IMMOBILIENMARKTBERICHT 2017

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Region Hannover

HANNOVER: IMMOBILIENTEILMÄRKTE AUF EINEN BLICK[1]

BÜRO

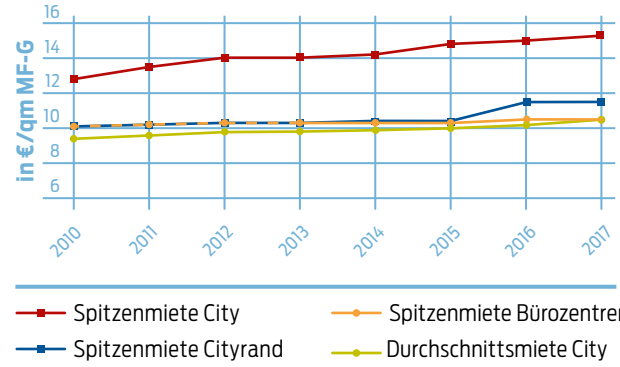
- Der Standort umfasst ca. 4,95 Mio. qm Büroimmobilienfläche (davon rund 4,49 Mio. qm in der Stadt Hannover).
- Hannover verfügt damit über den größten Flächenbestand nach den sieben A-Standorten in Deutschland.
- Seit 2010 wurden in Hannover, Langenhagen, Laatzen und Garbsen insgesamt 905.000 qm Bürofläche 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 (2016: 4,5 % Leerstand in Hannover, 6,1 % im Durchschnitt der A-Städte und 5,1 % bei den B-Städten) und der hohen Markttransparenz gering, die Nettoanfangsrendite liegt 2017 bei 4,5 %.
- Das Investment-Transaktionsvolumen im Büroimmobilienmarkt betrug 2016 ca. 185 Mio. Euro.

Büroflächenbestand 2016 in qm MF-G*	**4,95 Mio.**
Stadt Hannover	4,49 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,46 Mio.
Büroflächenumsatz 2016 in qm MF-G*	**120.000**
Stadt Hannover	115.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	5.000
Leerstand 2016 in qm MF-G*	**229.000**
Stadt Hannover	205.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	24.000
Leerstandsquote 2016 in %*	**4,5 %**
Stadt Hannover	4,5 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	5,1 %
Büro Spitzenmiete City 2017 in €/qm MF-G	**15,30**
Büro Spitzenmiete Cityrand 2017 in €/qm MF-G	**11,50**
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2017	**4,5 %**

* Wert für Hannover und Umland (Garbsen, Laatzen, Langenhagen)
Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern

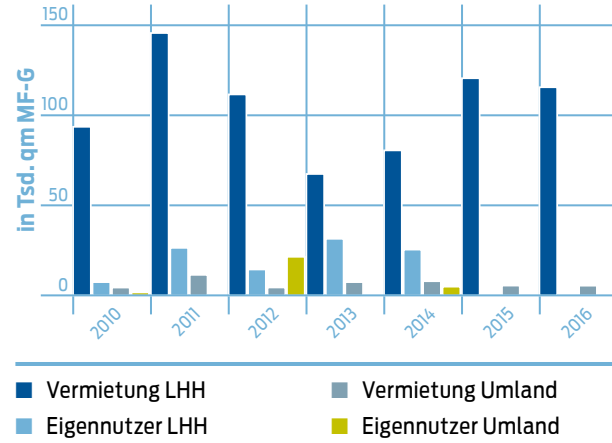
[1] Quelle für alle weiteren Angaben (wenn nicht explizit benannt): bulwiengesa AG; Berechnungen der Region Hannover; geprüfte Angaben von Marktteilnehmern aus der Projektrunde Immobilienmarktbericht Region Hannover

Büromieten in Hannover 2010 bis 2017*



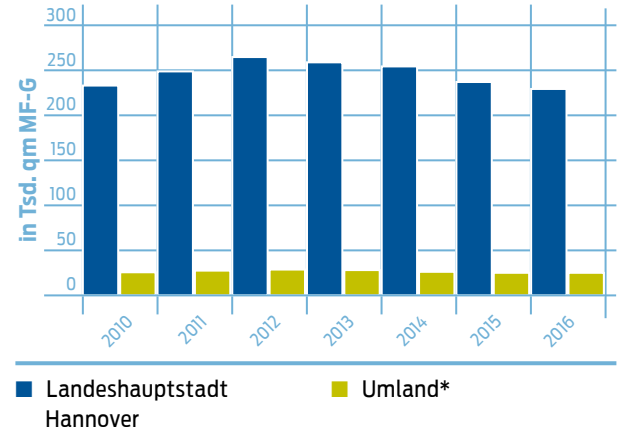
* Die angegebenen Werte für 2017 basieren auf den Angaben der Marktteilnehmer zur Entwicklung im ersten Halbjahr 2017.
Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern

Büroflächenumsatz 2010 bis 2016



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

Büroflächenleerstand 2010 bis 2016**



* Wert für Umland (Garbsen, Laatzen, Langenhagen)
** Der Leerstand wurde auf Basis der erfolgten Büroflächenvollerhebungen in den Jahren 2008, 2012 und 2015 für das Marktgebiet Hannover ermittelt und in den jeweiligen Folgejahren fortgeschrieben. Für das Umland ist die Erhebung einer eigenen Leerstandsquote ab 2015 erfolgt. Nur auf die Bestände im Umland bezogen liegt die Leerstandsquote 2016 bei 5,1 %.

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

HANNOVER: IMMOBILIENTEILMÄRKTE AUF EINEN BLICK

EINZELHANDEL

- Die hannoversche Georgstraße gehört 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 hoch[2], das Einzugsgebiet erstreckt sich im Westen über die niedersächsische Landesgrenze hinaus bis nach Nordrhein-Westfalen.
- Die Verkaufsfläche in der Region Hannover beläuft sich auf etwa 2,14 Mio. qm, rund 285.000 qm liegen in der Innenstadt von Hannover.
- In der Region gibt es starke überregional bedeutsame Shoppingcenter und Fachmarktagglomerationen (Laatzen, Langenhagen, Isernhagen-Altwarmbüchen, Garbsen) sowie eine Reihe attraktiver Innenstädte und Stadtteilzentren, die Kunden anziehen.
- 2016 wurden für rund 134 Mio. Euro Einzelhandelsimmobilien in der Region gehandelt.

[2] Laut GfK-Zentralitätskennziffer von 125,3 (Stadt) bzw. 109,8 (Region) im Jahr 2017 (D = 100)

HOTEL

- In der Stadt Hannover gibt es 40 Hotels mit 8.357 Betten und insgesamt 103 Beherbergungsbetriebe mit ca. 13.400 Betten.[3]
- Über die Hälfte der Hotels liegen im Zentrum von Hannover und in der unmittelbaren Umgebung der Messe.
- Die Übernachtungszahlen sind von 2010 bis 2016 um rund 16,4 % auf 2,24 Mio. Übernachtungen gestiegen.[4]
- Das Wachstum der Übernachtungen verläuft seit 2010 deutlich dynamischer als das der Betten (plus 0,8 %).
- Bis 2022 kommen nach derzeitigem Projektstand neun Hotelprojekte mit rund 1.800 Zimmern neu auf den Hotelmarkt.
- 2016 wurden in Hannover Hotels in einem Gesamtwert von rund 51 Mio. Euro gehandelt.

[3] Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2017 (Monatserhebungen im Tourismus; Tabelle K7360412)
[4] Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2017 (Monatserhebungen im Tourismus; Tabelle K7360151)

Verkaufsfläche Region Hannover 2016/2017 in qm	**2,14 Mio.**
Region Hannover (ohne Stadt Hannover)	1,25 Mio.
Stadt Hannover	885.000
Innenstadt Hannover	285.000
Einzelhandelszentralitätskennziffer 2017 (Deutschland = 100, GfK)	
Stadt Hannover	125,3
Region (inkl. Stadt Hannover)	109,8
Kaufkraft 2017 (in € pro Einwohner, GfK)	
Stadt Hannover	22.667
Region (inkl. Stadt Hannover)	23.006
Einzelhandelsumsatz 2017 (in € pro Einwohner, GfK)	
Stadt Hannover	6.567
Region (inkl. Stadt Hannover)	5.802
Spitzenmiete City-1a-Lage 2017 in €/qm*	**195**
Durchschnittsmiete City-1a-Lage 2017 in €/qm*	**145**
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen 2017*	**4,15 %**
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren 2017	**5,95 %**

* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen im Auftrag der Region Hannover (Datenstand 2016); GfK 2017; Angaben von Marktteilnehmern

Anzahl Beherbergungsbetriebe 2016	**103**
davon Hotels	**40**
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2016	**13.394**
davon Betten in Hotels	**8.357**
Ankünfte 2016	**1,33 Mio**
Übernachtungen 2016	**2,24 Mio.**
davon in Hotels	**1,43 Mio.**
Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen	**1,7**
Belegungsrate Ø 2016	**63,8 %**
Zimmerpreis Ø 2016 in €	**98,70**
RevPar (Erlös pro Zimmer) Ø 2016 in €	**63,00**
Nettoanfangsrendite Hotel in 2016	**5,4 %**

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Fairmas (Sample Kettenhotellerie)

LOGISTIK

- Die Region Hannover ist eine bedeutende europäische Logistikdrehscheibe und Seehafenhinterland-Hub.
- Hannover ist nach Hamburg der bedeutendste Logistikstandort in Norddeutschland.
- In der Region Hannover gibt es rund 2,5 Mio. qm logistisch nutzbare Hallenfläche in ca. 270 Objekten, von denen allein 1,8 Mio. qm bzw. ca. 135 Objekte nach dem Jahr 2000 erstellt wurden.[5]
- 2016 wurden in der Region Logistikobjekte in einem Gesamtwert von rund 96 Mio. Euro gehandelt.

5 Fortschreibung für 2017 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.

Logistikflächenbestand 2016 in qm	**2,5 Mio.**
Logistikflächenumsatz 2016 in qm	**175.000**
Spitzenmiete (Neubauobjekte mit hervorragender Ausstattung und optimaler Standortanbindung) 2017 in €/qm	**4,60**
Durchschnittsmiete 2017 in €/qm	**3,70**
Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2017	**5,8 %**

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.
- In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 32.700 Menschen (plus 6,4 %) auf rund 540.700 Menschen gewachsen, in der Region lebten Ende 2016 1,17 Mio. Menschen (plus 3,5 %).
- Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 6.080 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.
- Im Schnitt wurden in den letzten fünf Jahren rund 800 neue Wohnungen jährlich fertig gestellt.[6]
- 2016 wurden in der Region Hannover Wohnungen und Häuser in einem Gesamtwert von rund 2,134 Mrd. Euro gehandelt (plus 9,4 %).[7]

6 Vergleich der Jahre 2012 bis 2016 (Fertigstellung von insgesamt 3.993 Wohneinheiten). Quelle: Berechnungen Region Hannover nach Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2017 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Wohnheime; Zeitreihe M8100116)

7 Bezogen auf den gesamten Grundstücksverkehr in den Teilmärkten Wohnungs- und Teileigentum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser (Alt- und Neubau). Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, 2017

Wohnungsmieten Neubau 2017, Spitzenmiete in €/qm	**15,00**
Wohnungsmieten Neubau 2017, Durchschnittsmiete in €/qm	**11,60**
Wohnungsmieten Wiedervermietung 2017, Spitzenmiete in €/qm	**11,80**
Wohnungsmieten Wiedervermietung 2017, Durchschnittsmiete in €/qm	**8,20**
Kaufpreise Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe 2017 in €/qm	**5.500**
Kaufpreise Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt 2017 in €/qm	**3.800**
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe 2017	**25,0**
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Neubau, Durchschnitt 2017	**22,0**
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe 2017	**22,7**
Vervielfacher Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Bestand, Durchschnitt 2017	**17,6**

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

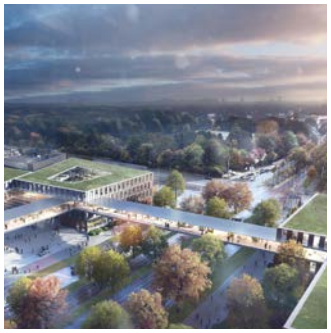
INHALT

VORWORT

Seite 5

STANDORT REGION HANNOVER

Seite 6–21



BÜRO-IMMOBILIENMARKT

Seite 22–35

EINZELHANDELS-IMMOBILIENMARKT

Seite 36–45

HOTEL-IMMOBILIENMARKT

Seite 46–53

LOGISTIK-IMMOBILIENMARKT

Seite 54–69

WOHN-IMMOBILIENMARKT

Seite 70–85

HANNOVER IM VERGLEICH

Seite 87

IMPRESSUM

Seite 88

KARTEN

Seite 21, 34–35, 45, 53, 68–69, 85

Das Foto zeigt die Installation „Coloropolis“ des Künstlerduos „Quintessenz“ aus Hannover und Berlin. Sie ist derzeit als Leihgabe im Open Space des **Hafven** zu sehen. Die beiden Künstler Thomas Granseuer und Tomislav Topic arbeiten seit 2008 an Projekten aus den Bereichen Film, Installation und Malerei. Die abstrakten Bildwelten des Künstlerduos sind Landkarte und Skizzenbuch zugleich, im Spiel mit Farben, Materialien, Bildmotiven, Orten und Formen.

DER IMMOBILIENMARKT IN DER REGION HANNOVER

Liebe Leserinnen und Leser,

die Region Hannover bleibt am Ball, ab der Saison 2017/2018 fußballerisch gesehen wieder in der ersten Liga.

Auch im Immobilienbereich wird Hannover als Aufsteiger wahrgenommen, der der Spitzengruppe im Oberhaus der Immobilienliga dicht folgt. Der gewerbliche Immobilienmarkt Hannover steht für renditesichere Investments mit Entwicklungspotenzial. 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. In der Stadt wird der Hotelmarkt in den nächsten Jahren spürbar wachsen, als Wohnstandort erlebt die Region Hannover derzeit eine starke, kaum zu befriedigende Nachfrage nach Wohnraum.

Für alle Teilmärkte gilt: die Region Hannover ist für Anleger interessant, die in werthaltige Objekte außerhalb der A-Standorte investieren wollen.

Gemeinsam mit 20 Partnern aus der Immobilienwirtschaft stellt die regionale Wirtschaftsförderung seit 2003 Kerndaten zu allen relevanten Teilmärkten der Region zusammen, bereitet diese übersichtlich und anschaulich auf 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 ist ein Beleg für die gelebte und engagierte Zusammenarbeit der hannoverschen Immobilienwirtschaft. Der vertrauensvolle Austausch unter allen Akteuren hat dazu beigetragen, dass Hannover heute als starker Immobilienstandort in Deutschland wahrgenommen wird.

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

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

STANDORT
REGION HANNOVER

Die Region Hannover ist innovativer Industriestandort, Dienstleistungsmetropole und Logistikdrehscheibe für nationale und internationale Märkte. 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 in Hannover festigt dadurch seine Position als bedeutendster Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland.

Seit Oktober 2016 ist das neu gestaltete **Nachwuchsleistungszentrum des Bundesligisten Hannover 96** unter dem Namen „96 – DIE AKADEMIE“ eröffnet. Auf dem rund 130.000 qm großen Gelände in der Eilenriede sind Verwaltungs- und Internatsgebäude entstanden. Die Sportanlagen und Tribünen rund um das Eilenriedestadion sind aufwändig hergerichtet worden, um optimale Ausbildungsbedingungen zu schaffen.

96

Der Büromarkt Hannover umfasst insgesamt rund 5,06 Mio. qm Fläche. Im zentralen Innenstadtbereich zwischen Friedrichswall, Aegidientorplatz, Schiffgraben, Raschplatz und Klagesmarkt liegen allein rund 1,19 Mio. qm Bürofläche.

Bedeutendster Wirtschaftsraum Niedersachsens

Hannover präsentiert sich als weltoffene Messemetropole, die Impulse für Neuentwicklungen in Schlüsseltechnologien setzt und eine Vorreiterrolle bei der Digitalisierung einnehmen will. 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. Sie bilden den Motor für Innovation und Wachstum.

Beschäftigung wächst weiter dynamisch und nachhaltig

Fast 490.000 Menschen – und damit rund 60.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr als noch 2010 – arbeiteten Mitte 2016 in der Region Hannover. Zentraler Arbeitsort der Region ist die Landeshauptstadt Hannover mit rund 313.000 Beschäftigten, im Umland waren rund 175.000 Beschäftigte tätig. Die regionale Arbeitslosenquote lag im Juni 2017 bei vergleichsweise niedrigen 7,1 % (minus 0,4 % im Vergleich zum Juni 2016).

Im September 2016 ist das Coworking-Projekt **Hafven** in der Nordstadt an den Start gegangen. Eine der vielen Besonderheiten des Konzeptes ist der zusätzlich zu den Büroarbeitsplätzen in das Gebäude integrierte Maker Space mit Werkstätten für Holz- und Metallbearbeitung.

WELTBEKANNTE MARKEN, EINE STARKE MITTELSTÄNDISCH GEPRÄGTE WIRTSCHAFT UND HERAUSRAGENDE FORSCHUNGSEINRICHTUNGEN SIND IN DER NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESHAUPTSTADT UND DER REGION HANNOVER ZUHAUSE.

1,17 Mio.

Einwohner in der Region Hannover

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) und die union-boden gmbh bündeln seit Ende 2016 ihre Kräfte als **hanova** und haben gemeinsam die offen gestalteten Arbeitsräume der neuen Konzernzentrale am Klagesmarkt bezogen.

Die Neu-Ulmer **Honold Logistik Gruppe** hat für die Continental AG in Barsinghausen-Bantorf eine neue, 14.300 qm große Reifenlagerhalle fertig gestellt. 10 Mio. Euro hat das Unternehmen in das Projekt auf insgesamt 30.000 qm Grundstücksfläche investiert, das Ende September 2017 den Betrieb aufgenommen hat.

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

Büro: Die Zahl der Bürobeschäftigten in der Stadt Hannover steigt 2017 auf rund 176.100 Erwerbstätige an. Damit wächst die Zahl der Büroarbeitsplätze seit 2010 um rund 18.600 Menschen bzw. 11,8 % an. Die zunehmende Nachfrage nach Büroraum ist auf dem Büroimmobilienmarkt deutlich spürbar. 2016 wurden etwa 120.000 qm Büroflächen neu vermietet.

Die 2008 eröffnete **Ernst-August-Galerie** ist mit rund 30.000 qm Verkaufsfläche das größte innerstädtische Shoppingcenter Hannovers. Neu eröffnet unter den rund 150 Shops hat 2017 u. a. das dänische Label **Søstrene Grene**.

Logistik: Die Region Hannover gilt als europäische Logistikdrehscheibe und als wichtiger, ausbaufähiger Hafenhinterlandstandort für die Seehäfen in Norddeutschland. 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.[8] Vor allem Handels- und Industrieunternehmen prägen als Nachfrager die regionale Logistikwirtschaft. In den vergangenen Jahren haben sich viele Kontraktlogistiker am Standort niedergelassen, die Logistikaufgaben für andere Unternehmen ausführen und dadurch eine hohe eigene Wertschöpfung erzielen. Die Hallenflächenumsätze haben sich 2016 auf dem Niveau des Vorjahres von knapp 175.000 qm eingependelt.

Einzelhandel: Der langfristige Trend, dass der Anteil des stationären Handels an den Konsumausgaben der einzelnen Käufer sinkt, setzt sich auch 2017 fort. Dennoch bleibt die Region Hannover einer der fünf umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. 2017 werden geschätzt rund 6,86 Mrd. Euro im stationären Verkauf umgesetzt. Neben der Innenstadt von Hannover mit den Top-Lagen Georgstraße und Bahnhofstraße ziehen die Fachmarktagglomerationen und Shoppingcenter im Umland der Stadt Hannover die Einkäufer an.

[8] Vgl. Region Hannover (2016): Arbeitsmarktmonitor Logistikwirtschaft (Standortinformation 1/2016)

Formverliebtes, verspieltes Interieur in knalligen Farben – mit diesem an die Popkultur der 1960er und 1970er Jahre angelehnten Designkonzept ist das **prizeotel** 2015 in Hannover gestartet. Im vergangenen Jahr wurde das 212-Zimmer-Hotel an der Hamburger Allee von der Tamara Hospitality Group erworben.

In unmittelbarer Nähe zum Mittellandkanal hat das Wohnungsbauunternehmen Gundlach das Bauprojekt **Wohnen am Yachthafen** realisiert. Rund 60 Eigentumswohnungen sind auf dem 7.000 qm großen Areal in der List entstanden.

Hotel: Hannovers Tourismus wächst – die Übernachtungszahlen sind von 2010 bis 2016 um rund 16,4 % auf 2,24 Mio. Übernachtungen gestiegen. Potenzial liegt vor allem im Städtetourismus, bislang machen hauptsächlich Geschäftsreisende zu den großen internationalen Leitmessen in Hannover Station. Das Wachstum der Übernachtungen verläuft seit 2010 deutlich dynamischer, touristische Highlights wie bspw. der Erlebnis-Zoo und die Feuerwerkswettbewerbe in Herrenhausen ziehen Städtereisende an. Das Bettenwachstum in den letzten Jahren war demgegenüber verhalten (plus 0,8 %), jetzt setzen Nachholeffekte ein. Bis 2022 kommen nach derzeitigem Stand neun Hotelprojekte mit rund 1.800 Zimmern neu auf den Hotelmarkt.

Wohnen: Der Wohnimmobilienmarkt ist von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. 2016 wurden in der Region Wohnungen und Häuser mit einem Gesamtwert von rund 2,134 Mrd. Euro gehandelt. Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und einigen angrenzenden Kommunen führt zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 32.700 Menschen (plus 6,4 %) auf rund 540.700 Menschen gewachsen. Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 6.080 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 allein die Stadt Hannover jährlich neues Baurecht für 500–700 neue Wohnungen schaffen und rund 1.000 Wohnung pro Jahr bauen lassen.

Eine weitere Herausforderung für die Kommunen und damit auch für den Wohnungsmarkt stellt die langfristige Unterbringung von Geflüchteten dar. Im Juli 2017 lebten rund 3.680 Geflüchtete in den Unterkünften der Stadt Hannover.

VON DEN POSITIVEN ENTWICKLUNGEN AM WIRTSCHAFTSSTANDORT PROFITIEREN ALLE REGIONALEN IMMOBILIEN-TEILMÄRKTE NACHHALTIG.

DAS LAND NIEDERSACHSEN SETZT AUF DIE HOCHSCHULSTANDORTE IN DER REGION HANNOVER. ALLEIN AM CAMPUS MASCHINENBAU IN GARBSEN WERDEN 149 MIO. EURO INVESTIERT.

Das weltweit agierende Pharmaunternehmen **MSD** baut an seinem Standort in Burgwedel bei Hannover sein Produktportfolio aus und führt eine Modernisierung nach den neuesten Sicherheitsstandards durch.

Im Mai 2017 wurde der Grundstein gelegt: In Bissendorf erweitert die **Kirsch Pharma Health Care** mit einer Investitionssumme von mehr als 20 Mio. Euro ihren Standort. Hinter dem repräsentativen Bürogebäude, in das die Verwaltung, die Qualitätskontrolle und ein analytisches Labor der neuen Firma einziehen werden, entsteht eine Produktionshalle mit Lager für die pharmazeutische Produktion.

Forschung und Wissenschaft: Die Arbeiten am Campus in Garbsen starten

Im Dezember 2015 erfolgte der symbolische Spatenstich am neuen **Campus Maschinenbau** in Garbsen, im Mai 2017 wurde Richtfest gefeiert. Bis zum Start des Wintersemesters 2019/2020 entstehen in der zweitgrößten Kommune der Region Hannover acht Gebäude für Lehre und Forschung an elf Instituten der Fakultät Maschinenbau sowie das **Forschungszentrum Dynamik der Energiewandlung**. Etwa 149 Mio. Euro investieren das Land Niedersachsen und der Bund in den Campus, der am Ende ca. 20.000 qm Hauptnutzfläche umfassen wird. Rund 5.300 Beschäftigte und Studierende der Leibniz Universität werden dann am nordwestlichen Rand der Landeshauptstadt lehren, forschen und lernen. Sieben Institute sind bereits seit 2004 am Standort im Produktionstechnischen Zentrum untergebracht. Die Konzentration des Maschinenbaus auf dem neuen Campus in der Region schafft ein zukunftsfähiges Umfeld für Lehre und Forschung auf internationalem Spitzenniveau. In direkter Nachbarschaft stehen sowohl in Garbsen als auch im Wissenschafts- und Technologiepark in Hannover-Marienwerder Flächen für Unternehmen zur Verfügung.

An der Callinstraße wird Ende 2017 das **Hannover Institut für Technologie (HITec)** fertig gestellt. Erstmals in Europa werden dort Grundlagenforschung, angewandte Forschung und Technologieentwicklung auf dem Gebiet der Quantenphysik und Geodäsie unter einem Dach vereint. Rund 30 Mio. Euro werden in den Forschungsbau an der Leibniz Universität investiert. Das wohl spektakulärste Gerät in dem Forschungsbau wird der sogenannte Einstein-Elevator sein, ein 40 m hoher Freifallsimulator, der für vier Sekunden Experimente in der Schwerelosigkeit ermöglicht.

Unternehmen investieren in Forschungs- und Entwicklungsimmobilien

Auch auf Unternehmensseite wird in der Region Hannover in Bauten für Forschung und Entwicklung investiert. Um die Voraussetzungen für die Produktion eines der weltweit ersten Ebola-Impfstoffe zu schaffen, hat das global agierende Pharmaunternehmen **MSD** am Standort Burgwedel bei Hannover umfangreiche Modernisierungen und

Neubau für die **Leibniz School of Education**: Mit seiner orangen Klinkerfassade und dem Erdgeschoss aus hellem Sichtbeton soll das neue Gebäude einen Brückenschlag zwischen den vorhandenen Gründerzeithäusern im Quartier und der Universität vollziehen.

Erweiterungen in Angriff genommen. Das Unternehmen investiert innerhalb von zwei Jahren rund 60 Mio. Euro, u. a. in einen neuen, separaten Produktionsbereich – und schafft damit rund 50 attraktive neue Arbeitsplätze. Im Mai 2017 wurde in Bissendorf der Grundstein für eine Niederlassung von **Kirsch Pharma Health Care** gelegt. Rund 20 Mio. Euro investiert der Pharmahersteller aus Salzgitter in den zusätzlichen Standort in der Wedemark, ab Frühjahr 2018 sollen hier Fertigarzneimittel (feste Formen), Vitaminmischungen und Nahrungsergänzungsmittel entwickelt und produziert werden.

Auf 11.500 qm werden ab 2018 im **WABCO Engineering Innovation Center** in Hannover-Linden rund 450 Mitarbeiter an den neuesten Technologien und Systemen für Nutzfahrzeuge aus aller Welt arbeiten. Neben Laboren und Testräumen entstehen innovativ organisierte Büroräume, die dabei helfen, die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Produktentwicklungsteams noch effizienter zu gestalten. Der Automobilzulieferer investiert rund 25 Mio. Euro in den Bau des Entwicklungszentrums.

Leibniz School of Education

Bis 2020 wird die bislang über die Stadt verteilte Lehrerausbildung an der Leibniz Universität in einem Neubau in Hannovers Nordstadt zusammengefasst. An der Ende 2016 eingerichteten **Leibniz School of Education** sind sechs der neun Fakultäten der LUH beteiligt, rund 5.000 Studierende werden zu Lehrkräften ausgebildet. Insgesamt werden 15 Mio. Euro in den Neubau investiert.

Investitionen in die Medizinische Hochschule

Wichtige Bereiche der **Medizinischen Hochschule Hannover** (MHH) werden in den nächsten Jahren neu gebaut. Dazu gehören u. a. das Zentralklinikum mit Bettenhaus, Notaufnahme und Operationsbereich sowie weitere Infrastrukturen wie ein Parkhaus. Noch 2017 soll ein genauer Fahrplan für die Umsetzung der Baumaßnahmen an dem zu großen Teilen in den 1960er Jahren entstandenen Universitätsklinikum vorgelegt werden. Das Land stellt dafür langfristig rund 1 Mrd. Euro über Sondervermögen zur Verfügung, kurzfristig wird die MHH über etwa 300 Mio. Euro verfügen können.

HANNOVER IST EINE WELTOFFENE MESSEMETROPOLE, DIE IMPULSE FÜR NEUENTWICKLUNGEN IN SCHLÜSSELTECHNOLOGIEN SETZT.

