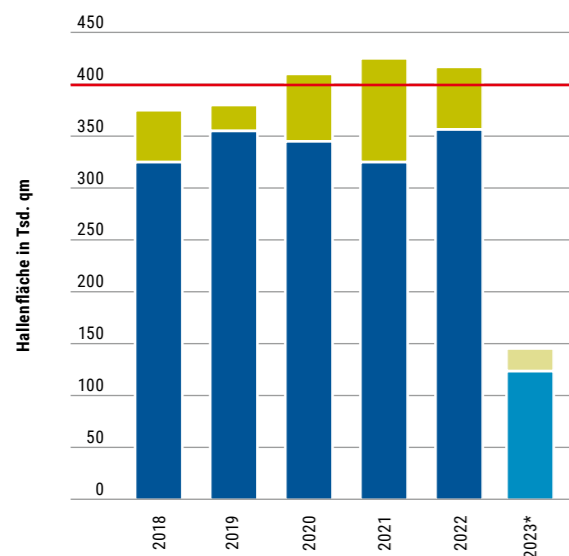
Die Region Hannover nimmt unter den deutschen Logistikregionen eine zentrale Rolle als nationale und europäische Logistikdrehscheibe ein und ist ein wichtiger Hafenhinterlandstandort für die Seehäfen in Norddeutschland. Vor allem Handels- und Industrieunternehmen treten als Nachfragende für Industrie- und Logistikimmobilien auf.

Nachgelagert haben sich viele Kontraktlogistikfirmen, Kurier-, Express- und Paketdienstleistungen 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.



MARKTSTIMMUNG: ANHALTEND HOHE MARKTAKTIVITÄT

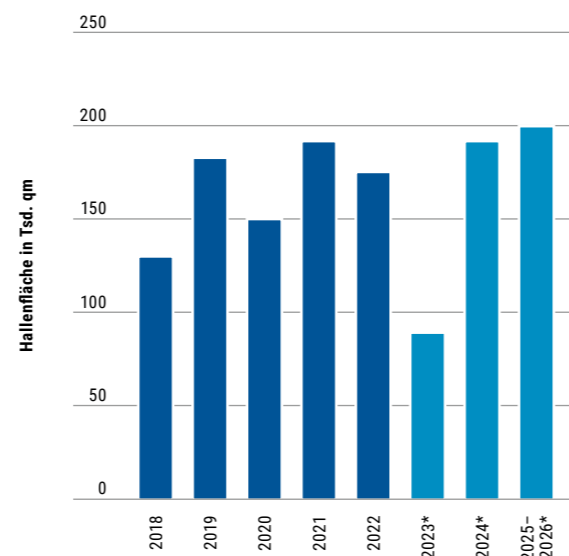
Flächenumsätze Logistik/Produktion in der Region Hannover 2018 bis 2023



■ Vermietung ■ Eigennutzung
— Durchschnitt 2018 bis 2022

Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q2/2023

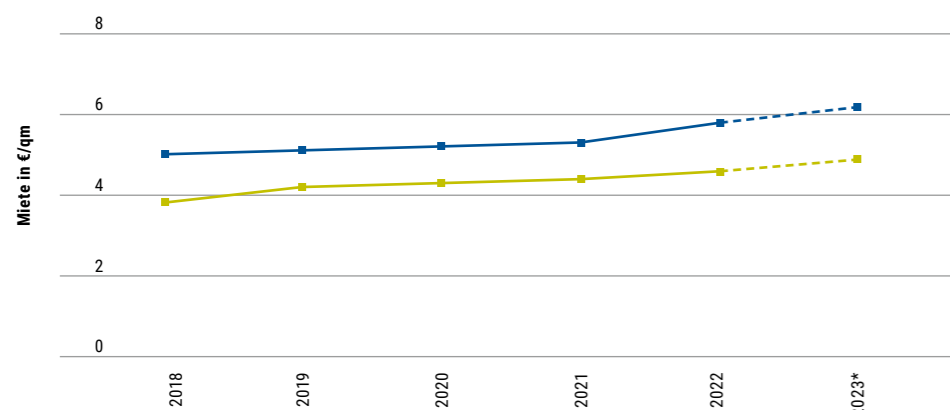
Fertigstellungen Logistik/Produktion in der Region Hannover 2018 bis 2026



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover, Datenstand Q2/2023

* Prognosewerte auf Basis der derzeit bekannten Projektierungen

Mieten für Logistik- und Lagerflächen 2018 bis 2023



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

Quelle: bulwiengesa AG

* Realisierbare Mieten auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q2/2023

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Seit einigen Jahren beobachten die Marktteilnehmer*innen, 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. Diese solide und hohe Nachfrage trifft auf ein grundsätzlich marktgerechtes Angebot an neuwertigen Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen. In den letzten fünf Jahren (2018 bis 2022) wurden rund 820.000 qm Hallenfläche für Logistik und Produktion in der Region Hannover fertig gestellt. Die für die Jahre 2023 bis 2026 geplanten oder bereits bekannten Projekte summieren sich auf rund 480.000 qm Hallenfläche. Allerdings unterliegt die aktuelle Projektpipeline mit Blick auf das von Polykrisen geprägte Umfeld einer höheren Unsicherheit, auch bereits breit kommunizierte Projekte sind mit Verzögerungen konfrontiert und verschieben sich teilweise in Folgejahre.

Hallenflächenumsätze 2022 auf Höchststand – Spitzenmieten steigen

Die Branche hat mehrere hochdynamische Jahre hinter sich, die **Hallenflächenumsätze** lagen Ende 2022 mit 420.000 qm auf einem Höchststand. Das entspricht einem Plus von rund 6 % bzw. 25.000 qm. Die **Spitzenmieten** stiegen bis Ende 2022 mit 5,80 Euro pro qm deutlich an (plus 50 Cent), im Laufe des Jahres 2023 werden bis zu 6,20 Euro pro qm als realisierbar eingeschätzt. Je nach Ausstattungsgrad und Lage können Einzelobjekte sogar noch deutlich höhere Mieten erzielen.

