IMMOBILIENMARKTBERICHT 2019

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Region Hannover

IMMOBILIENTEILMÄRKTE AUF EINEN BLICK

BÜRO

Die Zahl der Bürobeschäftigten in der Stadt Hannover steigt 2019 auf rund 153.000. Damit ist die Zahl der Büroarbeitsplätze in den letzten fünf Jahren um rund 15.000 Menschen bzw. 11 % gewachsen. Die zunehmende Nachfrage nach Büroraum ist auf dem Büroimmobilienmarkt deutlich spürbar. 2018 betrug der Büroflächenumsatz rund 180.000 qm.

Büro

Mietfläche Büroflächenbestand 2019 in qm MF-G	**5,04 Mio.**
Stadt Hannover	4,56 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,48 Mio.
Büroflächenumsatz 2018 in qm MF-G	**180.000**
Stadt Hannover	173.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	7.000
Leerstand 2019 in qm MF-G	**150.000**
Stadt Hannover	125.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	25.000
Leerstandsquote 2019	**3,0 %**
Stadt Hannover	2,7 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	5,2 %
Spitzenmiete 2019 in €/qm MF-G	
City	17,10
Cityrand	13,80
Durchschnittsmiete 2019 in €/qm MF-G	
City	11,50
Cityrand	9,50
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2019	**3,8 %**

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Die Daten zu den Bürobeschäftigten beziehen sich auf sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Coverbild: Die Fläche des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs liegt zentral am Weidendamm zwischen Zentrum und Nordstadt. Die Aurelis Real Estate Service GmbH hat in den letzten Jahren auf einer Fläche von insgesamt rund 34.000 qm die Güterbahnhofshalle und das Umfeld umfassend umgebaut und mit einem Nutzungsmix aus Sport, Gastronomie, Hotel, Logistik und Dienstleistungsunternehmen repositioniert. Das Projekt wurde 2019 von der BEOS AG für ihren offenen Immobilien-Spezial-AIF Beos Corporate Real Estate Fund Germany III (CREFG III) erworben.

EINZELHANDEL

Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. 2019 werden geschätzt rund 7,9 Mrd. Euro Umsatz im Einzelhandel erzielt. Neben der Innenstadt von Hannover mit den Top-Lagen Georgstraße und Bahnhofstraße ziehen Fachmarktagglomerationen, Shoppingcenter, Stadtteillagen und attraktive Innenstädte im Umland die Kunden an.

Einzelhandel

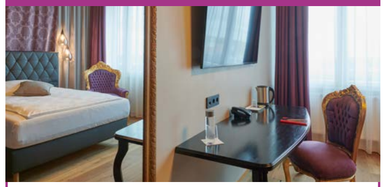
Verkaufsfläche Region Hannover in qm	**2,1 Mio.**
Umland	1,2 Mio.
Stadt Hannover	0,9 Mio.
davon Innenstadt Hannover (Stadtbezirk Mitte)	285.000
Einzelhandelszentralität 2019 (Deutschland = 100)	
Stadt Hannover	121,9
Umland	107
Kaufkraft 2019 in €	**8,43 Mrd.**
Stadt Hannover	3,90 Mrd.
Umland	4,53 Mrd.
Einzelhandelsumsatz 2019 in €	**7,90 Mrd.**
Stadt Hannover	4,16 Mrd.
Umland	3,74 Mrd.
Mieten 2019	
Spitzenmiete City 1a-Lage in €/qm*	185
Durchschnittsmiete City 1a-Lage in €/qm*	145
Renditen 2019	
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*	3,6 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	5,1 %

*Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen im Auftrag der Region Hannover (Datenstand Ende 2016); MB Research 2019; Einschätzungen von Marktteilnehmern zur Jahresmitte 2019

IMMOBILIENTEILMÄRKTE AUF EINEN BLICK

HOTEL



Hannovers Tourismus wächst – die Übernachtungszahlen lagen auch 2018 bei über 4 Mio. Übernachtungen in Stadt und Region. Aktuell befinden sich neun Hotelprojekte mit rund 1.350 Zimmern in Fertigstellung bzw. im Bau. Weitere zwölf Hotels mit mindestens 1.700 Zimmern sind ab 2020 bereits projektiert.

Hotel

Anzahl Beherbergungsbetriebe 2018	**351**
Stadt Hannover	111
Umland	240
Hotels 2018	**164**
Stadt Hannover	45
Umland	119
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2018	**30.478**
Stadt Hannover	13.770
Umland	16.708
Betten in Hotels 2018	**14.889**
Stadt Hannover	9.118
Umland	5.771
Übernachtungen (alle Betriebsarten) 2018	**4,05 Mio.**
Stadt Hannover	2,25 Mio.
Umland	1,80 Mio.
Übernachtungen in Hotels 2018	**2,29 Mio.**
Stadt Hannover	1,46 Mio.
Umland	0,83 Mio.
Ankünfte (alle Betriebsarten) 2018	**2,22 Mio.**
Stadt Hannover	1,35 Mio.
Umland	0,87 Mio.
mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) 2018	
Stadt Hannover	1,7
Umland	1,8
Kennzahlen Kettenhotellerie Stadt Hannover (Fairmas) 2018	
Belegungsrate, Durchschnitt 2018	63,6 %
Zimmerpreis, Durchschnitt 2018 in €	104,50
RevPAR (Erlös pro Zimmer), Durchschnitt 2018 in €	66,40
Nettoanfangsrendite Hotel in 2018	4,5 %

Werte stellen den Jahresdurchschnitt dar

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Fairmas 2019

LOGISTIK

Die Region Hannover ist europäische Logistikdrehscheibe und wichtiger, ausbaufähiger Hafenhinterlandstandort für die Seehäfen in Norddeutschland. 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 aufweisen. Die Hallenflächenumsätze haben 2018 nochmal deutlich angezogen und lagen bei rund 375.000 qm.

Logistik

Logistikflächenbestand 2019 in qm	**3,13 Mio.**
davon nach 2009 errichtet	1,2 Mio.
Logistikflächenumsatz 2018 in qm	**375.000**
Mieten Spitzenlagen 2019	
Spitzenmiete in €/qm	5,10
Durchschnittsmiete in €/qm	4,20
Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2019	**4,5 %**

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; der Flächenbestand ist eine Fortführung der Bestandserhebung von 2016, Datenstand Mitte 2019; Angaben von Marktteilnehmern zur Jahresmitte 2019

WOHNEN

Der Wohnimmobilienmarkt ist von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führt zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. In den letzten fünf Jahren (Anfang 2014 bis Ende 2018) ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 20.700 Menschen (plus 3,9 %) auf rund 545.100 Menschen gewachsen, in der gesamten Region leben 1,18 Mio. Menschen (plus 3,6 %). Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 4.400 neue Wohnungen in der Stadt Hannover und weitere 7.800 Wohnungen im Umland fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht. Die Stadt Hannover hat in den Jahren 2013 bis 2018 Baurecht für rund 9.030 neue Wohnungen geschaffen. Die Region Hannover geht davon aus, dass bis 2025 noch insgesamt rund 20.500 Wohnungen in der gesamten Region entstehen müssen, um die Bedarfe zu decken.

Wohnen

Mieten 2019	
Neubau, Spitzenmiete in €/qm	15,60
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	13,20
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	13,20
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	9,20
Kaufen 2019	
Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	5.700
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	4.400
Vervielfacher 2019	
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe 2019	28,4
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Durchschnitt 2019	25,4
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe 2019	26,9
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Durchschnitt 2019	18,4

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmern zur Jahresmitte 2019

INHALT

VORWORT

Seite 5

INVESTMENT-MARKT

Seite 6

BÜRO-IMMOBILIENMARKT

Seite 16

EINZELHANDELS-IMMOBILIENMARKT

Seite 32

HOTEL-IMMOBILIENMARKT

Seite 42

LOGISTIK-IMMOBILIENMARKT

Seite 52

WOHN-IMMOBILIENMARKT

Seite 70

IMPRESSUM

Seite 90

KARTEN

Seite 15, 29, 41, 51, 67, 87

Bestehend aus zwei eingeschossigen Gebäuden mit Holzfronten, die mit einem schräg aufgestellten Holzdach zusammengefügt sind, empfängt das V-förmige Eingangsgebäude die Zoobesucher quasi mit weit geöffneten Armen. Der außergewöhnliche Bau mit der warmen Holzverkleidung, den großen Tiersilhouetten und dem markanten Dach macht schon von außen auf das Zoo-Erlebnis neugierig. Entworfen wurden das Gebäude und sein Vorplatz von dem Team pape+pape architekten (Kassel) und nsp landschaftsarchitekten (Hannover).

DER IMMOBILIENMARKT IN DER REGION HANNOVER

Liebe Leserinnen und Leser,

der Immobilienmarkt in der Region Hannover entwickelt sich dynamisch und zieht neue Nutzer, Projektentwickler und Investoren an, davon zeugen volle Auftragsbücher und zahlreiche Baustellen. Die Immobilienwirtschaft wappnet sich dabei auch für die Herausforderungen der Zukunft: Die Gebäude werden zunehmend ökologischer, intelligenter und flexibler gedacht und damit im besten Sinne nachhaltig entwickelt, gebaut und betrieben.

Der gewerbliche Immobilienmarkt Hannover steht für renditesichere Investments mit Entwicklungspotenzial. Hannovers City gehört zu Deutschlands Top-Einkaufsadressen, Logistikflächen sind in der gesamten Region stark nachgefragt, die Landeshauptstadt ist Deutschlands größter Büromarkt direkt nach den sieben A-Städten. Die Anzahl der Hotelbetten wird in den kommenden Jahren stetig steigen, als Wohnstandort erleben Stadt und Umland eine starke Nachfrage.

Für alle Teilmärkte gilt: Hannover bietet attraktive Investmentchancen und zieht Investoren an, die in werthaltige Standorte investieren wollen.

Gemeinsam mit 26 namhaften 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.

Hannover wird als starker Immobilienstandort in Deutschland wahrgenommen. Der Immobilienmarktbericht zeugt dabei eindrucksvoll von der engagierten und vertrauensvollen Zusammenarbeit der hannoverschen Immobilienwirtschaft.

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

Sabine Tegtmeyer-Dette
Wirtschafts- und Umweltdezernentin, Erste Stadträtin
Landeshauptstadt Hannover

INVEST-MENT-MARKT

Die Büroimmobilie Pod|BC ist der markante Auftakt für ein neues Quartier, das auf dem Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses entsteht. Die STRABAG Real Estate GmbH entwickelte die Büroimmobilie Pod|BC gemeinsam mit dem Pod|BC green, einem Wohnhaus mit rund 90 Mieteinheiten. Das Pod|BC wurde im ersten Halbjahr 2019 für den von der CORESIS Management GmbH initiierten und auf der Plattform von Universal-Investment für institutionelle Anleger aufgelegten Spezialfonds „Deutsche Wirtschaftszentren" erworben, der ausschließlich in Bürogebäude deutscher Großstädte investiert. Das Pod|BC green wurde an die Aberdeen Asset Management Deutschland AG verkauft.

1,18 Mio.

Einwohner
Anfang 2019

510.000

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
Mitte 2018

874 Mio. €

Investmentvolumen im gewerblichen
Immobilienmarkt 2018

Die Region Hannover ist innovativer Industriestandort, Dienstleistungsmetropole und Logistikdrehscheibe für nationale und internationale Märkte. Die positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft in den vergangenen Jahren bringt eine nachhaltige Nachfrage nach Immobilien in allen Teilmärkten mit sich. Der gewerbliche Immobilienmarkt Hannover festigt dadurch seine Position als bedeutendster Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland.

FAKTENCHECK STANDORT HANNOVER

- Weltbekannte Marken, eine starke mittelständisch geprägte Wirtschaft und herausragende Forschungseinrichtungen sind in der niedersächsischen Landeshauptstadt und der Region Hannover zuhause.
- Rund 49.300 Unternehmen machen Hannover zum bedeutendsten Wirtschaftsraum Niedersachsens.
- Fast 510.000 Menschen arbeiteten Mitte 2018 in der Region Hannover.
- Zentraler Arbeitsort der Region ist die Landeshauptstadt Hannover mit rund 325.000 Beschäftigten, im Umland arbeiten rund 185.000 Beschäftigte.
- Die regionale Arbeitslosenquote lag im Juni 2019 bei vergleichsweise niedrigen 6,4 % (minus 0,1 % im Vergleich zum Juni 2018).

Investmentmarktüberblick

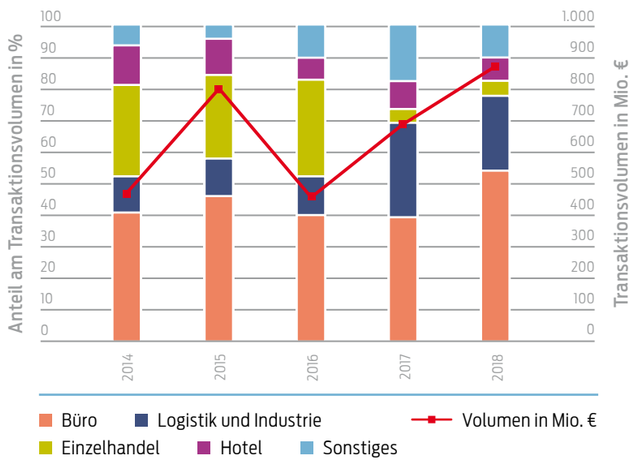
Das Jahr 2019 bleibt für den deutschen Investmentmarkt spannend. Einerseits blicken die Marktakteure auf einen bereits unüblich langen Immobilienzyklus zurück, der den Investmentmarkt seit langem maßgeblich prägt. Andererseits mehren sich die Anzeichen, dass sich mittelfristig eine Trendwende andeuten könnte. So führen bspw. anhaltende Handelsstreitigkeiten, neue Zollschranken und die unklare Situation in Bezug auf den Brexit zu einiger Verunsicherung, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirkt.

Gleichzeitig schlagen gesellschaftliche Veränderungen und eine Änderung des Konsumverhaltens auch auf die Immobilienwirtschaft durch. So ist etwa die Stimmung bei Handelsimmobilien deutlich eingebrochen und wird im Immobilieninvestmentmarkt mit Skepsis betrachtet.

Auf der anderen Seite liegt das für die Immobilienwirtschaft maßgebliche Zinsniveau nach wie vor auf einem historischen Tief. Eine tiefgreifende Zinsstrukturwende steht nach wie vor aus. Trotz bevorstehendem Wechsel an der Spitze der Europäischen Zentralbank EZB bleibt das Umfeld, das zur langjährigen Niedrigzinsphase führte, im europäischen Währungsraum prinzipiell identisch.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Immobilieninvestmentmarkt am Standort Hannover 2018 dynamisch entwickelt, das erste Halbjahr 2019 war im Vergleich deutlich ruhiger.

Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt Verteilung über Teilmärkte 2014 bis 2018



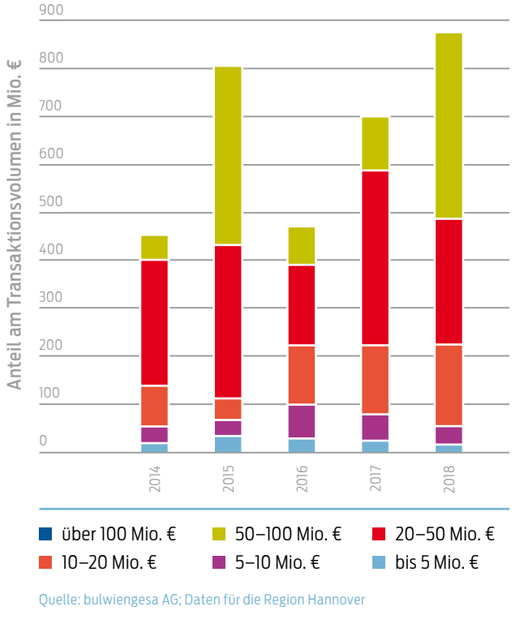
Quelle: bulwiengesa AG; Daten für die Region Hannover

Ausgewählte Transaktionen 2018/2019

Nr.	Objektname bzw. Adresse	Quartal	Jahr	Verkäufer	Käufer	Investorentyp	Fläche
Büro							
1	Pod|BC	Q2	2019	STRABAG Real Estate GmbH	CORESIS Management GmbH/Universal-Investment GmbH	Spezialfonds	6.500 qm
2	Telekom (Gradestraße. 18/20)	Q1	2019	Ashtrom Properties/ Harel Insurance Investments	Hamburg Trust	Spezialfonds	25.800 qm
3	Büro- und Geschäftshaus Joachimstraße	Q4	2018	JPMorgan	Getec AG	Projektentwickler/ Bauträger	23.000 qm
4	Büro- und Geschäftshaus (Vahrenwalder Straße 11)	Q3	2018	LIST Develop Commercial	RREEF Investment GmbH	Spezialfonds	25.000 qm
5	Tower 31	Q2	2018	Apollo Global Real Estate	Aroundtown SA	Immobilien AG/REIT	23.000 qm
6	ehem. Postcheckamt (Goseriede)	Q2	2018	Postbank	BAUM Unternehmensgruppe/meravis Bauträger GmbH	Projektentwickler/ Bauträger	45.000 qm
Handel							
7	Büro- und Geschäftshaus GO.Six	Q2	2019	privater Investor	GlaserProjektInvest GmbH	Projektentwickler/ Bauträger	2.000 qm
8	Galerie Luise	Q1	2019	Accom Immobilien GmbH	MOMENI Immobilien Holding GmbH	Projektentwickler/ Bauträger	13.500 qm
9	Geschäftshaus (Hildesheimer Straße 41–43)	Q3	2018	Kristensen Properties A/S	Projekt Brühlstraße GmbH	Projektentwickler/ Bauträger	3.100 qm
10	Einkaufszentrum Zuckerfabrik Lehrte	Q2	2018	Rockspring Property Investment Managers LLP	Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH	Spezialfonds	14.500 qm
Hotel							
11	H+ Hotel	Q4	2018	H-Hotels AG	Deutsche Fondsvermögen AG (DFV)	Asset/Fonds Manager/ Private Equity	179 Zimmer
12	Intercity Hotel	Q3	2018	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH	institutioneller Investor	institutioneller Investor	228 Zimmer
13	Arcadia Hotel Hannover-Laatzen	Q1	2018	k. A.	HR Group	Eigennutzer	120 Zimmer
Logistik/Produktion							
14	ehem. Hauptgüterbahnhof Hannover	Q2	2019	Aurelis Real Estate Service GmbH	BEOS AG	Spezialfonds	19.000 qm
15	Logistikzentrum Häfele Lehrte	Q1	2019	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH	LIP Invest GmbH	Spezialfonds	22.700 qm
16	Amazon Sortation Center Garbsen	Q3	2018	BAUM Unternehmensgruppe	L'Etoile Properties/ Koramco	Asset/Fonds Manager/ Private Equity	34.000 qm
17	ehem. Lidl Zentrallager Wunstorf (Amazon Verteilzentrum)	Q2	2018	Lidl Stiftung & Co. KG	Garbe Industrial Real Estate	Projektentwickler	24.000 qm
18	Sonepar Hannover	Q2	2018	Ernst Russ AG	k. A.	Asset/Fonds Manager/ Private Equity	13.000 qm

Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 15.

Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Größenklassen 2014 bis 2018



Quelle: bulwiengesa AG; Daten für die Region Hannover

DAS INVESTMENTVOLUMEN IN DER REGION HANNOVER STIEG 2018 UM 176 MIO. EURO AUF RUND 874 MIO. EURO.

Investmentvolumen nähert sich 2018 der 1-Mrd.-Euro-Grenze

Das gestiegene Interesse am hannoverschen Immobilieninvestmentmarkt lässt sich gut am getätigten Transaktionsumsatz ablesen. Im abgelaufenen Jahr 2018 betrug dieser in der Region Hannover rund 874 Mio. Euro, die in gewerbliche Immobilien investiert wurden. Im Vergleich zu 2017 wurden damit etwa 176 Mio. Euro mehr umgesetzt, das Gesamtergebnis belief sich damals auf 698 Mio. Euro. Damit nähert sich das Investmentvolumen bereits deutlich dem Schwellenwert von einer 1 Mrd. Euro. Hannover festigt damit auch bei Immobilieninvestments seinen Ruf als größter und stärkster B-Standort in Deutschland.

Mit einem prozentualen Anteil von etwa 44 % entfiel das Gros der Transaktionen 2018 auf Volumen zwischen 50 und 100 Mio. Euro. Transaktionen unter 10 Mio. Euro oder über 100 Mio. Euro spielten kaum eine wahrnehmbare Rolle. Die beiden größten Einzeltransaktionen sind der Verkauf des Büro- und Geschäftshauses in der Joachimstraße im vierten Quartal 2018 sowie des Podbi-Parks, die beide für nur knapp unter 100 Mio. Euro den Eigentümer wechselten.

2019 mangelt es an Objekten

Im ersten Halbjahr 2019 deutet sich bereits eine gewisse Trendänderung an. Mit bislang knapp 313 Mio. Euro Transaktionsumsatz ist der bisherige Jahresverlauf eher verhalten. Dies liegt jedoch nicht am mangelnden Interesse, sondern an fehlenden Möglichkeiten. Aus diesem Grund nehmen Investoren wieder größere Tickets ins Visier. Auf Transaktionen der mittleren Größenkategorie zwischen 20 und 50 Mio. Euro entfallen jetzt bereits 58 % der gesamten Transaktionen.

Transaktionsmarkt unterstreicht Bedeutung als Bürostandort und Logistikmarkt

Sowohl für 2018 als auch 2019 gilt: Mehr als die Hälfte der Investitionen gehen in die Assetklasse Büro und unterstreichen die Bedeutung des Bürostandorts Hannover.

Entwicklung im Jahr 2018

- Die Investitionen in Büro- und Geschäftshäuser nahmen 2018 einen Anteil von rund 55 % ein. Das Transaktionsvolumen stieg dabei von ca. 270 Mio. (2017) auf ca. 478 Mio. Euro (2018). Der Großteil der Investitionen wurde in der zweiten Hälfte des Jahres umgesetzt.
- Wie bereits 2017 wurde auch wieder stark in Industrie- und Logistikobjekte investiert. 2018 wurden rund 205 Mio. Euro, rund ein Viertel des insgesamt getätigten Transaktionsvolumens, in diesem Teilmarkt umgesetzt, mehr als zwei Drittel davon im zweiten Halbjahr.
- Die Investitionen in Hotel- (rund 71 Mio. Euro) und Einzelhandelsimmobilien (39 Mio. Euro) stellen 2018 nur einen geringen Anteil an den gesamten Transaktionen dar.

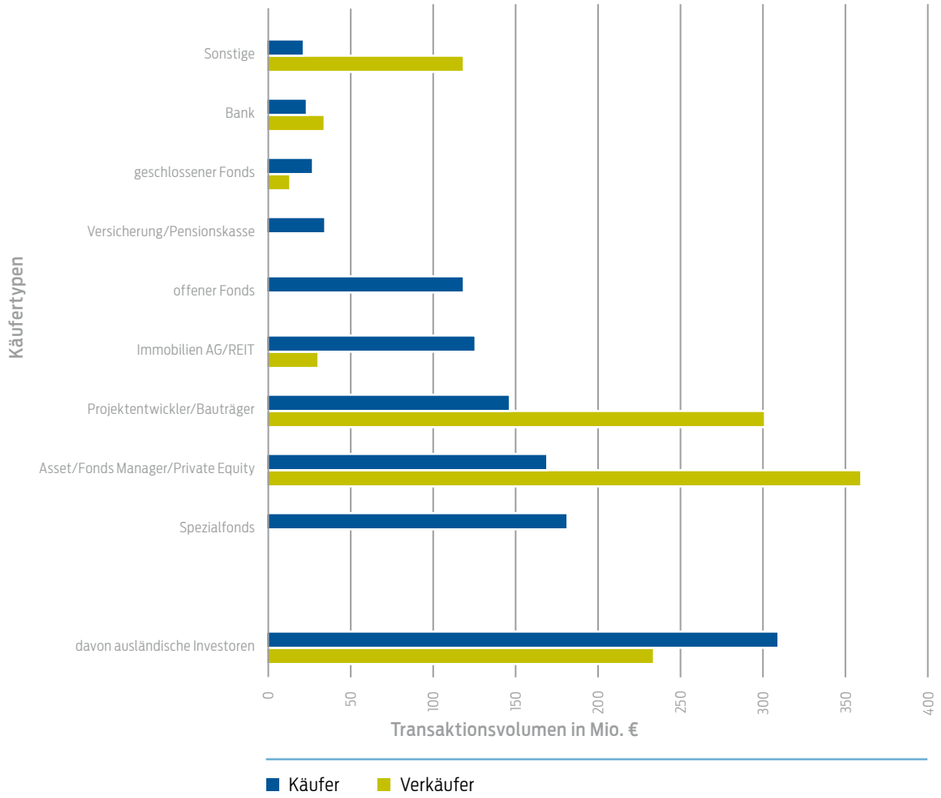
Die erste Jahreshälfte 2019

- Bereits im ersten Halbjahr 2019 zeigt sich erneut ein anhaltend großes Interesse an Büro- und Geschäftshäusern. Mit rund 159 Mio. Euro und einem Anteil von ca. 51 % belegen sie den ersten Platz der investierten Assetklassen.
- Den zweitgrößten Anteil am Transaktionsvolumen belegen wiederum Industrie- und Logistikimmobilien. Hier wurden bis Ende Juni 2019 68 Mio. Euro investiert, was einem Anteil von rund 22 % entspricht.
- Das Investitionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien von 2018 wurde bereits im ersten Halbjahr 2019 übertroffen und liegt zur Jahresmitte bei 56 Mio. Euro.
- Im Hotelsegment wurden in den ersten sechs Monaten noch keine Investitionsaktivitäten verzeichnet, obwohl das Angebot an Investitionsobjekten derzeit hoch ist.

