

HANNOVER



IMMOBILIENMARKTBERICHT 2016

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

1,13 Mio.

Einwohner in der
Region Hannover

14,80 €/qm

Spitzenmiete Büro
in der City 2016

372 Mio. €

Transaktions-
volumen im
Büromarkt 2015

125.000 qm

Büroflächen-
umsatz 2015

200 €/qm

Spitzenmiete im
Einzelhandel
2016

213 Mio. €

Transaktions-
volumen im
Einzelhandel 2015

96 Mio. €

Transaktions-
volumen im
Logistikmarkt
2015

**Zweimal in
den Top 10**

der attraktivsten
deutschen
Einkaufsstraßen
2016

4,50 €/qm

Spitzenmiete
Logistik 2016

91 Mio. €

Transaktions-
volumen im
Hotelmarkt 2015

175.000 qm

Logistikflächen-
umsatz 2015

14,50 €/qm

Spitzenmiete
Wohnneubau
2016

HANNOVER: IMMOBILIENTEILMÄRKTE AUF EINEN BLICK¹

Büro

- Der Standort umfasst ca. 5,06 Mio. qm Büroimmobilienfläche (davon rund 4,59 Mio. qm in der Stadt Hannover).
- Hannover verfügt damit über den größten Flächenbestand nach den sieben A-Standorten in Deutschland.
- Seit 2010 wurden in Hannover, Langenhagen, Laatzen und Garbsen insgesamt 790.000 qm Büroflächen umgesetzt.
- Im Schnitt wurden seit 2010 rund 130.000 qm Umsatz pro Jahr erzielt – mehr als doppelt so viel wie im Durchschnitt der B-Städte.
- Das Investitionsrisiko ist aufgrund der relativ niedrigen Leerstände (2015: 5,2 % Leerstand in Hannover, 6,1 % im Durchschnitt der A-Städte) und der hohen Markttransparenz geringer.
- Das Investment-Transaktionsvolumen im Büroimmobilienmarkt betrug 2015 ca. 372 Mio. Euro.

Mietfläche Büroflächenbestand 2015

in qm MF-G	5,06 Mio.
darunter Stadt Hannover	4,59 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,46 Mio.

Büroflächenumsatz 2015 in qm MF-G	125.000
Stadt Hannover	120.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	5.000

Leerstand 2015 in qm MF-G	261.000
Stadt Hannover	237.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	24.000

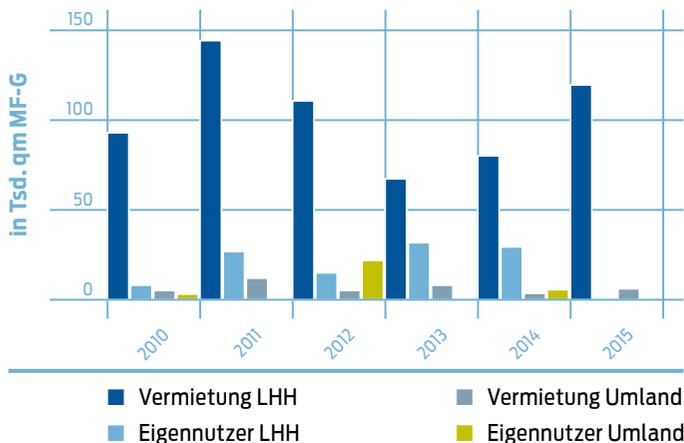
Leerstandsquote 2015*	5,2 %
-----------------------	--------------

Büro-Spitzenmiete City 2016 in €/qm MF-G	14,80
--	--------------

Büro-Spitzenmiete Cityrand 2016 in €/qm MF-G	10,40
--	--------------

Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2016	4,7 %
---	--------------

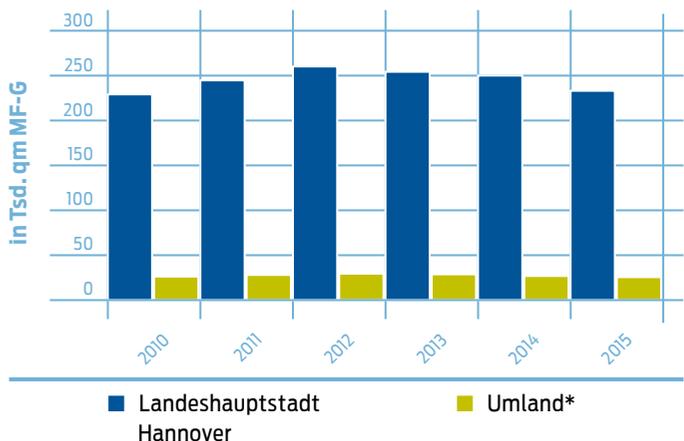
Büroflächenumsatz 2010 bis 2015*



* Die angegebenen Werte für 2016 basieren auf den Angaben der Marktteilnehmer zur Entwicklung im ersten Halbjahr 2016.

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern

Büroflächenleerstand 2010 bis 2015**



* Wert für Umland (Garbsen, Laatzen, Langenhagen)

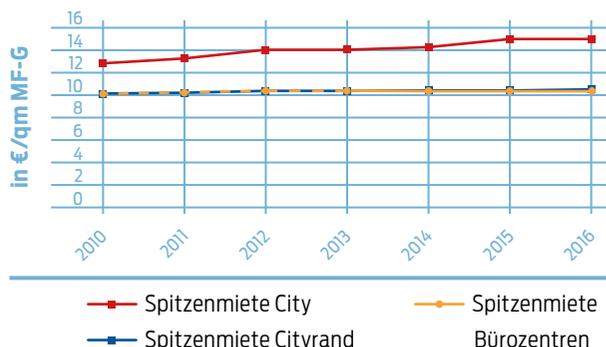
** Der Leerstand wird auf Basis der durchgeführten Büroflächenvollerhebungen in den Jahren 2008, 2012 und 2015 für das Stadtgebiet Hannover ermittelt. Für das Umland ist die Erhebung einer eigenen Leerstandsquote in 2015 erfolgt. Im Rahmen der Erhebung hat sich bestätigt, dass die Leerstandsquote für die Stadt Hannover auch für die Bestände im Umland angenommen und entsprechend im Marktbericht ausgewiesen werden kann.

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern

* Wert für Hannover und Umland (Garbsen, Laatzen, Langenhagen)

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern

Büromieten in Hannover 2010 bis 2016*



- Quelle für alle weiteren Angaben (wenn nicht explizit benannt): bulwiengesa AG; Berechnungen der Region Hannover; geprüfte Angaben von Marktteilnehmern aus der Projektrunde Immobilienmarktbericht Region Hannover
- Laut GfK-Zentralitätskennziffer von 126,8 (Stadt) bzw. 110 (Region) im Jahr 2016 (D = 100)
- Schätzwert auf Basis einer Ende 2015/Anfang 2016 durchgeführten Hallenflächenvollerhebung von bulwiengesa. Es wurden nur Objekte mit mehr als 1.000 qm Nutzfläche berücksichtigt. Ein Schätzanteil für Kleinflächen wurde nicht hinzuzugerechnet. Der Büroflächenanteil an der gesamten Logistikfläche entspricht zusätzlich etwa 5 % bzw. 130.000 qm.
- Vergleich der Jahre 2014 (Fertigstellung von 674 Wohneinheiten) und 2015 (Fertigstellung von 1.116 Wohneinheiten). Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG nach Landesamt für Statistik Niedersachsen (Statistik der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt; ohne Maßnahmen an Bestandsgebäuden und ohne Wohnheime)
- Bezogen auf den gesamten Grundstücksverkehr in den Teilmärkten Wohnungs- und Teileigentum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser (Alt- und Neubau). Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, 2016

HANNOVER: IMMOBILIENMÄRKTE AUF EINEN BLICK

Einzelhandel

- Die hannoversche Georgstraße und die Bahnhofstraße gehören seit Jahren zu den zehn attraktivsten Einkaufsstraßen in Deutschland und zu den nationalen Top-1a-Lagen, gemessen an der Passantenfrequenz und der Spitzenmiete.
- Die Zentralität von Stadt und Region ist hoch², das Einzugsgebiet erstreckt sich im Westen über die niedersächsische Landesgrenze hinaus bis nach Nordrhein-Westfalen.
- In der Region gibt es starke überregional bedeutsame Shoppingcenter und Fachmarkttagglomerationen (Laatzen, Langenhagen, Isernhagen-Altwarmbüchen) und eine Reihe attraktiver Innenstädte sowie Stadtteilzentren, die Kunden anziehen.
- 2015 wurden in der Region für rund 213 Mio. Euro Einzelhandelsimmobilien gehandelt.

Einzelhandelszentralitätskennziffer 2016 (Deutschland = 100, GfK)	
Stadt Hannover	126,8
Region (inkl. Stadt Hannover)	110
Kaufkraft 2016 (in € pro Einwohner, GfK)	
Stadt Hannover	22.406
Region (inkl. Stadt Hannover)	22.732
Einzelhandelsumsatz 2016 (in € pro Einwohner, GfK)	
Stadt Hannover	6.680
Region (inkl. Stadt Hannover)	5.851
Spitzenmiete City 1a-Lage 2016 in €/qm*	200
Durchschnittsmiete City 1a-Lage 2016 in €/qm*	145
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen 2016*	4,5 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren 2016	6,3 %

* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße

Logistik

- Die Region Hannover ist eine bedeutende europäische Logistikdrehscheibe und Seehafen hinterlandhub.
- Hannover ist nach Hamburg der bedeutendste Logistikstandort in Norddeutschland.
- In der Region Hannover gibt es Anfang 2016 rund 2,5 Mio. qm logistisch nutzbare Hallenflächen in 265 Objekten, von denen alleine 1,7 Mio. qm bzw. 130 Objekte nach dem Jahr 2000 erstellt wurden.³
- 2015 wurden in der Region Logistikobjekte in einem Gesamtwert von rund 96 Mio. Euro gehandelt.

Logistikflächenumsatz 2015 in qm	175.000
Spitzenmiete (Neubauobjekte mit hervorragender Ausstattung und optimaler Standortanbindung) 2016 in €/qm	4,50
Durchschnittsmiete 2016 in €/qm	3,65
Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2016	5,9%

Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover.

Wohnen

- Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und einigen angrenzenden Kommunen führt zu einer hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt.
- Seit dem Jahr 2010 ist die Bevölkerung allein in der Stadt Hannover um 25.500 Menschen und damit um 5 % gewachsen.
- Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 3.950 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.
- Die Zahl der Fertigstellungen stieg 2015 im Vergleich zum Vorjahr um fast 65 % an.⁴
- 2015 wurden in der Region Hannover Wohnungen und Häuser mit einem Gesamtwert von rund 1,95 Mrd. Euro gehandelt.⁵

Wohnungsmieten Neubau 2016, Spitzenmiete in €/qm	14,50
Wohnungsmieten Wiedervermietung 2016, Spitzenmiete in €/qm	11,30
Kaufpreise Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe 2016 in €/qm	5.100
Kaufpreise Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt 2016 in €/qm	3.600
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser, Durchschnitt 2016	17,0
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe 2016	20,7
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe 2016	24,0

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

INHALT



VORWORT

Seite 5



STANDORT REGION HANNOVER

6–21



BÜRO- IMMOBILIENMARKT

22–35



EINZELHANDELS- IMMOBILIENMARKT

36–47



LOGISTIK- IMMOBILIENMARKT

48–61



WOHN- IMMOBILIENMARKT

62–81

HANNOVER IM VERGLEICH

82–83

IMPRESSUM

Seite 84

KARTEN

Seite 21, 34/35, 47, 60–61, 80



Hier findet jeder Platz: Das inklusive Café „anna leine“ im sanierten Gebäude der Ada- und Theodor-Lessing-Volkshochschule gibt den Blick frei auf das Hohe Ufer.

DER IMMOBILIENMARKT IN DER REGION HANNOVER



Liebe Leserinnen und Leser,

die Region Hannover gehört zu den zukunftsfähigsten Standorten Deutschlands, der aktuelle Prognos-Zukunftsatlas 2016 bescheinigt dem Standort eine sehr hohe Dynamik und Stärke. Ein guter Ort, um hier Position zu beziehen!

Der gewerbliche Immobilienmarkt Hannover steht für Investments mit Entwicklungspotenzial. Historisch niedrige Renditen signalisieren ein geringes Risiko für alle Anleger, die in werthaltige Objekte außerhalb der A-Standorte investieren wollen. Begünstigt durch kontinuierlich steigende Mieten und Kaufpreise sowie das aktuelle Niedrigzinsumfeld empfehlen sich Stadt und Region Hannover für Investitionen in- und ausländischer Investoren in allen Teilmärkten. Hannovers City gehört zu Deutschlands Top-Einkaufsadressen, Logistikflächen in der Region sind stark nachgefragt, der Büromarkt in der Landeshauptstadt hat sich als größter B-Standort Deutschlands etabliert. Zudem erlebt die Landeshauptstadt Hannover gerade einen regelrechten Bauboom im Bereich Wohnungen.

Der offene und ehrliche Austausch von Informationen unter den vor Ort aktiven Marktakteuren hat dazu beigetragen, dass das Vertrauen in den Standort Hannover heute so stark ist. Die regionale Wirtschaftsförderung erarbeitet seit 2003 Kerndaten zu allen relevanten Teilmärkten der Region und bereitet diese übersichtlich und anschaulich auf.

Die vorliegende 14. Ausgabe wurde gemeinsam mit 17 Partnern erstellt. Die regionale Wirtschaftsförderung bringt die regionale Immobilienwirtschaft zusammen und gewährleistet die Einhaltung der Standards der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif). Die Ergebnisse der gemeinsamen Arbeit werden durch das renommierte Beratungsunternehmen bulwiengesa AG geprüft und ergänzt.

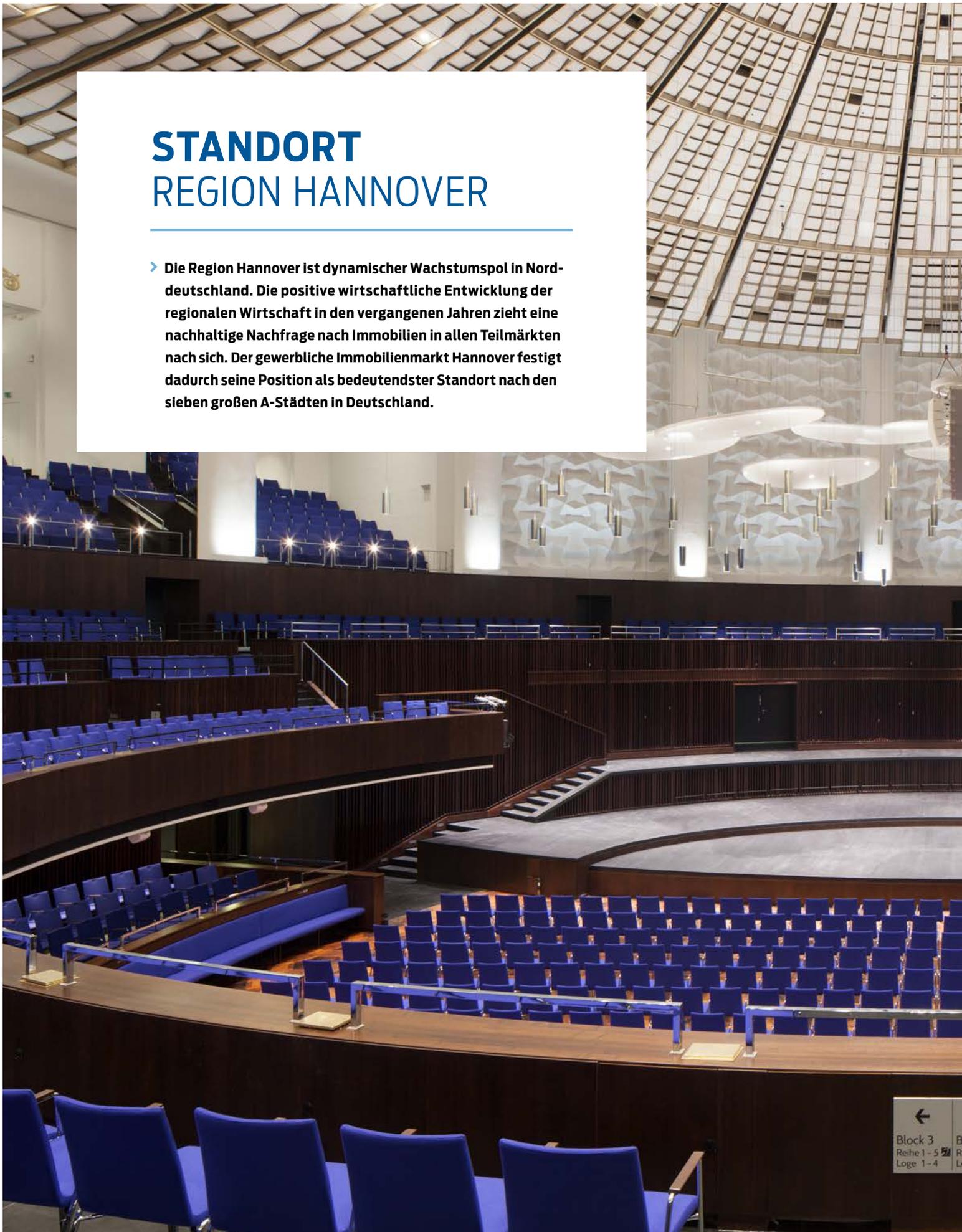
Der Bericht dient nicht nur der Markttransparenz, sondern ist auch ein Beleg für die gelebte und engagierte Zusammenarbeit der hannoverschen Immobilienwirtschaft.

Ulf-Birger Franz
Dezernent für Wirtschaft, Verkehr und Bildung
Region Hannover

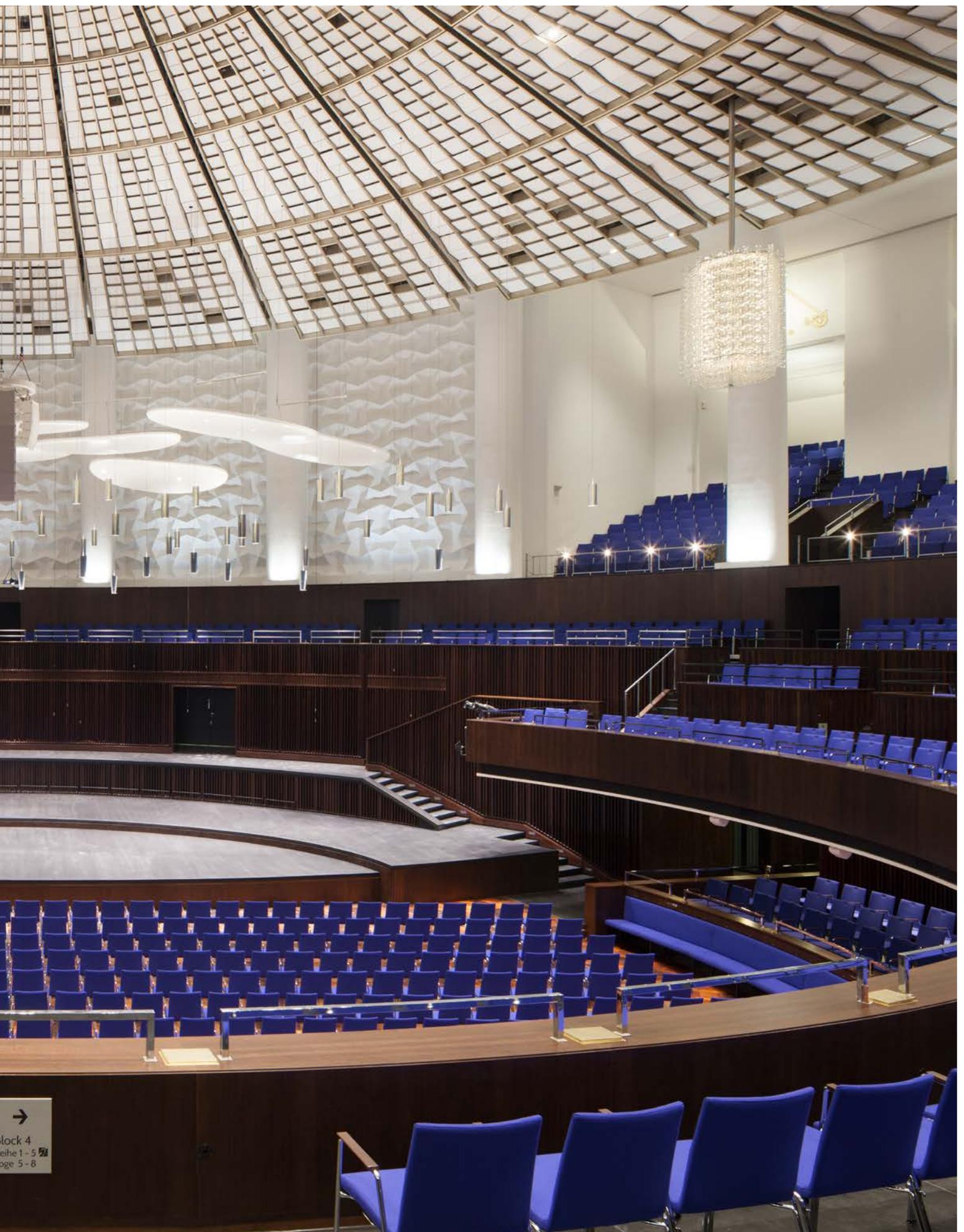
Sabine Tegtmeier-Dette
Dezernentin für Wirtschaft und Umwelt, Erste Stadträtin
Landeshauptstadt Hannover

STANDORT REGION HANNOVER

- › Die Region Hannover ist dynamischer Wachstumspol in Norddeutschland. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der regionalen Wirtschaft in den vergangenen Jahren zieht eine nachhaltige Nachfrage nach Immobilien in allen Teilmärkten nach sich. Der gewerbliche Immobilienmarkt Hannover festigt dadurch seine Position als bedeutendster Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland.



Blickfang im frisch renovierten Kuppelsaal des Hannover Congress Centrums sind die akustischen Deckenreflektoren, die den Klang im runden Kuppelsaal optimieren.



→
Block 4
Reihe 1-5
Ränge 5-8



Ende September öffnet einer der größten Coworking und Maker Spaces in Deutschland. Im „Hafven“ gehen der Lindener Coworking Space „Edelstall“ und der nordhannoversche Maker Space „Die Werke“ auf.

Bedeutendster Wirtschaftsraum Niedersachsens

Weltbekannte Marken, eine starke mittelständisch geprägte Wirtschaft und herausragende Forschungseinrichtungen sind in der niedersächsischen Landeshauptstadt und der Region Hannover zuhause. Rund 50.000 Unternehmen machen Hannover zum bedeutendsten Wirtschaftsraum Niedersachsens.

Beschäftigung wächst weiter dynamisch und nachhaltig

Seit dem Jahr 2010 ist die Beschäftigung kontinuierlich gewachsen, 2015 wurde ein neuer Höchststand erreicht. Fast 490.000 Menschen und damit rund 60.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr als noch 2010 arbeiteten Ende 2015 in der Region Hannover. Zentraler Arbeitsort der Region ist die Landeshauptstadt Hannover, über drei Viertel aller Beschäftigten sind in der mit Abstand größten Kommune der Region tätig. Die regionale Arbeitslosenquote lag im Juni 2016 bei vergleichsweise niedrigen 7,5 % (minus 0,1 % im Vergleich zum Juni 2015).

50.000 UNTERNEHMEN MIT
KNAPP 490.000 BESCHÄFTIGTEN
MACHEN HANNOVER ZUM
BEDEUTENDSTEN WIRTSCHAFTS-
RAUM NIEDERSACHSENS.



Die Deutsche Rentenversicherung hat in Laatzen rund 67 Mio. Euro in ein neues Verwaltungsgebäude investiert. Mit rund 18.500 qm MF-G ist der Bau in der Region das größte Bürogebäude außerhalb der Landeshauptstadt.



Im **Fachgerichtszentrum** hinter dem hannoverschen Hauptbahnhof arbeiten seit Mitte 2015 auf knapp 12.000 qm fünf Gerichte unter einem Dach.



Das Logistikzentrum der **arvato AG** am Kronsberg übernimmt die Abwicklung des Internethandels für bekannte Modelabels, darunter Esprit, C&A, Hugo Boss und Tommy Hilfiger. Die Anlage ist eine der modernsten ihrer Art in Deutschland.

Von den positiven Entwicklungen am Wirtschaftsstandort profitieren alle regionalen Immobilieneilmärkte nachhaltig:

Büro: Die Zahl der Bürobeschäftigten in der Stadt Hannover steigt 2016 auf rund 175.000 Erwerbstätige an. Damit wächst die Zahl der Büroarbeitsplätze seit 2010 um rund 17.600 Menschen bzw. um 11,2 % an. Die zunehmende Nachfrage nach Büroraum ist auf dem Büroimmobilienmarkt deutlich spürbar. 2015 wurden etwa 125.000 qm Büroflächen neu vermietet.

Logistik: Die Region Hannover gilt als europäische Logistikdrehscheibe und wichtiger, ausbaufähiger Hafenhinterland-Standort für die Seehäfen in Norddeutschland und Benelux. Jeder sechste Arbeitsplatz in der niedersächsischen Logistikwirtschaft ist in der Region Hannover angesiedelt. Insgesamt sind rund 43.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte direkt in der Logistikbranche tätig, weitere 28.000 Arbeitsplätze werden indirekt durch die Logistikwirtschaft gesichert.⁶ Vor allem Handels- und Industrieunternehmen fragen in der Region Logistikdienstleistungen nach oder betreiben eigene Logistikzentren. In den vergangenen Jahren haben sich viele Kontraktlogistiker am Standort niedergelassen, die Logistikaufgaben für andere Unternehmen ausführen und dadurch eine hohe eigene Wertschöpfung aufweisen. Trotz der weiterhin bestehenden Flächenengpässe für Neubauten im Logistikbereich haben sich die Hallenflächenumsätze im Jahr 2015 auf einem Niveau von knapp 175.000 qm eingependelt.

DIE POSITIVE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG PRÄGT NACHHALTIG ALLE TEILMÄRKTE DES IMMOBILIENSTANDORTES.

⁶ vgl. Region Hannover (2016): Arbeitsmarktmonitor Logistikwirtschaft (Standortinformation 1/2016)



Die spanische Inditex-Gruppe (u. a. ZARA, ZARA Home, Massimo Dutti) hat in den vergangenen Monaten mehrere Filialen ihrer unterschiedlichen Labels in Hannover eröffnet bzw. umgebaut.



Auf dem ehemaligen Werksgelände der Hanomag in Linden sind, zum Teil in den denkmalgeschützten Industriebauten, neben Büros und Einzelhandel auch Wohnungen entstanden.

Einzelhandel: Trotz Konkurrenz aus dem Internet bleiben die Einzelhandelsumsätze in Deutschland 2016 stabil oder steigen leicht an. Die Region Hannover ist einer der fünf umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. 2016 werden geschätzt rund 6,6 Mrd. Euro im stationären Verkauf umgesetzt. Dabei spielt der Handel in der Region seine Vorteile der optimalen Markenpräsenz, der starken Nachfrage und der hohen Umsatzvolumina aus, bedingt auch durch das große Hinterland der Region. In der City von Hannover ist die Nachfrage nach geeigneten Einzelhandelsimmobilien deshalb stark, aber es mangelt an Flächen in Top-Lagen. Vor allem die Entwicklung von Mieten und Renditen ist sehr gut. Zusätzliche Nachfrage nach Handelsflächen kommt weiterhin von expansiven ausländischen Filialisten und Investoren. Diese Entwicklungen strahlen auch auf die Fachmarkttagglomerationen und Shoppingcenter im Umland der Stadt Hannover aus.