Lieferketten krisenfester gestalten – steigende Nachfrage nach Hallenflächen

Die Herausforderungen an **Logistikwirtschaft und Industrie** sind in den vergangenen drei Jahren weiter gestiegen. Trends wie die Rückkehr zur Lagerhaltung aufgrund gestörter Lieferketten, die Rückverlagerung (Re- und Near-Shoring) von Produktionsanlagen nach Deutschland bzw. ins benachbarte europäische Ausland und der aktuell schwächelnde,

perspektivisch aber weiter wachsende Onlinehandel erhöhen den Bedarf an modernen Logistik- und Produktionsflächen. Energiewende, Digitalisierung und die wachsende Bedeutung von Elektromobilität für die Automobilwirtschaft treiben Umstrukturierungen voran, von denen der Markt für Logistik und Produktionsimmobilien grundsätzlich profitiert. Die Folgen: Die erhöhte Nachfrage nach Hallenflächen und die starke Auslastung der logistischen Infrastrukturen im Bereich der Kurier-, Express- und Paketdienste halten unverändert an.

Logistik- und Produktionsimmobilien sind nachgefragt, Angebot verknappt sich

Die Marktteilnehmer*innen bewerten das Jahr 2023 grundsätzlich positiv: Der **Leerstand** ist so gering wie seit Jahren nicht mehr. Die Vermietungschancen werden ausnahmslos als gut bis sehr gut eingeschätzt. Aber: Marktbestimmend bleibt das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage.

Weil Hallenflächen fehlten, konnte sich die anhaltend hohe Nachfrage nicht in entsprechenden Flächenumsätzen niederschlagen. In der Region Hannover wurden im ersten Halbjahr 2023 nur knapp 100.000 qm Hallenflächenumsätze registriert. Die spürbar steigenden Mietpreise und mangelnde Alternativen sorgen zudem dafür, dass Nutzer*innen verstärkt auslaufende Mietverträge möglichst verlängern, was für weniger Bewegung im Markt sorgt.

Es bleibt auch abzuwarten, inwieweit Logistik- und Industrieunternehmen konkret unter Inflation, Energiekrise und Konjunkturdelle leiden und ob es dadurch zum Rückgang der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt kommt.

Die Region Hannover ist 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 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, lauter werden. Kommunen und Unternehmen werden sich noch stärker auf eine Revitalisierung im Bestand und vorgenutzte gewerbliche Standorte fokussieren.



REGION HANNOVER IST STARKER UND RESILIENTER STANDORT FÜR LOGISTIK UND PRODUKTION.

WOHN- IMMOBILIEN- MARKT



Wohnen

Mieten 2023

Neubau, Spitzenmiete in €/qm	16,90
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	13,40
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	13,80
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 Q2/2023

Rückgang bei den Mieten und Kaufpreisen zu beobachten, Risiko steigt

Regionale Unternehmen und vor allem die Nachfrage von privaten Haushalten prägen den Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover. Die Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen hatte in den letzten Jahren grundsätzlich zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt über alle Angebotssegmente und Preisklassen hinweg geführt.



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

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Spürbare Zurückhaltung bei Kaufnachfrage

Die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt sind in den letzten zwölf Monaten gesunken. Die Dynamik der letzten Jahre bei Mieten, Renditen und Kaufpreisen ist aktuell ausgesetzt, es ist eine mehr oder weniger starke Abkühlung von Teilen des Marktes zu erwarten. 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 Rendite.

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 ersten Halbjahres 2023 mehr als deutlich reduziert hat.

Merkmale einer Trendwende sind im Moment vor allem auf dem Markt für gebrauchte Immobilien ablesbar. Die geschilderten Effekte verursachen einen stark spürbaren Rückgang der Kaufnachfrage, vor allem die Preise im Bestand haben als Erstes mit Rückgängen reagiert. In der Region gingen bspw. im Vergleich des ersten Quartals 2023 zum Vorjahresquartal 2022 die Preise für Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen im Mittel um 10 % zurück, für Ein- und Zweifamilienhäuser um etwa 14 %. Insbesondere das Angebot von Wohnungen ist in der Landeshauptstadt aber weiterhin knapp und dämpft die Preise stärker als im Umland. Die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen

gaben in der Stadt Hannover im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 14 % nach, Doppel- und Reihenhäuser waren rund 11 % günstiger, Ein- und Zweifamilienhäuser 18 %*.

Diese beispielhaften Beobachtungen bei den gebrauchten Immobilien lassen sich aus Sicht der Marktteilnehmer*innen im Moment nur bedingt direkt auf die im Immobilienmarktbericht dargestellte Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Neubau und in den guten Lagen im Bestand übertragen. Aber auch hier erwarten die Marktteilnehmer*innen im Laufe des Jahres erste Rückgänge bei den Kaufpreisen im Neubau um etwa 3 %.

Die schwierig einzuschätzende Situation im Wohnimmobilienmarkt lässt sich vor allem beim Blick auf die sogenannten Vervielfacher erfassen, die als wichtiger Indikator auf dem stark professionalisierten und für Investor*innen relevanten Markt für Mehrfamilienhäuser herangezogen werden. Aus Sicht der Marktteilnehmer*innen ist der Handel mit diesen Immobilien Mitte 2023 im Prinzip zum Erliegen gekommen, die Angebotspreise und damit die Vervielfacher sind mit Blick auf die wenigen wahrnehmbaren bzw. durchgeführten Transaktionen um bis zu ein Drittel zurückgegangen, teilweise auch in Erwartung strengerer Anforderungen an die Energieeffizienz vor allem der Bestandsobjekte nach Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes bzw. der Maßgaben der EU-Taxonomie. Die für 2023 im Immobilienmarktbericht prognostizierten Vervielfacher drücken aus Sicht der Marktteilnehmer*innen derzeit vor allem die Verhandlungsposition der Käufer*innen aus, während die Verkäufer*innen abwartend verharren. Der Prozess der Preisfindung vor allem im Bereich der Neubauimmobilien ist noch nicht abgeschlossen. Die Darstellung von Referenzwerten mit Blick auf das geringe Transaktionsgeschehen und die Entwicklung

* Quelle: LBS Nord

Kronsrode Mitte, Baufeld 1.2, Hannover





der realisierbaren Mieten kann aktuell nur als erste Trendeinschätzung im laufenden Jahr 2023 gesehen werden.

Energiekosten bzw. -anforderungen erhöhen den Druck für Mieter*innen und Vermieter*innen zusätzlich

Der Mietmarkt gerät zunehmend stärker unter Druck, auch weil potenzielle Käufer*innen in der aktuellen Situation als Mieter*innen im angespannten Markt verbleiben und die Nachfrage zusätzlich erhöhen. Die Marktteilnehmer*innen erwarten mit Blick auf die im Immobilienmarktbericht dargestellten Mietpreisentwicklungen sowohl im Neubau als auch im Bestand in den guten Lagen deshalb weiterhin steigende Mieten, in der Spitze von bis zu 16,90 Euro pro qm im Neubau bzw. 13,80 Euro pro qm bei der Wiedervermietung im Spitzenpreissegment.*

Aufgrund der enormen Nachfrage nach Sanierungen und von steigenden Baustoffkosten ist kurzfristig in der Breite keine Entlastung für die Mieter*innen über günstigere Energiekosten (nach Sanierungen im Bestand) erkennbar. Zudem sind Eigentümer*innen aktuell verunsichert mit Blick auf die Sanierung von Bestandsgebäuden und warten die Diskussionen rund um die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes zunächst ab, auch wenn bei einer energetischen Sanierung Mietsteigerungen möglich werden.

Bei den laufenden und bereits lange geplanten Projekten sind die beschriebenen Effekte teilweise noch nicht in aller Schärfe zu erkennen. Diese sind meist bereits im Bau; die Finanzierungen der Investor*innen

* Zur Einordnung der im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Mieten für Spitzenlagen: Der aktuelle Mietspiegel für die Stadt Hannover weist 2021 in der Breite für gute Wohnlagen und neue bzw. neuwertige Wohnungen (ab Baujahr 2010) mit mehr als 85 qm Wohnfläche eine Mietenspanne von 10,16 bis 14,19 Euro Kaltmiete pro qm aus. Eine Aktualisierung des Mietspiegels erfolgt erst Anfang 2024. Weitere Informationen und differenziertere Auswertungen für unterschiedliche Baualtersklassen, Größen und Lagen für alle 21 regionsangehörigen Kommunen finden sich unter www.hannover.de/mietspiegel.

sind teilweise noch zu alten Konditionen gesichert. Aber u. a. gestiegene Baustoffkosten, brüchige Lieferketten und Fachkräftemangel führen dazu, dass neue Projekte und in Teilen die Entwicklung von weiteren Bauabschnitten bereits geplanter Baugebiete sich vorerst verzögern. Im Ergebnis fehlen perspektivisch dringend benötigte Wohnungen, was den Druck im Mietmarkt zusätzlich erhöht.

Skepsis über die weitere Entwicklung

Die Unsicherheit wegen der vielen und sich teilweise gegenseitig verstärkenden Effekte ist auf Angebots- und Nachfrageseite groß. Weil aber in der Stadt viele große Wohnbauprojekte angeschoben sind (Kronsberg, Wasserstadt Limmer), rechnen die Marktakteur*innen zumindest im laufenden Jahr nicht mit einem starken Rückgang der Fertigstellungszahlen am Standort Hannover, wenngleich die Genehmigungszahlen bereits rückläufig sind.

Um den ungebrochenen Bedarf an preiswertem bzw. gefördertem Wohnraum auch unter den aktuellen Bedingungen zu decken, sehen die regionalen Akteur*innen deutlichen Handlungsbedarf. Der Spielraum für Preissteigerungen bei freifinanzierten Wohnungen ist aus Sicht der Projektentwickler*innen und Wohnungsbauunternehmen ausgeschöpft. Diese Veränderungen am Markt müssen aus Sicht der Marktteilnehmer*innen akzeptiert und entsprechend bei der weiteren Ausgestaltung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau berücksichtigt werden.

Maßnahmen der öffentlichen Hand

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 wird die Lokalpolitik für das Thema 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.

Kurz- und langfristig marktprägende Entwicklungen hinterlassen deutlich ihre Spuren

Zinsen, Inflation, Energiepreise und die Folgen des Krieges in der Ukraine sowie der auslaufenden Corona-Pandemie und der fortschreitenden Klimakrise verunsichern viele potenzielle Investor*innen und Projektentwickler*innen, die sich in die Markt-

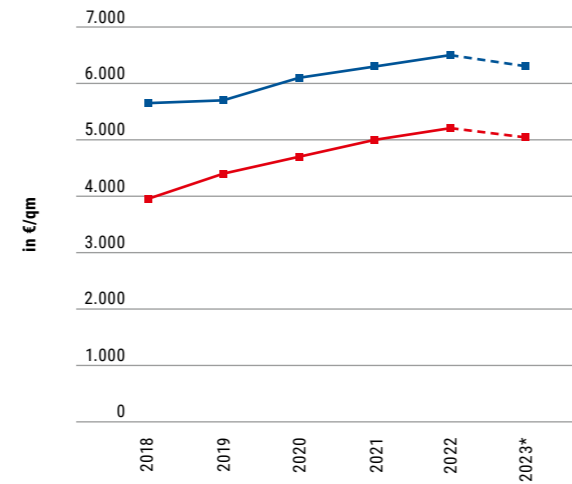
beobachtung zurückziehen. Zu unsicher und nicht abschätzbar erscheinen derzeit die sich zuspitzenden Krisen und Herausforderungen. Sobald sich die Trends in den skizzierten Entwicklungen klären und festigen, ist damit zu rechnen, dass auch am regionalen Markt die Käufer*innen aktiv zurückkehren und sich auf beiden Seiten die Preisvorstellungen entsprechend anpassen. 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 zu rechnen. Allerdings wird es bei Projektentwicklungen 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.

NACHHALTIGKEIT UND ENERGIEEFFIZIENZ BESTIMMEN DEN MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN IMMER DEUTLICHER.





Kaufpreise Eigentumswohnungen (Neubau) in Hannover 2018 bis 2023

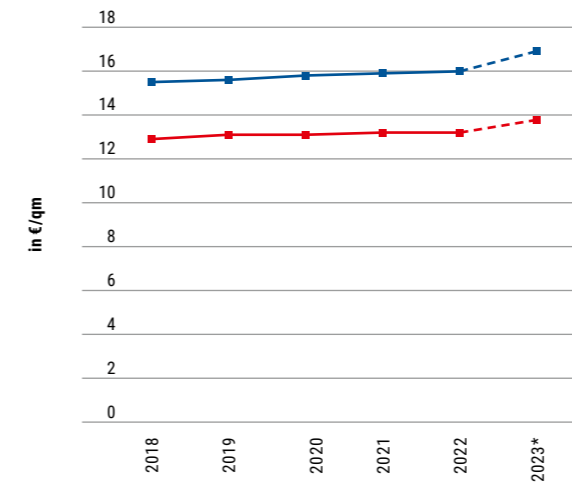


— Durchschnitt — Spitzengruppe

Quelle: bulwiengesa AG

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q2/2023

Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment in Hannover 2018 bis 2023

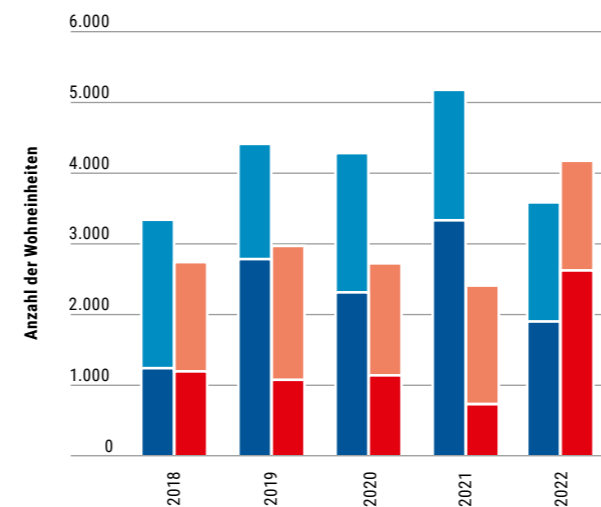


— Wiedervermietung — Neubau

Quelle: bulwiengesa AG

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q2/2023

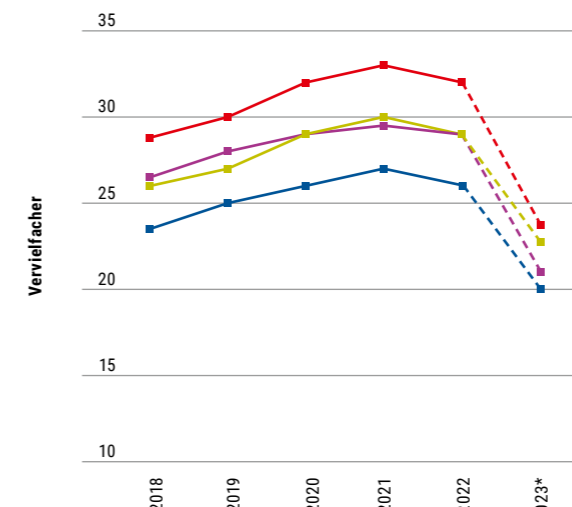
Baugenehmigungen und -fertigstellungen Stadt und Region Hannover 2018 bis 2022 (bezogen auf Wohneinheiten)



■ Genehmigungen Stadt Hannover
 ■ Genehmigungen Umland
 ■ Fertigstellungen Stadt Hannover
 ■ Fertigstellungen Umland

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2023 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne Wohnheime; Zeitreihen M8100116 und M8090116)

Wohnimmobilien – Vervielfacher in Hannover 2018 bis 2023



— Mehrfamilienhaus (Bestand) Durchschnitt
 — Mehrfamilienhaus (Bestand) Spitze
 — Mehrfamilienhaus (Neubau) Durchschnitt
 — Mehrfamilienhaus (Neubau) Spitze

Quelle: bulwiengesa AG

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q2/2023





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*	170
Durchschnittsmiete City, 1a-Lage, in €/qm*	120
Renditen 2023	
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*	4,8 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	5,4 %

* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße

Quelle: Einzelhandelsbestandshebungen 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 Q2/2023

