



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2011/2012 · Hannover**



# Wohn- und Geschäftshäuser Hannover

## Residential investment Hannover

Eine hohe Nachfrage und ein damit verbundener Preisanstieg kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Hannover. Die niedersächsische Landeshauptstadt bildet zusammen mit ihren Umlandgemeinden die Region Hannover. Insgesamt leben hier rund 1,1 Mio. Menschen. 2010 erhöhte sich die Zahl der Transaktionen von 309 auf 336. Das Umsatzvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr deutlich von 171 auf 231 Mio. EUR an. Damit erhöhte sich auch der durchschnittliche Kaufpreis pro Immobilie auf 690.000 EUR. Hier zeigt sich, dass wieder vermehrt größere Objekte gehandelt werden. Da die Eigentümer weiterhin zurückhaltend agieren und insgesamt nur wenige Objekte am Markt zum Kauf angeboten werden, wird das Angebot der Nachfrage nicht gerecht. Dies bewegt wiederum viele Käufer zu einer verkürzten Prüfungsphase der Immobilien und zu einer schnellen Kaufentscheidung. Gefragt sind hauptsächlich reine Mehrfamilienhäuser. Bei Mischobjekten mit gewerblichen Flächen sehen viele Investoren häufig ein höheres Nachvermietungsrisiko.

### Steigende Faktoren

Die hohe Nachfrage in Verbindung mit den anziehenden Mieten hat – ausgenommen in den einfachen Lagen – zu einem Anstieg der Faktoren geführt. So liegen deren Werte in den sehr guten Lagen zwischen 12 und 15,3 und auch in den guten Lagen gehen sie bis auf 14 hoch. In den einfachen Lagen sind sie im unteren Bereich bis auf den Faktor 8 zurückgegangen und erreichen in der Spitze Werte von höchstens 10,5.

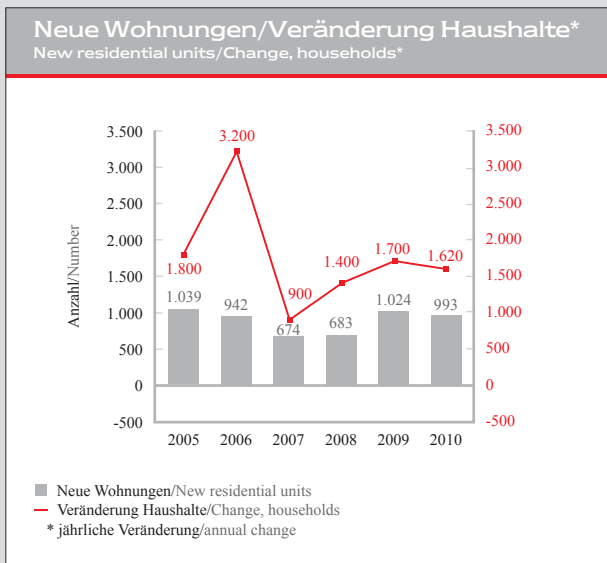
High demand and an associated price increase characterise the market for residential and commercial properties in Hanover. The capital of Lower Saxony forms the Hanover region together with its outer conurbation area. In total around 1.1 million people live here. The number of transactions increased in 2010 from 309 to 336 while turnover volume increased significantly in comparison to the previous year from €171 to 231 million. Meanwhile, the average purchase price per property rose significantly to €690,000. This shows that increasing numbers of larger properties are being traded. As property owners are continuing to hold back and so overall few properties are being offered for sale on the market, demand is outweighing supply. This in turn is encouraging buyers to conduct shorter property inspections and to reach a purchase decision more quickly. There is particular demand for pure apartment buildings, whereas many investors often consider multi-use properties with commercial spaces to represent a higher re-letting risk.

### Increasing factors

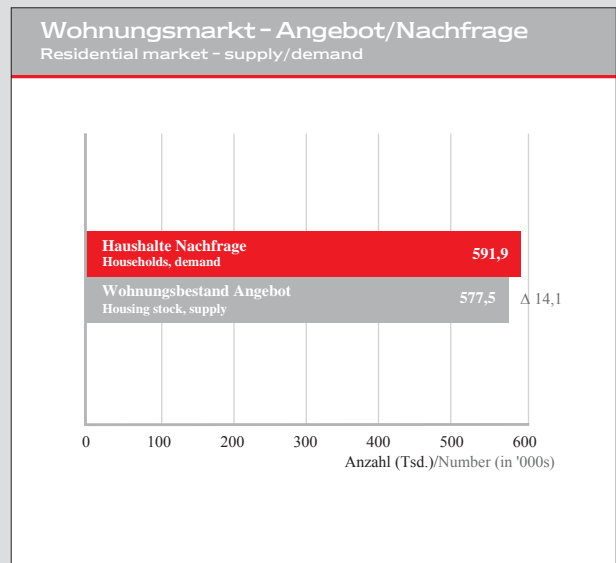
High demand in conjunction with increasing rents has led to a rise in factors, except in basic locations. Factors in prime locations are between 12 and 15.3, and in good locations, too, they can be as high as 14. In basic locations they have fallen in the lower region to a factor of 8 and reach a maximum value of 10.5 at the top end.

