

**HAN
NOV
ER**

Olaf Mahstedt



Workshop 22. Juni 2022

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2022

Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung



Region Hannover

Projektrunde Immobilienmarktbericht Agenda

- > Begrüßung
- > Immobilienmarktbericht Hannover 2022
(*Hilmar Engel, Region Hannover*)
- > Auswertungen und Analysen zum Standort Hannover
(*Stephanie Schramm, bulwiergesa AG*)
 - > Blick auf Daten, Thesen und Stimmungen in den Teilmärkten
 - > Büro
 - > Logistik
 - > Wohnen
 - > Einzelhandel
 - > Hotel
 - > Investmentmarktüberblick (alle Teilmärkte)
- > Zusammenfassung / Zeit für Fragen / Ausblick
(*Sylvia König-Hapke & Hilmar Engel, Region Hannover*)
 - > Marketing & Kommunikation
 - > Meilensteine



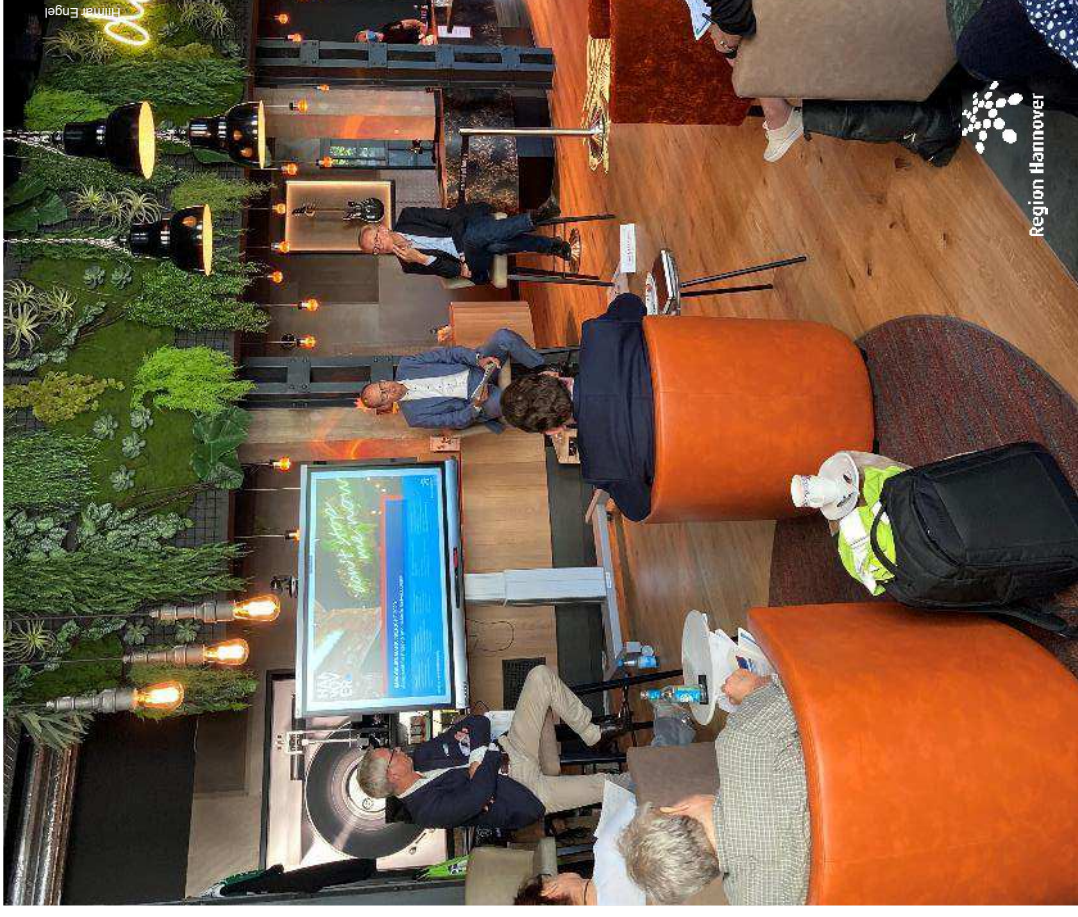
Auf einen Blick Inhalt und Aufbau

- Erscheint seit 2003, jährlich
- Unabhängiger und neutraler Marktbericht
- Untersuchte Marktsegmente:
 - Büro
 - Einzelhandel
 - Hotel
 - Logistik
 - Wohnen
 - Sonderthemen
(bspw. *Forschung & Entwicklung, Co-Working*)
- Gutachterliche Begleitung: bulwiengesa AG
- Federführung Region Hannover



Corona-Marktberichte Immobilienmarktberichterstattung 2020 bis 2022

- August 2020: **(kompakter) Marktbericht 2020**
 - Keine Präsentationsveranstaltung in Hannover
 - begleitendes Pressegespräch mit Schulten, Franz und Bodemann
- Februar 2021: **(kompakter) Marktbericht als Jahresbilanz 2020**
 - Update der Veröffentlichung vom August 2020
- Juli 2021: **Kurzinformation/Pressemitteilung zum**
Vermarktungsvolumen Büro/Logistik HJ 1 - 2021
- Oktober 2021: **Marktbericht 2021**
 - keine Präsentationsveranstaltung in Hannover
 - (hybride) Veröffentlichung *zur/auf Exporeal (11.-13.10.2021)*
 - *zusätzlich online*: Darstellung ausgewählter Daten zu allen Teilmärkten, Tabellen und Karten zu den Projekten
- Januar/Februar 2022: **Marktbericht als Jahresbilanz 2021**
 - *Update der Daten (mit Onlineumfrage unter Partnern) print und online*
 - *Mipim (März 2022) und Real Estate Arena (Mai 2022)*



Immobilienmarktbericht Hannover

Rückblick 2020/2021



IMMOBILIENMARKTBERICHT 2021 Projekttrunde



- › ANGERMANN Hannover GmbH
- › Aptum GmbH
- › Aurelis Real Estate Service GmbH
- › BAUM Unternehmensgruppe
- › bauwo Grundstücksgesellschaft mbH
- › BEOS AG
- › Delta Domizil GmbH

- › Deutsche Reiterhaus AG
- › DIE WOHNKOMPANIE NORD GmbH
- › ENGEL & VOLKERS COMMERCIAL Hannover
- › FIH First Immobilien Hannover
- › GlaserProjektInvest GmbH
- › Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG

- › harova WOHNEN GmbH
- › HAUS & GRUNDEIGENTUM Service
- › HE Hannover Estate GmbH
- › HENSCHEL IMMOBILIEN
- › JLL SE
- › KSG Hannover GmbH
- › Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft

- › MERAVIS BAUTRÄGER GmbH
- › Region Hannover, Fachbereich Wirtschaftsförderung
- › S-GewerbeimmobilienVermittlung
- › Hannover GmbH
- › STRABAG Real Estate GmbH

In Zusammenarbeit mit
der **buwliwingsa AG**



Region Hannover

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Inhalt und Aufbau des Berichts

- **Investmentmarkt**
allgemeine Informationen und imageprägende Immobilien, Überblick Volumen und Verteilung Investmentmarkt
- **Büroimmobilienmarkt**
Umsatz, Mieten, Leerstand, Fertigstellungsvolumen
- **Logistikimmobilienmarkt**
Umsatz, Mieten, Fertigstellungsvolumen, Flächenangebot
- **Wohnimmobilienmarkt**
Mieten, Kaufpreise, Vervielfacher, Fertigstellungen und Genehmigungen
- **Einzelhandelsimmobilienmarkt**
Fokus Innenstadt 1a-Lagen, Fachmarktzentren, Einzelhandelskennziffern
- **Hotelimmobilienmarkt**
Übernachtungen, Betten und Zimmer, Belegungsraten, Zimmerpreise, RevPar
- **Projektkarte Highlights**
Ergänzende Projektdarstellungen und Karten unter www.immobiliemarktbericht-hannover.de

Rollenverteilung

- **Region Hannover**
 - Zentrale Koordination
 - Datensammlung (Umsätze Investment, Büro und Logistik, Projektinformationen alle Teilmärkte)
 - Moderation und Leitung der Projektrunden
 - Inhaltliche und grafische Gestaltung des Berichts und der Webseite
 - Kommunikation der Print- und Onlineversionen
 - Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (incl. Website, Social Media)
 - Event
- **bulwiengesa AG**
 - Zusammenstellung aktueller Kennzahlen und Rahmendaten, gutachterliche Begleitung
 - Einschätzung zum bundesweiten Standortvergleich
 - Impulsbeiträge in den Projektrunden, Pressekonferenz, Präsentationsveranstaltung und Messen
- **Projektpartner (Unternehmen)**
 - Regelmäßige Teilnahme an den 2 Projektrunden des Jahres (im Juni 2022 und Januar 2023)
 - Einschätzung und Bewertung der aktuellen Marktlage
 - Liefern Daten, Material und Diskussionsbeiträge für den Bericht und dessen Vermarktung

Kosten der Projektpartnerschaft

- Für 2022 wird der Kostenbeitrag für Projektpartner fixiert auf einen festen Beteiligungsbeitrag von **2.200 € (zzgl. MwSt.)**.
- Weitere Kosten trägt die Region Hannover.
- Kostenrisiken, etwa durch eine schwankende Zahl der Partner, zusätzliche bzw. variable Kosten z. B. für Bildmaterial, Gestaltung, Events gehen nicht zu Lasten der Projektpartner.
- Nur Projektmitglieder nehmen an den Projektrunden teil und erhalten alle Leistungen.
- Die Projektpartnerschaft wird durch Unterzeichnen der Projektvereinbarung dokumentiert.
- Die Rechnungslegung erfolgt nach Erscheinen des Berichts im Oktober an die in der Projektvereinbarung genau zu bezeichnende Rechnungsadresse.

Leistungen für Projektpartner

- Teilaufgabe des Berichts zur eigenen Nutzung (bis 200 Ex.)
- Nennung der Partner im Impressum und in Presseunterlagen
- Einladung zur Präsentationsveranstaltung
- Einbindung in ergänzende Werbe- und PR- Maßnahmen

Konsens: Darstellung als neutrales Gutachten ohne Logos der Partner

Aufgaben der Projektpartner

- **Datenlieferung zu Vermietungen und Verkäufen (halbjährlich)**
- **Teilnahme an 2 Workshops** (Juni 2022 und Januar 2023)
- **Einschätzungen zur aktuellen Marktlage** (ggf. Online-Abfragen/Experteninterviews vor/nach Workshops)
- **Einbindung bei Gestaltung der Inhalte und der Textfassung**
 - **Durchsicht und Korrektur des Layoutentwurfes**
 - **Zulieferung von Bild- und Textmaterial (wird individuell abgestimmt)**
 - **Fachliche Expertise bei Rückfragen**

Aufgaben des Projektteams

- Erhebung Flächenumsätze im Büro- und Logistikimmobilienmarkt, weitere Transaktionsdaten
- Erhebung und Zusammenstellung von Projektinformationen
- Inhaltliche Gestaltung des Berichtes und der Webseite (Text, Bilder, Layout)
- Moderation der Projektrunde
- Neutrale Datenauswertung zum Gewerbeimmobilienmarkt (Datenkranz und Vergleichsstädte von bulwiengesa AG)
- Unterstützung der Projektpartner
- Marketing und Kommunikation



Projektteam Region Hannover



Hilmar Engel

- > **Projektleitung**
- > Autor
- > Moderation
- > Unterstützung
Projektpartner



Rainer Meyer

- > Erhebung
- Flächenumsätze
- Büro und Logistik
- > Kennzahlen
- > Datenrecherche



Sylvia König-Hapke

- > Bild- und Textredaktion
- > Koordination
- Pressearbeit,
Social media, PR
- > Veranstaltung



**Oliver
Schmelzenbach**

- > Webversion

**HAN
NOV
ER**

Olaf Ahlstedt

Workshop 22. Juni 2022

Auswertungen und Analysen zu Marktdaten

Stephanie Schramm, bulwiengesa AG
Hilmar Engel, Region Hannover

Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung



Region Hannover

Immobilienmarktbericht Hannover

...eine Krise jagt die nächste...



