



HANNOVER

Ihr Standort für neue Perspektiven

IMMOBILIEN FÜR BÜRO UND GEWERBE



IRIS RUNGE QUARTIER

Limmerquartier
Mittendrin Zuhause

Welcher Wohntyp bist du?

In Kronsrode wohnst du direkt am Naturschutzgebiet, im Limmerquartier mitten drin im Leben. Finde jetzt das Zuhause, das wirklich zu dir passt – mit meravis!

www.meravis.de/neubauprojekte

mensch. raum. vision.

meravis
Immobilien Gruppe

EDITORIAL



Die positiven Zeichen mehrten sich. Die Bauwirtschaft verzeichnet ein spürbares Auftragsplus im zweiten Halbjahr. Im bundesweiten Bauhauptgewerbe gab es im Juli inflationsbereinigt einen Zuwachs von 8,7 Prozent zum Vorjahresmonat. Und auch bei den Projekten in Hannover deuten die Signale auf ein Ende der Stagnation.

Ob große Innenstadtprojekte wie die Galerie Luise am Hauptbahnhof oder das ehemalige Galeria-Kaufhof-Gebäude in der Altstadt: Überall macht sich vorsichtig, aber merklich Aufbruchsstimmung breit. Intersport richtet einen neuen Großstandort im früheren H&M-Gebäude am Schillerdenkmal her, der niederländische Elektronikhändler Coolblue steht kurz vor der Eröffnung vis-à-vis dem Hauptbahnhof.

Die deutlich steigenden Übernachtungszahlen – 2024 waren es 2,38 Millionen Buchungen allein in der Landeshauptstadt – beflügeln Hotelinvestoren zu immer neuen Vorhaben. Bei Büros gehen Projektentwickler wie BOB am Fischerhof oder Strabag

am Messeschnellweg mit vorbildlich klimafreundlichen Projekten voran.

Und überall in Stadt und Umland werden Quartiere entwickelt. Sei es der nächste große Bauabschnitt im Wohngebiet Kronsberg-Süd, wo fünf Teilareale in die Ausschreibung gehen. Sei es die geplante Techfactory auf dem Gelände des Nordstadt-Klinikums, wo Region und Stadt Startups in Uninähe ansiedeln und wohl auch Wohnen ermöglichen wollen. Oder sei es das große Innenstadtquartier UrbanQ, mit dem Meravis zwischen Goseriede und Herschelstraße neue Maßstäbe setzt.

Nach Jahren der Lähmung geht es wieder aufwärts in der Immobilienwirtschaft. Das bietet viel Stoff für Gespräche und Verhandlungen bei der Immobilienmesse Expo Real in der kommenden Woche in München, wo auch hannoversche Player wieder Flagge zeigen werden. Einen Eindruck von der Vielfalt der Themen gibt es in dieser Beilage: Viel Spaß beim Lesen!

Conrad von Meding



Ruhe vor dem Turm

VON CHRISTIAN BAULIG

Der Immobilienmarkt in der Region stabilisiert sich – auf niedrigem Niveau. Während moderne, nachhaltige Gewerbeobjekte stark gefragt sind, geraten Eigner unsanierter Gebäude in Bedrängnis.

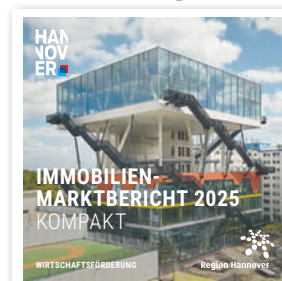
Der Optimismus der Entwickler von The Peak ist so groß wie das Gebäude selbst: „17 Etagen voller Ausblick – auf Perspektiven, auf Kooperationen, auf heute und morgen“, so preist der Immobilienkonzern Meravis das knapp 70 Meter hohe Bürogebäude an, das 2029 unweit des Hauptbahnhofs den Abschluss des neuen innerstädtischen Quartiers UrbanQ bilden soll. Auf 15.500 Quadratmetern werden hier Büros entstehen. Manch Beobachter reibt sich die Augen: Immerhin stehen in Hannover derzeit fast sechs Prozent der Büroflächen leer, der Umsatz in der Region lag im ersten Halbjahr 2025 bei gut 60.000 Quadratmetern – das sind gerade mal vier The Peaks. Für Hilmar Engel stehen diese Zahlen jedoch nicht im Widerspruch: „Moderne Flächen an attraktiven Standorten sind weiterhin gefragt“, sagt der Immobilienexperte bei der Wirtschaftsförderung der Region Hannover, die gerade ihren aktuellen Immobilienmarktbericht vorgelegt hat.

Tatsächlich läuft das **Bürogeschäft** in der Region Hannover derzeit vergleichsweise gut.

Zahlen, Daten, Fakten

Region und Landeshauptstadt Hannover legen Immobilienmarktbericht 2025 vor

Die 23. Ausgabe des Immobilienmarktberichts liefert eine wissenschaftlich fundierte Datenbasis für Investitionen und Projekte in Hannover und in der Region. Sie erscheint kompakt als neunseitiges PDF und wird online ergänzt durch Karten und Projektinfos (immobilienmarktbericht-hannover.de). Die Studie entstand unter Federführung der Region Hannover als Gemeinschaftswerk mit der Landeshauptstadt Hannover und folgender Immobilienunternehmen: Angermann Hannover, Aptum, Aurelis Real Estate Service, Baum Unternehmensgruppe, Bauwo Grundstücksgesellschaft, Beos, Delta Domizil,



Deutsche Reihenhäuser AG, Die Wohnkompanie Nord, Eisenberger Real Estate, Engel & Völkers Hannover Commercial Hannover, FIH Fürst Immobilien Hannover, Getec Immobilien, Gundlach Bau und Immobilien, Hanova, Haus & Grundeigentum Service, Henschel Immobilien, Instone Real Estate Development, Jones Lang LaSalle, KSG Hannover, Meravis Bauträger, NLG, Rahfs Immobilien, S-Immobilienvermittlung Hannover, Strabag Real Estate und Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen. Seit 2004 arbeitet die Projektgruppe mit dem Beratungsunternehmen Bulwiengesa zusammen.

HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Ab sofort besichtigen!

Zuhause ankommen – in Ihrem Stadthaus im Grünen in Kronsrode!

- ✓ Großzügige und energieeffiziente Stadthäuser
- ✓ Familienfreundlich wohnen auf drei Etagen
- ✓ Eigener Garten und moderne Ausstattung
- ✓ Wohnkomfort in urban-grüner Lage

Weitere Infos unter:

Jetzt persönlichen Beratungstermin in unserem Musterhaus vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie!

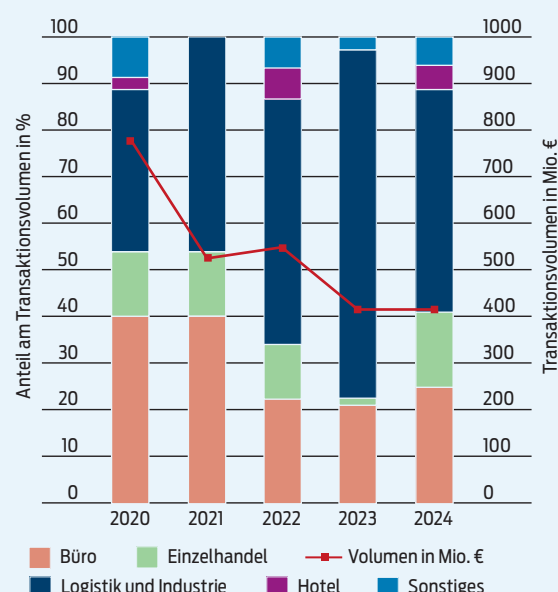
Yannick Stottmeister
Makler
T: 0511 30030719
M: y.stottmeister@hug.immo

Maika Grebenstein
Vertriebsleiterin
T: 0511 30030719
M: m.grebenstein@hug.immo

www.hug.immo



Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Teilmärkte 2020 bis 2024



Quelle: bulwiengesa AG, Daten für die Region Hannover, Datenstand Q2/2025

Der Büroturm
The Peak soll ab
2029 Hannovers
Skyline prägen.
KSP Engel/Meravis

Das spiegelt sich in einem allgemeinen Mietanstieg, wobei der Auftrieb in Citylagen höher ist als in der Peripherie und Spitzenmieten stärker steigen als Durchschnittsmieten. In einzelnen Objekten werden bis zu 24,50 Euro pro Quadratmeter gezahlt – im Vorjahr waren es noch 21,50 Euro. „Unternehmen akzeptieren solche Preise, da sie oftmals kleinere Flächen beziehen als an ihrem alten Standort“, sagt Engel. Manche Firmen halten nur noch für die Hälfte der Beschäftigten Arbeitsplätze vor – und die dürfen dann auch etwas schicker ausfallen.

Wie robust ist das Geschäft?

Höhere Mieten erzielen auch Eigentümer moderner **Logistik-Immobilien**. Ähnlich wie bei Büros gilt hier: Moderne, flexibel nutzbare Flächen sind trotz Konjunkturlaute gefragt und bringen auch entsprechende Erträge. Der Flächenumsatz ist bei Lager- und Produktionshallen zuletzt stark gefallen – auf gut 130.000 Quadratmeter im Gesamtjahr 2024. „Unternehmen scheuen momentan Veränderungen“, konstatiert Engel. Der Rückgang erklärt sich jedoch auch dadurch, dass kaum Flächen verfü-

bar sind. In den kommenden Monaten beginnt die Vermarktung mehrerer Großprojekte; dann wird sich zeigen, wie robust das Segment ist.

Die Zahl der Baugenehmigungen gibt einen Ausblick darauf, wie es um den **Wohnungs-markt** bestellt ist – und der ist ziemlich trüb: 933 Wohnungen wurden 2024 in der Stadt Hannover bewilligt, 1605 im Umland. Das ist viel weniger als das, was im selben Jahr fertiggestellt wurde. In Baugebieten wie Kronsberg-Süd oder dem früheren Gelände der Freiherr-von-Fritsch-Kaserne entstehen weiter in großem Stil Wohnungen, zugleich zeigen Projekte wie die Umnutzung eines Polizeigebäudes in der Südstadt, dass auch auf kreativem Weg Wohnraum geschaffen werden kann. Große Hoffnungen ruhen auf der Novelle der Niedersächsischen Bauordnung, die unter anderem die Verdichtung in innerstädtischen Vierteln oder den Ausbau von Dachböden erleichtern und Baukosten senken helfen soll.

Hannover zieht Touristen an

Derweil versucht Hannover, die City attraktiver zu machen, um so den **Einzelhandel** zu stärken. An mehreren Stellen wurden Stra-

ßenzüge und Plätze aufgehübscht – und auch für eines der Sorgenkinder, das leerstehende ehemalige Kaufhof-Gebäude an der Marktkirche zeichnet sich eine Lösung ab. Die Besucherfrequenz in der City ist ordentlich, und die Umsätze werden 2025 mit 8,73 Mrd Euro um 160 Mio. Euro über dem Vorjahreswert liegen. Mit den erzielbaren Mieten sind viele Eigentümer allerdings unzufrieden. „Die Spitzenmieten stabilisieren sich“, beobachtet Engel, „eine Trendwende ist jedoch noch nicht eingetreten.“

Nur ein Immobiliensegment feiert Rekorde: die **Hotellerie**. Die Zahl der Übernachtungen in der Landeshauptstadt erreichte 2024 mit 2,38 Millionen abermals einen Höchststand. Dafür sorgen neben Geschäftsreisen und Messebesuchen zunehmend touristische Reisen. Großkonzerte, Kulturereignisse und Sportevents locken vermehrt Besucher nach Hannover. Vor allem Kettenhotels reagieren auf diesen Trend und weiten ihre Kapazitäten aus. Seit Anfang 2020 wurden in der Stadt Hannover zehn Hotels mit insgesamt rund 1600 Zimmern eröffnet. Weitere Neubauten sind geplant oder bereits im Bau.

Hannover auf der EXPO REAL

Region und Landeshauptstadt Hannover präsentieren sich vom 6. bis 8. Oktober auf der EXPO REAL in München. Gemeinsam mit Partnerinnen und Partnern aus der hannoverschen Immobilienwirtschaft bieten sie auf dem Gemeinschaftsstand 410 in Halle C1 Einblicke in aktuelle Entwicklungen und Projekte.

Die EXPO REAL ist Europas wichtigste Fachmesse der Immobilienbranche und findet seit 1998 jährlich statt. Zu den Themenschwerpunkten zählt in diesem Jahr neben den Segmenten Handel, Hotel und Logistik unter anderem die Transformation in der Immobilienwirtschaft.

IMPRESSUM

Magazin für Büro und Gewerbe

Herausgeber: Verlagsgesellschaft Madsack GmbH & Co. KG, August-Madsack-Straße 1, 30559 Hannover

Verantwortlich für Anzeigen: Patrick Bludau

Konzeption & Realisation: Madsack Medien Hannover GmbH & Co. KG, August-Madsack-Straße 1, 30559 Hannover

Redaktion: Madsack Medien Hannover GmbH & Co. KG, Christian Baulig (verantwortl.)

Autoren: Conrad von Meding, Alexander Nortrup, Gerd Schild, Oliver Züchner

Produktion: Stroetmann Verlag und Agentur GmbH, August-Madsack-Straße 1, 30559 Hannover, Hans Remppe

Titelbild: Olaf Mahlstedt

VILLA IN BESTLAGE
 > Freistehende & denkmalgeschützte Villa mit viel Potential und Nutzungsmöglichkeiten, Gesamtfläche 540 m²
 > ruhiges Einzelgrundstück im exklusiven Philosophenviertel ca. 450 m²
 > Größtögliche Raumaufteilung und hohe Deckenhöhen
 > Hohe Steuervorteile auf die notwendigen Sanierungs- und Denkmalschutzmaßnahmen möglich
 > Provisionspflichtiger Verkauf von 4,16 % vom Kaufpreis

HENSCHEL IMMOBILIEN
0511 / 88 20 888
 henschel-immobilien.de



Suchen Sie attraktive Büro- oder Einzelhandelsflächen?

Zum Beispiel:

Karl-Wiechert-Allee 62
Kronsrode

Weltausstellungsallee 27
Vahrenwalder Straße 319

Rufen Sie uns gleich an und informieren Sie sich über unser vielfältiges Angebot! ☎ 0511 280 06 - 23

kontakt@deltadomizil.de
www.deltadomizil.de

DELTA DOMIZIL



Besuchen Sie uns auf der
Expo Real vom 06. - 08.10. in
Halle B1, Stand 524.

„Das kann durchaus Dynamik entwickeln“

Entwickler, Mieter, Käufer – alle zögern derzeit Entscheidungen hinaus. Die Spitzen der Wirtschaftsdezernate in Landeshauptstadt und Region setzen darauf, das schnellere Verfahren und ein attraktives Umfeld den Immobilienmarkt wieder in Schwung bringen.

Frau Ritschel, Herr Franz, die Investoren halten sich am hannoverschen Immobilienmarkt weiter zurück. Das Transaktionsvolumen hat sich in den vergangenen fünf Jahren halbiert – nun stagniert es bei circa 400 Millionen Euro. Was muss geschehen, damit das Geschäft wieder in Gang kommt?

Ulf-Birger Franz: Es bedarf vor allem stabiler Rahmenbedingungen. Wir erleben im Augenblick eine wirtschaftlich schwache Phase. Die Immobilienmärkte sind sehr anfällig und folgen dem Konjunkturzyklus. Zum anderen haben wir eine unberechenbare Weltlage – Stichwort: US-Zölle und Krieg in der Ukraine. Das führt dazu, dass Unternehmen Investitionen zurückstellen.

Anja Ritschel: Mancher Marktteilnehmer wartet zudem die angekündigten Milliardenpakete der Bundesregierung ab und den sogenannten Bau-Turbo, der Projekte erleichtern soll. Der eine oder die andere spekuliert darauf, dass es 2026 günstigere Rahmenbedingungen gibt, um zu investieren.

Was tun Sie auf kommunaler beziehungsweise regionaler Ebene, um Entscheidungsprozesse zu beschleunigen?

Franz: Mit unserem Immobilienmarktbericht bieten wir schon mal Markttransparenz. Darüber hinaus identifizieren wir beispielsweise Flächen und Objekte, die sich für

Investitionen eignen, und sprechen mit den Akteuren am Immobilienmarkt. Was das Baurecht betrifft, hat es einen großen Fortschritt gegeben mit der Novelle der Niedersächsischen Bauordnung. Gerade im Wohnungsmarkt brauchen wir aber an weiteren Stellen eine Vereinfachung und Beschleunigung, damit Anreize geschaffen werden, wieder mehr zu bauen. Denn so, wie es jetzt läuft, darf es nicht weitergehen.

Im Einzelhandel läuft es in punkto Immobilien im Moment mit am besten. Mehrere Geschäfte haben in den letzten Monaten in der City eröffnet. Die grundrenovierte Galerie Luise steht kurz vor der Wiedereröffnung. Ist das die erhoffte Wende?

Ritschel: Na ja, die Situation war eigentlich nie so schlecht, wie sie gelegentlich skizziert wurde. Die City von Hannover ist eine der am meisten frequentierten und umsatzstärksten des Landes. Das liegt sicher auch daran, dass die Stadt selbst sehr viel investiert. Denken Sie an die Entwicklung des Steinplatzes. Jetzt gehen wir das Kulturdreieck zwischen Staatsoper, Künstlerhaus und Schauspielhaus an. Zum Glück kommt nun bei den leerstehenden früheren Kaufhäusern am Schillerdenkmal und an der Marktkirche Bewegung in die Sache. Wenn diese Ankerimmobilien wiederbelebt werden, ist das ein zusätzliches Plus für die Innenstadt.

Im Fall des früheren Kaufhof-Gebäudes an der Marktkirche deutet sich an, dass es nicht abgerissen, sondern umgebaut wird, um eine vielfältige Nutzung zu ermöglichen – mit Gastronomie, Bildungseinrichtungen und Wohnungen. Auch an vielen anderen Stellen in der Stadt werden alte Immobilien für neue Zwecke fit gemacht. Erleben wir hier gerade einen Paradigmenwechsel?

Ritschel: Ich glaube in der Tat, dass da ein Umdenken stattfindet – nicht nur bei den Investoren. Auch beim Bund Deutscher Architektinnen und Architekten hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass man durch Um-

nutzung einen relevanten Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit leisten kann. Und mein Kollege Thomas Vielhaber hat das Thema „graue Energie“ in der Bauverwaltung sehr präsent besetzt.

Franz: Daneben wird der architektonische und historische Wert von Gebäuden besser erkannt. Der Telemoritz, der in ein neues Ensemble eingebunden werden soll, ist dafür ein gutes Beispiel – ebenso wie das Hansa-Haus am Aegidienorplatz, in dem ein Hotel entsteht.

Auch im Logistik- und Produktionsbereich geht es immer häufiger um Umnutzung – meist nicht von Gebäuden, aber von Flächen. Trotzdem laufen die Geschäfte in diesem Segment derzeit schleppend. Treffen die Objekte, die am Markt sind, die Bedürfnisse nicht richtig?

Franz: Sicher genügt die ein oder andere ältere Logistikhalle nicht mehr den modernen Ansprüchen. Das Geschäft ist allerdings besonders konjunkturabhängig, und im Augenblick werden Investitionen zurückgestellt. Laut einer aktuellen Studie zählt die Region Hannover zu den Top-30-Logistikstandorten Europas. Und das wird sich in den kommenden Jahren auszahlen.

Region und Landeshauptstadt buhlen nicht nur um Produktions- und Logistikbetriebe, sondern auch um technologiegetriebene Firmen. Die Techfactory soll künftig ein mehrschöcher Unternehmen nach Hannover locken. Wie unterscheidet sich das Konzept von dem herkömmlichen Technologiepark?

Franz: Das Projekt entsteht in enger Zusammenarbeit mit der Leibniz Universität. Vom Campus auf dem heutigen Nordstadt-Krankenhaus ist man fußläufig in den Instituten. Außerdem versuchen wir in engem Schulterschluss mit Start-up-Finanzierern, optimale Bedingungen für Firmen zu schaffen. Der Techfactory-Campus in Garbsen wird überdies zusammen mit einem Investor aus München gebaut, der dort 250 Millionen Euro investiert. Dass hier sehr stark mit privatem Kapital gearbeitet wird, spie-



Anja Ritschel

Seit Anfang 2022 ist Anja Ritschel Dezernentin für Wirtschaft und Umwelt der Landeshauptstadt Hannover. Zuvor war die 59-jährige Diplom-Ingenieurin für Landschafts- und Freiraumplanung Umwelt- und Gesundheitsdezernentin der Stadt Bielefeld.

gelt die Erwartung, dass Hannover mit diesem Vorstoß erfolgreich ist.

Das Gelände in der Nordstadt ist aufgrund der zentralen Lage begehrt. Wie bekommen Stadt und Region die unterschiedlichen Wünsche und Vorstellungen unter einen Hut?

Ritschel: Wir haben dort einen enormen Bedarf an Wohnraum. Und das Klinikgelände ist das einzige Areal, auf dem noch eine größere Entwicklung für diesen Zweck möglich ist. Daher werden wir den Fokus darauf legen, dass der Platz außer für die Techfactory auch für Wohnungen genutzt wird.

Franz: Wir werden beides miteinander verbinden. Das erfordert eine gute Abstimmung zwischen Region, der Landeshauptstadt und auch dem Stadtbezirk, der bestimmte Anforderungen hat. Wir sind dazu im Austausch und werden eng zusammenarbeiten.

Bei Büros driften die Märkte weiter auseinander: Während in Randlagen der Leerstand steigt, sind attraktiven Citylagen begehrt. Müssen wir manchen Bürostandort am Stadtrand und in Umlandkommunen womöglich abschreiben?

Franz: So weit würde ich nicht gehen. Standorte außerhalb der Innenstadt können auch funktionieren, sofern sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden sind. Wo Gebäude aufgrund ihrer

Lage oder ihres Zuschnitts für Büros nicht mehr attraktiv sind, bietet sich zum Beispiel die Chance für eine Umwandlung in Wohnraum. Überall in Deutschland gibt es erfolgreiche Projekte dieser Art.

Bei Wohnimmobilien sind die Zahlen für Fertigstellungen und Genehmigungen zuletzt weiter gesunken. Mit einer Anpassung der Bauordnung und der Ankündigung weiterer Erleichterung für Bauprojekte versuchen Landes- und Bundesregierung den Markt anzukurbeln. Wie schnell werden sich diese Maßnahmen am Markt bemerkbar machen?

Franz: Da möchte ich keine Prognose wagen, weil das auch stark von anderen Rahmenbedingungen abhängt, etwa der Zinsentwicklung. Ich bin aber überzeugt, dass wir darüber hinaus Förderprogramme benötigen – also eine gezielte Wohnungsbaupolitik, die man über viele Jahre in dieser Form nicht gemacht hat. Unsere Aufgabe vor Ort ist es, dafür zu sorgen, dass geeignete Flächen zur Verfügung stehen, Bauanträge schnell beschieden werden und ein verlässlicher Rahmen da ist. Die Landeshauptstadt hat zum Beispiel bereits eine kommunale Wärmeplanung vorgelegt, auch Umlandkommunen bieten stabile Rahmenbedingungen. Investoren wissen also, auf welche Energieversorgung es hinauslaufen wird und können das von vornherein in ihre Planung miteinbeziehen.

Sie wollen

MODERNE ARBEITSWELTEN

- > Im historischen und urbanen Zentrum in ruhiger Lage
- > U-Bahn und Fernstraßenquasi vor der Tür
- > Flexible und individuelle Einzel-, Doppel-, Kombi- und Großraumbüros mit 350 m² bis 3.500 m²
- > Erstbezug nach Totalumbau und Revitalisierung
- > Provisionsfreie Vermietung durch

HENSCHTEL IMMOBILIEN

0511 / 88 20 888

henschel-immobilien.de



Ulf-Birger Franz

Der 58-Jährige hat Sozialwissenschaften studiert und ist seit 2010 Dezernent für Wirtschaft, Verkehr und Bildung der Region Hannover. Vor dem Wechsel in die Verwaltung war Franz in der volkswirtschaftlichen Abteilung der Nord/LB tätig.

Ritschel: Das Bau-Turbo-Gesetz ist zudem noch nicht verabschiedet. Manches Projekte wird nicht forciert, weil man erst mal Klarheit haben möchte über die Rahmenbedingungen. Ein weiteres Problem ist, dass das Thema Wohnungsbau sehr viele Facetten hat. Natürlich hilft es, überbordende Standards abzusenken, damit günstiger gebaut werden kann. Aber es sollen am Ende keine Ghettos entstehen, bei denen die Sozialstruktur nicht funktioniert – was für Kommunen auch wieder mit Kosten verbunden ist. Wir müssen auch über Themen wie Barrierefreiheit sprechen, die bei aller Kostensenkung nicht vergessen werden darf.

Positive Nachrichten kommen vom Hotelmarkt. Hannover hat 2024 die höchste Zahl an Übernachtungen erreicht. Getrieben wird der Markt vor allem von Hotketten, von denen zwei – Motel One und Premier Inn – jetzt sogar weitere Standorte in Hannover eröffnen. Verträgt der Markt so viel Angebot?

Franz: Dass Hannover so viele Übernachtungen verzeichnet, ist eine gute Nachricht. Zumindest diese Entwicklung nicht nur durch Messen und Kongresse getrieben ist. Städtetourismus spielt eine immer wichtigere Rolle, und die Hotellerie erkennt, dass Hannover ein attraktiver Standort ist, an dem es sich zu investieren lohnt. Wir sehen hier keinen Einmaleffekt, sondern einen anhaltenden Trend.

Ritschel: Ich sehe die Entwicklung ebenfalls positiv und bin optimistisch, dass wir mit den Events und Sportereignissen, die im kommenden Jahr anstehen, die Übernachtungszahlen sogar noch weiter nach vorne bringen.

Wo wird denn der Immobilienmarkt in Hannover insgesamt in einem Jahr stehen?

Franz: Ich gehe davon aus, dass sich die Konjunktur positiv entwickelt und damit die Nachfrage in allen gewerblichen Bereichen steigt. Das gilt auch für unsere neuen Technologieparks, die dann bereits im Entstehen sein werden. Beim Wohnungsbau ist es schwer, eine Prognose abzugeben. Aber ich hoffe, dass wir wieder mehr Neubauprojekte haben.

Ritschel: Ich bin Zweckoptimist und setze darauf, dass die bisherigen Anstrengungen wirken, Bauen wieder attraktiver zu machen und den Kommunen mehr Spielraum für Investitionen zu geben. Das allein wird sicher noch nicht den Turnaround bringen. Aber ich glaube, wir sind da auf einem guten Weg. Beim Thema Logistik setze ich darauf, dass Unternehmen aufgrund der geopolitischen Lage ihre Lieferketten weiter verkürzen und Drehkreuze wie Hannover dadurch eine noch größere Bedeutung erlangen. Das, was gerade ein bisschen verhalten aussieht, kann durchaus Dynamik entwickeln.

Interview: Christian Baulig

Wir bauen auf morgen

Die BAUM Unternehmensgruppe entwickelt hochwertige und standortgerechte Immobilien.



An der Bruchmeisterallee ist ein Neubau in exponierter Lage in Planung.
BAUM

Die BAUM Unternehmensgruppe steht für Innovation und Verantwortung. Der Fokus liegt auf nachhaltigen und standortgerechten Immobilienprojekten, die einen positiven Beitrag zur baulichen Entwicklung Hannovers leisten.

Für ein circa 5500 Quadratmeter großes Grundstück in der Bruchmeisterallee werden derzeit unterschiedliche, auf die jeweiligen Nutzeranforderungen abgestimmte, zeitgemäße Konzepte untersucht.

In der Anna-Zammert-Straße plant die BAUM Unternehmensgruppe ein nachhaltiges Bürohaus mit rund 7000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche auf dem Areal des ehemaligen Südbahnhofs.

Im Mittelpunkt der Unternehmensaktivitäten steht daneben die Revitalisierung und ressourcenschonende Nachnutzung von Bestandsimmobilien.

Aktuell wird in der Theaterstraße ein Büro- und Geschäftsgebäude mit circa 2750 Quadratmetern Mietfläche vollständig modernisiert, wovon noch circa 1150 Quadratmeter zur Verfügung stehen. Es entstehen moderne Büros, die den Bedürfnissen der Mieter entsprechend in einem hochwertigen Standard ausgebaut werden.

In Garbsen wird im ehemaligen Postgebäude am Antareshof bis 2026 auf 2150 Quadratmeter Fläche eine

Kindertagesstätte mit 130 Betreuungsplätzen nebst Außenspielflächen errichtet.

Auch in anderen Städten ist die BAUM Unternehmensgruppe aktiv: So wird in Braunschweig das Oberquartier entwickelt: ein innerstädtisches Gebäudeensemble mit rund 12.000 Quadratmeter Mietfläche. Praxis- und Büroflächen werden modernisiert und in optimierter Form wieder der Nutzung zugeführt.

In Helmstedt entsteht eine Multi-Energie-Tankstelle im Gewerbegebiet an der Autobahn 2. Das Projekt in Kooperation mit AGRAVIS Raiffeisen umfasst 20.500 Quadratmeter für den Tankstellenbetrieb.

Zu einem der jüngsten Projekte der BAUM Unternehmensgruppe zählt die Errichtung luxuriöser Villen und Fincas auf Mallorca. Auf 18 Grundstücken werden Immobilien entwickelt, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Mit dem neuen Standort erweitert die BAUM Unternehmensgruppe ihr Spektrum und schafft exklusive Wohnkonzepte in erstklassigen Lagen.

Die BAUM Unternehmensgruppe entwickelt nicht nur Projekte, sondern optimiert ständig das eigene Wohnungsportfolio. Sämtliche Wohn- und Gewerbebestände werden fortlaufend revitalisiert, um Mieter und Nutzer bestmöglich zu betreuen und nachhaltige Werte zu schaffen.

Besuchen Sie uns auf der
EXPO REAL in München.

BAUM
UNTERNEHMENSGRUPPE



BAUM Unternehmensgruppe
Adenauerallee 6
30175 Hannover
Tel. +49 511 288 100
info@baum-gruppe.com

Weitere Informationen finden
Sie auf unserer Website
www.baum-gruppe.com



Hannover schafft Raum

Die Bauwirtschaft schwenkt um. Statt alte Gebäude abzureißen und Neubauten zu errichten, machen Projektplaner den Bestand fit für ein zweites Leben. Das spart Ressourcen und senkt die Baukosten.

VON ALEXANDER NORTRUP

Die Idee war wegweisend: Mit ihrem Pavillon für die Expo 2000 wollten die Niederlande den mehr als 2,8 Millionen Besuchern aus aller Welt zeigen, wie ein kleines Land seine wachsende Bevölkerung unterbringen kann. Das Motto: „Holland schafft Raum.“ Was bei unseren Nachbarn über Jahrhunderte hinweg mittels Landgewinnung aus dem Meer gelang, geschah auf dem Expo-Gelände in der Vertikalen: Auf gerade einmal 1000 Quadratmetern Grundfläche wuchsen 8000 Quadratmeter Ausstellungsfläche in die Höhe – mit acht Plattformen, die vielfältige Nutzungen ermöglichten. Nach dem Ende der Weltausstellung verfiel der Koloss, Waghalsige kletterten in der Ruine herum, sogar eine Nachnutzung als Shrimpsfarm wurde zwischenzeitlich diskutiert.

Vom Pavillon zum Coworking-Space

Nach einem Vierteljahrhundert Leerstand soll der wohl prominenteste Lost Place Hannovers nun ganz anders genutzt werden: Das Rotterdamer Büro MVRDV, das schon das ursprüngliche Design verantwortete, hat das Expo-Wahrzeichen umgeplant: Bunte Fassadenelemente und gelb-orange eingefärbte Freitreppen glänzen in der Sonne. Im Innern sollen unter dem Namen Hylive demnächst ein Fitnessstudio, Gastronomie und mehr als 2000 Quadratmeter Raum für Coworking zu finden sein.



Wenn ein Gebäude gepflegt wurde, ist meist auch die Substanz in Ordnung.

Dirk Felsmann,
Projektentwickler

90 Millionen Euro hat die Hamburger Wohnkompanie Nord gemeinsam mit der Aalener i Live Group in das Projekt investiert. Treppenhäuser wurden erneuert und meterdicke Decken durchstoßen. 14 Baumstämme, die rissig geworden waren, wichen Stahlbetonsäulen. Vieles musste erneuert werden, große Teile der Substanz aber blieben erhalten.

Was auf dem früheren Weltausstellungsgelände öffentlichkeitswirksam präsentiert



wird, passiert immer häufiger in Hannover und der Region: Statt ausgediente Immobilien abzureißen und Baugruben für Neubauten auszuheben, wird der Bestand für neue Zwecke fit gemacht: Mitten im Stadtzentrum soll der Telemoritz, Baujahr 1958, in ein Gebäudeensemble samt Wohnungen eingebunden werden, und im früheren Kaufhof an der Marktkirche könnten womöglich Gastronomie und Bildungseinrichtungen einziehen. Das bislang als Bürogebäude genutzte 120 Jahre alte Hansa-Haus am Aegi wird zum Hotel umgebaut, und in einem ehemaligen Polizeigebäude in der Südstadt sollen in wenigen Jahren Familien wohnen.

Weniger graue Energie

Rebecca Wandt begrüßt diesen Trend. Die Stadtplanerin hält einen Schwenk beim Bauen für unabdingbar, um Ressourcen zu schonen, Kosten zu senken und attraktive Lebens- und

Arbeitsbedingungen zu schaffen. „Die Umnutzung leerstehender Gebäude zu multifunktionalen urbanen Räumen ist ein entscheidender Schritt in der städtischen Revitalisierung“, sagt Wandt, die am Institut für Städtebauliches Entwerfen der Leibniz Universität forscht.

Erst kürzlich hat sie ein ganzes Buch über die Umnutzung von Gebäuden in Hannover veröffentlicht. Fazit: Wer eine Immobilie umnutzt und deren Substanz erhält, reduziert nicht nur den Einsatz sogenannter graue Energie, die vor allem bei der Herstellung von Bauteilen aus Beton und Metall verbraucht wird. Er spart auch die Ausgaben für den Abriss und die Errichtung des neuen Rohbaus. Experten kommen zu dem Schluss, dass sich die Baukosten so um 10 bis 15 Prozent reduzieren lassen. Angesichts drastisch gestiegener Preise von Baumaterialien und -gewerken schlägt das ökonomische Pendel zunehmend zur Umnutzung aus.

GOLDBECK

Wir machen
gestern
zukunftsfit.

Umfangreiche Expertise, jahrelange Erfahrung und systematisierte Prozesse – unser Rezept für erfolgreiche Revitalisierungen von Bestandsimmobilien.

Mehr erfahren Sie auf der
EXPO REAL 2025 oder unter
goldbeck.de/hannover

Nähe zur Natur

Goldbeck revitalisiert medi terra-Seniorenzentrum in Hannover-Südstadt

Lichtdurchflutet, nachhaltig, menschlich: In Hannovers Südstadt entsteht ein Seniorenzentrum, das Lebensqualität und Architektur verbindet. Das Bestandsgebäude aus den 1970er-Jahren wird im Auftrag der Ersten Promissum Immobiliengesellschaft mbH umfassend revitalisiert – geplant und begleitet von Lichtl Architekten, schlüsselfertig umgesetzt von Goldbeck Nord.

Für Betreiber medi terra entsteht eine zukunftsfähige Immobilie nach KfW-55-EE-Standard: Helle, großzügige Räume, barrierefreie Zugänge und durchdachte Grundrisse schaffen Geborgenheit und Offenheit. Die Nähe zur Natur ist Teil des Konzepts. Photovoltaik und Wärmepumpe sichern eine effiziente, umweltschonende Energieversorgung.

Die Handschrift von Lichtl Architekten hebt den Bestand gestalterisch wie energetisch auf ein neues Niveau – getragen von einer Zusammenarbeit auf Augenhöhe mit Goldbeck Nord,

die Planungsqualität sowie Termin- und Kostensicherheit garantiert.

Das Ergebnis: technische Innovation, soziale Verantwortung und architektonische Qualität, vereint durch ein starkes Team mit klarer Vision – ein Ort, an dem Menschen gern leben, arbeiten und alt werden.



So wird das medi terra-Seniorenzentrum aussehen.

architektur- und ingenieurbüro r. lichtl

Der Holländische Pavillon auf dem Expo-Gelände wandelt sich zum Multifunktionsbau (l./u.).

Wohnkompanie Nord (2)



Auf dem Gelände des Klinikums Nordstadt sollen künftig Menschen wohnen – und gründen.

Christian Behrens (2)



Nicht jedes Gebäude eignet sich zur Umnutzung. Vor allem die Umwandlung leerstehender Büros in Wohnungen, die vielerorts gefordert wird, gestaltet sich oft schwierig. Eine Studie des Ifo Instituts kommt allein in den sieben größten deutschen Städten auf ungefähr 60.000 Wohnungen, die in leerstehen-

den Bürogebäuden errichtet werden können. Zumindest in der Theorie. Bei vielen dieser Immobilien sei eine Umnutzung gar nicht so einfach, erklärt Ifo-Forscher Simon Krause. „Für Wohnzwecke müssen oft die Grundrisse angepasst und zusätzliche Lichtschächte oder Sanitärstränge eingebaut werden, was die Projekte

verteuert.“ Und wenn ein ehemaliges Bürogebäude in einem Gewerbegebiet fortan dauerhaft bewohnt werden soll, ist meist ein neuer Bebauungsplan nötig.

Pläne für das Nordstadtklinikum

Einer, der sich von solchen Widrigkeiten nicht abhalten lässt, ist Dirk Felsmann. Der Projektentwickler aus Hannover, hat in 20 Jahren bei zahlreichen Bauvorhaben gelernt, die Interessen von Eigentümern, Nutzern und Kommunen zusammenzuführen, um aus Kasernen Büros, aus Bahnhöfen Geschäftshäuser und aus Kirchen Wohngebäude zu machen. Im Moment sucht der 61-Jährige als Geschäftsführer einer neu gegründeten Gesellschaft nach neuen Nutzungsformen für zwölf Pavillongebäude des Klinikums Nordstadt.

Die Region Hannover hat insgesamt 25 Millionen Euro bewilligt, um das Gebiet zu entwickeln. In den kommenden Jahren sollen auf dem rund 25.000 Quadratmeter großen Areal unter anderem Forschende der Leibniz Univer-

sität die Möglichkeit haben, in einem neuartigen Technologiezentrum eigene Unternehmen zu gründen. Neben diesem Techfactory genannten Gewerbepark wird wohl auch Wohnraum geschaffen, der besonders in den citynahen Vierteln wie der Nordstadt knapp und entsprechend begehrt ist. Er habe noch keine konkreten Pläne in der Schublade, sagt Felsmann. Zunächst müsse ein neuer Bebauungsplan her, der eine Mischnutzung erlaube – das könne durchaus mehr als ein Jahr dauern. Klar sei jedoch, dass der Gebäudebestand weitgehend erhalten bleiben soll.

Dass sich die teils über 100 Jahre alten Backsteinpavillons für das Vorhaben eignen, steht für den Immobilienprofi außer Frage – auch wenn die Gebäude teilweise stark abgenutzt erscheinen. „Die meisten Menschen gucken auf die Oberflächen“, sagt Felsmann: „Ob das Linoleum abgelaufen ist, interessiert mich aber nicht. Wenn das Gebäude gepflegt wurde, ist meist auch die Substanz in Ordnung. Und das ist es, was zählt.“

Zuwachs im Kronsberg-Quartier

Hannover schreibt fünf Baufelder aus für Mehrfamilienhäuser und Town-Houses



Ausgeschrieben werden fünf Baufelder (oben rechts im Bild).

Landeshauptstadt Hannover

Auf einer Fläche von 53 Hektar entwickelt die Landeshauptstadt Hannover im Südosten der Stadt Niedersachsens größtes Wohnungsbauprojekt. Es vollendet die EXPO-Siedlung Kronsberg mit ihren richtungsweisenden ökologischen und sozialen Standards und setzt städtebauliche Akzente. Auf knapp 50 Baufeldern entstehen nicht nur circa 4000 Wohneinheiten, sondern auch eine Grundschule, Kindergärten, Wohnen für Senior*innen, Einzelhandel, Gastronomie und ergänzende (Dienstleistungs-)Angebote. Dank der günstigen Verkehrsanbindung ist die Innenstadt innerhalb von 20 Minuten erreichbar. Durch die Autobahnen A37 und A7 sowie die Schnellwege B6 und B65 ist das neu entstehende Wohnquartier perfekt an den überörtlichen Verkehr angebunden. Zurzeit werden die Cluster Nord und Mitte bebaut, wo bereits über 3000 Menschen willkommen heißen werden konnten.

Im Cluster Süd hat die Ausschreibung weiterer Grundstücke begonnen: Es geht um fünf Baufelder mit knapp 8000 bis knapp 11.000 Quadratmetern, die mit Mehrfamilienhäusern und Town-Houses bebaut werden können. Die Kaufpreise (inklusive Erschließungskosten) liegen zwischen knapp 4,4 Millionen Euro und gut 5,9 Millionen Euro. Die Ausschreibung der Grundstücke richtet sich an Bauträger*innen und Wohnungsgenossenschaften beziehungsweise -unternehmen sowie an Investor*innen unter Federführung eines Architekturbüros. Baufelder müssen komplett erworben werden, die bebauten Grundstücke können an Bestandhalter oder Endkunden weiterveräußert oder selbst vermietet werden. Die Bewerbungsfrist endet am 23. Januar 2026.

■ Näheres zum Verfahren unter hannover.de/kronsrode.

KRONSRÖDE

Grundstücke für Geschosswohnungsbau

Teilnahmeberechtigt sind:
Bauträger*innen, Wohnungsgenossenschaften/-unternehmen und Investor*innen unter Federführung eines Architekturbüros.

Grundstücke, Größen Gesamtkaufpreis inkl. Erschließungskosten:

C4	10.810 m ²	5.945.500 €
C8	8.526 m ²	4.689.300 €
C9	7.989 m ²	4.393.950 €
C10	8.622 m ²	4.914.540 €
C11	8.663 m ²	4.851.280 €

Bewerbungsschluss: 23.01.2026

Näheres unter folgendem QR Code:



Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Wirtschaft-Immobilienverkehr Ost
Vahrenwalder Str. 7
30165 Hannover
0511-168-40126
23.12@hannover-stadt.de

Hannover

Der Baustellencheck

In sämtlichen Immobiliensegmenten werden in der Landeshauptstadt und der Region Hannover Bauvorhaben vorangetrieben. Viele Projekte bestehen durch nachhaltige Konzepte und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

■ **H3ö, Hannover (1):** Ein Vorzeigeprojekt soll das Büroquartier der Strabag Real Estate mit 21.600 Quadratmetern Mietfläche werden. Ende 2024 starteten die Bauarbeiten für die ersten zwei von drei Gebäuden. Als Ankermieter zieht Strabag im Herbst 2026 mit bis zu 300 Beschäftigten in „Mona“ ein. Für die übrigen Flächen laufen Verhandlungen. „Cleo“ wird errichtet, ohne dass Mietverträge bestehen. Der Baustart für das dritte Gebäude soll später erfolgen. Eine Besonderheit des H3ö ist die Heizungs- und Klimatechnik für den nahezu CO₂-freien Betrieb. Die Gebäude werden von der DGNB mit dem Zertifikat Gold ausgezeichnet, erfüllen die EU-Taxonomie und sind ESG-konform.

■ **Square 319, Hannover (2):** An der Vahrenwalder Straße, errichten Delta Bau und Generalübernehmer Goldbeck das Bürogebäude Square 319. Der Neubau mit 10.000 Quadratmetern Nutzfläche soll Anfang 2027 bezugsfertig sein. Er entsteht auf dem letzten Teil einer früheren britischen Kaserne und bildet einen neuen Bürocluster, zusammen mit den Bestandsgebäuden von Ricoh, Kone und dem 2023 fertiggestellten Sammlungszentrum der Landeshauptstadt. Hauptmieter auf 6500 Quadrat-

metern wird die R+V Versicherung. Goldbeck wird 1750 Quadratmeter nutzen. Das Gebäude wird DGNB-Gold-zertifiziert.

■ **The Peak, Hannover (3):** Nach Fertigstellung wird das 70 Meter hohe Hochhaus an der Celler Straße, entworfen vom Architekturbüro KSP Engel, zu den zehn höchsten Gebäuden Hannovers zählen. Auf 16 Etagen ist Raum für 15.500 Quadratmeter Büros, hinzu kommen im Erdgeschoss Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. The Peak ist Teil des neuen klimaneutralen Stadtquartiers Urban-Q, das bis 2031 auf der Fläche des 2024 abgerissenen Postscheckamts entsteht. Investor Meravis plant auf 56.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche ein Quartier das neben Büros auch Gewerbe, ein Hotel und rund 200 Wohnungen vorsieht.

■ **Galerie Luise, Hannover (4):** Nach zwei Jahren aufwendiger Bauarbeiten steht die Passage in der Luisenstraße vor der Wiedereröffnung. Der Hamburger Investor Momeni verspricht eine „deutliche Lageaufwertung des Zentrums“. Bislang sind 35 Prozent der Flächen vermietet: an das Kölner Juweliergeschäft Altherr, das Tischkulturgeschäft Lothar John, die Galerie K43 und den Herrenausstatter Kondla. Dazu kommt das Sanitätshaus Brandes & Diesing, das eine „Versorgungslounge“ plant.

■ **Techfactory, Hannover (5):** Auf dem Gelände des Nordstadtklinikums plant die Region Hannover gemeinsam mit der Stadt Hannover und der Leibniz Uni Raum für studentisches Wohnen und einen Technologie-Campus. Er soll Ausgründungen aus der Universität und andere junge Unternehmen aus den Bereichen Elektrotechnik, KI, Cybersecurity und Naturwissenschaften fördern. Zwischen Ende 2026 und 2033 könnten dafür auf dem 25.000 Quadratmeter großen Areal mehrere Klinikgebäude umgebaut werden. Die Techfactory erhält einen zwei-

ten Standort auf dem One Tech Campus in Garbsen.

■ **One Tech Campus, Garbsen (6):** Forschung und Entwicklung, Produktion und Förderung innovativer Unternehmen: Das alles soll der One Tech Campus leisten, den die Region Hannover, die Stadt Garbsen und der bayerische Projektentwickler Asto mit geplanten 250 Mio. Euro ab 2026 realisieren. Schrittweise sollen auf vier Hektar Fläche unmittelbar neben dem Campus Maschinenbau der Leibniz Universität sieben Gebäude mit 62.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entstehen. Dort finden auch ein Makerspace und studentisches Wohnen Platz.

■ **Motel One, Hannover (7):** Die Münchner Hotelkette Motel One plant einen zweiten Standort: im Hansa-Haus am Aegidientorplatz, das mit 8000 Quadratmetern Raum für 200 Zimmer bietet. Seit 2024 wird das Haus vom Gebäudeeigentümer Nord/LB nach KfW-55-Standard umgebaut. Die Fenster sollen optisch dem historischen Vorbild nahekommen. Der zugebaute Innenhof wird freigeräumt und als Terrasse gestaltet. Die Eröffnung des Hotels ist fürs dritte Quartal 2026 geplant. Eine DGNB-Zertifizierung in Silber wird angestrebt.

■ **Premier Inn, Hannover (8):** In unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof errichtet der britische Projektentwickler Citygrove einen neunstöckigen Hotelneubau mit 220 Zimmern, der Anfang 2026 eröffnen soll. Das Haus wird für 25 Jahre an die Kette Premier Inn verpachtet, die bereits ein Hotel an der Hamburger Allee betreibt. Das neue Haus soll eine BREEAM-Zertifizierung mit dem Prädikat „exzellent“ erhalten. Es ersetzt ein Bürogebäude („Lister Tor“), das Teil des Bredero-Komplexes war und 2024 abgerissen wurde. Im Dezember 2024 feierte der Projektentwickler mit Generalunternehmer MBN und weiteren Beteiligten Richtfest.

■ **Aurelis-Logistikzentrum, Laatzen (9):** Im Herbst 2025 will Aurelis Real Estate die Logistikhalle an der Karlsruher Straße in Laatzen fertigstellen, die auf der früheren Henkel-Fläche entsteht. Das Gebäude bietet zwölf Meter nutzbare Höhe und 24.500 Quadratmeter Fläche, die auf bis zu drei separate Einheiten aufgeteilt werden kann. Die technische Ausstattung erlaubt den sicheren Umgang mit stark wassergeräucherten Stoffen. Das Gebäude ist EU-taxoniekonform. Eine DGNB-Zertifizierung in Gold wird angestrebt. Dazu verfügt der Komplex über eine Dachbegrünung, Luft-Luft-Wärmepumpen und eine Photovoltaikanlage, die preisgünstigen Mieterstrom produzieren soll.

■ **Panattoni Campus, Hannover (10):** Projektentwickler Panattoni setzt auf der früheren Fläche des Kabelherstel-

lers Nexans am Mittellandkanal Norddeutschlands größtes Revitalisierungsprojekt um: 104.000 Quadratmeter Mietfläche im DGNB-Gold-Standard, verteilt auf drei Bereiche. Zentral ist der bereits fertiggestellte Verwaltungsbau für Nexans (9000 Quadratmeter). Dazu kommen das „City Dock“ (22.000 Quadratmeter), das sich an kleine und mittelständische Unternehmen aus Handwerk und Handel richtet, und der „Park“: Er umfasst in drei Hallen 60.000 Quadratmeter flexibel nutzbare Flächen für Logistik und Produktion. Ein Teil der Flächen ist bereits verfügbar, die Gesamtfertigstellung soll bis Mitte 2026 erfolgen.

■ **Fuchsfeld, Garbsen (11):** Bezahlbares Wohnen und soziale Durchmischung will Hahne Immobilien im Wohnquartier im Fuchsfeld in Garbsen-Berenbostel realisieren. Bis zu 30 Prozent



Sie wollen

PODBIELSKISTRASSE

> Werbewirksame und verkehrsgünstige Lage mit hervorragender Infrastruktur mit S-Bahn und Auto
> Großzügige Architektur mit besonderer Fassade, eleganten Entree mit Empfang und Casino
> Flexible, moderne und ansprechende Büroflächen nach Mieterwunsch ab 550 m²
> Provisionsfreie Vermietung durch

HENSCHEL IMMOBILIEN

0511 / 88 20 888

henschel-immobilien.de



der rund 600 Wohnungen sollen mit Mietpreisbindung errichtet werden. Die Parkflächen werden kompakt entlang der Straße angeordnet, sodass der Innenbereich weitgehend autofrei bleibt. Auch ein Quartiersplatz mit Kiosk ist geplant. Begrünte Freiflächen zwischen den Gebäuden lockern das Quartier auf und lassen Regenwasser versickern.

■ **Kastanienpark, Hannover (12):** Ein Wohnquartier mit mehr als 750 Wohnungen für bis zu 3000 Bewohner plant die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) auf dem 27 Hektar großen Gelände der früheren Freiherr-von-Fritsch-Kaserne in Hannover-Bothfeld. Das Projekt startete im September 2024 mit der Bodensanierung und soll schrittweise ab 2028 fertiggestellt werden. Es gliedert sich in vier Bereiche, die um zentrale Park- und Wegeachsen herum gruppiert

sind. Die Gebäude erhalten maximal vier Geschosse. Das Projekt wurde bereits mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet.

■ **Fernsehturm, Hannover (13):** Welcher Entwurf macht das Rennen? „King-Kongs Klaue“ mit 150 Mini-Wohnappartments, die den 1958 errichteten Turm umfassen wie eine Hand? Oder wird es ein konventionellerer Entwurf? Tatsächlich hat wohl keine der Ideen, die Studierende der HAWK Hildesheim im Juli 2025 vorgelegt haben, Aussicht, eins zu eins realisiert zu werden. Gleichwohl erklärt Investor Oliver Blume: „Wir brauchen Inspiration.“ 2024 hat er den in den 1990er-Jahren stillgelegten, inzwischen denkmalgeschützten Bau von VW-Nutzfahrzeuge erworben, um ihm neues Leben einzuhauchen. Ein Workshop mit dem Baudezernat der Stadt soll das weitere Vorgehen klären.

Verlässlich im Büro- und Gewerbemarkt

Square 319 und andere Projekte beweisen die Marktstärke der Delta Immobilien Gruppe



Das Square 319 in Hannover-Brink-Hafen.

Unternehmen achten bei Büro- und Gewerbeimmobilien auf Effizienz, Nachhaltigkeit und flexible Flächenkonzepte. Die Delta Immobilien Gruppe reagiert darauf mit hochwertigen Projekten, erfolgreichen Vermietungen und einem starken Vertriebsteam.

Mit dem Neubauprojekt Square 319 an der Vahrenwalder Straße setzt die Delta Bau AG Maßstäbe. Das DGNB-Gold vorzertifizierte sechsgeschossige Bürogebäude umfasst rund 10.000 Quadratmeter Fläche, die individuell aufgeteilt werden kann. Das Square 319 überzeugt mit moderner Haustechnik und nachhaltiger Ausstattung. Mit der R+V Versicherung und dem Bauunternehmen Goldbeck haben bereits zwei namhafte Mieter Flächen angemietet. Circa 1760 Quadratmeter stehen noch zur Verfügung. Das Gebäude wird Anfang 2027 fertiggestellt.

In der Karl-Wiechert-Allee 62 ist ein DGNB-Gold vorzertifizierter, sechsgeschossiger Büroneubau mit rund 9000 Quadratmetern Nutzfläche, Tiefgarage, PV-Anlage und begrünter Fassade in Planung.

Als Vertriebsgesellschaft der Delta Immobiliengruppe zeigt die Delta Domizil GmbH Marktstärke: Im Torhaus Expo Park konnte der Genoverband als neuer Großmieter gewonnen werden. Außerdem begleitet die Delta Domizil exklusiv die Vermietung des Office-Towers The.Peak in der City. Der 17-geschossige Büroneubau mit rund 15.500 Quadratmetern Büro- und Handelsfläche wird durch meravis realisiert. „Gerade in einem herausfordernden Marktumfeld ist es entscheidend, individuelle Lösungen zu finden“, sagt Büroimmobilien-Experte Jannik Luhn.

Alt und neu auf Abstand

Hannovers Büromarkt driftet auseinander. Während attraktive, nachhaltige Neubauten gefragt sind, haben unsanierte Bestandsgebäude in Randlagen das Nachsehen. So wächst der Leerstand – und die Kluft bei den Mieten.



Die ersten Mieter sind bereits im BOB am Fischerhof eingezogen, darunter der Eon-Konzern.

Christian Behrens

VON OLIVER ZÜCHNER

Die Backsteinfassade, der grüne Innenhof, dazu die verkehrsgünstige Lage an der Vahrenwalder Straße: Das Square 319, das Generalübernehmer Goldbeck im Auftrag von Delta Bau errichtet, bietet einiges. Das findet auch Holger Riehm von der R+V Versicherung. „Die Qualitäten des Bürobaus sind zu verlockend. Da mussten wir zugreifen“, sagt der Leiter des Standorts Hannover. Noch belegt R+V mit 500 Mitarbeitern gut 12.000 Quadratmeter im Frankonia-Hochhaus am Niedersachsenring. Doch 2027 steht der Umzug an.

Der Manager nennt dafür vor allem zwei Gründe: „Unsere Mitarbeiter sind im Schnitt zwei Tage pro Woche im Büro. Dafür genügen die 6500 Quadratmeter im Square.“ Hinzu komme die bessere Aufteilung der Flächen: „Heute arbeiten unsere Beschäftigten auf 14 Etagen, künftig auf vier.“

Immobilien wie das Square 319 sind gefragt, weil sie helfen, Arbeitsabläufe zu verbessern, den Beschäftigten eine angenehme Atmosphäre bieten und Unternehmen helfen, beim Thema Nachhaltigkeit zu punkten. Das ist auch Ziel des Energiekonzerns Eon, der im März mit 600 Beschäftigten in den ersten Bauabschnitt des BOB an der Kaisergabel gezogen ist. Der Bürokomplex des gleichnamigen Aachener Projektentwicklers verfügt nicht nur über Geothermie und Betonkernkühlung, sondern auch über ein DGNB-Gold-Zertifikat. Das BOB passe in die Strategie von Eon, den Gebäudebestand auf weitgehend CO₂-neutrale Objekte umzustellen, so Immobilienmanager Marc Stienemann.

Höhere Mieten, mehr Leerstand

Qualität kostet: In Neubauten an den etablierten Bürostandorten außerhalb der City – wie an der Vahrenwalder oder der Podbielskistraße – sind die Mieten in den

vergangenen drei Jahren von 16,50 Euro pro Quadratmeter auf aktuell knapp 18 Euro gestiegen. Noch teurer kommt der Quadratmeter beste Bürofläche in Citylage. Hier legten die Mieten in der Spitze von 18,50 Euro auf 24,50 Euro zu.

Eigentümer älterer Objekte müssen hingegen bei den Konditionen Kompromisse eingehen, um Mieter bei der Stange zu halten. „In der Regel genügen mehr als 25 Jahre alte Gebäude ohne Grundsanierung nicht mehr den Anforderungen“, konstatiert Hilmar Engel, Wirtschaftsförderer bei der Region Hannover. Das spiegelt sich in einem wachsenden Leerstand: Nach Erhebungen der Region Hannover nahm der Anteil ungenutzter Büroflächen von 4,2 Prozent 2022 auf 5,8 Prozent in diesem Jahr zu.

Manch Eigentümer gerate in eine missliche Lage, ergänzt Valentin Wiesemann, Immobilienexperte von Jones Lang LaSalle (JLL) in Hannover: „Zwar ist eine Kernsanierung vieler Gebäude möglich, aber oft decken die niedrigeren ortsüblichen Nettokaltmieten in Randlagen nicht die nötigen Investitionen.“ Und ob ein Bestandsbau aus den 70er- oder 80er-Jahren nach einer Modernisierung auf Interesse stößt, sei nicht ausgemacht. „Die voll sanierte Fläche für 18 Euro pro Quadratmeter ist technisch sicher top“, sagt der JLL-Experte, „sie kann aber nur schwer mit dem Neubau für 20 Euro konkurrieren, der auch bei Lage, Architektur, Raumaufteilung und Zertifizierung die Nase vorn hat.“

In den kommenden Jahren dürfte sich die Situation für die Halter von Altimmobilen weiterverschärfen. Ein Grund hierfür sind die Fortschritte bei künstlicher Intelligenz, die Arbeitsabläufe massiv verändern wird. Unternehmen dürften sich schon bald veranlassen sehen, über ihren künftigen Personal- und Platzbedarf nachzudenken, und einen Umzug auf moderne und kleinere Flächen ins Auge fassen.

Wie schnell dieser Effekt einsetzen wird, ist schwer zu ermessen, doch viele Firmen halten sich zurzeit möglichst viele Optionen offen: „Bei Neuvermietungen ist auffällig, wie häufig die Laufzeit auf fünf Jahre begrenzt wird, wo früher zehn Jahre üblich waren“, sagt Wiesemann.

Ein zweiter Grund ist der EU-Emissionshandel, der von 2027 an die Gas- und Ölpreise und damit die Nebenkosten in Altbauten spürbar steigen lassen könnte. „Es ist nicht auszuschließen, dass Eigentümer häufiger keine wirtschaftliche Perspektive mehr für ihre Immobilien sehen und sie als ‚stranded assets‘ abreißen lassen“, ergänzt Wirtschaftsförderer Engel.

Letzte Option: Abrissbirne

Mehrere große Bürokomplexe der 70er-Jahre sind bereits der Abrissbirne zum Opfer gefallen (AOK, IBM), andere stehen seit Jahren leer (TUI, Concordia). Der Umbau von Büros zu Wohnungen, wie ihn aktuell Gundlach für ein ungenutztes Polizeigebäude an der Marienstraße plant, ist derzeit nur in Ausnahmefällen eine Option. Zu hoch sind technische und bürokratische Hürden (siehe hierzu auch Artikel ab S. 6).

Und so wird sich das Interesse nach Ansicht der Marktbeobachter in den kommenden Jahren auf neue Gebäude und grundsanierte Flächen in guter Lage konzentrieren. Das belegt unter anderem der Kauf des Nord/LB-Gebäudes am Georgsplatz im August. Die Getec-Gruppe will den früheren Stammsitz der Landesbank für verschiedene Mieter revitalisieren.

Die Region Hannover geht davon aus, dass bis 2027 jährlich rund 40.000 Quadratmeter an neuer und grundsanierte Bürofläche hinzukommen werden. Und JLL-Fachmann Wiesemann erwartet, dass diese Flächen ihren Markt finden: „Bürobauten bleiben absehbar interessante Investments.“

Sie wollen EXPO GELÄNDE

- > Einer der dynamischsten und ersten Büroadressen mit direktem Anschluss an S-Bahn / Autobahnnetzen
- > Lichtdurchflutete und produktive neue Bürowelten von 293 m² bis 7.569 m²
- > Atemberaubendes Ambiente durch die besondere Architektur
- > Flexible Nutzung als Gastro-, Fitness-, Event- und Büroflächen je nach Nutzenwunsch
- > Provisionsfreie Vermietung durch

HENSCHEL IMMOBILIEN

0511 / 88 20 888

henschel-immobilien.de

Kompakter und smarter

Welche Trends Engel & Völkers aktuell am hannoverschen Büromarkt ausmacht

Das letzte Quartal des Jahres hat gerade begonnen – ein guter Zeitpunkt, um die aktuellen Entwicklungen am hannoverschen Büromarkt näher zu betrachten.

Lassen sich Trends, die sich in den A-Standorten durchsetzen, auch am hiesigen Markt feststellen? Hat Hannover ebenfalls mit steigenden Leerständen, sinkendem Flächenumsatz und in guten Lagen deutlich anziehenden Mieten zu kämpfen? Die Antworten auf diese Fragen lauten sowohl ja als auch nein.

Natürlich unterliegt auch Hannover den allgemeinen Marktmechanismen: Eine schwächere Konjunktur führt zu geringerer Nachfrage und weniger Flächenumsatz. Gleichzeitig beobachten wir seit dem vergangenen Jahr eine steigende Nachfrage, die sich auch 2025 fortsetzen dürfte.

Besteht also Anlass zur Entwarnung? So einfach ist es nicht. Trotz guter Nachfrage zeigt sich, dass nicht immer passende Flächen gefunden werden. Zwar befinden sich in Hannover verschiedene Projekte in der Pipeline, diese können aber wegen bankseits geforderter Mindestvermietungsquoten oft nicht realisiert werden oder sind aufgrund der enorm gestiegenen Baukosten für viele Mieter schlicht zu teuer.

Besonders moderne Flächen in guten Lagen sind jedoch stark gesucht. ESG-Kriterien und der Anspruch, Mitarbeitenden attraktive Arbeitsumgebungen zu bieten, treiben die Nachfrage nach Neubauten oder sanierten Gebäuden mit hochwertiger technischer Ausstattung und Zertifizierung nach oben. Das Angebot kann damit mancherorts nicht schritthalten.

Für Randalagen bedeutet dies eine wachsende Herausforderung: Hier werden Mieter künftig schwerer zu finden sein, sodass alternative Nutzungskonzepte an Bedeutung gewinnen. Hinzu kommen der Kostendruck in den Unternehmen, die Auswirkungen von KI und der demografische Wandel – Faktoren, die die Nachfrage zusätzlich verändern und die Leerstandsquote weiter steigen lassen dürften.



Thorsten Illmer,
Leitung Büroflächen

Engel & Völkers

■ Gerade in dieser vielschichtigen Gemengelage braucht es gute Beratung. Wir von Engel & Völkers unterstützen Mieter und Vermieter seit Jahren erfolgreich bei der Suche nach der passenden Fläche beziehungsweise dem passenden Mieter und freuen uns jederzeit auf Ihre Kontaktaufnahme.

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

Aktuell bei uns in der Vermarktung!



Lister Tor

Verfügbare Bürofläche: ca. 11.546 m²
Teilbar ab: ca. 230 m²
Monatsnettokaltmiete pro m²: ab 16,50 €
Verfügbarkeit: nach Vereinbarung



List-Forum

Verfügbare Bürofläche: ca. 3.003 m²
Teilbar ab: ca. 186 m²
Monatsnettokaltmiete pro m²: ab 12,00 €
Verfügbarkeit: Januar 2026



Am Yachthafen

Verfügbare Bürofläche: ca. 3.350 m²
Teilbar ab: ca. 360 m²
Monatsnettokaltmiete pro m²: ab 14,00 €
Verfügbarkeit: kurzfristig

Kontaktieren Sie jetzt unser Team Büroflächenvermietung ☎ +49(0)511 13 22 37 00



Innovationsgeist und Funktionalität

Mit URBAN.Q und The.Peak setzt meravis ein zukunftsweisendes Projekt im Herzen der City um



The.Peak wird mit etwa 70 Metern Höhe Hannovers Skyline prägen

meravis

Ein außergewöhnliches Projekt definiert urbane Quartiersentwicklung in Hannover neu: URBAN.Q und The.Peak. Im Herzen der Innenstadt entsteht auf 60.000 Quadratmetern ein Quartier, das Wohnen, Arbeiten und Leben in bisher nicht gekannter Weise miteinander verbindet. Urban.Q bietet eine zukunftsweisende Mischung: moderne Wohnkonzepte, flexible Arbeitswelten, attraktive Longstay-Angebote, ein hochwertiges Hotel, eine Kita und vielseitig nutzbare Gewerbeflächen. Alles in einem Umfeld, das auf Nachhaltigkeit, urbane Qualität und anspruchsvolle Gestaltung setzt.

Das Highlight bildet The.Peak – ein rund 70 Meter hoher Office-Tower, der als neues Wahrzeichen Hannovers Skyline in Zukunft prägen wird. Mit seiner ikonischen Architektur, modernsten Büroflächen und einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit vereint er Innovationsgeist mit Funktionalität.

URBAN.Q steht für Zukunftssicherheit und Investitionsqualität auf höchstem Niveau. Das Projekt ist klimaneutral, nach DGNB-Standards zertifiziert und exzellent angebunden. Es erfüllt in jeder Hinsicht die Anforderungen institutioneller Anleger, die auf nachhaltige, wertstabile und zertifizierte Investments setzen.

■ **Erfahren Sie mehr über Urban.Q, The.Peak sowie weitere attraktive Projekte und Investitionsmöglichkeiten. Besuchen Sie unseren Vortrag am 6.10.2025 um 11.30 Uhr auf dem Metropolstand Hannover auf der Expo Real in München (Halle C1, Stand 410) und nutzen Sie die Gelegenheit zum Austausch mit uns.**



Die ersten Mieter sind in Gehrden bereits in die neuen Reihenhäuser eingezogen.

Sarah Istrefaj

Raus ins Haus

Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und teure Grundstücke machen das Eigenheim oft unerschwinglich. Beispiele aus der Region zeigen, wie der Traum vom Wohnen im Grünen dennoch Realität werden kann.

VON GERD SCHILD

Der Blick fällt durchs bodentiefe Fenster in den Garten. Drinnen, wärmt die Fußbodenheizung das Haus – den größten Traum, den sich viele Familien je leisten. Dieser Traum ist teuer geworden. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen kalkuliert mit Baukosten von durchschnittlich knapp 5000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei einem Einfamilienhaus mit 120 Quadratmetern sind das 600.000 Euro, und der Preis fürs Grundstück kommt noch hinzu.

Auch in der Baubranche spürt man die Diskrepanz zwischen Wunsch und Wirklichkeit: „Das Interesse am Erwerb einer Immobilie ist hoch. Es wird jedoch oft nicht in Käufe umgesetzt“, sagt Nadine Otto, Geschäftsführerin beim Bauunternehmen Gundlach. Zu den Kosten kommt die Platznot: Bauland bleibt gefragt in der Region Hannover, vor allem dort wo die Wirtschaft stark ist. In Garbsen beispielsweise

wurden zuletzt durch Technologieparks und Zuzüge von Unternehmen wie Wago zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen. Was jedoch fehlt, ist Wohnraum. Die Stadt hat aktuell rund 60.000 Einwohner – Tendenz steigend. Mit dem Neubaugebiet „An den Eichen“ entsteht im Stadtteil Berenbostel „eines der modernsten Quartiere der Region“, so nennt es Bürgermeister Claudio Provenzano. Rund 30 Prozent der knapp 1200 Wohneinheiten werden gefördert.

Städtische Flächen für Neubauten

Provenzano findet das Projekt besonders wichtig für die Zukunft der Kommune: „Neubaugebiete bieten Fachkräften ein Zuhause, stärken Unternehmen, sichern Steuereinnahmen. Wohnbaupolitik ist Standortpolitik.“ Deshalb will der SPD-Politiker beim Wohnungsbau auch künftig mitmischen. „Wir entwickeln vorrangig stadteigene Grundstücke und vergeben sie gezielt nach Konzepten – so können wir bezahlbaren Wohnraum sichern, ohne selbst Bauherr sein zu müssen.“

Bei vielen Projekten versuchen die Beteiligten Baukosten zu senken, indem sie die Wohnfläche reduzieren. „Hier liegt der größte Hebel“, sagt Architektin Sabljo. Sie versucht, ihre Auftraggeber von durchdachten Konzepten zu überzeugen, bei denen Räume flexibel nutzbar sind. Auch Gundlach-Chefin Otto setzt solche Überlegungen bei aktuellen Bauvorhaben um. In den Teilerhöfen in Hannover-Bothfeld etwa sind die 42 Wohneinheiten nur zwischen 32 und 88 Quadratmeter groß – dafür gibt es für alle gemeinsam nutzbare Flächen wie ein „Waschcafé“, einen Kinderspielraum und eine Gästewohnung, die Bewohner buchen können, wenn sich Besuch angesagt hat.

Aufschwung bei Miethäusern

Wer im Grünen leben will, sich eine eigenes Haus jedoch nicht leisten kann, kann auch eins mieten. Ein Beispiel liefert die Deutsche Reihenhäuser AG in Gehrden: Dort entstehen KfW-40-Häuser, bei denen die Bau- und Wohnkosten dank modularer Vorfertigung vergleichsweise moderat sind. Ein Objekt mit vier Zimmern auf 120 Quadratmetern und Gartenterrasse wird derzeit für 1680 Euro Kaltmiete angeboten. Das sind 14 Euro pro Quadratmeter.

Mietreihenhäuser treffen auf ein wachsendes Interesse institutioneller Investoren wie Pensions- oder Versorgungskassen die nach Anlagemöglichkeiten suchen. 491 Einheiten der Deutschen Reihenhäuser AG wurden kürzlich an den Münchner Investment- und Asset-Management-Spezialisten DW Effectum Residential verkauft.

Je größer das Investoreninteresse, desto besser die Aussichten, dass weitere Projekte umgesetzt werden. So können sich auch diejenigen den Traum vom Haus im Grünen erfüllen, bei denen das Budget für die eigenen vier Wände nicht reicht.

Neue Vorschriften für mehr neuen Wohnraum

Mehr Wohnraum durch weniger Bürokratie – so lautet das Ziel, das mit der Novelle der Niedersächsischen Bauordnung erreicht werden soll. Sie soll vor allem den Neubau und die Nachverdichtung in Städten und Gemeinden ankurbeln. Die Neufassung wurde im Mai vorigen Jahres vom Landtag beschlossen und gilt für alle Bauanträge, die seit diesem Zeitpunkt gestellt wurden.

Der Umbau und die Erweiterung bestehender Gebäude sowie der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken unter bestimmten

Voraussetzungen müssen seither bei der Baubehörde kein Genehmigungsverfahren mehr durchlaufen. Dies soll die Schaffung neuer Wohnungen in Bestandsgebäuden beschleunigen.

Die Bauaufsichtsbehörde muss nunmehr nach sieben Wochen über einen Bauantrag entscheiden, sofern keine Nachforderungen gestellt werden. Dies schafft mehr Planungssicherheit für Bauherren und den Genehmigungsprozess verkürzt.

Die Regelungen zu Abstandsflächen wurden ebenfalls ange-

passt. In bestimmten Fällen sind geringere Distanzen zum Nachbargrundstück zulässig, was eine effizientere Nutzung innerstädtischer Flächen ermöglicht und Lückenbebauung erleichtert. Zudem soll der „digitale Bauantrag“ die Kommunikation zwischen Bauherren, Planern und Behörden optimieren und die Bearbeitungszeit verkürzen.

Die Branche bewertet die Novelle überwiegend positiv. „Ein richtiger Schritt, der uns weiterbringt“, sagt etwa Nadine Otto vom Bauunternehmen Gundlach.

Sie wollen
EILENRIEDENÄHE

- > Ruhiges Arbeiten im gewachsenen und ansprechenden Umfeld am Stadtwald und Podbielskistraße
- > Besondere Büroflächen durch die historische Bausubstanz des Grammophon Büropark ab 300 m²
- > Erstbezug nach individueller Raumplanung und anspruchsvoller Renovierung
- > Provisionsfreie Vermietung durch

HENSCHEL
IMMOBILIEN

0511 / 88 20 888
henschel-immobilien.de

Nacht der Gewohnheit

Hannovers Hotelmarkt ist auf Rekordkurs: Die Übernachtungszahlen steigen, Jahr für Jahr eröffnen neue Häuser. Getrieben wird der Boom vor allem von international aktiven Ketten.



So könnte die Lobby im neuen Premier Inn aussehen.

Foto: Andreas Rehkopp

VON ALEXANDER NORTRUP

Die Scorpions und Robbie Williams in der Arena am Maschsee, die Ausstellung „Love you for infinity“ im Sprengel Museum – der Sommer 2025 bot reichlich Gründe, ein paar Tage in Hannover zu verbringen. Kulturevents und Sportereignisse treiben die Zahl der Übernachtungen in der Landeshauptstadt nach oben. 2024 erreichten sie mit 2,38 Millionen einen neuen Höchststand. Anja Ritschel, Wirtschafts- und Umweltdezernentin der Stadt Hannover, ist optimistisch, dass die Zahl sogar weiter steigen könnte (siehe Interview ab Seite 4).

Von diesem Wachstum profitiert die Hotelbranche – die ihre Kapazitäten vergrößert hat. Rund 10.600 Betten stehen in der Stadt derzeit zur Verfügung, hinzu kommen weitere 5700 im Umland. Zuletzt eröffneten etwa das Double Tree der Hilton Group im Gerichtsviertel und das June Six in der Kurt-Schumacher-Straße neu. Mehr als 1600 Zimmer und mehr als zehn Hotels sind seit 2020 hinzugekommen.

Von einer „sehr positiven Entwicklung unseres ersten Hauses“ spricht Katrin Kleinhans von Premier Inn. Vor vier Jahren eröffnete die britische Hotelkette ihr erstes Haus in Hannover zwischen Hauptbahnhof und Altstadt. 2026 soll ein zweites eröffnet werden, unmittelbar neben dem Bredero-Hochhaus. 220 Zimmer sind geplant. Die „Nachfrage nach hochwertigen, aber preislich attraktiven Übernachtungsangeboten“ sei so groß, dass sich die Doppelpräsenz lohne.

Ketten versus lokale Betreiber

Wettbewerber Motel One zieht im kommenden Jahr ebenfalls mit einer zweiten Dependance nach: Im Hansa-Haus, in dem bis vor einigen Jahren die Nord/LB Büros unterhielt, entstehen nach der Grundsanierung des Gebäudes 200 Gästezimmer. Im bislang zugebauten Innenhof entsteht eine große Terrasse. „Ganz offenkundig funktioniert unser Produkt mit seinen Preisen, dem Service und diesen Standorten sehr gut“, sagt Astrid Schafleitner,

Expansionsleiterin des Münchner Unternehmens.

Es sind vor allem die Ketten, die das Wachstum treiben. Lokale Betreiber spielen kaum eine Rolle. Cord Kelle, Direktor des Congress Hotels am Stadtpark und Vorsitzender der Fachgruppe Hotellerie bei der Dehoga Region Hannover, spricht von einem „schwierigen Markt“ – gerade für inhabergeführte Unternehmen. Es gebe übers Jahr hinweg zu viele Nachfrager und zu wenige Nachfragespitzen. Und die wachsende Zahl an Zimmern sowie gestiegene Kosten senkten die Erträge.

Wunsch nach mehr Kongressen

„Michael Schnürle vom Beratungsunternehmen Horwath HTL, der einen jährlichen Branchenreport zu Markenhotels verantwortet, sieht Kettenhotels im Vorteil gegenüber regionalen Häusern. Anders als Ketten, die über eine große Zahl an Häu-

sern in verschiedenen Städten hinweg ihre Geschäftszahlen steuern können, seien für die lokalen Häuser Auslastung und Gewinn des Einzelbetriebs relevant. Hotelchef Kelle sieht für den Standort Hannover noch eine andere Herausforderung: „Die Messen sind kürzer und die Durststrecken länger geworden.“ Er wünscht sich mehr Kongresse und Gruppengeschäft, die in ganzjährig Auslastung schaffen.

Gestiegene Betriebsausgaben und eine geringere Zahlungsbereitschaft der Gäste drückten bei allen Hotels auf die Marge, sagt Branchenkenner Schnürle. Die zentralen Vermarktungs- und Betriebsstrukturen ermöglichten es Ketten jedoch, die Kosten besser im Griff zu halten. Zudem profitierten sie von ihrer Marke, so Schnürle. Der Qualitätsstandard sei an verschiedenen Standorten gleich hoch. „So weiß der Kunde, was er bekommt – egal ob er in Frankfurt übernachtet oder in Hannover.“



Horwath HTL



Bei Kettenhotels weiß der Kunde, was er bekommt.

Michael Schnürle,
Horwath HTL



Oliver Geide

Experten für den ganzen Lebenszyklus

Die Geide Gruppe vermittelt und berät seit über zehn Jahren erfolgreich im Hotelsegment

Als einer der wesentlichen Marktteilnehmer vermarktet die Geide Gruppe seit 2012 erfolgreich Hotelimmobilien. Im Fokus stehen aktuell familiengeführte Hotels mit 50 bis 200 Zimmern, bei denen Eigentümer wegen fehlender Nachfolge, Fachkräftemangels oder Kostendrucks ihre Häuser verpachten oder verkaufen wollen. „Wir vermitteln passende Mieter oder Käufer“, sagt Geschäftsführer und Inhaber Oliver Geide.

Auch die wirtschaftliche Schieflage von Hotelbetreibern führt zu Mandaten. „Auf uns kommen Eigentümer zu, deren Pächter Insolvenz angemeldet haben oder keine Pachten mehr zahlen können. Wir unterstützen bei der Neupositionierung.“ Aufgrund exzellenter Kontakte in die Branche könne man über den ganzen Lebenszyklus der Hotelimmobilie vermitteln und beraten.

Grundsätzlich bewertet Oliver Geide den Markt für Hotelimmobilien positiv, die Nachfrage aus dem In- und Ausland sei groß. „Wir führen zurzeit viele Gespräche in den Vereinigten Arabischen Emiraten“, berichtet er. Die Tatsache, dass Hotelimmobilien im Vergleich zu Objekten anderer Assetklassen relativ verwaltungsarm seien, mache sie für Investoren interessant.

GEIDE GRUPPE

Ihre Experten für Hotelimmobilien

Treffen Sie uns auf der EXPO REAL 2025 in München!

Wir beraten Sie rund um Ankauf, Verkauf und Entwicklung von Hotelimmobilien.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin:

0151 25 25 32 32

Georgstr. 38, 30159 Hannover

Tel.: 0511 – 80 71 250 · E-Mail: office@geide-gruppe.de

www.geide-gruppe.de

Kaufbruchstimmung

Online-Shopping, Corona und zuletzt die Signa-Pleite haben tiefe Spuren beim Cityhandel hinterlassen. Mit neuen Ideen versuchen Stadt, Eigentümer und Investoren, die Trendwende einzuleiten.

VON GERD SCHILD

Es glänzt wieder in der Galerie Luise: Bei Altherr strahlen Cartier-Uhren im Schaufenster, und Roy Robson by Kondla präsentiert lässigen Chic für den Herrn. In den oberen Etagen haben Unternehmen wie Freshfields oder die Deutsche Bahn die renovierten Büroflächen bezogen. Seit Februar 2023 erneuert die Momeni-Gruppe Passagen und Büros in Hannovers Innenstadt, um sie für Mieter attraktiv zu machen. Ursprünglich waren 20 Millionen Euro an Investitionen geplant – aufgrund der Baukostensteigerungen dürfte das Projekt den Hamburger Entwickler indes teurer kommen.

In dem prominenten Bau nahe dem Hauptbahnhof tut sich etwas. Und auch für den Rest Hannovers ist die Papierlage gut: Die großen Einkaufsstraßen ziehen wieder mehr Kundschaft an. Die Einzelhandelsumsätze in der Landeshauptstadt dürften Marktforschern zufolge 2025 leicht über dem Niveau des Vorjahres liegen: bei 4,4 Mrd. Euro. Dieser Trend spiegelt sich auch in den Citymieten, die im Durchschnitt bei 120 Euro pro Quadratmeter liegen – und in der Spitze bei 150 Euro.

Neue Konzepte gegen den Leerstand

Vor allem Nachfrage nach kleinen bis mittleren Flächen ist da, doch an großflächigen Immobilien wie Karstadt und Kaufhof, aber auch an der Niki-de-Saint-Phalle-Promenade geht der Aufschwung zum Teil noch vorbei. Niklas Querfeld sieht darin jedoch keine strukturellen Probleme des Einzelhandelsstandorts Hannover: „Handel war schon immer Wandel“, sagt der Geschäftsführer beim Beratungsunternehmen Aptum. „Das klingt womöglich abgedroschen, beschreibt aber die Realität.“ Dauerhaften Leerstand wolle kein Investor akzeptieren, insbesondere wenn Kredite bedient werden

müssen. „Dadurch entstehen Chancen für neue Konzepte“, so Querfeld. Vermieter würden kompromissbereiter und ließen sich eher für innovative Nutzungsvorschläge begeistern. Dabei könnten auch Alternativen zum klassischen Einzelhandel zum Zuge kommen, zum Beispiel Arztpraxen oder Wohnungen.

Wie eine klassische Kaufhaus-Immobilie besser genutzt werden kann, zeigt das frühere C&A-Haus in der Georgstraße. Die Eigentümerin Redevco Germany hat das Gebäude 2021 in ein sogenanntes Multi-Tenant-Objekt umgewandelt – seitdem teilt sich C&A die 13.000 Quadratmeter Verkaufsfläche mit Rewe, Woolworth und DM. Hinzugekommen sind also Frequenzbringer, die die Innenstadt für den täglichen Einkauf attraktiv machen.

In der jüngeren Vergangenheit haben zudem Modemarken mit viel Strahlkraft neue Flächen in der Innenstadt bezogen, darunter neben dem spanischen Unternehmen Stra-

divarius der Concept Store Urban Outfitters.

Dennoch fehlt es der City an Leben. Wenn die Geschäfte schließen, flanieren selbst im Sommer kaum noch Menschen durch die Stadt. Es fehlt an Anlaufpunkten, an Orten zum Verweilen, an Grün. Das will die Stadt ändern: In der Schillerstraße etwa geben die Autos Platz ab, Flächen werden entsiegelt, Bäume gepflanzt und Hochbeete angelegt, dazu kommen eine neue Beleuchtung und moderne Sitzflächen.

In der Schmiedestraße verwandelt Hanova ab 2026 das Dach des dortigen Parkhauses in einen begehbaren Dachgarten auf 3300 Quadratmetern. In den kommenden Jahren sollen weitere Dachflächen begrünt und über Brücken miteinander verbunden werden.

Die Politik kann den Wandel beschleunigen

Größer zu denken – das fordert Investor Oliver Blume, der in Hannover schlagartig bekannt wurde, als

150
Euro pro Quadratmeter beträgt die Spitzenmiete für Einzelhandelsflächen in Hannovers City

er den ehemaligen Fernsehturm am Raschplatz kaufte und den „Telemoritz“ nun mit einem Wohnhaus ummanteln will. „Wir brauchen mehr Mut“, sagt Blume. Hannover habe unglaublich viel Potenzial, Menschen aus dem Umland und anderen Städten anzulocken, das sehe man etwa beim Maschseefest. Die Stadt müsse steuern, Leben in die City holen – etwa mit der Ansiedlung von Hochschulen. Dafür war einmal der Karstadt-Glasbau in der Georgsstraße im Gespräch, doch vielleicht wäre das auch etwas für den ehemaligen

Kaufhof an der Marktkirche, den Blume gerade gekauft haben soll.

Eine solche Umwidmung ist nicht ganz einfach. Wie viele andere Gebäude in der Innenstadt ist der ehemalige Kaufhof ein sogenannter Sonderbau, der nicht ohne weiteres für neue Zwecke genutzt werden darf. Architektin Tatjana Sabljo vom BDA Niedersachsen war gerade erst mit Wirtschaftsminister Grant Hendrik Tonne im Gespräch, um für die Anwendung des Paragraphen 85a der Niedersächsischen Bauordnung in solchen Fällen zu werben. Die im vergangenen Jahr neugefasste Vorschrift sieht vor, dass bei Umbauten an bestehenden Gebäuden nur Mindestanforderungen gelten, sofern Statik, Brandschutz und Rettungswege gesichert sind.

„Auf diese Regelung können wir stolz sein – und sollten sie auch auf Sonderbauten ausweiten“, sagt Sabljo. So könnten neue Nutzungen erleichtert und Genehmigungsprozesse beschleunigt werden.

Die umgebaute Galerie Luise soll Hannovers Innenstadts Strahlkraft verleihen.

MOMENI Group



Strategischer Wettbewerbsvorteil ESG

HENSCHEL IMMOBILIEN treibt Nachhaltigkeit in der Arbeitswelt voran



Jörg Henschel,
Inhaber
HENSCHEL IMMOBILIEN

Der gewerbliche Immobilienmarkt steht unter Druck. „Steigende Energiekosten, strengere Regulierung und der Wettbewerb um Fachkräfte machen ESG-Kriterien zum entscheidenden Faktor für Eigentümer und Unternehmen“, sagt Jörg Henschel vom Beratungsunternehmen HENSCHEL IMMOBILIEN.

Eigentümer müssen handeln: Viele Bestandsgebäude erfüllen weder aktuelle energetische Standards noch die Anforderungen an eine nachhaltige Nutzung. Investitionen in effizien-

te Heiz- und Kühlsysteme, erneuerbare Energien und digitale Verbrauchssteuerung sind unerlässlich. „Wer dies verschiebt, riskiert steigende Betriebskosten und Leerstände“, so Henschel.

Mieter wiederum sind gehalten, attraktive und motivierende Arbeitswelten zu schaffen. „Gerade junge Talente legen Wert auf Arbeitgeber, die Nachhaltigkeit ernst nehmen“, beobachtet Henschel. „Wer in nachhaltige Flächen investiert, sichert sich ein positives Image und erhöht die Produktivität.“

Nachhaltige Konzepte wurden bereits erfolgreich in der Kaiserallee 9 im Zooviertel und im ehemaligen tschechischen Pavillon auf dem Expo-

Gelände umgesetzt. Nach der Ansiedlung von Cochlea, dem französischen Medizintechnikhersteller Thuasne und dem Genoverband konzentriert sich HENSCHEL IMMOBILIEN jetzt auf die Vermietung des ehemaligen Holländischen Pavillons. „Die einmalige Architektur bietet atemberaubende Flächen für Gastronomie, Fitness, Event- und Büronutzung“, so Henschel.

Sein Fazit: „ESG ist ein strategischer Wettbewerbsvorteil. Eigentümer sichern den Wert ihrer Objekte, Mieter schaffen produktive Arbeitsumfelder – und beide tragen dazu bei, ökologische und soziale Verantwortung mit wirtschaftlichem Erfolg zu verbinden.“

Sie wollen
HANNOVER-LIST
> Verkehrsgünstige Lage im begehrten Stadtteil mit direkter Anbindung an die U-Bahn und City
> Individuelles Arbeiten im historischen Podbi Büropark in modernen Büro- und Praxisflächen ab 180 m²
> Stylishes Läden, Restaurants, Hotels und die pulsierende Fußgängerzone Listers Meile direkt vor der Haustür
> Provisionsfreie Vermietung durch

HENSCHEL
IMMOBILIEN
0511 / 88 20 888
henschel-immobilien.de

Schnelligkeit zählt

Die wirtschaftliche Unsicherheit belastet das Geschäft mit Produktions- und Lagerhallen. Gefragt sind vor allem ESG-konforme Objekte – und Flächen, die kurzfristig verfügbar sind.

VON OLIVER ZÜCHNER

Im Unternehmerpark „Altes Stahlwerk“ in Hannover-Linden herrscht reger Betrieb: Der Online-Supermarkt Picnic beliefert von hier aus seine Kunden in der Landeshauptstadt, während das Logistikunternehmen Virkas auf seinen Flächen Elektronikartikel ein- und auslagert. Jüngster Mieter im ersten, jetzt fast voll vermieteten Bauabschnitt ist seit Ende Juli der hannoversche Verkehrsbetrieb Üstra. Betreiber Aurelis ist optimistisch, auch die Flächen des zweiten, derzeit im Bau befindlichen Abschnitts zügig vermieten zu können.

Mehr Nutzung von Brachen

Nicht überall läuft es so rund. „Der hiesige Logistikmarkt ist schwierig geworden“, konstatiert Hilmar Albrecht, Standortleiter Hannover des Bauunternehmens Goldbeck. „Es finden sich nur wenige Mieter, weshalb kaum noch gebaut wird, ohne dass bereits Mietverträge abgeschlossen sind.“ Hinzu komme ein Mangel an Grundstücken. Allenfalls durch Nutzung brachliegender Flächen lasse sich dem begegnen, sagt der Manager mit Blick auf das „Alte Stahlwerk“, das nach dem Ende der industriellen Produktion in den 1960er-Jahren größtenteils leer-

stand. Goldbeck hat die neuen Produktions- und Lagerhallen als Generalübernehmer errichtet und baut weitere Hallen für den Investor Hillwood in Badenstedt. Dort entstehen bis Ende dieses Jahres 32.000 Quadratmeter Mietfläche auf dem früheren Grundstück des Autozulieferers Westinghouse/Wabco.

Die kritische Einschätzung des Goldbeck-Managers wird von Zahlen der Region Hannover und Bulwiengesa gestützt. So lag der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2025 bei 85.000 Quadratmetern gegenüber 100.000 Quadratmetern im selben Zeitraum 2024 (siehe Infografik).

Der Rückgang hat eine Reihe von Gründen: den Mangel an kurzfristig verfügbaren Grundstücken, teilweise lange Genehmigungsverfahren – und nicht zuletzt die schwache Konjunktur. „Die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten führen bei Unternehmen zu Investitionszurückhaltung“, formuliert vorsichtig eine Sprecherin des Projektentwicklers Panattoni, der in Hannover den citynahen Campus Hannover Zentrum baut und in Anderten das City Dock Hannover Ost errichten ließ. „Es dauert aktuell länger, bis die Firmen bei Lager- und Produktionsflächen zuschlagen, aber die Gespräche laufen, und die Vorzeichen für die Zukunft sind sehr positiv.“

Derweil nimmt der Leerstand nur leicht zu. Bundesweit liegt die Quote nach einer Erhebung des Maklerhauses Engel & Völkers (E&V) zwischen zwei und drei Prozent. Ähnlich dürfte es sich Einschätzung der Region Hannover in der Landeshauptstadt und dem Umland verhalten. „Damit hält sich die Situation im Rahmen“, so Gerrit Stöner, E&V-Experte für Logistikflächen.

Standards treiben Mieten

Die gute Auslastung spiegelt sich in den Mietpreisen für Produktions- und Lagerhallen, die langsam, aber stetig steigen und laut Region Hannover inzwischen durchschnittlich 5,10 Euro pro Quadratmeter erreichen. „Grund dafür sind die gewachsenen Anforderungen der Mieter an die Gebäudetechnik und die Attraktivität des Arbeitsplatzes für die Beschäftigten“, erklärt Makler Stöner. Große Mittelständler und Konzerne seien darüber hinaus zur Nutzung ESG-konformer Immobilien verpflichtet, die für einen möglichst CO₂-armen Betrieb die entsprechende Ausstattung benötigen.

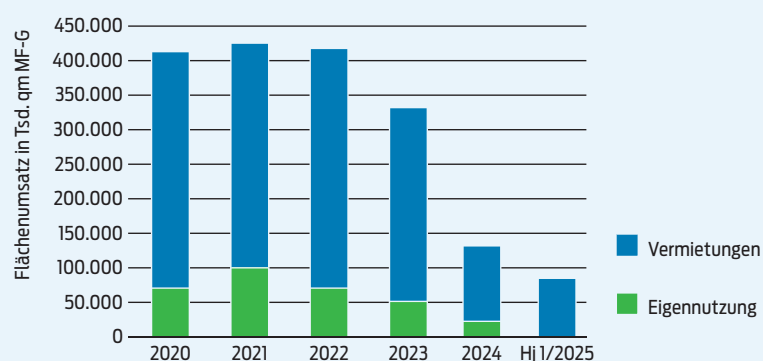
Diese Anforderungen führen laut Stöner dazu, dass Top-Mieten mittlerweile bei 7 bis 8 Euro kalt für den Quadratmeter liegen. Mietinteressenten, die diese Summen nicht zu zahlen bereit sind, wichen auf ältere Objek-



Das „Alte Stahlwerk“ in Hannover-Linden.

Dirk Laubner

FLÄCHENUMSÄTZE LOGISTIK/PRODUKTION IN DER REGION HANNOVER 2020 BIS 2025



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen Q3/2025

te aus. „Hallen ab Baujahr 2010 lassen sich derzeit sehr gut nachvermieten“, berichtet der Makler. „Die Bauten sind ausreichend modern und mit Preisen um 5 Euro kalt deutlich günstiger.“ Das Geschäft werde zugleich immer kurzfristiger, ergänzt Christin Schulz, Leiterin der Region Nord beim Projektentwickler Aurelis. „Kunden mieten derzeit nur, wenn sie unbedingt müssen. Und wenn sie müssen, soll es möglichst schnell gehen.“

So hängt die Attraktivität der Region Hannover mehr denn je davon ab, dass Hallen zeitnah verfügbar sind. „Mit den laufenden Projekten werden wir das Angebot deutlich ausweiten“, sagt Hilmar Engel, Wirtschaftsförderer bei der Region Hannover. Im laufenden und im kommenden Jahr könnten Planungen zufolge in Summe bis zu 275.000 Quadratmeter Hallenfläche entstehen. „Da ist für alle Branchen und Bereiche etwas dabei.“

Innovative Logistikflächen für Hannover

Der Panattoni Campus Hannover Zentrum vereint auf rund 104.000 Quadratmetern Fläche diverse Nutzungsanforderungen.

Im Gewerbegebiet im Stadtteil Brink-Hafen in Hannover realisiert der Projektentwickler Panattoni bis 2026 einen modernen Industrie- und Gewerbepark mit drei Immobilien-typen: Der Panattoni Park steht Industrie- und Logistikunternehmen zur Verfügung, das modulare City Dock eignet sich für Firmen aus Produktion, Handel und Handwerk. Und in der Build-to-suit-Immobilie hat der Kabelhersteller Nexans sein Kompetenzzentrum eröffnet. Die direkte Nachbarschaft unterschiedlicher Branchen schafft Synergien. Eine 80.000 Quadratmeter große PV-Anlage, Wärmedämmung und Smart Metering senken Betriebskosten. Wellbeing-Areas im Außenbereich und Begrünungen erhöhen die Aufenthaltsqualität. Im Panattoni Park und im City Dock sind noch Kapazitäten frei.

Als Deutschlands größter Entwickler für Industrie-, Logistik- und Gewerbeimmobilien hat Panattoni seit 2014 rund 7,6 Millionen Quadratmetern Grundstücksfläche entwickelt, stets nach dem Motto „International vision, local focus“. Dabei vereinen die Campus-Projekte

– neben Hannover unter anderem in Leipzig, Augsburg, Köln und Berlin – wirtschaftliche, ökologische und infrastrukturelle Anforderungen.



Panattoni Campus Hannover Zentrum.

Halle A3, Stand 310

Standortvorteile im Fokus Panattoni Campus Hannover Zentrum

Mit rund 168.000 m² bietet der Panattoni Campus Hannover Zentrum künftig Raum für vielfältige Geschäftsmodelle: vom City Dock® über den Panattoni Park bis hin zur individuell geplanten Build-to-Suit-Lösung. Flexible Hallen- und Büroflächen, kurze Wege in die City und eine optimale Verkehrsanbindung machen den Campus zu einem Standort, an dem Innovation Realität wird.

Verfügbare Flächen mieten

WIR BAUEN AUF MORGEN.

PROJEKTE 2025

Die BAUM Unternehmensgruppe plant, entwickelt und verwaltet hochwertige Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien in nachhaltigen Lagen. Die Pflege des Bestands für einen langfristigen Werterhalt steht dabei im Vordergrund.

Die BAUM Unternehmensgruppe ist grundsätzlich an dem Ankauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien aller Assetklassen sowie Immobilienportfolios aus dem Wohnungssektor interessiert. Ein ausführliches Ankaufsprofil steht auf der Unternehmensseite zur Verfügung.

Sie finden uns
an Stand C1.520



Neben der Entwicklung und Verwaltung eigener Immobilien ist die BAUM Unternehmensgruppe auch in der Hotellerie, Gastronomie sowie in der Landwirtschaft tätig.

Ein Höchstmaß an Kundenzufriedenheit und ein erstklassiger Service sind die obersten Prämissen der freundlichen und kompetenten Mitarbeitenden in all ihren Unternehmensbereichen.



Helmstedt, Multi-Energie-Tankstelle



Braunschweig, Obergartler



Hannover, Villa Schiffgraben



Hannover, Anna-Zammert-Straße



Hannover, Ratsquartier



Hannover, Theaterstraße



Hannover, Podbielskistraße



Hannover, Kabelkamp



Langenhagen, Sky City



Langenhagen, Konrad-Adenauer-Straße



Kiel, An der Hörn



Carlsen, Antareshof



Dortmund, Rennweg



Kiel, Am Germaniahafen



St. Eduard, Costa d'en Blanes | Mallorca



Mortix, Son Vida | Mallorca

BAUM Unternehmensgruppe
Adenauerallee 6 · 30175 Hannover
Tel. +49 (0)511 288 100
info@baum-gruppe.com
www.baum-gruppe.com

Kontakt für Projektangebote:
Robert Strybny
Leiter Projektentwicklung
ankauf@baum-gruppe.com
Tel. +49 (0)511 288 1019

BAUM
UNTERNEHMENSGRUPPE