

**HAN
NOV
ER** 

**AKTUALISIERTE
JAHRESDATEN
2020**

Ausgabe Februar 2021

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2020/21



WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Region Hannover

INHALT

Vorwort	3
Investmentmarkt	4
Büroimmobilienmarkt	10
Logistikimmobilienmarkt	16
Wohnimmobilienmarkt	20
Einzelhandelsimmobilienmarkt	26
Hotelimmobilienmarkt	30
Impressum	34
Bildverzeichnis	35



DER IMMOBILIEN-
STANDORT HANNOVER
HAT DAS POTENZIAL,
DIESE BEISPIELLOSE
KRISE LANGFRISTIG
BEWÄLTIGEN
ZU KÖNNEN.

me an all hotel hannover, Aegidientorplatz/AZI Architekten, Innenarchitektur Kitzig Interior Design

DER IMMOBILIENMARKT IN DER REGION HANNOVER



Liebe Leserinnen und Leser,

der Immobilienmarkt steht am Anfang des Jahres 2021 immer noch unter dem Eindruck der Corona-Pandemie, von der die Immobilienteilmärkte unterschiedlich stark betroffen sind. Bereits 2020 zeichnete sich ab, dass Einzelhandel, Hotel und Gastronomie in Hannover am schwersten unter den Auswirkungen der Pandemiebeschränkungen zu leiden haben, doch auch andere Teilmärkte sind berührt. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen sind weiterhin nur schwer abschätzbar.



In Hannover war 2020 die Fallhöhe in allen Teilmärkten aufgrund des außergewöhnlich guten Vorjahres 2019 besonders hoch. Die Branche schaute extrem zuversichtlich auf das Jahr 2020, bevor das Corona-Virus das Marktgeschehen durcheinanderwirbelte.

Was erwartet uns 2021? Marktdaten, die wir üblicherweise zur Bewertung nutzen, scheinen mit Blick auf das abgelaufene Jahr und den Start in das neue Jahr nur bedingt aussagekräftig bzw. vorsichtig interpretierbar zu sein. Es ist daher besonders wichtig, die aktuellen Entwicklungen auf dem hannoverschen Immobilienmarkt auf Basis verlässlicher Daten und Meinungen regional tätiger Akteure abschätzen und einordnen zu können.

Aus diesem Grund legen wir bereits zu Beginn des Jahres 2021 eine aktualisierte Ausgabe des Marktberichts mit den wichtigsten Marktdaten und Trends für das gesamte Jahr 2020 vor.

Traditionell reagieren Immobilienmärkte zeitlich versetzt auf Krisensituationen. Für Investoren galt Deutschland in unsicheren Zeiten bislang immer als sicherer Anlagestandort. Hannover hat sich in der Vergangenheit dabei häufig resilienter gezeigt als andere Regionen in Deutschland.

Die lokalen Marktakteure sind daher auch nach zehn Monaten Corona- und Wirtschaftskrise zu Beginn des neuen Jahres der Überzeugung: Der Immobilienstandort Hannover hat das Potenzial, die Krise langfristig bewältigen zu können.

Der Immobilienmarktbericht zeugt gerade in diesen unsicheren Zeiten von der engagierten und vertrauensvollen Zusammenarbeit der hannoverschen Immobilienwirtschaft. Zuverlässige Partner des Berichts sind unverändert 25 Immobilienunternehmen, die gemeinsam mit Landeshauptstadt und Region Hannover sowie mit Unterstützung durch die bulwiengesa AG seit 18 Jahren diese Studie erarbeiten.

Gemeinsames Engagement, Vertrauen und Zuversicht werden uns allen dabei helfen, die zukünftigen Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

Ulf-Birger Franz
Dezernent für Wirtschaft, Verkehr und Bildung
Region Hannover

Sabine Tegtmeyer-Dette
Erste Stadträtin, Wirtschafts- und Umweltdezernentin
Landeshauptstadt Hannover



INVEST- MENT- MARKT



NACH DEM REKORDJAHR 2019 SINKT DAS INVESTMENTVOLUMEN MIT 710 MIO. EURO IN DER REGION HANNOVER DEUTLICH AB UND PENDELT SICH AUF MITTLEREM NIVEAU EIN.

HY_live EXPO Campus (ehemals Niederländischer Expo-Pavillon), I live EXPO Campus GmbH/Architekten MVRDV

› Die Region Hannover ist innovativer Industriestandort, Dienstleistungsmetropole und Logistikkreuzung für nationale und internationale Märkte. Die positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft vor der Krise hatte in den letzten Jahren eine nachhaltige Nachfrage nach Immobilien in allen Teilmärkten mit sich gebracht

und die Position Hannovers als bedeutendsten Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland gefestigt und sogar ausgebaut. Hannover hat dabei zunehmend attraktivere Investmentchancen geboten und Investoren angezogen, die in werthaltige Standorte investieren wollen.

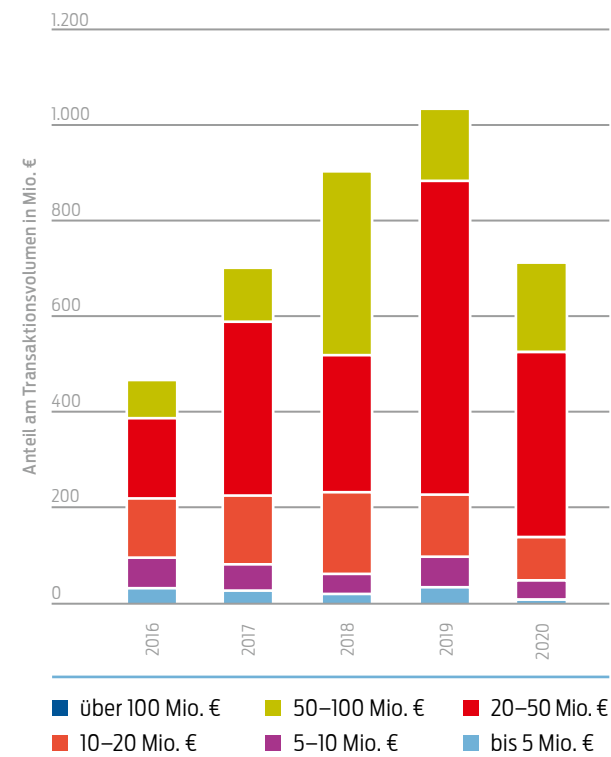
MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Das erste Quartal 2020 war vielversprechend gestartet: Das Marktgeschehen und damit auch der Immobilieninvestmentmarkt sind in der Region Hannover im zweiten und dritten Quartal jedoch deutlich eingebrochen. Mit rund 710 Mio. Euro liegt das Investmentvolumen in diesem Jahr unterhalb des langjährigen Mittels von rund 765 Mio. Euro/Jahr, das allerdings maßgeblich durch die sehr starken Jahre 2018 und 2019 geprägt ist.

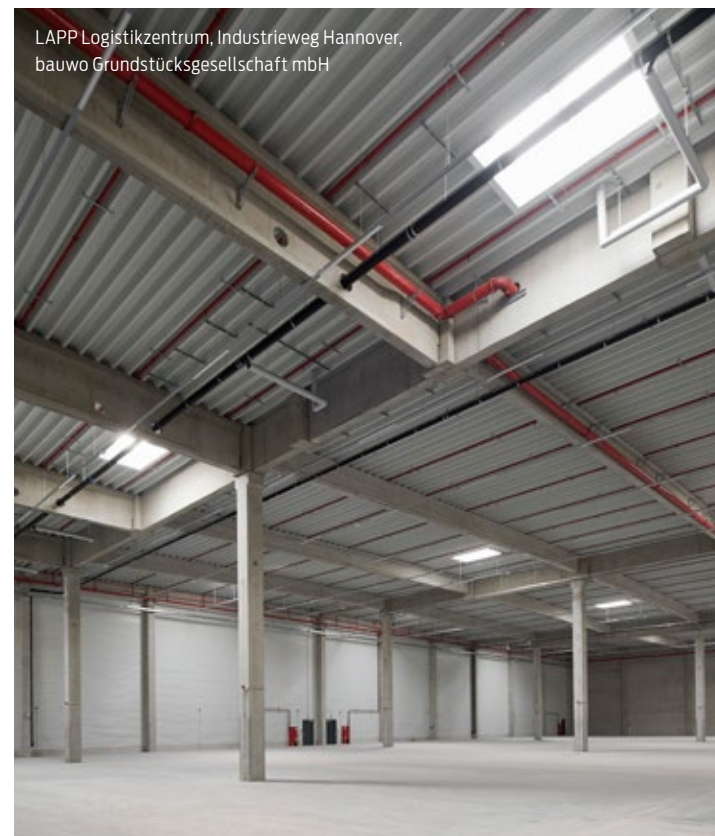
Vor dem Hintergrund, dass die Krise mit dem Einzelhandels-, dem Hotel- und zuletzt auch dem Büromarkt drei der vier wesentlichen gewerblichen Assetklassen besonders stark beeinflusst, ist das Ergebnis dennoch als vergleichsweise hoch zu bewerten und unterstreicht die grundsätzliche Stabilität des hannoverschen Immobilienmarkts. Zum insgesamt noch befriedigenden Gesamtergebnis trägt vor allem ein starkes viertes Quartal bei.

Insbesondere Immobilien für Logistik und Industrie konnten ihren Anteil am Gesamtvolumen im vergangenen Jahr deutlich erhöhen und um rund 115 Mio. Euro auf 285 Mio. Euro zulegen. Mit einem Anteil von rund 40 % am Gesamtumsatz liegt diese Assetklasse in diesem Jahr knapp vor dem Büromarkt (37%), der traditionell stärksten gewerblichen Assetklasse, die 2020 in absoluten Zahlen deutliche Abstriche verzeichnen musste (minus 280 Mio. Euro). Während das Transaktionsgeschehen im Hotelmarkt fast komplett zum Erliegen gekommen ist (von 80 auf 15 Mio. Euro), verhelfen einige gehandelte Fachmarktzentren und Nahversorger dem Teilbereich Handel zu einem Anteil von 11 % am Gesamtvolumen (plus 20 Mio. auf rund 75 Mio. Euro). Aktuell fokussieren sich Transaktionen hier auf Immobilien mit nahversorgungsrelevantem Besatz.

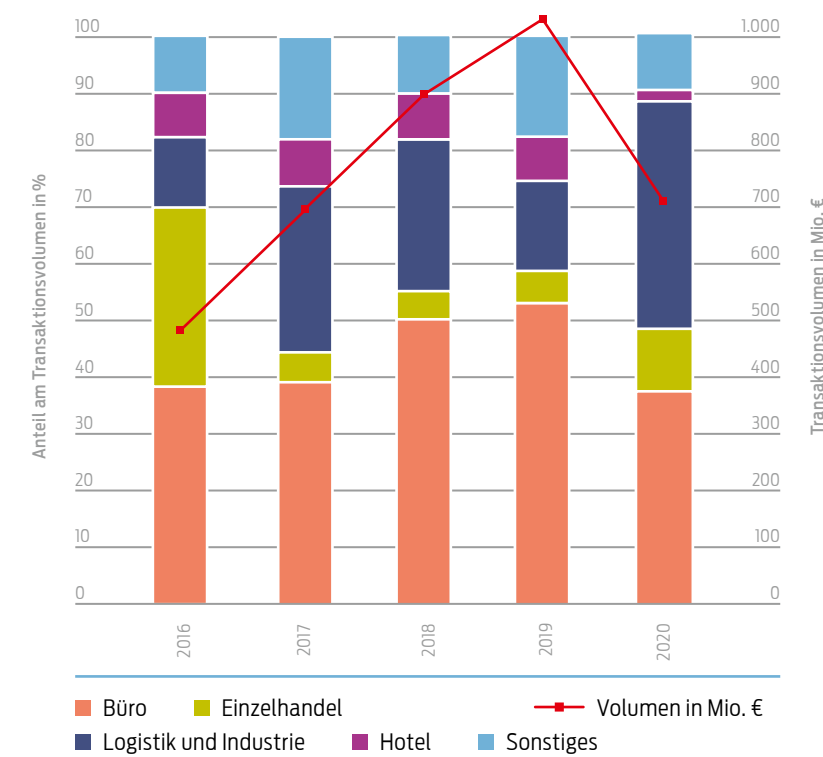
Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Größenklassen 2016 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG; Daten für die Region Hannover

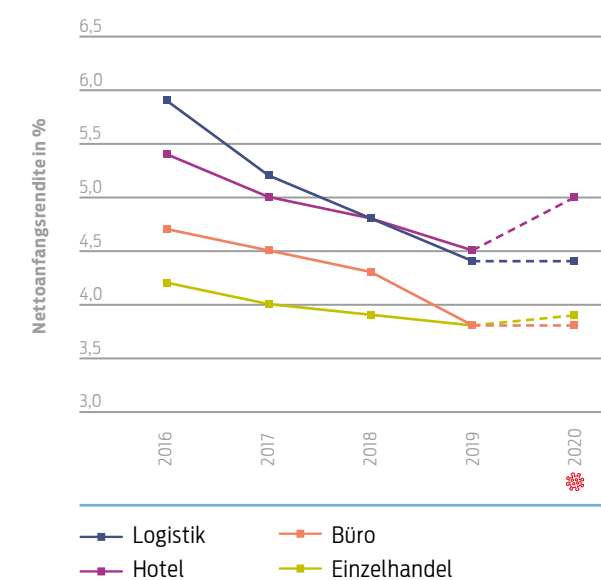


Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Teilmärkte 2016 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG; Daten für die Region Hannover

Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen 2016 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG

Bei Renditespannen werden jeweils die unteren Endpunkte angegeben.

☘ Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen; Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmern



DER HANNOVERSCHE IMMOBILIENMARKT STELLT SICH DARAUF EIN, NACH DER KRISE AUCH KURZFRISTIG WIEDER OBJEKTE IN CORE-QUALITÄT ANBIETEN ZU KÖNNEN.



Neubau IHK Hannover,
bauwo Grundstücksgesellschaft mbH/Martienssen Architekten + Ingenieure

Wichtigste Akteure des hannoverschen Investmentmarkts bleiben sowohl auf Seiten der Käufer als auch der Verkäufer Projektentwickler und Bauträger. Das Geschehen auf dem Transaktionsmarkt ist dabei aus Sicht der Marktteilnehmer zunehmend von Off-Market-Transaktionen geprägt. Die Situation ist und bleibt in Teilmärkten wie Einzelhandel oder Hotel, aber auch bei der traditionell starken Assetklasse Büro mit Blick auf den bisherigen und weiteren Verlauf der Pandemie angespannt.

Obwohl die Vorvermietungsquoten aus Sicht der Marktteilnehmer aktuell deutlich abnehmen, wird ein verstärktes Auftreten opportunistischer Investoren mit spekulativen Absichten nicht befürchtet. Vielmehr werden Chancen gesehen: Vermutet wird, dass der Fokus bei Neuentwicklungen zukünftig deutlich stärker auf nachhaltigen Nutzungen und Branchen liegen wird als auf kurzfristig hoher Rendite. Flexibilität, Digitalisierung und die Fähigkeit, mit Krisensituationen (bspw. bedingt durch Pandemien und Klimaveränderungen) umzugehen, sind bestimmende Zukunftsthemen. Standorte wie Hannover können sich im nationalen Wettbewerb nur behaupten, wenn sie auf solche Stärken setzen und sie ausbauen.

Dass in Hannover bislang bedarfsgerecht gebaut und entwickelt wurde, wirkt derzeit

Leerständen und einem drohenden Preisverfall noch entgegen und hat sich in den letzten Monaten als Wettbewerbsvorteil in dieser Krise erwiesen.

Spätestens wenn die Märkte nach der Krise anziehen, muss der Immobilienstandort Hannover aber auch kurzfristig wieder Nachfragen nach Core-Objekten mit den zuvor beschriebenen Eigenschaften bedienen können. Erste Hinweise auf eine entsprechende Entwicklung bzw. Reaktion des Marktes gibt es bereits: Die Vorvermietungsquoten bei neuen Projekten fallen, die Projektpipelines füllen sich derweil mit neuen Projekten. Die Marktakteure in Hannover bereiten sich mit dem gebotenen Optimismus auf die Zeit nach der Pandemie vor.

Auch ohne das beherrschende Corona-Thema bleibt der Anlagedruck nationaler und internationaler Investoren aufgrund mangelnder Alternativen hoch und sichert dadurch Chancen für Investments am Standort Region Hannover. Im Zuge des Brexits konnte beobachtet werden, dass auf Verkäuferseite vermehrt britische Unternehmen und Fonds zu finden waren, die ihren Bestand in Deutschland und damit auch in der Region Hannover aufgrund der unklaren politischen Lage veräußert haben.



FLEXIBILITÄT,
DIGITALISIERUNG UND
KRISENRESILIENZ
SIND BESTIMMENE
ZUKUNFTSTHEMEN
AUF DEM
HANNOVERSCHEN
INVESTMENTMARKT.



Büro

Mietfläche Büroflächenbestand 2020 in qm MF-G*	5,06 Mio.
Stadt Hannover	4,57 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,49 Mio.
Büroflächenumsatz 2020 in qm MF-G	145.000
Stadt Hannover	139.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	6.000
Leerstand 2020 in qm MF-G	185.000
Stadt Hannover	150.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	35.000
Leerstandsquote 2020	3,7%
Stadt Hannover	3,3%
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	7,2%
Spitzenmiete 2020 in €/qm MF-G	
City	17,00
Cityrand	15,40
Durchschnittsmiete 2020 in €/qm MF-G	
City	13,00
Cityrand	11,70
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2020	3,8%

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Datenstand Q4/2020

* Flächendefinition gemäß den Richtlinien der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum.



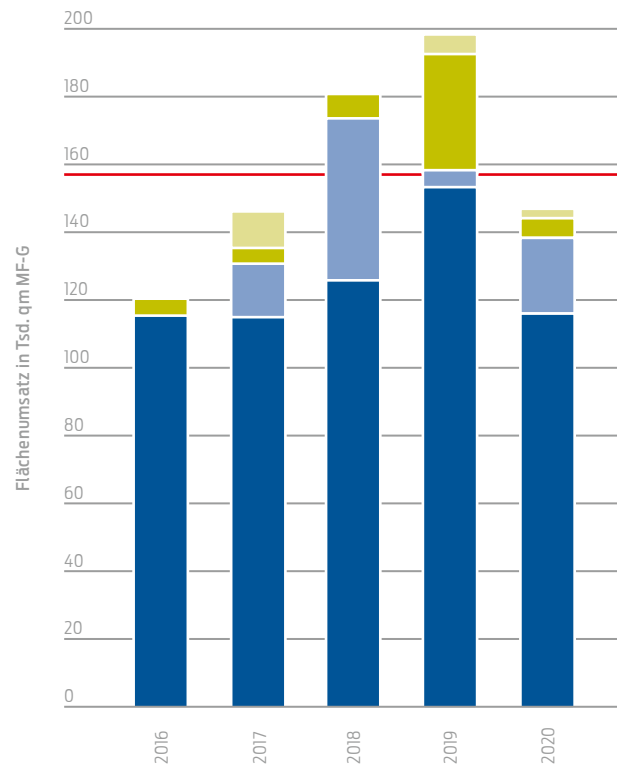
MARKTSTIMMUNG:
STABILE
ENTWICKLUNG,
VERHALTEN
OPTIMISTISCH.

BÜRO- IMMOBILIEN- MARKT



DER BÜRO-IMMOBILIENMARKT PRÄSENTIERTE SICH 2020 WEITGEHEND STABIL.

Büroflächenumsatz 2016 bis 2020

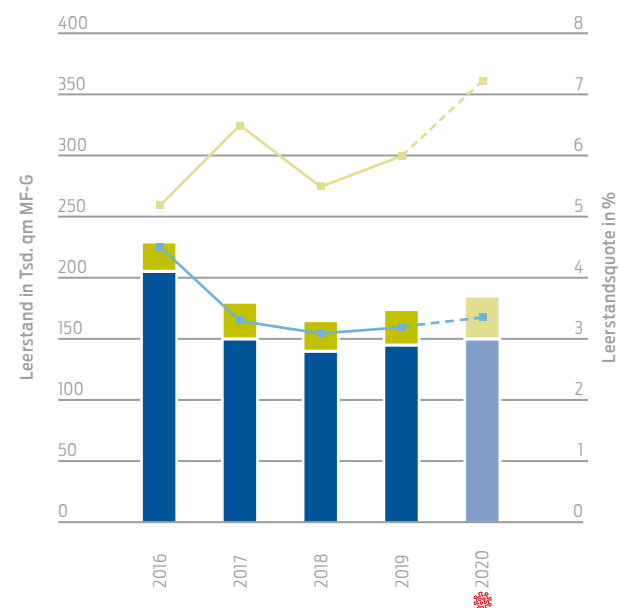


■ Vermietung Umland* ■ Eigennutzer Umland
■ Vermietung Hannover ■ Eigennutzer Hannover
— Durchschnitt 2016 bis 2020

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

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern Q4/2020

Büroflächenleerstand 2016 bis 2020



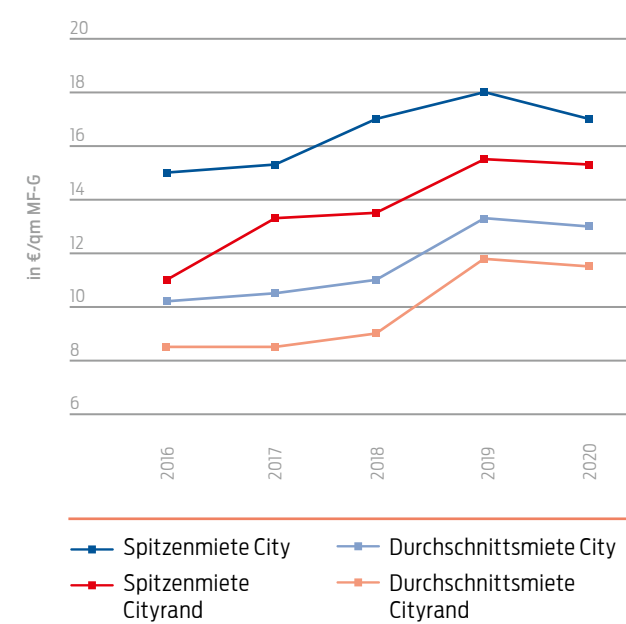
■ Leerstand Hannover — Leerstandsquote Hannover
■ Leerstand Umland* — Leerstandsquote Umland

* Der Leerstand wurde auf Basis der erfolgten Büroflächenvollerhebung 2019 für das Marktgebiet Hannover ermittelt und fortgeschrieben. Auf Basis der aktuellen Erhebung wurden die seit der Erhebung 2015 auf Basis von Schätzungen fortgeschriebenen Leerstandszahlen retrograd dem Erhebungsergebnis 2019 angepasst.

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

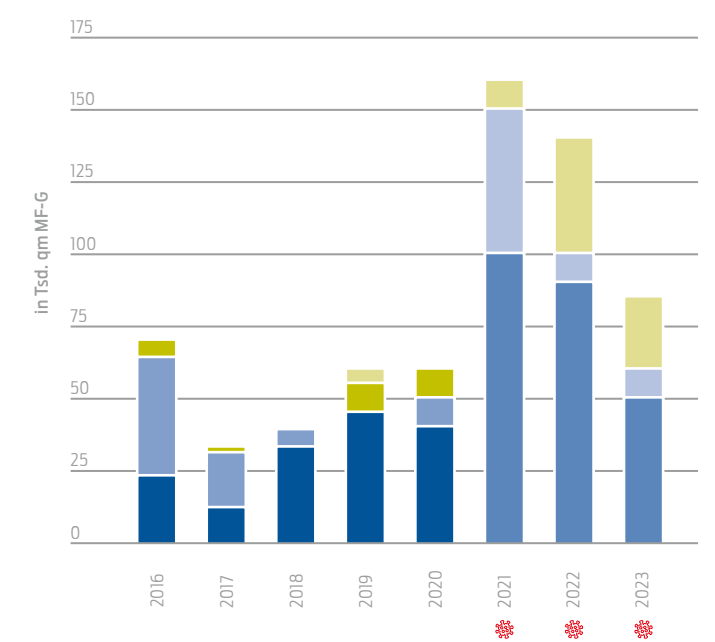
🌸 Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen; Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmern Q4/2020

Büromieten 2016 bis 2020



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

Fertigstellungen 2016 bis 2023



■ Neubau-Fertigstellungen Hannover ■ Sanierungen Hannover
■ Neubau-Fertigstellungen Umland ■ Sanierungen Umland

Quelle: auf Basis der Herbstprognose der bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover

🌸 Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen; Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmern Q4/2020



Bürogebäude Anna-Zammert-Straße,
Aurelis/Architekten ahrens & grabenhorst

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Die aktuelle Jahresbilanz des Büroimmobilienmarkts weist einen deutlichen Rückgang auf. Der Büroflächenumsatz lag Ende 2020 bei rund 145.000 qm (minus 53.000 qm bzw. 27%), die Spitzenmieten haben nachgegeben (minus 1 Euro auf 17 Euro/qm bzw. minus 5,5 %).

Allerdings war 2020 die Fallhöhe im Büroimmobilienmarkt nach den Rekordjahren 2018 und 2019 besonders hoch. Bedingt durch die schon vor Corona nachlassende Konjunktur gab es bereits Ende 2019/Anfang 2020 erste Anzeichen für eine Abkühlung. Die über die letzten Jahre zunehmenden Mietsteigerungen in der Innenstadt hätten sich wahrscheinlich 2020 auch ohne den Einfluss durch die Corona-Krise zumindest abgeflacht. Im fünfjährigen Mittel liegen die Flächenumsätze leicht unterhalb von 160.000 qm. Die aktuelle Situation beschleunigt und festigt diese Trends, die Flächenumsätze und Mieten dürften sich zunächst auf immer noch hohem, aber nunmehr leicht angepasstem Niveau stabilisieren.

Der weiterhin positive Eindruck des abgelaufenen Jahres wird von einem außergewöhnlich starken ersten Quartal getragen. Mit Beginn der Corona-Einschränkungen war das Marktgeschehen auf dem lokalen Büroimmobilienmarkt zwar zum Erliegen gekommen. Die anfängliche Phase der Unsicherheit schien aber zur Jahresmitte zunächst überwunden worden zu sein. Grundsätzlich wurden strategische Projekte nicht gestoppt und begonnene Verhandlungen i. d. R. unverändert zum Abschluss gebracht. Auch im Investmentbereich gab es trotz eines Rückgangs um 50 % attraktive Abschlüsse mit

einem Gesamtvolumen von rund 265 Mio. Euro. Damit konnte der Markt zumindest an das Niveau der Rekordjahre von vor 2018 anknüpfen.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze und Mieten 2021 tatsächlich entwickeln. Immer noch ist unklar, wie sich die krisenbedingte Intensivierung der digitalen Arbeitsprozesse und der Ausbau von Home-Office (bzw. Remote Work) langfristig auswirken werden und ob sich der Trend zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working, der zuletzt auch in Hannover festzustellen war, nach der Krise wieder verstärken wird.

Dass die Projektentwicklungspipeline sehr gut gefüllt ist, berechtigt zu Optimismus. In den nächsten drei Jahren werden Büroflächen in einem Gesamtumfang von rund 385.000 qm fertig gestellt. Da in den nächsten Jahren weiterhin von steigenden Bürobeschäftigtenzahlen in Hannover auszugehen ist, dürften Home-Office und Digitalisierung kurzfristig nur leicht dämpfende Effekte auf das Bürovermietungs- bzw. Projektentwicklungsvolumen haben. Ob die Steigerungsraten der „Vor-Corona-Jahre“ bei Projektentwicklungen, Flächenumsätzen und Mieten auf Sicht wieder erreicht werden, ist derzeit noch nicht klar abzusehen. Die Entwicklung am Büroimmobilienmarkt ist eng verknüpft mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in der Region Hannover und in Deutschland. Die Marktakteure blicken derzeit verhalten optimistisch in die Zukunft am Büroimmobilienmarkt.



2020 WAR DIE
FALLHÖHE NACH
ZWEI REKORDJAHREN
BESONDERS HOCH.



HANNOVER BLEIBT
TROTZ CORONA-
EINBRÜCHEN EIN
NACHGEFRAGTER
UND SPANNENDER
STANDORT FÜR
BÜROS.

LOGISTIK- IMMOBILIEN- MARKT

Logistik

Logistikflächenbestand 2020 in qm	3,71 Mio.
davon nach 2009 errichtet	1,45 Mio.
Logistikflächenumsatz 2020 in qm	410.000
davon Vermietungen	345.000
davon Eigennutzungen	65.000
Mieten Spitzenlagen 2020	
Spitzenmiete in €/qm	5,20
Durchschnittsmiete in €/qm	4,30
Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2020	4,4 %

Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; der Flächenbestand ist eine Fortschreibung auf Basis aktueller Bestandserhebungen aus Q4/2019

Angaben von Marktteilnehmern

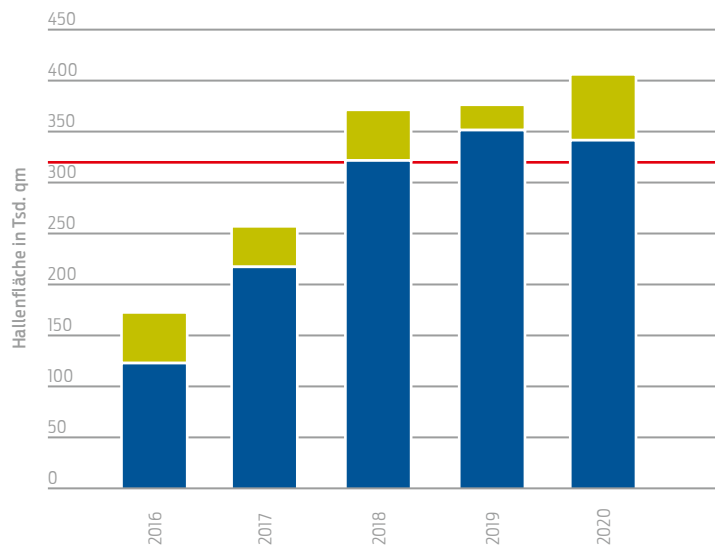
Die Region Hannover ist europäische Logistikkreuzung und wichtiger Hafenhinterlandstandort für die Seehäfen in Norddeutschland. Vor allem Handels- und Industrieunternehmen prägen als Nachfrager die regionale Logistikwirtschaft. In den vergangenen Jahren haben sich viele Kontraktlogistiker am Standort niedergelassen, die Logistikaufgaben für andere Unternehmen ausführen und dadurch eine hohe eigene Wertschöpfung aufweisen. Die Hallenflächenumsätze lagen Ende 2020 mit 410.000 qm erneut auf einem Höchststand.

In den letzten fünf Jahren (2016 bis 2020) wurden rund 620.000 qm Hallenfläche für Logistik und Produktion in der Region Hannover fertig gestellt. Die für die Jahre 2021 bis 2023 geplanten und bekannten Projekte summieren sich auf rund 350.000 qm Hallenflächen.



MARKTSTIMMUNG:
OPTIMISTISCH,
ANHALTEND HOHE
MARKTAKTIVITÄT
ZU ERWARTEN.

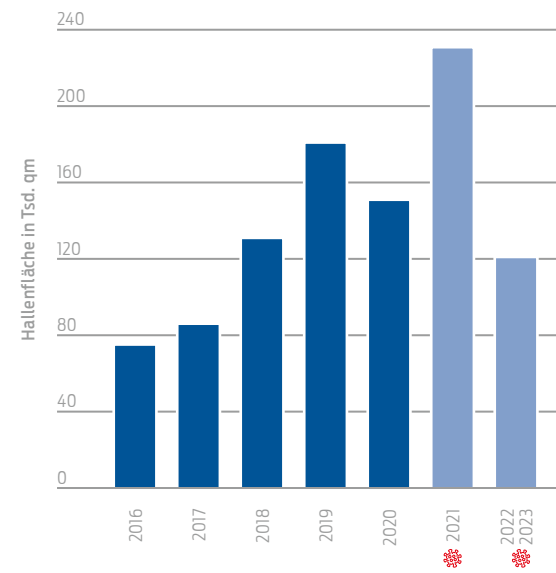
Flächenumsätze Logistik/Produktion in der Region Hannover 2016 bis 2020



■ Vermietung ■ Eigennutzung — Durchschnitt 2016 bis 2020

Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern Q4/2020

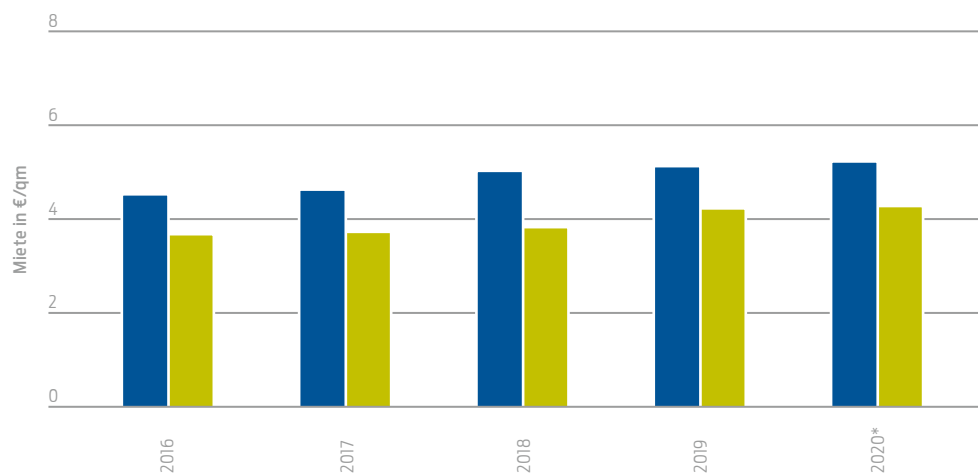
Fertigstellungen Logistik/Produktion in der Region Hannover 2016 bis 2023



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover

* Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Prognose auf Basis der derzeit bekannten Projektierungen

Mieten für Logistik- und Lagerflächen 2016 bis 2020



■ Spitzenmiete Logistik- und Lagerfläche ■ Durchschnittsmiete Logistik- und Lagerfläche

Quelle: bulwiengesa AG

* Realisierbare Spitzenmiete auf Basis der Angaben von Marktteilnehmern Q4/2020

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Bereits in den ersten Wochen der Corona-Krise hat die Logistikwirtschaft ihre Systemrelevanz unter Beweis gestellt und gezeigt, dass die Branche für die Versorgung der Bevölkerung unverzichtbar ist. Die Schließung des stationären Einzelhandels führte zu einer kurzfristig stark erhöhten Nachfrage nach Lösungen zur Lagerung von Waren, die nicht an den Handel ausgeliefert werden konnten. Gleichzeitig verzeichneten Onlinehändler einen starken Anstieg von Bestellungen. Diese Entwicklung hatte nicht nur einen erhöhten Lagerflächenbedarf zur Folge, sondern auch eine größere Belastung der Infrastrukturen im Bereich der Kurier-, Express- und Paketdienste.

Auch in der Region Hannover waren diese Effekte und Nachfragetreiber deutlich spürbar. Das Flächenangebot ist durch die anhaltend hohen Flächenumsätze allerdings eingeschränkt. Bei Logistik- und Industrieimmobilien wurden 2020 wieder Rekordumsätze von rund 410.000 qm Hallenfläche (plus 30.000 qm bzw. 8%) registriert, die Mieten zeigen sich weitgehend stabil (Spitzenmiete liegt bei 5,20 Euro/qm). Laufende Verhandlungen und bereits geplante strategische Projekte wurden und werden i. d. R. derzeit unverändert abgeschlossen bzw. fortgeführt.

Der durch die Krise gewachsene Onlinehandel hat die vor- und nachgelagerte Logistik gestärkt. Für Immobilien und logistische Infrastrukturen, die vor allem für Industrielogistik ausgelegt sind, ist die Lage zwar angespannt und hat insbesondere die Automotive-Branche stark getroffen. Dennoch waren auch in diesem Bereich Projektentwickler und Unternehmen aktiv.

Die regionalen Marktakteure können sich vorstellen, dass mittel- bis langfristig durch die Rückholung der Produktion nach Europa der Bedarf an Logistik- und Produktionsflächen (sogenannten Light-Industrials) zunehmen wird. Auch um Lieferketten im Handel und in der Industrie insgesamt besser abzusichern und krisenfester zu machen, dürfte sich der Bedarf an logistischen Flächen in der Region Hannover erhöhen. Die in der Corona-Krise enorm gestiegene Bedeutung des E-Commerce und die damit verbundenen Auswirkungen „auf der letzten Meile“ im Bereich der Kurier-, Express- und Paketdienste bilden sich auch in der Flächennachfrage deutlich ab.

Die Marktteilnehmer mahnen an, sich für den absehbar steigenden Bedarf und

die anhaltend hohe Nachfrage durch Ausweisung neuer Gewerbeflächen und zügige Genehmigungsverfahren vorzubereiten.

Dass sich die Bedeutung von Logistik- und Industrieimmobilien als Assetklasse ausbaut, wird mit Blick auf den Investmentmarkt deutlich. Die Investitionen dafür lagen in der Region Hannover 2020 an erster Stelle und damit sogar vor denen für Büroimmobilien. Zudem konnten sie trotz der Corona-Krise deutlich zulegen (auf rund 285 Mio. Euro, plus 68%).

Die Marktakteure blicken optimistisch auf das Jahr 2021. Der Leerstand ist so gering wie seit Jahren nicht mehr und die Vermietungschancen werden ausnahmslos als gut bis sehr gut eingeschätzt.

In der Corona-Krise erweist sich die Logistikwirtschaft nicht nur auf dem Immobilienmarkt als stark und stabilisierend, sondern verdeutlicht auch ihre branchenübergreifende Bedeutung für die regionale Wirtschaft, insbesondere für die Bereiche Handel und Industrie.



LOGISTISCHE INFRASTRUKTUREN STEHEN SEIT BEGINN DER PANDEMIE BESONDERS IM FOKUS.

WOHN- IMMOBILIEN- MARKT



Wohnen

Mieten 2020

Neubau, Spitzenmiete in €/qm	15,80
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	12,50
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	13,10
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	9,20

Kaufen 2020

Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	6.100
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	4.700

Vervielfacher 2020

Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe	32,0
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Durchschnitt	29,0
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe	29,0
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Durchschnitt	25,0

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmern Q4/2020

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover ist von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Gleichzeitig wurden in Stadt und Umland nicht ausreichend Wohnungen fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch weiterhin ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.

Die Corona-Krise führt aktuell nicht zu einer Dämpfung der Nachfrage und einem Rückgang der Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt, eher ist ein gestiegenes Interesse an Wohnraum zu beobachten.