Inhalt

Allgemeine Marktstimmung

Büroimmobilienmarkt

Logistikimmobilienmarkt

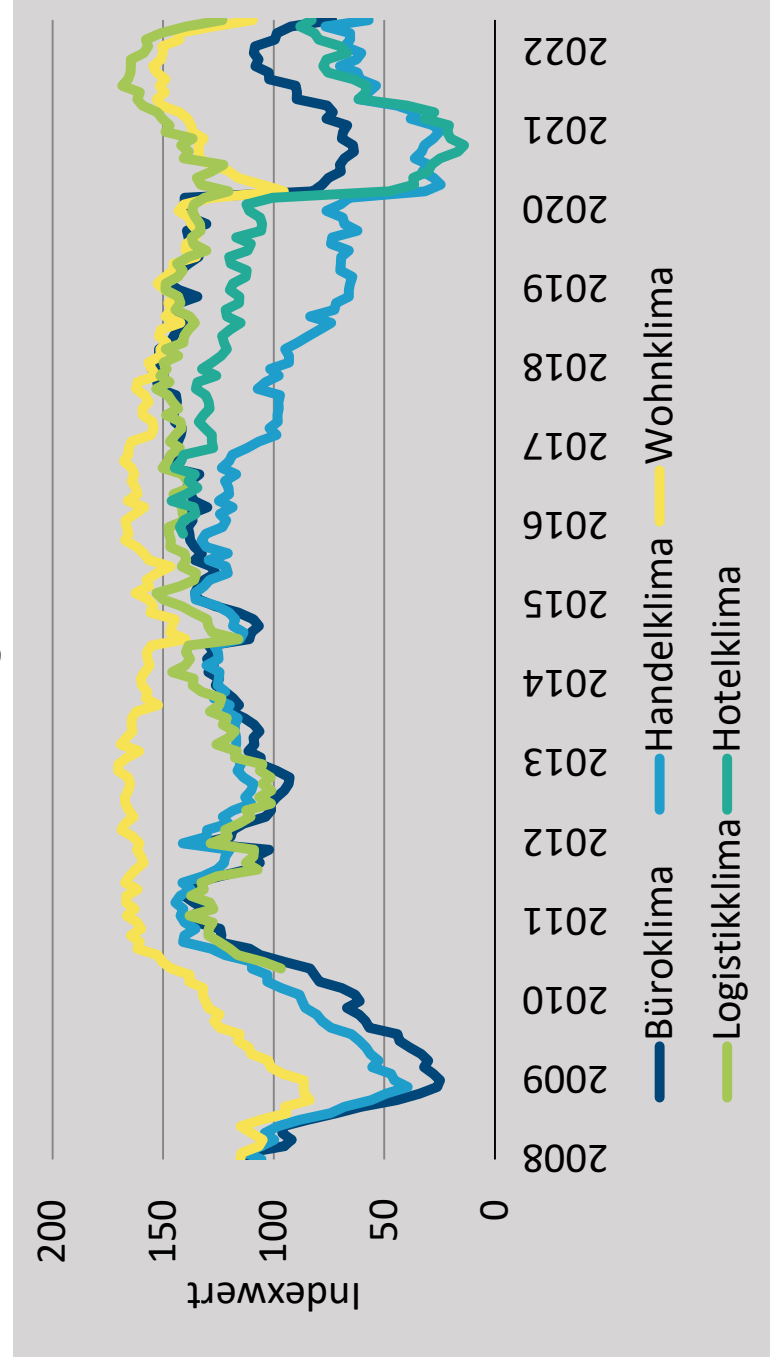
Wohnimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Hotelimmobilienmarkt

Investmentmarkt

Deutsche Hypo Immobilienklima Immobilienklima nach Teilsegmenten 2008 bis Juni 2022



Inhalt

Allgemeine Marktstimmung

Büroimmobilienmarkt

Logistikimmobilienmarkt

Wohnimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Hotelimmobilienmarkt

Investmentmarkt

Top-Themen im Bürosegment

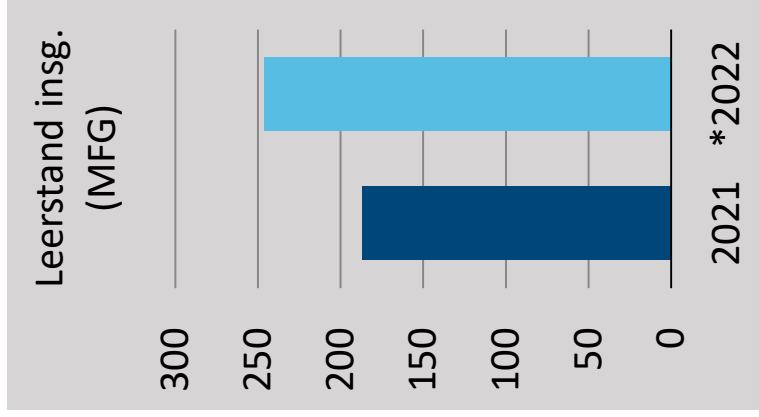
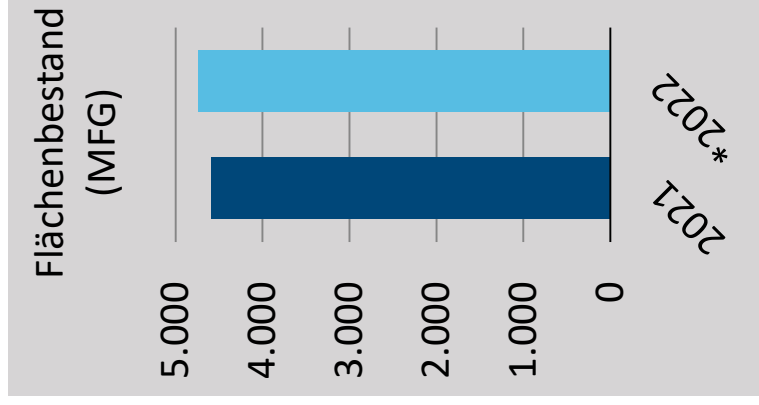
Inflation und steigende Zinsen machen gewerbliche Immobilienfinanzierungen noch schwieriger	Leichter Umsatzrückgang
Verschiebungen bei Projekten in frühen Planungsphasen und ohne nennenswerte Vorvermietungsquote	Nettoanfangsrendite konstant
Bauverzögerungen durch mangelnde Rohstoffverfügbarkeit	Stabile Spitzenmiete
Nachhaltigkeit wird immer wichtiger (ESG)	Leerstand steigt weiter
	Bürobeschäftigtenanstieg prognostiziert
	Co-Workingflächen als flexibler 3. Ort interessant

Entwicklung der Flächenbestände 2021

* 2022 Prognose

Büromarkt Stadt Hannover (in Tsd. qm)

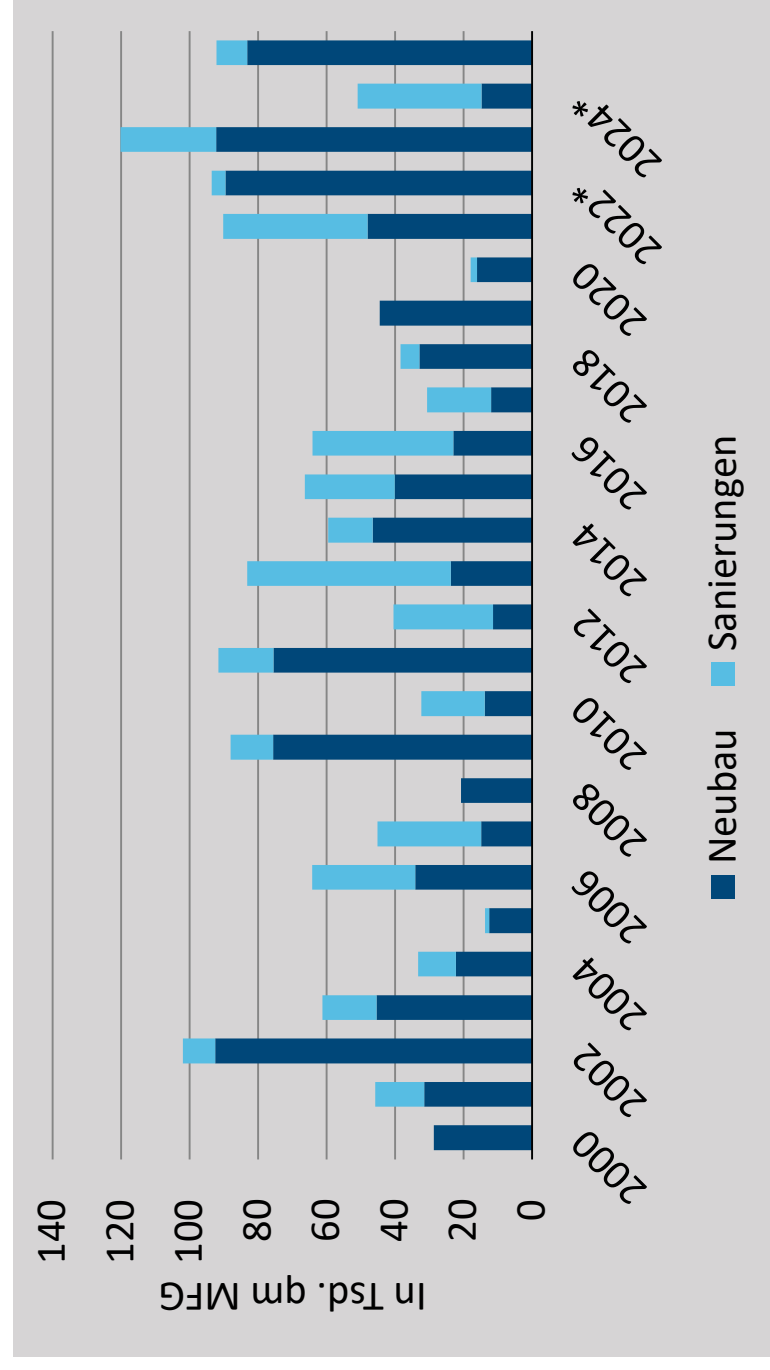
Flächenbestand (BGF)	5.909
Flächenbestand (MFG)	4.591
Leerstand insgesamt (MFG)	187
Leerstandsquote	4,1 %



