

Ein Standort, der anzieht:
Immobilienmarkt Region Hannover



Region Hannover

Landeshauptstadt **Hannover**

Wirtschafts- und
Beschäftigungsförderung

Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover
Telefon +49 (0) 511 616 23 236
Fax +49 (0) 511 616 23 453

www.unternehmerbuero-hannover.de
wirtschaftsfoerderung@region-hannover.de

www.immobiliemarktbericht-hannover.de

Fachbereich Wirtschaft
Wirtschaftsförderung

Brüderstraße 6
30159 Hannover
Telefon +49 (0) 511 16 83 13 13
Fax +49 (0) 511 16 84 12 45

Ab März 2012:
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de
wirtschaftsfoerderung@hannover-stadt.de

September 2011
www.hmsb.de



Immobilienmarktbericht 2011
für die Region Hannover

Wirtschafts- und
Beschäftigungsförderung

Das Wichtigste auf einen Blick

185

€/qm Spitzenmiete
im Handel in der City

Platz 2

im Mietzufriedenheits-Ranking
für Deutschland der SEB-Bank

150.000

qm Büroflächenumsatz 2011



800.000

qm neue Wohnflächen seit 2000

12,80

€/qm Spitzenmiete Büro
in der City

+30.000

Einwohner bis 2030 in der Stadt
Hannover



TOP 10

Einzelhandelsstandort in
Deutschland



850 Mio.

€ Investitionsvolumen in den Logistikstandort seit 2003



Hannover – auf einen Blick

Einwohner Region Hannover (31.12.2010)	1,13 Mio.
darunter Stadt Hannover	522.700
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) Region Hannover (30.06.2010)	431.100
darunter Stadt Hannover	275.400

Büro-Immobilienmarkt

Gesamtbürobeschäftigte 2011	156.200
Gesamtbürobeschäftigtenquote 2011	41,2 %
Mietfläche Büroflächenbestand 2010 (gif) in qm ^{*)}	4.596.000
Büroflächenumsatz 2010 in qm ^{*)}	106.000
Büroflächenumsatz 2011 in qm (Prognose ^{*)})	150.000
Leerstand 2011 in qm ^{**)}	210.000
Leerstandsquote (gif) 2011 ^{**)}	4,85 %
Büro-Spitzenmiete City 2011 in €/qm	12,80
Büro-Durchschnittsmiete City 2011 in €/qm	9,60
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen 2011	6,1 %-6,3 %

^{*)} für den Gesamtbüromarkt Hannover = Stadt Hannover sowie Laatzen und Langenhagen

^{**)} Angaben zum Leerstand betreffen nur das Stadtgebiet Hannover.

Logistik-Immobilienmarkt

Verfügbare Logistikflächen in ha	ca. 150
Logistikflächenumsatz 2010 in qm	313.000
darunter Logistikvermietungen 2010 in qm	257.000
Logistikflächenumsatz 2011 in qm (Prognose)	200.000
Spitzenmiete (Neubaubjekte mit hervorragender Ausstattung und optimaler Standortanbindung) 2011 in €/qm	4,60
Durchschnittsmiete 2011 in €/qm	3,00-3,20
Nettoanfangsrendite Spitzenobjekte in Spitzenlagen 2011	6,8 %-7,2 %

Einzelhandels-Immobilienmarkt

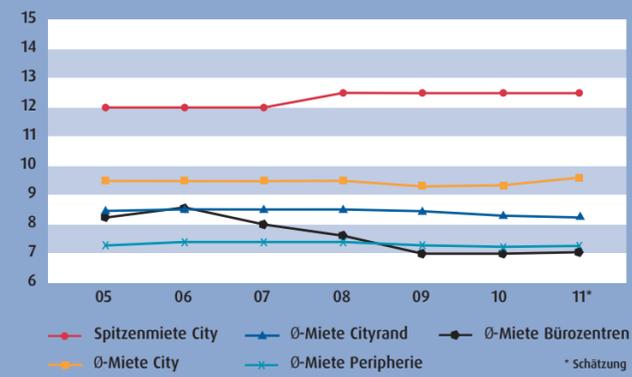
Verkaufsfläche Einzelhandel Region Hannover in qm	1,8 Mio.
davon Stadt Hannover in qm	843.000
davon Innenstadt Hannover in qm	290.000
Handel, Spitzenmiete City 1a-Lage ^{*)} 2011 in €/qm	185,00
Handel, Durchschnittsmiete City 1a-Lage ^{*)} 2011 in €/qm	135,00
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen 2011	5,0 %-5,4 %

^{*)} Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße

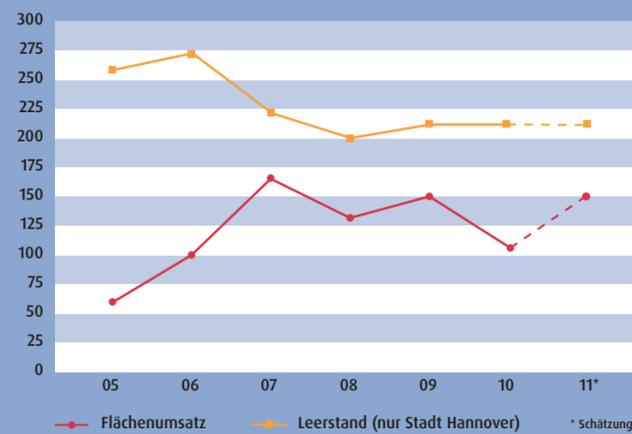
Wohn-Immobilienmarkt (Stadt Hannover)

Wohnungsbestand 2010 in Wohneinheiten	290.100
Fertig gestellte Wohnfläche 2010 in qm	38.200
Wohnungsmieten Neubau 2011, Spitzenmiete in €/qm	11,50
Wohnungsmieten Neubau 2011, Durchschnitt in €/qm	8,50
Kaufpreise Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe 2011 in €/qm	3.300
Kaufpreise Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt 2011 in €/qm	2.380
Umsatz Transaktionsvolumen Wohnungsmarkt 2010 in Mio. €	1.040
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser, Durchschnitt 2011	12,7
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe 2011	14,8
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe 2011	19,0

Mieten im Büromarkt Hannover 2005 bis 2011 (in €/qm)



Büroflächenumsatz^{*)} und -leerstand im Büromarkt Hannover 2005 bis 2011 (in tsd. qm)



^{*)} Vermietungen und Eigennutzungen

Inhalt

- * **Vorwort** Seite 4
 Hannover im Blick: Ein Standort, der anzieht!
- * **Standort Region Hannover** Seite 6
 Impulse durch Wissenschaft und Stadtentwicklung
- * **Büro-Immobilienmarkt – Region Hannover** Seite 16
 Glänzende Ergebnisse im Büro-Immobilienmarkt
- * **Einzelhandels-Immobilienmarkt – Region Hannover** Seite 28
 Hannover seit Jahren unter den Top 10 etabliert
- * **Logistik-Immobilienmarkt – Region Hannover** Seite 38
 Europäisches Gateway – stark gefragt
- * **Wohn-Immobilienmarkt – Region Hannover** Seite 48
 Beste Marktaussichten für zentrale Wohnlagen

1*

2*

3*

4*

5*

Hannover im Blick: Ein Standort, der anzieht!

Ein aktuelles und zutreffendes Bild Hannovers zu zeichnen, was den gewerblichen Immobilienmarkt und seine Perspektiven angeht, ist Aufgabe des vorliegenden Berichts. Die Region Hannover stellt sich dieser Herausforderung zum neunten Mal, wie bisher in Zusammenarbeit privater und öffentlicher Partner. Und wie in den Vorjahren wurde der Bericht gemeinsam mit der BulwienGesa AG erarbeitet.

2011 haben sich durch die Konjunkturerholung die Zukunftsaussichten für die Wirtschaft bis zur regionalen Ebene momentan spürbar verbessert. Investoren interessieren sich zunehmend für Core-Investitionen abseits der etablierten deutschen Top-Standorte – stabile und robuste Regionalmärkte wie in Hannover profitieren davon. Die Nachfrage nach geeigneten Objekten hat sich in allen Teilmärkten Hannovers belebt:

- **Büro-Immobilienmarkt:** Der Büro-Immobilienmarkt zieht deutlich an, die Marktteilnehmer erwarten einen Gesamtumsatz von 150.000 qm für 2011. Der reine Mietflächenumsatz liegt bei 130.000 qm und damit auf Rekordniveau. Die Mieten steigen in fast allen Lagen oder bleiben stabil – die Spitzenmiete in der City liegt bei 12,80 €.
- **Einzelhandels-Immobilienmarkt:** Hannover zählt zu den Top 10 der begehr-

testen deutschen Handelsmetropolen. Die Spitzenmiete steigt leicht an auf 185 €. Viele Transaktionen von Einzelhandelsimmobilien mit hohen Renditen und eine kaum zu bedienende Nachfrage nach Flächen in 1a-Lage zeugen von einer ungebrochenen, auch internationalen Attraktivität des Standortes.

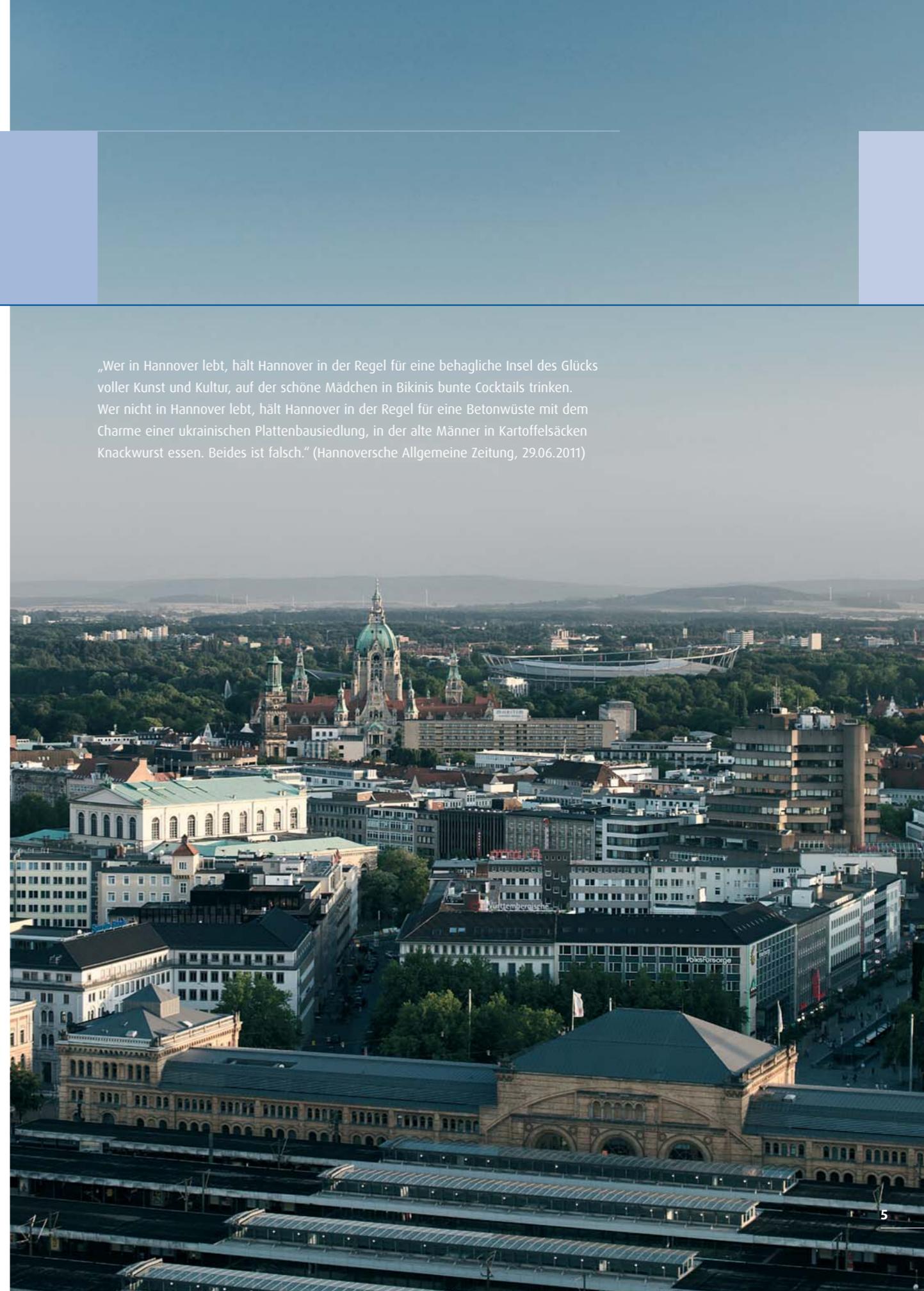
- **Logistik-Immobilienmarkt:** Die Region Hannover verfügt über ein sehr differenziertes Angebot an Gewerbeflächen und -immobilien für Logistikansiedlungen mit hohen Qualitätsansprüchen. Der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2011 entwickelte sich zwar etwas verhalten. Marktteilnehmer beobachten aber eine starke und dynamische Nachfrage nach sofort bebaubaren Flächen mit optimalen Lagequalitäten bzw. nach direkt drittverwendungsfähigen Bestandsimmobilien, so dass für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz von mindestens 200.000 qm erwartet wird.
- **Wohn-Immobilienmarkt:** Die demographischen Perspektiven Hannovers sehen günstig aus: Hannover wächst bis 2030 und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum. Überregional wird die Stadt als lohnender Standort für Wohninvestments und Projektentwicklungen gesehen. Hochwertige Wohnprojekte sind bereits in der Entwicklungsphase stark nachgefragt, erstklassige Bauflächen in der Erschließung. Der Zinshaus-

markt in Hannover wird von renommierten Maklerhäusern sehr gut beurteilt.

- **Hannover City 2020+:** Der Diskussionsprozess zur Stadtentwicklung führte Ende 2010 zum Beschluss des Innenstadtkonzepts als Leitbild für die nächsten 10–15 Jahre. Die erste Umsetzung ist am Klagesmarkt geplant. Hier wird der Akzent auf eine Qualitätsverbesserung des öffentlichen Raums und die Förderung innerstädtischen Wohnens gelegt.
- **Wissenschaft, Forschung und Kultur:** Die Region Hannover ist ein Spitzenstandort in der Human- und Tiermedizin sowie den Ingenieurwissenschaften. Forschungsneubauten für diese Disziplinen zeigen die hohe Attraktivität und wirtschaftliche Bedeutung von Wissenschaft und Forschung am Standort Hannover. Cluster entwickeln sich, die weitere Unternehmen und Arbeitsplätze anziehen werden.

Der Bau eines für die regionale Identität wichtigen „Leuchtturms“ hat gerade begonnen: Bis 2012 wird an historischem Originalplatz das kriegszerstörte Schloss Herrenhausen durch die Volkswagenstiftung rekonstruiert. In einem der bedeutendsten Barockgärten Europas entsteht ein modernes Tagungszentrum und Museum hinter historischer Fassade.

„Wer in Hannover lebt, hält Hannover in der Regel für eine behagliche Insel des Glücks voller Kunst und Kultur, auf der schöne Mädchen in Bikinis bunte Cocktails trinken. Wer nicht in Hannover lebt, hält Hannover in der Regel für eine Betonwüste mit dem Charme einer ukrainischen Plattenbausiedlung, in der alte Männer in Kartoffelsäcken Knackwurst essen. Beides ist falsch.“ (Hannoversche Allgemeine Zeitung, 29.06.2011)



1*

Standort Region Hannover



Baubeginn in Herrenhausen – die Volkswagenstiftung investiert 20 Mio. € in die Rekonstruktion des im Krieg zerstörten Schlosses.

Impulse durch Wissenschaft und Stadtentwicklung

Die Region Hannover ist der führende Standort für Wirtschaft und Wissenschaft in Niedersachsen. Sehr gute Standortbedingungen, wettbewerbsfähige und innovative Unternehmen sowie qualifizierte Fachkräfte bilden eine starke wirtschaftliche Basis, ermöglichen eine positive Stadt- und Regionalentwicklung, neue Arbeitsplätze und eine entsprechende Nachfrage nach Immobilien. Der stabile und vielseitige Immobilienmarkt bietet hervorragende Arbeitsbedingungen und Raum für Leben und Kultur.

Investitionen in Wissenschaft und Forschung schärfen das Profil Hannovers im Wettbewerb der Metropolregionen in besonderem Maße. Hannover gilt überregional durch die Medizinische Hochschule (MHH), die Tierärztliche Hochschule (TiHo) und die Leibniz Universität als renommierter Wissenschafts- und Forschungsstandort. Ausgezeichnete und viel beachte-

gesehene Hochschule für Musik und Theater. Im privaten Hochschulbereich setzen die Leibniz-Akademie, die Fachhochschule für die Wirtschaft und die GISMA Business School mit ihrer wissenschaftlichen Ausbildung und Leistung zusätzlich Akzente.

Rund um diese wissenschaftlichen Leuchttürme ist ein Netz von staatlichen und privaten Forschungseinrichtungen gewachsen, das beständig neue bedeutende Akteure anzieht und den Standort weiter aufwertet. Die regionale Wirtschaft profitiert langfristig von Investitionen im

Forschungsbereich und in den Bau neuer medizinischer Zentren. Der Wissenschaftsstandort Hannover ist wirtschaftlich sehr gut aufgestellt. Das Klinikum Region Hannover und die Medizinische Hochschule gehören zu den 20 stärksten niedersächsischen Wirtschaftsunternehmen (gemessen an der Wertschöpfung*).

»Rund um die wissenschaftlichen Leuchttürme ist ein Netz von staatlichen und privaten Forschungseinrichtungen gewachsen.«

te Lehre und Ausbildung bieten zudem die Fachhochschule und die etablierte und an-

+260 Mio.
€ Investitionsvolumen in den
Forschungsstandort Hannover
bis 2015

* Quelle: NordLB 2010 – Die 100 größten Unternehmen in Niedersachsen

1*



Im Juni 2012 eröffnete das Pädiatrische Forschungszentrum der MHH, Investitionsvolumen 18 Mio. €. 250 Wissenschaftler forschen auf 4.600 qm interdisziplinär unter einem Dach.

Erfolgsfaktor Hochschule und Campus

Die Standorte der hannoverschen Hochschulen entwickeln sich weiter: Im direkten Umfeld entstehen durch Forschungs- und Unternehmensansiedlungen erweiterte Campus-Strukturen, die sich nicht nur infrastrukturell, sondern auch thematisch ergänzen:

- Die **TiHo** erweitert in Kirchrode und verlagert weitere Institute bzw. Forschungsneubauten vom Traditionsstandort zwischen Hans-Böckler-Allee und Bischofsholer Damm im Stadtteil Bult an den neuen Campus am Bünteweg.
- Der **Medical Park** in direkter Nachbarschaft zur MHH ist bereits heute Sitz namhafter internationaler Forschungseinrichtungen wie des International Neuroscience Institute (INI) und bietet westlich des Stadtfelddamms noch Erweiterungsflächen.
- Die **Leibniz Universität** investiert derzeit in den Campus am Schneiderberg in Hannovers Nordstadt und mittelfristig in den Universitätsstandort in Garbsen, wo u. a. das Produktionstechnische Zentrum (PZH) ansässig ist.
- Zudem erschließt die Stadt Hannover den **Wissenschafts- und Technologie-**

park Hannover (WTH) im Stadtteil Marienwerder. Auf dem Gelände befinden sich heute schon das LZH (Laser Zentrum Hannover) und IPH (Institut für Integrierte Produktion Hannover).

