

„Wir stehen viel schlimmer da als vor Corona“

Der **AKTUELLE IMMOBILIENMARKTBERICHT** für Hannover und Umland zeichnet ein trübes Bild

HANNOVER. Als die Schrecken der Corona-Krise sich dem Ende näherten, hoffte man in der Immobilienbranche, bald würde wohl alles wieder besser werden. Doch dann kam es anders. „Wir stehen viel schlimmer da“, sagt Andreas Schulten von der Firma Bulwiengesa, die Hannover seit vielen Jahren in Immobilienfragen berät. Corona sei vergleichbar gewesen mit anderen einzelnen Krisen – „aber jetzt stecken wir in einer Polykrise“. Die Wirtschaftsspitzen von Stadt- und Regionsverwaltung haben den neuen Immobilienmarktbericht vorgestellt, und diesmal gibt es wenig zu feiern. Der Bericht ist eigentlich mehr

was für die Profis der Branche als für Normalverbraucher. Aber erstens gibt er einen guten Ausblick, wohin sich die regionale Wirtschaft insgesamt entwickelt, zweitens tut es ja auch Interessierten gut, sich mit der Herangehensweise von Profis vertraut zu machen. Und die geht, was zum Beispiel den Wohnungsmarkt betrifft, im Wesentlichen so: Neubau ist für Wohnbauunternehmen und Projektentwickler eigentlich kaum noch möglich, weil die Kosten so hoch sind, dass sie über akzeptable Mieten nicht realistisch einzuspielen sind. „Dass es der Branche trotzdem noch einigermaßen geht,

liegt einzig daran, dass die Mieteinnahmen in bereits bestehenden Gebäuden relativ gut sind“, sagt Schulten. Nur: Das ist natürlich kein Konzept für die Zukunft einer Branche, sondern höchstens eine Behelfslösung, wie man das aktuelle Investitionsal durchstehen kann.

Überall zeichnen sich Auswirkungen dieser Polykrise aus Inflation, Materialmangel und Finanzierungskosten ab. Zwar wird aktuell noch viel gebaut. Aber die Genehmigungszahlen gehen bereits zurück, künftige Projekte werden gestoppt. Die KSG etwa, kommunale Wohnbaugesellschaft der Region, stellt den Neubau von 700 geplanten Wohnungen in Hannover und einigen Umlandkommunen vorerst zurück. Beim privaten Bauverband BFW heißt es, Wohnungsneubau sei eigentlich nur noch bei Kaltmiet-Quadratmeterpreisen von 26 Euro möglich und daher nicht mehr rentabel.

Einige Unternehmen reagieren pfiffig, zum Beispiel Meravis. Weil das Geschäft mit Eigentumswohnungen derzeit stark lahm, bietet man jetzt Mietkauf



Wohnungsbauoffensive: Am Kronsberg-Süd geht es im Neubaugebiet Kronsrode voran.

Foto: Tim Schaarschmidt

und Verkauf von Mehrfamilienhäusern ist auch in Hannover weitgehend eingebrochen. Entsprechend sind die Preise auf ein Niveau sehr deutlich unter dem von 2018 gefallen. Aber auch in anderen Wohnimmobilien-Segmenten gehen die Preise zurück: bei gebrauchten Eigentumswohnungen sowie Doppel- und Reihenhäusern regionsweit im Schnitt um 10 Prozent, bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 14 Prozent (jeweils erstes Quartal im Vergleich zum Vorjahresquartal).

Auch bei Neubauten sinken die Preise. Exemplarisch nennt der Bericht Eigentumswohnungen in Hannover. Deren Durchschnitts-Quadratmeterpreise waren von 2018 bis 2022 noch von 3950 auf 5200 Euro geklettert, fielen nun aber bis zum Sommer 2023 zurück auf 5020 Euro.

Die Mieten steigen trotzdem. Im Spitzensegment benennt der Marktbericht für Neubauten einen Anstieg zwischen 2018 und 2023 von 15,50 auf 16,90 Euro pro Quadratmeter Kaltmie-

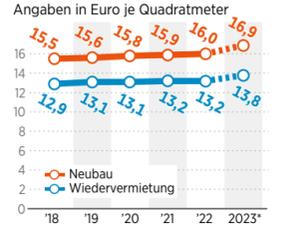
te, für Wiedervermietungen von 12,90 auf 13,80 Euro. Die stadtweite Durchschnittsmiete für aktuelle Wiedervermietungen wird mit derzeit 9,80 Euro angegeben.

Die Stadt arbeitet derzeit an der Neuauflage ihrer Wohnungsoffensive, dafür sollen bis 2035 gut 16.000 zusätzliche Wohnungen entstehen. Wirtschaftsdezernentin Anja Ritschel (Grüne) lobte bei der Vorstellung des Berichts die große Verbundenheit der Branche mit Hannover. Die Wohnbauunternehmen seien nicht ausschließlich auf Rendite aus, sondern sähen es vorwiegend als ihre Aufgabe an, das Grundbedürfnis der Menschen nach Wohnraum zu erfüllen. Sie warnte vor einer Abkehr von hohen Energiestandards: „Alles, was heute gebaut wird, muss nachhaltig sein.“ Das sei „auch wirtschaftlich vernünftig, denn das Thema steigender Energiepreise wird uns weiter begleiten“.

Regions-Wirtschaftsdezernent Ulf-Birger Franz (SPD) wies darauf hin, dass der Wohnungsmarkt insbesondere auch für Studierende und Auszubildende immer enger werde. Wenn der Standort Hannover weiter auf Fachkräfte setze, müsse man diesen Menschen eine Wohnperspektive bieten.

Auch in diesem Segment werden aktuell noch viele Neubauten realisiert. Was aber künftige Projekte betrifft, sei „seit Anfang 2023 eine deutliche Beruhigung und ein Abwarten am Markt zu beobachten“, heißt es im Bericht. 165.000 Quadratmeter Bürofläche wurden 2022 fertiggestellt oder neu vermietet, das liegt im langjährigen Mittel. Die Spitzenmieten sind leicht gestiegen auf jetzt knapp 19 Euro. Die Leerstandsquote aber steigt. Regionsweit beträgt

Entwicklung Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment in Hannover



*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden, Datenstand: Q2/2023
Grafik: flet • Quelle: bulwiengesa AG

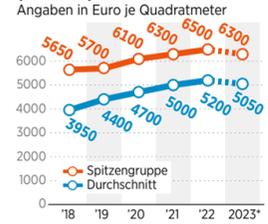
Eigentümer „vielleicht mal Gedanken machen, was man in schwierigen Zeiten anders machen kann“, so Ritschel.

Laut Bericht zählt Hannover aber weiterhin zu den deutschen Top-Handelslagen. 8,14 Milliarden Euro Umsatz würden 2023 regionsweit im Handel umgesetzt. Für die Innenstadt seien allein im ersten Halbjahr Handels-Mietverträge über 4000 Quadratmeter neu abgeschlossen worden – im langjährigen Mittel seien es 4700 Quadratmeter in vollen Jahren gewesen, wird im Bericht erläutert.

Die Hotelbranche legt zwar bundesweit wieder zu. Regionsweit aber wurden 2022 nur 3,6 Millionen Übernachtungen gezählt – das sind 21 Prozent weniger als vor Corona. Dieses Jahr scheint es etwas besser zu werden. Allerdings wird die Konkurrenz wieder ins Büro zurückzuholen, sagte Dezernent Franz. Ritschel wies darauf hin, dass es dringend Konzepte zur Modernisierung bestehender Bürokomplexe brauche – immer nur Abriss und Neubau seien keine Lösung.

Im stationären Einzelhandel gehen die Umsatzkennziffern seit 2018 zurück. Jetzt folgen auch die Mieten, die seit 2020 leicht sinken. Die Stadt könne mit Modernisierungen in der Innenstadt „nur Impulse geben“, habe aber kaum Einfluss etwa auf Leerstände, sagte Ritschel. Es sei erstaunlich, dass die Quadratmeter-Spitzenmieten in der Innenstadt weiterhin 170 Euro betragen – wenn es dann Leerstand gebe, müssten sich die

Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen (Neubau) in Hannover



*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden, Datenstand: Q2/2023
Grafik: flet • Quelle: bulwiengesa AG

Der Immobilienmarktbericht 2023 ist vollständig abrufbar unter immobilienmarktbericht-hannover.de im Internet.

BRODOWYS WOCHE



Matthias Brodowy, Kabarettist und Musiker.
Foto: T. Rodriguez

Krieg

Ich versuche, Woche für Woche mit meiner Kolumne für ein kleines Lächeln im Alltag zu sorgen. Dafür krame ich mir zwischen den vielen düsteren und erschreckenden Nachrichten die wenigen skurrilen, seltsamen oder lustigen Meldungen raus. Diese Woche jedoch sitze ich mutlos vor meinem Rechner. Weiterhin tobt der entsetzliche Krieg in der Ukraine ohne ein absehbares Ende und nun auch noch der terroristische Krieg der Hamas gegen Israel. Er bringt nicht nur unendliches Leid, sondern lässt eine sowieso schon fragile Region in unkalkulierbare Instabilität versinken. Wo ist die Welt des Friedens, die wir nach dem Mauerfall erhofft hatten? Als wir noch glaubten, in einem aufgeklärten Jahrhundert müssten wir doch verstanden haben, dass es nur gemeinsam und nicht gegeneinander geht. Zäune wurden eingerissen, Grenzen überwunden, Waffen wurden verschrottet. Ich war fest davon

überzeugt, wir hätten aus der Geschichte gelernt und würden gemeinsam in ein besseres Zeitalter gehen. Der 11. September 2001 war dann allerdings bereits eine Zeitenwende zum Schlechten wie es das Jahr 1989 zum Guten gewesen ist. Die Zerbrechlichkeit des Lebens wurde uns auf erschreckende Weise per Livebild ins Bewusstsein gebracht. Die folgenden Reaktionsmuster der Jahre danach lösten Konflikte nicht, sondern schürten sie. Ich möchte mich trotz allem nicht entmutigen lassen. Will die Zuversicht nicht verlieren. Werde anschreiben gegen die Prediger des Hasses. Und mich im Kleinen, vor meiner Haustür, engagieren, dass wir in unserer Gesellschaft mehr miteinander erreichen. Dort vor besagter Haustür fängt alles an. Wenden wir uns nicht voneinander ab, sondern einander zu! Und sehen wir im Anderen zuallererst den Menschen! Klingt einfach, scheint aber so schwer zu sein.

MATTHIAS BRODOWY

www.brodowy.de

„Bei uns Wohnungsbauunternehmen kocht es.“

Mathias Herter
Meravis-Chef

für Neubauwohnungen an: Zunächst wird gemietet, später kann bei Kaufinteresse ein Teil der Miete auf den Erwerb angerechnet werden. So wolle man ausgleichen, dass der Bundesgesetzgeber nicht einmal beim jüngsten Wohnbaupfiffel in der Lage gewesen sei, zielführende Vorschläge zur Vereinfachung im Wohnungsbau vorzulegen. „Bei uns Wohnungsbauunternehmen kocht es“, sagt Meravis-Chef Mathias Herter. Der Markt mit dem gewerblichen



Versuchen, in der Krise auch Chancen zu sehen: Hannovers Wirtschafts- und Umweltschutzdezernentin Anja Ritschel und Regionsrat Ulf-Birger Franz im EnergyCityNeubau mit der aktuellen Ausgabe des Immobilienmarktberichts 2023.
Foto: Tim Schaarschmidt

Beim Westschnellweg soll Sanierung besser laufen

Am 18. Oktober startet das Land den sogenannten Planungsdialog. OB Onay fordert einen Bürgerrat

HANNOVER. Die Sanierung des Westschnellwegs wird nach dem Südschnellweg die nächste Megabaustelle in Hannovers Verkehrsnetz. Wie das Land auf Nachfrage mitteilt, soll der Dialog mit den Bürgern am 18. Oktober (ab 16 Uhr) im Gymnasium Limmer starten. „Es ist eine offene Veranstaltung. Jeder kann da hinkommen“, betont Christian Budde, Sprecher im Verkehrsministerium. Er versichert: „Wir sind vor der Planung und nicht in der Planung. Wir möchten diskutieren und Argumente einsammeln.“

Minister Olaf Lies (SPD), der an der Runde teilnehmen wird, hatte nach dem Scheitern der Suche nach einer schmaleren Südschnellweglösung versprochen, dass man es „anders und vor allem besser“ machen werde. Er machte deutlich: „Der Westschnellweg darf nicht zum zweiten Südschnellweg werden.“ „Wir müssen klar machen, was

damit gemeint ist“, sagt Oberbürgermeister Belit Onay (Grüne). Er bringt die Einrichtung eines Bürgerrates ins Spiel, der das Großprojekt begleiten soll.

Die in dem Rat Beteiligten hätten die Möglichkeit, „Impulse zu geben und sich in die Debatte einzubringen. Das kann auch dabei helfen, dass wir bei großen Projekten frühzeitig in die Umsetzung kommen.“ Gesetz-

gebende Kompetenzen solle das Gremium allerdings nicht haben, sagt Onay, der die Einrichtung eines Bürgerrates auch schon auf Bundesebene vorgeschlagen hatte. Die Forderung war Teil seines Deals mit der Letz-

„Es ist eine offene Veranstaltung. Jeder kann da hinkommen.“

Christian Budde
Sprecher im Verkehrsministerium

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer dafür könnten ausgelost werden. „Wir haben ein konkretes Projekt, bei dem es auch um Meterfragen gehen wird. Dafür wäre diese Form der Beteiligung gut geeignet“, erklärt der OB. Für ihn steht fest: „Das wäre ein Weg, wie man es besser machen könnte als beim Südschnellweg.“



Wird aufwendig: Die Sanierung des Westschnellwegs. Auch bei diesem Projekt wird es um die Straßenbreite gehen. Foto: Rainer Dröse

14 MARODE BRÜCKEN

Saniert werden soll der Westschnellweg zwischen der Anschlussstelle Herrenhausen und dem Deisterkreisel in Linden-Süd. 14 marode Brücken müssen erneuert werden. Auch ein Tunnel durch den Lindener Berg ist im Gespräch. Die heutige Verkehrsbelastung des Westschnellwegs mit rund 40.000 Fahrzeugen am Tag ist vergleichbar mit der des Südschnellwegs, wo zuletzt knapp 43.000 gezählt wurden.

Das Land sieht „erhebliche Sicherheitsdefizite, die sich aus nicht ausreichenden sogenannten Fahrzeugrückhaltesystemen und unzureichenden beziehungsweise fehlenden Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen an den Knotenpunkten ergeben“.

IBB
WEITER MIT BILDUNG

Hauptschulabschluss verpasst?

Jetzt nachholen und beruflich durchstarten!

Und zusätzlich 75 € Bonus* mtl. sichern!

Institut für Berufliche Bildung AG
Windausstraße 1, Hannover
Tel.: 0511 93769930

*für Bürgergeldempfänger

www.ibb.com

Seien Sie dabei:
LIQUI MOLY Handball-Bundesliga

TSV Burgdorf vs. SC DHfK Leipzig
Freitag, 20. Oktober 2023
Anwurf 19:00 Uhr in der ZAG Arena Hannover

TIERGARTEN AUKTIONEN HANNOVER

Heben Sie Ihre verborgenen Schätze!
Briefmarken und Münzen
Kunst und Antiquitäten
Experten-Schätzungen (auch vor Ort)
Online- und Saalauktionen

Tiergarten Auktionen Hannover GmbH
Telefon: 0511-35351102
www.tiergarten-auktionen-hannover.de