Wohnen: Der Wohnimmobilienmarkt ist von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. 2015 wurden in der Region Wohnungen und Häuser mit einem Gesamtwert von rund 1,95 Mrd. Euro gehandelt. Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und einigen angrenzenden Kommunen führt zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Seit dem Jahr 2010 ist die Bevölkerungszahl allein in der Stadt Hannover um 25.500 Menschen und damit um 5 % gewachsen. Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 3.950 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht. Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft will die Stadt Hannover jährlich Baurecht für mindestens 1.000 neue Wohnungen schaffen. 2015 ist die Zahl der Fertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr bereits um fast 65 % angestiegen (auf 1.116 Wohneinheiten).

Eine weitere Herausforderung für die Kommunen und damit auch für den Wohnungsmarkt stellt die langfristige Unterbringung von Geflüchteten dar. Mitte 2016 lebten rund 4.300 Flüchtlinge in den Unterkünften der Stadt Hannover.

DER GEWERBLICHE IMMOBILIENMARKT IN DER REGION HANNOVER STEHT FÜR RENDITESICHERE INVESTMENTS MIT NACHHALTIGEM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL.

HANNOVER BIRGT AUSREICHEND POTENZIAL FÜR NEUE HOTELPROJEKTE – BIS 2018 ENTSTEHEN RUND 1.050 NEUE HOTELZIMMER MIT ÜBER 2.000 BETTEN.

Tourismus: Hannover verzeichnet mehr Übernachtungen

Der Tourismus in der Region Hannover war im Jahr 2015 mit insgesamt rund 3,86 Mio. Euro Übernachtungen so stark wie nie zuvor. In der Stadt Hannover wurden mit 2,23 Mio. Gästeübernachtungen die bisherigen Rekorde der Jahre 2000 und 2011 übertroffen. Für die Landeshauptstadt zählte das Landesamt für Statistik Niedersachsen im Jahr 2015 knapp 150.000 Gästeübernachtungen mehr als im Vorjahr – das entspricht einem Plus von 7,2 % im Vergleich zu 2014. Für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover sind es insgesamt gut 170.000 Übernachtungen mehr und damit 4,6 % mehr als im Vorjahr.

Gestiegene Bettenauslastung in der Stadt Hannover

Saisonunabhängiger Städte- und Kulturtourismus sowie ein konstanter Anteil von Geschäftsreisenden gewährleisten über das Jahr verteilt eine gute Bettenauslastung, vor allem in der Stadt Hannover. Mit 45,2 % durchschnittlicher Auslastung der angebotenen Betten im Jahr 2015 liegt die Quote sogar 2,3 %-Punkte über dem Ergebnis 2014. Insgesamt gesehen liegt das Bettenangebot Ende 2015 mit rund 13.600 Betten deutlich über dem Niveau während der Weltausstellung im Jahr 2000 (plus 2.100 Betten).

Nachfrage nach Hotelprojekten steigt – 1.050 zusätzliche Zimmer bis 2018

Dass ausreichend Potenzial für neue Hotelprojektentwicklungen in Hannover vorhanden ist, belegen derzeit einige aktuelle Entwicklungen und geplante Projekte auf dem hannoverschen Hotelimmobilienmarkt.

In einem ehem. Bürogebäude mit denkmalgeschützter Gründerzeitfassade entsteht derzeit am Aegidientorplatz in Hannover ein Designhotel der neuen Lindner-Marke **me and all hotels**.



Hotelprojekte

Hotel	Standort	Zimmer	Kategorie	Fertigstellung/Eröffnung
prizeotel	Hamburger Allee	212	★ ★	Q4/2015
Holiday Inn Express	Raschplatz/Hamburger Allee	127	★ ★ ★	2017
Star Inn Hotel, by Comfort	Hamburger Allee 65	179	★ ★ ★	Q1/2017
Cookotel	Gradestraße 22	395	★ ★	2017
me and all hotels	Aegidientorplatz 2 a	143	★ ★ ★ ★	2018
Hotel am Friedrichswall (ehem. Maritim)	Friedrichswall 11	280	★ ★ ★ ★	2019



Formverliebt, verspieltes Interieur in knalligen Farben, das an die Popkultur der 1960er und 1970er Jahre erinnert: Das ist das Designkonzept des hannoverschen **prizeotel**. Die Budget-Design-Hotelkette hat im September 2015 ein neues 212-Zimmer-Hotel an der Hamburger Allee unweit des Hauptbahnhofs eröffnet.

Projektentwicklungen Hotel

Gleich an mehreren Standorten werden budget- und designorientierte Hotelkonzepte umgesetzt. Bereits im September 2015 hat das **prizeotel** an der Hamburger Allee 50 eröffnet. Dort sind 212 Zimmer mit designorientierter Ausstattung im Zweisterneplus-Bereich entstanden. Diese Entwicklung wird ergänzt durch den Neubau eines **Star Inn Hotel, by Comfort** in unmittelbarer Nachbarschaft an der Hamburger Allee 65–75. In dem Dreisternehotel entstehen bis Mitte 2017 179 neue Zimmer. Die Lindner Hotels AG möchte ebenfalls 2017 ein denkmalgeschütztes Gebäude am zentral gelegenen Aegidientorplatz umgestalten und als **me and all hotels** mit 143 Zimmern eröffnen. Die Foremost Hospitality Group beabsichtigt, 2017 an der Hamburger Allee (in einem niedrigeren Teil des sogenannten Bredero-Gebäudes) ein 127 Zimmer bietendes **Holiday Inn Express** einzurichten. Weiterhin aktuell sind die Pläne der Dobler-Gruppe, in einem ehem. Bürohochhaus an der Gradestraße eine Kombination aus Design-Budget-Hotel und Boarding-house zu verwirklichen. Das **Cookotel** soll etwa 395 Zimmer bieten. Bis 2018 könnten nur durch diese Projekte rund 1.050 zusätzliche Hotelzimmer in Hannover entstehen.



Die Betonarchitektur aus den 1960er Jahren erhält ein neues Gesicht: Das ehem. **Maritim Grand Hotel am Friedrichswall** wird ab 2019 neu gestaltet; Allein die Fassadenumgestaltung soll rund 10 Mio. Euro kosten.

Umfangreiche Hotelanierung am Friedrichswall geplant

Ein umfangreiches Sanierungsprojekt steht mittelfristig gegenüber dem Neuen Rathaus an: Das 1965 als Hotel Intercontinental erbaute Maritim Grand Hotel hat Ende 2015 den Betrieb eingestellt. Mit der geplanten Sanierung des **Hotels am Friedrichswall** durch den neuen Eigentümer entsteht die Chance, den Standort in zentraler Lage am Friedrichswall deutlich aufzuwerten und neu zu positionieren. Im Oktober 2015 wurden die ersten Entwürfe von Christoph Mäckler Architekten zur Umgestaltung der Fassade vorgestellt. Vorgesehen ist u. a. die Aufstockung des Hotels um eine Sky Bar mit gewelltem Dach. Derzeit wird das Hotelgebäude von der Stadt Hannover für zwei Jahre als Flüchtlingsunterkunft für rund 550 Menschen genutzt, bevor ab 2019 die Umbauarbeiten starten können.



In Hannover entsteht derzeit ein weltweit einzigartiges Forschungszentrum: Mit dem **Hannover Institut für Technologie (HiTec)**, hier eine Visualisierung des Gebäudes) plant die Leibniz Universität Hannover eine themenübergreifende Forschungsinfrastruktur für Quantentechnologien. Unter Beteiligung der Fachgebiete Physik, Geodäsie und Ingenieurwissenschaften sollen hier Grundlagen- und angewandte Forschung sowie Technologieentwicklung auf dem Gebiet der Quantenphysik und Geodäsie betrieben werden. 100 bis 120 Beschäftigte werden hier arbeiten.



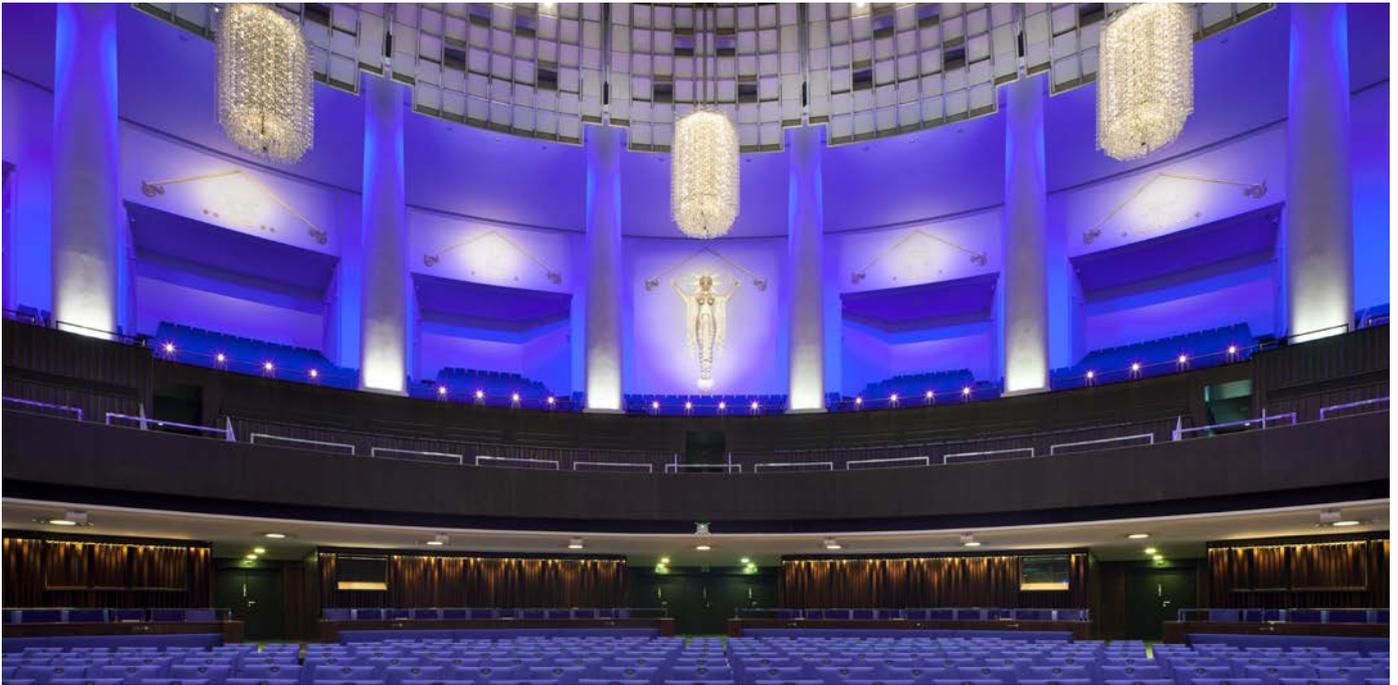
NIFE ist das Niedersächsische Zentrum für Biomedizintechnik, Implantatforschung und Entwicklung. Unter dem Dach des NIFE wird die transdisziplinäre Forschung und Entwicklung im Bereich Implantatforschung in Niedersachsen gebündelt.

Forschung und Wissenschaft: Arbeiten am Campus in Garbsen starten

Im Dezember 2015 erfolgte der symbolische Spatenstich am neuen **Campus Maschinenbau** der Leibniz Universität Hannover in Garbsen. Am nordwestlichen Rand der Landeshauptstadt entstehen in der zweitgrößten Kommune der Region Hannover acht Gebäude für Lehre und Forschung für elf Institute der Fakultät für Maschinenbau und der **Forschungsbau Dynamik der Energiewandlung (DEW)**. Etwa 143 Mio. Euro investieren das Land Niedersachsen und der Bund in den nächsten vier Jahren. Rund 5.000 Menschen werden dann auf dem Campus lehren, forschen und lernen. Sieben Institute sind bereits seit 2004 an dem Standort im Produktionstechnischen Zentrum der Leibniz Universität untergebracht. In direkter Nachbarschaft stehen sowohl in Garbsen als auch im Wissenschafts- und Technologiepark in Hannover-Marienwerder Flächen für Unternehmen, die die Nähe zum Campus suchen, zur Verfügung.

Ein weiteres zukunftsweisendes Forschungszentrum entsteht an der Callinstraße mit dem **Hannover Institut für Technologie (HiTec)**. Die Leibniz Universität Hannover plant eine Forschungsinfrastruktur, die erstmals in Europa Grundlagenforschung, angewandte Forschung und Technologieentwicklung auf dem Gebiet der Quantenphysik und Geodäsie unter einem Dach vereint. Mitte Juni 2016 wurde auf dem rund 30 Mio. Euro teuren Forschungsbau Richtfest gefeiert, fertig gestellt werden soll das HiTec bis Ende 2017.

Das **Niedersächsische Zentrum für Biomedizintechnik, Implantatforschung und -entwicklung (NIFE)** unweit der Medizinischen Hochschule Hannover (MHH) wurde Ende des Jahres 2015 fertig gestellt und im Juni 2016 eingeweiht. Auf 7.000 qm beschäftigen sich rund 280 Wissenschaftler von MHH, Leibniz Universität und Tiermedizinischer Hochschule in dem 60 Mio. Euro teuren Neubau mit innovativen Implantaten im Bereich Herz, Hören, Zahn und Orthopädie und entwickeln Strategien gegen Infektionen.



Der 1913 erbaute Kuppelsaal ist mit rund 3.600 Sitzplätzen einer der größten klassischen Konzertsäle Deutschlands. 2015 wurden rund 7 Mio. Euro in die Sanierung des historischen Gebäudes, das den Kern des **Hannover Congress Centrums** bildet, investiert.

Weitere standortprägende Immobilienprojekte

Im Februar 2016 wurde mit einem Konzert des London Symphony Orchestra der rundum erneuerte historische **Kuppelsaal** des Hannover Congress Centrums (HCC) wiedereröffnet. Er zählt mit 3.600 Sitzplätzen zu den größten klassischen Konzertsälen Deutschlands. Für rund 7 Mio. Euro wurden vor allem die Optik und Akustik im Kuppelsaal überarbeitet und ein Teil der historischen Fassade umfassend saniert.



Zuvor hatte im Kuppelsaal jahrzehntelang ein akustisches Objekt gehangen, welches von vielen Besuchern „Die Kartoffel“ genannt wurde.



Die Lichtgöttin ist zurück: Durch den Abbau einer Holzverkleidung wurde die seit 1962 versteckte sogenannte „Lichtgöttin“ im Kuppelsaal der Stadthalle wieder sichtbar. Das Stuckrelief hatte nach dem Bau des Kuppelsaals im Jahr 1914 eine zentrale visuelle Rolle gespielt.



Afrika zum Anfassen im Erlebnis-Zoo Hannover: Im Sommer öffnete die neue 2.000 qm große Streichelwiese „Sambesi Kraal“ – ein afrikanisches Dorf mit strohgedeckten Lehmhütten und runden Tiergehegen, sogenannten Kraalen.

Auf dem Gelände des Eilenriedestadions wurde im September 2015 Richtfest am **Nachwuchsleistungszentrum von Hannover 96** gefeiert. Insgesamt 17 Mio. Euro investiert der Bundesligist in den Neubau des Leistungszentrums für seine Nachwuchsfußballer. Teil des Projekts ist die Umstrukturierung der Sportanlagen und die denkmalgerechte Sanierung der südlichen Haupttribüne von 1928.



Nach Entwürfen des hannoverschen Architekturbüros agsta ist direkt an der Adenauerallee das neue **Gemeinschaftsgebäude** des Erlebnis-Zoos Hannover entstanden. In dem Gebäude ist neben der Verwaltung u. a. auch die Tierklinik des Zoos untergebracht.

Rund 71 Mio. Euro wird der **Erlebnis-Zoo Hannover** in den nächsten zehn Jahren im Rahmen seines Masterplans 2025+ sowohl in die Zoo-Erlebniswelten als auch in die Infrastruktur investieren. Im Sommer 2016 fertig gestellt wurden bereits das sogenannte Gemeinschaftsgebäude des Zoos und der Sambesi Kraal, eine afrikanische Streichelwiese. Noch im Herbst 2016 beginnen die Bauarbeiten für die nächsten Projekte im Masterplan 2025+. Bis Sommer 2017 wird eine neue Anlage für vom Aussterben bedrohte Drills und Meerkatzen gebaut sowie eine begehbare Voliere, in der Besucher afrikanischen Vögeln ganz nah kommen.

KUPPELSAAL, ZOO, LANDTAG –
IN HANNOVER WIRD AUCH IN
IMAGEPRÄGENDE IMMOBILIEN
INVESTIERT.

Symbol einer offenen und transparenten Demokratie

Seit Sommer 2014 wird der Plenarsaal des **Niedersächsischen Landtages** von Blocher Blocher Partners neu gestaltet und von Grund auf instandgesetzt. Die Gesamtbaufläche beläuft sich auf rund 11.200 qm, das Land investiert ca. 53 Mio. Euro in den Umbau, der im Sommer 2017 abgeschlossen werden soll. Nachdem ursprünglich Neubaupläne für den 1962 fertig gestellten Plenarsaal verfolgt wurden, werden nunmehr der Saal und weitere Bereiche des Leineschlosses, dessen Baugeschichte sich bis ins 17. Jahrhundert zurückverfolgen lässt, denkmalgerecht umgebaut.

Investmentmarktüberblick

Das aktuelle Niedrigzinsumfeld beeinflusst die Investitionsentscheidungen in- und ausländischer Investoren immer nachhaltiger. Die erhöhte Nachfrage nach sicheren Investitionen lässt Core-Immobilien in den etablierten A-Städten teuer und zur Mangelware werden und zwingt Investoren zunehmend, sich alternativen Anlagestrategien abseits der klassischen A-Standorte zuzuwenden. Dadurch rücken verstärkt auch Core-Objekte an B-Standorten wie Hannover ins Blickfeld.

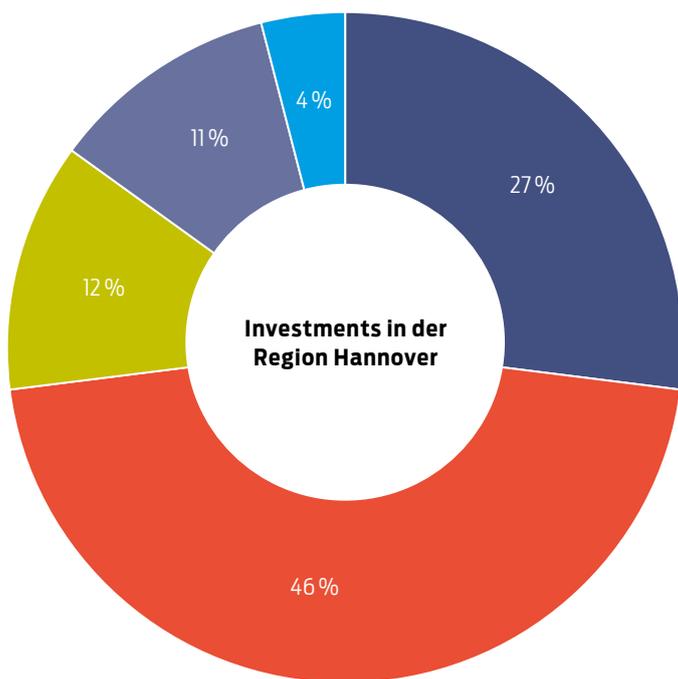


Das Plenargebäude des Landtags im Innern fit zu machen für die Zukunft, gleichzeitig die Gestaltungsideen des Architekten Oesterlen aus den 1950er Jahren bewahren – das waren die Ziele bei der Umgestaltung des Niedersächsischen Landesparlaments. In den alten Plenarsaal, der komplett entkernt wurde, wird künftig Tageslicht fallen. Das Bauprojekt mit seiner Gesamtbaufläche von 11.217 qm soll im Sommer 2017 pünktlich abgeschlossen sein.

Der Investmentmarkt in der Region Hannover 2015

Art der Objekte	Volumen in Mio. €	Anteil
Einzelhandelsimmobilien	213	27 %
Büro- und Geschäftshäuser	372	46 %
Industrie und Logistik	96	12 %
Hotels	91	11 %
Sonstiges	31	4 %
Summe	803	100 %

WEG VON DEN KLASSISCHEN A-STANDORTEN – VERSTÄRKT RÜCKEN IN HANNOVER CORE-OBJEKTE IN DEN BLICK IN- UND AUSLÄNDISCHER INVESTOREN.



- Einzelhandelsimmobilien
- Hotels
- Büro- und Geschäftshäuser
- Sonstiges
- Industrie und Logistik

Marktvolumen steigt 2015 wieder deutlich an

Von 2013 auf 2014 ging das Investitionsvolumen um rund 38 % zurück, doch 2015 übertraf es das Ausgangsniveau von 2013 wieder deutlich um knapp 11 %. Die Gründe für die kurzzeitige Schwäche sind nach Einschätzung von Marktakteuren eher beim mangelnden Angebot und weniger beim abnehmenden Interesse der Investoren zu suchen. Der Markt innerhalb der Grenzen der Landeshauptstadt reagierte von 2013 auf 2014 weniger volatil (Rückgang Transaktionsvolumen um nur rund 3 %). 2015 steigerte sich der Umsatz um fast 30 % auf gut 550 Mio. Euro.

Büroimmobilien erneut stärkste Assetklasse

Büroimmobilien bildeten 2015 mit einem Volumen von 372 Mio. Euro die stärkste Assetklasse. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen betrug gut 46 %, der Anteil der Handelsimmobilien (213 Mio. Euro) lag bei 27 %. Industrie- und Logistikimmobilien (96 Mio. Euro) sowie Hotelimmobilien (91 Mio. Euro) lagen beide in etwa gleich auf mit Anteilen von 12 % bzw. 11 %. Vor allem Hotels waren sehr gefragt bei Investoren, die Investitionsalternativen und Möglichkeiten zur Portfoliodiversifizierung suchen. In Hannover wurde hier 2015 ein absoluter Spitzenwert erzielt. Auch Logistikimmobilien waren als alternative Investitionsobjekte gefragt. Das Transaktionsvolumen in dieser Assetklasse hat 2015 im Vergleich zu 2014 noch einmal deutlich angezogen (plus 42 Mio. Euro bzw. Anstieg um 77 %).



Das Bürogebäude in der Gutenbergstraße 15 in Laatzen wurde Anfang 2016 von der Schramm & Schoen Immobilien AG an die Stadt Laatzen veräußert. Kurzfristig wird das Gebäude als Flüchtlingsunterkunft genutzt und soll anschließend der Stadtverwaltung während der anstehenden Rathaussanierung als Ausweichquartier dienen.

Ausgewählte Transaktionen 2015/2016

Objektname bzw. Adresse	Quartal	Jahr	Verkäufer	Käufer	Investorentyp	Gebäude- fläche (Grund- stücksfläche)
Büro						
B.Five (Brüderstraße 5)	Q4	2015	Deutsche Telekom AG	GPI GlaserProjektInvest GmbH	Family Office	19.500 qm
Lister Dreieck – Deutsche Bahn AG (Rundestraße)	Q4	2015	KÖLBL KRUSE GmbH	Savills IM Real Invest 1	Spezialfonds	25.500 qm
Bürogebäude Gutenbergstraße 15, Laatzen	Q1	2016	Schramm & Schoen Immobilien AG	Stadt Laatzen	öffentliche Verwaltung/ Eigennutzer	6.800 qm
TriTower (Schiffgraben 30)	Q1	2016	Allianz AG	lokaler Investor	privat	10.500 qm
Büro- und Geschäftshaus (Klagesmarkt 17)	Q2	2016	Meag	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	Projektentwick- ler / Bauträger	8.800 qm
Handel						
Galeria Kaufhof Ernst-August- Platz und An der Marktkirche	Q2	2015	Metro AG	Simon Property Group/ Hudson's Bay Company (HBC)	Eigennutzer	30.000 qm/ 28.000 qm
Neues Erdmann Haus	Q2	2015	Development Partner AG	Aachener Grundvermögen	Spezialfonds	4.000 qm
Planetencenter Garbsen	Q3	2015	Lüder Bauträger GmbH/Unternehmens- gruppe Lüder	Savills Investment Management	Asset Manager	16.400 qm
Logistik						
Projektentwicklung Logistikzentrum Kronsberg (Erweiterungsflächen Welt- ausstellungsallee, Hannover)	Q2	2015	Stadt Hannover	Verdion	Projektentwick- ler/Bauträger	(70.000 qm)
Logistikimmobilie (Karlsruher Straße, Laatzen)	Q2	2015	Deutsche Messe AG	aurelis Real Estate GmbH & Co. KG	Asset Manager	23.500 qm
Hermes Distributionszentrum Nord-HUB (Airport Business Park, Langenhagen)	Q4	2015	CGI hausinvest europa	RREEF Investment GmbH	Asset Manager	14.300 qm
Indupark Logistikzentrum (GVZ Lehrte)	Q4	2015	Nibler Gruppe	TH Real Estate, Palmira Capital Partners	Asset Manager	37.500 qm
Krage Logistikzentrum (Airport Business Park Langenhagen)	Q2	2016	LHI Leasing GmbH	Schroder Real Estate Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	Spezialfonds	60.000 qm
Hotel/Freizeit						
Mercure-Hotel Hannover Mitte	Q4	2015	Ebertz-Sachwertfonds 107 Dorint-Hotel Hannover KG	Internos Global Investors	Spezialfonds	170 Zimmer
Leonardo Hotel Hannover Tiergarten	Q4	2015	Leopard Group und Fattal Hotels	Pandox AB	Asset Manager	178 Zimmer
Radisson Blu Hotel Expo Plaza	Q1	2016	HGA-Immobilienfonds Hamburg-Hannover GmbH	BNP Paribas REIM Germany	Spezialfonds	250 Zimmer

Ausländische Investoren 2015 deutlich aktiver

Über alle Größen- und Assetklassen hinweg waren ausländische Investoren 2015 in Hannover wieder deutlich aktiver. Auf Käuferseite betrug ihr Anteil 2015 (mit Bezug zum eingesetzten Kapital) knapp 50 %, auf Verkäuferseite jedoch nur 6 %. Ausländische Investoren bevorzugten große Volumen und interessierten sich neben Büroobjekten insbesondere für Einzelhandels- und Hotelobjekte.

Typisch für B-Märkte: Auch 2015 bildeten Objekte mittlerer Anlagegröße zwischen 20 und 100 Mio. Euro die stärkste Größenkategorie. Begünstigt wird diese Entwicklung dadurch, dass vor allem diese Größenklassen an einem B-Standort wie Hannover angeboten werden. Transaktionen über 100 Mio. Euro gab es mangels Angebot nicht. Knapp ein Drittel der Transaktionen spielte sich im Bereich zwischen 50 und 100 Mio. Euro ab, hier waren überwiegend ausländische Käufer aktiv.

So kaufte ein von J.P. Morgan Asset Management betreuter Fonds Ende 2015 ein derzeit noch an die Deutsche Bahn vermietetes, rund 21.500 qm großes Büroobjekt in der Joachimstraße in Hannover. Savills IM erwarb für seinen Spezialfonds Real Invest 1 für rund 90 Mio. Euro das Büroprojekt Lister Dreieck, welches bereits vor Baubeginn vollständig an die Deutsche Bahn vermietet wurde. Dieses Beispiel zeigt: Bei gutem Angebot ist die Bereitschaft zu kaufen sehr ausgeprägt. Auch hier ist der Käufer einem ausländischen Investor zuzurechnen. Im Rahmen einer weiteren Portfoliotransaktion wechselten die beiden Galeria-Kaufhof-Immobilien in der hannoverschen Innenstadt die Eigentümer – die Metro AG verkaufte im ersten Halbjahr 2015 ihre Anteile an der Warenhauskette inkl. der Immobilien an den kanadischen Handelskonzern Hudson's Bay.