Entwicklung Leerstandsquote im Städtevergleich

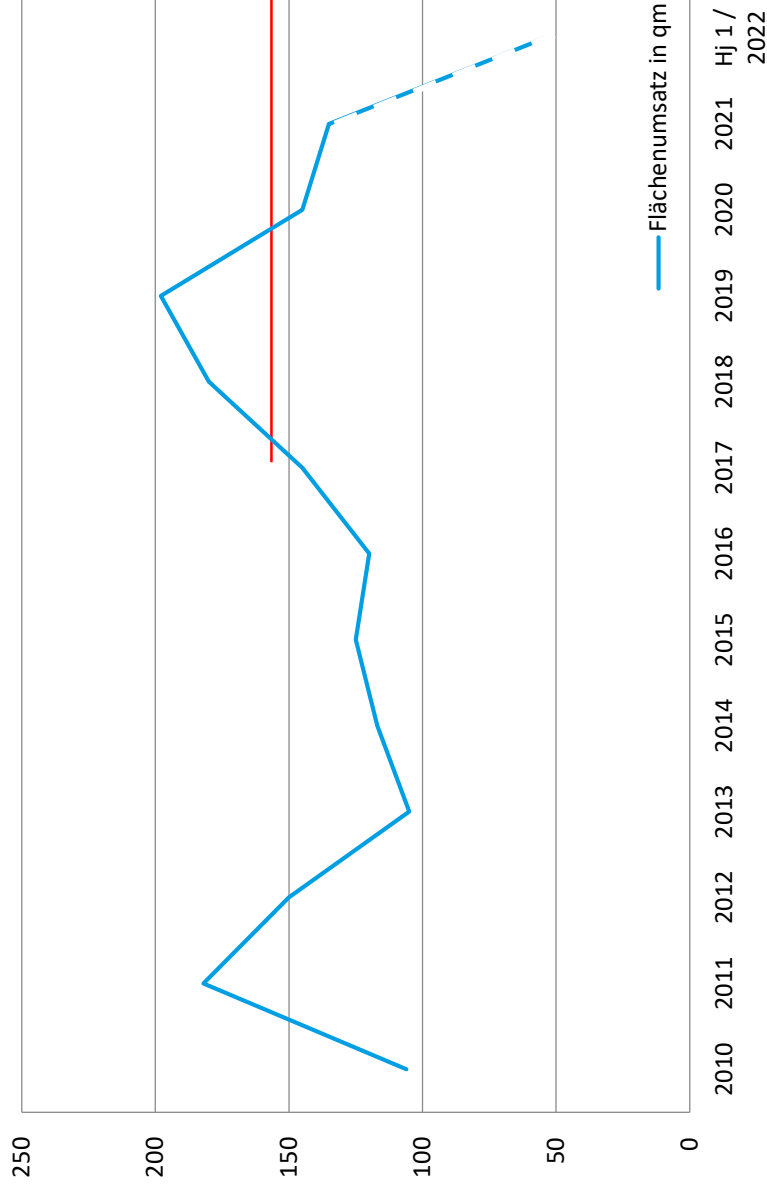
	2020	2021	Delta	* 2022	* Delta
Berlin	1,8 %	3,2 %	+ 1,4	3,8 %	+ 0,6
Bremen	4,2 %	4,1 %	- 0,1	4,7 %	+ 0,6
Dresden	2,7 %	2,6 %	- 0,1	2,8 %	+ 0,2
Düsseldorf	6,5 %	7,3 %	+ 0,8	7,5 %	+ 0,2
Essen	4,0 %	6,3 %	+ 2,3	7,3 %	+ 1,0
Frankfurt	6,8 %	8,1 %	+ 1,3	7,6 %	- 0,5
Hamburg	3,5 %	3,9 %	+ 0,4	4,0 %	+ 0,1
Hannover	3,3 %	4,1 %	+ 0,8	5,2 %	+ 1,1
Karlsruhe	3,7 %	3,7 %	0,0	3,9 %	+ 0,2
Köln	2,8 %	3,6 %	+ 0,8	3,5 %	- 0,1
München	2,3 %	3,9 %	+ 1,6	4,3 %	+ 0,4
Nürnberg	3,4 %	4,6 %	+ 1,2	4,8 %	+ 0,2
Stuttgart	3,0 %	3,3 %	+ 0,3	3,6 %	+ 0,3

Bürofertigstellungen Stadt Hannover 2000 bis 2025*



Büroimmobilien

Flächenumsätze 2010 bis 2022



Umsatz Hj 1 2022 (Stand 22.06.22)

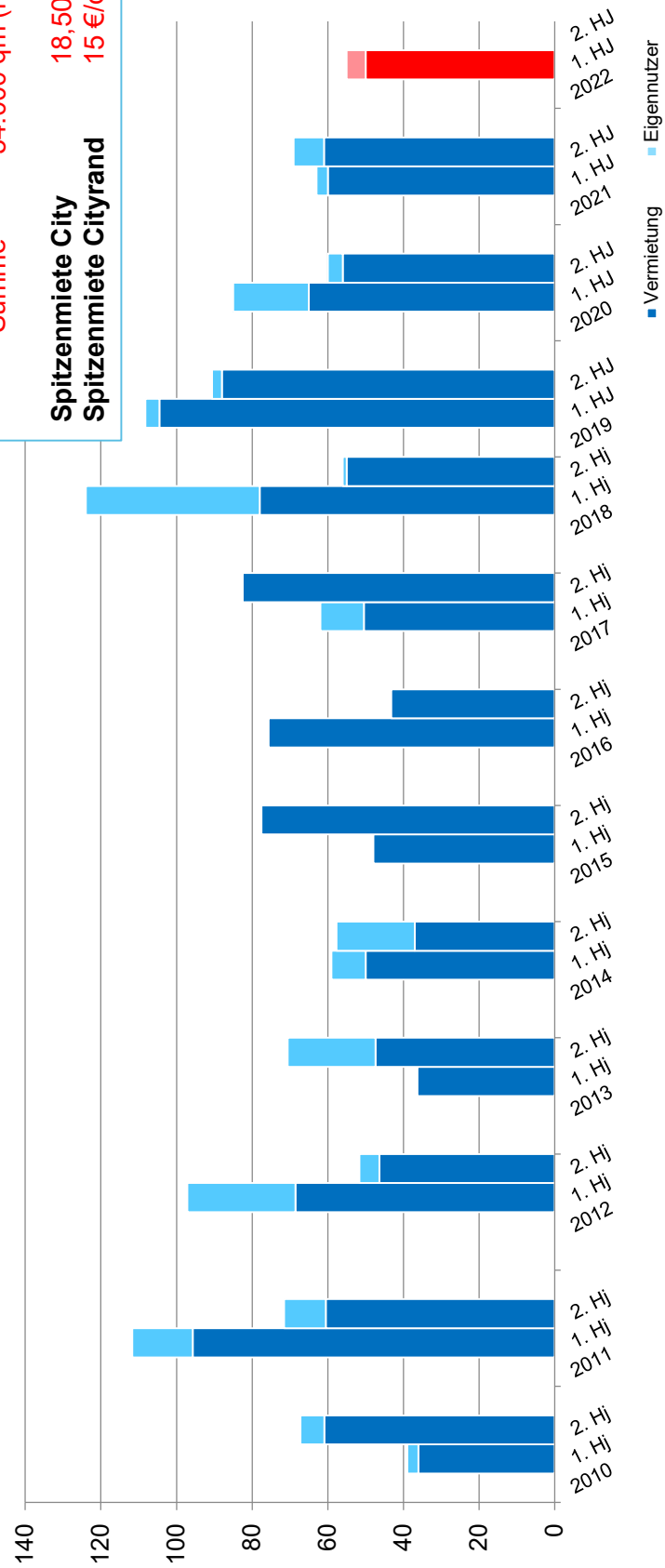
Vermietungen 50.000 qm (n=46)
Eigennutzer 4.000 qm (n=1)
Summe 54.000 qm (n=44)

Spitzenmiete City 18,50 €/qm
Spitzenmiete Cityrand 15 €/qm

Büroimmobilien Flächenumsätze 2010 bis 2022

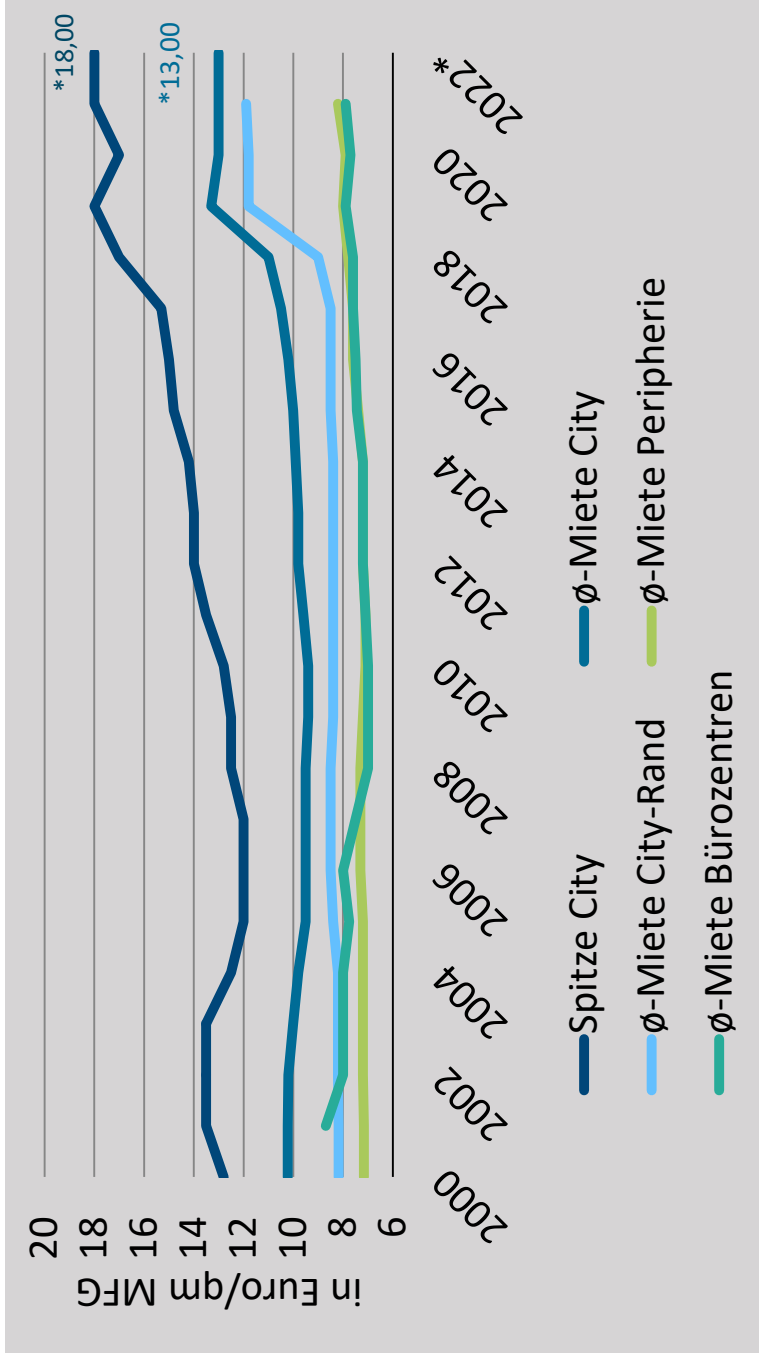
Umsatz Hj 1 2022 (Stand 22.06.22)
 Vermietungen 50.000 qm (n=46)
 Eigennutzer 4.000 qm (n=1)
 Summe 54.000 qm (n=44)

