



<https://biz.li/4h3k>

GEWERBEIMMOBILIENMARKT: BÜROFLÄCHENUMSATZ ZIEHT WIEDER AN

Veröffentlicht am 06.02.2025 um 16:53 von Redaktion Burgwedel-Aktuell

Die Verunsicherung im Gewerbeimmobilienmarkt hat sich im Herbst verstärkt, das Investitionsklima ist in Teilen eingetrübt. Doch aktuelle Zahlen aus Hannover lassen im Büro- und Einzelhandelssegment eine Besserung erkennen. Das ist das vorläufige Ergebnis der Jahresbilanz, die Region und Landeshauptstadt Hannover gemeinsam mit den wichtigsten und marktprägenden Akteuren der regionalen Immobilienwirtschaft gezogen haben.

Die wirtschaftliche Lage bleibt schwach: 2024 sinkt das BIP um 0,3 Prozent, und auch 2025 wird nur ein geringes Wachstum von etwa 0,3 Prozent erwartet.

Trotzdem konnte sich der Büromarkt 2024 mit einem Umsatz von fast 140.000 Quadratmetern wieder deutlich erholen, nachdem er 2023 mit lediglich 85.000 Quadratmetern einen starken Einbruch verzeichnete. Damit liegt das Umsatzvolumen fast wieder auf dem Durchschnittsniveau der Jahre 2019 bis 2024 (145.000 Quadratmeter). Erfreulich ist auch, dass die Bürospitzenmiete mit 21,40 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 20 Euro pro Quadratmeter) nochmals leicht gestiegen ist und die Leerstandsquote von 4,9 auf 5,3 Prozent im Vergleich mit den größeren A- und B-Standorten nur moderat gestiegen ist.

Beim Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien war bereits 2023 mit 230.000 Quadratmetern gegenüber 2022 mit 420.000 Quadratmetern ein starker Einbruch der Umsätze zu verzeichnen. Dieser setzt sich 2024 fort, es werden lediglich gut 130.000 Quadratmeter umgesetzt. Ein derart geringes Umsatzniveau war zuletzt in den Jahren 2012 bis 2016 zu verzeichnen. Für das geringe Volumen 2024 in der Region Hannover sind nicht zuletzt nur wenige Eigennutzungen (rund 22.000 Quadratmeter) mitverantwortlich. Damit steht der Standort Hannover allerdings nicht alleine da – alle großen deutschen Bürostandorte und Logistikregionen haben starke Umsatzrückgänge im vergangenen Jahr zu verzeichnen. Trotz schwacher Flächennachfrage als Folge der gesamtwirtschaftlichen Lage hat sich die Spitzenmiete für Logistikobjekte in guter Lage und Drittverwertbarkeit von 6,20 auf 6,40 Euro pro Quadratmeter leicht erhöht.

Die Spitzenmieten entwickeln sich allerdings trotz des Nachfragerückgangs in beiden Märkten positiv. Für Logistik- und Produktionsimmobilien wurde für die sehr guten Objekte im vergangenen Jahr eine Spitzenmiete von 6,20 Euro pro Quadratmeter ermittelt (plus 0,40 Euro gegenüber 2022). Im Bürobereich wurde in Citylagen 2023 eine Spitzenmiete von 21 Euro pro Quadratmeter (plus 2,20 Euro im Vergleich zu 2022) nachgewiesen.

Ulf-Birger Franz, Wirtschaftsdezernent der Region Hannover: „Auch wenn uns die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen zuletzt stärker beeinflusst haben, bleiben wir zuversichtlich. Um in Zukunft weiterhin erfolgreich zu sein, ist es entscheidend, unsere Stärken als innovativer Dienstleistungs- und Produktionsstandort weiter auszubauen. Dafür haben wir die Weichen gestellt, unter anderem mit dem Ausbau des Innovations- und Wissenschaftsstandorts.“

Anja Ritschel, Wirtschafts- und Umweltdezernentin der Landeshauptstadt Hannover, blickt gleichwohl zuversichtlich in die Zukunft: „Trotz der andauernden Krisen der letzten Jahre nehmen wir in Hannover wieder erste positive Impulse wahr. Das ist ein Beleg für die robuste Aufstellung unseres Standorts und das Vertrauen, das InvestorInnen und Unternehmen weiterhin in unsere Stadt setzen. Ich sehe mit Blick auf die regionale Immobilienwirtschaft Chancen für Nachfrage- und Wertsteigerungen durch eine konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeits- und Klimaziele.“

Weitere Informationen zum Immobilienmarkt Hannover online

Aktuelle Trends, Daten und Fakten zum regionalen Immobilienmarkt werden regelmäßig unter Federführung der Region Hannover gemeinsam mit der Landeshauptstadt und weiteren 31 Partnern aus der regionalen Immobilienwirtschaft erarbeitet. Gutachterlich beraten wir die Projektrunde von der bulwiengesa AG. Laufend aktualisierte Informationen zu rund 120 marktprägenden Projekten in den Segmenten Büro, Logistik, Handel, Wohnen und Hotel stehen online zur Verfügung unter www.immobiliemarktbericht-hannover.de. Zur Gewerbeimmobilienmesse Real Estate Arena in Hannover (5.-6. Juni 2024) werden auch die drei anderen großen Teilmärkte Handel, Wohnen und Hotel wieder stärker in den Blick genommen und aktualisiert.