

An aerial photograph of a large lake surrounded by dense green forests. The sky is filled with dramatic, colorful clouds in shades of orange, yellow, and blue, suggesting a sunset or sunrise. In the foreground, a road and some buildings are visible, along with a small white monument or statue on the shore. The overall scene is peaceful and scenic.

IMMOBILIEN- MARKTREPORT HANNOVER

DKW Report
AUGUST 2020

Die Chancen für den Hannoveraner Immobilienmarkt stehen auch für die Zukunft gut

Hannover ist ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastrukturanbindung an Deutschland und ganz Mitteleuropa. Das sage ich nicht nur als gebürtiger Hannoveraner, sondern auch als Immobilienfachmann.

Die Wirtschaft Hannovers weist eine ausgewogene Struktur, renommierte Unternehmen und vielfältige, sich dynamisch entwickelnde Branchen auf. Zusammen mit den elf Hochschulen macht dies die Stadt zu einem attraktiven überregionalen Arbeits- und Ausbildungsstandort.

Als Wohnstandort lockt Hannover mit grünen Stadtparks, Seen, diversen Naherholungsangeboten im Umland und einer regen Kunst- und Kulturszene – 40 The-



aterspielstätten, 55 Museen sowie diverse Galerien und Kunstvereinen.

Der Immobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren enorm davon profitiert. Mieten für Büros und Wohnungen sowie Kaufpreise für Eigenheime erreichen Rekordniveau. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und zu geringer Baufertigstellungen ist mit anhaltend hoher Nachfrage und steigenden Immobilienpreisen zu rechnen.

Ich wünsche eine anregende Lektüre.

Patrick Herzog
Geschäftsführer DKW GRUPPE

INHALT

	Seite
1 Sozio-Demographie	4
2 Wirtschaft	8
3 Wohnungsmarkt	11
4 Markt für Mehrfamilienhäuser	16
5 Büromarkt	18
6 Grundstücksmarkt	20



1. SOZIO-DEMOGRAPHIE

543.000

Einwohner lebten Ende 2019
in Hannover

42,4 Jahre

beträgt das Durchschnittsalter
der Hannoveraner

54,4%

ist der Anteil an
Einpersonenhaushalten

1. SOZIO-DEMOGRAPHIE

Einwohnerzahl

Nach Bevölkerungsverlusten Mitte der 1990er Jahren zieht das Bevölkerungswachstum seit 2005 deutlich an. Zwischen 2009 und 2019 hat sich die Zahl der Einwohner in Hannover um rund 32.500 Personen auf 543.300 erhöht. Das entspricht einem Anstieg um 6,4 Prozent. Hannovers Umland weist mit einem Plus von 4,4 Prozent beziehungsweise 26.500 Einwohnern eine etwas geringere Dynamik beim Bevölkerungswachstum auf. Im gleichen Zeitraum ist Niedersachsen lediglich um 0,9 Prozent gewachsen. Dies verdeutlicht die herausgehobene Position der niedersächsischen Landeshauptstadt in einem Bundesland, das vornehmlich ländlich geprägt ist.

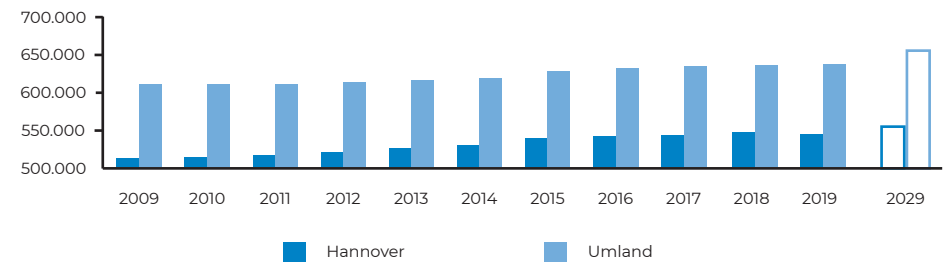
Ein Blick auf die Stadtbezirke Hannovers zeigt, dass die deutlichsten

Zuwächse bei der Bevölkerung im südöstlich gelegenen Kirchrode-Bemrode-Wülferode verzeichnet werden können. Hier hat sich die Zahl der Einwohner seit 2009 um 10,5 Prozent erhöht.

Wanderungsbewegungen

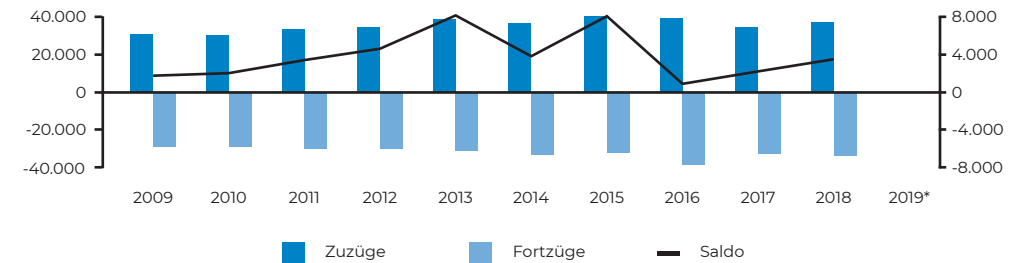
Ursächlich für das starke Bevölkerungswachstum ist vor allem die Zuwanderung. Zwischen 2009 und 2018 konnte Hannover durchweg einen positiven Wanderungssaldo verbuchen. Insbesondere der Zuzug aus dem übrigen Niedersachsen sowie aus dem Ausland trägt zur Steigerung der Einwohnerzahlen bei. Mit einem Plus von 8.149 Personen wurde der höchste Wanderungsgewinn nicht etwa zum Höhepunkt der Flüchtlingskrise 2015, sondern bereits 2013 erzielt. An sein Umland verliert Hannover hingegen