Spitzenmiete City 18,50 €/qm
Spitzenmiete Cityrand 15 €/qm



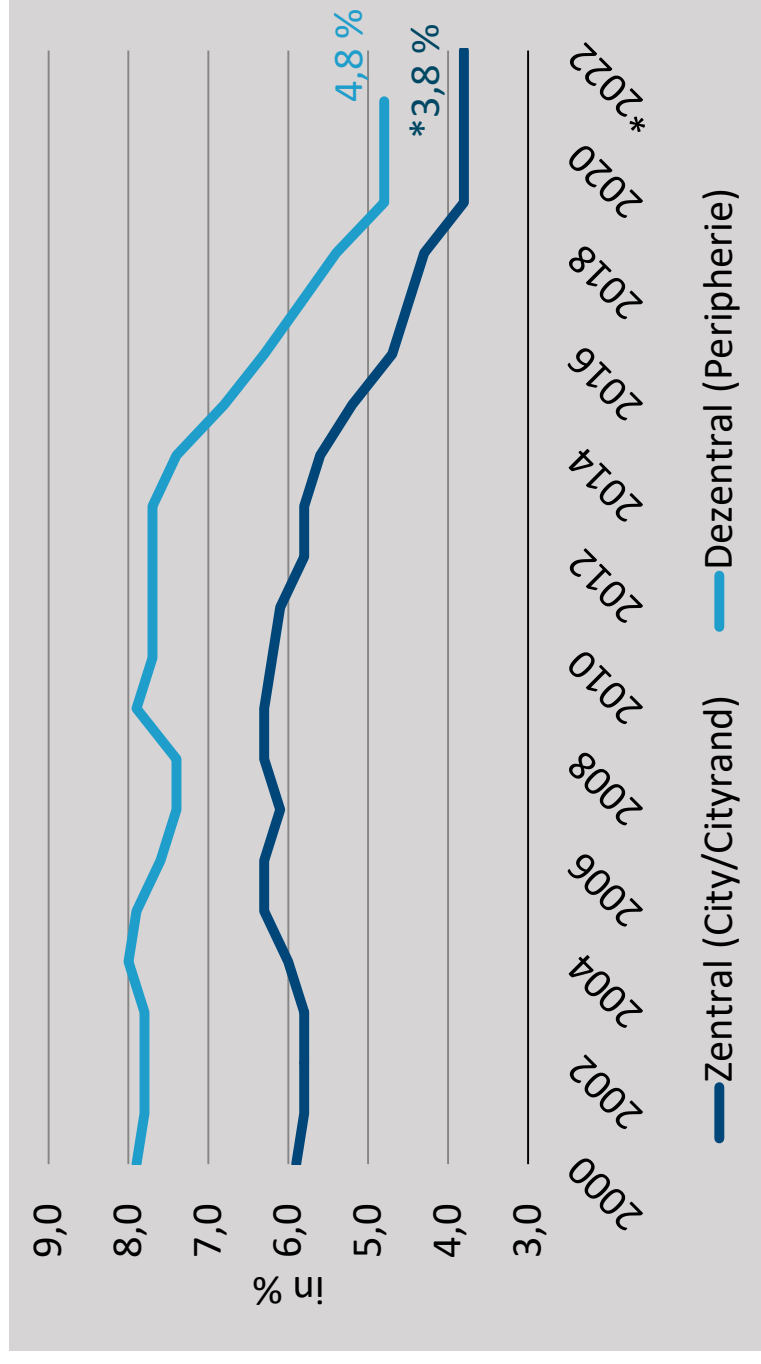
Büromietentwicklung Hannover 2000 bis 2021

*2022 Prognose



Nettoanfangsrenditen Büroflächen 2000 bis 2021

* 2022 Prognose



Inhalt

Allgemeine Marktstimmung

Büroimmobilienmarkt

Logistikimmobilienmarkt

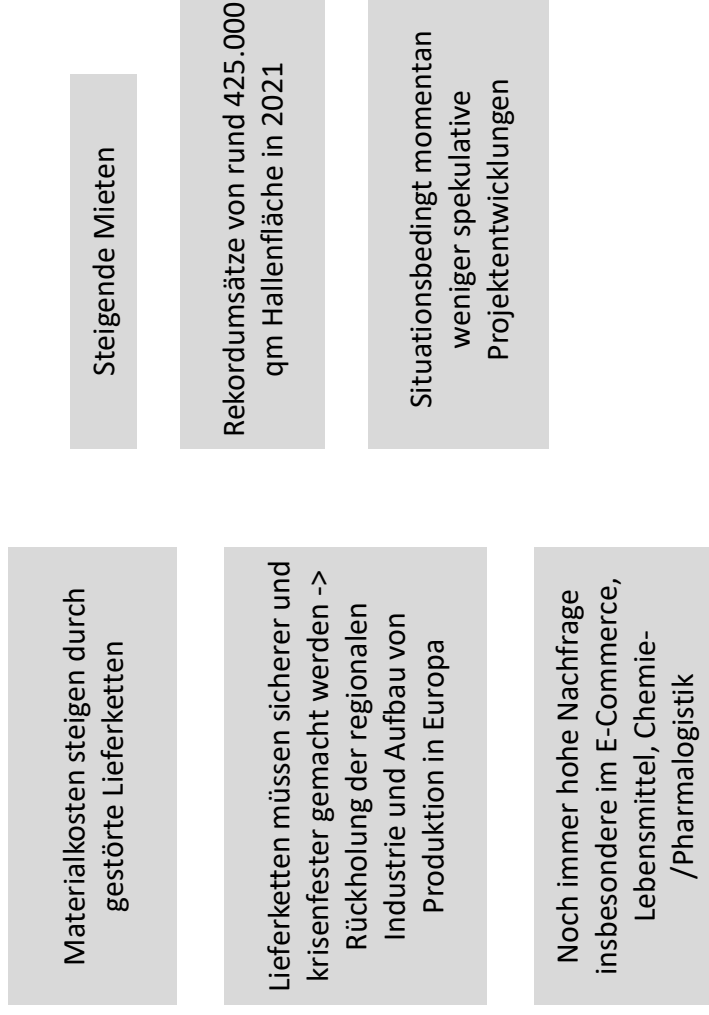
Wohnimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Hotelimmobilienmarkt

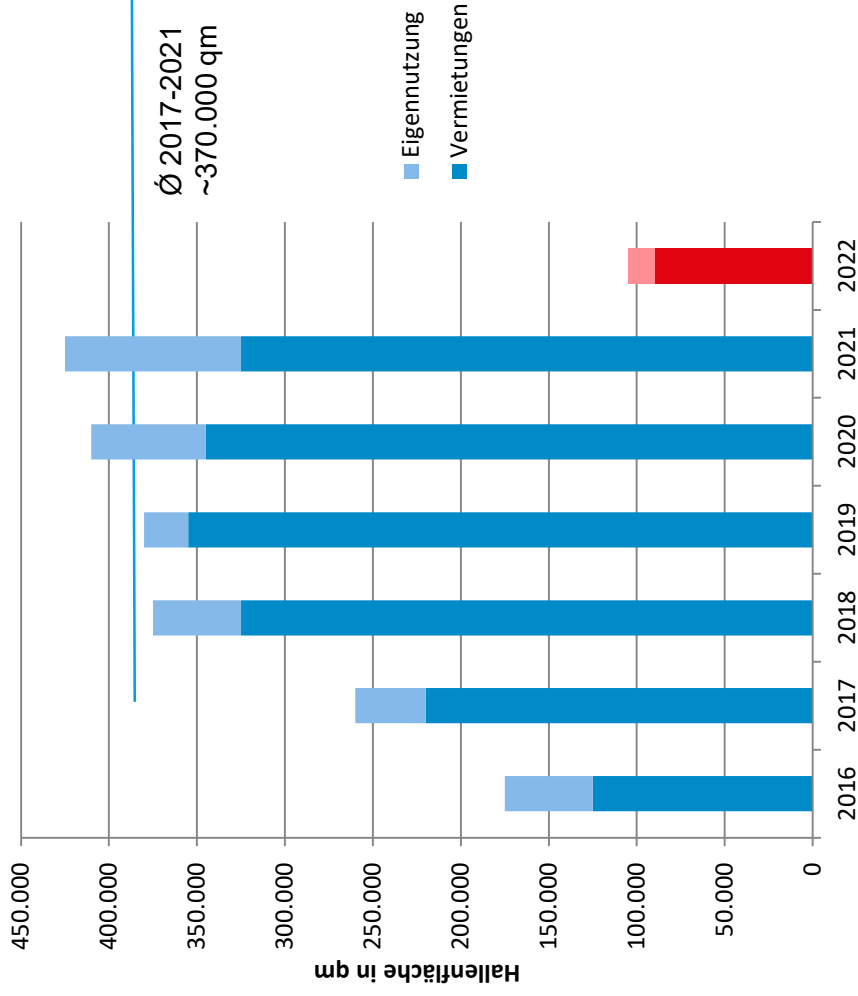
Investmentmarkt

Top-Themen im Logistik- und Industriesegment



Logistik und Produktion

Flächenumsätze 2010 bis 2022



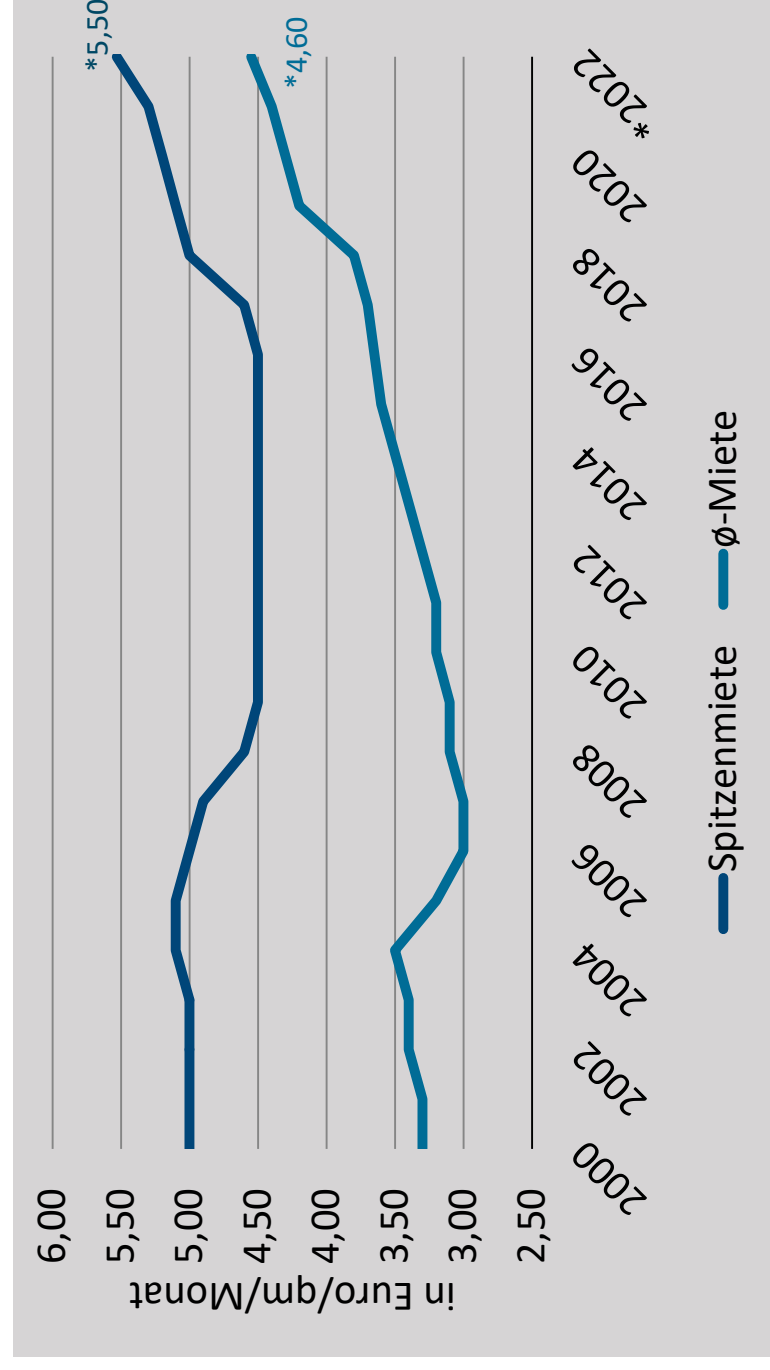
Umsatz Hj 1 2022 (Stand 22.6.2022)

Vermietungen 90.000 qm (n=14)
 Eigennutzer 15.000 qm (n=2)
Summe 115.000 qm (n=10)

Spitzenmiete
realisierbar **5,50 €/qm**

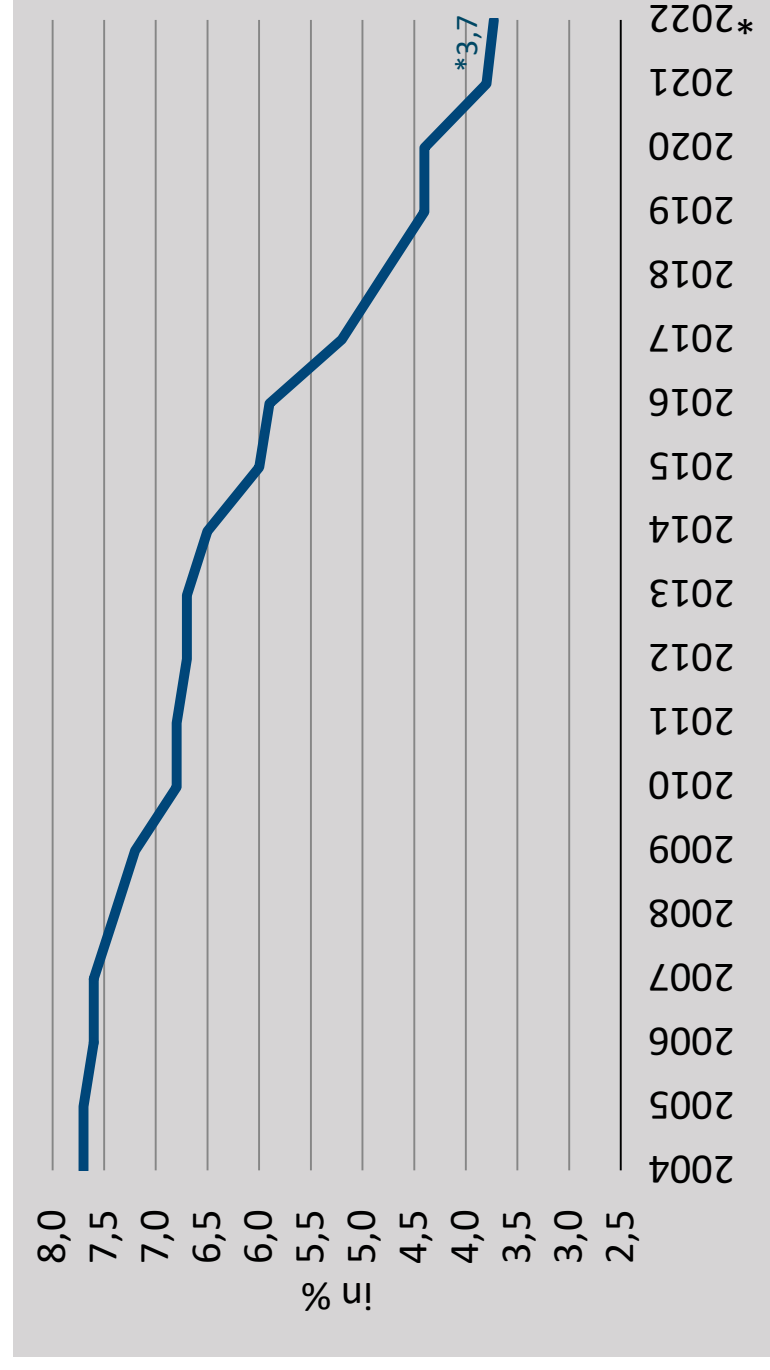
Mietentwicklung Logistikflächen 2000 bis 2021

* 2022 Prognose



Spitzen-Nettoanfangsrendite Logistikflächen 2004 bis 2021

* 2022 Prognose



Inhalt

Allgemeine Marktstimmung

Büroimmobilienmarkt

Logistikimmobilienmarkt

Wohnimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Hotelimmobilienmarkt

Investmentmarkt

Top-Themen im Wohnsegment

Finanzierungen werden durch steigende Zinsen und der hohen Inflation immer schwieriger und teurer

In naher Zukunft werden die Kaufpreise nicht mehr weiter stark ansteigen

Stärkere Homeoffice-Akzeptanz

Internetstabilität und –
geschwindigkeit gesucht

Wohnort- und Wohnqualität
werden wichtiger

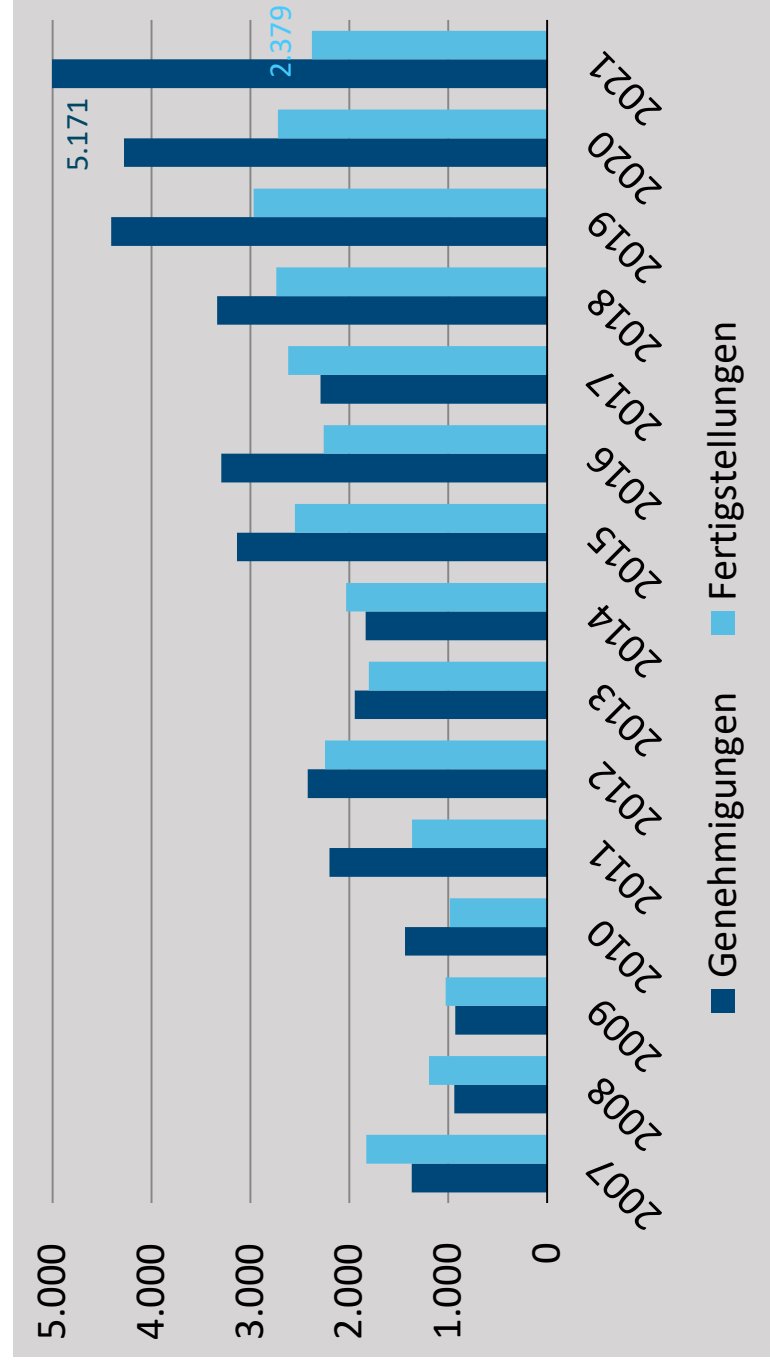
Speckgürtel und 2. Reihe-Standorte um die Städte gewinnen weiter

Sozialwohlorientierte
Nutzungen gefordert (Kita,
geförderte Wohnungen, etc.)

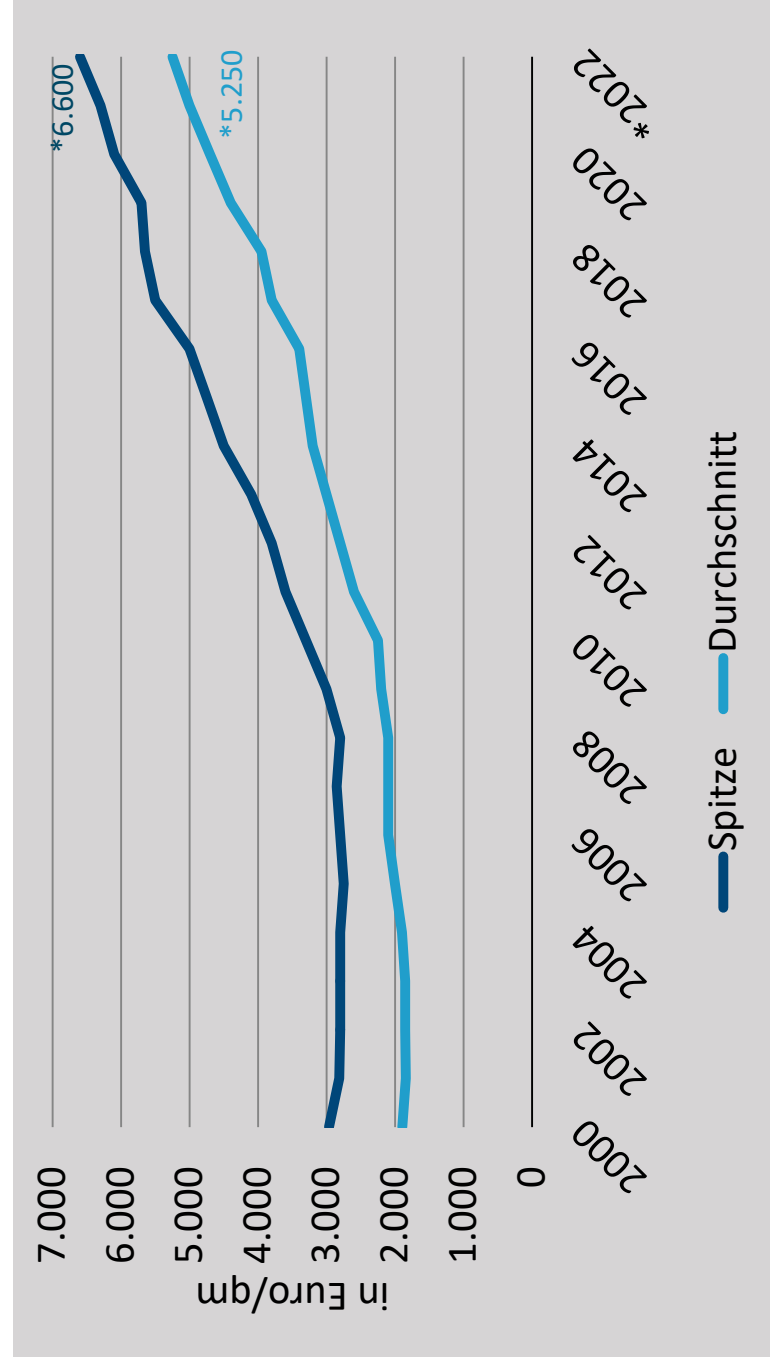
Sonderwohnformen wie
Mikroapartments und
Seniorenwohnen stärker
nachgefragt

ESG-Anforderungen wachsen ->
Energieeffizienz wird wichtiger

Genehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungen Region Hannover 2006 bis 2021

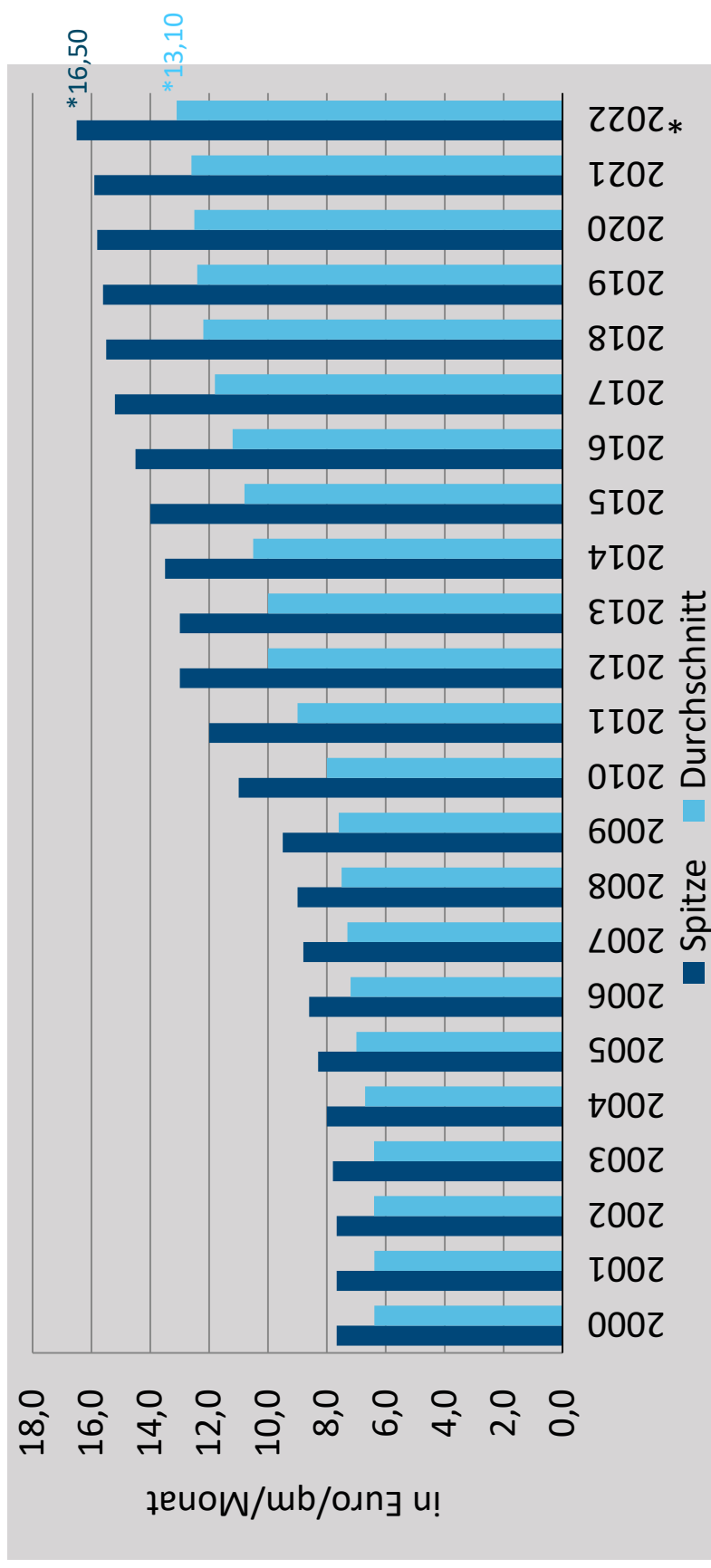


Kaufpreise Eigentumswohnungen (Neubau) in Hannover 2000 bis 2021, * 2022 Prognose



Wohnungsmieten (Neubau) in Hannover 2000 bis 2021

* 2022 Prognose



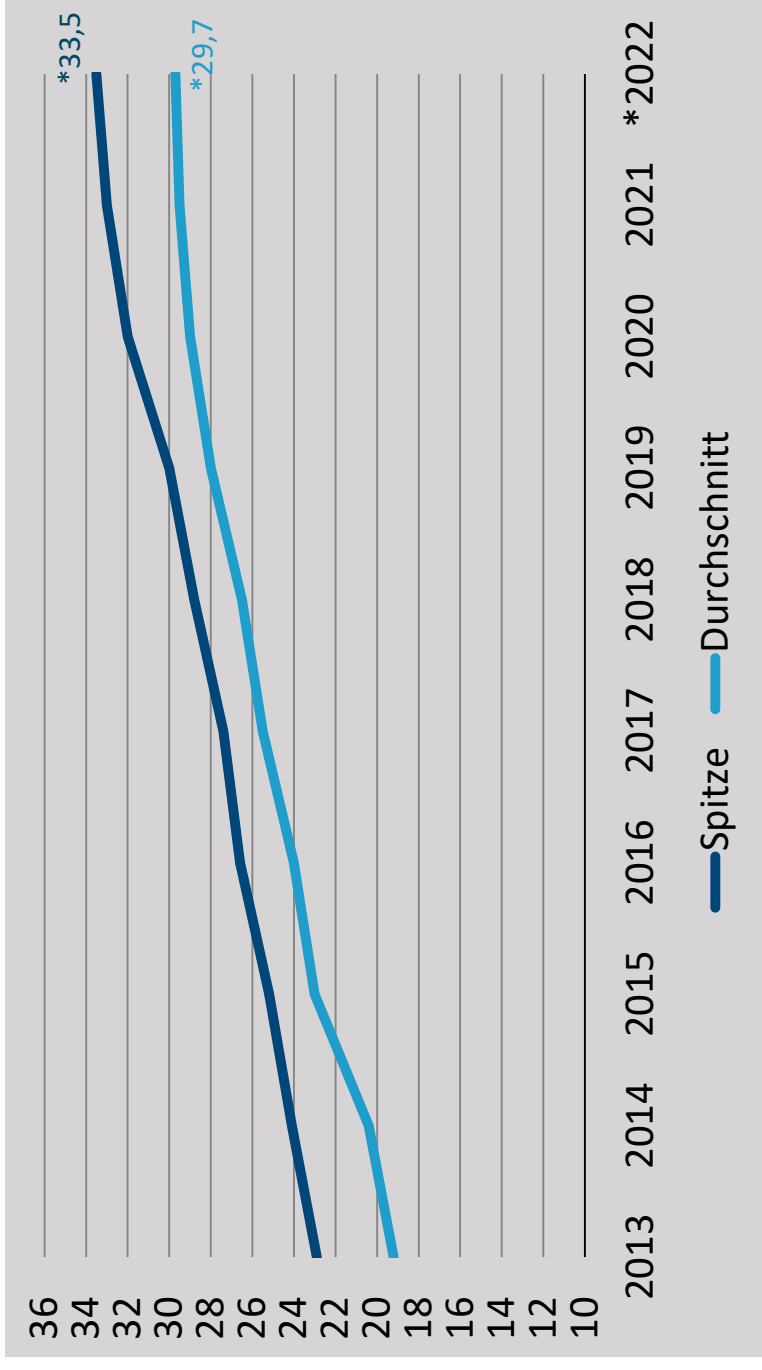
Vervielfacher Mehrfamilienhaus (Bestand) 2000 bis 2021

* 2022 Prognose



Vervielfacher Mehrfamilienhaus (Neubau) 2013 bis 2021

* 2022 Prognose



Inhalt

Allgemeine Marktstimmung

Büroimmobilienmarkt

Logistikimmobilienmarkt

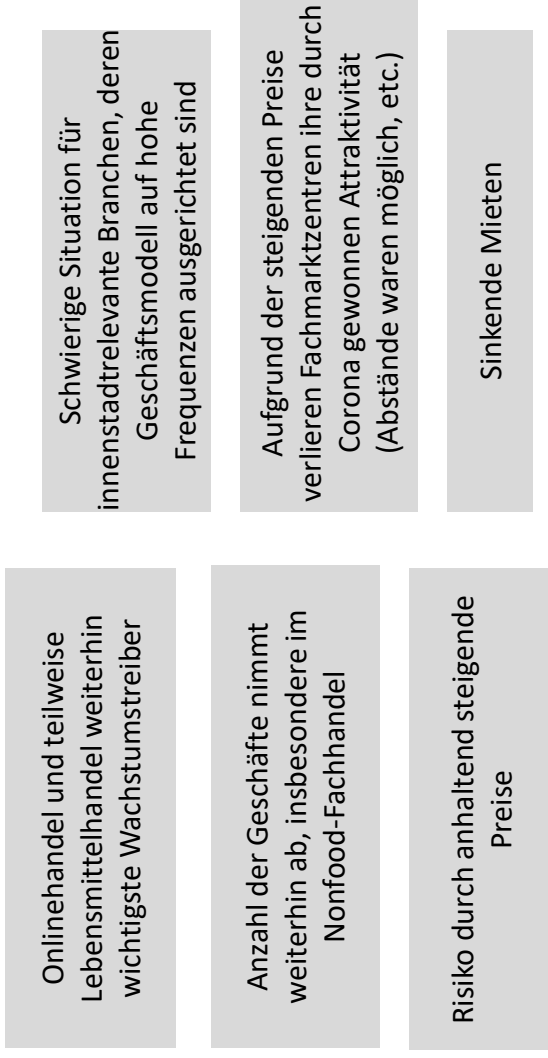
Wohnimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Hotelimmobilienmarkt

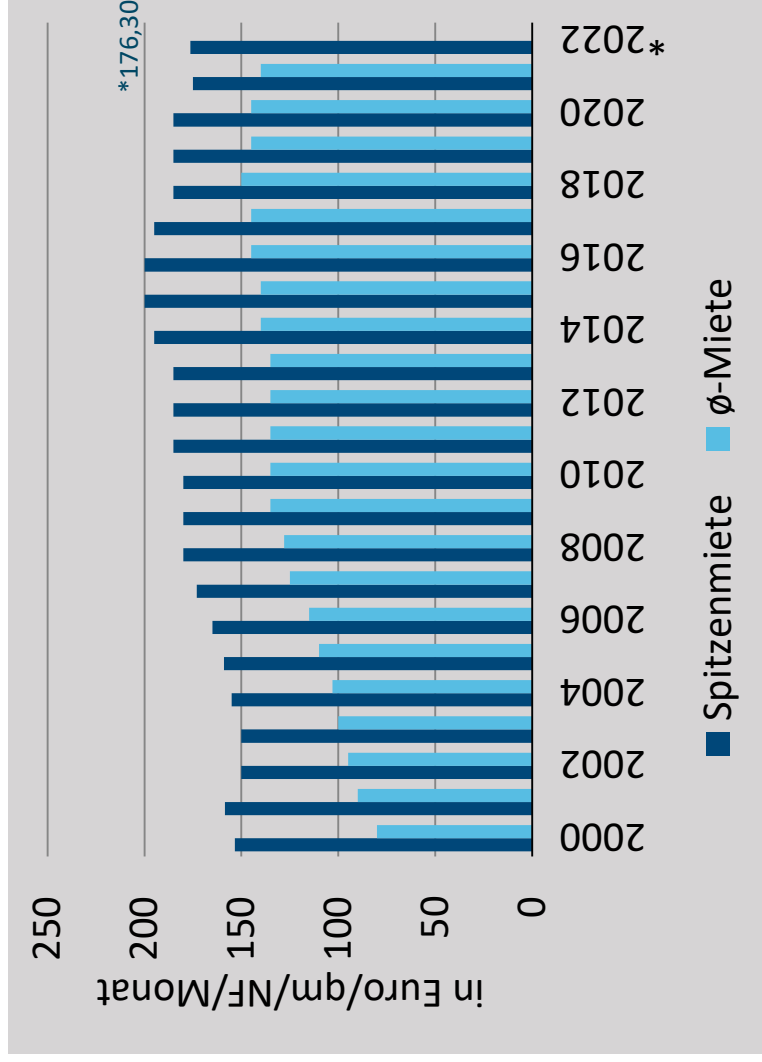
Investmentmarkt

Top-Themen im Einzelhandelssegment



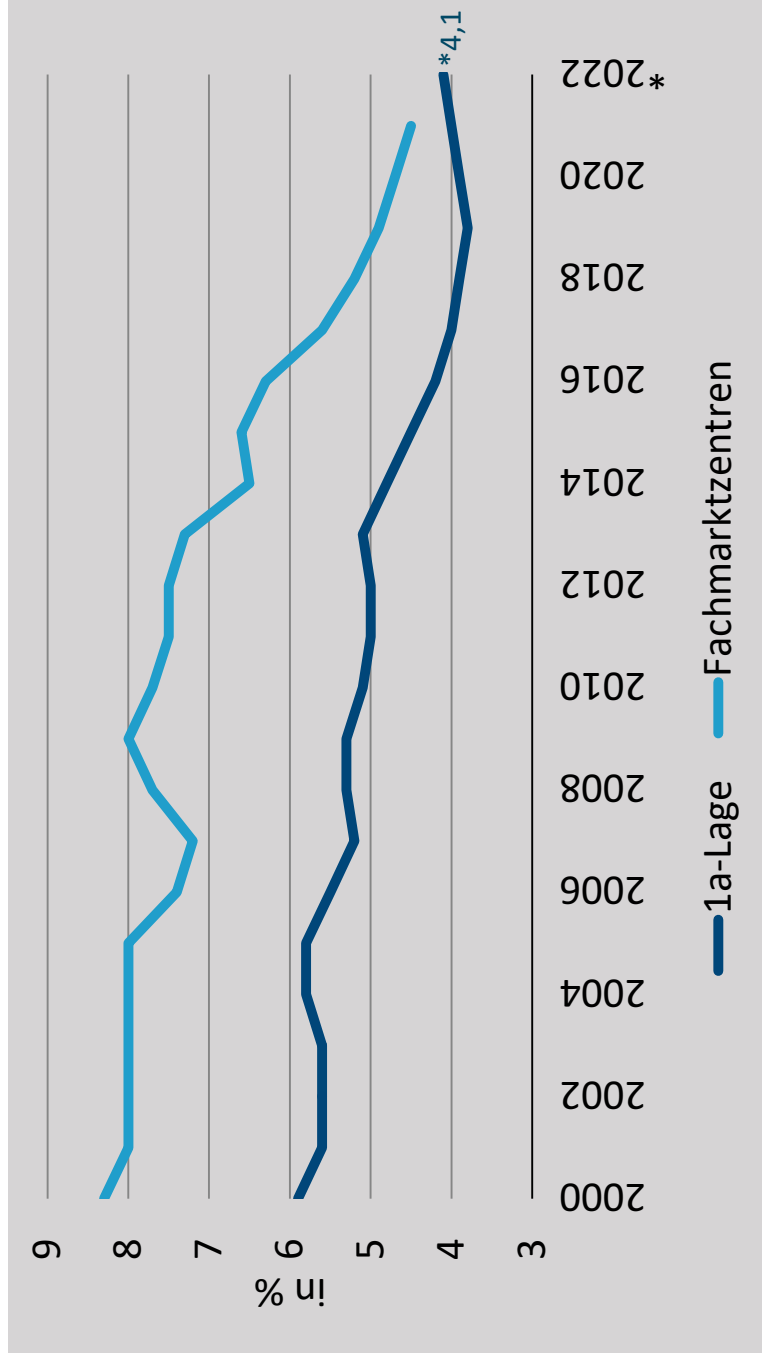
Einzelhandelsmieten Hannover City 1a-Lage 2000 bis 2021

* 2022 Prognose



Vergleich Spitzenmiete:	
Ø A-Städte:	2020: 283 Euro/qm 2021: 265 Euro/qm
Ø B-Städte:	2020: 123 Euro/qm 2021: 116 Euro/qm

Nettoanfangsrenditeentwicklung Einzelhandelsflächen 2000 bis 2021, * 2022 Prognose



Inhalt

Allgemeine Marktstimmung

Büroimmobilienmarkt

Logistikimmobilienmarkt

Wohnimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Hotelimmobilienmarkt

Investmentmarkt

Top-Themen im Hotelsegment

Kostendruck aufgrund steigender Energiepreise, Lohnkosten, Inflation, etc.

Fachkräftemangel

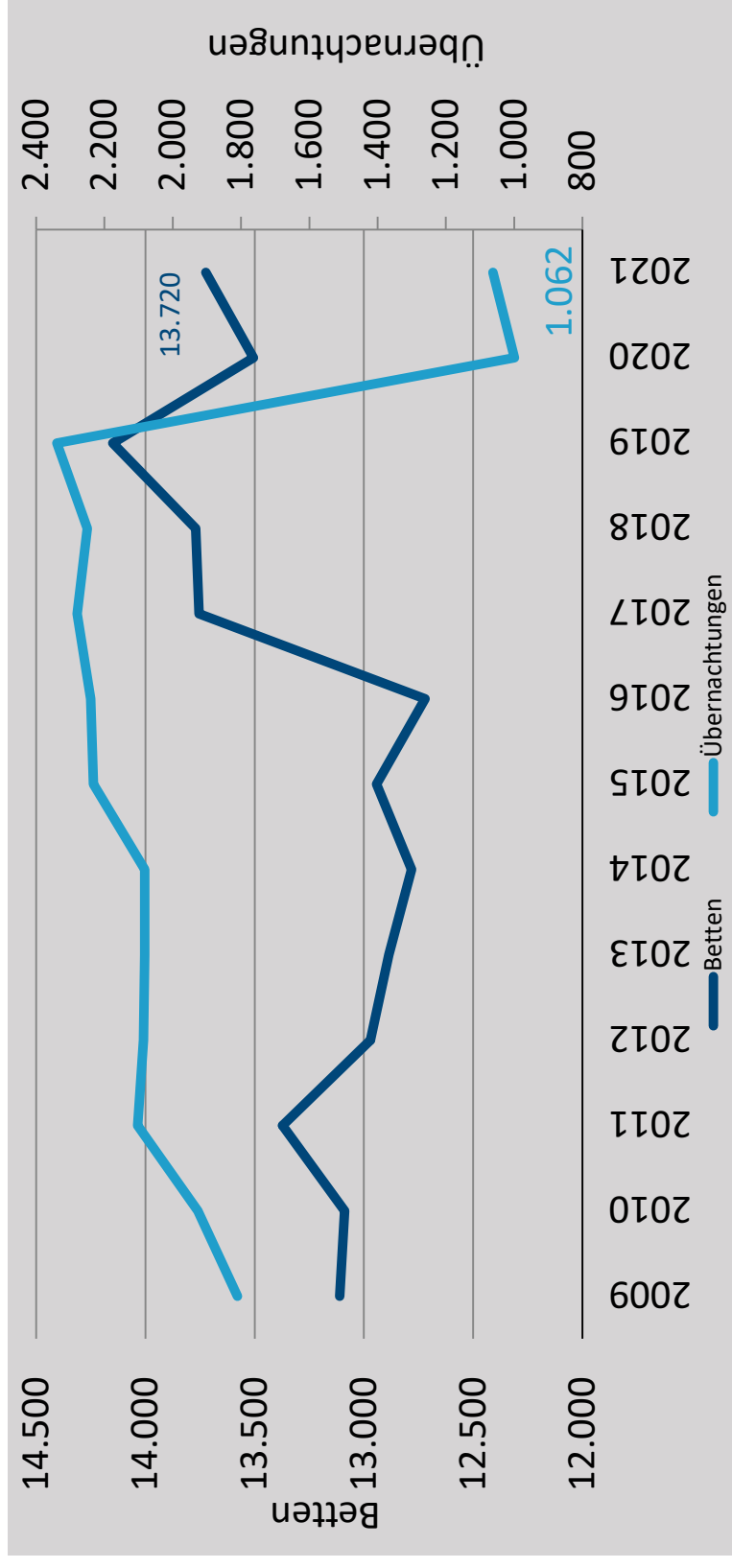
Digitalisierung verstärken um Prozesse zu verschlanken

Aktuell hohe Nachfrage in Feriengebieten und Städten mit viel Freizeittourismus

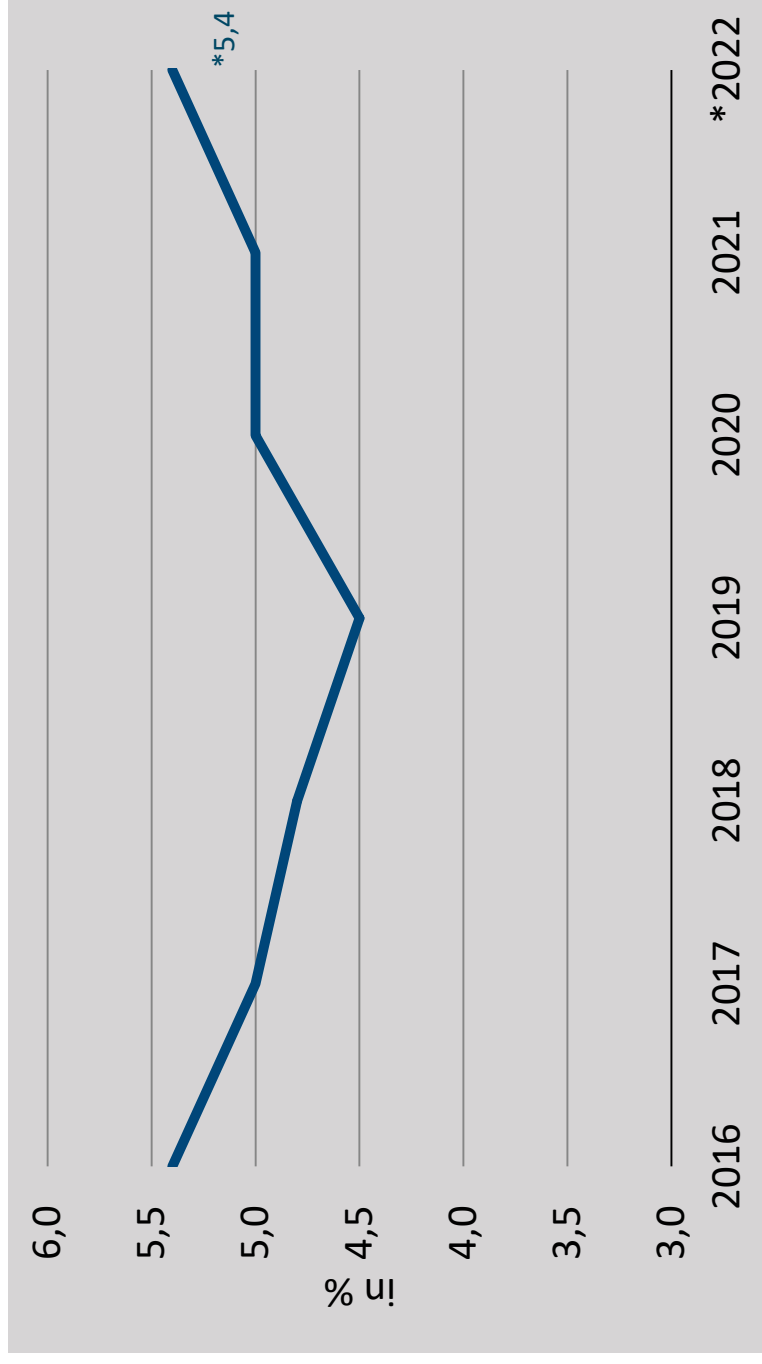
Noch immer weniger Geschäftsreisen als vor Corona

