

# HANNOVER



**AKTUALISIERTE  
DATEN FÜR 2018**

Stand: Januar 2019

## IMMOBILIENMARKTBERICHT 2018

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

# IMMOBILIENMÄRKTE AUF EINEN BLICK

## BÜRO



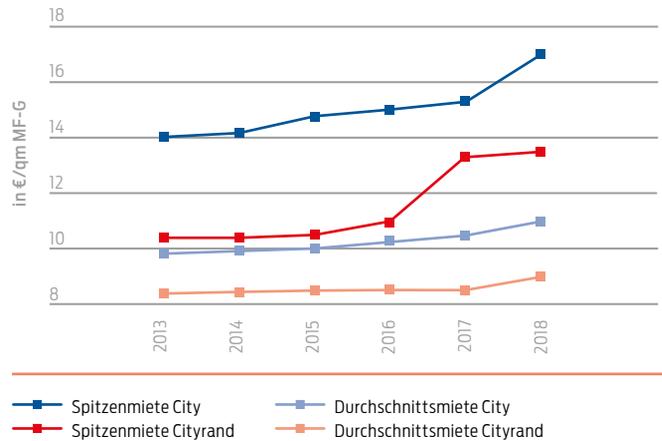
Die Zahl der Bürobeschäftigten in der Stadt Hannover stieg 2018 auf rund 150.000. Damit ist die Zahl der Büroarbeitsplätze in den letzten fünf Jahren um rund 15.000 Menschen bzw. 11 % gewachsen. Die zunehmende Nachfrage nach Büroraum ist auf dem Büroimmobilienmarkt deutlich spürbar. 2018 betrug der Büroflächenumsatz rund 180.000 qm.

### Büro<sup>1</sup>

<b>Mietfläche Büroflächenbestand 2018 in qm MF-G</b>	<b>5,01 Mio.</b>
Stadt Hannover	4,53 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,48 Mio.
<b>Büroflächenumsatz 2018 in qm MF-G</b>	<b>180.000</b>
Stadt Hannover	173.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	7.000
<b>Leerstand 2018 in qm MF-G</b>	<b>165.000</b>
Stadt Hannover	140.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	25.000
<b>Leerstandsquote 2018</b>	<b>3,3 %</b>
Stadt Hannover	3,1%
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	5,3%
<b>Spitzenmiete 2018 in €/qm MF-G</b>	
City	17,00
Cityrand	13,50
<b>Durchschnittsmiete 2018 in €/qm MF-G</b>	
City	11,00
Cityrand	9,00
<b>Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2018</b>	<b>4,3 %</b>

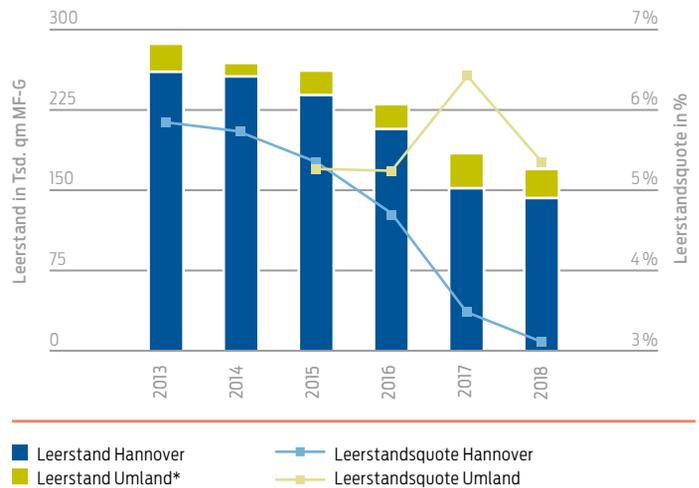
<sup>1</sup> Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern

### Büromieten in Hannover 2013 bis 2018



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

### Büroflächenleerstand 2013 bis 2018

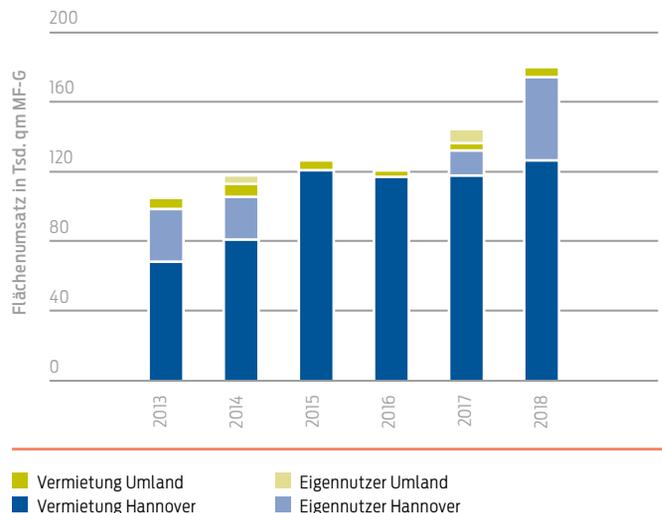


\* Wert für das Umland (Garbsen, Laatzen, Langenhagen)

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

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

### Büroflächenumsatz 2013 bis 2018



Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern

# IMMOBILIENMÄRKTE AUF EINEN BLICK

## EINZELHANDEL



Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. 2018 wurden geschätzt rund 7,85 Mrd. Euro Umsatz im Einzelhandel erzielt. Neben der Innenstadt von Hannover mit den Top-Lagen Georgstraße und Bahnhofstraße ziehen Fachmarkttagglomerationen, Shoppingcenter, Stadtteillagen und attraktive Innenstädte im Umland die Kunden an.

### Einzelhandel<sup>2</sup>

<b>Verkaufsfläche Region Hannover in qm</b>	<b>2,1 Mio.</b>
Umland	1,15 Mio.
Stadt Hannover	0,84 Mio.
davon Innenstadt Hannover (Stadtbezirk Mitte)	285.000
<b>Einzelhandelszentralität 2018 (Deutschland = 100)</b>	
Stadt Hannover	122
Umland	107,1
<b>Kaufkraft 2018 in €</b>	<b>8,29 Mrd.</b>
Stadt Hannover	3,84 Mrd.
Umland	4,45 Mrd.
<b>Einzelhandelsumsatz 2018 in €</b>	<b>7,85 Mrd.</b>
Stadt Hannover	4,14 Mrd.
Region (inkl. Stadt Hannover)	3,71 Mrd.
<b>Mieten 2018</b>	
Spitzenmiete City 1-a-Lage in €/qm*	185
Durchschnittsmiete City 1-a-Lage in €/qm*	150
<b>Renditen 2018</b>	
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*	4 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	5,8 %

\* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße,

<sup>2</sup> Quelle: Einzelhandelsbestandshebungen im Auftrag der Region Hannover (Datenstand Ende 2016); MB Research 2018; Einschätzungen von Marktteilnehmern

## HOTEL



Hannovers Tourismus wächst – die Übernachtungszahlen stiegen 2017 auf über 4 Mio. Übernachtungen in Stadt und Umland. Neben Messe- und Geschäftsreisenden kommen zunehmend Städtereisende, die touristische Highlights wie bspw. den Erlebnis-Zoo und die Feuerwerks Wettbewerbe in Herrenhausen besuchen. Diese Dynamik spiegelt sich auch bei den Immobilienprojekten im Hotelbereich wider – bis 2021 werden nach derzeit konkret geplantem und im Bau befindlichem Stand zehn Hotels mit rund 1.800 Zimmern neu auf den Markt kommen. Weitere Hotelprojekte sind in Planung.

