REKORDUMSÄTZE AUF GEWERBLICHEN IMMOBILIENMARKT 2019

Veröffentlicht am 06.02.2020 um 17:58 von Redaktion Burgwedel-Aktuell

Der Gewerbeimmobilienmarkt in der Region Hannover boomt weiter: 2019 wurde sowohl bei Büro- als auch bei einen haben neue Projekte im Umland den Markt in B teilweise in Zusammenarbeit mit regionalen Projektentwick Jahresbilanz 2019 für den regionalen Immobilienmarkt, der Hannover und Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft sowie weitere Informationen zu den Bereichen Einzelha Jahresüberblick zum Immobilienmarktbericht unter www diesem Text..

Büroimmobilien

Die am Marktbericht beteiligten Akteurinnen und Akteure Entwicklung - insbesondere was die seit Jahren stabil hohen Vermietungszahlen betrifft. Mit insgesamt 198.000 Quadratmetern erreichte der Flächenumsatz in Hannover und Umland (Laatzen, Langenhagen, Garbsen) eine Steigerung um 18.000 Quadratmeter beziehungsweise 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und damit einen neuen Höchstwert. Mit rund 180.000 Quadratmetern waren nur 2011 und 2018 ähnlich starke Jahre auf dem Büroimmobilienmarkt.Bemerkenswert ist 2019 vor allem, dass der Rekord-Flächenumsatz fast ausschließlich durch Vermietungen erreicht werden konnte. Das war 2018 noch anders, als alleine der Baubeginn der neuen Continental-Zentrale mit über 40.000 Quadratmetern als Eigennutzung in die Statistik einfloss. 2019 wurden nunmehr für den Löwenanteil von rund 192.000 Quadratmetern Büroflächen neue Mietverträge unterzeichnet, nur 6.000 Quadratmeter gehen auf das Konto von Eigennutzern. In der Summe sank der Flächenumsatz nur in der Stadt Hannover gegenüber dem Vorjahr um rund 15.000 Quadratmetern auf etwa 158.000 Quadratmeter. Mit Blick auf die aus Sicht der Immobilienwirtschaft wichtigeren Vermietungen stieg allerdings der Umsatz in der Stadt deutlich um rund 25.000 Quadratmetern an.Stark gestiegen ist mit 40.000 Quadratmetern ebenfalls der Umsatz in Laatzen, Langenhagen und Garbsen, den drei Umlandstädten, deren Büroimmobilienentwicklung der Bericht mitbetrachtet. In anderen Jahren waren die Umsätze im Umland deutlich niedriger oder stärker von Eigennutzern geprägt. Ein Grund sind 2019 große Einzelprojekte von Unternehmen, die ihre Betriebsflächen erweitern oder verlagern wollen. Beispielhaft zu nennen sind MTU und Expert in Langenhagen. Aber auch die Entwicklung lokaler Projekte mit verschiedenen Mietern wie das Bürohaus am Park der Sinne in Laatzen durch Valentin Klein Immobilien haben für verstärkten Umsatz gesorgt.Zu den größten Projekten des vergangenen Jahres zählen das 18.000 Quadratmeter umfassende Bürogebäude, das die VGP für KraussMaffei Berstorff in Laatzen entwickelt, und eine Fläche von 14.500 Quadratmetern, die die hannoversche Unternehmensgruppe Baum für Faurecia im Wissenschafts- und Technologiepark Hannover bauen wird. Zudem hat die Projektentwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG langfristige Mietverträge über insgesamt 7.000 Quadratmeter für den zweiten Bauabschnitt im City Gate Nord an der Vahrenwalder Straße abgeschlossen. Dort werden ExxonMobil Produktion Deutschland GmbH, BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG sowie die BKK Mobil Oil Räume beziehen.In der hannoverschen City sind derweil die Flächen knapp. Dort wurden 2019 nur etwa 14.000 Quadratmeter neu vermietet - deutlich weniger als 2018, als 33.000 Quadratmeter neue Mieter fanden. An der Nachfrage liegt es nicht, das spiegelt sich auch in den Spitzenmieten wider: Höchstmieten in der City und am Cityrand betragen teilweise bis zu 20 Euro pro Quadratmeter. Im Stadtzentrum lag der Median Ende 2019 bei 18 Euro pro Quadratmeter - ein Plus von 1 Euro. Am Cityrand und an den Ausfallstraßen konnte im letzten Jahr eine Spitzenmiete von 15,50 Euro pro Quadratmeter realisiert werden; das entspricht einem Plus von 1,70 Euro.

Logistik und Industrie

Auch der Umsatz mit Logistik- und Industrieimmobilien bleibt dynamisch und steigt 2019 auf einen weiteren Höchststand von etwa 380.000 Quadratmeter Hallenfläche. Das sind noch einmal 5.000 Quadratmeter mehr als 2018. Der Jahresumsatz steigt damit um 1,3 Prozent und liegt ein zweites Jahr in Folge auf Rekordniveau. Die Spitzenmiete in diesem Marktsegment bleibt annähernd stabil: Für einen Quadratmeter Hallenfläche in Toplage werden bis zu 5,10 Euro fällig.Das größte Einzelobjekt, für das 2019 der Mietvertrag geschlossen wurde, ist wie schon beim Büroimmobilienmarkt das Projekt für den Maschinenbauhersteller KraussMaffei Berstorff in Laatzen. Bis Ende 2022 will das Unternehmen mit seinen 750 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Hannover in den neuen Gewerbepark Laatzen-Ost ziehen. Dafür entwickelt der Investor VGP neben 18.000 Quadratmetern Büroflächen auch rund 37.000 Quadratmeter Hallenfläche. Ebenfalls ein Großprojekt ist die Erweiterung der Hallen für MTU um 22.000 Quadratmeter an der Münchner Straße in Langenhagen. Aber auch im Stadtgebiet von Hannover bewegt sich etwas: Am Brink-Hafen baut das hannoversche Unternehmen Bauwo 18.000 Quadratmeter für die Kabelfirma Lapp.Ulf-Birger Franz, Wirtschaftsdezernent der Region Hannover, sieht alle Zeichen für den Wirtschaftsraum Hannover auf Grün: Wir schreiben das zweite Jahr in Folge Rekordumsätze. Das zeigt, wie dynamisch und attraktiv der Standort Hannover ist. Und es zeigt auch, dass viele Unternehmen in den kommenden Jahren mit weiterem Wachstum rechnen", so Franz zur aktuellen Marktbewertung. Auch Sabine Tegtmeyer-Dette, Wirtschaftsdezernentin der Landeshauptstadt Hannover, freut sich, dass Hannover seine Position als stärkster deutscher Immobilienstandort hinter den Top-7-Städten ausbauen kann: "Die Umsatzzahlen zeigen beeindruckend, dass im Immobilienbestand in Stadt und Umland viel Dynamik steckt. Mit Blick auf die vielen neuen Projekte im Immobilienmarktbericht wird deutlich, dass sowohl die Unternehmen als auch die im Investitionsmarkt Agierenden sehr viel Potenzial für nachhaltigen Erfolg im Wirtschaftsraum Hannover sehen und weiter investieren."

Zur methodischen Erhebung der Daten

Die aktuelle Ausgabe des Immobilienmarktberichts und die vorliegende Aktualisierung der Umsatzzahlen für Büro- sowie Logistik- und Industrieimmobilien wurde von der Region Hannover gemeinsam mit der Landeshauptstadt und weiteren 26 Partnerinnen und Partnern aus der regionalen Immobilienwirtschaft erarbeitet. Das renommierte Beratungsunternehmen bulwiengesa AG prüft und ergänzt jeweils die zusammengetragenen Informationen und Erkenntnisse.Das Marktgebiet umfasst bei Büroimmobilien die Städte Garbsen, Hannover, Laatzen und Langenhagen. Bei Logistik- und Industrieimmobilien werden Umsätze in der gesamten Region Hannover betrachtet. Ausschlaggebend für die Umsatzstatistik ist nicht der Zeitpunkt der Fertigstellung oder des Einzugs in ein neues Gebäude, sondern der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bei Miet- und Kaufverträgen beziehungsweise der Baubeginn bei selbstgenutzten Immobilien. Die Region orientiert sich damit an den Vorgaben der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), die in allen großen deutschen Städten Anwendung finden.Der nächste Immobilienmarktbericht 2020 ist für Ende September in Vorbereitung und erscheint pünktlich zur internationalen Leitmesse Expo Real in München. Der Immobilienmarktbericht 2019, das Zahlenupdate zur Jahresbilanz und weitere Informationen sind auf www.immobilienmarktbericht-hannover.de abrufbar.

052_immobilienmarktbericht-docx-pdf