Noch immer Verunsicherungen unter den Marktakteuren -> Finanzierungen und Projektentwicklungen noch immer im Stocken

Anzahl von Übernachtungen und Betten in Hannover 2009 bis 2021



Nettoanfangsrenditeentwicklung Hotelflächen 2016 bis 2021, * 2022 Prognose



Inhalt

Allgemeine Marktstimmung

Büroimmobilienmarkt

Logistikimmobilienmarkt

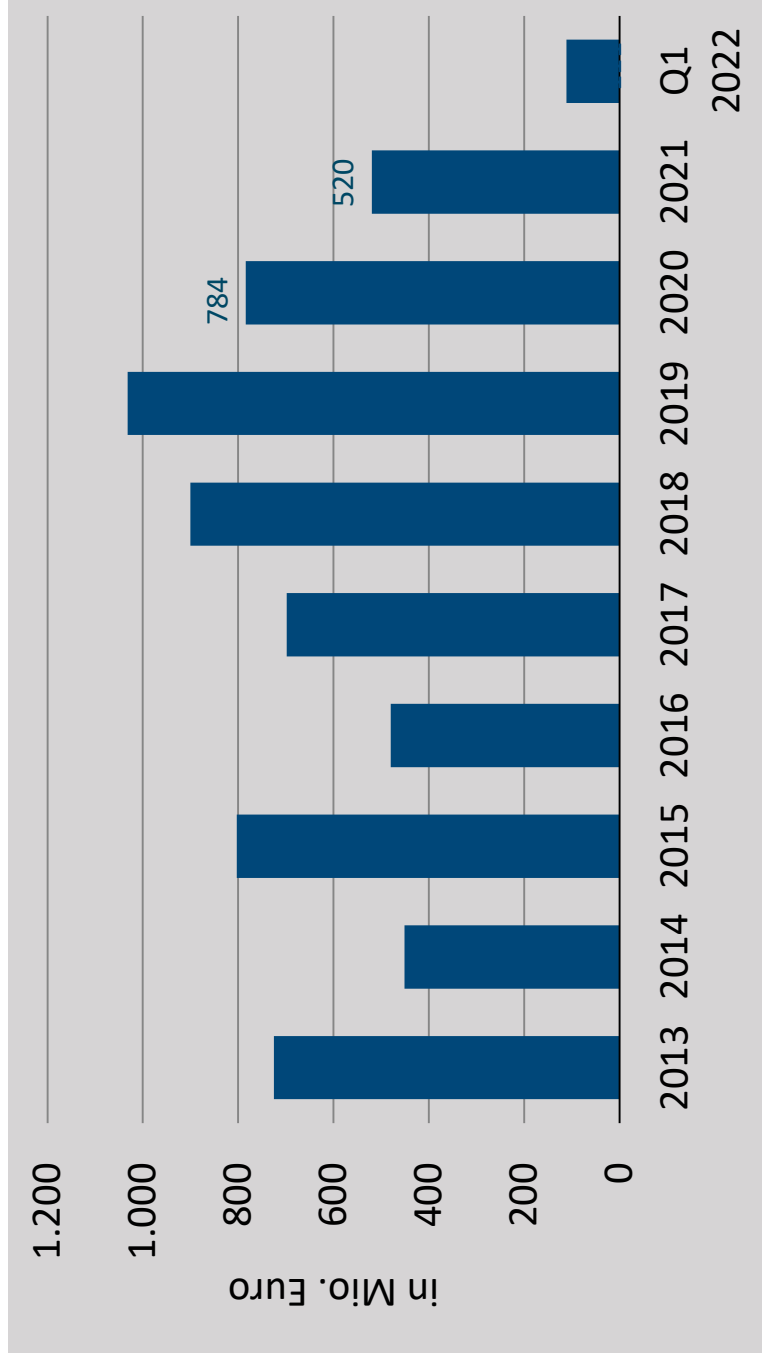
Wohnimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilienmarkt

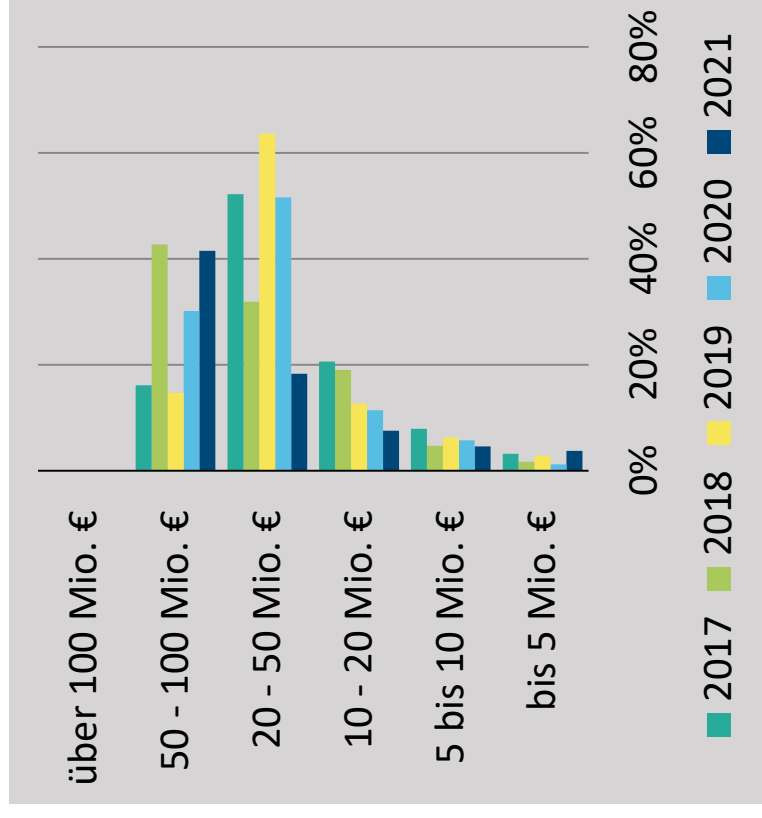
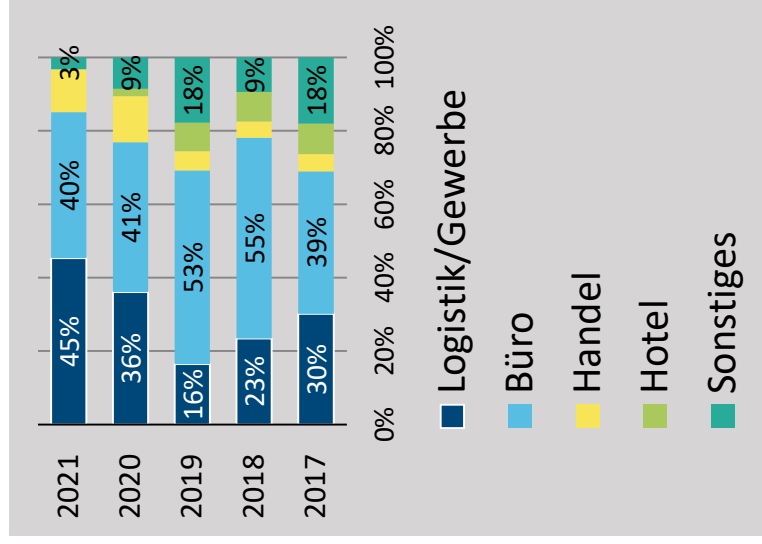
Hotelimmobilienmarkt

Investmentmarkt

Gewerbliches Transaktionsvolumen in der Region Hannover, Gesamt



Gewerbliches Transaktionsvolumen in der Region Hannover, anteilig nach Segment und Größenkategorie 2021



**HAN
NOV
ER**

Olaf Ahlstedt



Workshop 22. Juni 2022

Kommunikationskonzept / Zeit für Fragen / Ausblick

Sylvia König-Hapke & Hilmar Engel, Region Hannover

Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung



Region Hannover

Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen

- Veröffentlichung als deutschsprachige Printausgabe (Auflage: 4.000) und englischsprachige Onlineausgabe als pdf-Dokument
- Online-Downloads zwischen 3.500 und 4.000 pro Jahr/Ausgabe
- Pressearbeit:
 - Pressemitteilungen zu Eckdaten Ende Juni und Ende Januar
 - Pressekonferenz zur Vorstellung des Berichts
- Fachpresseansprache



- Präsentationsevent in Hannover am 28.9.22
- Weitere Maßnahmen:
 - Webauftritt unter www.immobiliemarktbericht-hannover.de
 - Mailing an Fachverteiler (ca. 900 Adressaten)
 - PR-Artikel, Anzeigen- und Bannerwerbung in ausgewählten Medien (Beilage Immobilien für Büro und Gewerbe/Madsack zur EXPO REAL, ausgewählte Immobilität)
 - Exporeal, Real Estate Arena und MIPIM

Präsentation in Hannover Veranstaltung am 28.9.2022

- Location: in Klärung
- Ablauf:
 - 17 Uhr „Blick hinter die Kulissen“
 - 18 Uhr Impulsvortrag bulwiengesa AG
 - Beiträge der Dezernenten von Landeshauptstadt und Region Hannover
- Branchenevent:
 - 200-300 Gäste
 - Zielgruppe: regionale und überregionale Immobilienwirtschaft, Presse und Multiplikatoren
 - In diesem Jahr zusätzlich Gäste von Immosport e. V. (Touraufakt Expobike 2022)



Nächste Schritte: Meilensteine

Meilenstein	Termin
1. Projekttrundensitzung IB22	22. Jun 2022
Halbjahresbilanz Pressemitteilung	Mitte Jul 2022
Zusammenstellung der Inhalte Print/Online Zahlen, Karten, Projekte	Aug/Sep 2022
Redaktionschluss für	
> Printausgabe	15. Aug 2022
> Projekte im Netz	21. Sep 2022
Vorstellung Marktbericht Print/Online Pressekonferenz und Event	28. Sep 2022
Exporeal 2022	04–06. Okt 2022
Vorbereitung Inhalte Jahresbilanz 2022 Update der Umfragen und Erhebung Jahreszahlen	Nov/Dez 2022
2. Projekttrunde Workshop Jahresbilanz 2022	Mitte Jan 2023
Jahresbilanz 2022 Pressegespräch und Veröffentlichung Print/Online	Feb 2023
Mipim Cannes	14.–17. Mrz 2023
Real Estate Arena Hannover	Mai 2023





**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

REGION HANNOVER

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Str. 7
30165 Hannover

Telefon + 49 511 616 - 23 236
Fax +49 511 616 - 23 453
wirtschaftsfoerderung@region-
hannover.de



Region Hannover