

Anlagemarkt Hannover Investment market Hanover



Der Standort Hannover

Im Immobilienmarkt Hannovers ist Bewegung! Eine Vielzahl unterschiedlicher Großprojekte prägen das Stadtbild. Im Norden baut HDI-Gerling ein Bürogebäude für bis zu 1.800 Angestellte, im Osten werden mit dem Baugebiet Buntekamp hochwertige Eigenheime geschaffen, die ECE erweitert im Süden die Verkaufsflächen seines Leine-Centers in Laatzen und im Westen erlebt das Herrenhäuser Schloss seine Wiedergeburt als Tagungsstätte. Schon diese Beispiele

Hanover – The Location

The Hanover real estate market is in motion! A multitude of various major projects is dominating the cityscape. In the North HDI-Gerling is constructing an office building for up to 1,800 employees; in the East, more specifically in the building area Buntekamp, high-quality homes are under construction; in the South ECE is expanding the sales area of its Leine Shopping Centre in Laatzen, and in the West the Herrenhausen Castle experiences its renaissance as conference centre. These examples alone are proof of the location's positive development. The connection to the A7/A2 motorway and the status as strongest class B location in Germany make Hanover highly attractive.

Commercial Property Market

Offices – The development on the office space market has been clearly positive in the first half-year of 2011. More than 80,000 m² have been sold, 19,000 m² of which have been purchased by owner-occupiers. For the whole year 2011 the letting volume will be an estimate of approx. 145,000 m². Top rents in best city centre location range between 12.50 and 13.00 Euro/m². The average rent for the Hanover metropolitan area is 9.40 – 9.60 Euro/m².

IT and communications industries are clearly focussing on Hanover. There is a noticeable increase in demand for office



Foto/Photo: Reiner Göbel/pixelio

zeugen von einer positiven Entwicklung des Standortes. Die Anbindung an die Autobahnen A7/A2 und der Status des stärksten B-Standortes Deutschlands strahlen in höchstem Maße Attraktivität aus.

Gewerbeimmobilienmarkt

Büro – Die Entwicklung auf dem Büroflächenmarkt ist im 1. Halbjahr 2011 als deutlich positiv zu bewerten. Es wurden bereits mehr als 80.000 m² umgesetzt, wovon 19.000 m² auf Eigennutzungen entfielen. Für das gesamte Jahr wird das Vermietungsvolumen auf ca. 145.000 m² geschätzt. Die Spitzenmieten betragen in bester City-Lage 12,50 bis 13,- Euro/m², die Durchschnittsmieten im Stadtgebiet liegen bei 9,40 bis 9,60 Euro/m².

Der IT-/Kommunikationsbranche hat den Standort Hannover fest im Blick. Es gibt es eine spürbar verstärkte Anfrage

spaces of approx. 300 – 500 m². The terms for tenancy agreements for such objects are 10 years or longer.

Retail – The popularity of Hannover’s class 1A locations is still unbroken. In the previous months various well-known companies settled in the city centre. The former Karstadt technique department store now houses branches of Gina Tricot and TK Maxx. The basement offers branches of Edeka and dm drugstore. Highly anticipated is the opening of Primark in the rather difficult location of the former Sinn-Leffers building at Osterstraße.

The construction works for the Kröpcke-Center with approx. 16,000 m² of retail space are coming to an end. A clear increase in the city centre’s attractiveness is already recognizable. Expansion managers of chain stores find Hannover quite difficult due to its complexity. Developments show, however, that there is a suitable location for every concept!

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2010	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2010
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 10%)*	→	900 – 1.600	11 – 15-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil 10 - 60%)*	→	1.150 – 1.700	14 – 16-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	→	1.000 – 2.400	9 – 13-fach

* Bestandsimmobilien ** ohne 1a-Lagen



Foto / Photo: Birgit Streicher

nach Büroflächen von ca. 300 bis 500 m². Bei diesen Abschlüssen werden langfristige Verträge von 10 Jahren und länger vereinbart.

Einzelhandel – Die Beliebtheit von Hannovers 1A-Lagen ist ungebrochen. Viele namhafte Konzepte siedelten sich in den vergangenen Monaten in der City an. Das ehem. Karstadt-Technikhaus dient nun den Firmen Gina Tricot und TK Maxx als Filialen. Im UG fanden Edeka und DM neue Verkaufsstellen. Mit Spannung erwartet wird die Eröffnung von Primark in der schwierige Lage des ehem. Sinn-Leffers-Gebäudes an der Osterstraße.

Die Arbeiten am Kröpcke-Center mit ca. 16.000 m² Einzelhandelsfläche neigen sich dem Ende zu. Eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Mittelpunkts der Stadt ist bereits erkennbar. Aufgrund seiner Vielschichtigkeit wird Hannover von Expansionsmanagern filialisierender Unter-

Residential Property Market

With good local supply and a very good public transportation system the regional capital Hanover offers a high quality of living. Contrary to the general tendency, Hanover could gain new residents. Factors, such as investments in infrastructure, education, day care and the “Kinder-Bauland-Bonus” (families with children have the chance to buy building area in the Hanover area for reduced prices), support this development.

Investment Property Market

The willingness to invest in investment property is unbroken. A strong demand by private investors is to be noticed. Apartment buildings as well as combined residential and commercial buildings and solid commercial objects up to a volume of approx. 1 m. € may be realized at short notice. The average sales price multiplier is the 12-fold; the maximum is the 15-fold.

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m ² 2010	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2010
Type			
Residential buildings (commercial percentage 0–10%)*	→	900 – 1,600	11 – 15-fold
Residential buildings (commercial percentage 10–60%)*	→	1,150 – 1,700	14 – 16-fold
Office and commercial buildings**	→	1,000 – 2,400	9 – 13-fold

* stock ** without class 1a-adresses



nehmen häufig als schwer lesbar eingestuft. Die Entwicklungen belegen jedoch, dass es für jedes Konzept die richtige Lage gibt!

Wohnimmobilienmarkt

Die Landeshauptstadt Hannover bietet durch eine gute Nahversorgung und eine sehr gute Verkehrsanbindung eine hohe Wohnqualität. Entgegen dem allgemeinen Trend konnten Einwohner hinzugewonnen werden. Faktoren, wie Investitionen in die Infrastruktur, Bildung, Kinderbetreuung und dem Kinder-Bauland-Bonus, unterstützen diese Entwicklung.

Anlageimmobilienmarkt

Die Investitionsbereitschaft in Anlageobjekte ist ungebrochen, es ist eine starke Nachfrage von privaten Investoren zu verzeichnen. Sowohl Mehrfamilienhäuser, als auch Wohn-/Geschäftshäuser und solide Gewerbeobjekte bis zu einem Volumen von ca. 1 Mio. Euro werden kurzfristig am Markt umgesetzt. Der Kaufpreisfaktor liegt durchschnittlich beim 12-fachen, maximal beim 15-fachen.

Ihr Partner in Hannover
Your partner in Hanover

DELTA DOMIZIL
Vermittlung

Delta Domizil GmbH
Hohenzollernstr. 27
30161 Hannover

Telefon: +49 (0)511 / 2 80 06-0
Fax: +49 (0)511 / 2 80 06-33
E-Mail: kontakt@deltadomizil.de
Website: www.deltadomizil.de