



**Marktreport 2020/2021 · Hannover**  
**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment**

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**

# HANNOVER



**543.319**

Bevölkerung  
+2,7% (zu 2014)



**23.884 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
98,5 (Kaufkraftindex)



**1.262**

Baufertigstellungen  
-9,5% (zu 2018)



**1,8%**

Leerstandsquote  
62,7 (Leerstandsindex)



**9,54 EUR/m²**

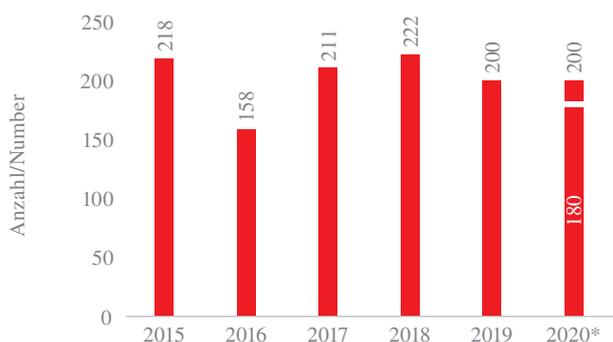
Ø-Angebotsmiete  
+3,6% (zu 2019)

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in der Landeshauptstadt Hannover wies im Jahr 2019 ein starkes Ergebnis auf, reichte aber nicht an das Rekordjahr 2018 heran. Bei 200 Verkäufen wurde im vergangenen Jahr ein Gesamtumsatz von rund 420 Mio. EUR erzielt. Damit bewegt sich die Transaktionszahl auf dem Niveau des Fünfjahresdurchschnitts, während das Volumen um mehr als ein Drittel zunahm. Mit diesem Ergebnis erreichte Hannover das zehntgrößte Transaktionsvolumen unter den deutschen Großstädten. Die nach wie vor starke Nachfrage nach Investmentobjekten bewirkte im Jahr 2019 einen Preisanstieg sowie, damit einhergehend, die Zunahme des Gesamtumsatzes. Die hohe Nachfrage zeigte sich in der weiterhin geringen Leerstandsquote, die mit 1,8% unter dem bundesweiten Durchschnitt lag.

In 2019 the market for residential investment property in Hanover, capital of Lower Saxony, achieved strong results, however, was not able to match its performance of the record-breaking year 2018. 200 properties were sold for a total turnover volume of approx. 420 million euros. The number of transactions was thus in line with the 5-year average, while the volume increased by more than one third. Based on these figures Hanover had the tenth highest transaction volume of all major German cities. Demand for investment properties remains strong and in 2019 resulted in further price rises and, correspondingly, an increase in total turnover. The current low vacancy rate of 1.8% – below the national German average – is a reflection of this strong demand.

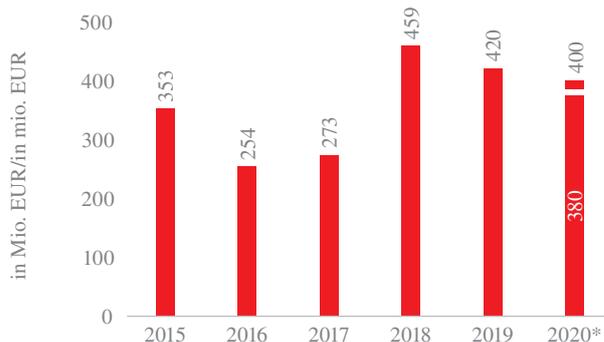
**Transaktionsanzahl**  
Number of transactions



\* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Hannover, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

**Transaktionsvolumen**  
Transaction volume



\* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Hannover, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

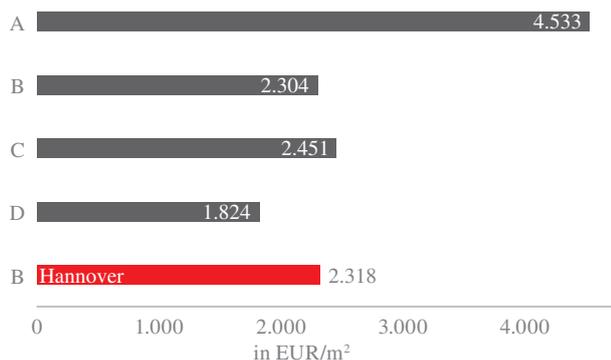
## Preisanstieg setzt sich fort

Zwischen März und April 2020 kam das Marktgeschehen Corona-bedingt kurzzeitig zum Erliegen. Dadurch wurde der Anstieg der Quadratmeterpreise geringfügig beeinträchtigt, jedoch nur kurzfristig. Das Preisniveau nahm im weiteren Jahresverlauf insbesondere in den mittleren und einfachen Lagen zu. In sehr guten und guten Lagen konnte lediglich ein Anstieg der Untergrenzen der Preisspannen beobachtet werden. Die Faktoren in einfachen Lagen hoben sich zuletzt mit Werten zwischen 19 und 24 nur noch unwesentlich von den Faktoren mittlerer Lagen ab. Top-Objekte in exklusiven Lagen erzielten Ausnahmefaktoren vom bis zum 33-Fachen. Sowohl hinsichtlich der Quadratmeterpreise als auch der Faktoren wurde in der zweiten Jahreshälfte das Vor-Corona-Niveau übertroffen. Jedoch hat die vorsichtigeren Finanzierungsvergabe durch Banken zu Verzögerungen bei der Realisierung von Neubauprojekten geführt. Dies verstärkt einerseits auch in der Landeshauptstadt den Mangel an verfügbarem Wohnraum. Darüber hinaus macht es für Käufer eine rechtzeitige und detaillierte Planung des Finanzierungsmanagements notwendig. Davon sind auch große Bestandhalter nicht ausgenommen, die sich eine kurzfristige Handlungsfähigkeit durch Finanzierungen bewahren wollen.

## Mietzins steigt im Westen

Die durchschnittliche Kaltmiete im Bestand hat im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr in allen Stadtbezirken zugenommen, mit Ausnahme von Döhren-Wülfel und Bothfeld-Vahrenheide. Am stärksten stieg die Angebotsmiete in Hannovers Westen. In den Bezirken

## Angebotspreise nach Städte kategorien\* Quoted prices by category of cities\*



\* 1. Halbjahr 2020 nach Klassifikation von bulwiengesa/  
1. half-year 2020 according to bulwiengesa  
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

## Rise in prices continues

Although market activity ground to a halt in March and April 2020 due to the corona pandemic, this has had only a temporary and minimal impact on the rise in square metre prices. Average and basic locations in particular experienced a further climb in prices later in the year, while in prime and good locations only the lower price limit changed. Most recently there has been little difference between the factors for basic locations – ranging from 19 to 24 – and for average locations. Top properties in exclusive locations are even achieving exceptional factors of up to 33 times the annual gross rent and in the second half of this year both the square metre price and also factors have exceeded pre-pandemic levels. Banks have, however, been more cautious about approving financing applications, meaning that realisation of new construction projects has been delayed. This has, in turn, exacerbated the housing shortage in Hanover as well as forcing buyers to carry out timely, detailed planning of their financing management. Even large portfolio holders who wish to use financing as an instrument to maintain their short term flexibility have been affected.

## Increasing rents in western Hanover

In the first half of 2020, the average basic rent for existing properties rose in all districts, with the exception of Döhren-Wülfel and Bothfeld-Vahrenheide. This trend was most pronounced in the city's western districts with rents rising by 6.1% in the Linden-Limmer districts and by 6.6% in Ahlem-Badenstedt-Davenstedt. Due to the fact that there are more building plots in peripheral locations

## Rendite versus Inflation Yield versus inflation



## Angebotsmieten 2020\* Quoted rents 2020\*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Mitte	624	10,11 (+0,9%)	7,00 – 15,30	12,19
Südstadt-Bult	514	9,98 (+3,2%)	7,30 – 13,10	11,92
Döhren-Wülfel	265	9,31 (-1,1%)	6,90 – 12,70	11,35
Vahrenwald-List	693	9,66 (+3,9%)	6,90 – 13,20	11,35
Nord	218	9,25 (+1,4%)	6,90 – 12,60	11,46
Kirchrode-Bemerode-Wülferode	202	9,75 (+5,3%)	7,50 – 12,50	12,54
Linden-Limmer	240	9,38 (+6,1%)	6,50 – 12,80	–
Buchholz-Kleefeld	441	8,95 (+3,5%)	6,80 – 11,90	11,97
Bothfeld-Vahrenheide	232	8,63 (-0,8%)	6,50 – 11,50	12,28
Herrenhausen-Stöcken	373	8,61 (+1,4%)	6,40 – 11,50	10,38
Misburg-Anderten	242	8,55 (+2,0%)	6,50 – 11,40	11,09
Ricklingen	262	8,59 (+4,4%)	6,60 – 11,50	9,72
Ahlem-Badenstedt-Davenstedt	191	8,39 (+6,6%)	6,20 – 11,20	10,53

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

\* bezogen auf das 1. Halbjahr/referring to 1. half-year

Linden-Limmer konnte eine Zunahme von 6,1%, in Ahlem-Badenstedt-Davenstedt eine Zunahme von 6,6% beobachtet werden. Die peripheren Lagen sind im stadtweiten Vergleich eher von Projektentwicklungen geprägt, weil dort noch eine Flächenvergabe möglich ist. In den zentralen Lagen ist die Flächenverfügbarkeit hingegen begrenzt und die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind weitgehend ausgeschöpft. Dies wird etwa anhand der rückläufigen Zahl von Baufertigstellungen deutlich, die im Jahr 2019 um rund 10% sank. Während das Marktgeschehen durch das begrenzte Angebot unter Druck steht, wirkt die unverändert hohe Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte 2020 als Katalysator. Dementsprechend können Eigentümer für ihre Anlageobjekte gegenwärtig Höchstpreise erzielen. Wegen der hohen Zahlungsbereitschaft auf Käuferseite geht Engel & Völkers Commercial im Jahr 2020 von einem soliden Transaktionsvolumen zwischen 380 und 400 Mio. EUR aus.