In Sichtweite des Expowals sind im August 2017 die ersten zwei von vier Baukörpern der **Studierendenwohnheime** an der **Chicago Lane** fertig gestellt worden. Sieger des Fassadenwettbewerbs war die saboARCHITEKTEN BDA PmbB aus Hannover. Attraktiv gelegen sind die Wohnungen vor allem für Studierende der Hochschule Hannover, deren Hörsäle sich in rund 1 km Entfernung an der Expo Plaza befinden.

Die Leibniz Universität Hannover baut durch das Staatliche Baumanagement Hannover derzeit ein 1888 entstandenes Backsteingebäude zum Begegnungszentrum zwischen Kultur und Wissenschaft um: Der **Königliche Pferdestall** bietet Raum für Konzerte, Aufführungen und Ausstellungen, Tagungen, Seminare und Vorträge. Das Projekt wird finanziert aus Mitteln der Bauunterhaltung und aus Spenden.

Begegnungsstätte Königlicher Pferdestall

In der Nordstadt ist der Umbau des **Königlichen Pferdestalls** in ein zentrales Kommunikations- und Begegnungszentrum der Leibniz Universität geplant. Das langgestreckte Backsteingebäude in der Nordstädter Appelstraße wurde 1888 errichtet, derzeit nutzt die LUH die Räume als Labor und Lernort. Die Gesamtkosten des Umbaus belaufen sich auf rund 4,9 Mio. Euro.

Sanierungen bestehender Hochschulinfrastrukturen

Auch an anderen Hochschulstandorten in Hannover investiert das Land Niedersachsen in Infrastrukturen. Die **Leibniz Universität**, die **Hochschule Hannover**, die **Tierärztliche Hochschule** sowie die **Hochschule für Musik, Theater und Medien** erhalten rund 39 Mio. Euro für Bauprojekte. Finanziert werden vorwiegend kleine Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, die zu einer unmittelbaren Verbesserung der Qualität von Studium und Lehre beitragen. An der Leibniz Universität soll bspw. ein Physikhörsaal im historischen Hauptgebäude saniert werden. An der Hochschule für Musik, Theater und Medien wird das Hauptgebäude am Emmichplatz saniert und in der Hochschule Hannover muss z. B. das Institutsgebäude für Bioverfahrenstechnik in Ahlem erneuert werden.

Raum für Innovationen – Revitalisierung als Chance für Expo-Pavillon

Der zur Weltausstellung EXPO 2000 in Hannover erbaute **niederländische Pavillon**, damals bekannt geworden für seine „gestapelten Landschaften", soll in den nächsten Jahren revitalisiert werden. Die Wohnkompanie Nord als Projektentwickler sieht vor, in direkter Nachbarschaft und verbunden mit einer Brücke ein Studierendenwohnheim zu bauen. Der einstige Turm soll auch wieder hergerichtet werden und für Hochschulzwecke genutzt werden können. Die Entwürfe für das Gesamtprojekt stammen vom niederländischen Architekturbüro MVRDV, das zur EXPO 2000 mit dem Entwurf für den Pavillon international Aufmerksamkeit erregt hatte. Die Stadt hat gemeinsam mit dem Entwickler bereits eine entsprechende Bebauungsplanänderung auf den Weg gebracht.

Der Immobilienentwickler **Die Wohnkompanie Nord** möchte in enger Kooperation mit der Landeshauptstadt Hannover den niederländischen **Expo-Pavillon** revitalisieren und einer universitären Nutzung zuführen. Das im Juni 2017 vorgestellte Konzept sieht in unmittelbarer Nachbarschaft auch ein Gebäude mit 380 Mikroapartments für Studierende und Dozenten vor.

Das AKADEMIE-Gebäude im **Nachwuchsleistungszentrum von Hannover 96** bietet u. a. Raum für die Spielerkabinen der Jugendteams sowie Büro- und Besprechungsräume mit allen Möglichkeiten für Videoanalyse und Scouting. Im Internatsteil des Hauses gibt es zwölf Einzel- und zwei Doppelzimmer sowie die notwendigen Betreuer- und Gemeinschaftsräume.

Nachdem die Zooverwaltung und die Tierklinik die neuen Flächen im Gemeinschaftshaus Ende 2016 vollständig bezogen haben, schreiten die Arbeiten im und am Zoo Hannover weiter fort. Im Rahmen seines Masterplans 2025+ wird der **Erlebnis-Zoo Hannover** in den kommenden Jahren sowohl in die Zoo-Erlebniswelten also auch in die Infrastruktur investieren. Die Erlebniswelt Afi Mountain wurde im Sommer 2017 eröffnet, die Bauarbeiten am neuen Zoo-Eingangsgebäude werden erst im folgenden Sommer abgeschlossen werden. Weitere Investitionen sind bis 2025 u. a. für die Elefantenanlage vorgesehen.

Weitere standortprägende Immobilienprojekte

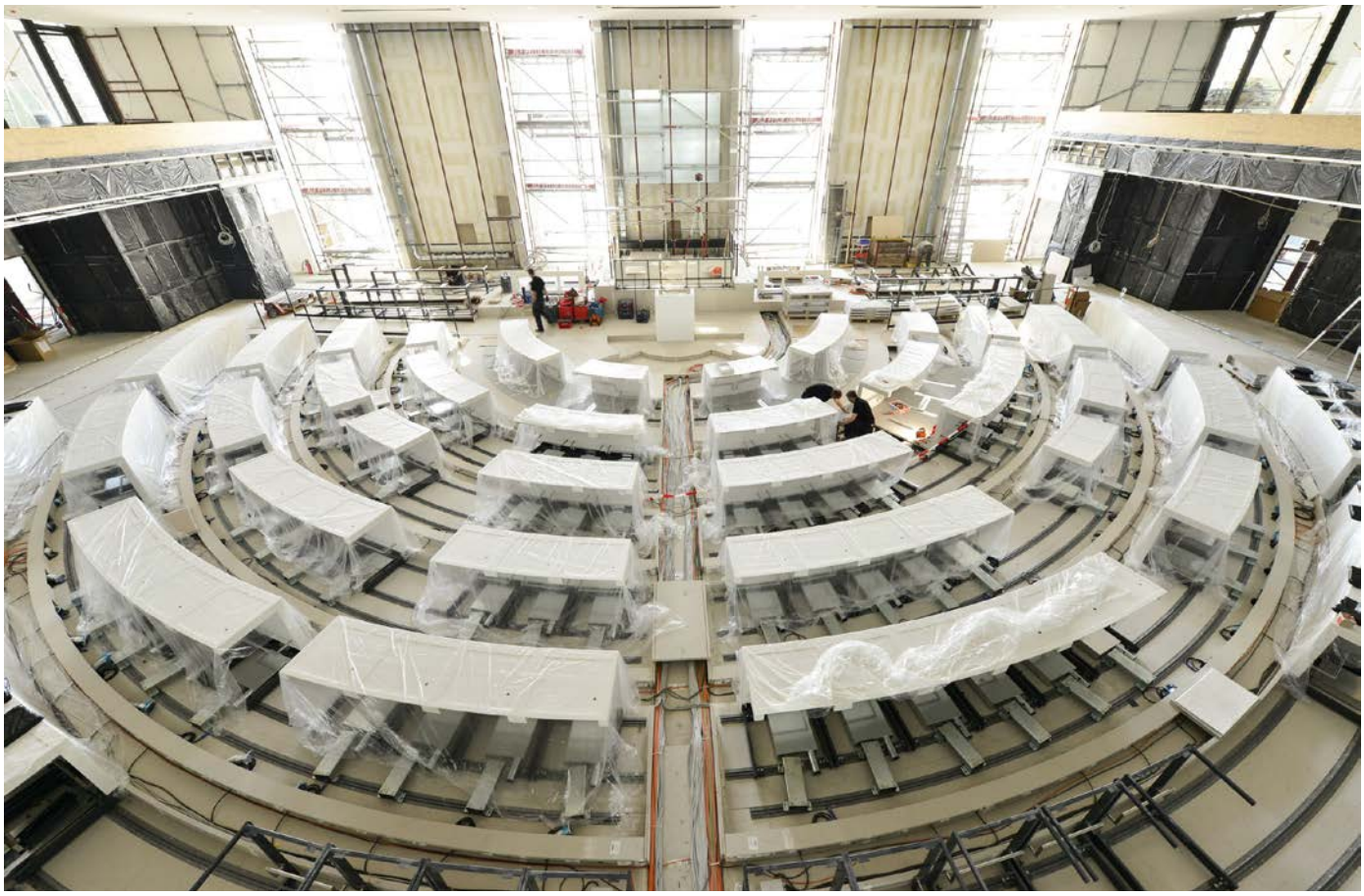
Auf dem Gelände des Eilenriedestadions wurde Ende 2016 das **Nachwuchsleistungszentrum von Hannover 96** fertig gestellt, die ersten Internatsschüler haben Anfang 2017 die Räumlichkeiten bezogen. Insgesamt 18 Mio. Euro investierte der Bundesligist in den Neubau der sogenannten AKADEMIE für seine Nachwuchsfußballer. Teil des Projekts ist auch die Umstrukturierung der Sportanlagen und die denkmalgerechte Sanierung der südlichen Haupttribüne von 1928 gewesen.

Ab November 2017 wird das **Panorama am Zoo** das Angebot des Tierparks ergänzen. Der in Berlin lebende Künstler Yadegar Asisi erstellt die derzeit weltgrößten 360°-Panoramen mit einer Höhe von bis zu 32 m und einem Umfang von bis zu 110 m. In Hannover wird ein Amazonien-Panorama die Vielfalt des tropischen Regenwaldes darstellen. Das Rundumbild lässt sich in der Rotunde von den Besucherplattformen in sechs, zwölf und 15 m Höhe aus den unterschiedlichsten Perspektiven betrachten.

Mit dem **PANORAMA AM ZOO** eröffnet im Herbst 2017 ein neues Highlight in Hannover. In einer Rotunde, die eigens neben dem Erlebnis-Zoo errichtet wird, werden die überdimensionalen 360°-Rundbilder des Berliner Panorama-Künstlers Yadegar Asisi erstmals in Norddeutschland präsentiert – den Auftakt bildet das Panorama AMAZONIEN, andere Natur-Panoramen sollen folgen.

Die Umsetzung des Masterplans 2025+ schreitet voran: Das neue Regenwaldreich im Erlebnis-Zoo heißt **Afi Mountain** und wurde im August eröffnet. Der Weg der Besucher führt von der Feuchtsavanne durch den Regenwald bis hinauf auf die Spitze von Afi Mountain – vorbei an Schimpansen, Drills, Brazza-Meerkatzen, Afrikas bunter Vogelwelt und den beeindruckenden Gorillas.

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



Die Sanierung und der Umbau des **Niedersächsischen Landtags** in Hannover sind von den Grundgedanken Transparenz und Bürgernähe geprägt. Der bisher fensterlose Plenarsaal wird nach der Sanierung über hohe Fenster an der Längsseite des Gebäudes verfügen. Von außen wurde die in den 1960er Jahren entstandene Fassade des denkmalgeschützten Baus erhalten.

Arbeiten an der Deckenkonstruktion des Plenarsaals des Niedersächsischen Landtags im Mai 2017

Symbol einer offenen und transparenten Demokratie

Seit Sommer 2014 wird der Plenarsaal des **Niedersächsischen Landtages** neu gestaltet und von Grund auf instand gesetzt. Die Gesamtbaufläche beläuft sich auf rund 11.200 qm. Das Land investiert ca. 58 Mio. Euro in den Umbau, der Ende Oktober 2017 abgeschlossen werden soll. Der neue Plenarbereich ist, trotz hoher Anforderungen des Denkmalschutzes an den Umbau des 1962 fertig gestellten Plenarsaales, transparenter gestaltet worden. Unter anderem trennt jetzt eine rund 7,5 m hohe Innenfassade aus Glas den Plenarsaal auf 27 m Breite von der historischen Portikushalle des Leineschlosses ab.

Investmentmarktüberblick

Die grundlegenden Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten haben sich im Vergleich zum letzten Jahr nicht wesentlich verändert. Noch immer ist die europäische und deutsche Wirtschaft durch ein historisch niedriges Zinsumfeld geprägt. Immer wieder erwartete Wendepunkte, z. B. ausgelöst durch den Brexit oder die Ergebnisse unterschiedlicher Wahlen, haben sich nicht eingestellt. Das Interesse von Investoren an der Immobilienakquisition ist daher ungebrochen. Da die Kompression der Renditen sich in den letzten Jahren immer weiter fortgesetzt hat, sind die klassischen Investmentziele und Assetklassen für nicht wenige Investoren bereits zu teuer. Sie schwenken vermehrt um auf B-Standorte und alternative Assetklassen wie Unternehmensimmobilien. Hier punktet die Region mit attraktiven Angeboten und werthaltigen Strukturen.

Investmentvolumen durch mangelndes Angebot gedämpft

2016 wurde knapp eine halbe Mrd. Euro in gewerbliche Immobilien investiert. Rund 35 % hiervon wurden für mittelgroße Lose von 20 bis 50 Mio. Euro aufgebracht. Größere Lose waren nur ausnahmsweise vorhanden. Sehr große Volumina über 100 Mio. Euro sind sehr untypisch für B-Städte. Auch für Hannover konnten hier 2016 keine Transaktionen verzeichnet werden. Im ersten Halbjahr 2017 wurde ein Transaktionsumsatz von gut 135 Mio. Euro erzielt. Allerdings haben sich die Aktivitäten auf dem Investmentmarkt seit Jahresmitte spürbar verstärkt, so dass davon auszugehen ist, dass das Niveau von 2016 erneut erreicht werden kann. Auch 2016 war durch ein eher zaghaftes erstes Halbjahr gekennzeichnet.

Büro- und Einzelhandelsimmobilien prägen die Investmentnachfrage

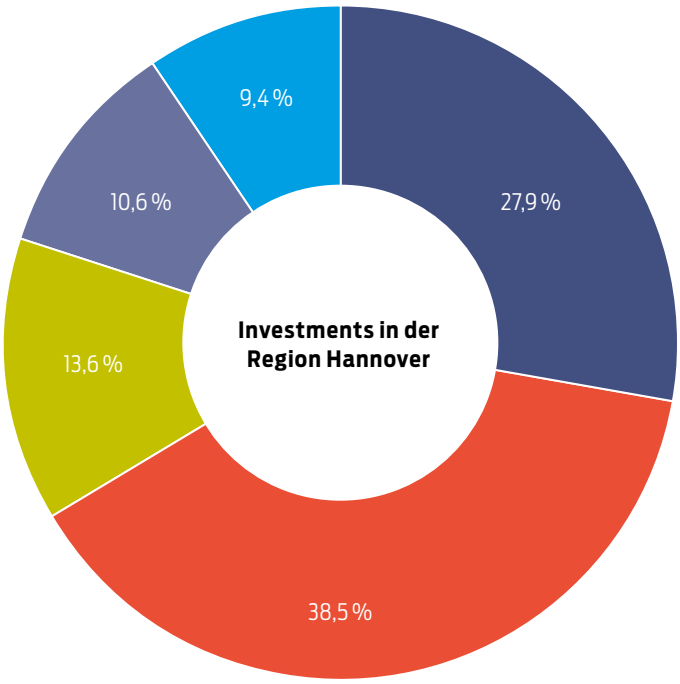
Die Stadt Hannover ist vor allem als Standort von büroflächenintensiven Tätigkeiten geprägt. Als Sitz von bedeutenden Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen sowie von diversen Versicherungen fließt in der Stadt Hannover traditionell ein Großteil des Investmentvolumens in Büro- und Geschäftshäuser. Für Ende 2016 konnte hier ein Volumen von 38,5 % (185 Mio. Euro) registriert werden. Einzelhandelsimmobilien als zweitgrößte Klasse trugen 27,9 % bei (134 Mio. Euro). Industrie- und Hotelimmobilien – zwei Klassen, die in den Jahren zuvor stark nachgefragt waren – spielten eine eher untergeordnete Rolle.

Beide Märkte, Hotel und Industrie/Logistik, sind für die Stadt bzw. Region Hannover jedoch sehr bedeutsam und auch dynamisch. Entsprechend ist davon auszugehen, dass beide Segmente perspektivisch einen hohen Stellenwert im Investmentmarkt einnehmen werden. In der aktuellen Marktphase sind Logistik- und Industrieimmobilien sehr begehrt. Sie sind jedoch meist sehr großvolumig und werden häufig von Eigennutzern errichtet und damit dem Markt in zu geringem Maß als Investmentprodukt zugeführt. Während das Angebot also limitiert ist, steigt das Interesse bei Investoren für dieses Segment weiter an – ein Nachfrageüberhang bildet sich aus. Diese Entwicklung lässt sich im ersten Halbjahr 2017 bereits an den Zahlen ablesen: Mit über 45 % liegt Logistik derzeit gleichauf mit dem Bürosegment, welches ebenfalls rund 45 % bzw. 60 Mio. Euro Transaktionsumsatz verzeichnet. Auch bei den Hotelprojekten ist in den nächsten Jahren angesichts der gut gefüllten Projekt-Pipeline ein gesteigertes Investoreninteresse zu erwarten, zumal sich das Angebot an Hotelimmobilien durch Konsolidierungsprozesse in den vergangenen Jahren eher verringert hat.

2016 WURDE KNAPP EINE HALBE MRD. EURO IN GEWERBLICHE IMMOBILIEN INVESTIERT.

Der Investmentmarkt in der Region Hannover 2016

Art der Objekte	Volumen in Mio. €	Anteil
Einzelhandelsimmobilien	134	27,9 %
Büro- und Geschäftshäuser	185	38,5 %
Industrie und Logistik	65	13,6 %
Hotels	51	10,6 %
Sonstiges	45	9,4 %
Summe	**480**	**100 %**



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

Kapitalherkunft fällt zunehmend heterogen aus

Erst in den letzten fünf bis zehn Jahren waren internationale Investoren verstärkt auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt aktiv. Zunächst lag der Fokus auf den A-Standorten; in jüngerer Vergangenheit sind zunehmend kleinere Märkte ins Blickfeld gerückt. Die Region Hannover besticht im Immobilieninvestmentmarkt durch einen attraktiven Angebotsmix aus allen Assetklassen. Insbesondere Unternehmens- und Logistikimmobilien wurden neben Büroimmobilien in den vergangenen Jahren gern gekauft.

Das Jahr 2016 war allerdings geprägt von einer gewissen Zurückhaltung der internationalen Akteure. Dies liegt u. a. an einer gleichzeitig sehr aktiven deutschen Käuferschaft, die stellenweise durch Marktnähe und besseren Zugang flexibler und schlagkräftiger agieren konnte. Davon betroffen ist vor allem der Kernmarkt der Stadt Hannover. Nur wenige Käufer (1,5 %) oder Verkäufer (4,6 %) kamen aus dem Ausland. Im Umland zeigte sich 2016 ein anderes Bild. Fast die Hälfte der Käufer kamen aus dem Ausland, bei den Verkäufern 7,6 %. Vor allem Fachmärkte standen hier neben Büroimmobilien auf der Einkaufsliste der Investoren.

Im laufenden Jahr 2017 kommen die internationalen Akteure wieder häufiger zum Zuge. Insbesondere der Kauf der Industrial-Plattform Logicor (Blackstone) durch die China Investment Corporation (CIC) schlägt sich nieder. Teilweise ältere Bestandsobjekte dieser Portfoliotransaktion befinden sich auch in der Region Hannover. Portfoliotransaktionen sind nicht ungewöhnlich für einen internationalen Akteur. Die Investoren vermeiden erhöhte Due-Diligence-Kosten für Einzelinvestments, sie können durch Portfolioankäufe sehr schnell in den Markt einsteigen und vergleichsweise viel Kapital auf einmal investieren. Allein mit diesem Deal steigt die Quote der ausländischen Akteure in der Region im ersten Halbjahr 2017 wieder auf fast 50 % an.

Auch die regionale Verkäuferquote bei den ausländischen Investoren liegt Mitte 2017 bereits bei knapp 21,3 %. Dieser Anstieg ist auch durch die oben genannte und weitere Portfoliotransaktionen aus Logistik- und Unternehmensimmobilien zu erklären. Da diese Immobilienart im Ausland bereits viel akzeptierter ist, werden Industrieimmobilien trotz ihres höheren Managementbedarfs als attraktives Handelsgut wahrgenommen. So werden Industrieimmobilien gern auch häufiger zwischen unterschiedlichen ausländischen Marktakteuren „gedreht". Das langfristige Halten im Bestand steht hier weniger im Fokus. Dies liegt auch daran, dass internationale Akteure eher aus dem Private-Equity- Bereich stammen.

Ausgewählte Transaktionen 2016/2017

Objektname bzw. Adresse	Quartal	Jahr	Verkäufer	Käufer	Investorentyp	Gebäude-fläche (Grund-stücksfläche)
Büro						
Bürogebäude (Im Heidkampe 9–11)	Q2	2017	Savills IM SEB (Immoinvest)	Goldman Sachs International	Asset-/Fonds Manager/ Private Equity	8.270 qm
TriTower (Schiffgraben 30–32)	Q2	2017	Lokaler Investor	Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH	Spezialfonds	12.000 qm
Office Center Plaza (Mailänder Str. 2)	Q3	2016	Ausländischer Investor	DIC Asset (DIC Office Balance II)	Immobilien AG/Reit	17.700 qm
R+V Hochhaus (Niedersachsenring 13)	Q3	2016	Ensima Investment Amsterdam	Lokaler Investor	Privat	12.200 qm
Handel						
A2 Center	Q4	2016	Kurt Krieger Liegen-schaften GmbH	Redevco Services Deutschland GmbH	Asset-/Fonds Manager/ Private Equity	35.000 qm
City Carré (Kaufland Rundestraße)	Q2	2016	Cerberus	FIM Immobilien Holding GmbH	Asset-/Fonds Manager/ Private Equity	20.550 qm
Logistik						
Logistikzentrum Burgwedel (FIEGE/Rossmann)	Q3	2017	FIEGE Gruppe	Union Investment Real Estate Austria AG (immofonds 1)	Offener Fonds	48.600 qm
Logistikzentrum Garbsen (Haase Hausgerätelogistik)	Q1	2017	Panattoni Europe Properties	Patrizia Immobilien AG (Patrizia Logistik-Invest Europe I)	Spezialfonds	11.400 qm
Logistikzentrum Lehrte-Sievershausen (Wellpack)	Q4	2016	bauwo Grundstücks-gesellschaft mbH	RLI investors (RLI Logistics Fund – Germany I)	Spezialfonds	27.300 qm
Hotel						
Adapt-Hotel am Pferde-turm (Roepckestraße)	Q2	2017	Realique Unter-nehmensgruppe	BPD Immobilien-entwicklung GmbH	Projektentwickler	200 Zimmer
prizeotel	Q3	2016	prizeotel	Tamara Hospitality (THIG)	Asset-/Fonds Manager/ Private Equity	212 Zimmer
Radisson Blu Hotel Expo Plaza	Q1	2016	HGA-Immobilien-fonds Hamburg-Hannover GmbH	BNP Paribas REIM Germany	Spezialfonds	250 Zimmer

Im Rahmen eines Portfolio-Deals hat die Patrizia Immobilien AG von dem Projektentwickler Panattoni u. a. ein Logistikzentrum in Garbsen für einen Immobilien-Spezialfonds erworben. Nutzer der Liegenschaft ist der **Kontraktlogistiker Haase**, der für den polnischen Hausgerätehersteller Amica Wronki die Lieferungen in Deutschland und Österreich ausführt.

Redevco hat von der Krieger-Bau-Gruppe u. a. das **A2 Center** in Isernhagen-Altwarmbüchen in der Region Hannover erworben. Das Shoppingcenter wurde Ende 2014 nach umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen neu eröffnet. Auf rund 35.000 qm sind renommierte Mieter ansässig, darunter ein real-Supermarkt, C&A, Deichmann, Saturn, Reno und Esprit. Direkt gegenüber hat die Krieger-Gruppe Ende 2015 ein Höffner-Möbelhaus eröffnet.

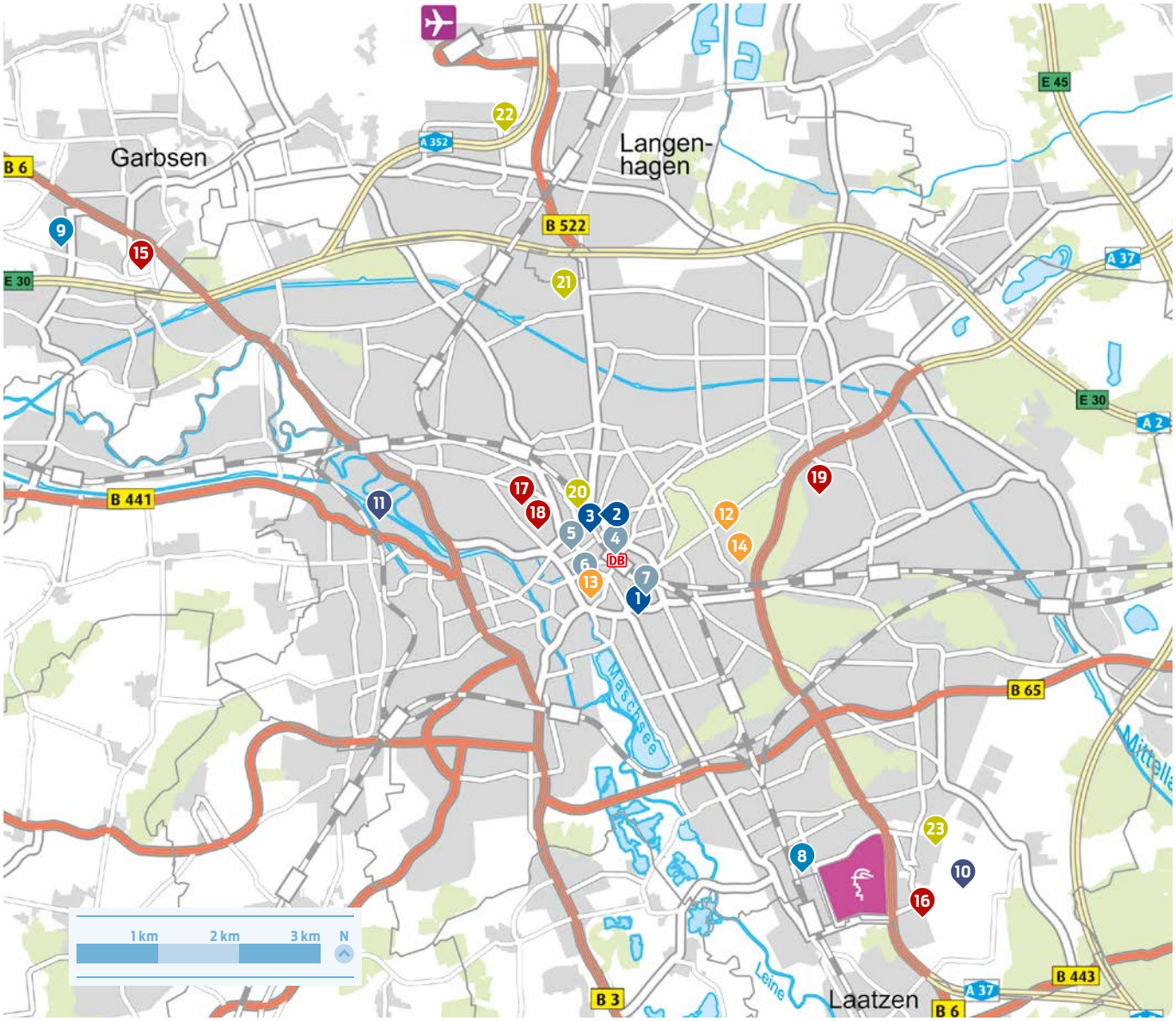
Ausblick für 2017 und 2018

Eine große Zinswende ist für die nahe Zukunft nicht in Sicht. Gleichzeitig entwickelt sich die deutsche Wirtschaft dynamisch weiter. Der Anlagedruck bleibt also hoch, das Interesse an Immobilieninvestments ebenfalls. Andererseits ist der aktuelle Immobilienzyklus bereits sehr langlebig. Einige Volkswirte erwarten daher ein gewisses Abflauen bis Ende 2017, spätestens Ende 2018. Dies bedeutet nicht, dass ein Wendepunkt mit Preisverfall eintritt, sondern nur, dass die Preisspirale langsam zum Halten kommt. Eine weitere Kompression der Renditen wird nach den genannten Zeitpunkten nicht mehr erwartet.

Beim Projekt **Prinzenareal** handelt es sich um eine Kapitalanlage, mit der sich die VGH Versicherungen als Eigentümerin zum Wirtschaftsstandort Hannover bekennen. Insgesamt wurden rund 33 Mio. Euro in den Neubau bzw. die Sanierung an der Prinzenstraße investiert. Hauptmieter der Flächen ist u. a. die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **KPMG**.

DER ANLAGEDRUCK BLEIBT HOCH, DAS INTERESSE AN IMMOBILIENINVESTMENTS IN HANNOVER EBENFALLS.

Ausgewählte Projekte in den Teilmärkten



Hotel

1. me and all Hotel
2. prizeotel
3. Star Inn Premium Hotel by Quality

Büro

4. Deutsche Bahn
5. hanova
6. MARQ
7. Prinzenareal

Einzelhandel

8. Mömax Wülfel
9. Neue Mitte Garbsen (Modepark Röther)

Wohnen

10. Kronsberg-Süd
11. Wasserstadt Limmer

Öffentliche Gebäude, Sport und Kultur

12. Erlebnis-Zoo Hannover
13. Landtag Niedersachsen
14. Nachwuchsleistungszentrum Hannover 96

Forschung und Wissenschaft

15. Campus Maschinenbau
16. Expo-Pavillon
17. HITec
18. Leibniz School of Education
19. Masterplan Medizinische Hochschule Hannover

Logistik

20. Revitalisierung Hauptgüterbahnhof
21. bauwo Logistikzentrum Hannover
22. DHL Freight
23. Verdion Logistikzentrum (Erweiterung)

- Flughafen
- Messegelände
- DB Hauptbahnhof/Fernverkehr

BÜRO-
IMMOBILIENMARKT

Nach den sieben großen A-Städten ist und bleibt Hannover einer der größten und dynamischsten Standorte am deutschen Immobilienmarkt. In den letzten fünf Jahren sind rund 185.000 qm Bürofläche neu gebaut und weitere 170.000 qm grundsaniert worden. Bis 2020 werden perspektivisch noch 270.000 qm (davon 70.000 qm Sanierung) hinzukommen.

Der neue Unternehmenshauptsitz von **Continental** vereint die auf die Stadt verteilten zentralen Unternehmenseinheiten an einem Ort und markiert an der Pferdeturmkreuzung den östlichen Eingang der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover.

Die BAUM Unternehmensgruppe baut direkt gegenüber dem Neuen Rathaus am Friedrichswall das ehemalige Gebäude der Volkshochschule zum **Rathaus Kontor** um. Besonderheit des Projektes: Im Erdgeschoss befinden sich denkmalgeschützte Reste der alten Stadtmauer von Hannover, die nach Sanierung und Teilabriss in das neue Gebäude integriert werden.

Hannover führt die B-Städte an

Seit 2010 wurden in Hannover, Langenhagen, Laatzen und Garbsen insgesamt 905.000 qm Bürofläche 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. Der Standort umfasst dabei ca. 4,95 Mio. qm Büroimmobilienfläche (davon rund 4,49 Mio. qm in der Stadt Hannover). Hannover verfügt damit über den größten Flächenbestand nach den sieben A-Standorten in Deutschland.

Insgesamt arbeiten 2017 rund 176.000 Erwerbstätige in Büros in der Stadt (plus 11,8 % seit 2010). Auch dieses Wachstum schlägt sich, gepaart mit einem deutlichen Investoreninteresse, auf dem Büroimmobilienmarkt nieder.

HANNOVER VERFÜGT ÜBER DEN GRÖSSTEN FLÄCHENBESTAND NACH DEN SIEBEN A-STANDORTEN IN DEUTSCHLAND.

Der Büroimmobilienumsatz bleibt insgesamt auf hohem Niveau

Die hannoversche Expertenrunde hat für das Jahr 2016 rund 120.000 qm neu vermietete Bürofläche in Hannover, Garbsen, Laatzen und Langenhagen ermittelt. Der Gesamtumsatz sinkt damit im Vergleich zum Vorjahr 2015 um rund 5.000 qm (4 %) und liegt rund 7,7 % unter dem Schnitt der Jahre 2010 bis 2015 (130.000 qm). Dieser ist allerdings immer noch deutlich von großen Eigennutzerprojekten in den Jahren 2010 bis 2014 geprägt. 2016 ist das zweite Jahr in Folge, in dem nur Mietflächenumsätze registriert werden.

Überdurchschnittlicher Mietflächenumsatz

Betrachtet man nur den Durchschnitt des Vermietungsumsatzes, so liegt Hannover in diesem Bereich seit zwei Jahren deutlich über den Vermietungsumsätzen des Vergleichszeitraumes (108.000 qm, 2010 bis 2015). Die Marktakteure bewerten diese Entwicklung trotz der fehlenden zusätzlichen Dynamik durch Eigennutzer positiv – wichtiger für das tägliche Geschäft sind aus ihrer Sicht Vermietungen und die damit verbundenen Projektentwicklungen. Eigengenutzte Immobilien stehen dem Markt im eigentlichen Sinne nicht frei zur Verfügung, der Nutzer baut für sich selbst.

Cityrand und Ausfallstraßen melden starke Umsätze

Schwerpunktmäßig wurde 2016 am Innenstadtrand und den Ausfallstraßen gehandelt, hier verzeichnen die Marktexperten ca. 68.000 qm Umsatz – etwa 28.000 qm mehr als im Vorjahr. In der Innenstadt wurden rund 20.000 qm Umsatz registriert, ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr (minus 45.000 qm).

Zuwachs auf dem **Hanomag-Area**l: Das Münchener Unternehmen DIBAG Industriebau AG errichtet auf dem revitalisierten ehemaligen Industriegelände in Linden bis Mitte 2018 einen neuen Bürobau für die **Telekom**. 400 bis 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen in dem Callcenter arbeiten.

Markanter Auftakt der neuen Bebauung am **Klagesmarkt** ist das siebengeschossige Bürohaus des hannoverschen Immobilienunternehmens **hanova**. Mit dem eleganten, vertikal gegliederten Fassadenbild stellt die hanova-Zentrale ein Pendant zum gegenüberliegenden DGB-Hochhaus dar und gilt neben dem Anzeigerhochhaus und der Christuskirche an dieser Stelle der City als ein weiteres prägendes Gebäude.

120.000 qm
Büroflächenumsatz 2016

Nach dem Abriss der ehemaligen Wetterstation des Deutschen Wetterdienstes im Juli 2017 plant der **Flughafen Hannover-Langenhagen** direkt im Einfahrtsbereich des Hannover Airports die Realisierung von bis zu 25.000 qm BGF Büro- und Gewerbenutzungen in mehreren Bauabschnitten zu ermöglichen. Die Grundstücke sind voll erschlossen, baureif und sofort verfügbar.

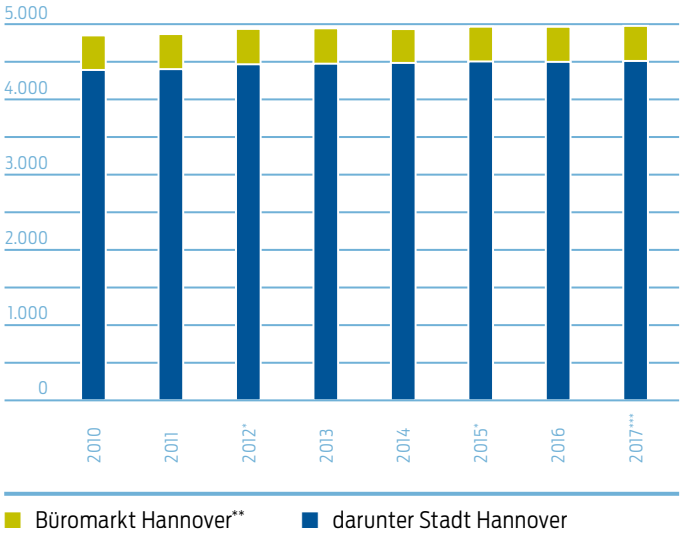
Öffentliche Hand prägt Miet-Deals 2016

Einer der größten Miet-Deals des vergangenen Jahres ist das **Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung** am Schützenplatz (20.000 qm). In dem Gebäude, das hanova bis 2019 erstellt und an die Landeshauptstadt Hannover vermietet, werden mehrere Ämter, die jetzt noch über das Stadtgebiet verteilt sind, zusammengeführt, u. a. die Zulassungsstelle, das Fundbüro sowie die Gewerbe- und Veterinärbehörde. Die Hannover Region Grundstücksgesellschaften (HRG) und die Delta Bau AG errichten auf einem als **City Gate Nord** bekannten Grundstück einen Neubau, in dem rund 7.000 qm von Vodafone angemietet wurden. Fertig gestellt wird das Gebäude 2018.

Das Land Niedersachsen hat im vierten Quartal 2017 rund 6.000 qm im sogenannten **TriTower** am Schiffgraben angemietet. Das 1992 errichtete Gebäude wurde 2016 umfassend modernisiert und Anfang 2018 von Warburg-HIH Invest im Rahmen eines Asset-Deals erworben.

AUCH AM CITYRAND UND DEN AUSFALLSTRASSEN KÖNNEN IN SEHR GUTEN OBJEKTEN DERZEIT MIETEN VON ÜBER 13 EURO/QM ERZIELT WERDEN.

Büroflächenbestand 2010 bis 2017 (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	27,4
2014	168,9	41,0	67,5	27,5
2015*	169,0	40,9	69,3	28,1
2016*	171,6	41,0	68,8	27,4
2017*	176,1	41,5	69,7	27,4
2018*	178,2	41,6	70,3	27,3

* 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

Spitzenmieten steigen

Die Spitzenmiete in der City zog 2016 leicht an (plus 20 Eurocent), sie lag Ende 2016 bei 15 Euro/qm (gegenüber 14,80 Euro im Jahr 2015). Bemerkenswert ist, dass auch am Cityrand und den Ausfallstraßen im letzten Jahr eine Spitzenmiete von 11,50 Euro realisiert werden konnte – bislang lag der Wert hier stets deutlich unter der 11-Euro-Marke.

Die Höchstmieten[9] lagen 2016 und auch bereits bis zur Jahresmitte 2017 im Citybereich teils deutlich darüber, bei 15 bis 18 Euro/qm in sehr guten Neubauobjekten und topsanierten Flächen. Auch am Cityrand und den Ausfallstraßen können in sehr guten Objekten derzeit Mieten von über 13 Euro/qm erzielt werden.

Die hannoverschen Marktteilnehmer erwarten angesichts der im Bau befindlichen bzw. gerade abgeschlossenen Projekte in der City übereinstimmend, dass die Spitzenmiete auf 15,30 Euro/qm steigen könnte. Dass in der Vergangenheit nicht schon deutlich höhere Spitzenmieten realisiert werden konnten, lag in den letzten Jahren am mangelnden Angebot hochwertiger Flächen in zentralen Bürolagen.

185 Mio. €
Transaktionsvolumen im Büromarkt 2016

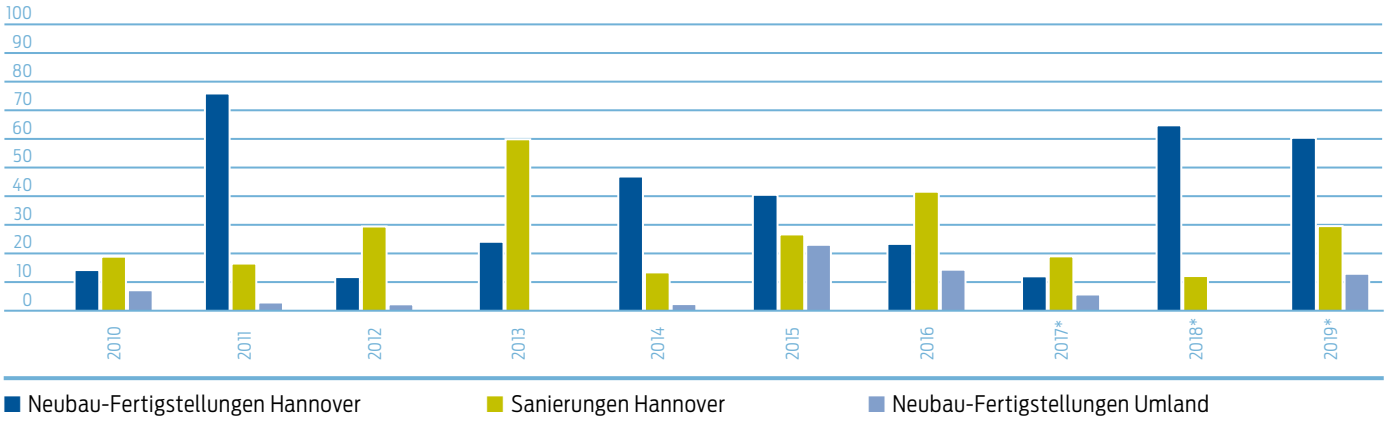
15,30 €/qm
Spitzenmiete Büro in der City 2017

Büroimmobilieninvestments

Hannover hat sich in den letzten Jahren zu einem der gefragtesten deutschen Standorte nach den Top-7-Städten für Investments entwickelt. Wegen des niedrigen Marktrisikos, stabiler Entwicklungen und guter Wachstumsperspektiven interessieren sich Investoren aus dem In- und Ausland für Objekte in Hannover. Büro-Transaktionen fanden 2016 dabei im Prinzip ausschließlich in der Stadt Hannover statt (185 Mio. Euro). Größtes Einzelobjekt 2016 dürfte der Ankauf des **Office Center Plaza** im Expo-Park Hannover gewesen sein. Für rund 32 Mio. Euro hat die DIC Asset AG das 2002 errichtete Objekt im September 2016 von einem privaten Investor erworben.

9 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.

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 Q3/2017

Niedersachsens größtes Versicherungsunternehmen, die VGH, hat in das **Prinzenareal** am Schiffgraben rund 33 Mio. Euro investiert. Für die Neubauten sind das frühere Bankhaus Casper sowie zwei Nachkriegshäuser abgerissen worden. Die alte Polizeiwache wurde als denkmalgeschütztes Gebäude in die neue Front zum Schiffgraben integriert. Einer der Hauptmieter der Büroflächen ist die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **KPMG**.

Leerstand baut sich weiter ab

Trotz vieler Fertigstellungen in den Jahren 2014 bis 2016 hat sich der Leerstand nicht erhöht, die neu auf den Markt kommenden Flächen werden anscheinend vollständig absorbiert. Die Leerstandsquote[10] schließt 2016 mit 4,5 % 70 Basispunkte niedriger ab als 2015. Absolut gesehen reduzierten sich die vermietbaren Leerstände in der Stadt Hannover um weitere 32.000 qm auf 205.000 qm. Im Vergleich mit den A-Standorten (Leerstand 2016 im Schnitt bei 6,1 %) und den größten deutschen Regionalstandorten (Leerstand 2016 im Schnitt bei 5,1 %) ist dieser Wert als niedrig anzusehen. Da in 2017 vergleichsweise wenig (30.000 qm) Bürofläche nach Neubau oder Sanierung fertig gestellt wird, dürfte die Leerstandsquote weiter sinken.

Dynamisches Fertigstellungsvolumen

In den letzten fünf Jahren sind rund 185.000 qm Bürofläche neu gebaut und weitere 170.000 qm grundsaniert worden. Bis 2020 werden perspektivisch noch 270.000 qm (davon 70.000 qm durch Sanierung) hinzukommen.

Aktuelle Projekte in Fertigstellung

Das städtische Immobilienunternehmen **hanova** hat Ende 2016 die neue Zentrale am Klagesmarkt (5.280 qm Büro) fertig gestellt. Das sogenannte **Prinzenareal** (6.330 qm), in das die VGH Versicherung rund 33 Mio. Euro investiert hat, wurde bis Mitte 2017 verwirklicht. Hauptmieter auf rund 3.500 qm ist die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **KPMG**.

Auch die beiden Projekte am Marstall befinden sich auf der Zielgeraden und werden im Herbst 2017 fertig. Für das **MARQ** (2.700 qm Büro) konnten Mietverträge mit dem SAE Institute (1.500 qm), dem Software- und Beratungsunternehmen TEBIS (280 qm) und der DKB-Bank (180 qm) geschlossen werden.

10 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.

Die geplanten Neubauten der **Continental AG** gliedern sich am Pferdeturm in ein nördliches und ein südliches Baufeld. Die Trennung durch die Hans-Böckler-Allee soll mit einer Brücke überwunden werden, die die campusartig gelegenen einzelnen Häuser miteinander verbindet. Der Baubeginn ist für April 2018 vorgesehen. Der Einzug der Mitarbeiter soll 2021 im Rahmen des 150-jährigen Firmenjubiläums erfolgen.

Starke Marken investieren als Eigennutzer am Standort

Im März 2017 ist in Hannover-Linden der Grundstein für das **WABCO Engineering Innovation Center** (11.500 qm Eigennutzung) gelegt worden. Ab 2018 sollen in dem neuen Gebäude am Firmensitz im Lindener Hafen rund 450 Beschäftigte die neuesten Technologien und Systeme für Nutzfahrzeuge erforschen und entwickeln.

Auf 11.500 qm werden ab 2018 im **WABCO Engineering Innovation Center** in Hannover-Linden rund 450 Mitarbeiter an den neuesten Technologien und Systemen für Nutzfahrzeuge aus aller Welt arbeiten. WABCO investiert rund 25 Mio. Euro in den Bau des Entwicklungszentrums.

Das Technologieunternehmen **Continental AG** wächst und findet am Unternehmenssitz an der Vahrenwalder Straße in Hannover nicht mehr genug Raum für die steigende Zahl der Beschäftigten. Im Juni 2017 hat das hannoversche Traditionsunternehmen seine Pläne für den neuen Unternehmenshauptsitz vorgestellt. Das Grundstück am Pferdeturm, das sich in zwei Baufelder gliedert, die durch die Hans-Böckler-Allee zerschnitten werden, soll mit einer campusartigen Bebauung, die über Brücken miteinander verbunden ist, entwickelt werden. Der Baubeginn ist für April 2018 vorgesehen. Der Einzug der Mitarbeiter soll 2021 im Rahmen des 150-jährigen Firmenjubiläums erfolgen.

In Laatzen plant die **Siemens AG**, den derzeitigen Niederlassungssitz auf den ehemaligen Festplatz in Laatzen-Mitte zu verlegen. In dem Neubau sollen auf rund 10.000 qm moderne Bürokonzepte umgesetzt werden.

Das **Büro- und Geschäftshaus am Friedrichswall/Ecke Osterstraße**, u. a. genutzt durch **Poggenpohl**, wurde 2016 aufwändig saniert und Anfang 2017 fertig gestellt.

GUTE AUSSICHTEN FÜR 2017 – ES WERDEN STABILE BIS LEICHT STEIGENDE UMSÄTZE ERWARTET.

Gute Umsatzperspektiven für 2017

Die Expertenrunde in Hannover geht davon aus, dass sich 2017 die Umsätze gegenüber dem Vorjahr stabil bis leicht steigend entwickeln werden. Der Flächenumsatz im Büroimmobilienmarkt lag im ersten Halbjahr 2017 bereits bei etwa 50.000 qm reiner Vermietungsleistung. Hinzu kommen Baustarts von mehreren Eigennutzern, die sich auf etwa 25.000 qm summieren.

Ausgewählte Büroimmobilienprojekte

Nr.	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Fläche in qm MF-G	Status Fertigstellung
Neubau					
1	Prinzenareal	Prinzenstraße 19–23	VGH Projekt GmbH & Co. Prinzenareal KG	6.330 qm Büro	Q3/2017
2	Mecklenburgische Versicherung	Berckhusenstraße 150	Mecklenburgische Versicherungs-Gesellschaft a. G.	5.600 qm Büro, davon 4.000 qm Eigennutzung	Q1/2016
3	hanova-Zentrale	Klagesmarkt/ Otto-Brenner-Straße 4	hanova	5.280 qm Büro Eigennutzung	Q4/2016
4	Viscom AG	Carl-Buderus-Straße 6	Viscom AG	4.675 qm Büro Eigennutzung	Q2/2016
5	MARQ Marstall Quarree	Am Marstall	STRABAG Real Estate GmbH	3.020 qm Büro 700 qm Wohnen 520 qm Gastronomie	Q3/2017
6	Neues Erdmann-Haus	Große Packhof-straße 34/35	Development Partner AG Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	2.600 qm Einzelhandel 1.500 qm Büro	Q2/2016

Nr.	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Fläche in qm MF-G	Status Fertigstellung
7	Coworking und Maker Space Hafven	Sandstraße 5	Die Werke GmbH & Co. KG Edelstall GmbH	2.000 qm Büro/Werkstatt Eigennutzung	Q3/2016
8	Büroprojekte am Planetencenter	Garbsen, Planetenring/ Auf der Horst	Rahlfs Immobilien GmbH	2.000 qm Büro	Q4/2016
9	WABCO Engineering Innovation Center (1. BA)	Am Lindener Hafen 22	Projekt Octava GmbH	1.750 qm Büro	Q1/2016
10	Gemeinschaftsgebäude Erlebnis-Zoo Hannover	Adenauer-Allee 3	Zoo Hannover GmbH	1.000 qm Büro Eigennutzung	Q3/2016
11	Wohn- und Geschäfts-haus Am Hohen Ufer	Am Marstall/ Am Hohen Ufer 5 a/b	hanova HOCHTIEF Infrastructure GmbH	2.600 qm Wohnen 920 qm Gastronomie 750 qm Büro	Q1/2018
12	Deutsche Bahn AG	Rundestraße/ Hamburger Allee (ehem. ZOB)	Savills KÖLBL KRUSE GmbH	25.500 qm Büro	Q4/2018
13	Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung	Schützenplatz 1	hanova	20.000 qm Büro	Q2/2019
14	WABCO Engineering Innovation Center (2. BA)	Am Lindener Hafen 21	WABCO Fahrzeugsysteme GmbH	11.500 qm Büro/Labor Eigennutzung	Q4/2018
15	Siemens AG	Laatzen, Erich-Panitz-Straße/ Karlsruher Straße	Siemens Real Estate	10.000 qm BGF Büro Eigennutzung	Q1/2019
16	Vodafone (City Gate Nord)	Vahrenwalder Straße 236	Projektentwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG	9.000 qm Büro	Q2/2018
17	Pod | BC	Podbielskistraße 382	STRABAG Real Estate GmbH	6.500 qm Büro	Q3/2018
18	Telekom AG	Elfriede-Paul-Allee 15	DIBAG Industriebau AG	5.500 qm Büro	Q3/2018
19	Büro- und Wohnprojekt Südbahnhof	Anna-Zammert-Straße 5	hanova Aurelis Real Estate Service GmbH	11.000 qm Wohnen 1.900 qm Büro	Q1/2019
20	Landesgesundheitsamt (Erweiterung)	Roesebeckstraße	Land Niedersachsen	1.100 qm Büro/Labor Eigennutzung	Q2/2019
21	Continental Unternehmenszentrale	Hans-Böckler-Allee 30/49	Continental AG	44.400 qm BGF Büro Eigennutzung	2021
22	Büro- und Geschäfts-haus Vahrenwald	Vahrenwalder Straße/ Ecke Philipsbornstraße	LIST Develop Commercial GmbH & Co. KG	25.000 qm BGF Büro/Einzel-handel/Gastronomie/ Dienstleistung/Hotel	Q4/2019
23	Kriminaltechnisches Institut	Waterlooplatz 11	Land Niedersachsen	10.100 qm BGF Büro Eigennutzung	2019
24	Büro- und Wohnhaus Steinbruchsfeld	Willi-Blume-Allee	HOCHTIEF Infrastructure GmbH	4.800 qm Wohnen 1.900 qm Büro/Praxis 790 qm Einzelhandel/ Gastronomie	Q4/2019

Nr.	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Fläche in qm MF-G	Status Fertigstellung
25	Büroprojekt Hannover Airport	Flughafenstraße	Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH	25.000 qm BGF Büro	
26	Büroprojekt Expo Plaza Süd	Weltausstellungsallee	Delta Bau HRG GmbH	25.000 qm BGF Büro/Hotel	
27	Business Park Hannover-Nord	Vahrenwalder Straße 321	bauwo Grundstücks-gesellschaft mbH	20.000 qm BGF Büro	2020
28	i/ZWO enercity-Zentrale	Glockseestraße 33	eIG – enercity Immobilien GmbH & Co. KG	20.000 qm BGF Büro Eigennutzung	2020/2021
29	Büroprojekt Hauptgüterbahnhof	Am Weidendamm	Aurelis Real Estate Service GmbH	20.000 qm Büro	
30	Büroprojekt Brink-Hafen	Vahrenwalder Straße 319	Delta Bau HRG GmbH	20.000 qm BGF Büro/Hotel	
31	City Gate Nord (2. BA)	Vahrenwalder Straße 236	Projektentwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG	15.000 qm BGF Büro/ Einzelhandel	
32	Büroprojekt Expo Plaza Nord	Mailänder Straße	Delta Bau HRG GmbH	14.500 qm BGF Büro /Hotel	
33	Ärztehaus	Berliner Allee 20	Ärztekammer Niedersachsen	10.000 qm Büro Eigennutzung	2021/2022
34	Büroprojekt Groß-Buchholz	Karl-Wiechert-Allee 62	Delta Bau HRG GmbH	10.000 qm BGF Büro/Hotel	
35	Büroprojekt Südbahnhof	Anna-Zammert-Straße	Aurelis Real Estate Service GmbH	4.500 qm Büro	Q1/2020
36	Businesspark Hannover-Lahe	Kirchhorster Straße 33/ Ecke Im Klingenkampe 46	Areo Projektentwicklung GmbH	3.700 qm Büro	
37	Bürohochhaus Bischofshol	Bischofsholer Damm 87	HELMA	2.200 qm BGF Büro/Praxis	
Sanierung					
38	Büro- und Geschäfts-haus Aegi 1	Aegidientorplatz 1	BAUM Unternehmensgruppe	11.500 qm Büro 2.500 qm Einzelhandel/ Gastronomie	Q3/2017
39	ÜSTRA-Zentrale	Am Hohen Ufer 6	ÜSTRA Hannoversche Verkehrsbetriebe AG	5.700 qm Büro Eigennutzung	Q3/2017
40	Büro- und Geschäftshaus	Osterstraße 63	privater Investor	3.000 qm Büro 500 qm Einzelhandel	Q4/2017
41	Wertgarantie (Erweiterung)	Georgsplatz 11	Wertgarantie AG	720 qm Büro 220 qm Seminar Eigennutzung	Q2/2017
42	Rathaus Kontor	Theodor-Lessing-Platz 1–2/Ebhardtstraße 1	BAUM Unternehmensgruppe	4.200 qm Büro	Q2/2018
43	KRH Bildungsakademie	Schützenallee 5	meravis Bauträger GmbH	3.700 qm Büro/Seminar	Q1/2018
44	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)****:**

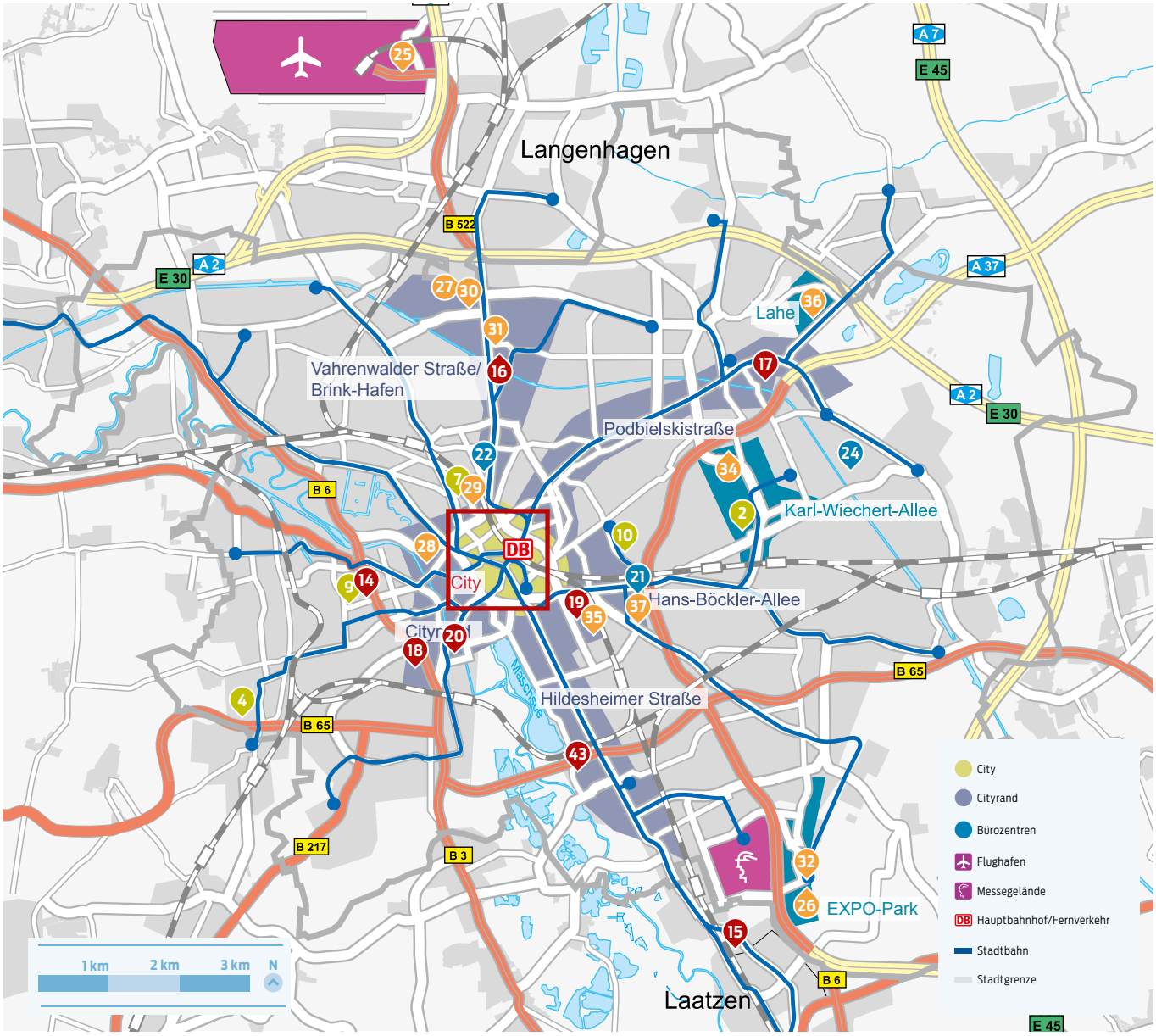
Der Büromarkt Hannover mit ca. 4,95 Mio. qm Bürofläche (MF-G) umfasst die Stadt Hannover und die umliegenden Städte Garbsen, Langenhagen und Laatzen, die nördlich bzw. südlich direkt an die Landeshauptstadt angrenzen und funktional eng mit ihr verbunden sind.

Karte	Teilräume, Lage	Bürofläche in qm MF-G	Anzahl der Bürogebäude*	davon >10.000 qm
	City: begrenzt vom Straßenverlauf des Cityrings. Dieser Bereich umfasst Georgstraße, Georgsplatz, Raschplatz, Friedrichswall, Aegidientorplatz und Schiffgraben.	1,19 Mio. qm	220	20
	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.	1,9 Mio. qm	323	37
	Cityrand	*607.000*	*145*	*4*
	Podbielskistraße	*493.000*	*50*	*17*
	Vahrenwalder Straße	*406.000*	*59*	*7*
	Hildesheimer Straße	*226.000*	*42*	*4*
	Hans-Böckler-Allee	*172.000*	*27*	*5*
	Bürozentrum Karl-Wiechert-Allee: In direkter Anbindung an den Messeschnellweg liegen außer großflächigen Anlagen der Medizinischen Hochschule und des angrenzenden Medical Parks vor allem eigengenutzte Bürobauten von Konzernen aus der Finanz-, Versicherungs- und Touristikbranche.	322.000	36	9
	Expo-Park: Hochwertige Büroobjekte der Ausrichtungen 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.	139.000	14	6
	Bürozentrum Lahe: Standort mit guter Verkehrsanbindung an die A 2 im Nordosten Hannovers und an die Stadtbahn. Flächenneuausweisungen und Umstrukturierungen bergen noch Entwicklungspotenziale.	102.000	20	2
	Stadt Langenhagen: Büroobjekte konzentrieren sich auf das Stadtzentrum und den Bereich um den S-Bahnhof Langenhagen-Mitte. Zudem hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen und den Flughafen. Weitere Büroimmobilien im Gewerbegebiet Godshorn und am Flughafen.	217.000	44	0
	Stadt Garbsen: Büroobjekte konzentrieren sich auf das Stadtzentrum und das Umfeld des Maschinenbau-Campus der Leibniz Universität. Hervorragende Verkehrsanbindungen, u. a. Stadtbahnanschluss und direkte Lage an der A 2 und B 6.	121.000	36	0
	Stadt Laatzen: Büroobjekte konzentrieren sich auf das Stadtzentrum von Laatzen. Unmittelbare Lage am Messegelände und an der A 37/A 7, hervorragender ÖPNV-Anschluss.	128.000	22	1

* 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 2017

Ausgewählte Büroprojekte



Neubau

Fertigstellungen

1. Prinzenareal
2. Mecklenburgische Versicherung
3. hanova-Zentrale
4. Viscom AG
5. MARQ Marstall Quarree
6. Neues Erdmann-Haus
7. Coworking und Maker Space Hafven
8. Büroprojekte am Planetencenter (befindet sich außerhalb des Kartenausschnitts)
9. WABCO Engineering Innovation Center (1. BA)
10. Gemeinschaftsgebäude Erlebnis-Zoo Hannover
11. Wohn- und Geschäftshaus Am Hohen Ufer

Im Bau/in Bauvorbereitung

12. Deutsche Bahn AG
13. Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung
14. WABCO Engineering Innovation Center (2. BA)
15. Siemens AG
16. Vodafone
17. Pod | BC
18. Telekom AG
19. Büro- und Wohnprojekt Südbahnhof
20. Landesgesundheitsamt (Erweiterung)

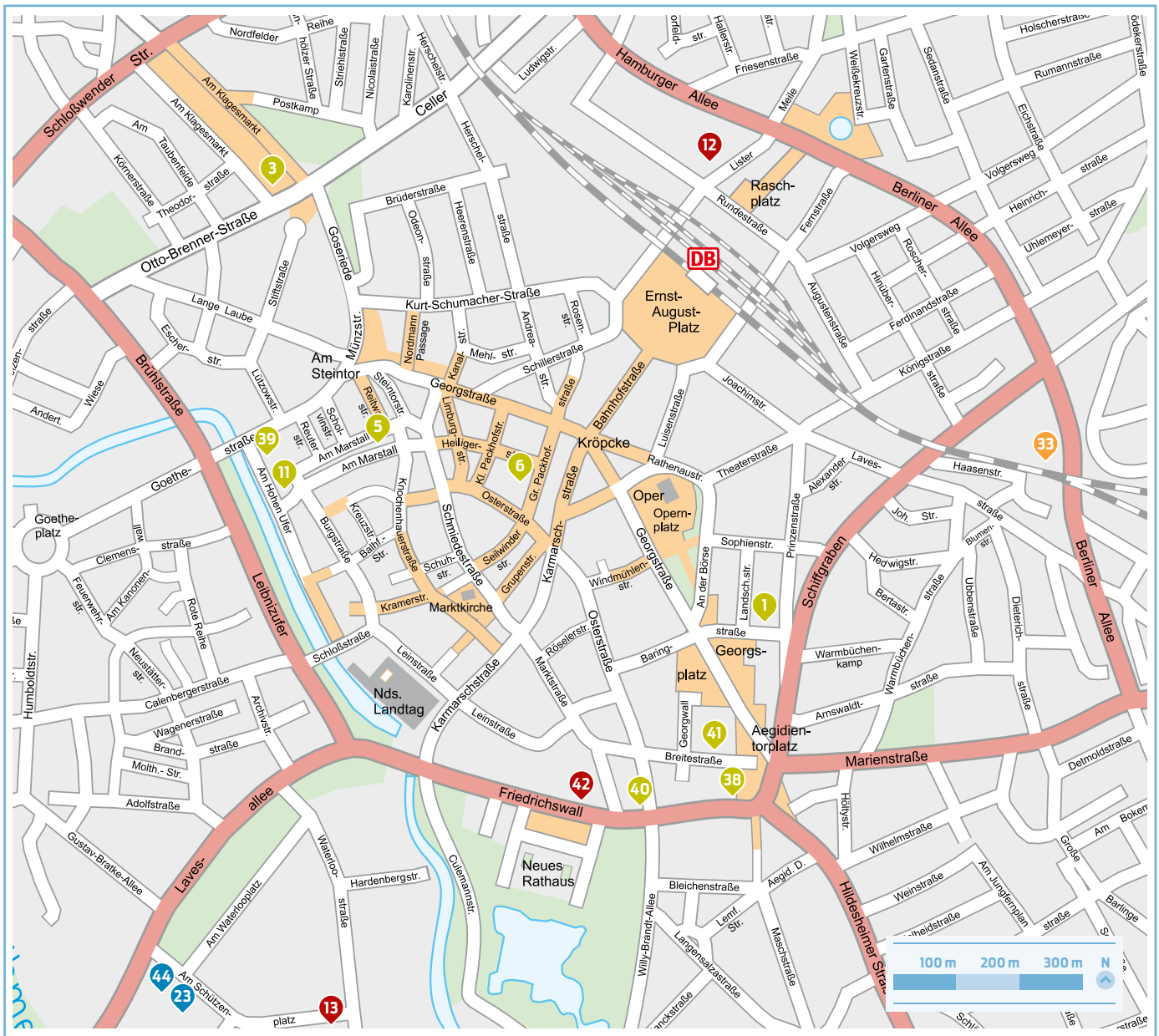
Konkrete Planung

21. Continental Unternehmenszentrale
22. Büro- und Geschäftshaus Vahrenwald
23. Kriminaltechnisches Institut
24. Büro- und Wohnhaus Steinbruchsfeld

Mittelfristige Planung

25. Hannover Airport
26. Expo Plaza Süd
27. Business Park Hannover-Nord
28. i/ZWO
29. Hauptgüterbahnhof
30. Brink-Hafen
31. City Gate Nord (2. BA)
32. Expo Plaza Nord
33. Ärztehaus
34. Groß-Buchholz
35. Südbahnhof
36. Businesspark Hannover-Lahe
37. Bischofshol

Ausgewählte Büroprojekte (Ausschnittsvergrößerung)


Schloßwender Str.
Hamburger Allee
Berliner Allee
Otto-Brenner-Straße
Brühlstraße
Leibnizufer
Laves-allee
Friedrichswall
Marienstraße
Hildesheimer Str.
Schiffgraben
Rasch-platz
DB
Ernst-August-Platz
Kröpcke
Oper
Opern-platz
Georgs-platz
Aegidien-torplatz
Marktkirche
Nds. Landtag
Neues Rathaus
Am Steintor
Goethe-platz
Karmarschstraße
Georgstraße
Bahnhofstraße
Kurt-Schumacher-Straße
Celler
Münzstr.
Goseriede
Karmarsch-straße
Osterstraße
Schmiedestraße
Schloßstraße
Leinstraße
Calenbergerstraße
Wagenerstraße
Adolfstraße
Gustav-Bratke-Allee
Am Waterloplatz
Hardenbergstr.
Culemannstr.
Willy-Brandt-Allee
Langensalzastraße
Bleichenstraße
Breitestraße
Georgwall
Arnswaldt-straße
Warmbüchen-kamp
Warmbüchen-straße
Hölty-str.
Wilhelmstraße
Weinstraße
Am Jungfernplan
Detmoldstraße
Dieterich-straße
Ubbenstraße
Hedwigstr.
Bertastr.
Joh. Str.
Blumen-str.
Haasenstr.
Laves-
Alexander-str.
Theaterstraße
Rathenaustr.
Luisenstraße
Joachimstr.
Königstraße
Ferdinandstraße
Volgersweg
Rundestraße
Fernstraße
Augustenstraße
Hinüber-
Roscher-straße
Heinrich-straße
Uhlemeyer-straße
Eichstraße
Rumannstraße
Holscherstraße
Sedanstraße
Gartenstraße
Weißekreuzstr.
Meile
Friesenstraße
Hallerstr.
Lister
Ludwigstr.
Herschelstr.
Karolinenstr.
Nicolaistraße
Striehlstraße
Postkamp
Am Klagesmarkt
Nordfelder
Reihe
Brüderstraße
Odeon-straße
Heerenstraße
Nordmann Passage
Kanal-str.
Mehl-str.
Schillerstraße
Andreas-str.
Rosen-str.
Lange Laube
Stiftstraße
Escher-str.
Lützowstr.
Steinhorstr.
Reitw. str.
Schor-winstr.
Reuter-str.
Am Marstall
Heiliger-str.
Limburg-str.
Kl. Packhofstr.
Gr. Packhof-straße
Knochenhauerstraße
Burgstraße
Kreuzstr.
Bäuerl.-Str.
Schuh-str.
Seilwinder str.
Grupenstr.
Kramerstr.
Röselerstr.
Marktstraße
Baring-straße
Windmühlen-str.
An der Börse
Landsch.str.
Sophienstr.
Prinzenstraße
Am Hohen Ufer
Goethe-
Clemens-straße
Feuerwehr-str.
Am Kanonen-
Rote Reihe
Neustätter-str.
Humboldtstr.
Archivstr.
Brand-straße
Molth.-Str.
Am Schützen-platz
Andert.
Wiese
Lange Laube
Holscherstraße
Rumannstraße
Volgersweg
Heinrich-straße
Uhlemeyer-straße
Eich

EINZELHANDELS-IMMOBILIENMARKT

Die hannoverschen Einkaufsstraßen gehören zu den attraktivsten Einzelhandelslagen Deutschlands. In der Region Hannover gibt es starke überregional bedeutsame Shoppingcenter und Fachmarktagglomerationen.

ONYGO hat sich den Wünschen weiblicher Schuhliebhaberinnen verschrieben – aus einem Modeblog heraus hat die Deichmann-Gruppe das Konzept für ONYGO entwickelt, das sich speziell an Frauen und Mädchen richtet. 2016 wurden die ersten Läden deutschlandweit eröffnet, u. a. in der Große Packhofstraße in Hannover.

STEVE MADDEN

Vapiano, das in Hannover bereits in der Heiligerstraße vertreten ist, hat im März 2017 ein weiteres Restaurant im Südflügel des historischen Hauptbahnhofes eröffnet.

HANNOVER BESITZT EIN HERAUSRAGENDES ZENTRALITÄTSNIVEAU UND STICHT IN DIESER HINSICHT SOGAR METROPOLEN WIE BERLIN, HAMBURG ODER MÜNCHEN AUS.

Region einer der umsatzstärksten Einzelhandelsstandorte

Trotz der wachsenden Anteile des E-Commerce am Handelsgeschehen in Deutschland bleiben die Einzelhandelsumsätze vor Ort stabil bis leicht wachsend. Laut Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) werden 2017 rund 6,64 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.

Die Kaufkraft in der Region Hannover beträgt insgesamt 25,36 Mrd. Euro. Das entspricht einer durchschnittlichen **Kaufkraft** von 23.006 Euro pro Einwohner bzw. 103,4 % der durchschnittlichen Kaufkraft in Deutschland. Die **Einzelhandelskaufkraft** beträgt 6,86 Mrd. Euro. Die durchschnittliche Einzelhandelskaufkraft liegt bei 5.998 Euro pro Einwohner bzw. 104,5 % der durchschnittlichen Einzelhandelskaufkraft in Deutschland. Der tatsächliche **Einzelhandelsumsatz** liegt bei 6,64 Mrd. Euro. Das entspricht einem Einzelhandelsumsatz von 5.802 Euro pro Einwohner bzw. 114,7 % des durchschnittlichen Einzelhandelsumsatzes in Deutschland.

Herausragende Zentralität

Hannover ist ein stark nachgefragter Handelsstandort. Im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe wie Bremen, Dortmund, Nürnberg, Essen oder Leipzig werden in den innerstädtischen Einkaufsstraßen Hannovers deutlich höhere Mieten erzielt. Hannover besitzt ein herausragendes Zentralitätsniveau und sticht in dieser Hinsicht sogar Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München aus.

Region bietet 2,14 Mio. qm Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche in der gesamten Region Hannover wird auf 2,14 Mio. qm geschätzt. Das Flächenangebot in der Landeshauptstadt beträgt rund 885.000 qm. Allein der Bereich der zentralen Innenstadt mit den vier Top-Lagen Hannovers (Bahnhofstraße, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße) umfasst etwa 200.000 qm Verkaufsfläche. Insgesamt bietet die Innenstadt (Stadtbezirk Mitte) ca. 285.000 qm Verkaufsfläche. [11]

Geringe Flächenumsätze in der City

In den 1a-Lagen der sogenannten Big-10-Städte interessieren sich nach wie vor viele Einzelhändler für die wenigen verfügbaren Flächen in Bestlage. In den letzten fünf Jahren (2012 bis 2016) lag der durchschnittliche Flächenumsatz in Hannovers City bei rund 6.500 qm. 2015 wurden in der City von Hannover noch ca. 8.700 qm Handelsfläche vermarktet, 2016 brachen die Umsätze ein auf etwa 1.000 qm. Auch bis Mitte dieses Jahres ist die Fluktuation mit nur 500 qm bislang sehr gering. Eine ähnliche Entwicklung kann derzeit aber an allen großen Handelsstandorten beobachtet werden. Bis auf Hamburg gingen die Flächenumsätze in fast allen Big-10-Städten Anfang 2017 stark zurück.

Spitzenmieten werden 2017 leicht nachgeben

Die Spitzenmieten in den 1a-Lagen deutscher Städte haben an vielen Standorten Ende 2016 einen vorübergehenden Höhepunkt erreicht, auch in Hannover. Die Spitzenmieten lagen zuletzt teilweise an der Grenze dessen, was der Handel in der jeweiligen Lage zu erwirtschaften imstande war. Nur in Einzelfällen sind Einzelhändler noch bereit, für besondere Lage – bspw. von Flagshipstores – hohe Mietniveaus zu akzeptieren.

Im Verlauf des ersten Halbjahres 2017 erwarten die hannoverschen Marktteilnehmer ein Absinken der Spitzenmiete auf 195 Euro (minus 2,5 %). Auch in den weiteren Big-10-Städten (mit Ausnahme von Köln) wird die durchschnittliche Spitzenmiete erstmals seit 2004 nicht steigen bzw. sinken.

Im Vergleich der teuersten Innenstadtlagen in Deutschland erreichen die drei führenden Einkaufsstraßen Hannovers 2017 dennoch den achten Platz. Im Durchschnitt und auch außerhalb der 1a-Lagen sind im Verlauf des Jahres 2017 keine Mietpreissteigerungen zu erwarten.

[11] Daten der Region Hannover, erfasst im Rahmen der Entwicklung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes, Datenstand 2016

Der zu Deichmann gehörende Filialist Snipes startete im Herbst 2016 in Deutschland mit **ONYGO** – einem Filialkonzept, das sich ausschließlich an Mädchen und Frauen richtet. Einer der ersten Läden eröffnete in Hannover.

Der US-amerikanische Elektroautohersteller **Tesla** hat im November 2016 eine Filiale in Hannover eröffnet. Das Geschäft an der Ecke Luisenstraße/Rathenaustraße soll als Anlaufpunkt für interessierte Elektroautofahrer dienen.

Große Projekte und Baustellen abgeschlossen

Mit der Fertigstellung und erfolgreichen Vermarktung eines Großteils der Handelsflächen – bspw. im neuen **Kröpcke-Center** oder in der Große Packhofstraße (**Reserved**) – fehlt es aktuell an ähnlich großen und standortprägenden Entwicklungen.

Projektentwicklungspotenzial im Norden der Innenstadt

Neues Projektentwicklungspotenzial besteht in den nächsten Jahren perspektivisch in der Verlängerung der Georgstraße in Richtung der Bereiche am Marstall, der Nordmann-Passage und am Steintorplatz. Historisch gesehen war insbesondere der Bereich der Nordmann-Passage früher höher bebaut. Die Umgestaltung des Überganges über die Goseriede zum Klagesmarkt ist bereits nach den Leitbildern des städtebaulichen Entwicklungsprozesses Hannover City 2020+ gestaltet worden.

Beteiligungsprozess zum Steintor

Durch eine Neuordnung der Bereiche rund um den Steintorplatz würde der Kopf der 1a-Lage Georgstraße im Norden völlig neu definiert werden und eine Aufwertung des Bereiches am Steintor und ggf. eine Verlängerung der 1a-Lage nach sich ziehen. Die Stadt Hannover hat angekündigt, in 2017 und 2018 eine breite, ergebnisoffene Bürgerbeteiligung zum Steintorplatz durchzuführen.

Einzelne Eigentümer in dem Bereich haben davon unabhängig bereits Investitionen angekündigt, so der Eigentümer des Gebäudes in der **Georgstraße 5** (derzeit babywalz). Das Gebäude soll abgerissen und bis 2019 neu errichtet werden. Die Handelsflächen werden dann von einem bereits in Hannover ansässigen Textilhändler gemietet (1.500 qm). Weitere private Investoren haben auch im Altbestand der Nordmann-Passage einzelne Gebäude erworben, um dort strategisch zu investieren.

IM VERGLEICH ZU STÄDTEN ÄHNLICHER GRÖSSE WERDEN IN DEN INNERSTÄDTISCHEN EINKAUFSSTRASSEN HANNOVERS DEUTLICH HÖHERE MIETEN ERZIELT.

Das skandinavische Möbelhaus **Bolia** präsentiert sich in der Schillerstraße seit März 2017 auf rund 330 qm Verkaufsfläche.

Transaktionsmarkt: Preise erreichen Höchststand

In der Innenstadt unterscheiden sich die Renditen zwischen den Haupteinkaufsstraßen kaum, mehr als 90 % des Investitionsvolumens in Handelsobjekte entfällt in Hannover in den vergangenen Jahren auf 1a-Lagen. Mit einer Nettoanfangsrendite von nur 4,15 % (minus 35 Basispunkte) erreichen die Preise in Hannover einen weiteren Höchststand.

In der Region kaufen vor allem ausländische Investoren gerne Fachmarktzentren, die Nettoanfangsrendite liegt hier für dezentrale Lagen durchschnittlich bei 5,95 % (minus 55 Basispunkte) – gute Fachmarktzentren in attraktiven Lagen werden aber teilweise deutlich höher gehandelt.

Das **Hohe Ufer** wird zur Flaniermeile an der Leine. Im Neubau von **hanova** entstehen Gastronomieflächen, die u. a. das Ufer der Leine über eine breite Freitreppe zum Wasser hin erschließen.

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 u. a. Gastronomieflächen, die vom Systemgastronomen **Burgerheart** (500 qm) angemietet werden. Das auf hochwertige Burger und Grillgerichte spezialisierte Restaurantkonzept aus Würzburg eröffnet seine erste Filiale in Hannover. Auch beim Projekt **Am Hohen Ufer** von hanova am westlichen Ende des Marstalls soll ein Teil des Erdgeschosses gastronomisch genutzt werden.

Nach dem vom Fernsehkoch Christian Rach unterstützten Erfolg des ersten **Love-it-healthy-Restaurants** in der Niki-de-Saint-Phalle-Passage hat im November 2016 ein weiterer Standort in der Osterstraße eröffnet.

DIE REGION HANNOVER LIEGT UNTER DEN TOP 5 DER UMSATZSTÄRKSTEN LANDKREISE UND STÄDTE IN DEUTSCHLAND.

Die österreichische XXXLutz-Gruppe hat den ehem. Max-Bahr-Baumarkt in Wülfel umgebaut und im Dezember 2016 ein Discount-Möbelhaus eröffnet. Die **Mömax**-Filiale soll nicht die einzige in Hannover bleiben. Ab 2018 sollen auch in der ehem. Max-Bahr-Niederlassung an der Vahrenwalder Straße Möbel verkauft werden.

195 €/qm
Spitzenmiete im Einzelhandel 2017

134 Mio. €
Transaktionsvolumen im Einzelhandel 2016

Georgstraße auf Platz 5
der attraktivsten deutschen Einkaufsstraßen 2017

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 Fachmarktagglomeration weiterentwickelt. Zuletzt hat die Krieger-Gruppe aus Berlin 150 Mio. Euro in das Refurbishment des Fachmarktzentrums **A2 Center** und den Neubau eines **Möbel Höffner**-Möbelhauses investiert.

Das Shoppingcenter mit rund 35.000 qm Verkaufsfläche (Hauptmieter sind u. a. **real, Saturn, Toys'R'Us, C&A** und **Esprit**) ist von der Krieger-Gruppe im Rahmen eines Portfolioverkaufs an Redevco veräußert worden.

Das **A2 Center** wurde Ende 2014 nach umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen neu eröffnet. Ende 2016 wurde das Shoppingcenter von der Krieger-Bau-Gruppe an Redevco veräußert.

Ein attraktiver Mix aus Handel, Freizeit, Dienstleistung und Wohnen ergänzt das ganzheitliche Konzept für ein modernes Stadtzentrum mit großer Aufenthaltsqualität in **Garbsens Neuer Mitte**.

In Garbsen ist die Projektentwicklung für die sogenannte **Neue Mitte** von Modepark Röther übernommen worden. Röther will am Standort eine Kombination aus Handel, Freizeit, Dienstleistung und Wohnen umsetzen – nicht in einem einzigen Objekt wie der vorige Investor, sondern in unterschiedlichen Häusern. Jedes mit unterschiedlicher Form und so angeordnet, dass Plätze und Gassen entstehen. Insgesamt könnten in Garbsen 19.600 qm Handelsfläche entwickelt werden. Im Juni 2017 wurde bekannt, dass Röther zusätzlich von Schroder Real Estate den benachbarten Komplex des Multiplexkinos (9.000 qm, Cinestar) erworben hat. Zudem wurden Pläne vorgestellt, in Kooperation mit dem Wohnungsunternehmen Theo Gerlach rund 190 Wohneinheiten zu erstellen. Damit ist der Weg frei für ein ganzheitliches Konzept im Stadtzentrum von Garbsen.

Big-10-Einkaufsstädte in Deutschland im Vergleich

Stadt	Spitzenmiete 1a-Lage* 2017 in €/qm	Top-Lage (1a-Haupteinkaufsstraße nach Passantenfrequenz)	Passantenfrequenz Top-Lage 2017** (Rang bundesweit)
München	360	Kaufinger Straße	14.320 (2)
Berlin	330	Tauentzienstraße	6.350 (26)
Frankfurt/Main	310	Zeil	14.875 (1)
Düsseldorf	290	Schadowstraße	8.465 (10)
Hamburg	280	Mönckebergstraße	9.475 (8)
Stuttgart	270	Königstraße	7.455 (17)
Köln	260	Schildergasse	13.505 (4)
Hannover	195	Georgstraße	11.905 (5)
Nürnberg	160	Karolinenstraße	7.730 (15)
Leipzig	120	Grimmaische Straße	5.365 (48)

* 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.

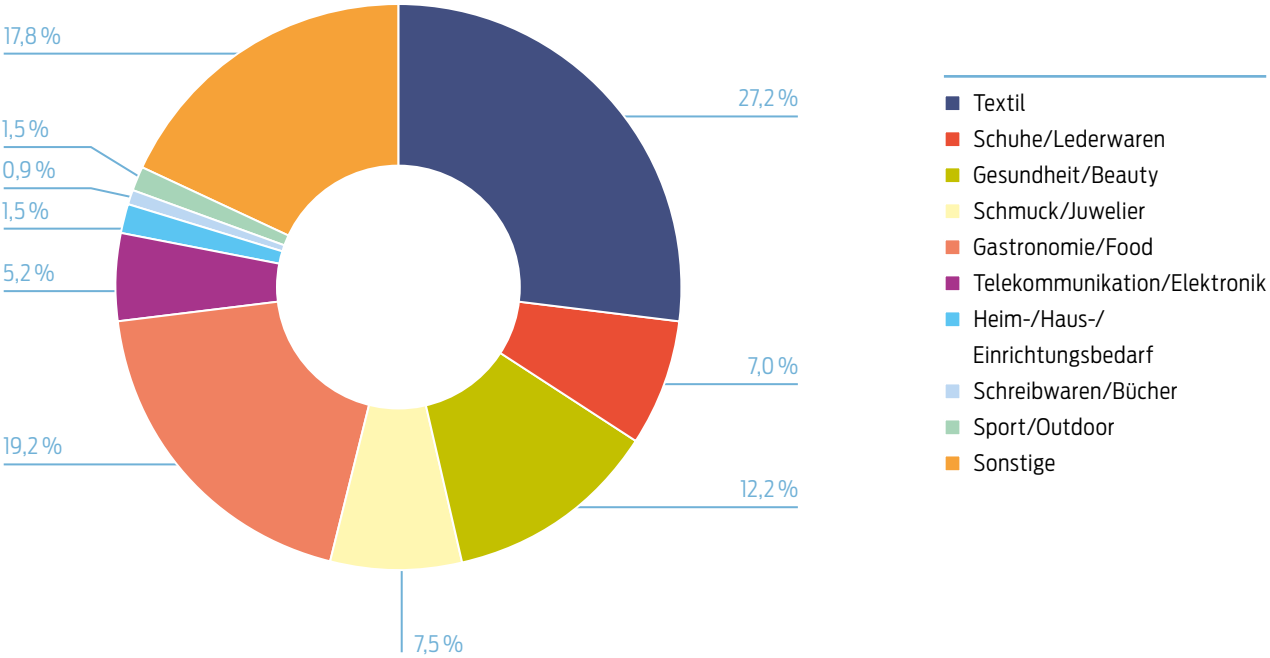
** Zählung am Samstag, 6. Mai 2017, 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Wert wird als Passanten pro Stunde angegeben.

Quelle: JLL, Datenstand Juli 2017; Wert für Spitzenmiete 1a-Lage in Hannover beruht zusätzlich auf Einschätzungen von weiteren Marktteilnehmern.

Skandinavischer Krämerladen: Das dänische Label **Søstrene Grene**, das vor allem mit Kleinmöbeln, Einrichtungs- und Küchenaccessoires handelt, hat im Februar 2017 in der Ernst-August-Galerie einen der ersten deutschen Shops eröffnet.

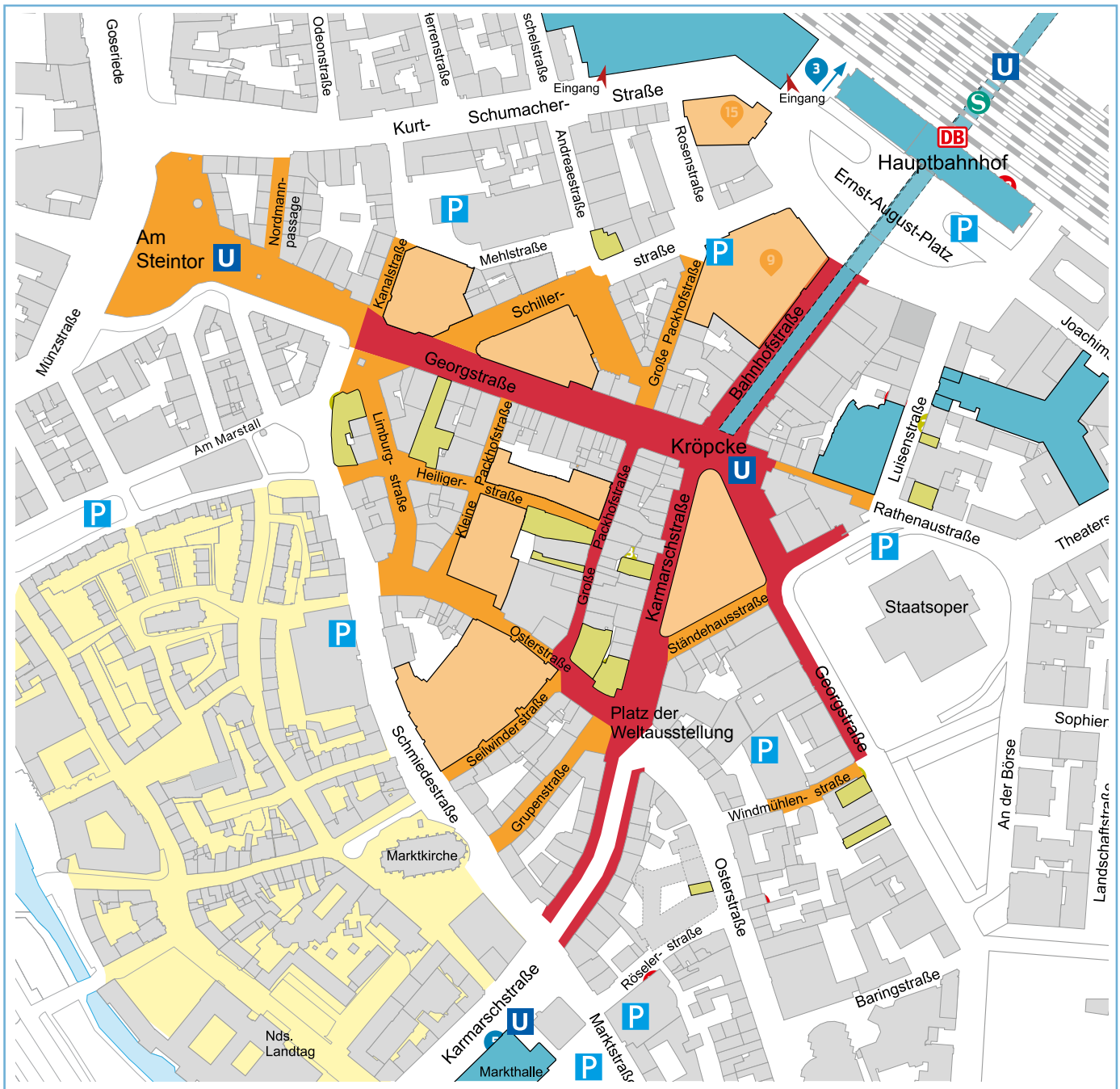
Branchenstruktur 1a-Lage Hannover 2016

Anteil an Verkaufsfläche in %



Quelle: JLL, Retail City Profile 2016

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 (Neuansiedlungen, Umbauten, Erweiterungen 2016–2018)

16. Burgerheart
17. Giovanni L./Frittzchen
18. Kuhnstwerk
19. love.it.healthy
20. Piazza Italiana
21. Rotonda
22. Stadtmauercafé
23. Vapiano

Ausgewählte Projektentwicklungen, Umbauten oder Ansiedlungen (2016–2018)

24. Aēsop
25. Bolia
26. Calvin Klein underwear
27. IG von der Linde
28. LuxusLashes
29. Neubau Georgstraße (projektiert)
30. Neubau Karmarschstraße
31. ONYGO
32. Reserved
33. Rossmann
34. Schuh Orlow
35. Søstrene Grene
36. Tesla
37. Weitz
38. ZARA
39. ZARA Home

- P Parkhaus/Parkplatz
- U Stadtbahn
- DB Hauptbahnhof/Fernverkehr
- 1a-Lage
- Fußgängerzone
- Altstadt

HOTEL-
IMMOBILIENMARKT

Die Übernachtungszahlen in Hannover und der Region steigen seit Jahren und haben längst das Niveau des Weltausstellungsjahres 2000 übertroffen. Nicht nur Geschäftsreisende kommen zu den internationalen Leitmessen nach Hannover. Immer mehr Städtereisende entdecken Hannover und die Region für sich und sorgen für einen Boom bei der Neueröffnung von Hotels in den nächsten Jahren.

Das **Adapt-Hotel am Pferdeturm** entsteht bis 2019 in unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten Zentrale der Continental AG. Das Hotel bietet seinen Gästen eigene Balkone, große Dachterrassen und einen Atriumgarten im Innenhof. Eine voll ausgestatte Küche in jedem Apartment ermöglicht darüber hinaus einen individuellen Aufenthalt, so bietet das Hotel alles – von der Selbstversorgung bis zur Nutzung der klassischen Hoteldienstleistungen.

Die Eröffnung eines **InterCityHotels** am Raschplatz mit 220 Zimmern und fünf Konferenzräumen ist für 2019 geplant. Richtungsweisende Architektur von K2 Böger Lindner Hamburg und modernes Innendesign des italienischen Architekten Matteo Thun sorgen für helle, großzügige Räume mit Wohlfühlatmosphäre.

Übernachtungszahlen bleiben auf hohem Niveau

Der Tourismus in der Region Hannover war im Jahr 2016 so stark wie nie zuvor. Für die Landeshauptstadt zählte das Landesamt für Statistik Niedersachsen im Jahr 2016 gut 2,24 Mio. Gästeübernachtungen. Für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover sind es insgesamt gut 3,89 Mio. Übernachtungen gewesen. Die Übernachtungszahlen bleiben damit auf dem hohen Niveau des Vorjahres.

Potenzial bei den Städtereisenden

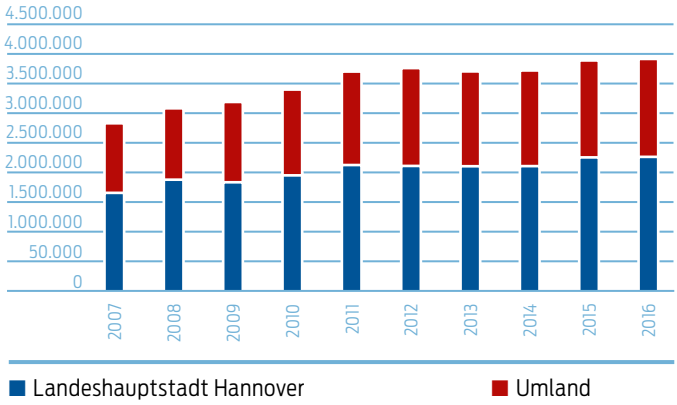
Die Übernachtungszahlen sind von 2010 bis 2016 um rund 16,4 % gestiegen. Bislang machen vor allem Geschäftsreisende zu den großen internationalen Leitmessen in Hannover Station. Insgesamt besuchten rund 1,24 Mio. Menschen im Jahr 2016 Messen in Hannover. Die sechs größten Messen, die vor allem nationale und internationale Geschäftsreisende nach Hannover brachten, kommen auf etwa 875.000 Besucher.[12] Zu diesen Zeiten sind i. d. R. alle 341 Beherbergungsbetriebe der Region mit ihren rund 30.200 Betten ausgebucht.

In der Region liegt nach Ansicht von Marktakteuren aus Immobilienwirtschaft und Tourismus weiteres Potenzial im Städtetourismus. Touristische Highlights wie bspw. der Erlebnis-Zoo und die Feuerwerkswettbewerbe in Herrenhausen ziehen in den letzten Jahren immer mehr Städtereisende an.

[12] Internationale Leitmessen in Hannover 2016: CeBIT, CeMAT, EuroBLECH, EuroTIER, Hannover Messe Industrie, IAA Nutzfahrzeuge

Gästeübernachtungen in der Region Hannover

	Landeshauptstadt Hannover	Umland
2007	1.631.951	1.172.390
2008	1.855.671	1.204.010
2009	1.810.827	1.354.769
2010	1.926.489	1.449.031
2011	2.103.073	1.573.896
2012	2.085.696	1.649.038
2013	2.081.824	1.598.469
2014	2.082.342	1.613.661
2015	2.232.282	1.633.748
2016	2.240.346	1.650.865



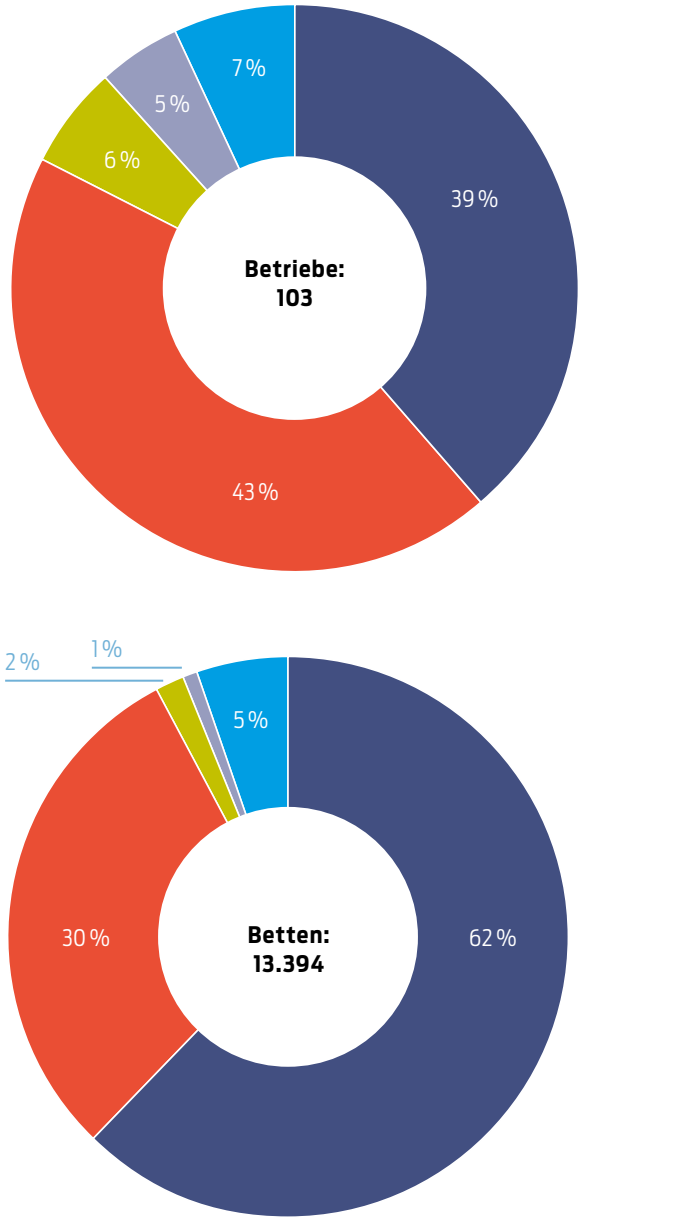
Quelle: Landesamt für Statistik

IN DER REGION LIEGT WEITERES TOURISTISCHES POTENZIAL VOR ALLEM BEI STÄDTEREISENDEN.

2,24 Mio.
Übernachtungen in Hannover 2016

51 Mio. €
Transaktionsvolumen im Hotelmarkt 2016

Betriebsstruktur Beherbergungsmarkt Stadt Hannover 2016



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2017

IN DEN NÄCHSTEN FÜNF JAHREN KOMMEN NEUN HOTELPROJEKTE MIT RUND 1.800 ZIMMERN NEU AUF DEN HOTELMARKT IN DER STADT HANNOVER.

Das 2015 eröffnete Budget-Design-Hotel **prizeotel** in der Nähe des Hauptbahnhofs gehört seit September 2016 zum Portfolio von Tamara Hospitality (THIG). Prizeotel hat das Gebäude langfristig angemietet.

Verhaltenes Bettenwachstum – Nachholeffekte absehbar

Das Bettenwachstum in der Stadt Hannover war in den letzten Jahren (seit 2010) mit Blick auf die dynamische Entwicklung der Übernachtungszahlen vergleichsweise verhalten (plus 0,8 %). Von 2015 auf 2016 sank die Bettenanzahl in den Hotels der Stadt sogar um 6 % auf 8.357 Betten. Jetzt setzen absehbar Nachholeffekte ein. In den nächsten fünf Jahren kommen nach derzeitigem Projektstand neun Hotelprojekte mit rund 1.800 Zimmern neu auf den Hotelmarkt. Da je nach Konzept des Hotels ein Zimmer für ein bis zwei Betten steht, dürfte dies einen Zuwachs von mindestens rund 2.200 Betten bedeuten.

Gestiegene Bettenauslastung in der Stadt Hannover

Mit der Mischung aus Städte- und Kulturtourismus sowie einem konstanten Anteil von Geschäftsreisenden stieg die Bettenauslastung in Hannover (in allen Beherbergungsbetrieben) von 39,3 % (2010) auf 45,9 % (2016). Die durchschnittliche Belegungsrate der angebotenen Zimmer im Jahr 2016 lag bei 63,8 % (Wert für die Kettenhotellerie). Insgesamt gesehen liegt das Bettenangebot 2016 mit rund 13.400 Betten (in allen Hotelformen) deutlich über dem Niveau während der Weltausstellung im Jahr 2000 (plus 2.200 Betten).

Nachfrage nach Hotelprojekten steigt – 1.800 zusätzliche Zimmer bis 2022

Dass Investoren und Projektentwickler ausreichend Potenzial für neue Hotels in Hannover sehen, belegen derzeit einige aktuelle Entwicklungen und geplante Projekte auf dem hannoverschen Hotelimmobilienmarkt (vgl. Tabelle).

Hotelprojekte

Nr.	Hotel	Standort	Zimmer	Kategorie*	Projektentwickler/Betreiber/ Investor	Fertigstellung/ Eröffnung
Fertig gestellt						
1	prizeotel	Hamburger Allee 50	212	★★	prizeotel (E/B), Tamara Hospitality THIG (I)	2015
2	Star Inn Hotel Premium by Quality	Hamburger Allee 65	179	★★★	Hirotani Projekt GmbH (E), Star Inn Hotels GmbH (B), Bavaria Fond Green (I)	2017
Im Bau						
3	IntercityHotel	Berliner Allee	228	★★★	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH (E, I), Steigenberger Hotels AG (B)	2019
4	me and all hotel	Aegidientorplatz 2 a	160	★★	me & all Hotels GmbH	2018
In Planung						
5	Loftstyles Hotel	Gradestraße 22	350	★★★	Dobler Hotels GmbH	2018
6	Hotel am Friedrichswall (ehem. Maritim)	Friedrichswall 11	280	★★★★	INTOWN Property Management GmbH	2019
7	Adapt-Hotel am Pferdeturm	Röpkestraße	200	★★★/ ★★★★	BPD Immobilienentwicklung GmbH	2019
8	Motel One	Georgstraße 52	180	★★	meravis Gewerbeimmobilien GmbH (P/I), Motel One GmbH (B)	2021/2022
9	Hotel im Büro- und Geschäftshaus Vahrenwald	Vahrenwalder Straße/ Phillipsbornstraße	145	★★	LIST Develop Commercial GmbH & Co. KG	2019
10	Inklusions-Hotel Wissenschaftspark	Hollerithallee	136	★★★	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH	2018
11	Holiday INN Express	Raschplatz/ Hamburger Allee	125	★★★	Foremost Hospitality GmbH & Co. KG	2018/2019

* Die Angaben zur Kategorie sind nur als Anhaltspunkt für eine perspektivisch zu erwartende Eingruppierung der Hotels zu verstehen.

Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 53.

Hotelklassifizierungen in Hannover (Anzahl der Hotels nach Hotelkategorien)

Insgesamt waren von den 103 Beherbergungsbetrieben 2016 überhaupt nur 47 Betriebe nach der deutschen Hotelklassifizierung eingestuft.

Quelle: Fairmas

Budget- und designorientierte Konzepte

Gleich an mehreren Standorten werden bzw. wurden 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 Zwei-Sterne-plus-Bereich entstanden. Am Aegidientorplatz entsteht derzeit ein neues **me and all Hotel** in einem Gebäude aus der Gründerzeit. Nur die Fassade des historischen Bauwerks direkt am Aegi bleibt erhalten. Das Nachbargebäude in der Marienstraße wird für den Umbau abgerissen und weicht einem Neubau. Insgesamt soll das Hotel 160 Zimmer haben, zusätzlich ist Handelsfläche geplant. Entwickelt wird das Projekt von der Hildesheimer Hanseatic Group in Kooperation mit Lindner Hotels. Auch Motel One hat sich ein Objekt in der Innenstadt von Hannover gesichert und will dort bis 2022 ein Hotel eröffnen.

Weiterhin projektiert ist ein Tagungshotel der Stuttgarter Dobler-Gruppe, die in Vahrenwald in einem ehemaligen Bürogebäude ein **Loftstyles Hotel** plant. Ein Hotel nach gleichem Konzept ist gerade in Stuttgart-Zuffenhausen erfolgreich eröffnet worden – das hannoversche Haus soll etwa 350 Zimmer mit 700 Betten umfassen.

Im **Star Inn Hotel Premium Hannover** stehen 179 Zimmer für Messebesucher oder Städtereisende zur Verfügung. 27 Zimmer sind als Boarding-House für längere Aufenthalte konzipiert. Sie sind bis zu 50 qm groß und mit einer vollwertigen Küchenzeile sowie getrennten Wohn- und Schlafbereichen ausgestattet.

63,8 %
Belegungsrate Hotelzimmer 2016

63 €
Erlös pro Zimmer (RevPar) 2016

Zuwachs auch im Bereich der Drei-Sterne-Hotel

Im März 2017 – pünktlich zur Cebit – eröffnete das **Star Inn Hotel Premium by Quality** an der Hamburger Allee. In dem Drei-Sterne-Hotel entstanden 179 neue Zimmer. Von der hannoverschen bauwo wird bis 2019 ein Steigenberger InterCityHotel entwickelt. Das 220-Zimmer-Haus entsteht als 15-stöckiges Hochhaus und ergänzt die Hochhauslandschaft hinter dem Hauptbahnhof.

Umfangreiche Hotelsanierung 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 durch den neuen Eigentümer entsteht die Chance, den Standort in zentraler Lage am Friedrichswall deutlich aufzuwerten und neu zu positionieren. Dazu soll eine Umgestaltung der Fassade vorgenommen werden. Vorgesehen ist zudem auch die Aufstockung des Hotels um eine Sky Bar mit gewelltem Dach. Derzeit wird das Hotelgebäude noch von der Stadt Hannover als Flüchtlingsunterkunft für rund 550 Menschen genutzt, bevor ab 2019 die Umbauarbeiten starten können.

Investmentmarkt Hotel

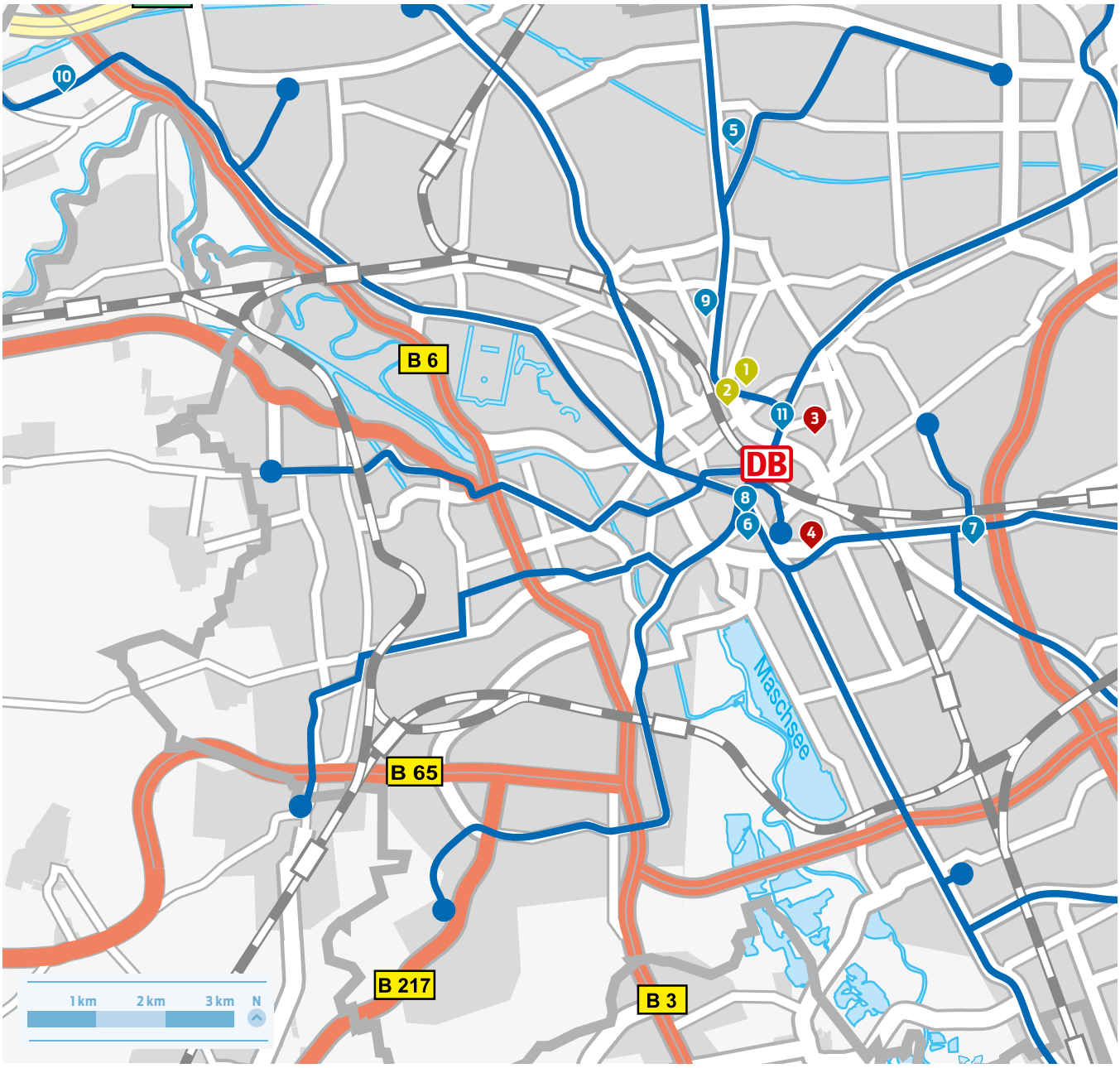
Das anhaltend niedrige Zinsniveau hat 2016 erneut zu einer hohen Investorennachfrage nach Hotels in Deutschland geführt. Das Transaktionsvolumen belief sich deutschlandweit auf rund 5,1 Mrd. Euro. In Hannover wechselten Hotels im Wert von rund 51 Mio. Euro den Eigentümer. Das 2015 eröffnete prizeotel (212 Zimmer) an der Hamburger Allee wurde von der Tamara Hospitality Group erworben, das bereits zur EXPO 2000 direkt am Messegelände erbaute Radisson Blu (250 Zimmer) von BNP Paribas. Im ersten Halbjahr 2017 wurde bekannt, dass die Projektentwicklung Adapt-Hotel am Pferdeturm (200 Zimmer) von BPD erworben wurde.

Eckdaten Hotelmarkt Stadt Hannover 2016

	2016	Entwicklung 2015–2016
Hotels	40	–4,8 %
Durchschnittliche Belegungsrate in %	63,8	1,1 %
Durchschnittlicher Zimmerpreis in €	98,7	8,5 %
RevPar (Revenue per available room – Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität) in €	63	7,1 %
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	1,6	0 %
Betten	8357	–6,0 %

Quelle: Landesamt für Statistik, Fairmas (Performance-Kennzahlen Kettenhotellerie)

Ausgewählte Hotelprojekte



Fertigstellungen

1. prizeotel
2. Star Inn Hotel Premium by Quality

Im Bau/in Bauvorbereitung

3. InterCityHotel
4. me and all hotel

Konkrete Planung

5. Loftstyles Hotel
6. Hotel am Friedrichswall (ehem. Maritim)
7. Adapt-Hotel am Pferdeturm
8. Motel One
9. Hotel im Büro- und Geschäftshaus Vahrenwald
10. Inklusions-Hotel Wissenschaftspark
11. Holiday INN Express

DB Hauptbahnhof/Fernverkehr

Stadtbahn

Stadtgrenze

LOGISTIK-
IMMOBILIENMARKT

Die Logistikwirtschaft spielt eine zentrale Rolle als Dienstleister bei der wettbewerbsfähigen und nachhaltigen Entwicklung der Wirtschaft in der Region Hannover. Vor allem Industrie- und Produktionsbetriebe sind auf eine effiziente Vernetzung mit Logistikern angewiesen oder investieren in den Aufbau eigener logistischer Kapazitäten in direkter Verzahnung mit ihren Standorten.

Standort für urbane Logistikkonzepte: Auf dem ehem. Bahngelände rund um den **früheren Hauptgüterbahnhof** entsteht ein Standort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die ehem. Güterhalle wird von der Aurelis Real Estate Service GmbH umfassend saniert und bietet viel Gestaltungsspielraum.

RESTAURANT
PLAY

Der britische Logistikimmobilienspezialist **Verdion** plant die Erweiterung des Logistikzentrums am Expo-Park in Hannover. Der erste Abschnitt mit über 50.000 qm ist 2015 fertig gestellt und an Arvato Bertelsmann voll vermietet worden. Weitere rund 46.000 qm Distributionsfläche sollen in einem zweiten Abschnitt realisiert werden. Das Projekt verfügt über flexible Lager- und Büroflächen sowie Mezzaningeschosse für Gebäudeeinheiten zwischen 5.500 und 46.000 qm.

Hervorragende Anbindung

Die zentrale Lage, hervorragende Infrastrukturen und sehr gut angebundene Gewerbeflächen machen die Region Hannover zu einem exzellenten Standort. Sie ist ein bedeutender Produktions- und Distributionsstandort, der vor allem von seiner sehr guten logistischen Anbindung an Osteuropa und die skandinavischen Länder profitiert. So wird aus den Logistikzentren in und um Hannover nicht nur der regionale Markt bedient. Die Region Hannover gilt vielmehr als europäische Logistikdrehscheibe und wichtiger Hafenhinterlandstandort für die Güterströme aus den Seehäfen in Norddeutschland.

Logistikwirtschaft als Arbeitsmarktmotor

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.

Güterverkehrsaufkommen steigt

Prognosen des Güterverkehrsaufkommens für Deutschland lassen, übertragen auf die Region Hannover, eine deutliche Zunahme der Güterverkehre erwarten. Das Bundesministerium für Verkehr geht davon aus, dass sich das Transportaufkommen (Tonnage) zwischen den Jahren 2015 und 2020 in Deutschland um rund 3,9 % erhöhen wird. Die Verkehrsleistung (Tonnenkilometer) steigt im gleichen Zeitraum um insgesamt rund 7,3 %.[13]

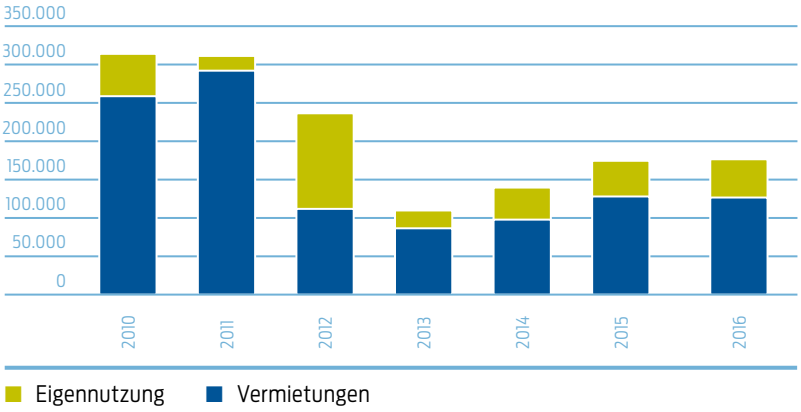
Der Straßengüterverkehr ist dabei nach wie vor der Hauptverkehrsträger (84,2 % Anteil am Transportaufkommen) und Wachstumsmotor (plus 4,9 % bis 2020) bei den Güterverkehren. Die zuletzt bei Bahn und Schiff beobachteten Rückgänge der Massenguttransporte werden mittel- bis langfristig durch den Transport von Konsum- und Investitionsgütern kompensiert. Vor allem Containertransporte per Bahn und Binnenschiff werden zunehmen. Mit Blick auf kombinierte Verkehre mit Bahn und LKW als Verkehrsträgern wurden im letzten Jahr deutliche Zuwächse in Bezug auf Aufkommen (plus 1,9 %) und Leistung (plus 1,4 %) verzeichnet, bis 2020 dürfte sich das Transportaufkommen in diesem Bereich sogar um bis zu 11,7 % gegenüber 2015 steigern.

Der Seehandel belebte sich zuletzt auch wieder leicht. Besonders in den letzten Monaten des Jahres 2016 erhöhte sich der Containerumschlag im Hamburger Hafen um 1 % auf 8,9 Mio. Standardcontainer (TEU). Damit bleibt der Hamburger Hafen allerdings weiterhin hinter seinen Höchstzahlen von knapp 10 Mio. TEU zurück. Die bremischen Häfen dagegen verloren 1 % im Containerumschlag. Rund 482.000 TEU sind 2016 am JadeWeserPort in Wilhelmshaven umgeschlagen worden und damit etwa 13 % mehr als noch 2015. Aufgrund der guten Konjunktur- und Außenhandelsprognose wird in den nächsten Jahren von weiterhin leichten Zuwächsen im Seeverkehrsumschlag ausgegangen. Als wichtiger Seehafenhinterlandstandort für die vorgenannten Häfen dürfte die Region Hannover in Bezug auf die Entwicklung der Hinterlandverkehre, die häufig über kombinierte Verkehre per Schiff und Bahn abgewickelt werden, an der positiven Entwicklung teilhaben.

[13] Vgl. im Folgenden Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur [Hrsg.] (2017): Gleitende Mittelfristprognose für den Güter- und Personenverkehr – Mittelfristprognose Winter 2016/2017

DIE ZENTRALE LAGE, HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUREN UND SEHR GUT ANGEBUNDENE GEWERBEFLÄCHEN MACHEN DIE REGION HANNOVER ZU EINEM EXZELLENTEN STANDORT.

Logistikimmobilienumsätze in der Region Hannover 2010 – 2016 in qm



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover

Der weltweit tätige Schleifmittelhersteller **VSM** baut auf seinem Gelände in Hannover-Hainholz für fast 9 Mio. Euro ein hochmodernes Versandlager. Von hier aus werden seine Produkte in alle Welt gehen. Im Regallager werden alle Sendungen vollautomatisch vorbereitet und dann zur Abholung bereitgestellt.

IN DER REGION HANNOVER GIBT ES DERZEIT RUND 2,5 MIO. QM LOGISTISCH NUTZBARE HALLEN-FLÄCHE IN CA. 270 OBJEKTEN.

Luftfracht aus China am Hannover Airport

Auch die Luftfracht entwickelte sich in Deutschland im Jahr 2016 deutlich besser als erwartet. Insgesamt ist das Güteraufkommen an den deutschen Flughäfen um 3,4 % angestiegen. Grund für die Kehrtwende sind stark anziehende Verkehre in Richtung Asien mit teilweise zweistelligen Zuwachsraten, vor allem nach China, Südkorea und Japan. Bis 2020 werden Steigerungsraten beim Transportaufkommen um bis zu 8 % erwartet.

An dieser positiven Entwicklung dürfte in den nächsten Jahren auch die Region Hannover verstärkt teilhaben. Der Flughafen Hannover-Langenhagen schlägt zwar jährlich bislang nur verhältnismäßig geringe Mengen an Luftfracht um (2016 ca. 18.900 Tonnen, inkl. Luftpost). Die chinesische Posttochter China Express Germany plant mittelfristig die Aufnahme von zwei Flügen pro Woche zwischen Hannover und Shanghai. Langfristig angestrebt sind tägliche Flüge. Bei einer Etablierung des Hannover Airports als Standort der China Post in Deutschland dürften sich die Frachtmengen deutlich erhöhen und es würden mittel- bis langfristig zusätzliche Arbeitsplätze am Flughafen entstehen. Gewerbliches Ausbaupotenzial bietet der Flughafen vor allem zwischen den beiden Landebahnen. Allein in diesem Bereich könnten rund 45 ha Logistikfläche entwickelt werden.

Modernes Logistikflächenangebot in der Region

In der Region Hannover gibt es derzeit rund 2,5 Mio. qm logistisch nutzbare Hallenfläche in ca. 270 Objekten, von denen allein 1,8 Mio. qm bzw. ca. 135 Objekte nach dem Jahr 2000 erstellt wurden.[14] Der Großteil der logistisch nutzbaren Hallenobjekte in der Region Hannover ist also vergleichsweise jung.

Perspektivisch Flächenzuwachs um rund 350.000 qm bis 2020

Mehrere Projektentwickler und auch Eigennutzer haben sich in den vergangenen Jahren strategisch günstig gelegene und planungsreife Grundstücke in der Region gesichert, insgesamt summieren sich derzeit die für die nächsten Jahre (bis 2020) geplanten und bekannten Projekte (mit Baurecht) auf rund 350.000 qm Hallen- und 30.000 qm logistisch genutzte Büro- und Zwischengeschossflächen. Davon sind etwa 115.000 qm derzeit im Bau.

[14] Schätzwert und Fortschreibung 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.

Der **Airport Business Park** an der Münchner Straße in Langenhagen wächst weiter. Im direkten Umfeld des Flughafens Hannover enstehen Erweiterungen bzw. zusätzliche Niederlassungen von DHL Freight, Hempelmann und Weatherford.

Bereits fertig gestellt im Airport Business Park wurden im vergangenen Jahr die Logistikzentren von **DB Schenker** und **DHL Express**.

66 Mio. €
Transaktionsvolumen im Logistikmarkt 2016

175.000 qm
Logistikflächenumsatz 2016

DIE PIPELINE IST GUT GEFÜLLT – INSGESAMT SUMMIEREN SICH DIE FÜR DIE NÄCHSTEN JAHRE GEPLANTEN PROJEKTE AUF RUND 350.000 QM HALLEN- UND 30.000 QM LOGISTISCH GENUTZTE BÜRO- UND ZWISCHENGESCHOSSFLÄCHEN.

Umsätze bleiben 2016 stabil

Der Umsatz mit Logistikimmobilien ist 2016 im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Der Jahresumsatz bleibt allerdings weiterhin unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2015 (213.000 qm).

125.000 qm und damit rund 71 % des Gesamtumsatzes wurden vermietet, der Mietumsatz blieb stabil im Vergleich zu 2015. Der Umsatz mit eigengenutzten Objekten belief sich 2016 auf weitere rund 50.000 qm.

Die realisierte Spitzenmiete blieb 2016 trotz der Angebotsknappheit von sehr guten Neubauobjekten stabil bei 4,50 Euro/qm. Die Durchschnittsmieten für gute Logistikobjekte im Bestand profitierten davon und lagen 2016 bei rund 3,65 Euro/qm (plus 15 Cent).

Im neuen Verteilerzentrum, das der Kontraktlogistiker **Honold** für Continental in Bantorf betreibt, können rund 170.000 PKW- und LKW-Reifen auf einer Lagerfläche von über 13.900 qm gelagert werden, weitere 250 qm zusätzliche Büro- und Sozialflächen schließen sich an. Das Gebäude hat eine Fläche von 155 m Länge und 92 m Breite bei einer Höhe von elf Metern. Die Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge wird über 23 Tore abgewickelt und erfolgt teilweise über Teleskopförderbänder, die weit in den LKW hineinreichen.

Spitzenmieterträge steigen 2017 erstmals wieder leicht

Die Spitzenmieten für Hallenflächen steigen nach Einschätzung von Marktakteuren 2017 leicht an auf 4,60 Euro/qm, die Durchschnittsmieten steigen auf 3,70 Euro/qm. Diese erste Steigerung nach vielen Jahren zeigt, dass der Standort das Potenzial hat, bei entsprechendem Angebot teils deutlich höhere Mieten für moderne Logistikimmobilien realisieren zu können.

Büroflächenumsatz in Logistikimmobilien

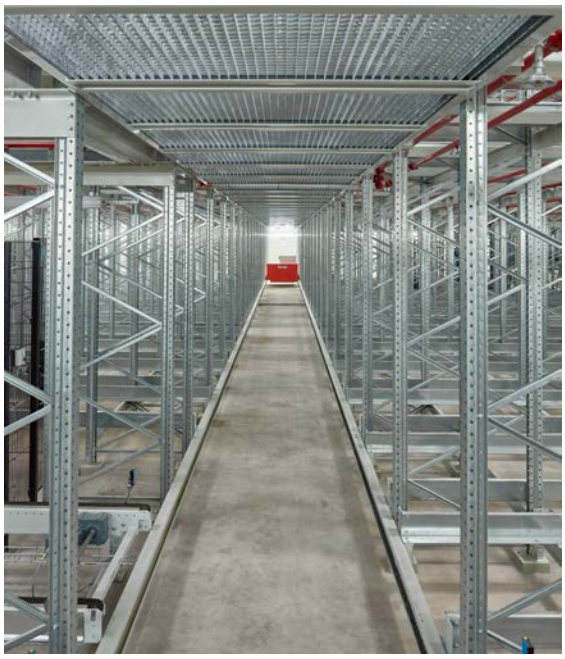
Bemerkenswert im abgelaufenen Jahr ist, dass verbunden mit den Hallenflächen auch 2016 wieder rund 14.000 qm Bürofläche umgesetzt wurden. Der hohe Büroflächenumsatz veranschaulicht den starken Anteil an dispositiven und administrativen Tätigkeiten in der regionalen Logistikwirtschaft. Diese sind, ebenso wie zusätzliche, teilweise produzierende Dienstleistungen der Kontraktlogistiker, verbunden mit einer höheren Wertschöpfung gegenüber reinen Transport- und Lagerungsdienstleistungen.

4,60 €/qm
Spitzenmiete Logistik 2017

Dienstleistungen für Großhandel und Industrie prägen die Nachfrage 2016

Die Immobiliennachfrage wurde 2016 vom Großhandel (35.000 qm) und von logistischen Industriedienstleistungen (100.000 qm) geprägt. Größter Einzelmietvertrag war 2016 die Vermietung einer rund 18.000 qm großen Hallenfläche in Laatzen durch Aurelis Real Estate Service GmbH an **MAN Bus & Truck AG**. Der Lastwagenhersteller will in der Immobilie an der Karlsruher Straße ein Ersatzteillager einrichten. In die Neubau-Projektentwicklung der hannoverschen bauwo in Lehrte-Sievershausen zieht das Unternehmen **Wellpack** auf 10.000 qm ein. Die Firma wird dort ab September 2017 täglich etwa 220.000 Gemüsekisten waschen, die in Supermärkten zum Einsatz kommen.

Im Oktober 2016 wurde das rund 20.000 qm große Logistikzentrum von **Honold** in Barsinghausen-Bantorf fertig gestellt. Der mittelständische Logistikdienstleister wickelt auf einer Teilfläche von knapp 14.000 qm über das neue Logistikzentrum Dienstleistungen für die Reifensparte der Continental AG ab. Von dem direkt an der A 2 gelegenen Lager aus werden in Spitzenzeiten bis zu 10.000 Reifen täglich an Reifenfachhändler, Werkstätten und Autohäuser ausgeliefert. Das neue Verteilerzentrum für Norddeutschland bedient Kunden zwischen der holländischen Grenze und dem Großraum Berlin sowie bis an die dänische Grenze bei Flensburg und die polnische Grenze nahe Ueckermünde.



Die äußere Hülle des neuen Versandlagers des hannoverschen Schleifmittelherstellers **VSM** ist bereits fertig. Die vollautomatisch arbeitende Anlage soll Anfang 2018 in Betrieb gehen.

Investitionen in Unternehmensimmobilien

Die **Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG (VSM)** baut den Standort in Hannover-Hainholz aus. Der weltweit tätige Hersteller von Schleifmitteln investiert rund 9 Mio. Euro in ein hochmodernes Versandlager. Ab Anfang 2018 sollen die Produkte des Unternehmens von Hainholz aus weltweit verschickt werden.

In Langenhagen werden derzeit Gewerbeflächen – u. a. für die Erweiterung des Standortes der **Weatherford Oil Tool GmbH** – entwickelt. Das Unternehmen, ein weltweit tätiger Hersteller von Ausrüstungsgütern für die Erdöl- und Erdgasgewinnung, bündelt mit der Erweiterung an der Münchner Straße die Produktlinien für Ölbohrwerkzeuge, Lager und Logistik sowie die Administration mit der Finanz- und Personalabteilung, Forschung und Entwicklung. In der direkten Nachbarschaft hat auch der Sanitärgroßhändler Hempelmann Flächen erworben, um den Unternehmenssitz innerhalb Langenhagens von der Bayernstraße in den Airport Business Park zu verlagern.

LOGISTIKIMMOBILIEN SIND BEGEHRTE ALTERNATIVE INVESTITIONSOBJEKTE. DIE SPITZENRENDITE ENTWICKELT SICH SEHR GUT UND FÄLLT UM 10 BASISPUNKTE AUF 5,8 %.

Begehrte Investitionsobjekte

Logistikimmobilien sind begehrte alternative Investitionsobjekte, allerdings gibt es teilweise nur wenig Angebot in der Region Hannover. Dies war 2016 deutlich spürbar: Das Volumen der erfassten Transaktionen sank von 96 Mio. Euro im Jahr 2015 auf 65,5 Mio. Euro in 2016. Im ersten Halbjahr 2017 hat das Transaktionsvolumen wieder deutlich angezogen. Die Spitzenrendite entwickelt sich sehr gut und fällt um 10 Basispunkte auf 5,8 %.

Der Blick auf aktuelle Transaktionen im Jahr 2016 und in der ersten Jahreshälfte 2017 bestätigt exemplarisch diese Eindrücke:

Anfang 2016 hat Schroder Real Estate für eines seiner Individualmandate für rund 28 Mio. Euro 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.

Ende 2016 hat die Aurelis Real Estate Service GmbH eine **Logistikimmobilie in der Wedemark** erworben. Verkäufer des insgesamt knapp 33.000 qm großen Objektes ist ein Automobilkonzern, der gemeinsam mit einem weiteren Automobilunternehmen langfristig Mieter am Standort ist.

Der Asset- und Fondsmanager RLI investors hat Ende 2016 von der hannoverschen bauwo die Projektentwicklung des derzeit im Bau befindlichen **Logistikzentrums in Lehrte-Sievershausen** für das Portfolio des „RLI Investors Fund – Germany I“ erworben. Das Transaktionsvolumen liegt bei rund 25 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2017 wurde das 2016 durch Panattoni Europe fertig gestellte **Logistikzentrum in Garbsen** (Mieter: Amica International bzw. Haase Hausgeräte) im Rahmen eines Portfolio-Deals von der Patrizia Immobilien AG für den Logistik-Spezialfonds „Patrizia Logistik-Invest Europe I“ erworben.

In **Lehrte-Sievershausen**, direkt an der A 2, entsteht seit Januar 2017 ein weiterer Logistikneubau der bauwo GmbH. Als erster Mieter bezieht der Verpackungsspezialist **Wellpack** ab Oktober 2017 etwa 10.000 von insgesamt 26.000 qm Hallenfläche.

Die Bauarbeiten laufen, Anfang Dezember soll der Betrieb im neuen Logistikzentrum in **Burgwedel** starten. Das Familienunternehmen FIEGE aus Westfalen lässt eine rund 40.000 qm große Halle direkt an der A 7 erstellen. Als Kontraktlogistiker will **FIEGE** an seinen neuen Standort vor allem für Kunden aus dem E-Commerce-Bereich arbeiten. Einer der vier Hallenabschnitte ist von Rossmann angemietet worden. Aber auch als Investment ist das Projekt attraktiv. Die Projektentwicklung wurde bereits vor Fertigstellung für rund 46 Mio. Euro an Union Investment verkauft.

Das im Bau befindliche Logistikzentrum in Burgwedel wurde Mitte 2017 von der FIEGE Gruppe an Union Investment verkauft, das Transaktionsvolumen beläuft sich auf rund 46 Mio. Euro.

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 dass Logistikdienstleister sich mit dem Bau moderner Logistikzentren flexibel auf die variierenden Anforderungen der Kunden einstellen wollen.

Beispielhaft für diese Art von Projektentwicklungen sind die derzeit entstehenden **Logistikzentren von FIEGE** in Burgwedel (40.000 qm Halle, u. a. für Kontraktdienstleistungen der FIEGE Gruppe für Kunden im Bereich des E-Commerce) und der **bauwo** in Lehrte-Sievershausen (26.500 qm, u. a. für Wellpack) und Lehrte (19.600 qm, Mielestraße) sowie in Hannover (34.000 qm auf dem Gelände der ehem. Brinker Maschinenfabrik). Perspektivisch geplant bzw. baureif projektiert sind Logistikzentren mit flexiblen Hallenformaten u. a. auch an den Standorten Garbsen (BAUM-Gruppe), Langenhagen (ProLogis), Hannover (Verdion) und Wedemark (bauwo).

Einen Sonderfall 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 in einem ersten Bauabschnitt ein ca. 12 m hohes Gebäude mit bis zu 35.000 qm Hallenfläche. An der Vahrenwalder Straße in Hannover hat die Küchen Aktuell GmbH aus Braunschweig rund 10 Mio. Euro in ein neues Ausstellungs- und Verkaufshaus (4.000 qm Verkaufsfläche) mit angeschlossenem regionalen Service- und Logistikzentrum (2.500 qm Halle) investiert.

Logistikflächenkonzept ermöglicht Flächenentwicklungen

Die Region Hannover sieht zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und Flexibilität bei Ansiedlungsanfragen großen Handlungsbedarf bei der Entwicklung hochwertiger Gewerbeflächen für Industrie, Handwerk, Handel und wissensbasierte Dienstleistungen. In diesem Zusammenhang bleibt auch die Logistikwirtschaft aufgrund ihrer strategischen Bedeutung für Produktion und Handel sowie der dynamischen Arbeitsplatzentwicklung im Fokus der regionalen Gewerbeflächenentwicklung.

MITTEL- BIS LANGFRISTIG STEHEN RUND 375 HA LOGISTIKFLÄCHE IN DER REGION HANNOVER ZUR VERFÜGUNG.

Etwa 50 ha GI-Flächen mit Logistikeignung (autobahnnah, Flächenpotenzial größer als 5 ha, zusammenhängend, für Nachtumschlag geeignet) sind derzeit im Angebot. Davon besitzen allerdings nur 7,5 ha einen rechtskräftigen Bebauungsplan (Wedemark-Berkhof), die übrigen Flächenpotenziale sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.[15]

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.

An **drei Logistikstandorten** wird noch im Jahr 2017 zusätzliches Flächenpotenzial für die Vermarktung bereitstehen:

- 19,5 ha Barsinghausen/Groß Munzel-Nord
- 30 ha Laatzen-Ost
- 11,4 ha Wunstorf-Süd/Trimodalstandort (B-Plan „Luther Forst“)

Insgesamt Flächenpotenzial von rund 375 ha

Neben den etwa 61 ha, die voraussichtlich noch 2017 als baureife Fläche zusätzlich am Markt platziert werden können, gibt es verschiedene Entwicklungs- und Vorschauflächen, die im Hinblick auf die nachgefragte Logistikeignung von besonderem Interesse sind. Diese Flächen summieren sich auf ein Flächenpotenzial von knapp 315 ha, die teilweise am Anfang der vorbereitenden Bauleitplanung stehen. Mittel- bis langfristig stehen also rund 375 ha Logistikfläche in der Region Hannover zur Verfügung.

Gewerbebrachen als zusätzliches Potenzial

Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, werden auch potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover systematisch erfasst. Altlasten und zum Teil Altbebauung verhindern bei diesen Flächen derzeit eine Nachnutzung und begründen i. d. R. jahrelangen Leerstand. Im Gegensatz zum allgemeinen Gewerbeflächenangebot sind Gewerbebrachen häufig weniger gut an die Autobahn angebunden, liegen allerdings integrierter im Stadtgebiet, haben ÖPNV-Anbindung und verfügen häufig über eine innere Erschließung. Für das Jahr 2017 hat die Region Hannover 33 Objekte bzw. Grundstücke mit ca. 178,5 ha Fläche erfasst. Sie liegen zumeist in der Landeshauptstadt Hannover (Flächenanteil 71 %).

Die Flächen sind allerdings nur zum Teil für logistische Nutzungen geeignet. Bekanntes Beispiel ist die bereits in Teilen erfolgreich durchgeführte Revitalisierung des ehem. **Hauptgüterbahnhofes am Weidendamm** in Hannover durch die Aurelis Real Estate Service GmbH als Projektentwickler. Im vergangenen Jahr wurde auf einer Teilfläche des ca. 7 ha großen Areals bspw. eine mechanisierte Zustellbasis der Deutschen Post bzw. DHL (5.000 qm) fertig gestellt. Ein weiteres innerstädtisches Brachflächenpotenzial nutzt die bauwo GmbH im Gewerbegebiet Brink-Hafen. Am Standort der ehem. **Max-Müller-Werke** baut die bauwo Grundstücksgesellschaft nach Abriss des Altbestandes drei Logistikeinheiten mit insgesamt 34.000 qm Hallenfläche, die Fertigstellung erfolgt bis Mitte 2018.

Unweit des bauwo-Projektes hat der französisch-britische Projektentwickler Baytree Logistics Properties ein weiteres brachliegendes Industrieareal im Brinker Hafen gekauft und plant, dort nach Abriss und Sanierung der Flächen eine etwa 30.000 qm große Halle zu errichten.

[15] Der F-Plan trifft an allen übrigen Standorten die Festsetzung „Gewerbliche Baufläche“. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan-Aufstellung) erscheint jedoch jeweils eine GI-Festsetzung möglich.

Wichtige Logistikflächenpotenziale 2017

Nr.	Logistikstandorte	Flächenpotenzial	Überörtliche Anbindung	Anmerkungen
1	Barsinghausen/ Groß Munzel-Nord	35 ha Entwicklungsfläche	A 2 AS Wunstorf-Kolenfeld	Entwicklungsfläche im Rahmen des Logistikschwerpunkts West, geeignet für Logistik, Großhandel; 1. BA ca. 20 ha GI in Vorbereitung
2	Burgwedel/ Großburgwedel	12 ha GE	A 7 AS Großburgwedel	Ansässig: Zentrale und Regionallager Rossmann (Drogeriewaren), FIEGE Logistik
3	Garbsen/Koppel-knechtskamp-Nord	14 ha GE	B 6/A 2 AS Hannover-Herrenhausen	Geeignet für Logistik, Großhandel, Baugewerbe, Handwerk, verarbeitendes Gewerbe
4	Garbsen/Gutenberg-straße-West	9 ha GE	A 2 AS Garbsen	Geeignet für Logistik, Automotive, Großhandel
5	Hannover/Hägenstraße	9 ha GE	B 65 Südschnellweg A 7 AS Hannover-Anderten	Geeignet für großbetriebliches Gewerbe
6	Isernhagen/Kirchhorst	12 ha GE, teilweise Entwicklungsfläche	A 7 AS Altwarmbüchen	Geeignet für Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe
7	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; Baurecht GI für 2017 in Vorbereitung
8	Langenhagen/ Münchner Straße-West	15 ha Entwicklungsfläche	AD Hannover-West A 352 AS Engelbostel/ AS Hannover-Flughafen	Geeignet für Logistik, Großhandel, technischen Kundendienst, Büro/ Verwaltung, unternehmensnahe LuK- und Bürodienstleister, Handwerk; Baurecht in Vorbereitung
9	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-Baurecht in Vorbereitung, Erweiterung der vorhandenen Erschließung; geeignet neben flughafeninternen und -affinen Nutzungen auch für Logistik (Ein-schränkung: keine Anlagen gemäß Anhang zur 4. BImSchV); ansässig: TNT, Air Cargo Terminal
10	Langenhagen/Airport Business Park Ost	5 ha Flughafen	AD Hannover-West A 352 AS Engelbostel/ AS Hannover-Flughafen	geeignet für Logistik und flughafenaffines Gewerbe, SO Flughafen
11	Lehrte-Ost	5 ha GE	A 2 AS Lehrte-Ost	Geeignet für Großhandel, verarbeitendes Gewerbe; ansässig: Hornbach-Logistik-zentrum
12	Sehnde/Höver	30 ha GE	A 7 AS Hannover-Anderten	Geeignet für Logistik, Großhandel, Industrie; ansässig: Holcim (Zement-werk), Blumengroßmarkt Landgaard, ADVEO, Köster & Hapke, Trans-o-flex, Brandt Logistik, Delticom AG

Nr.	Logistikstandorte	Flächenpotenzial	Überörtliche Anbindung	Anmerkungen
13	Wedemark/Berkhof	7,5 ha GE/GI	A 7 AS Berkhof	Geeignet für Großhandel, verarbeitendes Gewerbe; ansässig: REWE-Frische-Logistikzentrum
14	Wedemark-Meitze/ Neuer Hessenweg	13 ha Entwicklungsfläche	A 7 AS Mellendorf A 352 AD Hannover- Nord	Geeignet für Logistik, Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe
15	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; 1. BA mit 11 ha GI-Baurecht in Vorbereitung

Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 68–69.

GE = Gewerbegebiet GI = Industriegebiet SO = Sondergebiet
Entwicklungsfläche = Bauleitplanung noch nicht eingeleitet bzw. vorbereitende Bauleitplanung im Verfahren

Ausgewählte Logistikprojekte

Nr.	Objekt	Lage	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Größe	Status Fertigstellung
Fertig gestellt					
1	bauwo-Logistik-zentrum	A 2 AS Lehrte-Sievershausen, Gewerbegebiet Sievershausen Lehrte	bauwo Grundstücks-gesellschaft AG	67.200 qm Grundstück 26.000 qm Halle 1.250 qm Büro/Mezza-nine	Q3/2017
2	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
3	Haase Hausgeräte-logistik	A 2 AS Garbsen, Gewerbegebiet Nord-West Garbsen	Panattoni Europe GmbH	18.000 qm Grundstück 10.000 qm Halle 1.250 qm Mezzanine 450 qm Büro	Q2/2016
4	DB Schenker Logistik-zentrum	AD Hannover-West/A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße Langenhagen	DB Schenker Deutsch-land AG	70.000 qm Grundstück 7.800 qm Halle 1.200 qm Büro	Q2/2016

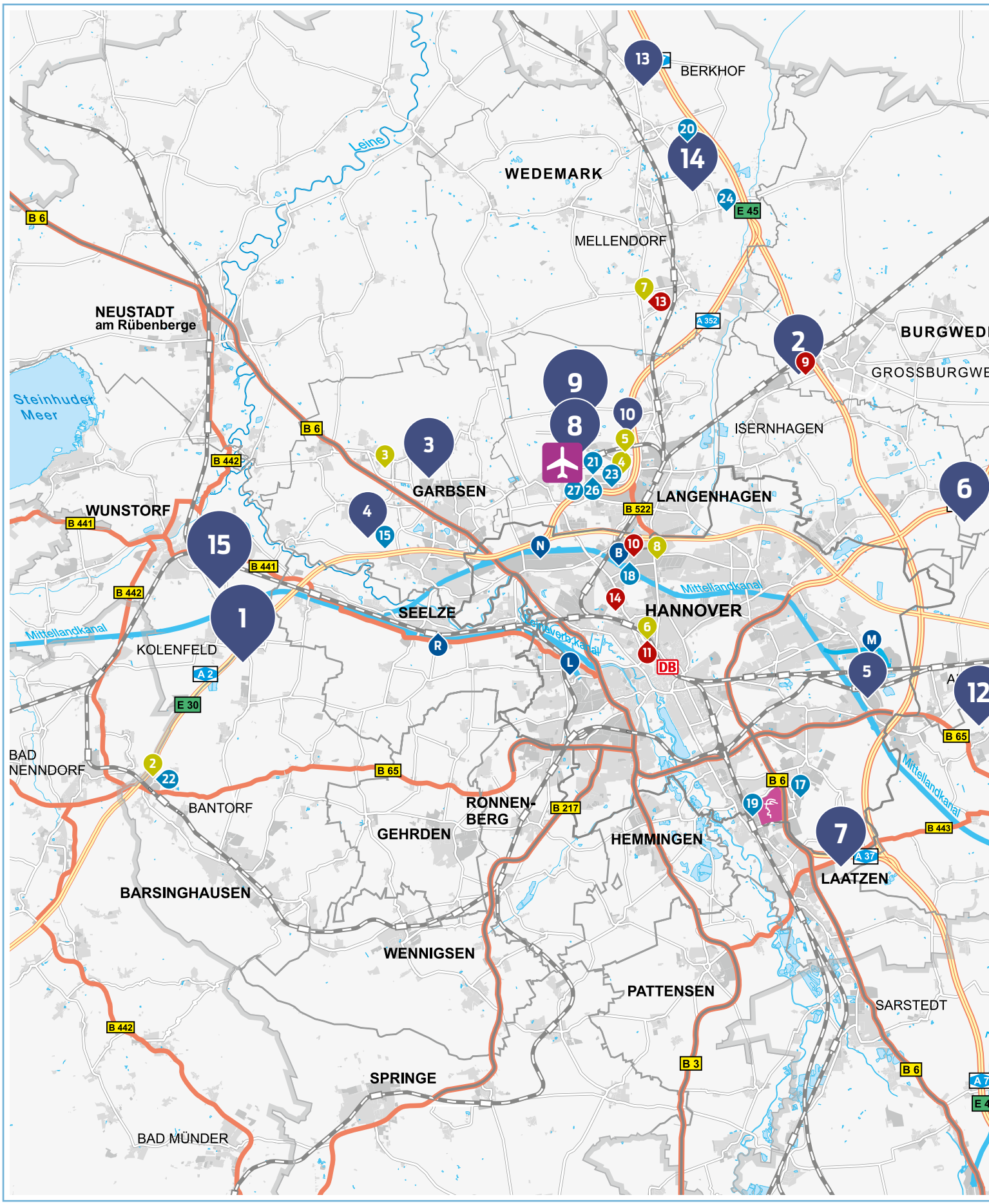
Ausgewählte Logistikprojekte

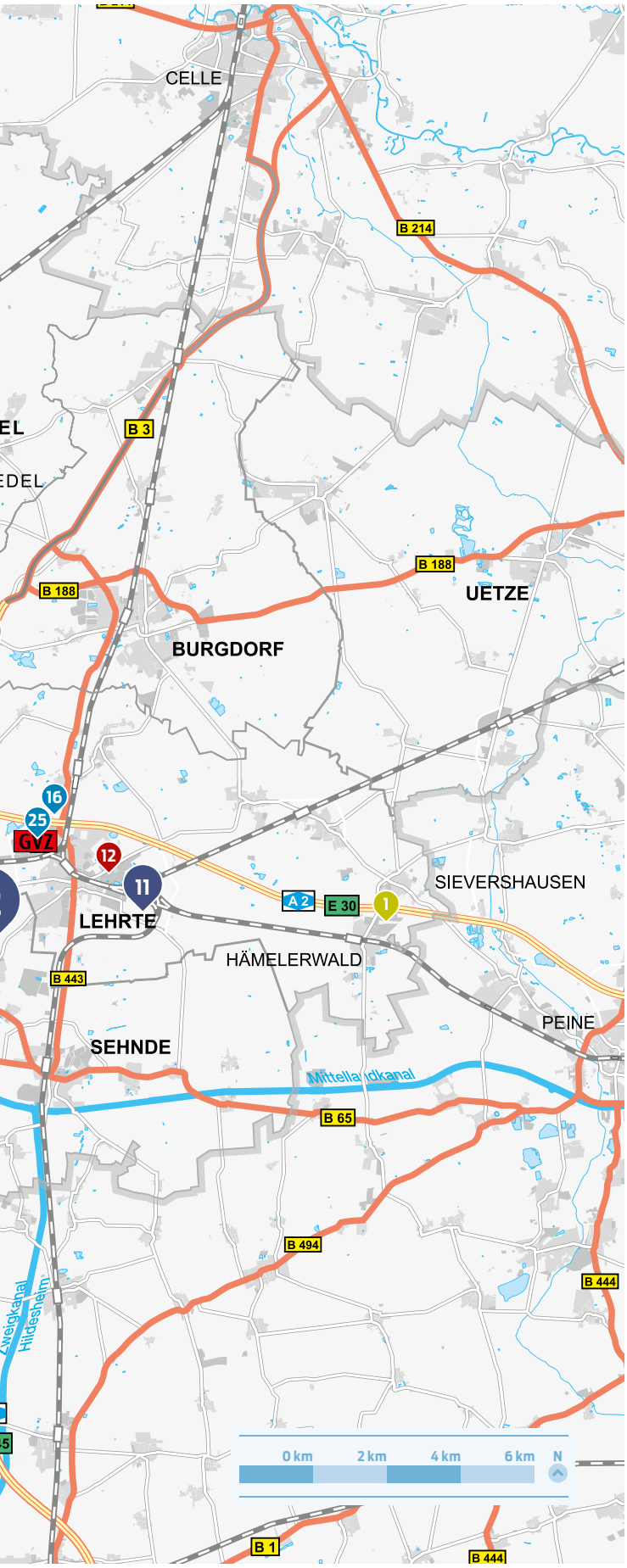
Nr.	Objekt	Lage	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Größe	Status Fertigstellung
5	DHL Express Logistik-zentrum	AD Hannover-West/A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße Langenhagen	Adler Immobilien GmbH	30.000 qm Grundstück 6.000 qm Halle 1.450 qm Büro	Q2/2016
6	DHL Paketzustell-basis Nord	A 37/Messeschnellweg AS Pferdeturm A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet ehem. Hauptgüter-bahnhof Hannover	Deutsche Post DHL Group Aurelis Real Estate Service GmbH	5.000 qm Halle (mechanisierte Zustell-basis)	Q1/2016
7	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
8	Küchen Aktuell Service- und Logistik-zentrum	A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Brink-Hafen (Vahrenwalder Straße)	Küchen Aktuell GmbH	2.500 qm Halle 4.000 qm Einzelhandel/ Ausstellung	Q3/2017
Im Bau					
9	FIEGE Logistik-zentrum	A 7 AS Großburgwedel Gewerbegebiet westlich der A 7	FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG Union Investment	75.000 qm Grundstück 40.000 qm Halle 4.000 qm Büro	Q4/2017
10	bauwo-Logistikzen-trum (ehem. Brinker Maschinenfabrik)	A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Brink-Hafen (Vahrenwalder Straße)	bauwo Grundstücks-gesellschaft mbH	68.000 qm Grundstück 34.000 qm Halle 840 qm Büro	Q4/2018
11	Aurelis Revitalisierung Hauptgüterbahnhof	A 37/Messeschnellweg AS Pferdeturm A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet ehem. Hauptgüter-bahnhof Hannover	Aurelis Real Estate Service GmbH	20.000 qm Halle (nach Rückbau) 20.000 qm Büro 10.500 qm noch bebau-bare Grundstücksfläche	ab 2018
12	bauwo-Logistik-zentrum	A 2 AS Lehrte-Ost, Gewerbegebiet Ost 1 (Mielestraße) Lehrte	bauwo Grundstücks-gesellschaft mbH	44.000 qm Grundstück 19.600 qm Halle 210 qm Büro	Q3/2018
13	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
14	VSM Versandlager	A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Hainholz Hannover	VSM Vereinigte Schmirgel- und Ma-schinen-Fabriken AG	1.000 qm Halle	Q1/2018

Nr.	Objekt	Lage	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Größe	Status Fertigstellung
In Planung/Bauvorbereitung					
15	Logistikpark Hannover-Garbsen	A 2 AS Garbsen, Gewerbegebiet Süd-West Garbsen	BAUM Unternehmens-gruppe	130.000 qm Grundstück 62.000 qm Halle 14.000 qm Mezzanin/ Büro	
16	ALDI Nord Verteilzentrum	A 2 AS Lehrte, Gewerbegebiet Lehrte Nord 3 (Rudolf-Petzold-Ring) Lehrte	ALDI Nord	160.000 qm Grundstück 60.000 qm Halle	2019
17	Verdion E-Commerce-Logistikzentrum (Erweiterung)	A 37/Messeschnellweg AS Messe-Nord, Gewerbegebiet östlich der Weltausstellungsallee Hannover	Verdion Holding Ltd.	69.000 qm Grundstück 42.000 qm Halle 3.700 qm Mezzanin 640 qm Büro	
18	Baytree Logistik-zentrum	A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Brink-Hafen (Max-Müller-Straße)	Baytree Logistics Properties LLP	30.000 qm Halle	
19	Neubau Logistik-zentrum	Karlsruher Straße 14, Laatzen	Aurelis Real Estate Service GmbH	43.000 qm Grundstück 25.800 qm Halle	
20	bauwo-Logistik-zentrum Berkhof II	A 7 AS Berkhof Gewerbegebiet an der A 7 Wedemark	bauwo Grundstücks-gesellschaft mbH	49.700 qm Grundstück 25.000 qm Halle	
21	ProLogis Logistikpark (Erweiterung)	AD Hannover-West/A 352 AS Engel-bostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße Langenhagen	Prologis GmbH	45.000 qm Grundstück 22.000 qm Halle	
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 Lagerfläche	
23	DHL Freight	AD Hannover-West/A 352 AS Engel-bostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße Langenhagen	DHL Freight GmbH Deutsche Post DHL Group	61.000 qm Grundstück	2019
24	Logistikzentrum Ebeling (Erweiterung)	A 7 AS Mellendorf Gewerbegebiet an der Autobahn Wedemark	Georg Ebeling Speditio-on GmbH	7.500 qm Halle	
25	Erweiterung DPD Lehrte	A 2 AS Lehrte Güterverkehrszentrum Lehrte	DPD Deutschland GmbH		2018
26	Erweiterung Weatherford	AD Hannover-West/A 352 AS Engel-bostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße Langenhagen	Weatherford Oil Tool GmbH	55.000 qm Grundstück	
27	Verlagerung Hempelmann	AD Hannover-West/A 352 AS Engel-bostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße Langenhagen	Hempelmann Hannover Haustechnik	80.000 qm Grundstück	2018

Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 68–69.

Logistikstandorte und ausgewählte Logistikprojekte





Flächenpotenziale in Gewerbe-/Industriegebieten (logistikgeeignet)
Die Nummern beziehen sich auf die Tabelle Seite 65–67.

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

* Entwicklungsfläche

Flächenpotenziale

Ausgewählte Logistikprojekte
Die Nummern beziehen sich auf die Tabelle Seite 67 – 69.

1. bauwo-Logistikzentrum
2. Logistikzentrum Honold
3. Haase Hausgerätelogistik
4. DB Schenker Logistikzentrum
5. DHL Express Logistikzentrum
6. DHL Paketzustellbasis Nord
7. Gieseke Cosmetic GmbH
8. Küchen Aktuell Service- und Logistikzentrum
9. FIEGE Logistikzentrum
10. bauwo-Logistikzentrum (ehem. Brinker Maschinenfabrik)
11. Aurelis Revitalisierung Hauptgüterbahnhof
12. bauwo-Logistikzentrum
13. Kirsch Pharma
14. VSM Versandlager
15. Logistikpark Hannover-Garbsen
16. ALDI Nord Verteilzentrum
17. Verdion E-Commerce-Logistikzentrum (Erweiterung)
18. Baytree Logistikzentrum
19. Aurelis Logistikzentrum
20. bauwo-Logistikzentrum Berkhof II
21. ProLogis Logistikpark (Erweiterung)
22. Laverana
23. DHL Freight
24. Logistikzentrum Ebeling (Erweiterung)
25. Erweiterung DPD Lehrte
26. Erweiterung Weatherford
27. Verlagerung Hempelmann

- Flughafen
- Messegelände
- GVZ Güterverkehrszentrum Hannover-Lehrte
- L Lindener Hafen
- M Misburger Hafen
- N Nordhafen
- B Brinker Hafen
- R Rangierbahnhof Seelze

- DB Hauptbahnhof/Fernverkehr
- Wasserstraßen
- Autobahn
- Bundesstraße, vierspurig
- Bundesstraße
- Eisenbahn

Logistikprojekte

- fertig gestellt
- im Bau
- in Planung

WOHN-
IMMOBILIENMARKT

In der Region Hannover, im Besonderen konzentriert auf die Landeshauptstadt Hannover und die direkt angrenzenden Kommunen, wächst die Bevölkerung seit mehreren Jahren deutlich. Das Angebot kann die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern nicht befriedigen. Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft haben sich gemeinsam darauf verständigt, den Wohnungsbau über alle Nachfragesegmente deutlich zu steigern. Die schnelle Schaffung von Baurecht und die Bereitstellung von Mitteln für geförderten Wohnungsbau sollen dabei helfen, in den nächsten Jahren ausreichend Wohnraum zu schaffen.

Als modernes Wohnensemble **Podbi Places**, bestehend aus vier Gebäudeteilen, werden von **Helma Wohnungsbau** direkt an der Podbielskistraße in unmittelbarer Nähe zum Mittellandkanal insgesamt 45 Eigentumswohnungen sowie vier Gewerbeeinheiten errichtet.

In der Nordstadt baut **hanova** einen Komplex mit 117 kleinen Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Passivhausstandard. Vor allem für Studierende und Auszubildende soll an dieser Stelle qualitativ hochwertiger, aber dennoch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Die Fertigstellung an der Kopernikusstraße ist für Mitte 2018 geplant.

Bevölkerungswachstum in Stadt und Umland

Das Bevölkerungswachstum in der Region Hannover ist Treiber der dynamischen Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt. Dazu trägt bei, dass die Region Hannover seit 2010 ein kräftiges Beschäftigungswachstum verzeichnet. Fast 490.000 Menschen und damit rund 60.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr als noch 2010 arbeiteten Mitte 2016 in der Region Hannover. Zentraler Arbeitsort der Region war die Landeshauptstadt Hannover mit rund 313.000 Beschäftigten, im Umland arbeiteten rund 175.000 Beschäftigte.

Nachfrage konzentriert sich auf das Zentrum der Region

Innenstadtnähe, Nahversorgung und sehr gute Verkehrsanbindungen gelten als wichtige Qualitätskriterien bei der Auswahl des Wohnstandortes. Davon profitieren vor allem die Stadt Hannover und die mit dem Stadtgebiet eng verflochtenen angrenzenden Kommunen.

Bevölkerungswachstum überrundet Baufertigstellungen

In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 32.700 Menschen (plus 6,4 %) auf rund 540.700 Menschen gewachsen, in der gesamten Region Hannover lebten Ende 2016 rund 1,17 Mio. Menschen (plus 3,5 %).[16] Die aktuellen Bevölkerungsprognosen von Stadt, Region und Land gehen davon aus, dass die Bevölkerung bis 2030 weiter ansteigen wird.

Im Zeitraum 2007 bis 2016 wurden nur rund 6.080 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, im Umland knapp 11.200. Im Schnitt wurden in den letzten fünf Jahren in Hannover rund 800 neue Wohnungen jährlich fertig (übrige Region Hannover: 1.380).[17] Mit Blick auf das skizzierte Bevölkerungswachstum wird deutlich, dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.

16 Daten auf Basis der Einwohnermelderegister. Diese Daten weichen von den Zahlen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen ab.

17 Vergleich der Jahre 2012 bis 2016: (Fertigstellung von insgesamt 3.993 (LHH) bzw. 6.893 (übrige RH). Quelle: Berechnungen Region Hannover nach Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2017 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Wohnheime; Zeitreihen M8100116 und M8090116)

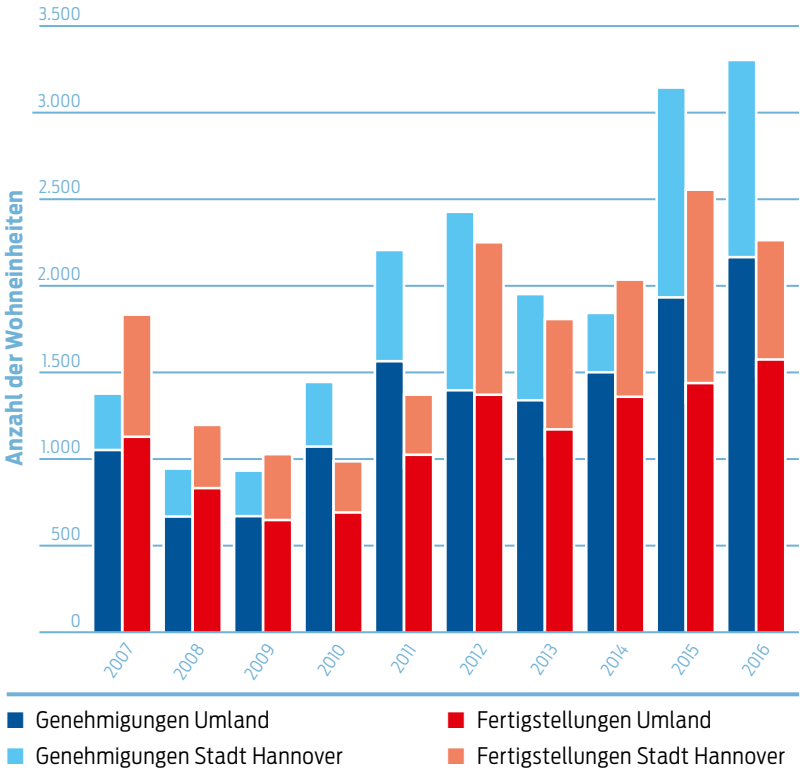
Wohnraum für Geflüchtete: Mitte 2016 wurde die **Flüchtlingsunterkunft** an der **Kopernikusstraße** in der Nordstadt in Betrieb genommen. Das architektonische Konzept des Gebäudes orientiert sich an den umliegenden Bestandsbauten der **hanova**. Nach zehn Jahren wird der Bau von hanova als Wohngebäude nachgenutzt. Insgesamt werden dann bis zu 20 Wohnungen entstehen.

AKTUELL UND PERSPEKTIVISCH BESTEHT EIN ERHEBLICHER BEDARF AN NEUEM WOHNRAUM FÜR DIE WACHSENDE BEVÖLKERUNG.

Wohnbauinitiativen in Stadt und Region nehmen Arbeit auf

Innerhalb des skizzierten Beschäftigungswachstums kam es zu teilweise deutlichen Zunahmen von teilzeit- bzw. geringfügig beschäftigten Menschen. Dies verdeutlicht, dass regionweit auch Bedarf besteht, kostengünstig neuen Wohnraum anzubieten. Zur Deckung dieses Bedarfs soll insbesondere die **Hannoversche Wohnungsbauoffensive** beitragen, die die Stadt mit der lokalen Wohnungswirtschaft Mitte 2016 auf den Weg gebracht hat. Die Wohnungswirtschaft verpflichtet sich dabei, bis 2020 jährlich mindestens 1.000 Wohnungen zu bauen. Ein Viertel davon soll als öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen, dafür stellt die Stadt Hannover ca. 63 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung, die u. a. als attraktive Baukostenzuschüsse fließen.

Baugenehmigungen und -fertigstellungen Stadt und Region Hannover 2007 bis 2016 (bezogen auf Wohneinheiten)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2017 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude, ohne Wohnheime; Zeitreihen M8100116 und M8090116)

Die Landeshauptstadt verpflichtet sich im Rahmen der Offensive zudem, ihre Wohnbauflächeninitiative fortzuführen und bis 2020 jährlich neues Baurecht für 500 bis 700 Wohnungen auf kommunalen und auch auf privaten Grundstücken zu schaffen. Die Entwicklung von Neubauvorhaben auf kommunalen Grundstücken ist ein zentraler Baustein der Wohnungsbauoffensive. Die Landeshauptstadt Hannover vergibt kommunale Grundstücke i. d. R. im Konzeptverfahren zu einem Festpreis, der sich am Verkehrswert orientiert. Das Verfahren soll zur Absicherung der qualitativen Anforderungen der Stadt und zu einer zügigen Projektumsetzung beitragen.

Auch die Region Hannover hat 2016 eine regionale **WohnBau-Initiative** ins Leben gerufen, in der sie die Themen Fläche und Förderung zusammenführt. 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 sichern. Dafür hat die Region das Wohnraumförderprogramm angepasst und wie die Landeshauptstadt die Möglichkeit eingeführt, Landes- und Regionsfördermittel miteinander zu kombinieren. Insgesamt stellt die Region zunächst bis 2018 rund 26 Mio. Euro an Fördermitteln zur Verfügung. Darüber hinaus wird gegenwärtig ein regionales Wohnraumversorgungskonzept in Kooperation mit den Kommunen der Region und den relevanten Wohnungsmarktakteuren erstellt. Parallel wird ein kontinuierlicher Flächendialog geführt und ein Wohnbauflächenkataster erarbeitet. Zudem ist eine zentrale Koordinierungsstelle Wohnbauflächenentwicklung geplant.[18]

[18] Informationen zu Aktivitäten und Themen der WohnBauInitiative der Region Hannover finden sich unter www.hannover.de/wohnbauinitiative. Aktuelle Informationen zu den Fördermöglichkeiten von Stadt und Region Hannover können unter www.hannover.de/wohnraumfoerderung eingesehen werden.

Auf der Dreiecksfläche zwischen **Anna-Zammert-Straße** und der **Straße Am Südbahnhof** lässt **hanova** einen bis zu siebenstöckigen Wohn- und Bürokomplex bauen. Neben den geplanten 142 Wohneinheiten entstehen Gewerbeeinheiten. Projektentwickler ist die **Aurelis Real Estate Services GmbH**.

Niedrige Zinsen treiben zusätzlich die Nachfrage nach Wohneigentum

Unabhängig vom Engagement der Kommunen im sozialen Wohnungsbau eröffnen die anhaltend niedrigen Zinsen breiteren Bevölkerungsschichten derzeit noch günstige Perspektiven für den Erwerb von Wohneigentum. In Kombination mit der hohen Nachfrage und dem geringen Angebot lässt sich das auch an der Preisentwicklung deutlich erkennen.

STADT UND REGION UNTERSTÜTZEN MIT ERHEBLICHEN EIGENEN FÖRDERMITTELN DEN BAU VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM.

Preise beim Erwerb von Wohneigentum steigen

In der Stadt Hannover stieg 2016 der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus über alle Baujahre um 6,7 % an und liegt für die Baualtersklasse 2000 bis 2013 bei 440.000 Euro. Verkäufe jüngerer Häuser wurden laut GAA nicht registriert.[19] Die durchschnittlichen Erwerbskosten für ein Reihen- oder Doppelhaus stiegen auf 340.000 Euro (nach 2000 gebaut) bzw. 390.000 Euro (Baujahre ab 2014). Im Mittel legten die Preise hier über alle Baualtersklassen um 4,3 % zu.

Alternativ weichen die 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 im Mittel um rund 3,5 % an und liegen in den Baualtersklassen ab Baujahr 2000 zwischen 2.730 und 4.070 Euro pro qm.[20]

Insgesamt wurden 2016 in der Region Wohnungen und Häuser mit einem Gesamtwert von rund 2,134 Mrd. Euro gehandelt.[21]

19 Verkäufe von Einfamilienhäusern jüngeren Baujahres wurden 2016 nicht registriert. Häuser dieses Typs werden i. d. R. im Auftrag des Eigentümers zur Selbstnutzung errichtet und gehen in diesem Fall nicht in die Statistik des GAA ein.

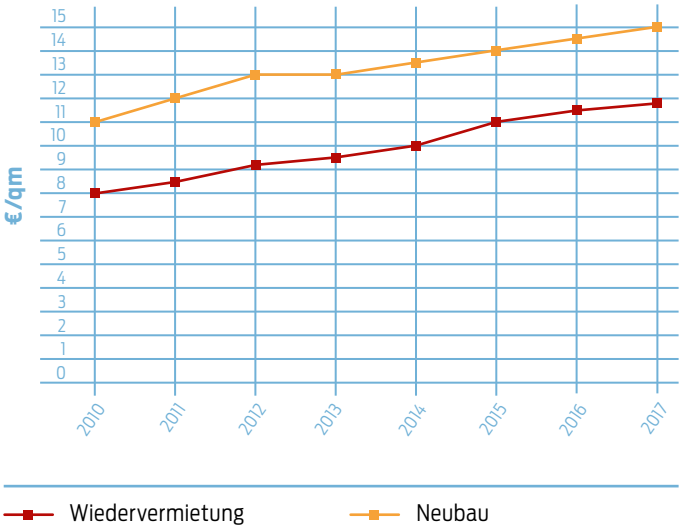
20 Vgl. hierzu Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, Grundstücksmarktbericht 2017. Angegeben werden mittlere Wohnflächen- bzw. Gesamtkaufpreise.

21 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, 2017

Im **Stadtquartier Kronsberg** hat hanova auf einem zentral gelegenen Grundstück gemeinsam mit dem Annastift und der AWO ein inklusives Wohnprojekt für Menschen mit Behinderungen, Familien, Alleinlebende und Senioren realisiert.

Bis zu 20 Mio. Euro investiert Hochtief Infrastructure im westlichen **Steinbruchsfeld** in einen Gebäudekomplex mit Wohnungen, Geschäften und Gastronomie, angesiedelt um einen kleinen Quartiersplatz.

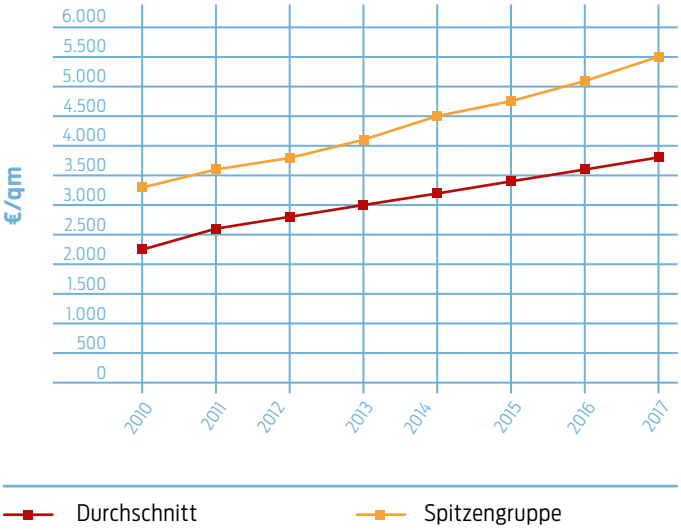
Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment in Hannover 2010 bis 2017



* Prognose Marktteilnehmer

Quelle: bulwiengesa AG

Kaufpreise Eigentumswohnungen (Neubau) in Hannover 2010 bis 2017



* 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 ökonometrischer 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 2017 in Hannover nach Angaben hannoverscher Marktteilnehmer bereits erzielt wurden.

Mit Blick auf die Flaniermeile an der Leine: Das neue Gebäude am westlichen **Marstallplatz** wird von **hanova** mit den Architekten BKSP und dem Bauträger Hochtief errichtet. Die fünfgeschossige Immobilie (23 Wohneinheiten) schließt erstmals seit dem Krieg die attraktive Baulücke neben dem ÜSTRA-Hauptsitz.

Spitzenpreise bei hochwertigen Eigentumswohnungen erzielbar

Die Erlöse beim Verkauf von gut gelegenen und hochwertigen Wohnungen in Neubauten steigen im Durchschnitt um 200 Euro (5,6 %) auf 3.800 Euro/qm, in der Spitze um 400 Euro (plus 7,8 %) auf 5.500 Euro/qm. Die Vervielfacher entwickeln sich im Bestand positiv (17,6 im Mittel, 22,7 in der Spitze), für Neubauten schätzen Marktteilnehmer je nach Lage und Ausstattung bei Spitzenobjekten Vervielfacher von bis zu 25 (im Schnitt 22) als erzielbar ein.

Mietspiegel: Mietpreise steigen in Hannover um 5,5 %

Die Region Hannover hat zuletzt Anfang 2017 einen aktualisierten Mietspiegel für die Kommunen der Region vorgestellt. Insgesamt ist die durchschnittliche, nach Wohnlage gewichtete Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt Hannover gegenüber dem Mietspiegel 2015 um 0,34 Euro bzw. 5,5 % je qm Wohnfläche und Monat auf 6,51 Euro/qm gestiegen. Für 85 qm große Neubauwohnungen gibt der Mietspiegel eine Mietpreisspanne von 8,06 bis 11,33 Euro/qm bei bester Ausstattung und Lage an (bezogen auf den Oberwert plus 0,63 Euro bzw. 5,9 % im Vergleich zu 2015).[22]

[22] Vgl. Mietspiegel Landeshauptstadt Hannover 2015 und 2017. Die aktuellen Mietspiegel für die einzelnen Kommunen der Region können unter www.hannover.de heruntergeladen werden.

Direkt am Mittellandkanal entstehen Am Listholze die **Listholzer Uferblicke**. Besonderer Wert wurde vom **Gundlach** Bauträger auf ein grünes Wohnumfeld in urbaner Lage gelegt. Eine Freitreppe zur Uferzone ermöglicht den Bewohnern den Wasserzugang. Insgesamt 49 familienfreundliche Stadthäuser wurden vom Architekturbüro agsta [architekten und ingenieure] aus Hannover geplant.

Stadtnahes Wohnen im Umland von Hannover: In der **Ricarda-Huch-Straße** im Laatzener Stadtteil Rethen entsteht durch den Bremer Wohnbauträger **INTERHOMES** eine Wohnanlage unter dem Namen **Sternenaue**. Drei verschiedene Haustypen mit Größen zwischen 113 und 132 qm sind vor allem bei Familien gefragt.

Mieten im Spitzensegment weiter ansteigend

In der Stadt Hannover sind die Mieten und Kaufpreise von hochwertigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in guter und sehr guter Lage auch 2016 aus Sicht der Marktakteure deutlich gestiegen. Bei der Wiedervermietung gut gelegener und neuwertiger Bestandswohnungen sind demnach 2017 Steigerungen von bis zu 0,30 Euro (plus 2,6 %) auf 11,80 Euro möglich. Für Wohnungen in Neubauten erhöhen sich die erzielbaren Mieten um 0,50 Euro auf 15 Euro (plus 3,4 %).

Die im Bau befindliche Wohnanlage **cube⁴** von **meravis** im **Misburger Steinbruchsfeld** besteht aus vier viergeschossigen Stadtvillen. cube⁴ ist von öffentlichen Grünanlagen eingefasst, der Mittellandkanal ist nur wenige hundert Meter entfernt.

15,00 €/qm
Spitzenmiete Wohnneubau 2017

Die Versorgungseinrichtung der **ÜSTRA e. V.** plant, auf dem ehem. Betriebshof der ÜSTRA Aktiengesellschaft in **Vahrenwald** eine Wohnanlage mit 139 Wohnungen und einer Kita zu errichten.

DIE STADT HANNOVER HAT ALLEIN IM JAHR 2016 BEBAUUNGS-PLÄNE FÜR RUND 1.700 WOHNUNGEN VERABSCHIEDET.

In Hannovers Stadtteil Wettbergen baut die **Deutsche Reihenhaus AG** den **Wohnpark „Am Hirtenbach“**. Auf einer rund 5.600 qm großen Fläche an der Hauptstraße entsteht ein neues Wohnquartier mit 15 Reihenhäusern. Der Kölner Bauträger investiert in sein drittes Projekt in der Stadt 3,8 Mio. Euro.

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.

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

Im Baugebiet **Büntekamp** sind im Juni 2017 die letzten Wohnhäuser durch die **Delta Bau AG** fertig gestellt und an die neuen Eigentümer übergeben worden.

ZAHLREICHE NEUE PROJEKTE SIND IM BAU ODER IN PLANUNG, VOR ALLEM DER GESCHOSS-WOHNUNGSBAU HAT DEUTLICH ZUGENOMMEN.

Große Neubauprojekte angeschoben

Die Stadt Hannover hat allein im Jahr 2016 Bebauungspläne für rund 1.700 Wohnungen verabschiedet. Die derzeit größten Wohnbauprojekte in Hannover sind **Kronsberg-Süd** (3.500 Wohneinheiten) und die **Wasserstadt Limmer** (1.800 Wohneinheiten).

Der **Kronsberg,** das ökologische Vorzeige-Stadtviertel aus Zeiten der Weltausstellung EXPO 2000, soll nach Süden hin erweitert werden. Auf einer Fläche von 50 ha ist Platz für bis zu 3.500 Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum ehem. Expo-Gelände.

Kronsberg-Süd

Die Planungen für das größte derzeit geplante Neubaugebiet in Hannover laufen auf Hochtouren. Auf dem Areal südlich der bereits bestehenden Kronsberg-Bebauung können rund 3.500 Wohnungen für bis zu 7.000 Menschen gebaut werden. Im April hat die Stadt den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf für das neue Quartier vorgestellt, der im Rahmen einer breiten Bürgerbeteiligung verfeinert wurde. Mit diesem Planwerk verpflichten sich Stadt und Grundstückskäufer gegenseitig auf definierte Qualitätsstandards für **Kronsberg-Süd**. Ziel ist es, einen hochwertigen und praktikablen Rahmen für die anstehenden Architekturwettbewerbe zum Hochbau zu schaffen. Aufbauend auf dem aktuellen Planungsstand erarbeitet die Stadt Hannover derzeit den Entwurf zum Bebauungsplan. 2018 soll mit den ersten Erschließungsarbeiten begonnen werden.

Das über viele Jahre grundsanierte ehem. Industrieareal der **Wasserstadt Limmer** ist eines der größten und zukunftsweisenden Stadtentwicklungsprojekte Hannovers und gleichzeitig eine besondere Herausforderung für die wachsende Stadt und deren Bürgerinnen und Bürger. Am Ende soll das Quartier bis zu 1.800 Wohneinheiten umfassen.

Im April 2017 wurde symbolisch der erste Spatenstich in der Wasserstadt Limmer gesetzt. Innerhalb der nächsten vier bis fünf Jahre entstehen nun erste Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser mit insgesamt rund 515 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte und Flächen für den Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung des Quartiers.

Erster Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer startet

Nach 15-jähriger Planung und Vorbereitung ist im April 2017 der erste Spatenstich für die **Wasserstadt Limmer** erfolgt. Im ersten Bauabschnitt sollen 515 Wohneinheiten der insgesamt geplanten 1.800 entstehen. Für den Abriss der Industrieanlage im Jahr 2009 und die Aufbereitung des belasteten Bodens hat der Eigentümer (Günter Papenburg AG) rund 35 Mio. Euro investiert. Die Stadt Hannover hat Mitte 2017 die Sanierung des alten Conti-Wasserturmes beendet, der als Wahrzeichen und Reminiszenz an die Industriegeschichte des Standortes erhalten wird.

Ausgewählte Wohnprojekte

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosswhg.
Fertig gestellt					
1	Wietzeaue, Isernhagen	Casa Baubetreuung, HELMA Wohnungsbau, Heinz von Heiden, HANNOVER HAUS, Heger Bauunternehmen, Weber Massivhaus, private Bauvorhaben	290		
2	An der Gartenbauschule, Ahlem	Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG) mbH, BBK Bau GmbH, Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH & Co.	240	140	100
3	VIER, List	Gundlach GmbH & Co. KG	168		168
4	Landwehr-Quartier, Hemmingen-Arnum	GPI GmbH, INTERHOMES AG, Fischer-Bau GmbH	151	62	89
5	Gutenbergquartier, Laatzen	S+R Bauträger GmbH, PRIMUS Projektentwicklungsgesellschaft mbH	115		115
6	SüdSüdWest, Misburg	Wohnungsbaugenossenschaft Kleefeld-Buchholz	113		113
7	Klagesmarkt, Mitte	hanova	100		100
8	Wedekind-/Boedecker-straße, List	HELMA Wohnungsbau GmbH	92		92
9	Quartier St. Nikolai, Limmer	Spar- und Bauverein Hannover eG	46		46
10	Am Nordfeld, Misburg	Weber Massivhaus GmbH, DVI GmbH	38	29	9
11	Büntekamp II, Kirchrode	Delta Bau AG	34	34	
12	Oheriedentrift, Bemerode	hanova	30		30
13	Podbielski-/Overbeck-straße, List	Hanseatic Group	30		30
14	Marstall/Am Hohen Ufer, Mitte	hanova , HOCHTIEF GmbH, STRABAG Real Estate GmbH	28		28
15	Liegnitzer Weg/Breslauer Straße, Mittelfeld	hanova	24		24
16	Lückewiens Hof, Langenhagen	Gundlach GmbH & Co. KG	21	21	
17	Wohnpark am Mittelfelde, Mittelfeld	Deutsche Reihenhaus AG	18	18	
18	Safariweg, Badenstedt	hanova	18		18
19	Am Hohen Ufer, Mitte	HELMA Wohnungsbau GmbH	16		16
20	Läuferweg, Groß Buchholz	Gundlach GmbH & Co. KG	10		10

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosswhg.
Im Bau bzw. in Bauvorbereitung					
21	Wasserstadt (1. BA), Limmer	Wasserstadt Limmer Projektentwicklung GmbH	515	23	492
22	Studierendenwohnheime Chicago Lane, Bemerode	Bauplan GmbH	386		386
23	Kleefelder Hofgärten, Kleefeld	Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG	242		242
24	Listholzer Uferblicke, List	Gundlach GmbH & Co. KG, WGH Herrenhausen eG	169	49	120
25	Eichenpark, Langenhagen	HELMA Wohnungsbau GmbH, KSG Hannover GmbH	140		140
26	ÜSTRA-Quartier, Vahrenwald	Versorgungseinrichtung der ÜSTRA e. V., meravis Bauträger GmbH	139		139
27	Mikroapartments Kopernikusstraße, Nordstadt	hanova	117		117
28	Hildesheimer Straße, Südstadt	hanova	99		99
29	Pod | Be green, Groß-Buchholz	STRABAG Real Estate GmbH	89		89
30	Trautenauer Hof, Kirchrode	hanova	89		89
31	Wohnen am Maschsee, Südstadt	Gundlach GmbH & Co. KG	80		80
32	Heinrich-Böll-Weg, Misburg	hanova	76		76
33	Alter Markt/Flebbehof, Laatzen	meravis Bauträger GmbH	73	26	47
34	Alte Döhrener Straße, Südstadt	Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG	67		67
35	Hanomag 8, Linden	Dannenberg Immobilienhandel GmbH	56		56
36	cube^4, Misburg	meravis Bauträger GmbH	52		52
37	Neue Südhöfe, Südstadt	Schmid Immobilien Gruppe GmbH & Co. KG	52		52
38	Podbi Places, List	HELMA Wohnungsbau GmbH	45		45
39	Teilerhöfe Bothfelder Kirchweg, Bothfeld	Gundlach GmbH & Co. KG	42		42
40	Neues Dichterviertel, Misburg	Weber Massivhaus GmbH, hanova	40	40	
41	Seelhorster Wohnhöfe, Seelhorst	Gundlach GmbH & Co. KG	40	40	
42	Tizian Atelier, List	meravis Bauträger GmbH	26		26

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosswhg.
43	Sternenaue, Latzen-Rethen	INTERHOMES AG	25		25
44	Raupert Hof, Bemerode	Gundlach GmbH & Co. KG	19	8	11
45	Wohnen an der Matthiaskirche, Groß-Buchholz	Gundlach GmbH & Co. KG	18		18
46	Wohnpark Am Hirtenbach, Wettbergen	Deutsche Reihenhaus AG	15	15	
47	Kastanienweg, Laatzen	Delta Bau AG	7	7	
48	HanomagLofts II, Linden	agsta	6		6
In Planung					
49	Kronsberg-Süd, Bemerode	Stadt Hannover	3.500		
50	Wasserstadt (weitere BA), Limmer	Wasserstadt Limmer Projektentwicklung GmbH	1.250		
51	Gartenstadt Hannover-Nord, Sahlkamp	NLG mbH	575		
52	Vitalquartier, Seelhorst	Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH & Co., Norddeutsche Wohnbau GmbH	380	30	350
53	Niederländischer Pavillon, Bemerode	Wohnkompanie Nord	380		380
54	Urbanes Grün, Badenstedt	Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG) mbH, hanova, KSG Hannover GmbH	370		
55	Sorst-Gelände, Hainholz	Aragon	330		330
56	Hilligenwöhren, Bothfeld	Gundlach GmbH & Co. KG	316	30	286
57	Ehem. Oststadtkrankenhaus, Groß-Buchholz	Stadt Hannover	300		
58	Constantin-Quartier, List	Wohnkompanie Nord	274	24	250
59	Steinbruchsfeld Ost, Misburg	Stadt Hannover	250		
60	An der Langen Weihe, Laatzen	Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH & Co.	205	69	136
61	Neue Mitte, Garbsen*	Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG	190		190
62	Pelikan (2. BA), List	Gundlach GmbH & Co. KG	190		190
63	Ehem. Kesselfabrik, Limmer	Hegu GmbH	180		
64	Südbahnhof, Südstadt	hanova, Aurelis Real Estate Service GmbH	142		142

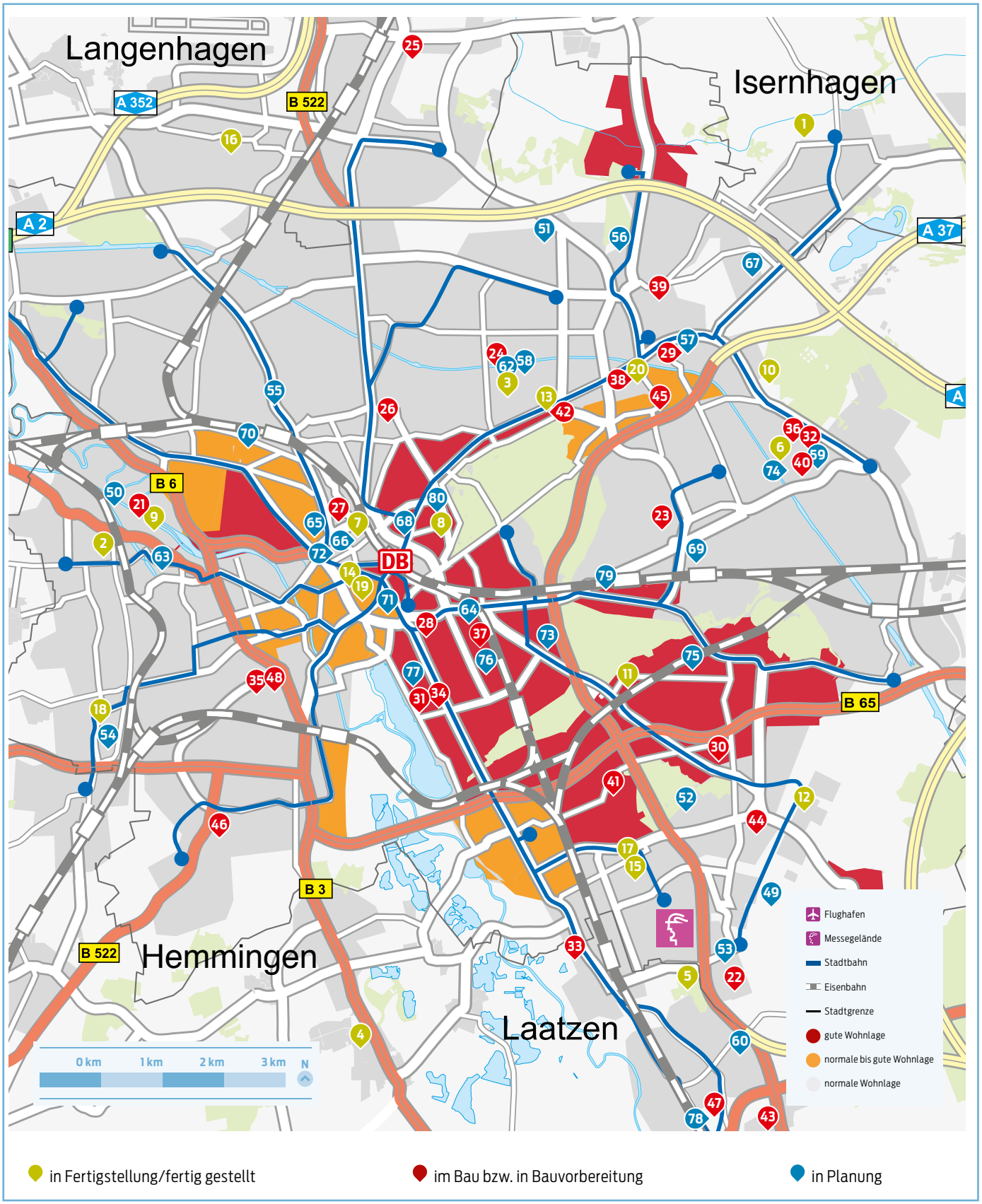
* Nr. 61 liegt außerhalb des Kartenausschnitts auf Seite 85, ist aber als Projekt Nr. 9 auf der Karte auf Seite 21 eingezeichnet.

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosswhg.
65	Adolf-/Molthan-/Kommandantur-/Mittelstraße, Calenberger Neustadt	Dannenberg Immobilienhandel GmbH	133		133
66	Mikroapartments Klagesmarkt 17, Mitte	hanova	120		120
67	Klingenkampe, Kirchhorst/Lahe	AREO Projektentwicklung GmbH	120		120
68	Bredero, Oststadt	MAXIME Investment GmbH	120		120
69	Karl-Wiechert-Allee, Heideviertel	hanova, HOCHTIEF GmbH	104	14	90
70	Ehem. Landesfrauenklinik, Nordstadt	Klinikum Region Hannover GmbH	100		100
71	Köbelinger Markt, Mitte	Stadt Hannover	100		100
72	Mikroapartments Körnerstraße, Mitte	hanova	76		76
73	Wohnturm Bischofsholer Damm, Bult	HELMA Wohnungsbau GmbH	70		70
74	Willi-Blume-Allee, Misburg	HOCHTIEF Infrastructure	68		68
75	Zweibrückener Straße, Kirchrode	Gundlach GmbH & Co. KG	47		47
76	Tiestestraße, Südstadt	BBK Bau GmbH	40		40
77	Maschseeherz, Südstadt	WGH Herrenhausen eG	34		34
78	Kastanienweg, Laatzen	Delta Bau AG	15	15	
79	Kanthäuser, Kleefeld	HELMA Wohnungsbau GmbH	14		14
80	Bödeckerstraße, List	Schramm & Schoen Immobilien AG	9		9

Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 85.

In Sichtweite des Expowals sind im August 2017 die ersten zwei von vier Baukörpern der **Studierendenwohnheime** an der **Chicago Lane** fertig gestellt worden. Attraktiv gelegen sind die Wohnungen vor allem für Studierende der Hochschule Hannover, die an der Fakultät Medien, Information und Design eingeschrieben sind. Deren Hörsäle befinden sich in rund 1 km Entfernung an der Expo Plaza.

Ausgewählte Wohnimmobilienprojekte



Hafven – Blick in den Hof.

HANNOVER IM VERGLEICH

Vergleich der Stadt Hannover mit ausgewählten deutschen Großstädten

Stadt	Hannover	Bremen	Dortmund	Nürnberg	Stuttgart	Leipzig	Essen
Einwohner 2016	540.700	557.500	586.200	510.000	624.000	560.500	582.500
Sv-Beschäftigte 2016 [1]	313.018	267.500	223.017	295.360	396.516	255.507	238.374
Sv-Bürobeschäftigte 2016 [1/2]	144.412	122.600	88.373	123.575	206.406	97.415	105.155
Sv-Bürobeschäftigtenquote 2016 [1/2]	46,1 %	45,8 %	39,6 %	41,8 %	52,1 %	38,1 %	44,1 %
Erwerbstätige 2016 [3]	418.857	425.056	323.993	385.618	515.558	330.175	329.559
Gesamtbürobeschäftigte 2016 [1/2/3]	171.626	146.223	108.392	146.491	245.025	113.645	127.091
Gesamtbürobeschäftigten-quote 2016 [1/2/3]	41,0 %	34,4 %	33,5 %	38,0 %	47,5 %	34,4 %	38,6 %
Arbeitslosenquote 2016 [4]	9,2 %	9,7 %	11,8 %	6,6 %	5,3 %	8,8 %	11,9 %
Büroflächenbestand (MF-G) 2016 in qm [5]	4.590.086	2.620.900	2.615.600	3.603.700	7.681.800	2.713.700	3.096.000
Bürofläche in qm MF-G pro Bürobeschäftigten	26,7	17,9	24,1	24,6	31,4	23,9	24,4
Büroflächenumsatz 2016 in qm MF-G [5]	115.000	88.000	115.000	90.000	400.000	97.000	95.000
Leerstand 2016 in qm (MF-G) [5]	205.000	118.400	130.000	220.000	223.000	310.000	174.000
Leerstandsquote (MF-G) 2016 [5]	4,47 %	4,52 %	4,97 %	6,10 %	2,90 %	11,42 %	5,62 %
Büro-Spitzenmiete City 2016 €/qm	15,00	12,50	13,50	13,80	19,70	13,00	14,50
Büro-Durchschnittsmiete City 2016 €/qm	10,00	8,50	10,50	9,90	14,90	9,40	9,70
Einzelhandel-Spitzenmiete City 2016 €/qm	200,00	130,00	215,00	145,00	250,00	130,00	108,00
Kaufkraftkennziffer 2017 [6]	103,7	98,3	96,1	105,4	112,8	91,8	101,4
Umsatzkennziffer 2017 [6]	129,9	113,6	117,3	137,1	132,4	96,8	113,3
Zentralitätskennziffer 2017 [6]	125,3	115,6	122,1	130,0	117,3	105,4	111,7
Anzahl Hotels 2016 [7]	40	23	16	33	39	33	24
Belegungsrate Ø 2016 in % [7]	63,8	66,0	66,6	72,2	71,9	70,1	66,8
Zimmerpreis Ø 2016 in € [7]	98,70	77,00	75,60	97,70	104,40	81,40	82,50
RevPar (Erlös pro Zimmer) Ø 2016 in € [7]	63,00	50,80	50,40	70,50	75,00	57,10	55,20

Quellen: Recherchen und Berechnungen der bulwiengesa AG; Statistische Landesämter; Einwohnermeldeamt der Stadt Hannover; 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/Fürth (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.

[6] GfK, 2017

[7] Fairmas, 2017

Bildverzeichnis

Ackers Partner Städtebau: Seite 43
Aurelis Real Estate Service GmbH: Ausklapper (Logistik), Seite 54/55, 74
BAUM Unternehmensgruppe: Seite 24
bauwo Business Center GmbH: Seite 62 oben
bloomimages GmbH: Seite 48, 79
Continental AG: Ausklapper (Büro), 10 oben rechts, 22/23, 29 oben, 60
Delta Bau AG/Birgit Streicher: Seite 78 unten
Deutsche Reihenhaus AG: Seite 78 oben
DIBAG Industriebau AG: Seite 25
Dieter Siedersleben: Seite 62 unten
Dirk Laubner/Region Hannover: Seite 8, 59
Erlebnis-Zoo Hannover: Seite 15 unten
Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger: Seite 11 oben rechts, 77 oben links
Hannover Airport/Martienssen Architekten: Seite 26 unten
hanova: Seite 10 oben links, 26 oben, 41 mitte, 72, 73, 76
hanova/Langreder: Seite 26 mitte, 75 links
HELMA Wohnungsbau GmbH: Ausklapper (Wohnen), Seite 70/71
HOCHTIEF Infrastructure GmbH: Seite 75 rechts
INTERHOMES AG: Seite 77 oben rechts
Kirsch Pharma Health Care GmbH: Seite 12 unten
kister scheithauer gross architekten und stadtplaner, Köln/Leipzig: Seite 13
Landtag Niedersachsen/Tom Figiel: Seite 16
Leibniz Universität Hannover: Seite 14 oben rechts
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH: Seite 77 mitte
MSD SHARP & DOHME GMBH: Seite 12 oben
MVRDV Architects / DIE WOHNKOMPANIE NORD: Seite 14 unten
Olaf Mahlstedt: Titel, Ausklapper (Einzelhandel), Seite 4, 6/7, 9, 10 unten, 11 oben links, 14 oben links, 15 oben, 19, 20 unten, 28, 30, 36/37, 38, 40, 41 oben und unten, 42 oben, 44, 52, 58, 61, 84, 86
Realique: Ausklapper (Hotel), Seite 46/47
Region Hannover: 20 oben, 42 unten, 50
Spengler · Wiescholek Architekten Stadtplaner in Verbindung mit bloomimages GmbH: Seite 80
ÜSTRA Hannoversche Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft/ Mosaik Architekten BDA: Seite 77 unten
Verdion: Seite 56
WABCO Vertriebs GmbH & Co. KG: Seite 29 unten

Titelmotiv, Seite 4

Foto einer Installation des Künstlerduos „Quintessenz“,
Thomas Granseuer und Tomislav Topic
www.quintessenz-creation.com

IMPRESSUM

Region Hannover

Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Der Inhalt des Berichts wurde erarbeitet von der Projektgruppe Immobilienmarktbericht:

ANGERMANN HANNOVER GmbH
Aurelis Real Estate Service GmbH
BAUM Unternehmensgruppe
DELTA DOMIZIL GmbH
Deutsche Reihenhaus AG
Engel & Völkers Hannover Immobilien GmbH
FIH Fürst-Immobilien Hannover GmbH
Glaser Projekt Invest
Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger
hanova
HE Hannover Estate GmbH
HELMA Wohnungsbau GmbH
Henschel Immobilien
HOCHTIEF Infrastructure GmbH
INTERHOMES AG
Jones Lang LaSalle SE
Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH
Region Hannover, Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
S-GewerbeimmobilienVermittlung 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: 8/17/3

Stand: 8/2017

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Region Hannover

Landeshauptstadt Hannover

REGION HANNOVER
Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Hilmar Engel
Telefon: +49 (0) 511 61623-241
Telefax: +49 (0) 511 61623-453

wirtschaftsfoerderung@region-hannover.de
www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER
Wirtschaftsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 16831-313
Telefax: +49 (0) 511 16841-245

wirtschaftsfoerderung@hannover-stadt.de
www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de