### Hotel<sup>3</sup>

<b>Anzahl Beherbergungsbetriebe 2017</b>	<b>341</b>
Stadt Hannover	103
Umland	238
<b>Hotels 2017</b>	<b>158</b>
Stadt Hannover	43
Umland	115
<b>Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2017</b>	<b>30.871</b>
Stadt Hannover	13.755
Umland	17.116
<b>Betten in Hotels 2017</b>	<b>14.533</b>
Stadt Hannover	8.806
Umland	5.727
<b>Ankünfte 2017</b>	<b>2,20 Mio.</b>
Stadt Hannover	1,36 Mio.
Umland	0,84 Mio.
<b>Übernachtungen in Hotels 2017</b>	<b>2,27 Mio.</b>
Stadt Hannover	1,47 Mio.
Umland	0,8 Mio.
<b>mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten)</b>	<b>1,7</b>
<b>Kennzahlen Kettenhotellerie Stadt Hannover (Fairmas)</b>	
Belegungsrate, Durchschnitt 2017	64,8 %
Zimmerpreis, Durchschnitt 2017 in €	102,10
RevPAR (Erlös pro Zimmer), Durchschnitt 2017 in €	66,20
Nettoanfangsrendite Hotel in 2017	4,80 %

<sup>3</sup> Werte stellen den Jahresdurchschnitt dar, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

## LOGISTIK



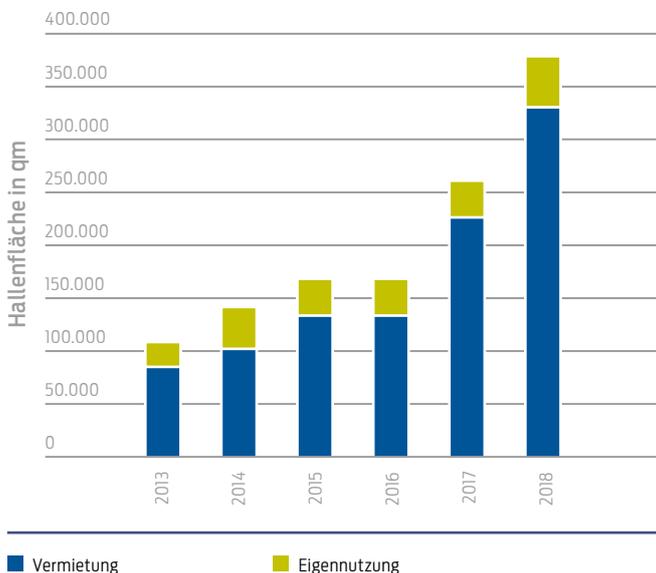
Die Region Hannover ist europäische Logistikkreislauf und wichtiger, ausbaufähiger Hafenhinterlandstandort für die Seehäfen in Norddeutschland. Vor allem Handels- und Industrieunternehmen prägen als Nachfrager die regionale Logistikwirtschaft. In den vergangenen Jahren haben sich viele Kontraktlogistiker am Standort niedergelassen, die Logistikaufgaben für andere Unternehmen ausführen und dadurch eine hohe eigene Wertschöpfung aufweisen. Die Hallenflächenumsätze zogen 2018 deutlich an und lagen bei rund 375.000 qm.

### Logistik<sup>4</sup>

<b>Logistikflächenbestand 2018 in qm</b>	<b>3,0 Mio.</b>
davon nach 2009 errichtet	0,97 Mio.
<b>Logistikflächenumsatz 2018 in qm</b>	<b>375.000</b>
<b>Mieten Spitzenlagen 2018</b>	
Spitzenmiete in €/qm	5,00
Durchschnittsmiete in €/qm	3,80
<b>Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2018</b>	<b>5%</b>

<sup>4</sup> Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover, der Flächenbestand ist eine Fortführung der Bestandserhebung von 2016, Datenstand Mitte 2018. Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmern

### Logistikimmobilienumsätze in der Region Hannover 2013 bis 2018



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover

## WOHNEN



Der Wohnimmobilienmarkt ist von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führt zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. In den letzten fünf Jahren (seit 2013 bis Ende 2017) ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 17.300 Menschen (plus 3,3%) auf rund 541.800 Menschen gewachsen. Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 3.855 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht. Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft will die Stadt Hannover jährlich Baurecht für 500 bis 700 neue Wohnungen schaffen.

### Wohnen<sup>5</sup>

#### Mieten 2018

Neubau, Spitzenmiete in €/qm	15,50
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	12,20
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	12,90
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	9,00

#### Kaufen 2018

Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	5.650
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	3.950

#### Vervielfacher 2018

Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe 2018	26,5
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Durchschnitt 2018	22,5
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe 2018	23,5
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Durchschnitt 2018	18,0

<sup>5</sup> Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover. Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmern

Der Inhalt des Berichts wurde erarbeitet von der Projektgruppe Immobilienmarktbericht:

ANGERMANN  
Aurelis Real Estate Service GmbH  
BAUM Unternehmensgruppe  
bauwo Grundstücksgesellschaft mbH  
DELTA DOMIZIL  
Deutsche Reihenhäuser AG  
ENGEL & VÖLKERS HANNOVER COMMERCIAL  
FIH Fürst Immobilien Hannover GmbH  
GlaserProjektInvest GmbH  
Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG  
hanova  
HE Hannover Estate GmbH  
Henschel Immobilien  
HOCHTIEF Infrastructure GmbH Building Hannover  
INTERHOMES AG  
Jones Lang LaSalle SE  
KSG Hannover GmbH  
Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft  
meravis Immobiliengruppe  
Region Hannover, Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung  
S-Gewerbeimmobilienvermittlung Hannover GmbH  
STRABAG Real Estate GmbH – Bereich Hannover

In Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG

**Bildverzeichnis:** BAUM Unternehmensgruppe/studio Architec, Alexander Gawron: Hotel Enercity/haas cook zemmrich Studio 2050: Büro  
Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger: Wohnen  
Region Hannover/Olaf Mahlstedt: Titel, Einzelhandel, Logistik

Die vorliegende Unterlage ist eine Aktualisierung des Immobilienmarktberichts Hannover 2018 für das Gesamtjahr 2018.

Unter [www.immobiliemarktbericht-hannover.de](http://www.immobiliemarktbericht-hannover.de) finden Sie den vollständigen Bericht. Der Immobilienmarktbericht 2019 wird Ende September 2019 veröffentlicht.

Die Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung der Region Hannover trägt die Gesamtbilanz zum gewerblichen Immobilienmarkt regelmäßig gemeinsam mit den wichtigsten regionalen Partnern der Immobilienwirtschaft zusammen. 2018 haben insgesamt 22 Partnerinnen und Partner am Immobilienmarktbericht und der Gesamtbilanz mitgearbeitet.

#### **Zur methodischen Erhebung der Daten**

Hinweis: Das Marktgebiet umfasst bei Büroimmobilien die Städte Langenhagen, Garbsen, Laatzen und Hannover. Bei Logistikimmobilien werden Umsätze in der gesamten Region betrachtet. Ausschlaggebend für die Umsatzstatistik ist nicht der Zeitpunkt der Fertigstellung oder des Einzugs in ein neues Gebäude, sondern der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bei Miet- und Kaufverträgen beziehungsweise der Baubeginn bei selbstgenutzten Immobilien. Die Region orientiert sich damit an den Vorgaben der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), die in allen großen deutschen Städten Anwendung finden.



**Region Hannover**

Landeshauptstadt



**REGION HANNOVER**

**Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung**

Haus der Wirtschaftsförderung  
Vahrenwalder Straße 7  
30165 Hannover

Hilmar Engel

Telefon: +49 (0) 511 61623-241

Telefax: +49 (0) 511 61623-453

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

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

**LANDESHAUPTSTADT HANNOVER**

**Wirtschaftsförderung**

Haus der Wirtschaftsförderung  
Vahrenwalder Straße 7  
30165 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 16831-313

Telefax: +49 (0) 511 16841-245

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

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