Höherer Anteil internationaler Investoren

Die verstärkte Aktivität internationaler Investoren abseits der klassischen Investmentziele in den deutschen Metropolen ist auch in Hannover immer stärker spürbar. Bereits 2018 investierten ausländische Kapitalgeber etwa 310 Mio. Euro in hannoversche Immobilien, was einem Anteil von 37 % am Gesamtinvestitionsvolumen entspricht. Mit 218 Mio. Euro floss dabei der Großteil dieser Investments in die Stadt Hannover. Die restlichen 92 Mio. Euro wurden im regionalen Umfeld der Landeshauptstadt, vorzugsweise in Logistikimmobilien, investiert.

Kapitalherkunft am gewerblichen Immobilienmarkt 2018



Quelle: bulwiengesa AG; Daten für die Region Hannover

Auch bei den Verkäufern zeigte sich 2018 eine starke Präsenz international agierender Unternehmen, 210 Mio. Euro wurden direkt in der Stadt Hannover und weitere 25 Mio. Euro mit Objekten im Umland umgesetzt. Mit bislang gut 50 % oder knapp 160 Mio. Euro ist das erste Halbjahr 2019 noch deutlicher von Verkäufen internationaler Investoren geprägt.

Ausblick für 2019: steigendes Interesse bei zurückgehendem Angebot

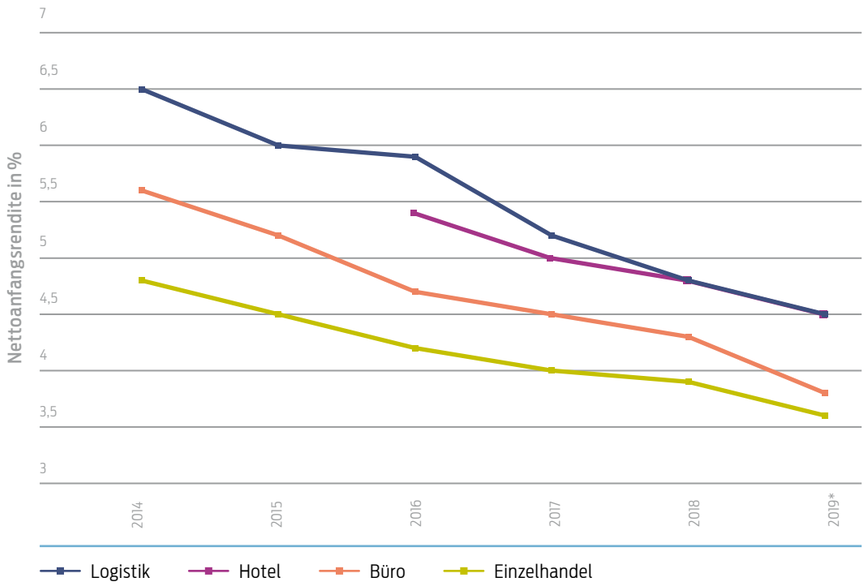
Aktuell ist der Investmentmarkt in Hannover durch einen Angebotsmangel gekennzeichnet. Eine Vielzahl potenzieller Käufer steht dabei einer nur geringen Anzahl an möglichen Kaufobjekten gegenüber. Sollte die europäische und globale Zinspolitik auch weiterhin ihrem Kurs der niedrigen Zinsen treu bleiben und sich hierbei keine Trendwende abzeichnen, ist davon auszugehen, dass auch mit einem belebten Investmentmarkt in Hannover zu rechnen ist – sofern das Angebot an möglichen Kaufobjekten am Markt dies zulässt.

Die vergangene Entwicklung der Nettoanfangsrenditen wies bereits eine starke Kompression auf. Der Status quo lässt die Renditen auf dem historisch niedrigsten Wert verweilen. Mit Blick in die nahe Zukunft sind hier keine großen Änderungen zu erwarten. Bis Ende 2019 werden die Renditen nur noch marginal nachgeben. Aufgrund des Angebotsmangels ist im Moment nicht davon auszugehen, dass neue Rekordmarken beim Gesamttransaktionsvolumen aufgestellt werden können.

Auf 1.000 qm Grundfläche ist der Trendsport Bouldern, also Klettern ohne Seil in Absprunghöhe, in den Hauptgüterbahnhof Hannover eingezogen. Die Boulderhalle Beta bietet modernste Kletterwände, einen Trainingsbereich und eine Gelegenheit für Snacks und Getränke.

Auf einer der Freiflächen des ehemaligen Hauptgüterbahnhofareals entwickelt die Aurelis Real Estate Service GmbH für den Sanitärfachhändler Bumke u. a. Büroflächen und einen Showroom.

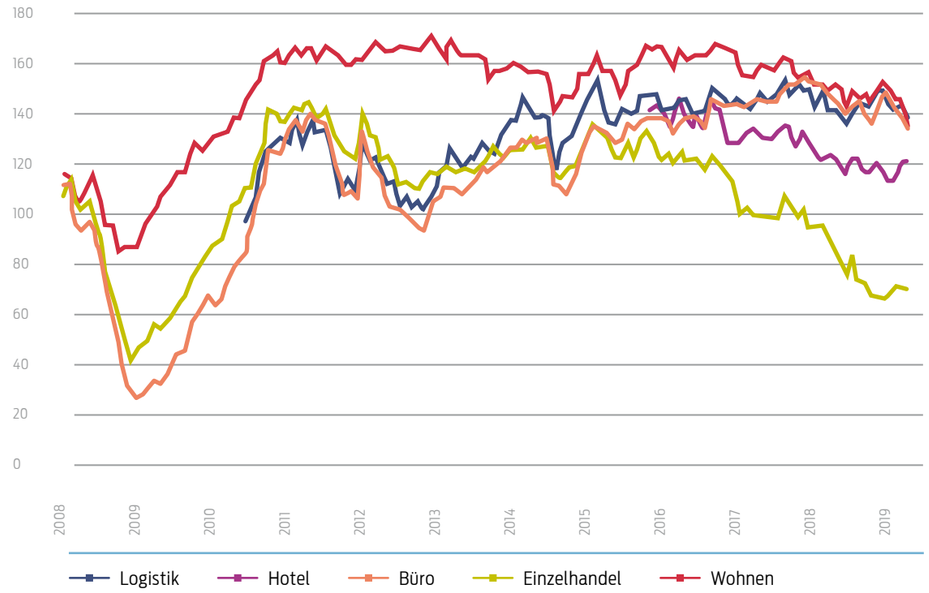
Nettoanfangsrenditen in Spitzenlagen 2014 bis 2019
Gewerblicher Immobilienmarkt Hannover



Quelle: bulwiengesa AG; bei Renditespannen werden jeweils die unteren Endpunkte angegeben.

* Prognose

Immobilienklima am deutschen Investmentmarkt 2008 bis 2019



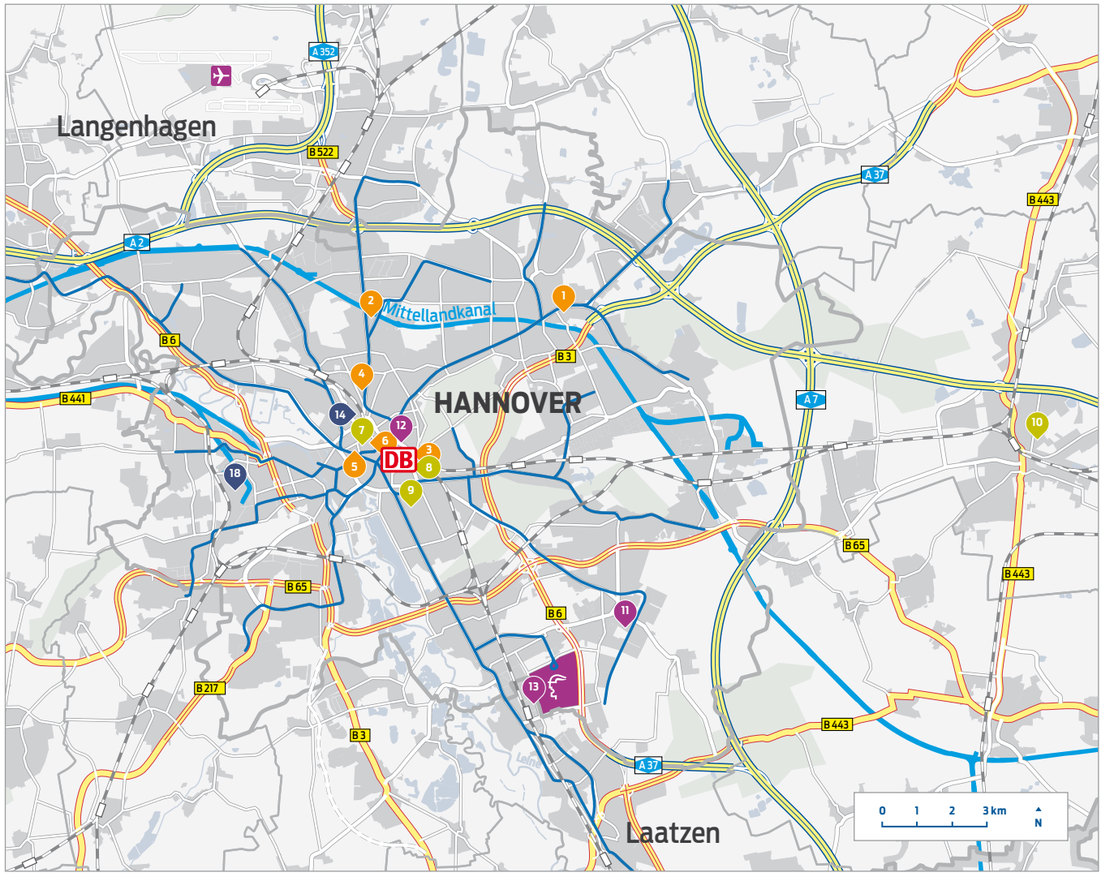
Quelle: bulwiengesa AG; Deutsche Hypo; Immobilienmarktindex (Datenstand Juni 2019)

In Lehrte, unmittelbar an der A 2 gelegen, ist ein 22.000 qm großes Versandzentrum für den Beschlaghersteller Häfele fertig gestellt worden, das der Entwickler, die bauwo Grundstücksgesellschaft mbH, bereits im Januar 2019 für 20 Mio. Euro an die LIP Invest GmbH aus München verkauft hat.

Die hannoversche Immobiliengesellschaft GlaserProjektInvest GmbH hat als weitere Immobilie für ihren Bestand ein gemischt genutztes Bestandsgebäude gegenüber dem Anzeiger-Hochhaus von einer privaten Erbengemeinschaft erworben. Das Objekt soll unter dem Label GO.Six u. a. als Einzelhandelsfläche repositioniert werden.

HANNOVER FESTIGT AUCH BEI IMMOBILIEN–INVESTMENTS SEINEN RUF ALS GRÖSSTER UND STÄRKSTER B-STANDORT IN DEUTSCHLAND.

Ausgewählte Projekte Investmentmarkt



Büro

1. Pod|BC
2. Telekom
3. Büro- und Geschäftshaus/Joachimstraße
4. Büro- und Geschäftshaus/Vahrenwalder Straße
5. Tower 31
6. ehem. Postcheckamt

Handel

7. Büro- und Geschäftshaus/GO.Six
8. Galerie Luise
9. Geschäftshaus/Hildesheimer Straße
10. Einkaufszentrum Zuckerfabrik Lehrte

Hotel

11. H+ Hotel
12. Intercity Hotel
13. Arcadia Hotel

Logistik

14. ehem. Hauptgüterbahnhof Hannover
15. Logistikzentrum Häfele Lehrte*
16. Amazon Sortation Center Garbsen*
17. ehem. Lidl Zentrallager Wunstorf (Amazon Verteilzentrum)*
18. Sonepar Hannover

Legende

* außerhalb des Kartenausschnitts

- Flughafen
- Messegelände
- Hauptbahnhof/Fernverkehr
- Stadtbahn
- S-Bahn
- Stadtgrenze

Das neue DB-Gebäude in der Rundestraße vermittelt Offenheit: Seit Juni arbeiten hier etwa 950 Beschäftigte in der 64 Mio. Euro teuren niedersächsischen Eisenbahn-Zentrale. Eigentümer des Gebäudes ist die Firma Savills Investment, die die Büroräume an die DB vermietet. Errichtet wurde das Gebäude vom Essener Projektentwickler KÖLBL KRUSE GmbH nach einem Entwurf des Berliner Architekturbüros Hascher Jehle.

BÜRO-IMMOBILIEN-MARKT

17,10 €/qm

Spitzenmiete 2019

180.000 qm

Flächenumsatz 2018

3,8 %

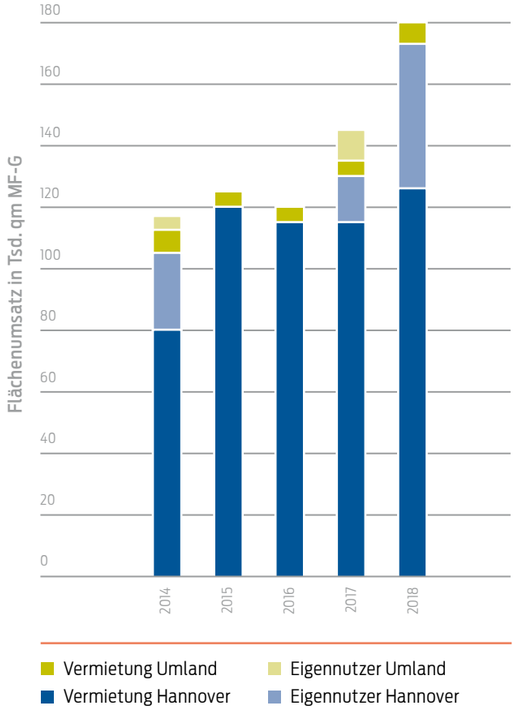
Nettoanfangsrendite 2019

Nach den sieben großen A-Städten ist Hannover der größte und zugleich einer der dynamischsten Standorte am deutschen Immobilienmarkt. In den letzten fünf Jahren sind rund 245.000 qm Bürofläche neu gebaut und weitere 115.000 qm grundsaniert worden. Bis 2023 werden perspektivisch weitere 330.000 qm (davon 85.000 qm durch Sanierung) hinzukommen.

FAKTENCHECK BÜROMARKT

- Umfasst die Städte Hannover, Garbsen, Laatzen und Langenhagen
- 5,04 Mio. qm Büroimmobilienfläche (davon rund 4,56 Mio. qm in der Stadt Hannover)
- Größter Flächenbestand nach den sieben A-Standorten in Deutschland
- 153.000 Bürobeschäftigte in der Stadt Hannover (2019)
- Die Zahl der Büroarbeitsplätze ist in den letzten fünf Jahren um rund 15.000 bzw. 11 % gewachsen.
- Seit 2014 wurden im Büroimmobilienmarkt Hannover insgesamt 690.000 qm Büroflächen umgesetzt.
- Im Schnitt wurden seit 2014 rund 138.000 qm Umsatz pro Jahr erzielt.
- Das Investitionsrisiko ist aufgrund der relativ niedrigen Leerstände gering; die Nettoanfangsrendite liegt 2019 bei 3,8 %.
- 2018 betrug der Leerstand im Stadtgebiet Hannover nur noch niedrige 3,1 %, während in den A-Städten durchschnittlich 3,7 % und in den B-Städten 3,8 % der Flächen Leerstand aufwiesen. 2019 sinkt der Leerstand in Hannover weiter ab auf 2,7 %.
- Investment-Transaktionsvolumen ca. 478 Mio. Euro (2018)

Büroflächenumsatz 2014 bis 2018



Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern

Büroimmobilienumsatz steigt 2018 deutlich an

Die Projektrunde Immobilienmarktbericht Hannover hat für das Jahr 2018 rund 180.000 qm neu vermieteter bzw. eigengenutzter Büroflächen in Hannover, Garbsen, Laatzen und Langenhagen ermittelt. Der Umsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um 35.000 qm (plus 24 %) und liegt rund 32 % über dem Schnitt der Jahre 2014 bis 2018 (138.000 qm). Damit ist 2018 das beste Jahr seit 2011 – damals wurde ein Gesamtumsatz von 182.000 qm registriert.

Cityrand und Ausfallstraßen melden starke Umsätze

Die größte Fläche bei Büroimmobilien wurde 2018 am Cityrand und den Ausfallstraßen Hannovers umgesetzt: Mit rund 95.000 qm wurde hier über die Hälfte des Büroflächenumsatzes getätigt, stark geprägt vom Baustart der neuen Konzernzentrale der Continental AG (rund 40.000 qm Bürofläche).

Spitzenmiete steigt in der City und an den Ausfallstraßen

Die Spitzenmiete steigt im Vergleich zu 2017 deutlich an, sie liegt Ende 2018 bei 17 Euro/qm – ein Plus von 1,70 Euro. Am Cityrand und an den Ausfallstraßen konnte im letzten Jahr die Spitzenmiete von 13,50 Euro/qm gehalten werden – in den Jahren zuvor lag diese Miete deutlich niedriger als 11 Euro.

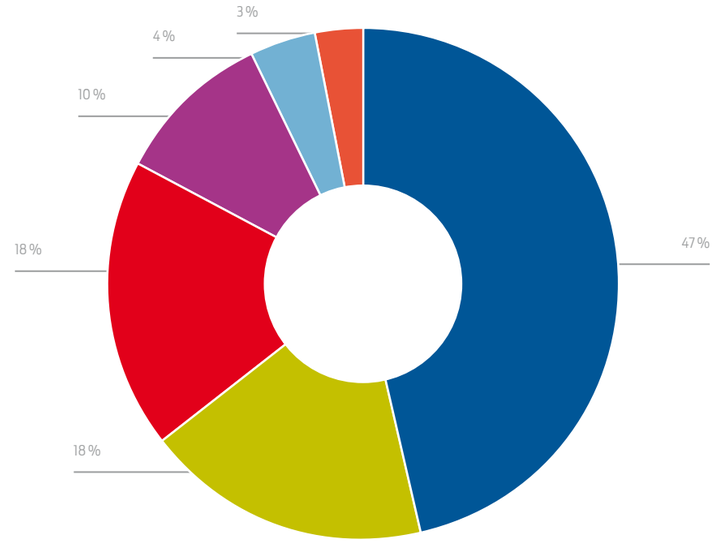
Mit dem neuen Global Technology and Innovation Center baut WABCO seine globalen Produktentwicklungs- und Engineering-Kapazitäten weiter aus. In das rund 11.500 qm große Gebäude wurden etwa 25 Mio. Euro investiert. Es bietet moderne Arbeitsplätze für über 420 Beschäftigte in Hannover sowie innovativ organisierte Büroräume, die die Zusammenarbeit mit den weltweiten Produktentwicklungsteams erleichtern sollen.

Abfallentsorger aha plant den Neubau seiner Zentrale in Groß-Buchholz. In dem Passivhaus-Bürogebäude sind nach den Entwürfen des Bremer Architekturbüros S3 Sozialanlagen und Büros für etwa 500 Müllwerker und Büromitarbeiter vorgesehen.

IM JAHR 2018 LIEGEN DIE BÜROIMMOBILIEN-UMSÄTZE 24 % ÜBER DEM VORJAHR.

Ende Juli 2018 erfolgte der Spatenstich für den als Campus angelegten neuen Standort der Continental AG. Am zentral gelegenen Pferdeturm werden 1.250 Arbeitsplätze geschaffen. Die bisher in der Stadt verteilten Nutzungen werden hier gebündelt und mit dem Neubau wird die Geschichte des seit 1871 in Hannover ansässigen Unternehmens fortgeschrieben. Der Entwurf des Büros Henn aus Berlin sieht u. a. vor, die Hans-Böckler-Allee mit einer ca. 70 m langen Brücke zu überspannen, um die Gebäude untereinander zu verbinden.

Büroflächenumsatz nach Größenklassen 2018



Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern, bezogen auf die Anzahl der Mietverträge (n = 185)

Öffentliche Hand und Industrie prägen die Deals 2018

Zu den größten Deals im Jahr 2018 zählen neben dem Spatenstich zum Neubau der Continental AG zwei große Mietverträge im Expo-Park/Kattenbrookstrift im Süden Hannovers: Das Land Niedersachsen hat an der Expo Plaza eine 10.000 qm große Bürofläche angemietet, die FinanzIT einen Mietvertrag über 14.000 qm Bürofläche im ehemaligen IBM-Gebäude abgeschlossen.

Positive Perspektiven für 2019

Zur Jahresmitte 2019 liegt der Flächenumsatz bei rund 70.000 qm. Größter Einzelvertrag ist eine Anmietung an der Hans-Böckler-Allee durch das Land Niedersachsen für das Kultusministerium (rund 7.000 qm). Weitere größere Einzeldeals (> 3.500 qm) wurden im Bereich Lahe und im Expo-Park im Süden Hannovers vermittelt.

Die hannoverschen Marktteilnehmer erwarten angesichts der im Bau befindlichen bzw. gerade abgeschlossenen Projekte in der City übereinstimmend, dass sich die Spitzenmiete im Laufe des Jahres 2019 auf dem starken Vorjahresniveau halten kann und leicht auf 17,10 Euro/qm steigt.

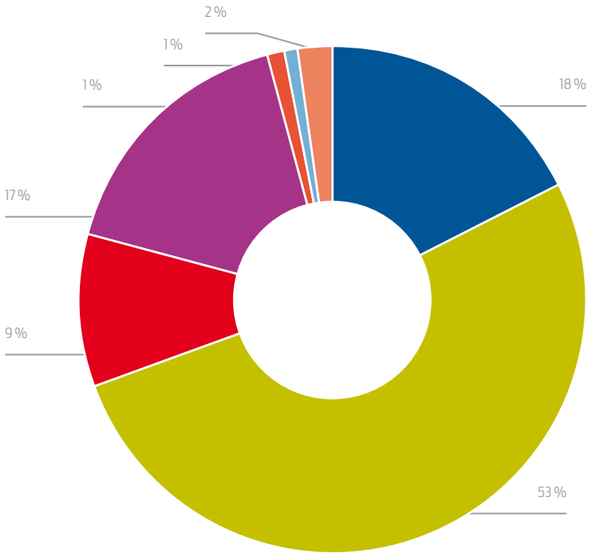
Die Höchstmieten[1] lagen 2018 und auch bereits bis zur Jahresmitte 2019 im Citybereich teils deutlich darüber, bei bis zu 19 Euro/qm für sehr gute Neubauobjekte und top-sanierte Flächen. Auch am Cityrand und an den Ausfallstraßen können in sehr guten Objekten Höchstmieten von bis zu 14,50 Euro/qm erzielt werden.

Büroimmobilien-Investments stark gefragt

Hannover hat sich in den letzten Jahren zu einem der gefragtesten deutschen Standorte für Investments nach den Top-7-Städten entwickelt. Wegen des niedrigen Marktrisikos, stabiler Entwicklungen und guter Wachstumsperspektiven interessieren sich Investoren aus dem In- und Ausland für Objekte in Hannover. 2018 wurden in der Region Hannover Büromarkt-Transaktionen mit einem Volumen von ca. 478 Mio. Euro registriert. Die Nettoanfangsrendite lag Ende 2018 bei 4,3 %, im Laufe des Jahres 2019 wird ein weiteres Absinken auf bis zu 3,8 % erwartet.

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

Büroflächenumsatz nach Lagen 2018



Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern, bezogen auf die Gesamtfläche in qm

Leerstand baut sich weiter ab

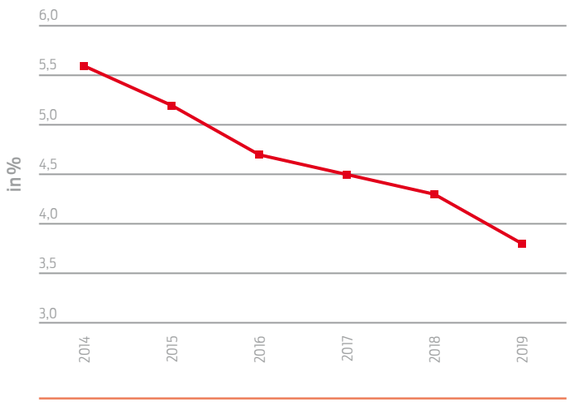
Trotz vieler Fertigstellungen in den vergangenen fünf Jahren hat sich der Leerstand nicht erhöht. Die neu auf den Markt kommenden Flächen werden vollständig absorbiert. Die Leerstandsquote[2] in der Stadt Hannover schloss 2018 mit 3,1 % 400 Basispunkte niedriger ab als 2017. Absolut gesehen reduzierten sich die vermietbaren Leerstände in der Stadt Hannover um weitere 10.000 qm auf 140.000 qm. Die Marktteilnehmer gehen davon aus, dass die Leerstandsquote 2019 weiter sinken (netto minus 15.000 qm) und sich bei 2,7 % einpendeln wird. Damit ist der niedrigste Leerstand seit Beginn der Marktberichterstattung für die Stadt Hannover erreicht. Im Umland bleibt die Leerstandsquote annähernd stabil bei 5,2 %.

Fertigstellungsvolumen weiter wachsend

In den letzten fünf Jahren (2015 bis Jahresende 2019) sind rund 245.000 qm Bürofläche neu gebaut und weitere 115.000 qm grundsaniert worden. Bis 2023 werden perspektivisch weitere 330.000 qm (davon 85.000 qm durch Sanierung) hinzukommen.

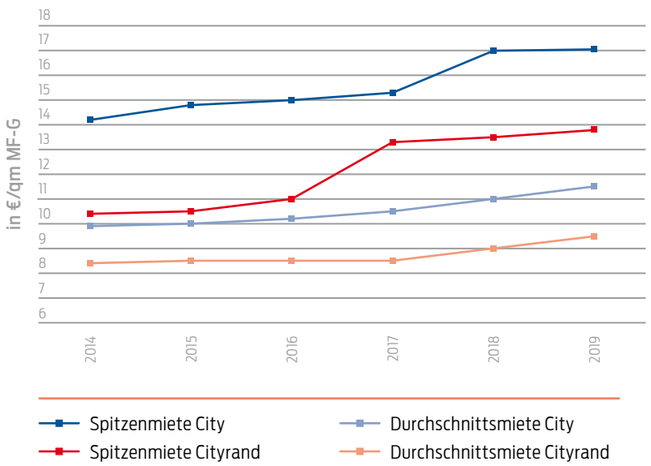
[2] Basis ist eine aktualisierte Fortschreibung der Vollerhebung des Büroflächenbestands und -leerstands durch die bulwiengesa AG Ende 2015/ Anfang 2016. Den Prognose- und Modellrechnungen der bulwiengesa AG liegen nunmehr die Bestandsvollerhebungen der Jahre 2009, 2012 und 2015 zugrunde.

Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen 2014 bis 2019



Quelle: bulwiengesa AG; bei Renditespannen werden jeweils die unteren Endpunkte angegeben.

Büromieten in Hannover 2014 bis 2019*



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

* Die angegebenen Werte für 2019 basieren auf den Angaben der Marktteilnehmer zur Entwicklung im ersten Halbjahr 2019.

Direkt gegenüber dem Neuen Rathaus hat die Unternehmensgruppe BAUM die aufwändige Revitalisierung des ehemaligen Standortes der Volkshochschule abgeschlossen. Im neuen Rathaus Kontor wurden u. a. Reste der mittelalterlichen Stadtmauer erhalten. Das Gebäude ist langfristig von der Stadt Hannover angemietet, im Erdgeschoss befindet sich bspw. ein außerschulischer Lernort zur hannoverschen Stadtgesellschaft in der Zeit des Nationalsozialismus.

Im Wissenschafts- und Technologiepark Hannover, nahe dem neuen Campus Maschinenbau der Leibniz Universität in Garbsen gelegen, entsteht mit dem Technopark Hannover ein modernes Kompetenzzentrum für ca. 30 Unternehmen und Forschungseinrichtungen. Auf bis zu 40.000 qm Mietfläche entstehen moderne Arbeitsbereiche und innovative Arbeitswelten, die flexibel individuellen Anforderungen wie sterilen Reinräumen zur Entwicklung und Prüfung von Anlagen oder Werkstätten für Produktentwicklungen angepasst werden können.

Der Hafven Hannover ist Hannovers erster großer Co-Working-Standort, der Hafven-Community gehören mittlerweile mehr als 1.300 Menschen an, darunter Solo-Selbständige, Angestellte, Start-ups und Konzerne. Auf mehr als 2.000 qm werden ein Co-Working- und Maker-Space, d. h. Büroarbeitsplätze, Besprechungs- und Workshopräume, ein FabLab, Holz- und Metallwerkstätten sowie ein eigenes Café vereint.

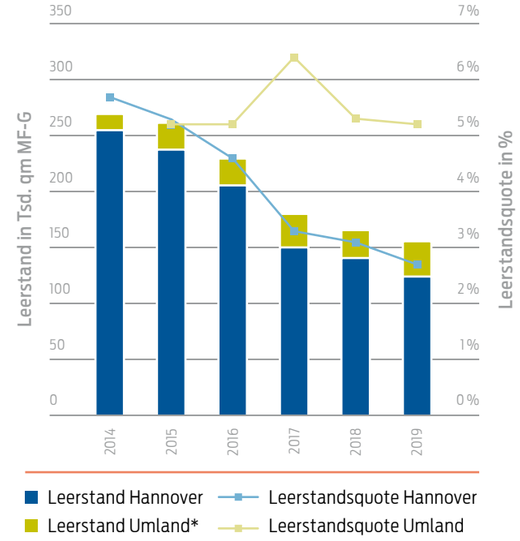
Rund zwei Jahre nach dem Aushub der Baugrube ist das neue Verwaltungsgebäude am Schützenplatz mit seiner 200 m langen roten Backsteinfassade, den bis zu sechs Stockwerken und der 22.000 qm großen Nutzfläche fertig gestellt worden. Die Stadt mietet es für 30 Jahre von hanova und nennt ihre neue Adresse „HannoverServiceCenter am Schützenplatz".

BIS ENDE 2020 STEIGT DAS ANGEBOT AN FLEXIBLEN UND CO-WORKING-FLÄCHEN AUF RUND 25.000 QM AN.

Flexible Office Spaces und Co-Working erobern Hannover

Das Angebot an flexibel anmietbaren Büroflächen in Hannover besteht aktuell aus einigen klassischen Businesscentern im Stadtzentrum sowie an den Ausfallstraßen im Norden und Nordosten. Ergänzend gibt es Co-Working-Spaces angrenzend zur Innenstadt. Bekanntestes Beispiel dieses Marktsegments ist der Hafven mit rund 2.000 qm Büro- und Werkstattflächen. Rent24 und Design Offices werden die ersten großen Hybrid-Standorte 2019 und 2020 eröffnen. Der neue Standort von Design Offices an der Vahrenwalder Straße wird allein über 300 Arbeitsplätze bieten. Insgesamt wird es bis Ende 2020, inkl. der angekündigten Projekte, 17 Flexible-Office-Standorte mit rund 25.000 qm Fläche und 1.600 Arbeitsplätzen in Hannover geben.

Büroflächenleerstand 2014 bis 2019*

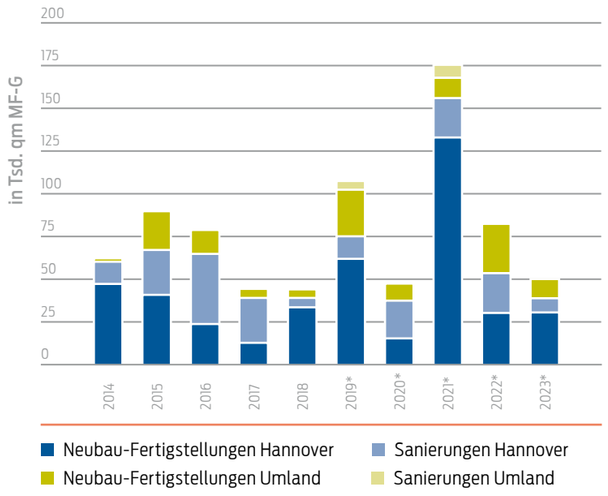


* Wert für das Umland (Garbsen, Laatzen, Langenhagen)

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.

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

Fertigstellungen im Büromarkt Hannover 2014 bis 2023*



* Auf Basis der Frühjahrsprognose der bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Datenstand Q3/2019

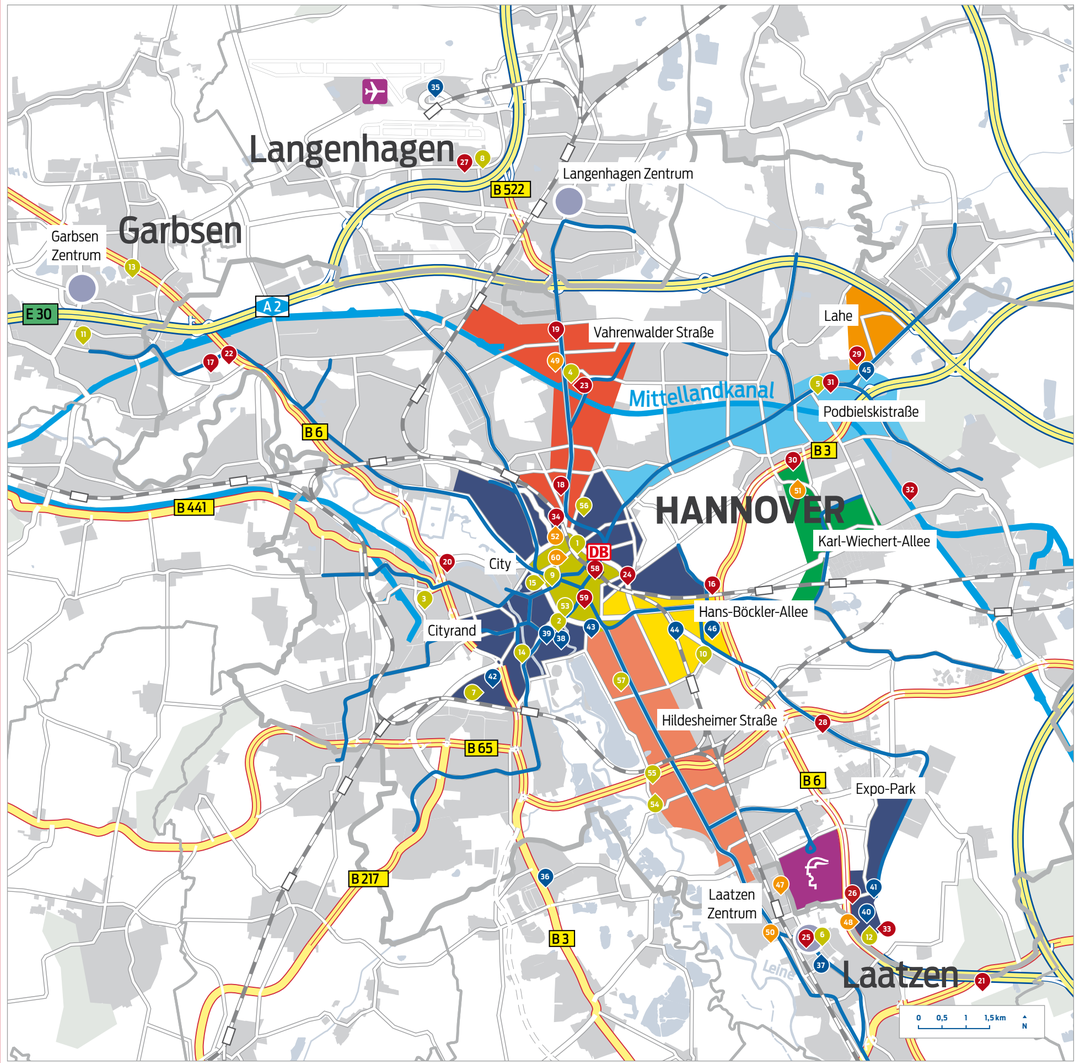
BIS 2023 WIRD ES EINEN ZUWACHS VON 330.000 QM BÜROFLÄCHE DURCH NEUBAU UND SANIERUNG GEBEN.

Ausgewählte Büroimmobilienprojekte

Nr.	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Fläche in qm MF-G	Status Fertigstellung
Neubau					
Fertigstellungen					
1	Deutsche Bahn AG	Rundestraße/Hamburger Allee (ehem. ZOB)	Savills KÖLBL KRUSE GmbH	25.500 qm Büro	Q2/2019
2	Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung	Schützenplatz 1	hanova	19.000 qm Büro	Q1/2019
3	WABCO Engineering Innovation Center	Am Lindener Hafen 21	WABCO Fahrzeugsysteme GmbH	11.500 qm Büro/Labor Eigennutzung	Q3/2018
4	City Gate Nord (Vodafone)	Vahrenwalder Straße 236	Projektentwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG	9.000 qm Büro	Q2/2018
5	Pod|BC	Podbielskistraße 376/ Pasteurallee 1	STRABAG Real Estate GmbH	6.500 qm Büro	Q4/2018
6	Bürohaus am Park der Sinne	Senefelderstraße, Laatzen	VALENTIN KLEIN Immobilien GmbH & Co. KG	6.500 qm Büro	Q4/2019
7	Telekom AG	Elfriede-Paul-Allee 15	DIBAG Industriebau AG	5.500 qm Büro	Q3/2018
8	DHL Freight	Münchner Straße 23, Langenhagen	DHL Freight GmbH Deutsche Post DHL Group	3.800 qm Büro Eigennutzung	Q3/2019
9	MARQ Marstall Quarree	Am Marstall	STRABAG Real Estate GmbH	3.020 qm Büro 520 qm Gastronomie 700 qm Wohnen	Q1/2018
10	DB Netz AG (Erweiterung)	Lindemannallee 3	DB Netz AG	2.500 qm Büro	Q1/2019
11	Büroprojekt Planetencenter	Planetenring 39–41, Garbsen	Rahlfs Immobiliengruppe	2.450 qm Büro/Praxis	Q4/2018
12	Schindler	Boulevard der EU 23	Nebel Immobilien	2.000 qm Büro	Q3/2018
13	B6 Office	Bremer Straße 29, Garbsen	Langwost Unternehmensgruppe	1.700 qm Büro (tlw. Eigennutzung)	Q3/2018
14	Landesgesundheitsamt (Erweiterung)	Roesebeckstraße	Land Niedersachsen	1.100 qm Büro/Labor Eigennutzung	Q2/2019
15	LIVIN	Am Marstall/Am Hohen Ufer 5 a/b	HOCHTIEF Infrastructure GmbH Building Hannover, hanova	2.600 qm Wohnen 920 qm Gastronomie 750 qm Büro	Q3/2018
Im Bau/in Bauvorbereitung					
16	Continental AG Zentralverwaltung	Hans-Böckler-Allee 30/49	Continental AG	46.000 qm BGF Büro Eigennutzung	2021
17	Taurus Technopark	Hollerithallee 18	Taurus Holding	40.000 qm BGF Büro/Labor/ Werkstatt	Q4/2021
18	Büro- und Geschäftshaus Vahrenwald	Vahrenwalder/Ecke Philipsbornstraße	LIST Develop Commercial GmbH & Co. KG	25.000 qm BGF Büro (Co-Working)/Einzelhandel/Gastronomie/Dienstleistung/Hotel	Q4/2020
19	Business Park Hannover-Nord	Vahrenwalder Straße 321	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH	20.000 qm BGF Büro	2021
20	enercity-Zentrale	Glockseestraße 33	enercity AG	20.000 qm BGF Büro Eigennutzung	2021
21	KraussMaffei Berstorff	VGP Park Laatzen	VGP Gruppe	18.000 qm Büro 37.000 qm Fertigung/ Forschung & Entwicklung	Q4/2022
22	Faurecia	Garbsener Landstraße	BAUM Unternehmensgruppe	17.500 qm BGF Büro-, Sozial und Sonderflächen 16.000 qm BGF Fertigung, Forschung und Entwicklung	Q4/2021
23	City Gate Nord (2. BA)	Vahrenwalder Straße 236	Projektentwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG	11.000 qm BGF Büro/ Einzelhandel	2022
24	Ärztekammer Niedersachsen	Berliner Allee 20	Ärztekammer Niedersachsen	10.000 qm Büro Eigennutzung	2021
25	Siemens AG	Werner-von-Siemens-Straße 1, Laatzen	Siemens Real Estate	10.000 qm BGF Büro Eigennutzung	Q3/2020
26	Büroprojekt MS4	Mailänder Straße 4	Delta Bau AG	9.000 qm Büro	2022
27	MTU	Münchner Straße, Langenhagen	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Langenhagen mbH	6.800 qm BGF Büro	Q2/2021
28	Wohn- und Geschäftshaus Seelhorster Garten	Aronstabweg 2–6	Fischer Bau GmbH	5.200 qm Büro 8.100 qm Wohnen	Q4/2020
29	Businesspark Hannover-Lahe	Kirchhorster Straße 33/ Ecke Im Klingenkampe 46	BOG 21 GmbH	3.700 qm Büro	2021
30	aha-Zentrale	Karl-Wiechert-Allee 60	aha Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover	3.400 qm Büro Eigennutzung	2023
31	Buchholzer Grün	Podbielskistraße 386–388	Hanseatic Group	2.400 qm Büro 600 qm Einzelhandel	Q4/2020
32	Büro- und Wohnhaus Steinbruchsfeld	Willi-Blume-Allee	HOCHTIEF Infrastructure GmbH Building Hannover Wohnen im Steinbruchsfeld GmbH	4.800 qm Wohnen 1.900 qm Büro/Praxis 790 qm Gastronomie/ Einzelhandel	Q4/2020
33	Assure Consulting Co-Working	Chicago Lane	assure consulting GmbH	1.600 qm Büro (Co-Working)	2021
34	Bumke	Am Weidendamm	Aurelis Real Estate Service GmbH	1.500 qm Büro 850 qm Lager 600 qm Ausstellung	Q2/2020
Konkrete Planung					
35	Sky City Hannover Airport	Flughafenstraße , Langenhagen	BAUM Unternehmensgruppe	25.000 qm BGF Büro	
36	Büroensemble Hemmingen	B 3/Ecke Weetzener Landstraße, Hemmingen	FIH Fürst Immobilien Hannover GmbH	18.000 qm BGF Büro/Praxis/ Einzelhandel/Gastronomie	2022
37	Büroprojekt Laatzen-Mitte	Marktstraße, Laatzen	VALENTIN KLEIN Immobilien GmbH & Co. KG	14.000 qm BGF Büro	2022
38	Ratsquartier	Bruchmeisterallee	BAUM Unternehmensgruppe	12.000 qm BGF Büro	2021
39	Kriminaltechnisches Institut	Waterlooplatz 11	Land Niedersachsen	10.100 qm BGF Büro Eigennutzung	2022
40	Chicago Lane Office Suites	Chicago Lane	chicago lane office suites entwicklungsgesellschaft mbH	10.000 qm Büro	2021

Nr.	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Fläche in qm MF-G	Status Fertigstellung
41	Expo Campus	Boulevard der EU/Boulevard de Montréal	Wohnkompanie Nord GmbH, i Live Group GmbH	6.000 qm Büro	Q3/2023
42	Büroprojekt Hanomag-Areal	Marianne-Baecker-Allee/ Hanomagstraße	DIBAG Industriebau AG	5.400 qm Büro	
43	Verwaltungsgebäude Region Hannover	Akazienstraße	Region Hannover	5.000 qm Büro Eigennutzung	2022
44	Büroprojekt „Anna“	Anna-Zammert-Straße	Aurelis Real Estate Service GmbH	4.500 qm BGF Büro	2021
45	Swiss Life Karriere-Campus	Swiss-Life-Platz	Swiss Life AG	3.800 qm Büro/Seminar Eigennutzung 650 qm Tagung	2021/2022
46	Büroprojekt	Freundallee	ARTIS Hannover II GmbH	3.500 qm Büro	2021
Mittelfristige Planung					
47	Expo Gate	Kronsbergstraße / Münchner Straße, Laatzen	Vastint	43.000 qm BGF Büro/Hotel	
48	Büroprojekt WA 27	Weltausstellungsallee	Delta HRG	22.000 qm Büro/Hotel	2023/2024
49	Büroprojekt VS319	Vahrenwalder Straße 319	Delta HRG	15.000 qm Büro/Hotel	2023/2024
50	Büroprojekt Laatzen	Erich-Panitz-Straße/ Karlsruher Straße, Laatzen	phoenix Holding GmbH	10.000 qm BGF Büro	
51	Büroprojekt KWA62	Karl-Wiechert-Allee 62	Delta HRG	9.000 qm Büro/Hotel	2024/2025
52	Büroprojekt Hauptgüterbahnhof	Paulstraße/Gertrud-Knebusch-Straße	Aurelis Real Estate Service GmbH	7.500 qm BGF Büro	2023/2024
Sanierung					
Fertigstellungen					
53	Rathaus Kontor	Theodor-Lessing-Platz 1–2/Ebhardtstraße 1	BAUM Unternehmensgruppe	4.200 qm Büro	Q4/2018
54	KRH Bildungsakademie	Schützenallee 5	meravis Bauträger GmbH	3.700 qm Büro/Seminar	Q1/2018
55	Ludwig-Fresenius-Schulen	Schützenallee 1	E&H Grundbesitz GmbH	3.500 qm Büro/Seminar	Q1/2019
56	List Lofts	Drostestraße 14/16	BAUM Unternehmensgruppe	3.100 qm Büro	Q2/2019
57	Bürohaus	Siemensstraße 10	Schramm & Schön	2.500 qm Büro	Q3/2018
Im Bau/in Bauvorbereitung					
58	Joachims Carrée	Joachimstraße 8	Joachims Carrée GmbH	22.000 qm	2021
59	Büro-Geschäftshaus	Osterstraße 44–46/ Breitestraße 10	BAUM Unternehmensgruppe	12.000 qm BGF Büro/ Einzelhandel (UG/DG)	2020
Mittelfristige Planung					
60	Quartier Goseriede (ehem. Postbank-Areal)	Goseriede, Brüderstraße	BAUM Unternehmensgruppe, meravis Bauträger GmbH	45.000 qm Büro (derzeit) 19.000 qm Grundstück u. a. Wohnen/Hotel geplant	

Ausgewählte Büroprojekte



Neubau

1 Deutsche Bahn AG
2 Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung
3 WABCO Engineering Innovation Center
4 City Gate Nord (Vodafone)
5 Pod|BC
6 Bürohaus am Park der Sinne
7 Telekom AG
8 DHL Freight
9 MARQ Marstall Quarree
10 DB Netz AG (Erweiterung)
11 Büroprojekt Planetencenter
12 Schindler
13 B6 Office
14 Landesgesundheitsamt (Erweiterung)
15 LIVIN
16 Continental AG Zentralverwaltung
17 Taurus Technopark
18 Büro- und Geschäftshaus Vahrenwald
19 Business Park Hannover-Nord
20 enercity-Zentrale
21 KraussMaffei Berstorff
22 Faurecia
23 City Gate Nord (2. BA)
24 Ärztekammer Niedersachsen
25 Siemens AG
26 Büroprojekt MS4
27 MTU
28 Wohn- und Geschäftshaus Seelhorster Garten
29 Businesspark Hannover-Lahe
30 aha-Zentrale
31 Buchholzer Grün
32 Büro- und Wohnhaus Steinbruchsfeld
33 Assure Consulting Co-Working
34 Bumke
35 Sky City Hannover Airport
36 Büroensemble Hemmingen
37 Büroprojekt Laatzen-Mitte
38 Ratsquartier
39 Kriminaltechnisches Institut
40 Chicago Lane Office Suites
41 Expo Campus
42 Büroprojekt Hanomag-Areal
43 Verwaltungsgebäude Region Hannover
44 Büroprojekt „Anna“
45 Swiss Life Karriere Campus
46 Büroprojekt Freundallee
47 Expo Gate
48 Büroprojekt WA 27
49 Büroprojekt VS319
50 Büroprojekt Laatzen
51 Büroprojekt KWA62
52 Büroprojekt Hauptgüterbahnhof

Sanierung

53 Rathaus Kontor
54 KRH Bildungsakademie
55 Ludwig-Fresenius-Schulen
56 List Lofts
57 Bürohaus Siemensstraße
58 Joachims Carrée
59 Büro-Geschäftshaus Osterstraße
60 Quartier Goseriede (ehem. Postbank-Areal)

Fertigstellungen
im Bau/in Bauvorbereitung
konkrete Planung
mittelfristige Planung

Legende

Flughafen
Messegelände
DB Hauptbahnhof/Fernverkehr
Stadtbahn
S-Bahn
Stadtgrenze

Die Teilräume des Büromarkts Hannover (vgl. Karte Büroprojekte auf Seite 29):

Der Büromarkt Hannover mit ca. 5,04 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	Büro-fläche in qm MF-G	Anzahl der Büro-gebäude*	davon > 10.000 qm
●	**City:** begrenzt vom Straßenverlauf des Cityrings. Dieser Bereich umfasst Georgstraße, Georgsplatz, Raschplatz, Friedrichswall, Aegidientorplatz und Schiffgraben.	1,18 Mio.	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.	1,88 Mio.	323	37
	● Cityrand	584.000	145	4
	● Podbielskistraße	546.000	50	17
	● Vahrenwalder Straße	343.000	59	7
	● Hildesheimer Straße	238.000	42	4
	● Hans-Böckler-Allee	165.000	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 tlw. aus dem Gebäudebestand und auf Flächen der EXPO 2000 entstanden. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden markante Neubauten auf dem Kronsberg (Kattenbrookstrift) errichtet.	148.000	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.	95.000	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

Auf 600 qm und drei Etagen hat im November 2018 das westfälische Handelsunternehmen Manufactum seine insgesamt elfte Filiale eröffnet. Das Unternehmen bietet vornehmlich hochwertige, in Kleinserien und oft handwerklich gefertigte Produkte an. Ergänzt wird die Filiale durch einen Gastronomiebereich.

EINZEL-HANDELS-IMMOBILIEN-MARKT

2,1 Mio. qm
Verkaufsfläche im Einzelhandel

185 €/qm
185 €/qm Spitzenmiete 2019

3,6 %
Nettoanfangsrendite 2019

Landeshauptstadt und Umland weisen eine hohe Attraktivität im Einzelhandel auf. Die hannoversche Georgstraße ist eine der stärksten Einzelhandelslagen Deutschlands. Auch im Umland gibt es attraktive Handelslagen, die überregional Einkaufsgäste anziehen.

FAKTENCHECK 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 bzw. Region ist hoch, das Einzugsgebiet erstreckt sich im Westen über die niedersächsische Landesgrenze hinaus bis nach Nordrhein-Westfalen.
- Die Verkaufsfläche in der Region Hannover beträgt etwa 2,1 Mio. qm, davon liegen rund 285.000 qm in der Innenstadt von Hannover.
- Starke überregional bedeutsame Shoppingcenter und Fachmarktagglomerationen gibt es in Laatzen, Langenhagen, Isernhagen-Altwarmbüchen sowie in Garbsen.
- Attraktive Innenstädte in einer Reihe von Kommunen der Region und in Stadtteilzentren ziehen Kunden an.
- 2018 wurden für rund 39 Mio. Euro Einzelhandelsimmobilien in der Region gehandelt.

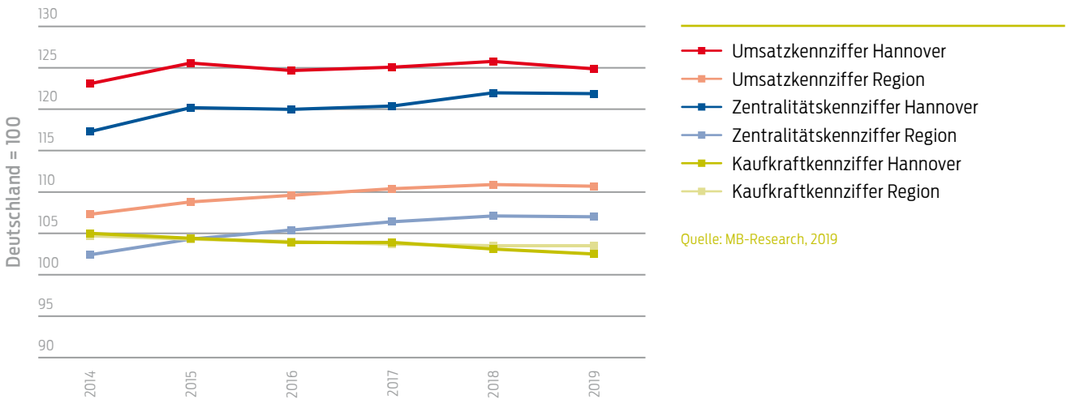
Region einer der umsatzstärksten deutschen Einzelhandelsstandorte

Trotz der wachsenden Anteile des E-Commerce am Handelsgeschehen in Deutschland bleiben die Einzelhandelsumsätze vor Ort stabil bis leicht wachsend. Laut MB-Research werden in der Region Hannover 2019 rund 7,9 Mrd. Euro im Einzelhandel ausgegeben. Die Region Hannover zählt damit zu den umsatzstärksten Landkreisen und Städten in Deutschland.

Herausragende Zentralität

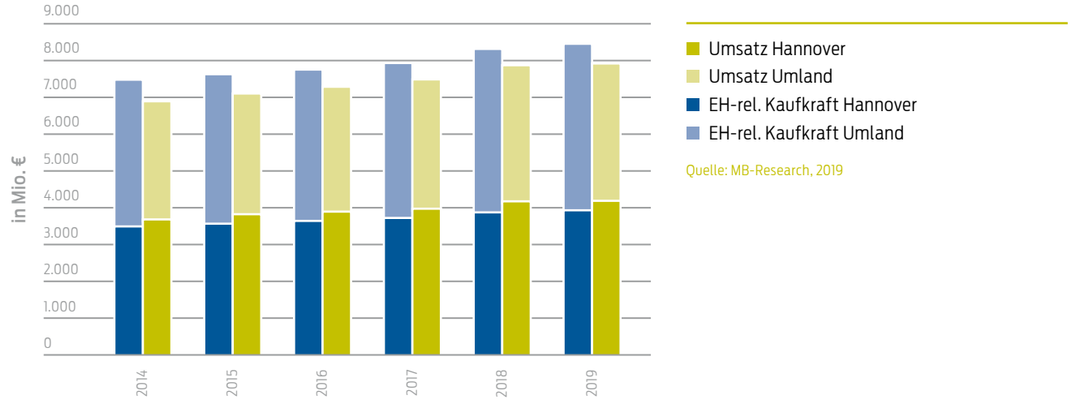
Hannover ist ein stark nachgefragter Handelsstandort. Im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe wie Bremen, Dortmund, Nürnberg, Essen oder Leipzig werden in den innerstädtischen Einkaufsstraßen Hannovers deutlich höhere Mieten erzielt. Hannover besitzt ein herausragendes Zentralitätsniveau und sticht in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

Einzelhandelskennziffern 2014 bis 2019



Quelle: MB-Research, 2019

Kaufkraft und Umsatz 2014 bis 2019



Quelle: MB-Research, 2019

Region bietet über 2,1 Mio. qm Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche in der gesamten Region Hannover wird auf 2,1 Mio. qm geschätzt. Das Flächenangebot in der Landeshauptstadt beträgt rund 885.000 qm. Insgesamt bietet die Innenstadt (Stadtbezirk Mitte) ca. 285.000 qm Verkaufsfläche.[3] Die vier Top-Lagen (Bahnhofstraße, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße) umfassen etwa 190.000 qm Verkaufsfläche.

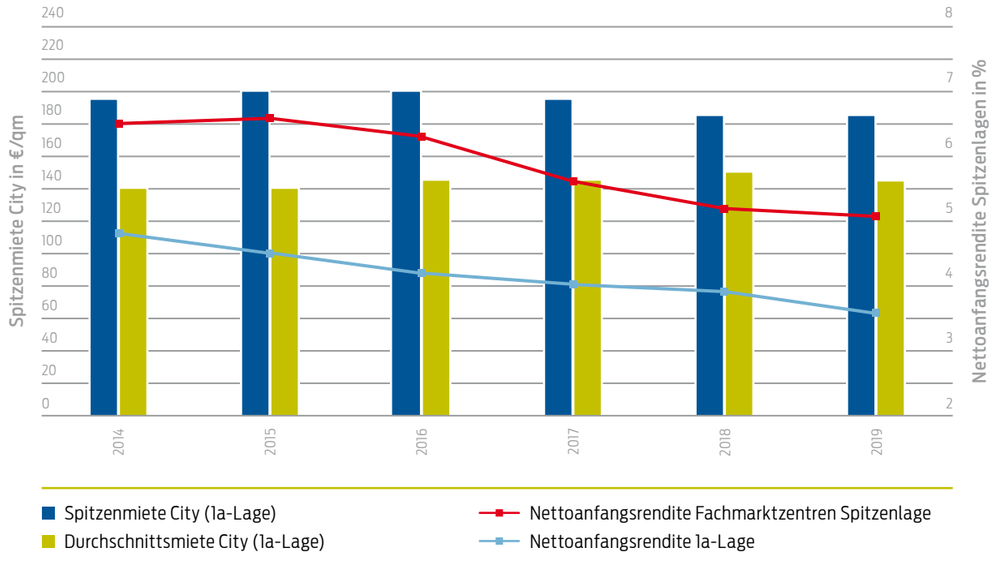
[3] Daten der Region Hannover, erfasst im Rahmen der Entwicklung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes; Datenstand 2016

Passantenfrequenzen 1a-Lage Hannover bis 2019

Straße	Ø Stundenfrequenz Dienstag	Rang bundesweit	Ø Stundenfrequenz Samstag	Rang bundesweit
Georgstraße	4.877	2	7.650	3
Karmarschstraße	2.341	16	4.168	18
Große Packhofstraße	2.286	17	4.498	16

Quelle: Engel & Völkers Hannover Commercial, hystreet.com GmbH. Durchschnittlicher Stundenwert im Beobachtungszeitraum von 10–20 Uhr an allen Dienstagen bzw. Samstagen im Mai 2019.
Die Bahnhofstraße ist aus technischen Gründen nicht mitgezählt worden. Der Rang bundesweit gibt die Platzierung unter insgesamt 55 untersuchten Einkaufsstraßen wieder.

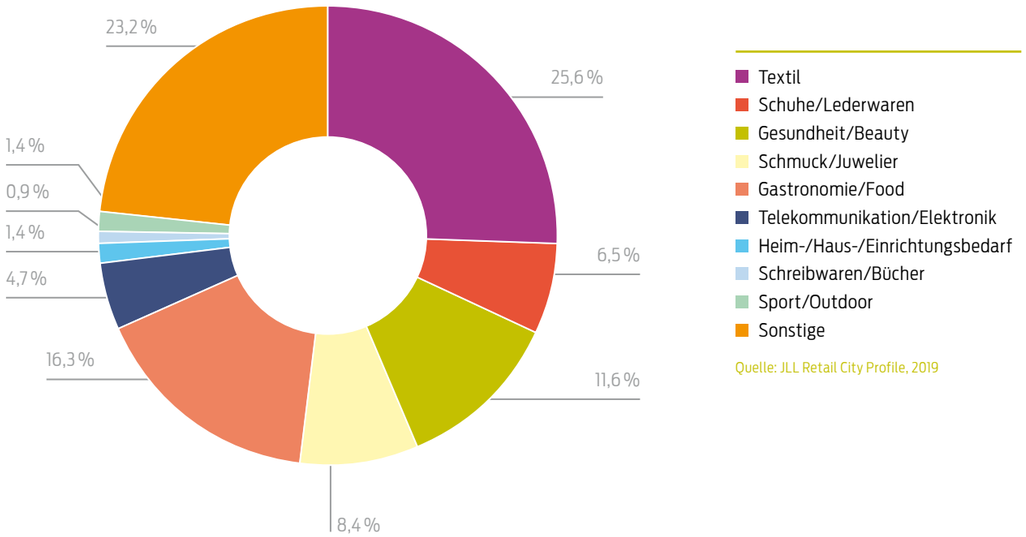
Mieten und Renditen 2014 bis 2019



Quelle: bulwiengesa AG; Einschätzungen von Marktteilnehmern

In den 1a-Lagen Hannovers interessieren sich nach wie vor Einzelhändler für die wenigen verfügbaren Flächen in Bestlage. Nach zwei schwachen Jahren (2016 und 2017 jeweils nur rund 1.000 qm Umsatz) haben sich die Flächenumsätze 2018 wieder bei rund 6.000 qm und damit auf dem Niveau der Jahre vor 2016 stabilisiert. Es gibt derzeit nur einen sichtbaren größeren Leerstand (ehemals ESPRIT) auf der Georgstraße, ansonsten sind aus Sicht der Marktteilnehmer nur wenige (< 2 %) der Flächen in 1a-Lage zur Jahresmitte 2019 verfügbar.

Branchenstruktur 1a-Lage Hannover, Anteil an Verkaufsfläche 2019



Quelle: JLL Retail City Profile, 2019

Mit dem Stadtmauer-Café und dem Restaurant 6 Sinne Riverside haben unter einem Dach zwei weitere Gastronomiekonzepte am neu gestalteten Hohen Ufer im Oktober 2018 eröffnet.

Die niederländische Handelskette HEMA baut ihr Geschäft in Deutschland aus. Bis Ende 2019 sollen bis zu 40 Läden in deutschen Innenstädten präsent sein, seit November 2018 gibt es die Filiale in der hannoverschen Karmarschstraße.

DIE TOP LAGEN DER INNENSTADT UMFASSEN CA. 190.000 QM VERKAUFSFLÄCHE.

Seit Mai 2019 bietet der Hamburger Feinkosthändler Andronaco in der ehemaligen Hauptgüterbahnhofshalle italienische Lebensmittel an und betreibt auf rund 3.000 qm neben einem Supermarkt auch ein Bistro. Zu den Kunden zählen z. B. italienische Restaurants aus dem Großraum Hannover, die sich im Grande Mercato als Großkunden mit italienischen Spezialitäten eindecken.

Die Hamburger Outdoor-Kette Globetrotter hat erstmals ein Geschäft in einem Shoppingcenter eröffnet. Auf zwei Etagen und rund 1.000 qm präsentiert sich seit Mai 2019 die hannoversche Filiale mit Werkstatt und Eventbereich in der Ernst-August-Galerie.

Spitzenmiete bleibt stabil

Die Spitzenmieten in den 1a-Lagen deutscher Städte hatten an vielen Standorten 2017 einen vorübergehenden Höhepunkt erreicht, auch in Hannover. Die Spitzenmieten lagen teilweise an der Grenzen dessen, was der Handel in der jeweiligen Lage zu erwirtschaften imstande war. Nur in Einzelfällen sind Einzelhändler noch bereit, für besondere Lagen, bspw. von Flagshipstores, hohe Mietniveaus zu akzeptieren. Aktuell erwarten die hannoverschen Marktteilnehmer trotz der begrenzten Verfügbarkeit hochwertiger Flächen und der hohen Attraktivität der Georgstraße eine weiterhin stabile Spitzenmiete von 185 Euro pro qm (für ein 100-qm-Ladenlokal). Im Durchschnitt und auch außerhalb der 1a-Lagen sind im Verlauf des Jahres 2019 moderatere Mietpreissenkungen möglich.

Transaktionsmarkt: Preise erreichen Höchststand, Renditen sinken

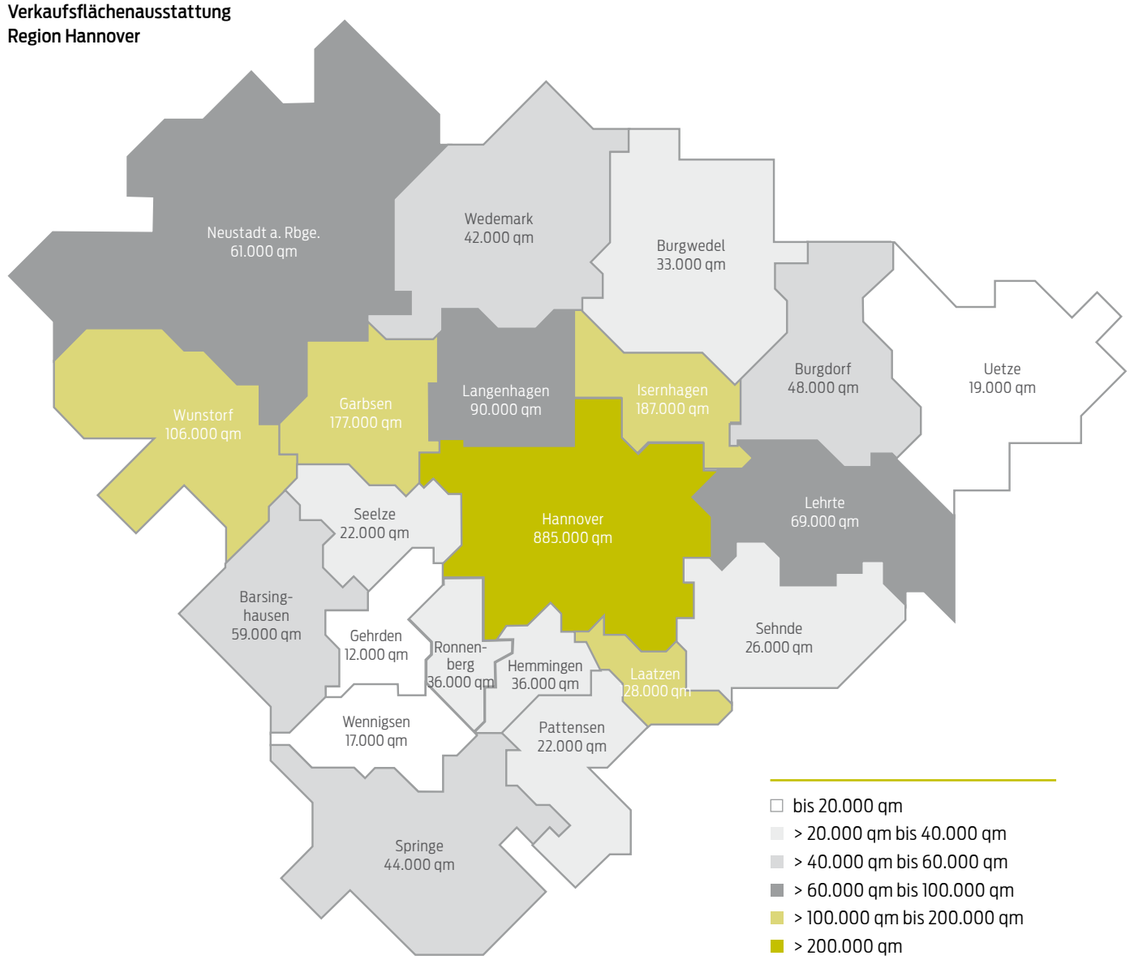
In der Innenstadt der Landeshauptstadt unterscheiden sich die Renditen zwischen den Haupteinkaufsstraßen kaum. Mehr als 90 % des Investitionsvolumens in Handelsobjekte entfällt in Hannover in den vergangenen Jahren auf 1a-Lagen. Mit einer Nettoanfangsrendite von nur noch 3,6 % (minus 30 Basispunkte) erreichen die Preise in Hannover einen weiteren Höchststand. Auch hier spielt die mangelnde Verfügbarkeit der Objekte in den attraktiven Lagen eine preissteigernde Rolle.

Die Nettoanfangsrendite liegt für dezentrale Lagen durchschnittlich bei 5,1 % (minus 0,1 %). Fachmarktzentren in Spitzenlagen werden aber teilweise auch höher gehandelt.

Standorte im Umland

Im Umland Hannovers summiert sich die Verkaufsfläche auf rund 1,15 Mio. qm, es gibt teilweise Kommunen mit herausragender Einzelhandelszentralität. In den zentralen Lagen von Isernhagen, Laatzen und Langenhagen wurden in den vergangenen Jahren zum Teil umfangreiche Refurbishments und Erweiterungen durchgeführt. Dort investierten vor allem ausländische Investoren in die Shopping- und Fachmarktzentren bzw. erwarben die Objekte für ihre Portfolien. In Garbsen steht der Projektstart für die sogenannte Neue Mitte bevor (15.000 qm Verkaufsfläche). Hier plant die Röther Beteiligungsgesellschaft ein Fachmarktzentrum rund um einen Modepark des eigenen Hauses.

Verkaufsflächenausstattung Region Hannover



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung im Auftrag der Region Hannover; Datenstand Ende 2016

Shoppingcenter/Passage

1. Ernst-August-Galerie
2. Galerie Luise/Langensche Höfe
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 – Projektentwicklungen, Umbauten oder Ansiedlungen 2018 bis 2020

16. 6 Sinne Genuss am Fluss
17. Amorino
18. bona'me
19. Five Guys
20. Food Line
21. Francesca & Fratelli
22. Seven Sundays
23. Sissi & Franz
24. Vince

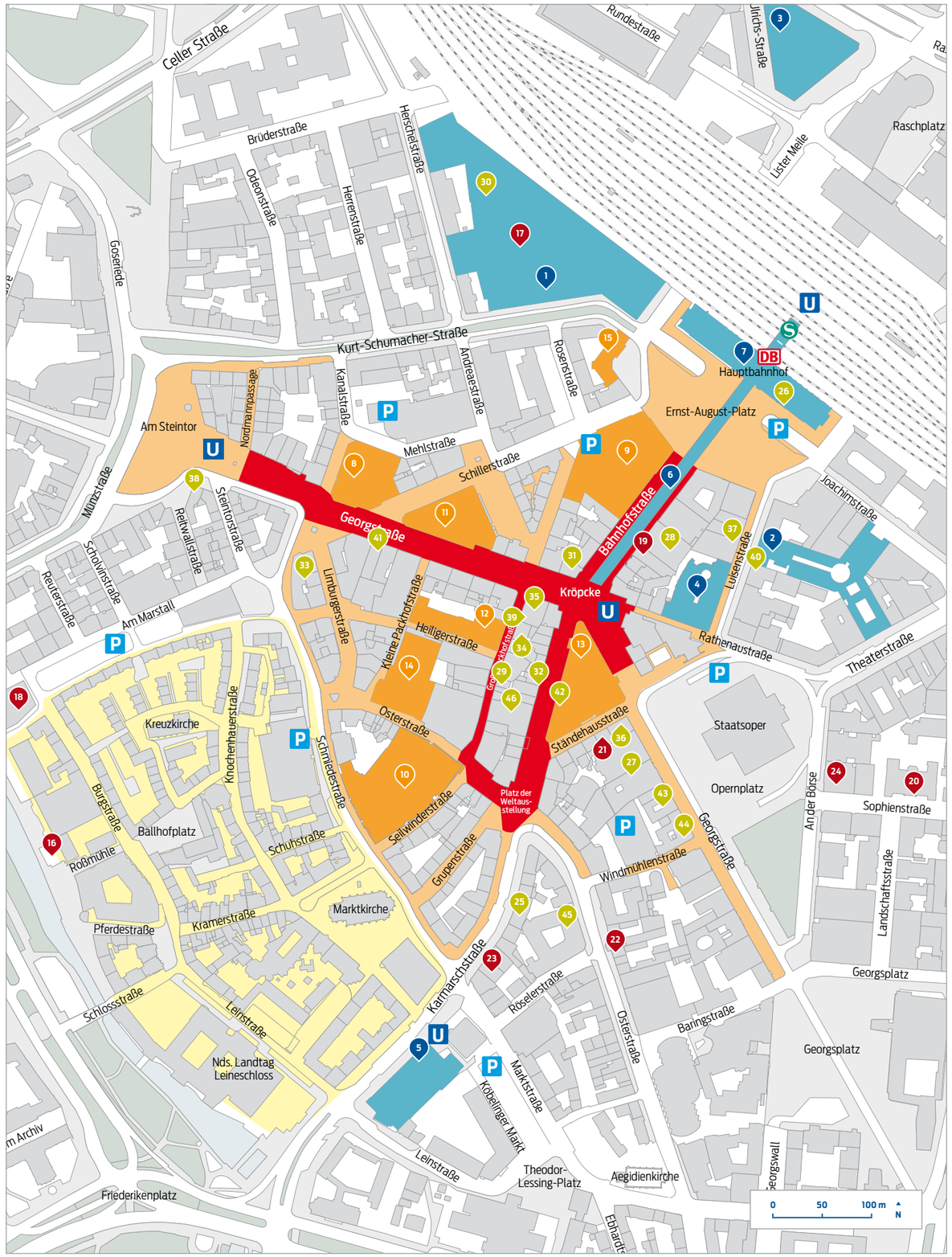
Handel – Projektentwicklungen, Umbauten oder Ansiedlungen 2018 bis 2020

25. ace & tate
26. denn's
27. DONNA
28. ehem. New Yorker
29. eyes + more
30. Globetrotter
31. H&M
32. HEMA
33. Hirmer
34. Hunkemöller
35. JD Sports
36. Manufactum
37. Micks
38. Neubau Hotel- und Geschäftshaus
39. Pandora
40. Sarar
41. Snipes
42. Tommy Hilfiger
43. Viu
44. Werner Christ
45. Wömpner Dessous
46. Zalando

Legende

- DB Hauptbahnhof/Fernverkehr
- P Parkhaus/Parkplatz
- U Stadtbahnstation
- 1a-Lage
- Fußgängerzone
- Altstadt
- Shoppingcenter/Passage

Ausgewählte Projekte Handel und Gastronomie



Das Loftstyle Hotel Hannover befindet sich zwischen dem Flughafen und der Messe Hannover, direkt am Mittellandkanal. Für das Design-Hotel wurde eine ehemalige Büroimmobilie der Deutschen Post umgebaut, auf dem Dach des Gebäudes soll zudem eine Roof-Top-Bar entstehen.

HOTEL-IMMOBILIEN-MARKT

4,05 Mio.

Übernachtungen 2018

66,40 €

Euro RevPAR 2018

4,5 %

Nettoanfangsrendite 2019

Die Übernachtungszahlen in Hannover und dem Umland steigen stetig. 2018 lag die Zahl der Übernachtungen über der Marke von 4 Mio. – dieser Wert wurde erstmals 2017 überschritten. Nicht nur Geschäftsreisende kommen zu den Leitmessen nach Hannover. Immer mehr Städtereisende entdecken die Region Hannover für sich und sorgen für einen Aufschwung bei der Eröffnung von Hotels in den nächsten Jahren.

FAKTENCHECK HOTEL

- In der Stadt Hannover gab es 2018 45 Hotels mit rund 9.100 Betten und insgesamt 112 Beherbergungsbetriebe mit ca. 13.770 Betten (davon 46 Hotels Garni mit rund 3.900 Betten).[4]
- Mehr als die Hälfte der Hotels liegt im Zentrum von Hannover und in der unmittelbaren Umgebung der Messe.
- Die Übernachtungszahlen in Stadt und Umland sind von 2014 bis 2018 um rund 10 % auf 4,05 Mio. Übernachtungen gestiegen.[5]
- In der Region Hannover gab es 2018 rund 30.500 Betten, davon 21.500 in Hotels bzw. Hotels Garni.
- Aktuell befinden sich neun Hotelprojekte mit rund 1.350 Zimmern im Bau bzw. in Fertigstellung. Weitere zwölf Hotels mit mindestens 1.700 Zimmern sind ab 2020 bereits projektiert.
- Das Investment-Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt betrug 2018 ca. 71 Mio. Euro.

Übernachtungszahlen über 4-Mio.-Marke

Die Tourismuswirtschaft in der Region Hannover konnte die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr leicht steigern (plus 40.000 Übernachtungen). Für die Landeshauptstadt zählte das Landesamt für Statistik Niedersachsen im Jahr 2018 mit gut 2,25 Mio. Gästeübernachtungen etwa 30.000 Übernachtungen weniger als noch 2017. Für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover sind es insgesamt etwa 4,05 Mio. Übernachtungen gewesen.

Geschäftstourismus dominiert, Städtetourismus legt zu

Die Übernachtungszahlen sind von 2014 bis 2018 um rund 10 % gestiegen. Bislang machen vor allem Geschäftsreisende zu den großen internationalen Leitmessen in Hannover Station. Die zehn größten Messen 2018 kommen auf etwa 1,19 Mio. Besucher.[6] Zu diesen Zeiten steigen die Durchschnittsraten in der Regel auf über 200 Euro und die Auslastung auf über 90 %.

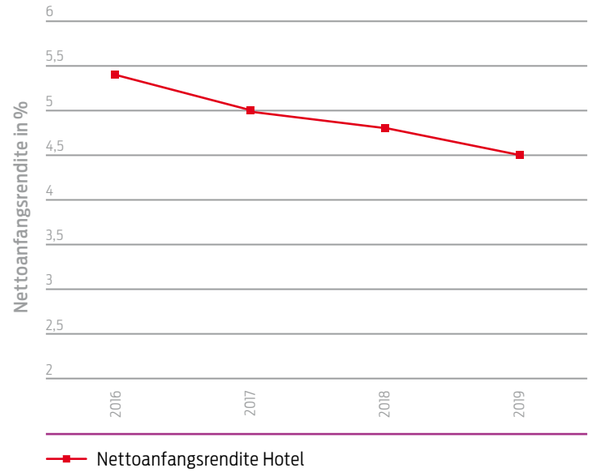
Weiteres Potenzial liegt nach Ansicht von Marktakteuren aus Immobilienwirtschaft und Tourismus vor allem im Städtetourismus. Das Wachstum der Übernachtungen verläuft in diesem Bereich seit 2014 deutlich dynamischer, touristische Highlights wie bspw. der Erlebnis-Zoo und die Feuerwerkswettbewerbe in Herrenhausen ziehen Städtereisende an.

[4] Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019 (Monatserhebungen im Tourismus; Tabelle K7360412)

[5] Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019 (Monatserhebungen im Tourismus; Tabelle K7360151)

[6] Leitmessen in Hannover 2018: Energy Decentral, Euro-Tier, CEBIT, CeMAT, didacta, EuroBLECH, Hannover Messe Industrie, IAA Nutzfahrzeuge, infa, Pferd & Jagd

Nettoanfangsrendite in % 2016 bis 2019

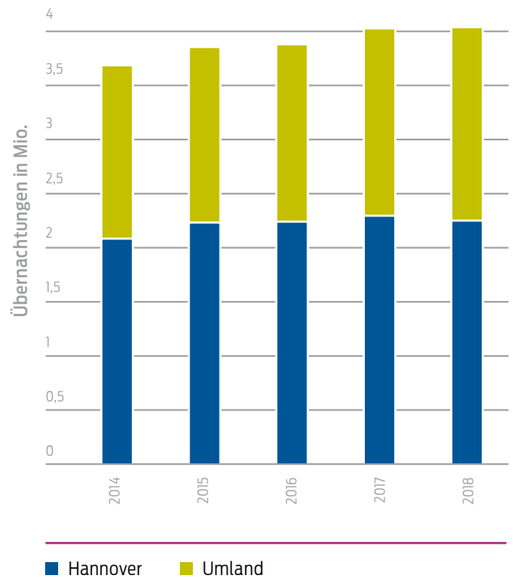


Quelle: bulwiengesa AG; bei Renditespannen werden jeweils die unteren Endpunkte angegeben.

Nachholeffekte beim Bettenwachstum setzen ein

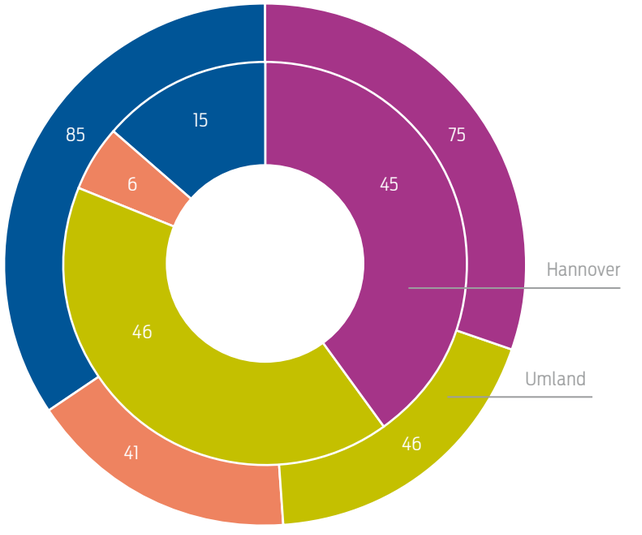
Das Bettenwachstum in der Stadt Hannover hat in den letzten Jahren (seit 2014) mit dem Anstieg der Übernachtungszahlen nicht Schritt gehalten. In den Hotels der Stadt ging die Anzahl der Betten bis 2017 sogar auf rund 8.800 Betten zurück. Jetzt setzen absehbar Nachholeffekte ein. 2018 stieg die Zahl der Betten im Vergleich zum Jahr 2017 um rund 300. Bis 2021 kommen nach derzeitigem Projektstand (Fertigstellungen 2019 bis 2021) neun Hotelprojekte mit rund 1.350 Zimmern neu auf den Hotelmarkt, was einem Bettenzuwachs von deutlich mehr als 2.000 Betten entsprechen dürfte.

Gästeübernachtungen in der Region Hannover 2014 bis 2018



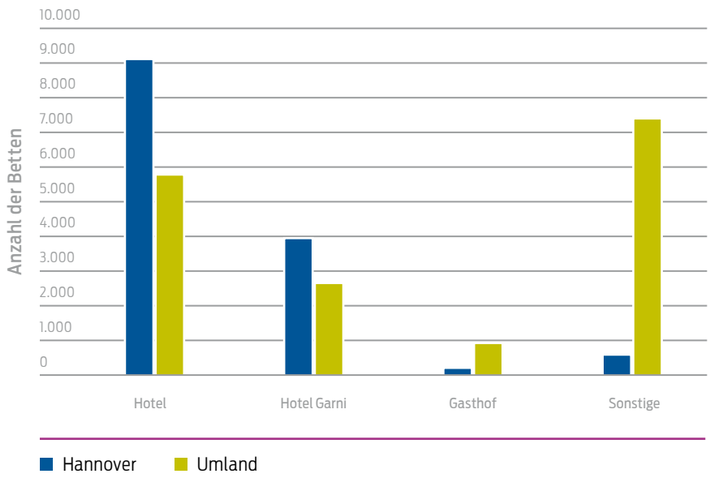
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019 (Tabelle Z7360151)

Betriebsstruktur Hotelmarkt 2019 – Anzahl der Betriebe



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Datenstand April 2019 (Tabelle Z7360111)

Betriebsstruktur Hotelmarkt 2018 – Anzahl der Betten



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019 (Jahresdurchschnitt)

Belegungsrate und Erlöse steigen

Die Mischung aus Städte- und Kulturtourismus sowie der konstante Anteil von Geschäftsreisenden sorgt für eine gute Zimmerauslastung. Die durchschnittliche Belegungsrate der angebotenen Zimmer im Jahr 2018 lag trotz des Bettenwachstums und der leicht zurückgehenden Übernachtungszahl annähernd stabil bei 63,6 %, der Erlös (RevPAR) stieg auf 66,40 Euro.

Hotel etabliert sich als Assetklasse

Das Investment-Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt betrug 2018 ca. 71 Mio. Euro. Transaktionen wie der Verkauf des IntercityHotel am Andreas-Hermes-Platz oder des H+ Hotels in der Bergstraße weisen die höchsten Verkaufspreise auf. Der Hannoveraner Hotelmarkt bleibt weiterhin ein attraktiver Standort für Investoren. Vor dem Hintergrund der zahlreichen Hotelprojektierungen ist hier in den nächsten Jahren eine zunehmende Dynamik zu erwarten.

Markenhotellerie mit Wachstumschancen

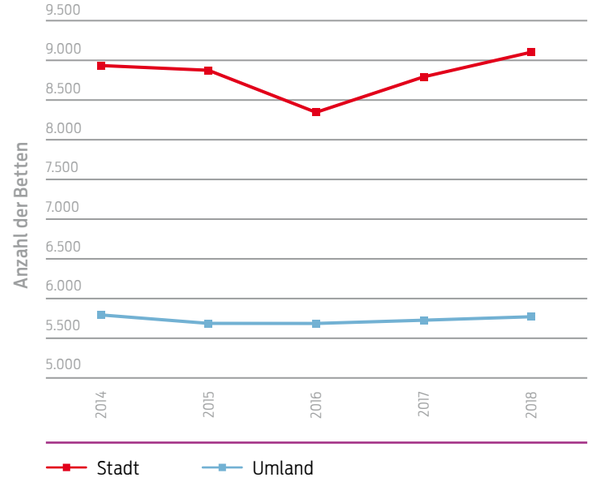
Angesichts der soliden Nachfrage und der guten touristischen Infrastruktur ist Hannover für viele nationale und internationale Hotelketten ein attraktiver Hotelstandort, zumal der Hotelmarkt Hannover gegenwärtig (noch) stark durch die Privathotellerie geprägt ist. Das heißt, die in vielen anderen deutschen Großstädten bereits vollzogene Marktkonzentration ist in Hannover noch im Gang.

Speziell im Economy- und Midscale-Segment ist die Markenhotellerie deutlich unterrepräsentiert, wodurch sich gute Entwicklungsperspektiven für Neubauprojekte ergeben.

Eine starke Marktpräsenz zeigt bereits die Accor-Gruppe, die allein in Hannover mit elf Hotels (Mercure, Ibis, Novotel) sowie mit weiteren Häusern in der Region vertreten ist. Doch auch andere internationale Marken wie B&B, Marriott, Sheraton, Crown Plaza, Best Western, Radisson oder Wyndham zeugen von der touristischen Attraktivität des Marktes.

Wachstumschancen bietet vor allem der Incoming-Tourismus, der in Hannover – trotz des internationalen Messegeschäftes – weiter ausbaufähig ist. So beträgt der Anteil der von Gästen aus dem Ausland induzierten Übernachtungen in Hannover nur rund 23 %.

Betten in Hotels – Entwicklung 2014 bis 2018



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019 (Jahresdurchschnitt)

WEITERE ZWÖLF HOTELS MIT MINDESTENS 1.700 ZIMMERN SIND AB 2020 BEREITS PROJEKTIERT.

Vor Fertigstellung bereits veräußert: Die bauwo Grundstücksgesellschaft mbH hat das Intercity Hotel Hannover mit 220 Zimmern für rund 37 Mio. Euro an einen institutionellen Investor verkauft. Das Hotel entsteht nach Entwürfen des Hamburger Planungsbüros Böge Lindner K2 Architekten direkt hinter dem Hauptbahnhof und wird bis März 2020 fertig gestellt. Die Intercity Hotel Group pachtet das Gebäude für 20 Jahre.

Mitten im Herzen von Hannover, direkt gegenüber der Oper, entsteht im ehemaligen „Kurierhaus" von 1929 das erste Budget Design Hotel von Motel One in Hannover. Die meravis Immobiliengruppe baut das denkmalgeschützte Gebäude derzeit um, wird es langfristig als Gewerbebestand im eigenen Portfolio halten und an Motel One vermieten. Die Eröffnung des 180-Zimmer-Hotels ist frühestens 2021 geplant.

Hotelklassifizierungen in Stadt und Region Hannover 2019

	Hannover	Umland
★	1	0
★★	6	3
★★★	23	7
★★★★	25	8
★★★★★	1	0

Insgesamt waren von den 351 Beherbergungsbetrieben nur 74 Betriebe nach der deutschen Hotelklassifizierung eingestuft.

Quelle: hotelstars.eu, 2019

Eckdaten Hotelmarkt Hannover 2015 bis 2018

	2015	2016	2017	2018
Hotels	42	40	43	45
durchschnittliche Zimmerbelegung in %	64,5	63,3	64,8	63,6
Durchschnittlicher Zimmerpreis in €	91,00	99,30	102,10	104,50
RevPAR (Revenue per available room – Erlös pro verfügbarem Zimmer) in €	58,80	62,80	66,20	66,40
durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	1,7	1,7	1,7	1,7
Betten in Hotels	8.889	8.357	8.806	9.118

Quelle: Werte für Stadt Hannover; Landesamt für Statistik Niedersachsen, Fairmas Performance-Kennzahlen Kettenhotellerie 2019

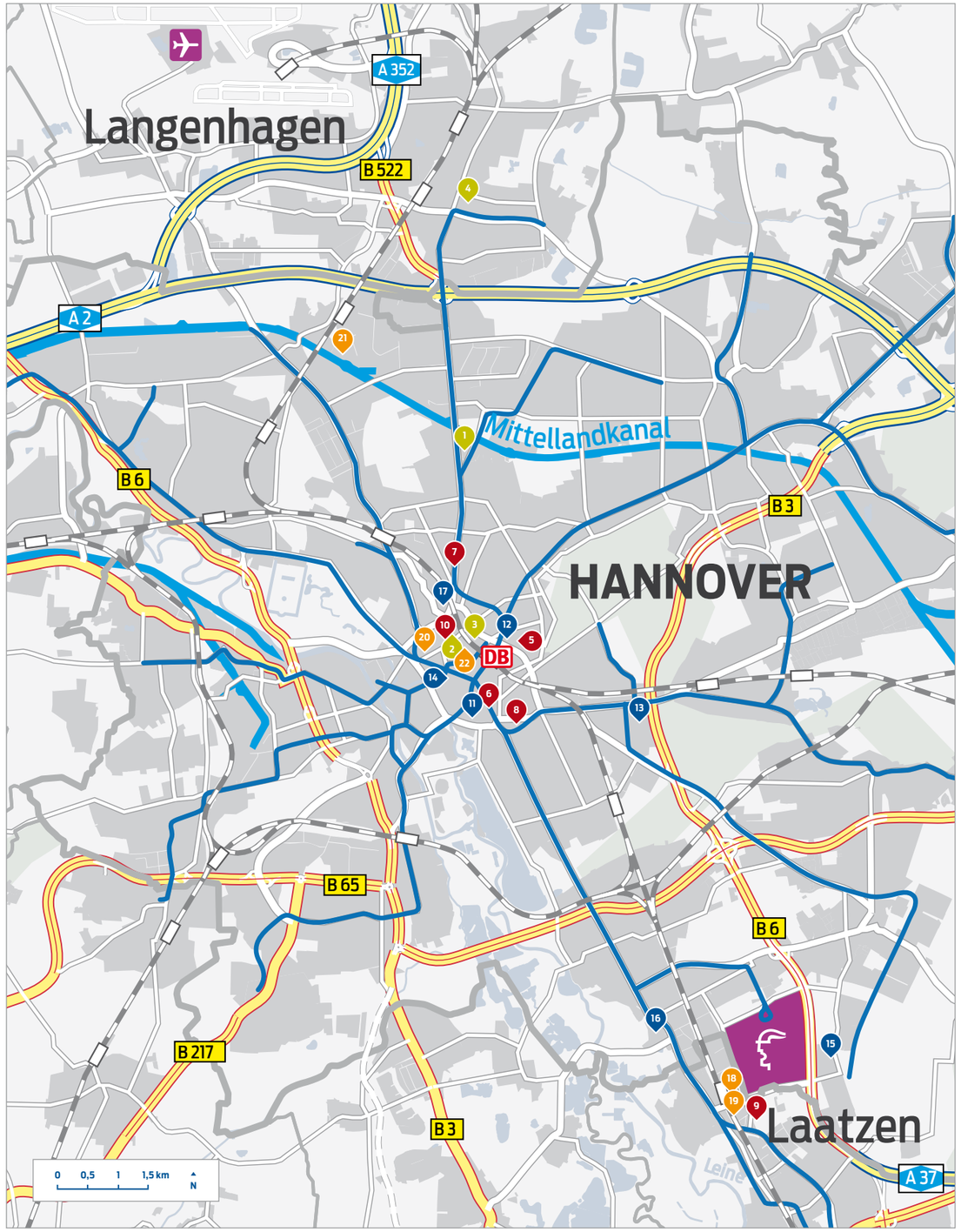
Hotelprojekte

Nr.	Hotel	Standort	Zimmer	Kategorie*	Projektentwickler/Betreiber/Investor	Fertigstellung/Eröffnung
Fertigstellungen						
1	loftstyle Hotel	Gradestraße 22	350	***	Dobler Hotels GmbH	2019
2	BoxHotel	Nikolaistraße 16	104	*	BoxHotel GmbH	2019
3	Boutique 026	Ludwigstraße 26	43	***	Centro Hotel Group	2018
4	DORMERO Hotel Hannover-Langenhagen Airport	Walsroder Straße 105, Langenhagen	26**	****	DORMERO Hotel AG	2019
Im Bau/in Bauvorbereitung						
5	Intercity Hotel	Andreas-Hermes-Platz	220	***	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH, Deutsche Hospitality	2020
6	Motel One	Georgstraße 52	180	**	meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Motel One GmbH	2021
7	B&B Hotel	Vahrenwalder Straße / Phillipsbornstraße	150	**	LIST Develop Commercial GmbH & Co. KG	2020
8	me and all hotel	Aegidientorplatz 2 a	143	****	me & all Hotels GmbH	2020
9	Loginn by Achat	Karlsruher Straße 26	100	**	Phoenix Hotelneubau GmbH, ACHAT Gruppe	2020
10	NH Hotel	Am Klagesmarkt 12	89	****	BAUM Unternehmensgruppe, NH Hotel Group	2020
Konkrete Planung						
11	Hotel am Friedrichswall	Friedrichswall 11	280		INTOWN Property Management GmbH	
12	Hotel im Lister Tor	Raschplatz/Hamburger Allee	220		Citygrove	
13	Adapt-Hotel am Pferdeturm	Röpkestraße	200		BPD Immobilienentwicklung GmbH	
14	Hotel Steintor	Am Steintor	167		Schramm & Schoen Immobilien AG	
15	Dorint Hotel	Sydney Garden/ Boulevard der EU	155		Honasset GmbH Dorint MBN Bau AG	
16	Design- und Kongresshotel Wienecke	Hildesheimer Straße	102		Wienecke XI. Hotel Hannover GmbH	
17	Hotel Hauptgüterbahnhof	Am Weidendamm	80		BEOS AG	
Mittelfristige Planung						
18	Expo Gate	Am Messebahnhof	200		Vastint Hospitality	
19	FourSide Hotel	Karlsruher Str./Erich-Panitz-Str.	150		Phoenix Hotelneubau GmbH	
20	Ninety Nine Hotel	Stiftstraße	100		Phoenix Hotelneubau GmbH	
21	ehem. Poelzig-Bau	Beneckeallee 28	40		Bexor Konzept GmbH	
22	Hotel im Quartier Goseriede	Brüderstraße/Herschelstraße/ Goseriede	k. A.		BAUM Unternehmensgruppe, meravis Bauträger GmbH	

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

** Erweiterung auf 159 Zimmer

Ausgewählte Hotelprojekte



Legende

- Flughafen
- Messegelände
- Hauptbahnhof/Fernverkehr
- Stadtbahn
- S-Bahn
- Stadtgrenze

Vom deutlich kleineren Standort an der Bayernstraße in Langenhagen expandiert der Großhändler HEMPELMANN HANNOVER HAUSTECHNIK auf ein ca. 8 ha großes Grundstück im Airport Business Park. Die Büro- und Ausstellungsfläche wächst auf rund 5.000 qm, das Lager auf etwa 16.000 qm. Derzeit sind bei HEMPELMANN HANNOVER HAUSTECHNIK mehr als 200 Mitarbeiter tätig, der Großteil in der Logistik. Nach dem Umzug will das Unternehmen weiter wachsen.

LOGISTIK-IMMOBILIEN-MARKT

375.000 qm

Flächenumsatz 2018

5,10 €/qm

Spitzenmiete 2019

4,5 %

Nettoanfangsrendite 2019

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 der Logistik angewiesen oder investieren in den Aufbau eigener logistischer Kapazitäten in direkter Verzahnung mit ihren Standorten.

FAKTENCHECK LOGISTIK

- Die Region Hannover ist bedeutende europäische Logistikdrehscheibe und Seehafenhinterland-HUB.
- Hannover ist nach Hamburg der bedeutendste Logistikstandort in Norddeutschland.
- In der Region Hannover gibt es rund 3,13 Mio. qm logistisch nutzbare Hallenflächen in 300 Objekten, von denen allein 1,12 Mio. qm bzw. 69 Objekte nach dem Jahr 2009 erstellt wurden.
- 2018 wurden in der Region Logistik- und Produktionsimmobilien in einem Gesamtwert von rund 205 Mio. Euro gehandelt.

Hervorragende Anbindung

Die zentrale Lage, hervorragende Infrastruktur und sehr gut angebundene Gewerbeflächen sind die besonderen Stärken der Region Hannover. Sie ist ein bedeutender Produktions- und Distributionsstandort, der vor allem von seiner sehr guten logistischen Anbindung an Osteuropa und die skandinavischen Länder profitiert. Aus den hier ansässigen Logistikzentren wird nicht nur der regionale Markt bedient: Die Region Hannover gilt als europäische Logistikdrehscheibe und wichtiger Hafenhinterlandstandort für die Güterströme aus den Seehäfen in Norddeutschland.

Modernes Logistikflächenangebot in der Region

In der Region Hannover gibt es rund 3,13 Mio. qm logistisch nutzbare Hallenflächen in 300 Objekten, von denen allein 1,12 Mio. qm bzw. 69 Objekte nach dem Jahr 2009 erstellt wurden.[7]

500.000 qm Flächenzuwachs bis 2022 erwartet

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 2022) geplanten und bekannten Projekte (mit Baurecht) auf rund 500.000 qm Hallen- und 30.000 qm logistisch genutzte Büro- und Zwischengeschossflächen. Davon sind etwa 135.000 qm derzeit im Bau bzw. werden noch 2019 begonnen.

[7] 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.

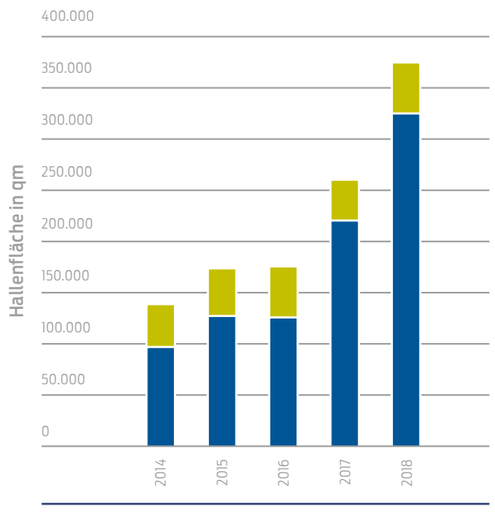
Umsätze erreichen 2018 einen Höchststand

Der Umsatz mit Logistikimmobilien zieht weiter an und stieg 2018 auf einen Höchststand von etwa 375.000 qm logistisch genutzter Hallenfläche (plus 115.000 qm im Vergleich zu 2017). Der Jahresumsatz lag damit rund 170.000 qm über den durchschnittlichen Umsätzen der Jahre 2013 bis 2018 (205.000 qm) und deutlich über dem bislang gemessenen Höchststand von 310.000 qm im Jahr 2011. Das ließ auch die Spitzenmiete deutlich wachsen: Für einen Quadratmeter Hallenfläche in Top-Lage wurden 2018 bis zu 5 Euro fällig. 325.000 qm Logistikimmobilien wurden vermietet, das macht rund 87 % des Gesamtumsatzes aus. Der Anteil eigengenutzter Objekte lag bei rund 50.000 qm.

Spitzenmieterträge steigen weiter

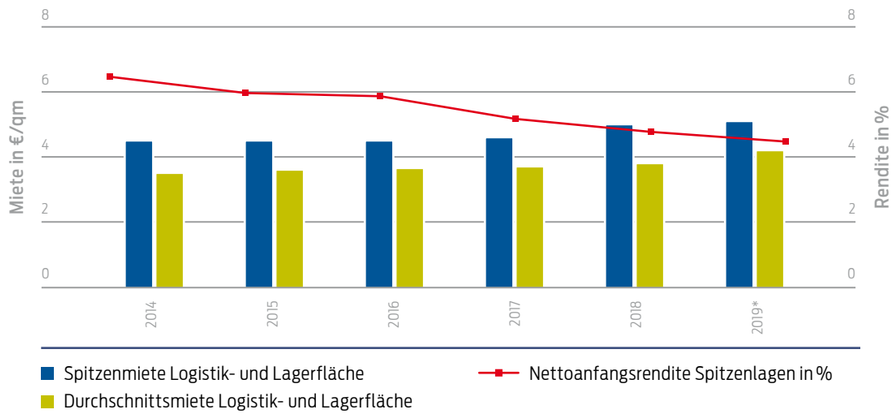
Die realisierbare Spitzenmiete stieg 2018 auf 5 Euro/qm (plus 40 Cent). Die Durchschnittsmieten für gute Logistikobjekte im Bestand lagen 2018 bei rund 3,80 Euro/qm (plus 10 Cent). Nach Einschätzung von Marktakteuren werden 2019 die Mieten weiter ansteigen auf 5,10 Euro/qm, die Durchschnittsmieten noch deutlicher auf 4,20 Euro/qm. Darüber hinaus hat der Standort das Potenzial, bei entsprechendem Angebot teils deutlich höhere Mieten für moderne Logistikimmobilien realisieren zu können.

Logistikimmobilienumsätze in der Region Hannover 2014 bis 2018



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover

Mieten und Renditen für Logistik- und Service- Flächen 2014 bis 2019* in Euro/qm



Quelle: bulwiengesa AG

* Prognose Marktteilnehmer

Dienstleistungen für Handel und Industrie sowie E-Commerce prägen die Nachfrage

Direkt am Flughafen in Langenhagen sind mehrere große Projekte an den Start gegangen: An der Münchner Straße stehen DHL Freight mit 8.000 qm und Hempelmann mit 16.000 qm großen Logistikhallen vor der Fertigstellung und Inbetriebnahme. Ebenfalls im Bau sind dort auch die neuen Logistikzentren von Continental (34.000 qm) und von Prologis (22.000 qm). In Lehrte ist eine 22.000 qm große Halle entstanden, die die Firma Häfele, ein Hersteller von Möbel- und Baubeschlägen, als Versandzentrum angemietet hat. In Garbsen ist Ende 2018 in einer 35.000 qm großen Halle ein Amazon Sortation Center in Betrieb gegangen – direkt an der A 2. Für Amazon ist es das dritte Logistikzentrum dieser Art in Deutschland.

Verbunden mit den Hallenflächen wurden 2018 zudem mindestens 15.000 qm Büroflächen umgesetzt; diese zählen allerdings nicht zum weiteren Umsatz auf dem Büroimmobilienmarkt, da sie nicht unabhängig von den Hallenflächen genutzt werden können.

Airport Business Park/Langenhagen

1. ACT Air Cargo Terminal Hannover
2. ALC Logistikpark (Mieter u. a. Connox AG, MTU)
3. Continental Businesspark (im Bau)
4. Dachser SE
5. DB Schenker
6. DHL Express
7. DHL Freight (im Bau)
8. HEMPELMANN HANNOVER HAUSTECHNIK
9. Hermes Logistik Nordhub
10. Iveco Nord Nutzfahrzeuge
11. Krage Speditionsgesellschaft
12. MTU Maintenance (Logistik)
13. MTU Maintenance
14. Prologis Park Hannover (Mieter u. a. arvato eCommerce, expert, REWE online, WABCO)
15. Prologis Park Hannover DC 4 (Mieter u. a. expert, REWE online)
16. Weatherford Oil Tool
17. TNT Express

Gewerbegebiet Bayernstraße/Langenhagen

18. CLS Express Logistik
19. DB Schenker (2 x)
20. DHL Solutions
21. Kartonagenfabrik H. Eickemeier
22. expert
23. Go Express
24. HEMPELMANN HANNOVER HAUSTECHNIK
25. LASER Internationale Spedition
26. M7 Real Estate Germany GmbH
27. Ritter Logistik
28. Vinzelberg Transporte

In den letzten 20 Jahren hat sich der Airport Business Park (ABP) rund um den Hannover Airport in Langenhagen zur Erfolgsgeschichte der Logistikwirtschaft in der Region entwickelt. Im eigentlichen ABP und im direkt angrenzenden Gewerbegebiet Langenhagen-Godshorn sind eine Vielzahl namhafter Logistikunternehmen bzw. Industrie- und Produktionsunternehmen mit hohem Anteil an logistischen Nutzungen angesiedelt.

In Garbsen hat Amazon Ende 2018 sein erstes automatisches Sortierzentrum in Deutschland in Betrieb genommen. Das Unternehmen baut damit eigene Kapazitäten auf der sogenannten mittleren Meile zum Endkunden auf. Dafür kommen Pakete aus dem europaweiten Logistiknetzwerk des Konzerns in Garbsen an, werden dort nach Auslieferungsgebieten sortiert und an die kleineren Zustellzentren weitergeleitet.

Prologis entwickelt den bestehenden Logistikstandort am Flughafen weiter und erstellt derzeit spekulativ neue Logistikflächen im Airport Business Park. Geplant sind rund 25.000 qm Hallen-, Büro- und Mezzaninefläche.

Begehrte Investitionsobjekte

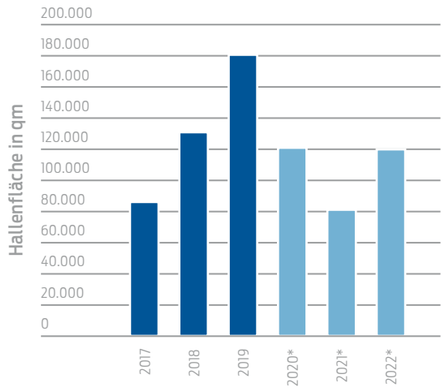
Logistik- und Produktionsimmobilien sind begehrte alternative Investitionsobjekte und stark nachgefragt; das Transaktionsvolumen lag 2018 bei rund 205 Mio. Euro. Die BAUM Unternehmensgruppe aus Hannover hat bspw. das Amazon-Logistikzentrum Ende letzten Jahres an L'Etoile Properties und den koreanischen Asset Manager Koramco für koreanische Investoren verkauft. Das an Häfele vermietete Objekt in Lehrte ist vom Projektentwickler bauwo Anfang 2019 an die LIP Invest GmbH aus München weiterverkauft worden und fließt dort in einen Logistikimmobilienfonds ein.

Erwartbar entwickelt sich die Spitzenrendite sehr gut und fällt gegenüber 2018 deutlich um weitere 60 Basispunkte auf 4,5 %.

Ausblick Projektentwicklungen bis 2022

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. Zudem investieren Industrie- und Handelsunternehmen in der Region vermehrt in eigene Immobilien mit hohen logistischen Anteilen oder arbeiten mit Projektentwicklern zusammen.

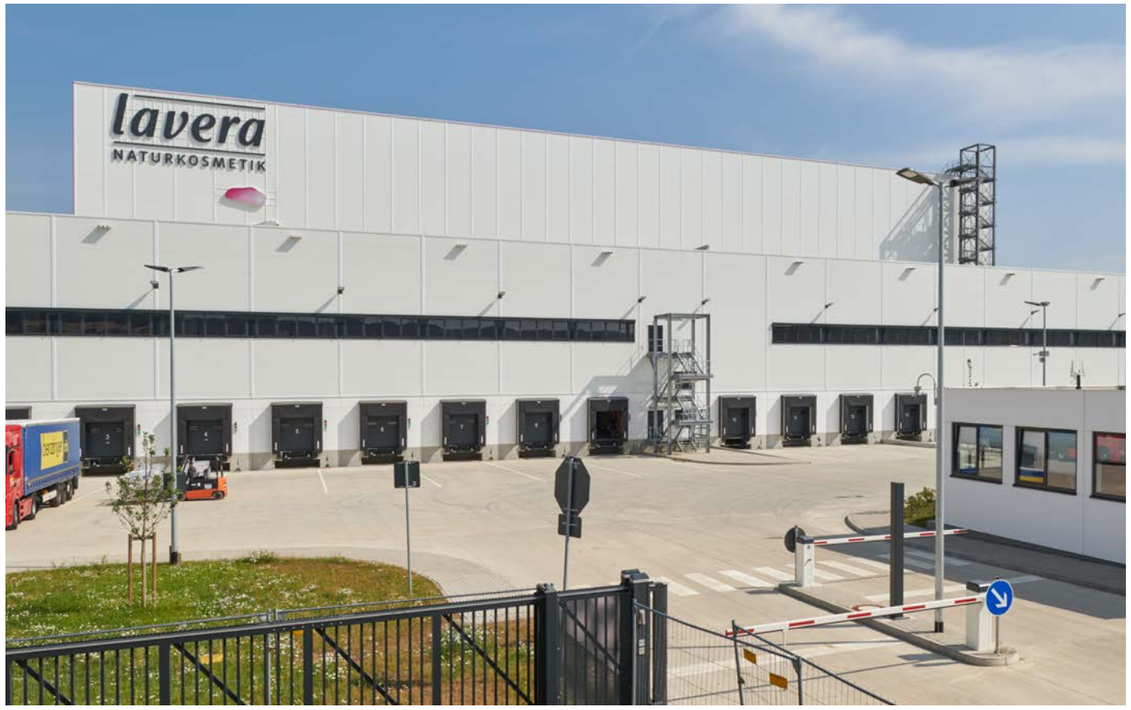
Fertigstellungen Logistik/Produktion in der Region Hannover 2017 bis 2022



* Prognosewerte auf Basis der derzeit bekannten Projektierungen

Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover

BIS 2022 IST DER BAU VON CA. 500.000 QM HALLENFLÄCHE GEPLANT.



In Bantorf entsteht ein neues Logistik- und Produktionszentrum des Naturkosmetikherstellers Laverana, der in diesen Standort rund 30 Mio. investiert. Das Logistikzentrum ist im ersten Halbjahr 2019 fertig gestellt worden und soll nach Abschluss des Innenausbaus im Frühjahr 2020 in Betrieb gehen. In einem zweiten Bauabschnitt entstehen aktuell ein Produktionszentrum und Verwaltungsgebäude. Platz für Erweiterungen ist vorhanden. Das Areal ist nach Unternehmensangaben groß genug, um die Logistik- und Lagerflächen zu verdreifachen.

Mit dem Bau eines neuen Werkes für die Extrusionstechnologie plant KraussMaffei Berstorff in die Zukunft. Ende 2022 sollen die Arbeiten an dem Hallen- und Bürokomplex abgeschlossen sein. Der Standort ist Teil eines von der VGP Gruppe entwickelten rund 28 ha großen Gewerbeparks in Laatzen.

In einer rund 8.300 qm großen Umschlaghalle mit über 80 Ladeschleusen werden etwa 260 DHL-Mitarbeiter zukünftig Fracht für das europaweite Stückgutnetzwerk Euroconnect sowie den Premiumstückgutservice Eurapid disponieren und konsolidieren. Zudem spielt der Standort eine wichtige Rolle für den Komplettladungsservice Euronet von DHL Freight.

Ausgewählte Logistik- und Industrieflächenpotenziale 2019

Nr.	Logistikstandorte	Flächenpotenzial	Überörtliche Anbindung
1	Barsinghausen/Groß Munzel-Nord	15 ha GE 19 ha Entwicklungsfläche	A 2 AS Wunstorf-Kolenfeld
2	Barsinghausen/Bantorf, Landerkamp	12 ha Entwicklungsfläche	A 2 AS Barsinghausen
3	Burgwedel/Großburgwedel	7 ha GE 18 ha Entwicklungsfläche	A 7 AS Großburgwedel
4	Garbsen/Koppelknechtsdamm-Nord	20 ha GE	B 6/A 2 AS Hannover-Herrenhausen
5	Garbsen/Gutenbergstraße-West	9 ha Entwicklungsfläche	A 2 AS Garbsen
6	Hannover/Am Ahltener Weg	3 ha GE	B 65 Südschnellweg A 7 AS Hannover-Anderten
7	Isernhagen/Kirchhorst	3 ha GE 7 ha Entwicklungsfläche	A 7 AS Altwarmbüchen
8	Laatzen-Ost	10 ha Entwicklungsfläche	A 37/B 6 Messeschnellweg AS Messe A 7 AS Laatzen
9	Langenhagen/Erweiterung Airport Business Park West	28 ha Entwicklungsfläche	AD Hannover-West A 352 AS Engelbostel/AS Hannover-Flughafen
10	Langenhagen/Airport Business Park Ost	4 ha SO Flughafen	AD Hannover-West A 352 AS Engelbostel/AS Hannover-Flughafen
11	Sehnde/Höver	30 ha Entwicklungsfläche	A 7 AS Hannover-Anderten
12	Wedemark/Berkhof	5 ha GE 3 ha Entwicklungsfläche	A 7 AS Berkhof
13	Wedemark/Gailhof, nördlich der L 310	28 ha Entwicklungsfläche	A 7 AS Mellendorf A 352 AD Hannover-Nord
14	Wedemark-Meitze/Neuer Hessenweg	10 ha Entwicklungsfläche	A 7 AS Mellendorf A 352 AD Hannover-Nord
15	Wunstorf/Gewerbepark Süd	65 ha Entwicklungsfläche	A 2 AS Wunstorf-Kolenfeld

GE = Gewerbegebiet GI = Industriegebiet SO = Sondergebiet Entwicklungsfläche = nur vorbereitende Bauleitplanung vorhanden (Flächennutzungsplan) bzw. angestrebt

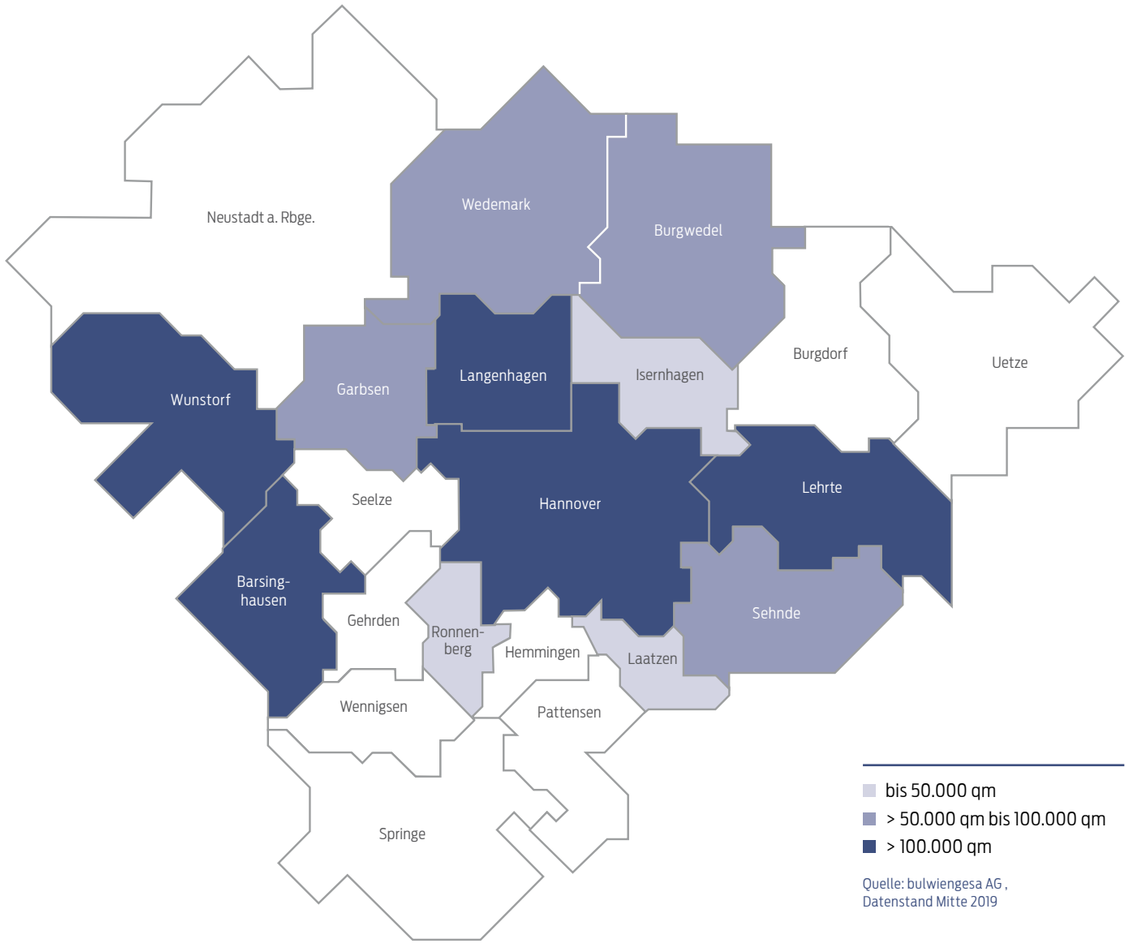
Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 67–68.

Investmentfähiger Logistik- und Industrieflächenbestand in der Region Hannover 2019

Gemeinde	Flächenbestand		Anzahl der Objekte	
	insgesamt	moderne Logistikimmobilien ab 2009	insgesamt	moderne Logistikimmobilien ab 2009
Hannover	865.000	220.000	111	12
Langenhagen	540.000	220.000	52	19
Lehrte	515.000	225.000	27	9
Wunstorf	220.000	140.000	17	6
Garbsen	200.000	85.000	21	6
Wedemark	190.000	60.000	18	4
Barsinghausen	150.000	105.000	6	3
Isernhagen	105.000	25.000	14	2
Sehnde	100.000	60.000	6	1
Burgwedel	85.000	50.000	4	3
Laatzen	60.000	15.000	6	2
Ronnenberg	35.000	5.000	8	1
Gesamt	**3.130.000**	**1.120.000**	**300**	**69**

Quelle: bulwiengesa AG; Datenstand Mitte 2019, Fortschreibung der Hallenflächenbestandserhebung 2016. Es wurden nur logistisch nutzbare Objekte ≥ 1.000 qm NF berücksichtigt. Veröffentlicht werden nur die Einzelwerte der Kommunen mit mindestens fünf Einzelobjekten und/oder einer logistisch nutzbaren Gesamtfläche von mindestens 25.000 qm. Die Hallenflächen in den hier nicht gesondert aufgeführten Kommunen fließen trotzdem in die Gesamtnutzfläche der Region mit ein. Ein Schätzanteil für Kleinflächen wurde nicht hinzuaddiert. Rundung auf den nächsten 5.000er. Der Büroflächenanteil an der gesamten Logistikfläche entspricht grob zusätzlich 5 %.

Moderne Logistik- und Industrieflächenprojekte (ab Baujahr 2009)



Quelle: bulwiengesa AG , Datenstand Mitte 2019

Ausgewählte Logistik- und Industrieflächenprojekte

Nr.	Objekt	Lage	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Größe	Status Fertigstellung
Fertigstellungen					
1	Continental	AD Hannover-West, A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße, Langenhagen	Bertram Projektmanagement	80.000 qm Grundstück 34.000 qm Halle	Q1/2019
2	Amazon Sortation Center	A 2 AS Garbsen, Gewerbegebiet Süd-West Garbsen	BAUM Unternehmensgruppe, L'Etoile Properties/Koramco	128.000 qm Grundstück 31.000 qm Halle 3.500 qm Büro	Q4/2018
3	Prologis Park (Erweiterung)	AD Hannover-West, A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße, Langenhagen	Prologis GmbH	44.000 qm Grundstück 22.000 qm Halle 1.600 qm Mezzanine 1.400 qm Büro	Q4/2019
4	Hauptgüterbahnhof (Revitalisierung)	A 2 AS Hannover-Langenhagen, Herrenhausen Gewerbegebiet ehem. Hauptgüterbahnhof, Hannover	BEOS AG	19.000 qm Halle 5.500 qm noch bebaubare Grundstücksflächen	Q3/2019
5	Häfele	A 2 AS Lehrte-Ost, Gewerbegebiet Ost 1 (Mielestraße) Lehrte	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH RLI Investors	44.000 qm Grundstück 19.600 qm Halle 210 qm Büro	Q3/2018
6	HEMPELMANN HANNOVER HAUSTECHNIK (Verlagerung und Erweiterung)	AD Hannover-West, A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße, Langenhagen	HEMPELMANN HANNOVER HAUSTECHNIK	80.000 qm Grundstück 16.000 qm Halle 3.800 qm Büro/Schulung 1.200 qm Ausstellung	Q3/2019
7	HAVI	A 2 AS Wunstorf-Kolenfeld Gewerbepark Wunstorf-Süd	Verdion	64.000 qm Grundstück 15.000 qm Halle 1.000 qm Büro	2019
8	Laverana	A 2 AS Barsinghausen-Bad Nenndorf, Gewerbegebiet Barsinghausen-Bantorf Barsinghausen	Laverana GmbH & Co. KG	40.000 qm Grundstück 12.000 qm Halle 760 qm Büro	Q2/2019
9	Spedition Ebeling (Erweiterung)	A 7 AS Mellendorf, Gewerbegebiet An der Autobahn, Wedemark	Georg Ebeling Spedition GmbH	8.600 qm Halle	Q4/2018
10	DHL Freight	AD Hannover-West, A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße, Langenhagen	DHL Freight GmbH Deutsche Post DHL Group	63.000 qm Grundstück 8.300 qm Halle 3.800 qm Büro	Q3/2019
11	Kirsch Pharma	A 352 AS Langenhagen-Kaltenweide Gewerbegebiet Bissendorf Wedemark	Kirsch Pharma HealthCare GmbH	32.000 qm Grundstück 3.800 qm Produktion/ Logistik 710 qm Büro	Q3/2018
12	Exportverpackungen Sehnde (Erweiterung)	A7 AS Hannover-Anderten, B65 Südschnellweg, Gewerbegebiet Lohweg Hannover	Exportverpackung Sehnde GmbH	2.500 qm Halle	Q3/2018
Im Bau/in Bauvorbereitung					
13	VGP Park (2. BA)	A7 AS Laatzen Gewerbegebiet Laatzen-Ost	VGP NV	200.000 qm Grundstück 75.000 qm Halle	2023/2024

Logistik- und Industrieflächenpotenziale

Flächenpotenziale in Gewerbe-/Industriegebieten (logistikgeeignet), die Nummern beziehen sich auf die Tabelle Seite 62–63.

1	Barsinghausen/Groß Munzel-Nord	34 ha GE*
2	Barsinghausen/Bantorf, Landerkamp	12 ha*
3	Burgwedel/Großburgwedel	25 ha GE*
4	Garbsen/Koppelknechtskamp-Nord	20 ha GE
5	Garbsen/Gutenbergstraße-West	9 ha*
6	Hannover/Am Ahltener Weg	3 ha GE
7	Isernhagen/Kirchhorst	10 ha GE*
8	Laatzen-Ost	10 ha*
9	Langenhagen/Erweiterung Airport Business Park West	28 ha*
10	Langenhagen/Airport Business Park Ost	4 ha SO
11	Sehnde/Höver	30 ha*
12	Wedemark/Berkhof	8 ha GE*
13	Wedemark/Gailhof, nördlich der L 310	28 ha*
14	Wedemark-Meitze/Neuer Hessenweg	10 ha*
15	Wunstorf/Gewerbepark Süd	65 ha*

* Tlw. inkl. Entwicklungsflächen

bis 5 ha · bis 10 ha · bis 30 ha · bis 70 ha

Logistik- und Industrieflächenprojekte

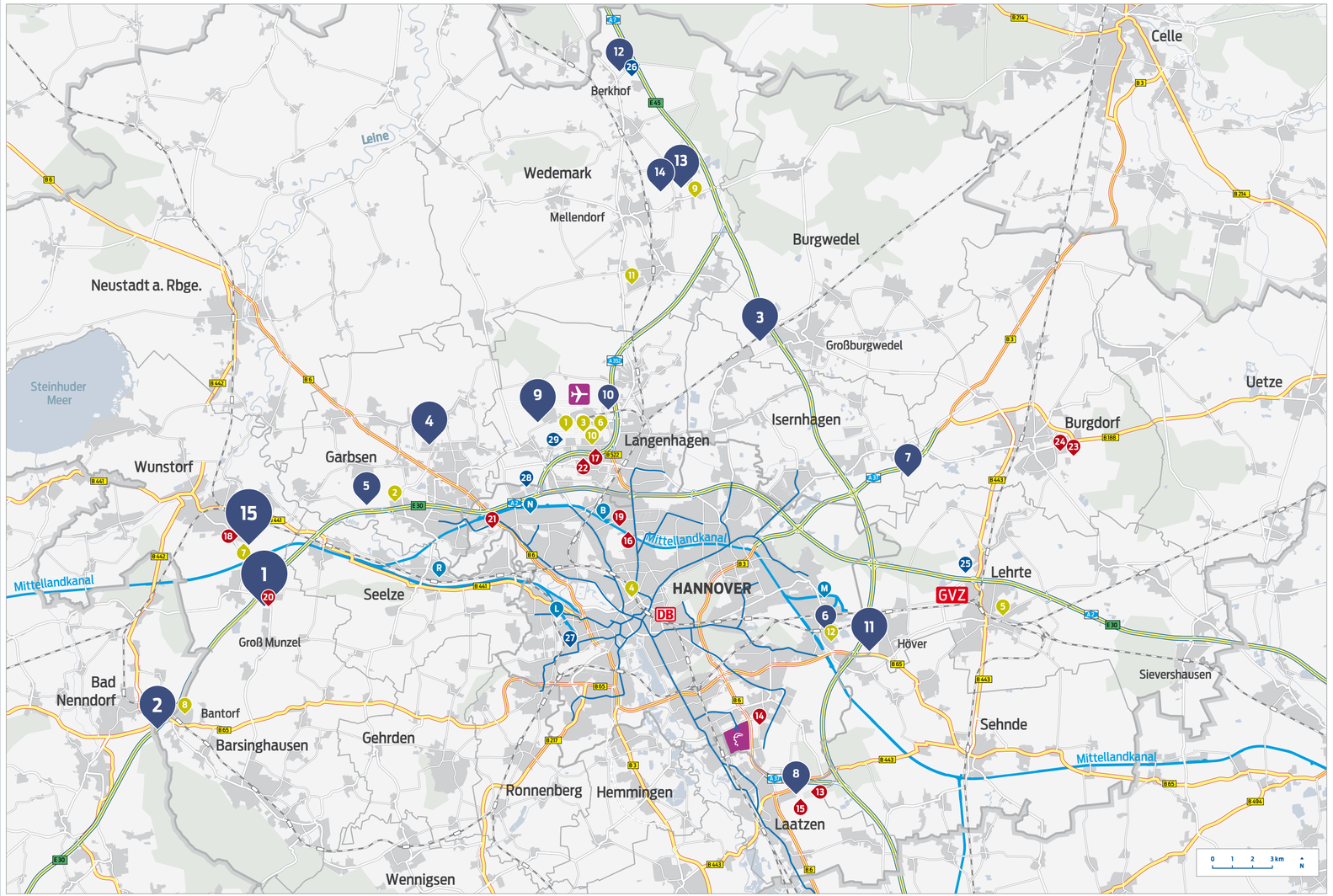
Die Nummern beziehen sich auf die Tabellen Seite 65 und 69.

1	Continental
2	Amazon Sortation Center
3	Prologis Park (Erweiterung)
4	Hauptgüterbahnhof (Revitalisierung)
5	Häfele
6	HEMPELMANN HANNOVER HAUSTECHNIK (Verlagerung und Erweiterung)
7	HAVI
8	Laverana
9	Spedition Ebeling (Erweiterung)
10	DHL Freight
11	Kirsch Pharma
12	Exportverpackungen Sehnde (Erweiterung)
13	VGP Park (2. BA)
14	Verdion E-Commerce-Logistikzentrum (Erweiterung)
15	KraussMaffei Bersdorff (1. BA VGP Park)
16	Baytree Logistikzentrum
17	MTU
18	Logistikzentrum Automobilzulieferer
19	bauwo-Logistikzentrum (ehem. Brinker Maschinenfabrik)
20	Bumke
21	Faurecia
22	Expert
23	Hörmann
24	CP-Pharma
25	ALDI Nord Verteilzentrum (1. BA)
26	bauwo-Logistikzentrum Berkhof II
27	Aurelis Unternehmenspark
28	Goodman Logistikzentrum
29	Weatherford (Erweiterung)

Legende

- fertig gestellt
- im Bau
- in Planung
- L Lindener Hafen
- M Misburger Hafen
- N Nordhafen
- B Brinker Hafen
- R Rangierbahnhof Seelze
- Flughafen
- Messegelände
- GVZ Güterverkehrszentrum Hannover-Lehrte
- Hauptbahnhof/Fernverkehr
- Wasserstraßen
- Autobahn
- Bundesstraße, vierspurig
- Bundesstraße
- Stadtbahn
- Eisenbahn

Logistik und Industrie: Standorte und ausgewählte Projekte



Nr.	Objekt	Lage	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Größe	Status Fertigstellung
14	Verdion E-Commerce-Logistikzentrum (Erweiterung)	A 37/Messeschnellweg AS Messe-Nord Gewerbegebiet östlich der Weltausstellungsallee, Hannover	Verdion	69.000 qm Grundstück 42.000 qm Halle 3.700 qm Mezzanine 640 qm Büro	2020
15	KraussMaffei Bersdorff (1. BA VGP Park)	A7 AS Laatzen Gewerbegebiet Laatzen-Ost	VGP NV	80.000 qm Grundstück 37.000 qm Halle/ Produktion/F & E 18.000 qm Büro	Q4/2022
16	Baytree Logistikzentrum	A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Brink-Hafen , Hannover	Baytree Logistics Properties LLP	60.000 qm Grundstück 30.000 qm Halle	Q2/2020
17	MTU	AD Hannover-West, A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park, Langenhagen	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Langenhagen mbH	22.000 qm Halle 6.800 qm Büro	2020
18	Logistikzentrum Automobilzulieferer	A 2 AS Wunstorf-Kolenfeld Gewerbepark Wunstorf-Süd	Panattoni Europe	50.000 qm Grundstück 21.300 qm Halle 1.000 qm Büro 640 Mezzanine	2020
19	bauwo-Logistikzentrum (ehem. Brinker Maschinenfabrik)	A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Brink-Hafen, Hannover	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH	68.000 qm Grundstück 18.000 qm Halle 840 qm Büro	Q4/2020
20	Bumke	A 2 AS Wunstorf-Kolenfeld, Gewerbegebiet Groß Munzel Barsinghausen	Zander-Gruppe	42.000 qm Grundstück 17.000 qm Halle, 1.600 qm Büro/Mezzanine	Q3/2020
21	Faurecia	A 2 AS Hannover-Herrenhausen Wissenschafts- und Technologiepark Hannover	BAUM Unternehmensgruppe	36.000 qm Grundstück 16.000 qm BGF Lager/ Fertigung, 17.500 qm BGF Büro/Sozial- und Sonderflächen	2021
22	Expert	AD Hannover-West, A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Gewerbegebiet Godshorn, Langenhagen	Expert SE Deutschland	13.500 qm Halle 2.600 qm Büro	2021
23	Hörmann	B 188 Burgdorf Gewerbegebiet Hülptingsen	Hörmann KG Verkaufsgesellschaft	30.000 qm Grundstück 5.000 qm Halle 1.200 qm Büro	2020
24	CP-Pharma	B 188 Burgdorf Gewerbegebiet Hülptingsen	CP-Pharma Handelsgesellschaft mbH	3.000 qm Halle	2020
In Planung					
25	ALDI Nord Verteilzentrum (1. BA)	A 2 AS Lehrte, Gewerbegebiet Lehrte Nord 3 (Rudolf-Petzold-Ring), Lehrte	ALDI Nord	170.000 qm Grundstück 42.500 qm Halle (1. BA)	2021
26	bauwo-Logistikzentrum Berkhof II	A 7 AS Berkhof, Gewerbegebiet An der A 7, Wedemark	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH	49.700 qm Grundstück 25.000 qm Halle	2021
27	Aurelis Unternehmenspark	A 2 AS Hannover-Herrenhausen, B 6, Gewerbegebiet Am Lindener Hafen	Aurelis Real Estate Service GmbH	20.000 qm Halle/Büro	2020/2021
28	Goodman Logistikzentrum	A 2 AS Hannover-Herrenhausen, Gewerbegebiet Schwarze Heide, Hannover	Goodman Germany GmbH	30.000 qm Grundstück 15.000 qm Halle/Produktion, 1.100 qm Büro	2020/2021
28	Weatherford (Erweiterung)	AD Hannover-West, A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen, Airport Business Park, Langenhagen	Bertram Projektmanagement	50.000 qm Grundstück	2022

Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 67–68.

Es ist das derzeit größte und ehrgeizigste Neubaugebiet Niedersachsens: Kronsrode wird der Stadtteil heißen, der in den nächsten fünf Jahren am südlichen Kronsberg im Stadtteil Bemerode in Hannover entstehen soll. Unter anderem entwickelt die hessische GWH im Nordteil des neuen Quartiers federführend und gemeinsam mit weiteren Wohnungsbauunternehmen Wohnraum in Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Visualisierung zeigt den Entwurf für ein Mehrfamilienhaus im Baufeld 8 von agsta Architekten aus Hannover.

WOHN-IMMOBILIEN-MARKT

In der Region Hannover, vor allem in der Landeshauptstadt Hannover und den direkt angrenzenden Kommunen, wächst die Bevölkerung seit mehreren Jahren deutlich. Das Angebot kann die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern nicht befriedigen. Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft 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.

15,60 €

Spitzenmiete Wohnen, Neubau 2019

5.700 €/qm

Erwerbskosten in Spitzengruppe Eigentumswohnungen 2019

28,4

Vervielfacher Spitzengruppe Neubau 2019

FAKTENCHECK WOHNEN

- Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und einigen angrenzenden Kommunen führt zu einer hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt.
- In den letzten fünf Jahren (seit Anfang 2014 bis Ende 2018) ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 20.700 Menschen (plus 3,9 %) auf rund 545.100 Menschen gewachsen, in der Region lebten Ende 2018 1,18 Mio. Menschen (plus 3,6 %).
- Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 4.400 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, im Umland weitere 7.800 Wohnungen, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.
- Die Region Hannover geht davon aus, dass bis 2025 noch insgesamt rund 20.500 Wohnungen in der gesamten Region entstehen müssen, um den Bedarf zu decken.
- 2018 wurden in der Region Hannover Wohnungen und Häuser mit einem Gesamtwert von rund 2,53 Mrd. Euro gehandelt (plus 13,8 %).[8]

Bevölkerungswachstum überrundet Baufertigstellungen

In den letzten fünf Jahren (seit 2014 bis Ende 2018) ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 20.700 Menschen (plus 3,9 %) auf rund 545.100 gewachsen. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Menschen in der gesamten Region Hannover um 41.200 auf 1,18 Mio. (plus 3,6 %).[9] Die aktuellen Bevölkerungsprognosen von Stadt, Region und Land gehen davon aus, dass die Bevölkerungszahl mindestens bis 2030 weiter ansteigen wird.

Im Zeitraum 2014 bis 2018 wurden nur 4.400 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, in der übrigen Region 7.800. Im Schnitt wurden in den letzten fünf Jahren in Hannover rund 880 neue Wohnungen jährlich fertig gestellt (Umland: 1.560 Wohneinheiten).[10] Mit Blick auf das skizzierte Bevölkerungswachstum wird deutlich, dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.

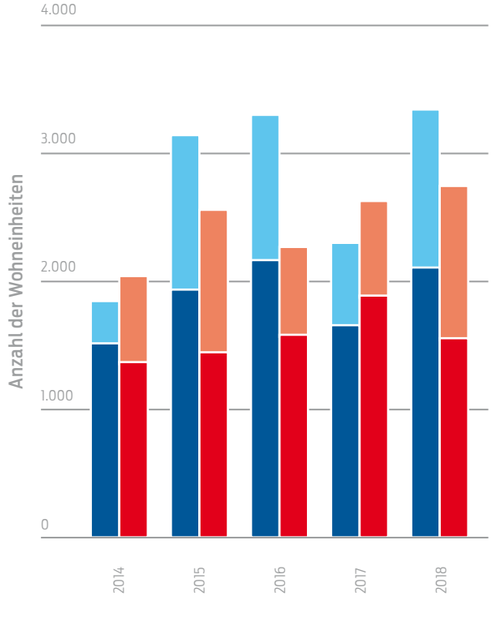
[8] Bezogen auf den gesamten Grundstücksverkehr in den Teilmärkten Wohnungs- und Teileigentum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser (Alt- und Neubau); Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, 2019

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

[10] Vergleich der Jahre 2014 bis 2018 (Fertigstellung von insgesamt 4.412 Wohneinheiten in der Stadt bzw. 7.779 Wohneinheiten in der Region)

Quelle: Berechnungen Region Hannover nach Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne Wohnheime; Zeitreihen Z8100116 und Z8090116)

Baugenehmigungen und -fertigstellungen Stadt und Region Hannover 2014 bis 2018 (bezogen auf Wohneinheiten)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne Wohnheime; Zeitreihen Z8100116 und Z8090116)

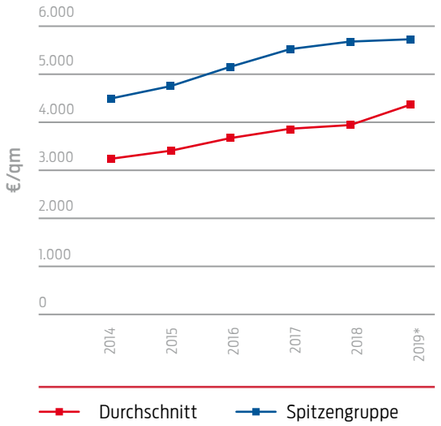
PROGNOSEN GEHEN VON EINEM ANSTIEG DER BEVÖLKERUNG IN STADT UND UMLAND MINDESTENS BIS ZUM JAHR 2030 AUS.

Wohnbauinitiativen von Stadt und Region

Auf dem regionalen Arbeitsmarkt ist die Zahl von teilzeit- bzw. geringfügig beschäftigten Menschen erheblich gestiegen. Damit nimmt auch der Bedarf an neuem kostengünstigem Wohnraum zu. Zur Deckung dieses Bedarfs soll insbesondere die „Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016“ 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. 25 bis 30 % davon sollen als öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen, dafür stellt die Stadt Hannover ca. 63 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung, die u. a. als attraktive Baukostenzuschüsse fließen.

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. Dieses Ziel hat die Stadt Hannover deutlich übertroffen, im Schnitt wurde pro Jahr Baurecht für rund 1.500 Wohnungen geschaffen. Die Entwicklung von Neubauvorhaben auf kommunalen Grundstücken ist ein zentraler Baustein der Wohnungsbauoffensive. Die Landeshauptstadt Hannover vergibt kommunale Grundstücke in der Regel und seit langem 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 mit gleichem Ziel eine regionale Wohnbauinitiative ins Leben gerufen:

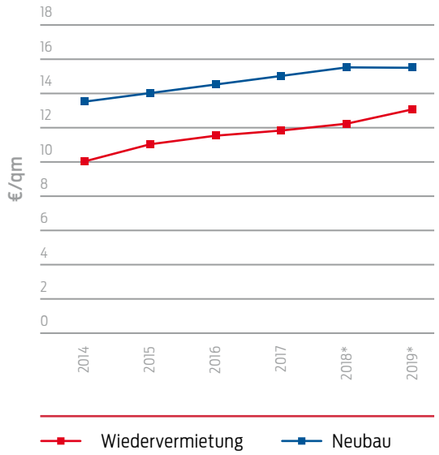
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Neubau) in Hannover 2014 bis 2019



* Prognose Marktteilnehmer

Quelle: bulwiengesa AG

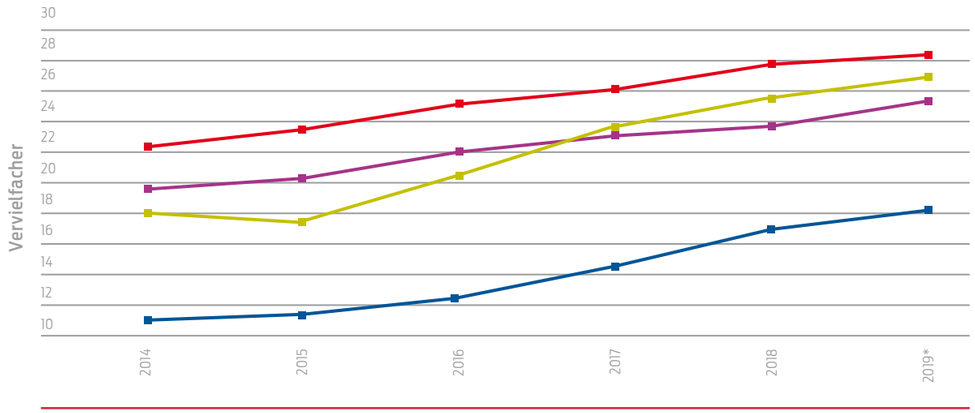
Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment in Hannover 2014 bis 2019



* Prognose Marktteilnehmer

Quelle: bulwiengesa AG

Wohnimmobilien – Vervielfacher 2014 bis 2019



* Prognose Marktteilnehmer

Quelle: bulwiengesa AG

Mit ihr will die Region Hannover Kommunen und Investoren bei der Schaffung von preiswertem Wohnraum unterstützen und dazu beitragen, Einwohnerinnen und Einwohnern der Region bezahlbare Wohnungen zu sichern. Durch die „WohnBauInitiative" soll insbesondere das Bauen im preiswerten und geförderten Segment gestärkt werden. Als Voraussetzung für die Realisierung von gefördertem Wohnraum wurde in den letzten zwei Jahren ein regionales Wohnraumversorgungskonzept in Kooperation mit den Kommunen der Region und den relevanten Wohnungsmarktakteuren erarbeitet.

Das Konzept ermöglicht zukünftig eine regional abgestimmte Wohnungsbaukoordination und definiert in den kommunalen Steckbriefen örtliche Handlungsschwerpunkte für die Umsetzung der ermittelten Wohnungsbedarfe. Parallel werden das Wohnbauflächenkataster und die Wohnraumförderung weiterentwickelt sowie der kontinuierliche Flächendialog fortgesetzt. Zudem wird eine Koordinierungsstelle für die Wohnbauflächenentwicklung als zentrale Ansprechpartnerin für Kommunen und Investoren eingerichtet.[11]

[11] 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.

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. Aber niedrige Zinsen, hohe Nachfrage und ein geringeres Angebot führen nicht nur in Hannover zu einem erkennbaren Preisanstieg.

Preise beim Erwerb von Wohneigentum steigen

In der Stadt Hannover lag 2018 der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus (Baualtersklasse 1991 bis 2015) bei rund 602.000 Euro (Vorjahr 543.000 Euro).[12] Die durchschnittlichen Erwerbskosten für ein Reihen- oder Doppelhaus in der gleichen Baualtersklasse liegen bei 384.000 Euro (Vorjahr 355.000 Euro). Im Mittel sanken die Preise aber über alle Baualtersklassen (ohne Neubauten) in der Stadt Hannover um 1,1 % (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) bzw. stiegen nur sehr leicht um 0,5 % an (Reihenhäuser und Doppelhaushälften). Im Umland stiegen die Preise um 3,7 % (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) bzw. 4,1 % (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) an. Insgesamt ist die Zahl der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Vertragsabschlüsse im Teilsegment Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt) leicht rückläufig (minus 0,8 %).

Alternativ weichen die Nachfrager von Einfamilien- und Reihenhäusern zunehmend auf größere Wohnungen mit ausreichend Fläche und Zimmern aus. Hier stiegen die Durchschnittswerte nach Angaben des Gutachterausschusses in der Stadt Hannover um rund 7 % und im Umland um rund 8,4 % an und liegen je nach Baualtersklasse im Mittel zwischen 1.965 Euro (Baujahr 1950 bis 1977) und 4.407 Euro (Baujahr ab 2016) pro qm.

Insgesamt wurden 2018 in der Region Wohnungen und Häuser mit einem Gesamtwert von rund 2,53 Mrd. Euro (plus 13,8 % zum Vorjahr) gehandelt.[13]

[12] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, 2019

[13] Bezogen auf den gesamten Grundstücksverkehr in den Teilmärkten Wohnungs- und Teileigentum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser (Alt- und Neubau) sowie sonstige bebaute Grundstücke; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, 2019

Spitzenpreise bei hochwertigen Eigentumswohnungen erzielbar

Die Erlöse beim Verkauf von gutgelegenen und hochwertigen Wohnungen in Neubauten steigen im Durchschnitt um 450 Euro (plus 11,4 %) auf 4.400 Euro/qm, in der Spitze um 50 Euro (plus 0,9 %) auf 5.700 Euro/qm. Die Vervielfacher entwickeln sich im Bestand positiv (18,4 im Mittel, 26,9 in der Spitze), für Neubauten schätzen Marktteilnehmer je nach Lage und Ausstattung Vervielfacher von bis zu 28,4 (im Schnitt 25,4) als erzielbar ein, einzelne Lagen und Spitzenobjekte liegen teilweise noch deutlich höher.

Mietspiegel 2019: Mietpreise steigen in Hannover um 6,1 %

Die Region Hannover hat zuletzt Anfang 2019 einen aktualisierten Mietspiegel für die Regionskommunen vorgestellt. Insgesamt ist die durchschnittliche, nach Wohnlage gewichtete Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt Hannover gegenüber dem Mietspiegel 2017 um 0,40 Euro bzw. 6,1 % je qm Wohnfläche und Monat auf 6,91 Euro/qm gestiegen. Für 85 qm große Neubauwohnungen gibt der Mietspiegel eine mittlere Miete von 12,08 Euro/qm bei bester Ausstattung und Lage an (plus 0,75 Euro bzw. 6,6 % im Vergleich zu 2017). In der Spitze geht auch der Mietspiegel von Mietpreisen bis zu 14 Euro/qm bei neuen und neuwertigen Wohnungen im Bestand aus.[14]

[14] Vgl. Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover 2017 und 2019. Die aktuellen Mietspiegel für die einzelnen Regionskommunen können unter www.hannover.de heruntergeladen werden.

Mieten im Spitzensegment weiter ansteigend

Die Einschätzungen der Immobilienmarktrunde decken sich grundsätzlich mit den Aussagen des Mietspiegels im hochpreisigen Segment. In der Stadt Hannover sind die Mieten und Kaufpreise von hochwertigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in guter und sehr guter Lage 2018/2019 aus Sicht der Marktakteure allerdings weniger stark gestiegen. Bei der Wiedervermietung gutgelegener und neuwertiger Bestandswohnungen sind demnach 2019 zwar noch Steigerungen von bis zu 1 Euro (plus 8,2 %) auf 13,20 Euro möglich. Für neue Wohnungen erhöhen sich die erzielbaren Mieten allerdings nur leicht um 10 Cent auf 15,60 Euro (plus 0,7 %).

Regional geprägter und wachsender Markt, Geschosswohnungsbau im Trend

Zahlreiche neue Projekte sind zurzeit im Bau oder in Planung, vor allem der Geschosswohnungsbau hat deutlich zugenommen. Mittelfristiges Ziel der Stadt ist es, mindestens 30 % als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, etwa 20 % 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 stattfinden, um Bevölkerung über Einkommens- und Altersklassen hinweg langfristig in Hannover binden zu können.

Große Neubaugebiete am Start

Die Stadt Hannover hat allein im Jahr 2018 Bebauungspläne für rund 3.950 Wohnungen verabschiedet. Die derzeit größten Wohnbauprojekte in Hannover sind Kronsrode (3.500 Wohneinheiten) und die Wasserstadt Limmer (1.800 Wohneinheiten). Weitere Wohnbauflächen sind im Bereich Schwarze Heide im Norden Hannovers geplant (bis zu 400 Wohneinheiten). In der Region entsteht u. a. in Garbsen-Berenbostel ein größeres neues Quartier (850 Wohneinheiten).

Beim Leuchtturmprojekt „Recyclinghaus“ von Gundlach auf dem Kronsberg kooperierten das Architekturbüro CITYFÖRSTER sowie Partner aus der Bau- und Materialforschung, der Tragwerksplanung, der thermischen Bauphysik und des Bauteilrecyclings.

Das von Gundlach nach Entwürfen der Architekten gruppeomp erstellte Wohnensemble am Altenbekener Damm, unweit des Maschsees, nimmt das Flair der überwiegend in Backstein erstellten Gebäude in der Südstadt auf. Das Projekt wurde nominiert für den BDA Preis Niedersachsen 2019. Die Blockrandbebauung des 80 Wohneinheiten umfassenden Wohnquartiers umschließt zudem einen für diesen Stadtteil typischen üppig begrünten Innenhof (Landschaftsarchitekten lad + Diekmann).

Auf dem Klagesmarkt wird in den nächsten Jahren ein Carrée aus sechs Gebäuden in Backsteinoptik mit 80 bis 90 Mietwohnungen sowie Geschäften entstehen. Gewonnen haben den Architektenwettbewerb die Büros Stefan Forster aus Frankfurt, KBNK Architekten aus Hamburg und die gruppeomp Architektengesellschaft aus Hannover. Sie gestalten je zwei Gebäude und setzen mit ihren Entwürfen optisch die meist fünfgeschossige Neubebauung am Klagesmarkt fort.

Wohnen mitten in der City und dennoch im Grünen direkt am Ihme-Ufer – die Ohe-Höfe machen es möglich. Auf einer 6.900 qm großen, zuletzt als Parkplatz genutzten Fläche erwächst ein attraktives Gebäudeensemble. Neben hanova, die die Ankergebäude baut, realisieren fünf weitere Bauträger und Eigentümergemeinschaften das erste Gemeinschaftsquartier für Baugruppen in Hannover und das größte niedersachsenweit, welches sich derzeit im Bau befindet.

Auf dem ehemaligen Sorst-Gelände an der Schulenburger Landstraße errichtet die ARAGON-Gruppe aus Hannover derzeit ein Studierendenwohnheim mit 241 Apartments nach Plänen des Schweizer Architekten Max Dudler. Mit seinen 13 Geschossen wird der Turm eines der höchsten Wohngebäude der Stadt sein. Die Klinkerfassade orientiert sich am benachbarten historischen Marinebau und fügt sich in die weitere Quartiersentwicklung aus Senioren- und Mietwohnungen ein.

Durch Abriss und Neubau schafft die KSG Hannover GmbH in Ronnenberg-Empelde an der Memeler und Löwenberger Straße ein neues Quartier an alter Stelle. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für 2027 vorgesehen.

Fischer Bau erstellt zurzeit einen der letzten Bausteine im Quartier Seelhorster Garten. Das Bauprojekt umfasst neben den 61 Wohnungen auch rund 5.000 qm Büroflächen, die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.

Die INTERHOMES AG erstellt aktuell ein kleines Wohngebiet mit insgesamt 13 Reihenhäusern im Norden des Kronsberg-Quartiers. Allesamt als Passivhäuser konzipiert, stehen vier Haustypen zur Auswahl, entworfen von Lorenzen Mayer Architekten GmbH.

In Kronsrode Mitte wird die KSG Hannover GmbH insgesamt rund 300 Wohnungen erstellen. Die Visualisierung zeigt den Entwurf von Kiefer + Kiefer Architekten für zehn Mehrfamilienhäuser mit 132 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage. Insgesamt errichten sechs regionale Wohnungsgesellschaften im Quartier Kronsrode Mitte 1.300 Wohnungen.

Eines der Baufelder in Kronsrode-Mitte wird gemeinsam von DELTA BAU und meravis gestaltet. Im Wettbewerb setzte sich an dieser Stelle das Büro BKSP durch. Insgesamt zeigen die Fassaden im Quartier viel Backstein, das historische Material ist in Hannover als prägender Baustoff wiederentdeckt worden.

Auf dem ehemaligen Gelände der Oststadtklinik in Groß-Buchholz soll auf gut 70.000 qm ein neues Wohnquartier inmitten großzügiger Grünflächen entstehen. Unter anderem realisiert dort DIE WOHNKOMPANIE Nord 95 freifinanzierte und geförderte Wohnungen nach Entwürfen der hannoverschen Architekturbüros Cityförster sowie Busch & Takasaki Architekten.

Familiäres Wohnen im urbanen Umfeld ist der Kerngedanke der neuen Wohnanlage von hanova am Heinrich-Böll-Weg im Baugebiet Misburg-Steinbruchsfeld. In einer der vier Stadtvillen sind u. a. mobilitätsgerechte Wohnungen für Menschen mit Behinderungen entstanden.

Ausgewählte Wohnprojekte

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamt-projekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Ge-schosswohnung
Fertigstellung 2018/2019					
1	Studierendenwohnheime Chicago Lane, Bemerode	Bauplan GmbH	386		386
2	Listholzer Uferblicke, List	Gundlach GmbH & Co. KG, WGH Herrenhausen eG	169	49	120
3	Studierendenwohnheim am Campus Maschinenbau, Garbsen	Grimm	162		162
4	Dreiklang, Südstadt	hanova, Aurelis Real Estate Service GmbH	142		142
5	ÜSTRA-Quartier, Vahrenwald	Versorgungseinrichtung der ÜSTRA e. V., meravis Bauträger GmbH	139		139
6	nanos Klagesmarkt, Nordstadt	hanova	122		122
7	nanos Kopernikusstraße, Nordstadt	hanova	117		117
8	4 im Winkel, Laatzen	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen	90		90
9	Heinrich-Köhler-Hof, Vahrenwald	Spar- und Bauverein eG	90		90
10	Pod|Be green, Groß-Buchholz	STRABAG Real Estate GmbH	89		89
11	Constantin Quartier (1. BA), List	DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH	88		88
12	Trautenauer Hof, Kirchrode	hanova	87		87
13	Wohnen am Maschsee, Südstadt	Gundlach GmbH & Co. KG	80		80
14	Heinrich-Böll-Weg, Misburg	hanova	76		76
15	Neues Wohnen, Laatzen	meravis Bauträger GmbH	73	26	47
16	Eichenpark II, Langenhagen	Saccullo Massivhaus GmbH	72		72
17	Alte Döhrener Straße, Südstadt	Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG	67		67
18	cube[4], Misburg	meravis Bauträger GmbH	52		52
19	Neue Südhöfe, Südstadt	Schmid Immobilien Gruppe GmbH & Co. KG	52		52
20	Podbi Places, List	Helma Wohnungsbau GmbH	45		45
21	Teilerhöfe Bothfelder Kirchweg, Bothfeld	Gundlach GmbH & Co. KG	42		42
22	Kirchhofquartier, Gehrden	Projektentwicklung HRG & Sänger Objekt Kirchstraße GmbH & Co. KG	35		35

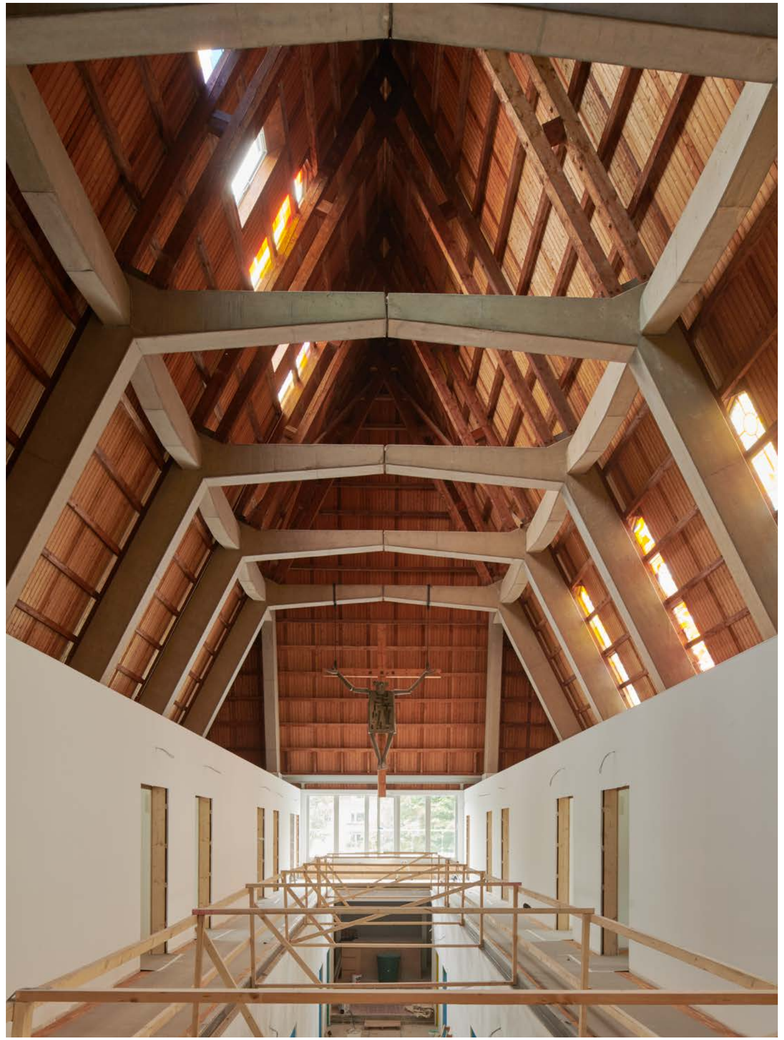
Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosswohnung
23	Forstkamp, Misburg	KSG Hannover GmbH	31		31
24	LIVIN, Mitte	HOCHTIEF Infrastructure GmbH Building Hannover, hanova	28		28
25	Seestädter Platz, Langenhagen	KSG Hannover GmbH	28		28
26	Kohnestraße, Seelhorst	Baugrund KG	28		28
27	Level 4, Südstadt	hanova	24		24
28	Döhrbruch, Kirchrode	BBK Bau GmbH	20		20
29	Raupert Hof, Bemerode	Gundlach GmbH & Co. KG	19	12	7
30	Uhlhornkirche, Linden	Felsmann	18		18
31	KronsHoop, Bemerode	hanova, Weber Massivhaus	16	16	
32	Wohnpark Am Hirtenbach, Wettbergen	Deutsche Reihenhaus AG	15	15	
33	Kastanienweg, Laatzen	Delta Bau AG	12	12	
34	Nordstraße, Gehrden	KSG Hannover GmbH	12		12
Im Bau bzw. konkrete Bauvorbereitung (Baustart noch in 2019)					
35	Wasserstadt (1. BA), Limmer	Wasserstadt Limmer Projektentwicklung GmbH, meravis Bauträger GmbH	515	23	492
36	Vitalquartier, Seelhorst	Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH & Co., hanova, Norddeutsche Wohnbau GmbH, Spar- und Bauverein eG, Heimkehr eG	380	25	355
37	Herzkamp, Bothfeld	Gundlach GmbH & Co. KG	316	30	286
38	Buchholzer Grün, Groß-Buchholz	BPD, DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH, Gundlach GmbH & Co. KG, Hanseatic Group, hanova, Heimkehr Wohnungsgenossenschaft eG, meravis Bauträger GmbH, Spar- und Bauverein Hannover eG, Weber Massivhaus GmbH	300		
39*	Erdbeerhof (1. BA), Laatzen	Helma Wohnungsbau GmbH	279		
40	Kleefelder Hofgärten, Kleefeld	Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG	242		242
41	HAIN114, Hainholz	Aragon	241		241
42	Constantin-Quartier (2. BA), List	DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH	186	24	162
43	ehem. Kesselfabrik, Limmer	Lenz Häuser GmbH, meravis	185	23	162
44	Charlottes Garten, Nordstadt	BPD	164		164
45	Adolf-/Molthan-/Kommandantur-/Mittelstraße, Calenberger Neustadt	Dannenberg Immobilienhandel GmbH	134		134
46	Quartier Hans-Paulmann-Straße, Ahlem	KSG Hannover GmbH	129		129
47	Quartier Memeler Straße, Ronnenberg-Empelde	KSG Hannover GmbH	127		127
48	Klingenkampe, Kirchhorst/Lahe	BBH Immobilien GmbH	120		120
49	Siebenschön, Heideviertel	hanova, HOCHTIEF GmbH	114	14	100
50	Wohnquartier Ohe-Höfe, Calenberger Neustadt	hanova, private Baugruppen	112		112
51	Oheriedentrift, Bemerode	hanova	96		96
52	Quartier Wiesenau, Langenhagen	KSG Hannover GmbH	83		83
53	Guthe Höfe, Döhren	Hegu GmbH, Heimkehr Wohnungsbaugenossenschaft	81		81
54	Sauerbruchweg, Groß-Buchholz	hanova	76		76
55	Willi-Blume-Allee, Misburg	HOCHTIEF Infrastructure	68		68
56	Krausenhöfe, Südstadt	hanova	63		63
57	Aronstabweg, Seelhorst	Fischer Bau GmbH	61		61
58	Senefelder Straße, Laatzen	THI Holding	55		55
59	Kreuzriede, Ledeburg	hanova	50		50
60	Zweibrückener Straße, Kirchrode	Gundlach GmbH & Co. KG	47		47
61	Kaltenweider Platz, Langenhagen	KSG Hannover GmbH	38		38
62	Obentrautpark, Seelze	KSG Hannover GmbH	31		31
63	Am Sundern, Hemmingen	meravis Bauträger GmbH	25		25
64	Orier Weg, Laatzen	Baugrund KG	20		20
65	VIVAT, Bemerode	INTERHOMES AG	13	13	
In Planung, kein Baustart vor 2020					
66	Kronsrode Nord, Bemerode	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, GWH Bauprojekte GmbH, Wilhelm Wallbrecht GmbH & Co. KG, DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH, PHI Kronsrode Grundstücks GmbH	1.400	150	1.250
67	Kronsrode-Mitte, Bemerode	Delta Bau AG, Gundlach GmbH & Co. KG, hanova, KSG Hannover GmbH, meravis Bauträger GmbH, Spar- und Bauverein Hannover eG	1.300		
68	Wasserstadt (weitere BA), Limmer	Wasserstadt Limmer Projektentwicklung GmbH	1.250		

* Außerhalb des Kartenausschnittes gelegen

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamt-projekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Ge-schosswohnung
69	Kronsrode Süd, Bemerode	Stadt Hannover	1.000		
70	Berenbostel-Ost, Garbsen	Stadt Garbsen	850		
71	Gartenstadt Hannover-Nord, Sahlkamp	NLG mbH	775		
72	Benther Blick, Badenstedt	Hannover Region Grundstücksgesell-schaft (HRG) mbH, KSG Hannover GmbH	450		
73	Schwarze Heide, Stöcken	Stadt Hannover	400		
74	Expo Campus, Bemerode	DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH, i Live Group GmbH	380		380
75	Zwei, List	Gundlach GmbH & Co. KG	276		276
76	Steinbruchsfeld Ost, Misburg	Stadt Hannover	250		
77	Neue Mitte, Garbsen	Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG, WGH Herrenhausen eG	230		230
78	ehem. Vorwerk-Gelände, Gehrden	Deutsche Reihenhaus AG	220	158	62
79	In den Sieben Stücken, Groß-Buchholz	hanova	160		160
80	Bredero, Oststadt	Dannenberg Immobilienhandel GmbH	120		120
81	Nikolaistraße, Nordstadt	Gundlach GmbH & Co. KG	107		107
82	Köbelinger Markt, Mitte	Stadt Hannover	100		100
83	Klagesmarkt, Nordstadt	Schramm & Schön	90		90
84	An der langen Weihe, Laatzen	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen	88		88
85	nanos Körnerstraße, Mitte	hanova	76		76
86	Gottfried-Benn-Weg, Misburg	Gundlach GmbH & Co. KG	60	34	26
87	Rethener Kirchweg, Laatzen	Hahne Wohnungsverwaltungs GbR	58		58
88*	Erdbeerhof (2. BA), Laatzen	Helma Wohnungsbau GmbH, Fischer Bau	57	57	
89	Lathusenstraße, Kleefeld	meravis Bauträger GmbH	55		55
90	Gollstraße, Anderten	Hanan Rajabo Bauträger & Projekt-management e. K.	53		53
91	Dieterichstraße, Mitte	Gundlach GmbH & Co. KG	52		52
92	Maschseeherz, Südstadt	WGH Herrenhausen eG	34		34
93	Lavesstraße, Mitte	meravis Gewerbeimmobilien GmbH	25		25
94	Kreuzweg, Laatzen	KSG Hannover GmbH	15		15

* Außerhalb des Kartenausschnittes gelegen

Ausgewählte Wohnimmobilienprojekte



Eines der ungewöhnlichsten Studierendenwohnheime Hannovers entsteht derzeit in der ehemaligen Uhlhornkirche in Linden.
In dem denkmalgeschützten Gebäude werden nach der Beendigung der Umbauten bis zu 28 Studierende wohnen.
(Entwurf: [pfitzner moorkens] architekten)

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
bauwo Grundstücksgesellschaft mbH
BEOS AG
DELTA DOMIZIL GmbH
Deutsche Reihenhaus AG
DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH
Engel & Völkers Hannover Commercial
FIH Fürst-Immobilien Hannover GmbH
GlaserProjektInvest GmbH
Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger
GWH Bauprojekte GmbH, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
hanova WOHNEN GmbH, hanova GEWERBE GmbH
HAUS & GRUNDEIGENTUM Service
HE Hannover Estate GmbH
HENSCHEL IMMOBILIEN
HOCHTIEF Infrastructure GmbH Building Hannover
INTERHOMES AG
Jones Lang LaSalle SE
KSG Hannover GmbH
Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft
meravis Bauträger GmbH
Region Hannover, Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
S-GewerbeimmobilienVermittlung Hannover GmbH
STRABAG Real Estate GmbH

In Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG

Federführung, Text und Redaktion Region Hannover, Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung, Stabsstelle Marketing und Regionalanalyse

Karten Team Medienservice Region Hannover

Gestaltung Kochstrasse™ – Agentur für Marken

Druckerei Druckhaus Pinkvoss

Ausgabe 8/19/4

Stand 8/2019

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten

Bildverzeichnis

agsta Architekten & Ingenieure, Visualisierung durch Chora blau Visualisierung + Grafik: Seite 70
Amazon/Ulrich Pucknat: Seite 58 oben
ARAGON ImmoProject GmbH/Max Dudler, Berlin: Seite 79 oben
Aurelis Real Estate Service GmbH/gruppeomp Architektengesellschaft mbH: Seite 13
CtrlViz GBR Beck & Hofmeier/TAURUS Technopark Hannover Germany GmbH & Co. KG: Seite 23 unten
DELTA BAU, meravis Immobiliengruppe/BKSP: Seite 81 unten
DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH/dreidesign: Seite 82 oben
FormFest: Seite 52, Ausklapper
Frank Aussieker: Seite 23 oben
GlaserProjektInvest GmbH/Jens Bosau, Hannover, Bluefrogstudios: Seite 15
hanova: Seite 82 unten
Hans Schaper/Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG: Seite 77
Henning Stauch: Seite 24 unten
INTERHOMES AG: Seite 80 unten
Karl Huber Fotodesign/72202 Nagold: Seite 14
KSG Hannover GmbH/PROFORMA Markus Eusterbrock: Seite 79
KSG Hannover GmbH/Kiefer + Kiefer, Macina: Seite 81
Manufactum: Seite 32, Ausklapper
Prof. Dr. A. Uffelmann: Seite 80
Prologis: Seite 58 unten
Region Hannover/Dirk Laubner: Seite 56
Olaf Mahlstedt: Titel, Ausklapper, Seite 4, 6, 13, 16, 19 oben, 20, 24 oben, 37, 38, 42, 48, 60 oben, 61, 76, 89
RTW Architekten: Seite 49
S&S Klagesmarkt Projekt GmbH/KBNK Architekten, Hamburg: Seite 78 oben
SICKNIFIKANT – Architektur & Mediengrafik: Seite 19 unten
Spengler • Wiescholek Architekten und Stadtplaner/Visualisierung: Bloomimages, Hamburg: Seite 78 unten
VGP Industriebau GmbH: Seite 60 unten

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