

Anlagemarkt Hannover Investment market Hanover



Der Standort Hannover

Wurde Hannovers Immobilienmarkt bisher oft noch als Geheimtipp gehandelt, so ist er in den letzten Jahren immer weiter in den Fokus institutioneller und privater Kapitalanleger gerückt. Nicht nur die Hannoveraner selbst wissen um die Vorzüge von Deutschlands beliebtesten B-Standort: Signifikant für Hannover sind die hohe Lebensqualität und die hervorragende Infrastruktur eines internationalen Messestandortes, die zentrale Lage im Herzen Deutschlands,

Hanover – The Location

While Hanover has yet often been treated as an insiders' tip, it moved more and more into the focus of institutional and private capital investors in the last years. Not only Hanoverians are aware of the advantages of Germany's most popular B-location: the excellent infrastructure and the high quality of life of an international trade fair location, the central location in the heart of Germany, the comparatively low, but further increasing rents and purchase prices, as well as the low volatility of the property market.

Retail

A high spending capacity and centrality characterize the Hanover location. Georgstraße and Bahnhofstraße belong to the German shopping streets with the highest passers-by frequency. The construction works for Kröpcke-Center with a retail space of 18,000 m² and Peek & Cloppenburg as key tenant will be completed in 2012. At the same time chain store companies and gastronomes show increased interest in Hanover. Thus Hollister, a company that usually settles in A-locations only, opened a branch at Ernst-August-Galerie. Jim Block, the Fast Food branch of the Block House chain, recently opened its first branch outside of Hamburg at Café Kröpcke. The opening of Primark in the city center provided for a stimulation of the



Foto/Photo: Reiner Göbel/pixelio

die vergleichsweise noch geringen aber weiter steigenden Miet- und Kaufpreise sowie die geringe Volatilität des Immobilienmarktes.

Einzelhandel

Eine hohe Kaufkraft und Zentralität zeichnen den Standort Hannover aus. Georg- und Bahnhofstraße gehören zu den deutschen Einkaufstraßen mit der höchsten Passantenfrequenz. Die Bauarbeiten für das Kröpcke-Center mit einer Einzelhandelsfläche von 18.000 m² und Peek & Cloppenburg als Ankermieter werden in 2013 beendet sein. Gleichzeitig zeigen der filialisierte Einzelhandel sowie Gastronomen erhöhtes Interesse an Hannover. So hat sich der sonst nur in A-Standorten angesiedelte Modefilialist Hollister in der Ernst-August-Galerie niedergelassen. Jim Block, der Fast-Food-Ableger der Block House-Kette, hat jüngst seine erste Niederlassung außerhalb Hamburgs im Café Kröpcke er-

direct vicinity, so that in fall 2012 the first Vapiano restaurant in Hannover will open its doors at Heiligerstraße. Top rents continued to increase and amount to 190 Euro/ m².

Housing

The trend for living in city locations is still going on. In addition to the already popular city districts List, East Hanover, Kirchrode, the zoo district and South Hanover other districts, such as North-Linden and North Hanover, are coming into the focus of housing applicants. Rents amount to 4.50 up to 8 Euro/ m², in top locations already up to 13 Euro. Purchase prices for modern apartments hardened in the last years and amount to 2,500 up to 4,000 Euro/ m². The multiplier for apartment buildings is to average 13. Supply is, however, very scarce, which leads to price increases especially in good and very good locations. As building sites in good locations are meanwhile scarce and as the Hanover popula-

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/ m ² 2011	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2011
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 –30%)*	➔	900 – 1.700	11 – 16,5-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil > 30%)*	➔	1.150 – 1.700	14 – 16-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	➔	1.000 – 2.500	9 – 16-fach

* Bestandsimmobilien ** ohne 1a-Lagen



Foto/Photo: Birgit Streicher

öffnet. Die Primark-Eröffnung in der Innenstadt hat im direkten Umfeld für Belebung gesorgt, so dass in der Heiligerstraße im Herbst 2012 der erste Vapiano in Hannover eröffnen will. Die Spitzenmieten sind weiter gestiegen und liegen bei 190 Euro/ m².

Wohnen

Der Trend zum Wohnen in Stadtlagen hält an. Neben den seit Jahren beliebten Stadtteilen List, Oststadt, Kirchrode, Zoo und Südstadt rücken auch die Stadtteile Linden-Nord und die Nordstadt in den Fokus der Wohnungssuchenden. Die Mieten liegen zwischen 4,50 und 8 Euro/ m², in Top-Lagen inzwischen bis 13 Euro. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen haben in den letzten Jahren stark angezogen und liegen bei 2.500 bis 4.000 Euro/ m². Der Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser liegt im Schnitt bei 13. Das Angebot ist jedoch äußerst gering, was insbesondere in guten und sehr

tion continues to grow, a further increase of property prices is to be expected.

Offices

The office market has been solid for years now. The vacancy quota with less than 5% is comparatively low, while the number of office employees increased continuously in the course of the last years. In the record year of 2011 this means a take-up from letting of 180,000 m². Top rents are nearing 14 Euro/ m², average rents in the city center and its neighboring areas amount to 8 to 10 Euro/ m².

Logistics

The logistics segment with top rents of up to 5 Euro and interesting turnover rates around 8% is solid. Even in years of economic crisis take-up increased continuously. Since 2003 could be recorded a sales volume of just under one billion

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/ m ² 2011	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2011
Type			
Residential buildings (commercial percentage 0–30%)*	➔	900 – 1,700	11 – 16,5-fold
Residential buildings (commercial percentage > 30%)*	➔	1,150 – 1,700	14 – 16-fold
Office and commercial buildings**	➔	1,000 – 2,500	9 – 16-fold

* stock ** without class 1a-adresses



Foto/Photo: Martienssen

guten Stadtlagen zu Preissteigerungen führt. Da Baugrundstücke in guten Lagen mittlerweile Mangelware sind und Hannovers Bevölkerung weiter wächst, werden weiterhin steigende Immobilienpreise erwartet.

Büromarkt

Der Büroimmobilienmarkt zeigt sich seit Jahren stabil. Die Leerstandsquote ist mit weniger als 5 % vergleichsweise gering, während die Zahl der Bürobeschäftigten in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Im Rekordjahr 2011 bedeutete das einen Flächenumsatz aus Vermietungen von 180.000 m². Die Spitzenmieten nähern sich den 14 Euro/m² an, die Durchschnittsmieten in Innenstadt und -rand liegen zwischen 8 und 10 Euro/m².

Logistik

Das Logistiksegment zeigt sich fest mit Spitzenmieten bis zu 5 Euro und interessanten Renditen um die 8%. Selbst in Wirtschaftskrisenjahren stieg der Flächenumsatz kontinuierlich. Seit 2003 wurde ein Umsatzvolumen von einer knappen Milliarde Euro verzeichnet. Ausschlaggebend hierfür ist die hervorragende Zentrale Lage in Deutschland. Hannover liegt an der Kreuzung der A2 und der A7, verfügt über einen internationalen Flughafen, einen ICE-Bahnhof und ist an den Mittellandkanal angebunden.

(Quellen: Delta Domizil, BulwienGesa im Auftrag der Region Hannover und Delta Domizil als Mitherausgeber des Immobilienmarktberichts für die Region Hannover)

Euro. The decisive factor is the excellent central location in Germany. Hanover is located at the crossroad of the motorways A2 and A7, disposes of an international airport, a fast train station, and is connected to the Midland Canal.

(Sources: Delta Domizil, BulwienGesa by order of the Hanover region and Delta Domizil as co-editor of the property market report Hanover)

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