Bevölkerungsentwicklung



Datenquelle: Landeshauptstadt Hannover / Sachgebiet Wahlen und Statistik

Wanderungsbewegungen Hannover



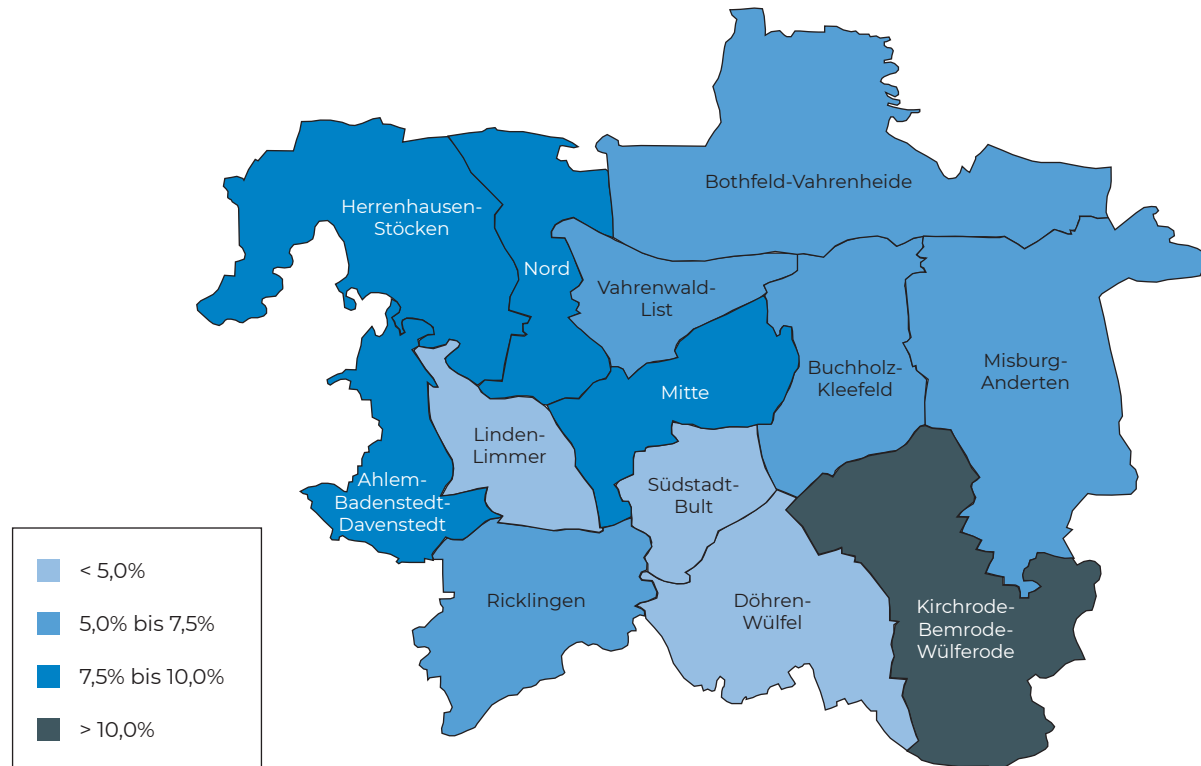
Datenquelle: Landeshauptstadt Hannover / Sachgebiet Wahlen und Statistik
*keine Daten verfügbar

1. SOZIO-DEMOGRAPHIE

an Einwohnern. Hier fiel der Saldo im Betrachtungszeitraum stets negativ aus und rangierte zuletzt zwischen 2.000 und 3.000 Personen pro Jahr. Insbesondere junge Familien zieht es in die Umlandgemeinden.

Ein Blick auf die Wanderungsbewegungen nach Alter zeigt auf, dass diese stark altersselektiv sind. Vor allem junge Erwachsene im Alter zwischen 18 und 30 Jahren zieht es in die niedersächsische Landeshauptstadt. Der positive Saldo dieser Alterskohorte führte dazu, dass sich das Durchschnittsalter der Hannoveraner Bevölkerung seit 2009 von 42,7 auf 42,4 Jahre im Jahr 2018 abgesenkt hat.

Bevölkerungsentwicklung in Hannovers Stadtbezirken zwischen 2009 und 2019



Datenquelle: Landeshauptstadt Hannover / Sachgebiet Wahlen und Statistik

1. SOZIO-DEMOGRAPHIE

Geburten und Sterbefälle

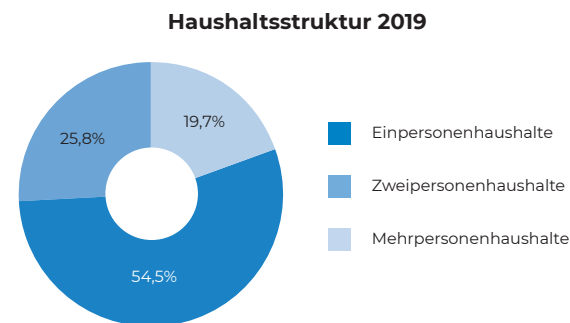
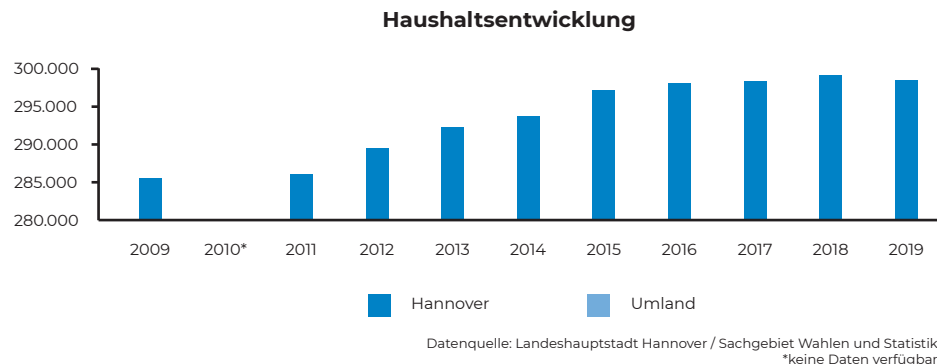
Bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung, also der Differenz aus Geburten und Sterbefällen, ergibt sich ein weniger stetiges Bild als bei der Migration. Der Saldo liegt mal im positiven und mal im negativen Bereich und trägt somit nur unwesentlich zum Bevölkerungswachstum bei.

Bevölkerungsprognose

Die Landeshauptstadt Hannover geht in ihrer Bevölkerungsprognose von einem anhaltenden, wenn auch nicht mehr ganz so dynamischen Wachstum für den Zeitraum von 2020 bis 2029 aus. Für Hannover wird ein Zuwachs um 15.400 Personen (+2,8%) und für das Umland eine Steigerung um 13.700 Personen (2,2%) erwartet.

Haushalte

Zwischen 2009 und 2019 hat sich die Zahl der Haushalte in Hannover um gut 13.000 auf 298.356 erhöht und steht erstmals kurz davor, die 300.000er-Marke zu erreichen. Mit einem Zuwachs um gut 11.700 stieg dabei insbesondere die Zahl der Einpersonenhaushalte stark auf 162.700 an und macht mittlerweile einen Anteil von 54,4 Prozent an allen Haushalten aus – 1,6 Prozentpunkte mehr als noch 2009. Auch die Zahl der Mehrpersonenhaushalte erhöhte sich leicht um 2.700 und bleibt mit einem Anteil von 19,7 Prozent nahezu unverändert im Vergleich zu 2009. Leicht rückläufig ist hingegen die Zahl der Zweipersonenhaushalte. Sie verringerte sich um knapp 1.400 und kommt auf einen Anteil von 25,8 Prozent.





2. WIRTSCHAFT

180.000

Pendler fahren täglich nach
Hannover zur Arbeit

55.000

neue sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte seit 2009

7,8%

beträgt die Arbeitslosenquote
Ende 2019

2. WIRTSCHAFT

Die Region Hannover ist der wichtigste Wirtschaftsraum Niedersachsens. Gut ein Viertel der 100 umsatzstärksten Unternehmen haben hier ihren Unternehmenssitz. Dabei ist die Wirtschaftsstruktur Hannovers von zwölf Leitbranchen geprägt, in denen 70 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig sind (Übersicht auf S. 10).

Bruttoinlandsprodukt

Zwischen 2009 und 2017 hat sich die Hannoveraner Wirtschaft positiv entwickelt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg von 26,8 Milliarden Euro auf 34,1 Milliarden Euro und weist damit ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 3,1 Prozent auf. Damit liegt Hannover einen Prozentpunkt unter dem Landesschnitt von 4,1 Prozent und auch unter dem Bundesschnitt von 3,7 Prozent. Auch

wenn die konjunkturelle Dynamik etwas geringer ausfällt, sind die positiven Folgen des wirtschaftlichen Aufschwungs deutlich sichtbar.

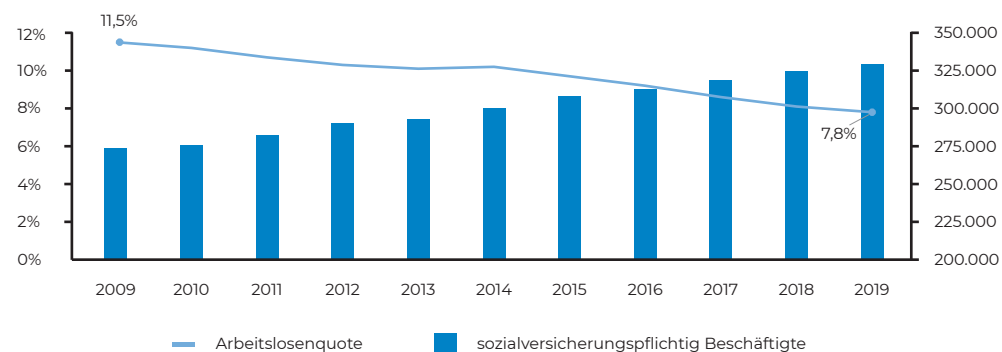
Beschäftigung

Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Zeitraum von 2009 bis 2019 um 3,7 Prozentpunkte auf 7,8 Prozent. Zugleich erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 5.500 Personen pro Jahr – im gesamten Betrachtungszeitraum also um 55.000.

Kaufkraft

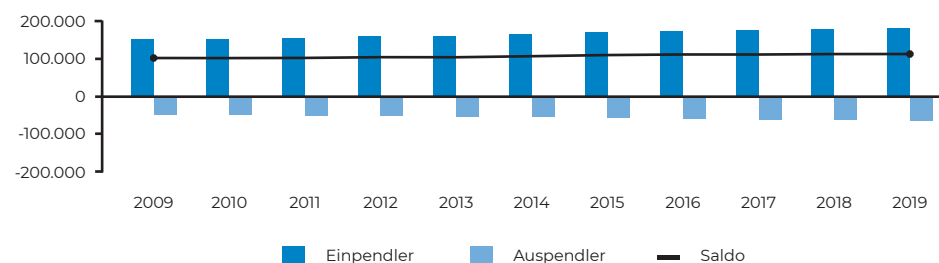
Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs seit 2009 sind auch die Einkommen und damit die Kaufkraft deutlich gestiegen. 2013 lag sie noch bei 21.304 Euro pro Person, bis 2019 stieg sie um gut 12,5 Prozent auf 24.008 Euro. Der Kaufkraftindex

Arbeitslosigkeit und Beschäftigung in Hannover



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

Pendlerbewegungen Hannover



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

2. WIRTSCHAFT

Rang	Leitbranche	svp. Beschäftigte	Anteil an Gesamtbeschäftigung
1	Gesundheitswirtschaft	71.900	14,1%
2	Handwerk	60.000	11,7%
3	Logistikwirtschaft	57.700	11,3%
4	Wissensbasierte unternehmensnahe Dienstleistungen	35.000	6,9%
5	Automobilwirtschaft	26.500	5,2%
6	Kreativwirtschaft	26.100	5,1%
7	Finanzdienstleistungen	25.500	5,0%
8	Informations- und Kommunikationswirtschaft	22.600	4,4%
9	Produktionstechnik	12.800	2,5%
10	Wissenschaft und Forschung	8.500	1,7%
11	Energiewirtschaft	4.300	0,8%
12	Messe- und Kongresswesen	1.500	0,3%

Datenquelle: Region Hannover / Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Hannovers fiel im selben Zeitraum leicht von 103,3 auf 101 und liegt damit nur knapp über dem deutschlandweiten Mittelwert.

Pendlerbewegungen

Die überregionale wirtschaftliche Bedeutung Hannovers spiegelt sich auch im Pendlerüberschuss wider. Seit 2009 ist die Zahl der Einpendler nach Hannover um gut 27.000 Personen auf insgesamt rund 180.000 angestiegen. Da sich im selben Zeitraum die Zahl der Auspendler nur um 16.500 erhöhte, erreichte der ohnehin hohe Saldo mit 116.386 einen neuen Spitzenwert.



3. WOHNUNGSMARKT

15,60 EUR/m²

kostet im Durchschnitt eine Neubausmietwohnung im Spitzensegment

1,7%

Wohnungsleerstand
2019

950 Mio. EUR

Umsatz mit Eigentumswohnungen
in der Region Hannover 2019

INTERVIEW MIT VOLKER OTTENSTRÖER STANDORTLEITER HAMBURG & DIRECTOR WÜEST PARTNER DEUTSCHLAND

Man hat das Gefühl, Hannovers Immobilienmarkt findet in der nationalen Wahrnehmung von Anlegern, Investoren und auch in der Presse gar nicht richtig statt. Was denken Sie, woran das liegt?

Vielleicht weil sich die Aufmerksamkeit häufig auf die einzelnen A-Städte richtet und alles andere unter B- und C-Städten subsumiert wird. Dabei ist der Hannoversche Immobilienmarkt hoch spannend und birgt viele Potenziale.

Zum Beispiel?

Hannover ist ein attraktiver Ausbildungs- und Wirtschaftsstandort, der jährlich viele Menschen insbesondere aus Niedersachsen und dem Ausland anzieht. Die Stadt ist seit 2009 um gut 32.000 Einwohner gewachsen und 55.000 neue sozial-

versicherungspflichtige Jobs sind entstanden. Das beflügelt die Wohnungsnachfrage, mit der die Bautätigkeit bisher kaum Schritt halten konnte. Mieten und Kaufpreise von Wohnimmobilien in Hannover liegen dabei verglichen mit anderen deutschen Großstädten auf einem moderaten Niveau.

Aus Investorensicht gehört Hannover zu den Städten mit einem geringen Markt- und Standortrisiko. Die Brutto-Faktoren für Mehrfamilienhäuser lagen im vergangenen Jahr im Durchschnitt beim 21-Fachen und reichten in der Spitze etwa bis zum 27-Fachen.

Wohin werden sich Ihrer Meinung nach die Preise entwickeln?

Die Argumente für und gegen weitere Miet- und Kaufpreissteigerun-

gen am Wohnungsmarkt halten sich aktuell in etwa die Waage. Einerseits sprechen das u.a. durch Corona-Krise und Notenbankpolitik zementierte Niedrigzinsumfeld, die positive Bevölkerungsentwicklung, der geringe Wohnungsleerstand und der anhaltende Anlagedruck der Investoren für eine hohe Nachfrage und einen weiteren Anstieg der Mieten und Kaufpreise. Andererseits legen die Preissteigerungen der vergangenen Jahre, steigende Wohnbelastungsquoten, regulatorische Eingriffe (z.B. Mietpreisbremse), die anziehende Neubautätigkeit und die sich weiter öffnende Miet-Kaufpreis-Schere nahe, dass sich die Preise in den kommenden Jahren nicht mehr so stark erhöhen werden. Insgesamt gehen wir von stabilen Preisen aus.



Wie sind die zukünftigen Entwicklungen auf dem Hannoverschen Wohnungsmarkt?

Das Umland wird weiter an Attraktivität gewinnen, das zeigen bereits heute die Wanderungs- und Pendlerstatistiken. Besonders junge Familien mit einem entsprechenden Flächenbedarf erfüllen sich ihren Traum vom Eigenheim in gut angelegenen Umlandgemeinden. Hier ist der Preis für eine Neubaueigentumswohnung im Durchschnitt um gut ein Viertel günstiger als in Hannover. Aber auch das Stadtgebiet bleibt stark nachgefragt. Der Nachfrageüberhang aus den vergangenen Jahren ist bei weitem noch nicht abgebaut.

3. WOHNUNGSMARKT

Baugenehmigungen und -fertigstellungen

Sowohl die Zahl der Baugenehmigungen als auch der Baufertigstellungen von Wohnungen ist seit 2009 spürbar gestiegen. Mit 7.533 genehmigten Wohnungen erreicht Hannover 2019 den höchsten Wert seit fast 20 Jahren. Außerdem wurden seit 2004 nicht mehr so viele Wohnungen fertiggestellt – 5.569 waren es 2019.

Wohnungsbestand

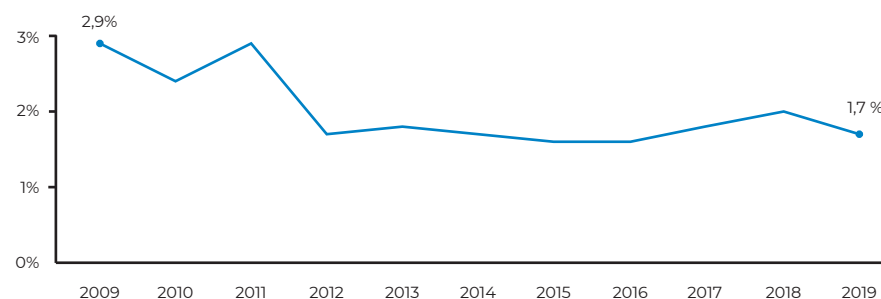
Der Wohnungsbestand hat sich zwischen 2009 und 2018 um 7.076 Wohneinheiten erhöht (+2,4%). Damit nahm er trotz steigender Fertigstellungszahlen deutlich langsamer zu als die Anzahl der Haushalte (+4,8%). Gab es 2009 in Hannover noch 4.522 Wohnungen mehr als Haushalte, so hat sich das Verhält-

nis bis ins Jahr 2018 umgekehrt. Nunmehr gibt es 2.141 Haushalte mehr als Hannover Wohnungen im Bestand hat. So konnte das Baugeschehen der zurückliegenden Jahre die deutlich gestiegene Nachfrage nicht bedienen.

Leerstand

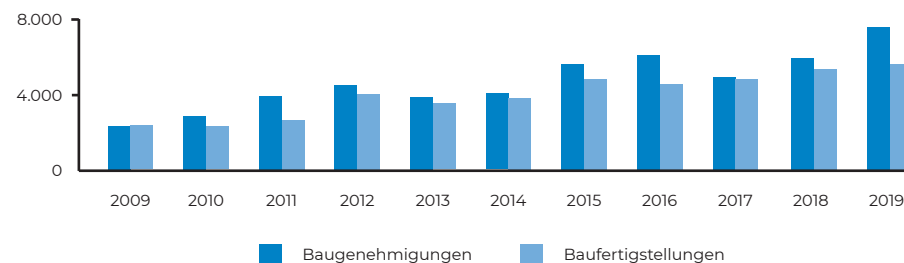
Trotz der Ausweitung der baulichen Aktivitäten in Hannover reicht das geschaffene Wohnungsangebot nicht aus, um den bestehenden Nachfrageüberhang abzubauen. Im Zuge dessen hat sich die Leerstandsquote, die bereits 2009 auf einem niedrigen Niveau von 2,9 Prozent lag, noch weiter verringert. 2019 betrug sie 1,7 Prozent und unterschreitet damit weiterhin deutlich die Fluktuationsreserve von drei bis fünf Prozent, die gemeinhin als notwendig für ein problemloses

Leerstandsquote Wohnungen Hannover



Datenquelle: Landeshauptstadt Hannover / Sachgebiet Wahlen und Statistik

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Hannover



Datenquelle: Landeshauptstadt Hannover / Sachgebiet Wahlen und Statistik

3. WOHNUNGSMARKT

Funktionieren des Wohnungsmarktes (Umzüge, Instandhaltung) erachtet wird.

Mietpreisentwicklung

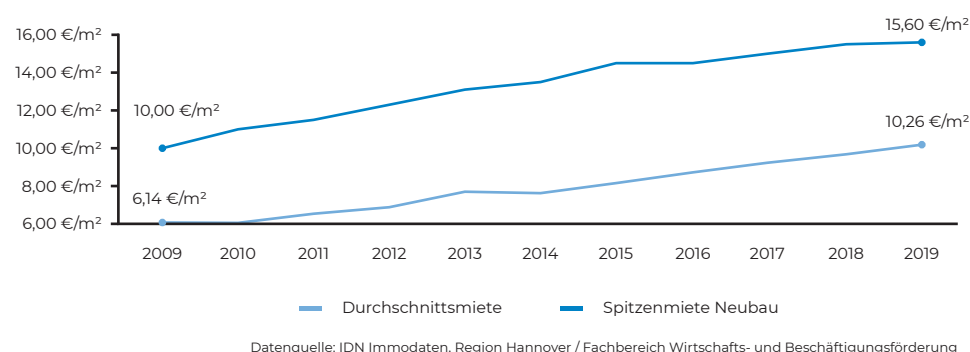
Der Hannoversche Wohnungsmarkt ist durch Mietwohnungen geprägt – 75 Prozent des Wohnungsbestandes werden von Mietern bewohnt und nur 25 Prozent von Wohnungseigentümern zur Selbstnutzung. Im Zuge der starken Nachfrage und der unzureichenden Angebotsausweitung hat sich die durchschnittliche Nettokaltmiete seit 2009 deutlich erhöht. Zwischen 2009 und 2019 stieg sie um 67 Prozent an auf 10,26 Euro je Quadratmeter. Die Spitzenmiete im Neubausegment weist mit einem Plus von 56 Prozent ein ähnlich starkes Wachstum auf. Sie lag 2019 bei 15,60 Euro je Quadratmeter.

Verkaufte Eigentumswohnungen

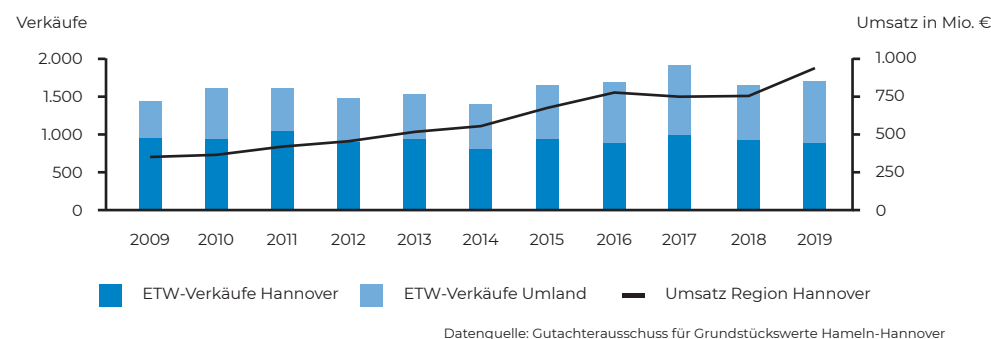
Betrachtet man die Zahl der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jahren in Hannover und der Umlandregion, so ergibt sich ein stabiles Bild. In Hannover selbst bewegt sich die Zahl in einem verhältnismäßig engen Korridor von 200 Einheiten zwischen jährlich 800 und 1.000 Verkäufen. Auch im Umland lässt sich eine stabile, tendenziell steigende Zahl veräußerter Wohnungen erkennen.

In Hannover dominiert deutlich die Baualtersklasse der Nachkriegsjahre zwischen 1946 und 1990 das Marktgeschehen – 54 Prozent aller 2019 verkauften Wohnungen entstammt dieser Baualtersklasse. Im Zuge der steigenden Bauaktivität hat aber auch das Neubausegment deutlich

Entwicklung der Nettokaltmieten in Hannover



Verkaufszahl und -volumen von Eigentumswohnungen in Hannover



3. WOHNUNGSMARKT

hinzugewonnen. Lag der Verkaufsanteil 2009 noch bei sieben Prozent, erreichte der Wert 2019 bereits 22 Prozent. Im Umland von Hannover ist der Neubauanteil mit 38 Prozent sogar nochmal deutlich höher. Auch außerhalb Hannovers dominieren die Verkaufszahlen der Baualterklasse zwischen 1946 und 1990. Der Anteil liegt bei 45 Prozent.

Umsatz Eigentumswohnungen

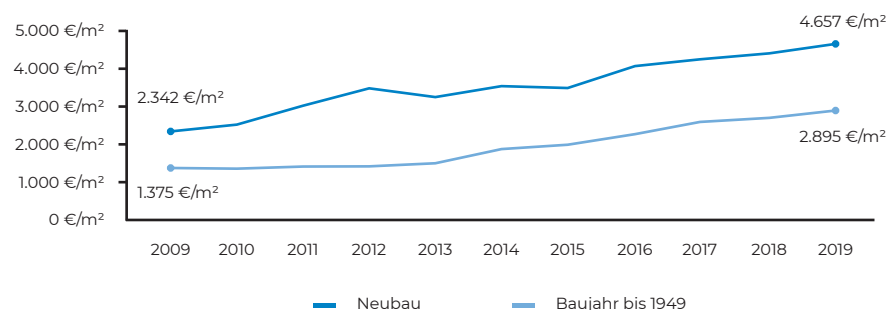
Im Zuge der steigenden Preise hat sich der Geldumsatz verkaufter Eigentumswohnungen trotz stetiger Verkaufszahlen deutlich erhöht. Lag das Verkaufsvolumen 2009 noch bei 360 Millionen Euro, so kratzt es 2019 mit knapp 950 Millionen Euro bereits an der Milliardengrenze.

Kaufpreise Eigentumswohnungen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich zwischen 2009 und 2019 in allen Baualterklassen mindestens verdoppelt. Mit einem Plus von 114 Prozent zeigen Eigentumswohnungen, die zwischen 1970 und 1984 errichtet wurden, den stärksten Anstieg und erreichten ein Preisniveau von 2.289 Euro je Quadratmeter. Altbauten mit Baujahr bis 1949 verteuerten sich im selben Zeitraum um 111 Prozent auf 2.895 Euro je Quadratmeter. Bei Neubauten fällt das Wachstum mit 99 Prozent zwar am geringsten aus, erreicht mit 4.657 Euro je Quadratmeter allerdings das höchste Preisniveau.

Für eine Neubau-Eigentumswohnung im Umland von Hannover zahlte man 2019 im Schnitt 3.372 Euro je Quadratmeter und damit knapp 30 Prozent weniger. Bei Altbauwohnungen mit Baujahr bis 1949 beträgt die Differenz zwischen Stadt und Umland sogar knapp 50 Prozent. Somit ist der Traum vom Eigenheim für viele Haushalte im Speckgürtel deutlich erschwinglicher, insbesondere für Familien mit Kindern und einem entsprechend hohen Flächenbedarf.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Hannover



Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover



4. MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

96

verkaufte Mehrfamilienhäuser in der
Region Hannover 2019

20,6

war der durchschnittliche
Vervielfältiger 2019

773 Mio. EUR

Umsatz mit Mehrfamilienhäusern in
der Region Hannover 2019

4. MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

Geldumsatz und Verkaufszahl

Verkaufszahl und Umsatz von Mehrfamilienhäusern haben sich in den vergangenen beiden Jahren stark entwickelt. Bei der Zahl der verkauften Häuser gab es bereits zwischen 2009 und 2013 einen deutlichen Aufwärtstrend, auf den 2014 eine Delle folgte.

2019 wurden 96 Mehrfamilienhäuser in Hannover verkauft, ein Jahr zuvor waren es sogar 98. Damit steht die niedersächsische Hauptstadt kurz davor die 100er-Marke zu knacken. Auch im Umland ist ein positiver Trend erkennbar. Hier wurde 2019 mit 68 Verkäufen die bisher höchste Verkaufszahl erreicht. Ähnlich wie in den Top-7-Städten veranlasst die positive Mietpreisentwicklung im Umland Investoren offensichtlich dazu, ihre Investitionstätigkeit auf

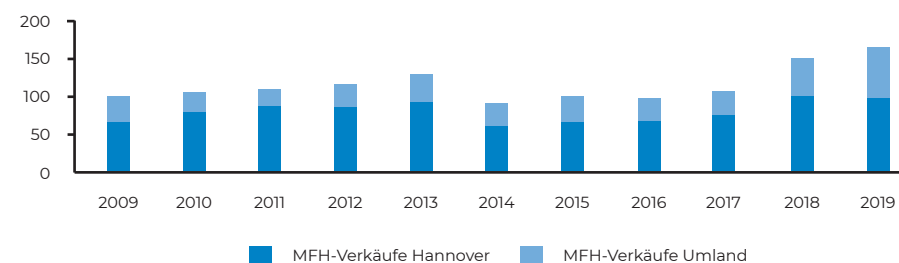
den Speckgürtel auszuweiten.

Parallel zur positiven Entwicklung der Transaktionszahlen hat sich auch der Geldumsatz erheblich erhöht. Wurden 2009 noch 171 Millionen mit dem Verkauf von Mehrfamilienhäusern in der Region Hannover umgesetzt, waren es 2019 insgesamt 773 Millionen – ein Plus von gut 350 Prozent. Rechnerisch verteuerte sich damit der Preis für ein Mehrfamilienhaus zwischen 2009 und 2019 von 1,8 Millionen Euro auf 4,7 Millionen Euro.

Faktoren

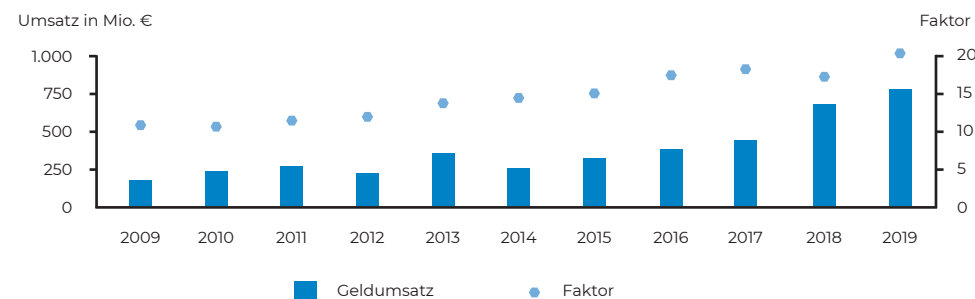
Parallel zu den Miet- und Kaufpreisen haben auch die Faktoren deutlich angezogen. Der durchschnittliche Vervielfältiger für ein Mehrfamilienhaus lag 2009 noch bei 11 und verdoppelte sich bis 2019 nahezu auf etwa 21.

Verkäufe von Mehrfamilienhäusern



Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

Geldumsatz und Faktoren für Mehrfamilienhäuser in der Region Hannover



Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover



5. BÜROMARKT

150.000 m²

Bürofläche standen in
Hannover 2019 leer

17,10 EUR/m²

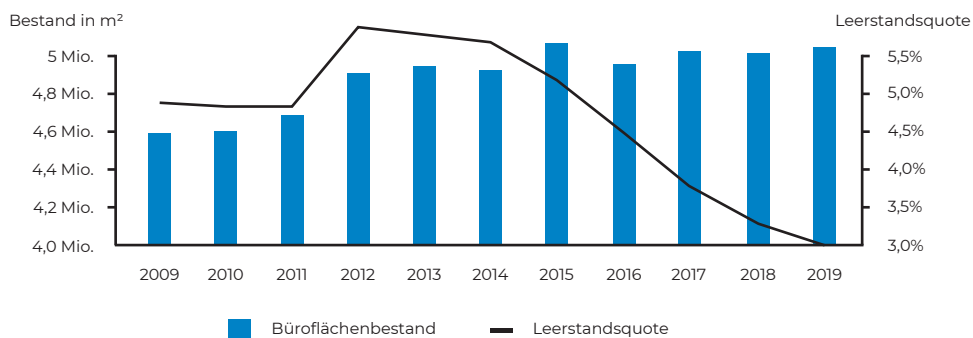
Spitzenmiete für
Büroflächen 2019

3,8%

betrug die Spitzenrendite für
Büros in Hannover 2019

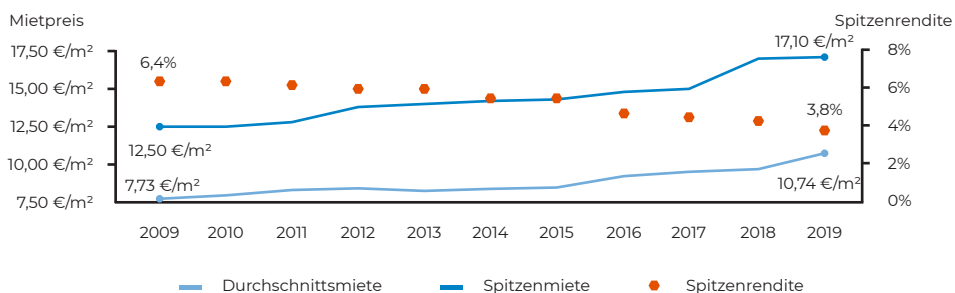
5. BÜROMARKT

Büroflächenbestand und Leerstandsquote in Hannover



Datenquelle: Region Hannover / Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Entwicklung der Büromieten und Spitzenrendite in Hannover



Datenquelle: IDN Immodaten, Region Hannover / Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Flächenbestand und Leerstand

Der Flächenbestand auf dem Hannoveraner Büromarkt hat sich in den vergangenen zehn Jahren um durchschnittlich 45.500 Quadratmeter p.a. vergrößert. Doch insbesondere seit 2015 ist nur noch wenig Dynamik bei den Fertigstellungen feststellbar. Die neu auf den Markt gekommenen Büroflächen haben nicht ausgereicht, um die hohe Nachfrage zu bedienen. Es fehlt insbesondere an großen, modern ausgestatteten Flächen. In der Folge haben sich sowohl Flächenleerstand als auch Leerstandsquote reduziert. Standen 2009 noch 210.000 Quadratmeter Bürofläche leer, so waren es 2019 nur noch 150.000 Quadratmeter. So hat sich auch die Leerstandsquote angefangen bei 4,9 Prozent 2009, über den Höchststand von 5,9 Prozent 2012, bis auf 3,0 Pro-

zent 2019 reduziert – ein neuer Tiefstand.

Mietpreisentwicklung

Der bestehende Nachfrageüberhang am Büromarkt hat sich deutlich auf die Entwicklung der Büro-Mieten ausgewirkt. Die Durchschnittsmiete stieg seit 2009 um knapp 40 Prozent auf 10,74 €/m². Insbesondere ab 2015, seitdem sich der Bürobestand kaum vergrößert hat, gewinnt der Preisauftrieb an Dynamik. Allein für den Zeitraum zwischen 2015 und 2019 beträgt das Mieten-Plus 27 Prozent. Mit einem Zuwachs um 37 Prozent seit 2009 fällt das Wachstum der Spitzenmiete nur unwesentlich geringer aus. 2019 lag sie bei 17,10 €/m². Im Zuge der anziehenden Mieten hat sich die Spitzenrendite um 2,6 Prozentpunkte reduziert, von 6,4 auf 3,8 Prozent.



6. GRUNDSTÜCKSMARKT

136

Grundstücke wechselten 2019 in
Hannover den Besitzer

121 Mio. EUR

betrug der
Grundstücksumsatz 2019

46%

verteuerten sich Grundstücke für
Geschosswohnungsbau seit 2009

6. GRUNDSTÜCKSMARKT

Geldumsatz und Verkaufszahl

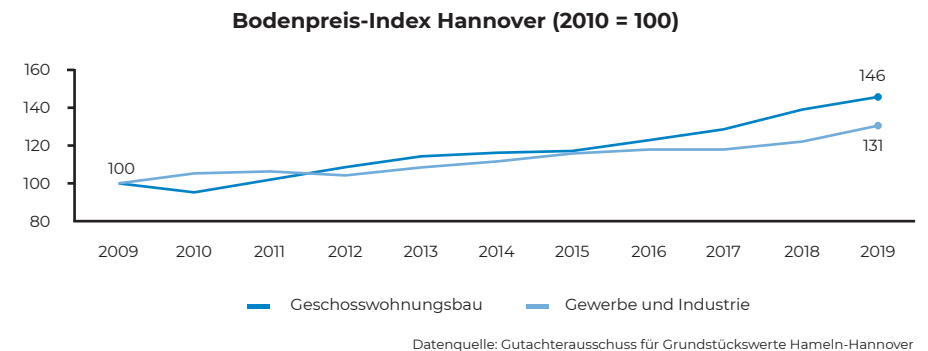
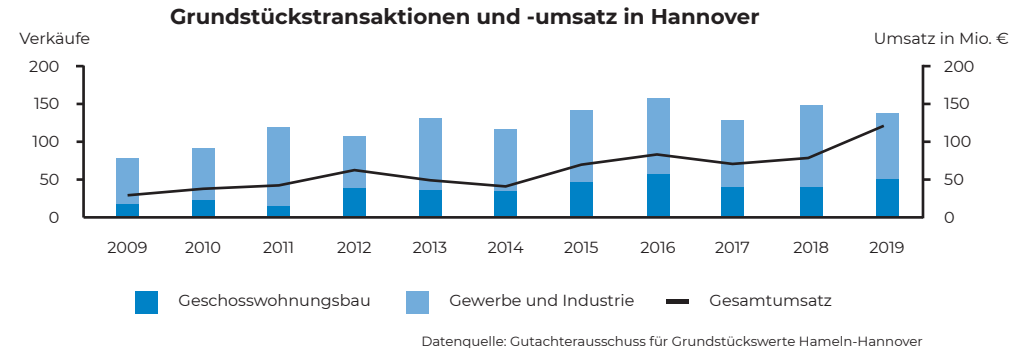
Der Grundstücksumsatz in Hannover hat sich in den vergangenen zehn Jahren mit einigen Schwankungen deutlich positiv entwickelt. Lag der Jahresumsatz 2009 noch bei insgesamt gut 29 Millionen Euro, so vervierfachte er sich bis 2019 und erreichte 121,1 Millionen Euro.

Die Zahl der Transaktionen hat sich ebenfalls deutlich erhöht aber bei weitem nicht so stark wie der Umsatz. Die meisten Verkäufe wurden 2016 getätigt. 156 Grundstücke wechselten in jenem Jahr den Eigentümer. 2019 lag die Transaktionszahl bei 136.

Unbebaute Grundstücke für Gewerbe und Industrie machen dabei den Großteil sowohl bei den Transaktionen als auch beim Umsatz aus.

Preisentwicklung

Ein entscheidender Grund für den Zuwachs beim umgesetzten Geldvolumen ist der Preisanstieg für Grundstücke. Zwischen 2009 und 2019 betrug er bei Grundstücken für Geschosswohnungsbau 46 Prozent, bei Grundstücken für Gewerbe und Industrie 31 Prozent.



KONTAKT



Patrick Herzog
Geschäftsführung
T: +49 (0) 30 27 58 143 - 10
Mail: phs@dkw-gruppe.de

Jan-Pascal Prick
Leiter Finanzen
T: +49 (0) 30 27 58 143 - 14
Mail: j.prick@dkw-gruppe.de



Disclaimer

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf externen Daten sowie eigenen Auswertungen der DKW Gruppe und Wüest Partner Deutschland. Bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen und Berechnungen sowie der Auswahl der Datenquellen wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe zur Einschätzung und ersetzen nicht eine standortspezifische Immobilienmarktanalyse. Auch für detaillierte Bewertungen, Projektentwicklungen und Investitionsprojekte ersetzen die Daten dieser Studie nicht eine projektspezifische Standort- und Marktanalyse. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Die Kapitalwert GmbH oder der Wüest Partner Deutschland GmbH.