



Industrie

Marktreport 2018/2019

Hannover • Braunschweig • Wolfsburg

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

HANNOVER • BRAUNSCHWEIG • WOLFSBURG



409.000 m²
Flächenumsatz



5,00 EUR/m²
Spitzenmiete



4,00 EUR/m²
Durchschnittsmiete



149.000 m²
Neubau/Fertigstellung

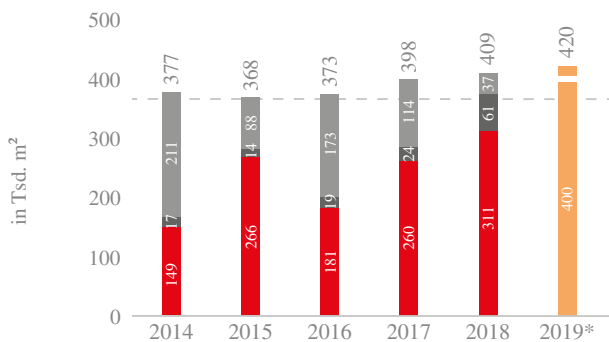
Der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien in der Region Hannover, Braunschweig und Wolfsburg konnte 2018 mit einem Gesamtflächenumsatz von 409.000 m² das sehr gute Vorjahresergebnis (398.000 m²) nochmals übertreffen. Das positive Gesamtergebnis, welches 12 % über dem Fünf-Jahres-Durchschnitt von 365.000 m² liegt, begründet sich durch das gestiegene Vermarktungsvolumen von kleineren und mittleren Objektgrößen. Insgesamt wurden 106.000 m² im Segment unter 5.000 m² umgesetzt. Ein Jahr zuvor waren es nur 63.500 m². Trotz stark gestiegenen Flächenvolumens bei kleinen und mittelgroßen Objekten von bis zu 5.000 m² übertrifft die Nachfrage das Angebot. Gerade Handelsunternehmen, insbesondere aus dem E-Commerce, finden nur schwer Flächen in den nachgefragten Lagen wie in Hannover und dem angrenzenden Umland.

Mit einem Anteil von 35 % am Gesamtflächenumsatz bildeten Unternehmen aus der Branche "Transport & Logistik" wieder die stärkste Nachfragegruppe. Im Vorjahr konnte der Handel aufgrund mehrerer großvolumiger Abschlüsse das Ranking anführen. Dieses Jahr bildete das Segment mit einem Anteil von 32 % (-16 Prozentpunkte) die zweitstärkste Nachfragegruppe, gefolgt von „Industrie & Gewerbe“ mit einem Anteil von 27 % (+5 Prozentpunkte).

Über 100.000 m² mehr im Bestand

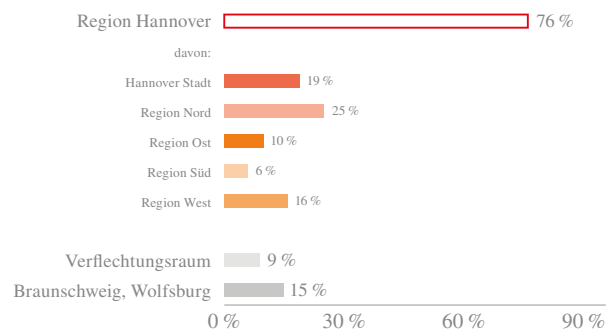
Im Berichtsjahr hat sich das Verhältnis umgesetzter Neubaufäche zur Bestandsfläche im Vorjahresvergleich signifikant verändert, da für viele Bestandsobjekte ein neuer Mietzyklus begann. 2018 lag der Anteil am

Flächenumsatz



* Prognosespanne
Ø 5 Jahre 365.000 m²
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage



Quelle: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze

Nutzer	Fläche	Umsatzart	Lage
Transportunternehmen	31.500 m ²	Miete (Bestand)	Region Ost
Handelsunternehmen	30.000 m ²	Miete (Neubau)	Hannover Stadt
Häfele	20.000 m ²	Miete (Neubau)	Region Ost
VW-Zulieferer	19.000 m ²	Miete (Bestand)	Region Nord
Zander-Gruppe (Bumke)	18.000 m ²	Eigennutzer (Neubau)	Region West

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Gesamtflächenumsatz im Bestand bei 62 % (253.500 m²). Ein Jahr zuvor waren es lediglich 37 % (147.500 m²). Auch beim größten Abschluss handelt es sich um eine Bestandsfläche. Ein Transportunternehmen hat in Lehrte eine Fläche (31.500 m²) angemietet, die zuvor von Arvato genutzt wurde.

Die Verschiebung der Marktanteile zugunsten der Region Hannover ist auf die sehr gute Flächenverfügbarkeit für Neubauprojekte zurückzuführen. Insgesamt wurden dort 84 % aller Flächenumsätze getätigt. Im Vergleich zum Vorjahr konnte dieser Teilmarkt somit seine Bedeutung (+18 Prozentpunkte) weiter ausbauen. Auffallend sind die geringen Umsätze im Verflechtungsraum mit einem Anteil von rund 9 % am Gesamtergebnis.

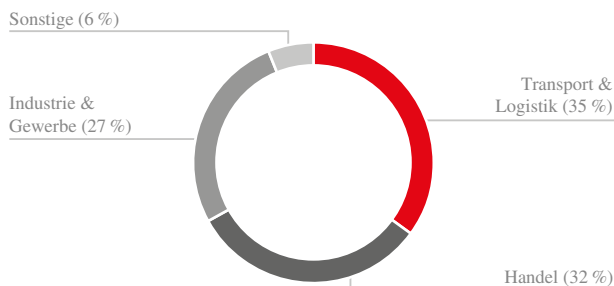
Spitzenmiete bei 5,00 EUR/m²

Das Mietpreisniveau für Lager- und Logistikflächen ist im Vorjahresvergleich deutlich angestiegen. Die Durchschnittsmiete liegt nun bei 4,00 EUR/m² und die Spitzenmiete bei 5,00 EUR/m². Interessant ist, dass für

Bestandsflächen in Toplagen Mieten auf dem Niveau von Neubauten bezahlt werden – was sich auf den Flächenmangel und die hohe Nachfrage zurückführen lässt. Auch zukünftig ist von Mietsteigerungen auszugehen. Aufgrund niedriger Zinsen für die Immobilienfinanzierung ist die Nachfrage von Eigennutzern ungebrochen hoch. Da sich Kapitalanleger verstärkt für den Markt für Industrie- und Logistikimmobilien interessieren, steigt die Nachfrage zusätzlich. Dementsprechend werden passende Objekte in der Region Hannover teilweise zu Höchstpreisen vermarktet.

Der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien in der Region Hannover, Braunschweig und Wolfsburg präsentiert sich unverändert robust. Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die exzellente Verkehrsinfrastruktur in der Region sorgen dabei für eine weiter steigende Nachfrage. Da auch 2019 einige interessante großflächige Neubauprojekte realisiert werden, die von der hohen Nachfrage schnell absorbiert werden dürften, prognostiziert Engel & Völkers Commercial einen Flächenumsatz von bis zu 420.000 m².

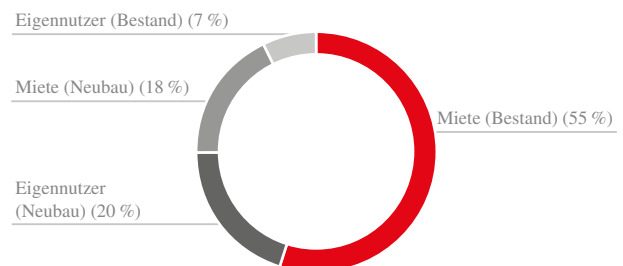
Flächenumsatz - Branche*



* Jahr 2018

Quelle: Engel & Völkers Commercial

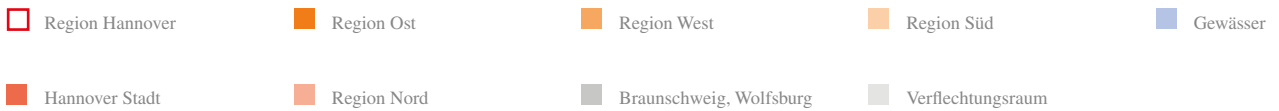
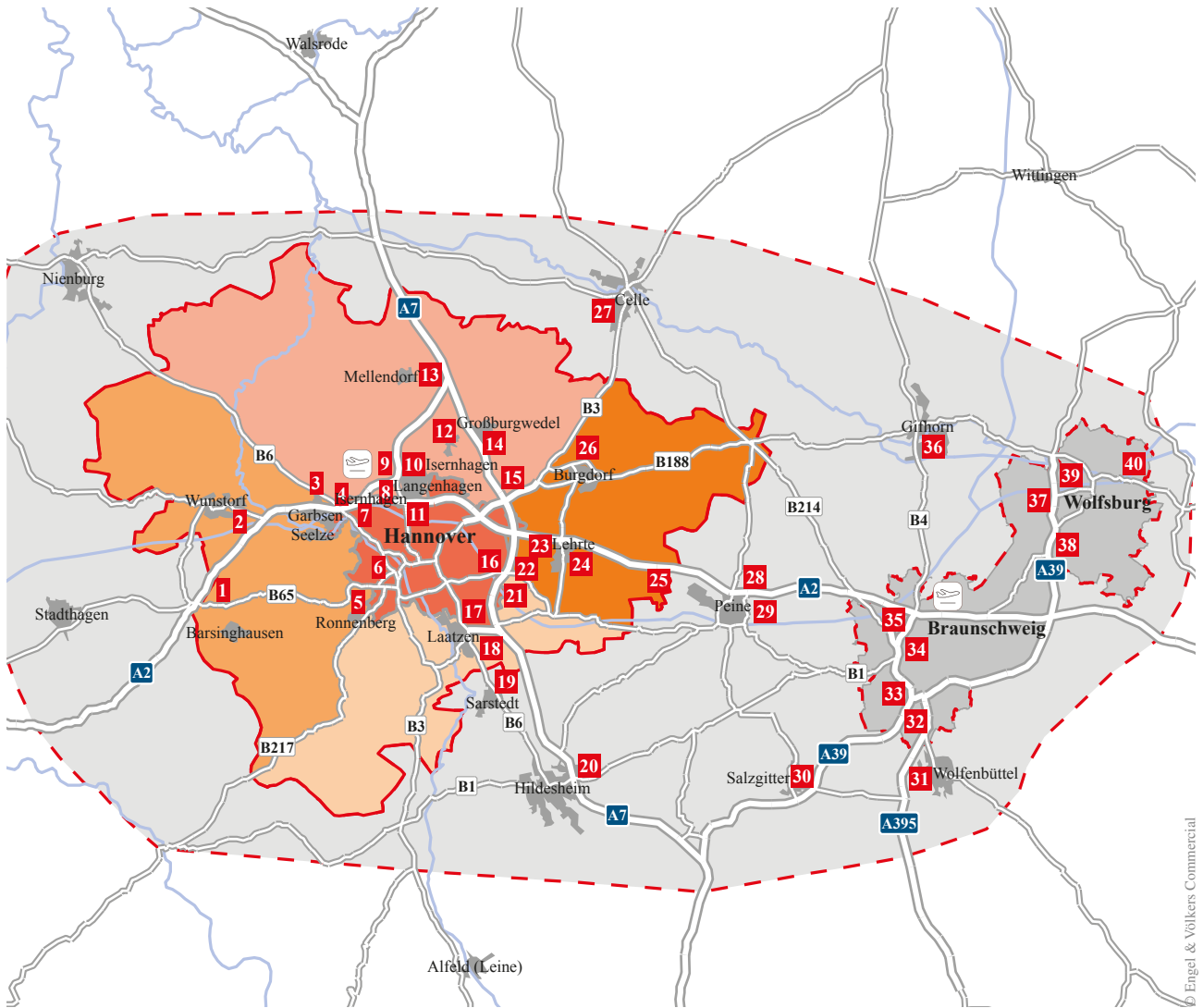
Flächenumsatz - Miete/Eigennutzer*



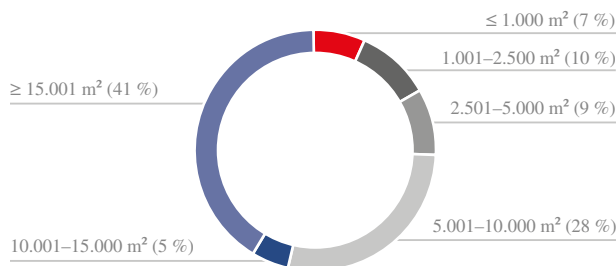
* Jahr 2018

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Industrie- und Logistikklagen Hannover, Braunschweig und Wolfsburg



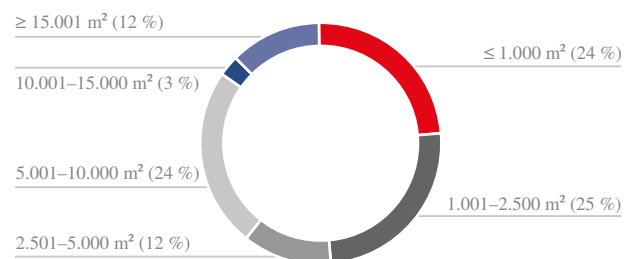
Flächenumsatz - Größenklassen*



* Jahr 2018

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Anzahl Umsätze - Größenklassen*



* Jahr 2018

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Gewerbegebiete in den Regionen Hannover, Braunschweig und Wolfsburg

Nr.	Gewerbegebiet	Kaufpreise (Industriegrundstück*) in EUR/m ²		Miete (Halle**) in EUR/m ²	
		2017	2018	2017	2018
1	Barsinghausen/Bantorf	44–96	45–96	3,00–4,00	3,50–4,20
2	Wunstorf	45–80	45–80	3,30–4,20	3,50–4,30
3	Garbsen (West/Ost/Nord)	60–75	60–80	3,50–4,50	3,60–4,50
4	Hannover – Schwarze Heide	60	60	3,50–4,20	4,00–4,60
5	Ronnenberg – Empelde	36–70	45–60	3,00–4,00	3,50–4,00
6	Hannover – Lindener Hafen	(Erbbau)	(Erbbau)	2,80–3,80	3,20–4,00
7	Hannover – Nordhafen/Stöcken	80/130–150	80/130–150	3,00–4,00	3,50–4,20
8	Langenhagen – Bayernstraße	120–135	130–145	3,60–4,20	3,80–4,50
9	Langenhagen – Münchner Straße/Airport Business Park	75–120	80–120	4,00–5,00	4,20–5,10
10	Langenhagen – Rehkamp	120	120	3,50–4,00	3,60–4,20
11	Hannover – Businesspark Nord/Alter Flughafen	130–300/150	130–300/150	3,50–4,50	3,80–4,60
12	Isernhagen HB	85–140	85–140	3,20–4,50	3,20–4,50
13	Mellendorf/Wedemark/Bissendorf	50–60	50–60	3,00–4,00	3,50–4,20
14	Großburgwedel	55–103	60–103	3,00–4,20	3,60–4,40
15	Isernhagen – Kirchhorst	100–140	100–140	3,50–4,50	3,60–4,50
16	Hannover – Anderten (Lohweg/Hägenstraße)	90–110	100–120	3,90–4,20	4,00–4,30
17	Hannover/Laatzten – Messe/EXPO	100–220	100–220	3,00–4,00	3,60–4,20
18	Laatzten – Rethen	60–100	80–100	3,00–4,00	3,80–4,60
19	Sarstedt	40–45	40–45	3,00–3,80	3,30–4,00
20	Hildesheim	45–110	45–110	3,20–4,50	3,20–4,50
21	Sehnde/Höver	40–60	40–60	3,30–4,50	3,40–4,50
22	Lehrte/Ahlten	50	50–70	3,00–4,20	3,20–4,00
23	Lehrte/GVZ	65	70	4,00–4,50	4,00–5,00
24	Lehrte Ost (Everner Straße, Mielestraße)	40–50	50–60	3,90–4,20	3,90–4,50
25	Lehrte – Sievershausen	35–48	40–60	3,00–4,20	4,00–5,00
26	Burgdorf	51	50–60	3,00–4,00	3,50–4,20
27	Celle	18–28	20–40	2,50–3,80	3,00–3,90
28	Peine – Nord	48	50	3,50–4,00	3,50–4,20
29	Peine – Ost	30–55	40–60	3,00–4,00	3,50–4,20
30	Salzgitter	15–21	20–40	2,50–3,80	3,00–3,90
31	Wolfenbüttel	20–35	25–35	3,00–3,50	3,20–3,70
32	Braunschweig – Rünigen	35–75	40–80	3,20–4,00	3,50–4,20
33	Braunschweig – Friedrich-Seele-Straße	35–75	40–80	3,20–4,00	3,50–4,20
34	Braunschweig – Ölper Kreuz	35–75	40–80	3,20–4,00	3,50–4,20
35	Braunschweig – Hansestraße/Hafen/Waller See	38/45	40/50	3,50–4,50	3,50–4,60
36	Gifhorn	25–30	25–35	3,00–4,00	3,20–4,00
37	Wolfsburg – GE Hafestraße/Westrampe	40–100	45–100	3,50–4,50	4,00–4,50
38	Wolfsburg – GE Heinenkamp	40–100	45–100	3,50–6,00	4,00–6,00
39	Wolfsburg – GE Warmenau	40–100	45–100	3,50–4,50	3,80–4,50
40	Wolfsburg – GE Vogelsang/Sudammbreite	40–100	40–100	3,50–5,50	3,80–5,50

Quelle: Engel & Völkers Commercial

*unbebautes Grundstück für industrielle/gewerbliche Nutzung **Mietpreis für Hallen in gebietstypischer Qualität

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: 31. August 2019. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe, Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

Engel & Völkers Immobilien Deutschland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Schiffgraben 11 · 30159 Hannover
Tel. +49-(0)511-36 80 20 · HannoverCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL