



<https://biz.11/2rxr>

REGION HANNOVER UND PARTNER STELLEN DEN IMMOBILIENMARKTBERICHT 2015 VOR

Veröffentlicht am 14.09.2015 um 15:42 von Redaktion AltkreisBlitz

Ob Büro, Einzelhandel, Logistik oder Hotel: der hannoversche Immobilienmarkt ist seit Jahren hervorragend aufgestellt. Dass sich der positive Trend auch in diesem Jahr fortsetzt, belegt der Immobilienmarktbericht 2015, der jetzt erschienen ist. Die Analyse stellt die Entwicklungen 2014 vor und beleuchtet die Trends für 2015. "Die hannoversche Immobilienwirtschaft leistet durch ihre engagierte Mitarbeit an diesem Bericht einen wertvollen Beitrag zur Markttransparenz. Der offene und ehrliche Austausch von Informationen hat dazu beigetragen, dass das Vertrauen der Investoren in den Standort Hannover mit den Jahren immer stärker gewachsen ist", erläutert Sabine Tegtmeyer-Dette, Erste Stadträtin und Wirtschafts- und Umweltdezernentin der Stadt Hannover, bei der Vorstellung des Berichtes am Montag, 14. September. "Die Region gehört heute zur Spitzengruppe der deutschen Immobilienmärkte und bietet augenscheinlich einen stabilen Rahmen für nachhaltige Investitionen", betont Ulf-Birger Franz, Wirtschaftsdezernent der Region Hannover. Die Studie zum gewerblichen Immobilienmarkt in der Region Hannover ist pünktlich zur Fachmesse Expo Real in München erschienen. Bereits zum 13. Mal ist der Bericht von der Wirtschaftsförderung der Region Hannover herausgegeben worden und belegt, dass die Akteure des gewerblichen Immobilienmarktes national und international Hannover auf der Agenda haben. Davon zeugen nicht zuletzt auch rund 450 Millionen Euro Investment von Kapitalanlegern in gewerbliche Immobilien in der Region allein im Jahr 2014. Wohnimmobilien wurden zudem von privaten Haushalten und Kapitalanlegern für weitere rund 1,64 Milliarden Euro erworben.



Stellen die Zahlen und Fakten des Immobilienmarktberichts 2015 vor: Ulf-Birger Franz, Dezernent für Wirtschaft, Verkehr und Bildung der Region Hannover (von links), mit Sabine Tegtmeyer-Dette, Erste Stadträtin und Dezernentin für Wirtschaft und Umwelt der Landeshauptstadt Hannover, sowie dem Vorstand der Bulwiengesa AG, Andreas Schulten.

Büroimmobilienmarkt

Hannover zählt zu den wichtigsten deutschen Büroimmobilienmärkten. Der hannoversche Markt verfügt über den größten Flächenbestand in Deutschland nach den sieben großen A-Standorten (Hamburg, Frankfurt, Berlin, München, Düsseldorf, Köln und Stuttgart). In den vergangenen fünf Jahren wurden insgesamt rund 660.000 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt, das sind durchschnittlich etwa 130.000 Quadratmeter pro Jahr – fast doppelt so viel Fläche wie im Durchschnitt aller sogenannten B-Städte. Motor dieser Entwicklung ist das Beschäftigungswachstum: Die Zahl der Bürobeschäftigten in der Stadt Hannover steigt 2015 auf rund 170.000 Erwerbstätige an; ein Zuwachs seit 2010 um rund 14.000 Büroarbeitsplätze. Alleine die Anzahl der Beschäftigten im Bereich der Finanz- und Versicherungswirtschaft ist in den vergangenen fünf Jahren in Hannover um mehr als zehn Prozent gestiegen. Die damit verbundene starke Nachfrage nach Büroraum ist auf dem Büroimmobilienmarkt in Zyklen spürbar. Nach dem starken Jahr 2011 sanken die Umsätze in den Jahren 2012 und 2013 deutlich. "Seit 2014 befindet sich der Markt für Büroimmobilien wieder im Aufwind", schildert Tegtmeyer-Dette die aktuelle

Situation. Der Umsatz lag im vergangenen Jahr bei rund 117.000 Quadratmetern (Neuvermietung und Kauf zur Eigennutzung) und stieg damit gegenüber 2013 um rund 11,5 Prozent an. Die Marktteilnehmer in Hannover gehen davon aus, dass sich in diesem Jahr die Umsätze gegenüber 2014 weiterhin stabil bis leicht steigend entwickeln werden. Bereits im ersten Halbjahr 2015 wurden etwa 55.000 Quadratmeter Büroimmobilien vermietet; auch die bisher nachgewiesenen Spitzenmieten liegen mit rund 14,30 Euro pro Quadratmeter über dem Vorjahreswert.

Logistikimmobilienmarkt

Die Region Hannover gilt als europäische Logistikkreuzung und Seehafenhinterland-Standort mit Potenzial. Nach Hamburg ist die Region der bedeutendste Logistikstandort in Norddeutschland. Allein in den vergangenen fünf Jahren wurden rund 30 große (>5.000 Quadratmeter Halle) Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit mehr als 500 Millionen Euro Investitionsvolumen in der Region verwirklicht. Die dynamische Entwicklung der vergangenen Jahre belegt im bundesweiten Vergleich die hohe Attraktivität der Region Hannover für die Logistik. Jeder sechste Arbeitsplatz in der niedersächsischen Logistikwirtschaft ist heute in der Region angesiedelt. Die Mieten für Logistikimmobilien sind hier seit Jahren stabil, die Kosten für den Flächenerwerb angesichts der Standortvorteile moderat. "Unternehmen der Logistikwirtschaft, aus Handel und Industrie sind von den Standortqualitäten überzeugt und investieren zunehmend selbst in nachhaltig und flexibel nutzbare Logistikimmobilien", beobachtet Ulf-Birger Franz. Es sind vor allem Kontraktlogistiker aktiv, die Dienstleistungen für andere Unternehmen ausführen und eine hohe eigene Wertschöpfung aufweisen. Handel und Industrie fragen verstärkt diese logistischen Leistungen nach. Obwohl die Nachfrage auf dem Logistikimmobilienmarkt insbesondere für Grundstücke zur Entwicklung von Logistikneubauten beständig hoch ist und nicht vollständig befriedigt werden kann, wurde das Jahr 2014 wieder durch verhältnismäßig schwache Umsätze geprägt. Es fehlt an Grundstücken für Projektentwicklungen. Marktteilnehmer beobachten deswegen eine Verschiebung der Nachfrage: Weil hochwertige Logistikflächen nicht ausreichend angeboten werden, weichen Nachfrager auf Bestandsobjekte aus. Trotzdem: Ende 2014 lag der Gesamtumsatz durch Neuvermietung und Kauf zur Eigennutzung nur bei rund 140.000 Quadratmetern ? minus 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die realisierte Spitzenmiete bleibt aufgrund der Angebotsknappheit von sehr guten Objekten stabil bei 4,50 Euro pro Quadratmeter. Allerdings bessern sich die Aussichten für 2015 und 2016: Gleich mehrere Projekte mit insgesamt rund 200.000 Quadratmeter Hallen- und 20.000 Quadratmeter logistisch genutzten Büro- und Zwischengeschossflächen stehen in den Startlöchern.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Die hannoversche Georgstraße und die Bahnhofstraße gehören 2015 zu den zehn attraktivsten Einkaufsstraßen Deutschlands. Die City Hannovers ist eine der nationalen Top-Lagen im Einzelhandel. Der Einzelhandelsumsatz und der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt liegen, jeweils bezogen auf den gesamtstädtischen Wert, bei rund 30 Prozent ? das sind überdurchschnittliche Werte mit Blick auf andere deutsche Einkaufsstädte. Im weiteren Vergleich mit ähnlich großen Städten wie Bremen, Nürnberg, Essen oder Leipzig werden in der 1-a-Lage Hannovers zudem deutlich höhere Mieten erzielt. Hannover hat ein herausragendes Zentralitätsniveau und lässt in dieser Hinsicht selbst deutlich größere Städte wie Berlin, Hamburg, Köln oder München hinter sich. Davon profitiert der stationäre Einzelhandel, die Region gilt als einer der fünf umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. 2015 werden voraussichtlich rund 6,4 Milliarden Euro im Verkauf vor Ort umgesetzt. "Trotz Konkurrenz aus dem Netz bleiben die Handelsstandorte in der City und im Umland attraktiv", ist sich Ulf-Birger Franz sicher. Zusätzliche Nachfrage nach Handelsflächen kommt vor allem von ausländischen Filialisten und Investoren. Die Nachfrage nach Flächen in 1-a-Lage ist in Hannover Anfang 2015 deutlich stärker ausgeprägt als noch im Vorjahr ? allein im ersten Quartal registrierten die Marktteilnehmer rund 4.100 Quadratmeter Umsatz. Zum Vergleich: in den vergangenen fünf Jahren lag der Jahres-Gesamtumsatz in Hannovers City im Schnitt bei rund 11.000 Quadratmetern. 2015 steigen die Spitzenmieten in den Top-Lagen Georgstraße, Bahnhofstraße und Große Packhofstraße um fünf Euro pro Quadratmeter an und erreichen damit die 200-Euro-Marke. Im Mittel werden rund 145 Euro pro Quadratmeter für größere Flächen erzielt. Die Spitzenmiete in der Karmarschstraße ist durch die neuen Flächen im Kröpcke Center gestiegen und liegt jetzt auf einem Niveau mit den drei anderen Toplagen. Im Zehn-Jahres-Vergleich legt die Spitzenmiete in allen Lagen um gut ein Viertel zu. Im Vergleich der Spitzenmieten der Innenstadtlagen in Deutschland erreicht die Georgstraße den achten Platz.

Wohnimmobilienmarkt

Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und einigen angrenzenden Kommunen hält an. Auch 2014 wuchs die Stadt um weitere 5.000 Menschen. Der Wohnimmobilienmarkt in Hannover ist derzeit von einem Nachfrageüberhang und der damit verbundenen Bau- beziehungsweise Projektentwicklungsdynamik geprägt. Diese strahlt auch in die Nachbarkommunen aus. Allein in der Landeshauptstadt wurde im Zuge des Wohnkonzeptes 2025 seit Mitte 2013 neues Baurecht für mehr als 1.500 Wohnungen geschaffen. Der regionale hannoversche Wohnimmobilienmarkt ist hauptsächlich von regionalen Anbietern und Nachfragern (vor allem von privaten Haushalten) geprägt. 2014 wurden in der Region Wohnungen und Häuser mit einem Gesamtwert von rund 1,64 Milliarden Euro gehandelt. In der Stadt Hannover stieg der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus 2014 auf 299.000 Euro (plus 8,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr). Die durchschnittlichen Erwerbskosten für ein Reihen- oder Doppelhaus stiegen auf 260.000 Euro (plus 6,3 Prozent). Alternativ weichen die klassischen Nachfragerinnen und Nachfrager von Einfamilien- und Reihenhäusern zunehmend auf größere Wohnungen mit ausreichend Fläche und Zimmern aus. Auch hier stiegen die Durchschnittswerte an und liegen, je nach Baualter, zwischen 1.875 und 3.540 Euro pro Quadratmeter – das sind ebenfalls niedersächsische Spitzenwerte. Im Spitzenpreissegment liegen die Werte nach Angaben der Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer vereinzelt höher. Für den Verkauf von gut gelegenen und hochwertigen Wohnungen in Neubauten steigen die Preise in der Spitze um 4,4 Prozent auf einen Quadratmeterpreis von 4.700 Euro. Für hochwertige Wohnungen in Neubauten erhöhen sich die Kaltmieten um einen Euro auf 14,50 Euro (plus 7,4 Prozent). "Insgesamt betrachtet bestätigt sich der Eindruck einer Preisexplosion bei den Mieten allerdings nicht", betont Tegtmeier-Dette. Insgesamt ist die durchschnittliche, nach Wohnlage gewichtete Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt Hannover zwischen 2013 und 2015 laut aktuellem Mietspiegel nur moderat um 15 Cent beziehungsweise 2,5 Prozent je Quadratmeter Wohnfläche und Monat auf 6,17 Euro gestiegen.

Hotellimmobilienmarkt

Der Tourismus in der Stadt Hannover hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. 2014 betrug die Zahl der Übernachtungen 2,08 Millionen im Vergleich zu lediglich 1,24 Millionen im Jahr 2001. Mittlerweile verzeichnet Hannover höhere Übernachtungszahlen als im Jahr der EXPO 2000. Saisonunabhängiger Städte- und Kulturtourismus sowie ein konstanter Anteil von Geschäftsreisenden gewährleisten über das Jahr verteilt eine gute durchschnittliche Zimmerauslastung in Hannover. Diese hat zwischen 2009 und 2013 deutlich von rund 53 Prozent auf knapp 60 Prozent zugenommen und lag 2014 bei rund 59 Prozent. Insgesamt gesehen liegt das Bettenangebot mit etwa 13.500 Betten inzwischen deutlich über dem Niveau während der EXPO 2000 (plus 2.000 Betten). Die Betriebe wurden im Schnitt größer, die Ketten- und Markenhotellerie ersetzt zunehmend die kleineren, inhabergeführten Einzelbetriebe. Mittel- bis langfristig gehen die Marktteilnehmer davon aus, dass ausreichend Potenzial für neue Hotelprojektentwicklungen in Hannover vorhanden ist. Dafür sprechen die Entwicklungen der vergangenen zwei Jahre und die aktuellen Projekte auf dem hannoverschen Hotellimmobilienmarkt. Sowohl individualisierte und designorientierte Konzepte als auch größere Betriebe bringen sich verstärkt auf dem hannoverschen Markt verstärkt ein. Der regionale Immobilienmarktbericht trägt seit 2003 zur hohen Markttransparenz bei. Die vorliegende Ausgabe wurde gemeinsam mit 16 Partnern erarbeitet. Die regionale Wirtschaftsförderung bringt die regionale Immobilienwirtschaft zum Austausch an einen Tisch. Die Ergebnisse der gemeinsamen Arbeit werden durch das renommierte Beratungsunternehmen bulwiengesa AG geprüft und ergänzt. Der Immobilienmarktbericht 2015 kann bei der Wirtschaftsförderung der Region Hannover telefonisch unter 0511/616 23236 angefordert werden. Er liegt ab Mittwoch, 30. September, in gedruckter Form vor. Im Internet steht die Veröffentlichung schon jetzt unter www.immobiliemarktbericht-hannover.de in einer Online-Magazinversion bereit, zur Immobilienmesse Expo Real, die vom 5. bis 7. Oktober in München stattfindet, auch in einer englischen Version. Darüber hinaus ist der Bericht per App für iPad und iPhone unter app.hannover.de erhältlich.