



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

NACHGEFRAGT BEI INVESTOREN: HANNOVER PUNKTET IN ALLEN TEILMÄRKTEN

Veröffentlicht am 27.09.2017 um 14:18 von Redaktion Burgwedel-Aktuell

Die Region Hannover erlebt auf dem Immobilienmarkt weiter ein dynamisches Wachstum. Das belegt der Immo-Report der Region und Stadt Hannover, Ulf-Birger Franz und Sabine Tegtmeier-Dette, die den Bericht vorgestellt haben. Ergebnis der Analyse: Die positive wirtschaftliche Entwicklung hat sich nach gewerblichen Immobilien angekurbelt. Hannovers City und die umliegenden Städte der Region sind stark nachgefragt. Der Büromarkt in der Region ist etabliert. Nicht nur der Hotelmarkt wird in den nächsten Jahren eine befriedigende Nachfrage nach Wohnraum. Bereits zum 15. September 2017 ist der gewerbliche Immobilienmarkt heraus – pünktlich zu den Sommerferien. Die Nachfrage nach Flächen spielt die Region Hannover am 27. September 2017. Ulf-Birger Franz ist überzeugt. Für Sabine Tegtmeier-Dette ist der Markt in der Landeshauptstadt Hannover: "Die attraktive Region Hannover ist ein attraktiver Immobilienstandort ist."



Präsentieren im Hafven den Immobilienmarktbericht 2017 (von links): Andreas Schulten, Vorstand der bulwiengesa

AG, Sabine Tegtmeier-Dette, Dezernentin für Wirtschaft und Umwelt der Landeshauptstadt Hannover, und Ulf-Birger Franz, Dezernent für Wirtschaft, Verkehr und Bildung der Region Hannover.

Büroimmobilienmarkt

Hannover zählt nach wie vor 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 sind rund 185.000 Quadratmeter Bürofläche neu gebaut und weitere 170.000 Quadratmeter grundsaniiert worden. Bis 2020 werden perspektivisch noch 270.000 Quadratmeter (davon 70.000 Quadratmeter Sanierung) hinzukommen. Die hannoversche Expertenrunde hat für das Jahr 2016 rund 120.000 Quadratmeter neu vermietete Bürofläche in Hannover, Garbsen, Laatzen und Langenhagen ermittelt. Aktuell entwickeln sich die Umsätze gegenüber dem Vorjahr stabil bis leicht steigend. Der Flächenumsatz im Büroimmobilienmarkt lag im ersten Halbjahr 2017 bereits bei etwa 50.000 Quadratmetern reiner Vermietungsleistung. Hinzu kommen Baustarts von mehreren Eigennutzern, die sich auf etwa 25.000 Quadratmeter summieren. Die Spitzenmiete für Büros in attraktiven Innenstadtlagen steigt auf 15,30 Euro pro Quadratmeter.

Logistikimmobilienmarkt

Zentrale Lage, hervorragende Infrastruktur, sehr gut angebundene Gewerbeflächen: Die Region Hannover ist bei Logistikunternehmen beliebt. Ähnlich wie im bundesdeutschen Markt ist auch in der Region Hannover zu beobachten, dass Logistikdienstleister sich mit dem Bau moderner Logistikzentren flexibel auf die variierenden Anforderungen der Kunden einstellen wollen. So werden zum Beispiel immer mehr Projekte auf den Markt gebracht, die als Multi-User-Hallen flexibel nachvermietet werden können. Mehrere Projektentwickler und auch Eigennutzer haben sich in den vergangenen Jahren strategisch günstig gelegene und planungsreife Grundstücke in der Region gesichert. Insgesamt summieren sich derzeit für die nächsten Jahre (bis 2020) geplanten und bekannten Projekte (mit Baurecht) auf rund 350.000 Quadratmeter Hallen- und 30.000 Quadratmeter logistisch genutzte Büro- und Zwischengeschossflächen. Davon sind derzeit etwa 115.000 Quadratmeter im Bau. Im letzten Jahr wurden rund 175.000 Quadratmeter Hallenfläche umgesetzt, für 2017 sind stabile bis leicht steigende Umsätze zu erwarten. Die Spitzenmieten für Hallenflächen steigen 2017 leicht an auf 4,60 Euro pro Quadratmeter, die Durchschnittsmieten auf 3,70 Euro pro Quadratmeter. "Das zeigt, dass der Standort das Potenzial hat, bei

entsprechendem Angebot deutlich höhere Mieten für Logistikimmobilien zu erzielen", erklärt Wirtschaftsdezernent Ulf-Birger Franz.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Die Innenstadt Hannovers ist 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 rund 6,64 Milliarden Euro ausgegeben. "Damit bleibt die Region Hannover einer der umsatzstärksten Standorte. Mit der derzeit in Arbeit befindlichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts streben wir an, diese Position weiter zu festigen", berichtet Sabine Tegtmeyer-Dette. Die Georgstraße ist mit bis zu 12.000 Passanten pro Stunde eine der fünf am stärksten besuchten Einkaufsstraßen in Deutschland. Die Spitzenmieten in den 1a-Lagen deutscher Städte haben an vielen Standorten Ende 2016 einen vorübergehenden Höhepunkt erreicht, auch in Hannover. Im Verlauf des ersten Halbjahres 2017 erwarten die hannoverschen Marktteilnehmer ein Absinken der Spitzenmiete auf 195 Euro (das sind fünf Euro weniger als 2016).

Hotelimmobilienmarkt

Beliebt bei Gästen von außerhalb: Die Übernachtungszahlen in der Region steigen seit Jahren und haben längst das Niveau des Weltausstellungsjahres 2000 übertroffen. Nicht nur Geschäftsreisende kommen zu den internationalen Leitmesse nach Hannover. "Der Hotelmarkt nimmt auch aufgrund der Zunahme an Städtereisenden Fahrt auf, er wird kurz- bis mittelfristig spürbar wachsen", stellt Sabine Tegtmeyer-Dette fest. In den nächsten fünf Jahren kommen neun Hotelprojekte mit rund 1.800 Zimmern neu auf den Hotelmarkt. Da je nach Konzept des Hotels ein Zimmer mit ein bis zwei Betten ausgestattet ist, bedeutet das einen Zuwachs von mindestens rund 2.200 Betten.

Wohnimmobilienmarkt

Wachsende Bevölkerung, steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt: Vor allem die Landeshauptstadt erlebt einen regelrechten Boom. Kein Wunder: Aktuell leben in der Region Hannover rund 1,17 Millionen Menschen, bis 2030 wird die Bevölkerung aktuellen Prognosen zufolge weiter ansteigen. Mit Blick auf das skizzierte Bevölkerungswachstum wird deutlich, dass aktuell und auch in Zukunft ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht. Im Zeitraum 2007 bis 2016 wurden nur rund 6.100 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, im Umland knapp 11.200. Im Schnitt sind in den vergangenen fünf Jahren in Hannover rund 800 neue Wohnungen jährlich fertiggestellt worden, im Umland rund 1.400. Die Kommunen reagieren offensiv, um den Wohnbau anzukurbeln, alleine die Stadt Hannover hat im Jahr 2016 Bebauungspläne für rund 1.700 Wohnungen verabschiedet. Die anhaltend niedrigen Zinsen eröffnen breiteren Bevölkerungsschichten derzeit noch günstige Perspektiven für den Erwerb von Wohneigentum. Mit Blick auf die hohe Nachfrage und das geringe Angebot lässt sich das auch an der Preisentwicklung erkennen. Die Spitzenpreise für Neubau-Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen liegen 2017 bei 5.500 Euro pro Quadratmeter, im Mittel bei 3.800 Euro pro Quadratmeter. In der gesamten Region besteht erheblicher Bedarf, kostengünstig neuen Wohnraum anzubieten. Stadt und Region Hannover haben dafür jeweils eigenen Wohnbauinitiativen und Förderprogramme gestartet - mehr als 90 Millionen Euro stehen dafür in den nächsten Jahren zur Verfügung.

Zum Immobilienmarktbericht

Die vorliegende Ausgabe des Immobilienmarktberichts wurde von der Region Hannover und der Landeshauptstadt gemeinsam mit weiteren 19 Partnern aus der regionalen Immobilienwirtschaft erarbeitet. Das renommierte Beratungsunternehmen bulwiengesa AG prüft und ergänzt jeweils die zusammengetragenen Informationen und Erkenntnisse. Der Immobilienmarktbericht 2017 kann ab Mittwoch, 27. September, bei der Wirtschaftsförderung der Region Hannover telefonisch unter 0511/61623236 angefordert werden. Im Internet steht die Veröffentlichung als PDF zum Download unter www.immobiliemarktbericht-hannover.de bereit. Dort sind die Teilmärkte auch als Einzelveröffentlichungen abrufbar. Zur Immobilienmesse Expo Real, die vom 4. bis 6. Oktober in München stattfindet, ist darüber hinaus eine englische Version online verfügbar.