



**Mommstraße 13 B
30173 Hannover**

**Telefon 0511 - 800 78 08
Fax 0511 - 80 40 93 93**

mail@steffen-steinbrueck.de

Kurzgutachten in der Zwangsversteigerungssache

**am Amtsgericht Hannover
743 K 101/25**

**Architekt Dipl.-Ing. Peter Steffen
alumni HpZert F**

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für
Immobilienbewertung und für Schäden an
Gebäuden

**Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück
HypZert F**

Von der AKN öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für Wertermitt-
lung, Bauassessorin, Corporate Real
Estate Managerin (ebs)



**Bürogebäude
Chicago Lane 8, 30539 Hannover
Wertermittlungstichtag: 16.04.2026
Verkehrswert: 41.000.000 €**

Aktenzeichen: W 26-001
Gutachter: Dipl.-Ing. Peter Steffen

1 Kurzbeschreibung

6-geschossiges Bürogebäude in Hannover, Stadtteil Bemerode, früheres EXPO-Gelände, gehobener Standard.

Die Mietfläche beträgt insgesamt ca. 11.805 m². 54 Tiefgaragenstellplätze, 56 Doppelparker in der Tiefgarage sowie 36 Außenstellplätze vorhanden. Insgesamt sind 29 Mieteinheiten mit vorhanden von denen 2 mit insgesamt 753 m² Mietfläche vermietet sind. Vorgesehen ist die Vermietung in einem flexiblen, ausbaufähigen Rohbauzustand. Der Ausbau mit Trennwänden, Bodenbelägen Leuchten etc. soll mieterseitig erfolgen.

Die Mieteinheiten in den Obergeschossen sind zwischen ca. 230 und ca. 370 m² groß. Pro Geschoss befinden sich 5 Mieteinheiten. Das Gebäude wird über 3 Treppenhäuser mit jeweils einem Aufzug erschlossen. Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Die Beheizung der Auslastungsspitzen erfolgt über eine zusätzliche Gas-Zentralheizung.

Restfertigstellungsbedarf an den haustechnischen Anlagen, der Ausstattung und der Außenanlagen vorhanden. Die Restfertigstellungskosten werden auf ca. 2.900.000 € ohne den mieterseitigen Ausbau geschätzt.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der Restfertigstellungskosten und unter Berücksichtigung des Underrents aus Leerstand wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Ertragswert	48.463.621 €
underrent	-4.581.822 €
Restfertigstellung	-2.900.000 €
Ertragswert	40.981.799 €
<hr/>	
Verkehrswert	41.000.000 €

Grundbuchdaten Grundbuch von Bemerode Blatt 7596, lfd. Nr. 1, Gemarkung Bemerode, Flur 7, Flurstück 10/83, Gebäude- und Freifläche, Chicago Lane 8; 5692 m²

Lage 30539 Hannover, Chicago Lane 8

Baubeschreibung

Baujahr	2024
Konzeption	6-geschossiges Bürogebäude mit Tiefgaragen-Unterkellerung
Bauweise	Stahlbetonskelettbauweise, Geschossdecken aus Stahlbeton.
Dach	Flachdach, bituminöse Abdichtung.
Fassade	Aluminium-Pfosten-Riegel-Fassade.
Fenster	Wärmeschutzverglasung, Aluminium-Rahmen, elektrische Außenjalousien.
Türen	T 30 Türen als Zugangstüren zu den jeweiligen Büroeinheiten.
Treppen	3 Treppenhäuser, Betontreppenkonstruktion, Fliesenbelag.
Bodenbeläge	Hohlraumböden als Installationsebene, Fliesen, Teppichbodenbelag (je nach Mieterausbau).
Decken	tlw. abgehängte Decken, tlw. Sichtbeton.
Heizung	Luftwärmepumpe, Fußbodenkonvektoren, Gas-Zentralheizung für Auslastungs-Spitzen.
Kühlung	Kühlung erfolgt über das Heizsystem, separate Kühlung der Serverräume über separate Split-Geräte.
Sanitär	Mitarbeiter-WCs in den jeweiligen Mieteinheiten, Fliesenbelag Wände und Böden. Behinderten WC pro Geschoss vorhanden.
Aufzüge	gesamt 3 Aufzüge (1 Aufzug pro Treppenhaus).
Sprinkler	Sprinkleranlage in der Tiefgarage.
BMA	Brandmeldeanlage ist vorhanden.
Notstromaggregat	vorhanden
Außenanlagen	nur rudimentär fertiggestellt: 36 Außenstellplätze, befestigte Zuwegung und Zufahrt, Begleitgrün
Bauweise und Ausstattung	gehobene Bauweise und Ausstattung

Mietflächenaufstellung

Lage	Nutzung	Einheiten	Fläche
Untergeschoss	Lagerräume	4	72 m ²
Erdgeschoss	Büro	2	730 m ²
Erdgeschoss	Kantine	1	685 m ²
1. Obergeschoss	Büro	5	2.066 m ²
2. Obergeschoss	Büro	5	2.071 m ²
3. Obergeschoss	Büro	5	2.072 m ²
4. Obergeschoss	Büro	6	2.069 m ²
5. Obergeschoss	Büro	5	2.040 m ²
Summe Mietfläche		33	11.805 m²

Unterhaltungszustand / Schäden und Mängel

Es wurden augenscheinlich keine Schäden und Mängel an der vorhandenen Bausubstanz festgestellt.

Zum Ortstermin war ersichtlich, dass Fertigstellungsarbeiten notwendig sind. Es wurde erläutert, dass die MSR-Technik nicht funktioniert und damit die Haustechnik nicht gesteuert werden kann. An den übrigen haustechnischen Anlagen sind ebenfalls Restarbeiten erforderlich. Die überwiegende Anzahl der Mieteinheiten befinden sich in vermietfähigem Zustand. Es wurde erläutert, dass die Vermietung in einem flexiblen ausbaufähigen Rohbauzustand erfolgen soll, wobei Trockenbau, Bodenbeläge und Wände den mieterseitigen Ausbau beinhalten.

Die Fertigstellungskosten werden überschlägig ermittelt und unter den Besonderheiten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag berücksichtigt:

Fertigstellungskosten

Kantine	589 m ²	650 €/m ²	382.850 €	383.000 €
Foyer	235 m ²	230 €/m ²	54.050 €	54.000 €
Eingangsbereich	180 m ²	130 €/m ²	23.400 €	23.000 €
Verkehrsflächen EG	224 m ²	115 €/m ²	25.760 €	26.000 €
Außenanlagen	2.967 m ²	440 €/m ²	1.305.480 €	1.310.000 €
Beschichtung Tiefgarage	2.626 m ²	80 €/m ²	210.080 €	210.000 €
Restarbeiten an der Haustechnik (MSR-Steuerung, Sprinkleranlage etc.)		pauschal	53.760 €	54.000 €
Grundreinigung	11.052 m ²	15 €/m ²	165.780 €	170.000 €
				2.230.000 €
30 % für Unvorhergesehenes			669.000 €	669.000 €
Zwischensumme				2.899.000 €
Fertigstellungskosten, gerundet				2.900.000 €

Der Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

Bezeichnung	Einheiten	Größe	Miete	Monatsmiete
Büro EG	2	730 m ²	13,00 €/m ²	9.490,00 €
Kantine EG	1	685 m ²	12,00 €/m ²	8.220,00 €
Büro 1.OG bis 4.OG	19	7.525 m ²	15,00 €/m ²	112.875,00 €
Büro, vermietet	2	753 m ²	16,00 €/m ²	12.048,00 €
Büro 5.OG	5	2.040 m ²	17,00 €/m ²	34.680,00 €
Lager KG		57 m ²	5,00 €/m ²	285,00 €
Lager KG, vermietet		15 m ²	5,33 €/m ²	79,95 €
Tiefgarage, Stellplätze	44 St.		100,00 €/St.	4.400,00 €
Tiefgarage, Stpl. vermietet	10 St.		100,00 €/St.	1.000,00 €
Tiefgarage Doppelparker	56 St.		80,00 €/St.	4.480,00 €
Außenstellplätze	31 St.		60,00 €/St.	1.860,00 €
Außenstellplätze, vermietet	5 St.		60,00 €/St.	300,00 €
Summen	146 St.	11.805 m²		189.717,95 €
Jahresrohertrag				2.276.615 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		3%	-68.298 €	
Instandhaltungskosten Büro		14,40€/m ²	-168.955 €	
Instandhaltungskosten Lager		7,70€/m ²	-554 €	
Instandhaltung Tiefgaragen Stellpl.		80,00 €/St.	-8.800 €	
Instandhaltung Außenstellpl.		40,00 €/St.	-1.395 €	
Mietausfallwagnis		4%	-91.065 €	
Summe Bewirtschaftungskosten jährlich:				-339.067 €
Verhältnis Bewirtschaftungskosten zum Jahresrohertrag in %:				15%
Jahresreinertrag				1.937.548 €
abzügl. Bodenverzinsung	3,50%	von	2.846.000 €	-99.610 €
Gebäudereinertrag				1.837.938 €
Restnutzungsdauer		59		
Liegenschaftszinssatz		3,50%		
Vervielfältiger		24,82		
Gebäudereinertrag x Vervielfältiger				45.617.621 €
Bodenwert				2.846.000 €
Vorläufiger Ertragswert				48.463.621 €
underrent				-4.581.822 €
Restfertigstellung				-2.900.000 €
Ertragswert				40.981.799 €
Verkehrswert				41.000.000 €

Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist die Definition zum Verkehrswert in § 194 BauGB.

Das zu bewertende Grundstück wird in marktüblicher Weise zur Erzielung einer Rendite erworben und bewirtschaftet. Aufgrund dieser ertragsorientierten Nutzung wird das Ertragswertverfahren angewendet. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Die Wertermittlung des mit einem Bürogebäude bebauten Grundstücks erfolgt in diesem Gutachten über das Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert wird zum Stichtag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

41.000.000 €

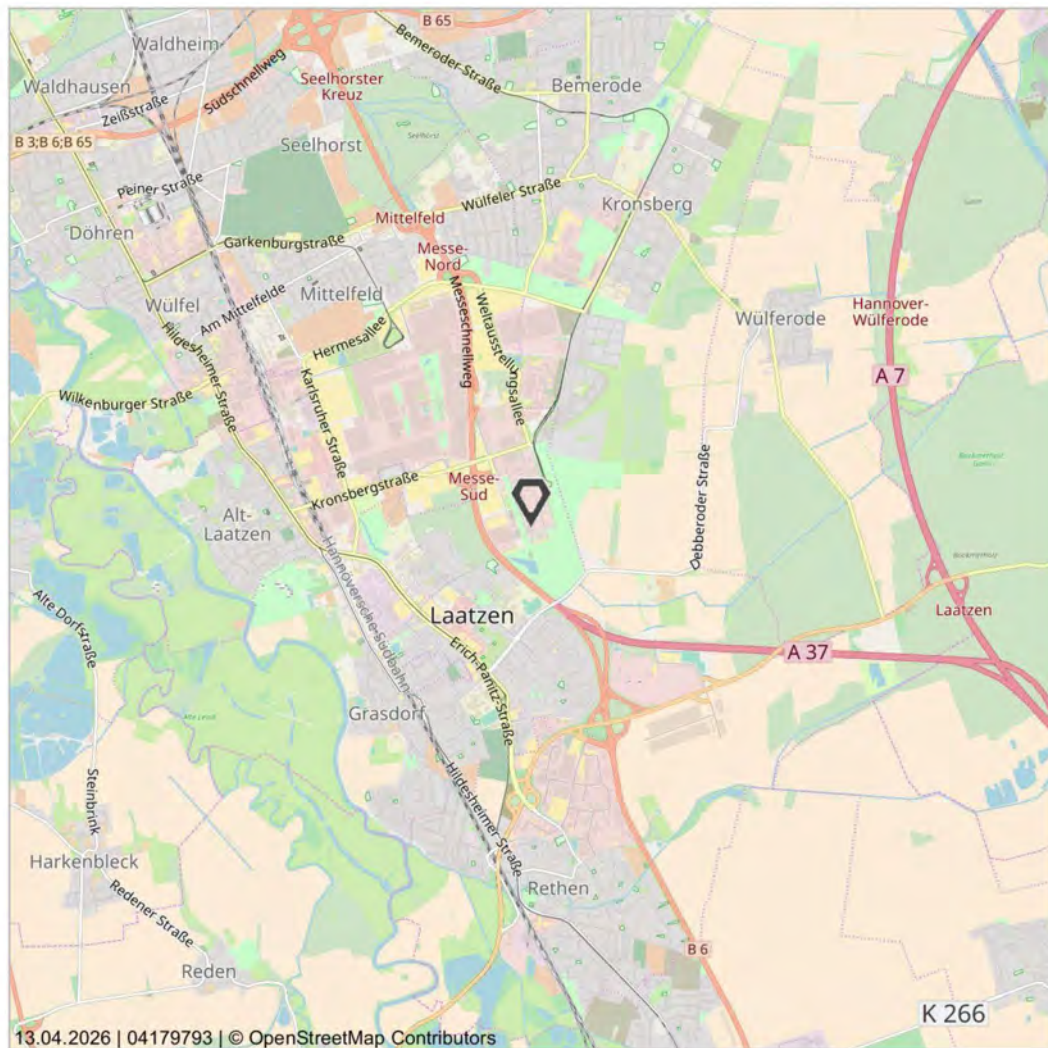
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Hannover, den 07. Mai 2026

Dipl.-Ing. Peter Steffen

Regionalkarte on-geo

30539 Hannover, Chicago Lane 8



13.04.2026 | 04179793 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

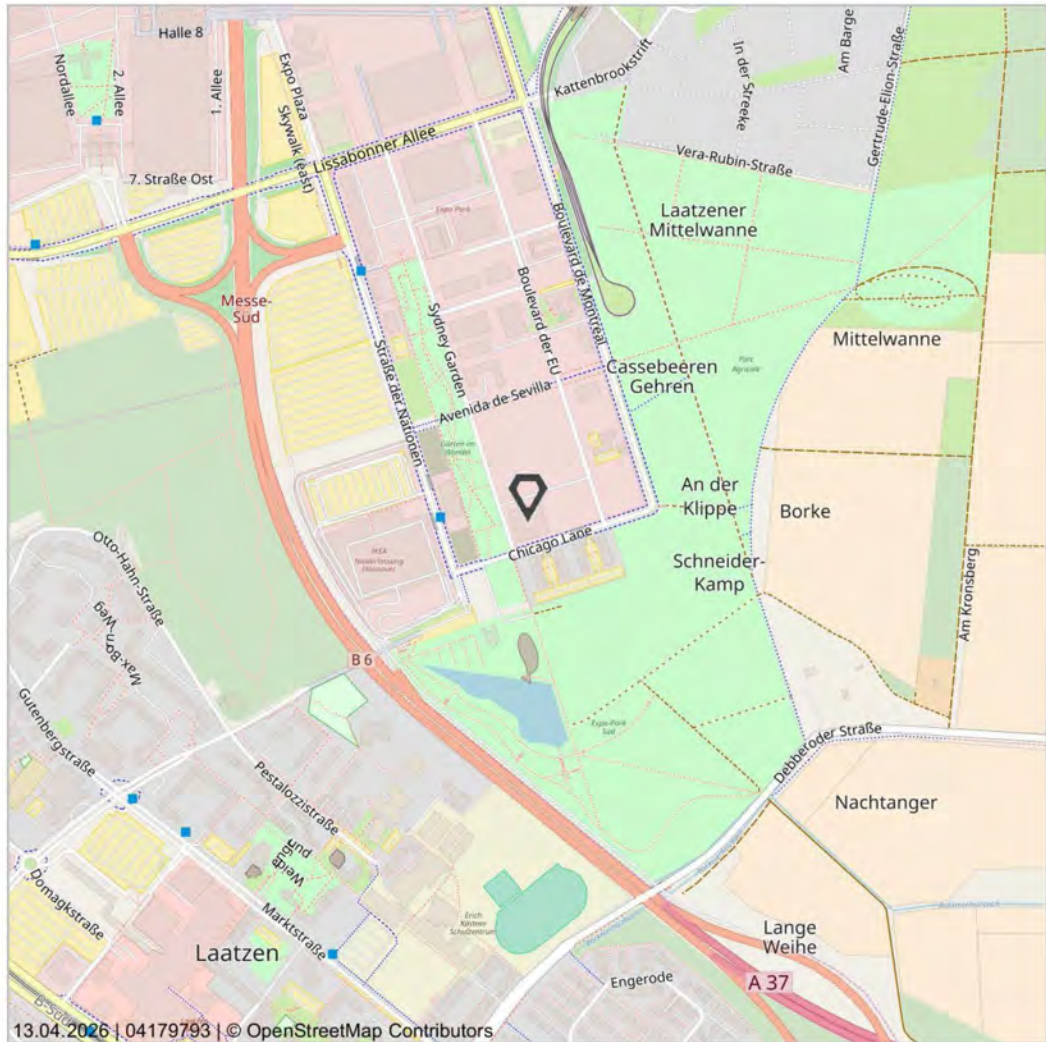
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04179793 vom 13.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Stadtplan on-geo

30539 Hannover, Chicago Lane 8



13.04.2026 | 04179793 | © OpenStreetMap Contributors
 Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
 Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
 Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.
Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo
 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04179793 vom 13.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026
 Seite2



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
Gemarkung: Bemerode
Flur: 7 Flurstück: 10/83

Liegenschaftskarte 1:1000

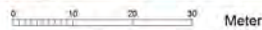
Standardpräsentation

Erstellt am 15.01.2026
Aktualität der Daten 10.01.2026



N = 5796189

Maßstab 1:1000



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Bereitgestellt durch:
ÖbVI Franziska Westphal

Bahnhofstraße 30
31832 Springe

Zeichen: 26-9015

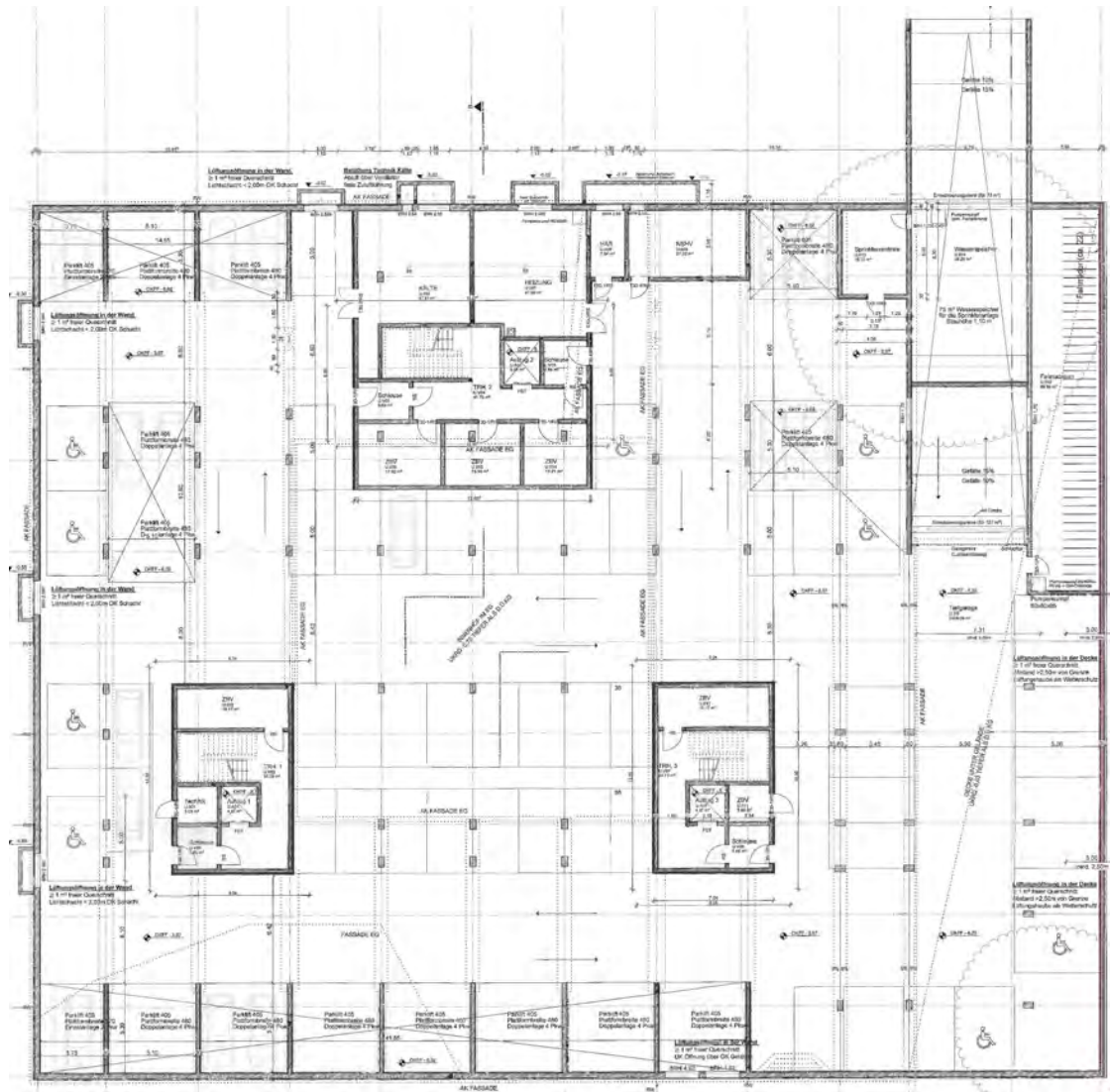
Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Planunterlagen

aus der Genehmigungsplanung



Gebäudeschnitt



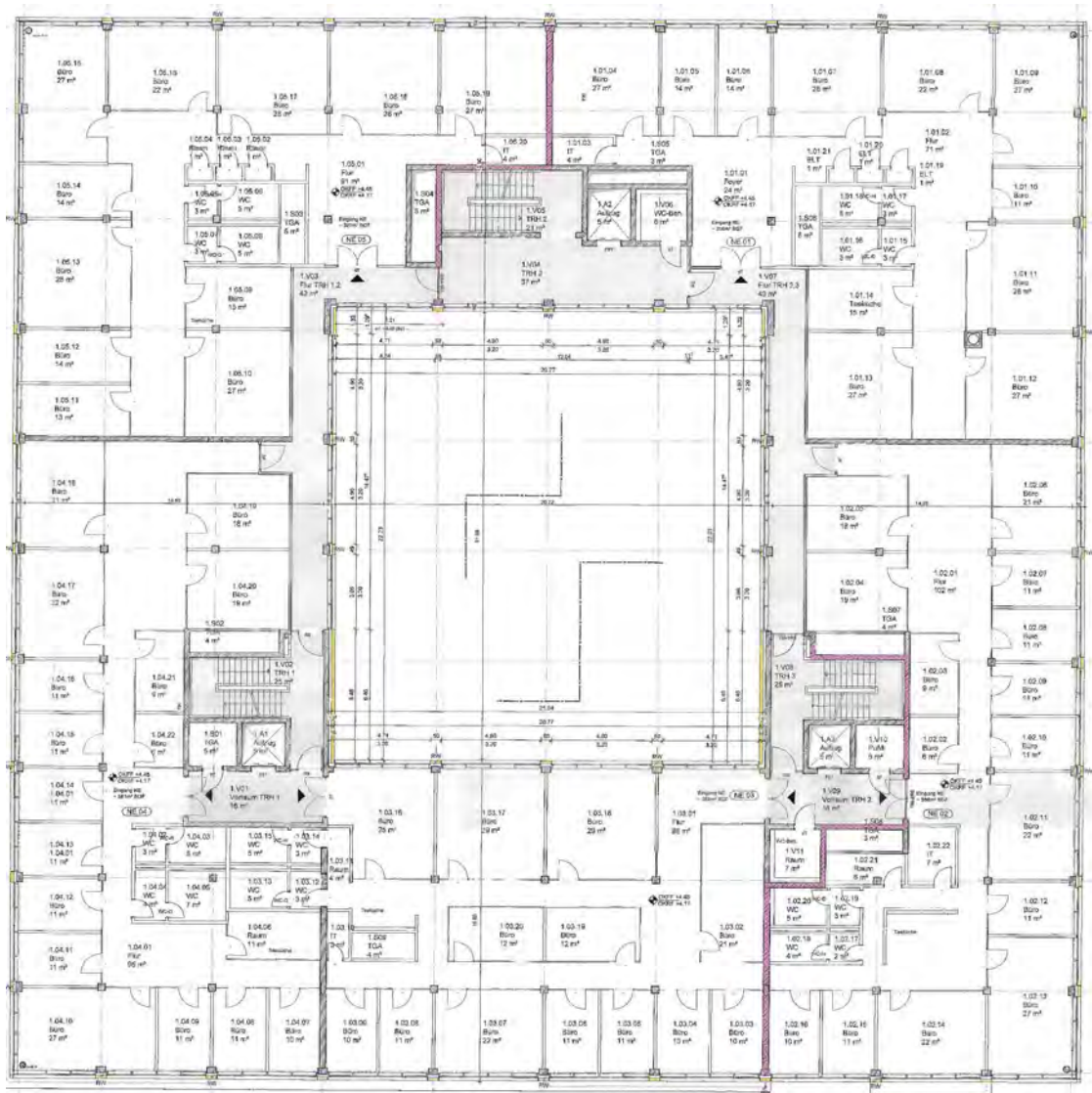
Untergeschoss



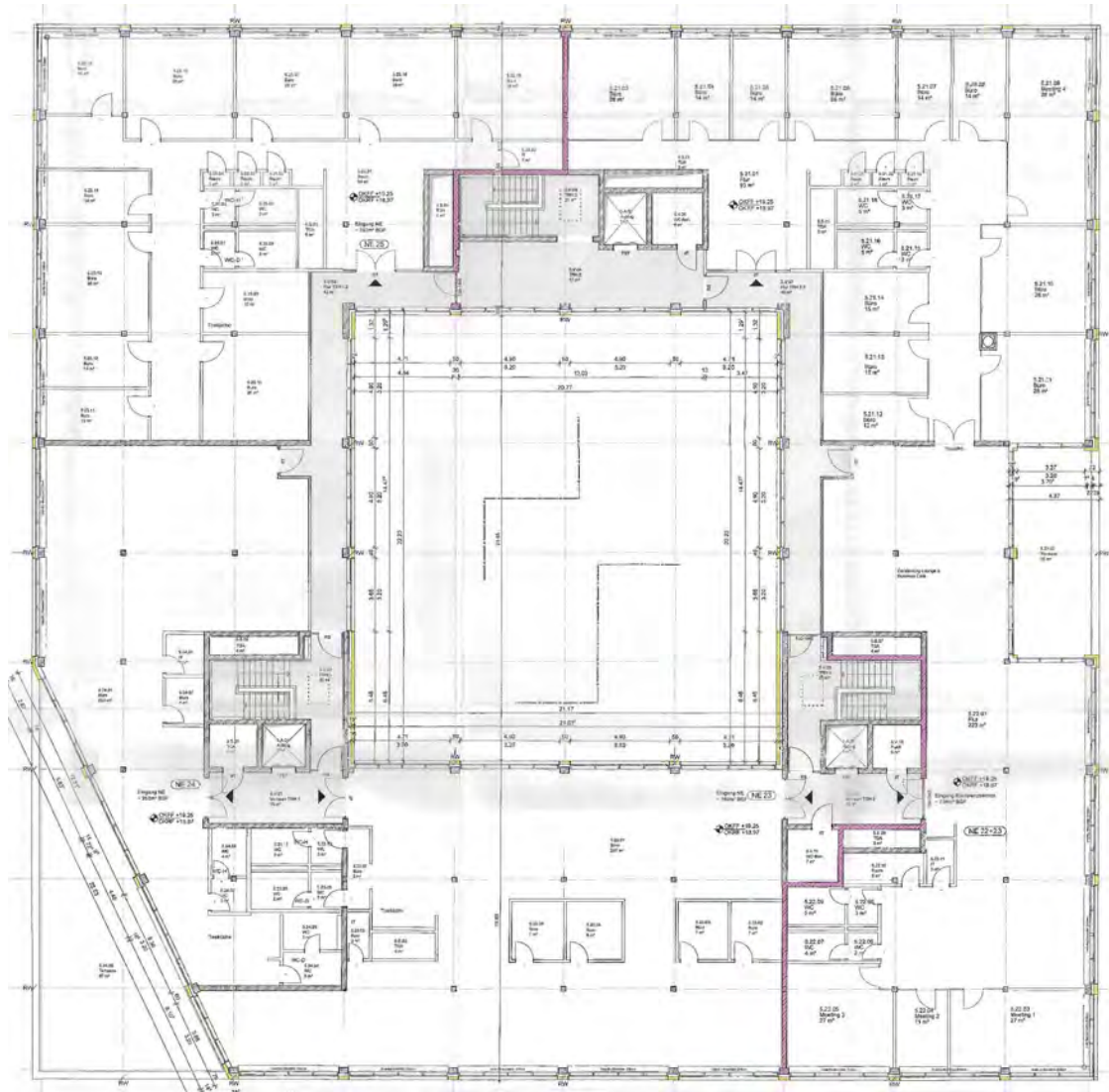
Erdgeschoss mit Außenanlagen



Erdgeschoss



1. - 4- Obergeschoss, hier exemplarisch 1. Obergeschoss



5. Obergeschoss

Fotos



Tiefgarage



Tiefgarage mit Doppelparker



Untergeschoss, Luft-Wärmepumpe



**Untergeschoss mit
Gas-Zentralheizung**



Innenhof



**Erdgeschoss
Bürofläche**



**Erdgeschoss
Bürofläche, Sanitärbereich**



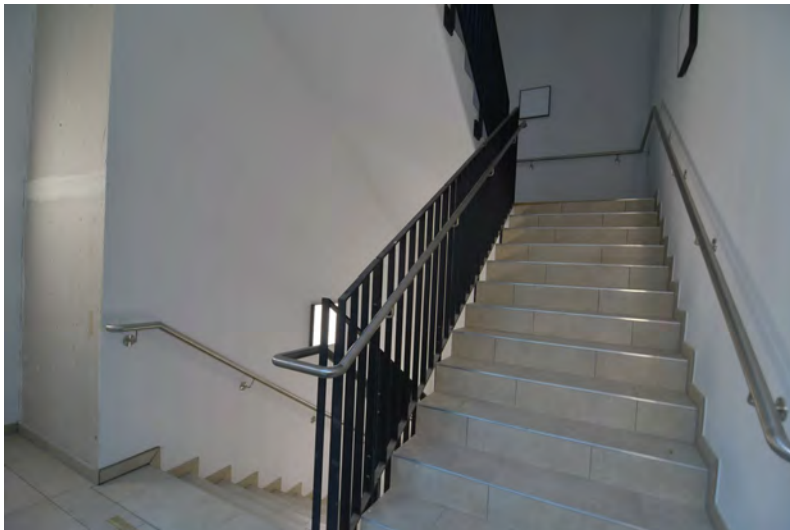
**Erdgeschoss
Bürofläche**



**Erdgeschoss
Eingangsbereich**



**Erdgeschoss
Foyer**



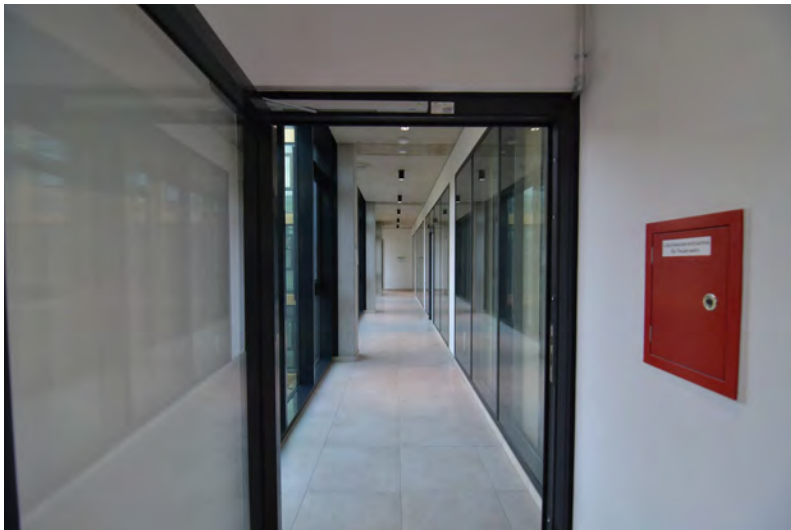
**Erdgeschoss
Treppenhaus**



**Erdgeschoss
Kantine**



**Bürofläche in den
Obergeschossen**



**Verkehrsfläche in den
Obergeschossen**



**4. Obergeschoss
Sanitärbereich**



**4. Obergeschoss
nördl. Treppenhaus**



**4. Obergeschoss
Bürofläche**



**4. Obergeschoss
Bürofläche**



**5. Obergeschoss
Bürofläche**



**5. Obergeschoss
Bürofläche**



**5. Obergeschoss
Dachterrasse**



**Dach mit
Haustechnik**



**Dach mit
Zugangsgebäude, Luft
wärmepumpe und Not-
stromaggregat**



**Dach mit Lüftungsanlage
und PV-Anlage**



**Nordfassade mit
Tiefgarageneinfahrt**



**nördlicher Grund-
stücksbereich**



**Nord- und
Westfassade**



**West- und
Südfassade mit
Eingangsbereich**



**Südfassade und Ost-
fassade**