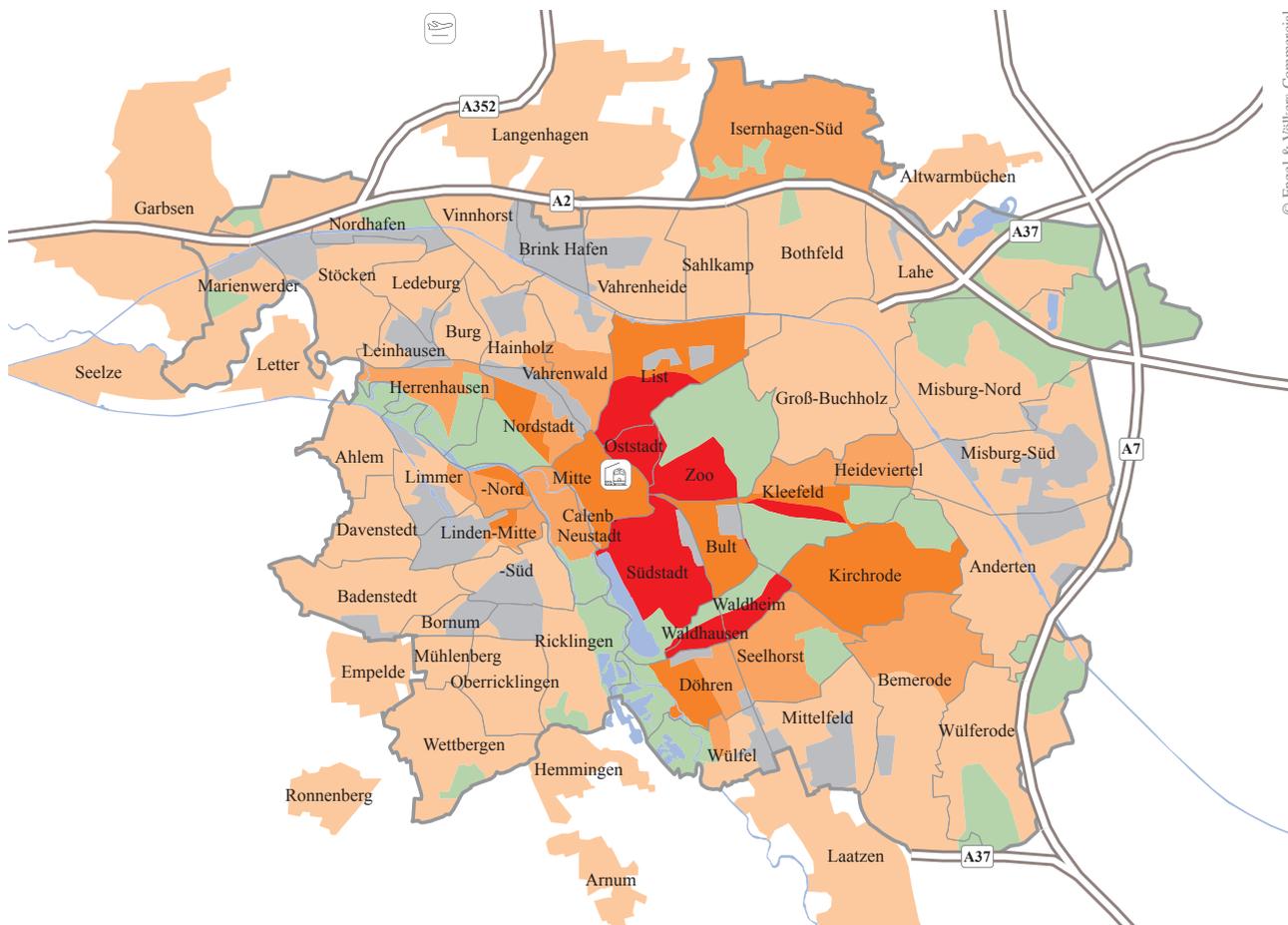
than in the rest of the city, a larger number of development projects are being carried in these areas than elsewhere. In central locations, in contrast, plots are scarce and most options to increase building density have already been exploited. Consequently, the number of new buildings completed in 2019 decreased by about 10%. While market activity has been affected by the scarcity of offerings, unbroken strong demand in the second half of 2020 has acted as a catalyst. Owners are thus currently achieving top prices for their investment properties. Based on the pronounced willingness of buyers to pay the prices which are being demanded Engel & Völkers Commercial expects a solid transaction volume of between 380 and 400 million euros in 2020.



*Der Wohnimmobilienmarkt zeigte sich bislang verhältnismäßig robust gegenüber den negativen ökonomischen Auswirkungen der Corona-Pandemie. Insbesondere in Innenstadtlagen sind die Preise in der zweiten Hälfte des Jahres 2020 mindestens auf Vorkrisenniveau – teilweise konnten sogar vergleichsweise höhere Verkaufspreise erzielt werden. Weil sie gegenwärtig eine höhere Investmentsicherheit als andere Anlagealternativen bieten, bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien ungebrochen hoch.*

Johannes Nickisch, Engel & Völkers Commercial Hannover

## Hannover - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Hannover - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

### Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

	2018	2019	2020	Prognose/forecast
Faktor <span style="color: red;">■</span>	19,5 – 27,5	21,5 – 29,0	24,0 – 31,0	↗
Multiplier <span style="color: orange;">■</span>	17,5 – 24,0	20,0 – 25,5	22,0 – 28,0	↗
	15,5 – 22,0	17,0 – 23,0	19,0 – 25,0	↗
	14,0 – 18,5	15,0 – 19,5	19,0 – 24,0	↗
Preis EUR/m <sup>2</sup> <span style="color: red;">■</span>	2.000 – 3.000	2.150 – 3.000	2.350 – 3.000	↗
Price in EUR/m <sup>2</sup> <span style="color: orange;">■</span>	1.400 – 2.350	1.650 – 2.500	1.950 – 2.500	↗
	1.100 – 1.950	1.400 – 2.100	1.700 – 2.200	↗
	900 – 1.450	1.150 – 1.700	1.500 – 1.900	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juni 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2020). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: June 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (1. half-year 2020). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

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

[www.engelvoelkers.com/hannovercommercial](http://www.engelvoelkers.com/hannovercommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**