Medien- und Kommunikationswissenschaft rund um den Planet MID im Expo-Park

Der Fachhochschule Hannover ist die Wiederbelebung eines ehemaligen EXPO-2000-Ausstellungsgebäudes gelungen: Im Expo-Park im Süden der Landeshauptstadt flos-

sen 9,3 Mio. € in Kauf und Umbau des spektakulären Pavillons, den Ministerpräsident David McAllister im Juni 2011 eröffnete. Der ehemalige Planet m des Bertelsmann-Konzerns heißt nun **Planet MID**. Die ungewöhnliche Architektur erinnert an die Weltausstellung EXPO 2000 und gibt der Medien- und Designhochschule ein unverwechselbares Wahrzeichen. Hier werden künftig kreative Köpfe in der Fakultät Medien, Information und Design ausgebildet. Die Fachhochschule stärkt damit die Entwicklungsachse Medien und Design rund um die Expo-Plaza nachhaltig.



Spektakuläre Architektur für kreative Köpfe – die Fachhochschule nutzt zukünftig den EXPO-2000-Pavillon für die Fakultät Medien, Information und Design.



In Partnerschaft mit der Medizinischen Hochschule Hannover (MHH) und dem Helmholtz-Zentrum für Infektionsforschung (HZI) entsteht bis 2013 auf dem Gelände des Fraunhofer ITEM der Neubau des Clinical Research Center Hannover (CRC) für frühe klinische Studien. Hier sollen präklinische Forschungsergebnisse kurzfristig in Therapie und Diagnosen umgesetzt werden.

Forschungsneubauten

Nr.*	Objekt	Standort	Institution bzw. Unternehmen	Nutzfläche	Investitionssumme	Status
1	Clinical Research Center Hannover	Medical Park Groß-Buchholz	Fraunhofer-Institut für Toxikologie und Experimentelle Medizin, MHH, Helmholtz-Zentrum für Infektionsforschung	6.000 qm	40 Mio. €	Im Bau, Fertigstellung 2013
2	Forschungslabor Infektionsmedizin	Bünteweg	Tierärztliche Hochschule	1.800 qm	16 Mio. €	Planung konkret, Fertigstellung 2014
3	Forschungszentrum für Tierimpfstoffe	Bünteweg	Boehringer-Ingelheim	19.000 qm	40 Mio. €	Im Bau, Fertigstellung Ende 2011
4	Hannover Institut für Technologie (HiTec)	Campus Schneiderberg	Leibniz Universität	3.000 qm, davon 1.500 qm Sanierung	30 Mio. €	Planung konkret, Fertigstellung 2015
5	Niedersächsisches Zentrum für Biomedizin	Medical Park Groß-Buchholz	Leibniz Universität Tierärztliche Hochschule Laser Zentrum Hannover	7.000 qm	34 Mio. €	Planung konkret, Fertigstellung 2013
6	Pädiatrisches Forschungszentrum	Campus MHH	MHH	4.600 qm	18 Mio. €	Fertigstellung Mai 2011
8	Tierkliniken	Bünteweg	Tierärztliche Hochschule	20.000 qm	45 Mio. €	Fertigstellung April 2011
9	Verlagerung Maschinenbauinstitute/Erweiterung Produktionstechnisches Zentrum	LU-Campus Garbsen	Leibniz Universität	n. b.	n. b.	In Planung, Bauphase 2013 bis 2017
10	Zentrum für Biomolekulare Wirkstoffe	Campus Schneiderberg	Leibniz Universität	2.200 qm	20 Mio. €	Planung konkret, Fertigstellung 2013
11	Zentrum für Zoonoseforschung	Bünteweg	Tierärztliche Hochschule	3.800 qm	20 Mio. €	Planung konkret, Fertigstellung 2014

* Die Nummern beziehen sich auf die Karte S. 14.

1*

Erfolgsfaktor Innovation: der Wissenschafts- und Technologiepark

Im **Wissenschafts- und Technologiepark Hannover** entstehen bis Anfang 2012 Neubauf Flächen für wissensintensive ingenieurwissenschaftlich orientierte Unternehmen. Auf dem industriell vorgeprägten Gelände im Nordwesten der Landeshauptstadt werden in diesem Jahr rund 6,6 Mio. € in die Sanierung, Gewässerrenaturierung

und Gestaltung einer Brachfläche investiert – bis zum Frühjahr 2012 wird auf dem insgesamt 20 ha großen Gelände ein Landschaftspark entstehen, in dem sich Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahe Unternehmen ansiedeln können. Der Campus-Charakter der Anlage wird dem Wissenschaftspark eine besondere Identität verleihen und ein attraktives Arbeitsumfeld bieten. Insgesamt stehen 100.000 qm Baugrund zur Verfügung.

Erfolgsfaktor Wirtschaftsförderung: Zukunftsbranchen im Fokus

Die Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft von Stadt und Region, hannoverimpuls GmbH, wird bis 2013 ca. 9.000 qm neue Büro-, Labor- und Werkstattflächen für junge Unternehmen und Gründungen zur Verfügung stellen. Die öffentliche Hand ordnet damit räumlich die Fokusbranchen am Standort:

- Junge Unternehmen der Kreativwirtschaft werden auf dem **Hanomag-Gelände** konzentriert.
- Ausbildungsstätten für Design und Medien orientieren sich in einer Gebäudeachse im **Expo-Park** in unmittelbarer Nähe zum Planet MID, zu CampMedia und MultiMedia BBS.
- Technologieorientierte Gründungen finden künftig im Technologiezentrum Marienwerder im **Wissenschafts- und Technologiepark Hannover** passende Raumangebote.

Ziel ist, die Fokusbranchen in Hannover zu stärken – zusätzliches Kapital und Know-how werden so an den Standort Region Hannover gebunden.

Die Innenstadt von morgen – das Konzept Hannover City 2020+

Unverwechselbarkeit und städtebauliche Qualität bestimmen die Wahrnehmung einer Stadt. Hannover hat hier mit dem Dialog- und Planungsprozess zur Zukunft der Innenstadt (Hannover City 2020+) Maßstäbe gesetzt und Ende 2010 die konzeptionelle Phase dieses Stadtentwicklungsprozesses abgeschlossen.



Am Campus Bünteweg bietet die Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover ihren tierischen Patienten medizinische Versorgung auf höchstem Niveau und Wissenschaftlern ein attraktives Umfeld für Forschungszentren.

Das Konzept zeigt konkrete Vorschläge auf, um zentrale Bereiche der Innenstadt räumlich und funktional weiterzuentwickeln, einzelne Quartiere zu stärken und das Bild der Innenstadt zu schärfen. Es bietet eine Fülle an Gestaltungsideen zu den Leitthemen lebendige, schöne und aktive Stadt. Bestehende Qualitäten sollen

»Generell gilt die Vorgabe, gemischte Nutzungen zu fördern und zudem modernen Wohnraum inmitten der City zu schaffen.«

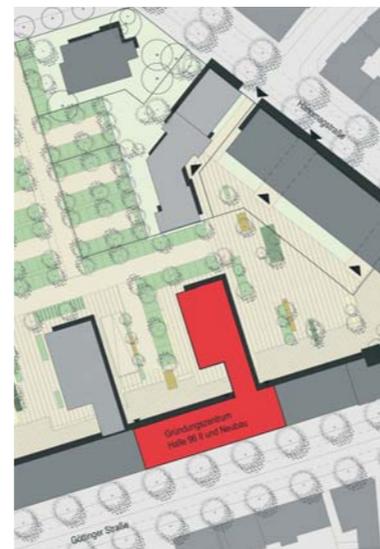
gestützt und ausgebaut werden. Neuer attraktiver Wohnraum soll in der Innenstadt geschaffen werden. Besondere Aufmerksamkeit wird auf öffentliche Plätze und Straßen gelenkt, die Leine als natürlicher Wasserlauf soll eine stärkere Bedeutung im städtischen Raum erhalten.

Im Ideenwettbewerb fanden Umsetzungsvorschläge für **Leibnizufer/Hohes Ufer und Friedrichswall, am Marstall, Klagesmarkt und Köbelinger Markt** große Anerkennung – Vorstellungen für diese sogenannten Vertiefungsräume wurden durch Beiträge von verschiedenen internationalen Architektur- und Planungsteams weiterentwickelt. Diese Vorschläge sind in

das endgültige Konzept eingeflossen. Generell gilt die Vorgabe, gemischte Nutzungen zu fördern und zudem modernen Wohnraum inmitten der City zu schaffen. Das Innenstadtkonzept sieht keine bindende Abfolge von Maßnahmen vor. Dennoch zeichnet sich ab, dass zunächst der Klagesmarkt im Norden der City in den

Fokus gerückt wird. Mit der Umsetzung des Gewinnerentwurfs der Büros Astoc und jbbug entstünden am Klages-

markt ein erheblich aufgewerteter öffentlicher Raum sowie direkt auf der heutigen Parkplatzfläche eine in zwei Blöcke gegliederte Wohnbebauung mit halb öffentlichen, gemischt genutzten Zonen im Erdgeschoss. An der Otto-Brenner-Straße gegenüber dem DGB-Gewerkschaftshaus sieht der Entwurf eine städtebauliche Überhöhung in Form eines Hochhauses vor. In dem Gebäude ist sowohl Wohn- als auch Büronutzung denkbar.



Raum für Kreative: in der Halle 96 auf dem Hanomag-Gelände entsteht ein neues Gründungszentrum für Hannovers Kreativwirtschaft.

Erfolgsfaktor Tourismus, Messe und Kongresse

Mit Investitionen in wichtige Immobilienprojekte für Tourismus, Kultur und Kongresswesen wird die Bedeutung Hannovers als Ziel für Übernachtungsgäste ausgebaut und die Lebensqualität vor Ort erhöht. Fast 2 Mio. Übernachtungen zählte die Stadt Hannover 2010, dazu kommen etwa 1,5 Mio. Übernachtungen im

»Besonders attraktiv ist das vielfältige Kulturleben mit vielen Kleinkunstfestivals, Volksfesten, Theaterhighlights und Konzerten.«

Umland. Die Zahlen ziehen seit 2001 deutlich an. Besonders attraktiv ist das vielfältige Kulturleben mit vielen Kleinkunstfestivals, Volksfesten, Theaterhighlights und Konzerten. Besuchermagneten der Stadt sind vor allem der Erlebnis-Zoo (1,6 Mio. Besucher 2010) und die Herrenhäuser Gärten (über 400.000 Besucher 2010). Im Umland sind das nahe Steinhuder Meer oder der landschaftlich reizvolle Höhenzug des Deisters wichtige Ziele.

Neuer Anziehungspunkt im Kongresstourismus wird das **Schloss Herrenhausen** werden. Die Volkswagenstiftung investiert 20 Mio. € in die Rekonstruktion des im Krieg zerstörten Schlosses und einen integrierten unterirdisch liegenden Tagungsneubau. Wissenschaftliche Tagungen und Kongresse sollen hier ab 2012 abgehalten werden. Die Schlossflügel werden als Museum genutzt. Mit der Grundsteinlegung im Juni 2011 begann der Bau eines seit

Jahren mit Spannung erwarteten Projekts, das exakt an der Stelle des 1943 kriegszerstörten Vorgängerbaus entsteht. Durch seine exponierte Lage im Großen Garten, einem der bedeutendsten Barockgärten Europas, hat der Bau eine enorme Bedeutung für die städtische Identität.

Investiert wird ab 2012 in das **Sprengel Museum** – eines der bedeutendsten Museen der Kunst des 20. und 21. Jahrhunderts. 28,5 Mio. € werden für die Erweiterung der Ausstellungsfläche ausgegeben. Ab 2014 soll insbesondere für die Werke von Kurt Schwitters und Niki de



Kulturelles Highlight und Besuchermagnet – das „Kleine Fest im Großen Garten“ in Hannover-Herrenhausen.

Saint Phalle mehr Raum geschaffen werden. Auch das Hannover Congress Centrum (HCC) mit dem markanten Kuppelsaal am Stadtpark und die Deutsche Messe investieren in den nächsten Jahren mehrere Millionen Euro in die Sanierung ihrer Gebäude bzw. Neubauten (**Bürohaus 2** und **Eingang Süd** am Messegelände).

Erfolgsfaktor Konversion: Leitthema für die Zukunft

Die Umnutzung von Brachen, in den vergangenen Jahren wichtiges Thema für den hannoverschen Immobilienmarkt, zeigt Möglichkeiten und vorbildhafte Beispiele auf, im städtischen Kontext immer wieder Raum für neue und tragfähige Immobilienkonzepte zu entdecken und zu entwickeln. Beste Beispiele sind entlang der Podbielskistraße zu finden: Durch Büro- und Wohnnutzungen ist die Wiederbelebung der Firmengelände namhafter hannoverscher Traditionsunternehmen – Bahlsen, Pelikan, Geha und Grammophon – gelungen. Sie sind heute fest etablierte und bedeutende Büro- und Wohnlagen in der Stadt.

Weitere brachliegende Flächen rücken in den Fokus: Auf den vormals industriell genutzten Firmengeländen von Varta in Marienwerder und Continental in Limmer entstehen in den nächsten Jahren hochattraktive Flächen für Unternehmen (Wissenschafts- und Technologiepark Hannover) und Wohnen (Wasserstadt Limmer).



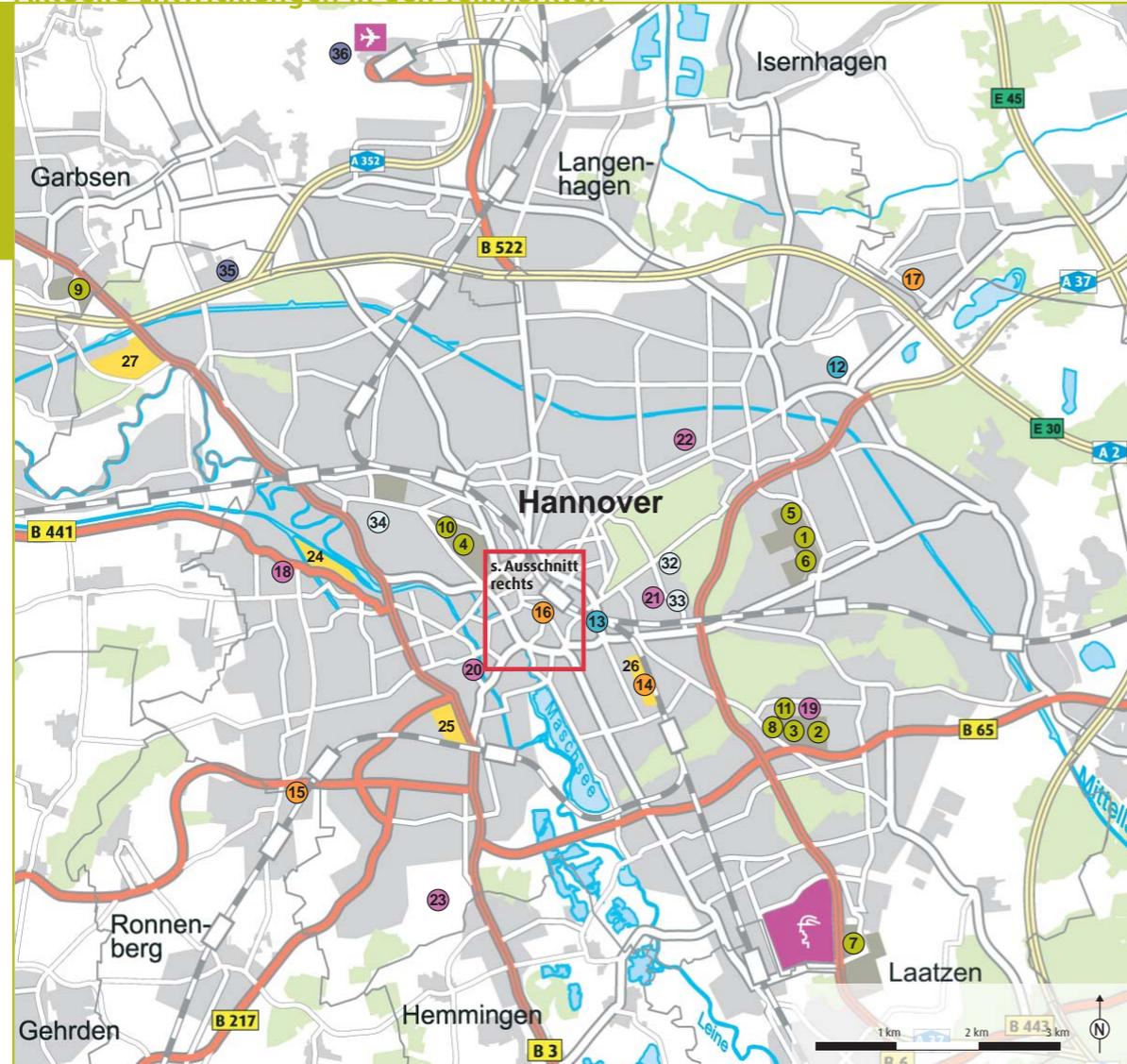
Neues Entree – der geplante Eingang Süd zur Messe.

Die Revitalisierung des Hanomag-Geländes in Linden hat in den letzten zwei Jahren deutlich an Fahrt aufgenommen – Raum für Wohnen, Einzelhandel und Büros ist hier entstanden bzw. im Werden. Vormalige Bahnflächen bieten in der Südstadt die Chance, die Nahversorgung zu stärken und Raum für kleinteiliges Gewerbe auf dem ehemaligen Areal des Südbahnhofs mitten in der Stadt zur Verfügung zu stellen. Durch den Umzug der Hautklinik der MHH werden in Linden direkt am Ufer der

ihme attraktive Flächen für innerstädtisches Wohnen am Wasser frei, und die letzte Baulücke im Pelikanviertel schließt Gundlach mit hochwertigem und individuellem Geschosswohnungsbau.

Auch im Umland der Landeshauptstadt gibt es attraktive Revitalisierungen von Brachen – so hat Strabag bspw. das ehemalige Coca-Cola Gelände in Ronnenberg-Empelde mit Einzelhandel und Büros belebt.

Aktuelle Entwicklungen in den Teilmärkten



Forschung und Wissenschaft

- 1 Clinical Research Center Hannover
- 2 Forschungslabor Infektionsmedizin
- 3 Forschungszentrum für Tierimpfstoffe
- 4 Hannover Institut für Technologie
- 5 Niedersächsisches Zentrum für Biomedizin
- 6 Pädiatrisches Forschungszentrum
- 7 Planet MID
- 8 Tierkliniken
- 9 Verlagerung Maschinenbauinstitute und Erweiterung PZH
- 10 Zentrum für Biomolekulare Wirkstoffe
- 11 Zentrum für Zoonoseforschung

Büro

- 12 HDI-Gerling Versicherungsgruppe
- 13 Gutenberghof

Einzelhandel

- 14 Fachmarktzentrum Südbahnhof

Wohnen

- 15 Fachmarktzentrum Ronnenberg-Empelde
- 16 Kröpcke-Center
- 17 Möbelmärkte Altwarmbüchen
- 18 An der Gartenbauschule
- 19 Büntekamp Kirchrode
- 20 ehem. Hautklinik Linden
- 21 Mosaik Eilenriede
- 22 Pelikanviertel
- 23 zero:e park

Konversionsflächen

- 24 ehem. Continental Werk Limmer (Wasserstadt)
- 25 ehem. Hanomag
- 26 ehem. Güterbahnhof Hannover-Süd (Südbahnhof)
- 27 ehem. Varta Stöcken (Wissenschafts- und Technologiepark Hannover)

Stadtentwicklung City 2020+ (s. Ausschnitt rechts)

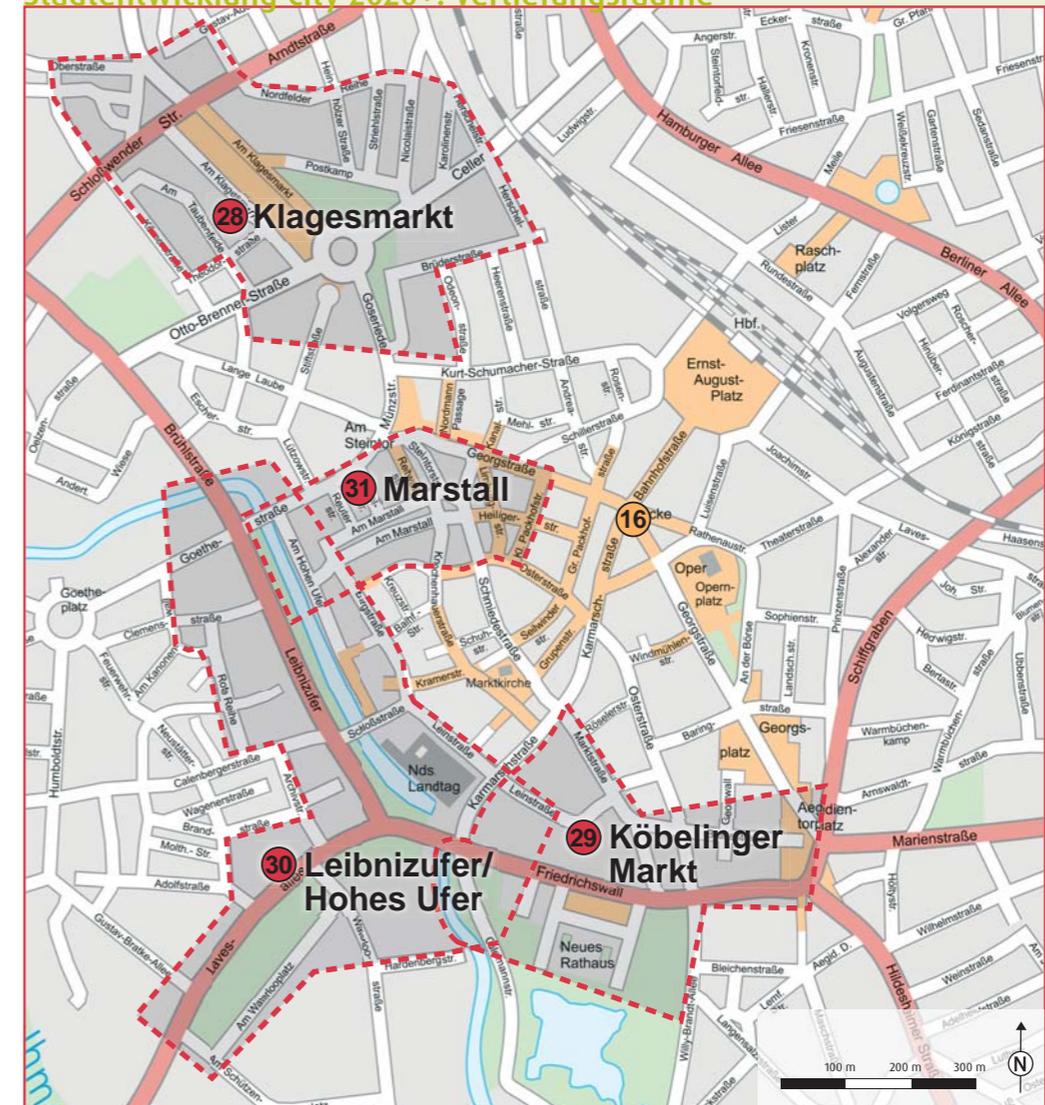
- 28 Klagesmarkt
- 29 Köbelinger Markt
- 30 Leibnizufer/Hohes Ufer
- 31 Marstall
- 32 Erlebniszoo Hannover
- 33 Hannover Congress Centrum
- 34 Schloss Herrenhausen

Logistik

- 35 VWN-Amarok-Logistikzentrum
- 36 Air Cargo Terminal

- Flughafen
- Messegelände

Stadtentwicklung City 2020+: Vertiefungsräume



- Citying und Ausfallstraßen
- Fußgängerzone
- Vertiefungsräume

Weitere Informationen:
www.hannovercity-2020.de

2*

Büro-Immobilienmarkt - Region Hannover

Glänzende Ergebnisse im Büro-Immobilienmarkt

Der konjunkturelle Aufschwung hat eine Kehrtwende auf den Büro-Immobilienmärkten in Deutschland eingeleitet. Die Flächenumsätze kehren wieder auf überdurchschnittliche Niveaus zurück, der Leerstand stabilisiert sich und die Spitzenmieten steigen wieder. In Hannover wird 2011 ein Rekordumsatz erwartet.

Die Vermietungsumsätze im ersten Halbjahr waren mit über 85.000 qm hervorragend, so dass für das Gesamtjahr 2011 ein Flächenumsatz von 150.000 qm zu erwarten ist. Damit wird der Vorjahreswert von 106.000 qm deutlich übertroffen. Der reine Vermietungsumsatz wird nach Prognosen auf rund 130.000 qm geschätzt – ein

»Der reine Vermietungsumsatz wird nach Prognosen auf rund 130.000 qm geschätzt – ein hannoverscher Rekordwert.«

hannoverscher Rekordwert. Der Anteil der Eigennutzer ist zurückgegangen – die Vorjahre waren sehr viel stärker von großen Entwicklungen für den Eigenbedarf geprägt (z. B. Talanx und HDI-Gerling in Lahe – 51.000 qm im Berichtsjahr 2009).

Steigende Spitzenmieten, stabiler Cityrand

Die Spitzenmiete in der City ist angestiegen. War Mitte des vergangenen Jahres noch ein stabil bleibender Wert von 12,50 €/qm für das Gesamtjahr erwartet worden, konnte dieser nach Auswertung der Jahresergebnisse auf 12,80 €/qm korrigiert werden. Diese Spitzenmiete wird auch für 2011 prognostiziert. Die Spitzenmieten in den Bürozentren und am Cityrand liegen 2011 weiterhin stabil bis leicht steigend in einem Korridor von 10 bis 10,20 €. Zu differenzieren ist zwischen Bestand und Neubau – für Neubauobjekte sind in allen Lagen ge-

genüber dem ausgewiesenen Spitzenwert auch höhere Mieten und Vervielfacher erzielbar. Die Durchschnittsmiete entwickelt sich in allen Lagen stabil bis leicht steigend (maximal +2%). In der City liegt sie bei 9,60 €/qm. Am Cityrand beträgt sie 8,40 €/qm, an den Peripherie-Standorten und in den Bürozentren etwa 7,10 €/qm.

12,80
€/qm Spitzenmiete Büro
in der City

Ende des Jahres ziehen 1.800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Talanx und HDI-Gerling in den Neubau in Lahe.

2*



1912 wurde nach Plänen von Peter Behrens an der Vahrenwalder Straße 7 ein repräsentatives Verwaltungsgebäude für die Continental AG gebaut. 100 Jahre später, ab März 2012, werden die Wirtschaftsförderungseinrichtungen von Landeshauptstadt Hannover und Region Hannover hier unter ein gemeinsames Dach in dem komplett sanierten Gebäude ziehen.

Größere Büroflächen stärker nachgefragt

In Hannover werden wieder verstärkt größere Büroflächen durch Mieter nachgefragt. Seit Mitte 2010 konnten mehrere Vermietungen von Großflächen über 2.000 qm realisiert werden. Die Mehrzahl der Mietverträge wird zwar nach wie vor auf Flächen bis 300 qm abgeschlossen, meist durch unternehmensnahe Dienstleister. Allerdings ist dieser Anteil in diesem Jahr zurückgegangen. Nur noch etwa 50 % (2010: 60 %) der Vermietungsfälle bzw. 12,5 % (2010: 25 %) des Mietflächenumsatzes im ersten Halbjahr 2011 betreffen Vermietungen in dieser Kategorie. Gut die Hälfte des Flächenumsatzes wurde mit Vermietungen ab 1.000 qm erreicht (2010: 33 %), der verbleibende Rest (37,5 %) mietete Flächen zwischen 300 und 1.000 qm an (2010: 41 %).

Bürovermietungen und Eigennutzungen seit Mitte 2010

Objekt/Adresse	Mieter/Eigennutzer	Mietfläche Büro (qf)	Bürolage
Hamburger Allee 25	Landeshauptstadt Hannover	15.500 qm	City
Karl-Wiechert-Allee 10	Heise Medien Gruppe (Eigennutzer)	14.250 qm	Bürozentrum Roderbruch
Röselerstraße/Ecke Osterstraße	Deutsche Hypo	10.500 qm	City
Aegidientorplatz 2a	Deloitte	10.000 qm	City
Johannssenstraße 10	Landeshauptstadt Hannover	6.800 qm	City
Hildesheimer Straße 45-55	NordLB	4.700 qm	Cityrand
Haus der Wirtschaftsförderung, Vahrenwalder Straße 7	Stadt und Region Hannover und Tochtergesellschaften	4.000 qm	Cityrand
Hanomag-Gelände, Halle 96 - Gründungszentrum Kreativwirtschaft	hanoverimpuls GmbH	3.000 qm	Hanomag-Gelände
Am Klagesmarkt 29-30	Deutsche Apotheker- und Ärztebank	2.700 qm	City
Goethestraße	GISMA Business School	2.000 qm	City
Hildesheimer Straße 17	Region Hannover	1.700 qm	Cityrand

Ausgewählte Büromarkttransaktionen 2010/2011

Objekt/Adresse	Quartal	Jahr	Verkäufer	Käufer	Gebäudefläche
Grammophon Büropark Podbielskistraße	Q1	2010	EH Estate Management GmbH	Activum SG Capital Management/Stam Europe	19.500 qm
Marinebau Sorst-Areal, Schulenburg Landstraße/Voltmerstraße	Q2	2010	Mevaco GmbH	Aragon GmbH	2.600 qm
Berliner Allee 13	Q2	2010	Bertram Projektmanagement GmbH	Deutsche Rentenversicherung Braunschweig-Hannover (DRV)	4.600 qm
Gradestraße 18/20	Q3	2010	Deutsche Telekom AG	Ashtrom Properties/Harel Insurance Investments	26.000 qm
List Forum, Wöhlerstraße 42	Q3	2010	HANSA immobilia	n. b.	8.243 qm
Industrieweg 21	Q4	2010	Deutsche Telekom	m ² Immobilien GmbH	n. b.
Brühlstraße	Q4	2010	Ideal Versicherung	Hannoveraner Investor	4.040 qm
Am Klagesmarkt 29-30		2010	ZURICH-Gruppe Deutschland	BAUM Unternehmensgruppe	9.000 qm
Karl-Wiechert-Allee 4	Q1	2011	TUI AG	Wealth Management Capital Holding GmbH	26.800 qm
Ehem. Hauptverwaltung Hannoversche Leben (Karl-Wiechert-Allee 10)	Q1	2011	TMW Pramerica Property Investment GmbH EuroYield	Heise Medien Gruppe	17.000 qm
RUND - CARRÉ	Q1	2011	HSBC Trinkaus Real Estate	Corestate Capital AG	13.900 qm
Rotenburger Straße 7	Q2	2011	Institutioneller Eigentümer	Darimex GmbH	1.700 qm
Osterstraße 31/Röselerstraße 2	Q2	2011	ZVK Zusatzversorgungskasse (Stadt Hannover)	Bertram Projektmanagement GmbH	12.000 qm
Schillerstraße 23		2011	Archon Group Deutschland	Investor aus München	n. b.
Hildesheimer Straße 17		2011	BAUM Unternehmensgruppe	ZdK Hamburg (Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften)	2.000 qm

Der Büromarkt Hannover mit ca. 4,6 Mio. qm Büromietfläche (nach gif*) umfasst die Stadt Hannover und die beiden Umlandgemeinden Laatzen und Langenhagen, die südlich bzw. nördlich direkt an die Landeshauptstadt grenzen und funktional eng mit ihr verbunden sind.

Die Teilräume des Büromarktes Hannover sind (vgl. Karte Büroprojekte S. 20):

- City, begrenzt vom Straßenverlauf des Cityrings:** Dieser Bereich umfasst die Georgstraße, Georgsplatz, Raschplatz, Friedrichswall, Aegidientorplatz und Schiffgraben.
- Cityrand und Ausfallstraßen:** Hochwertige Bürostandorte befinden sich im nord- und südöstlichen Stadtgebiet mit den Hauptverkehrsachsen Vahrenwalder Straße im Norden, Podbielskistraße im Nordosten, Marienstraße/Hans-Böckler-Allee im Osten und Hildesheimer Straße im Süden.
- Bürozentrum Roderbruch/Karl-Wiechert-Allee:** Dort liegen außer großflächigen Anlagen der Medizinischen Hochschule und des angrenzenden Medical Parks vor allem eigengenutzte Bürobauten von Konzernen aus der Finanz-, Versicherungs- und Touristikbranche.
- Bürozentrum Lahe:** Standort mit guter Verkehrsanbindung direkt an die A 2 im Nordosten Hannovers und die Stadtbahn. Flächenneuausweisungen und Umstrukturierungen bergen noch Entwicklungspotenziale.
- Expo-Park:** Hochwertige Büroobjekte der Ausrichtung IT, Design und Medien sind hier teilweise aus dem Gebäudebestand und auf Flächen der EXPO 2000 entstanden. In unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Kronsberg (Kattenbrookstrift) wurden markante Neubauten errichtet.
- Stadt Laatzen:** Büroobjekte konzentrieren sich auf das Stadtzentrum von Laatzen. Laatzen zeichnet sich durch unmittelbare Lage am Messegelände und A 37/A 7 aus, hervorragender ÖPNV-Anschluss.
- Stadt Langenhagen:** Büroobjekte konzentrieren sich auf das Stadtzentrum und den Bereich um den S-Bahnhof Langenhagen-Mitte. Zudem hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen und den Flughafen. Weitere Büroimmobilien im Gewerbegebiet Godshorn und am Flughafen.

* Ermittlung nach Norm der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

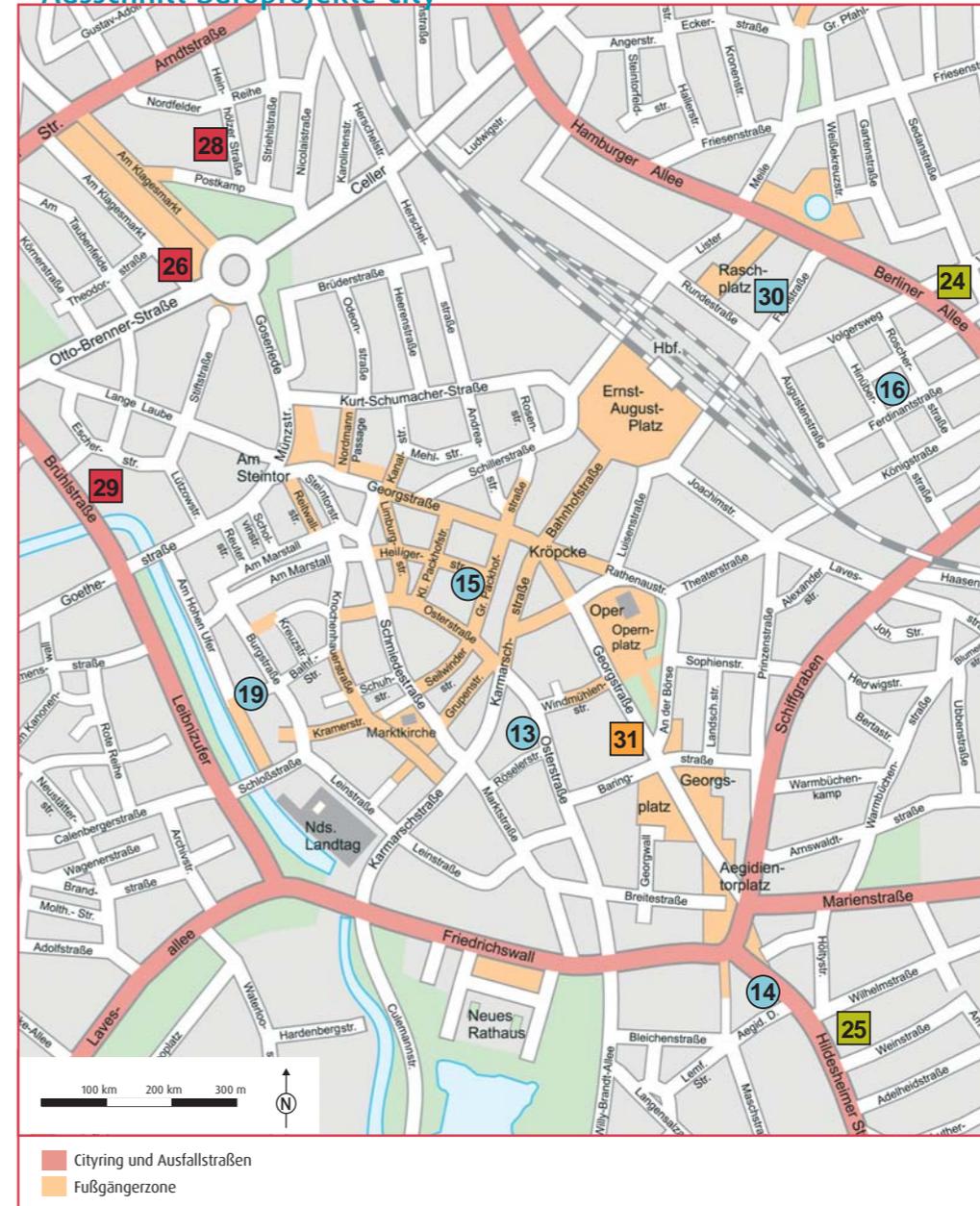
Büroprojekte



Neubau		Planung konkret		Sanierung	
Fertig gestellt		Im Bau		Fertig gestellt	
1	Bürogebäude Windwärts Energie	12	Deutschlandzentrale GDA	24	Beratungszentrum Deutsche Rentenversicherung
2	bauwo Business Center Podbi	13	Büroprojekt Osterstraße (Deutsche Hypo)	25	Verwaltungsgebäude Region Hannover
3	Stichweh Leinepark (1. BA)	14	Büroprojekt Aegi (Deloitte)	Im Bau	
4	Bürogebäude Gutenberghof	15	Geschäftshaus Große Packhofstraße (ehem. Herrenausstatter Erdmann)	26	Büroprojekt Klagesmarkt (ehem. ZÜRICH-Versicherungen-Haus)
5	Zentrale HDI-Gerling	16	Niedersächsisches Justizzentrum	27	Haus der Wirtschaftsförderung (ehem. TCH)
Im Bau		17	Stichweh Leinepark (2. BA)	28	Büroprojekt Nordfelder Reihe
6	Bürohaus 2 Deutsche Messe AG, Messegelände	18	Stichweh Leinepark (3. BA)	29	Arbeitsagentur Hannover
7	Halle 96 (Gründungszentrum Kreativwirtschaft)	19	Volkshochschule Hannover	Planung konkret	
8	City Center Langenhagen/Westpassage	20	Bürogebäude Deutsche Rentenversicherung Braunschweig-Hannover	30	Zentrale der Sparkasse Hannover
9	Stadhöfe Langenhagen	Planung mittelfristig		Planung mittelfristig	
10	Verwaltungsgebäude aha (Abfallwirtschaft Region Hannover)	21	Büroprojekt Pferdeturm (ehem. AOK)	31	Büroprojekt Georgstraße (bisher Deloitte)
11	Technologiezentrum Marienwerder (TCM)	22	Büroprojekt Pferdeturm (ehem. Autohaus)		
		23	Kommunikationszentrum TÜV Nord		



Ausschnitt Büroprojekte City





Klare Vorteile für B-Städte

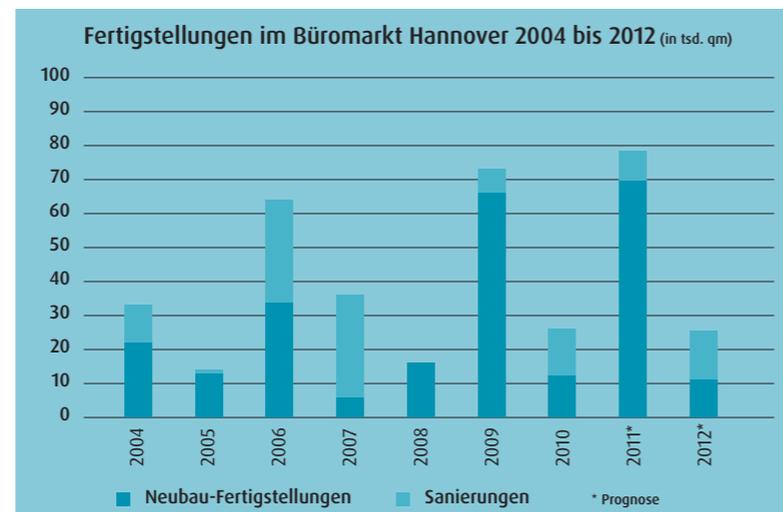
Sogenannte B-Städte oder Regionalzentren wie Hannover weisen gegenüber deutschen Top-Standorten aus Sicht der wichtigsten Researcher klare Vorteile auf: Sie zeichnen sich durch weniger konjunkturabhängige Vermietungsquoten, stabile Mieten und wettbewerbsfähige Renditen aus. In der Vergangenheit konzentrierten sich viele Investoren verstärkt auf Core-Immobilien in den großen Wirtschaftszentren – insbesondere aufgrund der hohen erzielbaren Mieten, guter Wachstumsaussichten und einer vermeintlichen Sicherheit. Internationale Investoren schauen jedoch mittlerweile gezielt auf stabile Regionalmärkte abseits der bekannten Hotspots. Regionalzentren sind beispielsweise aus Sicht der Researcher der IVG aber nur im Vorteil, wenn sie den Nachteil des kleineren Marktvolumens durch bessere wirtschaftliche und demographische Zukunftsaussichten wettmachen können und über eine hinreichende Markttransparenz verfügen. Die Platzierung von Hannover im aktuellen IVG-Büromarktscoreing direkt hinter den sieben großen

Büromärkten Deutschlands bescheinigt dem regionalen Immobilienmarkt an der Leine diesen Vorteil.

Entwicklungspotenziale im Bestand

Potenzial für zukünftige Projektentwicklungen besteht bei Büroobjekten der prägenden Nachkriegszeitbauphase der 1950er bis 1970er Jahre, die häufig in der City oder an den Ausfallstraßen liegen. Hier wird es in Zukunft vermehrt zu Ankäufen kommen,

die in Abriss und Neubau münden. Beispiel dafür ist der Ankauf der alten VGH-Regionaldirektion am Aegidientorplatz. Das in den 1960er Jahren von dem bekannten hannoverschen Architekten Dieter Oesterlen erbaute Bürogebäude steht in zentraler Lage direkt neben dem Theater am Aegi – der Investor Quantum plant für seinen Hauptnutzer Deloitte den Abriss des 7-geschossigen Bürogebäudes und einen Neubau mit 12.000 qm Bruttogrundfläche.



Spitzenwert bei Fertigstellungen

Nachdem im Jahr 2009 ein langjähriger Spitzenwert bei den Fertigstellungen in Höhe von ca. 74.000 qm erreicht worden war, gab es im Jahr 2010 eine Pause. Es wurden lediglich 26.000 qm Büroflächen fertig gestellt, da eine Reihe von Großneubauten entgegen den ursprünglichen Planungen erst in diesem Jahr bezugsfertig sein werden. Dadurch ist für das Jahr 2011 erneut ein Spitzenwert der Fertigstellungen von ca. 79.000 qm abzusehen.

Wichtige Fertigstellungen/Büroneubauten

Nr.*	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler	Mietfläche Büro (ohne Service-/Lagerflächen)	Status Fertigstellung
1	Bürogebäude Windwärts Energie	Hanomaghof 1	DIBAG Industriebau AG	3.000 qm Neubau und Teilsanierung	Herbst 2010
2	bauwo Business Center Podbi	Podbielskistraße 269	bauwo Grundstücks AG	3.500 qm zzgl. Secur Selbstlagerzentrum	Herbst 2011
3	Stichweh Leinepark (1. BA)	Wunstorfer Straße/ Färberstraße	Stichweh Leinepark GbR	3.200 qm Büro 950 qm Einzelhandel	Herbst 2011
4	Bürogebäude Gutenberghof	Berliner Allee/ Gutenberghof	Ärzteversorgung Niedersachsen	7.950 qm, davon 6.300 qm Eigennutzung	Herbst 2011
5	Talanx und HDI-Gerling	Riethorst	HDI-Gerling	51.000 qm Eigennutzung	Herbst 2011

Bürosanierungen

24	Beratungszentrum Deutsche Rentenversicherung	Berliner Allee 13	Bertram Projektentwicklung GmbH	4.600 qm	Frühjahr 2011
25	Verwaltungsgebäude Region Hannover	Hildesheimer Straße 17	BAUM Unternehmensgruppe	1.500 qm Büro 200 qm Einzelhandel	Frühjahr 2011

● fertig gestellt

* Die Nummern beziehen sich auf die Karten S. 20/21.

2*



Die Hamburger Fondsgesellschaft Quantum errichtet ab 2012 einen neunstöckigen Neubau neben dem Theater am Aegi, in den das Wirtschaftsprüfungsunternehmen Deloitte einziehen wird. Im Architektenwettbewerb hat sich das hannoversche Planungsbüro BKSP gegen internationale Konkurrenz durchgesetzt.



Die Polizeiinspektion-West bezieht den ersten Bauabschnitt im Stichweg Leinepark in Hannover-Limmer.

Neubau bzw. Abriss und Neubau

Nr.*	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler	Mietfläche Büro (ohne Service-/Lagerflächen)	Status
6	Bürohaus 2 DMAG	Messegelände	Deutsche Messe AG (DMAG)	3.700 qm Eigennutzung	Fertigstellung Ende 2011
7	Halle 96 (Gründungszentrum Kreativwirtschaft)	Hanomaghof	DIBAG Industriebau AG	4.000 qm Neubau und Teilsanierung	Fertigstellung 2012
8	City Center Langenhagen/Westpassage	Marktplatz	Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft (HBB)	1.895 qm Büro und Praxis	Fertigstellung 2012
9	Stadhöfe Langenhagen	Konrad-Adenauer-Straße 15	meravis-Gruppe	1.000 qm Büro und Praxis	Fertigstellung 2012
10	Verwaltungsgebäude aha (Abfallwirtschaft Region Hannover)	Karl-Wiechert-Allee 60 C	aha Abfallwirtschaftsbetrieb Region Hannover	2.000 qm Eigennutzung	Fertigstellung 2012
11	Technologiezentrum Marienwerder (TCM)	Wissenschafts- und Technologiepark Hannover	hannoverimpuls GmbH	4.000 qm Büro- und Laborflächen	Fertigstellung 2013
12	Deutschlandzentrale GDA	Hildesheimer Straße 187	Gemeinschaft Deutsche Altenhilfe	1.500 qm Eigennutzung	Fertigstellung 2012
13	Büroprojekt Osterstraße (Deutsche Hypo)	Osterstraße/Röselerstraße	Bertram Projektentwicklung GmbH	12.000 qm	Baubeginn 2012
14	Büroprojekt Aegi (Deloitte)	Aegidientorplatz 2a	Quantum Immobilien	10.000 qm	Baubeginn 2012
15	Geschäftshaus Große Packhofstraße (ehem. Herrenausstatter Erdmann)	Große Packhofstraße 34-35	Development Partner AG	1.200 qm Büro 2.700 qm Einzelhandel	Baubeginn 2012
16	Niedersächsisches Justizzentrum	Augusten-, Ferdinand- und Hinüberstraße	Land Niedersachsen	18.000 qm	Baubeginn 2012
17	Stichweg Leinepark (2. BA)	Wunstorfer Straße/Färberstraße	Stichweg Leinepark GbR	3.200 qm Büro und Praxis	Baubeginn 2012
18	Stichweg Leinepark (3. BA)	Wunstorfer Straße/Färberstraße	Stichweg Leinepark GbR	3.000 qm Büro und Einzelhandel	Baubeginn 2013

Neubau bzw. Abriss und Neubau

Nr.*	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler	Mietfläche Büro (ohne Service-/Lagerflächen)	Status
19	Volkshochschule Hannover	Am Hohen Ufer	Landeshauptstadt Hannover	7.000 qm	Fertigstellung 2013
20	Bürogebäude Deutsche Rentenversicherung Braunschweig-Hannover	Laatzen, Lange Weihe 2	Deutsche Rentenversicherung Braunschweig-Hannover	18.500 qm Eigennutzung	Fertigstellung 2014
21	Büroprojekt Pferdeturm (ehem. AOK)	Hans-Böckler-Allee	bauwo Grundstücks AG	10.000 qm	offen
22	Büroprojekt Pferdeturm (ehem. Autohaus)	Hans-Böckler-Allee	Landeshauptstadt Hannover	12.500 qm	offen
23	Kommunikationszentrum TÜV Nord	An der Wollebahn	TÜV NORD Gruppe	3.000 qm	offen

Sanierungen/Revitalisierungen

26	Büroprojekt Klagesmarkt (ehem. ZURICH-Versicherungen-Haus)	Am Klagesmarkt 29/31	BAUM Unternehmensgruppe	4.500 qm Büro 1.200 qm Einzelhandel	Fertigstellung 2012
27	Haus der Wirtschaftsförderung (ehem. TCH)	Vahrenwalder Straße 7	union boden GmbH	6.560 qm	Fertigstellung 2012
28	Büroprojekt Nordfelder Reihe	Nordfelder Reihe	Gundlach GmbH & Co. KG	1.400 qm	Fertigstellung 2012
29	Arbeitsagentur Hannover	Brühlstraße	Agentur für Arbeit	10.000 qm Eigennutzung	Fertigstellung 2013
30	Zentrale der Sparkasse Hannover	Raschplatz	Sparkasse Hannover	27.500 qm Eigennutzung	Baubeginn 2012
31	Büroprojekt Georgstraße (bislang Deloitte)	Georgstraße 52	Quantum Immobilien	5.000 qm Büro 2.000 qm Einzelhandel	Baubeginn 2014

■ Im Bau
 ■ Planung konkret
 ■ Planung mittelfristig
 * Die Nummern beziehen sich auf die Karten S. 20/21.

2*



Hanomag-Gelände: Seit Dezember 2010 firmiert die Windwärts Energie GmbH in ihren neuen Räumen im Hanomaghof 1.

Wenig Leerstand in der Stadt

Die **Leerstandsquote** lag in der Stadt Hannover Ende 2010 bei 4,95 %, deutlich unter dem Durchschnitt der B-Städte (7,1 %). Für 2011 prognostiziert BulwienGesa aufgrund des sehr guten Umsatzes sogar einen leichten Abbau des Leerstandes und ein Abfallen der Quote auf 4,85 %.



Komplett saniert - das Beratungszentrum der Deutschen Rentenversicherung an der Berliner Allee.

Immer mehr Bürobeschäftigte

Die Zahl der Bürobeschäftigten ist in der Stadt Hannover seit 2006 kontinuierlich gestiegen. Das zieht einen zusätzlichen Bedarf an zeitgemäßen Büroflächen nach sich. In der Pipeline für Hannover bis 2015 summieren sich die Projekte bislang auf ca. 160.000 qm bei 75 % Neubauvolumen – gemessen an den Fertigstellungen der vergangenen Jahre besteht hier noch Raum für Projektentwicklungen. Dies könnte weiterhin steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten bedeuten. Ältere Bestandsobjekte werden nach Einschätzung von Marktteilnehmern nicht vom weiteren Anziehen des Marktes profitieren – stimmt die Qualität selbst in guter Lage nicht, bleiben die entsprechenden Objekte leer und belasten als Sockelleerstand den Markt.

150.000
qm Büroflächenumsatz 2011

Hannoversche Büromieter besonders zufrieden

Die zufriedensten Büromieter Deutschlands sitzen einer aktuellen Studie der SEB-Bank nach in Leipzig. Auf den weiteren Plätzen folgen dicht beieinander Hannover, Berlin und München. Hannover punktet insbesondere bei den Mietkosten, der Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und der allgemeinen Zufriedenheit (SEB Büromieter-Almanach 2011).

Büroflächenbestand Region Hannover Ende 2010 (in tsd. qm)

	BGF	Mietfläche (gif)
Gesamtmarkt Hannover	5.745	4.596
Stadt Hannover	5.340	4.272
Langenhagen und Laatzen	405	324

BGF = Bruttogrundfläche
gif = Ermittlung nach Norm der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e. V.)

Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten 2005 bis 2011 (in tsd.)

	Stadt Hannover	Umland
2005	149,2	64,0
2006	148,4	64,2
2007	149,2	64,2
2008	152,0	65,3
2009*	153,8	65,9
2010*	154,0	66,8
2011*	156,2	67,8

* Schätzung bzw. Prognose

Platz 2

im Mietzufriedenheits-Ranking
für Deutschland der SEB-Bank

3*

Einzelhandels-Immobilienmarkt – Region Hannover



Eines der größten Einkaufszentren der Region Hannover, direkt am Hauptbahnhof gelegen, ist ein Publikumsmagnet: In der Ernst-August-Galerie mit rund 30.000 qm Verkaufsfläche befinden sich etwa 150 Geschäfte auf drei Ebenen, etwa 50 % davon aus dem Modebereich. Betreiber ist die ECE Projektmanagement.

Hannover seit Jahren unter den Top 10 etabliert

Hannover zählt zu den zehn begehrtesten und teuersten Handelsstandorten Deutschlands. Die Innenstadt von Hannover entfaltet seit Jahren eine ungebroschen hohe Anziehungskraft.

Begehrtest: überzeugende Top-Lagen

Die gute Flächennachfrage im ersten Halbjahr 2011 führt zu einer Steigerung der Spitzenmieten in den drei Top-Lagen Georgstraße, Bahnhofstraße und Große Packhofstraße auf bis zu 185 €/qm. In der Karmarschstraße liegen die Mieten mit bis zu 160 €/qm etwas niedriger. Im Zehn-Jahres-Vergleich ist die Spitzenmiete um rund ein Viertel gestiegen.

Die hohe immobilienwirtschaftliche Dynamik belegen Untersuchungen und Kennzahlen:

- Top-Einzelhandelsmakler wie Jones Lang LaSalle (JLL) und Comfort sehen **Hannover unter den Top 10** in puncto Spitzenmiete und Mietzuwächse seit 2001.
- Besonders dynamisch haben sich die Mieten in der Bahnhofstraße und in der Karmarschstraße entwickelt (jeweils +46 %), aber auch die Georgstraße (+29 %) und die Große Packhofstraße (+20 %) haben beachtliche Mietzuwächse seit 2001 zu verzeichnen (JLL).
- Im Großstadtvergleich belegt die Stadt mit einer Zentralität von fast 31 % über dem Durchschnitt einen

Platz in der Spitzengruppe deutscher Metropolen mit mehr als 500.000 Einwohnern (GfK).

- **Der Einzelhandelsumsatz je Einwohner** wird für 2011 mit über 7.000 € beziffert. Absolut werden für das laufende Jahr knapp 3,7 Mrd. € Umsatz erwartet (JLL).
- Bei der Dienstags- und Samstagszählung von Engel & Völkers im April 2011 landete die Bahnhofstraße und die Georgstraße wie in den Vorjahren **unter den Top10-Einkaufsstraßen Deutschlands**. Bei der Dienstagszählung liegt die Bahnhofstraße trotz regnerischen Wetters sogar auf Platz 3 hinter der sonnigen Münchner Kaufinger und Neuhauser Straße.

Internationale Filialisten im Kommen

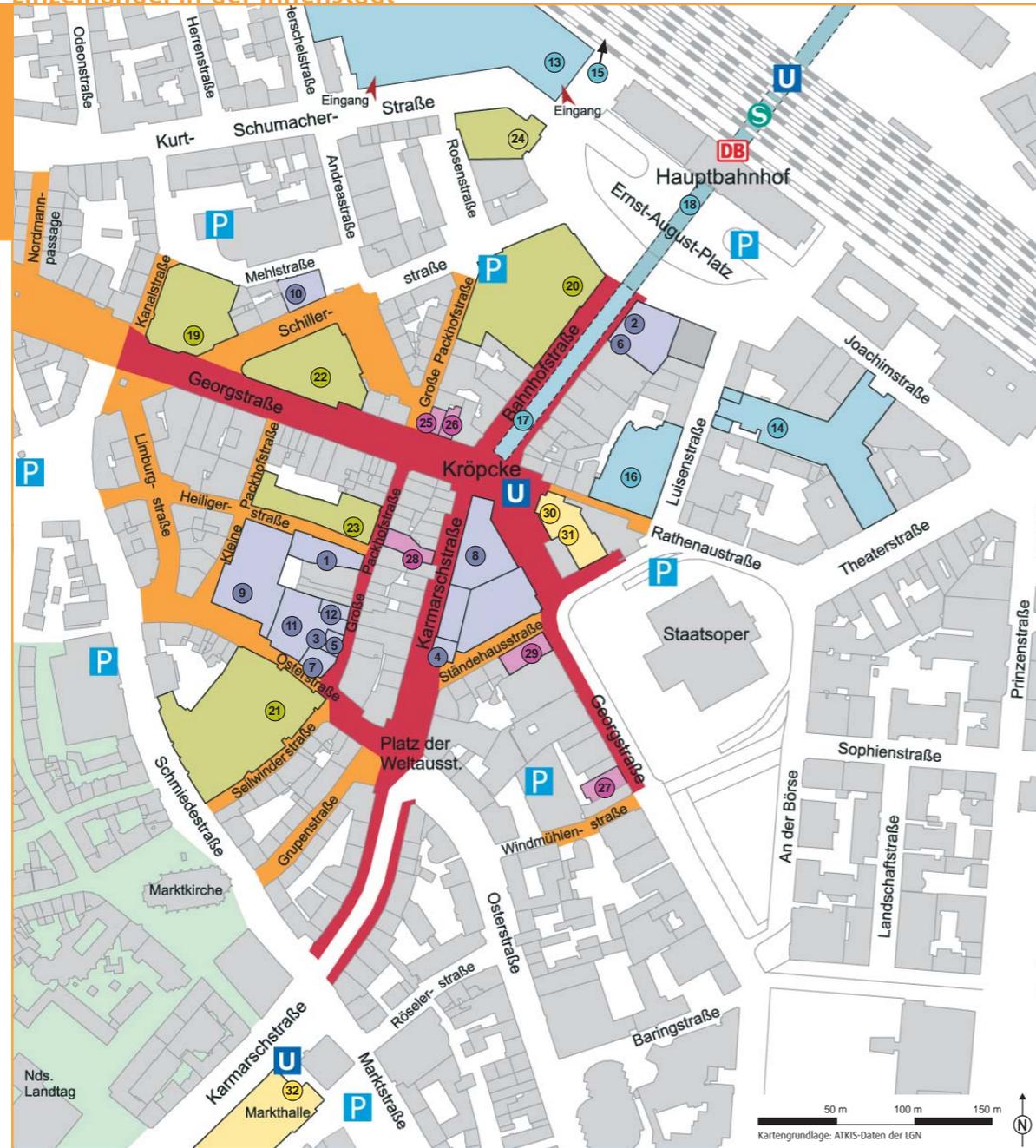
Alle bedeutenden Filialisten und Einzelhändler sind in der Innenstadt vertreten. Zunehmend wird Hannover aber auch von expansiven ausländischen Unternehmen in den Blick genommen:

- Die spanische Textilkette **desigual** eröffnet im Herbst 2011 in der Bahnhofstraße 8 (1.160 qm).

185

€/qm Spitzenmiete im Handel
in der City

Einzelhandel in der Innenstadt



Projektentwicklungen 2010/2011/2012

- 1 Das Depot (bis Ende 2011)
- 2 desigual
- 3 dm-Drogeriemarkt
- 4 Eckerle Herrenmoden (ab 2012)
- 5 Edeka aktiv-Markt
- 6 Esprit
- 7 Gina Tricot
- 8 Peek & Cloppenburg
- 9 Primark
- 10 Reno
- 11 TK Maxx
- 12 zero

Shoppingcenter/Passage/Promenade

- 13 Ernst-August-Galerie
- 14 Galerie Luise
- 15 Kaufland Einkaufszentrum
- 16 Kröpcke-Passage
- 17 Niki-de-Saint-Phalle-Promenade
- 18 Promenade im Hauptbahnhof
- 19 Große Packhofstraße
- 20 Galeria Kaufhof am Ernst-August-Platz
- 21 Galeria Kaufhof an der Marktkirche
- 22 Karstadt
- 23 Karstadt Sport
- 24 Saturn

Ladenlokale (Ansiedlungen/Erweiterungen/Umbau)

- 25 Christ
 - 26 Mustang
 - 27 Nespresso
 - 28 Wormland
 - 29 Donna
- Gastronomie (Ansiedlungen/Erweiterungen/Umbau)**
- 30 Café Mövenpick
 - 31 Jim Block
 - 32 Markthalle (Gosch Sylt)

- 1a-Lage
- Fußgängerzone
- Altstadt
- Parkhaus/Parkplatz
- Stadtbahn
- Hauptbahnhof/Fernverkehr

Kartengrundlage: ATKIS-Daten der LGN



- Das irische Label Primark investiert als Eigennutzer in das alte SinnLeffers-Warenhaus an der Osterstraße (9.000 qm), Eröffnung im Dezember 2011.
- Der amerikanische Outlet-Spezialist TK Maxx (4.800 qm, Eröffnung im Oktober 2010) und
- das schwedische Label Gina Tricot (550 qm, März 2011) ziehen in das ehemalige Karstadt-Technikhaus an der Großen Packhofstraße/Ecke Osterstraße.

Transaktionsmarkt gefragt

Nach Ansicht von Marktteilnehmern sind Transaktionen in Hannovers Top-Lagen hochattraktiv und stark nachgefragt. Nach den Berechnungen von Jones Lang LaSalle stiegen Spitzenobjekte im Laufe der letzten zehn Jahre um fast ein Drittel im Wert. Vor allem Georgstraße und Bahnhofstraße weisen stabile Faktoren und Vervielfacher bis zum 19,5fachen der Jahresbruttomiete auf.

Große Transaktionen waren Ende 2010 der Ankauf des SinnLeffers-Kaufhauses an der Osterstraße durch den Eigennutzer Primark und der Verkauf des Karstadt-Sporthauses in der Großen Packhofstraße an Redevco.

Frequenzen und Filialisierungsgrad

Straße	Spitzenmiete €/qm	Filialisierungsgrad*	Passantenfrequenz** Dienstag/h	Passantenfrequenz** Samstag/h
Georgstraße	185	70 %	6.027	8.459
Bahnhofstraße	185	80 %	6.590	7.641
Große Packhofstraße	185	100 %	2.711	5.056
Karmarschstraße	160	60 %	keine Zählung wegen Bauarbeiten Kröpcke	

Quelle: * Jones Lang LaSalle, ** Engel & Völkers, April 2011

Einzelhandelskennziffern

	Kaufkraftkennziffer (einzelhandelsrelevant)		Umsatzkennziffer		Zentralitätskennziffer	
	Stadt Hannover	Region Hannover	Stadt Hannover	Region Hannover	Stadt Hannover	Region Hannover
2006	105,0	108,3	137,6	113,2	131,1	104,5
2007	105,3	108,3	139,9	114,8	132,9	106,0
2008	104,4	107,2	139,0	114,8	133,1	107,1
2009	103,2	105,8	139,0	114,8	134,6	108,6
2010	104,2	105,4	138,0	114,3	132,5	108,4
2011	105,2	106,3	137,5	114,0	130,7	107,2

Quelle: GfK

Hinweis: Die Einzelhandelskennziffern können nicht direkt in einer Zeitreihe verglichen werden.

3*



An der Einmündung von der Georgstraße in die Große Packhofstraße wurde in die historisierende Rekonstruktion der Fassaden investiert.



Kröpcke-Center zeigt neue Konturen

An Hannovers größter innerstädtischer Baustelle nimmt das neue Kröpcke-Center konkrete Formen an. Der erste Bauabschnitt des im März 2009 begonnenen Umbaus nach Entwürfen des Architekturbüros Kleihues + Kleihues wird Ende 2011 abgeschlossen sein und zeichnet sich durch eine moderne und zeitlose Architektur aus. Glas und Naturstein ersetzen die raue Betonfassade des Vorgängerbaus.

Der Düsseldorfer Projektentwickler Centrum entwickelt das zentrale Gebäude in zwei Stufen zu einem modernen Geschäftshaus mit rund 16.000 qm Einzelhandelsfläche. Der alte Büroturm des Vorgängerbaus wird im zweiten Bauabschnitt bis 2013 komplett demontiert werden – insgesamt werden ca. 200 Mio. € investiert. Ankermieter bleibt Peek & Cloppenburg (nach Fertigstellung 10.000 qm), der Ende 2011 zunächst auf 5.000 qm in die fertig gestellte neue Gebäudespitze zieht.

Das neue Gesicht des Kröpcke; Ende 2011 wird der erste Bauabschnitt der Sanierung des Kröpcke-Centers fertig gestellt sein.

Kröpcke – Dreh- und Angelpunkt der City

Der Platz am Schnittpunkt der Top-Lagen Georgstraße, Bahnhofstraße und Karmarschstraße wird bereits nach Abschluss des ersten Bauabschnitts rund um die Spitze des neuen Gebäudes auf dem Kröpcke deutlich an Attraktivität gewinnen. Die Stadt gestaltet die Platzfläche parallel zu den Arbeiten am Gebäude neu. Auch an und in den unmittelbar benachbarten Gebäuden wird sichtbar gearbeitet. Wormland investiert im Sommer 2011 in eine Fassadensanierung und den grundlegenden Umbau der Verkaufsräume vis-à-vis (Wiedereröffnung Oktober 2011). Ins alte Magis-Haus (Ankermieter

»Architektonisch und städtebaulich profitiert das gesamte Umfeld des Kröpcke.«

H&M) wurden Ende 2010 neue Stores für Christ und Mustang gebaut. Im Café am Kröpcke direkt auf dem Platz wird nach Umbauten im Oktober neben dem

Mövenpick-Restaurant das erste Jim-Block-Restaurant (Block-House-Gruppe) außerhalb Hamburgs eröffnen. Gleich um die Ecke, an der Einmündung zur Top-Lage Große Packhofstraße, wurde in die historisierende Rekonstruktion von Fassaden investiert. Architektonisch und städtebaulich profitiert das gesamte Umfeld des Kröpcke.

Grande Dame Georgstraße lädt zum Flanieren ein

In der Top-Lage Georgstraße beobachten alle Marktteilnehmer eine stabile und hohe Flächennachfrage für die rund 70 Ladenlokale zwischen Nordmannpassage und Windmühlenstraße. In diesem Bereich sind Interessenten zunehmend bereit, höhere Mieten als in den vergangenen Jahren in Kauf zu nehmen.

Bestätigt werden sogenannte Keymoney-Zahlungen, die bei entsprechend attraktiven Gesamtpaketen auch in den sechsstelligen Bereich gehen.

Bahnhofstraße: begehrte Lage trotz vieler Baustellen

Die Bahnhofstraße hat nichts an Attraktivität verloren. Trotz der laufenden Baumaßnahmen am Geschäftshaus Bahnhofstraße 8 (ehemalige Ernst-August-Markthalle) direkt am Hauptbahnhof und dem direkten Zulauf auf die Baustelle am Kröpcke lassen sich hier Spitzenmieten realisieren. Die Umbauten an diesem Gebäude sollen Ende 2011 fertig gestellt sein. Als Mieter stehen bereits Desigual und Esprit fest, ein dritter Textilfilialist wird erwartet.

Im Aufwind: die Karmarschstraße

Die Karmarschstraße weist im hannoverschen Vergleich zwar einen geringen Filialisierungsgrad auf, was sich nach Einschätzung von Einzelhandelsexperten in den kommenden Jahren aber ändern wird. Der Abschnitt zwischen Leinstraße und Osterstraße mit dem Platz der Weltausstellung ist bereits 2008/2009 grundlegend reno-

3*



Das Leine-Center in Laatzen erweitert seine Verkaufsfläche bis Ende 2011 auf rund 51.000 qm.

viert und aufgewertet worden, breite Bürgersteige laden in diesem Bereich zum Flanieren ein. Mit Abschluss der Bauarbeiten am Kröpcke dürfte die Entwicklung von dort bis zur Markthalle einen weiteren deutlichen Schub erfahren.

Stabile Entwicklung zwischen Großer und Kleiner Packhofstraße

In den letzten zehn Jahren ist eine sehr stabile Entwicklung in der Großen Packhofstraße zu beobachten, trotz der Schließungen des hannoverschen Traditionsherrenausstatters Erdmann und des Karstadt Heim- und Technikhauses.

Die verschiedenen Neu- und Umbauten sorgen für eine nachhaltige Lageverstärkung. Die Leerstände von Kaufhäusern haben im Herzen der Innenstadt die Möglichkeit eröffnet, neue großflächige Konzepte internationaler Anbieter nach Hannover zu holen. Das ehemalige Karstadt-Technikhaus ist nach Abschluss der Bauarbeiten bereits vollständig vermietet. Ankermieter ist der US-amerikanische Off-Price-Spezialist **TK Maxx** mit 4.800 qm

Verkaufsfläche über drei Etagen. **Zero** (250 qm) und **Gina Tricot** (550 qm) ergänzen das textile Angebot.

Im Basement eröffneten im April **Edeka**- und **dm-Drogeriemarkt**-Filialen. **Das Depot** nutzt bis Jahresende weiterhin die Flächen im Haus des ehemaligen Herrenausstatters Erdmann, wo nach einer angestrebten Neuentwicklung bei Abriss der Immobilie bis zu 2.700 qm Handelsflächen neu entstehen könnten. Das irische Label **Primark** investiert selbst in das alte SinnLeffers-Haus, was als Bekenntnis zum Top-Standort zu werten ist (Eröffnung im Dezember 2011, 9.000 qm).

Nebenlagen zunehmend im Blickpunkt

Aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit in den Top-Lagen werden die Seitenstraßen insbesondere im südlichen Bereich der Georgstraße zunehmend interessanter.

Die Schillerstraße z. B. profitiert durch die Eröffnung von **Reno** (1.000 qm) im früheren Karstadt-Bettenhaus. Die Niki-de-Saint-

Phalle-Promenade ergänzt mit ihrem Young-Fashion-Ansatz die etablierte Top-Lage Bahnhofstraße. Die Promenade führt vom Kröpcke aus unterhalb der Bahnhofstraße und des Hauptbahnhofs hindurch auf den neu gestalteten Raschplatz. Durch einen aufwändig beleuchteten Tunnel gelangen Passanten direkt auf die beliebte hannoversche Stadtteillage Lister Meile.

Nach Engel & Völkers zählt die „Niki-Promenade“ genannte Einkaufsstraße im Untergrund der Stadt ungeachtet der vielen Bauzäune zu den Top 50 der deutschen Einkaufsstraßen (Dienstagszählung April 2011).

Begehrter Mix: Top-Lagen und Centerflächen

Trotz der Ernst-August-Galerie ist die Ausstattung mit Centerflächen in Hannover eher niedrig. Bezogen auf Center mit mehr als 10.000 qm Nutzfläche ist das Verhältnis mit 58 qm je 1.000 Einwohner sehr moderat. Bundesweit beträgt das Verhältnis im Schnitt fast doppelt so viel Quadratmeter – 107 auf 1.000 Einwohner. Durch die Ernst-August-Galerie ist es nicht



Im ehemaligen Karstadt-Technikhaus haben nach Umbau und Sanierung u. a. **TK Maxx** und **Gina Tricot** Filialen eröffnet. Über Rolltreppen gelangt man direkt von der Großen Packhofstraße ins Basement zu **dm** und **Edeka** – ein **Novum** in Hannover.

zur Lageverschiebung aufgrund veränderter Laufwege zu den zwei Eingängen gekommen. Die Kunden bevorzugen weiterhin die gewohnten attraktiven Wege über den Kröpcke und die 1a-Lage Bahnhofstraße mit der unterirdisch verlaufenden Niki-de-Saint-Phalle-Promenade. Passantenzählungen belegen, dass die anderen Top-Lagen durch das ECE-Center am Bahnhof ebenfalls nicht verloren haben.

Bis Ende des Jahres wird die Galerie Luise (4.500 qm) zwischen Theater- und Luisenstraße in Teilen umstrukturiert und erweitert. Ziel ist es, größere Flächen für Ankermieter zu schaffen und die etwas versteckte Lage der Kleinen Rotunde aufzulösen (dadurch +5 % Verkaufsfläche). Die Umbauten sollen rechtzeitig zum Weihnachtsgeschäft 2011 abgeschlossen werden.

Shopping-Center: Investitionen im Umland

- Das **Leine-Center** in Laatzen-Mitte wird um 23.000 qm Verkaufsfläche erweitert. Rund 11.000 qm Verkaufsfläche sollen durch den Umbau des mit dem Leine-Center verbundenen ehemaligen Hertie-Hauses in der Robert-Koch-Straße entstehen. Weitere Verkaufsflächen sind in einer Ladenzeile an der Ostseite des Parkplatzes und in den neuen **Laatzen-Arkaden** geplant. Ab Herbst dieses Jahres wird das durch die ECE geführte Leine-Center dann über rund 51.000 qm Verkaufsfläche verfügen.
- Im Herbst 2010 hat die Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mit den Bauarbeiten für die Erweiterung des **City Centers Langenhagen (CCL)** begonnen. Bis zum Frühjahr 2012 wird ein Anbau für etwa 50 weitere Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von etwa 17.000 qm entstehen. Die Gesamtverkaufsfläche des CCL steigt damit auf 30.000 qm. Als Mieter stehen u. a. REWE, Expert, C&A, H&M und Rossmann fest.

3*



Auf dem früheren Gelände des Schweizer Expo-Pavillons ist das Ferrari-Autohaus LUMANI Krüger entstanden. Helle Farben, viel Glas, edle Materialien und ein reduziertes Design setzen den Mythos Ferrari in Szene.

Brachflächen bieten Raum für Fachmärkte und Fachmarktzentren

Fachmarktzentren in sehr guten Lagen sind attraktiv als Investment – hier wurden in den letzten Jahren eine hohe Nachfrage und stetig fallende Renditen seitens der Verkäufer und Entwickler wahrgenommen, allerdings fehlt es mittlerweile an entsprechenden Objekten.

- In der Südstadt hat Aurelis Real Estate Hamburg das Gelände eines ehem. Güterbahnhofs, den sogenannten Südbahnhof, im Mai 2011 an die Franzen Group verkauft. Auf einem 40.000 qm großen Teilgrundstück soll bis 2012 ein Fachmarktzentrum entstehen. Als Nutzer stehen bereits **Edeka** (5.500 qm), **Hagebau** (9.500 qm) und **dm-Drogeriemarkt** fest. In der direkten Nachbarschaft errichtet ein Investor bis Spätsommer 2012 an

der Spielhagenstraße einen neuen Verbrauchermarkt mit 2.000 qm Verkaufsfläche.

- Ebenfalls auf einem industriell vorge nutzten Grundstück schließt die Strabag im September die Bauarbeiten für ein Fachmarktzentrum in Ronnenberg-Empelde ab. Auf dem ehemaligen Coca-Cola-Gelände sind ca. 5.200 qm Verkaufsfläche und 500 qm Büro entstanden, u. a. ziehen ein Edeka E-Center (3.400 qm) und Rossmann ein.



Möbelerlebnisswelten in Altarmbüchen – Porta eröffnet im Juli 2011 seinen neuen Standort.

Die Region Hannover ist einer der bundesweit bedeutendsten überregionalen Verkaufsmärkte für Möbel. Hier wird derzeit kräftig investiert.

- Mitte Juni hat **Porta** auf 36.000 qm Verkaufsfläche ein neues Haus in Altarmbüchen eröffnet. In direkter Nachbarschaft konkretisiert die Krieger-Gruppe aus Hamburg ihre Planungen, ein Möbel-Höffner-Haus (37.000 qm) mit angegliedertem Fachmarktzentrum und di-

rekter Anbindung an den bestehenden Real-Markt auf den Weg zu bringen. Als Eröffnungstermin wird 2014 geplant.

- Das Haus am alten Porta-Standort in Laatzen (25.000 qm) hat nach Umbau Ende Juli unter der Marke **Möbel Hausmann** Neueröffnung gefeiert.
- In Garbsen eröffnet **Möbel Roller** (6.000 qm) in direkter Nachbarschaft zum etablierten regionalen Anbieter Möbel Hesse (47.500 qm).
- In Hainholz (Stadt Hannover) erweitert

Möbel Stude die Verkaufsfläche in seinem Stammhaus um ca. 10.000 qm.

- Auf dem Hanomag-Gelände in Linden geht die Revitalisierung der Industriebranche im Bereich Einzelhandel weiter. Nach **Zweirad Stadler** (10.000 qm, Eröffnung 2010) zieht der **Massivholzmöbelanbieter RS-Möbel** aus Münster (4.500 qm Verkaufsfläche) in die sogenannte U-Boot-Halle.

TOP 10

Einzelhandelsstandort in Deutschland

4*

Logistik-Immobilienmarkt – Region Hannover



Europäisches Gateway – stark gefragt

Die Region Hannover ist einer der bedeutendsten Logistikstandorte Deutschlands mit europäischer Gateway-Funktion. Die Anforderungen an Logistikunternehmen haben sich durch neue Logistikkonzepte und durch die Übernahme von Kernfunktionen aus Industrie und Handel deutlich erhöht. Damit sind auch die Qualitätsansprüche an Flächen und geeignete Immobilien gestiegen.

Logistikstandort mit starkem Flächenumsatz

Die Region Hannover erweist sich beim Flächenumsatz für Logistikimmobilien als ausgesprochen stabil. Trotz Wirtschaftskrise stieg der Flächenumsatz 2009 um 24 % auf 270.000 qm. Damit hob sich die Region Hannover positiv von der allgemeinen Marktentwicklung ab. 2010 konnte die Region erneut eine Steigerung um 16 % auf 313.000 qm verzeichnen, begünstigt durch das Anziehen der konjunkturellen Entwicklung und entgegen allen Prognosen. Knapp 257.000 qm des Gesamtumsatzes 2010 entfielen auf Vermietungen, etwa 56.000 qm auf Eigennutzungen.

Im Jahresvergleich aller Logistikregionen im Binnenland nimmt Hannover in Bezug auf Flächenumsätze 2010 eine führende Position ein.

1.000.000

qm Logistikhallenfläche
seit 2003

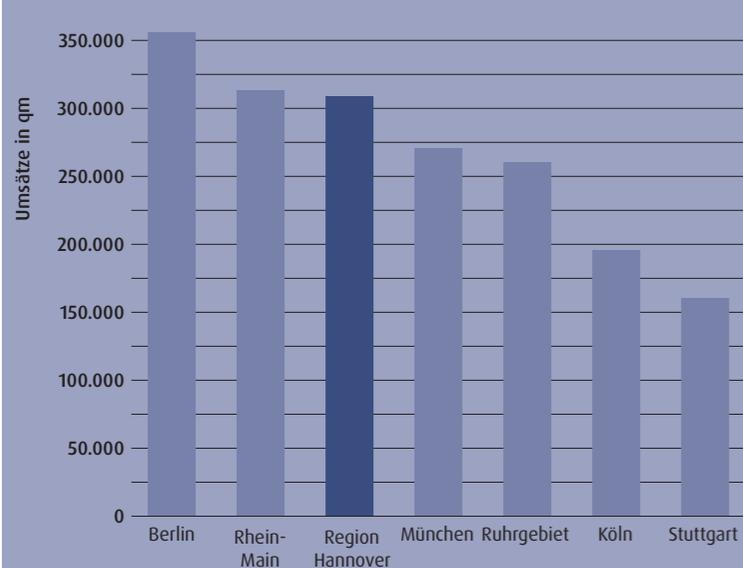
In Sehnde-Höver hat die bauwo Grundstücks AG für den Internet-Reifenhändler Delticom AG ein neues Kontraktlogistikzentrum erstellt. Im Sommer 2011 wurde der Betrieb in dem 55.000 qm großen Logistikzentrum direkt an der A7 aufgenommen.

4*



Paket-Drehscheibe für Norddeutschland – der neue Hermes Nord-Hub in Langenhagen.

Logistikflächenumsätze 2010 im Vergleich



Quelle: Jones Lang LaSalle 2011, eigene Erhebungen Region Hannover

Dynamische Nachfrage 2011

Der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2011 entwickelte sich zwar etwas verhaltener, Marktteilnehmer beobachten aber eine ebenso starke und dynamische Nachfrage nach sofort bebaubaren Flächen mit optimalen Lagequalitäten bzw. direkt drittverwendungsfähigen Bestandsimmobilien wie im sehr guten Jahr 2010. Auch damals folgte auf ein an Vertragsabschlüssen schwaches erstes Halbjahr ein sehr gutes viertes Quartal mit Top-Abschlüssen wie mit dem Online-Reifenhändler Delticom in Sehnde-Höver (55.000 qm, Projektentwicklung der hannoverschen bauwo AG) und die Übernahme einer Bestandsimmobilie in Lehrte (40.000 qm) durch den expansiven Textilversandspezialisten Netrada aus Garbsen. Experten gehen deshalb von einem Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2011 von mindestens 200.000 qm aus.

Steigende Mieterträge, attraktive Renditen

Die Mieten für Logistikimmobilien in der Region Hannover erweisen sich als stabil. Die Spitzenmiete bei hervorragend ausgestatteten Neubauobjekten mit optimaler Standortanbindung steigt 2011 nur leicht

an auf 4,60 €/qm. Die Durchschnittsmieten für gute Logistikobjekte liegen je nach Lage und Qualität in einem Korridor von 3 bis 3,20 €/qm. Auch die Renditen erweisen sich als stabil mit leicht anziehender Tendenz zwischen 6,8 und 7,2 %.

Attraktiv: Projekte 2011

Das Jahr 2011 wird wieder durch große Deals, Bautätigkeiten und Fertigstellungen geprägt sein. 19.000 qm Erweiterungsflächen z. B. entwickelt Garbe Logistic derzeit für den Automotive-Dienstleister syncreon am Standort Wunstorf. Erst im Jahr zuvor hatte Garbe hier für das Unternehmen einen ersten Bauabschnitt mit 20.000 qm realisiert. Der Elektrogroßhändler Sonepar aus Garbsen erweitert noch in diesem Jahr das bestehende Logistikzentrum um etwa 14.000 qm, bis 2015 sollen weitere 30.000 qm logistischer Flächen folgen. Hermes hat den Nordhub (17.500 qm Halle) im Airport Business Park in Langenhagen im Mai in Betrieb genommen. In Sehnde-Höver hat die bauwo Grundstücks AG für Europas führenden Internet-Reifenhändler Delticom AG ein neues Kontraktlogistikzentrum erstellt. Im Sommer 2011 wurde der Betrieb in dem 51.000 qm großen Logistikzentrum direkt an der A 7 aufgenommen.

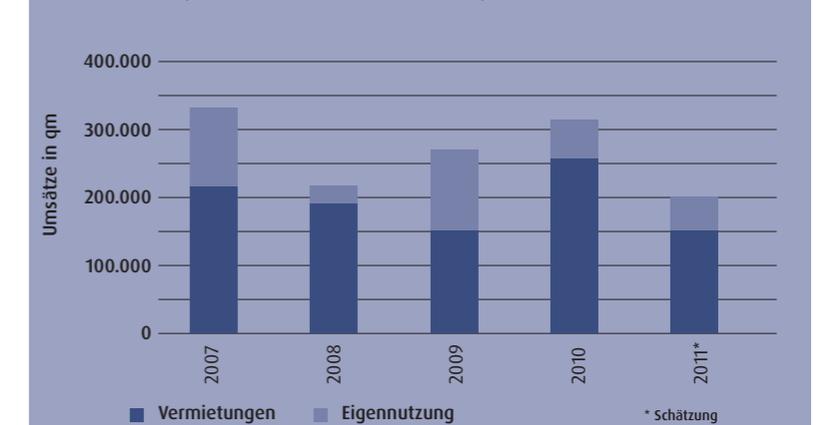
Kaufland feierte im Juli 2011 Grundsteinlegung für das Logistikzentrum in Barsinghausen-Bantorf (Fertigstellung erster Bauabschnitt mit 70.000 qm bis Ende 2012/Anfang 2013). Projektiert wird durch **VW-Nutzfahrzeuge** ein ca. 50.000 qm großes Logistikzentrum in direkter Nähe zum Werk in Stöcken für die aus Übersee gelieferten Teile des neuen Modells Amarok.

Zukunftsorientiert: Logistikflächenkonzept sorgt für Planungssicherheit

Flächenpotenziale für logistische Nutzungen und Ansiedlungsschwerpunkte befinden sich in einem Entwicklungsband parallel zur A2 (E 30) zwischen Barsinghausen und Lehrte und an der A7 (E 45) in der Nähe des Autobahnkreuzes Ost (vgl. Karte 45).

In der Region Hannover lassen sich ca. 40 % aller gewerblichen Grundstücksverkäufe der letzten Jahre auf logistische Nutzungen zurückführen. Die Entwicklung verlief sehr dynamisch, logistikrelevante Ansiedlungen und Expansionen führten zu einem Flächenverbrauch durch Logistikneubauten von 180 ha seit 2003. Als Folge ist das Angebot sofort

Logistikimmobilienumsätze Region Hannover 2007 bis 2011



Die Netrada Management GmbH ist europäischer Marktführer im E-commerce für Mode und Lifestyle. Jährlich versendet das Unternehmen 22 Millionen Pakete; Netrada möchte den Standort Hannover als zentrale B2C-Drehscheibe in Europa etablieren.

4*



Der Flughafen Hannover hat langfristig Expansionspotenzial für Luftfracht und logistikaffine Nutzungen sowie Flächen mit unmittelbarem Vorfeldanschluss.

vermarktungsreifer Flächen mit Logistikqualität kontinuierlich gesunken.

Die Region Hannover arbeitet zurzeit daran, an regionalen Schwerpunktstandorten neue Flächenpotenziale für Logistikansiedlungen zu entwickeln. Ziel des „Logistikflächenkonzepts 2020“ ist es, in Abstimmung mit den betroffenen Kommunen marktgerechte und gleichzeitig raumordnerisch verträgliche Standorte bereitzustellen, die Mindeststandards der Logistikeignung erfüllen.

Standort West: hervorragende Standortqualität

Am Logistikschwerpunktstandort West (Wunstorf/Barsinghausen entlang der A 2) werden zurzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungsrestriktionen die möglichen Flächenpotenziale ermittelt. Für die Logistikbranche ist der Standort nach An-

sicht von Gutachtern Niedersachsen-weit konkurrenzlos. Er bietet große zusammenhängende Flächenpotenziale, die an die A 2 über die Anschlussstellen Wunstorf-

»Für die Logistikbranche ist der Standort nach Ansicht von Gutachtern Niedersachsenweit konkurrenzlos.«

Kolenfeld und Wunstorf-Luthe ohne Ortsdurchfahrten angebunden sind. Große Teile des Untersuchungsraums können auch nachts genutzt werden. Der Standort bietet zudem Trimodalqualität, denn neben der Autobahn ist auch die Anbindung an die Schiene und den Mittellandkanal möglich.

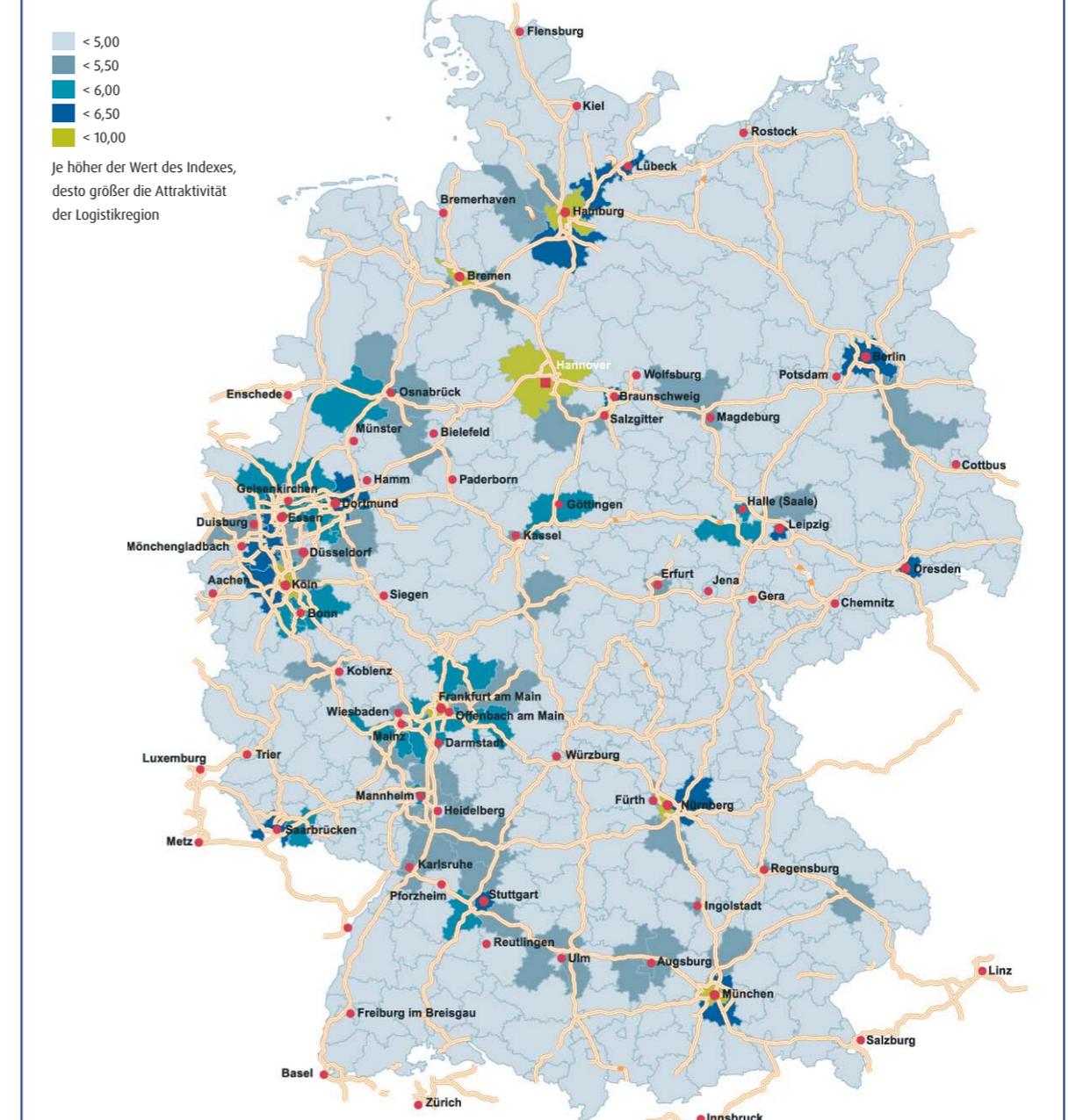
Attraktiv: neue Flächen am Flughafen

Der Airport Business Park West wurde durch ein Tunnelbauwerk unterhalb der Rollbahnen des Flughafens erschlossen.

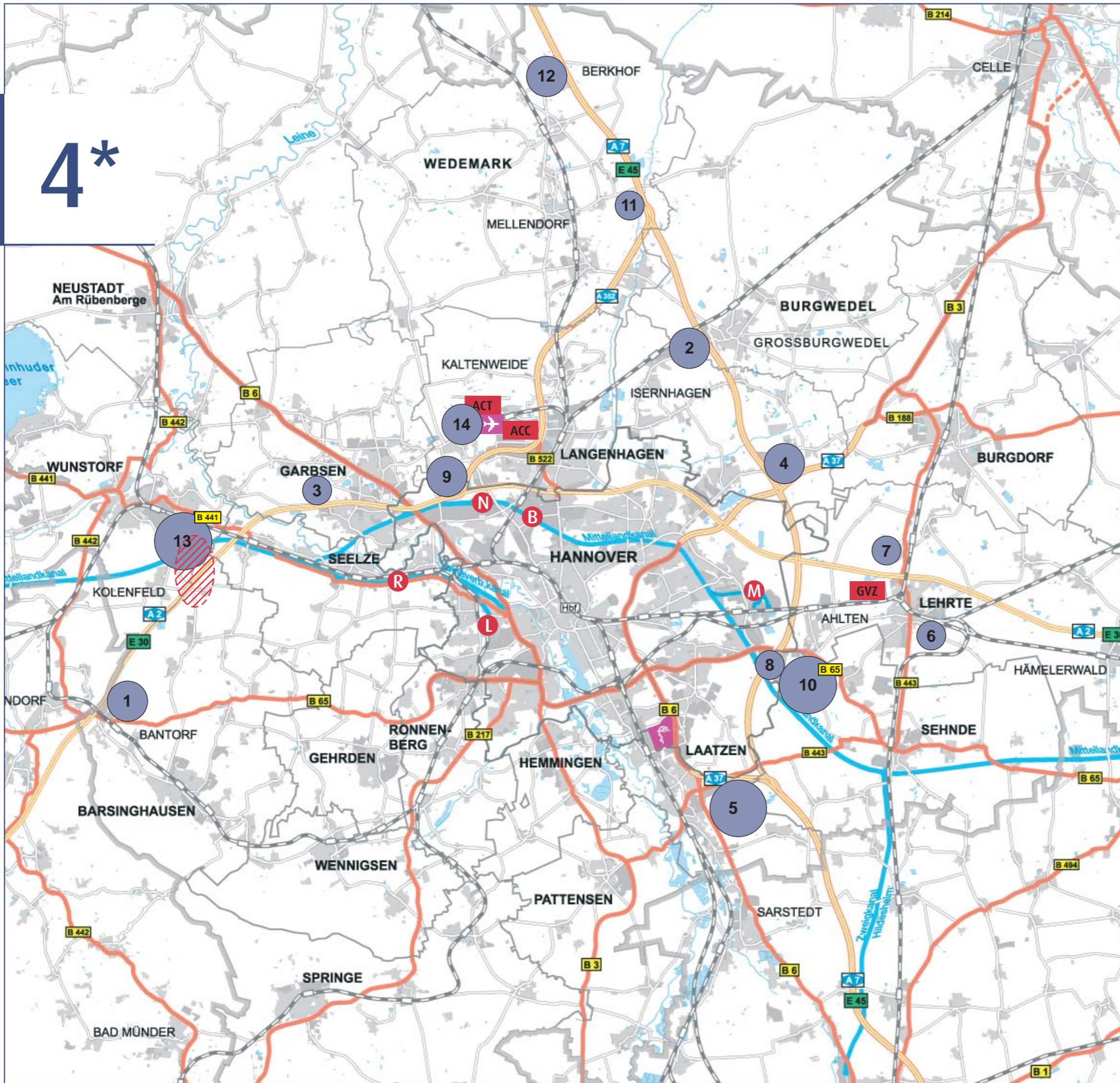
Auf rd. 5 ha wird die hessische Dietz AG dort das Air Cargo Terminal (ACT) mit direkt möglichem Flugvorfeldzugang entwickeln. Außerdem wird in diesem Bereich kurzfristig der Bebauungsplan für ein 8,3 ha großes Industriegebiet aufgestellt, das hervorragend für Cargo- und Logistikbetriebe geeignet ist – weitere Expansionsflächen werden derzeit geplant. Im Airport Business Park Ost stehen weitere 15 ha Gewerbe- und Sonderflächen sofort zur Verfügung.

850 Mio.
€ Investitionsvolumen in den Logistikstandort seit 2003

Logistikattraktivität in Deutschland



4*



Logistikstandorte

Flächenpotenziale



Gewerbegebiete

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| ① Barsinghausen/Bantorf | (ca. 15 ha) |
| ② Burgwedel/Großburgwedel | (ca. 15 ha) |
| ③ Garbsen/westl. Gutenbergstraße | (ca. 6 ha) |
| ④ Isernhagen/Kirchhorster See | (ca. 15 ha)* |
| ⑤ Laatzen/Ost | (ca. 35 ha) |
| ⑥ Lehrte/Everner Straße | (ca. 7 ha) |
| ⑦ Lehrte/Aligse | (ca. 6 ha)* |
| ⑧ Hannover/Anderten | (ca. 10 ha) |
| ⑨ Hannover/Schwarze Heide | (ca. 30 ha) |
| ⑩ Sehnde/Höver | (ca. 32 ha)* |
| ⑪ Wedemark/Gailhof | (ca. 10 ha)* |
| ⑫ Wedemark/Berkhof | (ca. 20 ha) |
| ⑬ Wunstorf/Gewerbepark Süd | (ca. 80 ha)* |
| ⑭ Airport Business Park West | (ca. 10 ha) |

* Entwicklungsfläche

Logistikschwerpunkt West (Untersuchungsraum)

- Flughafen
- Air Cargo Center
- Air Cargo Terminal
- Güterverkehrszentrum Hannover-Lehrte
- Messengelände
- Lindener Hafen
- Misburger Hafen
- Nordhafen
- Brinker Hafen
- Rangierbahnhof Seelze



4*



Auf den fertig gestellten ersten Bauabschnitt folgt die Erweiterung: Garbe baut für den Automotive-Dienstleister syncreon am Standort Wunstorf weitere 19.000 qm Hallenfläche.

Wichtige Logistikflächenpotenziale im Westen

Nr.* Logistikstandort	Flächenpotenzial	Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss-stelle)	Preise einschl. Erschließung	Branchen und wichtige angesiedelte Unternehmen
① Barsinghausen/Bantorf	15 ha GE	Direkt an der A 2 (Bad Nenndorf)	54 €/qm	Geeignet für Logistik und Großhandel; ansässig Lyreco (Büro-großhandel), Logistikzentrum Kaufland im Bau
⑬ Wunstorf/Gewerbepark Süd	Ca. 80 ha Entwicklungsfläche	3 km zur A 2 (Kolenfeld)	40 €/qm	Geeignet für Logistik, Großhandel, Industrie; ansässig Lidl-Zentral-lager, syncreon (Automotive), Marley, Speditionen Oskar Neukirch, Langhorst, Franke, Kraftverkehr Nagel, MUK Logistik

Wichtige Logistikflächenpotenziale im Norden

Nr.* Logistikstandort	Flächenpotenzial	Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss-stelle)	Preise einschl. Erschließung	Branchen und wichtige angesiedelte Unternehmen
② Burgwedel/Großburgwedel	Ca. 15 ha GE	Direkt an der A 7 (Großburgwedel)	Keine Angabe	Ansässig Regionallager Rossmann (Drogeriewaren), Logistikzentrum Pickerd Dekor
③ Garbsen/westlich Gutenbergstraße	6 ha GE	Direkt an der A 2 (Garbsen)	Keine Angabe	Geeignet für Logistik, Automotive, Großhandel
⑨ Hannover/Schwarze Heide	Ca. 30 ha GE	An der A 2 (Hannover-Herrenhausen), unmittelbare Nähe zu VWN, Continental, Johnson Controls	60 €/qm	Geeignet für Automotive, Logistik; ansässig Automobilzulieferer Decoma; Logistikzentrum VW Amarok geplant
④ Isernhagen/Kirchhorster See	Ca. 15 ha Entwicklungsfläche	Direkt an der A 7 (Kirchhorst)	Keine Angabe	Geeignet für Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe
⑪ Wedemark/Gailhof	10 ha Entwicklungsfläche	2 km zur A 7 (Mellendorf)	Keine Angabe	Geeignet für Logistik, Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe; ansässig Spedition Ebeling, Autohof
⑫ Wedemark/Berkhof	Ca. 20 ha GI	Direkt an der A 7 (Berkhof)	Keine Angabe	Geeignet für Logistik, Großhandel, Industrie

Wichtige Logistikflächenpotenziale im Osten

Nr.* Logistikstandort	Flächenpotenzial	Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss-stelle)	Preise einschl. Erschließung	Branchen und wichtige angesiedelte Unternehmen
⑤ Laatzen/Ost	35 ha GE	Über B 6 und A 37 ca. 5 km zur A 7 (Laatzen)	Keine Angabe	Unmittelbare Nähe zum Messe-gelände, geeignet für Logistik, Großhandel
⑥ Lehrte/Everner Straße	7 ha GE	2 km zur A 2 (Lehrte-Ost)	Keine Angabe	Geeignet für Großhandel, verarbeitendes Gewerbe; ansässig Hornbach Logistikzentrum, Netrada
⑦ Lehrte/Aligse	6 ha Entwicklungsfläche	Direkt an der A 2 (Lehrte)	Keine Angabe	Geeignet für Logistik, Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe
⑧ Hannover/Anderten	10 ha GE	1 km über B 65 zur A 2 (Hannover-Anderten)	Keine Angabe	Geeignet für großbetriebliches Gewerbe, Großhandel; ansässig DHL Postfrachtzentrum, Frachtenkontor
⑩ Sehnde/Höver	7 ha GE, 25 ha Entwicklungsfläche	Direkt an der A 7 (Hannover-Anderten), 4 km Kreuz Hannover-Ost zur A 7	40 bis 60 €/qm	Geeignet für Logistik, Großhandel, Industrie; ansässig Holcim (Zementwerk), Blumengroßmarkt Landgaard, Spicers, Köster & Hapke, Trans-o-flex, Brandt Logistik, Delticom AG

* Die Nummern beziehen sich auf die Karte S. 44/45.



5*

Wohn-Immobilienmarkt – Region Hannover



Beste Marktaussichten für zentrale Wohnlagen

Junge Familien und ältere Menschen zieht es seit etwa fünf Jahren spürbar wieder in die Stadt Hannover, deren demographische Aussichten sich merklich verbessert haben. Die Stadt an der Leine wird zunehmend auch überregional als lohnender Standort für Wohninvestments und Projektentwicklungen gesehen.

Die Zeitschrift Capital erklärt Hannover in ihrem aktuellen Immobilienkompass 2011 gar zum „Hidden Champion“ und bewertet den Standort als „wachgeküsst“, als „aus dem Dornröschenschlaf erwacht“. Standorte in Innenstadtnähe bzw. mit sehr guter verkehrlicher Anbindung spielen eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung von Wohnimmobilien in Hannover. Dies gilt auch für Stadtrandlagen in den benachbarten Kommunen.

Wohnimmobilien: starkes Wachstum und steigende Renditen

- Die **Wohnungsmieten** in Hannover sind 2001 bis 2011 beständig gestiegen – im Bestand und im Neubau. Hier ist ein deutlicher Sprung durch mehrere hochwertige Großprojekte wie Mosaik Eilenriede in diesem Jahr festzustellen (Spitzenmiete steigend auf 11,50 €/qm, Höchstmieten in Topobjekten in den sehr guten Lagen teilweise noch deutlich höher).
- Die **Vervielfacher in der Bestandsspitzengruppe** sind zwischen 2008 und 2011 wieder leicht angestiegen auf das ca. 15fache.
- **Vervielfacher im gehobenen Neubau** liegen deutlich höher, ca. 19fach bei gehobenen Wohnbauprojektentwicklungen sind erreichbar, bei absoluten Topobjekten liegen die Vervielfacher noch höher.
- Die **Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Neubau)** sind in Hannover in diesem Jahr weiter gestiegen, in der Spitze steigt der Quadratmeterpreis auf 3.300 €. Der Durchschnittspreis zieht noch deutlicher um etwa 130 €/qm gegenüber dem Vorjahr auf 2.380 €/qm an.

Mosaik Eilenriede – in direkter Nähe zum HCC und Erlebnis-Zoo Hannover entstehen etwa 170 hochwertige Eigentumswohnungen in 18 schöllenartig angeordneten Stadtvillen.

5*

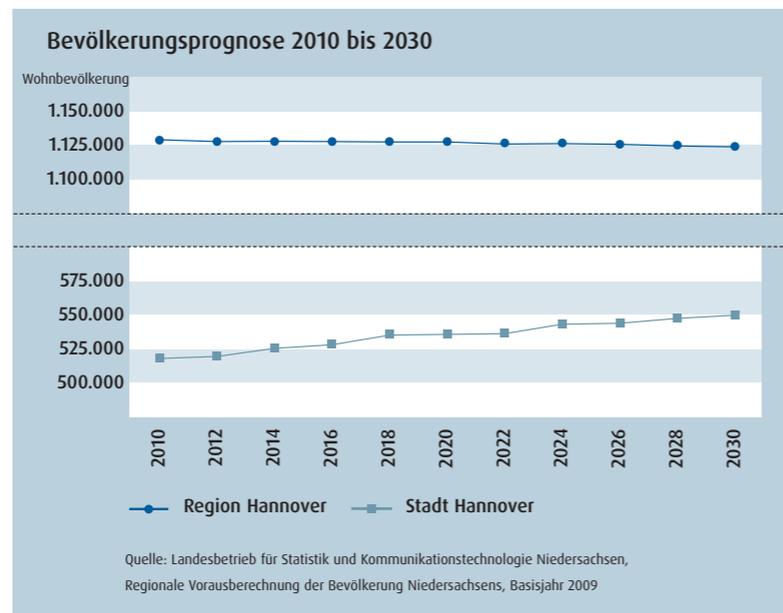


Reihenhäuser der DELTABAU am Buntekamp Kirchrode – auf rund 5,7 ha entsteht am westlichen Rand von Kirchrode ein hochwertiges Wohnquartier.

- Insgesamt wurden **Wohnimmobilien-transaktionen** im Wert von über 1 Mrd. € registriert, knapp 4.400 Objekte (bebaute und unbebaute Grundstücke und ETW), davon 2.700 ETW, Volumen 260 Mio. €, und 1.350 bebaute Grundstücke (700 Mio. €) wurden 2010 gehandelt (Gutachterausschuss).
- Die **Wohnungsleerstandsquote** zeigt in Hannover seit 2006 eine rückläufige Tendenz und liegt momentan unterhalb von 2,9 %.*
- Der **Wohnungsbestand** in Hannover ist seit dem Jahr 2000 in der Summe um ca. 7.000 Einheiten gewachsen, ca. 800.000 qm Wohnflächen wurden dem Markt neu zur Verfügung gestellt.**
- Die **fertig gestellte Wohnfläche** hat sich in den einzelnen Jahren von 2000 bis 2010 zwar deutlich reduziert (von 145.000 qm auf 38.200 qm)**. Die hohen Fertigstellungszahlen Anfang des Jahrtausends sind aber zum Teil noch auf die Effekte von Sonderbauprogrammen zur EXPO 2000 (Beispiel Kronsberg) zurückzuführen.

Junge Menschen und Familien zieht es in die Stadt

Die demographischen Perspektiven Hannovers stellen sich sehr viel besser dar als in vielen anderen Städten Niedersachsens und Deutschlands. In den letzten fünf Jahren ist die Einwohnerzahl um rund 5.000 auf fast 523.000 Einwohner gestiegen – Hannover wächst wieder. Auf Basis der positiven Entwicklungen der letzten Jahre wird für Hannover bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum um rund 30.000 Personen auf etwa 550.000 Einwohnerinnen und Einwohner erwartet, die Zahl der Haushalte wird ebenfalls um etwa 4 % anziehen.



Auf dem Grundstück eines ehemaligen Autohauses in der Südstadt entwickelte Gundlach mit den Wohnhöfen zwischen Tiestestraße und Großer Düwelstraße ein kleines Quartier mit grünem Innenhof, das bereits Ende 2010 fertig gestellt wurde (32 WE).

Steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und eine verstärkt qualitativ hochwertige Wohnungsnachfrage fördern einen beständigen Wohnungsneubau. Für Hannover wird zurzeit in einem diskursiven Prozess ein Gutachten als Grundlage für ein Wohnkonzept 2025 erstellt. Darin wird der hannoversche Wohnungsmarkt bezüglich Angebot- und Nachfrage-Situation analysiert. Auf dieser Grundlage werden Strategien erarbeitet, wie sich der Wohnstandort Hannover zukünftig entwickeln sollte. Jüngere Menschen – Singles, Paare und

zunehmend Familien – entscheiden sich mit Blick auf die gestiegenen Mobilitätskosten und das zeitaufwändige Pendeln wieder vermehrt für die Stadt als Wohn- und Lebensraum. Das Bedürfnis nach hervorragender Infrastruktur und Urbanität zieht zudem auch die Generation der Best Ager (ab 50 Jahren) an. Erhebliche Investitionen der öffentlichen Hand – vor allem in den Bereichen öffentlicher Verkehr, Bildung und Kinderbetreuung, aber auch im öffentlichen Raum und hinsichtlich der allgemeinen Wohnqualität – tragen dazu bei,

dass städtische Räume eine hohe Attraktivität ausstrahlen. Insbesondere bei Familien scheint diese Strategie der Stadt Hannover aufzugehen. Lag der Geburtenzuwachs in ganz Deutschland 2010 bei plus 1,9 %, wurden in Hannover sogar 5 % mehr Kinder geboren.

Im Trend: moderner Wohnraum

Der Wohn-Immobilienmarkt in Hannover steht also vor mehreren großen Herausforderungen. Familien- und mobilitätsgerechte Wohnungen, die energetisch auf dem neuesten Stand sind, werden besonders nachgefragt. Sie sind angesichts steigender Nebenkosten und des demographischen Wandels der prägende Zukunftsmarkt aus Sicht von Maklern und Projektentwicklern in Hannover. Doch im Bestands-Geschosswohnungsbau stößt auch Hannover in Bezug auf Barrierefreiheit und energetische Ausstattung von Wohnimmobilien an seine Grenzen. Für viele Immobilien, besonders aus der Nachkriegszeit, wird eine energetische Sanierung nicht rentabel sein, so dass sie perspektivisch abgängig sind. Der Nachfrageüberhang im

* Quelle: Landeshauptstadt Hannover, 2009

** Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen – erhoben wurde t.w. durch Sonderauswertungen die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohnflächen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Fertigstellungen von Wohnflächen in neuen Gebäuden und Bestandsgebäuden.

5*



Beispiel für hochwertigen Wohnraum in begehrten Innenstadt-nahen Lagen – in der Wilhelmstraße im beliebten Warmbüchenviertel baut meravis 16 hochwertige und innovative Eigentumswohnungen.



Ökologisch vorbildlich: Das Projekt von Gundlach an der Günther-Wagner-Allee gehört zu den ersten Wohnprojekten in Deutschland, die mit einem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet werden.



Der zero:e park in Hannover-Wettbergen wird mit rund 300 Eigenheimen in Passivhaus-Bauweise die größte Null-Emissionssiedlung in ganz Deutschland und Europa werden.

jektentwicklungen in attraktiven Wohnlagen in allen Stadtteilen.

Im Trend: zentrumnahes Bauen, hochwertiges Wohnen

Im Bereich der verdichteten und in Blockstruktur bebauten Stadtteile (z. B. Südstadt, Mitte, Oststadt oder List) erwarten Marktteilnehmer einen Trend zum Ankauf von Gewerbebrachen und Wohn- und Geschäftshäusern, die anschließend teilweise komplett abgerissen werden, um die so entstehenden Lücken hochwertig zu bebauen. Vor allem viele Nachkriegsbauten und bis in die 1970er Jahre hinein erstellte Gebäude werden in den Blick genommen.

- So erstellt die Ärzteversorgung Niedersachsen in der Herthastraße direkt im beliebten **Warmbüchenviertel** im Stadtbezirk Mitte auf dem Gelände eines in den 1950er Jahren erbauten freikirchlichen Gemeindehauses 7 hochwertige Eigentumswohnungen, davon zwei Penthäuser.

- meravis hat in direkter Nähe in der **Wilhelmstraße** ein aus den 1970er Jahren stammendes Verwaltungsgebäude des ehemaligen Landkreises Hannover erworben, abgerissen und baut dort 15 im obersten Preissegment angesiedelte Eigentumswohnungen.
- **Am Postkamp** in der Nähe des Klagesmarktes plant Gundlach 14 Eigentumswohnungen zwischen 75 und 125 qm, die durch Neubau nach Abriss von Büroflächen entstehen sollen.
- Auf dem gleichen Grundstück entstehen zur **Nordfelder Reihe** hin 13 Mietwohnungen, im gemeinsamen Hof wird eine alte Lagerhalle zu Büroflächen umgenutzt (1.400 qm).

Nicht nur kleine Projekte im Maßstab von Wohn- und Geschäftshäusern finden Lücken in den beliebten, dicht bebauten Stadtteilen.

- So baut Gundlach in Hannovers Nordstadt in der ruhigen und gleichzeitig zentral gelegenen **Warstraße** 11 attrak-

tive und energetisch hochwertige 2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen sowie 5 Stadthäuser auf dem Gelände einer früheren Tankstelle. Das Projekt hat insgesamt ein Volumen von 5 Mio. €, die Fertigstellung ist für Frühjahr 2012 geplant.

- Weitere 50 Mio. € investiert Gundlach bis 2013 in das letzte Wohnbaufeld im **Pelikanviertel**. Vier im Wettbewerbsverfahren ausgewählte Architekturbüros arbeiten an der Umsetzung von Einzelgebäuden, um das Quartier durch eine

»Das Pelikanviertel gehört zu den ersten Wohnprojekten in Deutschland, die mit einem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet werden.«

besondere architektonische Vielfalt auszuzeichnen. Es werden insgesamt 8 Gebäude mit 163 Wohnungen, ein Kindergarten und 10 Einzelhandelsflächen auf einer Nutzfläche von rund 18.000 qm entstehen. Ein Gebäude wird explizit als Green Building realisiert und durchläuft die baubegleitende Prüfung der Zertifizierung durch die Deutsche Ge-

sellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Das Vorzertifikat in Gold wurde 2010 auf der EXPO REAL in München übergeben. Das Pelikanviertel gehört damit zu den ersten Wohnprojekten in Deutschland, die mit dem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet werden.

- Ein weiteres extravagantes Bauprojekt im Bereich des reinen mehrgeschossigen Wohnungsbaus ist das **Mosaik Eilenriede** von Hochtief Solutions AG formart direkt am HCC auf dem früheren Ausweichparkplatz von Zoo und HCC-Kongresszentrum. Das Unternehmen baut rund 170 sehr hochwertige Eigentumswohnungen in 18 schollenartig angeordneten Stadtvillen. Das Projekt ist bereits vor Baubeginn an Investoren veräußert worden.

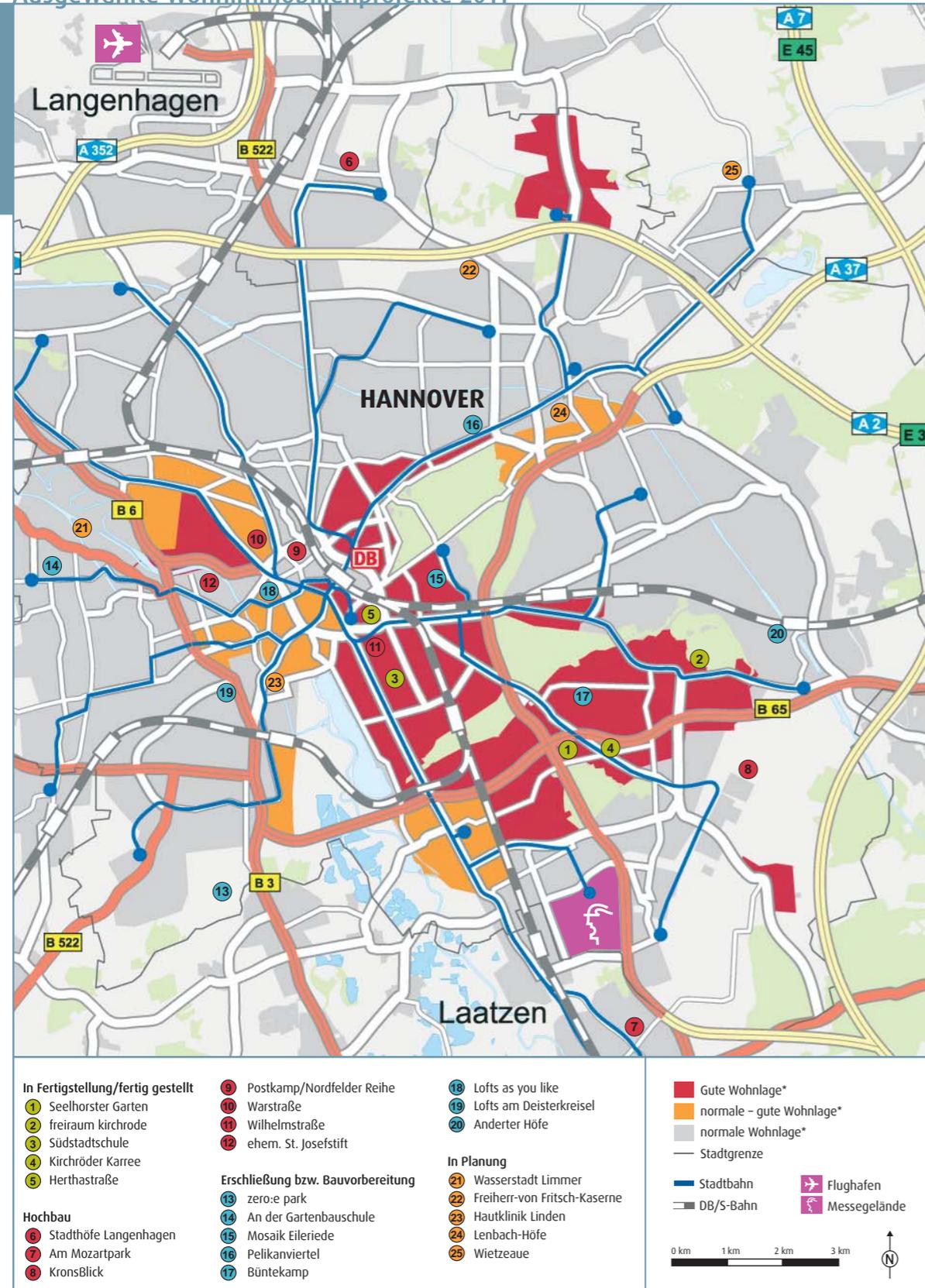
Mietwohnungsbau wird steigen, sofern nicht entsprechende Abriss- und Neubauproduktionen stattfinden.

Im Trend: Nachfrage nach Eigentum

Bundesweit deutlich ist der Trend erkennbar, in Eigentum zu investieren, sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalan-

ge. Eine zunehmende Beschäftigung, höhere Einkommen und bessere Gehaltsperspektiven stützen diese Entwicklung. Hannover bietet dafür ein vielfältiges und für viele Zielgruppen differenziertes Angebot. Dieses reicht von der Entwicklung innerstädtischer Baulücken und Brachflächen mit eher kleinteiligen, hochwertigen und sehr individuellen Wohnkonzepten bis hin zu großen Pro-

Ausgewählte Wohnimmobilienprojekte 2011



Lofts as you like - in der Calenberger Neustadt, direkt am Ufer der Leine, entwickelt Hochtief Solutions formart 40 Eigentumswohnungen im Loft-Stil.

Ausgewählte Wohnimmobilienprojekte

Nr.*	Projektname	Wohneinheiten (WE)	Investor, Entwickler
1	Seelhorster Garten	250	Gamma Grundstücksverwaltung
2	freiraum kirchrode	93	DELTA BAU AG
3	Südstadtschule	16	Private Baugruppe
4	Kirchröder Karree	15	Hochtief Solutions AG formart
5	Herthastraße	7	Ärzteversorgung Niedersachsen
6	Stadthöfe Langenhagen	38	meravis GmbH
7	Am Mozartpark	38	Deutsche Reihenhäuser
8	KronsBlick	32	Gundlach GmbH & Co. KG
9	Postkamp/Nordfelder Reihe	24	Gundlach GmbH & Co. KG
10	Warstraße	19	Gundlach GmbH & Co. KG
11	Wilhelmstraße	15	meravis GmbH
12	Ehem. St. Josefstift	13	Private Baugruppe
13	zero:e park	300	Stadt Hannover, meravis, NLG
14	An der Gartenbauschule	245	Hannover Region Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG
15	Mosaik Eilenriede	174	Hochtief Solutions AG formart
16	Pelikanviertel	163	Gundlach
17	Büntekamp	160	Hochtief Solutions AG formart, DELTA BAU AG, Weber Massivhaus
18	Lofts as you like	38	Hochtief Solutions AG formart
19	Lofts am Deisterkreisel	27	DIBAG AG/Private Baugruppe
20	Anderter Höfe	20	DELTA BAU AG
21	Wasserstadt Limmer	600	GP AG
22	Freiherr-von Fritsch-Kaserne	220	Städtebau Consulting Scon
23	Hautklinik Linden	80	Hannover Region Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG
24	Lenbach-Höfe	38	Klosterkammer Hannover
25	Wietzeau	Größe 20 ha	Gemeinde Isernhagen

Loftwohnungen entstehen aktuell in vollständig entkernten Werkshallen auf dem früheren Hanomag-Areal in Linden (DIBAG, **Lofts am Deisterkreisel**) und direkt an der Leine in der Calenberger Neustadt auf dem Gelände des ehemaligen DGB-Gewerkschaftshauses (Hochtief formart, **Lofts as you like**).

Aber nicht nur institutionelle Projektentwickler oder Wohnungsbaununternehmen sind im Markt aktiv. Zunehmend finden sich auch private Baugruppen, die ihrerseits Architekten und kleinere Projektentwicklungsbüros beauftragen, sie im Bau- und Planungsprozess zu unterstützen. Dies ist zwar weniger für institutionelle Kapitalanleger interessant, illustriert aber doch den hohen Bedarf an und den Wunsch nach individuellem und modernem Wohnraum in zentralen Lagen.

So hat eine Baugruppe unter Anleitung von Plan W die denkmalgeschützte ehemalige Sehbehindertenschule in der Südstadt samt Turnhalle in 16 hochwertige Wohneinheiten umgebaut (**Südstadtschule**), die sich um den alten Schulhof als Gemeinschaftsfläche gruppieren (Fertigstellung September 2011). Das alte Krankenhaus des **St. Josefstifts** in

* Die Nummern beziehen sich auf die Karte S. 54.

5*



Die denkmalgeschützte Schule für Sehbehinderte (Südstadtschule) wurde 2011 zu von einer privaten Baugruppe in 16 hochwertige Wohneinheiten umgewandelt.



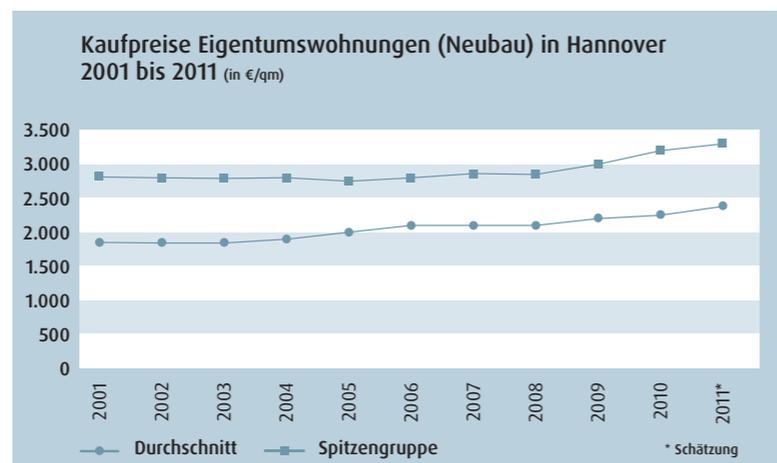
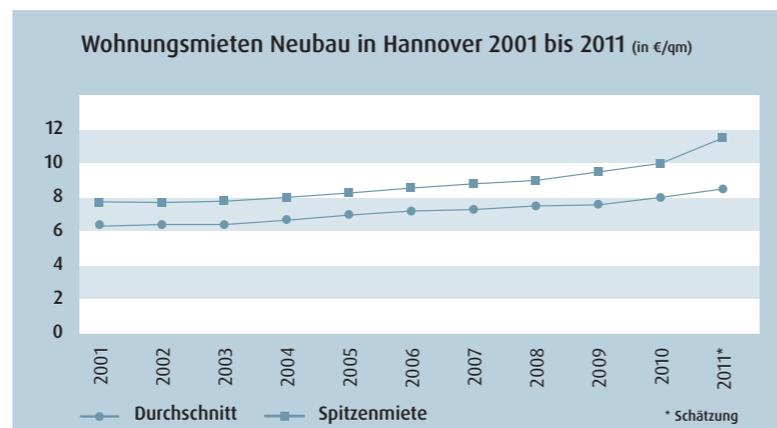
DELTA BAU wird bis Ende 2011 mit dem Bau der Gartenhofhäuser Anderter Höfe beginnen.

Linden wird von 13 Familien gemeinsam mit dem Architekturbüro K+A zu Wohnraum mit Gemeinschaftsflächen umgebaut. Die Baugruppen investieren etwa 2 bzw. 3 Mio. € allein in die Baukosten (ohne Grunderwerb).

Im Trend: urbane Wohnformen am Stadtrand

In den weiter außerhalb gelegenen Stadtteilen werden größere Wohnbauflächen erschlossen. Dafür ist allerdings eine hervorragende Verkehrsanbindung vor allem mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Arbeitsplatzzentren in der Landeshauptstadt Voraussetzung.

- In drei Wohngebieten in verkehrlich sehr gut angebundener Lage laufen Erschließungsarbeiten und Bauvorbereitungen: **An der Gartenbauschule** in Ahlem, am **Büntekamp** in Kirchrode und im **zero:e park** (Wettbergen, In der Rehre) entstehen hochwertige Wohngebiete für insgesamt über 700 Wohneinheiten.



- Ein Gebiet von besonderer städtebaulicher Qualität ist der **Seelhorster Garten**, der bereits seit Ende der 1990er Jahre von Gamma entwickelt und vermarktet wird. Eingebettet in das vorhandene Grün entsteht ein Wohngebiet mit homogenem Erscheinungsbild. Hier sind nur noch wenige Restflächen im insgesamt 250 Wohneinheiten umfassenden Gebiet frei. Hauptsächlich sind hier Reihen-, Ein- und Zweifamilienhäuser über verschiedene Bauträger entstanden.
- Der **Kronsberg**, vorbildgebendes städtebauliches Projekt zur EXPO 2000, wird ebenfalls immer noch erweitert. Vor allem Reihenhäuser im mittleren Preissegment werden hier durch verschiedene Bauträger erstellt. Aktuell wird das Quartier im nördlichen Bereich durch Ausweisung von Flächen für freistehende Einfamilienhäuser ergänzt.
- In Anderten errichtet DELTA BAU mit den **Anderter Höfen** 20 energieeffiziente Gartenhofhäuser, Baubeginn ist im vierten Quartal 2011.
- Konkret in Planung ist die **Wasserstadt Limmer**, die aber erst mittelfristig in die

Vermarktung gehen wird. Sie liegt auf dem Gelände des ehemaligen Continental-Reifenwerks in Limmer und verfügt über 1,6 km Wasserkante entlang zwei Kanälen. Bis Anfang 2012 wird hier der Boden saniert.

- Projektiert ist eine Wohnbauentwicklung für ca. 220 Wohneinheiten auf dem Gelände der ehemaligen **Freiherr-von-Fritsch-Kaserne** im Stadtteil Sahlkamp.

»Als attraktiver Markt für Zinshäuser hat Hannover immer mehr an Bedeutung gewonnen.«

- In Isernhagen gibt es konkrete Planungen für das Baugebiet **Wietzeau**, das an der Endhaltestelle der Stadtbahn nach Hannover liegt. Erschließung und Vermarktung des insgesamt fast 20 ha großen Gebietes sind ab 2013 geplant.
- In Langenhagen entstehen innerstädtisch direkt gegenüber dem CCL auf einem alten Schwimmbadgelände die **Stadthöfe** von meravis (40 hochwertige ETW).
- In Laatzen entwickelt die Deutsche Reihenhäuser AG am **Mozartpark** 40 Reihenhäuser im mittleren Preissegment.

Im Trend: der Zinshausmarkt

Als attraktiver Markt für Wohn- und Geschäftshäuser im Bestand, sogenannte Zinshäuser, hat Hannover immer mehr an Bedeutung gewonnen. Auch 2010 wurden in diesem Segment schätzungsweise wieder ca. 300 Mehrfamilienhäuser, teilweise mit geringen gemischt gewerblich genutzten Anteilen, umgesetzt. Das

Transaktionsvolumen lag insgesamt bei knapp 200 Mio. €. Die verstärkte Nachfrage im Stadtbereich,

besonders in den Top-Lagen, ist nur noch schwer zu befriedigen. Nach und nach rücken Gegenden wie Linden oder die Nordstadt als Ausweichstandorte in den Fokus der Käufer.

800.000
qm neue Wohnflächen seit 2000

Impressum

Region Hannover Der Regionspräsident

Die Inhalte des Berichts wurden erarbeitet durch die Projektgruppe Immobilienmarktbericht:

ANGERMANN HANNOVER GmbH, BAUM Unternehmensgruppe, bauwo Grundstücks AG, DELTA DOMIZIL GmbH, ENGEL & VÖLKERS Hannover Immobilien GmbH, FIH Fürst-Immobilien Hannover GmbH, Gundlach GmbH & Co KG, Henschel Immobilien, HOCHTIEF Solutions AG formart Nord, Kemper's Jones Lang LaSalle Retail GmbH, Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Wirtschaft, meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH, Neukirch Immobilien, Region Hannover Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung, S-Gewerbeimmobilienvermittlung Hannover GmbH, Simchen Immobilien Management GmbH, STRABAG Real Estate GmbH Bereich Hannover

In Zusammenarbeit mit **BulwienGesa AG**

Verantwortlich: Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Region Hannover

Text: Hilmar Engel

Redaktionelle Bearbeitung: Sylvia König-Hapke

Bildverzeichnis:

DIBAG Industriebau AG, München: Visualisierung S. 10

DELTA BAU AG: S. 50, 57

Deutsche Messe AG: Visualisierung S. 13

Eberhard Franke, München: S. 8

Fachhochschule Hannover: S. 8

Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH, Marc Theis: S. 42

Fraunhofer ITEM: Visualisierung S. 9

Garbe Logistic AG: S. 47

Gundlach GmbH & Co KG: S. 2, 48, 51, 53

HDI-Gerling Versicherungsgruppe, Thomas Bach: S. 2, 16

Hannover Marketing und Tourismus GmbH: S. 12

Hermes Europe GmbH: S. 41

HOCHTIEF Solutions AG formart Nord: S. 55

Homebase, Hannover: Visualisierung S. 24

Hübötter + Stürken Architektengemeinschaft BDA:

Visualisierung S. 25

Landeshauptstadt Hannover: S. 2, 52,

meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH: S. 52

Netrada Management GmbH: S. 40

Olaf Mahlstedt: S. 11, 36

Porta: S. 37

Region Hannover/Olaf Mahlstedt: Ausklapper, S. 5, 6, 18, 26,

28, 31, 32, 33, 35 unten, 38, 39, 52, 56

THI Holding GmbH & Co. KG: S. 35 oben

Windwärts Energie GmbH: S. 27

Karten: Team Gestaltung Region Hannover, hms69 kommunikation gmbh

Konzeption und Gestaltung: hms69 kommunikation gmbh

Druck: Team Druck Region Hannover

Ausgabe: 09/11/4

Stand: 1. September 2011

Vergleich der Stadt Hannover mit ausgewählten deutschen Großstädten

	Hannover	Bremen	Dortmund	Nürnberg	Stuttgart	Leipzig	Essen
Einwohner 31.12.2010	522.686	547.340	580.444	505.664	606.588	522.883	574.635
Sv-Beschäftigte 2010 ^{1/2}	275.442	238.519	200.352	264.515	344.223	211.234	216.620
Sv-Bürobeschäftigte 2010 ^{1/2}	126.637	95.360	81.806	113.973	181.680	81.791	92.853
Sv-Bürobeschäftigtenquote 2010 ^{1/2}	46,0 %	40,0 %	40,8 %	43,1 %	52,8 %	37,7 %	42,9 %
Erwerbstätige 2010 ^{1/2/3}	375.872	325.221	302.515	374.832	469.087	295.319	312.358
Gesamtbürobeschäftigte 2010 ^{1/2}	154.005	113.863	102.617	137.638	219.336	98.213	114.075
Gesamtbürobeschäftigtenquote 2010 ^{1/2}	41,0 %	35,0 %	33,9 %	36,7 %	46,8 %	33,3 %	36,5 %
Arbeitslosenquote 2010 ⁴	12,4 %	12,2 %	14,4 %	9,8 %	7,1 %	15,7 %	13,3 %
Büroflächenbestand (MF-G) 2010 in qm ^{4/7}	4.271.774	2.491.884	2.534.230	3.428.558	7.422.920	2.761.353	2.887.144
Bürofläche in qm MF-G pro Bürobeschäft.	27,7	21,9	24,7	24,9	33,8	28,1	25,3
Büroflächenumsatz 2010 in qm ⁵	106.000	85.000	63.000	85.000	194.000	80.000	120.000
Leerstand 2010 in qm (MF-G) ⁵	212.000	126.000	145.000	260.000	480.000	600.000	144.000
Leerstandsquote (MF-G) 2010 ⁵	4,96 %	5,06 %	5,72 %	7,58 %	6,47 %	21,73 %	4,99 %
Büro-Spitzenmiete City 2010 €/qm	12,80	12,75	13,00	11,50	16,30	10,80	13,50
Büro-Durchschnittsmiete City 2010 €/qm	9,40	8,00	10,50	8,50	13,50	7,70	9,50
EH-Spitzenmiete City 2010 €/qm	180	120	190	120	220	115	100
Kaufkraftkennziffer 2011 ⁶	105,2	96,7	98,1	104,5	110,1	89,4	103,6
Umsatzkennziffer 2011 ⁶	137,5	120,6	110,2	139,7	137,6	95,2	119,5
Zentralitätskennziffer 2011 ⁶	130,7	124,7	112,4	133,6	125,0	106,4	115,4

Quellen: Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit, GfK, Recherchen und Berechnungen der BulwienGesa AG

¹ vorläufige Schätzungen der BulwienGesa AG auf Basis der zum Zeitpunkt der Berichtslegung verfügbaren Daten der Bundesagentur für Arbeit

² 2004 erfolgte eine methodische Umstellung von der Berechnung der Bürobeschäftigten. Die Basis sind berufsgruppengenaue Quoten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) nach der Methode von Prof. Dobberstein, die um die bürobeschäftigten Beamten, Selbständigen und mithelfenden Familienangehörigen mit spezifischen Quoten ergänzt werden. Noch im Frühjahrsgutachten 2003 erfolgte dies lediglich für die Sv-Beschäftigten auf Basis der Methode nach Prof. von Einem. Der Methode nach Prof. von Dobberstein haben sich mittlerweile auch die meisten Forschungsinstitute, die sich mit der Thematik befassen, angeschlossen.

³ Erwerbstätige in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen: Zu den Erwerbstätigen in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen zählen alle Personen, die als Arbeitnehmer (Arbeiter, Angestellte, Beamte, geringfügig Beschäftigte, Soldaten) oder als Selbständige bzw. als mithelfende Familienangehörige eine auf wirtschaftlichen Erwerb gerichtete Tätigkeit ausüben, unabhängig vom Umfang dieser Tätigkeit. Personen mit mehreren gleichzeitigen Beschäftigungsverhältnissen werden nur einmal mit ihrer Haupterwerbstätigkeit erfasst.

⁴ Jahresdurchschnittswert bezogen auf Arbeitslose in Prozent aller zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbständige, mithelfende Familienangehörige) ohne arbeitsfähige und arbeitswillige Sozialhilfeempfänger; aufgrund einer Umstellung bei der Berechnung durch die Bundesagentur für Arbeit 2005 keine Vergleichbarkeit zu Vorjahreswerten gegeben; nur noch für Region erhoben – Werte für die Stadt Hannover werden durch Sonderauswertung der BulwienGesa AG ermittelt.

⁵ RIWIS; für Hannover: Die Abweichungen zu den Bestands-/Leerstandszahlen des Vorjahres ergeben sich aus den Ergebnissen der Gemeinschaftsstudie zur Büroflächenerhebung Hannover, Langenhagen und Laatzen im Jahr 2008/09; Werte ab 2010 fortgeschrieben.

⁶ GfK

⁷ Folgende Bestandsvollerhebungen wurden bereits durchgeführt: Berlin (2000, 2005, 2008), Frankfurt am Main (2003), München (2005), Stuttgart (2006), Hamburg (2006/2007), Nürnberg/Fürth (2007), Hannover (2008/2009), Wien (2008/2009), Mannheim/Ludwigshafen/Heidelberg (2009), Recklinghausen (2010).