

## IMMOBILIENMARKTBERICHT 2019

**AKTUALISIERTE DATEN FÜR 2019  
BÜRO UND LOGISTIK**

### IMMOBILIENMÄRKTE AUF EINEN BLICK

#### BÜRO



Die zunehmende Nachfrage nach Büroraum ist auf dem Büroimmobilienmarkt weiterhin deutlich spürbar. 2019 betrug der Büroflächenumsatz rund 198.000 qm. Während die Umsätze in der Stadt Hannover insgesamt leicht nachgaben, stieg der Flächenumsatz im Umland deutlich auf 40.000 qm an. Damit kann für das Jahr 2019 ein neuer Rekord am Büromarkt Hannover verzeichnet werden.

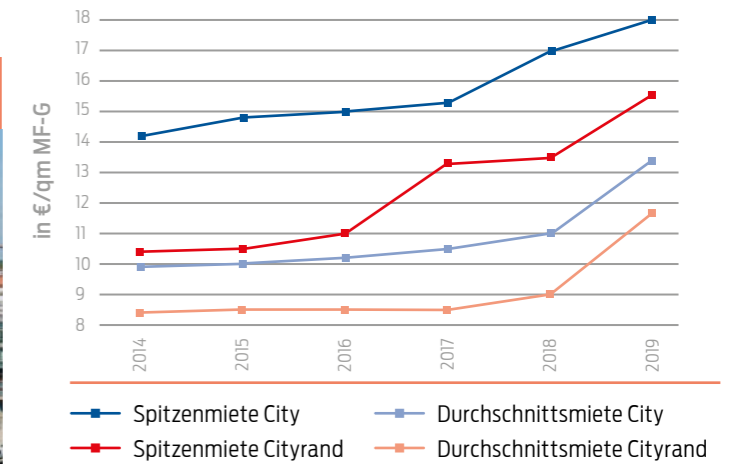
#### Büro

<b>Mietfläche Büroflächenbestand 2019 in qm MF-G</b>	<b>5,04 Mio.</b>
Stadt Hannover	4,56 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,48 Mio.
<b>Büroflächenumsatz 2019 in qm MF-G</b>	<b>198.000</b>
Stadt Hannover	158.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	40.000
<b>Leerstand 2019 in qm MF-G</b>	<b>150.000</b>
Stadt Hannover	125.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	25.000
<b>Leerstandsquote 2019</b>	<b>3,0 %</b>
Stadt Hannover	2,8 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	5,2 %
<b>Spitzenmiete 2019 in €/qm MF-G</b>	
City	18,00
Cityrand	15,50
<b>Durchschnittsmiete 2019 in €/qm MF-G</b>	
City	13,30
Cityrand	11,80
<b>Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2019</b>	<b>3,8 %</b>

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern zum Gesamtjahr 2019. Der Flächenbestand ist eine Fortführung der Bestandserhebung von 2016, Datenstand Mitte 2019.

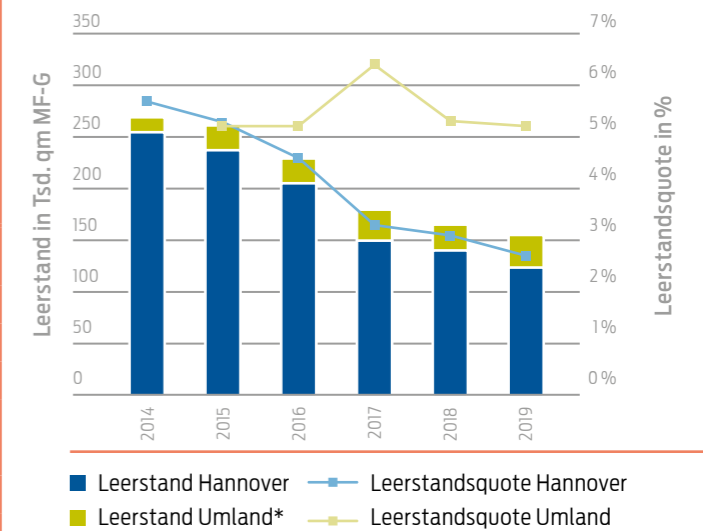
Coverbild: Die Fläche des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs liegt zentral am Weidendamm zwischen Zentrum und Nordstadt. Die Aurelis Real Estate Service GmbH hat in den letzten Jahren auf einer Fläche von insgesamt rund 34.000 qm die Güterbahnhofshalle und das Umfeld umfassend umgebaut und mit einem Nutzungsmix aus Sport, Gastronomie, Hotel, Logistik und Dienstleistungsunternehmen repositioniert. Das Projekt wurde 2019 von der BEOS AG für ihren offenen Immobilien-Spezial-AIF Beos Corporate Real Estate Fund Germany III (CREFG III) erworben.

#### Büromieten in Hannover 2014 bis 2019



Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern zur Entwicklung im Gesamtjahr 2019

#### Büroflächenleerstand 2014 bis 2019

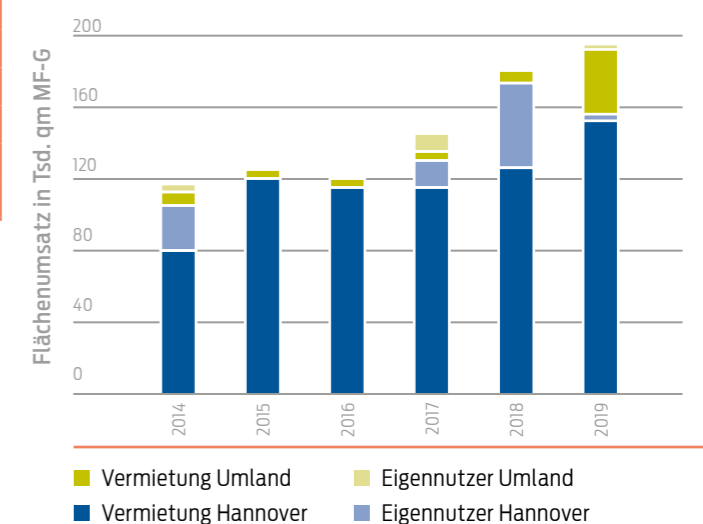


\* Wert für das Umland (Garbsen, Laatzen, Langenhagen)

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 zur Entwicklung im Gesamtjahr 2019

#### Büroflächenumsatz 2014 bis 2019



Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern zur Entwicklung im Gesamtjahr 2019



# IMMOBILIENMÄRKTE AUF EINEN BLICK

## EINZELHANDEL



Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. 2019 wurden geschätzt rund 7,9 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

<b>Verkaufsfläche Region Hannover in qm</b>	<b>2,1 Mio.</b>
Umland	1,2 Mio.
Stadt Hannover	0,9 Mio.
davon Innenstadt Hannover (Stadtbezirk Mitte)	285.000
<b>Einzelhandelszentralität 2019 (Deutschland = 100)</b>	
Stadt Hannover	121,9
Umland	107
<b>Kaufkraft 2019 in €</b>	<b>8,43 Mrd.</b>
Stadt Hannover	3,90 Mrd.
Umland	4,53 Mrd.
<b>Einzelhandelsumsatz 2019 in €</b>	<b>7,90 Mrd.</b>
Stadt Hannover	4,16 Mrd.
Umland	3,74 Mrd.
<b>Mieten 2019</b>	
Spitzenmiete City 1a-Lage in €/qm*	185
Durchschnittsmiete City 1a-Lage in €/qm*	145
<b>Renditen 2019</b>	
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*	3,6 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	5,1 %

\* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße

Quelle: Einzelhandelsbestandshebungen im Auftrag der Region Hannover (Datenstand Ende 2016); MB Research 2019; Einschätzungen von Marktteilnehmern zur Entwicklung im Gesamtjahr 2019

## HOTEL



Hannovers Tourismus wächst – die Übernachtungszahlen lagen in den vergangenen Jahren stets bei rund 4 Mio. Übernachtungen in Stadt und Region. Aktuell befinden sich neun Hotelprojekte mit rund 1.350 Zimmern in Fertigstellung bzw. im Bau. Weitere zwölf Hotels mit mindestens 1.700 Zimmern sind ab 2020 bereits projektiert.

### Hotel

<b>Anzahl Beherbergungsbetriebe 2018</b>	<b>351</b>
Stadt Hannover	111
Umland	240
<b>Hotels 2018</b>	<b>164</b>
Stadt Hannover	45
Umland	119
<b>Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2018</b>	<b>30.478</b>
Stadt Hannover	13.770
Umland	16.708
<b>Betten in Hotels 2018</b>	<b>14.889</b>
Stadt Hannover	9.118
Umland	5.771
<b>Übernachtungen (alle Betriebsarten) 2018</b>	<b>4,05 Mio.</b>
Stadt Hannover	2,25 Mio.
Umland	1,80 Mio.
<b>Übernachtungen in Hotels 2018</b>	<b>2,29 Mio.</b>
Stadt Hannover	1,46 Mio.
Umland	0,83 Mio.
<b>Ankünfte (alle Betriebsarten) 2018</b>	<b>2,22 Mio.</b>
Stadt Hannover	1,35 Mio.
Umland	0,87 Mio.
<b>mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) 2018</b>	
Stadt Hannover	1,7
Umland	1,8
<b>Kennzahlen Kettenhotellerie Stadt Hannover (Fairmas) 2018</b>	
Belegungsrate, Durchschnitt 2018	63,6 %
Zimmerpreis, Durchschnitt 2018 in €	104,50
RevPAR (Erlös pro Zimmer), Durchschnitt 2018 in €	66,40
Nettoanfangsrendite Hotel in 2018	4,5 %

Werte stellen den Jahresdurchschnitt für das Jahr 2018 dar, neuere Werte für die Entwicklung im Gesamtjahr 2019 liegen Anfang 2020 noch nicht vollständig vor.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Fairmas 2019

## LOGISTIK



Die Region Hannover ist europäische Logistikkreuzschiene 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 sind im Jahr 2019 gegenüber dem Rekordjahr 2018 nicht zurückgegangen, sie liegen Ende 2019 mit 380.000 qm sogar leicht höher.

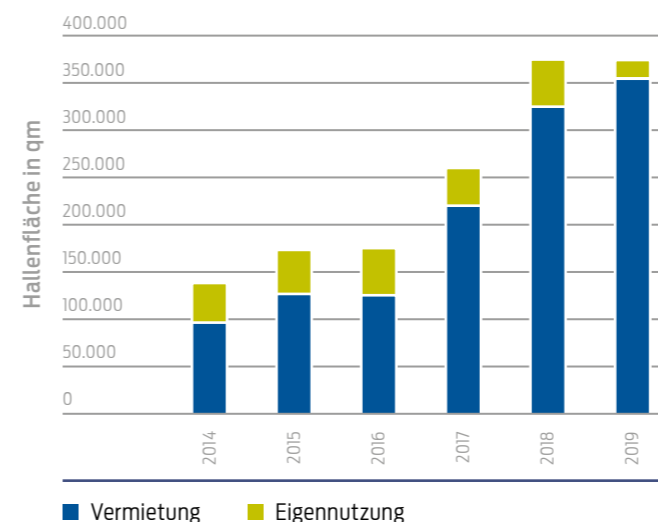
### Logistik

<b>Logistikflächenbestand 2019 in qm</b>	<b>3,13 Mio.</b>
davon nach 2009 errichtet	1,2 Mio.
<b>Logistikflächenumsatz 2019 in qm</b>	<b>380.000</b>
<b>Mieten Spitzenlagen 2019</b>	
Spitzenmiete in €/qm	5,10
Durchschnittsmiete in €/qm	4,20
<b>Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2019</b>	<b>4,5 %</b>

Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; der Flächenbestand ist eine Fortführung der Bestandserhebung von 2016, Datenstand Mitte 2019.

### Logistikimmobilienumsätze in der Region Hannover 2014 bis 2019



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern zum Gesamtjahr 2019

## 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 (Anfang 2014 bis Ende 2018) ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 20.700 Menschen (plus 3,9 %) auf rund 545.100 Menschen gewachsen, in der gesamten Region leben 1,18 Mio. Menschen (plus 3,6 %). Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 4.400 neue Wohnungen in der Stadt Hannover und weitere 7.800 Wohnungen im Umland fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht. Die Stadt Hannover hat in den Jahren 2013 bis 2018 Baurecht für rund 9.030 neue Wohnungen geschaffen. Die Region Hannover geht davon aus, dass bis 2025 noch insgesamt rund 20.500 Wohnungen in der gesamten Region entstehen müssen, um die Bedarfe zu decken.

### Wohnen

<b>Mieten 2019</b>	
Neubau, Spitzenmiete in €/qm	15,60
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	13,20
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	13,20
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	9,20
<b>Kaufen 2019</b>	
Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	5.700
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	4.400
<b>Vervielfacher 2019</b>	
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe 2019	28,4
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Durchschnitt 2019	25,4
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe 2019	26,9
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Durchschnitt 2019	18,4

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmern zum Jahresmitte 2019, neuere Werte für die Entwicklung im Gesamtjahr 2019 liegen Anfang 2020 noch nicht vollständig vor.



**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

**Der Inhalt des Berichts wurde erarbeitet von der Projektgruppe Immobilienmarktbericht**

ANGERMANN HANNOVER GmbH  
Aurelis Real Estate Service GmbH  
BAUM Unternehmensgruppe  
bauwo Grundstücksgesellschaft mbH  
BEOS AG  
DELTA DOMIZIL GmbH  
Deutsche Reihenhäuser AG  
DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH  
Engel & Völkers Hannover Commercial  
FIH Fürst-Immobilien Hannover GmbH  
GlaserProjektInvest GmbH  
Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger  
GWH Bauprojekte GmbH, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen  
hanova WOHNEN GmbH, hanova GEWERBE GmbH  
HAUS & GRUNDEIGENTUM Service  
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 Bauträger GmbH  
Region Hannover, Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung  
S-GewerbeimmobilienVermittlung Hannover GmbH  
STRABAG Real Estate GmbH

In Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG

**Bildverzeichnis**

BÜRO: Olaf Mahlstedt  
EINZELHANDEL: Manufactum  
HOTEL: Olaf Mahlstedt  
LOGISTIK: FormFest  
WOHNEN: agsta Architekten & Ingenieure,  
Visualisierung durch Chora blau Visualisierung + Grafik

Die vorliegende Unterlage ist eine Aktualisierung des Immobilienmarktberichts Hannover 2019 für das Gesamtjahr 2019. Unter [www.immobiliemarktbericht-hannover.de](http://www.immobiliemarktbericht-hannover.de) finden Sie den vollständigen Bericht. Der Immobilienmarktbericht 2020 wird Ende September 2020 veröffentlicht.

Die Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung der Region Hannover trägt die Gesamtbilanz zum gewerblichen Immobilienmarkt regelmäßig gemeinsam mit den wichtigsten regionalen Partnern der Immobilienwirtschaft zusammen. 2019 haben insgesamt 26 Unternehmen und Institutionen 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 bzw. der Baubeginn bei selbst genutzten 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.

Alle Angaben ohne Gewähr – Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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