IMMOBILIENMARKTBERICHT 2018

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Region Hannover

IMMOBILIENTEILMÄRKTE AUF EINEN BLICK

BÜRO

Die Zahl der Bürobeschäftigten in der Stadt Hannover steigt 2018 auf rund 150.000. 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. 2017 betrug der Büroflächenumsatz rund 145.000 qm.

Büro [1]

Mietfläche Büroflächenbestand 2017 in qm MF-G	**4,95 Mio.**
Stadt Hannover	4,48 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,47 Mio.
Büroflächenumsatz 2017 in qm MF-G	**145.000**
Stadt Hannover	130.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	15.000
Leerstand 2017 in qm MF-G	**180.000**
Stadt Hannover	150.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	30.000
Leerstandsquote 2017	**3,6 %**
Stadt Hannover	3,3 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	6,4 %
Spitzenmiete 2018 in €/qm MF-G	
City	15,50
Cityrand	13,50
Durchschnittsmiete 2018 in €/qm MF-G	
City	10,60
Cityrand	8,60
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2018	**4,3 %**

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

EINZELHANDEL

Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. 2018 werden geschätzt rund 7,85 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 [2]

Verkaufsfläche Region Hannover in qm	**2,1 Mio.**
Umland	1,15 Mio.
Stadt Hannover	0,84 Mio.
davon Innenstadt Hannover (Stadtbezirk Mitte)	285.000
Einzelhandelszentralität 2018 (Deutschland = 100)	
Stadt Hannover	122
Umland	107,1
Kaufkraft 2018 in €	**8,29 Mrd.**
Stadt Hannover	3,84 Mrd.
Umland	4,45 Mrd.
Einzelhandelsumsatz 2018 in €	**7,85 Mrd.**
Stadt Hannover	4,14 Mrd.
Region (inkl. Stadt Hannover)	3,71 Mrd.
Mieten 2018	
Spitzenmiete City 1-a-Lage in €/qm*	185
Durchschnittsmiete City 1-a-Lage in €/qm*	150
Renditen 2018	
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*	4 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	5,8 %

* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße,

[2] Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen im Auftrag der Region Hannover (Datenstand Ende 2016); MB Research 2018; Einschätzungen von Marktteilnehmern

IMMOBILIENTEILMÄRKTE AUF EINEN BLICK

HOTEL

Hannovers Tourismus wächst – die Übernachtungszahlen sind 2017 auf über 4 Mio. Übernachtungen in Stadt und Region gestiegen. Neben Messe- und Geschäftsreisenden kommen zunehmend Städtereisende, die touristische Highlights wie bspw. den Erlebnis-Zoo und die Feuerwerkswettbewerbe in Herrenhausen besuchen. Diese Dynamik spiegelt sich auch bei den Immobilienprojekten im Hotelbereich wieder – bis 2021 werden nach derzeit konkret geplantem und im Bau befindlichem Stand zehn Hotels mit rund 1.800 Zimmern neu auf den Markt kommen. Weitere fünf Hotelprojekte sind in Planung.

Hotel [3]

Anzahl Beherbergungsbetriebe 2017	**341**
Stadt Hannover	103
Umland	238
Hotels 2017	**158**
Stadt Hannover	43
Umland	115
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2017	**30.871**
Stadt Hannover	13.755
Umland	17.116
Betten in Hotels 2017	**14.533**
Stadt Hannover	8.806
Umland	5.727
Ankünfte 2017	**2,20 Mio.**
Stadt Hannover	1,36 Mio.
Umland	0,84 Mio.
Übernachtungen in Hotels 2017	**2,27 Mio.**
Stadt Hannover	1,47 Mio.
Umland	0,8 Mio.
mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten)	**1,7**
Kennzahlen Kettenhotellerie Stadt Hannover (Fairmas)	
Belegungsrate, Durchschnitt 2017	64,8 %
Zimmerpreis, Durchschnitt 2017 in €	102,10
RevPAR (Erlös pro Zimmer), Durchschnitt 2017 in €	66,20
Nettoanfangsrendite Hotel in 2017	4,80 %

[3] Werte stellen den Jahresdurchschnitt dar, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

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 2017 deutlich angezogen und lagen bei rund 260.000 qm.

Logistik [4]

Logistikflächenbestand 2018 in qm	**3,0 Mio.**
davon nach 2009 errichtet	0,97 Mio.
Logistikflächenumsatz 2017 in qm	**260.000**
Mieten Spitzenlagen 2018	
Spitzenmiete in €/qm	4,70
Durchschnittsmiete in €/qm	3,80
Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2018	**5 %**

[4] Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover, der Flächenbestand ist eine Fortführung der Bestandserhebung von 2016, Datenstand Mitte 2018. Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmern

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 (seit 2013 bis Ende 2017) ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 17.300 Menschen (plus 3,3 %) auf rund 541.800 Menschen gewachsen. Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 3.855 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht. Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft will die Stadt Hannover jährlich Baurecht für 500 bis 700 neue Wohnungen schaffen.

Wohnen [5]

Mieten 2018	
Neubau, Spitzenmiete in €/qm	15,50
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	12,20
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	12,90
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	9,00
Kaufen 2018	
Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	5.650
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	3.950
Vervielfacher 2018	
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe 2018	26,5
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Durchschnitt 2018	22,5
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe 2018	23,5
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Durchschnitt 2018	18,0

[5] Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.
Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmern

INHALT

VORWORT

Seite 5

INVESTMENT-MARKT

Seite 6

BÜRO-IMMOBILIENMARKT

Seite 16

EINZELHANDELS-IMMOBILIENMARKT

Seite 32

HOTEL-IMMOBILIENMARKT

Seite 44

LOGISTIK-IMMOBILIENMARKT

Seite 54

WOHN-IMMOBILIENMARKT

Seite 70

IMPRESSUM

Seite 90

KARTEN

Seite 15, 29, 43, 53, 67, 87

Im Wohn- und Geschäftshaus LIVIN sind 25 Wohnungen in den Obergeschossen sowie zwei Gewerbeeinheiten für Gastronomie im Erdgeschoss entstanden. Das von den Architekten BKSP entworfene und dem Bauträger HOCHTIEF Infrastructure GmbH Building Hannover errichtete Gebäude grenzt direkt an das „neue" Leineufer mit Baumallee und breiter Freitreppe zum Wasser. Auf der Stadtseite liegt der neu gestaltete Platz am Marstall.

DER IMMOBILIENMARKT IN DER REGION HANNOVER

Liebe Leserinnen und Leser,

die Immobilienwirtschaft in und um Hannover ist in Bewegung, die Kräne drehen sich, die Auftragsbücher sind voll mit neuen und innovativen Projekten.

Der gewerbliche Immobilienmarkt Hannover steht für renditesichere Investments mit Entwicklungspotenzial. Hannovers City gehört zu Deutschlands Top-Einkaufsadressen, Logistikflächen in der Region sind stark nachgefragt, die Landeshauptstadt ist Deutschlands größter Büromarkt direkt nach den sieben A-Städten. In der Stadt wird in den kommenden Jahren die Anzahl der Hotelbetten wachsen, 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 20 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

Einfach gut tagen über den Dächern von Hannover: Von der Terrasse des Parkhauses in der Osterstraße eröffnet sich ein Panoramablick über die Innenstadt von Hannover. Auf rund 600 qm bietet die Kreativwerkstatt GAST**FREUND**SCHAFFT seit Anfang 2018 Raum für Workshops und Seminare.

1,177 Mio.

Einwohner Mitte 2018

500.000

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Mitte 2017

INVEST-MENT-MARKT

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.

698 Mio. €

Investmentvolumen im gewerblichen Immobilienmarkt 2017

FAKTENCHECK STANDORT HANNOVER

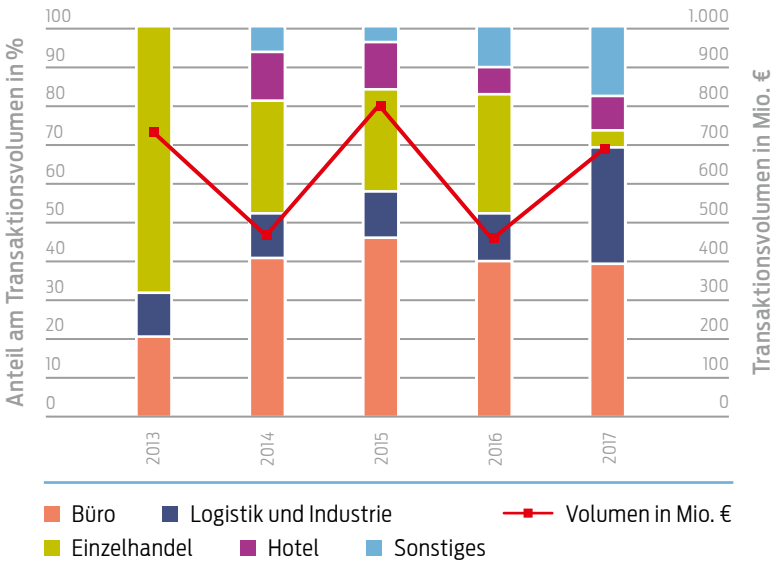
- Weltbekannte Marken, eine starke mittelständisch geprägte Wirtschaft und herausragende Forschungseinrichtungen sind in der niedersächsischen Landeshauptstadt und der Region Hannover zuhause.
- Rund 49.000 Unternehmen machen Hannover zum bedeutendsten Wirtschaftsraum Niedersachsens.
- Fast 500.000 Menschen arbeiteten Mitte 2017 in der Region Hannover.
- Zentraler Arbeitsort der Region ist die Landeshauptstadt Hannover mit rund 320.000 Beschäftigten, im Umland arbeiten rund 180.000 Beschäftigte.
- Die regionale Arbeitslosenquote lag im Juni 2018 bei vergleichsweise niedrigen 7,5 % (minus 0,1 % im Vergleich zum Juni 2017).

Investmentmarktüberblick

Das aktuelle Marktumfeld ist nach wie vor geprägt durch einen anhaltenden Superzyklus in der Immobilienwirtschaft, der maßgeblich getragen wird von der lang anhaltenden Niedrigzinsphase. Erste Anzeichen einer Trendwende sind erkennbar, die Frage ist nur, wann die Zinsstrukturwende eintritt, wie sie ausfällt und wie sie durchschlagen wird. Parallel hierzu mehren sich in der Weltwirtschaft zwar die Zeichen von Protektionismus und wachsenden Handelsbarrieren. Doch auch in den letzten Jahren hatte sich bei Ereignissen wie dem Brexit oder der Finanzkrise in Europa die Stimmung auf den Immobilieninvestmentmärkten nur bedingt eingetrübt. Eine Aussage, wie lange die dynamische Entwicklung noch anhalten wird, ist daher schwierig.

Die Preise haben vor allem in den Top-7-Städten in Deutschland bereits sehr angezogen. B-Städte stehen daher als Investmentalternative seit längerem bei einigen Investoren hoch im Kurs – mit der Folge, dass auch hier die Preise deutlich anziehen. Ausländische Investoren fühlen sich mittlerweile abseits der Top 7 immer sicherer, so dass mit einer anhaltenden Nachfrage mit entsprechenden Auswirkungen auf die Preisstrukturen zu rechnen ist.

Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Teilmärkte 2013 bis 2017



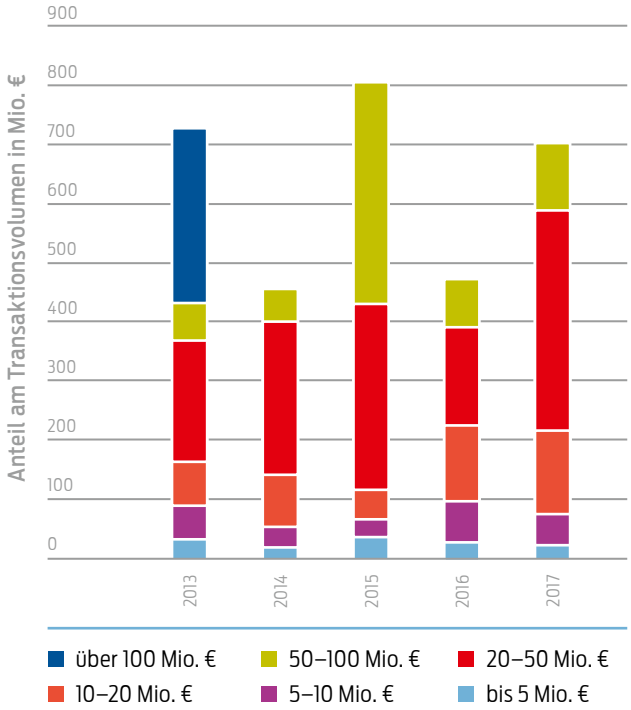
Quelle: bulwiengesa AG; Daten für die Region Hannover

Ausgewählte Transaktionen 2017/2018

Nr.	Objektname bzw. Adresse	Quartal	Jahr	Verkäufer	Käufer	Investorentyp	Fläche
Büro							
1	Büro- und Geschäftshaus (Vahrenwalder Straße 11)	Q3	2018	LIST Develop Commercial	RREEF Investment GmbH	Spezialfonds	25.000 qm
2	Bürogebäude 1-2-fly (Im Heidkampe 9–11)	Q2	2018	Goldman Sachs International	Swiss Life AG	Spezialfonds	8.050 qm
3	ehem. Postscheckamt (Goseriede)	Q2	2018	Postbank	BAUM Unternehmens-gruppe/meravis Bauträger GmbH	Projektentwickler/ Bauträger	45.000 qm
4	Solvay Pharma Office Center (SPOC)/Landwirtschafts-kammer Niedersachsen (LWK)	Q3	2017	Peakside Capital Advisors GmbH	Intown Property Management GmbH	Asset/Fonds Manager/ Private Equity	26.300 qm
5	Tower 31 (Lange Laube)	Q3	2017	Apollo Global Management	Intown Property Management GmbH	Asset/Fonds Manager/ Private Equity	23.000 qm
Handel							
6	Geschäftshaus (Hildesheimer Straße 41–43)	Q3	2018	Kristensen Properties A/S	Projekt Brühlstraße GmbH	Projektentwickler/ Bauträger	3.100 qm
7	Einkaufszentrum Zuckerfabrik Lehrte	Q2	2018	Rockspring Property Investment Managers LLP	Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH	Spezialfonds	14.500 qm
8	Geschäftshaus (Georgstraße 7)	Q2	2017	privater Investor	privater Investor	privater Investor	500 qm
Hotel							
9	Intercity Hotel	Q3	2018	bauwo Grundstücks-gesellschaft mbH	institutioneller Investor	institutioneller Investor	228 Zimmer
10	Arcadia Hotel Hannover-Laatzen	Q1	2018	k. A.	HR Group	Eigennutzer	120 Zimmer
11	Sheraton Pelikan Hotel	Q3	2017	Peakside Capital Advisors GmbH	Intown Property Management GmbH	Asset/Fonds Manager/ Private Equity	147 Zimmer
12	Star-Inn Hotel	Q1	2017	Hirotani Projekt-gesellschaft mbH	Bavaria Investments GmbH	geschlossener Fonds	179 Zimmer
Logistik/Produktion							
13	ehem. Lidl Zentrallager Wunstorf	Q2	2018	Lidl Stiftung & Co. KG	Garbe Industrial Real Estate	Projektentwickler	24.000 qm
14	Sonepar Hannover	Q2	2018	Ernst Russ AG	k. A.	Asset/Fonds Manager/ Private Equity	13.000 qm
15	Delticom/Gourmondo Hannover	Q1	2018	k. A.	Union Investment	offener Fonds	28.400 qm
16	FIEGE/Rossmann Burgwedel	Q3	2017	FIEGE Gruppe	Union Investment	offener Fonds	48.650 qm
17	Weatherford Continental Europe Center Langenhagen	Q2	2017	Logicor (Blackstone)	CIC China Investment Corporation	Asset/Fonds Manager/ Private Equity	37.000 qm
18	Krauss Maffei Berstorff (An der Breiten Wiese 3–5)	Q2	2017	Hansteen Holdings PLC	Blackstone Group (90 %)/ M7 Real Estate (10 %)	Asset/Fonds Manager/ Private Equity	38.900 qm

Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 15.

Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Größenklassen 2013 bis 2017



Quelle: bulwiengesa AG; Daten für die Region Hannover

DAS INVESTMENT-VOLUMEN IN DER REGION STIEG 2017 UM 220 MIO. EURO AUF FAST 700 MIO. EURO AN.

Deutlicher Anstieg des Investmentvolumens

Im abgelaufenen Jahr 2017 wurden in der Region Hannover Investitionen von fast 700 Mio. Euro in gewerbliche Immobilien registriert. Dies bedeutet einen Anstieg des Transaktionsergebnisses um rund 220 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr 2016. Erneut entfiel mit einem Anteil von knapp 73 % das Gros der Investitionen auf Transaktionen der mittleren Volumenkategorien zwischen 10 und 50 Mio. Euro. Ein Transaktionsvolumen über 50 Mio. Euro wurde lediglich in zwei Fällen, jeweils im hannoverschen Stadtgebiet, verzeichnet: Zum einen bei der Veräußerung eines Portfolios aus Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie zum anderen beim Eigentümerwechsel eines Bürokomplexes im Rahmen einer Portfoliotransaktion.

In der ersten Hälfte des Jahres 2018 stieg die Bedeutung von Transaktionen der mittleren Größenkategorien für den gewerblichen Immobilienmarkt in der Region weiter an: Mehr als 85 % des bislang registrierten Investitionsvolumens machen im laufenden Jahr Transaktionen in der Größenordnung zwischen 10 und 50 Mio. Euro aus. Typischerweise war in den letzten Jahren der Jahresauftakt verhalten. Das gilt auch für 2018 mit Investitionen von bislang knapp 190 Mio. Euro. Die Erfahrung zeigt, dass sich die zweite Jahreshälfte dynamischer entwickeln wird und nachträglich weitere Transaktionen aus dem ersten Halbjahr bekannt werden, so dass für die Region Hannover ein Transaktionsergebnis von mehr als 500 Mio. Euro am gewerblichen Immobilienmarkt auch im Jahr 2018 realistisch erscheint. So wurde zu Beginn des dritten Quartals mit dem noch vor Baubeginn erfolgten Verkauf eines Büro- und Geschäftskomplexes der LIST Gruppe bereits eine Transaktion vermeldet, deren Volumen sich im Bereich von 50 bis 60 Mio. Euro bewegen dürfte.

Logistik- und Produktionsimmobilien machen Büroimmobilien auf dem Transaktionsmarkt Konkurrenz

Hannover ist ein bedeutender Bürostandort und entsprechend ist die Assetklasse Büro traditionell prägend für das Investitionsgeschehen in der Region. Dennoch lassen sich Verschiebungen erkennen:

Im Jahr 2017

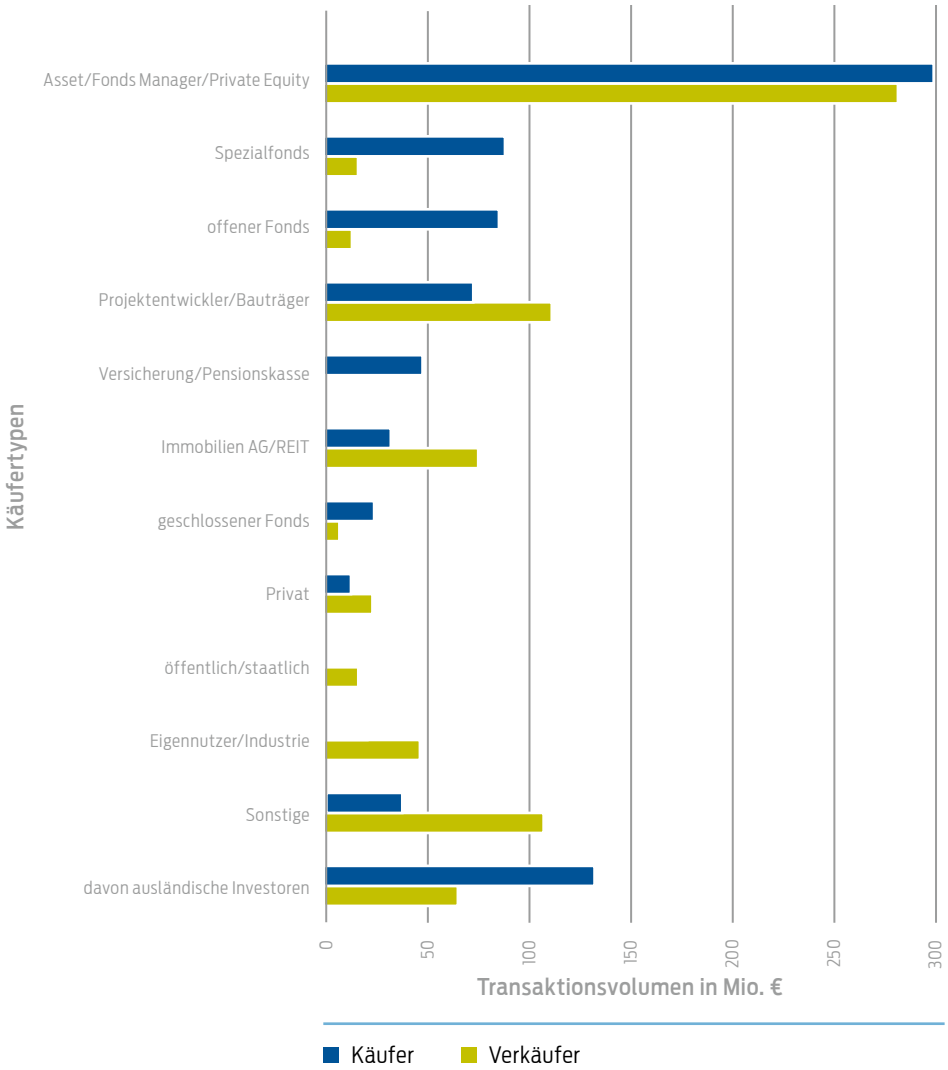
- Das Transaktionsergebnis bei Büro- und Geschäftshäusern nahm mit rund 270 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu.
- Industrie- und Logistikimmobilien standen mit registrierten Investitionen von gut 210 Mio. Euro im abgelaufenen Jahr – und damit 31 % des gesamten Transaktionsvolumens – auf dem zweiten Platz. Der bereits in der ersten Jahreshälfte beobachtete Andrang auf Logistikimmobilien setzte sich im zweiten Halbjahr fort.

- Knapp ein Viertel aller Investitionen in der Region entfielen im vergangenen Jahr mit gut 125 Mio. Euro auf sonstige Immobilienkategorien, insbesondere Wohnportfolios.
- Hotels erzielten ein Transaktionsergebnis von knapp 60 Mio. Euro.
- Einzelhandelsimmobilien verzeichneten mit Gesamtinvestitionen von gut 33 Mio. Euro ein vergleichsweise schwaches Transaktionsergebnis.

Die erste Jahreshälfte 2018

- Industrie- und Logistikimmobilien bilden mit registrierten 61 Mio. Euro die Objektkategorie mit dem höchsten Transaktionsvolumen, gefolgt von Büro- und Geschäftshäusern, in die bislang knapp 52 Mio. Euro investiert wurden.
- Bei Einzelhandelsimmobilien ist das Transaktionsergebnis aus dem Vorjahr mit knapp 32 Mio. Euro im laufenden Jahr schon fast erreicht.
- Auch im Hotelsegment verzeichnete der Transaktionsmarkt bereits Aktivität.
- Im Vergleich zum Vorjahr ist die Investmentaktivität bei den sonstigen Immobilienkategorien mit knapp 30 Mio. Euro bislang gering. Durch den Handel mit größeren Wohnportfolios könnte sich das Bild hier allerdings schnell ändern.

Kapitalherkunft am gewerblichen Immobilienmarkt 2017



Quelle: bulwiengesa AG; Daten für die Region Hannover

Internationale Investoren wieder mit mehr Präsenz am Kernmarkt der Region

Während ausländische Käufer im Jahr 2016 noch eine gewisse Zurückhaltung im Stadtgebiet Hannover zeigten, nahm deren Interesse im Jahr 2017 zu. Mit rund 88 Mio. Euro wurden rund 18 % des im Stadtgebiet registrierten Transaktionsvolumens von über 500 Mio. Euro durch internationale Käufer investiert. Im Umland war der Anteil ausländischen Kapitals mit knapp 25 % (rund 44 Mio. Euro) unterhalb des Niveaus des Jahres 2016.

Der Anteil ausländischer Verkäufer im Stadtgebiet Hannover fiel 2017 mit rund 2 % sehr gering aus. Im Umland lag er hingegen mit knapp 30 % sogar höher als der Käuferanteil. Prägende Akteure sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite sind unabhängig von der Nationalität Asset/Fonds Manager sowie das Private Equity, deren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen in der Region sich bei Käufen wie Verkäufen im Bereich von 40 % bewegt.

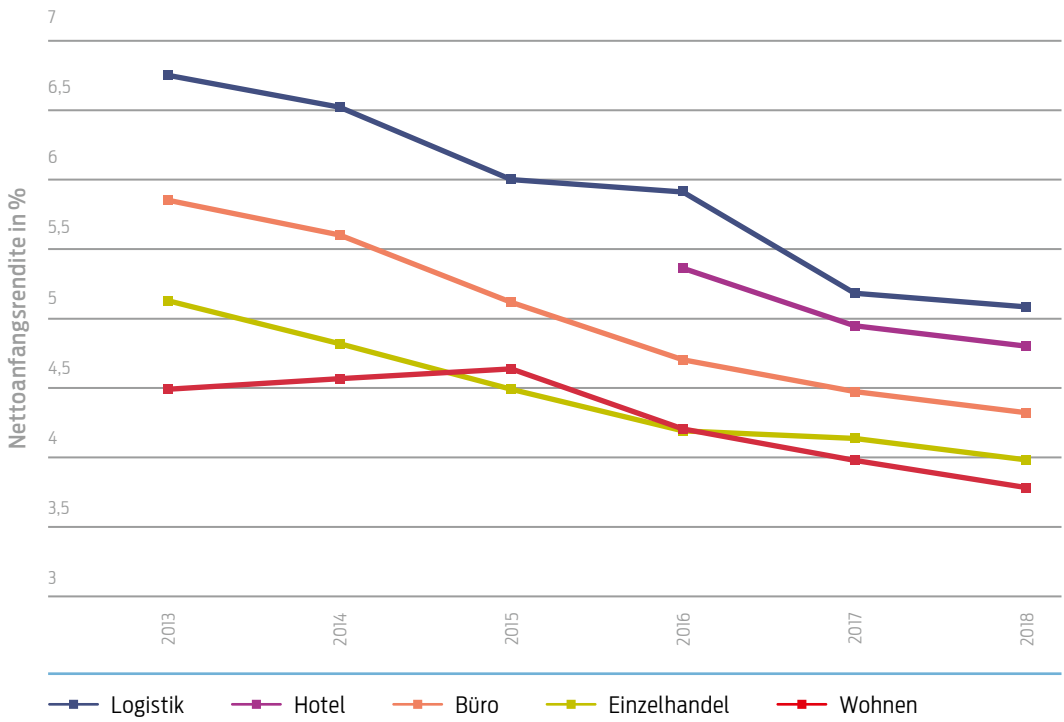
Ausblick: Renditen weiter unter Druck

Derzeit besteht eine Marktsituation, die von einem Angebotsmangel geprägt ist. Viele potenzielle Käufer stehen einer zu geringen Anzahl von Kaufobjekten gegenüber – sofern überhaupt welche auf dem Markt verfügbar sind. Unter diesen Voraussetzungen spricht nichts gegen eine Fortsetzung des weiterhin belebten Investmentmarkts in Hannover.

Angesichts der Zinsschritte, die von der EZB angekündigt wurden, und angesichts der bereits sehr niedrigen Nettoanfangsrenditen bzw. Vervielfachern in nahezu allen Assetklassen ist eine weitere spürbare Kompression der Renditen allerdings kaum noch möglich. Daher werden die Renditen in Hannover, genauso wie in den meisten anderen Märkten, bis Ende 2018 nur noch marginal nachgeben. Niveaus von 4,3 % in zentralen Bürolagen sowie 4 % im Einzelhandelsbereich stellen die unterste Schwelle dar. Logistikprojekte werden sich tendenziell auf 5,1 % einpendeln, wobei angesichts der enormen Marktdynamik in diesem Segment auch niedrigere Ansätze mit einer 4 vor dem Komma möglich erscheinen.

Für 2019 und die folgenden Jahre ist von einem eher gleichbleibenden Niveau auszugehen. Eventuell wird die Rendite sogar wieder leicht ansteigen, ohne das jetzige Niveau grundlegend zu verlassen.

Nettoanfangsrenditen in Spitzenlagen 2013 bis 2018
Gewerblicher Immobilienmarkt Hannover

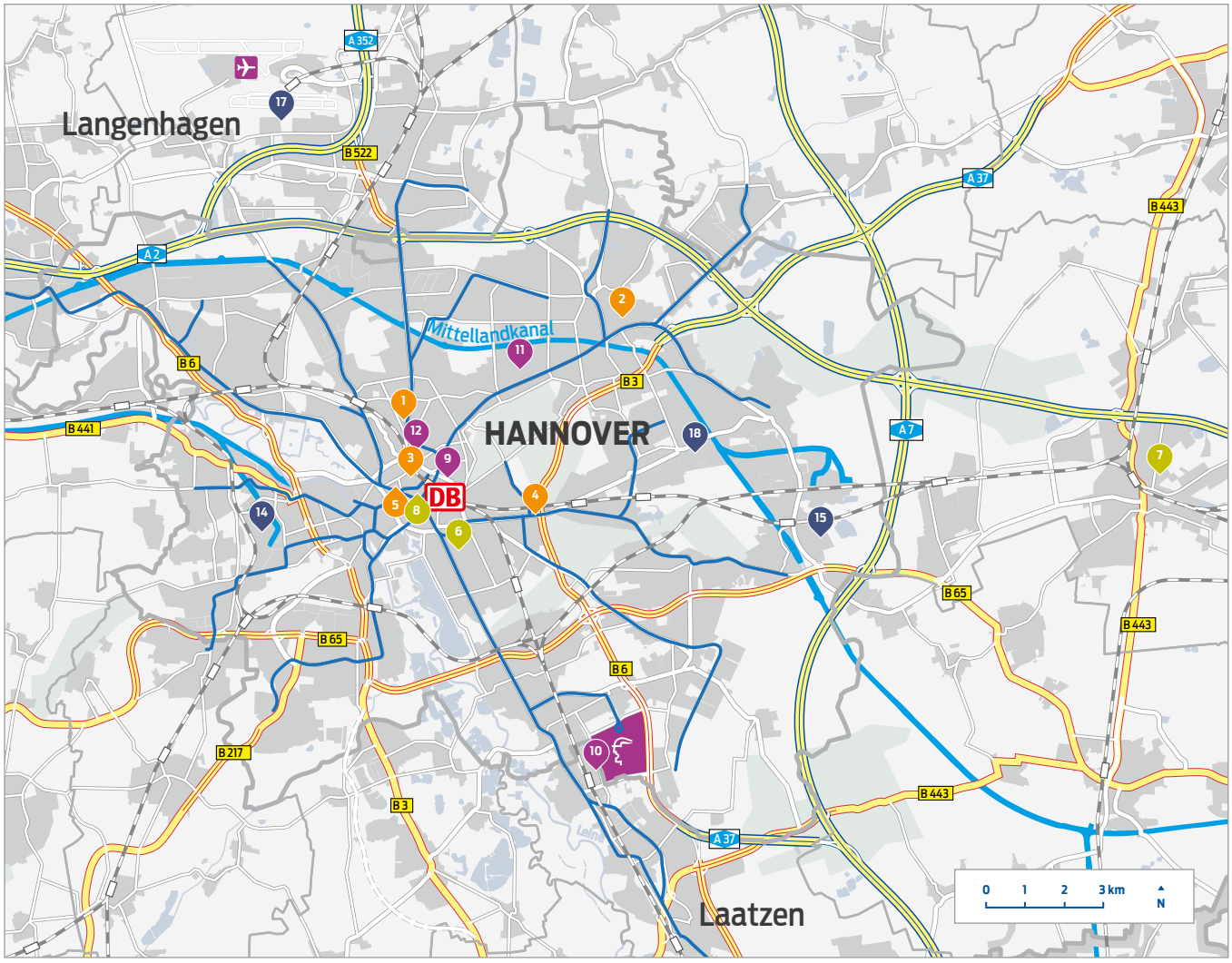


Quelle: bulwiengesa AG; bei Renditespannen werden jeweils die unteren Endpunkte angegeben.

Zum Semesterstart 2017 wurde der neue Campus des SAE Institute im MARQ (eine Projektentwicklung der STRABAG Real Estate) in Betrieb genommen. Auf rund 1.500 qm bietet die private Hochschule optimale Bedingungen für Aus- und Weiterbildungen im Bereich der Audiovisuellen Medien an. Unter anderem laden fünf Regie- und drei Aufnahmeräume sowie ein Greenscreen-Studio zur professionellen Erstellung von Bild-, Musik-, Sprach- und Tonaufnahmen ein.

Ende Oktober 2017 wurde der Gebäudekomplex des Niedersächsischen Landtages nach dreijährigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wiedereröffnet. Unter anderem wurde der 1962 durch den Architekten Dieter Oesterlen fertig gestellte Plenarsaalanbau neu gestaltet. Dabei wurde die denkmalgeschützte charakteristische Betonfassade weitestgehend erhalten.

Ausgewählte Projekte Investmentmarkt



Büro

1. Büro- und Geschäftshaus/ Vahrenwalder Straße
2. Bürogebäude 1-2-fly
3. ehem. Postscheckamt
4. Solvay Pharma Office Center/ Landwirtschaftskammer Niedersachsen
5. Tower 31

Handel

6. Geschäftshaus/Hildesheimer Straße
7. Einkaufszentrum Zuckerfabrik Lehrte
8. Geschäftshaus/Georgstraße

Hotel

9. Intercity Hotel
10. Arcadia Hotel Hannover-Laatzen
11. Sheraton Pelikan Hotel
12. Star-Inn Hotel

Logistik

13. ehem. Lidl Zentrallager Wunstorf*
14. Sonepar Hannover
15. Delticom/Gourmondo Hannover
16. FIEGE/Rossmann Burgwedel*
17. Weatherford Continental Europe Center Langenhagen
18. Krauss Maffei Berstorff

Legende

* Außerhalb des Kartenausschnitts

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

Außenfassade mit viel Glas: Direkt an der Ihme ist der Neubau des Energieversorgers enercity platziert. Nach Entwürfen des Stuttgarter Büros haascookzemmrich Studio 2050 entsteht das Bürogebäude für rund 550 Beschäftigte bis 2021. Geplant sind u. a. ein großes Atrium und ein überdachter Innenhof mit Verbindungsbrücken in die verschiedenen Gebäudeteile.

15,50 €/qm

Spitzenmiete 2018

145.000 qm

Flächenumsatz 2017

BÜRO-IMMOBILIEN-MARKT

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 190.000 qm Bürofläche neu gebaut und weitere 170.000 qm grundsaniert worden. Bis 2020 werden perspektivisch mindestens 190.000 qm (davon 50.000 qm durch Sanierung) hinzukommen.

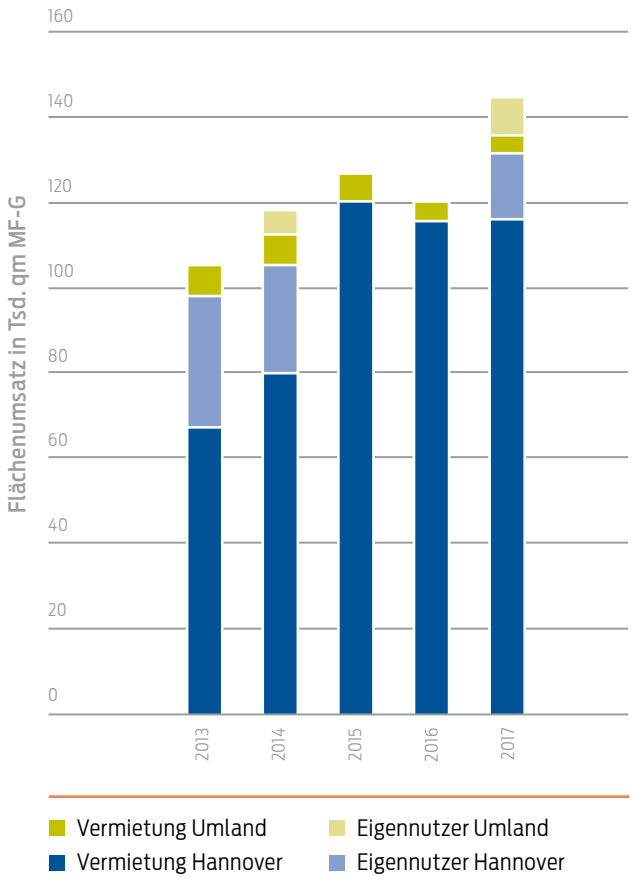
4,3 %

Nettoanfangsrendite 2018

FAKTENCHECK BÜROMARKT

- Umfasst die Städte Hannover, Garbsen, Laatzen und Langenhagen
- 4,95 Mio. qm Büroimmobilienfläche (davon rund 4,48 Mio. qm in der Stadt Hannover)
- Größter Flächenbestand nach den sieben A-Standorten in Deutschland
- 150.000 Bürobeschäftigte in der Stadt Hannover (2018)
- Zahl der Büroarbeitsplätze ist in den letzten fünf Jahren um rund 15.000 bzw. 11 % gewachsen.
- Seit 2013 wurden im Büroimmobilienmarkt Hannover insgesamt 610.000 qm Büroflächen umgesetzt.
- Im Schnitt wurden seit 2013 rund 122.000 qm Umsatz pro Jahr erzielt.
- Das Investitionsrisiko ist aufgrund der relativ niedrigen Leerstände, ebenso aufgrund der hohen Markttransparenz gering; die Nettoanfangsrendite liegt 2018 bei 4,3 %.
- 2017 betrug der Leerstand im Stadtgebiet Hannover nur noch niedrige 3,3 %, während in den A-Städten durchschnittlich 4,5 % und in den B-Städten 4,6 % der Flächen Leerstand aufwiesen.
- Investment-Transaktionsvolumen ca. 270 Mio. Euro (2017)

Büroflächenumsatz 2013 bis 2017



Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern

Der Büroimmobilienumsatz steigt 2017 deutlich an

Die Projektrunde Immobilienmarktbericht Hannover hat für das Jahr 2017 rund 145.000 qm neu vermieteter bzw. eigengenutzter Büroflächen in Hannover, Garbsen, Laatzen und Langenhagen ermittelt. Der Umsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um 25.000 qm auf 145.000 qm an (plus 21 %) und liegt rund 20 % über dem Schnitt der Jahre 2013 bis 2017 (122.000 qm).

Cityrand und Ausfallstraßen melden starke Umsätze

Die meisten neuen Verträge bei Büroimmobilien entfielen 2017 auf die City von Hannover: Mit knapp 50.000 qm wurde hier rund ein Drittel des Büroflächenumsatzes getätigt.

Spitzenmiete steigt in der City und an den Ausfallstraßen

Die Spitzenmiete stieg leicht an und lag Ende 2017 bei 15,30 Euro/qm. Bemerkenswert ist zudem die Mietentwicklung am Cityrand und an den Ausfallstraßen: Hier wurden in den letzten zwei Jahren Spitzenmieten von bis zu 13,50 Euro erzielt – in den Jahren zuvor lag diese Miete deutlich niedriger als 11 Euro.

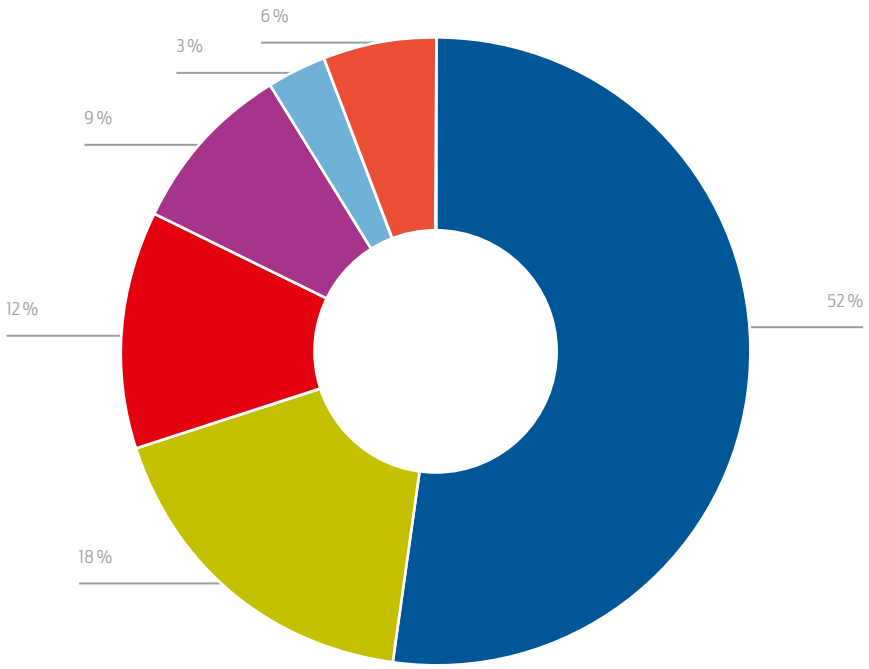
Zusammen mit dem gegenüberliegenden Wohnprojekt Dreiklang wird das Bürogebäude „Anna“ das Eingangstor zum neu gestalteten Gelände des ehemaligen Südbahnhofs bilden. Im Erdgeschoss plant der Projektentwickler Aurelis Real Estate eine Kindertagesstätte.

Direkt gegenüber dem geplanten Neubau der Siemens-Niederlassung entsteht in Laatzen ein weiteres großes Bürogebäude. Das hannoversche Unternehmen Valentin Klein Immobilien erstellt mit dem hannoverschen Architekturbüro F+R BDA direkt angrenzend an den Park der Sinne ein etwa 6.500 qm Fläche bietendes Objekt.

DIE BÜROMÄRKTE DER UMLANDSTÄDTE PROFITIEREN VON DER ATTRAKTIVITÄT HANNOVERS.

Nach Entwürfen des Berliner Architekturbüros Grüntuch Ernst (Entwurf noch unverbindlich) plant die Ärztekammer Niedersachsen einen repräsentativen Neubau für die Landesgeschäftsstelle. Das bis zu zehn Stockwerke hohe sogenannte Ärztehaus ist entlang der Berliner Allee wie eine Treppe abgestuft, die Terrassen sind begrünt, die Fassade wirkt mit breiten Glasflächen transparent. Derzeit läuft der Abriss des alten Gebäudes, ab Januar 2019 starten die Bauarbeiten.

Büroflächenumsatz nach Größenklassen 2017



- bis 300 qm
- 301–500 qm
- 501–1.000 qm
- 1.001–2.000 qm
- 2.001–3.000 qm
- 3.001 und mehr qm

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern, bezogen auf die Anzahl der Mietverträge (n = 145)

Öffentliche Hand und Industrie prägen die Deals 2017

Der größte „Deal" des vergangenen Jahres mit rund 22.000 qm Fläche war die Vermietung eines Bürokomplexes an der Joachimstraße: Bislang wird dieser noch von der Deutschen Bahn AG genutzt, bis 2020 wird das Gebäude vom Eigentümer saniert und dann langfristig von der Stadt Hannover für den Fachbereich Jugend und Familie angemietet.

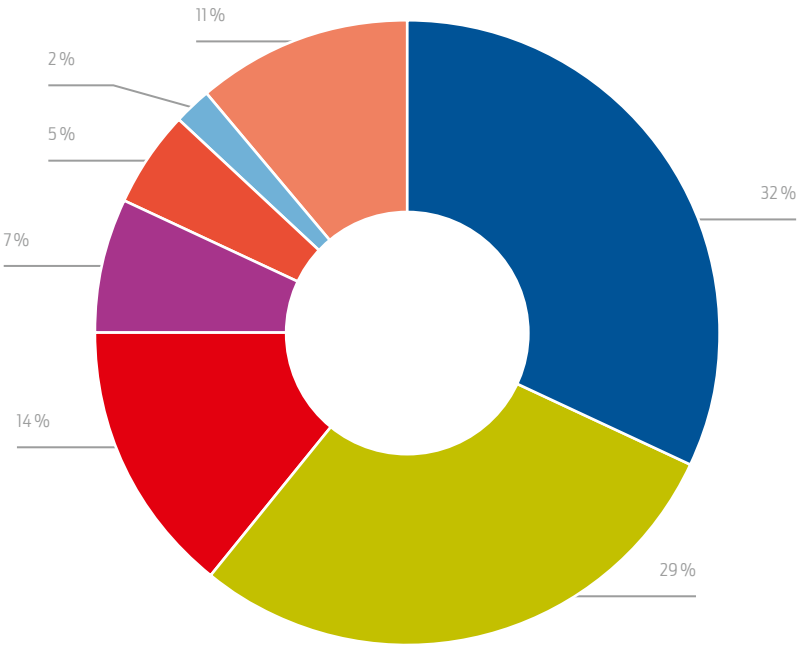
Platz 2 im Ranking nimmt ein Projekt im Lindener Hafen ein: Der Automobilzulieferer WABCO baut dort als Eigennutzer das rund 11.500 qm große WABCO Engineering Innovation Center. In Laatzen haben die Arbeiten am Neubau der Niederlassung von Siemens begonnen: Bis 2020 wird das Unternehmen rund 750 Arbeitsplätze vom alten Standort an der Hildesheimer Straße in einen modernen, rund 10.000 qm umfassenden Bürokomplex an der Karlsruher Straße verlagern.

Positive Perspektiven für 2018

Zur Jahresmitte 2018 liegt der Flächenumsatz bereits bei rund 85.000 qm. Hervorzuheben sind vor allem zwei große Mietverträge im Bereich Expo-Park/Kattenbrookstrift im Süden Hannovers (Anmietung von 10.000 qm durch das Land Niedersachsen und von 14.000 qm durch die FinanzIT). Die hannoverschen Marktteilnehmer erwarten angesichts der im Bau befindlichen bzw. gerade abgeschlossenen Projekte in der City übereinstimmend, dass die Spitzenmiete im Laufe des Jahres 2018 auf 15,50 Euro/qm steigen könnte. Dass in der Vergangenheit nicht schon deutlich höhere Spitzenmieten realisiert werden konnten, lag am mangelnden Angebot hochwertiger Flächen in zentralen Bürolagen. Die Höchstmieten[6] lagen 2017 und auch bereits bis zur Jahresmitte 2018 im Citybereich teils deutlich darüber, bei bis zu 18 Euro/qm in sehr guten Neubauobjekten und topsanierten Flächen. Auch am Cityrand und den Ausfallstraßen können in sehr guten Objekten Mieten von bis zu 14 Euro/qm erzielt werden.

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

Büroflächenumsatz nach Lagen 2017



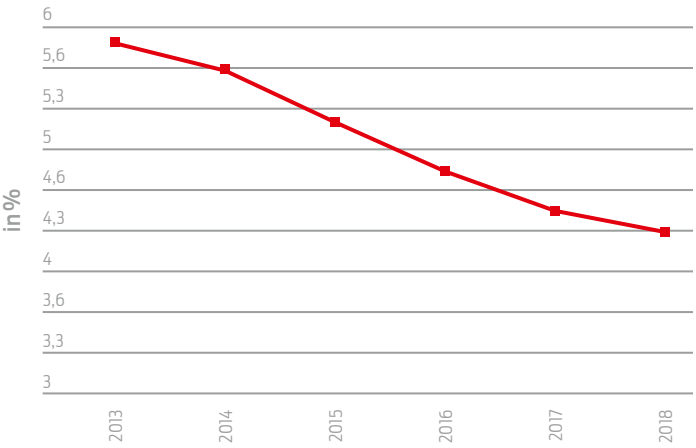
- City
- Cityrand/Ausfallstraßen
- Hannover, sonstige Lage
- Expo-Park
- Roderbruch/Karl-Wiechert-Allee
- Lahe
- Umland

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

Büroimmobilieninvestments 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. 2017 wurden in der Region Hannover Büromarkttransaktionen mit einem Volumen von ca. 270 Mio. Euro registriert. Die Nettoanfangsrendite sinkt auf 4,3 %.

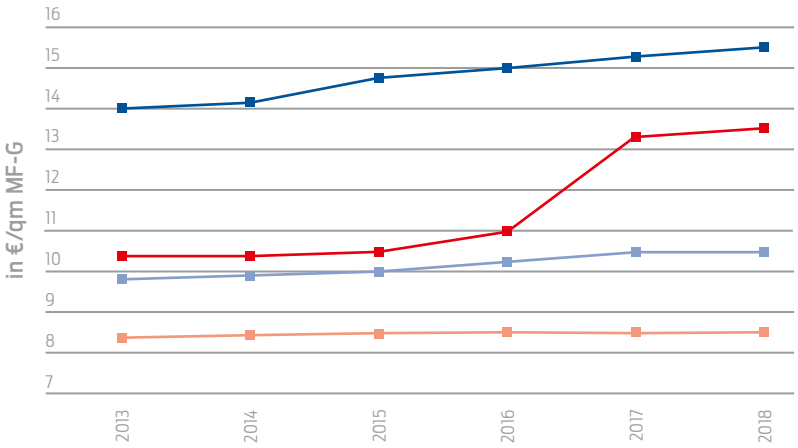
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen 2013 bis 2018



Nettoanfangsrendite Spitzenlage Büro

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

Büromieten in Hannover 2013 bis 2018*



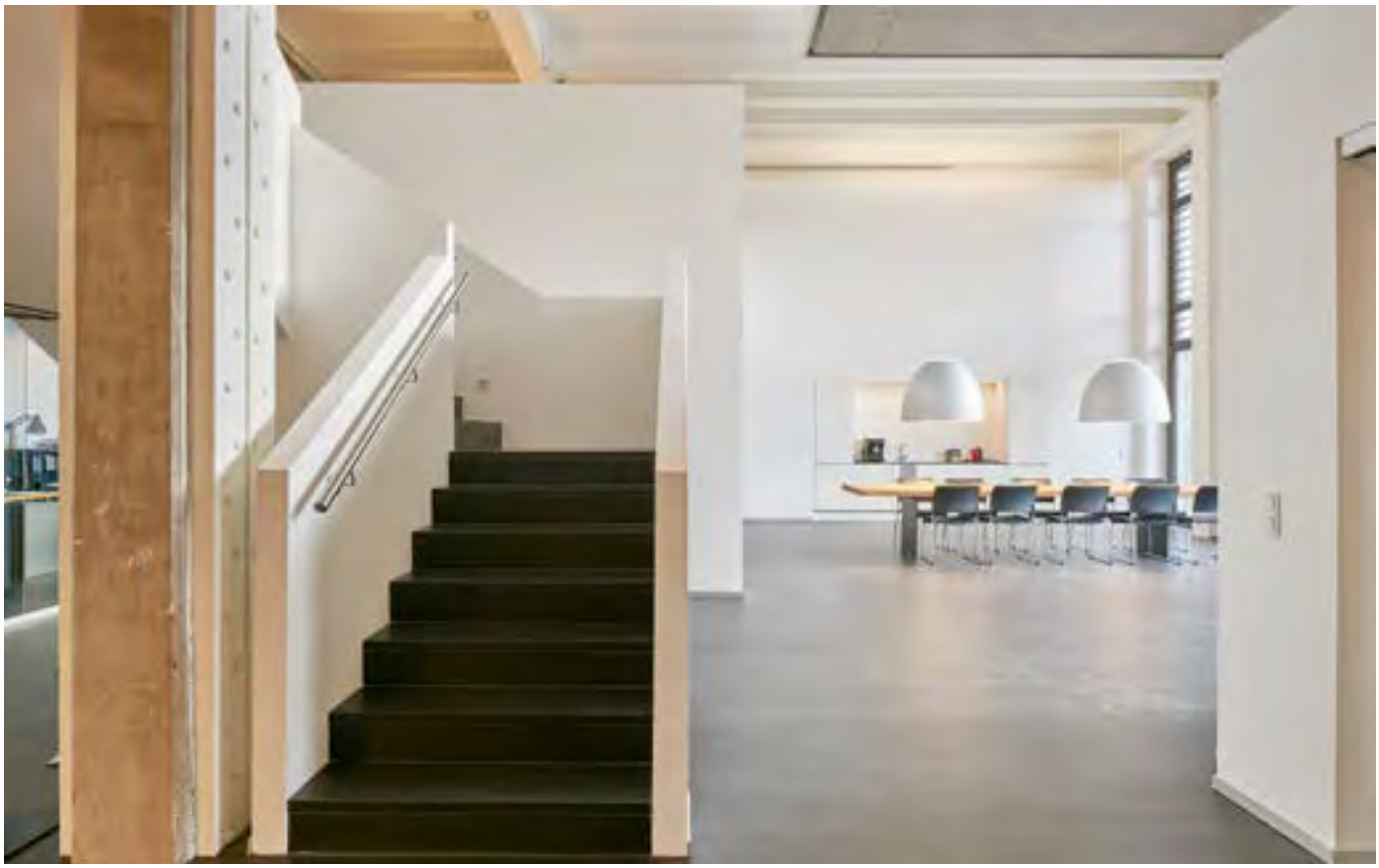
- Spitzenmiete City
- Durchschnittsmiete City
- Spitzenmiete Cityrand
- Durchschnittsmiete Cityrand

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

* Die angegebenen Werte für 2018 basieren auf den Angaben der Marktteilnehmer zur Entwicklung im ersten Halbjahr 2018.

Umzug innerhalb von Laatzen: Die Siemens-Niederlassung mit ihren rund 750 Beschäftigten soll bis Mitte 2020 einen Neubau an der Erich-Panitz-Straße beziehen. Geplant ist ein H-förmiges Gebäude mit zwei fünfgeschossigen Bürotrakten, die durch einen schmalen Riegel verbunden sind. Der Grundriss ist nahezu quadratisch, die Bruttogeschossfläche beträgt rund 10.000 qm.

Eingangstor zur Stadt: Der erste Bauabschnitt des sogenannten City Gate Nord an der Vahrenwalder Straße ist zum Juni 2018 fertig gestellt und an den Hauptmieter Vodafone Deutschland übergeben worden. Das Gebäude umfasst rund 9.000 qm Fläche und ist für mehr als 600 Beschäftigte vorgesehen. Das moderne DGNB-Gold-zertifizierte Bürogebäude nimmt mit seiner eleganten Klinkerfassade Bezug auf die typisch norddeutsche Backsteinarchitektur.



Die letzten Bereiche der historischen Halle 96 auf dem Hanomag-Areal wurden entkernt und zu Loft-Wohnungen und Büros umgestaltet, ohne den industriellen Charme des alten Industriegebäudes zu verlieren.

An der Vahrenwalder Straße plant die bauwo Grundstücksgesellschaft die Realisierung eines rund 20.000 qm BGF umfassenden Bürogebäudes. Das Projekt entsteht auf dem Areal eines ehemaligen Autohauses, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet Brink-Hafen.

DIE LEERSTANDSQUOTE IN HANNOVER WAR 2017 MIT 3,3 % DEUTLICH NIEDRIGER ALS IM DURCHSCHNITT DER A-MÄRKTE MIT 5,5 %.

Leerstand baut sich weiter ab

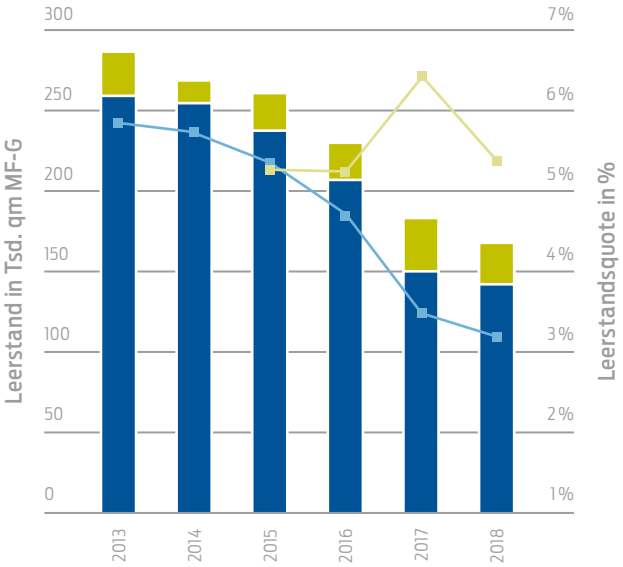
Trotz vieler Fertigstellungen in den vergangenen fünf Jahren hat sich der Leerstand nicht erhöht, die neu auf den Markt kommenden Flächen werden vollständig absorbiert. Die Leerstandsquote[7] schloss 2017 mit 3,5 % 100 Basispunkte niedriger ab als 2016. Absolut gesehen reduzieren sich die vermietbaren Leerstände in der Stadt Hannover um 55.000 qm auf 150.000 qm. Die Marktteilnehmer gehen davon aus, dass die Leerstandsquote 2018 weiter sinken und sich leicht oberhalb von 3 % einpendeln wird. Damit ist der niedrigste Leerstand seit Beginn der Marktberichterstattung für Hannover erreicht.

Dynamisches Fertigstellungsvolumen

In den letzten fünf Jahren sind rund 190.000 qm Bürofläche neu gebaut und weitere 170.000 qm grundsaniert worden. Bis 2020 werden perspektivisch mindestens 190.000 qm (davon 50.000 qm durch Sanierung) hinzukommen.

[7] 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.

Büroflächenleerstand 2013 bis 2018*

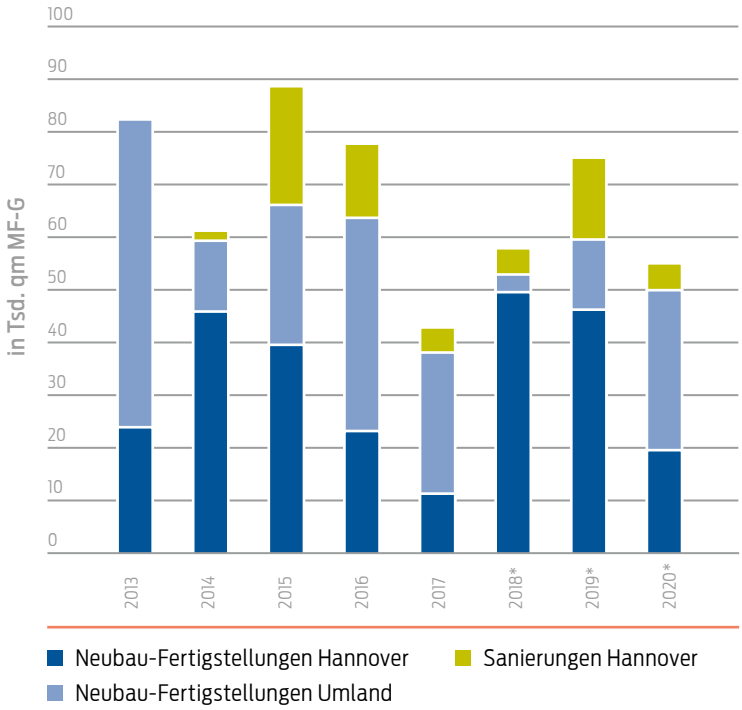


* Wert für das Umland (Garbsen, Laatzen, Langenhagen)

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 2013 bis 2020



* Auf Basis der Frühjahrsprognose der bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmern; Datenstand Q3/2018

BIS 2020 KOMMEN WEITERE 190.000 QM BÜROFLÄCHE NEU GEBAUT BZW. KERNSANIERT AUF DEN BÜROMARKT.

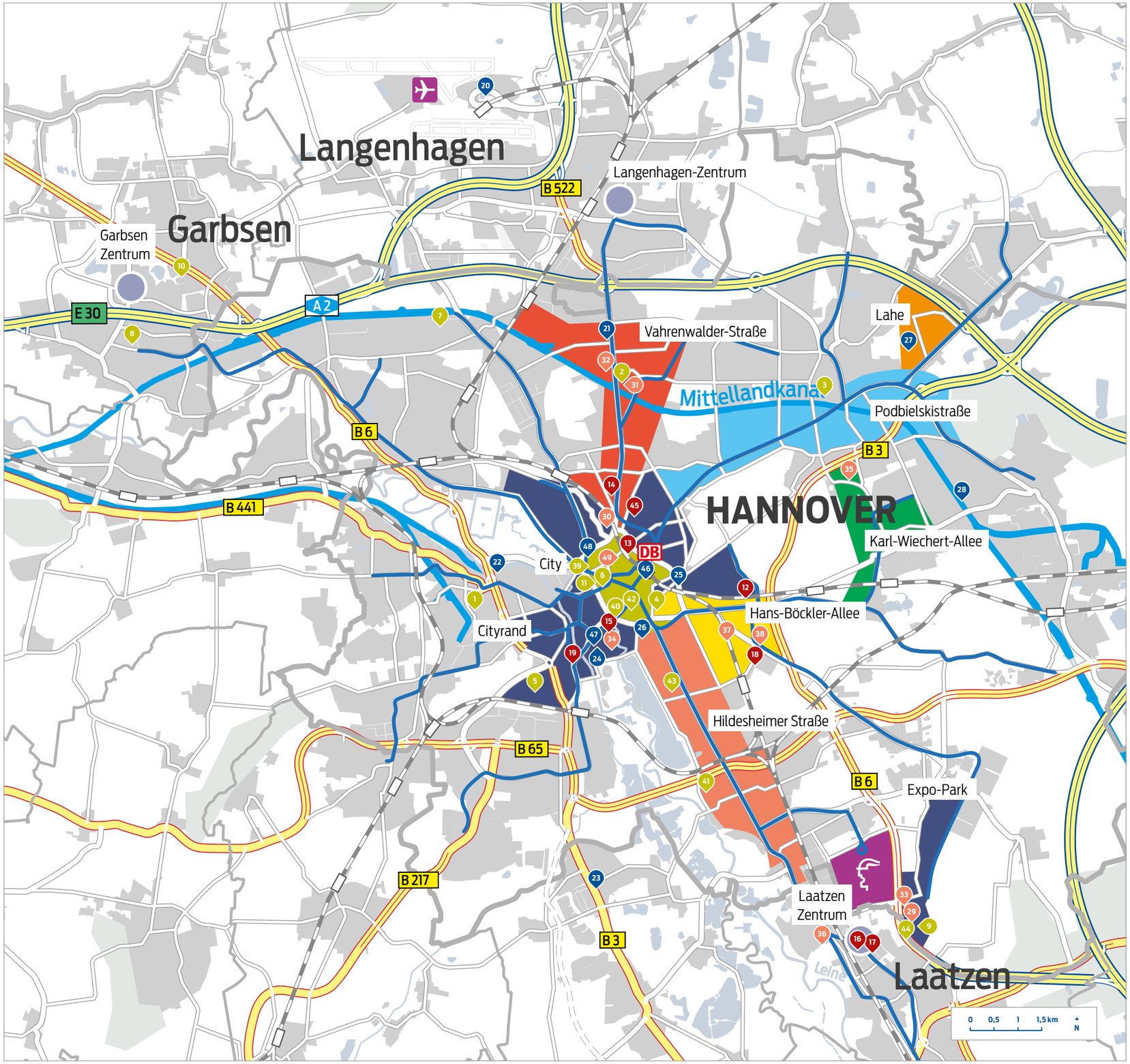
Ausgewählte Büroimmobilienprojekte

Nr.	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Fläche in qm MF-G	Status Fertigstellung
Neubau					
Fertigstellungen					
1	WABCO Engineering Innovation Center (2. BA)	Am Lindener Hafen 21	WABCO Fahrzeugsysteme GmbH	11.500 qm Büro/Labor Eigennutzung	Q3/2018
2	City Gate Nord (1. BA/Vodafone)	Vahrenwalder Straße 236	Projektentwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG	9.000 qm Büro	Q2/2018
3	Pod BC	Podbielskistraße 382	STRABAG Real Estate GmbH	6.500 qm Büro	Q4/2018
4	Prinzenareal	Prinzenstraße 19–23	VGH Projekt GmbH & Co. Prinzenareal KG	6.330 qm Büro	Q3/2017
5	Telekom AG	Elfriede-Paul-Allee 15	DIBAG Industriebau AG	5.500 qm Büro	Q3/2018
6	MARQ Marstall Quarre	Am Marstall	STRABAG Real Estate GmbH	3.020 qm Büro 520 qm Gastronomie 700 qm Wohnen	Q1/2018
7	Hüttenes-Albertus (Erweiterung)	Hansastraße 1	Hüttenes Albertus Chemische Werke GmbH	2.500 qm Büro/Labor Eigennutzung	Q4/2017
8	Büroprojekt Planetencenter	Planetenring 39–41, Garbsen	Rahlfs Immobiliengruppe	2.450 qm Büro/Praxis	Q4/2018
9	Schindler	Boulevard der EU 23	Nebel Immobilien	2.000 qm Büro	Q3/2018
10	B6 Office	Bremer Straße 29, Garbsen	Langwost Unternehmens-gruppe	1.700 qm Büro (tlw. Eigennutzung)	Q3/2018
11	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	Q2/2018
Im Bau/in Bauvorbereitung					
12	Continental AG Zentralverwaltung	Hans-Böckler-Allee 30/49	Continental AG	44.400 qm BGF Büro Eigennutzung	2021
13	Deutsche Bahn AG	Rundestraße/Hamburger Allee (ehem. ZOB)	Savills KÖLBL KRUSE GmbH	25.500 qm Büro	Q2/2019
14	Büro- und Geschäftshaus Vahrenwald	Vahrenwalder/ Ecke Philipsbornstraße	LIST Develop Commercial GmbH & Co. KG	25.000 qm BGF Büro/ Einzelhandel/Gastronomie/ Dienstleistung/Hotel	Q2/2020
15	Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung	Schützenplatz 1	hanova	19.000 qm Büro	Q1/2019
16	Siemens AG	Erich-Panitz-Straße/ Karlsruher Straße, Laatzen	Siemens Real Estate	10.000 qm BGF Büro Eigennutzung	Q3/2020
17	Bürohaus am Park der Sinne	Senefelderstraße, Laatzen	VALENTIN KLEIN Immobilien GmbH & Co. KG	6.500 qm Büro	Q3/2019
18	DB Netz AG (Erweiterung)	Lindemannallee 3	DB Netz AG	2.500 qm Büro	Q1/2019
19	Landesgesundheitsamt (Erweiterung)	Roesebeckstraße	Land Niedersachsen	1.100 qm Büro/Labor Eigennutzung	Q2/2019

Nr.	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Fläche in qm MF-G	Status Fertigstellung
Konkrete Planung					
20	Sky City Hannover Airport	Flughafenstraße	Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH	25.000 qm BGF Büro	
21	Business Park Hannover-Nord	Vahrenwalder Straße 321	bauwo Grundstücks-gesellschaft mbH	20.000 qm BGF Büro	2020
22	enercity-Zentrale	Glockseestraße 33	enercity AG	20.000 qm BGF Büro Eigennutzung	2021
23	Büroensemble Hemmingen	B3/Ecke Weetzener Landstraße, Hemmingen	FIH Fürst Immobilien Hannover	18.000 qm BGF Büro/Praxis/ Einzelhandel/Gastronomie	2021
24	Kriminaltechnisches Institut	Waterlooplatz 11	Land Niedersachsen	10.100 qm BGF Büro Eigennutzung	2021
25	Ärztekammer Niedersachsen	Berliner Allee 20	Ärztekammer Niedersachsen	10.000 qm Büro Eigennutzung	2021
26	Ausländerbehörde	Akazienstraße	Region Hannover	5.000 qm Büro Eigennutzung	2020
27	Businesspark Hannover-Lahe	Kirchhorster Straße 33/ Ecke Im Klingenkampe 46	BBH Immobilien GmbH	3.700 qm Büro	2021
28	Büro- und Wohnhaus Steinbruchsfeld	Willi-Blume-Allee	HOCHTIEF Infrastructure GmbH Building Hannover	4.800 qm Wohnen 1.900 qm Büro/Praxis 790 qm Gastronomie/ Einzelhandel	Q4/2019
Mittelfristige Planung					
29	Büroprojekt WA27	Weltausstellungsallee	Delta HRG	22.000 qm Büro/Hotel	2021/2022
30	Büroprojekt Hauptgüterbahnhof	Am Weidendamm	Aurelis Real Estate GmbH	12.000 qm BGF	2021/2022
31	City Gate Nord (2. BA)	Vahrenwalder Straße 236	Projektentwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG	12.000 qm Büro/ Einzelhandel	
32	Büroprojekt VS319	Vahrenwalder Straße 319	Delta HRG	15.000 qm Büro/Hotel	
33	Büroprojekt MS4	Mailänder Straße	Delta HRG	11.000 qm Büro/Hotel	
34	Ratsquartier	Bruchmeisterallee	BAUM Unternehmensgruppe	12.000 qm BGF Büro	2019/2020
35	Büroprojekt KWA62	Karl-Wiechert-Allee 62	Delta HRG	9.000 qm Büro/Hotel	
36	Büroprojekt Laatzen	Erich-Panitz-Straße/ Karlsruher Straße, Laatzen	phoenix Holding GmbH	10.000 qm BGF Büro	
37	Büroprojekt „Anna“	Anna-Zammert-Straße	Aurelis Real Estate GmbH	4.500 qm BGF Büro	Q1/2010
38	Bürohochhaus Bischofshol	Bischofsholer Damm 87	HELMA	2.200 qm BGF Büro/Praxis	

Nr.	Objekt	Adresse	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Fläche in qm MF-G	Status Fertigstellung
Sanierung					
Fertigstellungen					
39	ÜSTRA-Zentrale	Am Hohen Ufer 6	ÜSTRA Hannoversche Verkehrsbetriebe AG	5.700 qm Büro Eigennutzung	Q3/2017
40	Rathaus Kontor	Theodor-Lessing-Platz 1–2/Ebhardtstraße 1	BAUM Unternehmensgruppe	4.200 qm Büro	Q4/2018
41	KRH Bildungsakademie	Schützenallee 5	meravis Bauträger GmbH	3.700 qm Büro/Seminar	Q1/2018
42	Büro- und Geschäftshaus	Osterstraße 63	privater Investor	3.000 qm Büro 500 qm Einzelhandel	Q1/2018
43	Bürohaus	Siemensstraße 10	Schramm & Schön	2.500 qm Büro	Q3/2018
44	Dänischer Pavillon	Boulevard der EU 7	Architekturbüro Grobe	2.000 qm Büro Eigennutzung	Q3/2018
Im Bau/in Bauvorbereitung					
45	Bürolofts	Drostestraße 14/16	BAUM Unternehmensgruppe	4.000 qm BGF Büro	2018
Konkrete Planung					
46	Verwaltungsgebäude Joachimstraße	Joachimstraße 8	JP Morgan	21.000 qm	2020/2021
47	Landeskriminalamt Niedersachsen	Waterlooplatz 11	Land Niedersachsen	19.500 qm BGF Büro Eigennutzung	2021
48	Büro-/Geschäftshaus	Am Klagesmarkt 12	BAUM Unternehmensgruppe	6.500 qm BGF Hotel/Büro/ Gastronomie	Q2/2020
Mittelfristige Planung					
49	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. WABCO Engineering Innovation Center
2. City Gate Nord
3. Pod BC
4. Prinzenareal
5. Telekom AG
6. MARQ Marstall Quarre
7. Hüttenes-Albertus (Erweiterung)
8. Büroprojekt Planetencenter
9. Schindler
10. B6 Office
11. LIVIN
12. Continental AG Zentralverwaltung
13. Deutsche Bahn AG
14. Büro- und Geschäftshaus Vahrenwald
15. Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung
16. Siemens AG
17. Bürohaus am Park der Sinne
18. DB Netz AG (Erweiterung)
19. Landesgesundheitsamt (Erweiterung)
20. Sky City Hannover Airport
21. Business Park Hannover-Nord
22. enercity-Zentrale
23. Büroensemble Hemmingen
24. Kriminaltechnisches Institut
25. Ärztekammer Niedersachsen
26. Ausländerbehörde
27. Businesspark Hannover-Lahe
28. Büro- und Wohnhaus Steinbruchsfeld
29. Büroprojekt WA27
30. Büroprojekt Hauptgüterbahnhof
31. City Gate Nord
32. Büroprojekt VS319
33. Büroprojekt MS4
34. Ratsquartier
35. Büroprojekt KWA62
36. Büroprojekt Laatzen
37. Büroprojekt „Anna“
38. Bürohochhaus Bischofshol

Sanierung

39. ÜSTRA-Zentrale
40. Rathaus Kontor
41. KRH Bildungsakademie
42. Büro- und Geschäftshaus Osterstraße
43. Bürohaus Siemensstraße
44. Dänischer Pavillon
45. Bürolofts Drostestraße
46. Verwaltungsgebäude Joachimstraße
47. Landeskriminalamt Niedersachsen
48. Büro-/und Geschäftshaus am Klagesmarkt
49. ehem. Postbank-Areal

- Fertigstellungen
- Im Bau/in Bauvorbereitung
- Konkrete Planung
- Mittelfristige Planung

Legende

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

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

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

Karte	Teilräume, Lage	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. qm	220	20
	Cityrand und Ausfallstraßen: Hochwertige Bürostandorte befinden sich im nord- und südöstlichen Stadtgebiet mit den Hauptverkehrsachsen Vahrenwalder Straße im Norden, Podbielskistraße im Nordosten, Marienstraße/ Hans-Böckler-Allee im Osten und Hildesheimer Straße im Süden, im Westen erweitert in Richtung Hanomag-Areal.	1,88 Mio. qm	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 teilweise 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

Das hannoversche Traditionsgeschäft Weitz hat nach einer kurzen Umbauphase im Oktober 2017 neu eröffnet. Auf rund 570 qm bietet das Familienunternehmen „Küchenkultur zum Erleben". Das Sortiment rund um Porzellan und Haushaltswaren wird ergänzt durch eine Eventfläche, auf der Kunden die Produkte im Einsatz erleben können.

2,1 Mio. qm

Verkaufsfläche im Einzelhandel

185 €/qm

Spitzenmiete 2018

EINZEL-HANDELS-IMMOBILIEN-MARKT

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

4 %

Nettoanfangsrendite 2018

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 der Stadt bzw. Region ist hoch, das Einzugsgebiet erstreckt sich im Westen über die niedersächsische Landesgrenze hinaus bis nach Nordrhein-Westfalen.
- Attraktive Innenstädte in einer Reihe von Kommunen der Region und in Stadtteilzentren ziehen Kunden an.
- 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.
- 2017 wurden für rund 33 Mio. Euro Einzelhandelsimmobilien in der Region gehandelt.

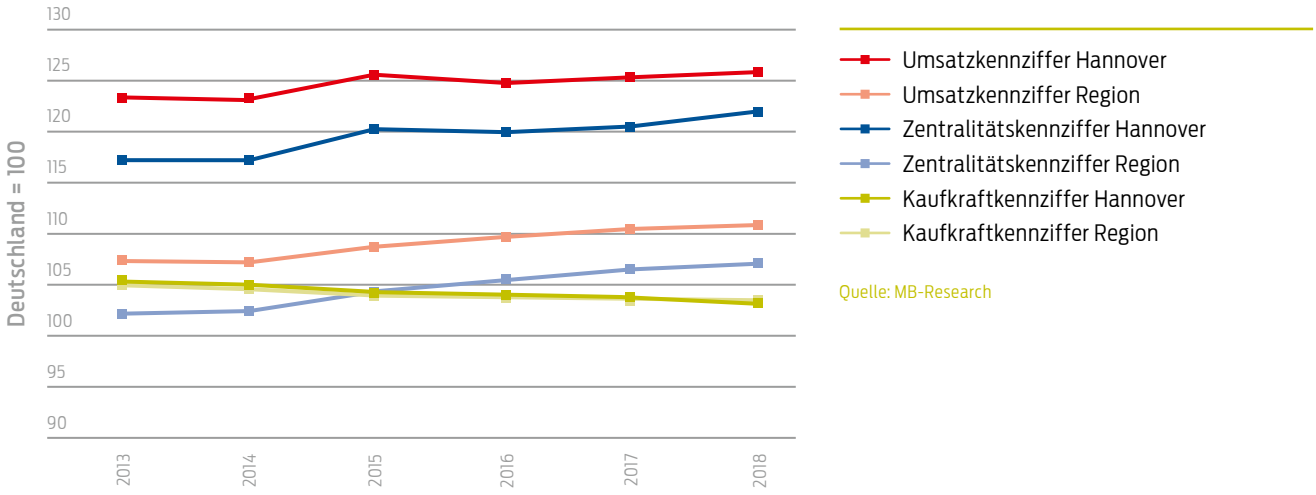
Region einer der umsatzstärksten Einzelhandelsstandorte

Trotz der wachsenden Anteile des E-Commerce am Handelsgeschehen in Deutschland bleiben die Einzelhandelsumsätze vor Ort stabil bis leicht wachsend. Laut MB-Research werden in der Region Hannover 2018 rund 7,85 Mrd. Euro im Einzelhandel ausgegeben. Die Region Hannover zählt damit zu den umsatzstärksten Landkreisen und Städten in Deutschland.

Herausragende Zentralität

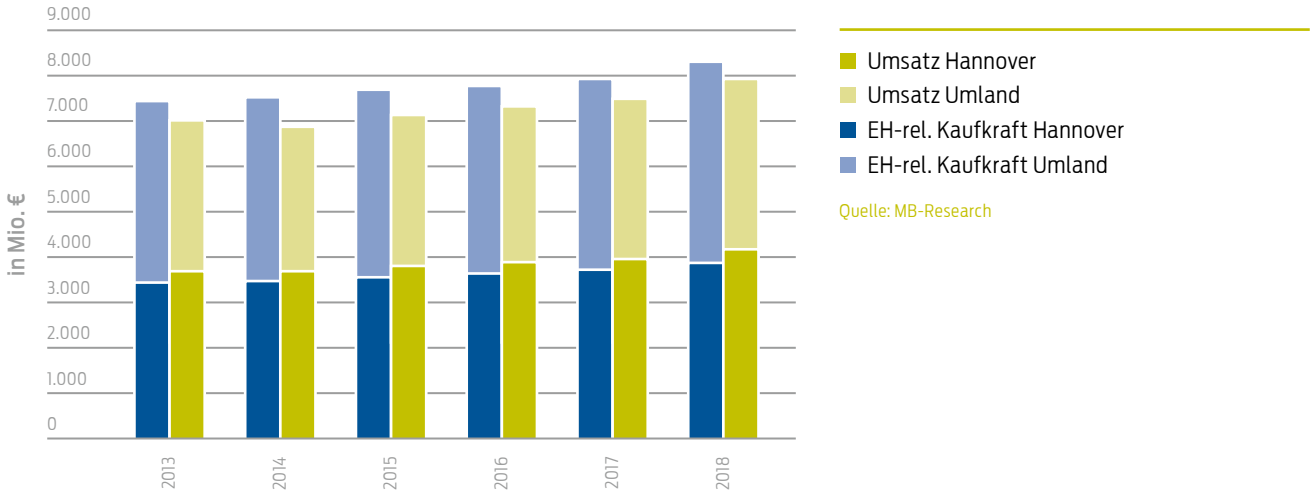
Hannover ist ein stark nachgefragter Handelsstandort. Im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe wie Bremen, Dortmund, Nürnberg, Essen oder Leipzig werden in den innerstädtischen Einkaufsstraßen Hannovers deutlich höhere Mieten erzielt. Hannover besitzt ein herausragendes Zentralitätsniveau und sticht in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

Einzelhandelskennziffern 2013–2018



Quelle: MB-Research

Kaufkraft und Umsatz 2013–2018



Quelle: MB-Research

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.[8] Die vier Top-Lagen (Bahnhofstraße, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße) umfassen etwa 190.000 qm Verkaufsfläche.

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

Flächenumsätze in der City steigen 2018 wieder an

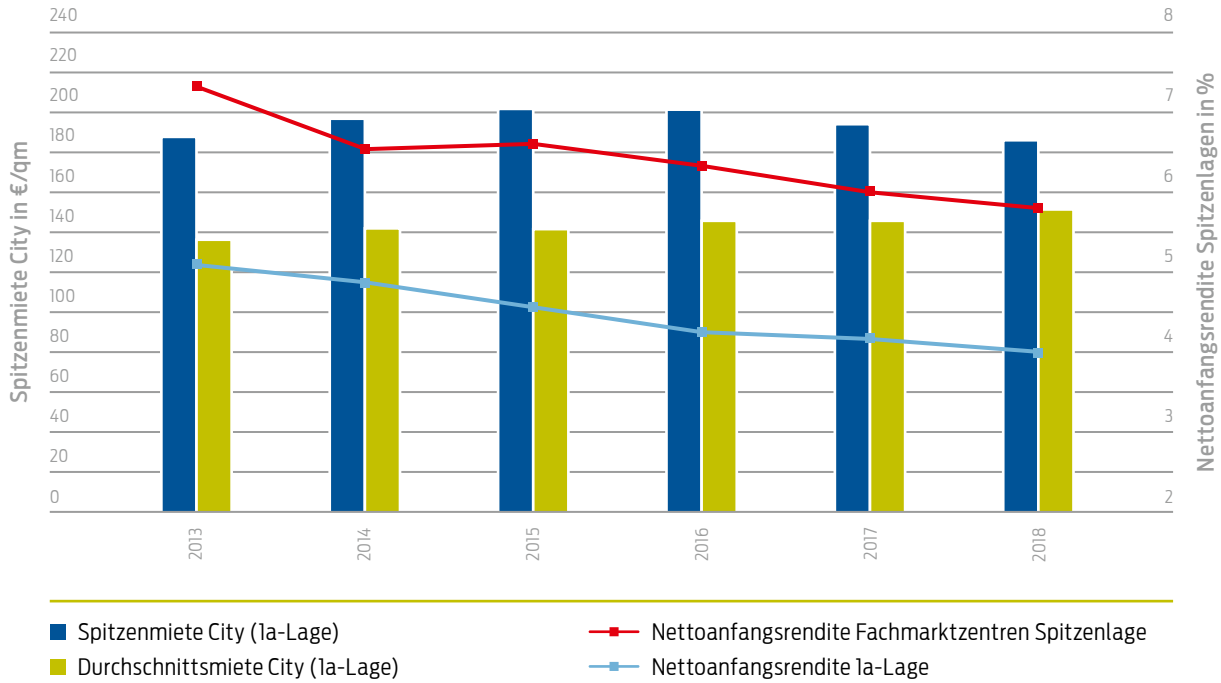
In den 1a-Lagen Hannovers interessieren sich nach wie vor viele Einzelhändler für die wenigen verfügbaren Flächen in Bestlage. In den letzten fünf Jahren (2013 bis 2017) lag der durchschnittliche Flächenumsatz in Hannovers City bei rund 5.200 qm. 2015 wurden in der City von Hannover noch ca. 8.700 qm Handelsfläche vermarktet, 2016 brachen die Umsätze ein auf etwa 1.000 qm, 2017 wurden nur ca. 1.000 qm Flächenumsatz beobachtet. Im ersten Halbjahr 2018 zogen die Flächenumsätze in den 1a-Lagen allerdings wieder an und lagen bei ca. 1.600 qm, auch im zweiten Halbjahr gab es bereits signifikante Umsätze.

Passantenfrequenz (Durchschnitt pro Stunde)

Straße	2018	ø 2014–2018	Rang bundesweit
Georgstraße	10.985	11.718	5
Bahnhofstraße	8.775	8.390	11
Karmarschstraße	5.540	5.880	50
Große Packhofstraße	5.185	6.327	44

Quelle: Jones Lang LaSalle. Zählung am Samstag, 14.04.2018, 13.00–16.00 Uhr. Der Rang bundesweit gibt die Platzierung unter insgesamt 174 untersuchten Einkaufsstraßen wieder.

Mieten und Renditen 2013–2018



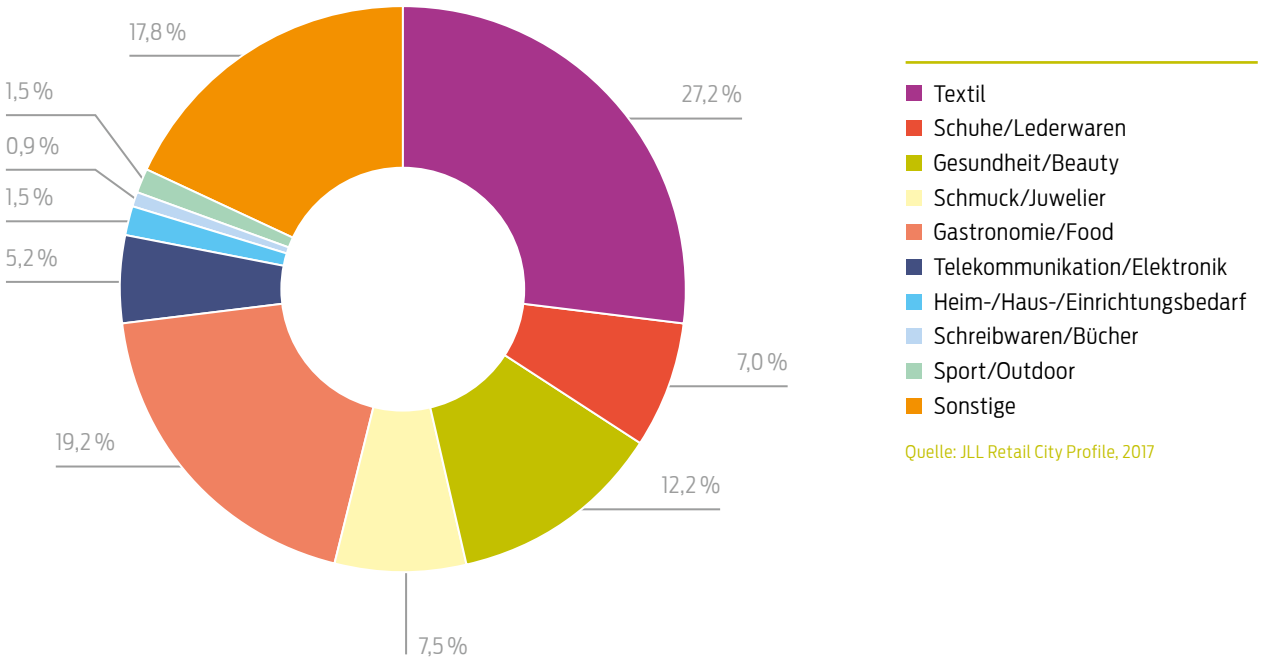
Quelle: bulwiengesa AG; Einschätzungen von Marktteilnehmern

Spitzenmiete gibt leicht nach

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.

Im Verlauf des Jahres 2018 erwarten die hannoverschen Marktteilnehmer trotz der begrenzten Verfügbarkeit hochwertiger Flächen und der hohen Attraktivität der Georgstraße ein Stagnieren bzw. Absinken der realisierbaren Spitzenmiete auf 185 Euro. Im Durchschnitt und auch außerhalb der 1a-Lagen sind im Verlauf des Jahres 2018 moderate Mietpreissteigerungen möglich.

Branchenstruktur 1a-Lage Hannover, Anteil an Verkaufsfläche



Quelle: JLL Retail City Profile, 2017

Das Amsterdamer Brillenlabel Ace & Tate kommt aus dem reinen E-Commerce und setzt inzwischen auch auf den stationären Einzelhandel. Im April 2018 eröffnete die zehnte deutsche Filiale an der Karmarschstraße.

Sicher angelegtes Investment – seit April 2018 speisen Gäste in den umgebauten ehemaligen Tresorräumen der Dresdner und Commerzbank. Das Restaurant Vince liegt direkt hinter der Oper in Hannovers Börsenviertel.

Das Schweizer Brillenlabel VIU ist auf Expansionskurs in Deutschland und hat Mitte Juni eine rund 40 qm große Filiale an der Georgstraße eröffnet. Insgesamt betreibt das Unternehmen 17 Filialen in Deutschland.

DIE VERKAUFSFLÄCHE IN DER REGION HANNOVER BETRÄGT ETWA 2,1 MIO. QM, DAVON LIEGEN RUND 285.000 QM IN DER INNENSTADT VON HANNOVER.

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 4 % (minus 15 Basispunkte) erreichen die Preise in Hannover einen weiteren Höchststand. Auch hier spielt die mangelnde Verfügbarkeit der Objekte in den attraktiven Lagen eine preissteigernde Rolle.

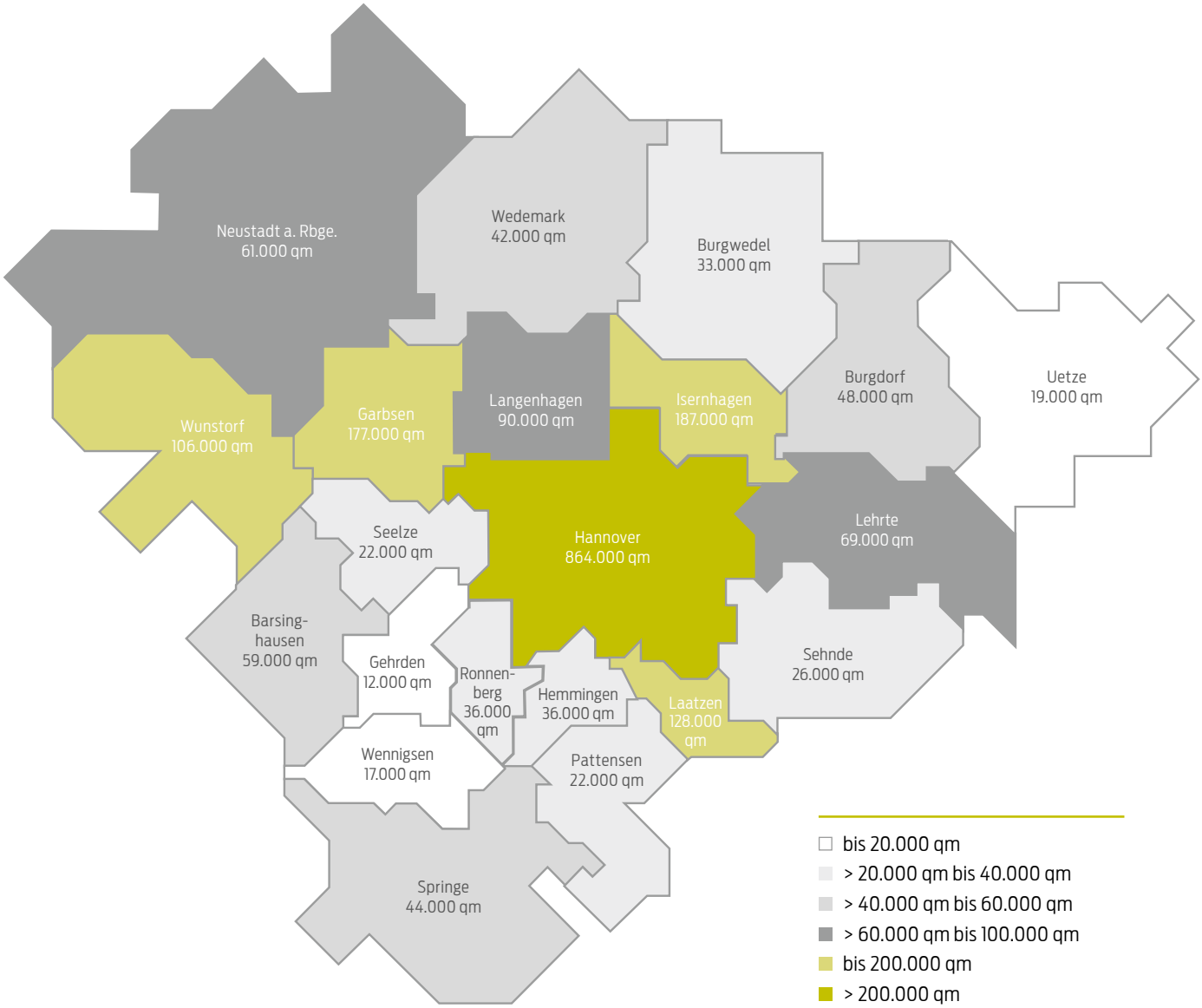
Die Nettoanfangsrendite liegt für dezentrale Lagen bei durchschnittlich 5,8 % (minus 15 Basispunkte). Fachmarktzentren in Spitzenlagen werden aber teilweise auch deutlich höher gehandelt.

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 sind es vor allem auch ausländische Investoren gewesen, die in die Shopping- und Fachmarktzentren investierten bzw. die Objekte für ihre Portfolien erworben haben. 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.

Anfang April 2018 hat der französische Konzern Unibail-Rodamco das Centermanagement im Leine-Center Laatzen übernommen. Das Shoppingcenter in der Innenstadt von Laatzen verfügt über rund 40.000 qm Verkaufsfläche in mehr als 100 Shops.

Verkaufsflächenausstattung Region Hannover



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

Am Übergang zwischen Steintorplatz und Georgstraße entsteht nach Abriss eines Nachkriegsgeschäftshauses ein zeitgemäßer Neubau mit rund 1.500 qm Nutzfläche, davon rund 800 qm Verkaufsfläche. Ein Mietvertrag mit einem bereits in Hannover ansässigen Textilfilialisten ist schon geschlossen; 2020 soll das Gebäude fertig sein.

Das zur dänischen Textilhandelsgruppe Bestseller gehörende Label ONLY hat auf der Karmarschstraße im Frühjahr 2018 eine Filiale eröffnet. Direkt rechts daneben wird sich ab Herbst 2018 das niederländische Warenhaus HEMA niederlassen.

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 2017–2019

16. 6 Sinne Genuss am Fluss
17. Amorino
18. Burgerheart
19. Food Line
20. Francesco & Fratelli
21. Gastronomie im LIVIN
22. Giovanni L./Fritzchen
23. Piazza Italiana
24. Rotonda
25. Seven Sundays
26. Sissi & Franz
27. Vapiano
28. Vince
29. zeitfür ...

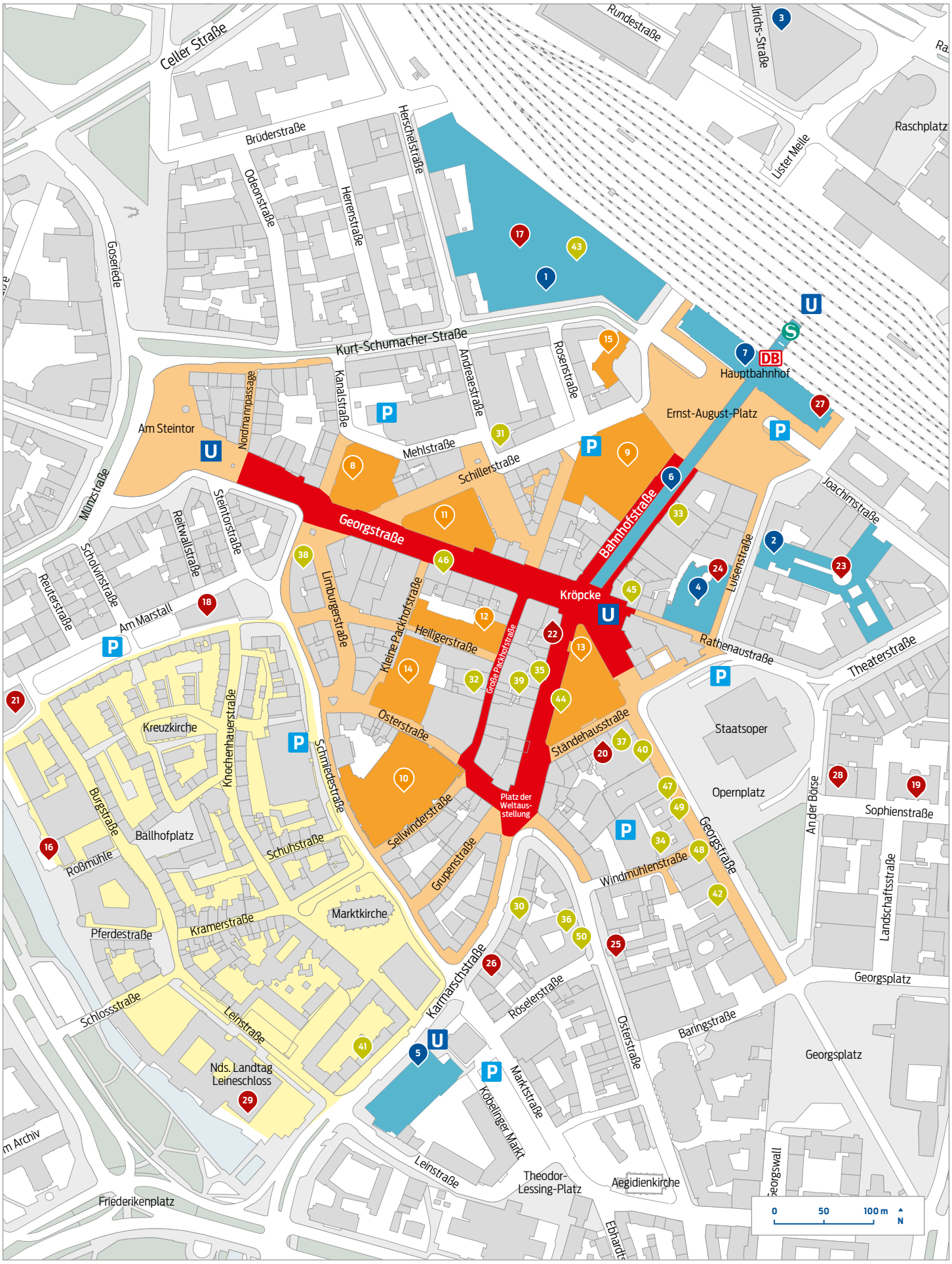
Handel – Projektentwicklungen, Umbauten oder Ansiedlungen 2017–2019

30. ace & tate
31. bolia
32. Daniel Wellington
33. ehem. New Yorker
34. Foto Gregor
35. HEMA
36. Luxus Lashes
37. Manufactum
38. Neubau Georgstraße
39. ONLY
40. shoehouse /EMMA/DONNA
41. Schlafzimmerei
42. Schuh Orlow
43. Søstrene Grene
44. Tommy Hilfiger
45. TUI
46. Vagant
47. VIU
48. Weitz
49. Werner Christ
50. Wömpner Dessous

Legende

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

Ausgewählte Projekte Handel und Gastronomie



Die NH Hotel Group plant am Klagesmarkt in Hannover ein neues Hotel. Das Haus soll ein 4-Sterne-Hotel mit 89 Zimmern werden. Das NH Hannover ist das erste Hotel des Unternehmens in der niedersächsischen Landeshauptstadt und das 63. Haus in Deutschland. Die Immobilie am nördlichen Rand der Innenstadt wird vom Eigentümer BAUM Unternehmensgruppe in den kommenden zwei Jahren von einem Bürogebäude in ein Hotel umgewandelt.

4,01 Mio.

Übernachtungen 2017

66,20 €

RevPAR 2018

HOTEL-IMMOBILIEN-MARKT

Die Übernachtungszahlen in Hannover und dem Umland steigen stetig und erreichten 2017 erstmals die 4-Mio.-Marke. 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.

4,8 %

Nettoanfangsrendite 2018

FAKTENCHECK HOTEL

- In der Stadt Hannover gab es 2017 43 Hotels mit rund 8.806 Betten und insgesamt 103 Beherbergungsbetriebe mit ca. 13.755 Betten (davon 44 Hotels Garni mit rund 4.000 Betten).[9]
- 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 2013 bis 2017 um rund 9 % auf 4,01 Mio. Übernachtungen gestiegen.[10]
- In der Region Hannover gab es 2017 rund 30.870 Betten, davon 21.180 in Hotels bzw. Hotels Garni.
- Bis 2021 gehen nach derzeitigem Projektstand (im Bau bzw. konkrete Planung) zehn Hotelprojekte mit rund 1.800 Zimmern neu auf den Hotelmarkt.
- Das Investment-Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt betrug 2017 ca. 58 Mio. Euro.

Übernachtungszahlen knacken 4-Mio.-Marke

Die Tourismuswirtschaft in der Region Hannover konnte die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr nochmals steigern (plus 121.000 bzw. 3,1 %). Für die Landeshauptstadt zählte das Landesamt für Statistik Niedersachsen im Jahr 2017 gut 2,28 Mio. Gästeübernachtungen. Für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover sind es insgesamt etwa 4,01 Mio. Übernachtungen gewesen.

Städtetourismus legt zu

Die Übernachtungszahlen sind von 2013 bis 2017 um rund 9 % gestiegen. Bislang machen vor allem Geschäftsreisende zu den großen internationalen Leitmessen in Hannover Station. Die sieben größten Messen kommen auf etwa 1,34 Mio. Besucher.[11] Zu diesen Zeiten sind i. d. R. alle 341 Beherbergungsbetriebe in der Region mit ihren rund 30.870 Betten ausgebucht.

Weiteres Potenzial liegt nach Ansicht von Marktakteuren aus Immobilienwirtschaft und Tourismus vor allem im Städtetourismus. Das Wachstum der Übernachtungen verläuft in diesem Bereich seit 2013 deutlich dynamischer, touristische Highlights wie bspw. der Erlebnis-Zoo und die Feuerwerkswettbewerbe in Herrenhausen ziehen Städtereisende an.

[9] Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2018 (Monatserhebungen im Tourismus; Tabelle K7360412)

[10] Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2018 (Monatserhebungen im Tourismus; Tabelle K7360151)

[11] Leitmessen in Hannover 2017: Agritechnica, CeBIT, EMO, Hannover Messe Industrie, LIGNA, infa, Pferd & Jagd

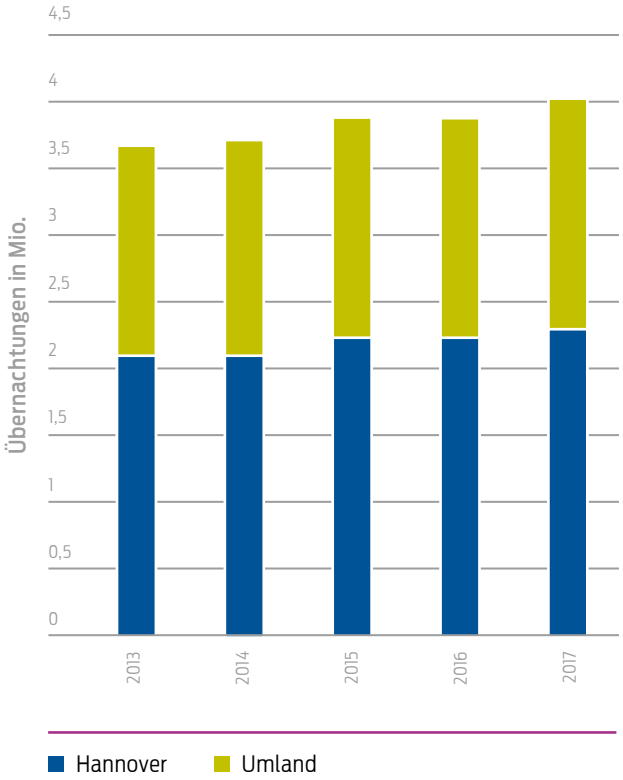
Nettoanfangsrendite in %

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

Nachholeffekte beim Bettenwachstum setzen ein

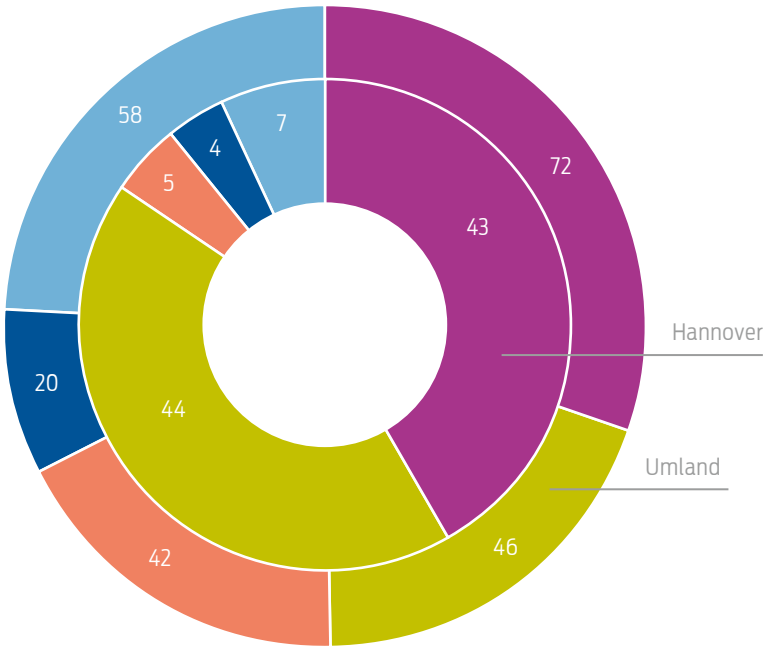
Das Bettenwachstum in der Stadt Hannover war in den letzten Jahren (seit 2013) mit Blick auf die dynamische Entwicklung der Übernachtungszahlen verhalten. In der Stadt stagnierte insgesamt die Gesamtzahl der Betten in allen Beherbergungsbetrieben (plus 1,4 %). In den Hotels der Stadt ging die Anzahl der Betten sogar um 3 % auf rund 8.800 Betten zurück. Jetzt setzen absehbar Nachholeffekte ein. Bis 2021 kommen nach derzeitigem Projektstand (im Bau bzw. konkrete Planung) zehn Hotelprojekte mit rund 1.800 Zimmern neu auf den Hotelmarkt.

Gästeübernachtungen in der Region Hannover



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2018

Betriebsstruktur Hotelmarkt 2017; Anzahl der Betriebe



Hotel | Hotel Garni | Gasthof | Pension | Sonstige

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2018

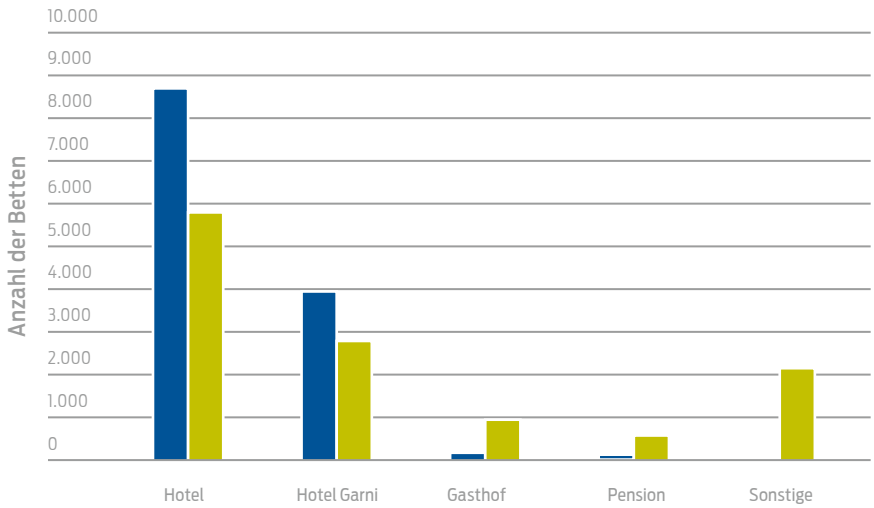
Belegungsrate und Erlöse steigen

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 2017 lag bei 64,8 %, der Erlös (RevPAR) stieg auf 66,20 Euro.

Hotel etabliert sich als Assetklasse

Das Investment-Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt betrug 2017 ca. 58 Mio. Euro. Transaktionen wie der Verkauf des Sheraton Pelikan an der Podbielskistraße in 2017 oder des Intercity Hotels hinter dem Hauptbahnhof noch vor Baufertigstellung zeugen von der wachsenden Attraktivität des Hannoveraner Hotelmarktes für Investoren. Vor dem Hintergrund der zahlreichen Hotelprojektierungen ist hier in den nächsten Jahren eine zunehmende Dynamik zu erwarten.

Betriebsstruktur Hotelmarkt 2017; Anzahl der Betten



Hannover | Umland

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2018

Direkt am Park der Sinne in Laatzen entsteht in verkehrsgünstiger Lage zum Messegelände ein FourSide Hotel mit rund 150 Zimmern.
Der Kölner Investor Phoenix plant zudem die Revitalisierung des dahinter gelegenen ehemaligen Hotels Britannia.

Das Londoner Unternehmen Citygrove plant den Umbau von Teilen des Bredero-Hochhauses zu einem Hotel. Die Pläne des Büros SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure sehen an der Stelle des Dreiecksbaus zwischen Hamburger Allee und Friesenstraße ein Hotel mit bis zu 220 Zimmern vor.

Vor Fertigstellung bereits veräußert: Die bauwo Grundstücksgesellschaft 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.

In der zentral in der hannoverschen Innenstadt gelegenen Stiftstraße plant die Kölner phoenix Holding nach Abriss einer ehemaligen Druckerei einen Hotelneubau mit rund 100 Betten.

Hotelklassifizierung in Stadt und Umland Hannover 2017

	Hannover	Umland
★	1	1
★★	3	3
★★★	12	6
★★★★	23	3
★★★★★	1	–

Insgesamt waren von den 340 Beherbergungsbetrieben nur 53 Betriebe nach der deutschen Hotelklassifizierung eingestuft.

Quelle: Fairmas, 2018

Eckdaten Fairmas

	2015	2016	2017
Hotels		40	43
Durchschnittliche Belegungsrate in %	64,5	63,3	64,8
Durchschnittlicher Zimmerpreis in €	91,03	99,3	102,1
RevPAR (Revenue per available room – Erlös pro verfügbarer Zimmer-kapazität) in €	58,8	62,8	66,2
Durchschnittliche Aufenthalts-dauer (in Tagen)	1,7	1,7	1,7
Betten in Hotels	8.889	8.357	8.806

Quelle: Werte für Stadt Hannover; Landesamt für Statistik Niedersachsen, Fairmas Performance-Kennzahlen Kettenhotellerie 2018

Hotelprojekte

Nr.	Hotel	Standort	Zimmer	Kategorie*	Projektentwickler/ Betreiber/Investor	Fertigstellung / Eröffnung
Fertigstellungen						
1	loftstyle Hotel	Gradestraße 22	350	***	Dobler Hotels GmbH	2018/2019
2	Star Inn Hotel Premium, by Comfort	Hamburger Allee 65	179	***	Hirotani Projekt GmbH (P) Star Inn Hotels GmbH (B) Bavaria Fond Green (I)	2017
Im Bau/in Bauvorbereitung						
3	Intercity Hotel	Andreas-Hermes-Platz	220	***	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH, Deutsche Hospitality	2020
4	Motel One	Georgstraße 52	180	**	meravis Gewerbeimmobilien GmbH (I), Motel One GmbH (B)	2021
5	me and all hotel	Aegidientorplatz 2 a	163	****	me & all Hotels GmbH	2019
6	DORMERO Hannover-Langenhagen Airport	Walsroder Straße 105, Langenhagen	159	****	DORMERO Hotel AG	2019
7	B&B Hotel	Vahrenwalder Straße/ Phillipsbornstraße	150	**	LIST Develop Commercial GmbH & Co. KG	2020
Konkrete Planung						
8	Hotel am Friedrichswall	Friedrichswall 11	280	****	INTOWN Property Management GmbH	2020
9	Hotelprojekt im Lister Tor	Raschplatz/Hamburger Allee	220	k. A.	Citygrove	2021
10	Adapt-Hotel am Pferdeturm	Röpkestraße	200	***/****	BPD Immobilienentwicklung GmbH	2019
11	Inklusions-Hotel Wissenschaftspark	Hollerithallee	136	***	bauwo Grundstücksgesellschaft mbH	2020
12	NH Hotel	Am Klagesmarkt 12	89	****	BAUM Unternehmensgruppe, NH Hotel Group	2020
Mittelfristige Planung						
13	Expo Gelände	Boulevard der EU	160	***	MBN Bau AG	2021/2022
14	FourSide Hotel	Karlsruher Straße/ Erich-Panitz-Straße	150	k. A.	Phoenix Hotelneubau GmbH	2020
15	Hotelprojekt Laatzen (Sanierung ehem. Hotel Britannia)	Karlsruher Straße 26	100	k. A.	Phoenix Hotelneubau GmbH	2019/2020
16	Ninety Nine Hotel	Stiftstraße	100	k. A.	Phoenix Hotelneubau GmbH	2020
17	ehem. Postscheckamt	Brüderstraße/Herschelstraße/ Goseriede	k. A.	k. A.	BAUM Unternehmensgruppe, meravis Bauträger GmbH	2020/2022

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

Ausgewählte Hotelprojekte

Legende

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

In Lehrte-Sievershausen, direkt an der A 2 in Richtung Berlin gelegen, hat die bauwo Grundstücksgesellschaft bis Oktober 2017 eine rund 26.000 qm umfassende Logistikhalle errichtet. Das Objekt wurde bereits vor Fertigstellung von RLI Investors für einen Logistikimmobilienfonds erworben. Die drei Einheiten sind u. a. an Wellpack vermietet.

260.000 qm

Flächenumsatz 2017

4,70 €/qm

Spitzenmiete 2018

LOGISTIK-IMMOBILIEN-MARKT

5,1 %

Nettoanfangsrendite 2018

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.
- In der Region Hannover gibt es rund 3,01 Mio. qm logistisch nutzbare Hallenflächen in ca. 285 Objekten, von denen allein 0,97 Mio. qm bzw. ca. 57 Objekte nach dem Jahr 2009 erstellt wurden.
- Hannover ist nach Hamburg der bedeutendste Logistikstandort in Norddeutschland.
- 2017 wurden in der Region Logistik- und Produktionsimmobilien in einem Gesamtwert von rund 210 Mio. Euro gehandelt.

Hervorragende Anbindung

Die zentrale Lage, hervorragende Infrastrukturen 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 derzeit rund 3,01 Mio. qm logistisch nutzbare Hallenflächen in ca. 285 Objekten, von denen allein 0,97 Mio. qm bzw. ca. 57 Objekte nach dem Jahr 2009 erstellt wurden.[12]

[12] 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.

Erwarteter Flächenzuwachs um rund 500.000 qm bis 2020

Mehrere Projektentwickler und auch Eigennutzer haben sich in den vergangenen Jahren strategisch günstig gelegene und planungsreife Grundstücke in der Region gesichert. Insgesamt summieren sich derzeit die für die nächsten Jahre (bis 2020) geplanten und bekannten Projekte (mit Baurecht) auf rund 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 2018 begonnen.

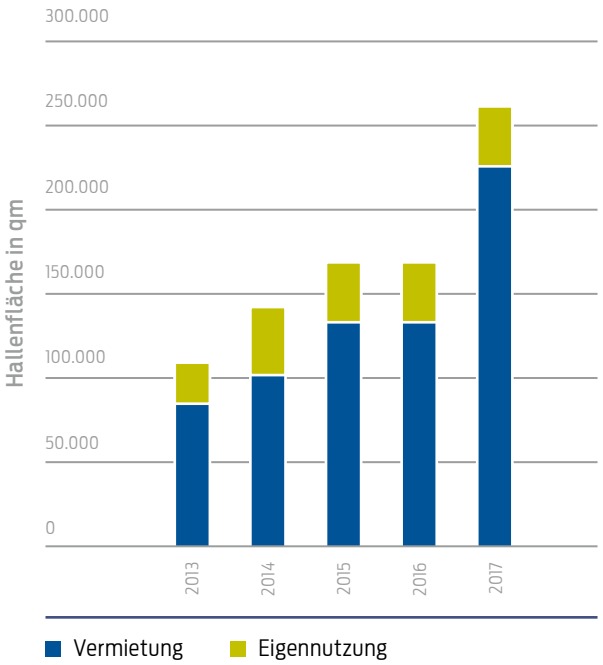
Umsätze steigen 2017 deutlich an

Der Umsatz mit Logistikimmobilien stieg 2017 deutlich auf etwa 260.000 qm logistisch genutzte Hallenfläche.Das entspricht einem Plus von 48,5 % (85.000 qm) im Vergleich zu 2016. Der Jahresumsatz lag 2017 damit rund 90.000 qm über den durchschnittlichen Umsätzen der vergangenen Jahre (2013–2017 mit 170.000 qm). 220.000 qm und damit 84,5 % des Gesamtumsatzes wurden vermietet, der Anteil eigengenutzter Objekte liegt bei rund 14,5 % (40.000 qm).

Spitzenmieterträge steigen 2017 und 2018

Die realisierbare Spitzenmiete stieg 2017 auf 4,60 Euro/qm (plus 10 Cent). Die Durchschnittsmieten für gute Logistikobjekte im Bestand lagen 2017 bei rund 3,70 Euro/qm (plus 5 Cent). Nach Einschätzung von Marktakteuren werden auch 2018 die Mieten weiter leicht ansteigen auf 4,70 Euro/qm, die Durchschnittsmieten auf 3,80 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 2013–2017



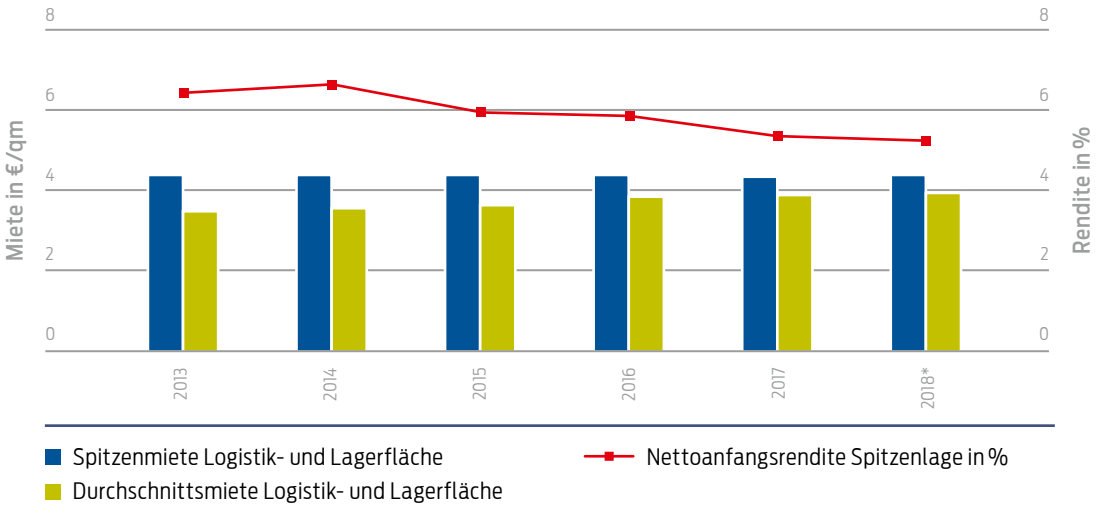
Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover

Dienstleistungen für Handel und E-Commerce prägen die Nachfrage 2017

Das rund 40.000 qm große Logistikzentrum an der A 7 in Burgwedel war das größte Projekt des Jahres 2017 in der Logistikimmobilienbranche. Genutzt wird das Areal vom Logistikdienstleister FIEGE (30.000 qm) und von Rossmann (10.000 qm). Der von der FIEGE-Gruppe aus Greven entwickelte Neubau wurde bereits vor Inbetriebnahme Anfang Dezember 2017 an einen österreichischen Immobilienfonds von Union Investment verkauft. In Garbsen lässt sich 2018 in einer 35.000 qm großen Halle Amazon nieder – direkt an der A 2. Die BAUM Unternehmensgruppe aus Hannover baut dort das Logistikzentrum; die Inbetriebnahme und langfristige Anmietung von Amazon ist ab dem vierten Quartal 2018 geplant.

Verbunden mit den Hallenflächen wurden 2017 zudem mindestens 20.000 qm Büroflächen umgesetzt; diese zählen allerdings nicht zum weiteren Umsatz auf dem Büroimmobilienmarkt, da sie nicht unabhängig von den Hallenflächen genutzt werden können.

Mieten und Renditen für Logistik- und Service- Flächen 2013 bis 2018* in Euro/qm



Quelle: bulwiengesa AG
* Prognose Marktteilnehmer

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. HS-C Hempelmann (im Bau)
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 DC3 (3. BA)
16. TNT Express
17. Weatherford Oil Tool

Gewerbegebiet Bayernstraße/Langenhagen

- 18 CLS Express Logistik
- 19 DB Schenker
- 20 DHL Solutions
- 21 Kartonagenfabrik H. Eickemeier
- 22 expert
- 23 Go Express
- 24 HS-C Hempelmann
- 25 LASER Internationale Spedition
- 26 Ritter Logistik
- 27 Vinzelberg Transporte

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

Union Investment hat das im Dezember 2017 in Betrieb gegangene FIEGE Mega Center in Burgwedel bei Hannover im Rahmen eines Forward Fundings erworben. Der Ankauf des Projekts erfolgte für einen offenen Immobilien-Publikumsfonds, der in Österreich vertrieben wird. Entwickler und Verkäufer ist der Grevener Logistikdienstleister FIEGE, der auch Hauptmieter in dem Objekt bleibt. Einer von vier Hallenabschnitten wurde von Rossmann angemietet. Der Kaufpreis liegt bei rund 46 Mio. Euro.

Mit dem neuen Produktionsstandort Kirsch Pharma HealthCare in Bissendorf erweitert der weltweit tätige Pharmazie-Rohstoffhersteller Kirsch Pharma seine Produktpalette. Das Tochterunternehmen in der Wedemark wird mit den aus dem Mutterwerk Salzgitter angelieferten Mineralsalzmischungen Elektrolyt-Fertigprodukte mit Arzneimittelzulassung herstellen und vertreiben.

Begehrte Investitionsobjekte

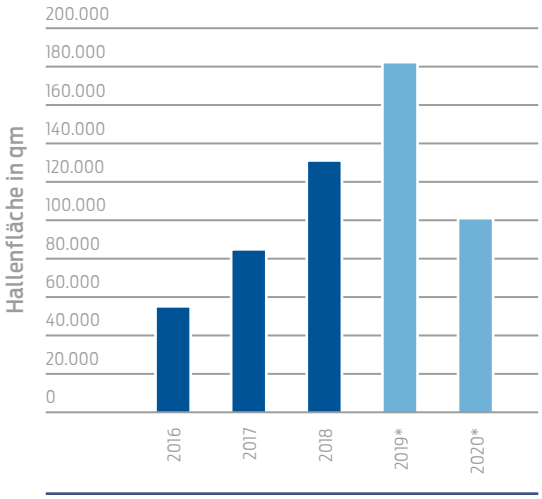
Logistik- und Produktionsimmobilien sind begehrte alternative Investitionsobjekte und stark nachgefragt; das Transaktionsvolumen lag 2017 bei rund 210 Mio. Euro. Folglich entwickelt sich die Spitzenrendite sehr gut und fällt gegenüber 2017 deutlich um 70 Basispunkte auf 5,1 %.

Ausblick Projektentwicklungen bis 2020

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.

IN DER REGION HANNOVER GIBT ES RUND 3,01 MIO. QM LOGISTISCH NUTZBARE HALLENFLÄCHEN IN CA. 285 OBJEKTEN.

Fertigstellungen Logistik/Produktion in der Region Hannover 2016–2020



* Prognosewerte auf Basis der derzeit bekannten Projektierungen
Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover

Wichtige Logistikflächenpotenziale 2018

Nr.	Logistikstandorte	Flächenpotenzial	Überörtliche Anbindung	Anmerkungen
1	Barsinghausen/ Groß Munzel-Nord	35 ha GE	A 2 AS Wunstorf-Kolenfeld	Geeignet für Logistik, Großhandel; 1. BA ca. 20 ha GI in Vorbereitung
2	Barsinghausen/ Bantorf, westlich der A 7	12 ha	A 2 AS Barsinghausen	Geeignet für Logistik, Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe
3	Burgwedel/ Großburgwedel	12 ha GE, 18 ha Entwicklungsfläche	A 7 AS Großburgwedel	Ansässig: Zentrale und Regionallager Rossmann (Drogeriewaren), FIEGE Logistik
4	Garbsen/Koppelknechtskamp-Nord	20 ha GE	B 6/A 2 AS Hannover-Herrenhausen	Geeignet für Logistik, Großhandel, Baugewerbe, Handwerk, verarbeitendes Gewerbe
5	Garbsen/Gutenbergstraße-West	9 ha GE	A 2 AS Garbsen	Geeignet für Logistik, Automotive, Großhandel
6	Hannover/ Am Ahltener Weg	7 ha GE	B 65 Südschnellweg A 7 AS Hannover-Anderten	Geeignet für City-Logistik, Handwerk, Kleingewerbe
7	Isernhagen/Kirchhorst	12 ha GE	A 7 AS Altwarmbüchen	Geeignet für Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe
8	Laatzen-Ost	40 ha überwiegend GI	A 37/B 6 Messeschnellweg AS Messe A 7 AS Laatzen	Unmittelbare Nähe zum Messegelände, geeignet für Logistik, Großhandel; Baurecht GI für 2017 in Vorbereitung
9	Langenhagen/ Erweiterung Airport Business Park West	36 ha Entwicklungsfläche	AD Hannover-West A 352 AS Engelbostel/ AS Hannover-Flughafen	Entwicklungsflächen zwischen den Start- und Landebahnen. 1. BA mit 6,8 ha GI-Baurecht in Vorbereitung, Erweiterung der vorhandenen Erschließung. Geeignet neben flughafeninternen und -affinen Nutzungen auch für Logistik (Einschränkung: keine Anlagen gem. Anhang zur 4. BImSchV); ansässig: TNT, Air Cargo Terminal
10	Langenhagen/Airport Business Park Ost	5 ha SO Flughafen	AD Hannover-West A 352 AS Engelbostel/ AS Hannover-Flughafen	Geeignet für Logistik und flughafenaffines Gewerbe, SO Flughafen
11	Lehrte-Ost	5 ha GE	A 2 AS Lehrte-Ost	Geeignet für Großhandel, verarbeitendes Gewerbe; ansässig: Hornbach-Logistikzentrum
12	Sehnde/Höver	30 ha GE	A 7 AS Hannover-Anderten	Geeignet für Logistik, Großhandel, Industrie; ansässig: Holcim (Zementwerk), Blumengroßmarkt Landgaard, ADVEO, Köster & Hapke, Trans-o-flex, Brandt Logistik, Delticom AG
13	Wedemark/Berkhof	7,5 ha GE/GI	A 7 AS Berkhof	Geeignet für Großhandel, verarbeitendes Gewerbe; ansässig: REWE-Frische-Logistikzentrum
14	Wedemark/Gailhof, nördlich der L 310	35 ha Entwicklungsfläche	A 7 AS Mellendorf A 352 AD Hannover-Nord	Geeignet für Logistik, Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe

Nr.	Logistikstandorte	Flächenpotenzial	Überörtliche Anbindung	Anmerkungen
15	Wedemark-Meitze/ Neuer Hessenweg	13 ha Entwicklungsfläche	A 7 AS Mellendorf A 352 AD Hannover-Nord	Geeignet für Logistik, Großhandel, Kundendienst, verarbeitendes Gewerbe
16	Wunstorf/ Gewerbepark Süd	10 ha GI, 75 ha Entwicklungsfläche	A 2 AS Wunstorf-Kolenfeld	Geeignet für Logistik, Großhandel, Industrie; ansässig: syncreon (Automotive), Marley, Speditionen Oskar Neukirch, Langhorst, Franke, Kraftverkehr Nagel, MUK Logistik; Entwicklungsfläche für trimodale Logistik (Anbindung Straße/Schiene/Wasser) im Rahmen des Logistikschwerpunkts West; 1. BA 11 ha GI-Baurecht in Vorbereitung

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

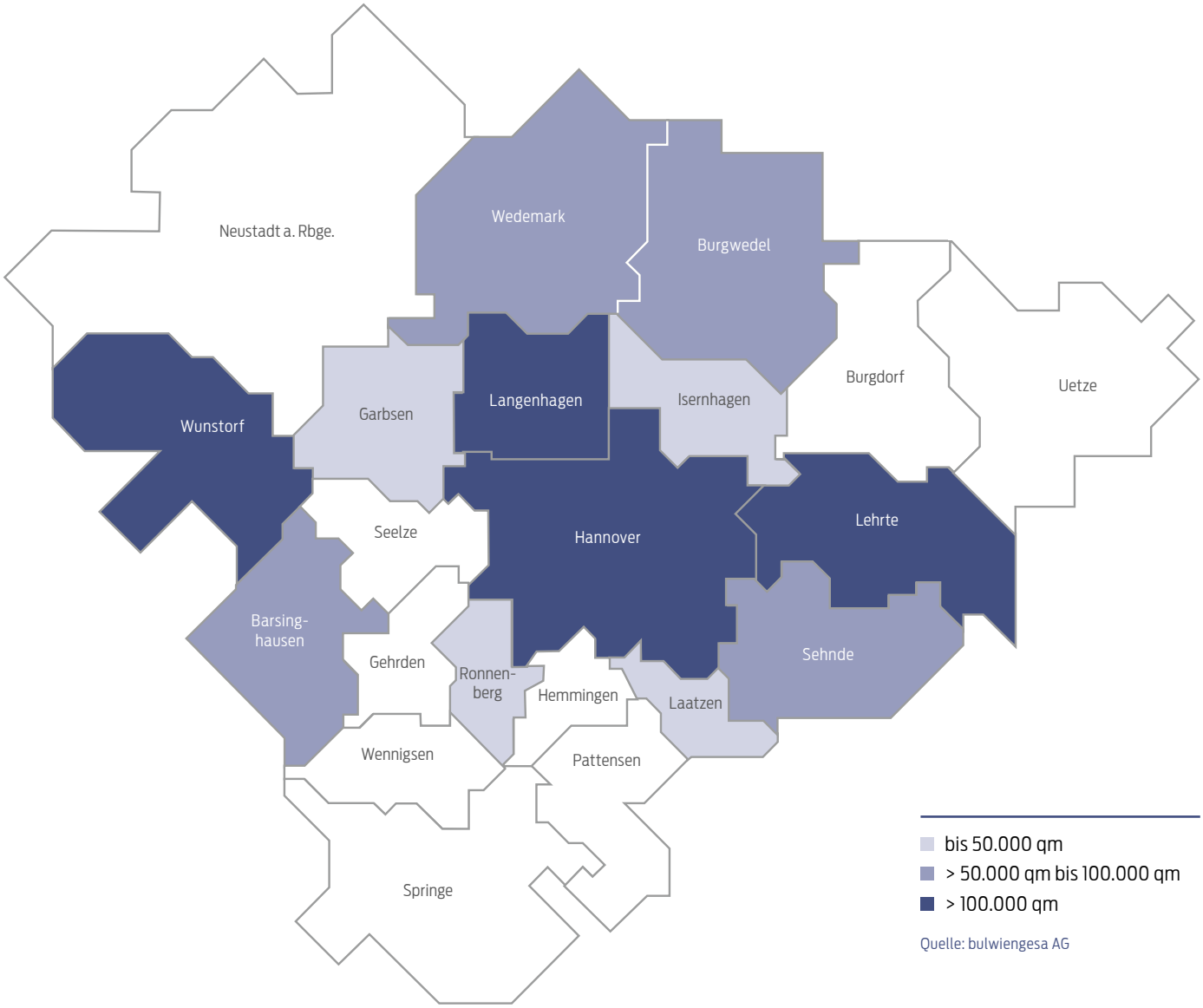
Die Nummern beziehen sich auf die Karte Seite 67–68.

Investmentfähiger Logistikflächenbestand in der Region Hannover

Gemeinde	Flächenbestand		Anzahl der Objekte	
	insgesamt	moderne Logistikimmobilien ab 2009	insgesamt	moderne Logistikimmobilien ab 2009
Hannover	870.000	163.000	108	10
Langenhagen	500.000	165.000	48	16
Lehrte	439.000	166.000	25	7
Wunstorf	192.000	108.000	15	4
Wedemark	187.000	59.000	17	4
Garbsen	157.000	41.000	18	5
Barsinghausen	138.000	94.000	5	2
Sehnde	127.000	60.000	7	1
Isernhagen	110.000	29.000	14	2
Burgwedel	92.000	65.000	4	3
Ronnenberg	69.000	3.000	9	1
Laatzen	51.000	10.000	5	1
Gesamt	**3.010.000**	**967.000**	**285**	**57**

Quelle: bulwiengesa AG; 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 1.000er. Der Büroflächenanteil an der gesamten Logistikfläche entspricht grob 5 %.

Moderne Logistikimmobilien (ab Baujahr 2009)



Quelle: bulwiengesa AG

Ausgewählte Logistikprojekte

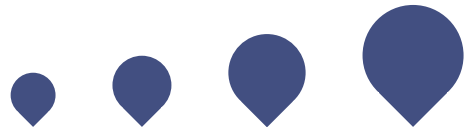
Nr.	Objekt	Lage	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Größe	Status Fertigstellung
Fertigstellungen					
1	FIEGE/Rossmann	A7 AS Großburgwedel Gewerbegebiet westlich der A 7 Burgwedel	FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG Union Investment	75.000 qm Grundstück 40.000 qm Halle 4.000 qm Büro	Q4/2017
2	Amazon Sortation Center	A 2 AS Garbsen Gewerbegebiet Süd-West Garbsen	BAUM Unternehmens-gruppe	128.000 qm Grundstück 31.000 qm Halle 3.500 qm Büro	Q4/2018
3	bauwo-Logistikzentrum	A 2 AS Lehrte-Sievershausen Gewerbegebiet Sievershausen Lehrte	bauwo Grundstücks-gesellschaft mbH RLI Investors	67.200 qm Grundstück 26.000 qm Halle 1.250 qm Büro/ Mezzanine	Q3/2017
4	Häfele	A 2 AS Lehrte-Ost, Gewerbegebiet Ost 1 (Mielestraße) Lehrte	bauwo Grundstücks-gesellschaft mbH	44.000 qm Grundstück 19.600 qm Halle 210 qm Büro	Q3/2018
5	Delticom/Gourmondo (Erweiterung)	A 7 AS Hannover-Anderten B 65 Südschnellweg, Gewerbegebiet Hägenstraße, Hannover	Delticom, Union Investment	12.000 qm Halle	Q3/2017
6	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
7	Tröster (Erweiterung)	A 37/Messeschnellweg AS Messe-Süd Gewerbegebiet Am Brabrinke Hannover	Troester GmbH & Co. KG	3.200 qm Produktion/ Logistik	Q1/2017
8	Küchen Aktuell Service- und Logistikzentrum	A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Brink-Hafen (Vahrenwalder Straße), Hannover	Küchen Aktuell GmbH	2.500 qm Halle 4.000 qm Einzelhandel/ Ausstellung	Q3/2017
9	Exportverpackungen Sehnde (Erweiterung)	A 7 AS Hannover-Anderten B 65 Südschnellweg Gewerbegebiet Lohweg Hannover	Exportverpackung Sehnde GmbH	2.500 qm Halle	Q3/2018
10	VSM Versandlager	A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Hainholz Hannover	VSM Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG	1.000 qm Halle	Q2/2018
Im Bau/in Bauvorbereitung					
11	Continental	AD Hannover-West/A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße, Langenhagen	Bertram Projekt-management	80.000 qm Grundstück 34.000 qm Halle	Q1/2019
12	bauwo-Logistik-zentrum (ehem. Brinker Maschinenfabrik)	A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Brink-Hafen (Vahrenwalder Straße) Hannover	bauwo Grundstücks-gesellschaft mbH	68.000 qm Grundstück 34.000 qm Halle 840 qm Büro	2019

Logistikstandorte

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

1	Barsinghausen/Groß Munzel-Nord	35 ha GE
2	Barsinghausen/Bantorf	12 ha
3	Burgwedel/Großburgwedel	30 ha GE*
4	Garbsen/Koppelknechtskamp-Nord	20 ha GE
5	Garbsen/Gutenbergstraße-West	9 ha GE
6	Hannover/Am Ahltener Weg	7 ha GE
7	Isernhagen/Kirchhorst	12 ha GE*
8	Laatzen-Ost	40 ha GI
9	Langenhagen/Erweiterung Airport Business Park West	36 ha*
10	Langenhagen/Erweiterung Airport Business Park Ost	5 ha SO
11	Lehrte-Ost	5 ha GE
12	Sehnde/Höver	30 ha GE
13	Wedemark/Berkhof	7,5 ha GE/GI
14	Wedemark/Gailhof	13 ha*
15	Wedemark-Meitze/Neuer Hessenweg	13 ha*
16	Wunstorf/Gewerbepark Süd	85 ha*

* Entwicklungsfläche



Ausgewählte Logistikprojekte

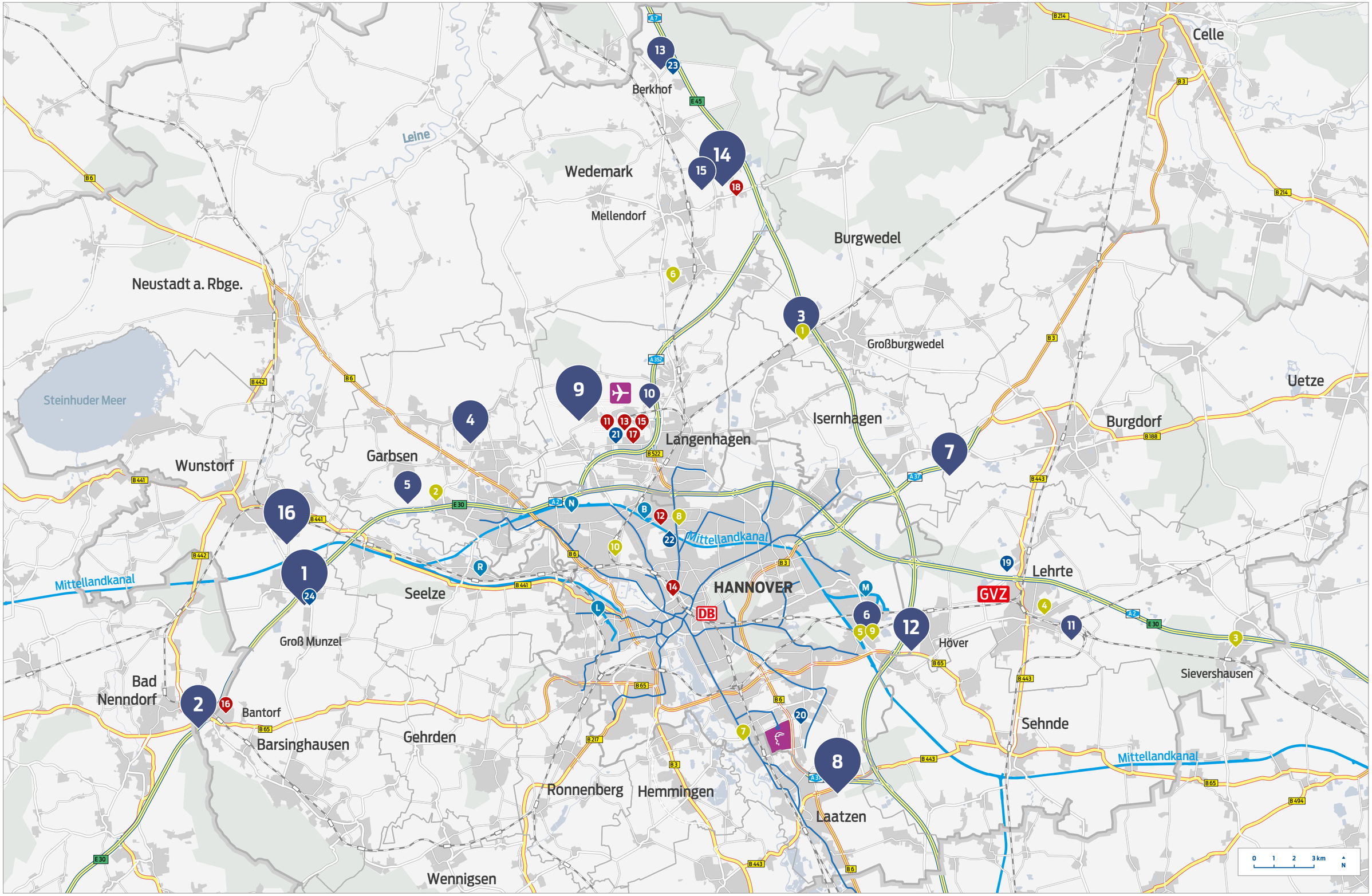
Die Nummern beziehen sich auf die Tabellen Seite 65 und 69.

1. FIEGE/Rossmann
2. Amazon Sortation Center
3. bauwo-Logistikzentrum
4. Häfele
5. Delticom/Gourmondo (Erweiterung)
6. Kirsch Pharma
7. Tröster (Erweiterung)
8. Küchen Aktuell Service- und Logistikzentrum
9. Exportverpackungen Sehnde (Erweiterung)
10. VSM Versandlager
11. Continental
12. bauwo-Logistikzentrum (ehem. Brinker Maschinenfabrik)
13. Prologis Park (Erweiterung)
14. Aurelis Hauptgüterbahnhof (Revitalisierung)
15. Hempelmann (Verlagerung und Erweiterung)
16. Laverana
17. DHL Freight
18. Spedition Ebeling (Erweiterung)
19. ALDI Nord Verteilzentrum (1. BA)
20. Verdion E-Commerce-Logistikzentrum (Erweiterung)
21. Weatherford (Erweiterung)
22. Baytree Logistikzentrum
23. bauwo-Logistikzentrum Berkhof II
24. Bumke

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

Logistikstandorte und ausgewählte Logistikprojekte



Nr.	Objekt	Lage	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	Größe	Status Fertigstellung
13	Prologis Park (Erweiterung)	AD Hannover-West, A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße, Langenhagen	Prologis GmbH	45.000 qm Grundstück 21.700 qm Halle 1.600 qm Mezzanine 1.400 qm Büro	2019
14	Aurelis Hauptgüterbahnhof (Revitalisierung)	A 37/Messeschnellweg AS Pferdeturm A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet ehem. Hauptgüterbahnhof Hannover	Aurelis Real Estate Service GmbH	20.000 qm Halle 5.500 qm noch bebaubare Grundstücksflächen	Q1/2019
15	Hempelmann (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 5.500 qm Büro	2019
16	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
17	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
18	Spedition Ebeling (Erweiterung)	A 7 AS Mellendorf Gewerbegebiet An der Autobahn Wedemark	Georg Ebeling Spedition GmbH	8.000 qm Halle	Q4/2018
In Planung					
19	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)	Q2/2020
20	Verdion E-Commerce-Logistikzentrum (Erweiterung)	A 37/Messeschnellweg AS Messe-Nord Gewerbegebiet östlich der Weltausstellungsallee, Hannover	Verdion Holding Ltd.	69.000 qm Grundstück 42.000 qm Halle 3.700 qm Mezzanine 640 qm Büro	
21	Weatherford (Erweiterung)	AD Hannover-West/A 352 AS Engelbostel/Hannover-Flughafen Airport Business Park – Münchner Straße Langenhagen	Weatherford Oil Tool GmbH	55.000 qm Grundstück	
22	Baytree Logistikzentrum	A 2 AS Hannover-Langenhagen Gewerbegebiet Brink-Hafen (Max-Müller-Straße), Hannover	Baytree Logistics Properties LLP	60.000 qm Grundstück 30.000 qm Halle	2019
23	bauwo-Logistik-zentrum Berkhof II	A 7 AS Berkhof Gewerbegebiet An der A 7 Wedemark	bauwo Grundstücks-gesellschaft mbH	49.700 qm Grundstück 25.000 qm Halle	
24	Bumke	A 2 AS Wunstorf-Kolenfeld Gewerbegebiet Groß Munzel Barsinghausen	Zander-Gruppe	42.000 qm Grundstück	2019

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

Gegenüber der Wohnanlage VIER im Pelikan-Viertel wird auf einem gut 10.000 qm großen Grundstück ein weiteres Gundlach Wohnquartier entstehen – das ZWEI. Aus einem Wettbewerbsverfahren mit insgesamt acht Architekturbüros sind die Entwürfe der Büros Fink + Jocher (München) und Kister-Scheithauer-Gross (Köln) als Sieger hervorgegangen. Gundlach wird auf dem Grundstück einen Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen für verschiedene Lebensphasen, eine Kindertagesstätte und in geringem Umfang auch Ladengeschäfte bauen.

15,50 €

Spitzenmiete Wohnen, Neubau 2018

5.650 €/qm

Erwerbskosten in Spitzengruppe Eigentumswohnungen 2018

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 Wohnungswirtschaft haben sich gemeinsam darauf verständigt, den Wohnungsbau über alle Nachfragesegmente deutlich zu steigern. Die schnelle Schaffung von Baurecht und die Bereitstellung von Mitteln für geförderten Wohnungsbau sollen dabei helfen, in den nächsten Jahren ausreichend Wohnraum zu schaffen.

26,5

Vervielfacher Spitzengruppe
Neubau 2018

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 2013) ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 17.300 Menschen (plus 3,3 %) auf rund 541.800 Menschen gewachsen, in der Region lebten Ende 2017 1,17 Mio. Menschen (plus 3,15 %).
- Im gleichen Zeitraum wurden nur 3.855 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.
- Im Schnitt wurden in der Stadt Hannover in den letzten fünf Jahren rund 770 neue Wohnungen jährlich fertig gestellt.[13]
- 2017 wurden in der Region Hannover Wohnungen und Häuser mit einem Gesamtwert von rund 2,22 Mrd. Euro gehandelt (plus 4,1 %).[14]

Bevölkerungswachstum überrundet Baufertigstellungen

In den letzten fünf Jahren (seit 2013 bis Ende 2017) ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 17.300 Menschen (plus 3,3 %) auf rund 541.800 gewachsen. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Menschen in der gesamten Region Hannover um 36.000 auf 1,175 Mio. (plus 3,15 %).[15] Die aktuellen Bevölkerungsprognosen für Stadt, Region und Land gehen davon aus, dass die Bevölkerungszahl bis 2030 weiter ansteigen wird.

Im Zeitraum 2013 bis 2017 wurden nur 3.855 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, in der übrigen Region 7.403. Im Schnitt wurden in den letzten fünf Jahren in Hannover rund 770 neue Wohnungen jährlich fertig gestellt (Umland: 1.480 Wohneinheiten).[16] Mit Blick auf das skizzierte Bevölkerungswachstum wird deutlich, dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.

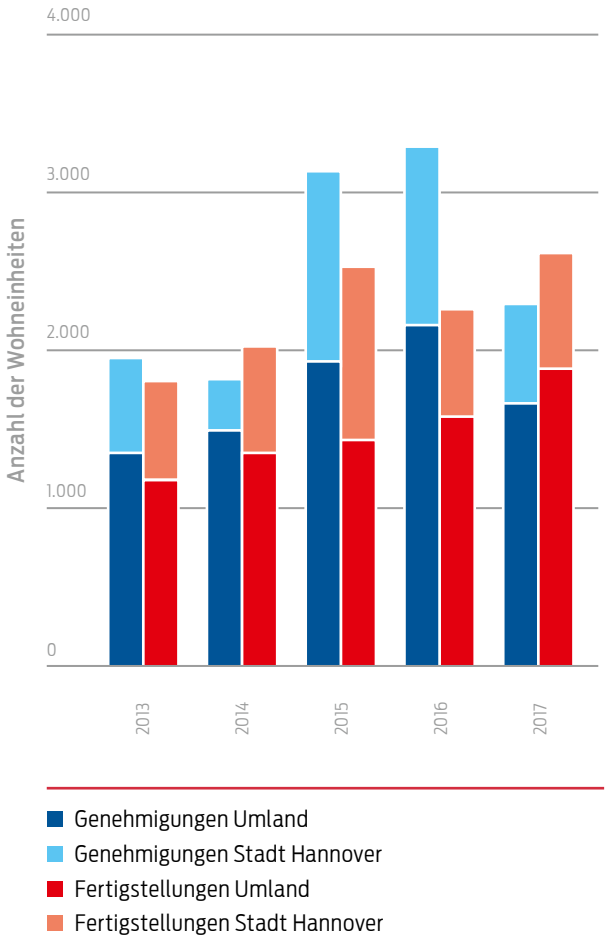
[13] Vergleich der Jahre 2013 bis 2017 (Fertigstellung von insgesamt 3.855 Wohneinheiten). Quelle: Berechnungen Region Hannover nach Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2018 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne Wohnheime; Zeitreihen M8100116 und M8090116)

[14] Bezogen auf den gesamten Grundstücksverkehr in den Teilmärkten Wohneigentum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser (Alt- und Neubau). Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, 2018

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

[16] Vergleich der Jahre 2013 bis 2017 (Fertigstellung von insgesamt 3.855 (LHH) bzw. 7.403 (Umland) Wohneinheiten). Quelle: Berechnungen Region Hannover nach Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2018 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne Wohnheime; Zeitreihen M8100116 und M8090116)

Baugenehmigungen und -fertigstellungen Stadt und Region Hannover 2013 bis 2017 (bezogen auf Wohneinheiten)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2018 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne Wohnheime; Zeitreihen M8100116 und M8090116)

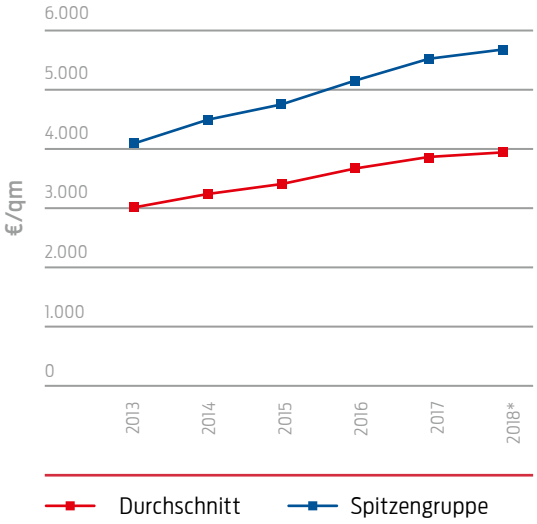
DIE AKTUELLEN BEVÖLKERUNGS-PROGNOSEN VON STADT, REGION UND LAND GEHEN DAVON AUS, DASS DIE BEVÖLKERUNGSZAHL BIS 2030 WEITER ANSTEIGEN WIRD.

Wohnbauinitiativen in 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 beitragen, die die Stadt mit der lokalen Wohnungswirtschaft Mitte 2016 auf den Weg gebracht hat. Die Wohnungswirtschaft verpflichtet sich dabei, bis 2020 jährlich mindestens 1.000 Wohnungen zu bauen. Ein Viertel davon soll als öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen, dafür stellt die Stadt Hannover ca. 63 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung, die u. a. als attraktive Baukostenzuschüsse fließen.

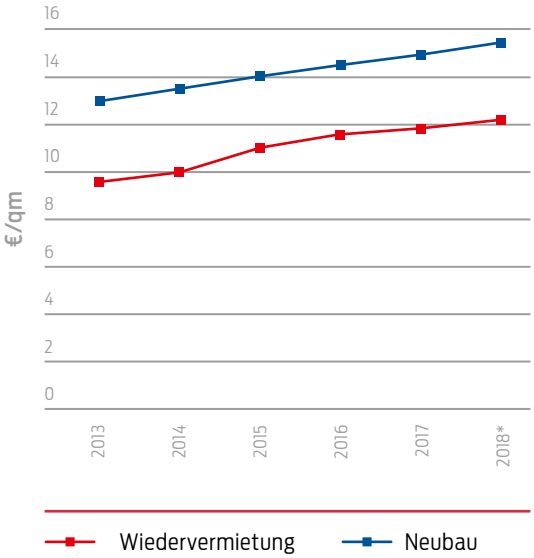
Die Landeshauptstadt verpflichtet sich im Rahmen der Offensive zudem, ihre Wohnbauflächeninitiative fortzuführen und bis 2020 jährlich neues Baurecht für mindestens 500 bis 700 Wohnungen auf kommunalen und auch auf privaten Grundstücken zu schaffen. Die Entwicklung von Neubauvorhaben auf kommunalen Grundstücken ist ein zentraler Baustein der Wohnungsbauoffensive. Die Landeshauptstadt Hannover vergibt kommunale Grundstücke i. d. R. 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.

Kaufpreise Eigentumswohnungen (Neubau) in Hannover 2013 bis 2018



* Prognose Marktteilnehmer
Quelle: bulwiengesa AG

Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment in Hannover 2013 bis 2018

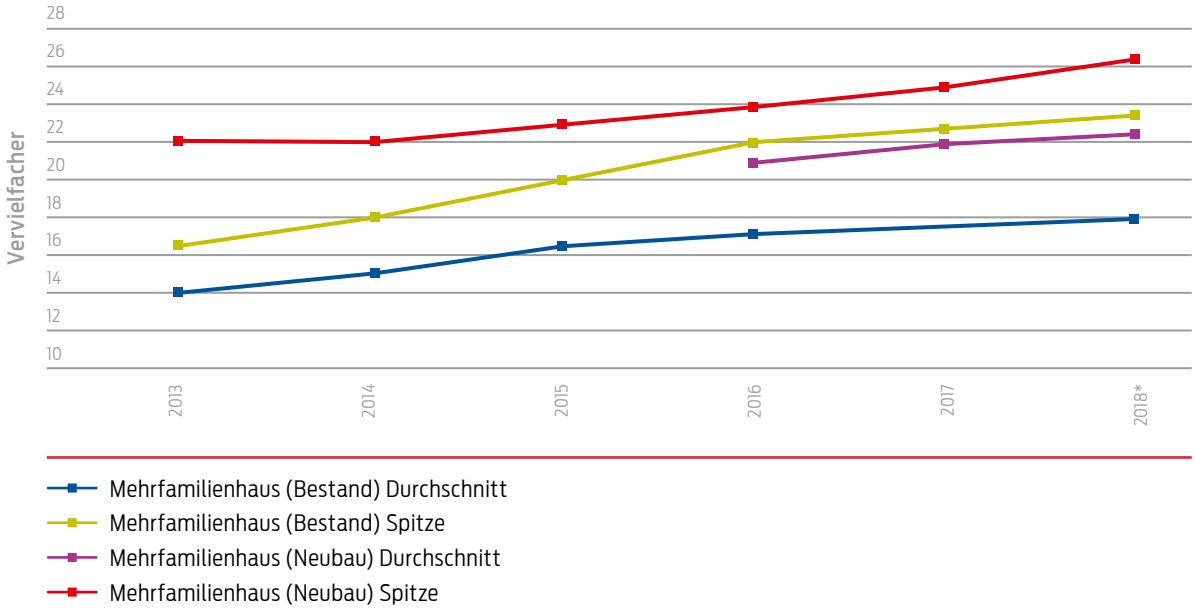


* Prognose Marktteilnehmer
Quelle: bulwiengesa AG

Auch die Region Hannover hat 2016 mit gleichem Ziel eine regionale WohnBauInitiative ins Leben gerufen: Mit ihr will die Region Hannover die Kommunen und Investoren bei der Schaffung von Wohnraum unterstützen und dazu beitragen, den Einwohnerinnen und Einwohnern der Region bezahlbare Wohnungen zu sichern. Insbesondere soll durch die WohnBauInitiative das Bauen im preiswerten und geförderten Segment gestärkt werden. Als Voraussetzung für die Realisierung von gefördertem Wohnraum wird gegenwärtig ein regionales Wohnraumversorgungskonzept in Kooperation mit den Kommunen der Region und den relevanten Wohnungsmarktakteuren erstellt. Parallel wurde ein Wohnbauflächenkataster erarbeitet und der kontinuierliche Flächendialog fortgesetzt. Zudem ist eine Koordinierungsstelle für die Wohnbauflächenentwicklung als zentrale Ansprechpartnerin für Kommunen und Investoren geplant.[17]

[17] 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.

Wohnimmobilien – Vervielfacher



* Prognose Marktteilnehmer
Quelle: bulwiengesa AG

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 2017 der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus (Baualtersklasse 1991–2014) bei rund 543.000 Euro (Vorjahr 470.00 Euro).[18]

Die durchschnittlichen Erwerbskosten für ein Reihen- oder Doppelhaus in der gleichen Baualtersklasse liegen bei 355.000 Euro (Vorjahr 322.000 Euro).

Im Mittel legten die Preise aber über alle Baualtersklassen (ohne Neubauten) nur um 1,3 % (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) bzw. 0,5 % (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) zu. Insgesamt ist die Zahl der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Vertragsabschlüsse stagnierend bzw. rückläufig.

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 um rund 8,4 % an und liegen je nach Baualtersklasse im Mittel zwischen 1.728 Euro (Baujahr 1950 bis 1977) und 4.249 Euro (Baujahr ab 2015) pro qm.

Insgesamt wurden 2017 in der Region Wohnungen und Häuser mit einem Gesamtwert von rund 2,22 Mrd. Euro gehandelt.[19]

[18] Vgl. hierzu Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, Grundstücksmarktbericht 2018. Angegeben werden mittlere Wohnflächen- bzw. Gesamtkaufpreise.

[19] Bezogen auf den gesamten Grundstücksverkehr in den Teilmärkten Eigentumswohnungen, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser (Alt- und Neubau). Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, 2018

Spitzenpreise bei hochwertigen Eigentumswohnungen erzielbar

Die Erlöse beim Verkauf von gutgelegenen und hochwertigen Wohnungen in Neubauten steigen im Durchschnitt um 150 Euro (plus 4 %) auf 3.950 Euro/qm, in der Spitze um 150 Euro (plus 2,7 %) auf 5.650 Euro/qm. Die Vervielfacher entwickeln sich im Bestand positiv (18 im Mittel, 23,5 in der Spitze), für Neubauten schätzen Marktteilnehmer je nach Lage und Ausstattung bei Spitzenobjekten Vervielfacher von bis zu 26,5 (im Schnitt 22,5) als erzielbar ein.

Mietspiegel 2017: Mietpreise steigen in Hannover um 5,5 %

Die Region Hannover hat zuletzt Anfang 2017 einen aktualisierten Mietspiegel für die Regionskommunen vorgestellt. Insgesamt ist die durchschnittliche, nach Wohnlage gewichtete Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt Hannover gegenüber dem Mietspiegel 2015 um 0,34 Euro bzw. 5,5 % je qm Wohnfläche und Monat auf 6,51 Euro/qm gestiegen. Für 85 qm große Neubauwohnungen gibt der Mietspiegel eine Miete von 11,33 Euro/qm bei bester Ausstattung und Lage an (bezogen auf den Oberwert plus 0,63 Euro bzw. 5,9 % im Vergleich zu 2015).[20]

[20] Vgl. Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover 2015 und 2017. 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 im Trend 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 auch 2017/2018 aus Sicht der Marktakteure deutlich gestiegen. Bei der Wiedervermietung gutgelegener und neuwertiger Bestandswohnungen sind demnach 2018 Steigerungen von bis zu 0,40 Euro (plus 3,2 %) auf 12,90 Euro möglich. Für Wohnungen in Neubauten erhöhen sich die erzielbaren Mieten um 0,50 Euro auf 15,50 Euro (plus 3,3 %).

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 25 % als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, etwa 25 % als Eigentumsprojekte (sowohl im Einfamilien- und Reihenhausbau als auch zu einem erheblichen Anteil im Geschosswohnungsbau) und etwa 50 % als freifinanzierte Mietwohnungen entstehen zu lassen.

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

Große Neubaugebiete kurz vor Baubeginn

Die Stadt Hannover hat allein im Jahr 2017 Bebauungspläne für rund 1.600 Wohnungen verabschiedet. Die derzeit größten Wohnbauprojekte in Hannover sind Kronsberg-Süd (3.500 Wohneinheiten) und die Wasserstadt Limmer (1.800 Wohneinheiten).

IN DER STADT HANNOVER WURDE 2017 BAURECHT FÜR RUND 1.600 WOHNUNGEN NEU GESCHAFFEN.

Auf einer Dreiecksfläche am sogenannten Südbahnhof erstellt Projektentwickler Aurelis Real Estate zusammen mit hanova als Investor das Projekt Dreiklang. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes in der Südstadt entstehen 142 Wohnungen unterschiedlicher Größe, 40 Wohnungen werden öffentlich gefördert. Der ehemalige Bahnhofsbereich hat sich inzwischen zu einer beliebten Wohngegend entwickelt und als attraktiver Gewerbe- und Bürostandort etabliert.

Die meravis Immobiliengruppe plant gemeinsam mit der Wasserstadt Limmer Projektentwicklungsgesellschaft 116 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im ersten Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer. Die Fertigstellung ist für voraussichtlich 2020 geplant.

Das Wohnprojekt am Läuferweg wurde vom Architekten Helmut Rentrop für Gundlach entworfen. Entstanden sind zehn Wohneinheiten in zwei Gebäudekörpern, direkt am Mittellandkanal gelegen. Beide Gebäude wurden mit besonders nachhaltigen Baumaterialien erstellt, die Wohnungen verfügen über Dachterrassen bzw. Gärten und sind barrierefrei.

Die Umgestaltung des Heinrich-Köhler-Hofs in Vahrenwald gehört derzeit zu den größten Bauprojekten des Spar- und Bauvereins. Bis Ende 2018 entstehen im Bereich zwischen Moorkamp und Melanchthonstraße 90 moderne Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern.

Der erste von drei nanos-Wohnkomplexen mit 117 Kleinstwohnungen ist an der Kopernikusstraße fertig gestellt worden. Insgesamt plant bzw. baut hanova an drei zentralen Standorten insgesamt knapp 300 Mikroappartments. Hauptzielgruppe sind Studierende.

Das Architekturbüro [pfitzner moorkens] architekten aus Hannover wurde von Gundlach mit der Umnutzungs- und Neubauplanung für den ehemaligen Hof Raupert beauftragt. Der Umbau dieser historischen Hofstelle zur kleinen Wohnsiedlung im Rahmen einer Neuwidmung gilt als Musterprojekt für viele ähnliche Resthöfe an den Rändern der Stadt, die nach beendeter landwirtschaftlicher Nutzung auf eine Revitalisierung warten. Insgesamt entstehen 19 Wohneinheiten als Eigentum auf Rauperts Hof.

Am Kastanienweg in Laatzen erstellt DELTA BAU in mehreren Bauabschnitten Reihenhäuser. Nach Übergabe der sieben Häuser im Kastanienweg 28 sind nun weitere neun in Planung.

Am Seestädter Platz in Langenhagen-Kaltenweide entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit 28 Eigentumswohnungen in hochwertiger Ausstattung. In einem zweiten Bauabschnitt werden zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohnungen zur Vermietung errichtet.

Insgesamt 15 Reihenhäuser hat die Deutsche Reihenhaus AG in Wettbergen am Hirtenbach fertig gestellt. Das nächste große Projekt startet in Gehrden – dort hat der Kölner Bauträger das ehemalige Vorwerk-Gelände erworben und plant 154 Wohneinheiten, darunter auch Geschosswohnungen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Beckmann sind 40 familienfreundliche Reihen- und Doppelhäuser entstanden. Der Entwurf des Architekturbüros agsta gruppiert Doppelhäuser und Hausgruppen um zwei Wohnhöfe mit Spielgeräten, die als gemeinschaftliche Freiräume das nachbarschaftliche Leben bereichern.

Die KSG Hannover plant, in den kommenden Jahren in Ahlem ca. 130 neue, barrierearme Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen zu errichten. Damit schafft die KSG modernen und bezahlbaren Wohnraum für alle Altersstufen.

Die Versorgungseinrichtung der ÜSTRA e. V. baut zusammen mit meravis derzeit 139 Wohnungen und eine Kindertagesstätte im Stadtteil Vahrenwald, um u. a. ÜSTRA-Mitarbeiter mit modernem sowie bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage versorgen zu können. Die Gebäude entstehen in moderner und ökologischer Holzbauweise.

Ausgewählte Wohnprojekte

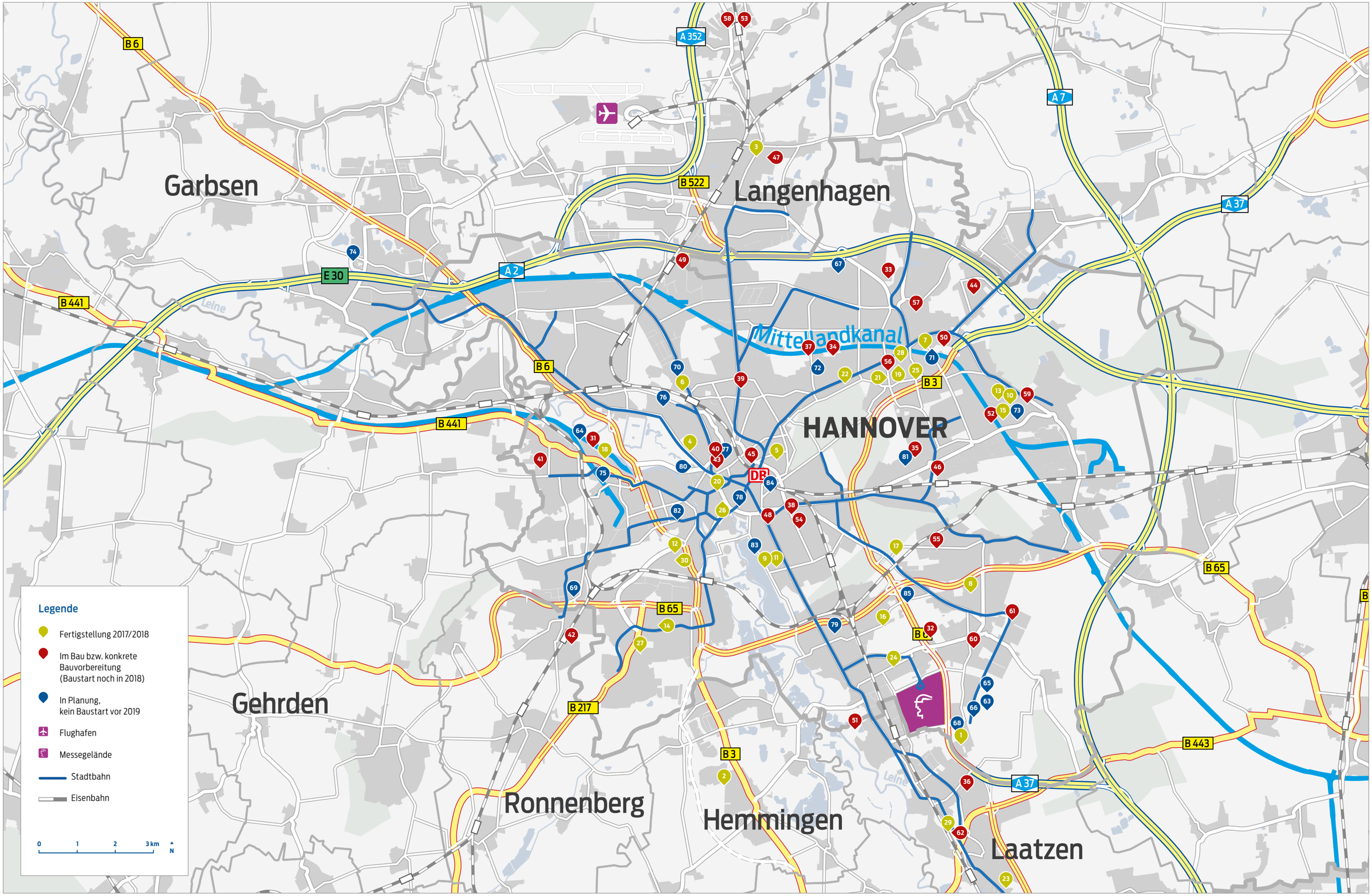
Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosswohnung
Fertigstellung 2017/2018					
1	Studierendenwohnheime Chicago Lane, Bemerode	Bauplan GmbH	386		368
2	Landwehr-Quartier, Hemmingen	GlaserProjektInvest GmbH, INTERHOMES AG, Fischer-Bau GmbH	151	62	89
3	Eichenpark I, Langenhagen	HELMA Wohnungsbau GmbH, KSG Hannover GmbH	140		140
4	nanos Kopernikusstraße, Nordstadt	hanova	117		117
5	Lister Leben, List	HELMA Wohnungsbau GmbH	92		92
6	Heinrich-Köhler-Hof, Vahrenwald	Spar- und Bauverein eG	90		90
7	Pod Be green, Groß-Buchholz	STRABAG Real Estate GmbH	89		89
8	Trautenauer Hof, Kirchrode	hanova	87		87
9	Wohnen am Maschsee, Südstadt	Gundlach GmbH & Co. KG	80		80
10	Heinrich-Böll-Weg, Misburg	hanova	76		76
11	Alte Döhrener Straße, Südstadt	Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG	67		67
12	Hanomag 8, Linden	Dannenberg Immobilienhandel GmbH	56		56
13	cube4, Misburg	meravis Bauträger GmbH	52		52
14	Levester Straße, Ricklingen	Spar- und Bauverein eG	48		48
15	Neues Dichterviertel, Misburg	Weber Massivhaus GmbH, hanova	40	40	
16	Seelhorster Wohnhöfe, Seelhorst	Gundlach GmbH & Co. KG	40	40	
17	Büntekamp II, Kirchrode	Delta Bau AG	34	34	
18	Nikolai-Quartier, Limmer	Spar- und Bauverein eG	36		36
19	Bussestraße/ Groß-Buchholzer Kirchweg, Groß-Buchholz	Spar- und Bauverein eG	35		35
20	Marstall, Mitte	HOCHTIEF Infrastructure GmbH Building Hannover	28		28
21	Merianweg, Groß-Buchholz	Spar- und Bauverein eG	27		27
22	Tizian Atelier, List	meravis Bauträger GmbH	26		26

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosswohnung
23	Sternenaue, Laatzen-Rethen	INTERHOMES AG	25		25
24	Wohnpark am Mittelfelde, Mittelfeld	Deutsche Reihenhaus AG	18	18	
25	Wohnen an der Matthiaskirche, Groß-Buchholz	Gundlach GmbH & Co. KG	18		18
26	Am Hohen Ufer, Mitte	HELMA Wohnungsbau GmbH	16		16
27	Wohnpark Am Hirtenbach, Wettbergen	Deutsche Reihenhaus AG	15	15	
28	Läuferweg, Groß-Buchholz	Gundlach GmbH & Co. KG	10		10
29	Kastanienweg, Laatzen	Delta Bau AG	7	7	
30	HanomagLofts II, Linden	agsta	6		6
Im Bau bzw. konkrete Bauvorbereitung (Baustart noch in 2018)					
31	Wasserstadt (1. BA), Limmer	Wasserstadt Limmer Projektentwicklung GmbH, meravis Bauträger GmbH	515	23	492
32	Vitalquartier, Seelhorst	Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH & Co., Norddeutsche Wohnbau GmbH, Spar- und Bauverein eG, Heimkehr eG	380	25	355
33	Herzkamp, Bothfeld	Gundlach GmbH & Co. KG	316	30	286
34	Constantin-Quartier, List	Wohnkompanie Nord	274	24	250
35	Kleefelder Hofgärten, Kleefeld	Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG	242		242
36	An der Langen Weihe, Laatzen	Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH & Co.	205	69	136
37	Listholzer Uferblicke, List	Gundlach GmbH & Co. KG, WGH Herrenhausen eG	169	49	120
38	Dreiklang, Südstadt	hanova, Aurelis Real Estate GmbH	142		142
39	ÜSTRA-Quartier, Vahrenwald	Versorgungseinrichtung der ÜSTRA e. V., meravis Bauträger GmbH	139		139
40	Adolf-/Molthan-/Kommandantur-/Mittelstraße, Calenberger Neustadt	Dannenberg Immobilienhandel GmbH	133		133
41	Quartier Hans-Paulmann-Straße, Ahlem	KSG Hannover GmbH	130		130
42	Quartier Memeler Straße, Ronnenberg-Empelde	KSG Hannover GmbH	124		124
43	nanos Klagesmarkt, Nordstadt	hanova	122		122

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosswohnung
44	Klingenkampe, Kirchhorst/ Lahe	BBH Immobilien GmbH	120		120
45	Bredero, Oststadt	Dannenberg Immobilienhandel GmbH	120		120
46	Siebenschön, Heideviertel	hanova, HOCHTIEF GmbH	114	14	100
47	Eichenpark II, Langenhagen	Saccullo Massivhaus GmbH	91		91
48	Level 4, Südstadt	hanova	87		87
49	Quartier Wiesenau, Langenhagen	KSG Hannover GmbH	83		83
50	Sauerbruchweg, Groß-Buchholz	hanova	76		76
51	Neues Wohnen, Laatzen	meravis Bauträger GmbH	73	26	47
52	Willi-Blume-Allee, Misburg	HOCHTIEF Infrastructure	68		68
53	Seestädter Platz, Langenhagen	KSG Hannover GmbH	56		56
54	Neue Südhöfe, Südstadt	Schmid Immobilien Gruppe GmbH & Co. KG	52		52
55	Zweibrückener Straße, Kirchrode	Gundlach GmbH & Co. KG	47		47
56	Podbi Places, List	HELMA Wohnungsbau GmbH	45		45
57	Teilerhöfe Bothfelder Kirchweg, Bothfeld	Gundlach GmbH & Co. KG	42		42
58	Kaltenweider Platz, Langenhagen	KSG Hannover GmbH	38		38
59	Forstkamp, Misburg	KSG Hannover GmbH	31		31
60	Raupert Hof, Bemerode	Gundlach GmbH & Co. KG	19	8	11
61	KronsHoop, Bemerode	hanova, Weber Massivhaus	16	16	
62	Kastanienweg, Laatzen	Delta Bau AG	9	9	
In Planung, kein Baustart vor 2019					
63	Kronsberg-Süd/Projektareal Mitte, Bemerode	Delta Bau AG, Gundlach GmbH & Co. KG, hanova, KSG Hannover GmbH, meravis Bauträger GmbH, Spar- und Bauverein Hannover eG	1.300		
64	Wasserstadt (weitere BA), Limmer	Wasserstadt Limmer Projektentwicklung GmbH	1.250		

Nr.	Projekt	Investor, Entwickler bzw. Nutzer	WE Gesamtprojekt	davon als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	davon als Geschosswohnung
65	Kronsberg-Süd/Projektareal Nord, Bemerode	GWH Bauprojekte, Liemak Immobilien, Klosterkammer Hannover, HOCHTIEF Infrastructure, Wilhelm Wallbrecht GmbH & Co. KG, Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG und HELMA Wohnungsbau GmbH	1.200		
66	Kronsberg-Süd/Projektareal Süd, Bemerode	Stadt Hannover	1.000		
67	Gartenstadt Hannover-Nord, Sahlkamp	NLG mbH	575		
68	Niederländischer Pavillon, Bemerode	Wohnkompanie Nord	380		380
69	Urbanes Grün, Badenstedt	Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG) mbH, hanova, KSG Hannover GmbH	370		
70	Sorst-Gelände, Hainholz	Aragon	330		330
71	Buchholzer Grün, Groß-Buchholz	hanova	300		
72	Zwei, List	Gundlach GmbH & Co. KG	259		259
73	Steinbruchsfeld Ost, Misburg	Stadt Hannover	250		
74	Neue Mitte, Garbsen	Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG	190		190
75	ehem. Kesselfabrik, Limmer	Hegu GmbH	154		154
76	ehem. Landesfrauenklinik, Nordstadt	BPD	153		153
77	Nikolaistraße, Nordstadt	Gundlach GmbH & Co. KG	104		104
78	Köbelinger Markt, Mitte	Stadt Hannover	100		100
79	Guthe Höfe, Döhren	Hegu GmbH, Heimkehr Wohnungsbaugenossenschaft	84		84
80	nanos Körnerstraße, Mitte	hanova	76		76
81	Lathusenstraße, Kleefeld	meravis Bauträger GmbH	55		55
82	Wohnquartier Ohehöfe, Calenberger Neustadt	hanova	38		38
83	Maschseeherz, Südstadt	WGH Herrenhausen eG	34		34
84	Lavesstraße, Mitte	meravis Gewerbeimmobilien GmbH	25		25
85	Döhrbruch, Kirchrode	BBK Bau GmbH	20		

Ausgewählte Wohnimmobilienprojekte



Auf einem Eckgrundstück zwischen Bussestraße und Groß-Buchholzer Kirchweg hat der Spar- und Bauverein Hannover den Bau von 35 familiengerechten Wohnungen abgeschlossen. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 62 und 125 Quadratmetern auf. In dieses Projekt investierte die größte hannoversche Wohnungsbaugenossenschaft rund zehn Millionen Euro.

Bildverzeichnis

AEKN/Grüntuch Ernst Architekten BDA: Seite 22
Aurelis Real Estate GmbH: Seite 19 oben, 77
BAUM Unternehmensgruppe/studio Architec, Alexander Gawron: Ausklapper, Seite 3, 44
bauwo Business Center GmbH/Katharina Winkler: Seite 24 unten
bauwo Business Center GmbH/Jens Henkel/Hochundbild: Seite 50
DELTA DOMIZIL GmbH/Olaf Mahlstedt: Seite 23 unten
DELTA DOMIZIL GmbH/3D-Artifex: Seite 80 unten links
Deutsche Reihenhaus AG/astoc: Seite 81 oben
Enercity/haas cook zemmrich Studio 2050: Ausklapper, Seite 3, 16
FIEGE: Seite 60 oben
GUDER HOFFEND Architekten: Seite 41 oben
Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger/Hans Schaper: Seite 81 unten
Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger: Ausklapper, Seite 3, 70, 78, 80
hanova/Olaf Mahlstedt: Seite 4
hanova/ASP Architekten Schneider Meyer Partnerschaft mbB: Seite 79 unten rechts
VALENTIN KLEIN Immobilien GmbH & Co. KG/ FAHR & RAMIRO Architekten BDA: Seite 19 unten
KSG/Jabusch und Schneider Architekten und Stadtplaner BDA: Seite 80 unten rechts
KSG/Feldschnieders und Kister Architekten BDA: Seite 82 oben
Landeshauptstadt Hannover: Seite 5 unten
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH/Moka-Studio: Seite 79 oben
phoenix-Handelshaus GmbH/R. Witt: Seite 49 oben, 51
Region Hannover/Peter Hiltmann: Seite 5 oben
Region Hannover/Dirk Laubner: Seite 58
Region Hannover/Olaf Mahlstedt: Titel, Ausklapper, Seite 3, 4, 6, 13, 14, 24 oben, 32, 37, 38 oben, 41 unten, 54, 60 unten, 82 unten
Siemens AG, Siemens Real Estate: Seite 23 oben
SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure: Seite 49 unten
Spar- und Bauverein eG/ASP Architekten Schneider Meyer Partnerschaft mbB: Seite 79 unten links
VIU Deutschland GmbH/Stefan Lucks: Seite 38 unten

IMPRESSUM

Region Hannover

Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Der Inhalt des Berichts wurde erarbeitet von der Projektgruppe Immobilienmarktbericht

ANGERMANN
Aurelis Real Estate Service GmbH
BAUM Unternehmensgruppe
bauwo Grundstücksgesellschaft mbH
DELTA DOMIZIL
Deutsche Reihenhaus AG
ENGEL & VÖLKERS HANNOVER COMMERCIAL
FIH Fürst Immobilien Hannover GmbH
Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG
GlaserProjektInvest GmbH
hanova
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 Immobiliengruppe
Region Hannover, Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
S-GewerbeimmobilienVermittlung Hannover GmbH
STRABAG Real Estate GmbH – Bereich Hannover

In Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG

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

Karten: Team Mediengestaltung Region Hannover

Gestaltung: Kochstrasse™ – Agentur für Marken

Druckerei: Druckhaus Pinkvoss

Ausgabe: 8/18/4

Stand: 8/2018

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Region Hannover

Landeshauptstadt Hannover

REGION HANNOVER
Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

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

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

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER
Wirtschaftsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

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

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