

## IMMOBILIENMARKT HANNOVER

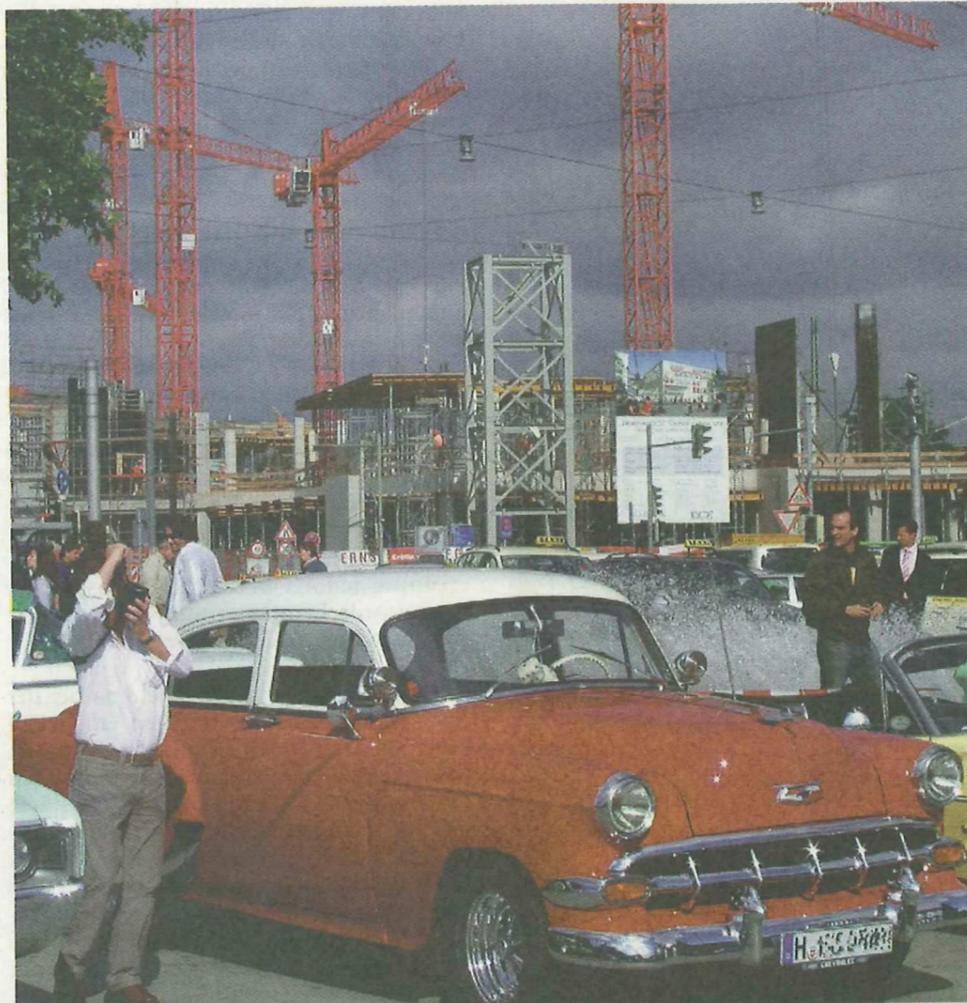
## Allzeithoch am Büromarkt, Boom in Einzelhandel und Logistik

Hannovers Immobilienmarkt wächst in allen Segmenten. Das belegt der nun erschienene fünfte Immobilienmarktbericht Hannover. Für den Büromarkt wird mit 140.000 m<sup>2</sup> vermieteter Fläche ein neues Allzeithoch erwartet. Der Einzelhandelsstandort Hannover, ohnehin einer der meistfrequentierten deutschlandweit, erlebt einen Investitionsboom. Projekte für mehr als 350 Mio. Euro sind aktuell im Bau oder in der Planung. Auch der Logistikstandort Hannover erfreut sich als multimodaler Verkehrsknotenpunkt sehr lebhaften Zuspruchs, insbesondere im Airport Business Park, wo ProLogis Mitte September 13 ha erwarb.

Manch eine Augenbraue hob sich, als das Immobilienunternehmen Fürst, Mitglied im DIP-Verbund (Deutsche Immobilien-Partner), im Juli für den Büromietungsmarkt Hannover ein Ergebnis von 86.000 m<sup>2</sup> verkündete: vier Mal so viel wie im Vorjahreszeitraum, deutlich über dem Umsatz eines normalen Jahres (etwa 60.000 m<sup>2</sup>) und nahe an den 100.000 m<sup>2</sup> des Gesamtergebnisses von 2006.

## Büromarkt

Doch auch der Immobilienmarktbericht ([www.immobiliemarktbericht-hannover.de](http://www.immobiliemarktbericht-hannover.de)) von BulwienGesa, erstellt in Kooperation mit der Region und Stadt Hannover sowie führenden Unternehmen der regionalen Immobilienwirtschaft, zählt 70.000 m<sup>2</sup> – und prognostiziert ein Gesamtjahresvolumen von 140.000 m<sup>2</sup>. Die Abweichung resultiert aus der unterschiedlichen Bewertung zweier Sale-and-Leaseback-Projekte der Vereinigten Hannoverschen Versicherung



Im Fokus: der Ernst-August-Platz und die im Bau befindliche Ernst-August-Galerie.

Bild: ff

(VHV) für die Standorte Konstantinstraße und den Sitz der 2003 integrierten Hannoverschen Leben an der Karl-Wiechert-Allee.

Nun liegt Werner Fürst für das erste Halbjahr zwar über der Zählung des neuen

Marktberichts, doch den Optimismus für das zweite Halbjahr mag er nicht teilen: „Mit 140.000 m<sup>2</sup> kann ich mich nicht anfreunden. Ich sehe Hannover am Ende des Jahres eher bei 115.000 m<sup>2</sup>.“ Matthias

Böhle, Leiter des Fachbereichs Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung der Region Hannover, verweist auf freie Flächen im jüngst eröffneten Neubau des Joachimszentrums, im BauWo-Business-Center an der Vahrenwalder Straße sowie im sanierten Nordstern-Haus in der Kurt-Schumacher-Straße, die durch die anliegenden Projekte Rosenquartier und Ernst-August-Galerie stärker in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit rücken.

Die hannoversche Büroflächenbilanz erlebte sowohl durch stärkere Nachfrage im traditionellen Segment kleinerer Flächen einen Schub wie auch durch einige Großvermietungen an E.ON, die Region Hannover oder Talanx.

Der hannoversche Versicherungskonzern Talanx (HDI, Hannover Rück) hatte 2005 den Kölner Versicherer Gerling übernommen und in die niedersächsische Landeshauptstadt geholt. Aktuell wird über einen Grundstücksankauf in Nachbarschaft zum HDI-Sitz an der Riethorst verhandelt, auf dem ein Neubau für die Gruppe entstehen soll.

Das Bauvolumen 2007 liegt bei 89.000 m<sup>2</sup>, wovon 72.000 m<sup>2</sup> auf Neubaufächen entfallen und 17.000 m<sup>2</sup> auf Sanierungsobjekte. Der Leerstand ist durch die hohe Nachfrage auf 5,6% gesunken, ein Durchschnittswert für B-Standorte. Die Spitzenmiete sieht die Marktstudie bei wenig veränderten 12 Euro/m<sup>2</sup> und die Durchschnittsmiete in der Innenstadt bei 9,50 Euro/m<sup>2</sup>.

## Einzelhandel

Gestiegen sind die Preise für Einzelhandelsflächen, laut Kemper's auf 165 Euro/m<sup>2</sup>, und dies trotz einer anstehenden Erweiterung der Einzelhandelsflächen in Ia-Lage allein durch die Ernst-August-Galerie der ECE um 30.000 m<sup>2</sup>, immerhin 12,5% der innerstädtischen Handelsfläche.

Doch die hohe Nachfrage insbesondere von Filialisten sorgt für eine Erweiterung der Ia-Lagen in die nördliche Innenstadt im Umfeld des Bahnhofs. Neben dem 230-Mio.-Euro-Investment der Ernst-August-Galerie investiert ein Hamburger Konsortium von Euroland und Wölbren 50 Mio. Euro in das benachbarte Rosenquartier (siehe S. 81). Auch nördlich des Bahnhofs sind in den vergangenen Jahren neue Verkaufsflächen etwa für Kaufland entstanden.

Im September hatte Kaufhof Galeria seine für 20 Mio. Euro modernisierten Flächen an der Bahnhofstraße dem Publikum geöffnet. Mehrere Investitionsvorhaben werden aktuell in der Großen Packhofstraße vorbe-

reitet. Im August wurde der Verkauf des Heutelbeck-Kaufhauses an die Düsseldorfer Centrum Grundstücksgesellschaft bekannt. Für 50 Mio. Euro soll hier ein Neubau mit 3.500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche und 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche entstehen. Umgebaut wird auch das Salamander-Schuhhaus. Investor Curzon Global Partners möchte die Schuhverkaufsflächen zugunsten zweier zusätzlicher Ladenflächen verkleinern. Seine Flächen komplett erneuern wird der schon lange in Hannover ansässige Hamburger Schuhfilialist Görtz. Bis zum Weihnachtsgeschäft 2008 soll der Neubau stehen. Wegen der anstehenden Bauaktivitäten wird die für 2008 ins Auge gefasste Packhof-Passage mit Glasdach um zwei Jahre verschoben. Zudem scheint nicht klar, ob es tatsächlich bereits einen Konsens über die 7-Mio.-Euro-Investition gibt.

Eröffnet werden soll im Herbst 2008 auch der Linden-Park in Hannover-Linden. Investor Carlyle plant mit 14 Fachmärkten auf 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Erhebliche Flächenerweiterungen stehen im hannoverschen Speckgürtel an. Bereits jetzt haben Kommunen wie Isernhagen, Laatzen und Garbsen deutlich mehr Einzelhandelsverkaufsflächen für den aperiodischen Bedarf je Einwohner als Hannover.

## Logistik

Mit dem Verkauf großer Flächen hat sich Hannover 2006 deutlich als Logistikstandort bemerkbar gemacht. Der jüngste Coup gelang mit dem Verkauf von 13 ha im Airport Business Park Hannover an ProLogis. Für 10 Mio. Euro verkaufte die Regionstochter Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG) innerhalb von 18 Monaten bereits das dritte Grundstück in dieser Größenordnung. Zuvor hatten sich bereits die BauWo-Grundstücks AG (12,5 ha) und die Spedition Krage (13 ha) mit Flächenreserven an diesem Standort eingedeckt. Doch auch im Güterverkehrszentrum Lehrte hat die HRG 40.000 m<sup>2</sup> an die Indupark Nibler verkauft, Sonepar baut in Garbsen, Rossmann in Großburgwedel und Lyreco in Barsinghausen.

Hannover profitiert dabei von seiner trimodalen Verkehrsanbindung in alle Himmelsrichtungen. Innerhalb einer 9-Stunden-Fahrstrecke ist ein Viertel der EU-Bevölkerung per Lkw erreichbar. Für optimal gelegene und modern ausgestattete Objekte wird eine Spitzenmiete von 4,80 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt. Seit dem Jahr 2000 wurden rund 480.000 m<sup>2</sup> mit einem Investitionsvolumen von 600 Mio. Euro entwickelt. Und die Flächen werden langsam knapp. (ff)

ANZEIGE

Englisch für  
Immobilienprofis