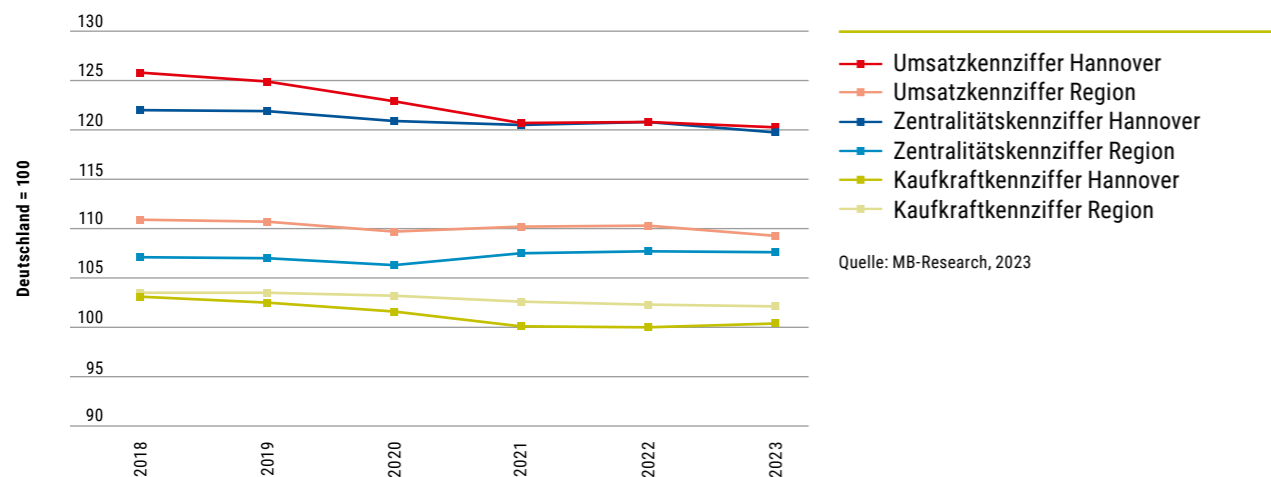
Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland

Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Für 2023 liegen die Prognosen für die Region bei rund 8,14 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, Stadtteilagen und attraktive Innenstädte im Umland den Einzelhandelsstandort Hannover.

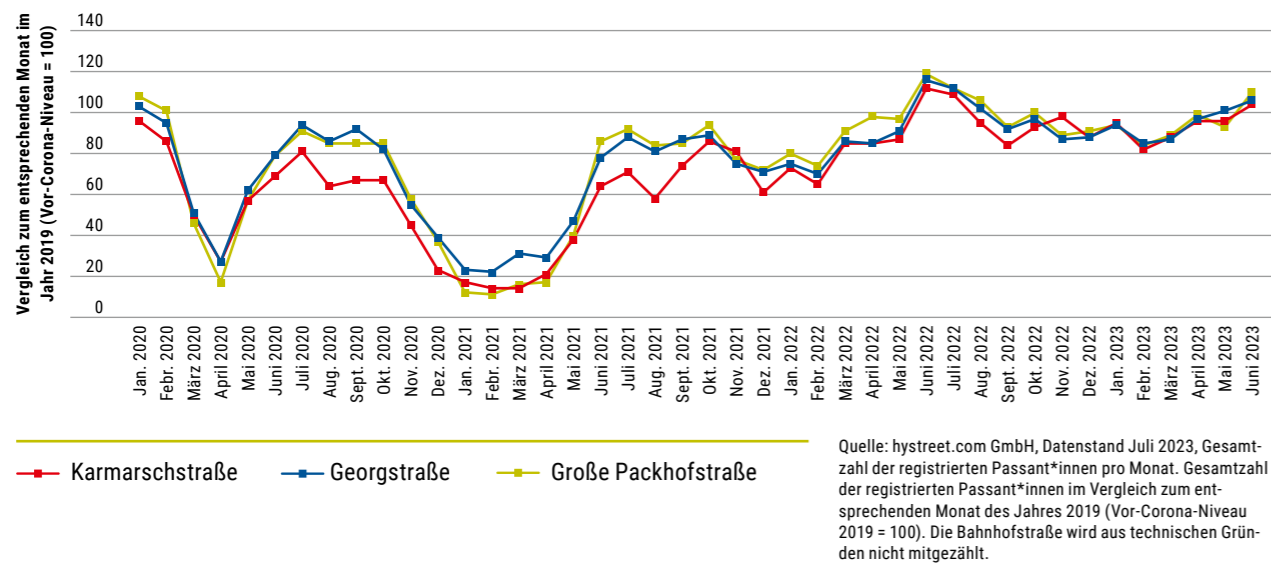


MARKTSTIMMUNG:
HANDEL UND INNENSTADT
BEFINDEN SICH MITTEN IN
EINER TRANSFORMATION.

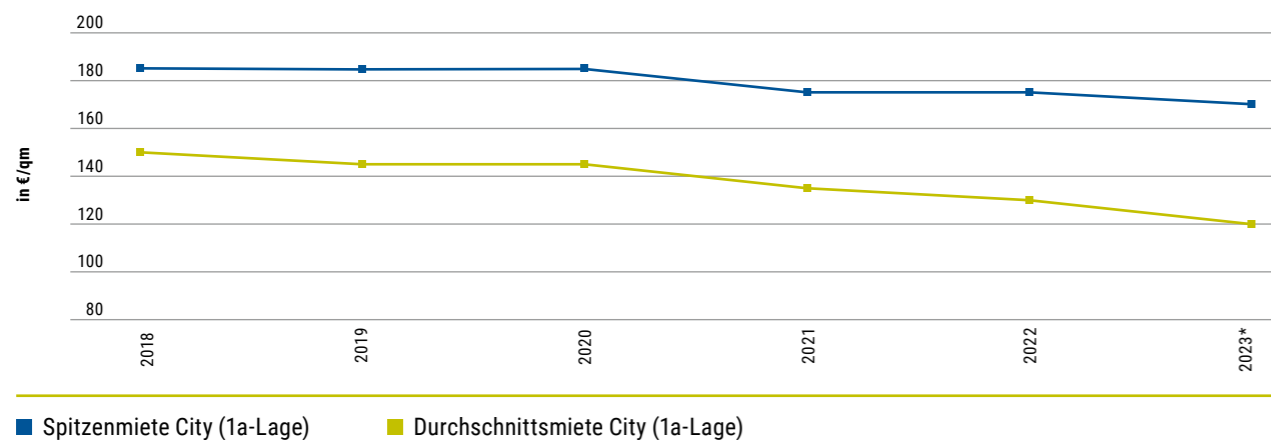
Einzelhandelskennziffern 2018 bis 2023



Einbruch und Erholung der Passantenfrequenzen in der Innenstadt von Hannover 2020 bis Q2/2023 im Vergleich zum Jahr 2019



Handelsmieten 2018 bis 2023



MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Die Frequenzen von Passant*innen in der Innenstadt von Hannover bewegen sich aktuell wieder oberhalb des Vor-Corona-Niveaus. Mit Blick auf die Flächenumsätze (Fünf-Jahres-Durchschnitt 2018 bis 2022 liegt für die 1a-Lagen in Hannover bei rund 4.700 qm pro Jahr) wurden trotz aller Widrigkeiten im ersten Halbjahr 2023 von Marktteilnehmer*innen bereits Umsätze von fast 4.000 qm registriert.

Hatte sich die **Spitzenmiete** in den 1a-Lagen Ende 2022 bei rund 175 Euro pro qm stabilisieren können, so wird sich der Wert nach Einschätzung der Marktteilnehmer*innen 2023 leicht nach unten bewegen und bei rund 170 Euro pro qm liegen. Allerdings engen sich die Lagebereiche, in denen diese Spitzenmiete von den Marktteilnehmer*innen als realisierbar eingeschätzt wird, zunehmend ein, außerhalb der absoluten Top-Lagen nehmen die Mietabschlüsse deutlich zu. So kommt es aktuell zu der Situation, dass trotz der sichtbaren Leerstände und einer allgemeinen konjunkturellen Zurückhaltung die Spitzenmieten in vielen deutschen Handelsmetropolen praktisch konstant bleiben bzw. nur geringfügig fallen.

Handel und Innenstadt befinden sich in einem herausfordernden Transformationsprozess. Insolvenzen und Strategiewechsel, insbesondere bei den großflächigen Warenhäusern, im Modefachhandel und in der Gastronomie, hinterlassen sichtbare Lücken bzw. sorgen für Bewegung in den Innenstadtlagen von Hannover und den Mittelzentren im Umland. Insgesamt führt die aktuelle Situation dazu, dass vor allem filialisierte Konzepte ihre Präsenz in klassischen Handelslagen deutlich reduzieren. Dies erhöht den Druck auf den Handel, schafft aber auch Raum für neue Konzepte und neue Ideen.

Strukturelle Veränderungen in der Innenstadt

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

und von Galeria Kaufhof an der Marktkirche stehen einschneidende **strukturelle und strategische Veränderungen** vor allem in der Innenstadt von Hannover bevor. Dabei sind Corona-Pandemie, Inflation und eine durch diese und weitere Krisen bedingte Kaufzurückhaltung nicht als Auslöser der Schwierigkeiten des stationären Einzelhandels zu sehen, sondern festigen bestehende Trends im Handel.

Handelsunternehmen warten ab

Stadtteillagen und integrierte Einzelhandelsstandorte im Umland schienen vor allem während der Corona-Pandemie von ihrer Nähe zur Kundschaft und ihrer Nahversorgungsfunktion zu profitieren. Nunmehr sind auch diese Lagen durch die steigende Inflation seit Jahresmitte 2022 zunehmend unter Druck geraten. Viele Handelsunternehmen nehmen auch an diesen Standorten eine abwartende bzw. vorsichtige Haltung ein, was sich auf die Nachfrage bzw. Positionierung von Handelsimmobilien am Investmentmarkt auswirkt. Die Nettoanfangsrendite für 1a-Lagen steigt 2023 perspektivisch auf 4,8 %, für Fachmarktlagen auf 5,4 %.

Innenstadtdialog Hannover: neue Konzepte – klimaneutral und krisenresistenter

Der Handel erfindet sich in Teilen bereits neu – etwa mit Showroom- und Flagshipstore-Konzepten, die die Kundschaft emotionaler ansprechen und den stationären Handel stärker mit den eigenen Online-

angeboten verknüpfen. Die freiwerdenden oder neu entstehenden Flächen werden häufiger auch durch Nahversorgungsangebote belegt, deren Standorte widerstandsfähiger in Krisensituationen sind.

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.

aufhof als innerstädtischer Experimentierraum

Sinnbildlich für die Transformation der Innenstadt steht der **aufhof** im ehemaligen Kaufhof an der Marktkirche. Seit Juni ist das Erdgeschoss des Gebäudes auf rund 5.000 qm unter dem Projektnamen „aufhof“ ein Forum für Stadtentwicklung und Baukultur, für innovative und greifbare Wissenschaft und für einen kreativen Umgang mit den zukünftigen Herausforderungen der Stadt. Es 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 HANDEL UND INNENSTÄDTE WÄCHST: NEUE KONZEPTE SIND GEFRAGT.

HOTEL- IMMOBILIEN- MARKT

Übernachtungszahlen steigen um 65 %

Nach den Corona-Jahren 2020 und 2021 stehen die Zeichen im Hotelmarkt seit 2022 wieder auf Erholung: In der Region Hannover wurden im vergangenen Jahr knapp 3,6 Mio. Übernachtungen gezählt. Das sind zwar immer noch rund 21 % weniger als im Rekordjahr 2019, aber mit plus 1,4 Mio. Übernachtungen deutlich mehr Gäste als 2021 (plus 65 %). Zur Jahresmitte 2023 liegt die Zahl der Übernachtungen bei rund 1,9 Mio. (plus 25 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 und nur noch 6,5 % unter dem ersten Halbjahr 2019).

Die Übernachtungsbetriebe scheinen zur früheren Auslastung zurückzukehren und das Angebot wieder auszuweiten. Sie stellten 2022 im Jahresmittel mit knapp 32.900 Schlafgelegenheiten rund 5.130 Betten mehr zur Verfügung als noch 2021.



MARKTSTIMMUNG: ANGEBOT UND NACHFRAGE ZIEHEN DEUTLICH AN.

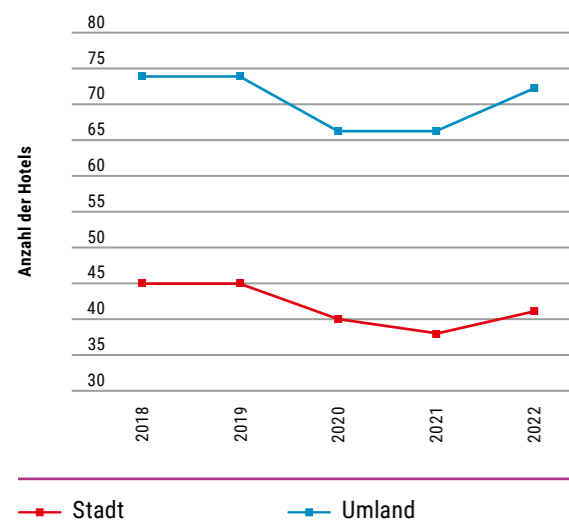
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen;
MKG Consulting, Datenstand Q2/2023

Daten für den Hotelmarkt beziehen sich i. d. R.
auf den Jahresdurchschnittswert 2022.

Hotel	
Anzahl Beherbergungsbetriebe 2022	333
Stadt Hannover	115
Umland	218
Hotels 2022	113
Stadt Hannover	41
Umland	72
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2022	32.882
Stadt Hannover	16.096
Umland	16.786
Betten in Hotels 2022	16.045
Stadt Hannover	10.273
Umland	5.772
Übernachtungen (alle Betriebsarten) 2022	3,6 Mio.
Stadt Hannover	2,03 Mio.
Umland	1,57 Mio.
Übernachtungen in Hotels 2022	1,92 Mio.
Stadt Hannover	1,23 Mio.
Umland	0,69 Mio.
Ankünfte (alle Betriebsarten) 2022	1,88 Mio.
Stadt Hannover	1,17 Mio.
Umland	0,71 Mio.
mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) 2022	
Stadt Hannover	1,7
Umland	1,9
Kennzahlen Kettenhotellerie Stadt Hannover (Fairmas/STR) 2022	
Belegungsrate	56,6 %
Zimmerpreis in €	95,90
RevPAR (Erlös pro Zimmer) in €	54,30
Nettoanfangsrendite Hotel 2023	5,6 %

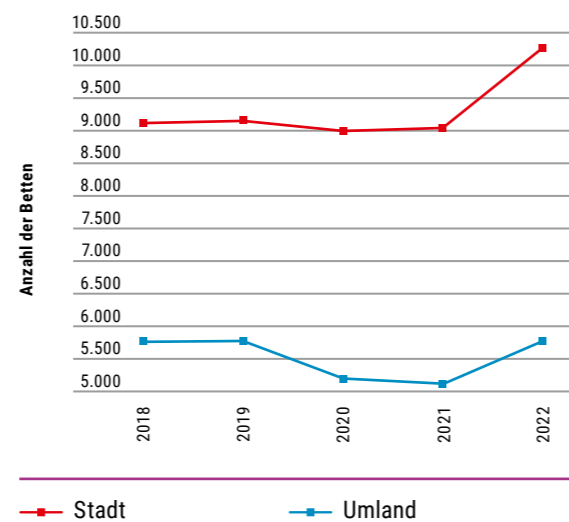


Entwicklung Hotelbetriebe 2018 bis 2022



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2023 (Jahresdurchschnittswerte, bezogen auf geöffnete Hotels, ohne Hotel garni)

Entwicklung der Bettenanzahl in Hotels 2018 bis 2022



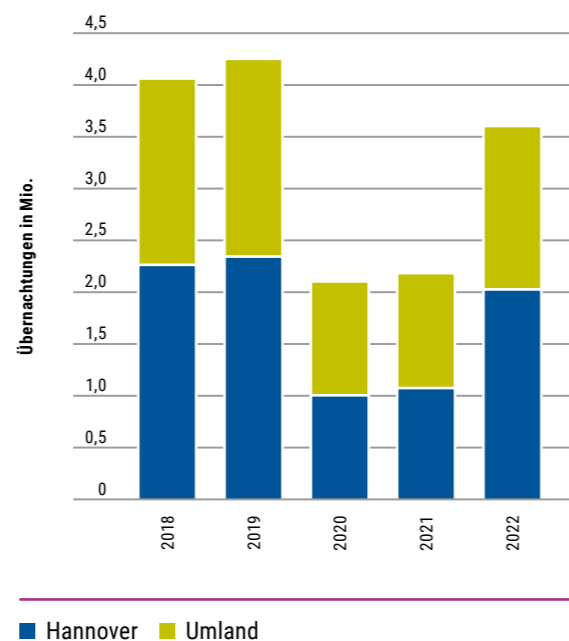
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2023 (Jahresdurchschnittswerte, bezogen auf geöffnete Hotels, ohne Hotels garni)

Eckdaten Hotelmarkt Hannover 2018 bis 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Hotels	45	45	40	38	41
Durchschnittliche Zimmerbelegung in %	67,8	72,2	32,1	35,1	56,6
Durchschnittlicher Zimmerpreis in €	99,20	93,70	78,80	68,30	95,90
RevPAR (Revenue per available room – Erlös pro verfügbares Zimmer) in €	69,00	67,60	25,30	24,00	54,30
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	1,7	1,7	1,8	1,8	1,7
Betten in Hotels	9.118	9.154	8.989	9.039	10.273

Quelle: Werte für Stadt Hannover; Landesamt für Statistik Niedersachsen, MKG Consulting, 2023

Gästeübernachtungen in der Region Hannover



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2023, Tabelle Z7360151

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Die Übernachtungszahlen lagen 2019 mit 4,25 Mio. Übernachtungen pro Jahr in Stadt und Umland auf einem Allzeithoch. Insbesondere durch den Ausfall der großen Messen infolge der Pandemiebeschränkungen sind die Übernachtungen ab 2020 stark eingebrochen, viele Unternehmen boten in den Jahren 2020 und 2021 nicht mehr die vollen Kapazitäten an. Im Jahr 2022 zeigt die Kurve wieder deutlich nach oben.

Zahlen ab Jahresmitte 2022 auf Vor-Corona-Niveau

In Stadt und Umland Hannover wurden 2022 knapp 3,6 Mio. Übernachtungen gezählt. Allein in der Stadt Hannover verdoppelte sich die Anzahl der Übernachtungen auf rund 2,03 Mio. (plus 92 %). Dass das Jahr 2022 nicht noch besser abschneidet, ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in den Monaten Januar bis April noch starke Einschränkungen für Veranstaltungen, Messen und allgemeine Zusammenkünfte galten.

Seit Mitte 2022 zogen die Zahlen an. Im Juni lag die Zahl der Übernachtungen bereits wieder knapp oberhalb des Vor-Corona-Niveaus (im Vergleich zum Juni 2019). Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2022 über 1,5 Mio. Übernachtungen verzeichnet, im zweiten Halbjahr weitere 2,1 Mio. Zur Jahresmitte 2023 wurden in Stadt und Umland bereits gut 1,9 Mio. Gästeübernachtungen gezählt (plus 25 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022).

Durchschnittliche Zimmerrate erholt sich

Ein Wiederaufleben von Geschäftsreisen, Messen und Events, ein Nachholen vieler privater Feiern und der Wegfall der pandemiebedingten Auflagen haben 2022 dazu beigetragen, dass sich die Buchungslage und damit die Auslastung deutlich verbessert haben. Die durchschnittliche Zimmerauslastung in Hannover lag wieder bei gut 57 % (plus 21,5-Prozentpunkte). Der durchschnittliche Zimmerpreis stieg von niedrigen 68,30 Euro 2021 auf 95,90 Euro 2022 an. Im Ergebnis verbesserte sich der durchschnittliche Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) 2022 in Hannover um über 30 Euro auf 54,30 Euro.

Das Angebot dennoch deutlich ausgeweitet

Da die Angebotskapazitäten während der Corona-Pandemie teils deutlich zurückgefahren waren, wurden 2020/2021 trotz vieler Fertigstellungen sogar weniger Betten in Hotels in Hannover registriert. 2021 sank im Vergleich zu 2019 die Gesamtzahl um 115 Betten auf 9.039 ab. Erst 2022 schlagen sich die neuen Häuser in der Bettenstatistik mit einem Plus von rund 1.120 Hotelbetten allein in der Stadt Hannover gegenüber 2019 nieder.

Angebot dennoch deutlich ausgeweitet

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 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.

Dass der Hotelstandort für die Immobilienwirtschaft grundsätzlich attraktiv ist, beweist der Blick auf die Projektliste. In der Stadt Hannover sind seit Anfang 2020 acht Hotels mit insgesamt rund 1.250 Zimmern eröffnet worden. Zwei Hotels mit zusammen gut 500 Zimmern sind im Bau und gehen voraussichtlich 2024/2025 an den Start. Der ehemalige Loccumer Hof wird revitalisiert und eröffnet Ende 2023 als June Six Hotel mit 114 Zimmern.

Es bleibt abzuwarten, ob alle weiteren in der Vergangenheit angekündigten Projekte tatsächlich verwirklicht werden. Viele der Hotelprojekte, die sich bislang nur im Planungsstatus befunden haben, verzögern sich bzw. befinden sich tlw. in Umplanung.

Hotels weiterhin Assetklasse mit Potenzial

2022 gab es in Hannover Hoteltransaktionen auf niedrigem Niveau (37 Mio. Euro). Die vor der Corona-Pandemie noch erwartete zunehmende Dynamik im Markt ist trotzdem weitgehend ausgesetzt. Anleger*innen preisen diese Risikoerhöhungen in ihre Investitionsbetrachtung ein. Die Erwartungen der Marktteilnehmer*innen in Bezug auf die Spitzenrendite für Hannover steigt 2023 auf 5,6 % an (plus 40 Basispunkte).



ACHT NEUE HOTELS SEIT 2020 – DREI WEITERE HOTELS BIS 2025

IMPRESSUM

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 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
 JLL SE
 KRASEMANN Immobilien Gruppe
 KSG Hannover GmbH
 Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft
 meravis Immobiliengruppe
 Niedersächsische Landgesellschaft mbH
 PHI Kronsrode GmbH
 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

Redaktion Sylvia König-Hapke, Stabsstelle Marketing

Gestaltung neuwaerts GmbH

Druck Gutenberg Beuys

Ausgabe 9/23/3

Stand 9/2023

Bildverzeichnis Continental AG: Seite 10
 Olaf Mahlstedt: Titel, Seite 4/5, 7, 8/9, 11, 13, 14/15, 17, 18/19, 21, 22,
 23, 24, 25, 26/27, 29, 31
 Christian Wyrwa: Seite 3

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



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