DYNAMISCH: HANNOVER IST ATTRAKTIV FÜR INVESTITIONEN IN IMMOBILIEN

Veröffentlicht am 01.10.2019 um 17:46 von Redaktion Burgwedel-Aktuell

Hohe Vermietungszahlen bei Büroimmobilien, Rekord beim Umsatz von Logistikimmobilien, wachsende Umsätze Hannover festigt seine Position als stärkster Standor Immobilienmarktbericht 2019 zeigt: Die Nachfrage nach dynamisch und übersteigt in einzelnen Teilmärkten das ak Hannover und Uwe Bodemann, Stadtbaurat der Land heutigen Dienstag, 1. Oktober 2019, gemeinsam vorgeste und Unternehmen weiter hoch attraktiv. Fast 875 Millione investiert. Damit nähert sich Hannover dem Schwellenwer stärkster B-Standort in Deutschland. Hannovers City gehö Logistikbereich werden derzeit Rekordumsätze erzielt. D wichtigsten Standorten in Deutschland etabliert. Dazu kom Wohnraum. Auch der Hotelmarkt wird in den nächs Wirtschaftsförderung der Region Hannover die Studie zum gewerblichen Immobilienmarkt präsentiert, herausgegeben Real in München heraus. "Die große und teilweise kaum zu befriedigende Nachfrage nach Flächen und Immobilien zeigt dass die Region Hannover am deutschen Immobilienmarkt eine große Adresse ist", betonte Ulf Birger Franz, Bodemann ist der Bericht auch ein Gradmesser für die Entwicklung der Landeshauptstadt Hannover. "Die reinen Quadratmeterzahlen sind das eine – auf der anderen Seite sprechen wir über alle Teilmärkte hinweg von Investitionen in dreistelliger Millionenhöhe, und das sorgt für Beschäftigungszuwächse im gesamten Wirtschaftsraum Hannover.

Präsentieren den Immobilienmarktbericht 2019 (von links): Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG, Ulf Birger Franz, Wirtschaftsdezernent der Region Hannover, und Uwe Bodemann, Stadtbaurat der Landeshauptstadt Hannover.

Büroimmobilienmarkt

Die beteiligten Akteurinnen und Akteure bescheinigen dem Büroimmobilienmarkt eine durchweg positive Entwicklung. Das betrifft insbesondere die seit Jahren stabil hohen Vermietungszahlen in Hannover, Laatzen, Garbsen und Langenhagen. 133.000 Quadratmeter Büroflächen wurden im vergangenen Jahr vermietet, 47.000 Quadratmeter gehen zusätzlich auf das Konto von Eigennutzerinnen und -nutzern. Damit war 2018 das beste Jahr seit 2011 – damals wurde ein Gesamtumsatz von 182.000 Quadratmetern registriert. Zu den größten Umsätzen des vergangenen Jahres zählt der Neubau der Continental AG, die seit Juli am Pferdeturm eine neue Konzernzentrale mit rund 39.000 Quadratmeter Bürofläche für 1.250 Beschäftigte errichten lässt. Zur Jahresmitte 2019 liegt der Flächenumsatz bereits bei rund 85.000 Quadratmetern.Hannover hält damit den Anschluss zu den wichtigsten deutschen Büroimmobilienmärkten. Wegen des niedrigen Marktrisikos und guter Wachstumsperspektiven interessieren sich Investoren aus dem In- und Ausland für Büro-Objekte in Hannover. In den letzten fünf Jahren (2015 bis Jahresende 2019) sind rund 245.000 Quadratmeter Bürofläche neu gebaut und weitere 115.000 Quadratmeter grundsaniert worden. Bis 2023 werden perspektivisch weitere 330.000 Quadratmeter (davon 85.000 Quadratmeter durch Sanierung) hinzukommen.Trotz vieler Fertigstellungen in den vergangenen fünf Jahren hat sich der Leerstand nicht erhöht, im Gegenteil: Die neuen Flächen können die Nachfrage kaum befriedigen, der Leerstand im Bestand nimmt weiter ab und wird in Hannover in diesem Jahr ein Rekordtief von deutlich unter drei Prozent erreicht. Die Spitzenmiete für Büros in attraktiven Innenstadtlagen ist auf aktuell 17,10 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Logistikimmobilienmarkt

