



<https://biz.li/2xgn>

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024: ERGEBNISSE MIT LICHT UND SCHATTEN

Veröffentlicht am 01.10.2024 um 13:06 von Redaktion Burgwedel-Aktuell

Auch wenn der Immobilienmarkt bundesweit nach wie vor von Verunsicherung durch die wirtschaftliche Gesamtsituation des Immobilienmarktes gibt Anlass für verhaltenen Optimismus, so zeigen sich in fast allen Teilmärkten ab. Es deutet sich vor allem im Einzelhandelsimmobilienmarkt eine Trendwende an, und auch der Tourismus zieht mehr zum Hotelimmobilienmarkt. Das ist das Ergebnis des diesjährigen Immobilienmarktberichts in der Kurzform:

Büroimmobilienmarkt

Der Büromarkt in Hannover zeigt erste Anzeichen einer Erholung. Der Flächenumsatz um etwa 50 Prozent auf 85.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Die Marktteilnehmer zeigen positive Trends. Die Spitzenmieten in Citylagen steigen auf 21,50 Euro pro Quadratmeter, vor allem hochwertige und integriert gelegene Flächen bleiben weiter gefragt. Der Investmentmarkt für Büroimmobilien bleibt jedoch weiterhin zurückhaltend.

Einzelhandel

Die Region Hannover ist nach wie vor einer der fünf umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Für 2024 liegen die Umsatzerwartungen für die Region bei rund 8,57 Mrd. Euro im Einzelhandel, ein Plus von mehr als 400 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Innenstadtlagen verzeichnen steigende Besucherzahlen und Vermietungen, gleichzeitig kämpft der stationäre Handel aber mit Herausforderungen wie schwacher Konsumneigung und dem eigenen Fachkräftemangel. Fachmarktlagen, besonders im Lebensmitteleinzelhandel, entwickeln sich davon unabhängig stabil und bleiben bei Investor*innen die beliebtesten Handelsimmobilien. Grundsätzlich wächst vor allem der Druck auf Innenstädte durch Insolvenzen und längere Leerstände - es braucht neue Konzepte. Multifunktionale Nutzungen wie Hybridmodelle aus Wohnen, Kultur und Gastronomie werden als Zukunftsstrategien für die Innenstadt diskutiert. Das Zwischennutzungsprojekt "aurohof" in der Landeshauptstadt zeigt den Erfolg solcher neuen Ansätze.

Hotelimmobilienmarkt

Der Tourismus in Hannover hat sich 2023 stark erholt, mit über 4 Millionen Übernachtungen in der Region und einem neuen Rekord von 2,36 Millionen Übernachtungen in der Landeshauptstadt Hannover. Seit 2020 wurden in Hannover zehn neue Hotels mit insgesamt rund 1.500 Zimmern eröffnet. Die durchschnittliche Zimmerauslastung lag bei 58 Prozent, und der durchschnittliche Zimmerpreis stieg auf 104,80 Euro. Trotz dieser positiven Entwicklung steht der Hotel-Investmentmarkt aber seit 2023 weitgehend still. Faktoren wie Fachkräftemangel und steigende Betriebskosten belasten die Branche zusätzlich.

Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt in Hannover kühlt 2024 weiter ab, mit rückläufigen Kaufpreisen und steigenden Mieten. Während die Fertigstellungen im Vorjahr auf einem Höchststand lagen, deuten die zurückgehenden Baugenehmigungen auf deutlich geringere Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren. Investoren und Projektentwickler ziehen sich angesichts der Vielzahl an Krisen und Risiken im Moment beobachtend zurück, was zu Verzögerungen bei neuen Projekten führt.



Haben den Immobilienmarktbericht 2024 vorgestellt: Ulf Birger Franz, Wirtschaftsdezernent der Region Hannover, Anja Ritschel, Wirtschaftsdezernentin der Landeshauptstadt Hannover und Ralf Garstensen, Vorstand bulwiengesa AG.

Steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Hürden belasten den Markt. Mietpreise steigen, da potenzielle Käufer abwarten und als Mieter am Markt bleiben. Die neuerlichen Zinsreduktionen von 2024 könnten jedoch zu einer Erholung beitragen, weil Immobilienkäufe perspektivisch wieder leistbarer werden.

Logistikimmobilienmarkt

Im Jahr 2023 verzeichnete der regionale Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien gegenüber dem Vorjahr einen Umsatzrückgang um ein Drittel auf knapp 280.000 Quadratmeter. Auch das erste Halbjahr 2024 deutet mit einem Flächenumsatz von zunächst nur rund 100.000 qm nicht auf eine kurzfristig mögliche Trendwende hin. Trotz der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage sind bis 2026 rund 440.000 Quadratmeter neue Hallenflächen im Bau oder geplant, die Nachfrage nach schnell verfügbaren neuen Logistikflächen bleibt auch mittelfristig marktprägend. Die Spitzenmieten steigen 2024 auf 6,40 Euro pro Quadratmeter. Hannover bleibt ein stabiler und nachgefragter Standort für Logistik und Produktion.

Investmentmarkt

Das Transaktionsgeschehen über alle Teilmärkte ist aktuell geprägt von einer bundesweit eingebrochenen Nachfrage. Der Rückgang des Investmentvolumens 2023 ist mit rund 25 Prozent in Hannover zwar moderater ausgefallen als im Bundesdurchschnitt. Weil der Markt sich regional schon vorher auf niedrigerem Niveau eingependelt hatte, kann er sich aber nicht vom allgemeinen Trend entkoppeln. Für das abgelaufene Jahr ergibt sich ein Investitionsvolumen von gut 410 Millionen Euro für Gewerbeimmobilien in der Region Hannover. Von einer deutlichen Marktbelebung im Jahr 2024 ist aufgrund der bis Ende des zweiten Quartals getätigten Transaktionen nicht auszugehen. Erste Abschlüsse im dritten Quartal deuten jedoch auf ein besseres Ergebnis im zweiten Halbjahr hin. Klarer Trend: Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gewinnen an Bedeutung, insbesondere bei Neubauten in Top-Lagen. Wirtschaftsdezernent Ulf-Birger Franz fasst zusammen: "Wir sehen ein wenig Licht am Ende des Tunnels, aber das bedeutet nicht, dass wir uns darauf ausruhen können. Von alleine wird es nicht gehen, deswegen brauchen wir gemeinsame Anstrengungen. Sowohl die Verwaltung, als auch Politik und Investoren müssen an einem Strang ziehen, um die Märkte wieder zu beleben. Hannover ist ein großartiger Wirtschaftsraum, der das Potenzial hat. Das sieht man beispielsweise am ONE Tech Campus in Garbsen. Ein gutes Beispiel dafür, wie unterschiedliche Akteure sich vernetzen sollten, um auf flexible Immobilien zu setzen." Anja Ritschel, Wirtschafts- und Umweltdezernentin der Landeshauptstadt Hannover, appelliert: "Hannover hat mit seiner starken und breit aufgestellten Wirtschaft sowie der exzellenten Immobilienbranche ein solides Fundament. Die globalen Entwicklungen und die aktuelle wirtschaftliche Lage gehen nicht spurlos an uns vorbei. Aber wir werden weiterhin Akzente setzen; sei es durch unsere Wohnraumförderung, die Entwicklung von Brownfields zu neuen Gewerbeflächen oder die Attraktivierung der Innenstadt. Dies alles kommt dem Immobilienmarkt unmittelbar zugute."

Immobilienmarktbericht steht zum Download bereit

Gemeinsam mit 29 Partnerunternehmen aus der Immobilienwirtschaft stellt die Region Hannover jährlich Daten, Trends und Marktstimmungen zu allen Teilmärkten der regionalen Immobilienwirtschaft zusammen und bereitet diese auf. Aktuelle Marktdaten, Einschätzungen und werden auch auf der internationalen Gewerbeimmobilienmesse EXPOREAL in München vom 7. bis 9. Oktober 2024 vorgestellt. Der Immobilienmarktbericht 2024 steht zum Download auf www.immobiliemarktbericht-hannover.de bereit. Auf der Webseite gibt es zudem Übersichtskarten zu marktprägenden Objekten aller Teilmärkte sowie Informationen zu ausgewählten aktuellen Projekten.