

1. NOVEMBER 2022

Marktbericht Hannover und Region Hannover: Hohes Kaufpreisniveau in allen Wohnsegmenten

- *Starke Nachfrage führte 2021 zu steigenden Immobilienpreisen*
- *Sinkende Angebotsdauer innerhalb der vergangenen drei Jahre (Q4/2019 bis Q2/2022)*
- *Das Zooviertel und das Philosophenviertel gelten als Premiumlagen, zu den Trendlagen zählen unter anderem Linden-Limmer und Davenstedt*

Frankfurt am Main, 1. NOVEMBER 2022 – Die beeindruckenden Herrenhäuser Gärten, das Maschseefest und viele internationale bedeutende Messen – die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover verbindet langjährige Tradition mit einem Gespür für das Moderne und Innovation. Auch das Wohnen ist dort sehr begehrt: Immobilien verweilen zuletzt nicht lange am Markt, wie der jüngst erschienene [Marktbericht für Wohnimmobilien in Hannover und der Region Hannover](#) von VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) belegt. Auch die Preisentwicklung^[1] in den aktuellen Premium- und Trendlagen für den Zeitraum 2012 bis 2021 zeigte einen deutlichen Aufwärtstrend.

„Das Interesse an Wohnraum in zentralen, aber dennoch ruhigen Lagen ist nach wie vor hoch. Hannover bietet eine Vielzahl an Naherholungsmöglichkeiten und ist zugleich ein florierender Wirtschaftsstandort. Auch die guten Verkehrsanbindungen sorgen für zusätzliche Beliebtheit bei Kaufinteressenten. Die Attraktivität der Stadt wird vor allem durch die positive Bevölkerungsentwicklung unterstrichen. Wohnraum in Hannover und der Region Hannover wird auch in Zukunft begehrt sein“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN.

Starker Abwärtstrend bei der Angebotsdauer^[2] von Wohnimmobilien in Hannover (Q4/2019 bis Q2/2022): Während Ein- und Zweifamilienhäuser im vierten Quartal 2019 noch rund 66 Tage auf dem Immobilienmarkt verweilten, waren es im zweiten Quartal 2021 nur noch circa 46 Tage. Die Verweildauer von Eigentumswohnungen betrug im vierten Quartal 2019 noch rund 109 Tage, sank jedoch im zweiten Quartal 2022 auf circa 55 Tage. Dagegen blieben die Angebotszahlen^[2] während des Beobachtungszeitraums auf stabilem Niveau. Die wenigsten Häuser standen im ersten Quartal 2021 zum Verkauf – hier wurden 169 Objekte angeboten. Das Angebot an Wohnungen war im zweiten Quartal 2020 am geringsten mit 944 Objekten zum Verkauf. Am höchsten war der Bestand im zweiten Quartal 2022 mit 334 angebotenen Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.147 angebotenen Eigentumswohnungen.

Hohes Kaufpreisniveau in allen Wohnsegmenten

2021 wurden insgesamt 805 Häuser in der Stadt Hannover veräußert – das entspricht einem Anstieg von 1,6 Prozent gegenüber 2020. Der Durchschnittspreis für ein Ein- oder Zweifamilienhaus kletterte um 13 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 525.342

Seite 1 von 4

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Euro und setzt damit den Aufwärtstrend der letzten Jahre fort. Gegenüber 2012 ist eine Steigerung von 100,8 Prozent zu beobachten. Im Vergleich dazu gab es 2021 in der Region Hannover (ohne Stadt) im Haussegment insgesamt 2.983 Transaktionen. Für ein Ein- oder Zweifamilienhaus zahlten Käufer hier im Schnitt 373.713 Euro – was einem Anstieg von 11,9 Prozent gegenüber 2020 entspricht.

Im Wohnungssegment gab es in der Stadt Hannover 2021 insgesamt 2.568 Transaktionen, womit die Anzahl an Verkäufen um 1,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist. Für eine Neubauwohnung mussten Interessenten im Jahr 2021 im Schnitt 5.558 €/m² einkalkulieren, für eine Bestandswohnung waren es durchschnittlich 3.587 €/m². In der Region Hannover (ohne Stadt) ist die Anzahl der Transaktionen hingegen um 5,5 Prozent gesunken – insgesamt wurden 2021 1.987 Wohnungen veräußert. Trotz gesunkener Verkaufszahlen stieg der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in der Region Hannover (ohne Stadt) um 15,7 Prozent auf 196.428 Euro im Jahr 2021. Auch die Quadratmeterpreise für Wohnungen sind in den letzten zehn Jahren deutlich gestiegen. 2021 mussten Kaufinteressenten mit durchschnittlich 4.652 €/m² für eine Neubauwohnung rechnen, bei Bestandswohnung kletterte der Preis auf 3.171 €/m².

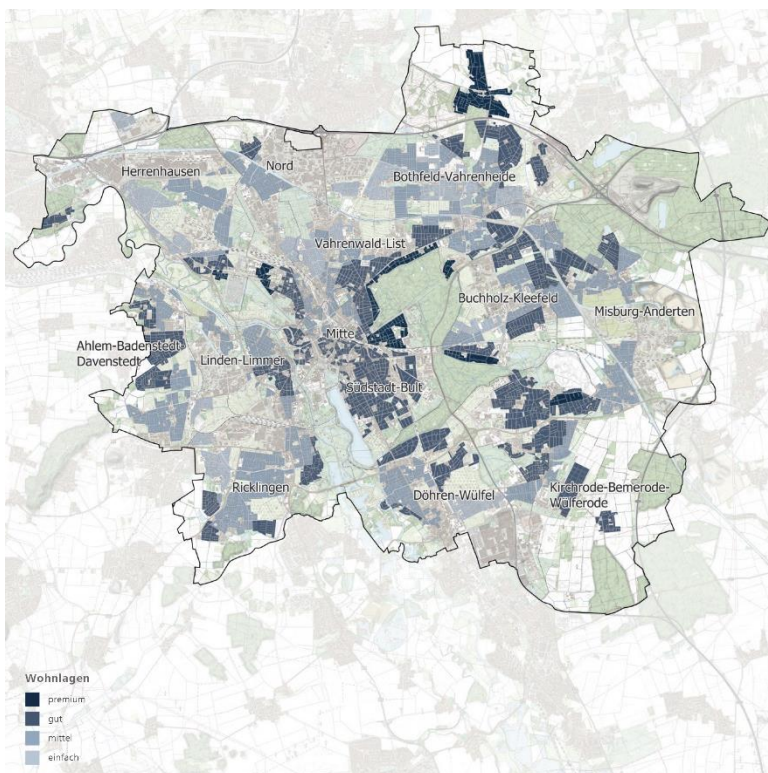


Abb.: Wohnlagenkarte Hannover (Bild: von Poll Immobilien GmbH)

„In den letzten Jahren haben auch immer mehr Investoren das Potenzial von Hannover und der Region Hannover erkannt. Besonders das stark gestiegene Preisniveau in anderen deutschen Großstädten sorgt für wachsendes Interesse an der Landeshauptstadt. Hannover bietet die Vorteile einer Großstadt, hat aber ein vergleichsweise niedrigeres Preisniveau“, erklärt Thomas Bade, Geschäftsstellenleiter

des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Hannover – Region West. Und er führt weiter aus: „Die Region Hannover überzeugt nicht nur durch ihre gute Infrastruktur, sie zählt zudem zu den bedeutendsten Wirtschaftszentren Niedersachsens. Der nördliche und nordwestliche Teil der Region besticht vor allem durch seine attraktive Naturlandschaft mit Seen und Wäldern.“

Claudia Bade, Geschäftsstellenleiterin des VON POLL IMMOBILIEN Shops Hannover – Region Nord ergänzt: „Während der Westen für die attraktiven Naherholungsgebiete Steinhuder Meer, größter Binnensee Nordwestdeutschlands, sowie den Deister, ein über 400 Meter hoher Höhenzug im Calenberger Bergland an der Nordgrenze des Niedersächsischen Berglandes, bekannt ist, gilt der Norden der Region Hannover als Zentrum des Reit- und Golfsports in Niedersachsen.“ Und weiter: „Die Preisentwicklung ging in den vergangenen Jahren aufgrund einer hohen Nachfrage nach Immobilien in Hannover kontinuierlich nach oben. Seit Februar 2022 ist der Markt aufgrund verschiedener Faktoren vielerorts im Wandel. Grundsätzlich ist diese Entwicklung aber auch positiv zu bewerten, denn Nachfrage und Angebot pendeln sich wieder ein, was der Preisspirale der vergangenen Jahre entgegenwirkt.“

Aktuelle Premium- und Trendlagen

Zu den begehrtesten Lagen in Hannover gehört das im Osten gelegene Zooviertel. Das Gebiet punktet durch seine unmittelbare Waldrandlage und der Nähe zur Innenstadt. Der Immobilienbestand umfasst hauptsächlich Stadtvillen und große Einfamilienhäuser. „Neben dem Zooviertel gilt auch das Philosophenviertel im Stadtteil Kleefeld als Premiumlage Hannovers. Hier finden Interessenten viele Villen auf großzügigen Grundstücken, die in direkter Nachbarschaft zum Stadtwald Eilenriede oder zum Herrmann-Löns-Park liegen“, weiß Christian Neteler, Geschäftsstellenleiter der VON POLL IMMOBILIEN Shops in Hannover – Mitte und Hannover – Kirchrode. Und er führt weiter aus: „Für eine Stadtvilla oder ein freistehendes Einfamilienhaus mussten Käufer 2021 zwischen 850.000 Euro und 2,5 Millionen Euro einkalkulieren. Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung in der Gegend betrug bis zu 7.500 Euro. Seit Anfang dieses Jahres hat sich der Markt aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Lage allerdings komplett gedreht. Interessenten warten aktuell eher ab. Die sinkende Nachfrage und das dadurch steigende Angebot werden sich zunehmend auf die Preisentwicklung auswirken.“

Der Stadtteil Linden-Limmer steht besonders bei jungen Berufstätigen und Studierenden hoch im Kurs. Einwohner schätzen hier die gute Infrastruktur, die abwechslungsreichen Ausgeh- und Einkaufsmöglichkeiten sowie die unmittelbare Nähe zur Leine und Ihme. Interessant sind auch Eigentumswohnungen in der Oststadt, List und Südstadt, wo Käufer mit Quadratmeterpreisen von bis zu 5.000 Euro rechnen müssen. In Davenstedt profitieren Einwohner von den Rückzugsmöglichkeiten des Stadtrands und können gleichzeitig die Vorteile der Großstadt nutzen. Während Ein- und Zweifamilienhäuser in diesen Lagen für 600.000 Euro bis 800.000 Euro angeboten werden, lassen sich Reihenhäuser oder Doppelhaushälften für 575.000 Euro bis 800.000 Euro erwerben.

Die Kleinstadt Gehrden gehört zur niedersächsischen Region Hannover und ist besonders bei Familien beliebt. „Zu den besten Adressen in Gehrden gehören die Wohnlagen entlang des Gehrdeners Bergs. Hier finden Interessenten zum Teil Villen auf großzügigen Grundstücken in direkter Waldrandlage“, weiß Susanne Krausz-Grimsehl, Geschäftsstellenleiterin der VON POLL IMMOBILIEN Shops in Hannover Region Süd – Gehrden und Hannover Region Süd – Laatzen. Und weiter: „Repräsentative Immobilien können Preise von bis zu 1,5 Millionen Euro erzielen. Im Schnitt zahlen Käufer für ein Einfamilienhaus in Gehrden zwischen 400.000 Euro und 700.000 Euro.“ Ebenso eignet sich die Stadt Laatzen hervorragend für Familien, ist aber auch bei Alleinstehenden und Best Agern gefragt. Einwohner schätzen hier nicht nur die gute Infrastruktur und Anbindung an die Landeshauptstadt, mit zwei Stadtbahnlinien sowie einem S-Bahnhof, sondern auch die vielen Naherholungsmöglichkeiten. Einfamilienhäuser in Laatzen erzielen im Schnitt zwischen 350.000 Euro und 550.000 Euro.

Der detaillierte Marktbericht 2022 zu Hannover und der Region Hannover ist in den VON POLL IMMOBILIEN Shops Hannover – Mitte, Hannover – Kirchrode, Hannover Region Süd – Gehrden, Hannover Region Süd – Laatzen, Hannover – Region Nord und Hannover – Region West erhältlich und steht auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/hannover-2022/index.html#page=1>

^[1]Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2021 sowie Empirica Regio.

^[2]Die Angaben zur Vermarktungsdauer von Immobilien sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen von GeoMap.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.