Bevölkerung und private Haushalte		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Population and private households									
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s		1.128,5	1.128,8	1.130,0	1.129,8	1.130,3	1.130,0	1.129,0	1.127,0
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s		583,1	586,3	587,2	588,6	590,3	591,9	594,2	593,2
Ø Haushaltgröße Av. size of household		1,94	1,93	1,92	1,92	1,91	1,91	1,90	1,90

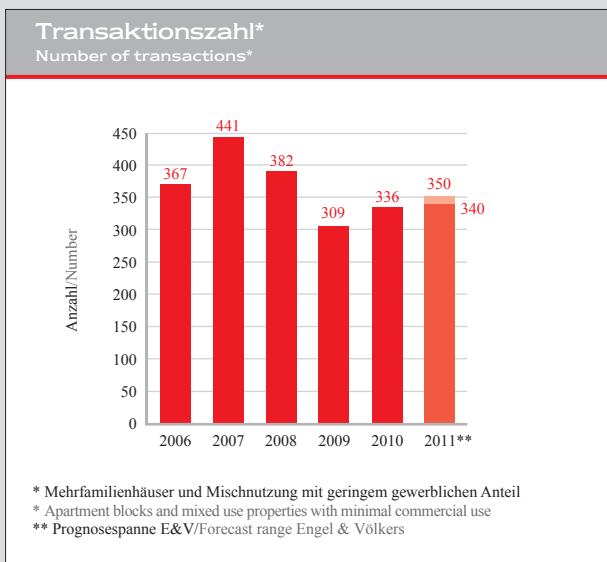
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers



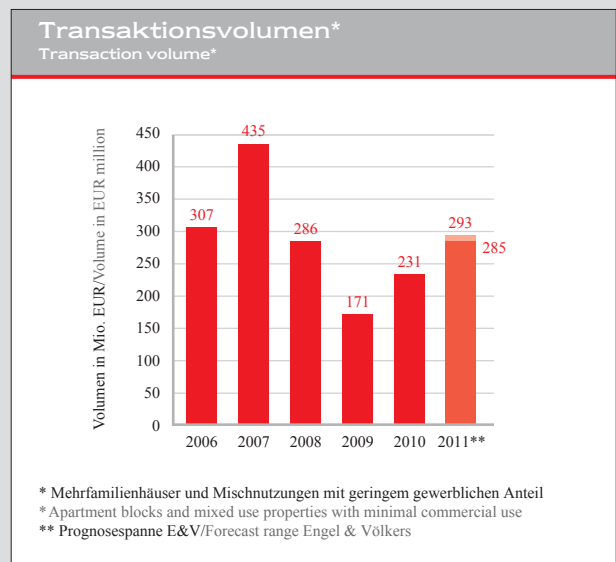
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Hannover



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Hannover

### **Vorwiegend Privatinvestoren**

Das Marktgeschehen bestimmen vorwiegend private Investoren, die oft mit hohem Eigenkapitaleinsatz finanzieren. Institutionelle Investoren (z. B. Fonds) treten überwiegend im Portfolio-Bereich auf, beispielsweise als Verkäufer, um sich von kleinteiligeren Objekten zu trennen. Unterm Strich kommen die Akteure am Markt hauptsächlich aus der Region Hannover und aus Norddeutschland. Ausländische Investoren beobachten den Markt und lassen sich – bevor es zu einem Kauf kommt – viel Zeit für eine ausgiebige Prüfung der Objekte.

### **Günstige Rahmenbedingungen**

Steigende Haushaltszahlen, Wohnraummangel, eine niedrige Neubautätigkeit sowie die hohe Anzahl an Studenten, die zu einer stetig hohen Nachfrage und damit zum Mietanstieg beitragen, sind günstige Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser in Hannover. Die Mietspannen überschneiden sich in den unterschiedlichen Lagen und sind stark abhängig von der Objektqualität. In den sehr guten Lagen liegen sie derzeit zwischen 7,00 und 12,00 EUR/m<sup>2</sup>, in den guten Lagen zwischen 6,00 bis 8,50 EUR/m<sup>2</sup>. In den einfachen Lagen reicht die Spanne von 4,00 bis 5,50 EUR/m<sup>2</sup>.

### **Entwicklungspotenzial in vielen Stadtteilen**

Zu den sehr guten Lagen gehören die Stadtteile Hannover-Mitte sowie die List und die Südstadt. Ebenso gefragt ist die zentrumsnahe Oststadt. Der multikulturell geprägte Stadtteil Linden hat sich zu einem Trendviertel etabliert. Aufgrund der Nähe zur Universität und zur Fachhochschule besteht hier eine hohe Nachfrage durch Studenten. Die Umgestaltungen und Sanierungen des Platzes „Schwarzer Bär“ sowie der Neubau der Ihme-Brücke geben dem Viertel positive Impulse. Im Stadtteil Döhren werden viele Wohnungen saniert und dementsprechend wird diese Lage weiter aufgewertet. Das im Stadtteil Mitte gelegene Warmbüchenviertel gewinnt durch die Neubauaktivitäten in Form von hochwertigem Wohnraum zunehmend an Attraktivität.

### **Umsatzvolumen steigt weiter**

Fürs laufende Jahr rechnen wir bei der Gesamtzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser in Hannover mit einer ähnlichen Zahl wie 2010. Das Transaktionsvolumen wird aufgrund der positiven Rahmenbedingungen für Investitionen weiter anziehen.

### **Predominantly private investors**

Market development is primarily being determined by private investors who often finance purchases with a high level of equity. Institutional investors (e.g. funds) are predominantly appearing in the portfolio area, for example as sellers, in order to part with more fragmented properties. In general, the actors in the market primarily come from the Hanover region and northern Germany. Foreign investors are observing the market and are giving themselves a great deal of time to make a thorough inspection of the properties before making a purchase.

### **Favourable framework conditions**

Increasing household numbers, a shortage of residential property, little new construction work and a high number of students, which all contribute to a constantly high demand and therefore to an increase in rents, represent favourable framework conditions for investments in residential and commercial properties in Hanover. The ranges of rents overlap in the various locations and are highly dependent on the quality of the property. In prime locations they are currently between €7.00 and 12.00/m<sup>2</sup>, while in good locations they are between €6.00 and 8.50/m<sup>2</sup>. In basic locations, they range from €4.00 to €5.50/m<sup>2</sup>.

### **Potential for development in many areas of the city**

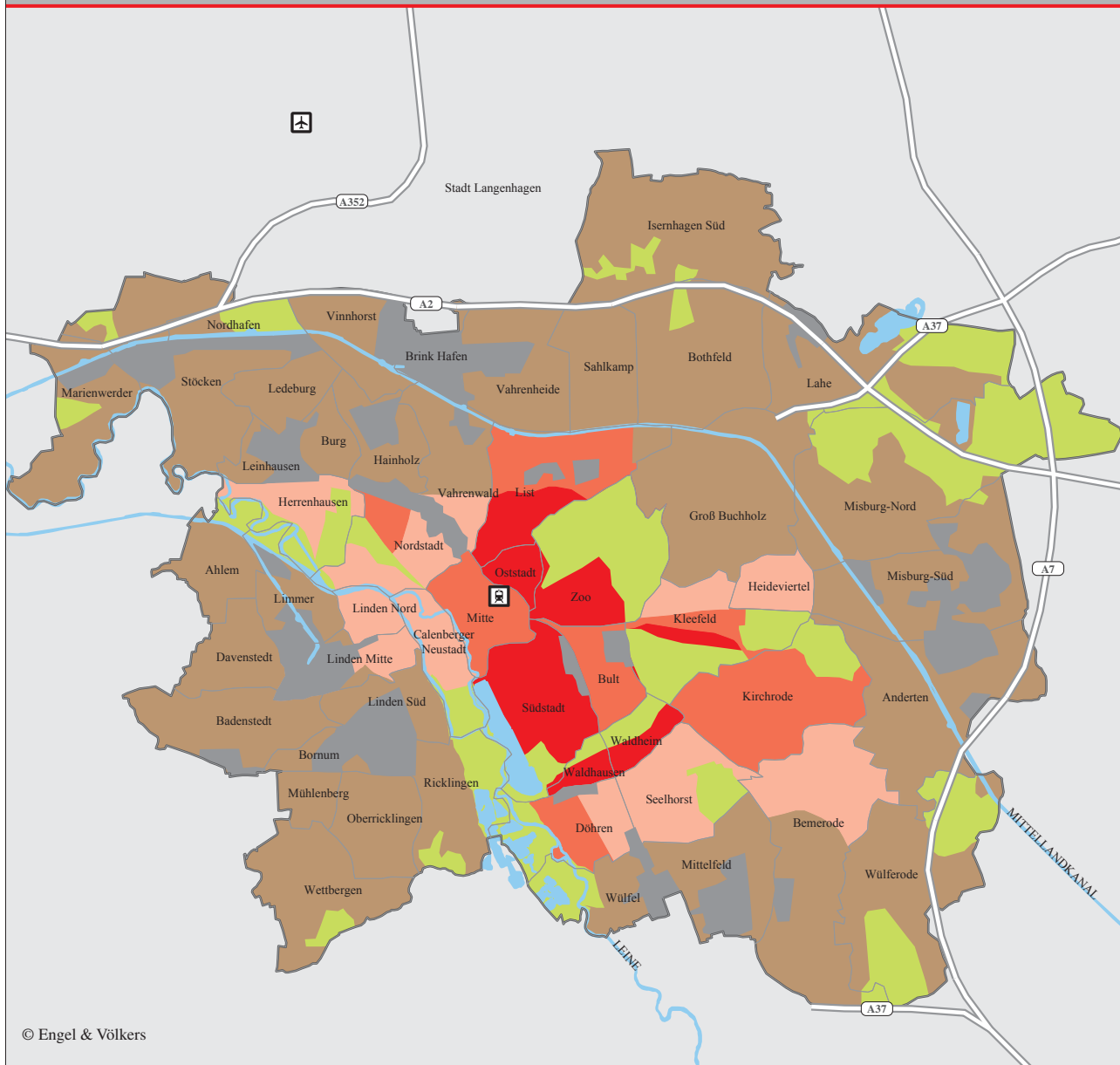
Prime locations include the Mitte, List and Südstadt areas of Hanover, while the centrally situated area of Oststadt is also popular. The multicultural area of Linden has established itself as a trendy neighbourhood, and there is high demand here from students due to the area's proximity to the university and university of applied sciences. The reorganisation and renovation of the “Schwarzer Bär” square and the reconstruction of the Ihme Bridge are providing positive momentum in the district. In the area of Döhren, many apartments are being renovated and so the value of this location is increasing. The neighbourhood of Warmbüchenviertel, which is situated in the district of Mitte, is increasing in attractiveness thanks to construction work of premium residential property.

### **Turnover volumes continuing to grow**

We are expecting to sell a similar total number of residential and commercial properties in Hanover during the current year as in 2010. The transaction volume will continue to grow due to the positive framework conditions for investments.

# Wohnlagen im Stadtgebiet Hannover

Residential locations in Hannover



© Engel & Völkers

- Sehr gute Lage**  
Prime location
- Gute Lage**  
Good location
- Mittlere Lage**  
Average location
- Einfache Lage**  
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**  
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**  
Green area
- Gewässer**  
Waters

Indikator		2008	2009	2010	2011	Trend
<b>Faktor Multiplier</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span>	11,8 - 14,3	11,8 - 14,3	11,8 - 14,3	12,0 - 15,3	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span>	11,1 - 13,3	11,5 - 13,3	11,1 - 13,3	11,5 - 14,0	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange; margin-right: 5px;"></span>	10,0 - 11,8	9,5 - 11,8	10,0 - 11,8	9,5 - 12,0	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; margin-right: 5px;"></span>	8,7 - 10,5	8,5 - 10,5	8,7 - 10,5	8,0 - 10,5	→
<b>Whg.-Mieten in EUR/m²</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span>	7,50 - 10,00	8,00 - 10,50	7,50 - 10,50	7,00 - 12,00	↗
<b>Residential rents in EUR/m²</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span>	6,00 - 8,00	6,00 - 8,00	6,00 - 8,00	6,00 - 8,50	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange; margin-right: 5px;"></span>	5,00 - 6,00	5,00 - 6,00	5,00 - 6,00	5,00 - 6,50	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; margin-right: 5px;"></span>	4,00 - 5,00	4,00 - 5,00	4,00 - 5,00	4,00 - 5,50	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

---

**Engel & Völkers Hannover Immobilien GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Schiffgraben 11 · 30159 Hannover**  
**Tel. +49-(0)511-36 80 20 · HannoverCommercial@engelvoelkers.com**

**ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL**