

HAN  
NOV  
ER 



Raum für Wachstum – Werte für die Zukunft

## IMMOBILIEN FÜR BÜRO UND GEWERBE

[www.HANNOVER.de/exporeal](http://www.HANNOVER.de/exporeal)

Immobilienkompetenz –  
modern, zuverlässig,  
effizient seit 1949

**meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH**  
Ihr verlässlicher Dienstleister in  
den Geschäftsfeldern

- **Bestandsmanagement**  
für Wohn- und Gewerbeinheiten
- **Immobilienverwaltung**  
Wohnungseigentums- und  
Portfolioüberwaltung
- **Entwicklung & Verkauf**  
Projektentwicklung für Wohnen  
und Gewerbe, Baubetreuung,  
Immobilienhandel

Sie finden uns auf der Expo Real  
am meravis-Stand C1.531 sowie  
als Partner an dem Gemeinschafts-  
stand Hannover C1.410

meravis  
Wohnungsbau- und Immobilien GmbH  
Krausenstraße 46  
30171 Hannover  
Tel.: 0511.67 51 00  
[www.meravis.de](http://www.meravis.de)  
Hannover | Hamburg | Düsseldorf



## Editorial

Ob in der Osterstraße, am Aegi, hinter dem Amtsgericht in der Innenstadt oder auf dem Gelände der Rentenversicherung in Laatzen: Auf Hannovers Baustellen drehen sich die Kräne, allorten wachsen neue Bürogebäude in die Höhe. Und auch Mehrfamilienhäuser werden nach Jahren der Flaute wieder gebaut: Hannovers Immobilienmarkt ist für Anleger attraktiv. Kein Wunder. Die Stadt wächst, die Zahl der Bürobeschäftigte hat allein in den vergangenen fünf Jahren um rund 11 000 zugenommen,

die Einwohnerzahl steigt jährlich um mehrere Tausend Menschen, und damit wächst der Platzbedarf sowohl beim Büroraum als auch beim privaten Wohnen. Davon profitieren die regionale Branchen nicht nur der Bauunternehmen. Planer, Finanzierer und Immobilienvermittler haben ebenfalls Anteil am Wachstum des Immobilienmarkts.

Auch der Hochschulstandort erlebt derzeit einen Bauboom. Ob Clinical Research Center nahe der MHH oder das neue Zentrum für Molekulare Pflanzenwissenschaften in Herrenhausen, ob Technologiepark in Marienwerder oder der neue Campus in Garbsen für 5000 Studierende und Lehrende im Maschinenbau – in und um Hannover wird derzeit viel in Bildungsimmobilien investiert. Nur bei Logistikimmobilien – an einem Drehkreuzstandort wie Hannover ein wichtiger Sektor – stößt das Wachstum inzwischen an seine Grenzen. Die zur Verfügung stehenden Flächen für neue Logistikimmobilien reichen für die Nachfrage nicht mehr aus. Die Regionspolitik hat daher damit begonnen, zusätzliche Großgrundstücke für die Bebauung vorzubereiten.

Stadt und Region präsentieren sich Anfang Oktober mit den wichtigsten Unternehmen der Immobilienbranche auf der Münchener Investorenmesse Expo Real. Zwar wetteifern die Firmen und Unternehmer zu Hause am Heimatstandort zuweilen um die besten Aufträge, auf der Messe aber präsentieren sie gemeinsam ihren Standort. In diesem Magazin zeigen wir Ihnen die wichtigsten Projekte und Akteure, die größten Bauprojekte und die Trends der Branchenentwicklung. Viel Spaß beim Blättern und Stöbern, beim Lesen und Entdecken!

Conrad von Meding

# Wachstum, Innovation und Dynamik

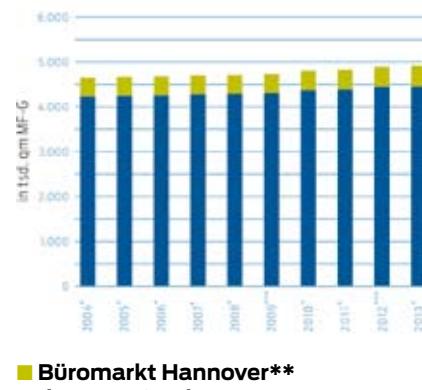
Geringer Leerstand, interessierte Investoren, attraktiver und starker Einzelhandel: Hannover ist die Nummer eins unter den B-Standorten

VON VERA KÖNIG

**E**in Tor zur Stadt, verkehrsgünstig gelegen, groß genug, um eine Landmarke zu setzen: Es gibt Grundstücke in Hannover, die schreien nach Bebauung. Die Fläche am Pferdeturm, auf der einst das Verwaltungsgebäude der AOK stand, ist eine davon. Was daraus und aus dem gegenüberliegenden Areal an der Hans-Böckler-Allee wird, könnte sich ab dem 6. Oktober auf der in München beginnenden Immobilienmesse Expo Real 2014 entscheiden. Denn auf den Standort Region Hannover zielen nationale und internationale Investoren nach wie vor ab.

Hinter den sieben Champions des deutschen Immobilienmarktes hat sich Hannover „den ersten Platz in der zweiten Reihe“ gesichert. Die Wirtschaftsdezernenten aus Stadt und Region, Sabine Tegtmeyer-Dette und Ulf-Birger Franz, beschreiben das gern so. Auch eine Marktanalyse des Forschungsunternehmens bulwiengesa belegt, dass Hannover mit Abstand größter und dynamischer B-Standort in Deutschland ist. „Raum für Wachstum – Werte für die Zukunft“ sind Titel und Vision. Oder, wie es bulwiengesa-Chef Andreas Schulten plakativ beschreibt: „Hanno-

## Büroflächenbestand 2004 bis 2013



\*jeweils Ende des Jahres; \*\*mit Garbsen, Laatzen und Langenhagen; \*\*\* Jahr einer Büroflächenvollerhebung durch die bulwiengesa AG und Baasner Stadtplaner GmbH; Quelle: bulwiengesa AG

ver ist die Königin unter den B-Städten.“

Die Daten, die Stadt, Region und 18 Partner aus der Immobilienwirtschaft zusammengetragen haben, beeindrucken. Der Standort verfügt über 4,94 Millionen Quadratmeter Büroimmobilienfläche. Seit 2003 sind 1,2 Millionen Quadratmeter bebaut, verkauft oder vermietet worden, im vergangenen Jahr 105 000 Quadratmeter. Das sind 45 000 Quadratmeter weniger als im Spitzenjahr 2012. Den Rückgang erklären die Experten mit einer allgemeinen Marktschwäche. Auch in Hamburg, München oder Frankfurt seien die Umsätze um zehn Prozent eingebrochen.

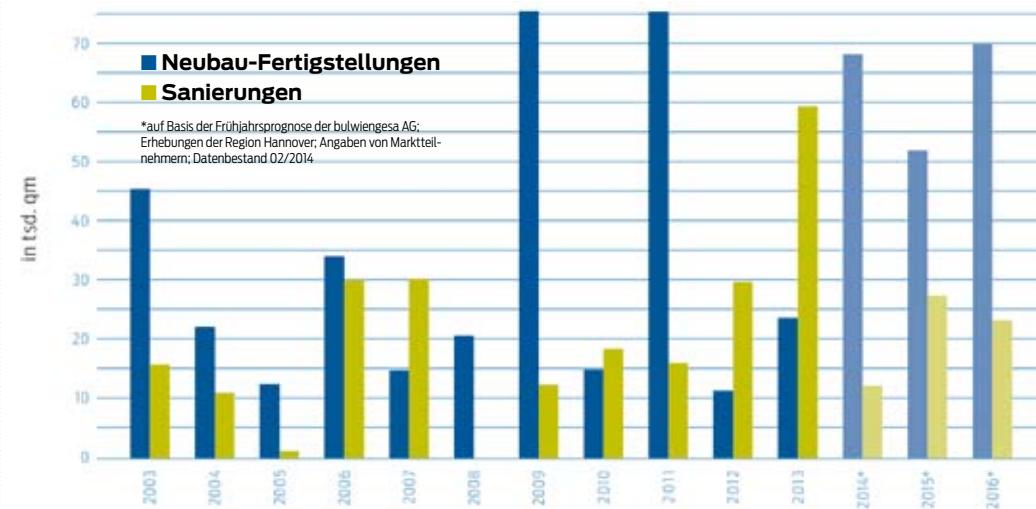
Doch anders als in diesen Top-Towns sind die Leerstände in Hannover gering. Gerade mal 5,8 Prozent der Flächen

(und davon viele nicht gerade im ansprechenden Zustand) sind unvermietet – in Frankfurt am Main dagegen liegt die Leerstandsquote mehr als doppelt so hoch, bei 13,2 Prozent.

Diese Marktverlässlichkeit, kombiniert mit der Aussicht auf gute Rendite und Wachstumsperspektiven, rückt Hannover in den Fokus von Investoren aus dem In- und Ausland. Was ein Blick in die City belegt: An der Osterstraße ist der Bau für den Hauptmieter Deutsche Hypo

(13 200 Quadratmeter Büros, 1200 Quadratmeter Einzelhandel) bald bezugsfertig. Am Aegi wächst das Projekt der Quantum Immobilien AG für die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte (10 500 Quadratmeter), und in der Prinzenstraße weichen alte Häuser dem sogenannten Prinzenareal der VGH Versicherungen mit 7000 Quadratmeter Fläche. Schon fertiggestellt ist der Neubau der Deutschen Rentenversicherung Braunschweig-Hannover in Laatzen mit 18 500 Quadratmetern. Die Mecklenburgischen Versicherungen lassen sich an der Einmündung von der Berckhausenstraße in die Karl-Wiechert-Allee einen Neubau mit 5600 Quadratmetern erstellen. 16 Millionen Euro soll er kosten, im Frühjahr 2016 fertig sein.

## Fertigstellungen im Büromarkt Hannover 2003 bis 2016



## Ihr Schlüssel in ein neues Leben!



**Vermieten.**  
**Verwalten.**  
**Verkaufen.**

Theaterstraße 2 und  
Prinzenstraße 10  
30159 Hannover

**HAUS & GRUNDEIGENTUM** Service



Die Krieger-Gruppe kaufte das A2-Center in Isernhagen-Altwarnbüchen für 130 000 Euro.

Die Spitzenmiete in der City liegt bei 14 Euro pro Quadratmeter, Tendenz steigend. Wenn auch der erzielte Preis von 17,50 Euro eher ein Ausreißer nach oben ist. Für Büros am Cityrand werden durchschnittlich 10,40 Euro pro Quadratmeter erzielt. Einen Schwerpunkt wird der städtische Fachbereich Wirtschaft bei der größten deutschen Immobilienmesse auf den Technologie- und Wissenschaftspark Hannover legen. Kay de Cassan, Leiterin des Fachbereichs Wirtschaft: „Dort geht die Entwicklung ja stetig voran – wir glauben aber, dass wir den Prozess beschleunigen können, wenn wir neben Baufächen auch Mietflächen anbieten können. Und so werden wir die Expo Real zur Partnersuche für die Errichtung von Büro-, Labor- und Werkstattflächen nutzen.“

„Expo Real heißt immer Netzwerk – und Kontaktpflege. Meine Kolleginnen und Kollegen und ich freuen uns sehr darauf, diejenigen zu treffen, die wir vielleicht nur einmal im Jahr sehen, Informationen auszutauschen und für bestehende wie neue Projekte zu nutzen.“

Kay de Cassan, Leiterin des Fachbereichs Wirtschaft

für sich. Im Büroimmobilienmarkt liegt Hannover auf Platz acht im bundesweiten Vergleich, bei den umsatzstärksten deutschen Einzelhandelsstandorten dagegen bringt es die City auf Platz 5. 6,45 Milliarden Euro Umsatz erwartet die Gesellschaft für Konsumforschung für dieses Jahr. Hannover rangiert damit knapp hinter Köln (6,94 Milliarden) und deutlich vor Düsseldorf (4,24 Milliarden). Die Georgstraße zählt zu den attraktivsten Shoppingmeilen Deutschlands. Von den 290 000 Quadratmetern Verkaufsfläche in der Innenstadt entfallen knapp 170 000 auf vier Toplagen, welche außer der Georgstraße noch Bahnhof-, Große Packhof- und Karmarschstraße sind. Dort klettert die Spitzenmiete auf bis zu 195 Euro pro Quadratmeter – und ist damit im Zehn-Jahres-Vergleich um ein Viertel gestiegen.

