

Region Hannover · Braunschweig · Wolfsburg

Der Markt für Gewerbe- und Industrieflächen

Der Umsatz von Gewerbe- und Industrieflächen in der Region Hannover sowie in Braunschweig und Wolfsburg wächst kontinuierlich. Rund um die Landeshauptstadt wurde im ersten Halbjahr 2011 ein Flächenumsatz von rd. 120.000 m² (2010: 110.000 m²) erzielt. Die dynamischere Entwicklung in Braunschweig und Wolfsburg mit 55.000 m² (2010: 23.000 m²) wurde maßgeblich durch zwei Umsätze von VW geprägt, einerseits das im Bau befindliche VW-Logistikzentrum (ca. 25.000 m²) im Wolfsburger Gewerbegebiet Westrampe sowie durch eine Anmietung von ca. 7.000 m² Hallenfläche im Hansteen-Gewerbepark in Braunschweig. Insgesamt lagen in den betrachteten Regionen knapp 70% aller Flächenumsätze in der Größenklasse über 5.000 m².

Nachfrage übersteigt das Angebot

Die Nachfrage wird von klassischen Lager- und Speditionunternehmen sowie von automobilnahen Produktionsbetrieben dominiert. Im Fokus stehen sowohl moderne und größere Hallen- wie auch funktionale Produktionsflächen. Bei Flächen ab 5.000 m², aber auch in der Größenkategorie zwischen 1.000 m² und 2.000 m² wird die aktuelle konjunkturelle Entwicklung zu einer weiteren Verknappung des Flächenangebotes führen.

Neubauprojekte prägen Flächenumsätze

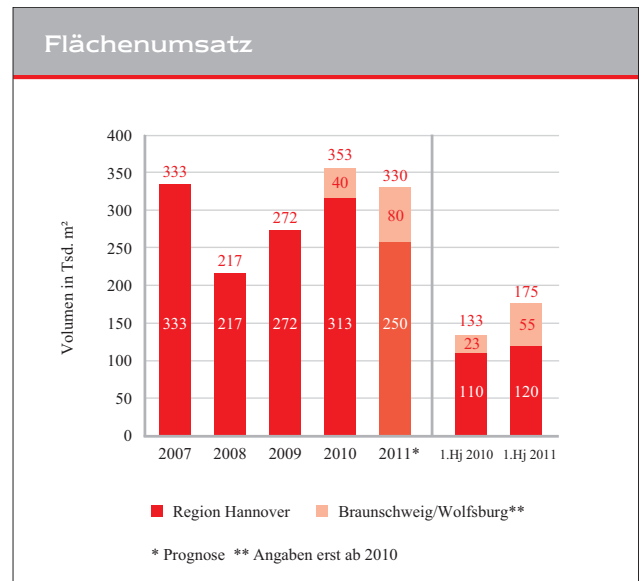
Besonders das Angebot an sofort vermarktungsfähigen Rampenlagerflächen ist stark ausgedünnt. Flächenumsätze ab 10.000 m² gehen größtenteils auf eigen genutzte oder direkt auf den Mieter zugeschnittene Neubauprojekte zurück. Kaum Entlastung für die allgemeine Flächennachfrage in Hannover wird der Bau des Air Cargo Terminals mit geplanten 18.000 m² Logistikfläche in Flughafennähe bringen.

Preise bleiben stabil

Bislang hat sich diese Entwicklung noch nicht spürbar in steigenden Preisen niedergeschlagen. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 4,60 €/m². Die Durchschnittsmiete für gute Logistikobjekte ist mit ca. 3,20 €/m² stabil.

Flächenknappheit bremst Marktdynamik

Für das Gesamtjahr 2011 erwarten wir eine weiterhin dynamische Marktentwicklung, die jedoch von der Angebotssituation bei marktfähigen Flächen leicht gebremst wird. Mit einem prognostizierten Flächenumsatz von rd. 330.000 m² (Hannover: 250.000 m²; Braunschweig/Wolfsburg 80.000 m²), wird voraussichtlich das rekordverdächtige Resultat des Vorjahres (350.000 m²) knapp verfehlt.



Quelle: Engel & Völkers

Bedeutende Vermietungen*

Objekt	Mieter	Fläche	Lage
Logistik-/Lagerfläche	Volkswagen AG (Eigennutzer)	25.000	Wolfsburg
Logistik-/Lagerfläche	Syncreon Deutschland GmbH	19.000	Wunstorf
Logistik-/Lagerfläche	(Eigennutzer)	14.500	Hannover
Logistik-/Lagerfläche	Sonepar	7.300	Hannover
Logistik-/Lagerfläche	Volkswagen AG	7.000	Braunschweig

Quelle: Engel & Völkers *1. Halbjahr 2011

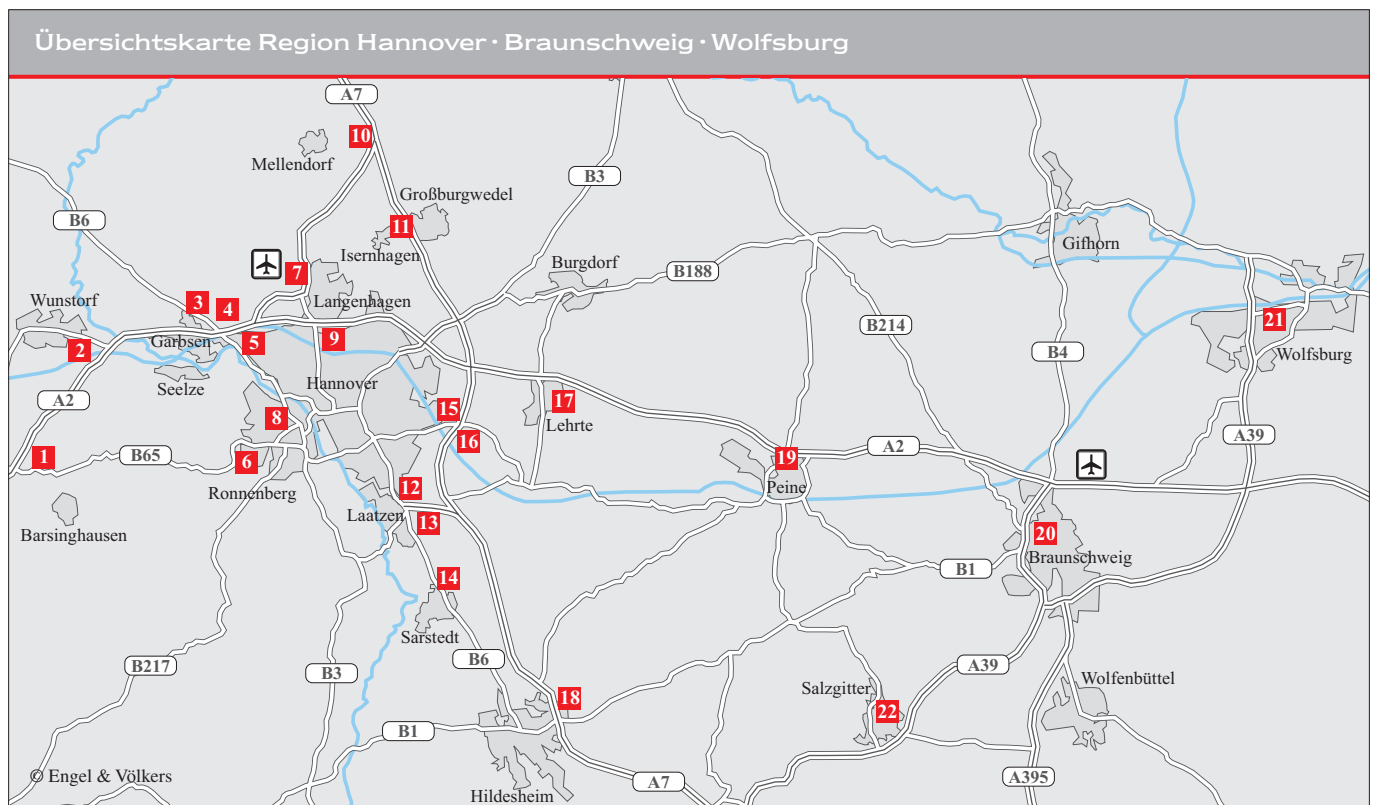
Neubau*

	2010	Prognose 2011
Anzahl Gebäude Region Hannover	47,0	48,0
Nutzfläche in m ² (Tsd.) Region Hannover	107,2	156,2
Anzahl Gebäude Braunschweig/Wolfsburg	23,0	15,0
Nutzfläche in m ² (Tsd.) Braunschweig/Wolfsburg	46,9	32,8

*Fabrik-, Werkstatt-, Handels- und Lagergebäude
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Engel & Völkers

Industrie · Marktreport

1. Halbjahr 2011 · Region Hannover · Braunschweig · Wolfsburg



Gewerbegebiete Region Hannover · Braunschweig · Wolfsburg

Name des Gewerbegebiets	Kaufpreis (Industriegrundstück) in EUR/m ²		Miete (Industriefläche) in EUR/m ²	
	2010	2011 (H1)	2010	2011 (H1)
1 Barsinghausen/Bantorf	44-96	44-96	3,50-4,00	3,50-4,00
2 Wunstorf	29-40/50-55	29-40/50-55	2,50-4,00	2,50-4,00
3 Garbsen (West/Ost/Nord)	60-80/60-100	60-80/60-100	2,70-4,50	2,70-4,50
4 Hannover – Schwarze Heide	60	60	3,50-4,00	3,50-4,00
5 Hannover – Nordhafen/Stöcken	80/130-150	80/130-150	3,00-3,50	3,00-3,50
6 Ronnenberg – Empelde	36-70	36-70	3,00-4,00	3,00-4,00
7 Langenhagen (inkl. Airport Business Park)	120	120	4,00-5,50	4,00-5,50
8 Hannover – Lindener Hafen	(Erbbau)	(Erbbau)	2,00-3,20	2,00-3,20
9 Hannover – Businesspark Nord/Alter Flughafen	130-300/150	130-300/150	2,80-4,50	2,80-4,50
10 Mellendorf/Wedemark/Bissendorf	43-50	43-50	2,00-4,00	2,00-4,00
11 Isernhagen/Großburgwedel	70-100	70-100	2,50-3,50	2,50-3,50
12 Hannover/Laatzen – Messe/EXPO	138-169	138-169	3,00-4,00	3,00-4,00
13 Laatzen – Rethen	40-90	40-90	3,00-4,00	3,00-4,00
14 Sarstedt	43,5-45	43,5-45	2,00-3,50	2,00-3,50
15 Hannover – Anderten (Lohweg/Hägenstraße)	65-90	65-90	3,00-4,00	3,00-4,00
16 Sehnde/Höver	40-60	40-60	3,00-4,50	3,00-4,50
17 Lehrte/Ahlten/GVZ/Ost/Sievershausen	48	48	2,50-3,50	2,50-3,50
18 Hildesheim	34,5-65	34,5-65	2,00-4,00	2,00-4,00
19 Peine – Nord/Ost	48	48	3,00-3,50	3,00-3,50
20 Braunschweig	29	29	3,00-4,50	3,00-4,50
21 Wolfsburg	40-100	40-100	3,00-4,50	3,00-4,50
22 Salzgitter	15-20	15-20	k.A.	k.A.

Quelle: Engel & Völkers, Wirtschaftsförderungen, KomSIS

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: Juli 2011, Quelle: Engel & Völkers.

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL