IMMOBILIENMARKTBERICHT 2020

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Region Hannover

INHALT

Vorwort	**3**
Investmentmarkt	**4**
Büroimmobilienmarkt	**8**
Logistikimmobilienmarkt	**14**
Wohnimmobilienmarkt	**18**
Einzelhandelsimmobilienmarkt	**22**
Hotelimmobilienmarkt	**26**
Impressum	**30**
Bildverzeichnis	**31**

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

Titel: me and all hotel, Aegidientorplatz Hannover

DER IMMOBILIENMARKT IN DER REGION HANNOVER

Liebe Leserinnen und Leser,

der Immobilienmarkt steht zur Jahresmitte im Zeichen der Corona-Pandemie, von der die Immobilienteilmärkte unterschiedlich stark betroffen sind. Nach einem eigentlich sehr guten Start ins Jahr 2020 gelten insbesondere Einzelhandel, Hotel und Gastronomie in Hannover als am schwersten betroffen. Doch auch in den Teilmärkten Wohnen, Büro und Logistik sind die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der durch die Pandemiebekämpfung verursachten Wirtschaftskrise noch unklar.

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

In Hannover ist allerdings in diesem Jahr die Fallhöhe in allen Teilmärkten aufgrund des außergewöhnlich guten Vorjahres besonders hoch. Mit fast 200.000 qm Büroflächen- und 380.000 qm Logistikflächenumsatz und einer Vorjahresspitzenmiete von 18 Euro/qm für Büros wurden 2019 mehrere Rekordwerte geknackt. Auch in den Bereichen Hotel und Einzelhandel ist Hannover im vergangenen Jahr sehr gut aufgestellt gewesen. Das gesamte Transaktionsvolumen in der Region Hannover lag in den vier gewerblichen Teilmärkten 2019 erstmals bei über 1 Mrd. Euro. Der Wohnimmobilienmarkt ist seit Jahren von einer starken, kaum zu befriedigenden Nachfrage geprägt gewesen.

Wie Hannovers Immobilienwirtschaft die Corona-Krise meistern wird, ist aus Sicht der meisten Marktakteure derzeit noch nicht deutlich absehbar. Marktdaten, die üblicherweise zur Bewertung genutzt werden, scheinen im Moment nur bedingt aussagekräftig bzw. nur vorsichtig interpretierbar zu sein.

Es ist daher besonders wichtig, die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt Hannover auf Basis verlässlicher Daten und Meinungen regional tätiger Akteure abschätzen und einordnen zu können. Aus diesem Grund werden in der vorliegenden reduzierten Ausgabe des Marktberichts die wichtigsten Marktdaten und Trends aufbereitet und bereits Anfang August veröffentlicht.

Der Immobilienstandort Hannover hat das Potenzial, diese Krise nachhaltig bewältigen zu können. Dies ist die Überzeugung der Immobilienunternehmen, die gemeinsam mit Stadt und Region sowie mit Unterstützung durch die bulwiengesa AG seit 17 Jahren den Immobilienmarktbericht erarbeiten. Der Immobilienmarktbericht zeugt einmal mehr von der engagierten und vertrauensvollen Zusammenarbeit innerhalb der hannoverschen Immobilienwirtschaft – auch und gerade in schwierigen Zeiten.

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

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

INVEST-MENT-MARKT

Blick aus dem Intercity Hotel, Raschplatz Hannover

2019 WAR MIT EINEM INVESTMENT-VOLUMEN VON RUND 1 MRD. EURO IN DER REGION HANNOVER EIN ABSOLUTES REKORDJAHR.

Die Region Hannover ist innovativer Industriestandort, Dienstleistungsmetropole und Logistikdrehscheibe für nationale und internationale Märkte. Die positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft hat 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 ausgebaut. Hannover hat dabei zunehmend attraktivere Investmentchancen geboten und Investoren angezogen, die in werthaltige Standorte investieren wollen.

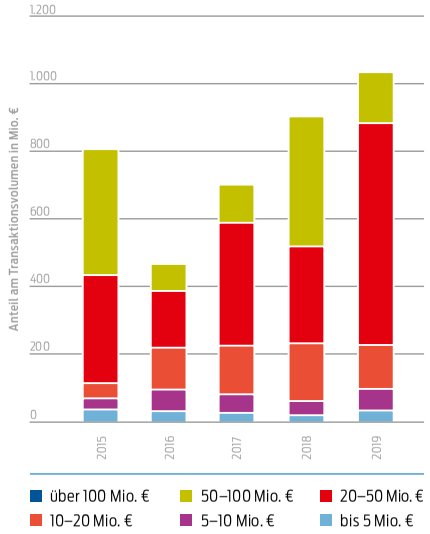
MARKTSTIMMUNGEN UND TRENDS

2019 war mit einem Investmentvolumen von rund 1 Mrd. Euro in der Region Hannover ein absolutes Rekordjahr. Auch das erste Quartal 2020 ist noch sehr vielversprechend gestartet. So war kurz vor Beginn des coronabedingten Lockdowns eigentlich davon auszugehen, dass das Jahresergebnis 2020 wieder ein ähnliches Niveau wie in den vorangegangenen Rekordjahren erreichen könnte.

Das Marktgeschehen und damit auch der Immobilieninvestmentmarkt sind in der Region Hannover jedoch zur Jahresmitte deutlich eingebrochen. Im zweiten Quartal sind kaum nennenswerte Abschlüsse hinzugekommen. Einige zunächst ausgesetzte oder aufgrund der Pandemie verschobene Transaktionen lassen auf einen gewissen Aufholeffekt in der zweiten Jahreshälfte hoffen. Allerdings ist derzeit nicht davon auszugehen, dass das starke Vorjahresergebnis wiederholt werden kann.

Ein verstärktes Auftreten opportunistischer Investoren mit spekulativen Absichten auf dem regionalen Markt befürchten die meisten der hannoverschen Akteure nicht. Vielmehr werden Chancen gesehen: Die Mehrheit der lokalen Marktakteure vermutet, dass der Fokus bei Neuentwicklungen in allen Teilmärkten zukünftig noch stärker auf nachhaltigen Nutzungen und Branchen liegen könnte als auf kurzfristig hoher Rendite. Sowohl Nutzer als auch Projektentwickler und Investoren werden die Nachhaltigkeit der Gebäude noch stärker betrachten müssen. Flexibilität, Digitalisierung und die Fähigkeit, mit Krisensituationen (bspw. bedingt durch Pandemien und Klimaveränderungen) umzugehen, sind bestimmende Zukunftsthemen.

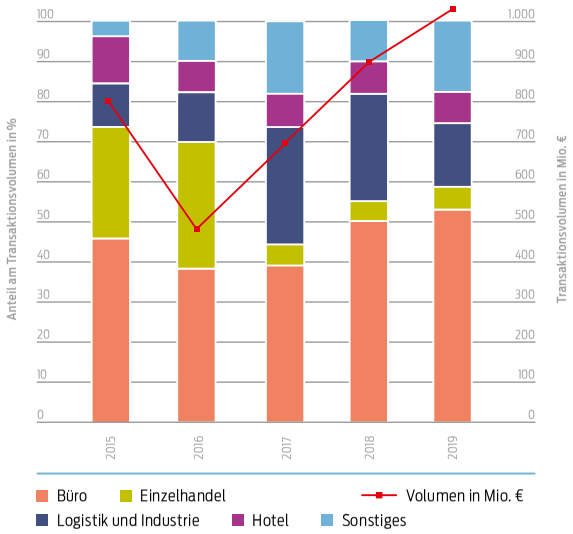
Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Größenklassen 2015 bis 2019



Quelle: bulwiengesa AG, Daten für die Region Hannover

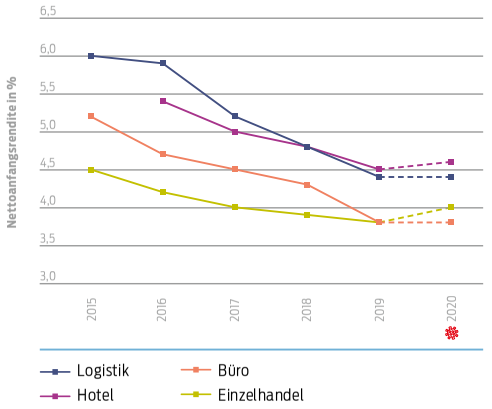
Hauptgüterbahnhof, Weidendamm Hannover

Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Teilmärkte 2015 bis 2019



Quelle: bulwiengesa AG, Daten für die Region Hannover

Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen 2015 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG
Bei Renditespannen werden jeweils die unteren Endpunkte angegeben.

Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Prognose erstes Quartal 2020

Standorte wie Hannover können sich im Wettbewerb der nationalen Immobilienmärkte nur absetzen, wenn sie ihre Fähigkeiten in dieser Richtung ausbauen. In Hannover wird seit Jahren bedarfsgerecht und wenig spekulativ gebaut und entwickelt. Die an den Bedarfen orientierten Projekte in allen Teilmärkten wirken Leerständen und drohendem Preisverfall derzeit tendenziell entgegen. Dies könnte sich im Moment aus Sicht der regionalen Immobilienwirtschaft als Wettbewerbsvorteil in dieser Krise erweisen.

Spätestens wenn die Märkte nach der Krise anziehen, muss der Immobilienstandort Hannover aber in der Lage sein, auch kurzfristig wieder Nachfragen nach Core-Objekten mit den zuvor beschriebenen Eigenschaften bedienen zu können.

Der Anlagedruck nationaler und internationaler Investoren bleibt aufgrund mangelnder Alternativen sehr hoch und sichert dadurch Chancen für Investments am Standort Region Hannover. Die Situation dürfte sich zu Beginn des dritten Quartals wieder beruhigen, bleibt aber insbesondere in Teilmärkten wie Einzelhandel oder Hotel mit Blick auf das weitere Infektionsgeschehen zunächst angespannt.

EINE ZUNAHME OPPORTUNISTISCHER INVESTITIONEN IST VORLÄUFIG NICHT ZU ERWARTEN.

Visualisierung Continental AG, Hans-Böckler-Allee Hannover

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 2019 in qm MF-G	**198.000**
Stadt Hannover	158.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	40.000
Leerstand 2020 in qm MF-G	**180.000**
Stadt Hannover	145.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	35.000
Leerstandsquote 2020	**3,6 %**
Stadt Hannover	3,2 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	7,7 %
Spitzenmiete 2020 in €/qm MF-G	
City	17,00
Cityrand	15,30
Durchschnittsmiete 2020 in €/qm MF-G	
City	13,00
Cityrand	11,50
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2020	**3,8 %**

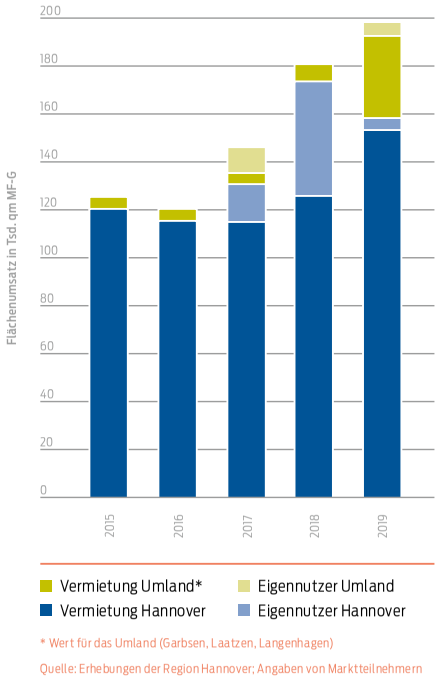
Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Datenstand Mitte 2020

2019 betrug der Büroflächenumsatz fast 200.000 qm, ein absoluter Rekordwert für Hannover und die drei Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen. An attraktiven Projekten mangelt es nicht: In den letzten fünf Jahren (2014 bis 2019) sind rund 240.000 qm Bürofläche neu gebaut und weitere 115.000 qm grundsaniert worden. Bis 2023 werden perspektivisch weitere 400.000 qm (davon 80.000 qm durch Sanierung) hinzukommen.

MARKTSTIMMUNG:
STABILE ENTWICKLUNG TROTZ CORONA

BÜRO-IMMOBILIEN-MARKT

Büroflächenumsatz 2015 bis 2019

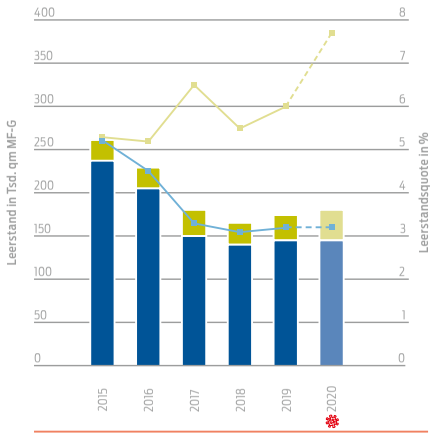


* Wert für das Umland (Garbsen, Laatzen, Langenhagen)

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern

DER BÜRO-IMMOBILIENMARKT PRÄSENTIERT SICH AKTUELL WEITGEHEND UNBEEINDRUCKT UND STABIL.

Büroflächenleerstand 2015 bis 2020

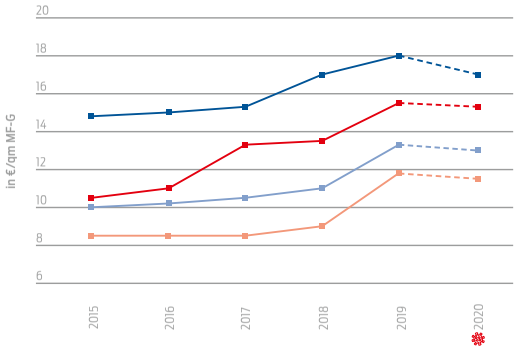


* Der Leerstand wurde auf Basis der erfolgten Büroflächenvollerhebung 2019 für das Marktgebiet Hannover ermittelt und fortgeschrieben. Auf Basis der aktuellen Erhebung wurden die seit der Erhebung 2015 auf Basis von Schätzungen fortgeschriebenen Leerstandszahlen retrograd dem Erhebungsergebnis 2019 angepasst.

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

Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Prognose zur Jahresmitte 2020

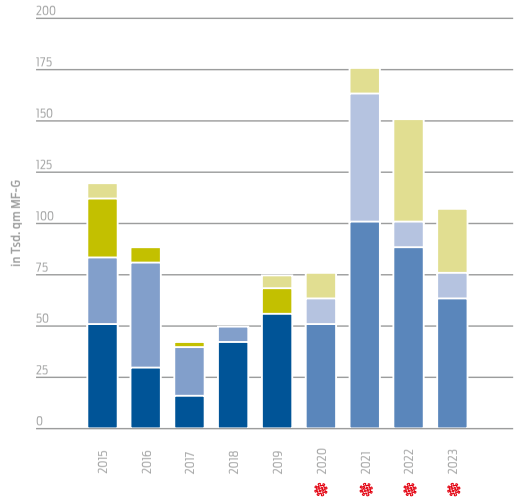
Büromieten 2015 bis 2020



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

Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Prognose zur Jahresmitte 2020

Fertigstellungen 2015 bis 2023



Quelle: auf Basis der Frühjahrsprognose der bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Datenstand Q2/2020

Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Prognose zur Jahresmitte 2020

design offices, Philipsbornstraße Hannover

MARKTSTIMMUNGEN UND TRENDS

Die aktuelle Halbjahresbilanz des Büroimmobilienmarktes weist zunächst keine Rückgänge auf: Zur Jahresmitte 2020 liegt der Büroflächenumsatz bei rund 100.000 qm, die Spitzenmiete hat nur leicht nachgegeben und liegt immer noch auf hohem Niveau im Vergleich zu den letzten Jahren.

Getragen wird der positive Eindruck des ersten Halbjahres von einem außergewöhnlich starken ersten Quartal. Mit Beginn der Corona-Einschränkungen ist das Marktgeschehen aber auch auf dem lokalen Büroimmobilienmarkt zum Erliegen gekommen. Diese anfängliche Phase der Unsicherheit scheint zur Jahresmitte zunächst überwunden, strategische Projekte sind nicht gestoppt worden und begonnene Verhandlungen werden i. d. R. unverändert zum Abschluss gebracht.

Allerdings ist in diesem Jahr im Büroimmobilienmarkt die Fallhöhe nach dem Rekordjahr 2019 besonders hoch. Bedingt durch die bereits 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 Einfluss durch die Corona-Krise abgeflacht. Die aktuelle Situation beschleunigt diesen Trend, die Mieten dürften sich 2020 auf immer noch hohem, aber nunmehr leicht zurückgehendem Niveau stabilisieren.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze tatsächlich entwickeln. Unklar ist derzeit noch, wie sich die krisenbedingte Intensivierung der digitalen Arbeitsprozesse und der Ausbau des Home-Office auswirken und ob sich der Trend zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working, der zuletzt auch in Hannover festzustellen war, abschwächt.

Da in den nächsten Jahren aber weiterhin von steigenden Bürobeschäftigtenzahlen in Hannover auszugehen ist, dürften Home-Office und Digitalisierung nur kurzfristig dämpfende Effekte auf das Bürovermietungs- bzw. Projektentwicklungsvolumen haben. Ob die Steigerungsraten der „Vor-Corona-Jahre“ bei Flächenumsätzen und Mieten auf Sicht wieder erreicht werden, ist derzeit noch nicht abzusehen.

» 2020 IST DIE FALLHÖHE NACH DEM REKORDJAHR 2019 BESONDERS HOCH.

design offices, Philipsbornstraße Hannover

design offices, Philipsbornstraße Hannover

LAPP Logistikzentrum, Industrieweg Hannover

LOGISTIK-IMMOBILIEN-MARKT

Logistik

Logistikflächenbestand 2020 in qm	**3,71 Mio.**
davon nach 2009 errichtet	1,45 Mio.
Logistikflächenumsatz 2019 in qm	**380.000**
Mieten Spitzenlagen 2020	
Spitzenmiete in €/qm	5,20
Durchschnittsmiete in €/qm	4,25
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, Datenstand Mitte 2020

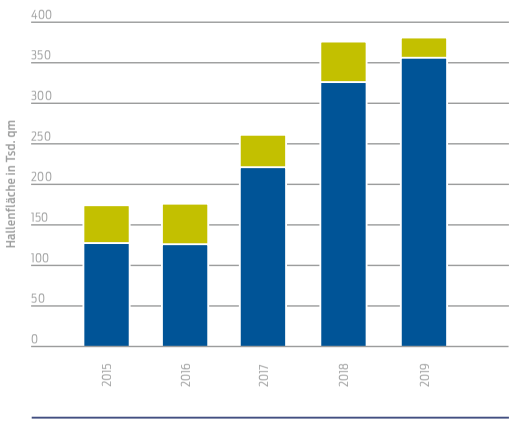
❄ Angaben von Marktteilnehmern zur Jahresmitte 2020

Die Region Hannover ist europäische Logistikdrehscheibe 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 2019 mit 380.000 qm auf einem Höchststand.

Insgesamt summieren sich derzeit die für die nächsten Jahre (bis 2023) geplanten und bekannten Projekte auf rund 650.000 qm Hallen- und 30.000 qm logistisch genutzte Büro- und Zwischengeschossflächen.

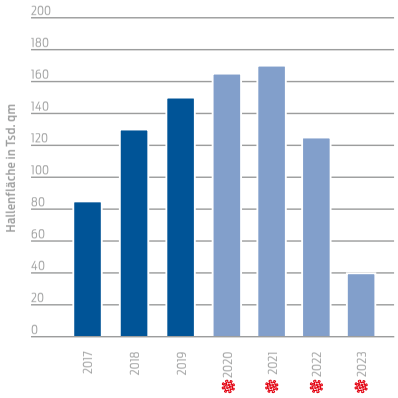
MARKTSTIMMUNG:
VERHALTEN OPTIMISTISCH

Logistikimmobilienumsätze in der Region Hannover 2015 bis 2019



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover

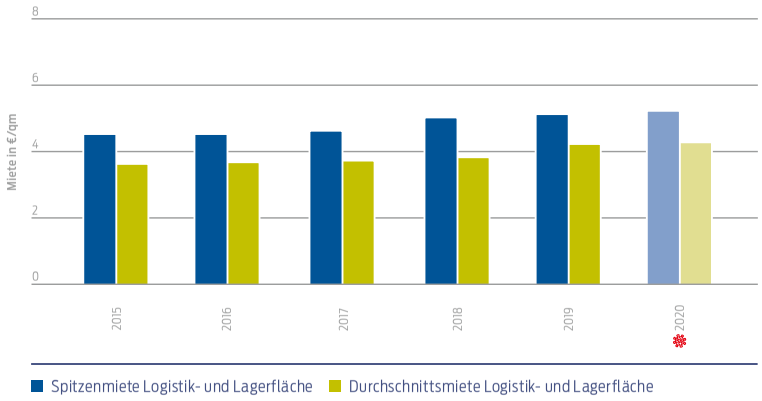
Fertigstellungen Logistik/Produktion in der Region Hannover 2017 bis 2023



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 2015 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG

❄ Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Prognose zur Jahresmitte 2020

MARKTSTIMMUNGEN UND TRENDS

Bereits in den ersten Wochen der Corona-Krise hat die Logistikwirtschaft ihre Systemrelevanz unter Beweis gestellt und gezeigt, dass die Branche zur Versorgung 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 enormen Anstieg von Bestellungen. Diese Entwicklung hatte nicht nur einen erhöhten Lagerflächenbedarf zur Folge, sondern auch eine erhöhte 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 nach dem sehr guten Vorjahr allerdings etwas eingeschränkt. Bei Logistik- und Industrieimmobilien wurden zur Jahresmitte Umsätze von ca. 135.000 qm Hallenfläche registriert, die Mieten zeigen sich weitgehend stabil. Laufende Verhandlungen und bereits geplante strategische Projekte wurden und werden i. d. R. derzeit unverändert abgeschlossen bzw. fortgeführt.

Die Krise hat die vor- und nachgelagerte Logistik für den wachsenden Onlinehandel gestärkt. Für Immobilien und logistische Infrastrukturen, die vor allem für Industrielogistik ausgelegt sind, ist die Lage hingegen derzeit angespannt und hat insbesondere die Automotive-Branche stark getroffen. Die regionalen Marktakteure können sich aber vorstellen, dass mittel- bis langfristig durch Rückholung von Produktion nach Europa ein erhöhter Bedarf an Logistik- und Produktionsflächen (sogenannten Light-Industrials) entstehen könnte. Auch um Lieferketten im Handel und in der Industrie insgesamt besser abzusichern und krisenfester zu machen, dürften erhöhte logistische Flächenbedarfe in der Region Hannover entstehen. Die Marktteilnehmer mahnen an, dem absehbar gesteigerten Bedarf und der anhaltend hohen Nachfrage durch Ausweisung neuer Gewerbeflächen und rasche Abwicklung von Genehmigungsverfahren zu begegnen.

Dass sich die Bedeutung von Logistikimmobilien als Assetklasse ausbaut, wird mit Blick auf den Investmentmarkt deutlich. Investitionen in Logistikimmobilien sind auch in der Region Hannover im ersten Quartal bzw. ersten Halbjahr 2020 an führender Position.

Airport Business Park, Langenhagen

LOGISTISCHE INFRASTRUKTUREN SIND SEIT BEGINN DER CORONA-PANDEMIE EINEM STRESSTEST AUSGESETZT.

Wohnen am Kaltenweider Platz, Langenhagen

WOHN-IMMOBILIEN-MARKT

Wohnen

Mieten 2020	
Neubau, Spitzenmiete in €/qm	15,70
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	12,50
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	13,30
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	9,30
Kaufen 2020	
Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	5.750
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	4.600
Vervielfacher 2020	
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe	30,0
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Durchschnitt	28,0
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe	27,0
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Durchschnitt	25,0

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmern zur Jahresmitte 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.

MARKTSTIMMUNG:
POSITIV, KAUM AUSWIRKUNGEN DER CORONA-KRISE SPÜRBAR

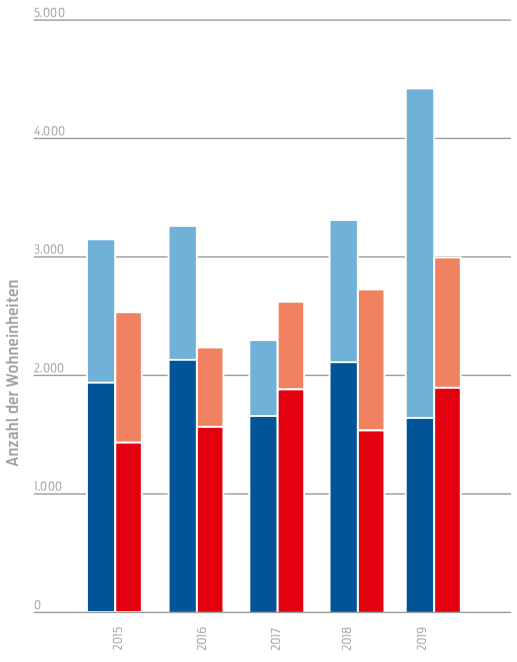
MARKTSTIMMUNGEN UND TRENDS

Nach einer kurzen Corona-Flaute, die vermutlich eher einer allgemeinen abwartenden Haltung und Unsicherheit zu Beginn des Lockdowns geschuldet gewesen ist, zeigt sich der Wohnimmobilienmarkt derzeit krisenfest und vergleichsweise unbeeindruckt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die überwiegende Mehrheit der regionalen Marktakteure sieht aktuell noch keinen negativen Einfluss durch Corona auf die laufenden und geplanten Projekte. Der hannoversche Wohnimmobilienmarkt spürt kurzfristig kaum Auswirkungen der Krise – Angebot und Bedarf an Wohnimmobilien sind ungebrochen. Die Kaufpreise und Mieten sind stabil bis leicht steigend.

Allerdings: Bereits vor der Krise war mit Blick auf hochpreisige Angebote eine Stabilisierung der Kauf-/Mietpreise erkennbar. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie festigen diesen bestehenden Trend. Mittel- bis langfristig könnten negativ spürbare Auswirkungen „Hotspot"-Charakter annehmen – dort, wo Branchen oder Großunternehmen besonders hart getroffen sind. In der Region Hannover bleibt daher 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.

Sollte in diesem Zuge der 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 vor zunehmende Probleme, denn bislang war es gängige Praxis, Projektentwicklungen im Wohnbau über die Querfinanzierung zwischen öffentlich geförderten und freifinanzierten Vorhaben zu ermöglichen.

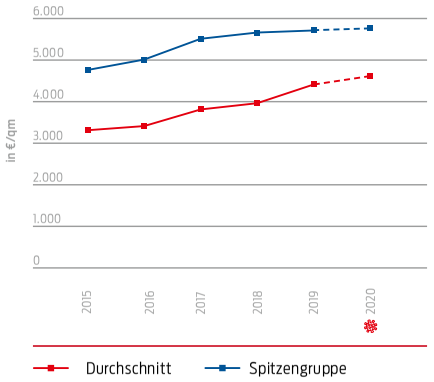
Baugenehmigungen und -fertigstellungen Stadt und Region Hannover 2015 bis 2019 (bezogen auf Wohneinheiten)



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.

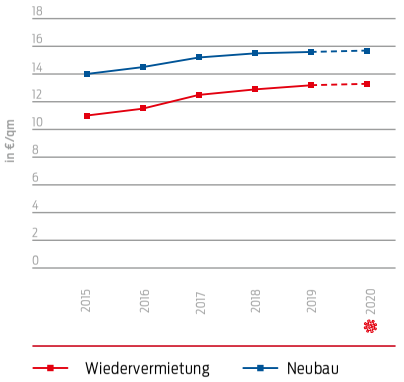
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Neubau) in Hannover 2015 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG

Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Prognose zur Jahresmitte 2020

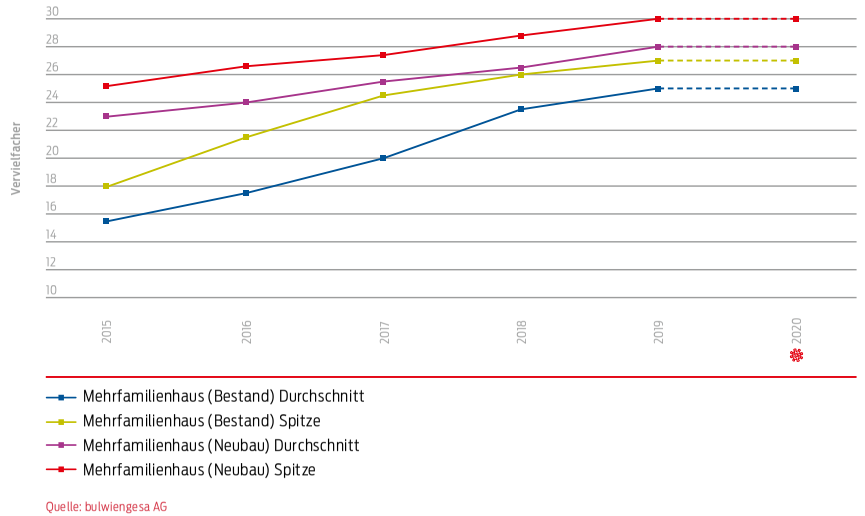
Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment in Hannover 2015 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG

Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Prognose zur Jahresmitte 2020

Wohnimmobilien – Vervielfacher 2015 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG

Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Prognose zur Jahresmitte 2020

Hirmer, Schillerstraße Hannover

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 Q1/2020 ❄	
Spitzenmiete City 1a-Lage in €/qm*	185
Durchschnittsmiete City 1a-Lage in €/qm*	145
Renditen Q1/2020 ❄	
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*	4,0 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	5,1 %

* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße

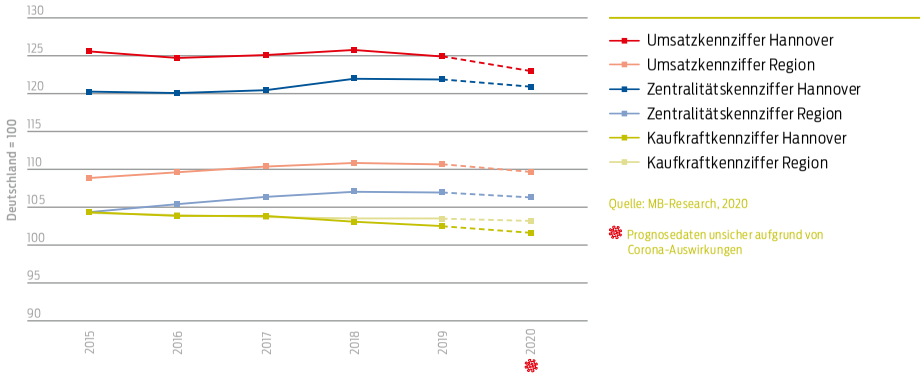
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen im Auftrag der Region Hannover (Datenstand Ende 2016); MB-Research 2020; Einschätzungen von Marktteilnehmern zum Ende des ersten Quartals 2020

❄ Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Prognosewerte stammen aus dem ersten Quartal 2020.

Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. 2019 wurden geschätzt rund 7,9 Mrd. Euro Umsatz im Einzelhandel erzielt, für 2020 lagen die Vor-Corona-Prognosen für die Region noch bei rund 7,6 Mrd. Euro. Neben der Innenstadt von Hannover mit den Top-Lagen Georgstraße und Bahnhofstraße ziehen Fachmarktagglomerationen, Shoppingcenter, Stadtteillagen und attraktive Innenstädte im Umland die Kunden an.

MARKTSTIMMUNG:
EINE VERSTÄRKUNG NEGATIVER TRENDS WIRD ERWARTET.

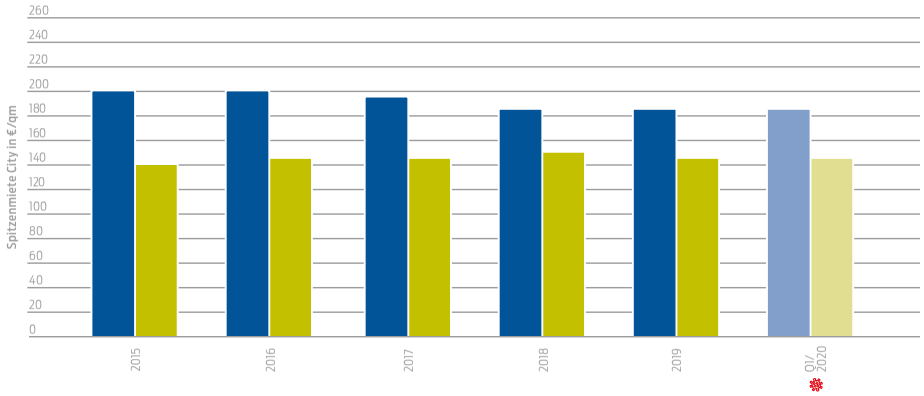
Einzelhandelskennziffern 2015 bis 2020



Quelle: MB-Research, 2020

Prognosedaten unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen

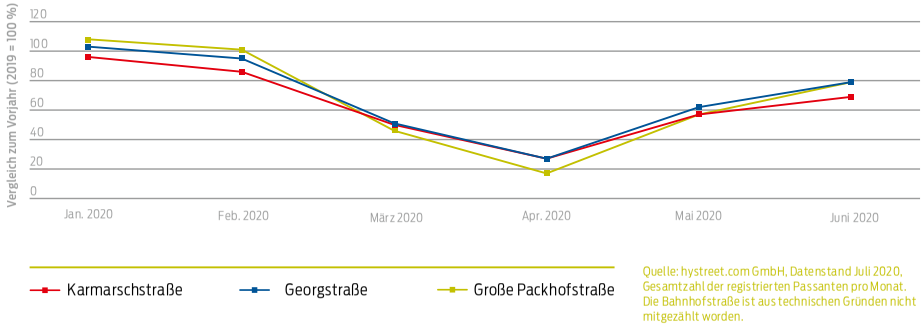
Handelsmieten 2015 bis 2020



Quelle: bulwiengesa AG, Einschätzungen von Marktteilnehmern zur Jahresmitte 2020

Datenlage unsicher aufgrund von Corona-Auswirkungen, Datenstand Q1/2020

Passantenfrequenzen 1a-Lagen Hannover



Quelle: hystreet.com GmbH, Datenstand Juli 2020, Gesamtzahl der registrierten Passanten pro Monat. Die Bahnhofstraße ist aus technischen Gründen nicht mitgezählt worden.

MARKTSTIMMUNGEN 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.

Der Lebensmitteleinzelhandel bzw. die Nahversorger konnten sich dank ihrer Grundversorgungsfunktion dem Corona-Abwärtstrend im übrigen Einzelhandel entziehen und den Umsatz teilweise erheblich steigern. Diese krisenbedingte Nachfrage hat sich inzwischen normalisiert. Und auch in Hannovers Innenstadt werden wieder 70 bis 80 % der Vorjahreswerte (Stand Anfang Juli 2020) bei den Passantenfrequenzen erreicht. Zwischenzeitlich waren die Besucherzahlen in einzelnen Haupteinkaufsstraßen um über 80 % zurückgegangen.

Trotz der nunmehr geltenden Lockerungen für den klassischen stationären Einzelhandel in den Handelslagen der Städte und Stadtteile in der Region Hannover wird es noch länger dauern, bis hier eine weitgehende Normalisierung eintritt. Rückläufige Einkommenserwartungen und eine geringere Konsumneigung beeinträchtigen aktuell und perspektivisch die Einzelhandelsumsätze. Ob Konjunkturimpulse bspw. durch die befristete Mehrwertsteuersenkung dem stationären Einzelhandel und der Gastronomie kurzfristig helfen, die Umsätze wieder zu stabilisieren, bleibt abzuwarten. Die Umsatzeinbußen der Mieter treffen auch die Eigentümer von Handelsimmobilien und haben zu Mietausfällen bzw. Mietreduzierungsforderungen geführt.

Viele Unternehmen nehmen aktuell eine abwartende Haltung ein. Die Expansion neuer Handelskonzepte aus dem In- und Ausland ist vorerst weitgehend ausgesetzt, die Nachfrage nach klassischen Handelsflächen zunächst 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.

Corona ist allerdings nicht als Auslöser einer beispiellosen Krise des klassischen Einzelhandels zu sehen, sondern beschleunigt im Wesentlichen bereits bestehende Trends im Handel. In Hannovers Top-Lagen ist in den letzten Jahren bereits ein Rückgang bzw. eine Stabilisierung der Spitzenmieten zu beobachten gewesen. Der Onlinehandel als derzeitiger Wachstumstreiber im Handel kann während der Pandemie seine Position festigen und zulasten des stationären Handels ausbauen. Insolvenzen, insbesondere bei den großflächigen Warenhäusern, im Modefachhandel und in der Gastronomie, könnten dazu führen, dass viele (auch filialisierte) Konzepte die Region Hannover bzw. die hannoversche Innenstadt dauerhaft verlassen werden. Stadtteillagen und integrierte Einzelhandelsstandorte im Umland scheinen dabei von ihrer Nähe zum Kunden und ihrer Nahversorgungsfunktion zu profitieren und könnten sich absehbar schneller erholen.

Hirmer, Schillerstraße Hannover

CORONA HAT DIE KRISE DES STATIONÄREN HANDELS NICHT AUSGELÖST, ABER TRENDS MASSIV BESCHLEUNIGT.

HOTEL-IMMOBILIEN-MARKT

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

Die Attraktivität der Destination Hannover zeigt sich auch mit Blick auf den Hotelimmobilienmarkt. Anfang des Jahres 2020 befanden sich rund zehn Hotelprojekte mit etwa 1.350 Zimmern in Fertigstellung bzw. im Bau. Mindestens zwölf Hotels mit rund 1.700 Zimmern sind ab 2020 projektiert.

MARKTSTIMMUNG:
DIE KRISE TRIFFT BESONDERS MITTELSTÄNDISCH GEPRÄGTE BETRIEBE.

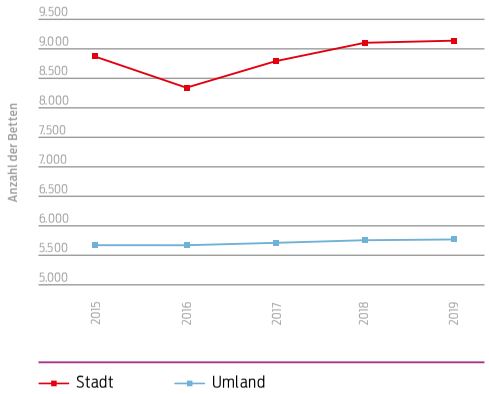
Hotel	
Anzahl Beherbergungsbetriebe 2019	**354**
Stadt Hannover	111
Umland	243
Hotels 2019	**119**
Stadt Hannover	45
Umland	74
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2019	**31.621**
Stadt Hannover	14.149
Umland	17.472
Betten in Hotels 2019	**14.938**
Stadt Hannover	9.154
Umland	5.784
Übernachtungen (alle Betriebsarten) 2019	**4,26 Mio.**
Stadt Hannover	2,34 Mio.
Umland	1,92 Mio.
Übernachtungen in Hotels 2019	**2,39 Mio.**
Stadt Hannover	1,51 Mio.
Umland	0,88 Mio.
Ankünfte (alle Betriebsarten) 2019	**2,28 Mio.**
Stadt Hannover	1,4 Mio.
Umland	0,88 Mio.
Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) 2019	
Stadt Hannover	1,7
Umland	1,9
Kennzahlen Kettenhotellerie Stadt Hannover (Fairmas) 2019	
Belegungsrate, Durchschnitt 2019	65,7 %
Zimmerpreis, Durchschnitt 2019 in €	103,40
RevPAR (Erlös pro Zimmer), Durchschnitt 2019 in €	67,90
Nettoanfangsrendite Hotel in 2019	4,50 %

Werte stellen den Jahresdurchschnitt für 2019 dar.
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Fairmas, 2020

❄ Aktuelle Daten für den Hotelmarkt zur Jahresmitte 2020 liegen noch nicht vor, eine Prognose der Daten ist derzeit nicht möglich.

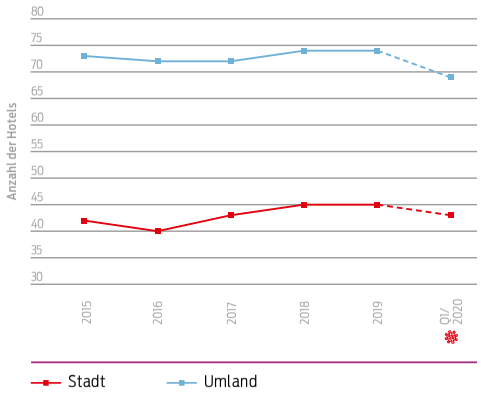
me and all hotel, Aegidientorplatz Hannover

Betten in Hotels – Entwicklung 2015 bis 2019



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020 (Jahresdurchschnitt)

Entwicklung Hotelbetriebe 2015 bis Ende Q1/2020



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020 (Jahresdurchschnitt 2015 bis 2019 und Datenstand März 2020, bezogen auf zu diesem Zeitpunkt noch geöffnete Hotels)

Eckdaten Hotelmarkt Hannover 2015 bis 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Hotels	42	40	43	45	45
Durchschnittliche Zimmerbelegung in %	64,5	63,3	64,8	63,6	65,7
Durchschnittlicher Zimmerpreis in €	91,0	99,3	101,6	104,5	103,4
RevPAR (Revenue per available room – Erlös pro verfügbarem Zimmer) in €	58,8	62,8	65,1	66,4	67,9
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Betten in Hotels	8.889	8.357	8.806	9.118	9.154

Quelle: Werte für Stadt Hannover; Landesamt für Statistik Niedersachsen, Fairmas Performance-Kennzahlen Kettenhotellerie, 2020

Gästeübernachtungen in der Region Hannover 2015 bis 2019

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020, Tabelle Z7360151

Für alle Abbildungen: Aktuelle Daten für den Hotelmarkt zur Jahresmitte 2020 liegen noch nicht vor, eine Prognose der Daten ist derzeit nicht möglich.

MARKTSTIMMUNGEN UND TRENDS

Der Hotelmarkt spürt die Auswirkungen der Pandemie besonders deutlich. Ein Ausbleiben von Geschäftsreisenden, Absagen von Messen und anderen Großveranstaltungen und Reiseeinschränkungen haben die Hotels in den letzten Wochen extrem belastet. Und auch die ersten Lockerungen haben mit Blick auf die nationalen Marktdaten und übertragen auf die Region Hannover die Situation nur bedingt entspannt. Deutschlandweit lag die Belegungsrate in den geöffneten Hotels im Juni 2020 nur bei rund 25 %. Die durchschnittliche Zimmerrate erreichte den Wert von 88,40 Euro und der durchschnittliche Erlös pro Zimmer (RevPAR) bilanzierte mit 22,20 Euro. Insbesondere die Hotellerie in den Städten ist damit noch weit entfernt von Erlösen, die kostendeckend oder gar gewinnbringend wären.

Wie existenzbedrohend es tatsächlich für die regionale Hotelwirtschaft wird, ist zum einen stark abhängig vom weiteren Infektionsgeschehen und zum anderen von der perspektivischen Belebung des Marktes. Alle großen Leitmessen am Standort Hannover sind mittlerweile für 2020 abgesagt oder in das Jahr 2021 verschoben worden. Ausbleibende Geschäftsreisende können im laufenden Jahr nur bedingt durch Städtereisende aufgefangen werden, zumal auch hier Besuchsanlässe wie sportliche und kulturelle Veranstaltungen etc. entfallen sind.

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. Die wirtschaftlichen Folgen der Krise könnten aus Sicht der Immobilienwirtschaft dazu führen, dass kurz- bis mittelfristig ein Trend zu preisgünstigeren Konzepten im Budget- und Economy-Bereich erfolgt. Zukünftige Projektentwicklungen werden sich ggf. daran orientieren müssen. Während die Zahl der Hotelbetriebe sinken wird, dürfte die Zahl der Betten in Hannover mit Blick auf die bislang noch projektierten Hotels trotzdem leicht steigen oder zumindest stabil bleiben, die Betriebe werden tendenziell größer.

Auch 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 stecken, allerdings tatsächlich realisiert werden, ist fraglich. Aktuell sind viele Verhandlungen und strategische Projekte auf Eis gelegt, die Verhandlungen abgebrochen oder ausgesetzt. Alle regionalen Marktakteure erwarten, dass vor allem die Hotellerie und damit der Hotelimmobilienmarkt am längsten brauchen wird, um die Folgen der Corona-Krise zu bewältigen. Die Investitionsbetrachtung bei Anlegern wird diese Risikoerhöhungen einpreisen und in den Renditen abbilden müssen.

VIELE INHABERGEFÜHRTE KLEINE UND MITTLERE HOTELS SIND DURCH DIE CORONA-KRISE EXISTENZGEFÄHRDET.

Intercity Hotel am Raschplatz

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 Reihenhaus 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-GewerbeImmobilienVermittlung Hannover GmbH
STRABAG Real Estate GmbH

In Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG

Text Hilmar Engel, Wirtschaftsförderung

Redaktion Sylvia König-Hapke, Stabstelle Marketing

Gestaltung neuwaerts GmbH

Ausgabe 20/2

Stand 8/2020

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten

Bildverzeichnis

Continental AG/ Henn: Seite 8
Dirk Laubner: Seite 17
Frank Aussieker: Seite 18
Henning Scheffen Photography: Seite 3 unten
Peter Hiltmann: Seite 3 oben
Olaf Mahlstedt: Titel, Seite 6, 11, 13, 14, 22, 25, 27
Region Hannover, Sylvia König-Hapke: Seite 5, 29

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