Branchenexperte Andreas Schulten bekannte sich als einer, dem die City gefällt. Er kombiniere gern Reisen in die niedersächsische Landeshauptstadt mit einem Einkaufsbummel, sagt er bei der Vorstellung des

Immobilienmarktberichts. Die Mischung aus Filialisten und inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften sei gut und gesund. Am höchsten ist der Internationalisierungsgrad in der Großen Packhofstraße mit 70,4 Prozent, am niedrigsten in der Karmarschstraße zwischen Kröpcke und Marktstraße mit 34,1 Prozent.

Wegen der hohen Einzelhandelsumsätze bleibt Hannover wichtiges Expansionsziel. Das ist gut für den Ruf der Stadt, gut für Gewerbesteuereinnahmen – und gut für den Kunden. An der Bahnhofstraße hat gerade nach monatelangen Umbauarbeiten der Konzern Apple seinen Flagshipstore eröffnet. Das Edellabel Cos, das zum H&M-Konzern gehört, wird ins Kröpcke-Center einziehen. Die polnische Modemarkte Reserved löst noch in diesem Jahr den Buchhändler Hugendubel

in der Ernst-August-Galerie ab und wird Ende 2016 eine weitere Filiale in der Großen Packhofstraße eröffnen – an der Stelle des heutigen Erdmann-Hauses.

Zwei Drittel des gesamten gewerblichen Investvolumens in der Region Hannover sind im vorigen Jahr auf Einzelhandelsobjekte entfallen. Das waren rund 500 Millionen Euro. Schulten: „Ein absoluter Spitzenwert mit Ausreißercharakter.“ Schließlich ist die Fläche begrenzt in Hannovers City. Ganz anders im Umland, das kräftig mitmischt. Das Leine Center in Latzen wechselte für rund 117 Millionen Euro den Besitzer, der Erweiterungsbau des City-Centers Langenhagen fand für etwa 66 Millionen Euro einen Käufer. 46 Millionen Euro soll die Lüder Unternehmensgruppe aus Hildesheim in das Planetencenter in Garbsen

gesteckt haben. 130 Millionen Euro war der Krieger-Gruppe aus Berlin das A2-Center in Isernhagen-Altwarnbüchen wert.

Zentralitätskennziffer heißt das Zauberwort bei der Betrachtung des Einzelhandels. Wie groß ist die Anziehungskraft einer Stadt auf ihr Umfeld? 131,6 macht Hannovers Wert aus, überdurchschnittlich also. Als ob das nicht reichte: Laut eines Städtereports hat Hannover von allen deutschen Städten mit mehr als 500 000 Einwohnern mit rund 207 die zweithöchste Modenzentralität überhaupt. Getoppt wird Hannovers Wahrnehmung als Modemetropole wirklich nur von München (223).

Alle Inhalte online unter  
[www.haz.de/gewerbeimmobilien](http://www.haz.de/gewerbeimmobilien)  
 und [www.neupresse.de/gewerbeimmobilien](http://www.neupresse.de/gewerbeimmobilien).

**CITY GATE NORD**



ENTRANCE TO YOUR BUSINESS - VAHRENWALDER STR. 236, HANNOVER

**Ihr neuer Büro- und Einzelhandelsstandort**

- verschiedene Flächengrößen und -zuschnitte ab 500 m<sup>2</sup>
- individuelle Konzepte auf bis zu 38.000 m<sup>2</sup> BGF
- Grundstücksfläche von rund 14.000 m<sup>2</sup>
- schnelle Realisierbarkeit durch vorhandenes Baurecht

Information unter  
 0511/2 80 06-12  
[www.citygatenord.de](http://www.citygatenord.de)



**HRG** [www.hrg-online.de](http://www.hrg-online.de) **HRG** [www.hrg-hannover.de](http://www.hrg-hannover.de) **DELTABAU** [www.deltabau.de](http://www.deltabau.de)

Uwe Bethge (57) ist Rechtsanwalt und Notar und betreibt seit

 30 Jahren die nach ihm benannte, auf Immobilientransaktionen spezialisierte Kanzlei an der Rathenaustraße 12 mit 35 Mitarbeitern. Sein Sohn André Bethge ist als Teamleiter des Bereichs Bausolution in der Kanzlei tätig.

Kathrin Grätz (41) ist Teamchefin für Handelsimmobilien beim

 hano-verschen Immobilienbüro Jones Lang LaSalle. Seit zehn Jahren ist sie in dem Unternehmen und kümmert sich um Einzelhandelsansiedlungen und -entwicklungen in ganz Norddeutschland.

Constantin Sepmeier (42) ist Geschäftsführer des vor 60 Jahren von seinem

 Großvater gegründeten Unternehmens Accom Konzepte aus München. An bundesweit sieben Standorten besitzt und betreibt die Firma Immobilien mit Schwerpunkt Büro/Einzelhandel, keine Logistik- oder Wohnimmobilien.

Galerie Luise und Podbi-Park: Der Münchener Investor Constantin Sepmeier hat den hannoverschen

VON CONRAD VON MEDING

**H**annovers Immobilienmarkt wird von Einheimischen oft gelobt. Doch immer öfter entdecken auch Auswärtige seine Qualitäten. So wie der Münchener Investor Constantin Sepmeier.

Der 42-Jährige führt das bayerische Unternehmen Accom in vierter Generation – und hat in diesem Sommer Hannovers Vorzeige-Shoppingmall Galerie Luise und die Einkaufs- und Büropassage Podbi-Park in der List gekauft. An sieben Standorten bundesweit ist Sepmeier aktiv, doch außer in München hat sein Unternehmen Accom nur eine weitere Büroadresse: in Hannover. Dass er seine frisch gegründete erste Niederlassung in der Leinestadt angesiedelt hat, hat einen guten Grund. Accom will weitere Immobilien am Standort kaufen und in Niedersachsen wachsen. „Der Standort ist gut“, sagt Sepmeier. „Der Immobilienmarkt ist hier nicht so überhitzt wie München oder Hamburg, und man kann hier etwas bewegen – wenn man sich Mühe gibt.“

#### Nach vorne bringen

Accom hat sich auf Value-Add-Immobilien spezialisiert. Also nicht etwa auf glänzende Bürohäuser, die man als Investor kauft, vermietet und später möglichst mit Gewinn wieder abstößt. Sondern auf Gebäude, die Zuwendung

benötigen. „Wir kaufen Immobilien, bei denen man Hand anlegen muss“, sagt Sepmeier nüchtern. „Unsere hannoverschen Objekte stehen eigentlich gut im Saft, aber man muss dringend etwas tun.“ Der Podbi-Park hat eine sechsjährige Insolvenzphase hinter sich, während der kaum investiert wurde. Der Galerie Luise hingegen attestiert Sepmeier eine „Imageverstaubung“. Beide Objekte will der neue Eigentümer jetzt wieder nach vorne bringen.

Die Chancen stehen gut. „Die Luisenstraße ist unbestritten Hannovers Luxusmeile“, sagt Kathrin Grätz, Einzelhandelsexpertin beim Immobilienbüro Jones Lang LaSalle. Die Ansiedlungsentscheidung für den ersten deutschen Armani-Collezioni-Store im Mai habe das Potenzial der Luisenstraße erneut unter Beweis gestellt. „Von der erstklassigen Lage an der Luisenstraße kann die Galerie Luise wieder profitieren“, sagt Grätz.

Eigentlich ist die Hochzeit der Einkaufspassagen aus Sicht vieler Immobilienentwickler vorbei. Wetterunabhängiges Shoppen unter Glas galt in den achtziger und neunziger Jahren als Allheilmittel für den Innenstadt-Einzelhandel. „Auch die Galerie Luise galt bei der Eröffnung Ende der achtziger Jahre als Nonplusultra. Inzwischen hat man gemerkt, dass diese Objekte besonders viele Ideen und Pflege benötigen“, sagt Sepmeier. Oder wie Immo-

Thomas (4)



bilienanwalt Uwe Bethge sagt: „Früher musste man in Kaufhallen nur die Ladentür öffnen und konnte sich des Erfolgs sicher sein. Heute bin ich verloren, wenn ich mich nicht dem Markt anpasse.“ Bethge hat den Münchener Investor bei der mehr als vierjährigen Kaufanbahnung und Vertragsverhandlungen beraten.

Mit welchen Rezepten will Eigentümer Sepmeier die Immobilien wach küssen? „Es wird sich sichtbar etwas ändern“, sagt Sepmeier. Für nächstes Jahr ist

in der Galerie eine Tiefgaragensanierung geplant. Fünf Millionen Euro will er in die Verbesserung der Innenstadtimmobilie, insbesondere am Zugang zur Joachimstraße, investieren. Beim Podbi-Park sollen es sogar acht Millionen Euro sein. Doch eigentlich ist dem neuen Eigentümer etwas anderes wichtiger.

#### Große Strahlkraft

Zunächst hat Accom das Unternehmen bulwiengesa mit Umfragen beauftragt. Sowohl Kunden in der Galerie Luise wurden befragt als auch Passanten an der Luisen- und Theaterstraße, am Kröpcke und an der Bahnhofstraße. Das Ergebnis stimmt den Eigentümer im Grundsatz zufrieden. „Die Luise hat eine große Strahlkraft“, sagt Sepmeier, „und die Zählung hat ergeben, dass wir rund zwei Millionen Besuche pro Jahr in der Galerie haben.“ Beim Altersdurchschnitt der Kundschaft haben sich die Vermutungen bestätigt: Während die Ernst-August-Galerie auf der anderen Seite des Bahnhofsvorplatzes ihren Schwerpunkt bei den 15- bis 30-jährigen Gästen hat, liegt das Durchschnittsalter in der Galerie „bei 45 plus“, sagt Sepmeier.

## Ihr Spezialist für Logistik- und Produktionsflächen in der Region Hannover.



Beste Kontakte, überzeugende Angebote und ein Full Service, auf den man sich verlassen kann. Mit über 100.000 Quadratmeter verfügbaren Hallenfläche bieten wir Ihnen flexible Lösungen- oder Produktionsstandorte sowie eine attraktive Büroflächenangebot. Informationen unter: 0511 353 9956-0. [www.giv-hannover.de](http://www.giv-hannover.de)

#### Aus unserem Angebot:

**Isernhagen** großes Rampenlager, verschiedene Hallenflächen ca. 27.000 m<sup>2</sup>, Teilanmietung möglich

**Langenhagen** Gewerbe- und Logistikobj., Grdst. ca. 11.410 m<sup>2</sup>, Hallenfl. ges. ca. 4.170 m<sup>2</sup>, Miete/Kauf

**Lehrte** attraktives Gewerbeobjekt, Grdst. ca. 5.000 m<sup>2</sup> + 2.700 m<sup>2</sup> Reserve, Halle ca. 1.800 m<sup>2</sup>, Miete

**Wunstorf** modernes Produktionsobj., Grdst. ca. 6.000 m<sup>2</sup>, Halle ca. 2.180 m<sup>2</sup>, attraktive Büros, Miete/Kauf

**Hannover-Lahe** Umschlags- und Logistikanlage, Grdst. ca. 17.860 m<sup>2</sup>, Halle ca. 2.880 m<sup>2</sup>, Büro ca. 965 m<sup>2</sup>, Miete/Kauf

**Hannover-West** hochwertiges Bürogebäude mit Lager, Grdst. ca. 28.350 m<sup>2</sup>, Nutzfl. 10.600 m<sup>2</sup> Kauf

**Hannover-List** Büroeinheit in Toplage, ca. 190 m<sup>2</sup> über 2 Etagen

**Hannover-Ost** flexible Büroflächen, groß- und kleinteilige Anmietung möglich, ca. 615 m<sup>2</sup> bis ca. 8.000 m<sup>2</sup>

Teilweise provisionspflichtige Objekte. Energieausweise sind vorhanden.



Gewerbeimmobilien  
Vermittlung Hannover

# denen man selbst Hand anlegen muss“

Markt für sich entdeckt. Im Gespräch mit Notar Uwe Bethge und Kathrin Grätz von Jones Lang LaSalle wird klar, warum.



Reden über Hannover (von links): Constantin Sepmeier, Uwe Bethge, Kathrin Grätz und HAZ-Redakteur Conrad von Meding.

„Damit einher geht ein deutlich erhöhter Einkommensstandard.“ Um aber die Älteren zu halten und zusätzlich auch zahlungskräftige Jüngere zu gewinnen, müsse sich das Konzept der Galerie wieder wandeln. Bereits zum Weihnachtsgeschäft soll es „spürbare Veränderungen, etwa Programm, Musik, lebendige Aktionen“ geben, verspricht Sepmeier, ohne schon Details zu nennen. „Die Galerie muss wieder eine Stätte des Verweilens, des Zusammenlebens werden.“

## Mietermix

Wichtig für den Eigentümer: Der Mietermix muss stimmen. Für die wenigen leer stehenden Geschäfte helfe es nichts, den erstbesten Interessenten zu nehmen. „Wir brauchen die richtige Mischung, das Außergewöhnliche, Interessante für ein positives Einkaufserlebnis.“ Der neue, kleine Sansibar-Sylt-Store beim Luxusfriseur Tondemus in der Galerie, zu dessen Eröffnung mehr als 500 Gäste kamen, gilt als der richtige Weg, etwas Besonderes in der Passage zu bieten, das es sonst nicht in Hannover gibt. „Viele Hannoveraner fahren derzeit nach Hamburg, wenn sie exklusiv im Luxussegment einkaufen wollen“, sagt Jones-Lang-LaSalle-Expertin Grätz:

„Dabei ist Hannover längst auch im internationalen Vergleich gut, wie das Beispiel Armani zeigt.“ Labels wie etwa Gucci oder Louis Vuitton hätten noch keine eigenen Shops in Hannover. Vielfach suchten die Anbieter nach geeigneten

Flächen, würden wegen der hohen Konkurrenz in Hannover aber nicht fündig. „Lumas hat vier Jahre nach einem Standort in Hannover gesucht und war froh, als es geklappt hat“, sagt Grätz.

In der Galerie Luise liegt der

## Steckbrief Podbi-Park

Gesamtfläche 35 500 qm, davon 4500 qm Handel und 30 000 qm Büro. 1993 eröffnet auf dem Areal der ehemaligen Bahlsen-Keksfabrik, beherbergt die Passage Bürgeramt und Bibliothek, den Bahlsen-Fabrikverkauf, die Bambini Oase und etliche Büromieter.



Link/Thomas

## Steckbrief Galerie Luise

Gesamtfläche 13 500 qm, davon 3500 qm Handel, 1000 qm Gastronomie und 8500 qm Büro. 1987 eröffnet, bietet sie hochklassigen Einzelhandel in individuellen, von Eigentümern geführten Geschäften wie Bree, Sörens oder Galerie Mensing.



Leerstand bei den Büros in den Griff bekommen“, sagt Sepmeier.

Im Gegenzug bietet er Objekte, „bei denen Eigentümer und Verwaltung aus einer Hand agieren und nicht wie bei Heuschreckenunternehmen alles nur auf kurzfristige Rendite getrimmt ist“. Immobilienanwalt Bethge ist sicher: „Herr Sepmeier ist ein Glücksfall für Hannover – kein anonymer Investor, sondern ein Mensch, der ansprechbar ist.“

## Mit RECHT gut bauen.

Wir sind **Generalunternehmer** für juristische Aufgaben.

Wir liefern die **Statik** für Planung und Honorare.

Wir legen **höchste Maßstäbe** an unsere Arbeit an.

Wir spielen auch nach der **Schlüsselübergabe** noch eine **Schlüsselrolle**.

## GÖHmann

RECHTSANWÄLTE • NOTARE

Berlin  
Braunschweig  
Bremen  
Frankfurt am Main  
Hannover  
Magdeburg  
Barcelona

[www.goehmann.de](http://www.goehmann.de)

## Gut vernetzt

Mit Onlineplattform und Blog immer informiert auf der Expo Real

Die internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen Expo Real in München hat seit jeher den Ruf einer Business- und Networking-Messe: Dort werden von Montag, 6., bis Mittwoch, 8. Oktober, Geschäfte gemacht und Kontakte geknüpft. MatchUp!, die neue Onlineplattform, steht allen Ausstellern, deren Repräsentanten und Besuchern zur Verfügung.

### Kompetenzen hervorheben

Neben den bereits bekannten Services, wie den Teilnehmer- und Ausstellerlisten, der Jobbörse und der Bildergalerie, können in MatchUp! alle registrierten Mitglieder ein Profil anlegen und eigene Kompetenzen sowie den persönlichen oder den Bedarf des Unternehmens hervorheben. Gezielte „Ich-suche-/Ich-biete-Angaben“, ein bebildertes Unternehmensporträt, Presseinformationen und Hinweise zu Veranstaltungen auf dem Messestand runden das Profil ab und erhöhen die Chance, von potenziellen Geschäftspartnern gefunden zu werden.

Ebenfalls online ist der rundum erneuerte Expo-Real-Blog. Ein neues, aufgelockertes Design soll zum Lesen einladen. Beiträge vom Team und externen Autoren rund um die Messe und aktuelle Themen der Immobilienwirtschaft sollen unterhalten und zum Dialog einladen.

Hannover hat einiges zu bieten: Die niedersächsische Landeshauptstadt ist nach Hamburg der bedeutendste Logistikstandort Deutschlands. Allein seit 2003 siedelten sich mehr als 80 regionale, nationale und internationale Firmen an oder erweiterten ihren Betrieb. Außerdem bietet Hannover einen guten Branchenmix mit starken Unternehmen. Was die Stadt noch attraktiv macht, erklären Regionspräsident Hauke Jagau und OB Stefan Schostok im Interview.

# „Das Interesse reißt nicht ab“

**In gut zehn Jahren sind in der Region Hannover rund 265 Hektar Logistikflächen verkauft und mehr als 1,3 Milliarden Euro in Neubauvorhaben investiert worden. So langsam muss die Fläche doch knapp werden – oder?**

Stimmt. Die Zahlen belegen: Die Region Hannover ist einer der führenden Investitionsstandorte in Deutschland. Mehr als 50 Prozent aller gewerblichen Grundstücksverkäufe in den vergangenen zehn Jahren waren für logistische Nutzungen bestimmt. Das Interesse reißt nicht ab. Deshalb wird die Region die Entwicklung des Logistikstandortes weiter vorantreiben. Unsere Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung sichert Flächen an regional bedeutsamen Standorten für logistische Entwicklungen und initiiert und begleitet wichtige Infrastrukturprojekte.

#### An welchen Flächen besteht die größte Nachfrage?

Es gibt bei den Logistikflächenumsätzen in der Region Hannover neben der Eigennutzung einen Trend zu großflächigen Projektentwicklungen: Neubauten bestimmter Qualitäts- und Größenstandards – Logistikimmobilien ab 10 000 Quadratmetern Lagerfläche mit hoher Drittverwendungsfähigkeit und 24-Stunden-Nutzbarkeit bei bester Autobahnansbindung – spielen eine immer größere Rolle. Diese Kriterien sind vor allem für die Kontraktlogistik und zentrale Distributionsfunktionen relevant, deren Anteil am Flächenumsatz deutlich gestiegen ist.

#### Was macht die Region Hannover als Logistikdrehscheibe so begehrt?

Dass wir nach Hamburg der bedeutendste Logistikstandort in Norddeutschland und einer der dynamischsten Logistikstandorte bundesweit sind, liegt entscheidend an der hervorragenden Anbindung an die skandinavischen Länder und an Osteuropa. Zahlreiche



Der 53-jährige Hauke Jagau ist seit 2006 Regionspräsident der Region Hannover. Zuvor war der Jurist zehn Jahre Bürgermeister der Stadt Laatzen. Er hat zwei Söhne.

europäische Warenströme werden in Hannover gebündelt. Die Prognosen des Güteraufkommens für die Region Hannover zeigen, dass die Potenziale bei Weitem noch nicht ausgeschöpft sind. Im bundesweiten Vergleich ist die Region Hannover hoch attraktiv für die Logistik: Die Mieten für Immobilien sind seit Jahren stabil, die Kosten für den Flächenerwerb angesichts der Standortvorteile moderat.

#### Wie wichtig ist die Logistikbranche für den Arbeitsmarkt?

Die Logistik bietet in der Region Hannover gut 82 000 Menschen einen Arbeitsplatz: 69 000 Beschäftigte arbeiten direkt bei Logistikunternehmen, weitere 13 000 Arbeitsplätze in anderen Branchen existieren dank der Logistiker. Wir verzeichnen seit 2003 mehr als 80 Neuansiedlungen oder Erweiterungen von regionalen, nationalen und internationalen Unternehmen, vor allem aus Handel, Automotive und Industrie. Seitdem sind fast 8000 neue Arbeitsplätze entstanden. Die angebotenen Logistikdienstleistungen machen einen Wert von knapp acht Milliarden Euro aus.

#### Falls ein Top-Unternehmen Sie während der Expo Real nach Logistikflächen fragt: Welche können Sie anbieten?

Flächenpotenziale gibt es

in einem Entwicklungsbau parallel zur BAB 2 (E 30) zwischen Barsinghausen und Lehrte und an der BAB 7 (E 45) in der Nähe des Autobahnkreuzes Ost. Allein in der sehr begehrten Nachbarschaft des Flughafens haben wir noch mehr als 45 Hektar Entwicklungsfläche.

#### Was werden aus Ihrer Sicht die bedeutendsten Ansiedlungen der Zukunft sein?

Die Bertelsmann-Tochter arvato wird ihr neues Logistikzentrum am Kronsberg Anfang 2015 in Betrieb nehmen. Das sind 50 000 Quadratmeter Hallenfläche in der ursprünglich für Netrada gebauten 50-Millionen-Euro-Immobilie. Die Baum-Gruppe aus Hannover hat ursprünglich von Netrada optionierte Erweiterungsflächen in Garbsen übernommen und plant, dort ein bis zu 60 000 Quadratmeter großes Logistikzentrum zu entwickeln. Schenker hat vom Flughafen 67 000 Quadratmeter im Dreieck zwischen der A 352 und der Münchener Straße gepachtet und plant dort eine 7500 Quadratmeter große Umschlaghalle sowie einen Bürotrakt mit etwa 2000 Quadratmetern. Baubeginn ist im Frühjahr 2015, Fertigstellung im zweiten Quartal 2016. Sie sehen: Da ist noch viel in Bewegung!

Interviews: Vera König

## Top-Gewerbeimmobilie in verkehrsgünstiger Lage an der A7



Seit dem 01.06.2013 nach aufwändigen Renovierungen an solventer Hauptmieter (Tochtergesellschaft des öffentlich rechtlichen Rundfunks) für 2 x 5 Jahre vermietet

- 1.800 m<sup>2</sup>
- Miete p.A.: 106.000 €
- Kaufpreis 970.000 €

Beatrix Grebenstein  
b.grebenstein@grebensteinholding.de  
Tel.: 05381/93 80 13  
oder 0171/6571479

#### 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

(0511) 518 30 01, www.madsack-agentur.de

Redaktion: Ann-Katrin Paske (verantw.), Conrad von Meding, Vera König, Sebastian Hoff, Sigrid Krings, Gerd Piper, Stephanie Zerm

Produktion: Madsack Medienagentur GmbH & Co. KG, Gina Patan

# „Stillstand wäre Rückschritt“

## Viele Wege führen über Hannover. Ist diese verkehrsgünstige Lage der größte Standortvorteil der Stadt?

Der Mittelpunkt Europas liegt heute definitiv in Hannover! Mit der EU-Osterweiterung ist die niedersächsische Landeshauptstadt noch bedeutender geworden als Drehscheibe von Nord-Süd und West-Ost. Aber die gute Verkehrsanbindung, die auch Flughafen, Schienenverkehrsnetz und die städtischen Häfen garantieren, reicht allein nicht aus, um als Stadt attraktiv zu sein.

## Womit überzeugen Sie Unternehmen, sich hier anzusiedeln oder zu expandieren?

Weltoffenheit, kulturelle Vielfalt, gute Sportmöglichkeiten, ausgezeichnete Bildungsangebote, Kinderfreundlichkeit, bezahlbarer Wohnraum und die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen – damit müssen Städte punkten! Wir können dies in Hannover.

## Aber wie lange noch? Die Stadt muss sparen.

Natürlich müssen wir sparen – aber wir werden gleichzeitig investieren, um die Attraktivität der Stadt langfristig zu gewährleisten. Ein guter Branchenmix mit starken Unternehmen in vielen Bereichen soll uns auch in den kommenden Jahren Gewerbesteuereinnahmen in Höhe von 500 Millionen Euro sichern. Hannover ist da gut aufgestellt – von der Automobilindustrie über Batteriehersteller, die Energiewirtschaft, den Reisekonzern TUI, die Gesundheitswirtschaft bis hin zur Versicherungsbranche und den Finanzdienstleistern. Zudem ist Hannover mit der Deutschen Messe AG unverändert einer der weltweit führenden Messeplätze mit vielen Leitmessen. Nicht zu vergessen die mittelständischen Unternehmen und das Handwerk.

## Wo sehen Sie Entwicklungs-potenziale?

Wichtige Felder unseres wirtschaftlichen Rückgrates sind die Automobilindustrie mit den Innovationsfeldern Elektromobilität, Wissenschaft und Forschung, die Gesundheitswirtschaft. Auch unternehmensnahe und soziale Dienstleistungen und die Kreativwirtschaft sind Bereiche mit viel Wachstumspotenzial.

## Auch, um das Problem Fach-kräfte-mangel zu lösen?

Hannover ist ein guter Wissenschaftsstandort. Auch hier arbeiten wir seit einigen Jahren mit starkem Engagement der Stadt an einer Vernetzung. Gerade die Verbindung zwischen Universitäten und Wissenschaft mit der Wirtschaft soll uns helfen, im Wettbewerb um die klugen Köpfe, also um die Fachkräfte, vorne mitzumischen. Wer sich als Standort gut entwickeln will, muss attraktiv sein für Menschen, die sich aussuchen können, wo sie leben und arbeiten wollen. Und sie müssen dabei mit-



Seit Oktober 2013 ist **Stefan Schostok** (SPD) Oberbürgermeister von Hannover. Zuvor war der 50-Jährige Vorsitzender der SPD-Fraktion im Niedersächsischen Landtag.

gestalten können. Über den Erfolg unserer Stadt entscheidet also auch unsere Fähigkeit, möglichst viele Menschen für ein Engagement und ihre Mitarbeit zu gewinnen! Deshalb starten wir in diesem Jahr den Stadtentwicklungsdialog „Mein Hannover 2030“.

## Vorläufer dieses neuen Dialogs war das Programm Hannover 2020. Das Gesicht der Stadt hat sich dadurch verändert. Muss sich noch mehr tun?

Stillstand wäre Rückschritt. Ohne das Konzept City 2020 hätte es die Neugestaltung an

vielen Orten der Innenstadt nicht gegeben. Und das zahlt sich aus: Hannovers City zählt beständig zu den fünf umsatzstärksten Einzelhandelsstandorten Deutschlands. Ein für dieses Jahr erwarteter Einzelhandelsumsatz von etwa 6,45 Milliarden Euro ist ein Grund für internationale Unternehmen, sich in Hannover niederzulassen. Wir freuen uns auf den Zuzug! Und wir freuen uns auf viele neue Ideen, wie sich Hannover in den nächsten 15 Jahren entwickeln soll und muss, damit wir hier auch 2030 gut leben können.

**bethge | immobilienanwälte**

100 % Immobilienrecht



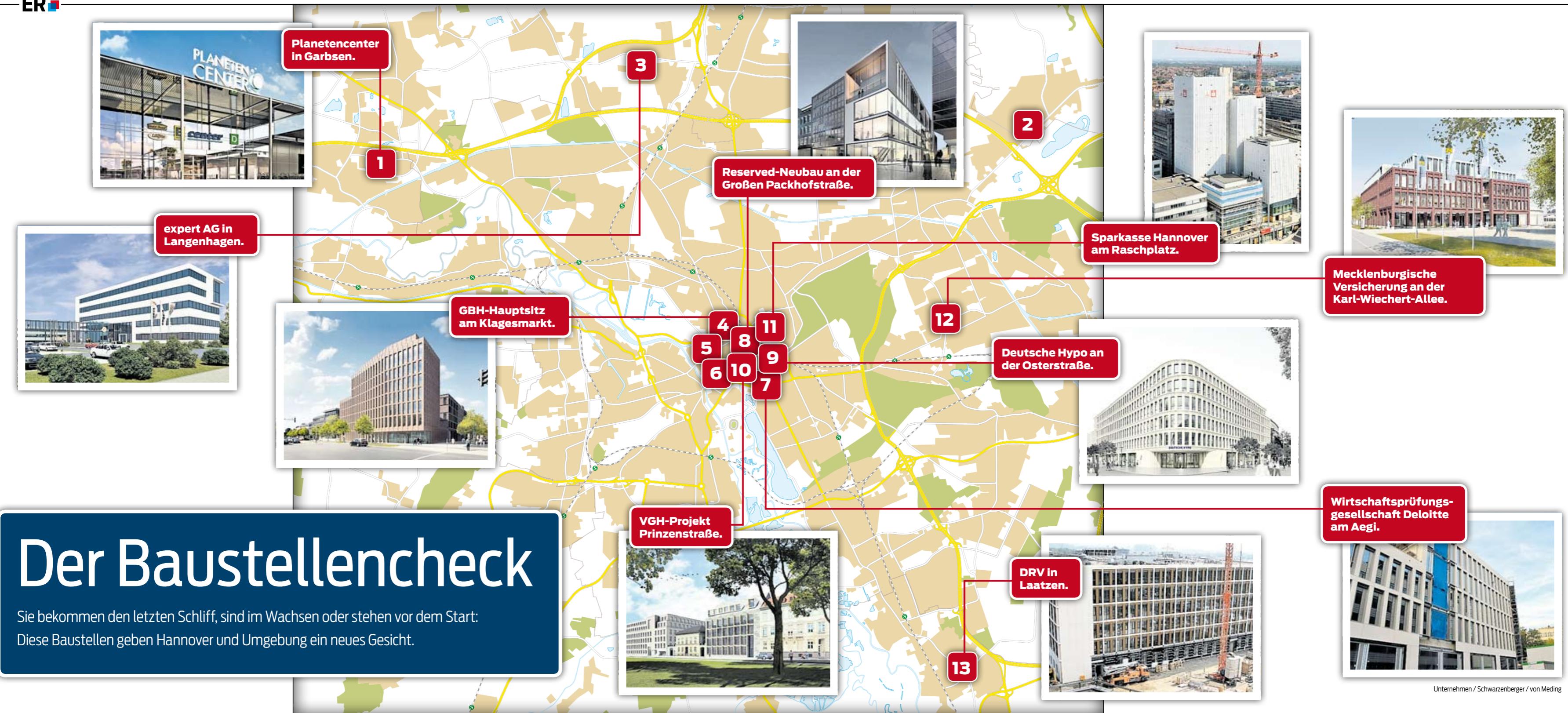
»Natürlich sind wir auch online gut vernetzt. Noch wichtiger sind aber unsere direkten Kontakte in alle relevanten Bereiche der Immobilienwirtschaft.«



**Wir sehen uns in München.**

EXPO REAL 2014  
München, 6. bis 8. Oktober 2014  
Hannover-Stand / Halle C1 / Stand 410

[www.bethge-legal.com](http://www.bethge-legal.com)



■ **Planetencenter, Planetenring, Garbsen (1):** Noch im Spätherbst dieses Jahres wird das modernisierte Einkaufszentrum eröffnen. Die Hildesheimer Lüder-Gruppe treibt seit 2013 die Revitalisierung des Einzelhandelsstandorts mit rund 12 000 Quadratmetern Verkaufsfläche voran.

■ **Zentrale der expert AG, Bayernstraße, Langenhagen (3):** Es läuft der Innenausbau für den Erweiterungsbau der Firmenzentrale, der einmal 170 Mitarbeiter Platz bieten soll. Neuen Raum braucht das expandierende Unternehmen; die alte Zentrale bleibt erhalten. Gut 10,5 Millionen Euro werden investiert. Einzug: erstes Quartal 2015.

■ **A2 Center, Opelstraße, Alt-Warmbüchen (2):** Für rund 68 Millionen Euro wurde das Einkaufszentrum vom Unternehmen Krieger Bau runderneuert. Eine moderne Shoppingmall mit 40 Mieter – darunter Textilanbieter wie CB Mode, Esprit, C&A, Manston Herrenausstatter – ist entstanden. Vorige Woche wurde die Neuöffnung gefeiert.

■ **Wohngebäude geplant; insgesamt werden 40 Millionen Euro investiert. Im November startet das Projekt mit dem Bau einer Tiefgarage.**

■ **Marstall Ost, Hannover (5):** Im Osten des Parkplatzes errichtet Strabag Real Estate ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 5100 Quadratmetern Bruttogrundfläche (BGF). Im Erdgeschoss sind Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geplant. 14 Büros nahmen am Architektenwettbewerb teil – der Siegerentwurf wird am 6. Oktober vorgestellt.

■ **Haus Aegi, Aegidientorplatz, Hannover (7):** Noch freie Flächen werden vermarktet. Einen Großteil des Neubaus bezieht die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft voraussichtlich im ersten Quartal 2015. Errichtet wird der zehngeschossige Bau von der Quantum Immobilien AG.

■ **Marstall West, Hannover (6):** Das Gegenstück auf der Filetfläche wird von Hochtief Hamburg GmbH entwickelt.

■ **Mit etwa 5500 Quadratmetern BGF wird das Haus etwa so groß wie das Strabag-Projekt. Auch dort ist ein Mix aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie geplant. 14 Büros nahmen am Architektenwettbewerb teil – der Siegerentwurf wird am 6. Oktober vorgestellt.**

■ **Projektmanagement Gesellschaft.**

■ **VGH Versicherung, Prinzenstraße, Hannover (10):** 33 Millionen Euro investiert die VGH in drei Neubauten. Sie sollen Ende 2016 fertig sein. Die insgesamt 6800 Quadratmeter umfassende Bürofläche ist zur Fremdvermietung vorgesehen.

■ **Deutsche Hypo, Osterstraße, Hannover (9):** Voraussichtlich bis Jahresende wird am neuen Hauptsitz der Deutschen Hypothekenbank für rund 350 Mitarbeiter gearbeitet; die bisherigen Standorte am Georgsplatz und an der Joachimstraße werden aufgegeben. Den Bau errichtet die Bertram

■ **Packhofstraße, Hannover (8):** Im Oktober beginnen die Abrissarbeiten am ehemaligen Erdmann-Haus in der City. Im Frühjahr 2015 startet die Düsseldorfer Development Partner AG mit dem rund 36 Millionen Euro teuren Bau. Ein Jahr später soll der polnische Textilfilialist Reserved einziehen. Das Kasseler Architekturbüro Bieling plant das Gebäude.

■ **Sparkasse Hannover, Raschplatz (11):** Der Siebziger-Jahre-Komplex wird für 110 Millionen Euro umgebaut. Die rund 600 Mitarbeiter ziehen Ende 2015 in die Verwaltungszentrale. Der Beton- und Stahlbau ist fast fertig, die Fassadenarbeiten zu gut 40 Prozent.

■ **Mecklenburgische Versicherungsgruppe, Karl-Wiechert-Allee, Hannover (12):** Neben ihrer Direktion errichtet die Gruppe ein neues Bürohaus für 170 Mitarbeiter und externe Mieter. Im Oktober starten die Bauarbeiten. Anfang 2016 soll alles fertig sein.

■ **Deutsche Rentenversicherung Braunschweig-Hannover, Lange Weihe, Laatzen (13):** Zum Jahreswechsel wird die neue Hauptverwaltung der DRV fertig; im ersten Quartal 2015 erfolgt der Einzug von 1200 Mitarbeitern. 67 Millionen Euro investierte die DRV. Ein altes Bürogebäude wurde abgerissen. Ein weiterer Altbau wird nach dem Umzug verkauft. ms

**BAUM**  
UNTERNEHMENSGRUPPE



Besuchen Sie unseren  
Stand auf der EXPO REAL.  
Stand 530 – Halle C1

Tel. +49 (0) 511 288 10-0 · info@baum-gruppe.com · www.baum-gruppe.com

**BAUM**

UNTERNEHMENSGRUPPE  
HANNOVER | BREMEN

**EXPO REAL**



Die GBH errichtet am Klagesmarkt barrierefreie Passivhäuser mit insgesamt 100 Wohnungen und Gewerberäumen für Läden und Gastronomie.

GBH

# Visionen nehmen Gestalt an

Klagesmarkt, Marstall und Köbelinger Markt: Auf drei Plätzen in Hannovers Innenstadt sollen vorwiegend Wohnungen und Büros entstehen

VON SEBASTIAN HOFF

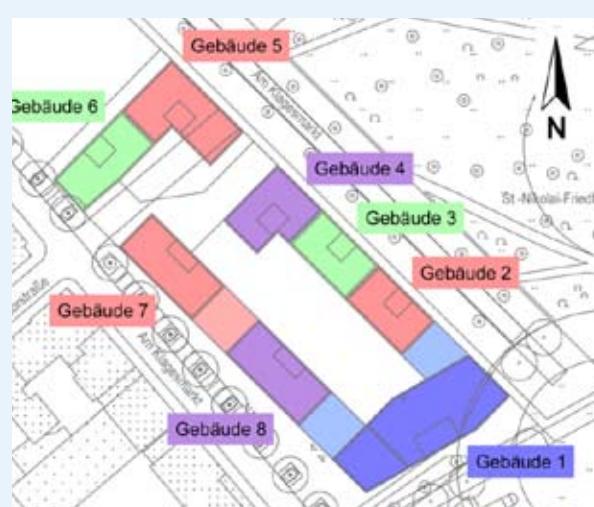
Wie lassen sich zentral gelegene Flächen in der Stadt sinnvoller nutzen und beleben? Mit dieser Frage beschäftigte sich das Stadtentwicklungsprojekt „Hannover City 2020“ vor einigen Jahren. Dafür traten Fachleute, Politiker und interessierte Bürger in einen Dialog. Das Ergebnis lautete unter anderem: Innenstadtnahe Plätze sollten verdichtet und mit Wohnungen, Büros und Gastronomie bebaut werden, sodass neue Quartiere mit urbaner Qualität entstehen. Das betraf in erster Linie die großen Parkplätze Am Marstall, auf dem Klagesmarkt sowie dem Köbelinger Markt.

Aus den Visionen wird nun allmählich Realität: Am weitesten vorangeschritten sind die Planungen auf dem Klagesmarkt, nordöstlich der City. Dort baut die Gesellschaft für Bauen und Wohnen (GBH) sieben barrierefreie Passivhäuser mit insgesamt 100 Wohnungen und Gewerberäumen für Läden und Gastronomie. Außerdem errichtet die städtische Immobiliengesellschaft eine Kita sowie einen Büroturm, in den sie selbst einziehen wird. Derzeit wird eine Baugrube für eine Tiefgarage mit 125 Stellplätzen ausgehoben, die von allen Häusern zugänglich sein wird. Im Frühjahr sollen die ersten Häuser errichtet und etwa ein Jahr später bezogen werden. Insgesamt investiert die GBH knapp 50 Millionen Euro.

Weit gediehen sind mittlerweile auch die Pläne für eine Bebauung des Parkplatzes

## Klagesmarkt Übersicht

**Bürogebäude:** GBH / union-boden  
**100 Wohnungen:** ca. 6300 m<sup>2</sup>,  
**12 rollstuhlgerechte Wohnungen**  
**Besondere Wohnformen:** Wohngruppe, Wohnen+, Starterwohnungen  
**Eine Kita:** ca. 296 m<sup>2</sup>  
**Gewerbe:** ca. 1544 m<sup>2</sup>  
**Tiefgarage:** 125 Plätze  
**Bauweise:** Passivhausstandard  
**8 Gebäude:** fünf Architekturbüros  
**Bauzeit:** Juli 2014 – Ende 2016  
**Kosten:** ca. 48 Mio. Euro  
**Miete:** (Wohnen): 5,40 – 9 Euro/m<sup>2</sup>



Am Marstall. Im östlichen Teil des Geländes will die Strabag Real Estate GmbH ein vier- bis fünfgeschossiges Gebäude errichten, das Wohnungen, Büros und Gastronomie beherbergt. Eine Tiefgarage bietet Stellflächen für Autos. Der Entwurf stammt von dem Kasseler Büro Pool2 Architekten. „Daran wird es sicherlich noch ein paar Änderungen geben“, sagt Detlev Neuhaus von der Strabag. Insbesondere die vielen Streben in der Fassade könnten von Nutzern des Erdgeschosses als störend empfunden werden.

## Gastronomie und Büros

In der unteren Etage will die Strabag Gastronomie unterbringen. Derzeit laufen Gespräche mit potenziellen Betreibern. „Wir verzeichnen sehr gute Resonanz“, sagt Neuhaus. Im zweiten und dritten Geschoss werden voraussichtlich Büros eingerichtet, in den Etagen

darüber sind 80 bis 120 Quadratmeter große Wohnungen vorgesehen. Diese haben eine lichte Höhe von mehr als drei Metern und sollen loftartige Grundrisse sowie Terrassen oder Loggien erhalten. „Wir schaffen dort hochwertigen Wohnraum zur Miete“, erläutert Neuhaus.

Baustart ist frühestens im Sommer kommenden Jahres. Im Herbst 2016 könnten dann die Mieter einziehen. Das Investitionsvolumen beträgt zwischen 15 und 20 Millionen Euro. Neuhaus' Ansicht nach wird das Gebäude als „Schenkelgelenk“ zur Flaniermeile Georgstraße fungieren, sodass die Kundenströme auf den Platz Am Marstall umgelenkt werden: „Der gesamte Bereich dort wird eine Aufwertung erfahren“, betont Neuhaus.

Davon würde auch ein Gebäude profitieren, das auf der westlichen Platzseite gebaut werden soll. Hier will das Unternehmen Hochtief kleine sowie große und familienfreundliche Mietwohnungen schaffen, die eher im hochpreisigen Segment angesiedelt sein werden, er-

läutert Projektentwickler Dirk Felsmann. Ins Erdgeschoss könnten Läden, ein Supermarkt oder Gastronomie einziehen. Der Gewinner des derzeit laufenden Architektenwettbewerbs wird auf der Immobilienmesse Expo Real vorgestellt.

## Flaniermeile

Da sich das Gebäude auf der westlichen Seite zum Hohen Ufer hin orientieren soll, hofft

Felsmann darauf, dass eine Flaniermeile entlang der Leine entsteht: „Die reicht dann vom Landtag bis zur Goethestraße.“ Baubeginn für das Gebäude Am Marstall ist frühestens im Herbst kommenden Jahres. „Ideal wäre eine Fertigstellung in 2016“, erläutert Felsmann. Die geschätzten Kosten liegen zwischen 10 und 15 Millionen Euro.

Ganz so konkret sind die Pläne für den Köbelinger Markt im Süden der City noch nicht. Dort ist ein Gebäude, in dem Teile der städtischen Verwaltung sitzen, erst 2017 zum Abriss freigegeben. Anschließend sollen auf der gesamten Fläche vier Gebäude sowie am Rande des angrenzenden Theodor-Lessing-Platzes ein siebenstöckiges Haus entstehen, die Platz für insgesamt 100 Wohnungen bieten. Der bisherige Parkplatz hinter der Markthalle soll zu einem attraktiven Stadtplatz umgewandelt werden, die meisten Parkplätze fallen dann weg. Ein Drittel der vermieteten Wohnungen sollen öffentlich gefördert und zum Sozialtarif angeboten werden.



Am Marstall entsteht ein vier- bis fünfgeschossiges Gebäude mit Wohnungen, Büros und Gastronomie.

Pool 2

# Eine preiswürdige Verwandlung

Die Revitalisierung des Hanomag-Geländes im Südwesten der hannoverschen Innenstadt ist fast abgeschlossen

VON SEBASTIAN HOFF

**V**on einem reinen Industriestandort zu einem modernen Wohn- und Arbeitsquartier – die Metamorphose des Hanomag-Geländes ist beeindruckend. Und sie hat sich in erstaunlicher Geschwindigkeit vollzogen: Bereits sechs Jahre, nachdem das hannoversche Architekturbüro agsta ein Konzept für die Nachnutzung erarbeitet hatte, sind fast sämtliche Flächen verkauft und vermietet. „Dass es so schnell geht, hätten wir uns damals nicht träumen lassen“, sagt Harald Schulte, einer der Architekten des Erfolgs.

Dabei waren die Voraussetzungen schwierig: Das sieben Hektar große Gelände war teilweise kontaminiert, die meisten Gebäude standen leer und verfielen zusehends. Andererseits wurden einige Flächen noch immer industriell genutzt. Hinzu kam die Auflage des Denkmalschutzes, die Backsteinarchitektur – ein einzigartiges Zeugnis der neuen Sachlichkeit – zu bewahren.

Die Dibag Industriebau mit Sitz in München hatte das Gelände bereits Anfang der 1990er Jahre erworben, der Knoten bei der Vermarktung platzte allerdings erst 2009, nachdem der letzte Industriebetrieb aufgegeben worden war und das Konzept von agsta vorlag. Dieses sah eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen vor. Der Charme des Industriestandortes sollte erhalten werden.

## Erster Ankermieter

Als erster großer Ankermieter wurde 2010 die Deutsche Telekom gewonnen. Das Unternehmen betreibt nun in einem historischen Gebäude ein modernes Callcenter. Dieses wurde um einen Neubau erweitert. Der Ernst-Winter-Saal, in dem sich 1946 die SPD gründete, wurde zur

Werkskantine umgebaut. Auf rund 16 000 Quadratmetern Bürofläche arbeiten derzeit etwa 1250 Angestellte.

Das markanteste Gebäude auf dem Hanomag-Gelände ist die U-Boot-Halle: Sie ist 20 000 Quadratmeter groß und etwa 24 Meter hoch. Als erster Mieter belegte ein Fahrradhändler fast die Hälfte der Fläche. Es folgten zwei Möbelhändler sowie ein Raumausstatter- und ein Golfgeschäft. Die letzte freie Fläche wird nun von einem Supermarkt genutzt. Die großdimensionale Architektur und ehemalige industrielle Nutzung ist in den Geschäften sichtbar geblieben.

## 450 Arbeitsplätze

In der U-Boot-Halle entstanden etwa 150 Arbeitsplätze, weitere rund 300 bieten die Loft-Büros. In der „Halle 96“ haben sich vor allem Kreativfirmen und Start-up-Unternehmen angesiedelt. Weitere 800 Quadratmeter Büroflächen werden derzeit in der alten Hanomag-Villa geschaffen, die bis Dezember dieses Jahres umgebaut werden soll.

Die Dibag hat im Laufe der Jahre viele Gewerbeflächen verkauft oder vermietet: Auf dem Gelände siedelten sich zwei Baumärkte an. Auch die Polizeidirektion Hannover, das Energieunternehmen Windwärts und die Dekra zogen an den Standort. Die letzte freie Gewerbefläche wird derzeit mit einer Autowaschanlage bebaut.

Als Wohnstandort ist das Hanomag-Gelände ebenfalls attraktiv: Die Hallen entlang der Hanomagstraße hat eine Bauherengemeinschaft zu 23 individuellen Loft-Wohnungen umgestaltet. Weitere sieben Wohnungen sind in Planung. Derzeit wird ein Neubau mit elf Wohnungen neben der Villa errichtet. Was jetzt noch fehlt, ist die Aufwertung der Straßen und der Freiflächen. An der Göttinger Straße will die



Prunkvoll: Der Ernst-Winter-Saal, in dem einst die SPD gegründet wurde, ist jetzt eine Kantine.

Olaf Mahlstedt Photographie (3)



Markant: Die U-Boot-Halle ist 20 000 Quadratmeter groß und etwa 24 Meter hoch.



Das Energieunternehmen Windwärts hat seinen Sitz auf dem Hanomag-Gelände.

Stadt Baumreihen pflanzen. Außerdem sollen neue Überwege geschaffen werden, um das Quartier stärker an den Stadtteil Linden-Süd anzubinden. „Der ‚Schmuckplatz‘ vor der alten Hanomag-Verwaltung könnte als Treffpunkt im Quartier entwickelt werden“,

regt Schulte an. Das Konzept der Vielfalt hat sich seiner Ansicht nach bewährt. Auch die Akzeptanz insbesondere der Lindener sei sehr groß: „Sie haben im Prinzip einen neuen Stadtteil hinzugewonnen. Das Projekt ist von allen Seiten mit Sympathie bedacht worden“,

betont der Architekt. Alle Beteiligten – Stadt Hannover, agsta und die Dibag – loben die konstruktive Zusammenarbeit. Nicht zuletzt deshalb haben sie sich mit dem Projekt gemeinsam für den Deutschen Städtebaupreis 2014 beworben.

**HANNOVER**  
Immobilienportal für die Region Hannover

NEUE PLATTFORM FÜR GEWERBLICHE IMMOBILIEN UND GEWERBEFLÄCHEN

Alle Gewerbeimmobilien auf einen Blick: Gemeinsam mit den 21 Kommunen hat die Wirtschaftsförderung der Region Hannover eine Internetplattform zur besseren Vermarktung von gewerblichen Immobilien und Gewerbeflächen entwickelt.

Informationen unter [www.gewerbeimmobilien.region-hannover.de](http://www.gewerbeimmobilien.region-hannover.de)

**WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**

Region Hannover

# Neues Leben im Expo-Park Hannover

Die Vermarktung vieler Grundstücke und Pavillons läuft auf Hochtouren

VON SEBASTIAN HOFF

**V**or 14 Jahren war die Welt zu Gast in Hannover. Während der Expo 2000 herrschte auf dem Weltausstellungsgelände fünf Monate lang reges Leben. Insbesondere die originellen Pavillons einiger Nationen auf dem damaligen Expo-Gelände Ost waren eine Attraktion. Nach der Weltausstellung sollten viele davon nachgenutzt werden. Die Stadt hoffte, dass sich dort vor allem Unternehmen aus der IT-Branche ansiedelten. Großflächiger Einzelhandel als Konkurrenz zu innerstädtischen Einkaufszentren sollte vermieden werden.

Doch die Vermarktung verlief zunächst schleppend. Einige Pavillons konnten verkauft oder dauerhaft vermietet werden. So residieren in der „Finbox“ seit 2001 Marketing- und Designfirmen und im „Peppermint Pavillon“ Musikstudios, Plattenlabels und eine Eventagentur. Aus anderen Pavillons hingegen zogen zwischenzeitliche Nutzer bald wieder aus, für manch einen fand sich überhaupt kein Interessent. Einige wurden schließlich abgerissen, viele Flächen blieben unbaut.

## Zusätzliche Branchen

Die Folge: Die Stadt Hannover lockerte die Vorgaben und ließ weitere Branchen zu. 2006 eröffnete Ikea ein Einrichtungshaus im Südwesten des Geländes. Auch auf dem Streifen zwischen den Gärten im Wandel und der Straße der Nationen war nun Platz für Möbelhändler. Das Möbelhaus Klingenbergs hat dort bereits Geschäftsräume eröffnet, der Gartenmöbelhändler Ludwig wird voraussichtlich im kommenden Jahr folgen. In den vergangenen Jahren ließen sich außerdem Unternehmen weiterer Branchen auf dem



Auf dem ehemaligen Weltausstellungsgelände kehrt nach und nach Leben ein.

Expo Grund



Seit Dezember 2010 finden Fans schneller Autos das Passende bei Ferrari.



Wie in dieser Visualisierung könnte das Dreiecksgrundstück aussehen.



Im Mai 2010 hat das Design-Möbelhaus Klingenbergs am Expo-Park eröffnet.



Die Heizungstechnikfirma Viessmann ließ sich an der Straße der Nationen nieder.

Expo-Park-Gelände nieder. Dazu zählen Autohändler oder die Heizungstechnikfirma Viessmann. 160 Hektar umfasste das komplette Weltausstellungsgelände ursprünglich, die meisten Flächen fielen anschließend wieder an die Messe AG zurück. Zu den übrig gebliebenen rund 60 Hektar – dem heutigen Expo-Park-Gelände – zählen neben dem ehemaligen Expo-Gelände Ost die Expo-Plaza sowie der daran angrenzende östliche Bereich. Dort befinden sich vorwiegend Medienunternehmen, Veranstaltungsgebäude, Fachhochschulen und Büros.

Etwa 8,5 Hektar des Geländes stehen aktuell noch zum Verkauf – vor allem im südlichen Bereich. Bei der Expo Grund, die für die Vermarktung zuständig ist, ist man zuversichtlich, dass diese Flächen wie geplant bis 2020 vergeben und leerstehende Pavillons nachgenutzt werden können. „Das Vermarktungsziel ist nach wie vor sehr ambitioniert. Aber in diesem Jahr verzeichnen wir eine verstärkte Nachfrage“, freut sich Geschäftsführer Karsten Klaus. Für etwa die Hälfte der freien Grundstücke seien Bauvoranfragen eingereicht oder vorhabenbezogene Bebauungs-

pläne aufgestellt worden. Die Interessenten kämen aus verschiedenen Branchen, darunter seien kleine und große Firmen. Geplant seien vor allem Büroflächen.

## Nachhaltigkeit

Das rund 13 000 Quadratmeter große Dreiecksgrundstück in der Nähe der Stadtbahn-Endhaltestelle Messe/Ost wird derzeit von der städtischen Tochter union-boden entwickelt und auf der Immobilienmesse Expo Real vorgestellt. Auch dafür gebe es bereits Interessenten, erläutert Klaus. Diese kämen etwa aus der IT-Branche und aus dem Hotelgewerbe.

Nachhaltigkeit war eine der Leitideen der Expo 2000. Soweit dies die Nachnutzung der Gebäude und Flächen betrifft, wird die Weltausstellung diesem Anspruch Jahre später nach und nach gerecht. Auf dem ehemaligen Weltausstellungsgelände kehrt immer mehr Leben ein. Und das auf Dauer.

## Sorgenkind

Einer der größten Besuchermagneten der Expo 2000 war der niederländische Pavillon mit seinen gestapelten Landschaften. Doch die Nachnutzung ist wegen der ungewöhnlichen Architektur schwierig. Immer wieder scheiterten Interessenten mit teils kreativen Ideen. Aktueller Besitzer ist die Magictower GmbH in München, eine Gesellschaft des in Hannover geborenen Unternehmers Olaf Körper. Nach seinen Angaben wird derzeit an neuen Konzepten für das Bauwerk gefeilt. Trotz Vandalismus – zuletzt hatte es Brandstiftung im Dachgeschoss gegeben – sei die Substanz des Bauwerks intakt, einer neuen Nutzung stehe nichts im Wege.

Wir vermieten provisionsfrei und günstig

## Büro- und Gewerbeflächen

mit optimaler Verkehrsanbindung (H.-Ricklingen, Göttinger Chaussee).

Die Größe liegt zwischen 1000 bis 5000 m<sup>2</sup> bei Hallenflächen und ab 100 m<sup>2</sup> bei Büroflächen.

Kontakt: Ulrich Husmann · Telefon (05 11) 42 05 - 4 59



# Mit Recht gut bauen

GÖHMANN ist Experte bei der rechtlichen Beratung und Gestaltung von Immobilienprojekten

**V**on der Projektidee bis zum Mietvertrag ist es ein komplizierter und langer Weg, bei dem viele unterschiedliche Rechtsfragen auftauchen. Bei der Lösung dieser Fragen hat sich die Kanzlei GÖHMANN einen Namen gemacht und steht ihren Mandanten bei der Umsetzung nationaler und internationaler Immobilienprojekte mit Dependancen in Hannover und Braunschweig, Magdeburg, Bremen, Frankfurt und Barcelona zur Verfügung.

Das Immobilienteam der Kanzlei besteht aus spezialisierten Fachanwälten für Bau- sowie Architektenrecht und versteht sich als Generalunternehmer für alle juristischen Fragestellungen: „Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung mit Immobilienprojekten sehen wir mehr als nur den einzelnen Bauvertrag“, sagen die Experten von GÖHMANN. Für sie beginnt die juristische Wegbegleitung schon in einer sehr frühen Projektphase und geht gemeinsam mit den Mandanten noch weit über die Schlüsselübergabe hinaus. „Wir sprechen im Kern von einer ‚Triple-A-Begleitung‘ unserer Mandanten: Antrag, Auftrag und Abnahme sind die entscheidenden Phasen eines Immobilienprojektes“, so die Fachleute.

Eine Full-Service-Beratung geht aber noch deutlich weiter. „Wer Immobilienprojekte erfolgreich abschließen will, muss nicht nur beim Bauen gut beraten sein. Juristische Fehler bei der Finanzierung, der Planung und der

anschließenden Verwertung der Immobilie durch Verkauf oder Vermietung können ein Projekt ebenso gefährden und müssen daher unbedingt vermieden werden“, rät das Team von GÖHMANN. Erfahrene Anwälte mit Spezialkenntnissen in sämtlichen Phasen eines Immobilienprojektes sind daher aus ihrer Sicht unerlässlich. Unterschiedlichste rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Ausarbeitung von Architektenverträgen, die Vertretung bei Urheberrechtsverletzungen aus Planungsaufträgen, die Absicherung von Forderungen gegen die anderen Baubeteiligten und die Ausgestaltung

von Finanzierungs- oder Mietverträgen, werden dabei umfassend von GÖHMANN beantwortet. Die Vertretung von gewerblichen Bauherren bei behördlichen Genehmigungsverfahren bieten die Rechtsanwälte von GÖHMANN ebenso an wie die Durchführung selbstständiger Beweisverfahren zur Durchsetzung von Mängelansprüchen bei Bauvorhaben. Daneben hat GÖHMANN auch Kontakte zu namhaften Bau Sachverständigen, um für die Mandanten kurzfristig technische Expertise beizustellen. Die Kanzlei vertritt seit Jahren Wohnungsbaugesellschaften, Unternehmen aus der Bauindustrie und präsentiert sich in diesem Jahr wieder bei einer der weltgrößten Immobilienfachmessen, der Expo Real auf dem Stand C1.410 der Metropolregion Hannover, Braunschweig, Göttingen und Wolfsburg.



**Wulf Meinecke**



**Joachim Vogel**

Göhm (2)



## Fest am Markt etabliert

Die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH ist überregional erfolgreich und bereits zum zehnten Mal mit eigenem Stand auf der Expo Real vertreten

**D**as ist schon fast ein kleines Jubiläum: In diesem Jahr wird sich die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH bereits zum zehnten Mal auf der Fachmesse Expo Real in München präsentieren. Sie zeigt dem Publikum vom 6. bis 8. Oktober am eigenen Stand (C1.531) wieder die gesamte Dienstleistungspalette einer überregional tätigen Immobiliengruppe, die seit 65 Jahren fest am Markt etabliert ist. „In diesem Jahr wollen wir insbesondere Gespräche mit Netzwerkpartnern zu Asset Management und Portfolio-Management führen“, kündigt Matthias Herter, Geschäftsführer von meravis, an.

Der erfolgreiche Konzern macht jährlich einen Umsatz von mehr als 100 Millionen Euro und deckt unterschiedliche Geschäftsfelder ab. Der unternehmerische Fokus liegt auf der Erstellung von Wohnungsbauprojekten für Fonds, Pensionskassen oder Versicherungen. Die Messe möchte meravis deswegen auch dazu nutzen, Grundstücke zu erwerben, auf denen sich größere Wohnungsbestände schaffen lassen, zum Beispiel in Hannover. Diese können dann gewerblichen Investoren zur Verfügung gestellt werden. „Im Moment entwickeln wir ein Wohnungsbauprojekt mit 96 Wohnungen in Hamburg-Langenhorn und weitere 150 Wohnungen in Hannover an mehreren Standorten“, beschreibt Herter.

Aber auch den eigenen Wohnungsbestand baut die

auf Wachstum ausgerichtete Unternehmensgruppe stetig weiter aus. In den vergangenen fünf Jahren ist er von 7000 auf 12500 Wohnungen angestiegen. Im Jahr 2013 etwa kaufte meravis 62 Wohnungen in Hannover-Hainholz und hat diese im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt“ komplett modernisiert.

Innerhalb des Property Managements bietet die Gruppe durch ihre Immobilienverwaltung Dienstleistungen für Dritte an. „Diesbezüglich wollen wir in München weitere Kundengruppen ansprechen“, sagt der Geschäftsführer. Denn auch in diesem Bereich vereint

meravis geballte Kompetenz: Das Unternehmen verfügt über das komplette kaufmännische, technische und infrastrukturelle Management, um treuhänderisch den Wert der Objekte zu steigern und die Immobilien als renditesichere Invests zu erhalten. „Für uns sind Transparenz in kaufmännischer Verwaltung und technischer Objektbetreuung selbstverständlich“, so Herter. Erreicht werde diese Transparenz durch regelmäßige Reports, Beratung in Wertschöpfungsszenarien und Know-how in Bezug auf das Gesetz über das Eigentum und das Dauerwohnrecht sowie im Mietrecht.

### HELMA

Ihr Spezialist für attraktiven Wohnraum

Hier finden Sie Ihr  
**NEUES ZUHAUSE**

### AKTUELLE PROJEKTE IN HANNOVER

- **HANNOVER-LIST • BÖDEKERSTRASSE 80**  
10 Eigentumswohnungen
- **HANNOVER-MISBURG • BUCHHOLZER STRASSE 53**  
6 Doppelhaushälften und 5 Eigentumswohnungen
- **HANNOVER-KIRCHRODE • AM TIERGARTEN 53**  
5 Reihenhäuser und 5 Eigentumswohnungen
- **ISERNHAGEN-SÜD • PRÜSSENTRIFT**  
4 Doppelhaushälften und 10 Eigentumswohnungen
- **ALTWARMBÜCHEN • WETZEAUE**  
4 Doppelhaushälften und 22 Eigentumswohnungen



**HELMA** Wohnungsbau GmbH

[WWW.HELMA-WB.de](http://WWW.HELMA-WB.de)



# Professionelle Beratung von Anfang an

Juristisches Projektmanagement ist das Mittel der Wahl gegen die Katastrophe am Bau

Wer von Immobilienprojekten spricht, denkt an Stuttgart 21, Elbphilharmonie oder Berliner Flughafen. Viele Städte haben ihr eigenes Katastrophenprojekt, das mit Vokabeln wie „Missmanagement“, „Bauverzögerung“, „Kostenexplosion“ oder „Wutbürger“ verbunden wird; und in jedem Fall mit Mehrkosten für Steuerzahler, Projektbeteiligte oder beide. Dass Großprojekte aus dem Ruder laufen, hat spezielle Ursachen in einer von niemandem mehr zu überblickenden Komplexität. Aber auch bei kleineren Vorhaben wie etwa dem Bau eines Zehn-Parteien-Wohnhauses

können Pleiten, Pech und Pannen für den Investor vergleichbare, häufig existenzielle Folgen haben.

Nur einige Beispiele: Der Bauherr stellt nach Baubeginn fest, dass Architekt und Baugenehmigungsbehörde Dienstbarkeiten zugunsten des Nachbarn übersehen haben, sodass das geplante Gebäude mitten auf einer für Stellplätze reservierten Fläche errichtet wird. Der Klassiker: Ein (eigentlich vermeidbarer) Prozess mit dem Generalunternehmer lässt die Baustelle für Monate ruhen. Last, but not least: Ein Nachbar erwirkt einen Baustopp, weil er meint, ein Fluchtweg aus seinem Ge-

bäude werde durch den Neubau versperrt.

An allen diesen Situationen setzt juristisches Projektmanagement an. Bau- und Immobilienanwälte nehmen Bauvorhaben von vornherein umfassend unter die Lupe, um Fehler zu vermeiden. Sie prüfen die Grundbedingungen für ein profitables Projekt sowie dessen Machbarkeit. Sie helfen, zusätzliche Kostenfaktoren frühzeitig zu erkennen. Sie zeigen Risiken auf und



André Bethge

sparen dem Bauherrn am Ende Zeit und Geld. Ihre Erkenntnisse lassen Anwälte in die vielfältigen Verträge mit Baufirmen, Architekten, Verkäufern, Miatern, Nachbarn oder Projektpartnern

einfließen. Projektjuristen steuern auch den Bauablauf und koordinieren die Beteiligten. So eingebunden, können sie in Konfliktfällen rechtzeitig Lösungen erarbeiten, aufwendige Gerichtsverfahren vermeiden und Bauvorhaben

erfolgreich zu Ende führen. Es spricht also vieles dafür, sich mit den Vorzügen eines juristischen Projektmanagements zu befassen.

Nicht nur bei Großprojekten. Gerade nicht so finanziell starke Investoren benötigen eine Projektbegleitung, um die steuer-, gesellschafts-, miet-, kauf- oder baurechtlichen Aspekte von Anfang an professionell zu berücksichtigen und den Bauablauf zu steuern. Spezialisierte Kanzleien bieten solche Leistungen standardisiert an, und zwar für die erste Projektberatung oder die Erstellung der notwendigen Vertragsmuster häufig zu Pauschalpreisen.



Rund 120 Wohnungen werden am südlichen Ende der Straße Am Südbahnhof entstehen – auf einer Bruttogeschossfläche von 12 900 Quadratmetern. Aurelis

## Aurelis ist aktiv in Hannover unterwegs

Beim Projekt- und Flächenentwickler steht das Areal am Südbahnhof im Fokus, dort entstehen Wohnungen und Büros

Aurelis ist ein bundesweit tätiger Projekt- und Flächenentwickler mit den Geschäftsfeldern Asset Management, Landentwicklung und Hochbau. Erstes umfasst Leistungen für bestehende und künftige Mieter, inklusive Sanierung oder Neubau von ausgewählten Objekten. In der Landentwicklung werden ungenutzte Brachflächen in erschlossene und parzellierte Baugrundstücke verwandelt. Hochbauprojekte verwirklicht das Unternehmen gemeinsam mit den künftigen Mietern. Für den Ankauf werden Flächen oder Objekte mit Wertschöpfungspotenzial in Metropolen oder Metropolregionen gesucht.

In Hannover gehören das Areal am Südbahnhof und der ehemalige Hauptgüterbahnhof zu den Flächen, die neu genutzt werden sollen. Am Hauptgüterbahnhof werden aktuell Gespräche mit möglichen Nutzern geführt.

Gemeinsam mit der Landeshauptstadt Hannover entwickelt Aurelis ein Konzept, das die Möglichkeiten der Fläche ausschöpfen soll. Beschlossen ist inzwischen, dass rund ein Drittel der Bahnhofshalle mit der prägenden Südfassade zur Arndtstraße hin erhalten bleibt.

Auch am Südbahnhof Hannover gab es in den vergangenen Monaten wichtige

Entscheidungen: Nachdem im vergangenen Winter die ehemalige Erschließungsstraße als Anna-Zammert-Straße in den Verkehr integriert wurde, steht seit Kurzem der Preissträger für den hochbaulichen Wettbewerb zur Entwicklung des neuen Wohnquartiers fest.

Für Torsten Wollenberg, Leiter der Region Nord bei Aurelis, ist klar: „Dieses Quartier wird sich mit seiner geplanten Gestaltung und Architektur sehr gut in das Stadtbild der Südstadt einfügen.“

### Wohnungsneubau

Rund 120 Wohnungen sollen am südlichen Ende der Straße Am Südbahnhof entstehen. Sie verteilen sich auf eine Bruttogeschossfläche von 12 900 Quadratmetern. Zusätzliche 2300 Quadratmeter sind für Büros vorgesehen.

Entsprechend der städtischen Vorgaben werden zehn Prozent der Wohnfläche für die kommunale Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt. Die restlichen Einheiten werden als Mietwohnungen im gehobenen Standard geplant. Das Gesamtinvestitionsvolumen dafür beträgt rund 36 Millionen Euro. In den nächsten Monaten werden die weiteren planungsrechtlichen Schritte, die Abstimmungen mit der Stadt und die Konkretisierung der Planungen für die Wohn- und Büroeinheiten erfolgen. Die Fertigstellung des Quartiers ist für

2017 vorgesehen. Zusätzlich werden auf dem Areal noch einige wenige Grundstücke für Gewerbeeinheiten vermarktet. Es handelt sich dabei um die letzten zusammenhängenden innenstadtnahen Gewerbeflächen mit bis zu 6000 Quadratmetern.

Neben den beschriebenen Aktivitäten zur Wertschöpfung durch die Entwicklung von Flächen kauft Aurelis auch neue Objekte an. So erwarb das Unternehmen 2014 eine Gewerbefläche von 60 000 Quadratmetern an der Badenstedter Straße. Der Zukauf weiterer Gewerbeobjekte und Grundstücke mit Entwicklungspotenzial in der Metropolregion Hannover steht auch in Zukunft im Fokus.



## Immobilienmarktbericht liefert wichtige Daten

Region Hannover bringt Bericht zum zwölften Mal heraus und geht zusätzlich mit Immobilienportal an den Start

**E**r ist 65 Seiten stark und liefert Investoren, Maklern und Projektentwicklern geballtes, wertvolles Wissen: Der neue „Immobilienmarktbericht Hannover“, der vor einigen Tagen bereits zum zwölften Mal erschienen ist und der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, liefert eine wissenschaftlich fundierte, professionell erarbeitete Datenbasis für neue Investitionen und Projekte auf dem regionalen Immobilienmarkt. Er wurde gemeinsam von Region

und Landeshauptstadt Hannover sowie etlichen wichtigen Partnern aus der regionalen Immobilienwirtschaft entwickelt. Die Daten

und Analysen des Berichts, dem die aktuellsten Zahlen bis Juli 2014 zugrunde liegen, beruhen auf einer neutralen Erhebung der Berliner bulwiengesa AG.

Mit etlichen Infografiken und Karten anschaulich und verständlich aufbereitet, stellt das aussagekräftige Werk die aktuellen Strukturen und Trends des Immobilienmarktes in Stadt und Umland von Hannover dar. „Damit trägt der Immobilienmarktbericht Hannover als Leitmedium dazu bei, den Wirtschaftsraum Hannover als Immobilienstandort bundesweit bekannt zu machen und zu vermarkten“, beschreibt Ulf-Birger Franz, Dezernent für Wirtschaft, Verkehr und Bildung der Region Hannover, das Werk. Die Wirtschaftsförderung der Region Hannover verantwortete die Erstellung des Berichts federführend, die Kosten wurden zu 50 Prozent von der Region und zu 50 Prozent von den Part-

nern als Public-Private-Partnership-Projekt getragen.

### Immobilienportal

Darüber hinaus hat die Region Hannover zusammen mit allen 21 Kommunen der Region ein weiteres wichtiges Projekt an den Start gebracht: Rechtzeitig zur Expo Real in München wird im Internet eine neue Plattform für gewerbliche Immobilien und Gewerbeflächen freigeschaltet. Sie ist unter der Domain [www.gewerbeimmobilien.region-hannover.de](http://www.gewerbeimmobilien.region-hannover.de) zu finden. Das nicht kommerzielle Immobilienportal soll ein kostenloser Service für an- und umsiedlungswillige Unternehmen sein und ist für Makler und Projektentwickler sehr leicht zu bedienen. Es soll außerdem den Markt für die regionale und kommunale Wirtschaftsförderung transparenter machen und interne Prozesse bei der Verwaltung verbessern.

## Das neue Tor zur Stadt

Das City Gate Nord bietet viel Platz für Büros und Einzelhandel

**R**und zwei Jahrzehnte lag das Eckgrundstück an der Vahrenwalder Straße 236, einer der Haupt-einfallstraßen im Norden der Landeshauptstadt, brach. Drei hannoversche Unternehmen, die Hannover Region Grundstücksgesellschaften und die Delta Bau AG, haben das 14 000 Quadratmeter große Grundstück erworben und wollen diesen Standort als neues Tor zur Stadt einer attraktiven Nutzung zuführen.

Ein klarer Pluspunkt des so genannten City Gate Nord ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Stadtbahn und Busse halten direkt vor der Haustür. Mit dem Pkw gelangt man in wenigen Minuten zu den Autobahnen. Zum Hauptbahnhof sind es zehn Minuten mit der Stadtbahn. Auch der Airport Hannover kann in 15 Minuten mit dem Pkw oder in etwa 25 Minuten mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreicht werden. Ausreichend Parkfläche bieten



**So könnte die Bebauung auf dem 14 000 Quadratmeter großen Grundstück des City Gate Nord aussehen: Drei renommierte Architekturbüros haben Entwürfe gemacht.**

Delta Bau AG/HRGs

die bis zu 500 Pkw-Stellplätze im und am City Gate Nord.

### Primär Bürogebäude

Das Grundstück soll ganz nach den Nutzerwünschen bebaut beziehungswise auch abschnittsweise verkauft werden. Primär ist an Bürogebäude sowie baulich ähnliche Nutzungen gedacht, aber auch andere gewerbliche Nutzungen könnten dort je nach Geschäftsfeld der Interessenten entstehen. Auf einer Bruttogeschossfläche von bis zu 38 000 Quadratmetern können die Nutzer ihre

Vorstellungen verwirklichen. Mehrere Bauabschnitte sind denkbar. Büroflächen sind ab etwa 500 Quadratmetern teilbar.

Drei Architekturbüros wurden aufgefordert, ihre Ideen für die Möglichkeiten auf dem Grundstück zu veranschaulichen. Jeder Entwurf nimmt Bezug auf die besondere städtebauliche Bedeutung des City Gate Nord als Tor zur Stadt.

Auf der Basis dieser Vorplanungen wollen die Projektpartner gemeinsam mit den Nutzern eine optimale Lösung finden. Natürlich können auch

von den Vorschlägen abweichende Bebauungskonzepte umgesetzt werden.

Interessenten erhalten weitere Informationen bei Dirk Streicher, Vorstand der Delta Bau, unter Telefon (0511) 280 06-12 sowie per E-Mail an [streicher@citygate-nord.de](mailto:streicher@citygate-nord.de).

Alle Projektpartner sind außerdem auf der Immobilienmesse Expo Real in München vom 6. bis 8. Oktober vertreten: Die Delta finden Sie am Stand von DAVE in Halle C2, Stand 512, die HRGs am Hannover-Stand in Halle C1, Stand 410.

### Gewerbegebäute von Gundlach

Ein starker Partner, eine umfassende Lösung.



Als Bauträger und Bauunternehmen entwickeln, realisieren und modernisieren wir für Sie:

- Einzelhandelsmärkte
- Fachmarktzentren
- Logistikzentren
- Sozialimmobilien
- Geschäftshäuser
- Wohnanlagen

**Gundlach**

Telefon 0511.3109-0  
[www.gundlach-bau.de](http://www.gundlach-bau.de)

# Neues Logistikzentrum vor den Toren Hannovers

BAUM-Gruppe investiert rund 50 Millionen Euro auf einem 130 000 Quadratmeter großen Grundstück

**M**it ihrer Lage an den Autobahnen 2 und 7 ist die Region Hannover eine der zentralen Logistikdrehscheiben in Deutschland. Doch nach der Ansiedlung etlicher Logistikbetriebe entlang der Autobahnen werden die Flächen in der Region langsam knapp. Das soll sich nun ändern: Direkt an der Autobahn 2 vor den Toren der Landeshauptstadt will die Hannoversche BAUM-Gruppe ein modernes Logistikzentrum mit rund 62 000 Quadratmetern Hallenfläche zuzüglich 14 000 Quadratmetern Mezzanine- und Bürofläche errichten. Das Unternehmen bebaut die Fläche selbst und vermietet die Immobilie anschließend. Dafür rechnet die BAUM-Gruppe mit einer Investitionssumme von rund 50 Millionen Euro. Der Baubeginn ist laut der BAUM-Gruppe für 2015 geplant. Mietinteressenten können sich bereits jetzt melden.

Neben dem Logistikzentrum entwickelt das Unternehmen zurzeit etliche weitere Immobilien. Vor Kurzem hat die BAUM-Gruppe in Hannover-Mitte Am Klagesmarkt 29/30 ein sechsgeschossiges Gebäude saniert und umgebaut.

Dort sind auf einer Fläche von etwa 7000 Quadratmetern attraktive Büro- und Ladenflächen entstanden, die zum größten Teil von der Deutschen Apotheker- und Ärztebank angemietet wurden.

In Wunstorf-Kolenfeld entwickelt die BAUM-Gruppe zurzeit einen Tankstellenstandort zusammen mit einem Burger-King-Restaurant und weiteren Nutzungsmöglichkeiten.

In Oldenburg entstehen an der Kanalstraße „Doktorsklappe“ auf einem rund 5200 Quadratmeter großen Grundstück ein Wohn- und Bürogebäude in direkter Wasserlage mit etwa 15 000 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche.

## Altes VHS-Gebäude

Ein Vorzeigeprojekt des Unternehmens ist die Sanierung des alten VHS-Gebäudes gegenüber dem neuen Rathaus am Theodor-Lessing-Platz in direkter Innenstadtlage von Hannover. In dem attraktiv gelegenen Haus soll eine Kombination aus Büros und Wohnraum verwirklicht werden. Zur Belebung können auch Einzelhandel und Gastronomie beitragen. Wie genau das



Wie auf dieser Grafik wird das neue Logistikzentrum der BAUM-Gruppe direkt an der A 2 aussehen.

BAUM-Gruppe

Konzept aussehen wird, soll ein Architektenwettbewerb ergeben.

Die BAUM-Gruppe ist seit 25 Jahren auf die Entwicklung und Realisierung von Immobilien spezialisiert. Die Unternehmenszentrale ist in Hannover ansässig, darüber hinaus gibt es Niederlassungen in Bremen und Oldenburg. In den vergangenen Jahren hat die BAUM-Gruppe in Norddeutschland Projekte von rund einer halben Milliarde Euro realisiert. Dazu zählen Büro-

und Gewerbeimmobilien, Restaurants und Hotels.

Die BAUM-Gruppe hat etwa 5000 Wohneinheiten im Bestand, die das Unternehmen mit eigenen Mitarbeitern nachhaltig bewirtschaftet.

Außerdem ist sie Franchisenehmer von Burger King und betreibt zurzeit 38 Burger-King-Restaurants, die sie teilweise selber errichtet hat, wie etwa die prestigeträchtige Burger-King-Filiale auf dem Gelände der ehemaligen Wölfele-Brauerei an der Hildeshei-

mer Straße in Hannover-Wölfele. Tendenz steigend, denn das Unternehmen expandiert in diesem Bereich. Außerdem ist die BAUM-Gruppe Franchisenehmer von Marriott und betreibt in Hannover und Bremen je ein „Courtyard by Marriott“-Hotel. Beide Häuser wurden von der BAUM-Gruppe entwickelt und gebaut. Auch in diesem Bereich wächst das Unternehmen.

Insgesamt beschäftigt die Gruppe rund 1700 Mitarbeiter in allen Geschäftsbereichen.

## Die Fachmesse Expo Real

**G**espräche im Halbstundentakt, jede Menge interessierte Besucher und am Ende vielversprechende Kontakte – so muss man sich Deutschlands größte Immobilienmesse, die Expo Real, vorstellen. Vom kommenden Montag an werden sich Stadt und Region Hannover drei Tage lang in München präsentieren.

Auf dem von der Wirtschafts- und Wachstumsgesellschaft hannover-impuls gestalteten Stand (Halle C,

Stand 410) präsentiert sich die niedersächsische Landeshauptstadt unter dem Dach der Metropolregion Hannover, Braunschweig, Göttingen, Wolfsburg und Hildesheim. Mit zwei Etagen und einer Fläche von 540 Quadratmetern zählt der Gemeinschaftsstand zu den größten auf der Expo Real 2014.

Die Metropolregion zeigt dort zum ersten Mal eine



neu gestaltete Karte der Metropolregion, mit vielen Abbildungen der verschiedenen Städte und Kommunen zum Entdecken. Die Aussteller, allen

voran Stadt und Region Hannover mit Partnern aus der Immobilienbranche, informieren über interessante Projekte und bieten umfangreiche Beratung. Ein Schwerpunkt sind die geplanten Erweiterungen und

Neubauten im wissenschaftsnahen Unternehmensbereich, wie beispielsweise im Medial Park Hannover oder im Wissenschafts- und Technologiepark.

Die Metropolregion selbst fokussiert als eines von vier bundesweiten „Schaufenstern Elektromobilität“ das Schwerpunktthema Elektromobilität und bietet einen Überblick über die thematische Vielfalt in dem Loungebereich auf der Fläche C1.510. kig



## Hannover-Südstadt (Am Südbahnhof): Gewerbegrundstücke zu verkaufen

Nur noch wenige Flächen für Gewerbe, Büro & Dienstleistung verfügbar, zentrumsnah, nahe Messe-Schnellweg, gute ÖPNV Anbindung.



Tel. 040 235138 - 22  
info@aurelis-real-estate.de  
www.aurelis-real-estate.de