

# DAVE HANNOVER

AUSGABE N° 2 — 2014 / 2015

# TENDENZ STEIGEND

MARKTBERICHT 2014

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN  
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ  
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE  
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF

# TENDENZ STEIGEND

## MARKTBERICHT 2014

Seit Jahren ist das Interesse institutioneller und privater Kapitalanleger am Immobilienstandort Hannover gewachsen, so dass nicht nur Hannoveraner selbst um die Vorzüge ihrer Stadt wissen: die Landeshauptstadt



Dirk Streicher, Geschäftsführer der Delta Domizil GmbH, ist Gesellschafter des DAVE.

Hannover mit rund 530.000 Einwohnern verfügt über die hervorragende Infrastruktur eines internationalen Messestandortes, eine hohe Lebensqualität mit einem vielfältigen Kulturangebot und weitläufigen Naherholungsgebieten inmitten der Stadt sowie über eine zentrale Lage innerhalb Deutschlands. Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren zwar deutlich gestiegen aber im Städtevergleich nach wie vor attraktiv.

### EINZELHANDEL

Der Standort Hannover verfügt über eine überdurchschnittliche Kaufkraft und Zentralität und wird so über die Region Hannover hinaus für den nationalen und internationalen Einzelhandel von immer größerer Bedeutung. Hannovers beliebteste Einkaufsstraße, die Georgstraße, zählt bundesweit längst zu den Top Ten in Deutschland. Diverse internationale Unternehmen wie z.B. Dunkin' Donuts, Swatch und Scotch&Soda haben vor kurzem Ihre ersten Filialen in der hannover-

schen City eröffnet, während die Bauarbeiten für den Apple-Store in der Bahnhofstraße noch andauern. Der Umbau des prägnanten Kröpcke-Centers ist weitestgehend abgeschlossen und so hat Peek & Cloppenburg im Frühjahr 2014 seine auf rund 10.000 m<sup>2</sup> verdoppelte Verkaufsfläche eröffnet. Auch im Erdgeschoss haben diverse Einzelhändler darunter Kiehl's, Tchibo und The Body Shop ihre Flächen bezogen. Auch die H&M-Tochter COS hat hier Flächen angemietet. Im letzten Jahr hat der Kauf des Kröpcke-Centers durch die Fondsgesellschaft Union Investment für rund 210 Mio. Euro für Aufsehen gesorgt. Einen weiteren Eigentümerwechsel gab es bei den Einkaufspassagen Galerie Luise in der City sowie dem Podbi Park in der List. Die Accom Immobilien Holding aus München plant, beide Passagen zu modernisieren und den Mietermix zu optimieren. Abgänge gibt es hingegen im Buchhandel: Hugendubel hat seine rund 1.800 m<sup>2</sup> große Filiale in der Ernst August Galerie geschlossen und konzentriert sich auf die zweite Filiale, die sich unweit am Kröpcke befindet. Ebenso verlässt die Buchhandlung Lehmanns an der Georgstraße Ende 2014 ihre rund 3.500 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche, die teilweise von der Drogeriekette Rossmann übernommen wird. Die polnische Modekette Reserved übernimmt noch in diesem Jahr die ehemaligen Hugendubel-Räume in der Ernst August Galerie und wird in 2016 Flächen mit rund 2.600 m<sup>2</sup> im umgebauten Erdmann-Haus in der Großen Packhofstraße eröffnen. Die Spitzenmiete im Stadtkern liegt nahe 200 Euro/m<sup>2</sup>. Die Tendenz ist weiterhin leicht steigend.

### WOHNEN

In Hannover ist die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Stadtlagen mit guter Infrastruktur nach wie vor hoch. Auch wenn vorwiegend für die eigene Nutzung gekauft wird, nach dem Run auf Immobilien in den so genannten A-Städten ist das Preisniveau in Hannover für Kapitalanleger sehr attraktiv. Allerdings wird die aktuelle Neubautätigkeit nicht der steigenden Nachfrage gerecht. Dies gilt insbesondere für die seit Jahren beliebten Stadtteile List, Oststadt, Kirchrode, Zoo und Südstadt, aber auch zunehmend für Linden-Nord und die Nordstadt. Um ein größeres

Angebot zu schaffen hat die Stadt Hannover Anfang 2013 die Wohnbauflächeninitiative initiiert, deren Ziel es ist, bis zum Jahr 2015 Baurecht für 1.500 Wohnungen zu schaffen. Die Bestandsmieten liegen aktuell zwischen 6 und 11 €/m<sup>2</sup>, bei Neubauten in Top-Lagen inzwischen bis 14 €. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen im Stadtgebiet liegen bei 3.200 bis 4.400 €/m<sup>2</sup>. Der Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser liegt im Schnitt bei 17. Auch wenn die Preiskurven beginnen abzuflachen, sind weitere Preisanstiege zu verzeichnen.

### BÜROMARKT

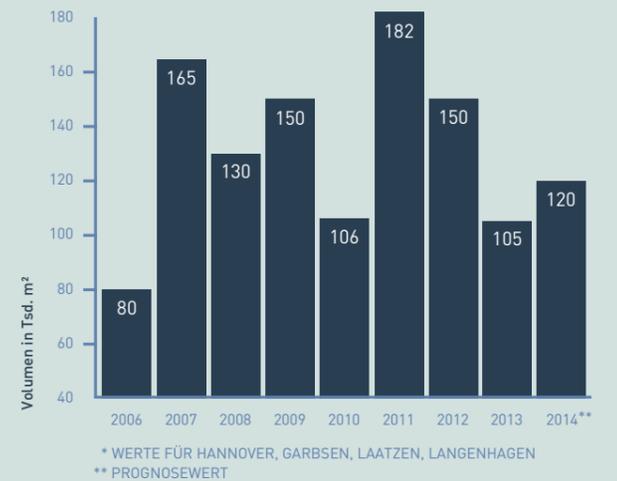
Der hannoversche Büroimmobilienmarkt zeigt sich seit Jahren stabil. Die Leerstandsquote ist mit unter 6 % vergleichsweise gering, während die Zahl der Bürobeschäftigten in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Besonders attraktiv bleiben natürlich die City- und Cityrandlage sowie die Ausfallstraßen Vahrenwalder Straße, Podbielskistraße, Hans-Böckler-Allee und Hildesheimer Straße. Zu den größten Neubau-Projekten gehören folgende: Die Neubauten der Deutsche Rentenversicherung mit ca. 18.500 m<sup>2</sup> sowie der Deutschen Hypo an der Osterstraße in der Innenstadt mit 13.200 m<sup>2</sup> Bürofläche stehen kurz vor der Fertigstellung. Ebenso will Deloitte den zehngeschossigen Neubau mit einer Fläche von 10.500 m<sup>2</sup> am Aegidientorplatz in 2014 beziehen. Im Stadtteil Mitte neben dem Amtsgericht wird das Niedersächsische Justizzentrum mit rund 12.000 m<sup>2</sup> Bürofläche errichtet, während nebenan am Raschplatz die Sparkasse Hannover Ihre Zentrale mit 27.500 m<sup>2</sup> komplett modernisiert. An der Vahrenwalder Straße, einer der wichtigsten Ausfallstraßen Hannovers, ist das City Gate Nord als Büro- und Geschäftshaus mit einer Fläche von bis zu 38.000 m<sup>2</sup> geplant. Die Spitzenmieten sind leicht auf 14,20 €/m<sup>2</sup> gestiegen, die Durchschnittsmieten in Innenstadt und Innenstadtrand liegen zwischen 8,50 und 11 €/m<sup>2</sup>.

### LOGISTIK

Die Logistikbranche ist die zweitgrößte Einzelbranche in der Region Hannover. Die Nachfrage im Logistiksegment ist in der gesamten Region unverändert hoch, während es an zur Verfügung stehenden Flächen mangelt. Die größte Entwicklung in jüngster Zeit ist der Neubau des modernsten Logistikzentrums Europas der Firma Arvato mit rund 50.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche am Messegelände. Es werden Spitzenmieten von knapp 4,50 € und Renditen von knapp 7 % erzielt. Ausschlaggebend für die Attraktivität des Standortes ist die hervorragende zentrale Lage in Deutschland. Hannover liegt an der Kreuzung der A2 und der A7, verfügt über einen internationalen Flughafen, einen ICE-Bahnhof und ist an den Mittellandkanal angebunden.

AUTOR: SVEN KLINGELHÖFER, DIPL.-WIRTSCHAFTSING.(FH)

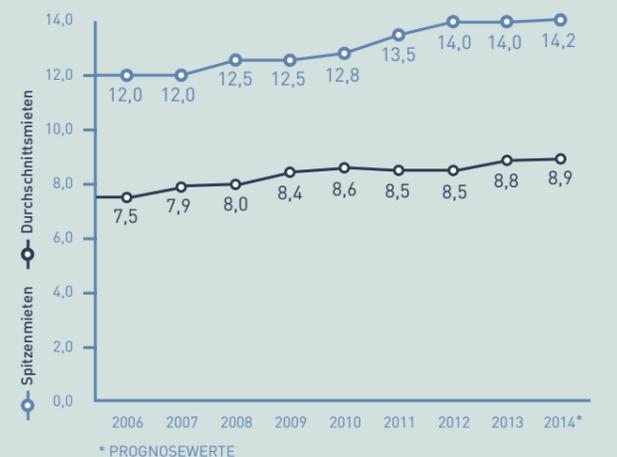
### FLÄCHENUMSATZ BÜRO\*



### LEERSTAND BÜRO (ABSOLUT UND IN %)\*



### BÜRO MIETEN



### FAST FACTS

Flächenumsatz	105.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	14,20 Euro/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	8,90 Euro/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	5,8%
Flächenbestand	4,5 Mio. m <sup>2</sup>

Quellen: bulwiengesa AG; Immobilienmarktberichte der Region Hannover 2006 bis 2014; Angaben von Marktteilnehmern; Delta Domizil GmbH



# DAVE

ERFOLG VERBINDET.  
BUNDESWEIT.

DAVE HANNOVER WIRD VERTRETEN DURCH:

## DELTA DOMIZIL

DELTA DOMIZIL GMBH • DIRK STREICHER  
HOHENZOLLERNSTRASSE 27 • 30161 HANNOVER • TEL.: 0511 / 2 80 06-44 • E-MAIL: STREICHER@DELTADOMIZIL.DE  
WWW.DELTADOMIZIL.DE