

Kontakt: Boris Wachter, Niederlassungsleiter Jones Lang LaSalle Hannover
Tel. +49 (0)511 1237011, boris.wachter@eu.jll.com

Kathrin Grätz, Leiterin Einzelhandelsvermietung Hannover
Tel. +49 (0)511 1237013, kathrin.graetz@eu.jll.com

Hannovers Einkaufsmeilen können alles – auch Hochdeutsch

Neuer Jones Lang LaSalle-Report liefert etliche erstmals erhobene Marktdaten zu den Handelsstandorten Hannover und Braunschweig

Hannover, 29. November 2012 – Mit der gerade veröffentlichten Publikation „**Retail City Guide Hannover und Braunschweig 2012/13**“ hat Jones Lang LaSalle die wichtigsten Einkaufsstraßen der beiden niedersächsischen Metropolen eingehend unter die Lupe genommen. Der Report liefert erstmals das Flächenangebot aller wesentlichen 1a-Lagen mit abgestuften Mietpreisangaben. Einen Schwerpunkt bildet dabei natürlich Hannover. Die Spitzenmiete in den drei Toplagen Georgstraße, Große Packhofstraße und Bahnhofstraße erreicht derzeit bis zu 185 Euro/m². Die niedersächsische Landeshauptstadt zählt damit zu den zehn teuersten Handelsstandorten in Deutschland.

Boris Wachter, Niederlassungsleiter Jones Lang LaSalle Hannover: „Hannover wird oft unterschätzt, zählt aber ohne Zweifel zu den stärksten Handelsstandorten in Deutschland. Ein wichtiger Grund hierfür ist das bis nach Nordrhein-Westfalen reichende Einzugsgebiet. Die fast 40 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegende Zentralitätskennziffer untermauert die starke Anziehungskraft auf die Kaufkraft im Umland.“ Wachter weiter: „Mit acht innerstädtischen 1a-Lagen bietet Hannover insgesamt rund 230.000 m² Einzelhandelsfläche, die sich auf etwa 250 Ladenlokale verteilt. Nach einem starken Vermietungsjahr 2011 hält die gute Flächennachfrage auch im laufenden Jahr an.“

Georgstraße: Traditionsreiche Lage mit größtem Flächenangebot

Die Georgstraße steht mit insgesamt über 60.000 m² Verkaufsfläche und fast 80 Ladenlokalen für rund ein Viertel des Hannoveraner Flächenangebots in 1a-Lagen. Rund 40 Prozent davon entfallen auf die Textilbranche. Kathrin Grätz, Leiterin Einzelhandelsvermietung Hannover: „Die Georgstraße lässt sich in zwei Bereiche unterteilen. Zwischen Nordmannpassage und Kröpcke finden Konsumenten ein breites Warenangebot mit überwiegend konsumiger Ausrichtung vor. Der

Hannovers Einkaufsmeilen können alles – auch Hochdeutsch

Filialisierungsgrad in diesem Bereich fällt mit über 90 Prozent entsprechend hoch aus. Der weitere Verlauf zwischen Kröpcke und Baringstraße liegt direkt gegenüber der repräsentativen Oper und zieht insbesondere Anbieter aus dem höherpreisigen Genre an.“

Große Packhofstraße: Internationale Filialisten schätzen gutes Großflächenangebot

Die Große Packhofstraße bietet den insgesamt knapp 30 Mietern auf einer Gesamtlänge von 170 Metern rund 32.000 m² Verkaufsfläche. Eine Stärke der Lage ist das exzellente Angebot an großflächigen Ladenlokalen ab 500 m². Grätz: „Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Ladenlokal liegt bei beachtlichen 1.175 m². Die Folgen sind ein sehr hoher Filialisierungsgrad und der mit über 70 Prozent höchste Anteil international tätiger Einzelhändler in Hannovers 1a-Lagen. Beides verschafft der Lage auf dem deutschen Einzelhandelsmarkt eine Alleinstellung.“

Bahnhofstraße: Attraktives Entree zur Einkaufsstadt Hannover

Die Bahnhofstraße ist als Verbindungsachse zwischen Hauptbahnhof und Kröpcke das Entree zur Einkaufsstadt Hannover. Die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr sorgt für die höchsten Besucherzahlen unter Hannovers 1a-Lagen. In der Spitze werden stündlich fast 9.000 Passanten gezählt. Ausschlaggebend hierfür ist auch das nahe gelegene Shopping Center „Ernst-August-Galerie“. Das Sortiment der Bahnhofstraße bietet eine große Vielfalt im Bereich Young Fashion und ist überwiegend konsumorientiert. Insgesamt bietet die Lage knapp 50.000 m² Verkaufsfläche, die zur Hälfte auf den Ankermieter Galeria Kaufhof entfällt. Weitere 60 kleinere Ladenlokale mit einer Gesamtfläche von etwa 9.000 m² bietet die unterirdisch verlaufende Niki-de-Saint-Phalle-Promenade.

Karmarschstraße: Dynamische Entwicklung durch attraktive Neubauprojekte

Der Branchenmix und die Ladengrößen der Karmarschstraße entsprechen im Wesentlichen der Charakteristik der parallel verlaufenden Großen Packhofstraße. Noch sind die Mieten allerdings deutlich niedriger. Grätz: „Nach einem Anstieg um 45 Prozent in den letzten fünf Jahren liegen wir derzeit bereits bei bis zu 160 Euro/m². Einige Projekte haben zu dieser positiven Entwicklung beigetragen. So wurde das frühere Kaufhaus Heutelbeck zu einem Geschäftshaus mit rund 3.200 m² Einzelhandelsfläche entwickelt. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Kröpcke-Center, das ab 2014 weitere zusätzliche Flächen mit Front zur Karmarschstraße bieten wird. Für das Potenzial der Lage sprechen die zunehmende Filialisierung und steigende Passantenfrequenzen. Ein weiterer Anstieg der Mietpreise ist absehbar.“

Rathenaustraße: Deutliche Aufwertung in den letzten zehn Jahren

Die Rathenaustraße verbindet den Kröpcke mit der Luisenstraße und verläuft weiter in Richtung Theaterstraße und Bankenviertel. Laut Grätz hat die Lage mit knapp 20 Ladenlokalen und einer Verkaufsfläche von rund 5.000 m² in den letzten zehn Jahren eine deutliche Aufwertung erlebt: „Nach der Initialzündung durch die Komplettsanierung der Rathenaustraße 12 im Jahr 2005 haben sich

Hannovers Einkaufsmeilen können alles – auch Hochdeutsch

neben Einzelhändlern auch Gastronomiekonzepte niedergelassen und für eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und höhere Frequenz gesorgt.“

Luisenstraße: Traditionsreiche Luxuslage

Die Luisenstraße ist die traditionsreiche Luxus-Lage Hannovers. Neben ortsansässigen Traditionshäusern wie Terner oder Sörens finden sich hier seit vielen Jahrzehnten internationale Luxusanbieter wie Hermès oder Chopard. Insgesamt stehen den rund 15 Mietern etwa 9.000 m² Einzelhandelsfläche zur Verfügung. Im Jahr 2009 wurde die Luisenstraße auf Initiative der Anlieger optisch aufgewertet. Neuanmietungen wie René Lezard zeigen das anhaltende Interesse hochwertiger Anbieter. Neben dem guten Mix unterschiedlicher Ladengrößen bis 500 m² befinden sich an der Luisenstraße zwei Passagen, deren Erscheinungsbild und Mietermix der hochwertigen Struktur der Lage entsprechen.

Osterstraße: Schmale Einkaufsstraße mit imposantem Gebäudetrio

Die Osterstraße mit rund 45.000 m² Einzelhandelsfläche, von denen etwa 60 Prozent auf die anliegenden Warenhäuser entfallen, verläuft parallel zur Georgstraße. Der Abschnitt zwischen Kleiner Packhofstraße und Karmarschstraße ist eine rund 170 Meter lange Fußgängerzone, die aufgrund ihrer direkten Nähe zur 1a-Lage am Stärksten angenommen wird. Die schmale Einkaufsstraße wird von einem imposanten Gebäude-Trio umrahmt: dem sanierten ehemaligen Karstadt Technikhaus in der Großen Packhofstraße, dem ebenfalls komplett renovierten Sinn Leffers-Kaufhaus mit Primark sowie dem gegenüberliegenden Warenhaus Galeria Kaufhof. Grätz: „Wir stellen im gesamten Bereich Osterstraße, Große/Kleine Packhofstraße und im konsumigen Abschnitt der Georgstraße seit der Primark-Eröffnung im Herbst 2011 spürbar gestiegene Passantenzahlen fest. Die Ladeneinheiten zwischen Kleiner Packhofstraße und Karmarschstraße bewerten wir mit bis zu 140 Euro/m².“

Schillerstraße: Aufstrebende Lauflage zwischen Georgstraße und Ernst-August-Platz

Als Verbindungsachse zwischen Georgstraße und Ernst-August-Platz profitiert die Schillerstraße mit knapp 4.000 m² Einzelhandelsfläche und rund 20 Ladenlokalen von der Eröffnung der Ernst-August-Galerie. Lange und geschlossene Fronten der ansässigen Kauf- und Warenhäuser prägen zwar große Teile der Lage. Dennoch hat sich eine gut besuchte Einzelhandelslage mit bonitätsstarken Mietern und attraktivem Branchenmix herausgebildet. Die Entwicklung des Rosenquartier hat ebenfalls maßgeblich zur Aufwertung der Lage beigetragen.

Investmentmarkt: Hohe Nachfrage kann mangels Angebot nicht befriedigt werden

Spätestens seit der Weltausstellung EXPO 2000 wurde die Landeshauptstadt auch aus Sicht der Immobilieninvestoren aus einem Dornröschenschlaf geweckt. Boris Wachter: „Aufwändige Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Rahmenbedingungen sorgten für eine regelrechte Investitionswelle. Bis heute investieren neben der Stadt auch private und institutionelle

Hannovers Einkaufsmeilen können alles – auch Hochdeutsch

Organisationen in die Erneuerung und Modernisierung der Gebäude- und Infrastruktur. Auf dieser Grundlage ist die Wertentwicklung von Handelsimmobilien-Investments in Hannovers 1a-Lagen zwischen 2000 und 2010 mit einem Plus von 29 Prozent überdurchschnittlich positiv verlaufen. Das Investoreninteresse ist weiter außerordentlich hoch, kann aber mangels Angebot nicht bedient werden. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Geschäftshäuser sehen wir derzeit bei rund 4,75 Prozent. Die Kaufpreise für erstklassige Immobilien erreichen in Spitzenlagen dementsprechend das circa 21-fache der Jahresmiete. Hannover zählt damit auch als Handelsinvestmentstandort zu den führenden deutschen Städten.“