Die GlaserProjektInvest GmbH hat Ende 2015 ein Büro- und Technikgebäude in der Brüderstraße in Hannovers City von der Deutschen Telekom AG erworben. Teile des Gebäudes, u. a. die Fassade, wurden tiefgreifend saniert.



Auf dem Areal des ehemaligen Zentralen Omnibusbahnhofs wird der Essener Projektentwickler KÖLBL KRUSE ein Bürogebäude für die Deutsche Bahn errichten. Gleich neben dem Hauptbahnhof sollen in 800 Büros 1.100 Mitarbeiter arbeiten. Noch im Projektentwicklungsstadium hat Savills Investment Management das Gebäude für einen Spezialfonds angekauft.

Investitionsziel City

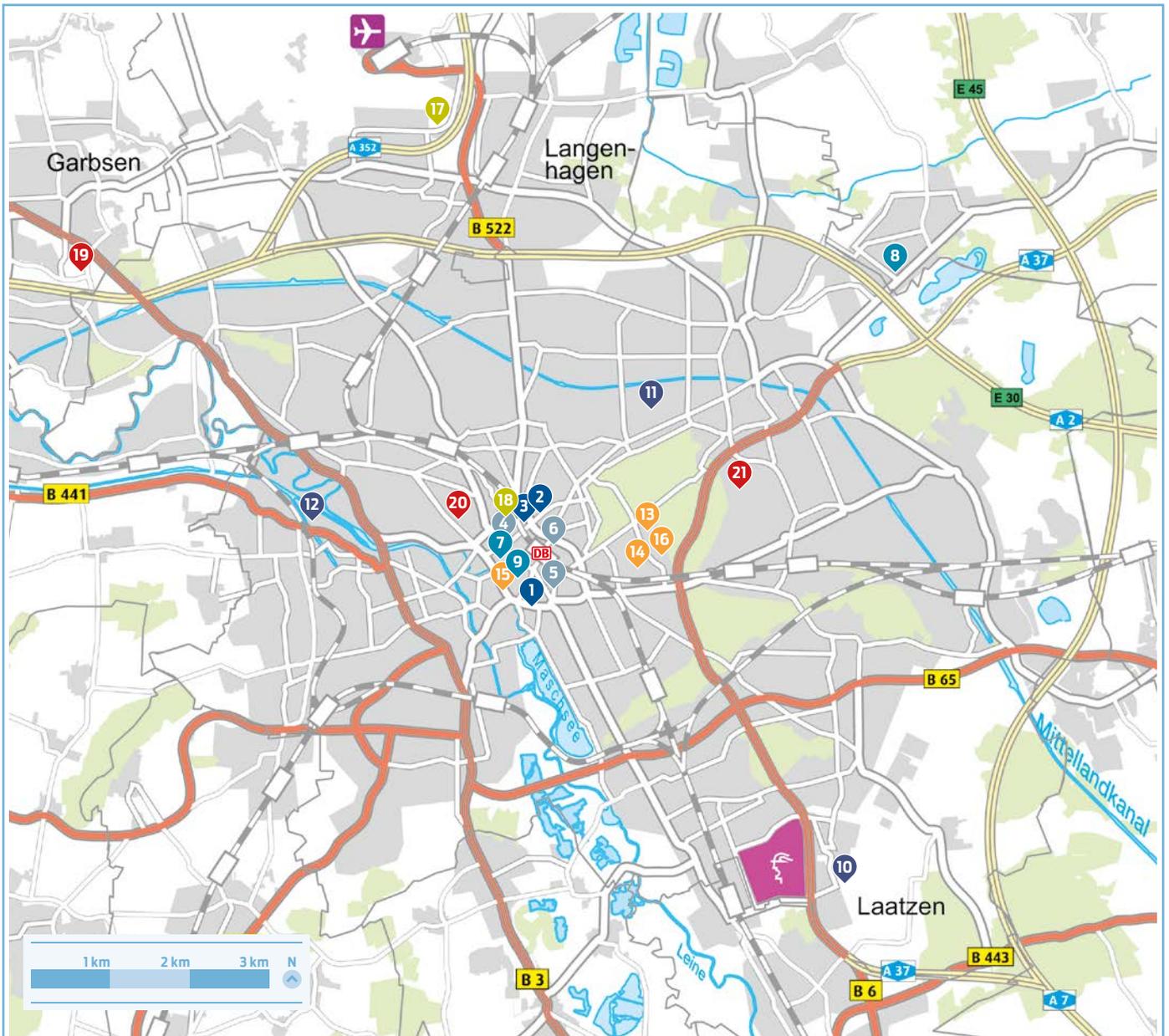
Wenn in Hannover investiert wird, dann vor allem in Core-Immobilien im Herzen der Stadt. Gut 75 % der Büroinvestitionen 2015 entfielen auf die City von Hannover und mehr als 80 % des Investitionsvolumens auf Handelsobjekte. Logistikobjekte wurden demgegenüber vor allem im Umland der Landeshauptstadt gehandelt.

Schwächerer Start ins Jahr 2016 – noch keine prägenden Deals

Der Start in das Investmentjahr 2016 ist eher schwach ausgefallen: Im ersten Halbjahr 2016 sind bislang in der Region und in der Stadt nur rund 80 Mio. Euro investiert worden. Größte Deals waren dabei der Verkauf des Radisson Blu Hotels der HGA Capital an einen Spezialfonds der BNP für über 30 Mio. Euro sowie die Veräußerung des TriTowers durch die Allianz an einen lokalen Investor für fast 17 Mio. Euro. Jüngst wurde bekannt, dass die Meag zwei Büro- und Geschäftshäuser am Klagesmarkt an die GBH (Klagesmarkt 17) bzw. die BAUM Unternehmensgruppe (Klagesmarkt 12) verkauft hat.

Objekte oberhalb von 50 Mio. Euro wurden 2016 noch gar nicht gehandelt und Hotelimmobilien liegen mit einem Anteil von über 40 % noch vor den Büro- und Handelsimmobilien. Hauptverantwortlich für dieses Bild sind neben einem mangelnden Angebot an neuwertigen, großen Objekten auch die Preise, die in den B-Städten deutlich angezogen haben. Mit einer Nettoanfangsrendite von 4,7 % für Büro- und 4,5 % für Handelsobjekte haben die Preise in Hannover einen historischen Höchststand erreicht.

Ausgewählte Projekte in den Teilmärkten



Hotel

- 1 Hotel am Friedrichswall
- 2 prizeotel
- 3 Star Inn Hotel, by Comfort

Büro

- 4 GBH Klagesmarkt
- 5 Prinzenareal
- 6 Sparkasse Hannover

Einzelhandel

- 7 Bebauung Steintorplatz
- 8 Möbel Höffner/A2-Center
- 9 Neues Erdmann Haus/Reserved

Wohnen

- 10 Kronsberg-Süd
- 11 VIER
- 12 Wasserstadt Limmer

Öffentliche Gebäude, Sport und Kultur

- 13 Erlebnis-Zoo Hannover
- 14 Hannover Congress Centrum
- 15 Landtag Niedersachsen
- 16 Nachwuchsleistungszentrum Hannover 96

Logistik

- 17 DB Schenker Logistikzentrum
- 18 DHL-Zustellbasis am ehem. Hauptgüterbahnhof

Forschung und Wissenschaft

- 19 Campus Maschinenbau Leibniz Universität
- 20 HI Tec
- 21 NIFE

- Flughafen
- Messegelände
- DB Hauptbahnhof/Fernverkehr

BÜRO- IMMOBILIENMARKT

- **Hannover ist und bleibt nach den sieben etablierten A-Städten einer der größten Standorte am deutschen Immobilienmarkt. Insgesamt arbeiten 2016 rund 175.000 Erwerbstätige in Büros in der Stadt (plus 11,2 % seit 2010). Die gestiegene Nachfrage nach Büroraum ist auf dem Büroimmobilienmarkt deutlich spürbar. Traditionell sind hier Eigennutzer stark vertreten, daneben ist aber auch ein zunehmendes Interesse von Investoren aus dem In- und Ausland zu verzeichnen.**



Im „Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung“ am Schützenplatz werden mehrere Ämter, die jetzt noch über das Stadtgebiet verteilt sind, zusammengeführt, u. a. die Zulassungsstelle, das Fundbüro sowie die Gewerbe- und Veterinärbehörde. Bis zum Jahr 2019 soll der vom hannoverschen Architekturbüro ksw geplante Bau auf dem Grundstück der KFZ-Zulassungsstelle fertig gestellt werden.





Bekanntnis zum Standort – der hannoversche Mittelständler **Viscom** hat gut 7 Mio. Euro in einen Neubau investiert, um Raum für die Produktion und die kundenspezifische Anpassung seiner Maschinen zu schaffen.

Stärkster B-Standort in Deutschland

Seit 2010 wurden in Hannover, Langenhagen, Laatzen und Garbsen insgesamt 790.000 qm Büroflächen umgesetzt – im Schnitt rund 130.000 qm pro Jahr und damit fast doppelt so viel Fläche wie im Durchschnitt der B-Städte. Der Standort umfasst ca. 5,06 Mio. qm Büroimmobilienfläche, davon rund 4,59 Mio. qm allein in der Stadt Hannover.

Der Büroimmobilienumsatz wächst nachhaltig

Mit rund 125.000 qm neu vermieteten Büroflächen in Hannover, Garbsen, Laatzen und Langenhagen war der Gesamtumsatz 2015 im Vergleich zum Jahr 2014 um knapp 7 % höher, im Vergleich mit 2013 sogar um gut 19 %. Sogenannte eigengenutzte Flächen wurden 2015 nicht gekauft bzw. gebaut. Der Gesamtumsatz lag 2015 nur noch knapp 4 % unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre (130.000 qm).

Die größten Mietdeals des vergangenen Jahres waren die Projektentwicklung von KÖLBL KRUSE aus Essen für die Deutsche Bahn am Raschplatz – das sogenannte Lister Dreieck mit rund 25.500 qm Büromietfläche – und die Vermietung der ehemaligen Sparkassen-Zentrale am Aegidientorplatz (rund 10.000 qm) an die Landeshauptstadt Hannover durch die hannoversche BAUM Gruppe.

Schwerpunktmäßig wurde im Innenstadtbereich gehandelt, hier verzeichneten die Marktexperten mit ca. 65.000 qm ein Umsatzplus von knapp 63 % im Vergleich zu 2014 – rund 25.000 qm mehr als im Vorjahr. Am Innenstadtrand und an den Ausfallstraßen wurden etwa 40.000 qm Umsatz registriert, in den Umlandstädten 6.000 qm. Die Spitzenmiete zog 2015 deutlich an, sie lag am Jahresende nachweisbar bei 14,80 Euro/qm (gegenüber 14,20 Euro/qm im Jahr 2014). Die Höchstmieten⁷ lagen im Citybereich teils deutlich darüber, bei 15 bis 18 Euro/qm in sehr guten Neubauobjekten und topsanierten Flächen.

Bemerkenswert ist, dass es nicht die traditionell starken Eigennutzer waren, die 2015 im Vordergrund standen. Sehr gute Jahre waren in der Vergangenheit in Hannover immer durch große, eigengenutzte Immobilien geprägt. Diese Deals fehlten 2015 vollständig. Auch in der ersten Jahreshälfte 2016 sind keine Eigennutzer-Umsätze getätigt worden.

Die hannoverschen Marktteilnehmer erwarten angesichts der im Bau befindlichen bzw. gerade abgeschlossenen Projekte in der City übereinstimmend, dass die Spitzenmieten in allen Lagen zum Jahresende stabil bleiben bzw. leicht steigen könnten. Dass in der Vergangenheit nicht schon deutlich höhere Spitzenmieten realisiert werden konnten, lag in den letzten Jahren am mangelnden Angebot an hochwertigen Flächen in zentralen Bürolagen.

⁷ Die erzielte Höchstmiete ist die bei einem im jeweiligen Berichtszeitraum abgeschlossenen Mietvertrag höchste registrierte nominale Nettokaltmiete, unabhängig vom lokalen Teilmarkt, der Qualität und Größe der vermieteten Fläche. Hierbei werden nicht nur Mietvertragsabschlüsse berücksichtigt, sondern darüber hinaus auch Mietvertragsverlängerungen, die nicht zum Vermietungsumsatz gerechnet werden.

„KÖNIGIN DER B-STÄDTE“ –
HANNOVER IST DER ACHT-
GRÖSSTE IMMOBILIENSTAND-
ORT IN DEUTSCHLAND.

Büroimmobilieninvestments

Wegen des niedrigen Marktrisikos und guter Wachstumsperspektiven ist Hannover ein interessantes Ziel für Investoren aus dem In- und Ausland, die sich Core-Objekte sichern möchten. 2015 wurden in der Region Transaktionen in Büroimmobilien im Umfang von rund 372 Mio. Euro registriert. Bürotransaktionen finden schwerpunktmäßig in der Stadt Hannover statt (275 Mio. Euro), dabei wird vor allem in Core-Immobilien innerhalb des Cityrings investiert (rund 235 Mio. Euro).

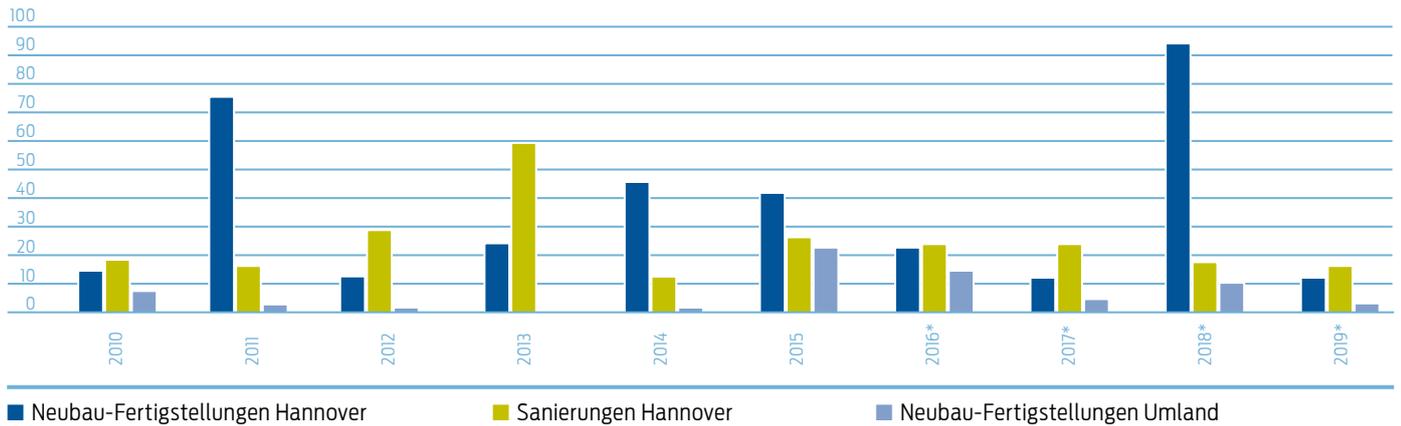
Die Stadt profitiert vom global steigenden Anlagedruck, der die Investoren vermehrt in deutsche B-Städte zieht. Wenn in der aktuellen Marktphase Core-Objekte größerer Volumina (50 bis 100 Mio. Euro) auf den Markt kommen, werden diese Projekte teilweise bereits im Projektentwicklungsstadium angekauft, vor allem von ausländischen Investoren. Dies belegt das Potenzial, das im hannoverschen Markt steckt. Beispiel für ein solches Investment ist der Ankauf eines bislang noch an die Deutsche Bahn vermieteten rund 21.500 qm großen Büroobjektes in der Joachimstraße in Hannover durch einen von J.P. Morgan Asset Management betreuten Fonds Ende 2015. Ebenfalls Ende 2015 wurde zudem der Ankauf des zukünftigen Hauptsitzes der Deutschen Bahn in Hannover bekannt. Savills Investment Management KVG hat für den Club Deal Spezialfonds Savills IM Real Invest 1 die Projektentwicklung von KÖLBL KRUSE am sogenannten Lister Dreieck gekauft.

HANNOVER PROFITIERT VOM GLOBAL STEIGENDEN ANLAGEDRUCK, DER DIE INVESTOREN VERMEHRT IN DEUTSCHE B-STÄDTE ZIEHT.



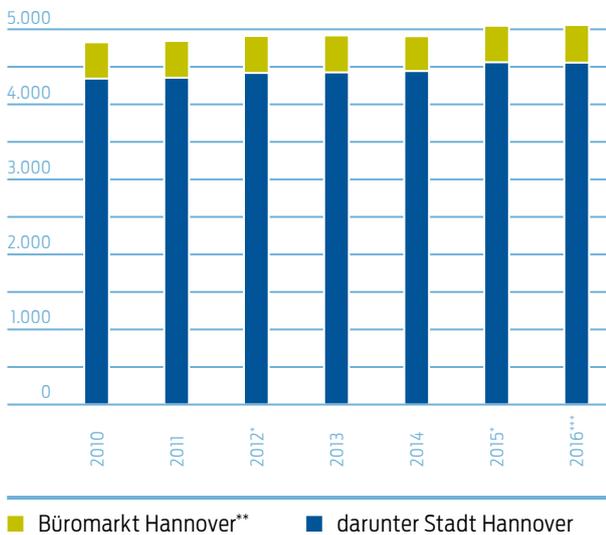
Am Beginn der **Vahrenwalder Straße** entwickelt die LIST Retail Development GmbH & Co. KG ein Büro- und Geschäftshaus mit etwa 25.000 qm Fläche. Die Fertigstellung des Gebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Continental AG ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

Fertigstellungen im Büromarkt Hannover 2010 bis 2019 (in Tsd. qm)



* auf Basis der Frühjahrsprognose der bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Datenstand Q3/2016

Büroflächenbestand 2009 bis 2016 (in Tsd. qm MF-G)



* Jahr einer Büroflächenvollerhebung durch die bulwiengesa AG und Baasner Stadtplaner GmbH
 ** mit Garbsen, Laatzen und Langenhagen *** Prognose Quelle: bulwiengesa AG

Gesamtbürobeschäftigte 2010 bis 2017 in Tsd.

Jahr	Stadt Hannover	Quote**	Region Hannover***	Quote**
2010	157,5	40,8	63,1	26,8
2011	159,4	40,8	64,8	27,1
2012	163,4	42,0	65,8	26,5
2013	165,6	41,3	67,2	27,5
2014*	168,8	41,8	67,8	27,4
2015*	171,7	42,3	68,0	27,2
2016*	175,1	42,7	68,7	27,1
2017*	177,3	42,9	69,0	27,0

Leerstand baut sich weiter ab

Die entstehenden neuen Büroflächen weisen einen hohen Vorvermietungsstand auf, spekulative Neubauten gibt es am Standort Hannover praktisch nicht. Die Daten zu den Fertigstellungen der vergangenen und kommenden Jahre und die erneut deutlich sinkenden Leerstandsquoten bestätigen auch faktisch die Einschätzung der Marktteilnehmer.⁸

Trotz vieler Fertigstellungen in den Jahren 2014 und 2015 hat sich der Leerstand nicht erhöht, die neu auf den Markt kommenden Flächen werden anscheinend vollständig aufgenommen. Die Leerstandsquote schließt mit 5,2 % 50 Basispunkte niedriger ab als im vergangenen Jahr. Absolut gesehen reduzierten sich die vermietbaren Leerstände in der Stadt Hannover um rund 17.500 qm auf 237.000 qm. Im Vergleich mit den A-Standorten (Leerstand 2015 im Schnitt bei 6,1 %) und den größten deutschen Regionalstandorten (Leerstand 2015 im Schnitt bei 5,7 %) ist dieser Wert als niedrig anzusehen.

⁸ Basis ist eine aktualisierte Vollerhebung des Büroflächenbestands und -leerstands durch die bulwiengesa AG Ende 2015/Anfang 2016. Den Prognose- und Modellrechnungen der bulwiengesa AG liegen nunmehr die Bestandsvollerhebungen der Jahre 2009, 2012 und 2015 zugrunde.

* Schätzung bzw. Prognose auf Basis der Meldungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen
 ** Anteil der Bürobeschäftigten an den Erwerbstätigen in %
 *** Region ohne Landeshauptstadt
 Quelle: bulwiengesa AG



Die Mecklenburgische Versicherungsgruppe errichtete in unmittelbarer Nachbarschaft ihrer Direktion in der Berckhusenstraße ein neues Bürohaus. Seit Anfang 2016 arbeiten hier ca. 170 Mitarbeiter; ein Teil der Flächen wurde extern vermietet.

Öffentliche Hand sowie Finanz- und Versicherungsbranche prägen den Markt

Die Finanz- und Versicherungswirtschaft sowie die öffentliche Hand zählen in Hannover traditionell zu den stärksten Nachfragern nach Büroflächen. Bereits Ende 2015 wurde die grundsanierte **Zentrale der Sparkasse Hannover** (27.500 qm) wieder bezogen.

Anfang März ist der Neubau der **Mecklenburgische Versicherungs-Gesellschaft a.G.** an der Karl-Wiechert-Allee (5.600 qm) eingeweiht worden, die Versicherung hat einen Teil (1.600 qm) des größtenteils eigengenutzten Gebäudes an den Industriedienstleister Endress+Hauser vermietet.

Das sogenannte **Prinzenareal** (6.330 qm), in das die **VGH Versicherung** rund 33 Mio. Euro investiert, wird Mitte 2017 fertig gestellt. Die drei Neubauten ersetzen mehrere Bestandsgebäude, die sich im Besitz der VGH befanden. Hauptmieter auf rund 3.500 qm wird die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **KPMG**.

Die **Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH** wird Ende 2016 das Büro- und Wohnprojekt am Klagesmarkt fertig stellen. Die Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Hannover wird dann selbst ihren Unternehmenssitz vom nördlichen Ende der Podbielskistraße an den Klagesmarkt am Cityrand verlegen. Auch die **unionboden GmbH** als weitere Tochtergesellschaft wird ihren Standort von der Osterstraße an den Klagesmarkt verlegen.



Die Sparkasse Hannover hat ihre Hauptverwaltung am Raschplatz aus den 1970er Jahren aufwändig saniert.

Vodafone geht ins City Gate Nord

Die Hannover Region Grundstücksgesellschaften (HRG) und die Delta Bau AG errichten auf einem als City Gate Nord bekannten Grundstück einen Neubau für **Vodafone**. Baubeginn soll noch 2016 sein, an der Vahrenwalder Straße sollen bis 2018 die bisherigen Bürostandorte in der Hans-Böckler-Allee (200 Mitarbeiter von Vodafone Kabel Deutschland) und Langenhagen (450 Mitarbeiter von Vodafone Deutschland) vereint werden. Das geplante Investitionsvolumen liegt im mittleren zweistelligen Millionenbereich.



Im Zuge der Integration von Kabel Deutschland wird **Vodafone** die bisherigen Bürostandorte in Stadt und Region Hannover zusammenlegen und Ende 2018 rund 8.000 qm Fläche im ersten Bauabschnitt des City Gate Nord an der Vahrenwalder Straße beziehen. Das Projekt wird von der Delta Bau AG in Kooperation mit der HRG Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH entwickelt.



Der hannoversche Dax-Konzern **Continental AG** plant eine neue Hauptverwaltung in Hannover. Der künftige Campus des Unternehmens wird am Pferdeturm entstehen, eine Fußgängerbrücke soll die beiden Gebäudeteile rechts und links der Hans-Böckler-Allee miteinander verbinden. Ausgelegt ist der Gebäudekomplex zunächst für bis zu 1.250 Beschäftigte. Der Einzug ist spätestens für 2021 geplant – dann feiert Hannovers größter Konzern sein 150-jähriges Jubiläum.

Continental bleibt Standort Hannover treu

Der Reifen- und Technologiekonzern **Continental AG** wächst und findet am Unternehmenssitz an der Vahrenwalder Straße in Hannover nicht mehr genug Raum für die steigende Zahl der Mitarbeiter. Die Continental AG und die Landeshauptstadt Hannover haben deshalb Mitte Juni bekannt gegeben, in Verhandlungen um den Standort Pferdeturm einzusteigen. Das zweiteilige Grundstück befindet sich nördlich und südlich der Hans-Böckler-Allee direkt am Messeschnellweg. Der neue Campus für die Continental AG soll bis 2020 entstehen. Im Rahmen eines Architekturwettbewerbes sollen auch Lösungen für die geplante Überbrückung der Hans-Böckler-Allee gefunden werden, um die beiden Grundstücke baulich zu verbinden. Der Automobilzulieferer rechnet mit Investitionen im hohen zweistelligen Millionenbereich.

Die Stadt Garbsen, mit 60.000 Einwohnern zweitgrößte Kommune der Region Hannover, hatte Continental auch den Standort Neue Mitte Garbsen angeboten – ein 25 ha großes Gelände westlich der Europa-Allee. Dort soll in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und zum Stadtzentrum ein neuer, gemischt genutzter Stadtteil entwickelt werden.

WACHSTUM AN DEN AUSFALLSTRASSEN – VODAFONE UND CONTINENTAL SETZEN AUF INTEGRIERTE STANDORTE IM NORDEN UND OSTEN HANNOVERS.



Im Herzen der neuen **Ada- und Theodor-Lessing Volkshochschule** am Hohen Ufer ist ein überdachter Innenhof entstanden. Das Foyer öffnet sich zur Stadt und zum Ufer der Leine hin – im Erdgeschoss hat das inklusive Café **anna leine** eröffnet.

2016: gute Perspektiven für Umsatz und Spitzenmieten

Die Marktteilnehmer in Hannover gehen davon aus, dass 2016 die Umsätze stabil bleiben bzw. im Vergleich zum Vorjahr leicht ansteigen werden. Der Flächenumsatz im Büroimmobilienmarkt lag im ersten Halbjahr 2016 bereits bei etwa 55.000 qm reiner Vermietungsleistung. Mit Blick auf die Spitzenmieten wird das Erreichen der 15-Euro-Marke bis zum Jahresende bzw. bis zum ersten Halbjahr 2017 für realisierbar gehalten.

Ausgewählte Büroimmobilienprojekte

Nr.	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Fläche qm MF-G	Status Fertigstellung
Neubau					
1	Deutsche Rentenversicherung Braunschweig-Hannover	Laatzen, Lange Weihe 2	Deutsche Rentenversicherung Braunschweig-Hannover	18.500 qm Büro Eigennutzung	Q1/2015
2	Fachgerichtszentrum	Leonhardtstraße 15	FUBOS Beteiligungs GmbH	11.900 qm Büro	Q3/2015
3	Deloitte	Aegidientorplatz 2 a	Quantum Immobilien AG	10.500 qm Büro	Q2/2015
4	Volkshochschule Hannover	Am Hohen Ufer 3	Landeshauptstadt Hannover	7.000 qm Büro/Seminar Eigennutzung	Q3/2015
5	Mecklenburgische Versicherung	Berckhusenstraße 150	Mecklenburgische Versicherungs-Gesellschaft a. G.	5.600 qm Büro, davon 4.000 qm Eigennutzung	Q1/2016
6	Viscom AG	Carl-Buderus-Straße 6	Viscom AG	4.675 qm Büro Eigennutzung	Q2/2016

Nr.	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Fläche qm MF-G	Status Fertigstellung
7	Neues Erdmann Haus	Große Packhofstraße 34/35	Development Partner AG Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsge- sellschaft mbH	2.600 qm Einzelhandel 1.500 qm Büro	Q1/2016
8	ZAG Zeitarbeits-Gesell- schaft	Leo-Symphor-Promenade 65/ Edgar-Scheibe-Straße 1	ZAG Zeitarbeits-Gesell- schaft mbH	4.140 qm Büro Eigennutzung 560 qm Einzelhandel	Q1/2015
9	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	Klagesmarkt/ Otto-Brenner-Straße	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	4.000 qm Büro Eigennutzung	Q4/2016
10	Coworking und Maker Space Hafven	Sandstraße 5	Die Werke GmbH & Co. KG Edelstall GmbH	2.000 qm Büro/Werk- statt Eigennutzung	Q3/2016
11	Büroprojekte am Planetencenter	Garbsen, Planetenring/ Auf der Horst	Rahlf's Immobilien GmbH	2.000 qm Büro	Q4/2016
12	WABCO Engineering Innovation Center (1. BA)	Am Lindener Hafen 22	Projekt Octava GmbH	1.750 qm Büro	Q1/2016
13	Gemeinschaftsgebäude Erlebnis-Zoo Hannover	Adenauer-Allee 3	Zoo Hannover GmbH	1.000 qm Büro Eigennutzung	Q3/2016
14	Deutsche Bahn AG	Rundestraße/Hamburger Allee (ehem. ZOB)	Savills KÖLBL KRUSE GmbH	25.500 qm Büro	Q1/2018
15	WABCO Engineering Innovation Center (2. BA)	Am Lindener Hafen 21	WABCO Fahrzeug- systeme GmbH	10.000 qm Büro/Labor Eigennutzung	Q4/2018
16	Pod BC	Podbielskistraße 382	STRABAG Real Estate GmbH	6.500 qm Büro	Q1/2018
17	Prinzenareal	Prinzenstraße 19–23	VGH Projekt GmbH & Co. Prinzenareal KG	6.330 qm Büro	Q3/2017
18	MARQ Marstall Quarree	Am Marstall	STRABAG Real Estate	2.700 qm Büro 900 qm Gastronomie/ Einzelhandel 300 qm Wohnen	Q2/2017
19	Marstall West	Am Marstall	HOCHTIEF Hamburg GmbH, Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	750 qm Büro	Q2/2017
20	Büro- und Geschäftshaus	Vahrenwalder Straße/ Ecke Philipsbornstraße	LIST Retail Development GmbH & Co. KG	25.000 qm BGF Büro/ Einzelhandel/Hotel Dienstleistung und Gastronomie	Q4/2018
21	Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung Stadt Hannover	Schützenplatz 1	union-boden GmbH	20.000 qm Büro	Q4/2018

Nr.	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Fläche qm MF-G	Status Fertigstellung
22	Vodafone	Vahrenwalder Straße 236	Projektentwicklung HRG u. Delta Bau GmbH & Co. KG	9.000 qm Büro	Q4/2018
23	Büroprojekt Südbahnhof	Anna-Zammert-Straße	aurelis Real Estate GmbH	3.350 qm Büro	2018
24	Büro- und Wohnprojekt Südbahnhof	Anna-Zammert-Straße 5	aurelis Real Estate GmbH Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	11.000 qm Wohnen 1.900 qm Büro	Q4/2017
25	Siemens AG	Laatzen, Erich-Panitz-Straße/ Karlsruher Straße	Siemens Real Estate	10.000 qm BGF Büro Eigennutzung	Q1/2018
26	Continental AG Zentralverwaltung	Hans-Böckler-Allee 30/49	Continental AG	35.000 qm Büro Eigennutzung	2020
27	City Gate Nord (2. BA)	Vahrenwalder Straße 236	Projektentwicklung HRG u. Delta Bau GmbH & Co. KG	20.000 qm BGF Büro/ Einzelhandel	
28	Kriminaltechnisches Institut	Waterlooplatz 11	Land Niedersachsen	10.100 qm BGF Büro Eigennutzung	2019
29	Business Park Hannover-Lahe	Kirchhorster Straße 33/Ecke Im Klingenkampe 46	Areo Projektentwicklung GmbH	3.700 qm Büro	
30	Bürohochhaus Bischofshol	Bischofsholer Damm 87	HELMA	2.200 qm BGF Büro/ Praxis	

Sanierung

31	Sparkasse Hannover Zentrale	Raschplatz 4	Sparkasse Hannover	27.500 qm Büro Eigennutzung	Q4/2015
32	Verwaltungsgebäude Region Hannover	Weinstraße 2-3	Region Hannover	2.500 qm Büro/Praxis	Q2/2016
33	Büro- und Geschäftshaus Aegi 1	Aegidientorplatz 1	BAUM Unternehmensgruppe	11.500 qm Büro 2.500 qm Einzelhandel/ Gastronomie	Q4/2016
34	üstra-Zentrale	Am Hohen Ufer 6	üstra Hannoversche Verkehrsbetriebe AG	5.700 qm Büro Eigennutzung	Q3/2017
35	Büro- und Geschäftshaus	Osterstraße 63	privater Investor	3.000 qm Büro 500 qm Einzelhandel	Q1/2017
36	Hanomag 8	Hanomagstraße 8	Dannenberg Immobilienhandel GmbH	2.350 qm Büro 7.400 qm Wohnen	2017
37	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus (ehem. Volkshochschule)	Theodor-Lessing-Platz 1-2/ Ebhardtstraße 1	BAUM Unternehmensgruppe	3.500 qm Büro, Praxis und/oder Wohnen 800 qm Einzelhandel/ Gastronomie	2017
38	Landeskriminalamt Niedersachsen	Waterlooplatz 11	Land Niedersachsen	19.500 qm BGF Büro Eigennutzung	2019

* Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 34/35.

Die Teilräume des Büromarkts Hannover (vgl. Karte Büroprojekte auf Seite 34):

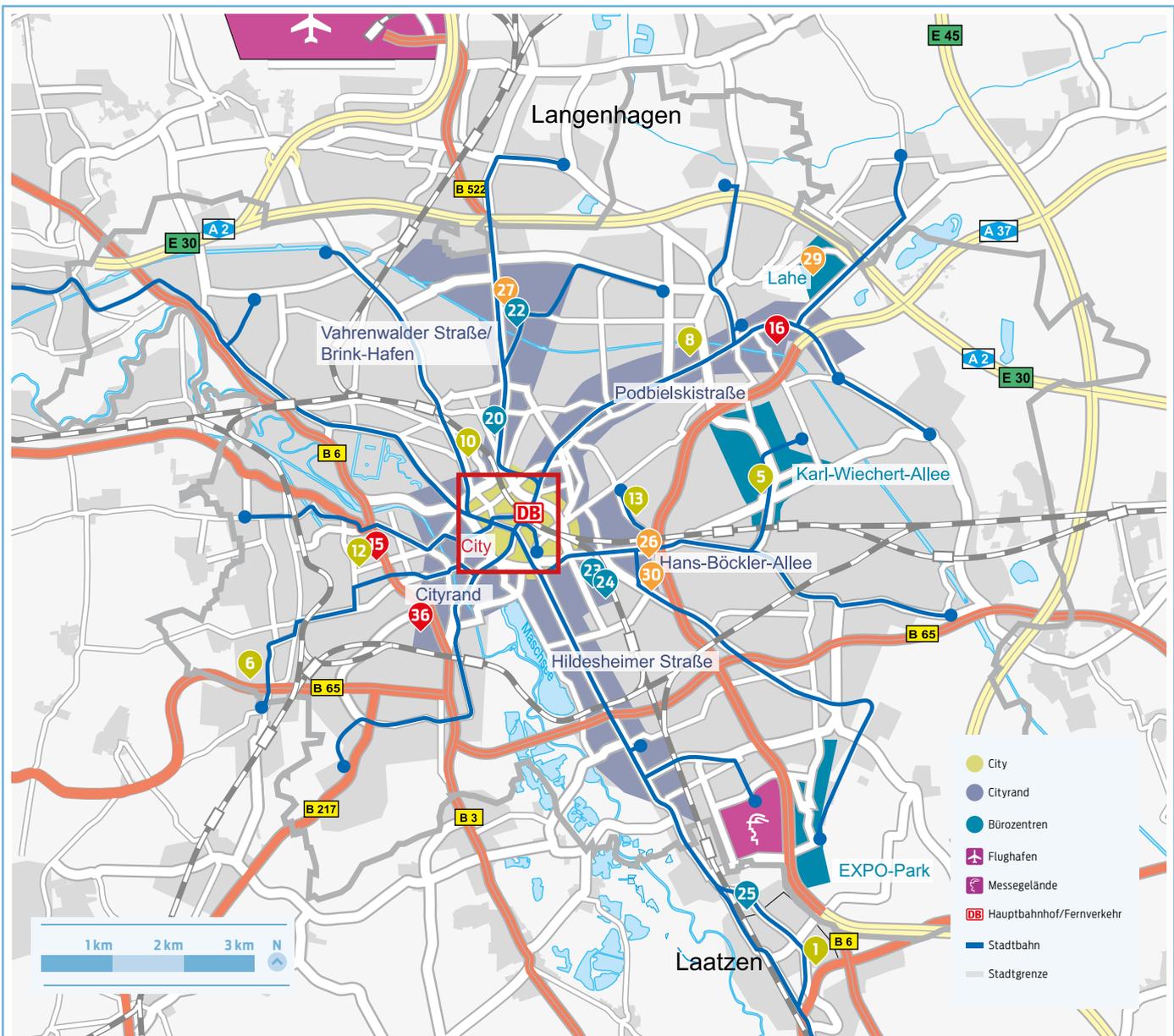
Der Büromarkt Hannover mit ca. 5,06 Mio. qm Büromietfläche (MF-G) umfasst die Stadt Hannover und die umliegenden Städte Garbsen, Langenhagen und Laatzen, die nördlich bzw. südlich direkt an die Landeshauptstadt angrenzen und funktional eng mit ihr verbunden sind.

Karte	Teilräume, Lage	Bürofläche in qm MF-G	Anzahl der Bürogebäude*	davon > 10.000 qm MF-G
	City: begrenzt vom Straßenverlauf des Cityrings. Dieser Bereich umfasst Georgstraße, Georgsplatz, Raschplatz, Friedrichswall, Aegidientorplatz und Schiffgraben.	458.000	203	21
	Cityrand und Ausfallstraßen: Hochwertige Bürostandorte befinden sich im nord- und südöstlichen Stadtgebiet mit den Hauptverkehrsachsen Vahrenwalder Straße im Norden, Podbielskistraße im Nordosten, Marienstraße/Hans-Böckler-Allee im Osten und Hildesheimer Straße im Süden, im Westen erweitert in Richtung Hanomag-Areal.	880.400	316	35
	Cityrand	464.600	144	3
	Podbielskistraße	431.700	47	17
	Vahrenwalder Straße	280.000	57	6
	Hildesheimer Straße	178.500	41	4
	Hans-Böckler-Allee	146.300	27	5
	Bürozentrum Karl-Wiechert-Allee: In direkter Anbindung an den Messe-schnellweg liegen außer großflächigen Anlagen der Medizinischen Hochschule und des angrenzenden Medical Parks vor allem eigengenutzte Büro-bauten von Konzernen aus der Finanz-, Versicherungs- und Touristikbranche.	302.100	35	9
	EXPO-Park: Hochwertige Büroobjekte der Ausrichtung IT, Design und Medien sind hier teilweise aus dem Gebäudebestand und auf Flächen der EXPO 2000 entstanden. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden markante Neubauten auf dem Kronsberg (Kattenbrookstrift) errichtet.	114.000	14	6
	Bürozentrum Lahe: Standort mit guter Verkehrsanbindung an die A 2 im Nordosten Hannovers und an die Stadtbahn. Flächenneueausweisungen und Umstrukturierungen bergen noch Entwicklungspotenziale.	75.500	19	2
	Stadt Langenhagen: Büroobjekte konzentrieren sich auf das Stadtzentrum und den Bereich um den S-Bahnhof Langenhagen-Mitte. Zudem hervor-ragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen und den Flughafen. Weitere Büroimmobilien im Gewerbegebiet Godshorn und am Flughafen.	98.150	42	0
	Stadt Garbsen: Büroobjekte konzentrieren sich auf das Stadtzentrum und das Umfeld des Maschinenbau-Campus der Leibniz Universität. Hervor-ragende Verkehrsanbindungen, u. a. Stadtbahnanschluss und direkte Lage an der A 2 und B 6.	65.200	35	0
	Stadt Laatzen: Büroobjekte konzentrieren sich auf das Stadtzentrum von Laatzen. Unmittelbare Lage am Messegelände und an der A 37/A 7, hervor-ra-gender ÖPNV-Anschluss.	54.100	22	2

* Es wurden nur Objekte ab 1.000 qm berücksichtigt, die einen Büroflächenanteil von mindestens 75 % haben, struktureller Leerstand wurde herausgerechnet.

Quelle: bulwiengesa AG, Stand Juni 2016

Ausgewählte Büroprojekte



Neubau

Fertigstellungen

- 1 Deutsche Rentenversicherung Braunschweig-Hannover
- 2 Fachgerichtszentrum
- 3 Deloitte
- 4 Volkshochschule Hannover
- 5 Mecklenburgische Versicherung
- 6 Viscom AG
- 7 Neues Erdmann Haus
- 8 ZAG Zeitarrbeits-Gesellschaft

- 9 Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)
- 10 Coworking und Maker Space Hafven
- 11 Büroprojekte am Planetencenter (befindet sich außerhalb des Kartenausschnitts)
- 12 WABCO Engineering Innovation Center (1. BA)
- 13 Gemeinschaftsgebäude Erlebnis-Zoo Hannover

Im Bau/in Bauvorbereitung

- 14 Deutsche Bahn AG
- 15 WABCO Engineering Innovation Center (2. BA)
- 16 PodJB
- 17 Prinzenareal
- 18 MARQ Marstall Quarre
- 19 Marstall West

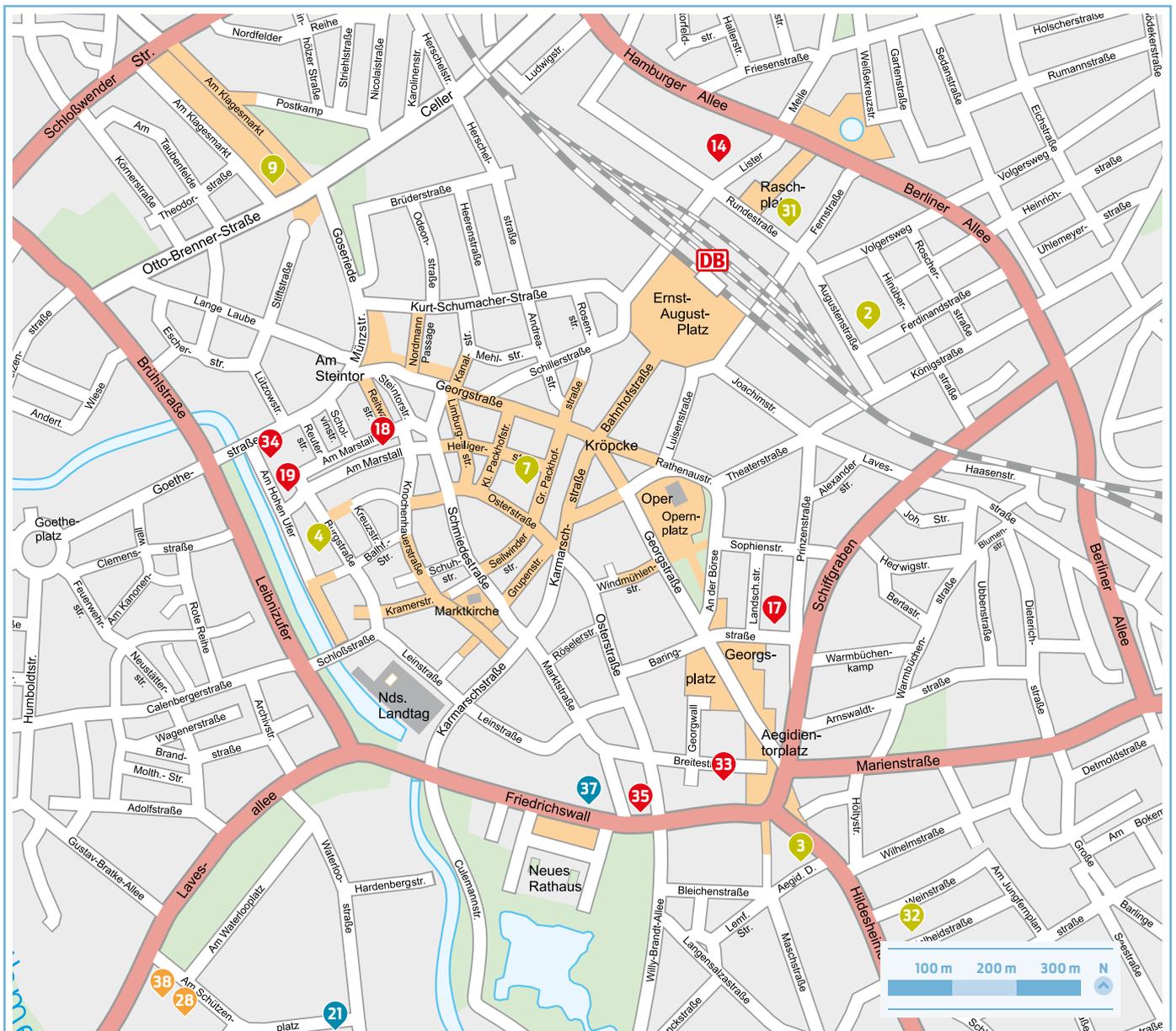
Konkrete Planung

- 20 Büro- und Geschäftshaus Vahrenwald
- 21 Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung Stadt Hannover
- 22 Vodafone
- 23 Büroprojekt Südbahnhof
- 24 Büro- und Wohnprojekt Südbahnhof
- 25 Siemens AG

Mittelfristige Planung

- 26 Continental AG Zentralverwaltung
- 27 City Gate Nord (2. BA)
- 28 Kriminaltechnisches Institut
- 29 Business Park Hannover-Lahe
- 30 Bürohochhaus Bischofshol

Ausgewählte Büroprojekte (Ausschnittsvergrößerung)



Sanierung

Fertigstellungen

- 31 Sparkasse Hannover Zentrale
- 32 Verwaltungsgebäude Region Hannover

Im Bau/in Bauvorbereitung

- 33 Büro- und Geschäftshaus Aegi 1
- 34 üstra-Zentrale
- 35 Büro- und Geschäftshaus
- 36 Hanomag 8

Konkrete Planung

- 37 Büro-, Wohn- und Geschäftshaus (ehem. Volkshochschule)

Mittelfristige Planung

- 38 Landeskriminalamt Niedersachsen

EINZELHANDELS- IMMOBILIENMARKT

- › Die Georgstraße und Bahnhofstraße gehören auch 2016, gemessen an der Spitzenmiete und den Passantenzahlen, zu den zehn attraktivsten Einkaufsstraßen Deutschlands. Die City Hannovers ist klar eine der nationalen Top-Lagen im Einzelhandel, internationale Label sind auf der Suche nach Flächen.



Das britische Kosmetiklabel Lush bewirbt seine Produkte mit dem Slogan „fresh handmade cosmetics“. Die Inneneinrichtung mit Holzkisten und Schiefertafeln erinnert an Marktstände.





Im November 2015 hat die größte deutsche Filiale von **Massimo Dutti** im Kröpcke-Center eröffnet. Auf rund 840 qm präsentiert sich der Shop des zum spanischen Inditex-Konzerns gehörenden Modelabels.

Umsatzstarker Einzelhandelsstandort

Trotz Konkurrenz aus dem Internet bleiben die Einzelhandelsumsätze in Deutschland 2016 stabil bis leicht wachsend. Laut Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) werden 2016 rund 6,6 Mrd. Euro im stationären Einzelhandel in der Region Hannover ausgegeben. Die Region Hannover liegt damit weiterhin unter den Top 5 der umsatzstärksten Landkreise und Städte in Deutschland.

Innenstadt mit 290.000 qm Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche in der gesamten Region Hannover wird auf über 2 Mio. qm geschätzt. Das Flächenangebot in der Landeshauptstadt beträgt rund 880.000 bis 910.000 qm. Allein die vier Top-Lagen Hannovers (Bahnhofstraße, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße) umfassen etwa 170.000 qm Verkaufsfläche, insgesamt bietet die Innenstadt ca. 290.000 qm Verkaufsfläche.⁹

In den 1a-Lagen der Top-10-Städte interessieren sich nach wie vor viele Einzelhändler für die wenigen verfügbaren Flächen in Bestlage. In den letzten fünf Jahren lag der Gesamtumsatz in Hannovers City im Schnitt bei rund 11.000 qm. 2015 wurden in der City von Hannover ca. 8.700 qm Handelsfläche vermarktet. In diesem Jahr ist die Fluktuation sehr gering, bis Mitte des Jahres 2016 wurde in Hannover mit der Vermietung von nur 500 qm bislang wenig Umsatz registriert.

Anhaltende Nachfrage internationaler Marken

Die schwachen Einzelhandelsflächenumsätze in Hannovers City sind aber eher als Ausdruck eines Mangels an geeigneten Einzelhandelsimmobilien zu sehen und nicht als Zeichen nachlassender Attraktivität des Standortes. Für die Standortattraktivität Hannovers spricht die anhaltende Nachfrage internationaler Marken sowie vor allem die Beobachtung, dass am Standort erfolgreiche Einzelhändler wie z. B. das schwedische Modehaus H&M oder die spanische Inditex-Gruppe mit ihren neuen Konzepten vertreten sind oder nach Flächen suchen. Insgesamt beträgt der Anteil der Filialisten an der Verkaufsfläche 78,5 %, von denen etwa ein Viertel dem Bereich der Premium- (18 %) und Luxusanbieter (6 %) zugeordnet werden können. Ausländische Filialisten dominieren dabei mittlerweile deutlich das Angebot.

Spitzenmiete liegt stabil bei 200 Euro

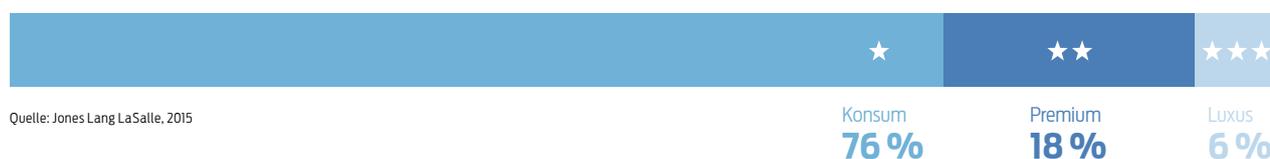
2015 und bis zur Jahresmitte 2016 sind die Spitzenmieten in den Top-Lagen Georgstraße, Bahnhofstraße und Große Packhofstraße stabil geblieben. Dort werden Mitte 2016 bis zu 200 Euro/qm erzielt, im Mittel 145 Euro/qm. Auch die Karmarschstraße hat im Bereich zwischen Kröpcke und Platz der Weltausstellung bei den Mieten zu den drei anderen Straßen aufgeschlossen. In den Jahren zuvor lagen die Mieten hier in der Regel immer etwas niedriger.

Im Vergleich der teuersten Innenstadtlagen in Deutschland erreichen die drei führenden Einkaufsstraßen Hannovers 2016 den achten Platz. Außerhalb der 1a-Lage bremsen eine abnehmende Nachfrage und ein zunehmendes Flächenangebot Mietpreissteigerungen aus.

⁹ nach Schätzungen von Jones Lang LaSalle, 2015, und Comfort, 2016

GEORGSTRASSE UND BAHNHOFSTRASSE GEHÖREN 2016 WIEDER ZU DEN ZEHN AM STÄRKSTEN FREQUENTIERTEN EINKAUFSTRASSEN DEUTSCHLANDS.

Klassifizierung der Filialisten in Hannovers 1a-Lagen 2015/2016



Quelle: Jones Lang LaSalle, 2015



Reserved setzt seine Deutschland-Expansion weiter fort. Anfang März 2016 eröffnete das polnische Modelabel seine zweite Filiale in Hannover. In der Großen Packhofstraße 34–35 verkauft das Unternehmen auf drei Etagen seine Bekleidungskollektionen für Frauen, Männer und Kinder sowie Schuhe und Accessoires. Bereits seit Dezember 2014 ist Reserved mit einem Store im Shoppingcenter Ernst-August-Galerie vertreten.

Neue Pläne rund um das Steintor

Bis Mitte 2016 verschwinden mit der Fertigstellung des Neuen Erdmann Hauses in der Großen Packhofstraße (Ankermieter Reserved) und des Geschäftshauses in der Karmarschstraße die letzten Bauzäune in den großen Einkaufsstraßen der City, nachdem im vergangenen Jahr bereits die Baustelle für für den Apple-Store in der Bahnhofstraße geschlossen werden konnte und die Stadt die letzten Feinarbeiten rund um das neue Kröpcke-Center beendet hat.

Mit der Fertigstellung und erfolgreichen Vermarktung der beschriebenen Handelsflächen fehlt es aktuell an ähnlich großen standortprägenden Entwicklungen. Neues Projektentwicklungspotenzial entsteht in den nächsten Jahren perspektivisch in der Verlängerung der Georgstraße in Richtung der Bereiche am Marstall, der Nordmann-Passage und am Steintorplatz. Insbesondere der Bereich der Nordmann-Passage könnte höher bebaut werden. Seit der städtebaulichen Diskussion im Rahmen des Stadtdialogs City2020+ gibt es Entwürfe, den Steintorplatz zu bebauen – die Umgestaltung des Übergangs über die Goseriade zum Klagesmarkt ist bereits nach den Leitbildern des städtebaulichen Entwicklungsprozesses durchgeführt worden. Durch eine Bebauung des Steintorplatzes würde der Kopf der 1a-Lage Georgstraße im Norden völlig neu definiert werden und könnte eine Aufwertung des Bereiches am Steintor und damit eine Verlängerung der 1a-Lage nach sich ziehen.



Die panasiatisch-pazifischen Systemgastronomen von **GinYuu** kochen bereits in Essen, Stuttgart und Bonn und kommen bis Ende 2017 nach Hannover. Das Unternehmen bezieht Position am östlichen Ende des Marstalls im MARQ Marstall Quarree.

Marstall

Bis 2018 wird die Fertigstellung der neuen Gebäude auf dem Platz am Marstall das Quartier deutlich aufwerten. In dem **MARQ** genannten Gebäude am östlichen Ende des Platzes entwickelt die STRABAG ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit rund 4.000 qm Fläche für Büro, Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie. Auch das von Hochtief entwickelte Projekt am westlichen Ende des Platzes soll im Erdgeschoss gastronomisch genutzt werden.



Die denkmalgeschützte, reichverzierte Sandsteinfassade des sogenannten **Drachentöterhauses** an der Georgstraße verdankt ihren Namen der in Sandstein gehauenen Figur des heiligen Georgs als Drachentöter. Im März 2016 eröffnete die Drogeriemarktkette **Rossmann** hier ihre 2000. und zugleich größte europäische Filiale. Zuvor war die Buchhandelskette **Lehmanns** seit 2008 als Mieter im Gebäude ansässig.

Georgstraße

Die beste 1a-Lage in Hannover ist der Abschnitt zwischen dem Kröpcke-Center und der Limburgstraße. In diesem Bereich der Georgstraße beobachten alle Marktteilnehmer eine stabile und hohe Flächennachfrage. Durch die Aufgabe der Buchhandlung **Lehmanns** wurde das **Drachentöterhaus** (Georgstraße 10) frei. In dem Gebäude mit der markanten historischen Fassade hat **Rossmann** auf zwei Geschossen im Frühjahr 2016 einen seiner größten Drogeriemärkte (1.400 qm) eröffnet. **Yourfone** ist im Juli 2016 aus dem kleinen Laden direkt am Kröpcke in die Georgstraße 12 (50 qm) umgezogen.

Gegenüber der Oper hat **SØR** gerade seine Bestandsflächen um rund 60 qm erweitert und bietet seit Oktober 2015 einen kleinen Bereich mit eigenem Eingang für die Damenkollektionen an.



Im November 2015 hat das britische Kosmetiklabel Lush zusätzlich zu seinem Standort in der Ernst-August-Galerie eine Filiale in der Große Packhofstraße eröffnet.



Auf dem Eckgrundstück Große Packhofstraße/Heiligerstraße war lange Jahre das traditionsreiche hannoversche Herrenmodengeschäft Erdmann ansässig. Durch Abriss und Neubau sind im Neuen Erdmann Haus rund 2.600 qm Einzelhandelsfläche und weitere 1.500 qm Büroflächen entstanden.

Karmarschstraße

Die Karmarschstraße zwischen Kröpcke-Center und Platz der Weltausstellung hat durch die Baumaßnahmen einen deutlichen positiven Schub erfahren. Eine der letzten freien Flächen im Kröpcke-Center wurde durch **Massimo Dutti** (840 qm, November 2015) belegt. Gegenüber sind Mitte 2016 die Bauarbeiten am ehem. Reformhaus Bacher abgeschlossen worden. Im Neubau der Bremer Ruddat Grundbesitz GmbH & Co. KG stehen bis 1.100 qm Einzelhandels- und Bürofläche zur Verfügung. In der Verlängerung der Karmarschstraße Richtung Markthalle hat **mymuesli** im August 2015 einen Laden (50 qm) eröffnet. Der Bio-Müsli-Anbieter baut neben seinem Online-Geschäft massiv die stationäre Präsenz in deutschen Innenstädten aus und sieht in seinen Läden mehr als nur ein Offline-Schaufenster der eigenen Produkte.

Große Packhofstraße

Die ausschließlich von Filialisten besetzte Lage zwischen Georgstraße und Osterstraße hat gleich mehrere Neuzugänge zu vermelden. Mitten in der Innenstadt wurde in den vergangenen Jahren die Chance genutzt, neue Konzepte internationaler Anbieter nach Hannover zu holen. Das hat auch zu einer nachhaltigen Stärkung der südlichen Innenstadt geführt. Neu eröffnet haben **Reserved** (2.600 qm, März 2016), **Lush** (90 qm, November 2015) und **Onygo** (400 qm, September 2016). **ZARA** eröffnet nach Umbau des Standortes an der Ecke zur Osterstraße neu (Vergrößerung von 1.400 qm auf 2.000 qm, September 2016). Besonderheit des spanischen Modehauses: Das Kaufhaus hat als eines der wenigen Häuser in der Innenstadt noch sein ursprüngliches Erscheinungsbild aus der Vorkriegszeit bewahren können – das Gebäude wurde 1913 mit einer Schmuckfassade aus Bentheimer Sandstein errichtet.

IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN WURDEN IN HANNOVERS CITY IM SCHNITT JÄHRLICH RUND 11.000 QM HANDELSFLÄCHEN NEU VERMIETET.



Die spanische Modekette ZARA expandiert nicht nur mit weiteren Modefilialen, sondern auch mit der Möbelaccessoires-Kette ZARA Home – seit Anfang Mai 2016 gibt es einen Shop in der Ernst-August-Galerie. Der Fokus des Angebots liegt auf Textilprodukten für die Bereiche Bett, Tisch und Bad, das durch Kleinmöbel sowie Geschirr und Besteck ergänzt wird.

BIG-10-Einkaufsstädte in Deutschland im Vergleich

Stadt	Spitzenmiete 1a-Lage* 2016 in €/qm	Top-Lage (1a-Haupteinkaufsstraße nach Passantenfrequenz)	Passantenfrequenz Top-Lage 2016** (Rang bundesweit)
München	360	Neuhauser Straße	14.720 (2)
Berlin	350	Taentzienstraße	7.205 (20)
Frankfurt/Main	310	Zeil	14.250 (3)
Düsseldorf	290	Schadowstraße	12.365 (5)
Hamburg	280	Mönckebergstraße	9.765 (7)
Köln	255	Schildergasse	16.835 (1)
Stuttgart	250	Königstraße	8.890 (10)
Hannover	200	Georgstraße	12.215 (6)
Nürnberg	160	Karolinenstraße	6.165 (26)
Leipzig	120	Petersstraße	5.765 (36)

* Bei Neuvermietung eines Standard-Ladenlokals, 100 qm ebenerdige Verkaufsfläche, 6 m Front, guter Zuschnitt, gehobene Ausstattung. Bei differierenden Mietpreisangaben an unterschiedlichen Straßen innerhalb der 1a-Lage wird der Mietpreis der am höchsten bewerteten Straße genannt.

** Zählung am Samstag, 16.04.2016, 13.00 bis 16.00 Uhr

Quelle: Jones Lang LaSalle, 2016 Region Hannover



Im Gebäude des Hotels Luisenhof hat sich das 1987 in Melbourne gegründete Label **Aesop** angesiedelt. Angeboten wird ein breites und hochwertiges Sortiment von Produkten für Haut, Haar und Körper.



Seit Anfang Februar 2016 dreht sich im **Adidas Originals Shop** in der Ernst-August-Galerie alles um die Sportmarke mit den drei Streifen.

Bahnhofstraße, Luisenstraße und Galerie Luise

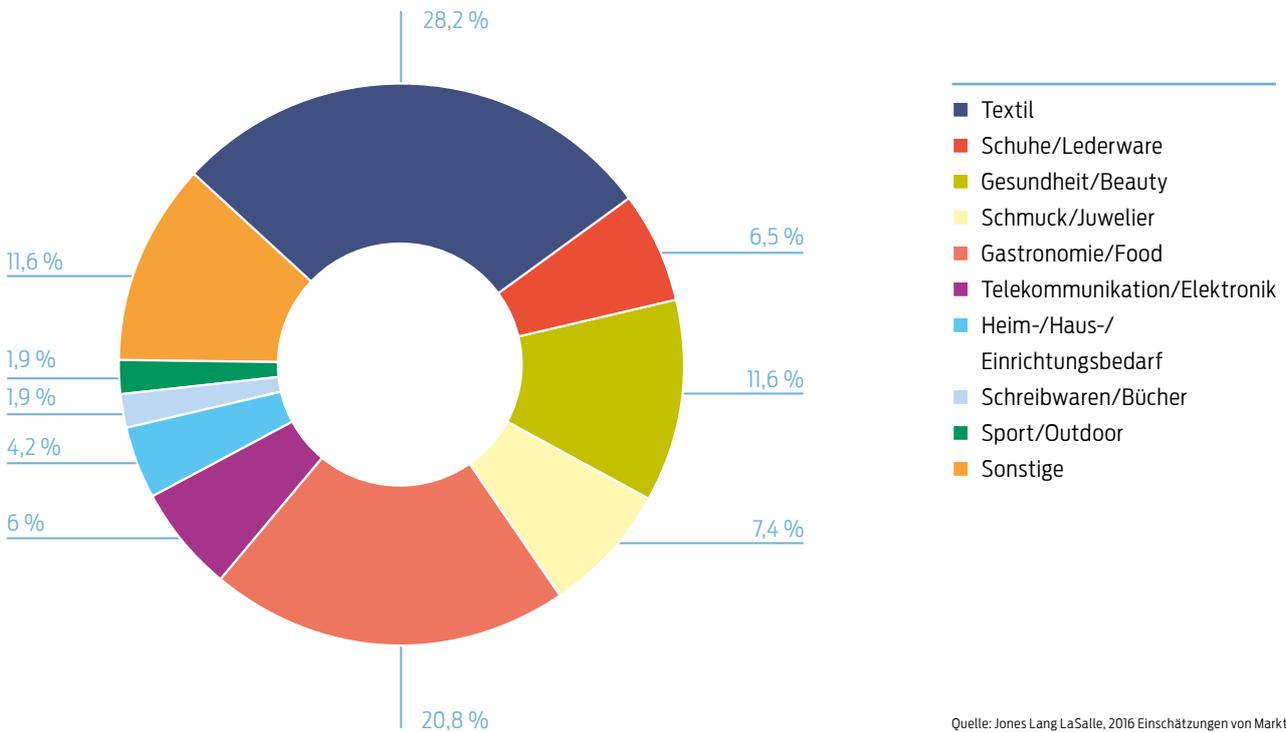
In der Bahnhofstraße hat das dänische Schmucklabel **Pandora** im September 2015 eröffnet (95 qm). Im Juli 2016 begannen umfangreichere Umbauarbeiten in der Galerie Luise. Die Rotunde wird für einen **italienischen Gourmetmarkt** mit Gastronomie umgebaut, der rund 2.000 qm umfassen wird. In der Luisenstraße hat sich mit dem australischen Körperpflegespezialisten **Aesop** (35 qm) eine weitere exklusive Marke niedergelassen.

In der **Ernst-August-Galerie**, einem der innerstädtischen Anziehungspunkte im Zusammenspiel mit den benachbarten 1a-Einkaufsstraßen, haben auch einige Labels neue Geschäfte eröffnet, u. a. **Adidas Originals**, **Calvin Klein underwear** und **ZARA Home**.

MIT EINER NETTOANFANGSRENDITE
VON NUR 4,5 % ERREICHEN DIE PREISE
FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN
IN HANNOVER EINEN HÖCHSTSTAND.

Branchenstruktur 1a-Lage Hannover 2015/2016

Anteil an Verkaufsfläche in %



Quelle: Jones Lang LaSalle, 2016 Einschätzungen von Marktteilnehmern

Transaktionsmarkt: Preise erreichen Höchststand

Handelsimmobilien in der Stadt und der Region Hannover sind hoch attraktiv und stark nachgefragt, was zahlreiche Transaktionen in der letzten Zeit belegen. 2015 wurden Handelsimmobilien mit einem Wert von 213 Mio. Euro gehandelt. Im Rahmen einer Portfoliotransaktion wechselten bspw. die beiden Galeria-Kaufhof-Immobilien in der hannoverschen Innenstadt die Eigentümer – die Metro AG verkaufte im ersten Halbjahr 2015 ihre Anteile an der Warenhauskette inkl. Immobilien an den kanadischen Handelskonzern Hudson's Bay.

In der Innenstadt unterscheiden sich die Renditen zwischen den Haupteinkaufsstraßen kaum, mehr als 90 % des Investitionsvolumens in Handelsobjekte entfällt auf 1a-Lagen. Mit einer Nettoanfangsrendite von nur 4,5 % erreichen die Preise in Hannover einen Höchststand.

In der Region kaufen vor allem ausländische Investoren Fachmarktzentren. So hat Savills Investment Management Mitte 2015 von der Lüder Unternehmensgruppe das rundum revitalisierte Planetencenter in Garbsen für den für institutionelle Investoren gemanagten European Retail Fund erworben (16.600 qm Verkaufsfläche, Mieter sind u. a. Edeka, Aldi, Deichmann und Depot).

Die Nettoanfangsrendite liegt für dezentrale Lagen durchschnittlich bei 6,5 % – gute Fachmarktzentren in attraktiven Lagen werden aber teilweise deutlich höher gehandelt.



Nirgends sonst in Deutschland gibt es pro Einwohner so viele Quadratmeter Möbelverkaufsfläche wie in der Region Hannover – knapp 360.000 qm. Auf 37.400 qm Verkaufsfläche präsentiert seit November 2015 allein **Möbel Höffner** im Gewerbegebiet Isernhagen-Altwarmbüchen seine Produkte.

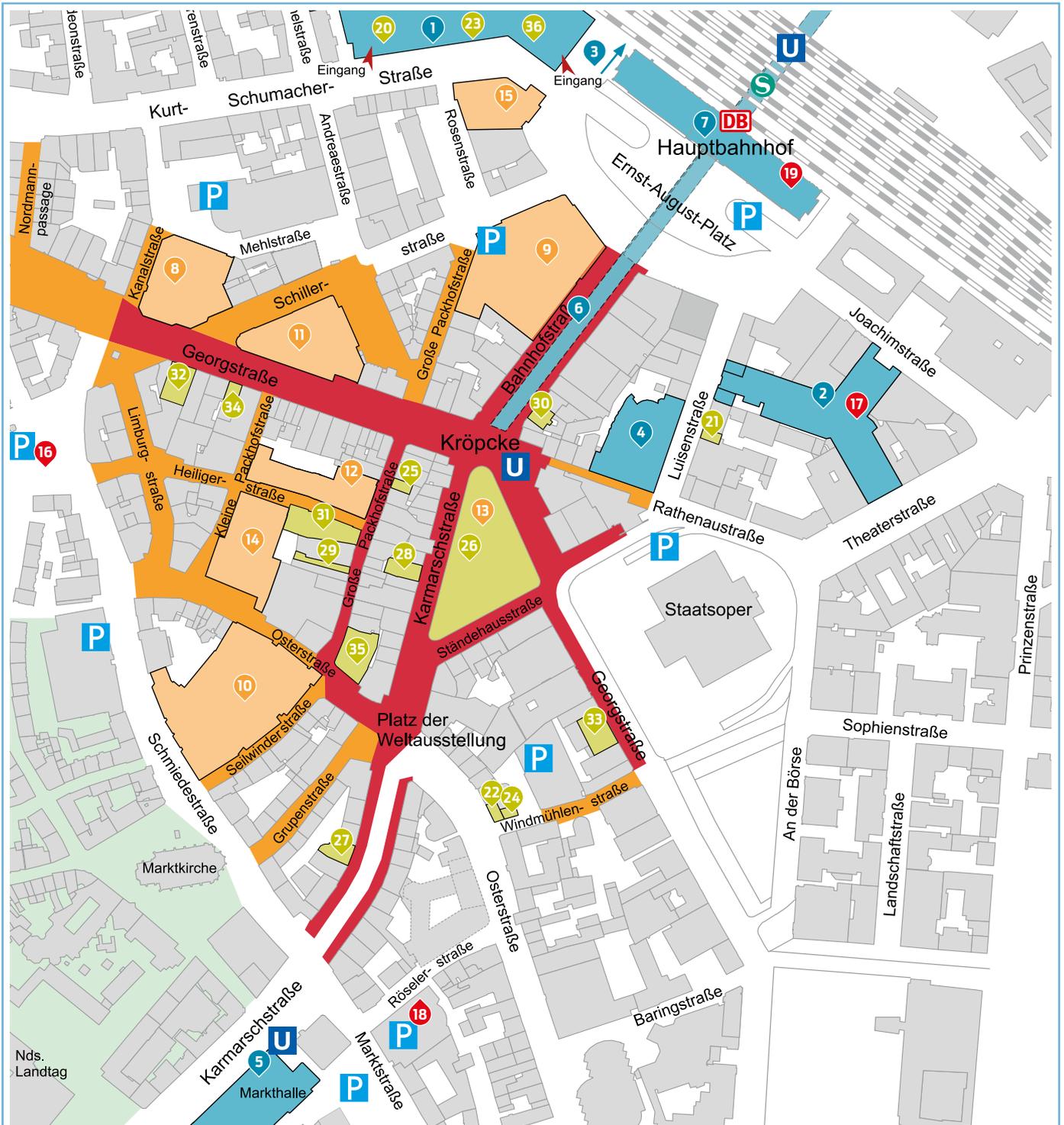
Ansiedlungen im Umland

Auch im Umland gibt es Standorte mit herausragender Einzelhandelszentralität, bspw. in den Mittelzentren Langenhagen, Garbsen und Laatzen. In Laatzen und Langenhagen sind in zentralen Lagen Einkaufszentren mit jeweils ca. 30.000 qm Verkaufsfläche ansässig, in die in den vergangenen Jahren erheblich investiert wurde und die von ausländischen Investoren gekauft wurden. Im **Gewerbegebiet in Isernhagen-Altwarmbüchen** hat sich in den letzten Jahren eine sehr diversifizierte Fachmarkttagglomeration weiterentwickelt. Zuletzt hat die Krieger-Gruppe aus Berlin 150 Mio. Euro in das Refurbishment des Fachmarktzentrum **A2-Center** und den Neubau eines Möbelhauses investiert. Entstanden ist ein Einkaufszentrum mit rund 25.000 qm Verkaufsfläche. Hauptmieter sind **real, Saturn, Toys'R'Us, C&A** und **Esprit**. Kleinere Anbieter verteilen sich auf weitere 40 Ladenflächen. Auf der angrenzenden Fläche ist im Dezember 2015 als letzter Baustein des Gesamtprojektes ein **Möbel Höffner** mit 37.400 qm Verkaufsfläche eröffnet worden. Im März 2016 eröffnete neben dem Porta Möbelhaus ein **OBI-Baumarkt** mit rund 10.000 qm Verkaufsfläche.



Fast 15 Mio. Euro hat die Unternehmensgruppe Porta in den 10.000 qm großen zweigeschossigen **OBI-Baumarkt** neben dem eigenen Möbelhaus in Altwarmbüchen investiert.

Ausgewählte Einzelhandelsprojekte



Shoppingcenter/Passage

- 1 Ernst-August-Galerie
- 2 Galerie Luise
- 3 Kaufland Einkaufszentrum
- 4 Kröpcke-Passage
- 5 Markthalle
- 6 Niki-de-Saint-Phalle-Promenade
- 7 Ihr Einkaufsbahnhof Hannover Hauptbahnhof

Großflächige Anbieter/ Warenhäuser

- 8 C&A
- 9 Galeria Kaufhof am Ernst-August-Platz
- 10 Galeria Kaufhof an der Marktkirche
- 11 Karstadt
- 12 Karstadt Sports
- 13 Peek & Cloppenburg im Kröpcke-Center
- 14 Primark
- 15 Saturn

Gastronomie (Neuansiedlung)

- 16 GinYuu
- 17 Italienischer Gourmetmarkt
- 18 Kuhnwerk
- 19 Vapiano
- P Parkhaus/Parkplatz
- U Stadtbahn
- DB Hauptbahnhof/Fernverkehr
- 1a-Lage
- Fußgängerzone
- Altstadt

Ausgewählte Projektentwicklungen, Umbauten oder Ansiedlungen (2015-2017)

- 20 Adidas Originals
- 21 A&Sop
- 22 BBBank
- 23 Calvin Klein underwear
- 24 Linus
- 25 Lush
- 26 Massimo Dutti
- 27 mymesli
- 28 Neubau Karmarschstraße 16
- 29 Onygo
- 30 Pandora
- 31 Reserved (Neues Erdmann Haus)
- 32 Rossmann (Drachentöterhaus)
- 33 SÖR
- 34 yourfone
- 35 ZARA
- 36 ZARA Home

LOGISTIK- IMMOBILIENMARKT

- › Die Logistikwirtschaft hat für die Region Hannover einen hohen Stellenwert und trägt maßgeblich zur wettbewerbsfähigen und nachhaltigen Entwicklung des gesamten Wirtschaftsstandortes bei. Die zentrale Lage, hervorragende Infrastrukturen und sehr gut angebundene Gewerbeflächen machen die Region Hannover zu einem exzellenten Standort für Logistikunternehmen.



Ökologische Nachhaltigkeit war einer der wesentlichen Aspekte beim Bau des 7.800 qm großen Cross-Dock-Terminals sowie des dazugehörigen Bürogebäudes von DB Schenker im Airport Business Park Langenhagen. Das neue Terminal ist nach modernsten energetischen Standards gebaut worden und wird komplett über Erdwärme klimatisiert. Zusätzlich ist das Gebäude innen und außen mit energiesparender LED-Beleuchtung ausgestattet. Werden Bereiche nicht genutzt, wird die Beleuchtung automatisch heruntergefahren.





In der DHL-Zustellbasis in der hannoverschen Nordstadt werden Pakete, die vom Frachtzentrum in Hannover-Anderten angeliefert werden, für die Endzustellung feinsortiert und auf die Zustellfahrzeuge verladen. Die Sortierung erfolgt mittels automatischer Adress-Scanner.

Hervorragend vernetzt

Zahlreiche Warenströme werden in Hannover gebündelt. Neben der logistischen Funktion zur Versorgung des eigenen Ballungsraumes ist die Region ein bedeutender Produktions- und Distributionsstandort, der vor allem von seiner sehr guten logistischen Anbindung an Osteuropa und die skandinavischen Länder profitiert.

Logistikwirtschaft als Wettbewerbsfaktor

Die Region Hannover gilt als europäische Logistikkreuzung und wichtiger Hafenhinterland-Standort für die Seehäfen in Norddeutschland und in Benelux. Jeder sechste Arbeitsplatz in der niedersächsischen Logistikwirtschaft ist in der Region Hannover angesiedelt. Insgesamt sind rund 43.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte direkt in der Logistikbranche tätig, weitere 28.000 Arbeitsplätze werden indirekt durch die Logistikwirtschaft gesichert.

Logistikstandort wird vom steigenden Güterverkehrsaufkommen profitieren

Prognosen des Güterverkehrsaufkommens für Deutschland lassen für die Region Hannover als Seehafenhinterlandhub und Transitregion eine deutliche Zunahme des Transportaufkommens erwarten. Das Bundesverkehrsministerium geht davon aus, dass sich das Transportaufkommen zwischen den Jahren 2010 und 2030 bundesweit um 18 % erhöhen wird. Die Seehafenhinterlandverkehre werden dabei mit 54 % deutlich stärker wachsen, die kombinierten Verkehre insgesamt sogar um 80 %. Zudem liegt die Region Hannover an einer der zentralen Verkehrs- und Wirtschaftsachsen, die in den Osten Europas führt, auch hier sind deutliche Güterverkehrssteigerungen im Transitverkehr (plus 53 %) bis 2030 zu erwarten.¹⁰

Modernes Logistikflächenangebot in der Region

In der Region Hannover gibt es Anfang 2016 rund 2,5 Mio. qm logistisch nutzbare Hallenflächen in 265 Objekten, von denen allein 1,7 Mio. qm bzw. 130 Objekte nach dem Jahr 2000 erstellt wurden.¹¹ Der Großteil der logistisch nutzbaren Hallenobjekte in der Region Hannover ist also vergleichsweise jung.

Umsätze steigen weiter an

Im Vergleich zu 2014 wurden 2015 mit 175.000 qm 25 % mehr Hallenflächen gehandelt. Der Jahresumsatz bleibt dennoch hinter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2014 zurück (240.000 qm). Die Spitzenmiete für Hallenflächen liegt nach Einschätzung von Marktakteuren stabil bei 4,50 Euro/qm.

140.000 qm und damit rund 80 % des Gesamtumsatzes wurden vermietet, der Mietumsatz stieg damit um gut 45 % im Vergleich zu 2014. Der Umsatz mit eigengenutzten Objekten sank um knapp 19 % von 43.000 qm im Jahr 2014 auf 35.000 qm im Jahr 2015.

¹⁰ vgl. hierzu Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur [Hrsg.] (2014): Verkehrsverflechtungsprognose 2030

¹¹ Schätzwert auf Basis einer Ende 2015/Anfang 2016 durchgeführten Hallenflächenvollerhebung von bulwiengesa. Es wurden nur Objekte mit mehr als 1.000 qm Nutzfläche berücksichtigt. Ein Schätzanteil für Kleinflächen wurde nicht hinzuaddiert. Der Büroflächenanteil an der gesamten Logistikfläche entspricht zusätzlich etwa 5 % bzw. 130.000 qm.

DIE REGION HANNOVER GILT ALS EUROPÄISCHE LOGISTIKDREHSCHEIBE UND WICHTIGER HAFENHINTERLAND-STANDORT FÜR DIE SEEHÄFEN IN NORDDEUTSCHLAND.

LOGISTIKIMMOBILIEN IN DER REGION HANNOVER SIND BEGEHRTE ALTERNATIVE INVESTITIONSOBJEKTE – 96 MIO. EURO WURDEN 2015 IN DIESER ASSETKLASSE ANGELEGT.

E-Commerce und Industrielogistik prägen die Nachfrage 2015

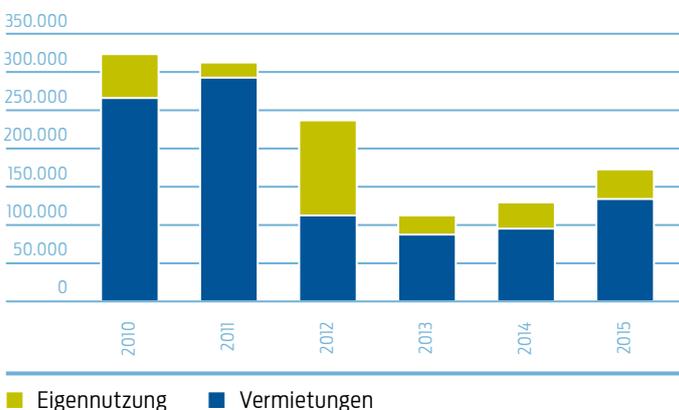
Die Immobiliennachfrage 2015 wurde vom Onlinehandel (70.000 qm) und logistischen Industriedienstleistungen (50.000 qm) geprägt. Größter Einzelmietvertrag war 2015 die Anmietung einer rund 40.000 qm großen Logistikimmobilie von Prologis im Güterverkehrszentrum Lehrte durch den Kontraktlogistikspezialisten FIEGE. Beide Unternehmen sind bereits als Logistikdienstleister bzw. Projektentwickler für verschiedene Kunden an mehreren Standorten in der Region Hannover aktiv.

Bemerkenswert war im abgelaufenen Jahr, dass verbunden mit den Hallenflächen auch rund 20.000 qm Büroflächen umgesetzt wurden. Der hohe Büroflächenumsatz veranschaulicht den starken Anteil an dispositiven Tätigkeiten in der regionalen Logistikwirtschaft.

Spitzenmieterträge stagnieren, Renditen fallen

Weil hochwertige moderne Logistikimmobilien und Grundstücke fehlen, weichen Nachfrager auf Bestandsobjekte von hoher Qualität aus. Marktteilnehmer beobachten seit mehreren Jahren diese Verschiebung der Nachfrage anhand der ansteigenden Mietumsätze in Bestandsobjekten. Die realisierte Spitzenmiete bleibt aufgrund der Angebotsknappheit von sehr guten Objekten stabil bei 4,50 Euro/qm. Die Durchschnittsmieten für gute Logistikobjekte im Bestand profitieren davon und steigen 2016 um 15 Cent auf 3,65 Euro/qm.

Logistikimmobilienumsätze in der Region Hannover 2010 – 2015 in qm



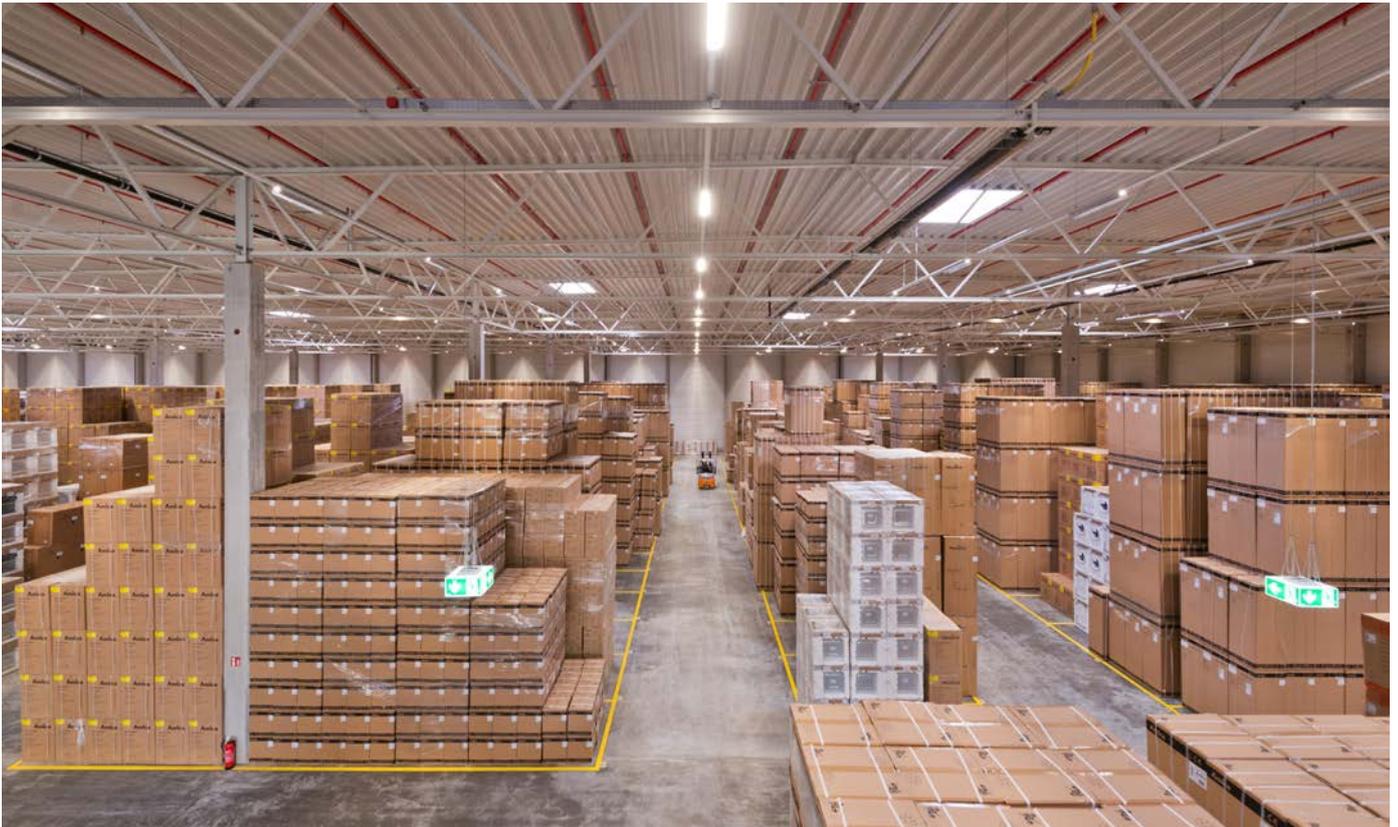
Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover

Logistikimmobilien sind begehrte alternative Investitionsobjekte, allerdings gibt es derzeit nur ein geringes Angebot in der Region Hannover. Dennoch hat das Transaktionsvolumen in dieser Assetklasse 2015 im Vergleich zu 2014 deutlich angezogen (plus 42 Mio. Euro bzw. Anstieg um 77 %). Die Spitzenrendite entwickelt sich sehr gut und fällt um 60 Basispunkte auf 6 %.

Der Blick auf aktuelle Transaktionen in den Jahren 2015 und der ersten Jahreshälfte 2016 bestätigt diese Eindrücke: TH Real Estate und Palmira Capital Partners haben ein Logistikobjekt im GVZ Lehrte für das Portfolio des Investoren-Club-Fonds German Logistics (ICF GLog) mit insgesamt rund 37.500 qm Mietfläche erworben. Verkäufer des Objekts ist die Nibler-Gruppe aus Kassel. Mieter ist der weltweit tätige Logistikdienstleister Hellmann.

Der Geschäftsbereich für Immobilienfonds im Asset Management der Deutschen Bank hat für den offenen Immobilienfonds grundbesitz europa vom offenen Immobilienfonds hausInvest der Commerz Real Ende 2015 ein Logistikportfolio erworben, das u. a. den am hannoverschen Flughafen gelegenen sogenannten Hermes Nord-HUB (13.000 qm, Fertigstellung 2010) umfasst. Der Anteil an Logistikimmobilien im Fonds beträgt nach dieser Akquisition rund 7 %.

Anfang 2016 hat Schroder Real Estate für eines seiner Individualmandate für rund 28 Mio. Euro ebenfalls eine Logistikimmobilie im Airport Business Park in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Hannover-Langenhagen erworben. Das knapp 50.000 qm große Objekt an der Münchner Straße wurde 2008 errichtet, der Mietvertrag mit dem Logistikdienstleister Krage läuft noch zehn Jahre. Verkäufer ist die LHI-Gruppe aus Pullach.



Der Kontraktlogistikdienstleister **Haase Hausgeräte Logistik GmbH** hat in Garbsen Ende September 2016 ein neues Logistikzentrum mit einer 10.000 qm großen Halle eröffnet.



Haase verteilt rund 550.000 Hausgeräte pro Jahr in Deutschland und Österreich, Hauptauftraggeber ist das polnische Unternehmen Amica Wronki, Hersteller von verschiedenen Haushaltsgeräten.

Logistikdienstleister im Airport Business Park

Zwei Projektentwicklungen sind im Juni im Langenhagener Airport Business Park Ost fertig gestellt worden. **DB Schenker** hat dort ein neues Cross-Dock-Terminal (7.800 qm) in Betrieb genommen, das der Entwicklung und der Optimierung der europäischen Netzwerkverkehre des Logistikunternehmens dient. Der neue Standort an der Münchner Straße ergänzt den bestehenden in der Bayernstraße, wo bereits weitere 8.000 qm Hallenfläche und zwei Hochregallager mit insgesamt 15.000 Stellplätzen vorhanden sind. Diese werden nachhaltig modernisiert und stehen dann für neue Projekte des Logistikdienstleisters zur Verfügung.

ADLER Immobilien Investment hat für **DHL Express** (6.000 qm) in unmittelbarer Nähe von DB Schenker an der Münchner Straße gebaut. DHL führt am neuen Standort die rund 200 Mitarbeiter der zuvor auf zwei Standorte verteilten Dienstleistungen für zeitsensible Sendungen zusammen. In Langenhagen können zukünftig ca. 15.000 Express-Sendungen täglich bzw. rund 3,4 Mio. Sendungen jährlich bearbeitet werden, die national und international über das Straßen- und Luftnetzwerk von DHL versandt werden.

DHL investiert an drei Standorten

Neben dem Standort von DHL Express in Langenhagen hat DHL in Hannover im Rahmen des konzerninternen Paketkonzeptes in den Bau von zwei mechanisierten Zustellbasen im Norden (am ehem. Hauptgüterbahnhof) und Süden (am Frachtzentrum Anderten) von Hannover investiert. Diese neu errichteten Zustellstützpunkte sind neben den Paketzentren eine wichtige Säule des Paketkonzeptes von DHL. Ziel ist es, die Verteilkapazität zu verdoppeln und manuelle Prozesse weitgehend zu automatisieren. Durch diese Investitionen wird ermöglicht, dass seit Juli 2016 die Empfänger bundesweit Tag, Ort und Zeitpunkt der Zustellung bestimmen können. Besonders interessant sind diese Möglichkeiten für das stark wachsende Segment des Lebensmittel-Onlinehandels, da Kunden sich die Waren bedarfs- und zeitgerecht nach Hause liefern lassen können.

Handelslogistiker der REWE Group investiert im Norden

Nach neun Monaten Bauzeit hat die REWE Group Anfang November 2015 in Berkhof (Gemeinde Wedemark) bei Hannover ihr bundesweit zweites Kopflager für Obst und Gemüse in Betrieb genommen. Auf einem ca. 52.300 qm großen Areal direkt an der A 7 im Norden der Region Hannover hat der Projektentwickler bauwo Grundstücksgesellschaft mbH für die REWE Group das **Frische-Logistikzentrum** erstellt.



Nach neun Monaten Bauzeit ist im November 2015 das REWE Group Frische-Logistikzentrum in Berkhof in Betrieb genommen worden. Aus dem Wedemärker Ortsteil werden rund 1.300 REWE- und Penny-Märkte in sechs Bundesländern zentral mit Obst und Gemüse beliefert.

Ausblick: Projektentwicklungen der kommenden zwei Jahre

Ähnlich wie im bundesdeutschen Markt ist auch in der Region Hannover zu beobachten, dass vermehrt Projektentwicklungen auf den Markt gebracht werden, die als Multi-User-Hallen flexibel nachvermietet werden können, oder Logistikdienstleister sich mit dem Bau moderner Logistikzentren flexibel auf die variierenden Anforderungen der Kunden einstellen wollen.

Eine Ausnahme bilden die Logistikzentren der Einzelhändler, die fast ausschließlich als speziell zugeschnittene Lösungen gebaut und im Eigentum der Unternehmen gehalten werden. In der Vergangenheit waren das bspw. die Logistikzentren von Kaufland in Barsinghausen und das REWE-Lager in der Wedemark. Aktuell plant ALDI Nord einen Ersatzbau für das Zentrallager in Lehrte. Das alte Lager in Lehrte-Sievershausen wird ab 2019 zugunsten des neuen Standortes direkt an der Kreuzung von A 2 und B 443 aufgegeben. Geplant ist ein ca. 12 m hohes Gebäude mit bis zu 35.000 qm Hallenfläche.

Mehrere Projektentwickler haben sich in den vergangenen zwei Jahren strategisch gelegene und planungsreife Grundstücke in der Region gesichert, insgesamt summieren sich die für die nächsten Jahre geplanten und bekannten Projekte auf rund 440.000 qm Hallen- und 25.000 qm logistisch genutzten Büro- und Zwischengeschossflächen. Konkret plant der Logistikdienstleister FIEGE an der A 7 in Großburgwedel ein Logistikzentrum mit rund 40.000 qm Hallenfläche und weiteren 4.000 qm Bürofläche.

Logistikflächenkonzept ermöglicht weitere Flächenentwicklung

Die Region Hannover hat auf die steigenden Anforderungen der Logistikwirtschaft mit einem nachhaltig angelegten Logistikflächenkonzept reagiert. Ziel der regionalen Wirtschaftsförderung ist es, transparent aufzuzeigen, an welchen Standorten sich neue Gewerbe- und Logistikflächen planerisch sinnvoll und zugleich marktgerecht entwickeln lassen.¹²

Für den Logistiksicherpunktstandort Barsinghausen/Wunstorf liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Am Teilstandort **Wunstorf/Erweiterung Gewerbepark Süd** (ca. 85 ha) bereitet eine im Herbst 2015 gegründete Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt Wunstorf und der Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH (HRG) die Bauleitplanung und Vermarktung erster Grundstücke vor. In Wunstorf ist die Entwicklung eines Trimodal-Standortes mit Anbindung an Straße, Schiene und Wasserstraße geplant.

Die Vorschaufläche **Barsinghausen/Groß Munzel-Nord** ist ebenfalls Bestandteil des Logistiksicherpunktstandortes West. Auch hier wurde die Bauleitplanung eingeleitet. Die ersten Flächen können ab 2017 vermarktet werden.

Für die F-Plan-Flächen in **Laatzen/Rethen-Ost** (30 ha) ist das verbindliche Bauleitplanungsverfahren angelaufen. An allen Standorten ist die HRG als Projektentwickler aktiv.

Flächenpotenzial von rund 265 ha

Zusätzlich zu den rund 150 ha, die derzeit im Rahmen des Logistikflächenkonzeptes für die Bauleitplanung vorbereitet werden, gibt es verschiedene Entwicklungsflächen in der Region Hannover, die im Hinblick auf den aktuellen Mangel an autobahnnahen Flächen mit Logistikeignung (> 5 ha zusammenhängend, GI-Eignung) von besonderem Interesse sind. Diese Entwicklungsflächen summieren sich auf ein Flächenpotenzial von knapp 115 ha, die am Anfang der vorbereitenden Bauleitplanung stehen. Insgesamt stehen also rund 265 ha Logistikflächen vor der planerischen Umsetzung und somit mittel- bis langfristig zur Verfügung.

¹² vgl. hierzu Region Hannover (2016): Fortschreibung Gewerbeflächenmonitoring 2016 (Standortinformation 3/2016)

Wichtige Logistikflächenpotenziale 2016*

Nr.	Logistikstandorte	Flächenpotenzial	Überörtliche Anbindung	Anmerkungen
1	Barsinghausen/Bantorf	4 ha GE	A 2 AS Barsinghausen-Bad Nenndorf	Geeignet für Logistik und Großhandel, ansässig: Lyreco (Bürogroßhandel), Logistikzentrum Kaufland
2	Barsinghausen/ Groß Munzel-Nord	35 ha Entwicklungsfläche	A 2 AS Wunstorf-Kolenfeld	Entwicklungsfläche im Rahmen des Logistikschwerpunkts West, geeignet für Logistik, Großhandel
3	Burgwedel/ Großburgwedel	12 ha GE	A 7 AS Großburgwedel	Ansässig: Zentrale und Regionallager Rossmann (Drogeriewaren), Logistikzentrum Pickerd Dekor
4	Garbsen/ Koppelknechtskamp-Nord	13 ha GE	B 6/A 2 AS Hannover-Herrenhausen	Geeignet für Logistik, Großhandel, Baugewerbe, Handwerk, verarbeitendes Gewerbe
5	Garbsen/ Gutenbergstraße-West	8 ha GE Entwicklungsfläche	A 2 AS Garbsen	Geeignet für Logistik, Automotive, Großhandel
6	Hannover/Hägenstraße	9 ha	B 65 Südschnellweg A 7 AS Hannover-Anderten	Geeignet für großbetriebliches Gewerbe
7	Isernhagen/Kirchhorst	20 ha GE, teilweise Entwicklungsfläche	A 7 AS Altwarmbüchen	Geeignet für Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe
8	Laatzen-Ost	30 ha, überwiegend GI	A 37/B 6 Messeschnellweg AS Messe A 7 AS Laatzen	Unmittelbare Nähe zum Messegelände, geeignet für Logistik, Großhandel
9	Langenhagen/ Münchner Straße-West	35 ha Entwicklungsfläche	AD Hannover-West A 352 AS Engelbostel/ AS Hannover-Flughafen	Geeignet für Logistik, Großhandel, technischer Kundendienst, Büro/Verwaltung, unternehmensnahe IuK- und Büro-Dienstleister, Handwerk
10	Langenhagen/ Erweiterung Airport Business Park West	45 ha Entwicklungsfläche	AD Hannover-West A 352 AS Engelbostel / AS Hannover-Flughafen	Entwicklungsflächen zwischen den Start und Landebahnen. 1. BA mit 6,8 ha GI-Bau-recht in Vorbereitung, Erweiterung der vorhandenen Erschließung. Geeignet neben flughafeninternen und -affinen Nutzungen auch für Logistik (Einschränkung: keine Anlagen gemäß Anhang zur 4. BImSchV); ansässig: TNT, Air Cargo Terminal
11	Langenhagen/Airport Business Park Ost	6 ha GE und SO Flughafen	AD Hannover-West A 352 AS Engelbostel/ AS Hannover-Flughafen	4,3 ha SO für flughafenaffines Gewerbe, weitere rund 1,8 ha GE geeignet für Logistik
12	Lehrte-Nord	9 ha GE	A 2 AS Lehrte	Geeignet für Logistik, Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe
13	Lehrte-Ost	5 ha GE	A 2 AS Lehrte-Ost	Geeignet für Großhandel, verarbeitendes Gewerbe; ansässig: Hornbach-Logistikzentrum

Nr.	Logistikstandorte	Flächenpotenzial	Überörtliche Anbindung	Anmerkungen
14	Sehnde/Höver	30 ha GE	A 7 AS Hannover-Anderten	Geeignet für Logistik, Großhandel, Industrie; ansässig: Holcim (Zementwerk), Blumengroßmarkt Landgaard, ADVEO, Köster & Hapke, Trans-o-flex, Brandt Logistik, Delticom AG
15	Wedemark/Gailhof	10 ha Entwicklungsfläche	A 7 AS Mellendorf A 352 AD Hannover-Nord	Geeignet für Logistik, Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe; ansässig: Spedition Ebeling, Autohof
16	Wunstorf/ Gewerbepark Süd	85 ha Entwicklungsfläche	A 2 AS Wunstorf-Kolenfeld	Geeignet für Logistik, Großhandel, Industrie; ansässig: syncreon (Automotive), Marley, Speditionen Oskar Neukirch, Langhorst, Franke, Kraftverkehr Nagel, MUK Logistik; Entwicklungsfläche für trimodale Logistik (Anbindung Straße/Schiene/Wasser) im Rahmen des Logistikschwerpunkts West

* Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 60-61.

GE = Gewerbegebiet GI = Industriegebiet SO = Sondergebiet

Entwicklungsfläche = Bauleitplanung noch nicht eingeleitet bzw. vorbereitende Bauleitplanung im Verfahren



Der Logistikdienstleister FIEGE aus Greven plant in Großburgwedel, direkt an der A 7, ein Logistikzentrum mit rund 40.000 qm Hallenfläche. Der Neubau entsteht bis Ende 2017 auf einem ca. 7,5 ha großen Grundstück unmittelbar neben dem Unternehmenssitz von Rossmann. Schwerpunktmäßig will FIEGE mit dem neuen Logistikzentrum Aufträge aus dem Bereich Textillogistik und Onlinehandel abwickeln.

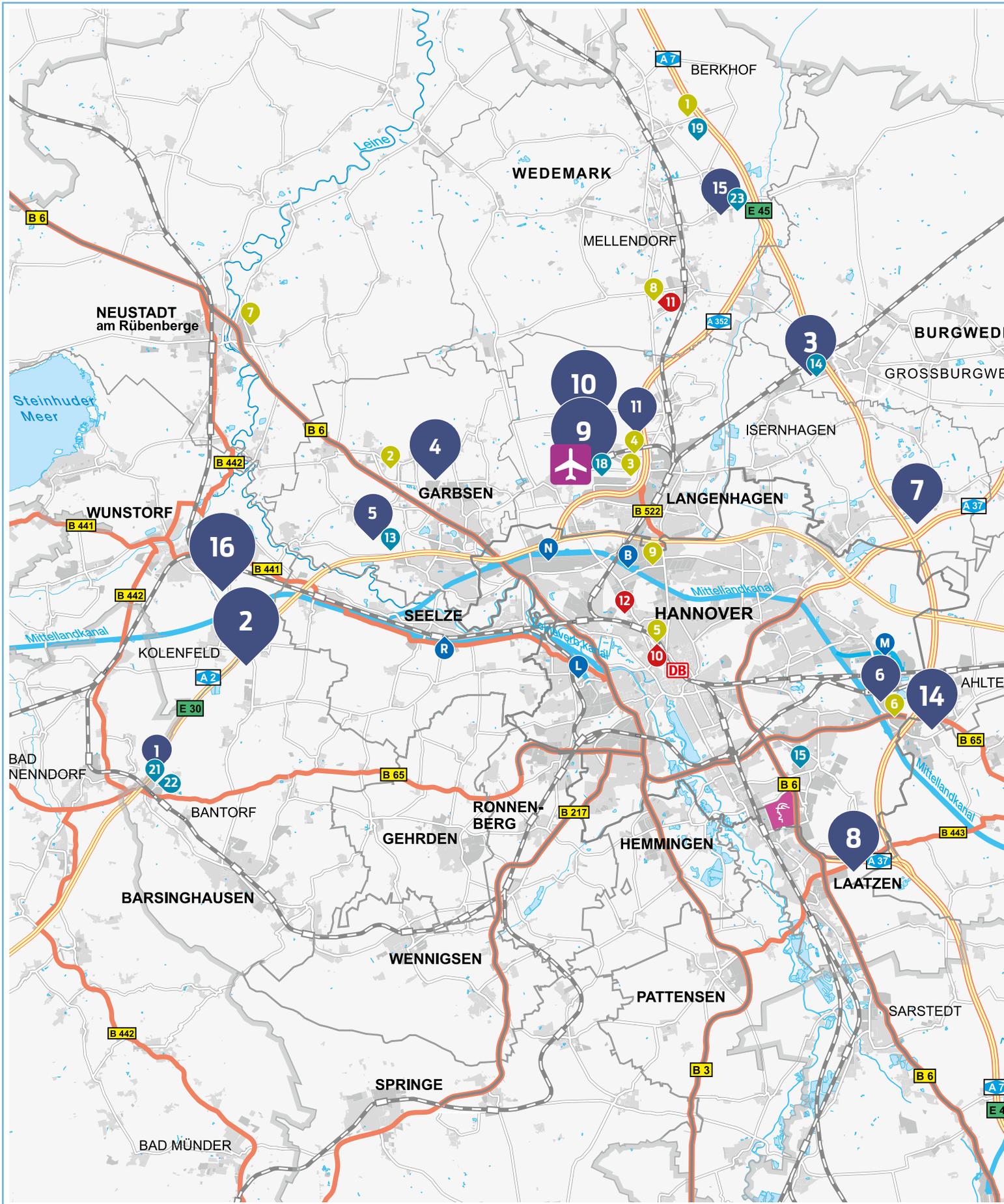
Ausgewählte Logistikprojekte

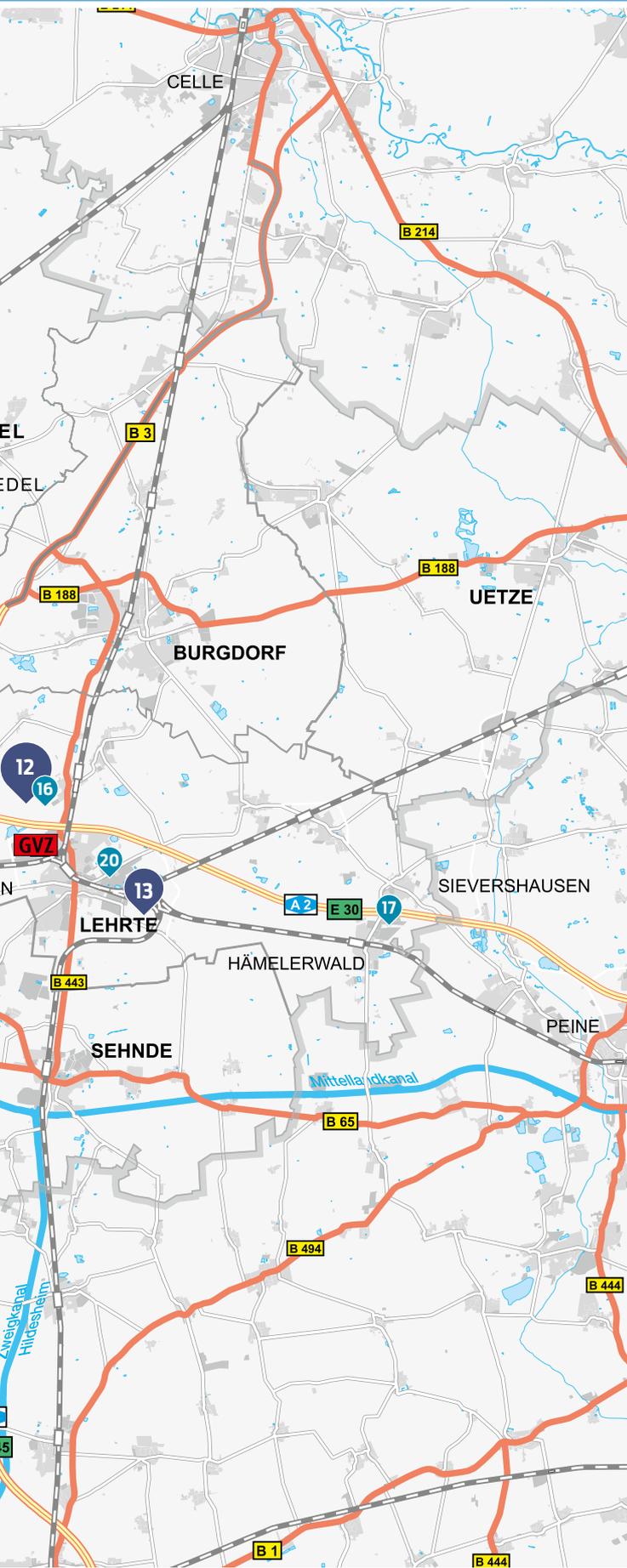
Nr.	Objekt	Lage	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Größe	Status Fertigstellung
Fertig gestellt					
1	REWE Frische-Logistikzentrum	A 7 AS Berkhof, Gewerbegebiet an der BAB 7 Wedemark	bauwo Grundstücks-gesellschaft AG	52.000 qm Grundstück 14.500 qm Halle 1.000 qm Büro	Q4/2015
2	Haase Hausgeräte-logistik	A 2 AS Garbsen, Gewerbegebiet Nord-West Garbsen	Haase Hausgeräte-logistik GmbH	18.000 qm Grundstück 10.000 qm Halle 1.250 qm Mezzanine 450 qm Büro	Q2/2016
3	DB Schenker Logistikzentrum	AD Hannover-West/A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße Langenhagen	DB Schenker Deutschland AG	70.000 qm Grundstück 7.800 qm Halle 1.200 qm Büro	Q2/2016
4	DHL Express Logistikzentrum	AD Hannover-West/A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße Langenhagen	Adler Immobilien GmbH	30.000 qm Grundstück 6.000 qm Halle 1.450 qm Büro	Q2/2016
5	DHL Paketzustellbasis Nord	A 37/Messeschnellweg AS Pferdeturm A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet ehem. Hauptgüterbahnhof Hannover	Deutsche Post DHL Group	5.000 qm Halle (mechanisierte Zustellbasis)	Q1/2016
6	DHL Paketzustellbasis am Frachtpostzentrum	A 7 AS Anderten Gewerbegebiet Kleiner Holzhägen Hannover	Deutsche Post DHL Group	34.000 qm Grundstück 11.000 qm Aufstell- und Rangierflächen 4.700 qm Halle (mechanisierte Zustellbasis) 420 qm Büro	Q4/2015
7	Dachdecker Einkauf Niederlassung Neustadt	B 6 Neustadt Gewerbegebiet Neustadt-Ost		20.000 qm Grundstück 4.500 qm Halle 5.300 qm Außenlager 230 qm Büro	Q2/2015
8	Gieseke Cosmetic GmbH	A 352 AS Langenhagen-Kaltenweide Gewerbegebiet Bissendorf Wedemark	Gieseke Cosmetic GmbH	60.000 qm Grundstück 4.200 qm Halle/Lager 8.300 qm Produktion 1.200 qm Büro	Q1/2016
9	Euro Q Warenfilter	A2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Alter Flughafen Hannover	EuroQ GmbH	1.000 qm Halle	Q4/2015
Im Bau					
10	Aurelis Revitalisierung Hauptgüterbahnhof	A 37/Messeschnellweg AS Pferdeturm A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet ehem. Hauptgüterbahnhof Hannover	Aurelis Real Estate GmbH	20.000 qm Halle (nach Rückbau) 12.000 qm noch bebaubare Grundstücksflächen	2016
11	Kirsch Pharma	A 352 AS Langenhagen-Kaltenweide Gewerbegebiet Bissendorf Wedemark	Kirsch Pharma Health-Care GmbH	32.000 qm Grundstück 3.800 qm Produktion/Logistik 710 qm Büro	Q1/2018

Nr.	Objekt	Lage	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Größe	Status Fertigstellung
12	VSM Versandlager	A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Hainholz Hannover	VSM Vereinigte Schmirgel- und Maschinen- Fabriken AG	1.000 qm Halle	2017
In Planung/Bauvorbereitung					
13	Logistikpark Hannover-Garbsen	A 2 AS Garbsen, Gewerbegebiet Süd-West Garbsen	BAUM Unternehmensgruppe	130.000 qm Grundstück 62.000 qm Halle 14.000 qm Mezzanine/ Büro	2017/2018
14	FIEGE Logistikzentrum	A7 AS Großburgwedel Gewerbegebiet Westlich der A 7	FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG	75.000 qm Grundstück 40.000 qm Halle 4.000 qm Büro	Q4/2017
15	Verdion E-Commerce- Logistikzentrum (Erweiterung)	A 37/Messeschnellweg AS Messe-Nord Gewerbegebiet östlich der Welt- ausstellungsallee Hannover	Verdion Holding Ltd.	69.000 qm Grundstück 35.000 qm Halle	
16	ALDI Nord Verteilzen- trum	A 2 AS Lehrte Gewerbegebiet Lehrte Nord 3 (Rudolf-Petzold-Ring) Lehrte	ALDI Nord	160.000 qm Grundstück 35.000 qm Halle	2019
17	bauwo-Logistikzentrum	A 2 AS Lehrte-Sievershausen Gewerbegebiet Sievershausen Lehrte	bauwo Grundstücks- gesellschaft mbH	67.200 qm Grundstück 26.500 qm Halle	
18	ProLogis Logistikpark (Erweiterung)	AD Hannover-West A 352 AS Engelbostel/Hannover- Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße Langenhagen	Prologis GmbH	45.000 qm Grundstück 22.000 qm Halle	
19	bauwo-Logistikzentrum	A 7 AS Berkhof Gewerbegebiet an der A 7 Wedemark	bauwo Grundstücks- gesellschaft mbH	50.000 qm Grundstück 20.000 qm Halle	2017
20	bauwo-Logistikzentrum	A 2 AS Lehrte-Ost, Gewerbegebiet Ost 1 (Mielestraße) Lehrte	bauwo Grundstücks- gesellschaft mbH	40.000 qm Grundstück 20.000 qm Halle	
21	Logistikzentrum Honold	A 2 AS Barsinghausen- Bad Nenndorf, Gewerbegebiet Barsinghausen-Bantorf	Honold Logistik Gruppe	32.000 qm Grundstück 20.000 qm Halle 400 qm Büro	Q4/2016
22	Laverana	A 2 AS Barsinghausen-Bad Nenndorf, Gewerbegebiet Barsinghausen- Bantorf Barsinghausen	Laverana GmbH & Co. KG	40.000 qm Grundstück 19.000 qm Produktions- und Lagerflächen	
23	Logistikzentrum Ebeling (Erweiterung)	A 7 AS Mellendorf Gewerbegebiet An der Autobahn Wedemark	Georg Ebeling Spedition GmbH	6.000 qm Halle	2017

* Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 60–61.

Logistikstandorte und ausgewählte Logistikprojekte





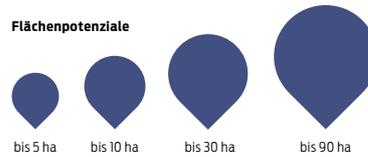
Flächenpotenziale in Gewerbe-/Industriegebieten (logistikgeeignet)

Die Nummern beziehen sich auf die Tabelle Seite 56–57.

1	Barsinghausen/Bantorf	4 ha GE
2	Barsinghausen/ Groß Munzel-Nord	35 ha*
3	Burgwedel/Großburgwedel	12 ha GE
4	Garbsen/ Koppelnechtskamp-Nord	13 ha GE
5	Garbsen/ Gutenbergstraße-West	8 ha GE*
6	Hannover/Hägenstraße	9 ha
7	Isernhagen/Kirchhorst	20 ha*
8	Laatzen-Ost	30 ha GI
9	Langenhagen/ Münchner Straße-West	35 ha*
10	Langenhagen/ Erweiterung Airport Business Park West	45 ha*
11	Langenhagen/ Erweiterung Airport Business Park Ost	6 ha GE/SO
12	Lehrte-Nord	9 ha GE
13	Lehrte-Ost	5 ha GE
14	Sehnde/Höver	30 ha GE
15	Wedemark/Gailhof	10 ha*
16	Wunstorf/Gewerbepark-Süd	85 ha*

* Entwicklungsfläche

Flächenpotenziale



Ausgewählte Logistikprojekte

Die Nummern beziehen sich auf die Tabelle Seite 58–59.

1	REWE Frische-Logistikzentrum	Flughafen
2	Haase Hausgeräteleistik	Messegelände
3	DB Schenker Logistikzentrum	GVZ Güterverkehrszentrum Hannover-Lehrte
4	DHL Express Logistikzentrum	Lindener Hafen
5	DHL Paketstellbasis Nord	Misburger Hafen
6	DHL Paketstellbasis am Frachtpostzentrum	Nordhafen
7	Dachdecker Einkauf Niederlassung Neustadt	Brinker Hafen
8	Gieseke Cosmetic GmbH	Rangierbahnhof Seelze
9	Euro Q Warenfilter	
10	Aurelis Revitalisierung Hauptgüterbahnhof	DB Hauptbahnhof/Fernverkehr
11	Kirsch Pharma	Wasserstraßen
12	VSM Versandlager	Autobahn
13	Logistikpark Hannover-Garbsen	Bundesstraße, vierspurig
14	FIEGE Logistikzentrum	Bundesstraße
15	Verdion E-Commerce-Logistikzentrum (Erweiterung)	Eisenbahn
16	ALDI Nord Verteilzentrum	
17	bauwo-Logistikzentrum	
18	ProLogis Logistikpark (Erweiterung)	
19	bauwo-Logistikzentrum	Logistikprojekte
20	bauwo-Logistikzentrum	● fertig gestellt
21	Logistikzentrum Honold	● im Bau
22	Laverana	● in Planung
23	Logistikzentrum Ebeling (Erweiterung)	

WOHN- IMMOBILIENMARKT

- › **Vor allem in der Landeshauptstadt Hannover wächst die Bevölkerung seit mehreren Jahren deutlich, der Wohnungsbau erlebt einen regelrechten Nachfrageboom. Die wohnungspolitischen Initiativen beginnen zu greifen, der Neubau von Wohnungen konnte mit Hilfe der lokalen Wohnungswirtschaft im vergangenen Jahr deutlich gesteigert werden. Sowohl die kurzfristige als auch die dauerhafte Unterbringung von Geflüchteten stellen die Kommunen zusätzlich vor besondere Herausforderungen.**



An der Podbielskistraße entsteht das Pod|Be green mit rund 90 modernen Mietwohnungen. Langfristig sind auf dem ehem. Klinikareal bis zu 400 Wohneinheiten in unterschiedlichen Ausprägungen als Geschosswohnungsbau oder Reihenhäuser geplant.





In Bothfeld, zwischen Burgwedeler Straße und An den **Hilligenwöhren**, wird eine neue Wohnsiedlung entstehen. Geplant werden vom hannoverschen Familienunternehmen Gundlach Eigenheim-Reihenhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen für alle Altersgruppen und sozialen Schichten sowie eine Kindertagesstätte. Sowohl der starken Nachfrage nach Wohneigentum als auch dem hohen Bedarf an Mietwohnungen in Hannover soll mit diesem Neubauprojekt entsprochen werden.

Stadt und Region wachsen

Das Bevölkerungswachstum in der Stadt Hannover und einigen angrenzenden Kommunen ist Treiber der Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt. Innenstadtnähe, Nahversorgung und sehr gute Verkehrsanbindungen gelten als wichtige Qualitätskriterien bei der Auswahl des Wohnstandortes. Zudem verzeichnen Stadt und Region seit 2010 ein kräftiges Beschäftigungswachstum. In diesem Zeitraum sind rund 60.000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden, ein Großteil davon in der Landeshauptstadt.

Bevölkerungswachstum übersteigt Baufertigstellungen

Seit dem Jahr 2010 ist die Bevölkerung allein in der Stadt Hannover um 25.500 Menschen und damit um 5 % gewachsen. Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 3.950 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.

Herausforderung Flüchtlingsunterbringung

Eine zusätzliche Herausforderung für die Stadt Hannover bedeutet gegenwärtig die kurzfristige als auch langfristige Unterbringung von Geflüchteten im Stadtgebiet. Mitte 2016 waren rund 4.300 Flüchtlinge in den Unterkünften der Stadt Hannover untergebracht.¹³ Die Zahl neu ankommender Flüchtlinge hat sich in der ersten Jahreshälfte schwächer entwickelt als zunächst angenommen. Sobald Flüchtlinge in der Lage sind, ihren Haushalt selbständig zu führen, sollen sie möglichst in Wohnprojekten und Wohnungen untergebracht werden. Allein die städtische Gesellschaft für Bauen und Wohnen GBH hat derzeit elf Projekte in Vorbereitung, in denen im Rahmen von Wohnprojekten in den nächsten zwei Jahren Wohnraum für knapp 1.000 Menschen geschaffen werden kann. Langfristig sind die Objekte so konzipiert, dass diese nach etwa zehnjähriger Nutzung durch Geflüchtete in den allgemeinen Sozialwohnungsbestand übernommen werden können.

¹³ Rund 1.500 geflüchtete Menschen leben in den Notunterkünften der Stadt Hannover, bspw. im ehem. Oststadt-Krankenhaus, dem alten Bettenhaus am Klinikum Mitte oder im ehem. Maritim Grand Hotel am Friedrichswall. Der überwiegende Teil der Flüchtlinge ist somit derzeit in Wohnheimen, Wohnprojekten und einzelnen Wohnungen untergebracht (Stand August 2016).



Das Konzept des Flüchtlingswohnheims **Steigerthalstraße**: preiswertes Wohnen in Holzmodulen. Gezeigt wurde es auf der Architektubiennale in Venedig im Deutschen Pavillon im Rahmen des Projektes „Making Heimat“ vom Deutschen Architekturmuseum Frankfurt. Drei Wohnanlagen mit Holzmodulen hat das hannoversche Büro Mosaik Architekten an verschiedenen Standorten in Hannover geplant.

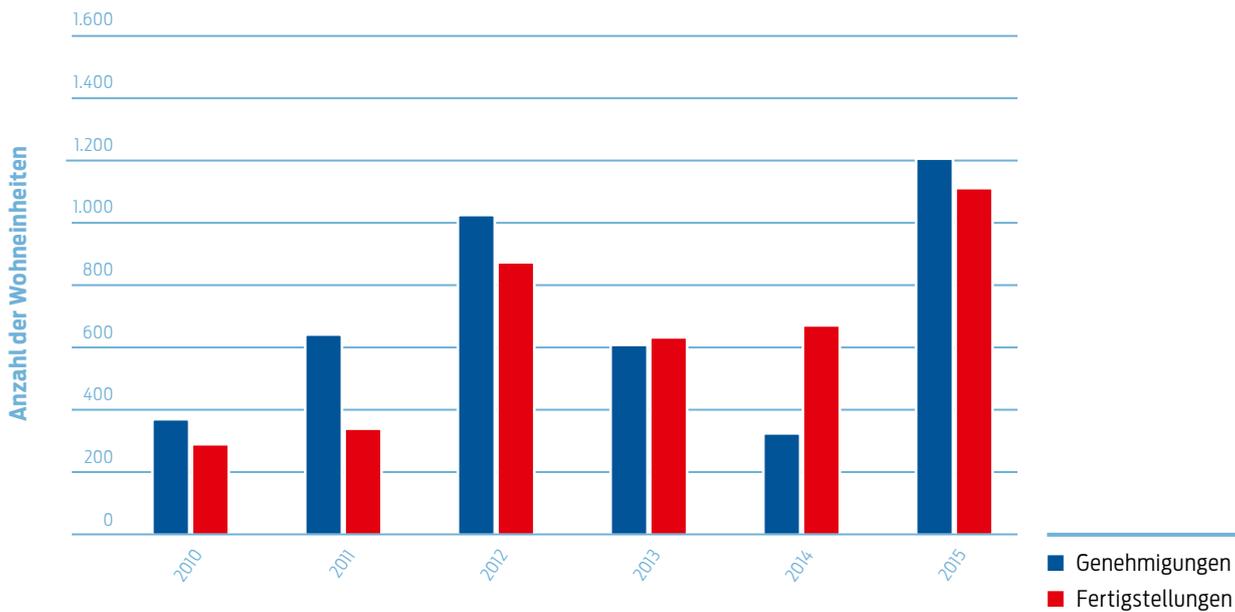
IN HANNOVER ÜBERSTEIGT DIE NACHFRAGE NACH WOHN-EIGENTUM DAS VORHANDENE ANGEBOT. DAS LÄSST SICH AUCH AN DER PREISENTWICKLUNG DEUTLICH ERKENNEN.

2015 zwei Drittel mehr Fertigstellungen als im Vorjahr

Die Zahl der Fertigstellungen stieg 2015 im Vergleich zum Vorjahr um fast 65 % an. 1.116 Baufertigstellungen erfasst die Statistik für das Jahr 2015.¹⁴ Noch nicht enthalten in dieser Berechnung sind Wohnungen, die durch Um- und Anbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstanden sind. Berücksichtigt man diese, sind 2015 insgesamt 1.232 neue Wohnungen geschaffen worden.

¹⁴ Vergleich der Jahre 2014 (Fertigstellung von 674 Wohneinheiten) und 2015 (Fertigstellung von 1.116 Wohneinheiten). Quelle: Berechnungen bulwiengesag AG nach Landesamt für Statistik Niedersachsen (Statistik der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt)

Baugenehmigungen und -fertigstellungen Landeshauptstadt Hannover 2010 bis 2015



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2016 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne Wohnheime; Zeitreihen Z809115 und Z810115)



Im zweiten Bauabschnitt des Wohngebietes **Büntekamp** im hannoverschen Kirchrode errichtet die Delta Bau AG weitere Doppel- und Gartenhofhäuser.

Wohnbauintiativen in Stadt und Region gestartet

Die Verfügbarkeit von preiswerten Wohnungen ist aus kommunaler Sicht besonders relevant. Studentinnen und Studenten, Seniorinnen und Senioren und Familien konkurrieren um preiswerten Wohnraum, insbesondere in den innenstadtnahen Gebieten.

Die Landeshauptstadt Hannover und die lokale Wohnungswirtschaft haben im Oktober 2015 die **Hannoversche Wohnungsbauoffensive** ins Leben gerufen. Beide Seiten haben eine umfangreiche Vereinbarung mit Zielen und konkreten Maßnahmen zur Steigerung des Wohnungsneubaus unterzeichnet, die vom Rat der Stadt im Juni 2016 beschlossen worden ist. Einhelliges Ziel ist der zügige Bau von mindestens 5.000 neuen Wohnungen bis 2020, davon sollen mindestens 25 % als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden. Die Landeshauptstadt verpflichtet sich, ihre Wohnbaulflächeninitiative fortzuführen und bis 2020 jährlich neues Baurecht für 500 bis 700 Wohnungen auf kommunalen und auch auf privaten Grundstücken zu schaffen.

Im Mai 2016 hat die Region die regionale **WohnBau-Initiative** der Öffentlichkeit vorgestellt: Mit ihr will die Region Hannover die Kommunen und Investoren bei der Schaffung von Wohnraum unterstützen und dazu beitragen, den Einwohnerinnen und Einwohnern der Region bezahlbare Wohnungen zu bieten. Dafür hat die Region das Wohnraumförderprogramm angepasst und u. a. die Möglichkeit eingeführt, Landes- und Regionsfördermittel miteinander zu kombinieren.¹⁵

¹⁵ Aktuelle Informationen zu den Fördermöglichkeiten von Stadt und Region Hannover können unter www.hannover.de/wohnraumfoerderung eingesehen werden.

Niedrige Zinsen treiben zusätzlich die Nachfrage nach Wohneigentum

Die anhaltend niedrigen Zinsen eröffnen auch einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten derzeit noch günstige Perspektiven für den Erwerb von Wohneigentum. In Hannover übersteigt die Nachfrage nach Wohneigentum das vorhandene Angebot. Das lässt sich auch an der Preisentwicklung deutlich erkennen.

Preise beim Erwerb von Wohneigentum steigen

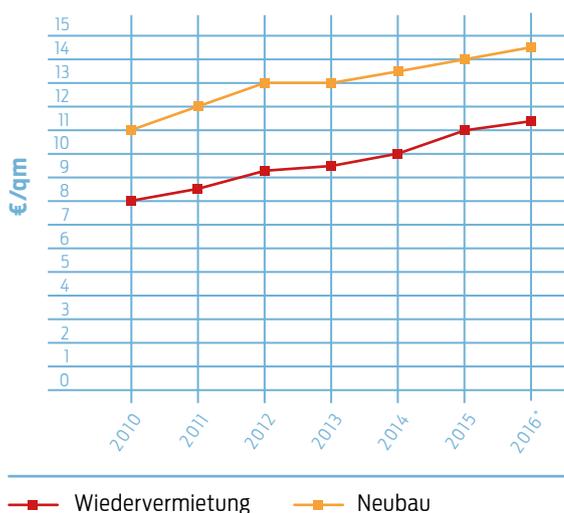
In der Stadt Hannover stieg der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus 2015 auf 335.000 Euro (Preisentwicklung zum Vorjahr plus 5,2 %). Die durchschnittlichen Erwerbskosten für ein Reihen- oder Doppelhaus stiegen auf 285.000 Euro (Preisentwicklung zum Vorjahr plus 3,4 %). Daher weichen die klassischen Nachfrager von Einfamilien- und Reihenhäusern zunehmend auf größere Wohnungen mit ausreichend Fläche und Zimmern aus. Aber auch hier stiegen die Durchschnittswerte nach Angaben des Gutachterausschusses an und liegen je nach Baualter zwischen 1.990 und 3.490 Euro pro qm. Das sind ebenfalls niedersächsische Spitzenwerte.¹⁶

Insgesamt wurden 2015 in der Region Wohnungen und Häuser mit einem Gesamtwert von rund 1,95 Mrd. Euro gehandelt.¹⁷

¹⁶ Vgl. hierzu Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, Grundstücksmarktbericht 2016. In der Betrachtung wird an dieser Stelle nicht explizit nach Neubau und Bestand unterschieden. Allerdings ist davon auszugehen, dass es sich in der Baualterklasse ab 2013 überwiegend um Neubauten handelt.

¹⁷ Bezogen auf den gesamten Grundstücksverkehr in den Teilmärkten Wohnungs- und Teileigentum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser (Alt- und Neubau). Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, 2016.

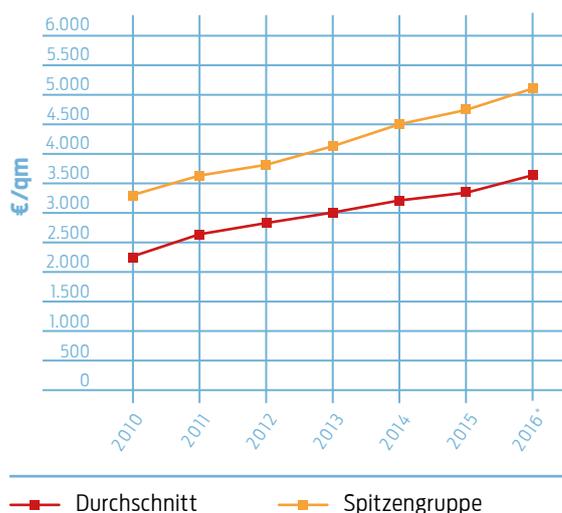
Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment in Hannover 2010 bis 2016



* Prognose Marktteilnehmer

Quelle: bulwiengesa AG

Kaufpreise Eigentumswohnungen (Neubau) in Hannover 2010 bis 2016



* Prognose Marktteilnehmer

Quelle: bulwiengesa AG

Die Angaben zum Wohnungsmarkt werden von der bulwiengesa AG durch empirische Erhebungen ermittelt. Hierzu werden Makler, Gutachterausschüsse, Banken und Wirtschaftsförderungen befragt. Zeitungsartikel ausgewertet sowie alle öffentlich zugänglichen Informationen, die den Immobilienmarkt beschreiben, einbezogen. Dazu zählen Preisspiegel der Maklerverbände, der Bausparkassen und einzelner regional und überregional arbeitender Maklerunternehmen. In Hannover erfolgt der Abgleich der Werte in einem Workshop mit relevanten Marktteilnehmern. Die Wertbildung erfolgt abschließend mit Blick auf die Gesamtentwicklung des Marktes und unter Einbeziehung ökonomischer Modellrechnungen. Die Angaben werden zunächst in einem Schema zusammengeführt und auf Plausibilität überprüft. Hierzu greift die bulwiengesa AG auf eine hohe Anzahl von objektbezogenen Daten in der eigenen RIWIS-Datenbank zurück. Abschließend werden alle Erkenntnisse zu den angegebenen Werten verdichtet. Kaufpreise und Mieten für Eigentumswohnungen werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiederverkauf/-vermietung (neuwertiger Zustand) in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit drei Zimmern mit ca. 65 bis 95 qm Wohnfläche und Standardausstattung in guter bis sehr guter Lage. Da Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Kauf- bzw. Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominalwerte. Genannt werden die Kaufpreise bzw. Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Die Spitzenwerte umfassen die obersten 3 bis 5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis, der als Ausreißer definiert wird. Die angegebenen Miet- und Kaufpreiswerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne. Die hier dargestellten Werte im Spitzenpreissegment stellen Preise dar, die im Jahr 2016 in Hannover nach Angaben hannoverscher Marktteilnehmer bereits erzielt werden.

Spitzenpreise bei hochwertigen Eigentumswohnungen erzielbar

In der Stadt Hannover sind die Mieten und Kaufpreise von hochwertigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in guter und sehr guter Lage wieder deutlich gestiegen. Bei der Wiedervermietung gut gelegener und neuwertiger Bestandswohnungen sind 2016 nach Prognosen von bulwiengesa und Einschätzungen der Marktteilnehmer Steigerungen von bis zu 0,30 Euro (plus 2,7 %) auf 11,30 Euro möglich. Für Wohnungen in Neubauten erhöhen sich die erzielbaren Mieten um 0,50 Euro auf 14,50 Euro (plus 3,6 %).

Die Erlöse beim Verkauf von gut gelegenen und hochwertigen Wohnungen in Neubauten steigen im Durchschnitt um 200 Euro (5,9 %) auf 3.600 Euro/qm, in der Spitze um 350 Euro (plus 7,4 %) auf 5.100 Euro/qm. Die Vervielfacher entwickeln sich im Bestand positiv (17 im Mittel, 20,7 in der Spitze), für Neubau-Spitzenobjekte schätzen Marktteilnehmer je nach Lage und Ausstattung Vervielfacher von bis zu 24 als erzielbar ein.

Mietpreise steigen in Hannover nur moderat

Die Region Hannover hat zuletzt 2015 einen aktualisierten Mietspiegel für die Regionskommunen vorgestellt. Insgesamt ist die durchschnittliche, nach Wohnlage gewichtete Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt Hannover gegenüber dem Mietspiegel 2013 nur moderat um 0,15 Euro bzw. 2,5 % je qm Wohnfläche und Monat auf 6,17 Euro/qm gestiegen.¹⁸ Ein deutlicher Anstieg ist bei großen, gut gelegenen und ausgestatteten Wohnungen zu beobachten. Für große Wohnungen (85 qm und mehr, Bestand und Neubau nach 1995) in guten Wohnlagen gibt der Mietspiegel 2015 eine Preisspanne von 7,34 Euro/qm bis 10,70 Euro/qm an, im Mittel 9,10 Euro/qm. Beim letzten Mietspiegel lag der vergleichbare Mittelwert bei 8,05 Euro/qm (Spanne von 6,78 Euro/qm bis 9,43 Euro/qm), was einer Steigerung von 13 % entspricht. Die nächste Überarbeitung des Mietspiegels findet 2017 statt.¹⁹

2015 WURDEN IN DER REGION WOHNUNGEN UND HÄUSER MIT EINEM GESAMTWERT VON RUND 1,95 MRD. EURO VERKAUFT.

¹⁸ vgl. GEWOS, Mietspiegel für die Region Hannover (Dokumentation), 2015

¹⁹ vgl. Mietspiegel Landeshauptstadt Hannover 2013 und 2015. Die aktuellen Mietspiegel für die einzelnen Regionskommunen können unter www.hannover.de heruntergeladen werden.



Die geplante Bebauung am **Heinrich-Böll-Weg** bildet den nördlichen baulichen Abschluss des Neubaugebietes Steinbruchfeld und den Übergang zum Quartierspark. Meravis möchte hier insgesamt 52 Wohnungen in vier Passivhaus-Stadt villen erstellen.

Regional geprägter und wachsender Markt, Geschosswohnungsbau im Trend

Zahlreiche neue Projekte sind zzt. im Bau oder in Planung, vor allem der Geschosswohnungsbau hat deutlich zugenommen. Mittelfristiges Ziel der Stadt ist es, mindestens 25 % als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, etwa 25 % als Eigentumsprojekte (sowohl im Einfamilien- und Reihenhausbau als auch zu einem erheblichen Anteil im Geschosswohnungsbau) und etwa 50 % als freifinanzierte Mietwohnungen entstehen zu lassen.

Diese Zielvorstellungen lassen sich teilweise an den im Immobilienmarktbericht aufgelisteten Projekten nachvollziehen. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus gegenüber Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern überwiegt mittlerweile deutlich. Etwa 80 % aller in der Tabelle (vgl. ab Seite 76) nach Wohnform aufgeschlüsselten Wohneinheiten werden als Geschosswohnungen errichtet.

Grundsätzlich soll der Wohnungsneubau aber über alle Wohnformen und Nachfragegruppen gestreut stattfinden, um die Bevölkerung über Einkommens- und Altersklassen hinweg langfristig an Hannover binden zu können.



Auf einem rund 14.500 qm großen Grundstück im Norden der **Stadtparkallee** in **Langenhagen** baut Helma Wohnungsbau direkt am Stadtpark sieben Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 90 Wohnungen und einem erwarteten Umsatz von 26 Mio. Euro.



Eine Bauherrengemeinschaft hat in Zusammenarbeit mit dem hannoverschen Architekturbüro agsta neben dem historischen Industriegebäude der Hanomag in Linden ein sechsstöckiges Stadthaus mit elf Lofts errichtet.

Quartiererweiterung am Kronsberg

Die Landeshauptstadt Hannover unternimmt große Anstrengungen, um Rahmenbedingungen zu schaffen, die es der Wohnungswirtschaft ermöglichen, die gesteckten Ziele zu erreichen. Unter anderem wird das Neubaugebiet Kronsberg-Süd in den nächsten Jahren einen deutlichen Beitrag zur Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit Wohnraum leisten. Es stellt die Erweiterung des zur Weltausstellung im Jahr 2000 entstandenen Stadtteils Kronsberg dar. Die damalige Nachfrage nach Wohnraum konnte Mitte der 1990er Jahre mit den Projekten im Norden und der Mitte des Kronsberges befriedigt werden. Aus diesem Grund endet die Bebauung derzeit südlich der IGS Kronsberg am Kattenbrookspark. Das neue Wohngebiet soll sich südlich daran anschließen und Wohnraum für bis zu 7.000 Menschen bieten. Das Bauleitplanverfahren soll noch in der zweiten Jahreshälfte 2016 starten, bis Mitte 2016 wurden in einem breit angelegten Bürgerbeteiligungsverfahren erste städtebauliche Entwürfe zur Struktur des Gebietes diskutiert.



Ihmeuen: Auch auf dem Areal der ehem. Hautklinik in Linden engagieren sich mehrere Bauherrengemeinschaften. Auf dem Gelände am Ihmeufer sind knapp hundert Wohnungen entstanden.



Die Pläne für die Bebauung der aufwändig sanierten Industriebrache der **Continental AG in Limmer** sehen u. a. den Erhalt einzelner denkmalgeschützter historischer Werksgebäude und des ehem. Wasserturmes vor.



Wohnen am Wasser: An der Inselfspitze der Wasserstadt zwischen Leine-Verbindungskanal und Stichkanal werden öffentliche Freiflächen mit einem Bootsanleger entstehen.

Wasserstadt Limmer

Die Planungen für das neue Stadtquartier Wasserstadt Limmer konkretisieren sich. Insbesondere der erste Bauabschnitt, der an die vorhandene Bebauung Limmers angrenzt, wurde detaillierter weiterentwickelt. Auf dem einstigen Gelände der Continental-Werke bieten 23 ha nutzbare Fläche die Chance, zwischen 1.600 und 2.000 Wohneinheiten zu entwickeln.

City-Projekte am Marstall und am Hohen Ufer

Derzeit vollziehen sich entlang der Leine im Bereich der Altstadt hinauf zum Marstall wichtige städtebauliche Entwicklungen, die neues urbanes Leben an die Altstadtkante am Hohen Ufer ziehen werden. Neben der Sanierung des Niedersächsischen Landtages und dem bereits abgeschlossenen Umbau einer ehem. Schule zur Volkshochschule kommen mit der ergänzenden Bebauung an der Roßmühle und den beiden Gebäuden am Marstall auch Wohnungen und Gastronomie in diesen zuvor eher un belebten Teil der Altstadt.

Wohnungen statt Büros

In einem früheren Bürogebäude des Versicherers HDI in der Oststadt entstehen zzt. insgesamt 90 Wohnungen, teils im Neubau (an der Bödekerstraße), teils im kernsanierten Bestand (an der Wedekindstraße). Ursprünglich sollte der komplette Bestand umgenutzt werden, doch statische Probleme führten zum Teilabriss. Weitere Wohnungen in zuvor als Büroraum genutzten Objekten sind in Hannover derzeit im Projekt K17 am Klagesmarkt und im Bredero-Hochhaus am Hauptbahnhof geplant.



Neben der neuen Volkshochschule am **Hohen Ufer** baut die Firma Helma Wohnungsbau GmbH zwei Wohnhäuser mit Gastronomie und Geschäften im Erdgeschoss sowie ein Restaurant mit Leineblick.

ZAHLREICHE NEUE PROJEKTE SIND DERZEIT IM BAU ODER IN PLANUNG, VOR ALLEM DER GESCHOSSWOHNUNGSBAU HAT DEUTLICH ZUGENOMMEN.



An zentraler Stelle in der **Oststadt** entstehen an Stelle der ehemals durch die HDI-Versicherung genutzten Gebäude an der **Wedekindstraße/Ecke Bödekerstraße** rund 90 Wohnungen.



Die **Helma Wohnungsbau GmbH** hat die ehem. Bürogebäude nahe der **Eilenriede** 2013 erworben. Die Wohnungen entstehen teils im **Neubau** (an der **Bödekerstraße**), teils im kernsanierten Bestand (an der **Wedekindstraße**).



Zwölf Wohnungen sind auf dem Dach des **City-Parkhauses Windmühlenstraße** mit Blick auf die **Oper** entstanden. Insgesamt 7,7 Mio. Euro investiert die **union-boden GmbH** in den Bau der zwölf Apartments und die Modernisierung des gesamten Hauses.



Wohnvielfalt ist die Leitidee des Wohnbauprojekts **VIER** vom hannoverschen Familienunternehmen Gundlach GmbH & Co. KG im **Pelikanviertel** in der List. Dazu gehören auch die einzigartig gestalteten Entreebereiche der acht Wohnhäuser, insgesamt sind 168 Wohnungen erstellt worden.

Renaissance der Wohnhochhäuser

Nachdem im vergangenen Jahr bereits die Pläne für die Umgestaltung der ehem. Büroflächen im Bredero-Hochhaus vorgestellt wurden, beabsichtigt das hannoversche Wohnbauunternehmen Gundlach, bei der Erweiterung des gerade fertig gestellten Neubauviertels VIER hinter dem Pelikangelände ein 50 m hohes Einzelgebäude zu errichten. Der Großteil der Erweiterung soll wie der erste Bauabschnitt des städtebaulich ambitionierten Projektes VIER wieder mit Mehrfamilienhäusern mit einer Traufkante von 23 m bebaut werden.



Die Freiflächen im Innenhof zwischen den Gebäuden bieten viele Plätze zum Verweilen und ein ausgefeiltes Pflanzenkonzept mit besonderer Blütenpracht. In den Erdgeschossen zur Günther-Wagner-Allee und Carl-Hornemann-Straße verleihen Shops, Cafés oder kleine Büros dem Wohnquartier urbanes Flair.

Neben dem ökologischen Gesamtkonzept und der sehr hochwertigen Bauausführung wird im Projekt die architektonische Vielfalt betont. In einem aufwändigen zweistufigen Verfahren konnten sich beim internationalen Architekturwettbewerb schließlich vier der 24 beteiligten Architekturbüros durchsetzen.



Wohnbau im Umland – Landwehrquartier Hemmingen

Südlich der Bockstraße im Hemminger Stadtteil Arnum sind rund 150 Wohneinheiten für etwa 400 Menschen in allen Wohnformen entstanden. Der hannoversche Projektentwickler GlaserProjektInvest hat hier zusammen mit mehreren Bauträgern ein Quartier mit Einfamilien-, Reihen- und Atriumhäusern, Bungalows, Eigentumswohnungen und betreuten Wohnungen entwickelt. Unter dem Motto „Generationenwohnen“ sind zudem ein Seniorenheim, ein Quartiershaus und Geschäfte entwickelt worden. Das Quartier wird noch 2016 zu großen Teilen fertig gestellt sein.



Kastanienweg – im Süden von Hannover nahe der Leinemasch errichtet die Delta Bau AG in Laatzen-Grasdorf sieben moderne Reihenhäuser.



Landwehr Quartier in Hemmingen: Auf dem Gelände südlich der Bockstraße entstehen derzeit unter der Regie der hannoverschen GPI GlaserProjektInvest GmbH rund 150 Wohneinheiten für bis zu 400 Menschen. Unter anderem investiert die Interhomes AG in den Bau von 34 Reihenhäusern.

ETWA 80 % ALLER WOHNEINHEITEN WERDEN DERZEIT ALS GESCHOSSWOHNUNGEN AUSGEFÜHRT BZW. GEPLANT.

Ausgewählte Wohnprojekte

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosswgh.
Fertig gestellt					
1	zero:e park, Wettbergen	Stadt Hannover, meravis Bauträger GmbH, NLG, INTERHOMES AG	300	300	
2	VIER, List	Gundlach GmbH & Co. KG	168		168
3	SüdSüdWest, Misburg	Wohnungsbaugenossenschaft Kleefeld-Buchholz	113		113
4	Klagesmarkt, Mitte	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	100		100
5	Ihmeauen, Linden	HRG & Dr. Meinhof GmbH & Co. KG, priv. Baugruppe	96		96
6	Wohngarten, Bothfeld	GW Bothfeld GmbH	62		62
7	Quartier/Carré Sodenstraße, Oststadt	E. Paulin Wohnungsbau GmbH, LENZ Häuser GmbH	49		49
8	Mergenthalerstraße, Laatzen	HZ Hausbaugesellschaft GmbH	35		35
9	Overbeckstraße, List	Steuerberaterversorgungswerk Niedersachsen	27		27
10	Auengarten (2. BA), Limmer	meravis Bauträger GmbH	23		23
11	Lister Blick, List	Gundlach GmbH & Co. KG	23	23	
12	Hainhölzer Markt Nord, Hainholz	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	22		22
13	Forum Herrenhäuser Markt (2. BA), Herrenhausen	WGH-Herrenhausen eG	22		22
14	Lückewiens Hof, Langenhagen	Gundlach GmbH & Co. KG	21	21	
15	Safariweg, Badenstedt	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	18		18
16	Wohnpark Alt-Stöcken, Stöcken	Deutsche Reihenhäuser AG	14	14	
17	Prüssentrift, Isernhagen-Süd	HELMA Wohnungsbau GmbH	14	4	10
18	Wohnkrone Parkhaus Windmühlenstraße, Mitte	union-boden GmbH	12		12
19	Hanomag Stadthaus, Linden	agsta	11		11
20	Läuferweg, Groß Buchholz	Gundlach GmbH & Co. KG	10		10
21	Söseweg, Langenhagen	Gundlach GmbH & Co. KG	9		9

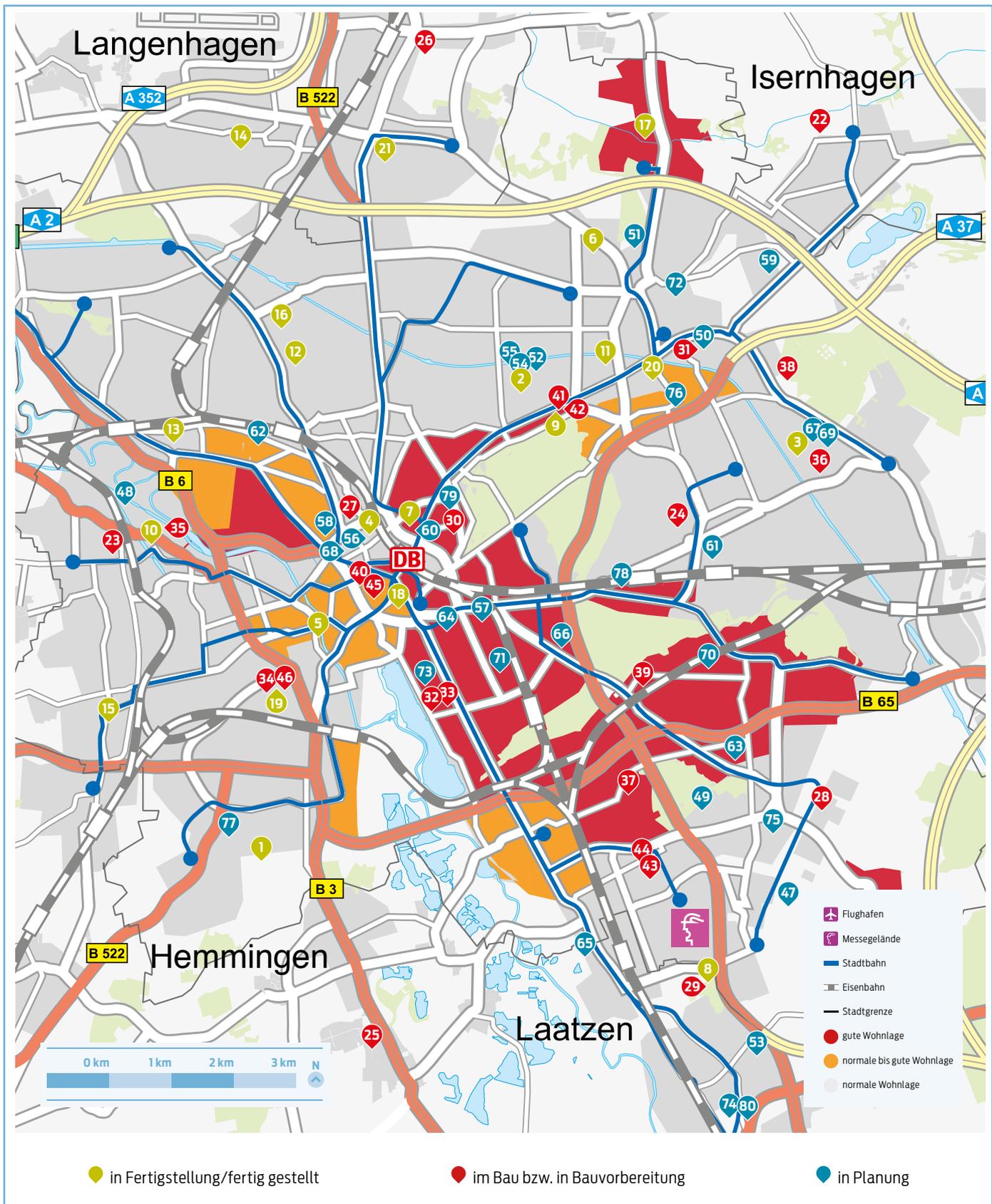
Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosshg.
Im Bau bzw. in Bauvorbereitung					
22	Isernhagen, Wietzeau	Casa Baubetreuung, HELMA Wohnungsbau, Heinz von Heiden, HANNOVER HAUS, Heger Bauunternehmen, Weber Massivhaus, priv. Bauvorhaben	290		
23	An der Gartenbauschule, Ahlem	Hannover Region Grundstücks-gesellschaft (HRG) mbH, BBK Bau GmbH, Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH & Co.	240	140	100
24	Kleefelder Hofgärten, Kleefeld	Theo Gerlach Wohnungsbau- unternehmen GmbH & Co. KG	216		216
25	Landwehr Quartier, Hemmingen-Arnum	GPI GmbH, INTERHOMES AG, Fischer-Bau GmbH	151	62	89
26	Eichenpark, Langenhagen	HELMA Wohnungsbau GmbH, KSG Hannover GmbH	140		140
27	Mikroapartments Kopernikusstraße, Nordstadt	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	117		117
28	Am Thie/Oheriedetrift, Bemerode	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	116		116
29	Gutenbergquartier, Laatzen	S+R Bauträger GmbH, PRIMUS Projektentwicklungsgesellschaft mbH	115		115
30	Wedekind-/ Bödeckerstraße, List	HELMA Wohnungsbau GmbH	92		92
31	Pod Be green, Groß-Buchholz	STRABAG Real Estate GmbH	89		89
32	Wohnen am Maschsee, Südstadt	Gundlach GmbH & Co. KG	80		80
33	Alte Döhrener Straße, Südstadt	Theo Gerlach Wohnungsbau- unternehmen GmbH & Co. KG	67		67
34	Hanomag 8, Linden	Dannenberg Immobilienhandel GmbH	56		56
35	Quartier St. Nikolai, Limmer	Spar- und Bauverein Hannover eG	46		46
36	Neues Dichterviertel, Misburg	Weber Massivhaus GmbH	44	44	
37	Seelhorster Wohnhöfe, Seelhorst	Gundlach GmbH & Co. KG	40	40	
38	Am Nordfeld, Misburg	Weber Massivhaus GmbH, DVI GmbH	38	29	9

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosshg.
39	Büntekamp, Kirchrode	Delta Bau AG	34	34	
40	Marshall, Mitte	HOCHTIEF GmbH, STRABAG Real Estate GmbH, Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	31		31
41	Podbielski-/Overbeckstraße, List	Hanseatic Group	30		30
42	Tizian Atelier, List	meravis Bauträger GmbH	26		26
43	Liegnitzer Weg, Mittelfeld	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	24		24
44	Wohnpark Am Mittelfelde, Mittelfeld	Deutsche Reihenhäuser AG	19	19	
45	Am Hohen Ufer, Mitte	HELMA Wohnungsbau GmbH	16		16
46	HanomagLofts II, Linden	agsta	6		6
In Planung					
47	Kronsberg-Süd, Bemerode	Stadt Hannover	3.500		
48	Wasserstadt, Limmer	Wasserstadt Limmer Projektentwicklung GmbH	1.600		
49	Vitalquartier, Seelhorst	DIAKOVERE gGmbH, TERRAGON INVESTMENT GmbH	370	40	330
50	Ehem. Oststadt Krankenhaus, Groß-Buchholz	Stadt Hannover	300		
51	Hilligenwöhren, Bothfeld	Gundlach GmbH & Co. KG	270	27	243
52	Constantin-Quartier	Wohnkompanie Nord	250		
53	Quartier 121, Laatzen	Projektgesellschaft Quartier 121	225	75	150
54	VIER (2. BA), List	Gundlach GmbH & Co. KG	200		200
55	Listholzer Uferblicke, List	Gundlach GmbH & Co. KG, WGH Herrenhausen eG	169	49	120
56	Mikroapartments Klagesmarkt 17, Mitte	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	145		145
57	Südbahnhof, Südstadt	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), aurelis Real Estate GmbH	140		140
58	Adolf-/Molthan-/Kommandantur-/Mittelstraße, Calenberger Neustadt	Dannenberg Immobilienhandel GmbH	130		130

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosswhg.
59	Klingenkampe, Kirchhorst/Lahe	AREO Projektentwicklung GmbH	120		120
60	Bredero, Oststadt	MAXIME Investment GmbH	120		120
61	Karl-Wiechert-Allee, Heideviertel	HOCHTIEF GmbH, Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	104	14	90
62	Ehem. Landesfrauenklinik, Nordstadt	Klinikum Region Hannover GmbH	100		100
63	Trautenauer Hof, Kirchrode	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	89		89
64	Hildesheimer Straße, Südstadt	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	84		84
65	Alter Markt/Flebbehof, Laatzen	meravis Bauträger GmbH	73	26	47
66	Wohnturm Bischofsholer Damm, Bult	HELMA Wohnungsbau GmbH	45–70		45–70
67	Heinrich-Böll-Weg I, Misburg	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	68		68
68	Mikroapartments Körnerstraße, Mitte	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)	60		60
69	Heinrich-Böll-Weg II, Misburg	meravis Bauträger GmbH	52		52
70	Zweibrückener Straße, Kirchrode	Gundlach GmbH & Co. KG	46		46
71	Tiestestraße, Südstadt	BBK Bau GmbH	40		40
72	Hofstelle am Anger, Bothfeld	Gundlach GmbH & Co. KG	40		40
73	Maschseeherz, Südstadt	WGH Herrenhausen eG	34		34
74	Sternenaue, Latzen-Rethen	INTERHOMES AG	25		25
75	Hofanlage Bemerode, Bemerode	Gundlach GmbH & Co. KG	23	4	19
76	Wohnen an der Matthiaskirche, Groß-Buchholz	Gundlach GmbH & Co. KG	18		18
77	Wohnpark Hannover Wettbergen, Wettbergen	Deutsche Reihenhäuser AG	15	15	
78	Kanthäuser, Kleefeld	HELMA Wohnungsbau GmbH	14		14
79	Bödeckerstraße, List	Schramm & Schoen Immobilien AG	9		9
80	Kastanienweg, Laatzen	Delta Bau AG	7	7	

* Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 80.

Ausgewählte Wohnimmobilienprojekte





Grün und urban – fast direkt am Mittel-
landkanal in Misburg hat die **Wohnungs-
baugenossenschaft Kleefeld-
Buchholz** mit dem Projekt **SüdSüdWest**
113 hochwertige und mobilitätsgerechte
Mietwohnungen errichtet.



Auf einer 3.800 qm großen Fläche im
Stadtteil **Stöcken** hat die Deutsche
Reihenhaus AG rund 3,5 Mio. Euro in den
Bau von 14 Reihenhäusern investiert.
Entstanden ist ein Quartier mit familien-
freundlichen Eigenheimen.



Auf dem ehem. Gelände einer
Papierrollenfabrik baut die Weber
Massivhaus GmbH 29 Stadt- und
Galeriehäuser direkt am **Misburger
Wald** und an der Stadtbahn.



Die Region Hannover mit der Landeshauptstadt ist das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Niedersachsens – 1,13 Mio. Menschen leben hier.

HANNOVER IM VERGLEICH

Vergleich der Stadt Hannover mit ausgewählten deutschen Großstädten

Stadt	Hannover	Bremen	Dortmund	Nürnberg	Stuttgart	Leipzig	Essen
Einwohner 2015	532.163	548.464	575.549	504.071	610.825	531.714	568.552
Sv-Beschäftigte 2015 ¹	308.272	260.385	218.146	289.721	398.562	248.952	233.360
Sv-Bürobeschäftigte 2015 ^{1/2}	142.186	102.406	86.597	121.569	202.777	94.973	102.567
Sv-Bürobeschäftigtenquote 2015 ^{1/2}	46,1 %	39,3 %	39,7 %	42,0 %	50,9 %	38,1 %	44,0 %
Erwerbstätige 2015 ³	406.276	350.211	320.749	380.109	504.780	323.299	323.993
Gesamtbürobeschäftigte 2015 ^{1/2/3}	171.749	122.681	106.418	144.845	241.214	111.469	124.448
Gesamtbürobeschäftigtenquote 2015 ^{1/2/3}	42,3 %	35,0 %	33,2 %	38,1 %	47,8 %	34,5 %	38,4 %
Arbeitslosenquote 2015 ⁴	9,7 %	10,0 %	12,5 %	7,2 %	5,5 %	9,5 %	12,1 %
Büroflächenbestand (MF-G) 2015 in qm ⁵	4.593.724	3.562.552	2.623.805	3.592.432	7.603.159	2.733.907	2.985.888
Bürofläche in qm MF-G pro Bürobeschäftigten	26,7	29,0	24,7	24,8	31,5	24,5	24,0
Büroflächenumsatz 2015 in qm MF-G ⁵	125.000	53.700	46.000	60.000	283.000	100.000	113.000
Leerstand 2015 in qm (MF-G) ⁵	237.000	115.000	155.000	288.800	281.000	345.000	150.000
Leerstandsquote (MF-G) 2015 ⁵	5,2 %	3,2 %	5,9 %	8,0 %	3,7 %	12,6 %	5,0 %
Büro Spitzenmiete City 2015 €/qm	14,80	12,50	13,50	13,50	19,30	12,90	14,00
Büro Durchschnittsmiete City 2015 €/qm	10,00	8,50	10,50	9,30	14,50	9,10	9,60
Einzelhandel Spitzenmiete City 2015 €/qm	200	130	215	145	245	130	110
Kaufkraftkennziffer 2016 ⁶	104,0	98,6	95,9	104,9	112,3	91,7	101,4
Umsatzkennziffer 2016 ⁶	131,9	115,2	116,3	139,0	134,3	96,4	112,5
Zentralitätskennziffer 2016 ⁶	126,8	116,9	121,3	132,6	119,6	105,2	110,9

Quellen: Recherchen und Berechnungen der bulwiengesa AG; Statistische Landesämter; Bundesagentur für Arbeit, GfK; Region Hannover

¹ vorläufige Schätzungen der bulwiengesa AG auf Basis der zum Zeitpunkt der Berichtslegung verfügbaren Daten der Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung am Arbeitsort

² Basis sind berufsgruppengenaue Quoten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) nach der Methode von Prof. Dobberstein, die um die bürobeschäftigten Beamten, Selbständigen und mithelfenden Familienangehörigen mit spezifischen Quoten ergänzt werden. Der Methode nach Prof. von Dobberstein haben sich die meisten Forschungsinstitute, die sich mit der Thematik befassen, angeschlossen.

³ Erwerbstätige in den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen: Zu den Erwerbstätigen in den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen zählen alle Personen, die als Arbeitnehmer (Arbeiter, Angestellte, Beamte, geringfügig Beschäftigte, Soldaten) oder als Selbständige bzw. als mithelfende Familienangehörige eine auf wirtschaftlichen Erwerb gerichtete Tätigkeit ausüben, unabhängig vom Umfang dieser Tätigkeit. Personen mit mehreren gleichzeitigen Beschäftigungsverhältnissen werden nur einmal mit ihrer Haupterwerbstätigkeit erfasst.

⁴ Jahresdurchschnittswert, bezogen auf den Anteil der Arbeitslosen an den abhängig beschäftigten zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbständige, mithelfende Familienangehörige) ohne arbeitsfähige und arbeitswillige Sozialhilfeempfänger. Der Wert für die Stadt Hannover wird durch Sonderauswertung der bulwiengesa AG ermittelt.

⁵ RIWIS. Für Nürnberg/Führt (2007) und Hannover (2008, 2012 und 2015) liegen den Zahlen Fortschreibungen auf Basis von Bestandsvollerhebungen in den genannten Jahren zugrunde. Die Werte für die anderen Städte beruhen auf Schätzungen. GfK, 2016

IMPRESSUM



Region Hannover

Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Der Inhalt des Berichts wurde erarbeitet von der Projektgruppe Immobilienmarktbericht:	Angermann HANNOVER GmbH BAUM Unternehmensgruppe Delta Domizil GmbH Deutsche Reihenhäuser AG Engel & Völkers Hannover Commercial GmbH FIH Fürst Immobilien Hannover GmbH GBH Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH GlaserProjektInvest GmbH Gundlach GmbH & Co. KG HE Hannover Estate GmbH HELMMA Wohnungsbau GmbH Henschel Immobilien INTERHOMES AG Jones Lang LaSalle GmbH Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH Region Hannover, Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung S-Gewerblich-Immobilienvermittlung Hannover GmbH STRABAG Real Estate GmbH
	In Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG
Text und Redaktion	Stabsstelle Marketing und Regionalanalyse, Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Region Hannover
Karten	Team Mediengestaltung Region Hannover
Gestaltung	Kochstrasse – Agentur für Marken
Ausgabe	9/16/3
Stand	8/2016

Bildverzeichnis	Architekten Spengler & Wiescholek, Hamburg: Seite 71
	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH: Seite 54
	Blocher Blocher Partners, Stuttgart: Seite 16
	Carpus + Partner: Seite 14 oben
	Christoph Mäckler Architekten: Seite 13
	DELTA BAU AG/Birgit Streicher: Seite 67
	DELTA BAU AG: Seite 75
	Deutsche Reihenhäuser AG: Seite 81 Mitte
	FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG: Seite 57
	GlaserProjektInvest GmbH: Seite 75
	Gundlach GmbH & Co. KG: Seite 64, 74
	HELMA Wohnungsbau GmbH: Seite 69, 72, 73 oben und Mitte
	Kitzig Interior Design: Seite 12
	ksw architekten + stadtplaner, Hannover: Seite 22/23
	HMTG: Seite 82
	KÖLBL KRUSE GmbH: Seite 20
	Landeshauptstadt Hannover: Seite 5 unten, 10 rechts
	léonwohllage Architekten: Seite 26
	Mensing Timofticiuc Architekten: Seite 8
	meravis Bauträger GmbH/MACINA digital film GmbH & CO KG: Seite 69
	Projektentwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG/studio architec: Seite 29
	Region Hannover: Seite 29 unten
	Region Hannover/Olaf Mahlstedt: Seite 4, 9, 10 links, 11, 13 links, 14 unten, 16 oben, 24, 28, 30, 36/37, 38, 40, 41 rechts, 42, 43, 44, 46, 48/49, 50, 53, 65, 70, 73 unten, 81 oben
	Region Hannover/Peter Hiltmann: Seite 5 oben
	Region Hannover/Frank Aussieker: Seite 6/7, 15
	Schramm & Schoen Immobilien AG: Seite 18
	STRABAG Real Estate GmbH/bloomimages: Seite 41 links, 62/63
	Weber Massivhaus GmbH: Seite 81 unten



Region Hannover

Landeshauptstadt

Hannover

REGION HANNOVER

Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Hilmar Engel

Telefon: +49 (0) 511-616-23241

Telefax: +49 (0) 511-616-23453

wirtschaftsfoerderung@region-hannover.de

www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER

Wirtschaftsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Telefon: +49 (0) 511-168-31313

Telefax: +49 (0) 511-168-41245

wirtschaftsfoerderung@hannover-stadt.de

www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de