

**Standort mit Potenzial!
Region Hannover im Fokus.**



Region Hannover



Inhalt

1* Profil der Region Hannover

Bestens aufgestellt!
Gut – besser – Hannover!

Seite 6



2* Büro-Immobilienmarkt – Region Hannover

Büros für beste Aussichten.
Was ist fertig, was im Bau?
Marktvolumen und -struktur

Seite 10



3* Logistik-Immobilienmarkt – Region Hannover

Wettbewerbsvorteil inklusive!
Standorte unter der Lupe

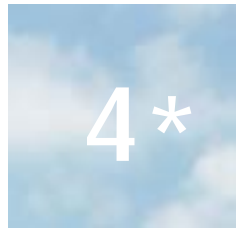
Seite 22



4* Einzelhandels-Immobilienmarkt – Region Hannover

Zeit zu handeln!

Seite 30



Immobilienmarkt der Region Hannover:

Auf Zukunft gebaut!

Zum zweiten Mal präsentiert die Region Hannover mit dem vorliegenden Report einen wissenschaftlichen und ökonomischen Überblick für den regionalen Immobilienmarkt.

Die Prognosen des letzten Jahres aus dem ersten Immobilienmarktbericht haben sich bestätigt: In einem schwachen Markt hat sich die Region Hannover vergleichsweise gut behaupten können. Das stabile Umfeld mit einem begrenzten Angebot an neuen Flächen hat bei den Investoren auch weiterhin für sichere Renditen ohne große Schwankungen gesorgt. Der Markt ist in der Region Hannover nicht eingebrochen, die Leerstände bewegen sich nach wie vor auf einem außerordentlich niedrigen Niveau.

Und eine nachhaltige Entwicklung des Marktes ist durch attraktive Neubauten und viel versprechende Projekte auch in den kommenden Monaten sichergestellt. Das bedeutet: In der Region Hannover arbeitet man auch weiterhin mit dem „Erfolgsfaktor Stabilität“!

1*

Profil der Region Hannover



* Profil der Region Hannover

Bestens aufgestellt!

Die Region Hannover entstand zum 1.11.2001 als neue Gebietskörperschaft aus der Stadt Hannover und den Gemeinden des Landkreises Hannover. Sie umfasst die Landeshauptstadt und als Umland das Gebiet des ehemaligen Landkreises Hannover mit 20 Kommunen, darunter 10 Mittelzentren. Durch die bundesweit einmalige Verwaltungsreform wurde der immer engeren Verzahnung von Stadt und Umland Rechnung getragen.

In der Region Hannover leben insgesamt etwa 1,1 Mio. Einwohner, davon über 500.000 in der Landeshauptstadt. Sie ist das wirtschaftliche Zentrum Niedersachsens und einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte in Norddeutschland.

Allein in der Landeshauptstadt als politischem, kulturellem und ökonomischem Zentrum der Region arbeiten etwa zwei Drittel der etwa 426.000 sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten, davon rund 70 % im tertiären Sektor. Die Stadt Hannover ist Sitz von mehreren

bedeutenden Dienstleistungsunternehmen, wie dem Touristikkonzern TUI AG, zahlreichen Versicherungen und Finanzdienstleistern (z.B. Norddeutsche Landesbank, Talanx Versicherungen, Hannover Rückversicherung, Versicherungsgruppe Hannover VGH, Concordia Versicherung, VHV-Versicherungen, AWD etc.). Eine weiterhin starke industrielle Basis in der Region Hannover bilden Unternehmen mit internationalem Renommee, wie der Reifenhersteller Continental AG, der Automobilzulieferer WABCO, die Varta AG, Volkswagen Nutzfahrzeuge, der Chemiekonzern Solvay, MTU Maintenance, Sennheiser oder die Bahlsen-Gruppe.

Internationale Bedeutung erfährt Hannover als Messestandort mit wichtigen Fach- und Publikumsmessen wie der CeBIT und der Hannover Messe. Das moderne, größte Messegelände der Welt liegt am Südrand der Stadt und war auch Teil der Weltausstellung Expo 2000.

Auf einen Blick: Die Region Hannover ist ein interessanter Standort mit einem klaren Schwerpunkt im tertiären Sektor und starker industrieller Basis.

1*



* Profil der Region Hannover

Gut – besser – Hannover!

Hannovers Immobilienmarkt im Städtevergleich

Im Folgenden wird Hannover mit vier ähnlich strukturierten Städten verglichen. Im Vergleich der Kennzahlen werden die Besonderheiten des hannoverschen Marktes besonders deutlich.

Die Stadt Hannover ist stark auf den tertiären Bereich ausgerichtet: Bei einer Einwohnerzahl, die mit Bremen, Dortmund, Nürnberg und Stuttgart vergleichbar ist, liegt die Gesamtbürobeschäftigtenquote mit 51,3 % deutlich höher, abgesehen von Stuttgart.

Mit dem hohen Bürobeschäftigtenanteil Hannovers korrespondiert auch ein ver-

gleichsweise hoher Büroflächenbestand von ca. 3,68 Mio. qm, der ebenfalls nur von Stuttgart übertroffen wird. Der Büroflächenumsatz lag im Jahr 2003 bei rund 60.000 qm und damit auf dem Niveau von Dortmund und Nürnberg.

Projekt im Fokus – Torhaus

Das Torhaus am Aegi schließt eine prominent gelegene Baulücke am Aegidientorplatz. In unmittelbarer Nachbarschaft zur neuen Zentrale der Nord/LB, nur wenige Gehminuten von Bankenviertel, Opernhaus und Stadtzentrum entfernt, entstehen hier edle Geschäfts- und Büroräume.

Das bis zu siebengeschossige Haus mit markanter Glasfassade zeichnet sich durch seine besonders hochwertige, lichtdurchflutete Architektur bei maximaler Ausbauflexibilität aus.

- 7.350 qm Bürofläche
- Mieteinheiten ab 250 qm
- 600 qm Ladenfläche
- Mieteinheiten ab 60 qm
- 60 PKW-Stellplätze



Der Büroflächenleerstand betrug Ende 2003 rund 180.000 qm. Die Leerstandsquote von etwa 4,9 % liegt deutlich niedriger als in Nürnberg und Stuttgart. Positiv zu bewerten ist auch, dass sich in Hannover, anders als in den großen Bürostandorten der Bundesrepublik, kein Trend zur deutlichen Erhöhung der Leerstände abzeichnet. Dies spricht für das maßvolle Vorgehen der Projektentwickler und Investoren am Büroimmobilienmarkt.

Weiterer positiver Aspekt des hannoverschen Büromarktes: Die Bürospitzenmieten in der City sind stabil und anders als in den Vergleichsstädten nicht gesunken. Die Spitzenmiete von 13,50 Euro/qm liegt bis zu 3,50 Euro höher als in den Vergleichsstädten. Nur in Stuttgart werden mit 16,00 Euro/qm höhere Erlöse erzielt.

Der Trend bei den Einzelhandelsmieten ist in Hannover wie im gesamten Bundesgebiet sinkend. Die derzeitige Spit-

zenmiete in der City für eine standardisierte Ladenfläche liegt aktuell bei 150 Euro/qm (100 qm Verkaufsfläche, 6 m Schaufensterfront, ebenerdiger Zugang).

Hannover weist bei einer leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 105,8 Punkten eine sehr hohe Zentralitätskennziffer von 140,8 Punkten auf, deutlich über dem Wert der Vergleichsstädte.

Vergleich der Stadt Hannover mit ausgewählten anderen deutschen Großstädten

	Hannover	Bremen	Dortmund	Nürnberg	Stuttgart
Einwohner 2002	517.310	542.987	590.831	493.397	588.477
SVP-Beschäftigte 2003*	274.421	237.436	192.257	256.174	350.302
SVP-Bürobeschäftigte 2003*	133.803	98.188	83.763	119.997	198.419
SVP-Bürobeschäftigtenquote 2003*	48,8%	41,4%	43,6%	46,8%	56,6%
Gesamtbeschäftigte 2003**	324.336	278.647	222.624	301.272	415.574
Gesamtbürobeschäftigte 2003**	166.330	119.884	101.307	147.136	245.542
Gesamtbürobeschäftigtenquote 2003**	51,3%	43,0%	45,5%	48,8%	59,1%
Arbeitslosenquote Mai 2004 ***	13,2%	13,3%	16,8%	13,5%	8,1%
Büroflächenbestand 2003 in qm	3,68 Mio. ****	2,28 Mio.	2,31 Mio.	3,13 Mio.	5,26 Mio.
Flächenumsatz 2003 in qm	60.000 ****	89.000	65.000	55.000	149.000
Leerstand 2003 in qm	180.000 ****	115.000	110.000	221.000	375.000
Leerstandquote 2003	4,9 % ****	5,00%	4,80%	7,10%	7,10%
Büro Spitzenmiete City 2003 Euro/qm	13,5	10,0	12,5	10,0	16,0
Büro Durchschnittsmiete City 2003 Euro/qm	10,0	9,0	10,0	8,0	14,0
EH Spitzenmiete City 2003 Euro/qm	150,0	97,0	150,0	115,5	177,0
Kaufkraftkennziffer 2004	105,8	100,0	98,5	107,8	118,0
Umsatzkennziffer 2004	149,0	123,3	107,8	146,6	136,1
Zentralitätskennziffer 2004	140,8	123,3	109,4	136,0	115,3

* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

** Geschätzte Werte, da zur Drucklegung noch kein aktuelles Zahlenmaterial zur Verfügung stand

*** Nur Monats- und kein Jahresdurchschnittswert, da zur Drucklegung noch kein aktuelles Zahlenmaterial der Bundesagentur für Arbeit zur Verfügung stand

**** Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Marktgebiet, inkl. Langenhagen und Laatzen)

Auf einen Blick: Die Region Hannover hat sich in einem schwierigen Marktumfeld besser behaupten können als ihre Mitbewerber.

2*

Büro-Immobilienmarkt Region Hannover

* Büro-Immobilienmarkt – Region Hannover

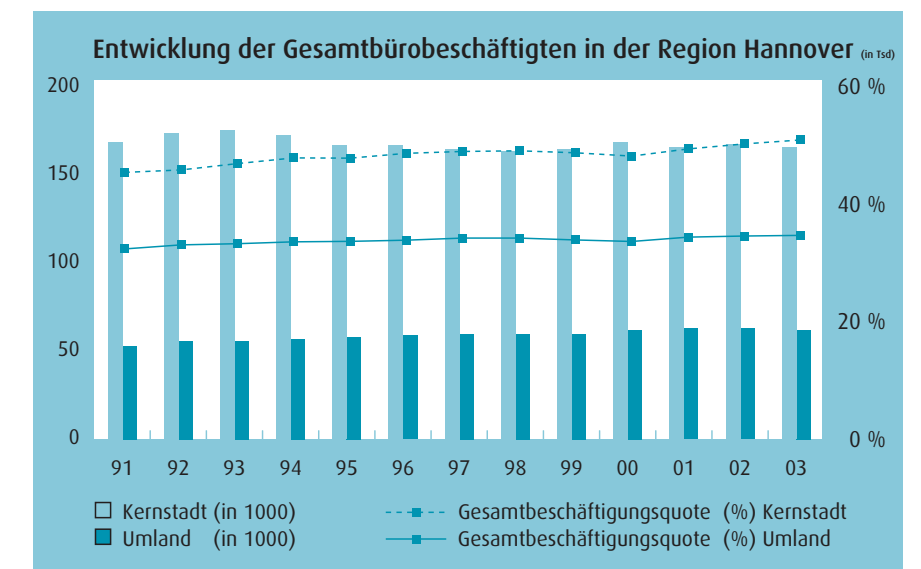
Büros für beste Aussichten.

Bürobeschäftigte: Struktur und Entwicklung

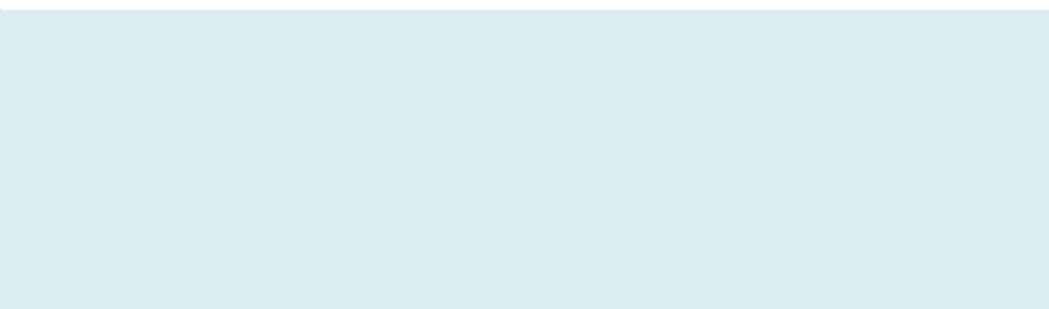
2003 gingen in der Region Hannover 184.800 Personen einer SVP-Bürobeschäftigung nach. Von diesen arbeiten ca. 133.800 oder 72,4 % in der Stadt Hannover.

Von den gesamten SVP-Beschäftigten der Stadt Hannover arbeiten 48,8 % im Bürobereich. Hier spiegelt sich die Funktion des zentralen Verwaltungs- und Behördensitzes als Landeshauptstadt wider. Die Bürobeschäftigtenzahl im Umland ist ebenfalls langsam steigend. Die Quote liegt aber auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau, da sich die Büromarktentwicklung auf die unmittelbar an die Stadt Hannover grenzenden Gemeinden konzentriert.

Aus der Zahl der Gesamtbeschäftigten kann die Anzahl der Gesamtbürobeschäftigten abgeleitet werden. Im Jahr 2003 gab es in der Region ca. 228.500 Gesamtbürobeschäftigte, davon ca. 166.300 in der Stadt Hannover (72,8 %). Hierbei ergibt sich eine Gesamtbürobeschäftigten-Quote von 51,3 % für die Stadt Hannover und 35,0 % für das Umland.



2*



* Büro-Immobilienmarkt – Region Hannover

Die Büroregion Hannover

Der Büromarkt Hannover umfasst die Stadt Hannover und die beiden Umlandgemeinden Laatzen und Langenhagen, die südlich bzw. nördlich direkt an die Landeshauptstadt angrenzen und funktional eng mit ihr verbunden sind.

Der Bürostandort Hannover besteht aus folgenden Teilräumen:

1. Innenstadt: Der Innenstadtbereich der historischen Stadt Hannover wird begrenzt vom Straßenverlauf des City-Ringes. Dieser Bereich umfasst die Straßen Georgstraße, Georgsplatz, Raschplatz, Friedrichswall, Aegidientorplatz und Schiffgraben. Er ist geprägt durch die dort ansässigen öffentlichen Verwaltungen und Körperschaften, Finanzdienstleister sowie Versicherungen. Aktuell wichtigster Entwicklungsschwerpunkt ist der Bereich Hauptbahnhof/Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) mit dem Kontorhaus, dem Projekt Kaufland und HBSC Trinkaus und Burkhardt, der Verlängerung der Niki-de-

Saint-Phalle-Promenade und dem geplanten ECE-Shopping-Center.

2. Weitere hochwertige Bürostandorte: Die Büroimmobilienentwicklung konzentriert sich historisch gewachsen vor allem auf das nordöstliche und südöstliche Stadtgebiet mit den Hauptverkehrsachsen Vahrenwalder Straße im Norden, Podbielskistraße im Nordosten, Hans-Böckler-Allee im Osten und Hildesheimer Straße im Süden. Als wichtige markante Teilbereiche gelten hier das Pelikanviertel, das Geha-Areal und seine nordöstliche Verlängerung (Riethorst), die Hans-Böckler-Allee, der Business Park Nord und das Timon Carré.

Als großes separates, speziell strukturiertes Bürozentrum hat sich im Osten Hannovers der Teilbereich Roderbruch/Karl-Wiechert-Allee herausgebildet. Dort befinden sich außer den großflächigen Anlagen der Medizinischen Hochschule und des angrenzenden Medical Parks vor allem eigengenutzte Bürobauten von Konzernen aus den Bereichen Finanzen, Versicherung und Touristik.

Ein Standort mit guter Verkehrsanbindung an der Autobahn A 2 im Norden Hannovers ist die Bürostadt Lahe. Hier sind Unternehmen des IT-Sektors, der Sicherheitstechnik und unternehmensnahe Dienstleister ansässig.

Am südlichen Stadtrand sind zwei Bürostandorte hervorzuheben: Zum einen ist auf dem ehemaligen Ausstellungsgelände der Weltausstellung 2000 (Expo-Plaza/TUI-Plaza und Expo-Park Hannover) ein Entwicklungsstandort mit zahlreichen hochwertigen Büroobjekten der Ausrichtung IT, Design und Medien entstanden. Zum anderen haben in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Kronsberg die FinanzIT und die LBS markante Neubauten errichtet.

Laatzen grenzt unmittelbar an das Messegelände. Büroobjekte konzentrieren sich, mit Ausnahme der Landesversicherungsanstalt im Süden, im Wesentlichen auf das Stadtzentrum Laatzens.

Langenhagen, Nachbarstadt im Norden Hannovers, profitiert von seiner hervorragenden Verkehrsanbindung und dem Flughafen. Büroobjekte konzentrieren sich im Wesentlichen auf das Stadtzentrum und den Bereich um den S-Bahnhof Langenhagen-Zentrum. Weitere Büroobjekte entstanden im Gewerbegebiet Godshorn.

Büroflächenbestand Region Hannover Ende 2003

	BGF	Mietfläche
Gesamtmarkt Hannover	4.328.000	3.679.000
Stadt Hannover	3.678.000	3.124.000
Langenhagen	435.000	370.000
Laatzen	215.000	185.000

de der Weltausstellung 2000 (Expo-Plaza/TUI-Plaza und Expo-Park Hannover) ein Entwicklungsstandort mit zahlreichen hochwertigen Büroobjekten der Ausrichtung IT, Design und Medien entstanden. Zum anderen haben in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Kronsberg die FinanzIT und die LBS markante Neubauten errichtet.

Projekt im Fokus – Podbi 344

Der Büroneubau Podbi 344 ist geprägt durch eine sehr lichte Atmosphäre mit großzügiger Verglasung. Das Gebäude liegt in einer „grünen Oase“ am Kreuzungspunkt von Podbielskistraße und Mittellandkanal – mitten in einem der bevorzugten Bürostandorte der Stadt. Der Gebäudekörper hat die außergewöhnliche Form einer Linse und bietet insgesamt ca. 3.000 qm hochwertige Mietfläche in Einheiten ab 320 qm.

Ein besonders hohes Maß an Flexibilität zeigt sich in der Nutzungsvielfalt: Vom Großraumbüro über Kombinationen bis hin zu Ein- und Zwei-Personen-Büros ist nahezu alles möglich. Der Baubeginn findet im Herbst 2004 statt, so dass die Mieter und die neue Niederlassung der HOCHTIEF im Herbst 2005 ihr neues Gebäude beziehen werden. So wird eine der letzten attraktiven Lücken im Straßenbild gelungen gefüllt werden.



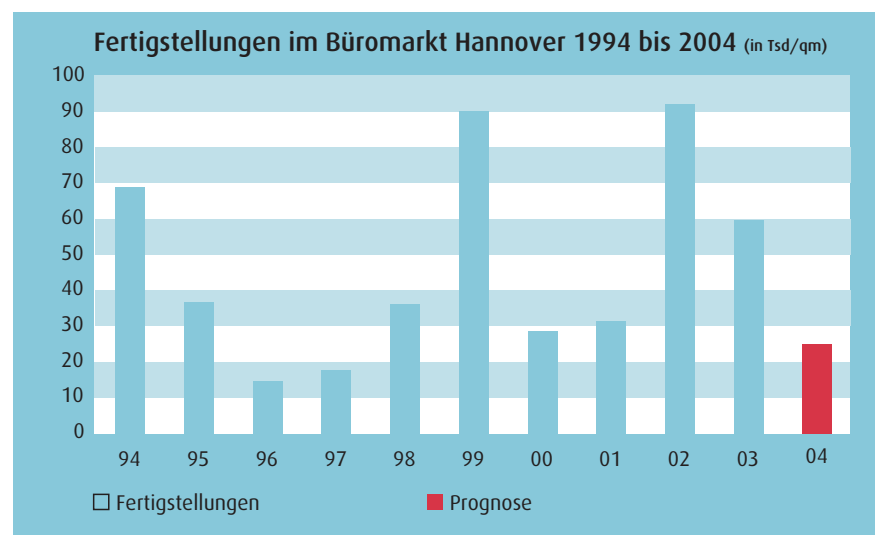
Auf einen Blick: Büroflächen gibt es vor allem in der Stadt Hannover und an attraktiven Bürostandorten an den Hauptverkehrslinien im Norden, Osten und Süden. Gerade hier sind in den letzten Jahren interessante Objekte realisiert worden.

2*



* Büro-Immobilienmarkt – Region Hannover

Was ist fertig, was ist im Bau?



Die Fertigstellungsvolumina in Hannover lagen im letzten Jahrzehnt meist deutlich unter der 50.000-qm-Marke. Als Ausnahmen ragen die Jahre 1999 mit zahlreichen Büroprojekten, zum Teil im Rahmen der Expo 2000, und das Jahr 2002 mit der Fertigstellung der neuen Konzernzentrale der Norddeutschen Landesbank hervor. Aber auch im Jahr 2003 lag das Fertigstellungsvolumen mit rund 60.000 qm überdurchschnittlich hoch.

Die Gesamtfertigstellungen 2004 werden hingegen einen Umfang von lediglich ca. 25.000 qm haben. Hier die wichtigsten Projekte:

- Bürogebäude von Kaufland am Raschplatz (6.550 qm; Herbst 2004)
- Bürogebäude am Bischofsholer Damm (5.300 qm; Vermietung an KID GmbH, kirchlicher EDV-Dienstleister)

Wichtige Fertigstellungen

Objekt	Mietfläche qm	Fertigstellungen
Hauptverwaltung NordLB, Aegidientorplatz	40.000	2002
Medienhaus Expo-Plaza	12.000	2002
bauwo business center, Hans-Böckler-Allee	9.500	2002
Office-Center Plaza, Expo-Gelände	17.200	2002
Bürocenter „Am Yachthafen“	10.700	2003
bauwo business center, Vahrenwalder Str.	12.700	2003
AOK-Zentrale, Hildesheimer Str.	10.700	2003
Bürogebäude ehem. Telefunkengelände	15.000	2003
Bürokomplex 1-2-Fly	6.400	2003
Kontorhaus am Ernst-August-Platz	5.000	2004
Solvay Pharma Office Center	4.600	2004

Für 2005 und 2006 ist wieder (mit Fertigstellungen) in der Größenordnung von rund 50.000 qm zu rechnen. Einige Objekte sind bereits im Bau, in konkreter Bauvorbereitung bzw. in der Vermarktung (siehe Tabelle Seite 14).

- Außerdem stehen noch folgende Objekte zur Sanierung an, die kurzfristig bezugsfertig gemacht werden sollen:
- Laveskontor mit 4.500 qm in historischer Substanz der Lavesstraße, Innenstadt (Vivico Real Estate GmbH)

- Walter-Gieseking-Karree (NILEG) in der Walter-Gieseking-Straße, östlicher Innenstadtrand, 3.500 qm Bürofläche
- Bayer-Haus in der Marienstraße, östlicher Innenstadtrand, 1.350 qm Restfläche
- Bürogebäude (Klein Immobilien) mit 4.000 qm in der Ikarusallee, nördliche Stadtrandlage.

Neben weiteren möglichen Projektstandorten an den Ausfallstraßen bestehen langfristige Entwicklungschancen an den bedeutsamen Umstrukturierungsarealen am Schlachthof und dem Stammareal der Tierärztlichen Hochschule. Im City-Bereich werden in den nächsten Jahren durch Sanierungs- bzw. Umnutzungsmaßnahmen einige Projektentwicklungen zu erwarten sein.

Projekt im Fokus – ZOOBIZ



Hannover präsentiert das ZOOBIZ: In bevorzugter, citynaher Bürolage des „Kanzler-Viertels“ Hannover-Zoo entsteht am Braunschweiger Platz ein hochmodernes Bürogebäude. Das Haus zeichnet sich durch eine hohe Variabilität von realisierbaren Bürokonzepten aus. So können sowohl Einzelbüros als auch Großraumstrukturen mit bis zu 1.500 qm pro Geschoss realisiert werden. Abgeschlossene Büroeinheiten stehen bereits ab 200 qm zur Verfügung. Das Gebäude wird mit einem besonders wirtschaftlichen Klimakonzept in Form einer Bauteilkühlung ausgestattet. Das Projekt befindet sich in fortgeschrittener Entwicklungsphase und wird voraussichtlich Ende 2005 fertig gestellt.

2*

Objekte im Bau, in Bauvorbereitung oder Vermarktung

Kauflandzentrum (Lidl & Schwarz)

Fachmarktzentrum mit 2 Hotels am Raschplatz/Hamburger Allee mit 6.650 qm, im Bau

Bürogebäude Bischhofsholer Damm (EDG Immobilien)

5.300 qm, im Bau

Medienzentrum (Verlagsgesellschaft Madsack)

Anbau an Bestandsobjekt mit 2.600 qm, im Bau

Bürogebäude (HBSC Trinkaus und Burkhardt Immobilien GmbH)

mit 5.600 qm in der Hamburger Allee (Nutzer T-Mobile), im Bau, weitere 2.000 qm in Planung

Büro- und Geschäftshaus (Unternehmensgruppe Baum)

in der Hildesheimer Straße/Wilkenburger Straße mit 1.200 qm Bürofläche, im Bau

Torhaus am Aegi (NILEG)

Büroobjekt mit 7.350 qm Fläche, in Planung

bauwo business center Podbielskistr. (Bauwo Grundstücks AG)

auf dem ehemaligen Bahlsen-Areal sind drei neue Bürogebäude geplant, im 1. BA 15.000 qm, in Planung

bauwo business center 3. BA (Bauwo Grundstücks AG)

in der Hans-Böckler-Straße mit 9.500 qm Bürofläche, in Planung

Business Park Nord 2. BA (Bauwo Grundstücks AG)

mit 7.200 qm in der Vahrenwalder Str., in Planung

Neues Verwaltungsgebäude der Heimkehr-Hannover Wohnungsgenossenschaft

in der Hildesheimer Straße 89 mit 2.000 qm, in Planung

Med Cube

(Hochtief Construction AG) in der Podbielskistraße (4.600 qm), in Planung

Podbi 344 (Hochtief Construction AG)

Objekte an der Podbielskistraße mit 3.000 qm, in Planung

Office Hannover (Artz GmbH)

Vahrenwalder Straße, achtgeschossiges Gebäude mit 28.000 qm Bürofläche, in Planung

Büroprojekt (NILEG)

in der Hildesheimer Straße 98 mit 2.500 qm, in Planung

ZOOBIZ (Strabag Projektentwicklung)

in der Plathnerstraße mit 7.000 qm, in Planung

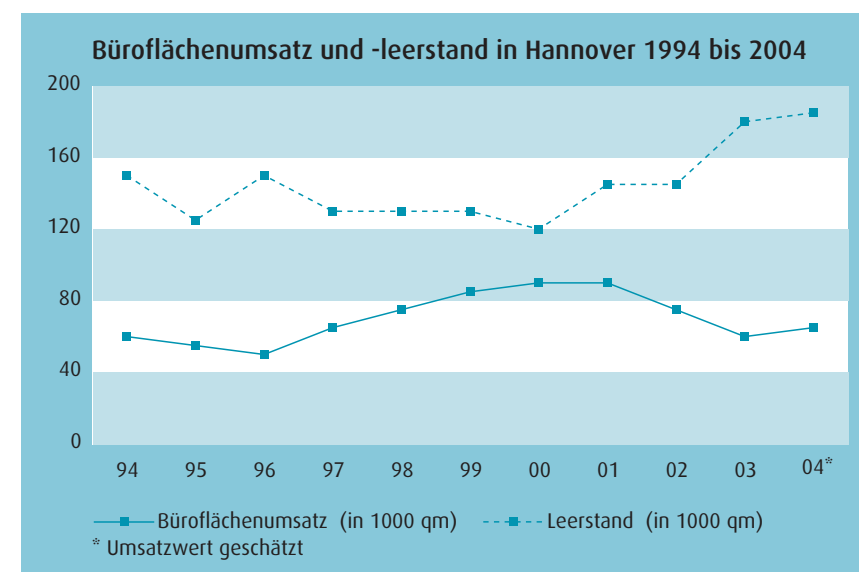
Büroterrassen

in der Karl-Wiechert-Allee (P. R. Riggers), Neubau mit 10.000 qm Bürofläche, in Planung

* Büro-Immobilienmarkt – Region Hannover

Marktvolumen und -struktur

Mietflächen mit Nachfrage!



Der Flächenumsatz (Vermietungen) in Hannover lag im Jahr 2003 bei ca. 60.000 qm und bewegt sich damit unter dem Niveau der Vorjahre. Er ist im Vergleich zu ähnlichen Märkten aber nicht eingebrochen.

Wichtige Vermietungen im Jahr 2003:

- 1. Bauabschnitt des bauwo business centers in der Vahrenwalder Straße 315 mit 7.000 qm an die GE-Money-Bank
- Pelikan-Viertel, Gebäudegruppe 40 in der Günther-Wagner-Allee 12-14, 4.500 qm an die Investitions- und För-

derbank Niedersachsen GmbH (N-Bank)

- Ebenfalls im Pelikan-Viertel, Gebäudegruppe 40 in der Günther-Wagner-Allee 11-17 an die HDI-Versicherung 2.000 qm
- Office Center Plaza, Mailänder Straße 2 an Hannovers Telefon Partner GmbH (htp) 4.800 qm
- Bückeburger Allee/Ricklinger Kreisel (ehemals Telefon-Gelände) 3.000 qm an die AOK (Rechenzentrum)
- Hildesheimer Straße 273 an die AOK mit 10.700 qm (Hauptverwaltung der AOK als Eigennutzer)

Für das Jahr 2004 ist von einer Vermietungsleistung von rund 60.000-70.000 qm auszugehen. Hannover zeichnet sich damit weiterhin durch eine stabile Nachfrage von Mietflächen aus. Für einige zukünftige Projekte konnten bereits Vorvermietungen geschlossen werden oder es besteht konkretes Mietinteresse.

2*



Leerstandsentwicklung und -strukturen

Die vergleichsweise hohe Fertigstellung im Jahr 2003 hatte aufgrund des hohen Eigen- nutzeranteils im Verbund mit dem mode- raten Nachfrageverhalten keinen unmittel- baren Einfluss auf den Leerstand. Mitte 2004 betrug der marktfähige Büroflächen- leerstand im gesamten Marktgebiet Han- novers ca. 185.000 qm oder 4,9 % des Bestandes. Hannover liegt damit bei der Leerstandsquote weit unterhalb der großen A-Standorte.

In Hannover werden Neubauvorhaben überwiegend mit einem hohen Grad an Vorvermietungen begonnen. Auch in den anstehenden Bauvorhaben ist nur ein geringer Teil an nicht vorvermieteten Flä- chen zu erwarten.

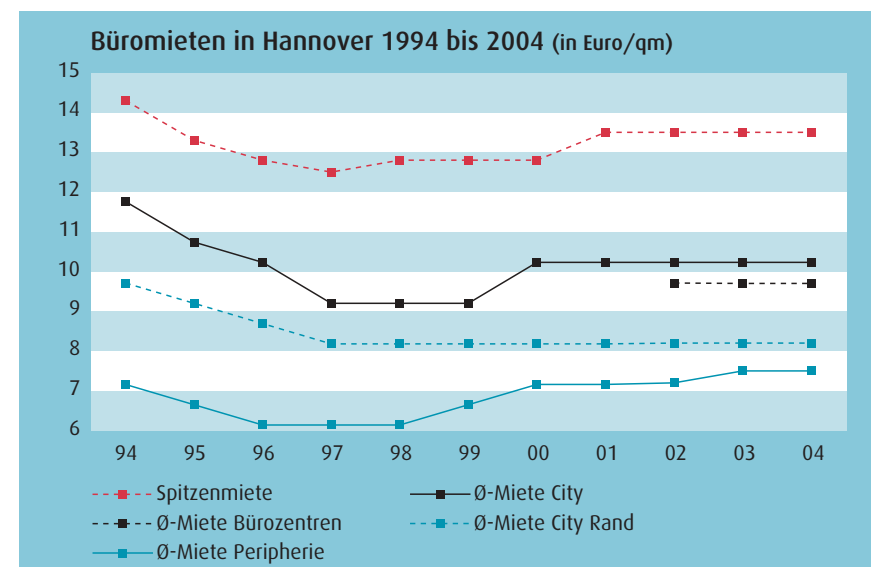
Stabile Mieten, stabile Renditen

Das Mietniveau ist in Hannover nach Abflauen des Wiedervereinigungsbooms seit Mitte der 90er Jahre durch geringe

Volatilität gekennzeichnet. Dies betrifft sowohl die Spitzen- als auch die Durch- schnittsmieten in den Bürolagen. Seit 1997 bewegen sich die Spitzenmieten bei knapp über 12,50 Euro/qm. Durch das Angebot von neuen, modernen Büroflächen und den deutschlandweiten Konjunkturanstieg

sind die Mieten 2001 auf 13,50 Euro/qm gestiegen und halten sich seitdem auf die- sem Niveau.

Aktuell können für Top-Flächen in der City bis zu 13,50 Euro/qm erzielt werden, die Durchschnittspreise bewegen sich knapp über der 10 Euro/qm-Marke.



Die Büromieten in Hannover sind – wie in anderen Städten vergleichbarer Größe auch – häufig weniger lage- als vielmehr objektabhängig. Dabei ist es möglich, dass für exklusive Neubauobjekte in peripheren Lagen durchaus höhere Mieten erzielt werden als für Pro- jekte an zentraleren Standorten.

Generalisierte Angaben über Renditen für Büroobjekte können immer nur Pauschal- aussagen liefern. Bei langfristiger Betrachtung liegt die Rendite zwischen 6 % und 8 %.

In Hannover hat sich, wie in anderen deut- schen Städten, in den letzten Jahren für moderne Neubauobjekte mit größeren Gesamtflächen ein durchschnittlicher Kaufpreisfaktor von ungefähr dem 14- Fachen der Jahresmiete herausgestellt.

Projekt im Fokus – Büroterrassen



Die neue zentrale Adresse „im Grünen“ besitzt eine Architektur mit Signalwirkung: Repräsentativ und individuell zugleich. Hin zu Grünzonen öffnet sich der moderne Komplex mit vier terrassenartig gestaffelten Geschossen. Diverse grün gestaltete Innen- und Außenhöfe laden Mitarbeiter und Besucher zum Verweilen ein, und zusammen mit den breiten Glasfassaden sorgen sie für eine optimale Belichtung im Inneren des Gebäudes. Positioniert in optimaler Lage, direkt an Hannovers „Konzernmeile“ Karl- Wiechert-Allee, und hervorragend angebunden an den öffentlichen Nahverkehr ist der Komplex sowohl aus der Stadt als auch von außerhalb hervorragend zu erreichen.

Zur Verfügung stehen 189 Stellplätze in der Tiefgarage und weitere 79 vor dem Haus. Flexibel aufteilbare und transparente Büroeinheiten von 200 qm bis 10.000 qm garantieren eine bedarfsgerechte Ausbaufähigkeit für kreatives Arbeiten in einem ent- spannten Umfeld.

2*



Investieren in Stabilität

In Hannover sind in den letzten Jahren einige Investments in Büroobjekte zu nennen:

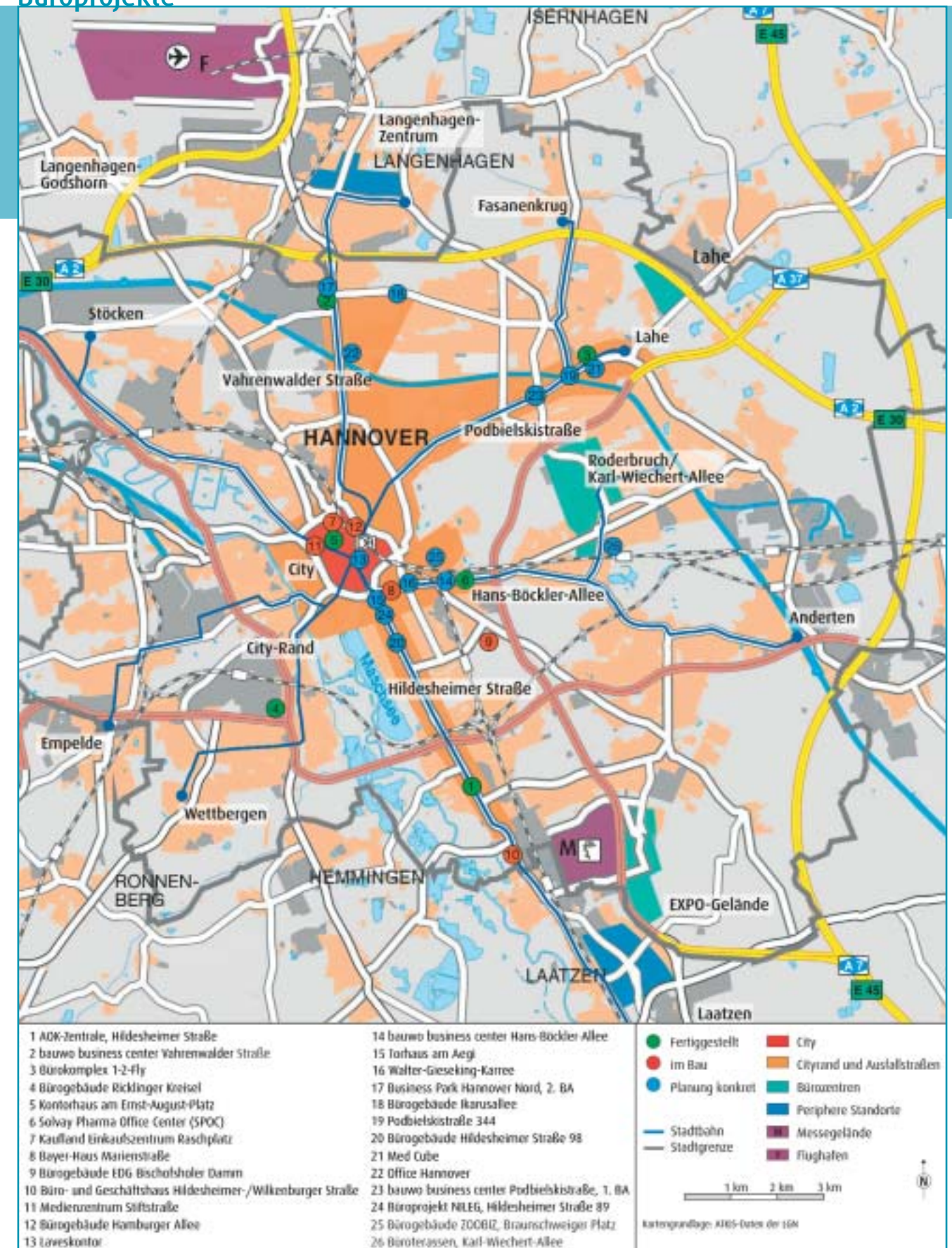
- Der 2. Bauabschnitt des bauwo business centers an der Hans-Böckler-Allee wurde 2002 von der VGH-Versicherung gekauft.
- Ein komplett an Price-Waterhouse vermietetes Bürogebäude an der Berckhusenstraße ging 2002 an den offenen Deka-Immobilien Fonds.
- Im Bereich des Expo-Geländes waren zwei Investments zu verzeichnen: Das Medienhaus an der Expo-Plaza wurde 2002 von einem Spezialfonds des Bankhauses Oppenheim und das Office Center Plaza 2003 vom offenen CS Eural Fonds (Credit Suisse Gruppe) gekauft.

- Mitte 2003 hat der offene SEB Immo-Invest Fonds den Bürokomplex 1-2-Fly noch im Bau erworben.
- Ende 2003 erwarb der offene SEB ImmoInvest Fonds das vollständig vermietete bauwo business center (12.700 qm) in der Vahrenwalder Straße.
- Im Zuge eines Investments (Übernahme deutschlandweites Portfolio der Deutschen Bank) wechselte im vierten Quartal des Jahres 2003 das Gebäude der Deutschen Bank am Georgsplatz zur amerikanischen Investorengruppe Blackstone.
- Ebenfalls Ende 2003 ging das Bürogebäude (15.617 qm) in der Hamburger Allee (Mieter T-Mobile) in einem Sale-and-Lease-Back-Verfahren an das Bankhaus HBSC Trinkaus + Burkhardt.

Weitere institutionelle Fondsanleger, die in Hannover und den Umlandgemeinden bereits in den Vorjahren Investitionen getätigt haben, sind u.a. iii-Fonds, SKAG Euroinvest Immobilien, DIFA-Fonds, CS-WV ImmoFonds, grundbesitz-invest, HANSA immobilia, Falk Fonds, Fundus-Spezialfonds, Deka-Immobilien Fonds, AXA Real Invest sowie weitere Fonds von Oppenheim.

Die zurückliegenden Entwicklungen und der Verkauf eines Objektes noch in der Bauphase zeigen, dass Hannover zu einem interessanten Investitionsstandort für institutionelle Anleger geworden ist.

Büroprojekte



Auf einen Blick: Die Stadt bietet stabile Verhältnisse. Durch die geringen Volatilitäten der Mieten sind keine spektakulären Wertzuwächse zu erzielen, die konstante Nachfrage nach Büroraum und die überschaubarkeit des Marktes lassen jedoch auch keine großen Risiken erwarten.

3*

Logistik-Immobilienmarkt Region Hannover



* Logistik-Immobilienmarkt – Region Hannover

Wettbewerbsvorteil inklusive!

Hannover bietet Logistikdienstleistern herausragende Standortvorteile.

- Hannover ist Schnittpunkt der Hauptverkehrsachsen Nord-Süd (A 7 Hamburg – Süddeutschland) und Ost-West (A 2 Rhein – Ruhr – Berlin). Die Straße ist hervorragend mit allen anderen Verkehrsträgern verknüpft.
- Der Hannover Airport bietet Anbindung an das weltweite Luftverkehrsnetz und entspricht mit seinem Hochleistungs-Parallelbahnsystem und der 24-Stunden-Betriebsmöglichkeit den höchsten internationalen Standards.
- Weitere wichtige logistische Knoten

sind der größte norddeutsche Rangierbahnhof in Seelze, die Umschlaganlage für den kombinierten Verkehr im Lindener Hafen sowie die vier Binnenhäfen am Mittellandkanal (Nordhafen, Lindener Hafen, Brinker Hafen, Misburger Hafen).

- In der Region Hannover gibt es zudem ausreichende Flächenpotenziale für Gewerbeansiedlungen.

Diese Argumente prädestinieren den Standort Region Hannover als „Drehscheibe“ im norddeutschen Raum – beim Ausbau von Kapazitäten bei Transport, Lagerhaltung und erweiterten logistischen Dienstleistungen bis hin zur Übernahme von Produktionsbereichen.

3*



* Logistik-Immobilienmarkt – Region Hannover

Standorte unter der Lupe

Nachfolgend werden im Überblick die wichtigsten Standorte in der Region vorgestellt, die für Logistik- und Distributionsfunktionen geeignet sind. Sie sind durch internationale und nationale Logistikunternehmen sowie Flächenreserven für Neusiedlungen geprägt.

Langenhagen

Ein Top-Standort ist Langenhagen mit dem Hannover Airport und direktem Anschluss an die Autobahnen A 2 und A 352.

Im Gewerbegebiet Godshorn finden sich die führenden nationalen und internationalen Logistiker wie SCHENKER und DACHSER, das Reparatur- und Wartungswerk für Triebwerke der MTU Maintenance und das europäische Vertriebszentrum von KONICA MINOLTA. Im Air Cargo Center sind flugaffine Firmen angesiedelt: DANZAS/DHL, PANALPINA, ABX und KÜHNE & NAGEL sowie LUFTHANSA.

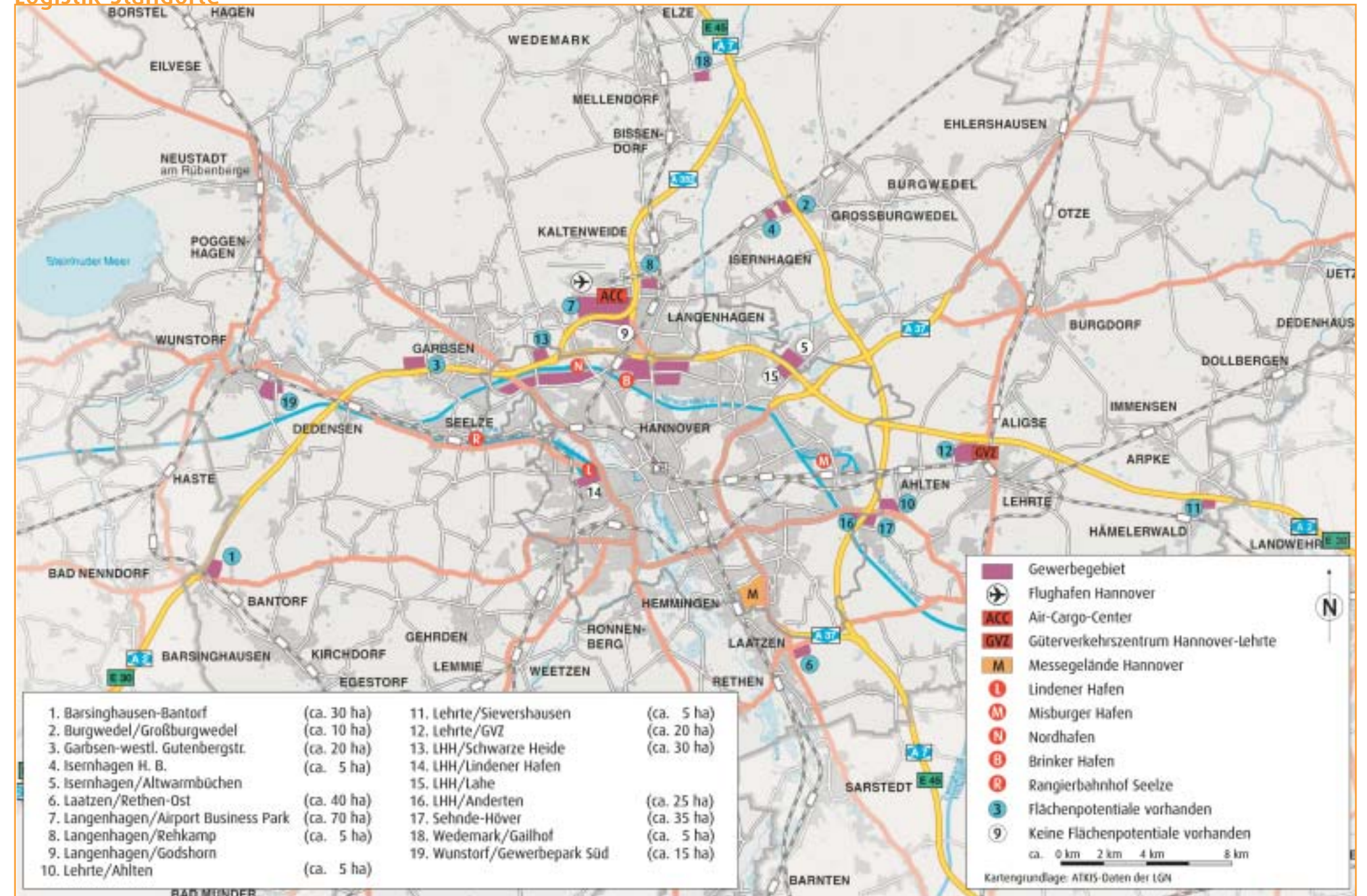
Wichtige Ansiedlungen sind die Spedition WERTHENBACH und der Gabelstapler-Hersteller JUNGHEINRICH. Im Gewerbegebiet Rehkamp agieren die internationalen Paketdienstleister UPS, TNT und NET.

Ca. 64 ha erschlossene Industrie- und Gewerbefläche sowie ca. 8 ha SO-Fläche stehen direkt am Flughafen im Airport-Business-Park zur Bebauung zur Verfügung. Der Grundstückspreis beträgt 120,00 Euro pro qm inkl. Erschließung.

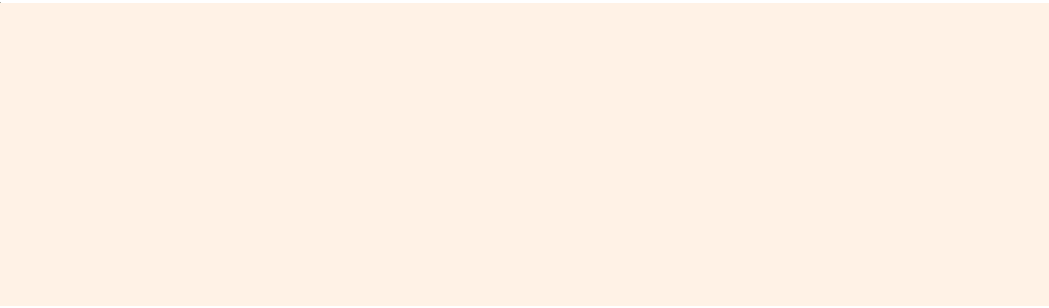
Hannover-Stöcken/Garbsen

Das Gewerbegebiet Schwarze Heide in Hannover-Stöcken an der Autobahn A 2 ist prädestiniert für unternehmensbezogene Logistik, insbesondere Zulieferlogistik für VW-Nutzfahrzeuge und Continental. Im Jahr 2002 wurden hier das 8.000 qm große Montagewerk MODULTEC des kanadischen Unternehmens DECOMA, einer der weltweit größten Automobilzulieferer, sowie die Ansiedlung der Firma TANK

Logistik-Standorte



3*



KÜHLLOGISTIK verwirklicht. Die Flächenpreise inkl. Erschließung liegen bei ca. 66,00 Euro pro qm.

Direkt neben dem VW-Werks Gelände im Nordhafen (Hannover-Stöcken) wurde 2001 das neue Logistikzentrum von SCHENKER für VWN in Betrieb genommen. Hier wurden für die „just-in-sequence“-Belieferung ca. 40 Mio. Euro in die Einrichtung eines Lieferantenparks und eines modernen Kaufteilelagers mit einer Gesamtfläche von 37.500 qm investiert. Dort ist auch der Fahrzeugzulieferer CONTINENTAL ansässig.

Als benachbarter, autobahnnaher Ergänzungsstandort mit attraktiven Flächen für Automobilzulieferer und Logistiker bietet sich Garbsen an.

Isernhagen/Großburgwedel

Die Standorte Isernhagen und Großburgwedel liegen an der Autobahn A 7 in nördlicher Richtung und sind auf regionale und nationale Nachfrage ausgerichtet.

In Isernhagen sind mittelständische

Logistiker ansässig, die u.a. für CONTINENTAL tätig sind. Die Firmen BUDE-RUS und VISSMANN betreiben hier die Logistik für den norddeutschen Raum.

In Großburgwedel wurde 2003 durch die Expansion des Drogerie-Discounters ROSSMANN ein modernes Hochregallager mit 13.000 Palettenstellplätzen eröffnet (Investitionsvolumen 14 Mio. Euro).

Die Preise für voll erschlossene Grundstücke liegen bei rund 70,00 bis 112,00 Euro pro qm.

Hannover-Anderten/Sehnde-Höver

In kurzer Entfernung zum Autobahnkreuz Hannover-Ost – direkt an der Autobahn A 7 – haben sich überregional tätige Logistikdienstleister sowie das Postfrachtzentrum/DHL angesiedelt.

In Sehnde-Höver errichtete der britische Büroartikel-Großhändler SPICERS seine Deutschlandzentrale mit einem 9.300 qm großen Regallager und einem Investitionsvolumen von rund 12 Mio. Euro.

Die DEUTSCHE POST AG baute

bereits Mitte der 90er Jahre in Hannover-Anderten ein Postfrachtzentrum mit 21.000 qm für über 3.000 Beschäftigte und war damit ein wichtiger Impulsgeber für die weitere Entwicklung.

Weitere wichtige Logistiker an diesem Standort sind die Unternehmen TRANS-O-FLEX, KÖSTER & HAPKE, BRANDT und FRACHTENKONTOR.

Die Grundstückspreise für voll erschlossene Flächen liegen bei ca. 96,00 bis 100,00 Euro pro qm in Hannover-Anderten. In den Gewerbegebieten südlich der B 65 in Sehnde liegen die Grundstückspreise für voll erschlossene Flächen bei rund 50,00 Euro pro qm.

Hannover-Ricklingen

Im Hannover-Ricklingen wurde 2003 das DAIMLERCHRYSLER Logistikzentrum für Ersatzteile und Zubehör für Deutschland und Skandinavien mit 76.000 qm errichtet. Diese Investition umfasste ein Volumen von 33 Mio. Euro und stellt eines der größten Logistikinvestments in Europa dar.

Lehrte

Die Flächen des Güterverkehrszentrums Hannover-Lehrte (GVZ) liegen ganz in der Nähe des Autobahnkreuzes Hannover-Ost, zu erreichen sowohl über die A 2 (Anschlussstelle Lehrte) als auch über die

A 7 (Anschlussstelle Hannover-Anderten).

Die Spedition HELLMANN hat sich hier auf ca. 120.000 qm Fläche mit einer modernen Logistik- und Umschlaghalle (30.000 qm, 34 Mio. Euro Investitionsvolumen) angesiedelt. Als wichtige Logistik-

dienstleister sind hier weiterhin ein Autohof und eine LKW-Waschanlage ansässig.

Für das GVZ ist – neben dem klassischen Straßen-Schiene-Umschlag – eine KLV-Anlage in Form eines Mega-Hub (Schiene-Schiene-Schnellumschlag)

Projekt im Fokus – Business Park Nord Vahrenwalder Straße

Im Business Park Hannover Nord an der Vahrenwalder Straße entsteht ein weiterer hochmoderner Bürokomplex mit anspruchsvoller Architektur. Das sechsgeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss in Flughafennähe ist sowohl an die Autobahnen A 2, A 7 und A 352 als auch an U-Bahn und Bus hervorragend angebunden.

Insgesamt entstehen hier etwa 7.200 qm variabel aufteilbare Mietflächen mit ca. 240 Stellplätzen im Parkhaus und 31 Stellplätzen in den Außenanlagen. Ebenfalls nutzbar ist eine neue Lagerhalle mit ungefähr 3.000 qm Bruttogeschossfläche.

Der Baubeginn ist für Ende 2004/Anfang 2005 vorgesehen.





3*



geplant, die die besondere Zentralität dieses Standortes unterstreicht.

Der Preis für voll erschlossene Gewerbeflächen liegt bei ca. 60,00 Euro pro qm.

Die Gewerbegebiete von Lehrte und Lehrte-Sievershausen an der A 2 beheimaten bekannte Regional-/Zentrallager großer Handelsketten und Konsumgüterhersteller.

Ansiedlungen 2003 in Lehrte waren das norddeutsche Zentrallager des französischen Elektrokonzerns REXEL (17.000 qm), Investitionsvolumen von rund 15 Mio. Euro sowie das Zentrallager des Büroartikelversenders ALKA im Gewerbegebiet Ahlten (10.000 qm High-Tech-Halle, 12.000 Palettenstellplätze auf einer Grundstücksfläche von 31.000 qm), Investitionssumme 12 Mio. Euro.

Die Grundstückspreise für voll erschlossene Grundstücke liegen in Lehrte zwischen 46,00 und 60,00 Euro pro qm.

Wunstorf und Barsinghausen-Bantorf

Im Westen der Region Hannover liegt als herausragender Logistikstandort (Schwerpunkt Lebensmittellogistik) die Stadt Wunstorf. Hier befinden sich die Zentrallager von LIDL, der MARKT- UND KÜHLHALLEN AG sowie bekannte Speditionen wie KRAFTVERKEHR NAGEL, MUK LOGISTIK, OSKAR NEUKIRCH, SPEDITION FRANKE und LANGHORST LOGISTIK.

Ebenfalls im Westen – direkt an der A 2 – liegt der Standort Barsinghausen-Bantorf. Hier hat der französische Bürobedarfsspezialist LYRECO im Jahr 2003 in eine 20.000 qm große Logistikimmobilie ca. 20 Mio. Euro investiert; eine Erweiterung ist ab 2006 geplant.

Die Preise für voll erschlossene Grundstücke liegen bei ca. 38,00 Euro pro qm in Wunstorf und 56,00 bis 67,00 Euro pro qm in Bantorf.

Stabilität bei Mieten und Renditen

Bis 2002 ist bei der Ermittlung von Durchschnitts- und Spitzenmieten für marktfähige Logistikflächen keine markante Bewegung festzustellen. Im Jahr 2003 hat das Mietniveau leicht nachgegeben und bewegt sich im Durchschnitt zwischen 3,75 und 4,25 Euro pro qm je nach Lage und Ausstattung der Objekte. Die Spitzenwerte bewegen sich zwischen 5,50 und 6,50 Euro pro qm bei gut ausgestatteten Neubauobjekten in unmittelbarer Autobahnnähe.

Die durchschnittliche Rendite für Logistikflächen liegt zwischen 7,5 und 9 %. Auch diese Werte sind im Verlauf des vergangenen Jahrzehnts sehr stabil gewesen und weisen ebenso wie die Renditen bei Objekten in Gewerbeparks kaum Schwankungen auf.

Bei den Hallenmieten ist zu berücksichtigen, dass bei Toplagen durchaus mit Zuschlägen gerechnet werden muss. Vor allem in Langenhagen und in Hannover-

Anderten existieren Rampenhallen, die sich durch ihre moderne Ausstattung und zeitgemäße Anfahrmöglichkeiten qualitativ abheben.

Im Vergleich zu den vergangenen Jahren ist im Jahr 2004 auch aufgrund der all-

gemeinen Wirtschaftslage ein Rückgang der Mietpreise für Hallenflächen zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Mietpreise liegen zwischen ca. 3,40 bis 4,00 Euro pro qm. Im Umland liegt der Durchschnittspreis in einem Korridor von 3,00

bis 3,50 Euro pro qm noch etwas niedriger.

Die Region Hannover stellt sich aus Immobiliensicht für den Logistikbereich als ein expandierender, zunehmend wichtiger Markt für eine wachsende Branche dar.

Projekt im Fokus – Fachmarktzentrum Bau-Boulevard Garbsen



Unmittelbar an der Stadtgrenze Hannovers, an der stark frequentierten Ausfallstraße Richtung Westen (B 6) und in Sichtweite der Autobahn 2, hat sich das Fachmarktzentrum Bau-Boulevard Garbsen entwickelt. Das von der Region im Raumordnungsprogramm als bedeutender Handelsstandort eingestufte Gebiet umfasst schwerpunktmäßig die Branchen Bauen, Wohnen und Kraftfahrzeuge. In unmittelbarer Umgebung betreibt seit Jahren das größte Möbelhaus der Region seine Geschäfte; ergänzt durch die vor kurzem erfolgten Ansiedlungen eines Baumarktes und Holzfachhandels. Zur Abrundung dieses Angebots ist 2003 der Bau-Boulevard entstanden. Nutzer der insgesamt 8.200 qm Verkaufsfläche sind unter anderem die Filialisten Astroh-Küchen und Chalet-Möbel. Die letzte noch verfügbare Grundstücksfläche hat sich das bundesweit agierende Unternehmen Teppich-Kibek zur Realisierung eines großen Teppich- und Einrichtungshauses gesichert. Das Fachmarktzentrum Bau-Boulevard Garbsen schließt damit die Angebotslücke im Bereich Wohnen und Bauen im Westen der Stadt.

4*

Einzelhandels-Immobilienmarkt Region Hannover



* Einzelhandels-Immobilienmarkt – Region Hannover

Zeit zu handeln!

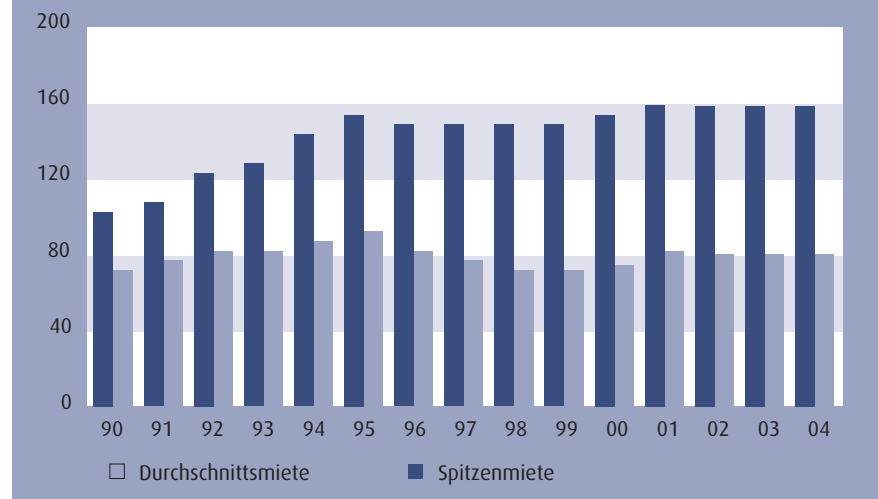
Einzelhandels-Kennzahlen im Überblick

	Kaufkraftkennziffer	Umsatzkennziffer	Zentralitätskennziffer	EH-rel. Kaufkraft (Mio Euro)	Umsatz 2004 (Mio Euro)
Hannover Kernstadt	105,8	149	140,8	9.266	3.819
Region Hannover	109,2	120,8	110,6	20.803	6.721

Die Region Hannover wird als Einzelhandelsstandort vor allem durch die Stadt Hannover mit ihrer weit überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität, durch ein breites Angebot und ihren überregionalen Einzugsbereich geprägt.

Die Innenstadt Hannovers ist mit ca. 226.200 qm Einzelhandels-Verkaufsfläche (Landeshauptstadt Hannover insgesamt ca. 825.000 qm) das herausragende Einzelhandelszentrum der Region und zeichnet sich durch eine gut vernetzte Fußgängerzone aus. Absolute 1a-Lage mit den höchsten Passantenfrequenzen und dem höchsten Mietniveau sind die Große Packhofstraße

Einzelhandelsmieten Hannover City (in Euro/qm)



4*



Projekt im Fokus – Geschäftshaus Georgstraße

Ein herausragendes Neubauprojekt hat die hannoversche Einzelhandelsfamilie Sander (Horstmann + Sander) mit dem Architekturbüro Schulze und Partner in der Innenstadt von Hannover realisiert.

Der Komplex liegt direkt an der „Prachtmeile“ Georgstraße, gegenüber vom Opernhaus und in Sichtweite vom Kröpcke, und wurde in kurzer Bauzeit fertig gestellt.

In dem ansprechenden Eckgebäude sind auf 2 Etagen 500 qm Verkaufsfläche an ein hochwertiges Textilgeschäft (DOB) vermietet worden.



und, mit leichten Abstrichen beim Mietniveau, die nördlich verlaufende Georgstraße. Durch Neuöffnungen der Buchhandlung Weiland, H & M und Esprit hat die Georgstraße inzwischen bei der Passantenfrequenz wieder die Spitzenposition übernommen. Weitere bedeutende Einkaufszonen sind Karmaschstraße, Osterstraße und Bahnhofstraße. Das umfangreiche Ange-

botsspektrum wird durch namhafte Filialisten sowie lokale bzw. regionale Anbieter geprägt. Aus dem Besatz ragen die großen Warenhäuser von KARSTADT und GALERIA KAUFHOF sowie die Textilhäuser C & A, PEEK & CLOPPENBURG und SINN LEFFERS heraus. In der „Galerie Luise“ und der Kröpcke-Passage, der Theaterstraße und der Georgstraße findet sich ein Angebot im gehobenen Genre.

Mit der Modernisierung des Hauptbahnhofes durch ECE wurde im Jahr 2000 ein attraktives Entree der Innenstadt mit Shopping-Center (50 Geschäfte auf 23.000 qm) geschaffen. Die Niki-de-Saint-Phalle-Promenade in der Bahnhofstraße (tiefergelegter Fußgängerbereich mit Geschäften) wurde neu gestaltet und Ende Oktober 2002 wieder

eröffnet. Der Umbau des alten Kontorhauses am Ernst-August-Platz (4.000 qm, Hauptmieter SATURN) hat Anfang 2004 zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsumfeldes beigetragen. Angrenzend an den Hauptbahnhof entsteht am Raschplatz Ende 2004 ein Kaufland-Einkaufszentrum.

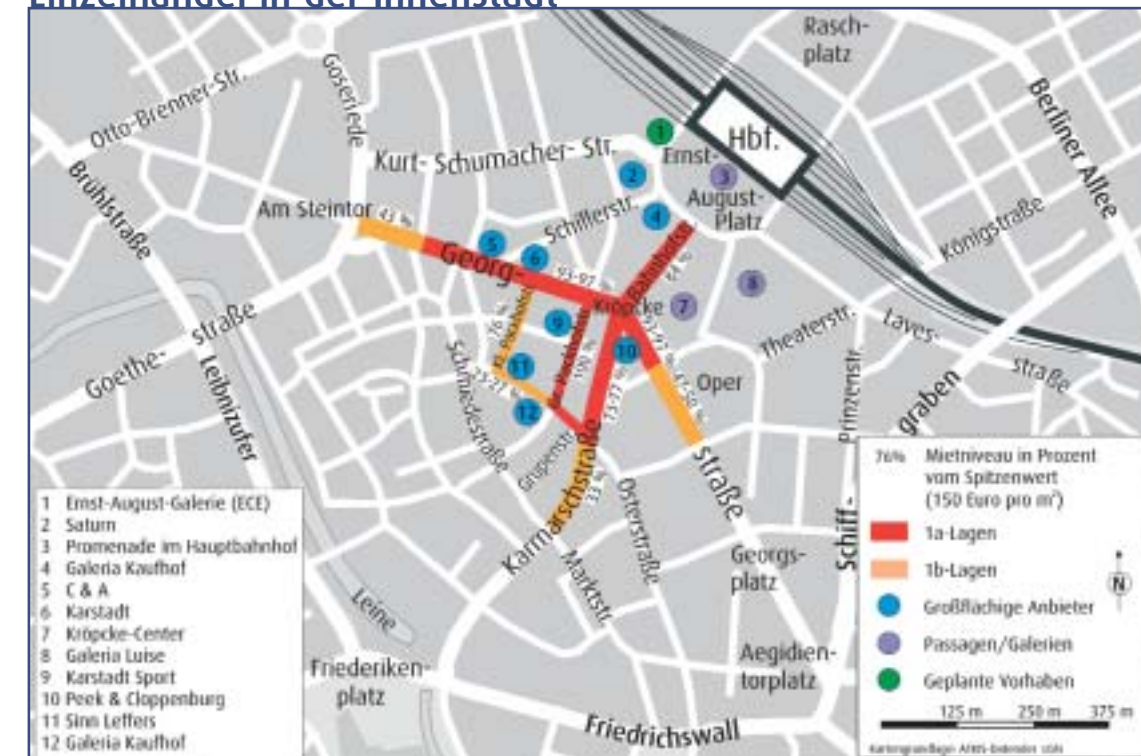
Die Einzelhandelsspitzenmiete für kleinteilige Flächen liegt in der Innenstadt bei ca. 150 Euro/qm, die Durchschnittsmieten liebei ca. 80 Euro/qm.

Bedeutende Einzelhandelsstandorte der Region befinden sich vor allem in den unmittelbar an die Stadt Hannover angrenzenden Gemeinden Garbsen, Isernhagen (Altwarmbüchen), Laatzen und Langenhagen. Die wichtigsten Standorte des Umlandes: Fachmarktzentrum Lahe/Altwarmbüchen, City-Center Langenhagen, Nordwest-Zentrum und Fachmarktzentrum an der B 6 (u. a. MÖBEL HESSE) in Garbsen, Leine Center in Laatzen sowie IKEA in Großburgwedel. Die

übrigen Städte und Gemeinden der Region erfüllen vor allem lokale Versorgungsfunktionen.

Die besondere Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Hannover wird belegt durch die Planungen der ECE für die Ernst-August-Galerie, eine Shoppingmall mit 30.000 qm Verkaufsfläche am Ernst-August-Platz sowie der Ansiedlung eines weiteren IKEA-Hauses am Rande des Expo-Geländes, für das im Juli 2004 die entscheidenden Weichen gestellt wurden.

Einzelhandel in der Innenstadt



Auf einen Blick: Der Einzelhandel ist vor allem in der Innenstadt konzentriert. Der Ausbau des Bereichs um den Hauptbahnhof bietet hier die Chance stetig wachsender Erträge.

Hannover Region property market summary

The second property market report for Hannover Region also confirms: Hannover offers excellent prospects for safe investments. Investors are increasingly focusing on the property market in the Hannover Region. For good reasons: steady rent levels and a constant ratio of supply and demand help create stability and minimise investment risks.

The state capital of Lower Saxony and its surrounding areas offer distinct advantages which all act to promote positive medium and long-term market development – above all the aspect of location. Situated at the intersection of the Munich – Hamburg and Ruhr industrial area – Berlin axes, the Region boasts excellent

connections to Europe's motorway and mainline railway networks, air-transport and inland shipping routes.

The demographic situation and job market data are typical for conglomerations in Germany: population growth is limited mainly to the districts, characterised as family-residential areas. In the city-centre, the increasing significance of the service sector is reflected in the steady rise of white collar jobs (more than 50 per cent). Purchasing power in Hannover Region is above the averages of Germany as a whole and the state of Lower Saxony.

The market for investments and planning divides into three sectors: office, logistics and retail properties. The office sector

concentrates primarily on the city centre and the major traffic arteries, new building projects have a high quota of pre-agreed rental contracts, while logistics operations favour the city outskirts and surroundings, where they gain from fast access to the motorway network. On the retail side, there is a clear emphasis on the city centre, with focal points also in the adjacent communities.

All three of these market sectors enjoy the active interest of institutional investors: solid proof that many are seeking that which the Region has to offer: stability as a success factor.



Region Hannover

Unternehmerbüro in der Region Hannover

- Lotse und Moderation
- Standortinformationen
- Flächen- und Immobilienberatung
- Investitions- und Fördermittelberatung
- Krisenkontaktstelle

Das Unternehmerbüro ist von Montag bis Freitag,
9.00 bis 17.00 Uhr für Sie da.
Gerne richten wir uns auch nach Ihren Terminwünschen.

Haus der Wirtschaftsförderung
Prinzenstraße 12
30159 Hannover
Telefon (0800) 616 0 616
Fax (0511) 6 16-2 34 53
www.unternehmerbuero-hannover.de