HANNOVER
Ihr Standort für neue Perspektiven
IMMOBILIEN
FÜR BÜRO UND GEWERBE
www.HANNOVER.de/exporeal

meravis Immobiliengruppe | Krausenstr. 46 | 30171 Hannover | Tel.: 0511 67 510 - 0
Hannover | Hamburg
Unser Know-how
für Ihr Invest
Besuchen Sie uns auf dem Hannover-Stand C1.410 und dem Hamburg-Stand B2.430
Seit über 65 Jahren bewahrt und steigert meravis nachhaltig den Wert von Immobilien.
Unsere Leistungen:
• Projektentwicklung
• Anlageobjekte / Neubau
• Asset Management
• Ankauf von Grundstücken
meravis.de
meravis
Immobiliengruppe

## Editorial

Zuwachs bei der Bevölkerung – das bedeutet nicht nur einen erheblichen Mehrbedarf beim Wohnungsbau, sondern auch bei den Arbeitsplätzen. Kein Wunder, dass die Immobilienbranche im Raum Hannover boomt wie lange nicht mehr. Zahlreiche Großprojekte sind in der Pipeline, bei vielen sieht man schon, wie die Kräne sich drehen (Übersicht auf der Seite 6/7).
Wo aber Licht ist, da ist auch Schatten. Die Baulandpreise steigen an, zwar nicht so dramatisch wie in den Boom-Metropolen, aber spürbar. Und die Firmen, die die Neubauten konzipieren und umsetzen wollen, klagen über Fachkräftemangel. Gute Köpfe sind rar. Immerhin: Hannover kann mit zentraler Lage und exzellent ausgebauter Infrastruktur punkten, wenn es darum geht, Fachkräfte in die Region zu holen.
Zur guten Infrastruktur gehört auch, dass die wichtigsten Player der regionalen Immobilienbranche gemeinsam am Marktbericht arbeiten. Federführung hat die Wirtschaftsförderung der Region Hannover. Sie koordiniert die Arbeitsgruppen aus 19 privaten und zwei öffentlichen Partnern. Es ist der 15. Marktbericht, der nun vorliegt und mit guten Nachrichten protzen darf.
Und es gehört auch zur guten Infrastruktur, dass die Branche sich geschlossen auf der wichtigsten Immobilienmesse Expo Real Anfang Oktober in München präsentiert. Die Herausforderung, am Standort Hannover gute Lebens- und Arbeitsbedingungen für die wachsende Bevölkerung zu schaffen, lässt sich eben gemeinsam am besten bewältigen. Die wichtigsten Projekte stellen wir Ihnen heute vor. Viel Spaß beim Lesen – und Staunen! Conrad von Meding

**IMPRESSUM** – Magazin für Büro und Gewerbe

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

**Verantwortlich für Anzeigen:** Günter Evert

**Konzeption & Realisation:** Madsack Medienagentur GmbH & Co. KG, August-Madsack-Straße 1, 30559 Hannover, (05 11) 518 30 01, www.madsack-agentur.de

**Redaktion:** Ann-Katrin Paske (verantw.), Nadine Kirst

**Autoren:** Vera König, Oliver Züchner, Markus Beims, Marcel Schwarzenberger

**Produktion:** Hans Rempe

**Hafven: Eine der vielen Besonderheiten des Konzeptes ist der zusätzlich zu den Büroarbeitsplätzen in das Gebäude integrierte Maker Space mit Werkstätten für Holz- und Metallbearbeitung.**

Region Hannover

# Hannover punktet als

Nachfrage nach Wohnraum steigt weiter / 4,95 Millionen Quadratmeter Büroflächen /

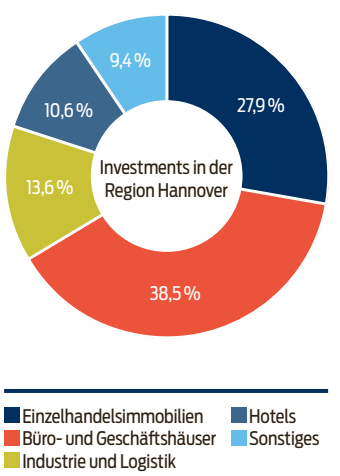
VON VERA KÖNIG

Als Immobilienstandort spielt Hannover schon lange in der Champions League. Da kommen erst mal die sieben großen A-Städte. Das sind Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. Nach den Big 7 landet Hannover auf Platz eins als größter B-Standort. Und dann? Kommt erst mal lange nichts.

„Hannover steht für renditesichere Investments mit Entwicklungspotenzial. Hannovers City gehört zu Deutschlands Top-Einkaufsadressen. Logistikflächen in der Region sind stark nachgefragt, der Büromarkt in der Landeshauptstadt hat sich etabliert. In der Stadt wird der Hotelmarkt in den nächsten Jahren spürbar wachsen, als Wohnstandort erlebt die Region Hannover derzeit eine starke, kaum zu befriedigende Nachfrage nach Wohnraum." Das sind die Botschaften der Ersten Stadträtin Sabine Tegtmeyer-Dette und ihres Kollegen Ulf-Birger Franz, Wirtschaftsdezernent der Region. Das sind die Fakten aus dem Immobilienmarktbericht des Forschungsunternehmens Bulwiengesa, der gerade erschienen ist. Die Daten haben Stadt, Region und 20 Partner aus der Immobilienwirtschaft zusammengetragen. Sie gelten als überzeugendes Material für die Präsentation des Wirtschaftsraums aus Deutschlands größter Immobilienmesse, der Expo Real in München.

Hannover wird punkten. Das steht fest. Die Beschäftigung hat einen Rekordwert erreicht: Fast 488 000 Menschen waren sozialversicherungspflichtig beschäftigt – 60 000 mehr als vor fünf Jahren. Allein die Zahl der Bürobeschäftigten ist in dieser Zeit um 11,8 Prozent auf 176 100 gestiegen. Der Bedarf an Büroimmobilien steigt. 120 000 Quadratmeter wurden 2016 neu vermietet. Der Standort umfasst 4,95 Millionen Quadratmeter Büroimmobilienfläche, davon rund 4,49 Millionen in der Stadt. Die Spitzenmiete ist auf 15 Euro gestiegen. Cityrand und Ausfallstraßen erreichen inzwischen starke Umsätze. >>

### Der Investmentmarkt in der Region Hannover 2016




Immobilienmarktbericht 2017

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

**Hannovers bekannteste Baustelle: Der neue Plenarsaal des niedersächsischen Landtages am Hannah-Arendt-Platz wird Kürze fertiggestellt.** Tom Figiel

## Die Expo Real in München

Vom 4. bis 6. Oktober geht es auf Deutschlands größter Immobilienmesse, der Expo Real in München, um Gebäude für Büros und Einzelhandel, für Logistik und Wohnen. 19 Aussteller präsentierten erfolgreiche und geplante Projekte auf dem Stand der Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen und Wolfsburg in Halle C1, Stand-Nr. 410.

# Immobilienstandort

Größtes Ausbaupotenzial liegt am Flughafen: 45 Hektar zwischen den Landebahnen

Die größten Miet-Deals sind das Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung (im Bau am Schützenplatz), das die hanova errichtet und in dem die Stadt 20 000 Quadratmeter nutzen wird; dann das City Gate der Delta Bau AG (in das auf einer Fläche von 7000 Quadratmetern Vodafone einzieht) und der Tri Tower am Schiffgraben, in dem das Land 6000 Quadratmeter angemietet hat. Bei so viel Bedarf sinkt die Leerstandsquote: auf 4,5 Prozent oder 205 000 Quadratmeter. In den A-Standorten, den Big 7, liegt sie im Durchschnitt bei 6,1 Prozent.

Die Zahl macht deutlich: Es lohnt sich, in Hannovers Immobilien zu investieren. Und weil die Stadt zu den attraktivsten Einzelhandelslagen in Deutschland zählt, lohnt es sich, hier präsent zu sein. Die Verkaufsfläche in der Region liegt bei 2,14 Millionen Quadratmeter, davon 885 000 in der Stadt Hannover, die gleich mit drei Einkaufsstraßen im Ranking der meistbesuchten zehn liegt. Verheißungsvolle Zukunft zeichnet sich ab in der Verlängerung der Georgstraße zum Marstall und in der Nordmann-Passage. Im Umland sind die Einkaufszentren der Mittelzentren Langenhagen, Garbsen und Laatzen gefragt auch bei ausländischen Investoren.

Die zentrale Lage, hervorragende Infrastruktur und exzellent angeschlossene Gewerbeflächen machen die Region zu einem bedeutenden Produktions- und Distributionsstandort. Weil das Güteraufkommen steigt (bis 2020 wird gegen 2015 eine Zunahme von bis zu 11,7 Prozent erwartet), dürfte die Logistikwirtschaft Arbeitsmarkt- und Flächenentwicklungsmotor bleiben. Derzeit gibt es rund 2,5 Millionen Quadratmeter Hallenfläche in 270 Objekten, davon 135 nach dem Jahr 2000 erstellt. Bis 2020 sind weitere Projekte mit rund 350 000 Quadratmeter Hallenfläche und 30 000 Quadratmeter logistisch genutzter Büro- und Zwischengeschossfläche geplant. Größtes Ausbaupotenzial bietet der Flughafen, zwischen dessen Landebahnen 45 Hektar Logistikfläche entwickelt werden könnten. Schon im Anflug auf den Wirtschaftsstandort wird man so den Aufschwung vor Augen haben.

Online: www.haz.de/gewerbeimmobilien und www.neuepresse.de/gewerbeimmobilien

**Markanter Auftakt der neuen Bebauung am Klagesmarkt: Das siebengeschossige Bürohaus des Immobilienunternehmens hanova.** Frank Aussieker

# Die Stadt verändert an vielen Orten ihr Gesicht

Hohes Ufer an der Leine wird zur Flaniermeile

VON VERA KÖNIG

Was am Klagesmarkt, am Marstall und am Hohen Ufer entstanden ist, hat markantere Effekte als eine bloße Verjüngungskur. Stadtbaurat Uwe Bodemann bewertet die Millioneninvestitionen als „Schritt zur Erneuerung der Innenstadt“, der auf Basis des Stadtdialogs „Hannover City 2020 plus“ umgesetzt wird.

Beispiel Klagesmarkt: 100 Wohnungen, Büros und Läden, eine Kita, die Zentrale der hanova, der Dachmarke von Union Boden und GBH – all das ist für 50 Millionen Euro entstanden. Neben dem Wohnprojekt „WAK“ und „normalen“ Mietwohnungen gibt es als Sonderformen noch „Wohnen plus“ für Senioren mit der Möglichkeit, ergänzende Angebote zu buchen. Zudem vier Starter-Wohnungen, in denen Existenzgründer arbeiten und leben. Dazu „Fitbox“, „Hairstreet“, Bäckerei Steinecke, das Wohnfachgeschäft „Herr Hirsch“, „Sonams little world“, die „vegane Kochschule“ und eine Commerzbank-Filiale.

**120 000 qm**
Büroflächenumsatz 2016

Beispiel Marstall und Hohes Ufer: Das Hohe Ufer wird zur Flaniermeile an der Leine. Auf dem westlichen Teil des Platzes errichtet hanova mit den Architekten BKSP und dem Bauträger Hochtief einen fünfgeschossigen Bau mit rund 4250 Quadratmetern Fläche. In dem neuen Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen 25 exklusive Wohnungen, im Erdgeschoss zwei Gewerbeeinheiten für Gastronomie. Diese grenzen zum einen direkt an das „neue“ Leineufer und zum anderen an den für 4 Millionen Euro gestalteten Marstallplatz. Auf dessen östlichem Teil entsteht ein Bau, den das Unternehmen Strabag errichtet. Der Weg an der Leine wird zur Flaniermeile – vorbei an der neuen Volkshochschule, dem imposanten Projekt der Helma Wohnungsbau, die 11 Millionen Euro eingeplant hat für zwei Gebäude mit Wohnungen sowie Gastronomie.

„Hannovers Altstadt wird mit neuem Leben gefüllt“, sagt Martin Prenzler, Geschäftsführer von Hannovers Citygemeinschaft. Das setzt sich fort. Wer vom Rathaus aus auf die alte VHS schaut, die Investor Gregor Baum erstanden hat und nach Entkernung zum Rathaus-Kontor umwandelt, bekommt eine Ahnung vom neuen Friedrichswall.


Ihr Büro nach Maß

expo real
Delta Domizil am DAVE-Stand:
04.–06.10.2017
Messe München
Halle C2/Stand 512

In diversen attraktiven Bürolagen in Hannover entwickeln wir Ihre Immobilie maßgeschneidert nach Ihren Wünschen.

- Verkehrsgünstige Lage mit guter ÖPNV-Anbindung
- Bruttogeschossflächen zwischen 10.000 und 25.000 m² realisierbar
- Rechtsgültige Bebauungspläne liegen vor – sofortige Umsetzung möglich

Hier verwirklichen wir Ihre individuellen Vorstellungen: z. B.

**Messe Ost/Expo Plaza:** Mailänder Straße und Weltausstellungsallee
**Groß-Buchholz:** Karl-Wiechert-Allee 62
**Brink-Hafen:** Vahrenwalder Straße 319
**Vahrenheide:** Vahrenwalder Straße 236

Kontakt: 0511 28006-12 oder kontakt@deltabau.de

DELTA BAU deltabau.de

HRG hrg-hannover.de

# „Zuwachs wird es vor allem in Hannover geben“

Ulf-Birger Franz, Wirtschaftsdezernent der Region Hannover, über Entwicklungspotenziale in der niedersächsischen Landeshauptstadt und in den Umlandkommunen

Eberstein

## Ulf-Birger Franz

Der 50-Jährige studierte Sozialwissenschaften und ist seit 2010 Dezernent für Wirtschaft, Verkehr und Bildung der Region Hannover. Zuvor war er in der volkswirtschaftlichen Abteilung der Nord/LB.

**Glückwunsch, Herr Franz! Die Region Hannover hat gerade Spitzenwerte bei Beschäftigung und Bildung geschafft. Was bringen die Rekorde?**
Die Region Hannover baut ihre Position als wirtschaftsstarker Standort weiter aus. Mit fast 488 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im vorigen Jahr haben wir ein neues Rekordhoch erreicht. Der Anteil der Akademiker ist mit 18,2 Prozent deutlich höher als anderswo in Deutschland. Auch in der schulischen und beruflichen Bildung nimmt die Region deutschlandweit einen Spitzenplatz ein.

**Ist das Thema Fachkräftemangel damit erledigt?**
Auch wenn die Zahlen im Moment sehr gut sind, erledigt ist das Thema sicher nicht. Nicht alle Menschen bleiben nach Ausbildung oder Studium in der Region, der Fachkräftemangel äußert sich auch nicht in allen Branchen gleich stark. Wir müssen vor allem dafür sorgen, dass alle Jugendlichen eine Berufsausbildung erhalten und niemand auf der Strecke bleibt.

**Für ansiedlungswillige Betriebe können Rekordwerte bei Beschäftigung und Bildung mit ausschlaggebend sein. Rechnen Sie damit, dass die Region damit punkten kann?**
Die hohe Zahl an sehr gut ausgebildeten Fachkräften in der Region ist sicherlich einer der größten Trümpfe, die wir zu bieten haben. Das merken wir auch in den Gesprächen mit Unternehmen, unabhängig von der Branche. Gute Leute bekommen zu können lockt Logistiker ebenso wie Pharmahersteller.

**Jeder sechste Arbeitsplatz in der norddeutschen Logistikwirtschaft ist in der Region Hannover angesiedelt. Wahrscheinlich könnten es noch weitaus mehr sein, wenn nicht Flächen fehlten. Oder?**
Die Region Hannover hat auf die steigende Nachfrage der Logistikwirtschaft mit einem nachhaltig angelegten Logistikflächenkonzept reagiert. Wir haben in Zusammenarbeit mit den Kommunen aufgezeigt, an welchen Standorten sich Gewerbe- und Logistikflächen planerisch sinnvoll und marktgerecht entwickeln lassen. Mittel- bis langfristig stehen rund 375 Hektar Logistikfläche zur Verfügung.

**Welches sind die Vorzeigeflächen, mit denen Sie auf der Expo Real in München um Investoren werben?**
An drei Logistikstandorten wird noch im Jahr 2017 weiteres Flächenpotenzial für die Vermarktung bereitgestellt: knapp 20 Hektar in Barsinghausen, 30 Hektar in Laatzen und gut 11 Hektar in Wunstorf. Zudem können in Burgwedel im Umfeld des Neubaus für Fiege und Rossmann rund zwölf Hektar erworben werden. An weiteren Standorten in der Region gibt es zudem attraktive Flächenpotenziale, die schon in privater Hand sind. Dort kann es kurzfristig losgehen.

**Offenbar gibt es einen neuen Trend in der Logistikbranche, die sogenannten Multi-User-Hallen. Was ist das genau?**
Gerade im Kontraktlogistikbereich werden viele Mietverträge kurzfristig und nur noch für relativ kurze Laufzeiten geschlossen. Moderne Logistikimmobilien müssen ohne große Umbauten hochflexibel nutzbar sein, sich mitunter auch in mehrere Einheiten teilen lassen. Beispiele für aktuelle Projektentwicklungen solcher Hallen finden sich in Burgwedel (Investor Union Investment; Mieter: Fiege/Rossmann) und Lehrte-Sievershausen (Projektentwickler Bauwo; Mieter u. a. Wellpack).

**Was halten Sie für die wichtigsten Ansiedlungen und Unternehmensinvestitionen in der letzten Zeit?**
Es ist schwierig, einzelne Unternehmen hervorzuheben. Mich freut aber vor allem, dass in der Region Hannover viele Unternehmen die Bedeutung von Forschung und Entwicklung am Standort erkannt haben. So investiert das Pharmaunternehmen MSD in Burgdorf rund 60 Millionen Euro in Erweiterungen, dort wird zukünftig ein Ebola-Impfstoff produziert. In Bissendorf wird sich Kirsch Pharma Health Care niederlassen und investiert rund 20 Millionen Euro. Wabco wird nächstes Jahr in Linden sein Engineering Innovation Center in Betrieb nehmen.

**Stadt und Region wachsen. 2016 wurde eine regionale WohnBauInitiative ins Leben gerufen. Wie viel der Fördergelder von rund 26 Millionen sind schon abgerufen?**
Bislang hat die Region über die WohnBauInitiative für rund 15 Millionen Euro Wohnraum gefördert. Soziale Wohnraumversorgung wird wieder zum Thema in den Kommunen. In Verbindung mit dem gegenwärtig in der Entwicklung befindlichen Regionalen Wohnraumversorgungskonzept ist künftig eine noch gezieltere Planung und Steuerung der sozialen Wohnraumförderung möglich.

**Geplant ist die Zentrale Koordinierungsstelle Wohnbauflächenentwicklung. Wie weit sind Sie damit, und in welcher Kommune erwarten Sie das größte Einwohnerplus?**
Institutionalisiert ist die Zentrale Koordinierungsstelle Wohnbauflächenentwicklung noch nicht, faktisch besteht sie aber bereits. Die Fäden laufen schon jetzt im Bereich Planung und Raumordnung zusammen. Der Druck ist im Kernraum der Region Hannover am größten, gleichzeitig gibt es hier relativ wenig Potenziale. Zuwachs wird in den nächsten Jahren vor allem die Stadt Hannover verzeichnen. Aber auch in Städten wie Garbsen rechnen wir mit einem deutlichen Bevölkerungswachstum. Mit der Stadt Garbsen wollen wir im Rahmen der WohnBauInitiative der Region Hannover einen städtebaulichen Wettbewerb in Berenbostel-Ost durchführen.

Interview: Vera König

**Der neue Hauptsitz von Continental vereint die auf die Stadt verteilten zentralen Unternehmenseinheiten an einem Ort und markiert an der Pferdeturmkreuzung den östlichen Eingang Hannovers.** Continental AG/Entwurfs des Architekturbüros Henn GmbH, München

# Hannover bleibt die Nummer eins in Niedersachsen

Der Immobilienmarktbericht der Region Hannover liefert zum 15. Mal Zahlen, Daten und Fakten zum boomenden Standort Hannover

VON VERA KÖNIG

Knapp fünf Millionen Quadratmeter Büroimmobilienfläche umfasst der Wirtschaftsstandort Hannover und gehört damit zu den bedeutendsten und zukunftsfähigsten Standorten der Bundesrepublik Deutschland. In Niedersachsen nimmt die Region Hannover den ersten Platz ein. Diese Zahlen und weitere Daten und Fakten liefert der „Immobilienmarktbericht Hannover“, der Ende September bereits zum 15. Mal erschienen ist. Der Report liefert eine wissenschaftlich fundierte, professionelle Datenbasis für Investitionen und Projekte auf dem regionalen Immobilienmarkt. Er stellt aktuelle Strukturen und Tendenzen des Marktes dar und trägt dazu bei, die Wirtschaftsregion Hannover als Immobilienstandort bundesweit zu vermarkten. Entstanden ist die Studie unter Federführung der Region Hannover als Gemeinschaftswerk der öffentlichen Hand (Region und Stadt Hannover) und Akteuren der regionalen Immobilienwirtschaft.

„Der gewerbliche Immobilienmarkt Hannover steht für renditesichere Investments mit Entwicklungspotenzial. Hannovers City gehört zu Deutschlands Top-Einkaufsadressen, Logistikflächen in der Region sind stark nachgefragt, der Büromarkt in der Landeshauptstadt hat sich als größter B-Standort Deutschlands etabliert“, verweist Ulf-Birger Franz, Dezernent für Wirtschaft, Verkehr und Bildung der Region Hannover, auf die Stärken der Region. Diese Fakten, die im Immobilienmarktbericht ausführlich aufgezeigt werden, richten sich insbesondere an Investoren, Makler und Projektentwickler, die eine solide Datenbasis für Investitionen auf dem regionalen Immobilienmarkt benötigen. Gemeinsam mit 20 Partnern aus der Immobilienwirtschaft stellt die regionale Wirtschaftsförderung seit 2003 Kerndaten zu allen relevanten Teilmärkten der Region zusammen.

**Alle Daten und Fakten online unter: www.immobilienmarktbericht-hannover.de**

# Ein Schwerpunkt ist die Gründungsförderung

Wirtschaftsdezernentin Sabine Tegtmeyer-Dette über die Infrastruktur, die neue Conti-Zentrale und das geplante Einzelhandelskonzept

**Die Stadt Hannover investiert ganz schön viel in ihre eigene Zukunft. 520 Millionen Euro sind an Investitionen in Infrastruktur vorgesehen. Müssen Sie so viel Geld in die Hand nehmen, weil zuvor zu viel gespart wurde?**
Aufgrund der Altersstruktur der städtischen Gebäude haben wir derzeit einen überdurchschnittlichen Sanierungsbedarf. Außerdem wächst Hannover, und wir müssen die erforderliche Infrastruktur schaffen – insbesondere Schulen und Kitas. Wir freuen uns, dass die Stadt leistungsfähig genug ist, um ein so großes Investitionsprogramm umzusetzen. Und wir freuen uns darüber, dass die Zukunft der Stadt in wirtschaftlicher Hinsicht, aber auch in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung so positiv ist, dass die Investitionen sinnvoll sind.

**Sie sagen, der Bedarf liege mit am Bevölkerungsplus. In den vergangenen zehn Jahren ist die Stadt um etwa 32 700 Bürger gewachsen. Wie wollen Sie auf Dauer alle Bürger mit ausreichend Wohnraum versorgen?**
Aufgabe der Kommune ist es nicht, Bürger mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Das ist im Wesentlichen die Aufgabe von Wohnungsbauunternehmen und Investoren. Wir müssen die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau schaffen z. B. durch Flächenbereitstellung oder Baurecht. Und wir leisten unseren Beitrag durch Flächenentwicklungen, etwa am Oststadtkrankenhaus und am Kronsberg. Wir haben Baurecht für mehr als 10 000 Wohneinheiten geschaffen.

**Rund 50 000 Unternehmen machen Hannover zum bedeutendsten Wirtschaftsraum Niedersachsens. Wie wichtig ist es da, weltbekannte Marken wie Continental in der Stadt zu behalten, und wie beurteilen Sie die Pläne für die neue Zentrale?**
Wir freuen uns sehr, dass wir Continental eine geeignete Fläche für die neue Hauptverwaltung anbieten konnten. An diesem Beispiel zeigt sich, wie wichtig eine vorausschauende und bevorratende Flächenpolitik ist. Große Marken wie Conti machen die Stadt bekannt, und natürlich sind sie auch wegen der Arbeitsplätze und der Gewerbesteuer ganz wichtige Unternehmen. Nur mit diesen Unternehmen und solchen Erfolgen in der Standortvermarktung können wir das Interesse anderer Unternehmen für Hannover wecken. Die neue Zentrale wird ein Ausdruck der weltweiten Bedeutung der Continental AG, aber auch der hohen Ansprüche des Unternehmens an Qualität und Zufriedenheit von Mitarbeitern und Kunden sein. Das geplante Brückenbauwerk verschafft der Bedeutung der Continental AG in Hannover ein sichtbares Aushängeschild.

**Haben Start-ups, also Firmen-Neugründungen, für Sie weniger Stellenwert?**
Im Gegenteil. Ein großer Schwerpunkt unserer Wirtschaftsförderaktivitäten liegt in der Gründungsförderung. Während wir die Continental AG unterstützen, lassen wir den Rest der Unternehmen natürlich nicht im Regen stehen. Start-ups haben den selben Stellenwert wie bisher – schon deswegen, weil unter diesen Firmen möglicherweise schon die nächste Conti ist.

**Noch immer gibt es den Boom Bürobeschäftigung. Die Zahl der Jobs ist seit 2010 um fast 12 Prozent gestiegen. Das macht sich bemerkbar auch in immer neuen Büroflächen. Wird sich das Gesicht der Stadt verändern?**
Hannover ist seit 1692 Hauptstadt (Hauptstadt Kurhannover) und ist es auch deswegen heute noch, weil sich die Stadt immer verändert hat. Die aktuellen Entwicklungen basieren nicht auf kurzfristigen, aktuellen Marktfolgen, sondern auf langfristigen Konzepten wie Hannover City 2020 plus. Für Markterfordernisse ist es von großer Bedeutung, dass durch Revitalisierung und Refurbishment die Bestandsimmobilien ertüchtigt werden. Dieser Trend ist erkennbar.

**Beim Einzelhandel belegt die Stadt Platz fünf in Deutschland. Mit gleich drei Citystraßen liegt sie vorn, was Passantenfrequenz angeht. Lässt sich das durch das geplante neue Einzelhandelskonzept noch toppen?**
Einer der Effekte des bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine starke, vitale Innenstadt. Dies wird durch diverse Rankings bestätigt, in denen die City Hannovers deutlich stärker ist im Vergleich auch zu größeren Städten. Die Fortschreibung hat weiterhin die Stärkung der City zum Ziel.

**Wo gibt es in der City noch Raum für Neuansiedlungen – sowohl für Handel, Büros wie auch Wirtschaft?**
Raum für Ansiedlungen gibt es nicht mehr auf unbebauten Grundstücken. Filetstücke wie das Lister Dreieck sind nicht mehr vorhanden. Allerdings bietet die Revitalisierung von Gebäuden oder Neuentwicklung auf bebauten Grundstücken unverändert große Möglichkeiten. Im Umfeld des Steintorplatzes beispielsweise sind gering ausgenutzte Grundstücke vorhanden. Diese Chance ist auch an anderen Standorten erkennbar. Hier ist die Kreativität der Investoren und Entwickler gefragt.

**Mit welchem Projekt wollen Sie auf der Expo Real punkten?**
Wir punkten auf der Expo Real, indem wir unseren hannoverschen Partnerunternehmen einen Rahmen zur Darstellung bieten. Die Continental AG wird ihr Neubauprojekt vorstellen, an dem ein erhebliches Interesse besteht. Darüber hinaus präsentieren weitere Unternehmen Projekte – auch neue.

Interview: Vera König

Sielski

## Sabine Tegtmeyer-Dette

Die 55-Jährige studierte Politikwissenschaft, Germanistik und Betriebswirtschaft. Sie ist seit 2013 als Erste Stadträtin von Hannover die Stellvertreterin des Oberbürgermeisters und Dezernentin für Wirtschaft und Umwelt. Sie hat ab 1988 im Landesverband der Grünen gearbeitet, war danach im Kommunalverband (später: Region) als Leiterin der Zentralen Steuerung und als Prokuristin der Verkehrsbetriebe Üstra tätig.

HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Wir sehen uns in München!

Dr. Oliver Kiaman
Geschäftsführer
o.kiaman@hug.immo

Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld
Leiter Maklerabteilung
f.schoenfeld@hug.immo

Makler
Miethausverwaltung
Wohnungseigentumsverwaltung
Projektbegleitung

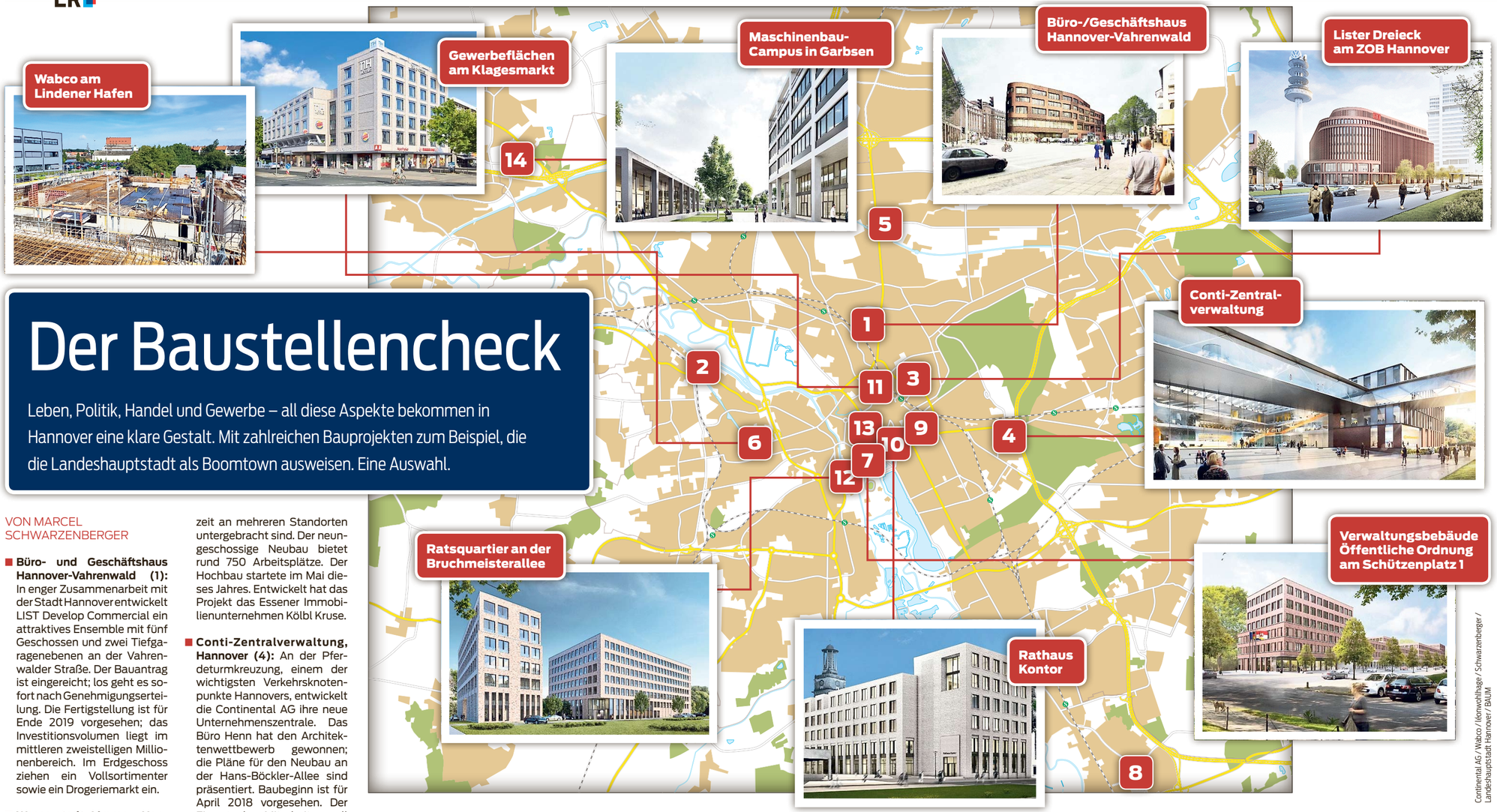
Für institutionelle Investoren suchen wir in der Landeshauptstadt sowie der gesamten Region Hannover Wohn- und Gewerbeimmobilien ab 10 Mio. Euro.

Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Hannover
★★★★★
Höchstnote für
HAUS & GRUNDEIGENTUM Service

expo real
Hannover-Stand
410 / C1
München, 04. bis 06. Oktober 2017

# Der Baustellencheck

Leben, Politik, Handel und Gewerbe – all diese Aspekte bekommen in Hannover eine klare Gestalt. Mit zahlreichen Bauprojekten zum Beispiel, die die Landeshauptstadt als Boomtown ausweisen. Eine Auswahl.




Continental AG / Wabco / léonwohlhage / Schwarzenberger / Landeshauptstadt Hannover / BAUM

VON MARCEL SCHWARZENBERGER

- **Büro- und Geschäftshaus Hannover-Vahrenwald (1):** In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Hannover entwickelt LIST Develop Commercial ein attraktives Ensemble mit fünf Geschossen und zwei Tiefgaragenebenen an der Vahrenwalder Straße. Der Bauantrag ist eingereicht; los geht es sofort nach Genehmigungserteilung. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 vorgesehen; das Investitionsvolumen liegt im mittleren zweistelligen Millionenbereich. Im Erdgeschoss ziehen ein Vollsortimenter sowie ein Drogeriemarkt ein.

- **Wasserstadt Limmer, Hannover (2):** Das grundsanierte einstige Industrieareal der Wasserstadt Limmer ist mit rund 1800 Wohneinheiten eines der großen Stadtentwicklungsprojekte Hannovers. Im April dieses Jahres war erster Spatenstich auf dem früheren Betriebsgelände der Continental AG. Außer Wohnraum wird im ersten Bauabschnitt auch Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe entwickelt. Eine 15 Jahre dauernde Vorplanungsphase geht zu Ende; der Hochbau startet nach dem kommenden Herbst.

- **Lister Dreieck, Hannover (3):** Bis Herbst 2018 entsteht auf dem einstigen ZOB das rund 28 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche umfassende Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn. Der Konzern konzentriert dort mehrere Tochterunternehmen, die derzeit an mehreren Standorten untergebracht sind. Der neungeschossige Neubau bietet rund 750 Arbeitsplätze. Der Hochbau startete im Mai dieses Jahres. Entwickelt hat das Projekt das Essener Immobilienunternehmen Kölbl Kruse.

- **Conti-Zentralverwaltung, Hannover (4):** An der Pferdeturmkreuzung, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Hannovers, entwickelt die Continental AG ihre neue Unternehmenszentrale. Das Büro Henn hat den Architektenwettbewerb gewonnen; die Pläne für den Neubau an der Hans-Böckler-Allee sind präsentiert. Baubeginn ist für April 2018 vorgesehen. Der Einzug der Mitarbeiter soll 2021 stattfinden – passend zum 150. Firmenjubiläum. Der viergeschossige Komplex wird von viel Glas und horizontalen Elementen geprägt sein. Ein Brückensystem verbindet die Gebäude.

- **Vodafone-Zentrale, Hannover (5):** Dieses Vorhaben wird etwas früher fertig als noch 2016 vorgesehen. Bereits Mitte 2018 beziehen rund 450 Mitarbeiter der Vodafone Deutschland das moderne Bürogebäude an der Vahrenwalder Straße. Das Richtfest der Bauherren – die Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG) und Delta Bau AG – fand im Juni dieses Jahres statt. Vodafone legt zwei Standorte zusammen und wird Mieter des ersten Bauabschnitts für den Büro- und Einzelhandelsstandort City Gate Nord.

- **Wabco Engineering Innovation Center, Hannover (6):** In der zweiten Jahreshälfte 2018 wird Wabco, ein führender Technologielieferant für die Nutzfahrzeugindustrie, sein neues Innovationszentrum am Lindener Hafen fertigstellen. Es wird eine große Rolle bei der Entwicklung neuer Lösungen spielen; geplant sind neben Laboren und Testräumen auch innovative Büroräume. Wabco investiert rund 25 Millionen Euro. Grundsteinlegung war im März dieses Jahres; Richtfest ist Ende Oktober.

- **Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung, Hannover (7):** Am Schützenplatz 1 führt die Stadtverwaltung Hannover voraussichtlich Mitte 2019 den bisher auf mehrere Standorte verteilten Fachbereich Öffentliche Ordnung an zentraler Stelle im Stadtgebiet zusammen – unter anderem Zulassungsstelle, Ausländerbehörde, Fundbüro sowie Gewerbe- und Veterinärbehörde. Auf dem Grundstück realisiert das hannoversche Architekturbüro ksw im Auftrag von hanova ein kundenorientiertes, modernes Verwaltungsgebäude. Das Gebäude wird barrierefrei erstellt.

- **Siemens-Neubau, Laatzen (8):** Rund 750 Mitarbeiter ziehen im Frühjahr 2019 in die im Entstehen begriffene Siemens-Niederlassung auf dem ehemaligen Laatzener Festplatz ein. Umweltfreundlich und nachhaltig soll der Neubau sein. Der Komplex wird $CO_2$-neutral bewirtschaftet. Zwei fünfgeschossige Bürotrakte werden durch einen schmalen Riegel zu einem „H“ verbunden. Die Bauarbeiten begannen Ende Juli dieses Jahres; mit dem Hochbau geht es im November los. Siemens fasst an dem Standort mehrere Bereiche zusammen.

- **Büroneubauten im Prinzenareal, Hannover (9):** Rund 33 Millionen Euro hat das Versicherungsunternehmen VGH in das Prinzenareal am Schiffgraben investiert. Drei Neubauten sind seit Juni fertig – absolut im Zeitplan. Die Gebäude werden an Dritte vermietet; Hauptmieter sind die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG und die Versicherungsgesellschaft Kommunaler Schadenausgleich Hannover (KSA). Die Neubauten ersetzten in die Jahre gekommene Altbauten; eine alte Polizeiwache wurde als denkmalgeschütztes Gebäude in die neue Front integriert.

- **Rathaus Kontor (10), Am Klagesmarkt 12 (11) und Ratsquartier (12), Hannover:** Gleich an drei Standorten engagiert sich die BAUM Unternehmensgruppe. Prominentes Projekt ist das **Rathaus Kontor** vis-à-vis zum hannoverschen Rathaus. Das einstige VHS-Gebäude erlebt eine aufwendige Kernsanierung für rund 20 Millionen Euro zu einem modernen Bürohaus mit City-Wohnungen in bester Innenstadtlage. Die Arbeiten starteten im August dieses Jahres, derzeit laufen Entkernung und Rohbauarbeiten. Die Fertigstellung ist für Mitte 2018 vorgesehen. **Am Klagesmarkt 12** realisiert BAUM das Refurbishment eines Bestandsgebäudes. Ab dem vierten Quartal 2019 sollen hochmoderne Gewerbeflächen für Einzelhandel und Dienstleistungen zur Verfügung stehen – Tiefgarage inklusive. Investitionen: rund 15 Millionen Euro. An der Bruchmeisterallee entwickelt BAUM mit dem **Ratsquartier** ein innerstädtisches Grundstück. Geplant ist der Neubau eines modernen Gebäudekomplexes in exponierter Lage bis spätestens 2020. Geprüft werden verschiedene Konzepte für gewerbliche Nutzungen. Geschätzte Baukosten: rund 35 Millionen Euro.

- **Niedersächsischer Landtag (13), Hannover:** Niedersachsen hat rund 58 Millionen Euro in seinen Landtag investiert, dessen Umbau Ende Oktober dieses Jahres abgeschlossen werden soll. Seit dem Sommer 2014 wird der Plenarsaal – ein unter Denkmalschutz stehender Bau aus dem Jahr 1962 – von Grund auf neu gestaltet. Der einstmals fensterlose Plenarsaal wird offen, transparent und zeigt sich durch hohe Fensteröffnungen lichtdurchflutet. Die ursprüngliche Fassade wird erhalten.

- **Maschinenbau-Campus Garbsen (14):** Die Leibniz Universität Hannover fasst alle 18 Institute der Fakultät für Maschinenbau an einem Standort zusammen. Die Bauarbeiten am neuen Maschinenbau-Campus laufen seit 2016. Ab Herbst 2019 beginnen die Umzüge. Der Großteil der Lehrveranstaltungen im Wintersemester 2019/20 findet auf dem neuen Campus statt. Das Architekturbüro Auer + Weber aus München hat die acht Gebäude für rund 5000 Studierende und Beschäftigte geplant. Insgesamt fließen 142,9 Millionen Euro in das Projekt.

## Viel Dynamik rund um die Vahrenwalder Straße

Aufwendige Bauvorhaben werten die Hauptverkehrsader auf

**Neue Geschäftshäuser mit Büro- und Einzelhandelsflächen entstehen an der Vahrenwalder Straße.** léonwohlhage

VON OLIVER ZÜCHNER

Das anhaltende Wachstum von Wirtschaft und Gewerbe in der Region Hannover ist auch an einer der wichtigsten Hauptverkehrsadern der Stadt zu spüren. Der Nutzen liegt dabei gerade im städtebaulichen Gewinn, hinterlässt die Vahrenwalder Straße doch bis heute an vielen Stellen einen eher zerfledderten Eindruck. Das derzeit aufsehenerregendste Projekt ist dabei sicherlich der Neubau von Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG) und Delta Bau AG auf dem City Gate Nord genannten Grundstück am Mittellandkanal.

Dort, auf der früheren Fläche von Opel Blitz, entsteht bis Mitte 2018 ein sechsgeschossiger Bau mit eleganter Klinkerfassade, in den sich Vodafone einmietet. Der Telekommunikationsdienstleister will an der Vahrenwalder Straße 236 auf 7000 Quadratmetern Bürofläche mehr als 600 Mitarbeiter zusammenziehen, die sich derzeit auf zwei Standorte am Frankenring in Langenhagen und an der Hans-Böckler-Allee in Hannover (Vodafone-Tochter Kabel Deutschland) verteilen. In einem zweiten Bauabschnitt könnte der Neubau um weitere 15 000 Quadratmeter Nutzfläche für Büro-, Einzelhandels- und Hotelnutzung wachsen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum City Gate Nord wurde im August 2017 das Ausstellungs- und Verkaufshaus der Küchen Aktuell GmbH eröffnet. Das Braunschweiger Unternehmen investierte an der Vahrenwalder Straße 294–300 rund 10 Millionen Euro. Dafür entstanden 4000 Quadratmeter Verkaufsfläche und 2500 Quadratmeter Hallenfläche für Service und Logistik.

Am Anfang der Vahrenwalder Straße tut sich ebenfalls einiges: Dort, an der Einmündung der Philipsbornstraße, entsteht bis Ende 2019 ein fünfgeschossiges Büro- und Geschäftshaus mit zwei Tiefgaragenebenen. Es wird von der LIST Develop Commercial GmbH & Co. KG aus Oldenburg gegenüber der denkmalgeschützten Continental-Zentrale auf einer früheren städtischen Fläche errichtet. „Kongenial“, lobte Stadtbaurat Uwe Bodemann das 25 000 Quadratmeter große Ensemble, das diesen Abschnitt der Vahrenwalder Straße erheblich aufwerten wird. Vorgesehen ist eine Mischnutzung mit Büros, Praxen, Gastronomie und Einzelhandel. Verträge mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einer Drogeriekette sind unterschrieben.

„Wir haben den Bauantrag eingereicht und freuen uns darauf, nach Erhalt der Baugenehmigung loszulegen“, sagt LIST-Geschäftsführer Michel Garstka. „Wir liegen sehr gut im Zeitplan und gehen nach wie vor davon aus, dass wir Anfang des nächsten Jahres mit dem Bau dieser städtebaulich äußerst attraktiven Immobilie starten können.“

Auch abseits der Vahrenwalder Straße, im Brinker Hafen, entwickelt sich das Gewerbe dynamisch. Die hannoversche bauwo Grundstücksgesellschaft mbH errichtet auf dem Gelände der einstigen Brinker Maschinenfabrik Max Müller eine 34 000 Quadratmeter große Halle, dazu 840 Quadratmeter Bürofläche. Ende 2018 soll das Logistikzentrum fertiggestellt sein, in dessen Nähe der französisch-britische Projektentwickler Baytree Logistics Properties LLP ein brachliegendes Industrieareal saniert. Geplant ist der Bau einer 30 000 Quadratmeter großen Logistikhalle. Das Datum für die Fertigstellung steht noch nicht fest.

# Luxuriöse Hotels sind gefragt

Neun Häuser mit rund 1800 Zimmern erweitern das Angebot innerhalb der nächsten fünf Jahre

VON VERA KÖNIG

Der Hotelmarkt in Hannover geht auf eine neue Blütezeit zu. Nachdem in den vergangenen Jahren viele budget- und designorientierte Konzepte umgesetzt worden sind, zeichnet sich jetzt ein spürbarer Nachholeffekt vor allem im Luxussegment ab. Das hat die Stadt jüngst schmerzhaft zu spüren bekommen: Dass Fünf-Sterne-Hotels fehlen, war mit ein Grund, warum sie bei der Bewerbung um Spiele der Fußball-Europameisterschaft 2024 leer ausging.

„Wir brauchen die ganz großen Brands“, findet Tourismusmanager Hans Nolte. „Gefragt sind beispielsweise Hilton oder Sheraton.“ Schließlich kennt sich in Hannover nicht jeder so gut aus wie Prinz Ernst August von Hannover (33) und Ekaterina Malysheva, jetzt Prinzessin von Hannover, Herzogin zu Braunschweig und Lüneburg, Königliche Prinzessin von Großbritannien und Irland. Ihre Familie, Freunde und Hochzeitsgäste brachten sie im Luisenhof, dem Grand Hotel Mussmann und dem familiengeführten Central Hotel Kaiserhof unter.

Bald wird die Auswahl im größer sein – vor allem bei Zwei- bis Vier-Sterne-Häusern. Im Bau sind das Intercity Hotel an der Berliner Allee (228 Zimmer) und das me and all hotel am Aegi (160 Zimmer). Der Hildesheimer Immobilienentwickler Hanseatic-Group errichtet hinter der historischen Fassade des ehemaligen Allianz-Gebäudes das Haus für die Düsseldorfer Lindner-Kette. Zielgruppe sind vor allem junge Stadttouristen und Geschäftsreisende.

In Planung sind das Loftstyles Hotel an der Gradestraße (350 Zimmer), das Hotel im Büro und Geschäftshaus Vahrenwald von List Development, das Holiday Inn Express am Raschplatz, das Hotel am Friedrichswall (das einstmals Maritim Grandhotel war und bis 2018 Flüchtlinge beherbergt) sowie das Adapt-Hotel am Pferdeturm (200 Zimmer). Gerade die Lage dort, neben der künftigen Zentrale der Conti, bietet laut Nolte „noch viel Potenzial“. Er hat auch von neuen, teilweise unbekannten Projekten gehört – wie der möglichen Umnutzung eines Bürogebäudes an der Georgstraße. Auf absehbare Zeit ist außerdem mit dem Bau eines Hotels auf dem Andreas-Hermes-Platz zu rechnen. Der städtische Stadtplanungs- und Bauausschuss hat dem entsprechenden Bebauungsplan zugestimmt. Die Firma bauwo will für die Steigenberger-Gruppe einen Bau mit 15 Geschossen und 228 Zimmern errichten.

In den nächsten fünf Jahren entstehen in Hannover neun Hotelprojekte mit rund 1800 Zimmern neu. Die Bettenauslastung ist auf 45,9 Prozent gestiegen. Neben den sechs großen Messen, die 875 000 Besucher nach Hannover brachten, sorgen touristische Highlights wie der Erlebnis-Zoo und der Feuerwerkswettbewerb für steigende Nachfrage im Städtetourismus. Das bringt dann vielleicht auch bald die großen Brands.

**Das Adapt-Hotel am Pferdeturm entsteht bis 2019 in unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten Conti-Zentrale. Das Hotel bietet seinen Gästen eigene Balkone, große Dachterrassen und einen Atriumgarten im Innenhof.** Realique

**Formverliebtes, verspieltes Interieur in knalligen Farben – mit diesem Designkonzept ist das prizeotel 2015 in Hannover gestartet. Im vorigen Jahr erwarb die Tamara Hospitality Group die Immobilie.** Region Hannover/Olaf Mahlstedt

# Neue Gewerbeflächen für das Umland

Bessere Verkehrsanbindung in Burgwedel / Logistikzentrum in Lehrte-Sievershausen / Barsinghausen-Groß Munzel, Laatzen-Ost und Wunstorf-Süd in der Planungsphase

VON OLIVER ZÜCHNER

Es ist so weit: Im vierten Quartal 2017 startet im FIEGE-Logistikzentrum der Realbetrieb. „Die neue Verkehrsanbindung wurde wie geplant und vereinbart fertiggestellt“, freut sich Burgwedels Bürgermeister Axel Düker. Für eine knappe Million Euro ließ die Stadt eine Abbiegespur von der Landes- zur Erschließungsstraße errichten und eine Ampel aufstellen, damit das steigende Verkehrsaufkommen Richtung FIEGE und Rossmann-Zentrale reibungslos bewältigt werden kann.

„Im Dezember 2017 erfolgt eine Verbesserung der Busanbindung“, sagt Bürgermeister Düker. Damit die rund 400 Beschäftigten, die allein bei FIEGE arbeiten, besser an ihre Arbeitsplätze kommen, wird die Linie ins Gewerbegebiet verlängert. „Damit entfällt für die Busfahrgäste die Überquerung der Landesstraße“, sagt der Bürgermeister.

Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur ist logische Folge der dynamischen Entwicklung des Gewerbes, insbesondere der Logistikbranche, in der Region Hannover. Knapp sieben Hektar groß ist das Gelände, auf dem die FIEGE-Gruppe, ein westfälisches Familienunternehmen, sein Logistikzentrum angesiedelt hat. Für 46 Millionen Euro wurde es noch vor Fertigstellung an die Union Investment Real Estate Austria AG verkauft.

Die Halle soll für die Kontraktlogistik verwendet werden und ist rund 40 000 Quadratmeter groß. Direkt an der Autobahn 7 gelegen soll sie schwerpunktmäßig der Abwicklung von Onlinebestellungen dienen. Aber auch das Unternehmen Rossmann, das nebenan nicht nur seine Zentrale, sondern auch sein Regionallager betreibt, hat einen von vier Hallenteilen angemietet.

Noch im Bau ist das große Logistikzentrum, das die bauwo Grundstücksgesellschaft mbH in Lehrte-Sievershausen nahe an der Autobahn 2 für Wellpack errichtet. Rund 27 000 Quadratmeter groß ist die Halle, für die im Januar 2017 die Erdarbeiten begannen. Das Investitionsvolumen liegt bei 17,5 Millionen Euro. Erster Mieter wird Wellpack sein.

Das Unternehmen nutzt 10 000 Quadratmeter Fläche, um dort ab Oktober 2017 täglich 220 000 Gemüsekisten zu waschen, die in Supermärkten zum Einsatz kommen. Wie attraktiv die Investition ist, zeigt sich daran, dass der Komplex bereits Ende 2016 vom Asset- und Fondsmanager RLI Investors für den „RLI Investors Fund – Germany I“ für rund 25 Millionen Euro erworben wurde.

Noch in der Planung sind die Logistikstandorte Barsinghausen-Groß Munzel (19,5 Hektar), Laatzen-Ost (30 Hektar) und Wunstorf-Süd (11,4 Hektar), die noch in diesem Jahr für die Vermarktung bereitstehen. Von besonderem Interesse dürfte insbesondere Wunstorf-Süd sein, der als Trimodalstandort mit der gleichzeitigen Anbindung an Straße (Autobahn 7), Schiene (Hannover-Ruhrgebiet/Bremen) und Wasser (Mittellandkanal) punkten kann.

**4,60 €/qm**
Spitzenmiete Logistik 2017

**Die Bauarbeiten sind in vollem Gange. Anfang Dezember soll der Betrieb im neuen Logistikzentrum in Burgwedel starten. Das Familienunternehmen FIEGE aus Westfalen lässt eine rund 40 000 Quadratmeter große Halle direkt an der A 7 erstellen.** Dieter Siedersleben

# Erfolgreiche Expansionsstrategie mit Fokus auf Norddeutschland

BAUM Unternehmensgruppe: Starkes Wachstum in allen Bereichen

Die aktuellen Projekte der BAUM Unternehmensgruppe, dem erfolgreichen Projektenwickler aus Hannover, umfassen die verschiedensten Immobilienklassen. In Hannover ist die Unternehmensgruppe derzeit an mehreren Standorten aktiv. Am Klagesmarkt 12 wird ein Refurbishment des Büro- und Geschäftshauses umgesetzt. Ab 2019 stehen auf rund 4200 Quadratmetern attraktive Gewerbeflächen mit Tiefgarage zur Verfügung.

In erstklassiger Lage liegt das Ratsquartier an der Bruchmeisterallee in Hannover. In direkter Nachbarschaft zur International School und dem neuen Technischen Rathaus entsteht ein moderner Gebäudekomplex. Für die etwa 12 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche werden aktuell unterschiedliche Nutzungskonzepte geprüft.

Direkt gegenüber dem Neuen Rathaus entsteht das Rathaus Kontor. Das ehemalige VHS-Gebäude am Theodor-Lessing-Platz wurde entkernt, sodass nun die Neugestaltung der Büroflächen erfolgen kann. Ergänzt werden die Büroflächen um fünf City-Wohnungen. Das Gebäude wird 2018 an seinen neuen Nutzer übergeben.

**Das ehemalige VHS-Gebäude am Theodor-Lessing-Platz wird zum Rathaus Kontor umgestaltet.** BAUM Unternehmensgruppe

Erfolgreich abgeschlossen wurde die Revitalisierung des traditionsreichen Gebäudes am Aegidientorplatz mit etwa 21 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche. Als Ankermieter hat die Landeshauptstadt Hannover inzwischen das unter Denkmalschutz stehende Gebäude bezogen.

Die Projektentwicklung der BAUM Unternehmensgruppe geht auch weiterhin über die Grenzen Hannovers hinaus. So wird aktuell in Garbsen auf einem rund 120 000 Quadratmeter großen Grundstück ein modernes Logistikzentrum entwickelt. Die Bebauung des unmittelbar an der A 2 gelegenen Grundstücks soll 2018/2019 erfolgen.

In Oldenburg entsteht unter dem Namen „Deepskant“ ein hochwertiges Wohnquartier. In einmaliger, zentrumsnaher Wasserlage werden bis 2019 insgesamt 97 Wohnungen mit Tiefgarage gebaut. Ein weiteres Wohnquartier projektiert die Unternehmensgruppe derzeit in Dortmund. Direkt an der Galopprennbahn gelegen, sollen künftig auf ca. 36 000 Quadratmetern Grundstücksfläche Stadtvillen sowie Mehrfamilien- und Reihenhäuser Platz finden. In Bremen entstehen zudem 90 Mikroapartments in der Überseestadt. In Bremen entstehen zudem 90 Mikroapartments in der Überseestadt. In Wolfsburg baut die BAUM Unternehmensgruppe in Kooperation mit der Volksbank BraWo Projekt GmbH ihr drittes Courtyard by Marriott Hotel. 2018 werden die ersten Gäste direkt am Allersee übernachten können.

Neben der Entwicklung und Verwaltung eigener Immobilien ist die BAUM Unternehmensgruppe auch als Gastronomiebetreiber tätig: Seit Mitte 2015 ist die BAUM Unternehmensgruppe mit ihrem Tochterunternehmen, der Burger King Deutschland GmbH, als Master-Franchisenehmer für das Deutschlandgeschäft der bekannten Marke zuständig. Ein weiterer Schwerpunkt des Unternehmens ist das Management des eigenen Wohnungsbestandes in Norddeutschland.

# meravis baut und entwickelt in vielfältiger Art und Weise

Vom Motel One gegenüber der Oper bis hin zum außergewöhnlichen Cube4

Die meravis Immobiliengruppe mit Sitz in Hannover wird zum ersten Mal in ihrer 67-jährigen Firmengeschichte ein denkmalgeschütztes Gebäude umgestalten und in ein Hotel umbauen. Die erfolgreiche Budget-Design-Hotelgruppe Motel One hat sich für den Bau eines ihrer urbanen Stadthotels in Hannover entschieden, und meravis freut sich auf ein mögliches „Georg52“ im Herzen der Stadt.

Eine ganz andere Zielgruppe wird mit den „Urban Apartements“ am Leinebogen der Calenberger Neustadt bedient: Erstsemester und Studierende der Universitäten und Fachhochschulen Hannovers. An der Dreyerstraße 8 und 9 bietet das neue Studentenwohnheim 140 Zimmer in verschiedenen Appartementgrößen an.

**Die meravis Immobiliengruppe betreut Tausende Wohn- und Gewerbeeinheiten in Hannover (Bild), Hamburg und in Nordrhein-Westfalen.** Moritz Küstner

Mit dem Cube4 in Misburg bietet die meravis Immobiliengruppe institutionellen und privaten Käufern und Investoren attraktive Anlage- und Wohnobjekte in begehrter Lage an. Darüber hinaus investiert und entwickelt die meravis Immobiliengruppe an der Schützenallee in Hannover und Am alten Markt in Laatzen. Am zweiten meravis-Standort in Hamburg entstehen attraktive Anlage- und Kaufobjekte.

Die meravis Immobiliengruppe mit Sitz in Hannover und Hamburg ist ein auf Norddeutschland fokussierter Immobiliendienstleister mit den Geschäftsfeldern Bestandsmanagement, Bauträger, Immobilienverwaltung und Gewerbliche Immobilien. Die Firmengruppe betreut rund 13 500 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Als Entwickler von Wohnungsbauprojekten hat sie mehr als 23 000 Wohneinheiten realisiert. Der Immobilienbestand der Gruppe konzentriert sich auf die Standorte Hamburg und Hannover sowie auf das Land Nordrhein-Westfalen. Das im Jahre 1949 gegründete Unternehmen wird von den Geschäftsführern Matthias Herter (Vorsitzender) und Ralf Traupe geführt und beschäftigt rund 200 Mitarbeiter. Gesellschafter des Unternehmens ist der Sozialverband Deutschland e. V. mit Sitz in Berlin.

# Delta Bau und HRG entwickeln Büroimmobilien nach Nutzerwunsch

Entwicklungspotenzial auf diversen Grundstücken mit insgesamt 24 000 Quadratmetern Fläche

Die Delta Bau AG und die HRG erweitern ihre strategische Partnerschaft und haben mit der neu gegründeten Delta Bau HRG GmbH vier Grundstücke für die Entwicklung von Bürogebäuden erworben. Auf diesen und weiteren zum Ankauf geplanten Grundstücken wird die Delta Bau HRG GmbH künftig nutzergerecht geplante Büroflächen in hannoverschen Bürolagen anbieten.

„Steigende Bürobeschäftigtenzahlen, sinkender Büroleerstand sowie eine hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Neubau haben zu unserem Entschluss geführt, die attraktiven Standorte als Vorratsgrundstücke zu erwerben“, sagt Dirk Streicher, einer der Geschäftsführer der Delta Bau HRG GmbH. „Damit können wir Büroflächen in den relevanten Bürolagen für alle spezifischen Bedürfnisse der Nutzer anbieten“, ergänzt Geschäftsführer Streicher. Die erworbenen Grundstücksflächen liegen in verkehrsgünstigen Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung im Süden Hannovers an der Expo Plaza des Messegeländes, im Osten in Groß-Buchholz an der Karl-Wiechert-Allee sowie im Norden im Stadtteil Brink-Hafen an der Vahrenwalder Straße. Die Grundstücke umfassen eine Gesamtfläche von rund 24 000 Quadratmetern, auf denen sich Bruttogeschossflächen zwischen 10 000 und 25 000 Quadratmetern realisieren lassen.

Für alle Grundstücke liegen rechtsgültige Bebauungspläne vor, sodass eine zeitnahe Umsetzung der jeweiligen Vorhaben möglich ist. „Die konkrete Planung und Bebauung wird jeweils gemeinsam mit den künftigen Nutzern nach deren Bedürfnissen erarbeitet“, so Thomas Heinemann, ebenfalls Geschäftsführer der Delta Bau HRG GmbH. „In erster Linie ist an Büronutzungen gedacht. Aber auch abweichende gewerbliche Nutzungen wie Hotels, studentisches Wohnen und Boardinghouses können realisiert werden“, erörtert Geschäftsführer Heinemann. Demnach sind je Grundstück auch mehrere Bauabschnitte denkbar. Büroflächen in der Vermietung werden ab rund 500 Quadratmetern teilbar sein. Zudem sind an jedem Standort in ausreichender Anzahl Autostellplätze vorgesehen.

**Dirk Streicher (links) und Thomas Heinemann, Geschäftsführer der Delta Bau HRG GmbH, freuen sich auf die neuen Bauprojekte in verschiedenen verkehrsgünstigen Bürolagen Hannovers.**
Delta Bau HRG GmbH

Die Delta Bau AG und die HRG haben bereits im Rahmen der Entwicklung des City Gate Nord an der Vahrenwalder Straße erfolgreich zusammengearbeitet. Während im ersten Bauabschnitt bis Mitte 2018 der neue Hannover-Standort von Vodafone Deutschland entsteht, bietet der zweite Bauabschnitt zusätzliches Bebauungspotenzial für weitere Büro-, Einzelhandels- oder Hotelnutzungen mit einer möglichen Mietfläche von insgesamt rund 15 000 Quadratmetern.

**Interessenten wenden sich an Dirk Streicher von Delta Bau. Besucher der Expo Real finden Herrn Streicher auf dem Stand des Deutschen Anlage-Immobilien-Verbundes D.A.V.E. (Stand C2.512).**

# Building Information Modeling (BIM) – Eine neue Dimension des Bauens

Frederik Ulbrich ist Rechtsanwalt bei bethge | immobilienanwälte.steuerberater.notar.

**„Wir machen BIM!“ Diesen Satz hört man in der deutschen Bau- und Planungswirtschaft immer öfter. Was verbirgt sich hinter den drei Buchstaben?**
BIM ist die Abkürzung für „Building Information Modeling“, wörtlich übersetzt „Bauwerksinformationsmodell“. Das BIM-Verfahren ist ein Planungs- und Arbeitsprozess, beispielsweise für die Herstellung eines Gebäudes. Die Grundlage eines jeden BIM-Projekts ist ein digitales dreidimensionales Modell, mit dem auch in den meisten gebräuchlichen CAD-Softwaresystemen gearbeitet wird. BIM ist allerdings anspruchsvoller.

bethge

**Was darf man sich darunter konkret vorstellen? 3-D-Modelle werden doch bereits verwendet – wo liegt der Unterschied?**
Im BIM-Verfahren lassen sich an dem Modell alle relevanten Bauwerksinformationen (z. B. Kosten, Termine, Qualitäten, As-built-Pläne) für den Lebenszyklus des Objekts abbilden und verwalten. Es bietet auch die Möglichkeit, die dabei gesammelten Informationen für das Facility Management zu nutzen. Im Mittelpunkt des BIM-Verfahrens steht weiter, dass alle Planungs- und Baubeteiligten an dem dreidimensionalen Abbild des Projekts mitarbeiten. Es fördert den Austausch der notwendigen Informationen. Durch die dreidimensionale Darstellung ergibt sich bereits im Planungsstadium eine höhere räumliche Klarheit und damit verbunden eine höhere Präzision.

**Oft liest man in der Presse von Kostenexplosionen bei Großbauvorhaben. Hilft BIM hier weiter?**
Ja, der richtige Einsatz von BIM kann Kosten sparen und führt gleichzeitig zu einer höheren Terminsicherheit und Planungsqualität. Ohne BIM läuft die Planung im Allgemeinen so ab, dass Architekt und Ingenieur ihre Fachplanungen, wie etwa Tragwerk und Technische Gebäudeausrüstung, in separaten virtuellen Modellen erstellen. Die Planungsleistungen werden dann vom Architekten koordiniert und zusammengeführt. Das Fehlerpotenzial bei dieser manuellen Transferleistung ist hoch. Hier kommt ein Vorteil von BIM zum Tragen: Die Daten aller Planungsbeteiligten werden frühzeitig zusammengeführt. Die gelieferten Datenpakete der Fachplaner bauen aufeinander auf und sind eng miteinander verzahnt. Man arbeitet also faktisch an einem Modell zusammen. So können noch vor Baubeginn Fehler erkannt und behoben werden.

Zudem lässt sich auf Grundlage des Modells auch der Materialbedarf des Bauvorhabens präziser kalkulieren. Auch bei Veränderungen des Modells ist BIM hilfreich: Soll beispielsweise eine tragende Gebäudewand eines mehrstöckigen Wohnhauses im Zuge der Planung verschoben werden, passen sich alle relevanten Parameter, beispielsweise Größe und Abstände, automatisch an.

**Gibt es Nachteile bei der Nutzung von BIM?**
Wie jede neue Methode birgt auch das BIM-Verfahren Risiken, weil bisher auf keinen gesicherten Erfahrungsschatz zurückgegriffen werden kann. Die Risiken sind aber bei richtiger Anwendung als gering zu bewerten. BIM erfordert zudem eine entsprechende hard- und softwaremäßige Erstausstattung, die Kosten auslöst. Angesichts der aufgezeigten Vorteile werden sich diese Aufwendungen auf Dauer allerdings rentieren. Wer BIM nutzen will, sollte sich im Zweifel von BIM-Koordinatoren beraten lassen. Das entsprechende Know-how wird auch in Seminaren vermittelt.

**Was ist auf der rechtlichen Seite zu beachten?**
Beispielsweise müssen bei der Vertragsgestaltung Software- und Schnittstellenstandards sowie Zugriffs- und Einsichtsrechte des Bauherrn festgelegt werden. Bauanwälte achten zudem darauf, eine besondere Vertrags- und Termintreue und eine Regelung für den Störungs- oder Streitfall festzulegen. Für die Zeit nach der Planung muss definiert werden, wem welche Rechte an der Planung zustehen. Empfehlenswert ist es, diese Punkte in besonderen Vertragsbestimmungen zu BIM zu fixieren. Zwangsweise kommt es zu Abweichungen von den klassischen Leistungsphasen der HOAI. Abläufe und Leistungspflichten müssen dementsprechend neu definiert werden.

**Ist BIM bereits am deutschen Markt angekommen?**
Derzeit hat BIM noch hohe Hürden zu nehmen. Der Aufwand, eine kompatible Softwarelösung bei allen Projektbeteiligten durchzusetzen, und die Formulierung neuer Planungsprozesse erschwert die Einführung in Deutschland. Die Potenziale bei Kostensicherheit, Bauablaufplanung und langfristiger Nutzbarkeit der Daten sprechen für den Einsatz von BIM. Derzeit wird das BIM-Verfahren überwiegend von öffentlichen Auftraggebern gefördert und gefordert. Noch kann der Einsatz von BIM als Alleinstellungsmerkmal am deutschen Markt gelten. In Zukunft könnte sich dies in Anbetracht des Voranschreitens der Digitalisierung und der hier genannten Vorteile ändern.

**Auch bei Ihnen?**
Wir machen erste spannende Erfahrungen mit BIM. Ausgewählte Projekte stellen wir in diesem Jahr auf der Expo Real in München vor.

# In der City lustvoll zubeißen

Restaurants bieten Burger der Spitzenklasse / Systemgastronomie setzt auf hochwertige Produkte bei reduziertem Service

VON OLIVER ZÜCHNER

Eine lebendige Innenstadt wünschen sich Stadtplaner und Bürger. Dazu trägt ein attraktives gastronomisches Angebot bei, das möglichst alle Besuchergruppen der Innenstadt anspricht und im besten Falle selbst zum Grund wird, die City zu besuchen.

Zu einem solchen Anziehungspunkt könnte sich die Gastronomie im MARQ entwickeln, das von der STRABAG Real Estate errichtet wird. Im September 2017 wurde das Gebäude an der Ostseite des Marstalls mit seiner Klinkerfassade fertiggestellt. Es nimmt auf fünf Etagen Büros, hochwertige Mietwohnungen und das Restaurant Burgerheart auf, das Mitte November öffnen soll. Das Konzept, ein breites Burgerangebot mit urbanem Gestaltungskonzept und unkompliziertem Service zu verbinden, wurde von der Würzburger Enchilada-Gruppe entwickelt und wird im Franchiseverfahren vertrieben. „Mit dem Restaurant im MARQ bieten wir einen attraktiven Anziehungspunkt: um den Marstall zu beleben, der von der Stadt Hannover umgebaut wird, aber auch, um das Publikum in die Altstadt zu ziehen“, sagt MARQ-Projektleiter Ulf Seidensticker von der STRABAG Real Estate.

Bereits im Oktober 2016 eröffnete an der Röslerstraße das KUHnst-Werk. Das Restaurant, das sich eher an das jüngere Publikum wendet, spielt optisch mit Versatzstücken der Industriegeschichte: Wände aus rauem Ziegelstein, gusseiserne Stühle und Tischbeine, auf denen schwere Holzplatten liegen. Burger der „Spitzenklasse“ bescheinigte der Tester der „Neuen Presse“ dem Restaurant.

Andernorts ist wieder die Systemgastronomie auf dem Vormarsch. Die Bonner Kette Vapiano, die in 32 Ländern rund 180 italienische Restaurants betreibt, brachte ein Konzept nach Deutschland, das zuvor in den USA entwickelt worden war: Systemgastronomie mit hochwertigen Produkten, aber reduziertem Service. 2013 eröffnete Vapiano seinen ersten Standort an der Heiligerstraße, im April 2017 folgte der Standort im Südflügel des Hauptbahnhofs.

Doch auch außerhalb der Innenstadt tut sich einiges. In der Calenberger Neustadt zog im September 2016 das Francesca & Fratelli in die Räume des ehemaligen Spago ein. Mit ihrer Pizzamanufaktur haben Kadir Elveren und seine Frau Francesca der Esplanade neues Leben eingehaucht.

**Die Bonner Kette Vapiano, die in Hannover bereits an der Heiligerstraße vertreten ist, hat im April 2017 ein weiteres Restaurant im Südflügel des historischen Hauptbahnhofs eröffnet.** Region Hannover/Olaf Mahlstedt

bethge | immobilienanwälte. steuerberater. notar.

HANNOVER
IST EINE METROPOLE.*
JEDENFALLS IN SACHEN
IMMOBILIENRECHT.
UND DAS LIEGT NICHT
ZULETZT AN UNS.
WENN SIE ALS
ANWALT ODER ANWÄLTIN
MIT ERFAHRUNG, AM
BESTEN IM IMMOBILIENSEKTOR,
NACH EINER SPANNENDEN
PERSPEKTIVE SUCHEN,
FREUEN WIR UNS AUF IHRE
BEWERBUNG.

VIELLEICHT SEHEN WIR UNS JA
SCHON IN MÜNCHEN AM STAND DER
* METROPOLREGION HANNOVER.

EXPO REAL 2017
München, 4. bis 6. Oktober 2017
Stand der Metropolregion Hannover
Halle C1 / Stand 410

www.bethge-legal.com