



**Industrie • Industrial**  
**Marktreport 2010/2011 • Hannover/Braunschweig**

# Industrie- & Logistikflächen Hannover/Braunschw.

## Industrial & warehouse space Hanover/Brunswick

Die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Wolfsburg hat sich durch die zentrale Lage in Deutschland zu einem bedeutenden Logistikgebiet entwickelt. Unternehmen profitieren von der infrastrukturellen Anbindung an den internationalen Flughafen, den Mittellandkanal und die Autobahnen A7, A2 und A39.

### Stabiler Markt

Die Wirtschaftskrise ist bezogen auf die Hallenflächenumsatzzahlen an der Region nahezu spurlos vorübergegangen. Im Jahr 2009 wurde mit einem Flächenumsatz von rd. 270.000 m<sup>2</sup> (nur Region Hannover) im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 24 % erzielt. Traditionell wird dieses Ergebnis durch viele Eigennutzer geprägt, die 45 % des Flächenumsatzes ausmachen. So entwickelt beispielsweise MAN in Salzgitter ein Logistikzentrum (52.000 m<sup>2</sup>) und REWE stellt 2010 in Lehrte ein Lager (32.000 m<sup>2</sup>) für Penny fertig. Kaufland plant, in Barsinghausen eine Logistikzentrale mit 70.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche bis Ende 2011 fertigzustellen. Dem steht jedoch auch eine Vielzahl von freigesetzten Flächen durch Unternehmen gegenüber, die dem wirtschaftsbedingten Nachfragerückgang Rechnung tragen mussten. Parallel dazu ist 2009 die Fläche der verkauften baureifen Gewerbegrundstücke auf ca. die Hälfte des durchschnittlichen Jahresverbrauchs zurückgegangen.

### Drei Großvermietungen

Im 1. Halbjahr 2010 hat sich das Bild verändert. Teilweise wurden auch länger freistehende Flächen schnell von Bestandsmietern zur Expansion genutzt. Insgesamt erreichte der Flächenumsatz in der Region Hannover mit rd.

The Hanover-Brunswick-Wolfsburg metropolitan region has become a significant logistics centre thanks to its central location in Germany. Businesses benefit from infrastructure links to the international airport, the Mittelland channel and the A7, A2 and A39 motorways.

### Stable market

The economic crisis passed by nearly without trace in terms of warehouse space turnover figures in the region. 2009 saw an increase of 24 % compared with the previous year, with a take-up of around 270,000 m<sup>2</sup>. Traditionally this result is characterised by many owner-occupiers, who accounted for 45 % of the take-up. Thus for example MAN is developing a logistics centre (52,000 m<sup>2</sup>) in Salzgitter and in 2010 the REWE Group is finishing off a warehouse (32,000 m<sup>2</sup>) for Penny (their discount supermarket chain). The Kaufland supermarket chain is planning to open a logistics centre in Barsinghausen in 2011, which will have 70,000 m<sup>2</sup> of warehouse space. However, in contrast to this there are a multitude of premises released by businesses, which have to be taken into account for the decline in demand caused by the economy. At the same time, in 2009 the area of commercial plots ready for development that was sold fell to about half of the average annual consumption.

### Three large leases

In the first half of 2010 the picture has changed. In part premises that have been vacant for longer have also been used by existing tenants for expansion. Overall, take-up in the Hanover region almost reached the same levels of the previous year with around 110,000 m<sup>2</sup>. Notable were

Beschäftigte in Hannover (in Tsd.)							
Employees in Hanover (in '000s)							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte</b>							
Employees subject to compulsory social insurance	271,0	267,8	267,5	268,6	272,9	273,0	275,8*
<b>davon im verarbeitenden Gewerbe</b>							
thereof: manufacturing industry	49,6	49,0	47,9	45,9	45,6	45,0	44,7*

Quelle:/Source: Destatis \* Prognose:/Forecast: Engel & Völkers

Beschäftigte in Braunschweig (in Tsd.)							
Employees in Brunswick (in '000s)							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte</b>							
Employees subject to compulsory social insurance	105,1	103,4	103,5	105,4	108,8	108,7	109,5*
<b>davon im verarbeitenden Gewerbe</b>							
thereof: manufacturing industry	24,4	23,6	23,2	22,6	22,6	29,7	21,3*

Quelle:/Source: Destatis \* Prognose:/Forecast: Engel & Völkers

110.000 m<sup>2</sup> fast Vorjahresniveau. Maßgeblich waren die drei Großvermietungen an Geodis Logistics (21.000 m<sup>2</sup>), Syncreon (20.000 m<sup>2</sup>) und Hellmann Logistics (18.700 m<sup>2</sup>), auf die knapp die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes entfiel. Impulse für den Gesamtmarkt werden von einem Logistikbauprojekt in Sehnde/Höver ausgehen. Dort setzt die Bauwo Grundstücks AG auf einem 108.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück aktuell 60.000 m<sup>2</sup> vorvermietete Hallenfläche um. Grundsätzlich beobachten wir in Hannover, dass moderne Logistikflächen ab 5.000 m<sup>2</sup> knapp werden und das Angebot an modernen Rampenflächen zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt ist.

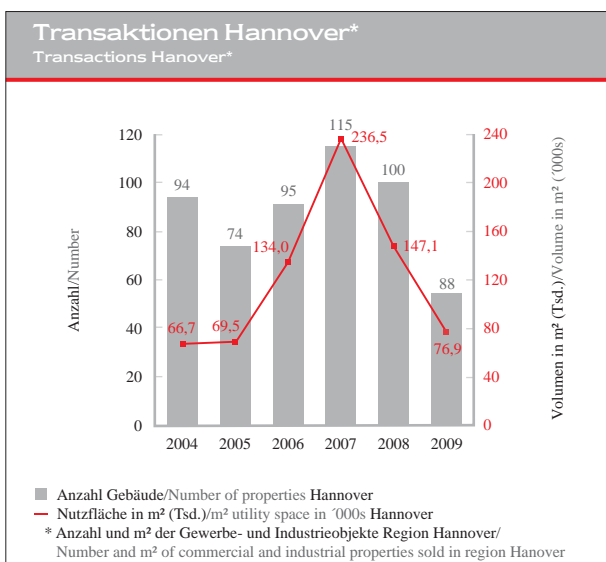
### Kleinteilige Nachfrage

Die Region Braunschweig-Wolfsburg hat vergleichsweise einen eher regionalwirtschaftlichen Charakter. Das Marktgeschehen dominieren überwiegend mittelständische Zulieferunternehmen, die sich im Umfeld von VW, Alstom oder Siemens angesiedelt haben. Dementsprechend konzentriert sich die Mehrzahl der Flächennachfrage für Produktionsanlagen und Zwischenlager auf Hallengrößen unter 1.000 m<sup>2</sup> und bis zu 2.000 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig ist ein Mangel an modernen Rampenlagerflächen ab 5.000 m<sup>2</sup> festzustellen, so dass alternativ auch im Umland (z.B. Peine, Lehrte) gesucht wird. Der Flächenumsatz lag im 1. Halbjahr 2010 bei ca. 23.000 m<sup>2</sup>. Dennoch finden in der Region auch spektakuläre Vermietungen statt, die allerdings auf die spezielle Nutzung zugeschnitten sind. So hat beispielsweise Alstom im ehemaligen Ausbesserungswerk der Bahn 13.000 m<sup>2</sup> mit Gleisanschluss für ein Service-Center für Wartungen und Reparaturen gemietet.

