



STÄDTE - REPORT

HANNOVER

Büromarkt

Hannovers Immobilienmarkt ist trotz Krise im Aufschwung. Entgegen dem Abwärtstrend der TOP 5 Standorte in Deutschland. Diese Städte mussten bei der Vermietung von Flächen im letzten Jahr, bis zu 30 Prozent Umsatzeinbrüche hinnehmen. Kein Abbruch hingegen in der niedersächsischen Landeshauptstadt, hier konnte der Flächenumsatz vom Jahr 2008 mit 130.000 qm auf einen erneuten Rekordflächenumsatz in 2009 auf 150.000 qm gesteigert werden.

Der hannoversche Immobilienmarkt konnte im Jahr 2009 allein durch sogenannte „nicht Eigennutzer“ ein Vermietungsvolumen von circa 100.000 qm erzielen. Wie bereits in den Jahren zuvor sind es meist unternehmensnahe Dienstleister mit geringen Mietflächen, die gut 60 Prozent des Vermietungsvolumens ausmachen. Die wichtigsten Mieter für Hannover kommen aus den Branchen Kredit- und Versicherungswirtschaft, gefolgt von Behörden bzw. Versorgungsträger für Energieversorgung und Wasser.

Der Mietvertragsabschluß der deutschen Telekom über 9.000 qm und des Energiedienstleisters Windwärts mit 3.000 qm, auf dem ehemaligen Hanomag-Gelände im Stadtteil Linden, gehörten im letzten Jahr zu den größten Einzelanmietungen. Weitere Großabschlüsse wurden in 2009 umgesetzt z.B. durch das Katasteramt Hannover mit 6.300 qm in der Constantinstraße, die HDI mit 3.900 qm im Geha-Carée und die NordLB mit 2.800 qm in der Hans-Böckler-Allee.

Im Jahr 2009 blieb die durchschnittliche Büro-Spitzenmiete in der City mit 12,50 €/qm stabil. In besonders positiven Fällen konnte sogar eine Miete von 14 €/qm erzielt werden. Die Durchschnittsmieten in der City blieben mit 9,50 €/qm und am

City-Rand mit 8,50 €/qm ebenfalls konstant. An den Peripherie-Standorten wurde ein durchschnittlicher Mietzins von 7,20 €/qm verzeichnet und in den Bürozentren 7,00 €/qm. Die Leerstandsquote für letztes Jahr wurde auf 4,8 Prozent prognostiziert. Auch in diesem Fall deutlich weniger als an anderen Bürostandorten.

Im diesem Jahr sind folgende Büroimmobilien im Bau oder kurz vor Fertigstellung, das Bürohaus / Gutenberghof mit 7.800 qm, weitere Büroflächen auf dem ehemaligen Hanomag-Gelände sowie das Geschäftshaus am Raschplatz mit 1.500 qm. Größtes Projekt ist die 53.000 qm große, neue Zentrale der HDI Gerling Versicherung in Lahe, die bis 2011 fertig gestellt werden soll.

Die Mieten in der oberen Preiskategorie werden für das Jahr 2010 voraussichtlich steigen. Bei der Leerstandsquote ist davon auszugehen, dass sich keine signifikanten Änderungen ergeben und sie sich damit weiterhin im Durchschnitt der zurückliegenden Jahre bewegt.



Pelikanviertel – Die ehemalige Produktionsstätte der Pelikan-Werke liegt in dem begehrten Stadtteil List und bietet attraktive Büroflächen. Das Projekt wird seit circa 10 Jahren durch Fürst Immobilien begleitet.

Einzelhandel:

Die Stadt Hannover gehört laut diversen Untersuchungen und Kennzahlen zu den erfolgreichsten Einzelhandelsstandorten Deutschland. Im Einzelhandel wird hier ein jährlicher Umsatz von circa 3,8 Mrd. € erzielt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer betrug im Jahr 2009, 103,2 Prozent und die Zentralitätskennziffer lag mit 134,6 weit über dem Bundesdurchschnitt. Erneut ist Hannover auf der Position Nummer 8 im Mietpreisranking unter den Top 10 der 1a-Lagen zu finden. In den 1a-Lagen und den höherwertigen Lagen der Stadt entwickelt sich die Mietflächennachfrage weiterhin positiv. Die Spitzenmieten im letzten Jahr blieben trotz Flächzuwachs mit 180 €/qm konstant. Bedingt durch private Immobilieninvestitionen in diversen Bereichen der Stadt, zeichnet sich sogar ein Trend der Mietpreissteigerung ab.

Die Ernst-August-Markthalle in der Bahnhofstraße wird in diesem Jahr umgebaut, dort sollen 3.100 qm neue Verkaufsflächen für das Segment Textil entstehen. Das größte Projekt in der Innenstadt begann im Sommer letzten Jahres, der Umbau des Kröpcke Centers. Hier entstehen zukünftig 18.000 qm neue bzw. sanierte Einzelhandelsflächen, voraussichtliche Fertigstellung des Umbaus im Jahr 2012.



Kröpcke Center – Das alte, in den 70er Jahren errichtete Gebäude weicht zukünftig einem modernen Geschäftshaus.

Logistik:

Die allgemeine Nachfrage für Logistikimmobilien brach im Jahr 2009 nur gering ab. Vom anhaltenden Nachfragetrend profitiert insbesondere die Stadt Hannover. Im letzten Jahr konnten 270.000 qm Flächen umgesetzt werden, verglichen zu 2008 mit 217.000 qm eine Steigerung von 24 Prozent. Aus dem gesamten Flächenumsatz entfallen rund 150.000 qm auf Logistikvermietung und circa 120.000 qm auf Eigennutzung. Die Spitzenmieten für sehr gut ausgestattete Neubauten mit optimaler Standortanbindung liegen je nach Größe zwischen 4,50 €/qm und 5,00 €/qm. Die durchschnittlichen Mieten schwanken je nach Ausstattung zwischen 1,80 €/qm und 3,00 €/qm. Mittel- bis langfristig ist das Geschäftsfeld Logistik weiterhin ein Wachstumsmarkt.

In diesem Jahr entstehen weitere große Logistikflächen, wie zum Beispiel die Erweiterung des Airport Business Park in Langenhagen, wo unter anderem ECE für Hermes eine neue Logistikzentrale auf 80.000 qm Grundstück baut und auch Garbe Logistic eine weitere Logistikhalle mit 24.000 qm errichtet. Ebenfalls in Lehrte - Sievershausen ist zukünftig mit weiterem Wachstum zu rechnen, dort errichtet beispielsweise die Firma Penny ein neues Logistikzentrum mit über 32.000 qm Fläche.