Auch der Umsatz mit Logistikimmobilien zieht weiter an und stieg 2018 bereits auf einen Höchststand von etwa 375.000 Quadratmeter logistisch genutzter Hallenfläche (plus 115.000 Quadratmeter im Vergleich zu 2017). Der Jahresumsatz lag damit rund 170.000 Quadratmeter über den durchschnittlichen Umsätzen der Jahre 2013 bis 2018 (205.000 Quadratmeter)

und auch deutlich über dem bislang gemessenen Höchststand von 310.000 Quadratmetern im Jahr 2011. Auch 2019 wird die Region mit hohen Flächenumsätzen punkten: Bis zur Jahresmitte 2019 hat das lokale Expertennetzwerk bereits rund 250.000 Quadratmeter Logistikhallenumsätze registriert. Auch die Spitzenmiete in diesem Marktsegment wächst: Für einen Quadratmeter Hallenfläche in Toplage werden Mitte 2019 bis zu 5,10 Euro fällig."Auch in den nächsten Jahren wird der Markt für Logistik- und Industrieimmobilien stark und bedeutend bleiben“, ist sich der Wirtschaftsdezernent der Region sicher. Mehrere Projektentwickler und auch –bereits ansässige und expansionswillige Unternehmen haben sich in den vergangenen Jahren strategisch günstig gelegene und planungsreife Grundstücke in der Region gesichert. Insgesamt summieren sich derzeit die für die nächsten Jahre (bis 2022) geplanten und bekannten Projekte (mit Baurecht) auf rund 500.000 Quadratmeter Hallen- und 30.000 Quadratmeter logistisch genutzte Büro- und Zwischengeschossflächen. Davon sind etwa 135.000 Quadratmeter derzeit im Bau oder werden noch 2019 begonnen.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Die Innenstadt Hannovers ist unbestritten eine der nationalen Top-Lagen im Einzelhandel. Obwohl die Konkurrenz durch den Internethandel weiter zunimmt, bleiben die Einzelhandelsumsätze vor Ort stabil bzw. wachsen leicht. Im stationären Einzelhandel werden nach aktuellen Schätzungen 2019 rund 7,9 Milliarden Euro in der Region ausgegeben werden. Das ist auch auf dem Immobilienmarkt spürbar. Besonders gefragt bei den Einzelhändlern: die wenigen verfügbaren Flächen in Bestlage in der hannoverschen Innenstadt. Nach zwei schwachen Jahren (2016 und 2017 jeweils nur rund 1.000 Quadratmetern Umsatz) haben sich die Flächenumsätze 2018 wieder bei rund 6.000 Quadratmetern und damit auf dem Niveau der Jahre vor 2016 stabilisiert. Das Jahr 2019 begann mit einer Reihe von Neueröffnungen in der Innenstadt. Es gibt derzeit kaum sichtbare größere Leerstände, in der 1a-Lage sind zur Jahresmitte 2019 weniger als zwei Prozent verfügbar."Hannover ist und bleibt ein attraktiver Ort zum Einkaufen. Auch in der Welt der großen Online-Versand-Anbieter zeigt der klassische Handel eindrucksvoll, was er mit Blick auf das Gesamteinkaufserlebnis zu bieten hat", berichtet Uwe Bodemann. Die Georgstraße ist mit bis zu 7.650 Passantinnen und Passanten pro Stunde die Nummer 3 der 2019 am stärksten besuchten Einkaufsstraßen in Deutschland. Die Spitzenmiete bleibt stabil bei 185 Euro pro Quadratmeter.

Hotelimmobilienmarkt

Die Übernachtungszahlen in Hannover und dem Umland steigen stetig. Auch 2018 lag die Zahl der Übernachtungen insgesamt wieder über der Marke von vier Millionen - dieser Wert wurde erstmals 2017 überschritten. Nicht nur Geschäftsreisende kommen zu den Leitmessen nach Hannover. Immer mehr Städtereisende entdecken die Region Hannover für sich. Das Bettenwachstum in der Stadt Hannover hat in den vergangenen fünf Jahren mit dem Anstieg der Übernachtungszahlen (plus 10 Prozent) nicht Schritt gehalten. In den Hotels der Stadt ging die Anzahl der Betten bis 2017 sogar zurück. Jetzt setzen absehbar Nachholeffekte ein. "Hannover hat beim Bettenangebot Nachholbedarf, das macht insbesondere die Stadt und das direkte Umland auch für Immobilien-Investoren und internationale Hotelbetreiber zunehmend interessant", stellt Ulf-Birger Franz fest.Bis 2021 kommen nach derzeitigem Projektstand (Fertigstellungen 2019 bis 2021) neun Hotelprojekte mit rund 1.350 Zimmern neu auf den Hotelmarkt, was einem Bettenzuwachs von deutlich mehr als 2.000 Betten entsprechen dürfte. Weitere zwölf Hotels mit mindestens 1.700 Zimmern sind ab 2020 bereits projektiert.

Wohnimmobilienmarkt

In den vergangenen fünf Jahren (2014 bis 2018) ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 20.700 Menschen (plus 3,9 Prozent) auf rund 545.100 Menschen gewachsen. In der gesamten Region lebten Ende 2018 1,18 Mio. Menschen (plus 3,6 Prozent). Das aktuelle Angebot kann die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern nicht befriedigen. Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft haben sich gemeinsam darauf verständigt, den Wohnungsbau über alle Nachfragesegmente deutlich zu steigern."Die Bereitstellung von Mitteln für geförderten Wohnungsbau und die Wohnungsbauinitiativen in enger Kooperation mit der hannoverschen Wohnungswirtschaft sollen dabei helfen, in den nächsten Jahren sowohl die Erstellung von ausreichendem als auch bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen“, fasst der Stadtbaurat die Strategien von Stadt und Region zusammen. Die Stadt Hannover hat allein im Jahr 2018 Bebauungspläne für rund 3.950 Wohnungen verabschiedet. Die derzeit größten Wohnbauprojekte in Hannover sind Kronsrode (3.500 Wohneinheiten) und die Wasserstadt Limmer (1.800 Wohneinheiten). Im Umland entsteht unter anderem in Garbsen-Berenbostel ein größeres neues Quartier (850 Wohneinheiten).Vor allem die Landeshauptstadt erlebt einen regelrechten Wohnungsbau-Boom. Die anhaltend niedrigen Zinsen ermöglichen eine günstige Finanzierung beim Erwerb von Wohneigentum. Das führt dazu, dass die Spitzenpreise für Neubau-Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen 2019 bei 5.700 Euro pro Quadratmeter liegen, im Mittel bei 4.400 Euro pro Quadratmeter. Für Wohnungen in Neubauten in sehr guten Lagen steigen die erzielbaren Mieten auf 15,60 Euro pro

Quadratmeter."Wir dürfen beim Blick auf die Entwicklung an der Spitze aber auch nicht aus den Augen verlieren, dass in der gesamten Region ein erheblicher Bedarf besteht, zusätzlich kostengünstig neuen Wohnraum anzubieten", weiß Ulf-Birger Franz. Stadt und Region Hannover haben dafür jeweils eigenen Wohnbauinitiativen und Förderprogramme gestartet - mehr als 135 Millionen Euro stehen dafür in den nächsten Jahren zur Verfügung.

Zum Immobilienmarktbericht

Die vorliegende Ausgabe des Immobilienmarktberichts wurde von der Region Hannover gemeinsam mit der Landeshauptstadt und weiteren 26 Partnerinnen und Partnern aus der regionalen Immobilienwirtschaft erarbeitet. Das renommierte Beratungsunternehmen bulwiengesa AG prüft und ergänzt jeweils die zusammengetragenen Informationen und Erkenntnisse.Der Immobilienmarktbericht 2019 kann ab Dienstag, 1. Oktober 2019, bei der Wirtschaftsförderung der Region Hannover telefonisch unter 0511/61623236 angefordert werden. Im Internet steht die Veröffentlichung als PDF zum Download unter www.immobilienmarktbericht-hannover.de bereit. Zur Immobilienmesse Expo Real, die vom 7. bis 9. Oktober in München stattfindet, ist darüber hinaus eine englische Version online verfügbar.