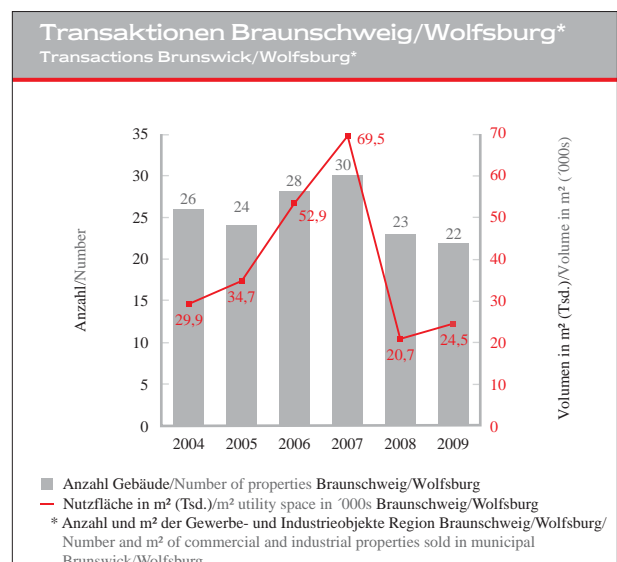
the three large leases to Geodis Logistics (21,000 m<sup>2</sup>), Syncreon (20,000 m<sup>2</sup>) and Hellmann Logistics (18,700 m<sup>2</sup>), which made up just under half of total take-up. Stimulus for the whole market is expected to come from a logistics construction project in Sehnde/Höver. The company Bauwo Grundstücks AG is currently developing 60,000 m<sup>2</sup> pre-leased warehouse space to a 108,000 m<sup>2</sup> large plot there. In Hanover we are generally noticing that modern logistics space over 5,000 m<sup>2</sup> is becoming scarce and the supply of modern ramp space between 1,000 m<sup>2</sup> and 2,000 m<sup>2</sup> is limited.

### Fragmented demand

The Brunswick-Wolfsburg region has a comparatively more regional economic character. Market activity is largely dominated by medium-sized supply businesses, which have set up shop near to VW, Alstom or Siemens. Accordingly, the majority of demand for space for production facilities and temporary storage is focussed on warehouses less than 1,000 m<sup>2</sup> and up to 2,000 m<sup>2</sup>. At the same time a lack in modern ramp warehouses over 5,000 m<sup>2</sup> can be noted, so that alternatives are sought after in the surrounding areas (e.g. Peine, Lehrte). Take-up in the first half of 2010 was c. 23,000 m<sup>2</sup>. Nevertheless, spectacular lettings do also occur in the region, which admittedly are tailored to special use. Thus for example, Alstom has leased 13,000 m<sup>2</sup> with rail connection in the former railway repair workshop for a Service Centre for maintenance and repair.



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Hannover



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Braunschweig/Gutachterausschuss Wolfsburg

### Unterschiedliche Preisniveaus

Die Mieten sind insgesamt stabil. Sie liegen in der Region Hannover für moderne Flächen zwischen 4,00 EUR/m<sup>2</sup> und 4,50 EUR/m<sup>2</sup> und können bei direkter Anbindung an den Flughafen 5,00 EUR/m<sup>2</sup> überschreiten. Bestandsflächen werden zumeist zwischen 3,00 und 3,50 EUR/m<sup>2</sup> vermietet. In Braunschweig beträgt das Mietniveau für moderne Flächen maximal 4,50 EUR/m<sup>2</sup>, Bestandsflächen sind deutlich günstiger um 3,00 EUR/m<sup>2</sup> zu erhalten. In Wolfsburg werden am Gewerbegebiet Heinenkamp bis zu 5,50 EUR/m<sup>2</sup> in der Erstvermietung erzielt, wenn mieterspezifische Flächen im Produktions-/Lagerbereich betrachtet werden.

### Drei neue Gewerbegebiete in der Diskussion

Um den erwarteten mittelfristigen Bedarf befriedigen zu können, sind weitere Projekte in der Planungsphase. So sind in Barsinghausen/Wunstorf, Ahlten/Höver/Anderten und Lehrte-Immensen Logistikflächenkonzepte in der Diskussion, die drei neue Standorte mit jeweils mehr als 100 ha ausweisen könnten. Engel & Völkers Com

### Varying price levels

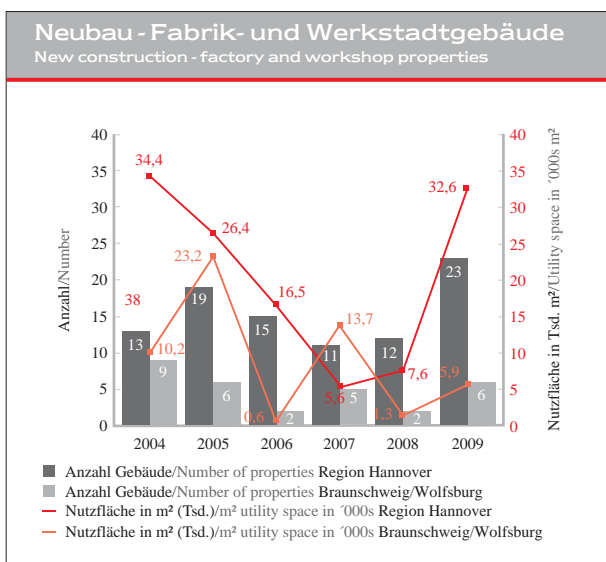
Rents are stable overall. In the Hanover region, for modern premises they are between 4.00 euros/m<sup>2</sup> and 4.50 euros/m<sup>2</sup> and can exceed 5.00 euros/m<sup>2</sup> with direct connection to the airport. Older properties are leased for at most between 3.00 and 3.50 euros/m<sup>2</sup>. In Braunschweig the rent level for modern properties reaches a maximum of 4.50 euros/m<sup>2</sup>, older properties can be had considerably cheaper at 3.00 euros/m<sup>2</sup>. In Wolfsburg in the Heinenkamp industrial park up to 5.50 euros/m<sup>2</sup> can be achieved for first-time leasing, if rent-specific premises in the production/warehouse sector are taken into account.

### Three new business parks under discussion

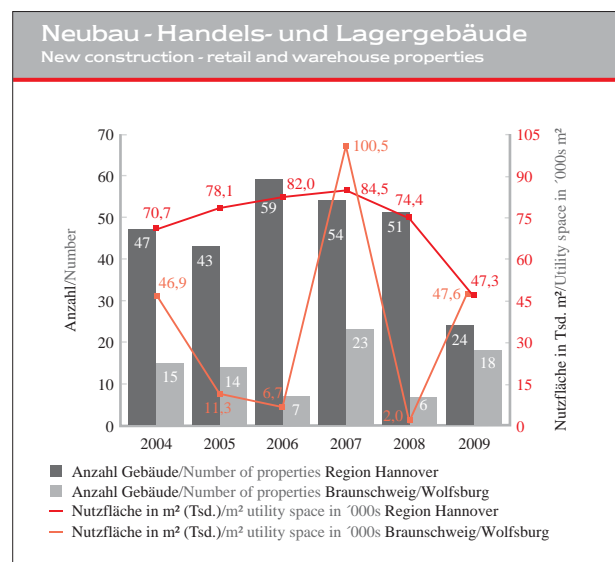
In order to be able to satisfy the expected medium-term need, further projects are in the planning phase. Thus plans for logistics spaces are being discussed in Barsinghausen/Wunstorf, Ahlten/Höver/Anderten and Lehrte-Immensen, which could indicate three new locations with more than 100 ha. each. Engel & Voelkers Commercial is forecasting that take-up in 2010 in the Hanover region

Bedeutende Vermietungen* Significant rentals*			
Objekt Property	Mieter Tenant	Fläche Space	Lagen Location
Logistikfläche	Geodis Logistics	21.000 m <sup>2</sup>	Hannover-Langenhagen
Zentrallager	Syncreon Deutschland GmbH	20.000 m <sup>2</sup>	Wunstorf
Logistikfläche	Hellmann Worldwide Logistics	18.700 m <sup>2</sup>	Lehrte GVZ
Produktionsfläche	Alstom	13.000 m <sup>2</sup>	Braunschweig
Logistikfläche	Witrock & Uhlenwinkel (Eigennutzung)	7.000 m <sup>2</sup>	Lehrte

Quelle:/Source: Engel & Völkers \* 1. Halbjahr 2010/First half-year 2010



Quelle:/Source: Statistisches Landesamt Niedersachsen



Quelle:/Source: Statistisches Landesamt Niedersachsen

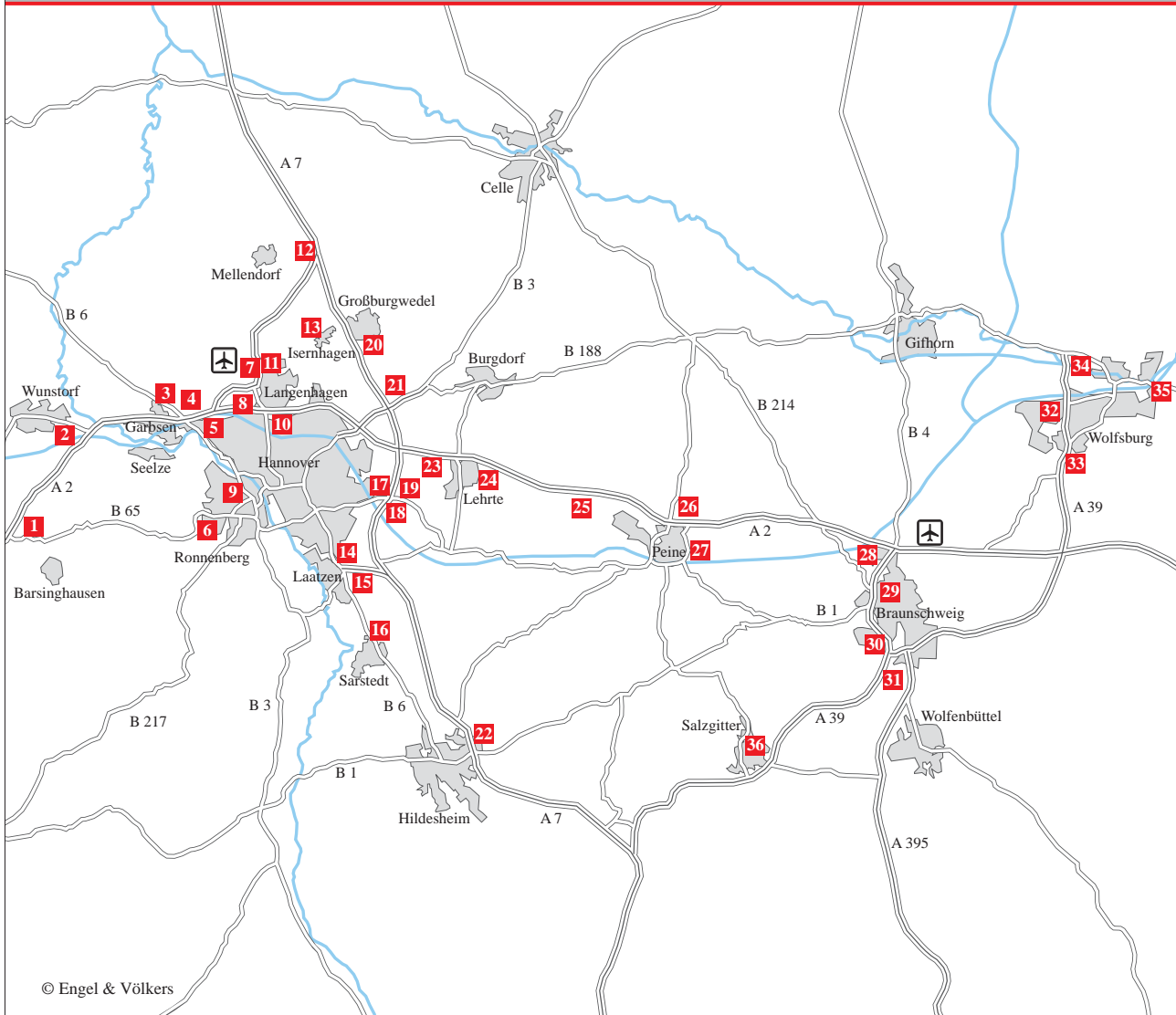
mercial prognostiziert, dass der Flächenumsatz 2010 in der Region Hannover nahezu den Vorjahreswert erreichen wird. Für die Region Braunschweig-Wolfsburg gehen wir von einem Flächenumsatz von 40.000 m<sup>2</sup> aus.

ach the previous year's value. For the Brunswick-Wolfsburg region we are anticipating a take-up of 40,000 m<sup>2</sup>.

Gewerbegebiete in Hannover Industrial areas in Hanover			
Name des Gewerbegebiets Name of industrial area	Kaufpreis (Industriegrundstück) in EUR/m <sup>2</sup> Purchase price (industrial property) in EUR/m <sup>2</sup>	Miete (Industriefläche) in EUR/m <sup>2</sup> Rent (industrial space) in EUR/m <sup>2</sup>	
1	Barsinghausen/Bantorf	44 - 96	3,50 - 4,00
2	Wunstorf	29 - 40/50 - 55	2,50 - 4,00
3	Garbsen (West/Ost/Nord)	60 - 80/60 - 100	2,70 - 4,50
4	Hannover – Schwarze Heide	60	3,50 - 4,00
5	Hannover – Nordhafen/Stöcken	80 - 150	3,00 - 3,50
6	Ronnenberg – Empelde	36 - 70	3,00 - 4,00
7	Langenhagen – Münchener Straße/Airport Business Park	120	4,00 - 5,50
8	Langenhagen – Bayernstraße	120	3,00 - 3,80
9	Hannover – Lindener Hafen	(Erbbau)	2,00 - 3,20
10	Hannover – Alter Flughafen/Businesspark Nord	100 - 150	2,80 - 4,50
11	Langenhagen – Rehkamp	120	3,00 - 4,00
12	Mellendorf/Wedemark/Bissendorf	43 - 50	2,00 - 4,00
13	Isenhagen HB	70 - 100	2,50 - 3,50
14	Hannover/Laatzen – Messe/EXPO	138 - 169	3,00 - 4,00
15	Laatzen – Rethen	40 - 90	3,00 - 4,00
16	Sarstedt	43,5 - 45	2,00 - 3,50
17	Hannover – Anderten (Lohweg/Hägenstraße)	65 - 90	3,00 - 4,00
18	Sehnde/Höver	40 - 60	3,00 - 4,50
19	Lehrte/Ahlten	48	2,50 - 3,50
20	Großburgwedel	75 - 100	3,00 - 4,00
21	Isenhagen – Kirchhorst	74 - 80	3,00 - 4,00
22	Hildesheim	34,5 - 65	2,00 - 4,00
23	Lehrte/GVZ	65	3,80 - 4,00
24	Lehrte Ost (Everner Straße, Mielestraße)	44	3,50 - 3,75
25	Lehrte – Sievershausen	48	3,00 - 3,50
26	Peine – Nord	30 - 55	3,00 - 3,50
27	Peine – Ost	30 - 55	2,50 - 4,50
28	Braunschweig – Hansestraße/Hafen/Waller See	29	3,00 - 4,50
29	Braunschweig – Ölper Kreuz	29 - 70	2,70 - 3,50
30	Braunschweig – Friedrich-Seele-Straße	29 - 70	3,00 - 3,50
31	Braunschweig – Rünigen	29 - 70	3,00 - 3,50
32	Wolfsburg – GE Hafestraße/Westrampe	40 - 100	3,00 - 4,50
33	Wolfsburg – GE Heinekamp	40 - 100	3,00 - 5,50
34	Wolfsburg – GE Warmenau	40 - 100	3,00 - 4,50
35	Wolfsburg – GE Vogelsang/Sudammsbreite	40 - 100	3,00 - 4,50
36	Salzgitter	15 - 20	k.A.

# Übersichtskarte Hannover/Braunschweig/Wolfsburg

General map of Hanover/Brunswick/Wolfsburg



Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: 30.07.2010. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 30.07.2010. Source: Engel & Völkers

Engel & Völkers Hannover Immobilien GmbH  
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH  
Schiffgraben 11 · 30159 Hannover  
Tel. +49-(0)511-368 02-0 · HannoverCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL