

**Autor:** Holzki, Larissa  
**Seite:** online  
**Ressort:** Finanzen / Immobilien / Trendviertel /

**Mediengattung:** Online News  
**Visits (VpD):** 0,810 (in Mio.)<sup>1</sup>  
**Unique Users (UUpD):** 0,257 (in Mio.)<sup>2</sup>

**Weblink:** <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/trendviertel/trendviertel-2022-gruen-guenstig-und-historisch-hannover-ist-eine-der-attraktivsten-b-staedte/28437902.html>

<sup>1</sup> von PMG gewichtet 04-2022

<sup>2</sup> gerundet agof ddf Ø-Tag 2021-11 vom 26.01.2022, Gesamtbevölkerung 16+

## Trendviertel 2022

### Grün, günstig und mit Geschichte: „Hannover ist eine der attraktivsten B-Städte“

In der niedersächsischen Landeshauptstadt finden Investoren noch relativ günstige Einstiegspreise vor. Die Viertel mit dem stärksten Preisanstieg erzählen oft Industriegeschichte.

Erstveröffentlichung: 2022-06-23 10:45:03 letzte Aktualisierung: 2022-06-23 10:45:05

Hannover wächst. Im Südosten der niedersächsischen Landeshauptstadt kann man dabei zusehen: Zwanzig Baukräne drehen sich gegenüber dem Expo- und Messegelände. Auf einer 53 Hektar großen Fläche sollen hier 3500 neue Wohneinheiten für circa 10.000 Bewohner entstehen. Es ist Niedersachsens derzeit größtes Wohnungsbauprojekt.

In Hannover spricht man vom neuen Viertel „Kronsrode“. Dabei ist diese Wortneuschöpfung – zusammengesetzt aus den Namen des Stadtteils Bemerode und des zur Expo gebauten Siedlungsgebiets Kronsberg – nur ein Teil der Werbekampagne für das Neubaugebiet: „Es ist gelungen, den Marketingbegriff zu prägen“, sagt Frank Eretge, Geschäftsführer des hannoverschen Bauunternehmens Gundlach. Kronsrode wird zu Bemerode gehören.

Die Wahrnehmung als neues Stadtviertel entspricht dem Anspruch: Auf dem Areal entstehen neue Kindergärten, eine Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten. Finanzinvestoren sind bereits überzeugt: So sind etwa die Immobilienmanager HIH Real-Estate und Industria Wohnen eingestiegen.

Gute Bedingungen für Investments in Hannover

Die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments sind gut. Im Dezember zählte die niedersächsische Landeshauptstadt mehr als 534.000 Einwohner, knapp sechs Prozent mehr als vor zehn Jahren. Und laut Grundstücksmarktbericht 2021 steigen die Preise: Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Vorjahresvergleich um 6,9 Prozent teurer geworden, frei stehende Bestandshäuser um zehn Prozent. Zahlen, auf denen sich buchstäblich aufbauen lässt.

„Hannover ist eine der attraktivsten B-Städte“, sagt Christian Paul, Vorstandschef beim Immobilieninvestor Fundamenta. Aus seiner Sicht gibt es kaum bessere Attribute: Eine Milliarde Euro habe Fundamenta in Deutschland investiert, davon etwa zehn Prozent in Hannover. „Berlin ist natürlich hipper. Aber Hannover hat noch attraktive Einstiegspreise.“ Als wichtige Faktoren nennt er auch große Arbeitgeber wie VW, Continen-

tal und Tui vor Ort sowie die generelle Entwicklung der Metropolregion.

Das erste von drei Baufeldern in Kronsrode hat die Stadt mit der heimischen Wohnungswirtschaft geplant, inklusive 25 Prozent geförderte Wohnungen. Das Interesse liegt auch in der Lage begründet: Von der Stadtbahn-Haltestelle Expo-Plaza sind Anwohner in 24 Minuten im Stadtzentrum am „Kröpcke“, wo die Hannoveraner shoppen gehen. Zugleich grenzt das Baugebiet an Felder und Wiesen. Der Werbeslogan für Kronsrode bringt beide Argumente zusammen: „Draußen in der Stadt“.

Hannover: Trendviertel Bemerode

Bereits jetzt zählt Bemerode zu den von vdp Research ermittelten Trendvierteln. Die Preise für Einfamilienhäuser sind dort von 2020 auf 2021 um 13,8 Prozent gestiegen und damit nur marginal weniger als die lokalen Spitzenreiter. Im Schnitt kostet der Quadratmeter jetzt 3880 Euro. Mit künftigen Preisvorstellungen halten sich die Beteiligten jedoch zurück. Eine valide Kalkulation sei noch nicht möglich, sagt Jörg Schreiber vom Wohnungsunternehmen Meravis, dessen alleiniger Gesellschafter der Sozialverband Deutschland ist: „Durch die Inflation und den Ukrainekrieg erwarten wir Preissteigerungen in den Herstellungskosten um zehn bis 25 Prozent.“

Bauschilder lassen erkennen, wie Kronsrode aussehen soll. Im „Iris-Runge-Quartier“ werden gerade erst die Wände hochgezogen, die ersten Mieter stehen aber schon fest: ein Discounter, ein Optiker, eine Apotheke, ein Bäcker. Bei der Fassade haben sich die Bauunternehmen auf roten Ziegel geeinigt. Es soll große Balkone geben, Eckfenster und abgesetzte Ziegel, die Streifenmuster auf der Fassade ergeben. Die Gestaltung der meist vier- bis sechsgeschossigen Gebäude ist Ergebnis eines gemeinsamen Architektenwettbewerbs.

„Die Koordination in einer gemeinsamen Gesellschaft hat große Vorteile, weil man auch das Ideenkonzept zusammen entwickeln kann“, sagt Eretge von Gundlach. Auch beim Mobilitätskonzept, der Planung von Kindergärten und der Erschließung werde vertrauensvoll kooperiert. „Wenn man sich überall über den Weg läuft, macht es keinen Sinn, zu streiten.“

Diskussion um Umgang mit ehemaligem KZ

Für viel Diskussionsstoff sorgt jedoch seit Jahren Bauunternehmer Günter Papenburg. Vor allem dem 83-Jährigen und seiner gleichnamigen Unternehmensgruppe ist es zuzuschreiben, dass Limmer heute im Trend liegt. Bis 1999 hat Continental dort Reifen und andere Gummitteile produziert – und verseuchten Boden und kontaminierte Gebäude zurückgelassen.

Papenburg war der Einzige, der investiert, alte Bauten gesprengt und den Boden ausgehoben hat. Jetzt ist auf 23 Hektar Platz für die „Wasserstadt Limmer“ mit 1800 neuen Wohnungen zwischen Leine-Auen und Kanälen. An einem Tag im Juni springt ein junger Mann von einer Schaukel unter der Kanalbrücke. Ein Mädchen rudert Vater und Hund über den Kanal. Wie im Werbe-prospekt, nur in echt.

Bis 2029 sollen verschiedene Wohnungstypen entstehen – von Mikroappartements über Drei- bis Vierzimmerwohnungen bis zu „exklusiven Stadthäusern“. Nur: Danken will das dem Industriellen in Hannover niemand so richtig. Vielmehr wird seit Jahren gestritten, wie viel Profit Papenburg hier rausschlagen darf. Es geht um die Weiterverwendung der verbliebenen Fabrikbauten, um die Anzahl der Sozialwohnungen, die Dichte der Besiedlung. Dass Papenburg am liebsten noch die letzten beiden denkmalgeschützten Fabrikgebäude aus dem Weg geräumt hätte und die Sanierung des beliebten Backstein-Turms mit Conti-Logo für „weggeworfenes Geld“ hält, hat den Konflikt befeuert. Denn es geht auch um ein sensibles Kapitel der hannoverschen Industriegeschichte. An dem Ort, der heute als „außergewöhnlicher, lebenswerter Raum für alle“ beworben wird, befand sich von Juni 1944 bis April 1945 auch ein von Conti errichtetes Frauen-Konzentrationslager (KZ). Zuletzt waren dort 1000 Frauen interniert, vor allem französische Widerstands-Unterstützerinnen und Gefangene aus dem Warschauer Getto.

Sie mussten unter anderem im Conti-Werk arbeiten, bis sie Anfang 1945 zum Marsch ins Konzentrationslager Bergen-Belsen gezwungen wurden – ein Marsch, dessen Folgen eine unbekannte Zahl von ihnen nicht überlebt hat. Daran erinnern soll jetzt ein Gedenkort, für den sich ein Arbeitskreis eingesetzt hat. Darüber hinaus sollen die alten Lagergrenzen auf den Wegen im neuen Quartier markiert werden.

Anhaltende Diskussionen gibt es auch um die Verkehrsanbindung. Während erste Bewohner schon rauchend auf dem Balkon stehen, ist noch immer keine Lösung in Sicht: Keine S-Bahn, keine Straßenbahn und auch keine zwischenzeitlich diskutierte Seilbahn gibt es.

Das nächste Trendviertel liegt weiter draußen Gundlach hat sich letzten Endes nicht zu einem Engagement in der Wasserstadt durchringen können. „Die Lage ist super interessant, weil es in Hannover nicht viele Wasserlagen gibt“, sagt Gundlach-Manager Eretge. Allerdings hätten unter anderem die Preisvorstellungen nicht gepasst. Meravis hat hingegen eine Einheit erwor-

ben. „Unser Bauprojekt Weitsicht ist eins der schönsten, direkt am Kanal gelegen und wunderbarer Blick aufs Wasser und ins Grüne“, sagt Sprecher Jörg Schreiber. Er spricht aber auch von einem „ambitionierten“, „hochwertigen“ und „teuren“ Projekt: „Für die beste Wohnung – ganz oben gelegen – mussten wir 1,1 Millionen Euro nehmen“, sagt er. Das sei Meravis als soziales Wohnungsunternehmen „auch nicht leichtgefallen“. Begeistert ist Investor Paul. „Die Wasserstadt Limmer ist ein hochwertiges Areal geworden“, sagt er. Und während eine Bürgerinitiative von „Luxuswohnungen“ spricht, die sich „Normalverdienende“ nicht leisten können, passt das Projekt aus seiner Sicht in ein Portfolio für „bezahlbares Wohnen“.

Laut Fundamenta liegt das Mietpreisniveau der Wasserstadt bei 13,70 Euro für die frei finanzierten Wohnungen. Zum Vergleich: Die Analyse von vdp Research hat für Limmer im Jahr 2021 einen Durchschnittspreis von neun Euro ergeben.

Mehr zum Thema: Albtraum Hauskauf: In Deutschland steht der Immobilienmarkt auf der Kippe  
Trendviertel Nürnberg und Erlangen: Das Kraftzentrum im Norden Bayerns

Trendviertel Hannover: Grün, günstig und mit Geschichte - „Hannover ist eine der attraktivsten B-Städte“  
Andere Ecken in Hannover mausern sich mit weniger Aufsehen zum Trendviertel. Über Misburg witzelten die Hannoveraner: „Misburg ist mies.“ Auch das hat mit Hannovers Industriegeschichte zu tun: 1931 wurde dort die große Ölraffinerie Deurag-Nerag errichtet, die 1944 einen Großteil der kriegswichtigen Flugmotorenöle herstellte.

Misburg wurde deshalb zum Ziel massiver Luftangriffe. Eretge hält Misburg für unterschätzt: „stadtnah, direkt am Mittellandkanal, mit dem Fahrrad können Sie durch den Stadtwald Eilenriede in zwanzig Minuten in die Stadt fahren“, argumentiert er. Und noch wichtiger: Seit acht Jahren hat Misburg wieder einen Stadtbahn-Anschluss.

Hannovers Vororte als zukünftige Trendviertel?

Mit Blick auf künftige Trendviertel hat Eretge eine einfache Regel: „Wenn drinnen kein Platz mehr ist, ziehen die Menschen nach draußen.“ Man könne sich die Stadt wie ein Kuchenstück vorstellen, auf dem die Bewohner nach außen wandern: „Von Linden nach Limmer, aus der List nach Bothfeld, aus der Nordstadt nach Hainholz.“ Vielleicht lohnt es sich nach dieser Regel sogar, schon jetzt die Vororte in den Blick zu nehmen.

Paul hält etwa Laatzen und Langenhagen für interessant, die man sich als Verlängerung von Bemerode und Vinnhorst vorstellen kann. Sie wachsen laut Grundstücksmarktbericht schon jetzt deutlich schneller als die Landeshauptstadt.

Mehr: Albtraum Hauskauf – Worauf sich Immobilienkäufer jetzt einstellen müssen

Erstpublikation: 20.06.22, 17:42 Uhr.

**Abbildung:** Im Dezember zählte die niedersächsische Landeshauptstadt mehr als 534.000 Einwohner. Foto: Unsplash  
**Abbildung:** Die Wasserstadt Limmer ist eines der größten Neubaugebiete in Hannover. Foto: Wasserstadt Limmer Projektentwicklung GmbH  
**Wörter:** 1375  
**Urheberinformation:** Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH 2022: Alle Rechte vorbehalten. Die Reproduktion oder Modifikation ganz oder teilweise ohne schriftliche Genehmigung der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH ist untersagt. All rights reserved. Reproduction or modification in whole or in part without express written permission is prohibited.