**MARKTSTIMMUNG:
OPTIMISTISCH, KEINE
AUSWIRKUNGEN DER
CORONA-KRISE SPÜRBAR.**

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

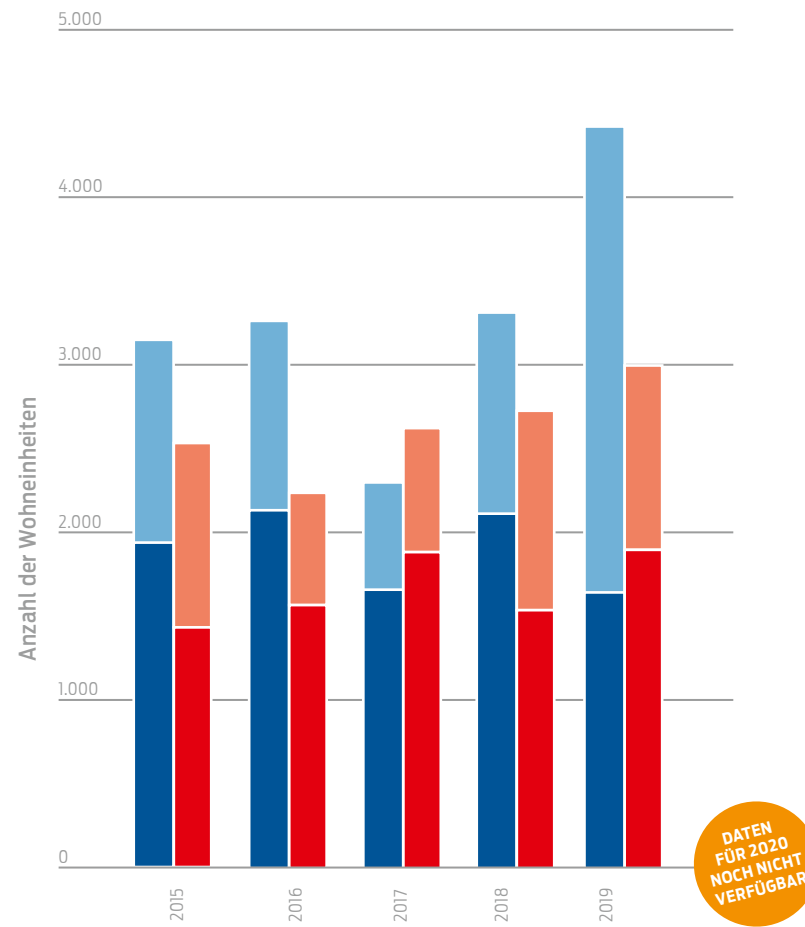
Nach einer kurzen Corona-Flaute, die vermutlich eher einer allgemeinen abwartenden Haltung und Unsicherheit zu Beginn des ersten Lockdowns geschuldet gewesen ist, zeigt sich der Wohnimmobilienmarkt krisenfest und unbeeindruckt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Angebot und Bedarf an Wohnimmobilien sind ungebrochen. Kaufpreise, Mieten und Renditevervielfacher sind stabil bis steigend. Die größte Herausforderung der nächsten Jahre bleibt nach wie vor, die Nachfrage nach Wohnraum über alle Angebotssegmente und Preisklassen bedienen zu können.

War vor der Krise vor allem mit Blick auf hochpreisige Angebote eigentlich eine Stabilisierung der Kauf-/Mietpreise erkennbar, so bestätigt sich aus Sicht der Marktakteure dieser Eindruck zum Ende des Jahres 2020 nicht. Die überwiegende Mehrheit der regionalen Marktakteure sieht aktuell keinen negativen Einfluss der Pandemie auf die laufenden und geplanten Projekte.

Dennoch, der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover ist eng an die regionale Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohnraum gekoppelt. Mittel- bis langfristig könnten durch die aktuelle Wirtschaftskrise spürbare negative Auswirkungen mit „Hotspot“-Charakter auftauchen – vor allem dort, wo Branchen oder Großunternehmen besonders hart getroffen sind. In der Region Hannover bleibt abzuwarten, wie stark die gesamtwirtschaftliche Krise auf die großen branchenführenden Unternehmen, bspw. aus den Bereichen Automotive und Touristik, Einfluss nehmen wird und ggf. zu nachhaltigem Beschäftigungsabbau bzw. breiten Einkommensverlusten führen könnte.

**Baugenehmigungen und -fertigstellungen
Stadt und Region Hannover 2015 bis 2019
(bezogen auf Wohneinheiten)**



- Genehmigungen Umland
- Genehmigungen Stadt Hannover
- Fertigstellungen Umland
- Fertigstellungen Stadt Hannover

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne Wohnheime; Zeitreihen M8100116 und M8090116)



ANGEBOT UND BEDARF AN WOHNIMMOBILIEN SIND UNGEBROCHEN.

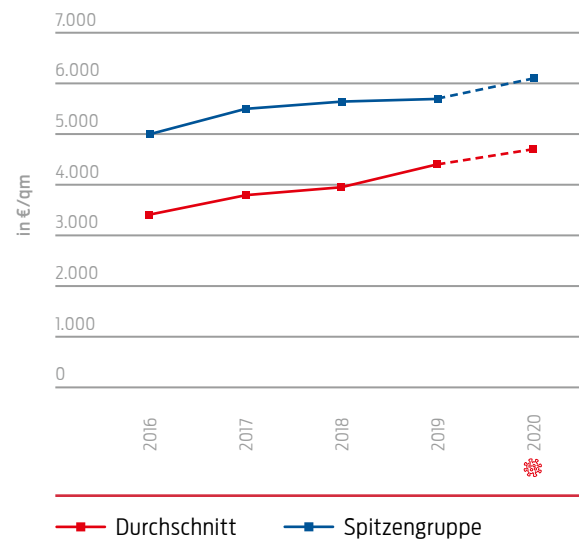
mitteNgrün Eigentumswohnungen, Nikolaiviertel Hannover, Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG/Sabo Architekten; Innenhof: Lohaus + Carl



ConstantinQuartier, DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH/Architekten gruppeomp



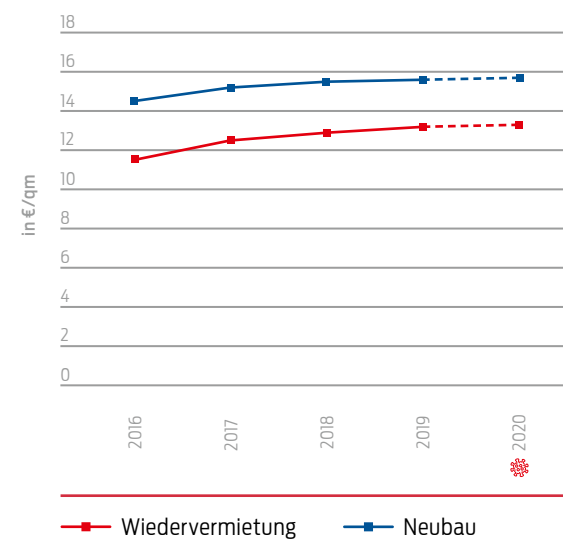
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Neubau) in Hannover 2016 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG

☼ Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmern Q4/2020

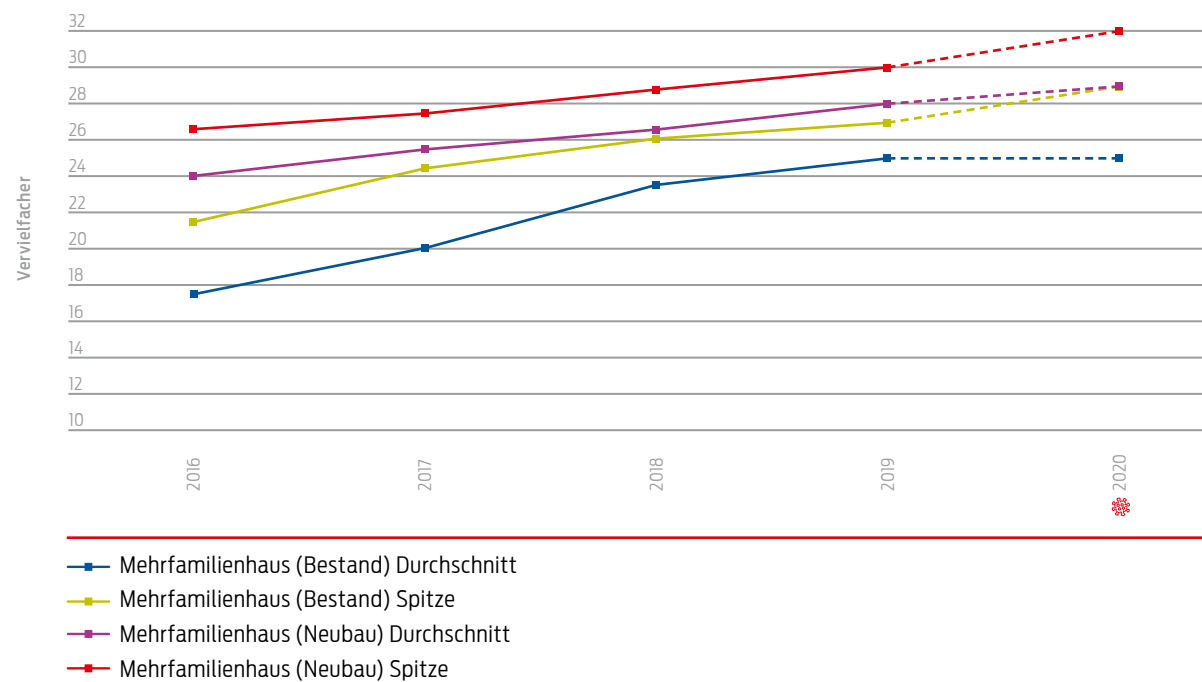
Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment in Hannover 2016 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG

☼ Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmern Q4/2020

Wohnimmobilien – Vervielfacher 2016 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG

☼ Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmern Q4/2020

Sollte im Zuge dessen Bedarf an preiswertem bzw. gefördertem Wohnraum noch weiter steigen als bisher, sähen die regionalen Akteure perspektivisch Handlungsbedarf. Der Spielraum für Preissteigerungen für freifinanzierte Wohnungen ist aus Sicht der Projektentwickler und Wohnungsbauunternehmen nahezu ausgeschöpft. Das stellt die Unternehmen zunehmend vor Probleme, denn bislang war es gängige Praxis, Projektentwicklungen im Wohnbau über die Querfinanzierung zwischen öffentlich geförderten und freifinanzierten Vorhaben zu ermöglichen.

In Bezug auf die Angebotsqualitäten bemerken die Wohnbauunternehmen vor allem ein erhöhtes Augenmerk auf optimale digitale Infrastrukturen und gute

Erreichbarkeit des Wohnortes auch zu Fuß und mit dem Fahrrad. Ebenso spielt der erhöhte Platzbedarf für das Arbeiten von zuhause bei der Wohnraumscheidung eine stärkere Rolle. Demgegenüber verliert aus Sicht der Marktakteure die Bedeutung des Wohnens in Nähe des Arbeitsplatzes an Bedeutung.

»» DIGITALE INFRASTRUKTUREN UND PLATZ FÜR HOME-OFFICE RÜCKEN IN DEN FOKUS BEI DER WAHL DER EIGENEN IMMOBILIE.



Kronsrode-Mitte, Baufeld 11 und 12, Projektgesellschaft Delta Bau AG, meravis Immobiliengruppe/Architekten BKSP und Gössler Kinz Kerber Kreienbaum



EINZEL- HANDELS- IMMOBILIEN- MARKT

Einzelhandel

Verkaufsfläche Region Hannover in qm	2,1 Mio.
Umland	1,15 Mio.
Stadt Hannover	0,84 Mio.
davon Innenstadt Hannover (Stadtbezirk Mitte)	285.000
Einzelhandelszentralität 2020 🌸 (Deutschland = 100)	
Stadt Hannover	120,9
Umland	106,3
Kaufkraft 2020 in € 🌸	8,21 Mrd.
Stadt Hannover	3,77 Mrd.
Umland	4,44 Mrd.
Einzelhandelsumsatz 2020 in € 🌸	7,56 Mrd.
Stadt Hannover	3,95 Mrd.
Region (inkl. Stadt Hannover)	3,61 Mrd.
Mieten 2020 🌸	
Spitzenmiete City 1a-Lage in €/qm*	185
Durchschnittsmiete City 1a-Lage in €/qm*	145
Renditen 2020 🌸	
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*	3,9%
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	4,7%

* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße

Quelle: Einzelhandelsbestandshebungen im Auftrag der Region Hannover (Datenstand Ende 2016); MB-Research 2020; Einschätzungen von Marktteilnehmern Q4/2020

🌸 Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen

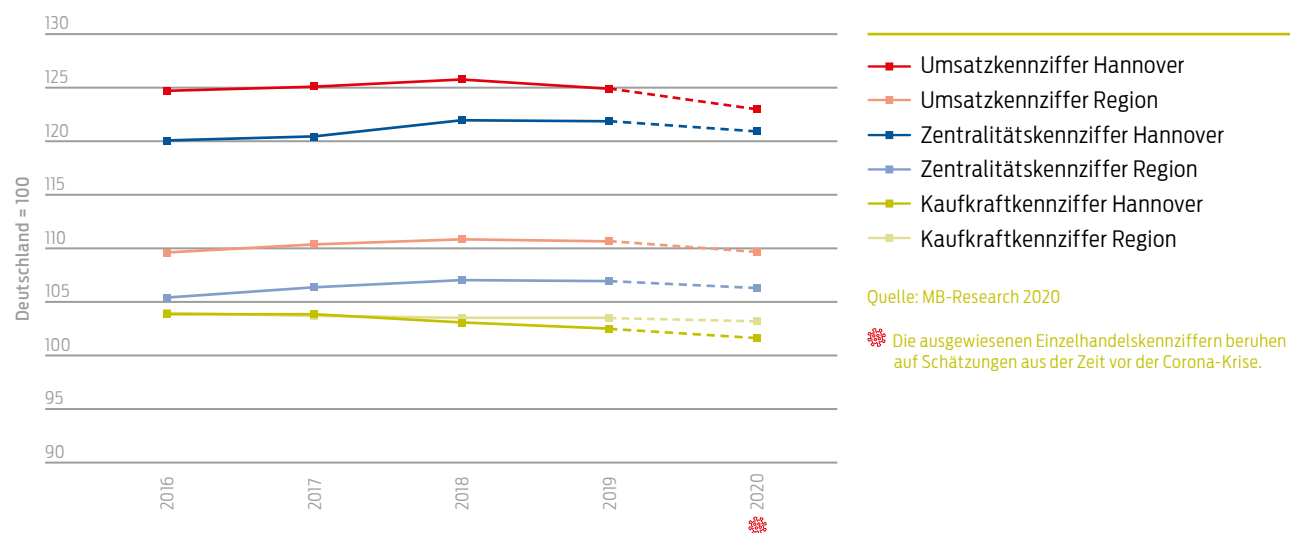
Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Für 2020 lagen die Vor-Corona-Prognosen für die Region noch bei rund 7,6 Mrd. Euro Umsatz im Einzelhandel. Neben der Innenstadt von Hannover mit den Top-Lagen Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße zeichnen regionsweit Fachmarktglomerationen, Shoppingcenter, Stadtteillagen und attraktive Innenstädte im Umland den Einzelhandelsstandort Hannover aus.

In der Corona-Krise waren es vor allem Standorte mit Nahversorgungsqualitäten, die an Kundenzuspruch gewinnen konnten. Insbesondere durch den zweiten Lockdown im November 2020 hat sich die Situation im innerstädtischen Einzelhandel zum Jahresende 2020 wieder deutlich verschärft. Durch den Leerstand der ehemaligen Karstadt-Filiale in der Georgstraße stehen einschneidende strukturelle und strategische Veränderungen in der Innenstadt an.

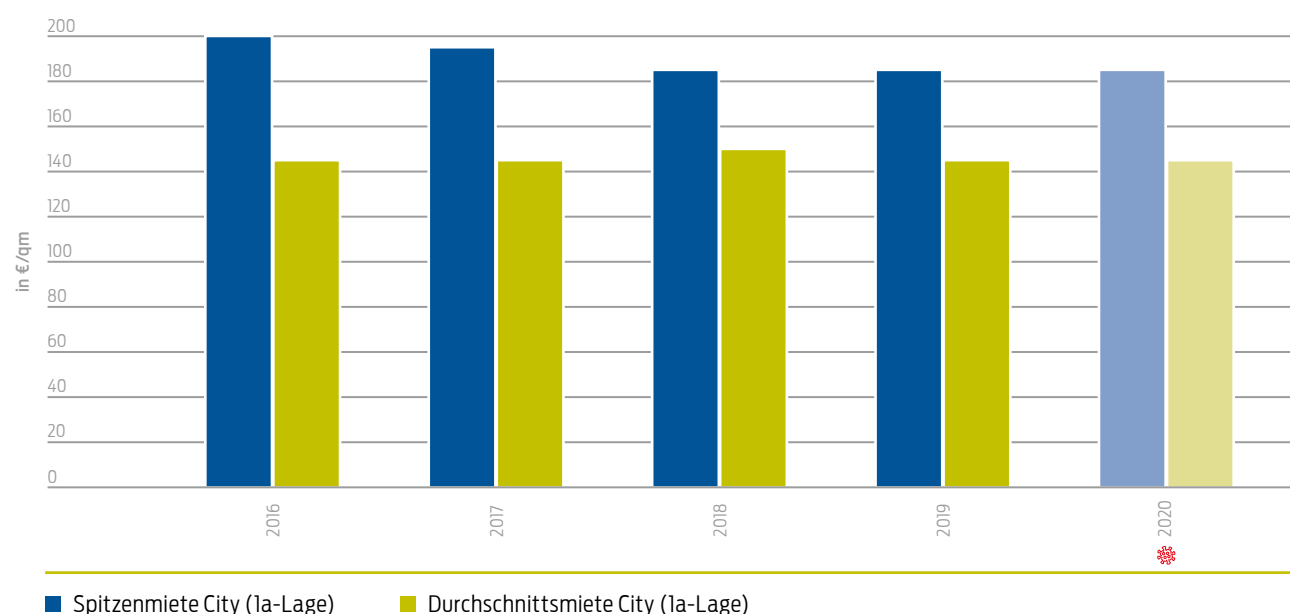


MARKTSTIMMUNG:
TEILS ERHEBLICHE
EINBRÜCHE,
ENTSPANNUNG IST
ERST IM LAUFE DES
JAHRES IN SICHT.

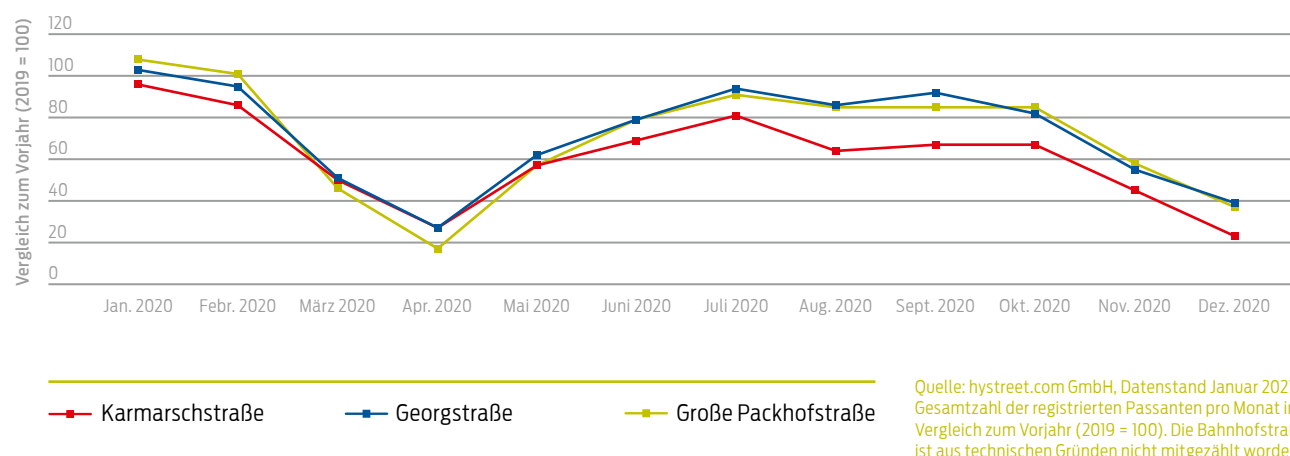
Einzelhandelskennziffern 2016 bis 2020



Handelsmieten 2016 bis 2020



Passantenfrequenzen 1a-Lagen Hannover 2019 und 2020 im Vergleich



MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Im Jahr 2019 hatten sich die Vermietungsumsätze im Einzelhandel in den hannoverschen Top-Lagen, aber auch in den Stadtteillagen und in den Innenstädten sowie Einkaufszentren des Umlandes stabilisiert. Der Jahresstart 2020 verlief positiv, die Nachfrage, zu großen Teilen auch durch gastronomische Konzepte in klassischen Handelslagen, war gut. Die Bekämpfung der COVID-19 Pandemie mit Lockdowns im Frühjahr und im Winter hat für den Einzelhandel und die Gastronomie in den klassischen Handelslagen der Innenstädte von Hannover und des Umlandes ab März 2020 zu einer beispiellosen Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Unternehmen geführt. Der Flächenumsatz in der Innenstadt sank im Vergleich zum Vorjahr um rund 75 % auf gut 2.000 qm.

Der Lebensmitteleinzelhandel bzw. die Nahversorger konnten sich dank ihrer Grundversorgungsfunktion dem Corona-Abwärtstrend im übrigen Einzelhandel entziehen und den Umsatz teilweise deutlich steigern. Diese krisenbedingte Nachfrage vor allem im ersten Lockdown hat sich inzwischen normalisiert. In Hannovers Innenstadt verlief die Entwicklung mit starken Schwankungen: Im April waren die Besucherzahlen in der Innenstadt um bis zu 75 % zurückgegangen, im Juli wurden dann wieder etwa 90 % der Vorjahreswerte bei den Passantenfrequenzen erreicht. Zuletzt wurden im Dezember 2020 nur rund ein Drittel der sonst üblichen Passanten gezählt. Insgesamt brachen die Passantenströme in der hannoverschen Innenstadt 2020 im Vergleich zu 2019 um rund ein Drittel ein. Die Umsatzverluste dürften laut Angaben der Einzelhändler teilweise noch deutlich stärker sein.

Auch wenn es im Laufe des ersten Quartals wieder Lockerungen für den klassischen stationären Einzelhandel in den Handelslagen der Städte und Stadtteile in der Region Hannover geben könnte und insgesamt ggf. eine Entspannung der Situation im Handel im Verlauf der Pandemiebekämpfung möglich wird, dürfte es länger dauern, bis eine weitgehende Normalisierung eintritt. Hinzu kommen rückläufige Einkommenserwartungen und eine geringere Konsumneigung, die aktuell und perspektivisch die Einzelhandelsumsätze beeinträchtigen dürften. Die Umsatzeinbußen der Mieter treffen auch die Eigentümer von Handelsimmobilien und haben zu Mietausfällen bzw. Mietreduzierungsforderungen geführt. Spätestens im Laufe des Jahres 2021 dürften die zuletzt noch stabil eingeschätzten Mieten teilweise deutlich nachgeben und nachhaltig sinken.

Viele Handelsunternehmen nehmen aktuell eine abwartende bzw. vorsichtige Haltung ein. Die Expansion neuer Handelskonzepte aus dem In- und Ausland ist weitgehend ausgesetzt, die Nachfrage nach größeren klassischen Handelsflächen fast vollständig eingebrochen. Das dürfte sich auch auf die Nachfrage bzw. Positionierung von Handelsimmobilien am Investmentmarkt auswirken. Wie stark diese Effekte ausfallen und wie lange sie anhalten werden, ist derzeit kaum abschätzbar und vom weiteren Verlauf des Infektionsgeschehens abhängig. Mit Blick auf den Investmentmarkt mit Handelsimmobilien scheinen sich diese Einschätzungen für 2020 zunächst nur teilweise zu bestätigen. Der Verkauf einzelner Fachmarktzentren und

Nahversorger sorgt für ein steigendes Investmentvolumen von rund 75 Mio. Euro (plus 20 Mio. Euro). Gehandelt wurden aber vor allem Immobilien mit nahversorgungsrelevanten Nutzern.

Corona ist nicht als Auslöser dieser beispiellosen Krise des klassischen Einzelhandels zu sehen, sondern beschleunigt bereits bestehende Trends im Handel. In Hannovers Top-Lagen ist in den letzten Jahren bereits ein Rückgang der Mieten zu beobachten gewesen. Der Onlinehandel als derzeitiger Wachstumstreiber kann seine Position festigen und zu Lasten des stationären Handels ausbauen. Insolvenzen, insbesondere bei den großflächigen Warenhäusern, im Modefachhandel und in der Gastronomie, könnten dazu führen, dass viele (auch filialisierte) Konzepte den Standort dauerhaft verlassen werden. Stadtteillagen und integrierte Einzelhandelsstandorte im Umland scheinen dabei von ihrer Nähe zum Kunden und ihrer Nahversorgungsfunktion zu profitieren.

Der klassische Handel muss sich an den Wettbewerb mit dem Onlinehandel, an die Umstände der Pandemiebewältigung und die dadurch veränderten Kundenerwartungen anpassen, um weiterhin attraktiv und sichtbar zu bleiben. Das gilt mit Blick auf Hannovers Handelslagen für die großen national und international aktiven Unternehmen genauso wie für die lokalen Einzelhändler. Dies wird auch für die Immobilieneigentümer nachhaltige spürbare Folgen haben.



Ladenzelle Peiner Straße, Hannover-Döhren, Octava GmbH/Immobilien.ps



DIE CORONAKRISE BESCHLEUNIGT DEN UMBRUCH IM HANDEL.

HOTEL- IMMOBILIEN- MARKT

Hannovers Tourismus ist 2020 – wie überall in Deutschland – dramatisch eingebrochen. Mit nur knapp 2 Mio. Übernachtungen bis Ende Oktober 2020 in der Stadt und Umland lag die touristische Nachfrage im abgelaufenen Jahr auf dem Niveau der 1990er Jahre. Als Messestadt und stark von Geschäftsreisen abhängiger Hotelstandort (ca. 80 % der Nachfrage) sanken coronabedingt die Übernachtungszahlen in der Stadt Hannover nochmal etwas stärker als im Umland.

Die grundsätzliche Attraktivität der Destination Hannover zeigt sich allerdings immer noch mit Blick auf die Projektentwicklungen im Hotelimmobilienmarkt. Fünf Hotelprojekte wurden in 2020 fertig gestellt, weitere vier befinden sich in Hannover und dem Umland im Bau. Zusammen bringen es diese neun Hotels auf etwa 1.250 Zimmer. Weitere zwölf Hotels mit mindestens 1.400 Zimmern sind bis 2023 projektiert, wobei es vor dem Hintergrund des Einbruchs auf dem Hotelmarkt durch die Corona-Pandemie aktuell fraglich erscheint, ob auch tatsächlich alle Projekte in dem genannten Zeitfenster umgesetzt werden.



MARKTSTIMMUNG:
DIE KRISE TRIFFT DIE
GESAMTE BRANCHE HART,
BESSERUNG IST ERST
MITTELFRISTIG IN SICHT.

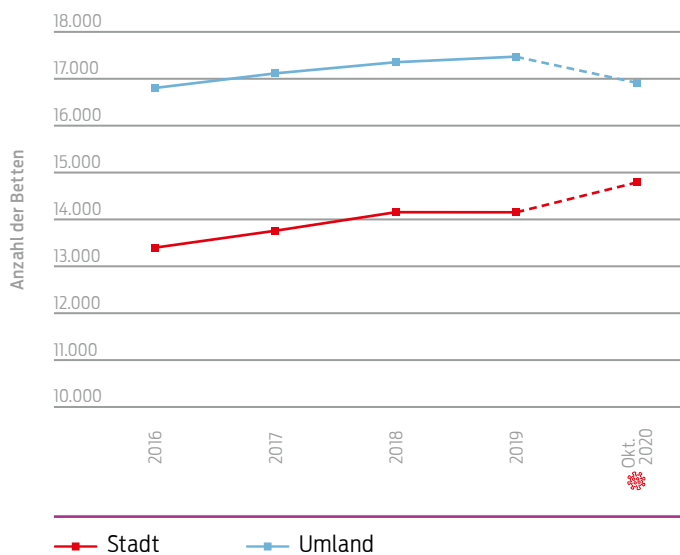
Hotel 🌸	
Anzahl Beherbergungsbetriebe im Oktober 2020	333
Stadt Hannover	105
Umland	228
Hotels im Oktober 2020	112
Stadt Hannover	42
Umland	70
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) im Oktober 2020	31.721
Stadt Hannover	14.779
Umland	16.942
Übernachtungen (alle Betriebsarten) bis Oktober 2020	1,93 Mio.
Stadt Hannover	0,91 Mio.
Umland	1,02 Mio.
Ankünfte (alle Betriebsarten) bis Oktober 2020	0,96 Mio.
Stadt Hannover	0,53 Mio.
Umland	0,43 Mio.
Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) im Oktober 2020	
Stadt Hannover	1,8
Umland	2,2
Kennzahlen Kettenhotellerie Stadt Hannover (Fairmas) 2020	
Belegungsrate, Durchschnitt 2020	32,0%
Zimmerpreis, Durchschnitt 2020 in €	82,80
RevPAR (Erlös pro Zimmer), Durchschnitt 2020 in €	26,50
Nettoanfangsrendite Hotel in 2020	5,0%

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Fairmas, Januar 2021

🌸 Aktuelle Daten für den Hotelmarkt liegen derzeit nur bis einschließlich Oktober 2020 vor.

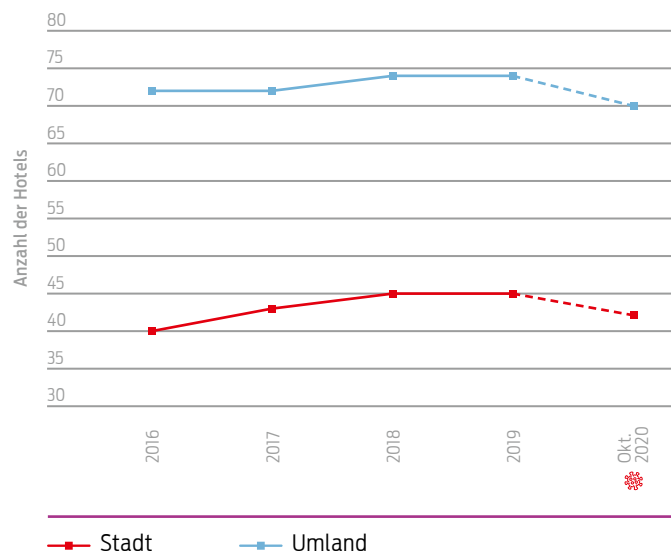


Entwicklung Bettenangebot (alle Betriebsarten) 2016 bis 2020



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2021 (Jahresdurchschnitt 2015 bis 2019 und Datenstand Oktober 2020, bezogen auf zu diesem Zeitpunkt geöffnete Beherbergungsbetriebe (alle Betriebsarten))

Entwicklung Hotelbetriebe 2016 bis Oktober 2020



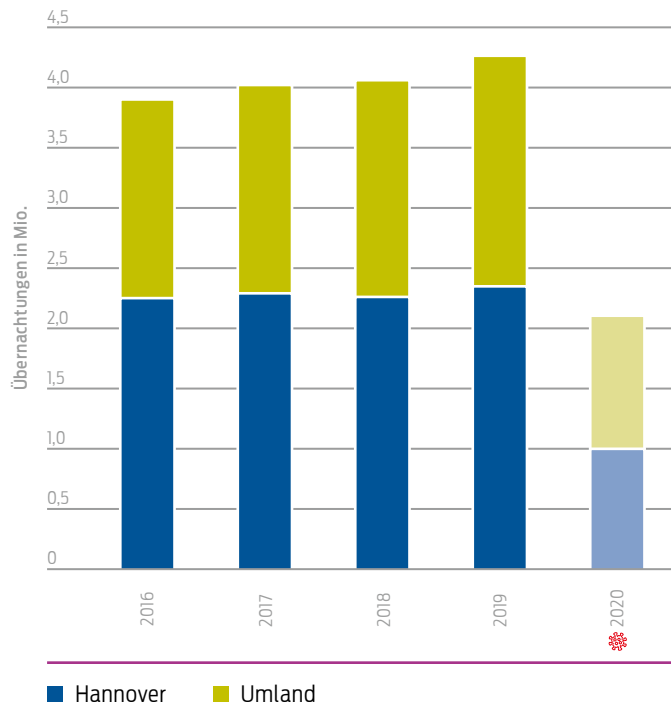
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020 (Jahresdurchschnitt 2015 bis 2019 und Datenstand Oktober 2020, bezogen auf zu diesem Zeitpunkt geöffnete Hotels (ohne Hotel garni))

Eckdaten Hotelmarkt Hannover 2016 bis 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Hotels	40	43	45	45	42
Durchschnittliche Zimmerbelegung in %	63,3	64,8	63,6	65,7	32,0
Durchschnittlicher Zimmerpreis in €	99,30	101,60	104,50	103,40	82,80
RevPAR (Revenue per available room – Erlös pro verfügbares Zimmer) in €	62,80	65,10	66,40	67,90	26,50
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8
Betten in Hotels	8.357	8.806	9.118	9.154	n.v.

Quelle: Werte für Stadt Hannover; Landesamt für Statistik Niedersachsen, Fairmas Performance-Kennzahlen Kettenhotellerie, 2021

Gästeübernachtungen in der Region Hannover 2016 bis 2020



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020, Tabelle K7360001, Hochrechnung für das Jahr 2020 durch bulwiengesa AG auf Basis der Daten bis Oktober 2020

Angaben bzw. Schätzungen für das Jahr 2020 auf Basis der bis Oktober 2020 verfügbaren Daten. Aktuellere Daten sind noch nicht verfügbar.

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Hannovers Tourismus ist in den letzten Jahren stetig gewachsen – die Übernachtungszahlen lagen 2019 zuletzt bei über 4 Mio. Übernachtungen pro Jahr in Stadt und Umland. Nicht nur Geschäftsreisende kamen vor allem zu den großen Leitmessen nach Hannover. Auch immer mehr Städtereisende hatten die Region Hannover für sich entdeckt.

Im vergangenen Jahr fielen die Zahlen dramatisch auf nur rund 2 Mio. Gäste, auch die Auslastung sank über die Hälfte. Die wirtschaftliche Lage vieler Betriebe ist mehr als angespannt, wobei bisher keines der größeren Häuser seinen Betrieb dauerhaft eingestellt hat.

Ein Ausbleiben von Geschäftsreisenden, die Absagen von Messen und anderen Großveranstaltungen sowie Reiseeinschränkungen haben die Hotels 2020 extrem belastet. Auch die Lockerungen zwischen den beiden Lockdowns haben die Situation nur bedingt entspannt. Die stark gesunkene Nachfrage führte zu einer durchschnittlichen Zimmerauslastung in Hannover von 32 %. Der Wert sank damit im Vergleich zum Vorjahr um 51 %. Infolge fehlender Veranstaltungen und Businessgäste sank die durchschnittliche Zimmerrate um knapp 20 % auf 82,80 Euro. Im April 2020, wenn üblicherweise die Hannover Messe stattfindet, fiel der Nettopreis um 260 Euro auf 87 Euro (im April 2019 lag der Wert bei 347 Euro).

Im Ergebnis lag der durchschnittliche Erlös pro verfügbares Zimmer (RevPAR) 2020 in Hannover bei niedrigen 26,50 Euro. Die Hotellerie in Hannover ist damit weit entfernt von Erlösen, die kostendeckend oder gar gewinnbringend wären. Viele Betriebe, vor allem inhabergeführte kleine und mittlere Unternehmen, werden unter diesen Bedingungen die Krise eventuell nicht überstehen. Ihr Platz könnte durch Projektentwicklungen der Markenhotellerie eingenommen werden.

Trotz aller Schwierigkeiten eröffneten 2020 mehrere Hotels mit neuen Konzepten, so dass das Bettenangebot vorerst auf einem hohen Niveau verharrt. Mittelfristig ist nicht mit einer schnellen Erholung des Marktes zu rechnen, da dem in normalen Jahren tragenden Messegeschäft auch 2021 die gewohnte Nachfrage fehlen dürfte und sich das Bettenangebot perspektivisch weiter erhöhen wird, wenn die in Bau bzw. Entwicklung befindlichen neuen Hotels in Hannover wie angekündigt realisiert werden.

Wie existenzbedrohend es tatsächlich für die regionale Hotelwirtschaft wird, ist stark abhängig vom weiteren Infektionsgeschehen und der perspektivischen Belegung des Marktes. Alle großen Leitmessen am Standort Hannover sind in das Jahr 2021 verschoben worden. In welcher Form und mit wie vielen Teilnehmenden sie tatsächlich stattfinden, bleibt abzuwarten. Ausbleibende Geschäftsreisen werden nur bedingt durch Städtereisende aufgefangen werden, zumal zusätzliche Besuchsansätze wie sportliche und kulturelle Veranstaltungen 2021 voraussichtlich nur bedingt zur Erholung des Marktes beitragen können.

Die Eigentümer der Immobilien und potenzielle Immobilieninvestoren werden sich mit diesen Herausforderungen beschäftigen müssen. Hotels zählten in den vergangenen

Jahren auch in Hannover zu den verstärkt nachgefragten Anlageklassen. Ob die zahlreichen Projekte, die in der Pipeline sind, tatsächlich realisiert werden, ist zwar ungewiss. Die in Hannover und im Umland bereits angestoßenen, durchfinanzierten und betreibergesicherten Hotelprojekte scheinen aber im Plan zu liegen.

In absehbarer Zeit dürften jedoch weniger neue Projekte initiiert werden, da für Betreiber, Investoren und Kapitalgeber die Zukunft nur schwer einzuschätzen ist. 2020 fanden in Hannover kaum Hoteltransaktionen statt. Damit steht Hannover nicht allein – deutschlandweit sank das Transaktionsvolumen im Hotelmarkt mehr als deutlich (minus 60 %). Die noch 2019 erwartete zunehmende Dynamik im Markt gerät damit nicht nur hier zunächst außer Sichtweite. Anleger werden diese Risikoerhöhungen in ihre Investitionsbetrachtung einpreisen und in den Renditen abbilden müssen.

Alle regionalen Marktakteure erwarten, dass vor allem die Hotellerie und damit der Hotelimmobilienmarkt am längsten brauchen werden, um die Folgen der Corona-Krise zu bewältigen. Wichtig ist es aber allen Akteuren – auch aus der Hotel- und Veranstaltungswirtschaft – dass die Destination Hannover bereit ist, sobald die Gäste- und Veranstaltungszahlen wieder anziehen.



TROTZ ALLER SCHWIERIGKEITEN ERÖFFNETEN 2020 MEHRERE HOTELS MIT NEUEN KONZEPTEN.

B&B Hotel Hannover-City, Philipsbornstraße, LIST Develop Commercial/Kleihues + Kleihues Gesellschaft von Architekten mbH

IMPRESSUM



Region Hannover

Der Regionspräsident
Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

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 COMMERCIAL Hannover
FIH Fürst Immobilien Hannover
GlaserProjektInvest GmbH
Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG
GWH Bauprojekte GmbH
hanova WOHNEN GmbH
HAUS & GRUNDEIGENTUM Service
HE Hannover Estate GmbH
HENSCHEL IMMOBILIEN
HOCHTIEF Infrastructure GmbH Building Hannover
INTERHOMES AG
JLL SE
KSG Hannover GmbH
Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft
meravis Bauträger GmbH
P3 Pekrul ProjektPartner GmbH
Region Hannover, Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
S-Gewerbelimmobilienvermittlung Hannover GmbH
STRABAG Real Estate GmbH

In Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG

Text Hilmar Engel, Wirtschaftsförderung

Redaktion Sylvia König-Hapke, Stabsstelle Marketing

Gestaltung neuwaerts GmbH

Druck Team Medienservice Region Hannover, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Ausgabe 21/3

Stand 2/2021

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten

Bildverzeichnis Architekten MVRDV/DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH: Seite 4/5
BOB efficiency design AG: Seite 10/11
B&B HOTELS: Seite 8 oben, Seite 33
Connox: Seite 16/17
Dirk Laubner/Region Hannover: Seite 19 unten
dreidesign.com/DIE WOHNKOMPANIE NORD GmbH: Seite 23 unten
Landeshauptstadt Hannover: Seite 3 unten
MACINA digital film GmbH & Co. KG/bauwo Grundstücksgesellschaft mbH: Seite 8 unten
MACINA digital film GmbH & Co. KG/Delta Bau AG: Seite 15 oben, Seite 25 unten
MACINA digital film GmbH & Co. KG/Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG: Seite 23 oben
moka studio aurelis Real Estate Service GmbH: Seite 15 unten
studio architec – architekturvisualisierung/Projektentwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG: Seite 13
Olaf Mahlstedt/Region Hannover: Titel, Seite 6/26
PI GmbH + Co. KG Vermietungsgesellschaft: Seite 29
Region Hannover: Seite 3 oben
schneider+schumacher Planungsgesellschaft mbH/SCHRAMM & SCHOEN: Seite 31



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
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