



<https://biz.li/347o>

BÜRO UND LOGISTIK BEWEISEN STABILITÄT IN UNSICHEREN ZEITEN

Veröffentlicht am 31.01.2022 um 17:18 von Redaktion Burgwedel-Aktuell

Auch im zweiten Jahr der Pandemie erweisen sich die beiden bedeutendsten gewerblichen Immobiliensegmente in der Region Hannover als ausgesprochen robust. Der Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien fährt 2021 einen neuen Umsatzrekord ein. Dies teilt die Region Hannover am heutigen Montag, 31. Januar 2022, mit. Die Anfangsrenditen sowohl bei Büro- als auch Logistik- und Produktionsimmobilien liegen auf einem rekordverdächtig niedrigen Niveau und ziehen damit das Interesse von Investoren auf attraktive Projekte in der Region Hannover. Auf den zweiten Blick zeigen sich in beiden Teilmärkten aber auch die direkten und indirekten Folgen der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Gesundheits- und Wirtschaftskrise: Der Büroflächenumsatz geht trotz stabiler Vermietungsumsätze insgesamt leicht zurück und die Leerstandsquote hat sich - ähnlich wie in anderen deutschen starken Immobilienstandorten - seit Pandemiebeginn spürbar erhöht. Bei Logistik- und Produktionsimmobilien verengt sich das Angebot an Flächen weiter, so dass Nutzer und Projektentwickler zunehmend auf Bestandsstandorte und integrierte Lagen zurückgreifen. Diese Trends und weitere aktuelle Kennzahlen für den Büro- und Logistikmarkt stellten heute Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover gemeinsam mit der bulwiengesa AG vor. Erarbeitet wurden die Daten gemeinsam mit 22 marktprägenden Unternehmen. Die Partner ziehen insgesamt eine eher positive Bilanz für das Immobilienjahr 2021 und blicken optimistisch auf das neue Jahr. "Schon in der Vergangenheit hat sich immer wieder gezeigt: Der Wirtschaftsraum Hannover reagiert in Krisensituationen robust. Zwar geht eine weltweite Gesundheits- und Wirtschaftskrise auch an der Region Hannover nicht spurlos vorbei, aber der Büro- und Logistikimmobilienmarkt sind hier sehr robust aufgestellt", bilanziert der Wirtschaftsdezernent der Region Hannover, Ulf-Birger Franz. Die unmittelbaren Auswirkungen der Pandemie treten zunehmend in den Hintergrund, im Jahr 2022 werden nunmehr die mittel- und langfristigen Effekte den gewerblichen Immobilienmarkt zunehmend prägen. Es ist daher besonders wichtig, die aktuellen Entwicklungen auf Basis verlässlicher Daten und Einschätzungen regional tätiger Akteure einordnen zu können. "Wir stehen damit als Stadt und Region gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft für Transparenz und Orientierung auf dem hannoverschen Immobilienmarkt", so Hannovers Wirtschafts- und Umweltdezernentin Anja Ritschel.

Büro

Es sind vor allem die Nutzer von großen Flächen, die zurückhaltender agieren. Wie an vielen anderen Standorten in Deutschland fallen die angemieteten Büroflächen tendenziell kleiner aus als in den Jahren vor der Pandemie. Das Aufschieben von Anmietungsentscheidungen bei einigen potenziellen Großnutzern führt nach Ansicht der Marktteilnehmenden dazu, dass manche der für die nächsten Jahre geplanten Projektentwicklungen noch keinen Ankermieter haben bzw. große Transaktionen sich aktuell durch längere Verhandlungen ins erste Halbjahr 2022 verschieben. Wohl auch deshalb weist die Jahresbilanz des Büroimmobilienmarkts erneut einen Rückgang gegenüber dem Jahr 2020 aus, auch wenn der Dämpfer vergleichsweise gering ausfällt. Der Büroflächenumsatz lag Ende 2021 bei rund 135.000 Quadratmeter - ein Minus von etwa 7 Prozent (10.000 Quadratmeter). Die Flächenumsätze liegen damit etwa 16 Prozent unter dem fünfjährigen Mittel von rund 160.000 Quadratmetern. "Kein Grund zur Sorge, dieses Schicksal teilt Hannover mit den A-Standorten in Deutschland - auch dort liegen die Umsätze im zweiten Pandemiejahr trotz Erholungstendenzen noch rund ein Viertel unter den alten Bestmarken", zieht Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter beim Beratungsunternehmen bulwiengesa AG, Bilanz. Auch die Leerstandsquote zieht zwar wieder um rund 0,7-Prozentpunkte auf aktuell 4 Prozent an. "Aber der Core-Bereich im Büromarkt - also langfristig vermietete Immobilien in nachgefragten Lagen - steht hoch in der Gunst der Investoren", so Immobilienmarktexperte Schulten, "und da steht der Standort Hannover weiterhin ganz oben mit auf dem Zettel." Gefragt sind vor allem wieder hochwertige Objekte in guten Lagen, 2021 liegen die Spitzenmieten mit 18 Euro pro Quadratmeter in der City auf dem alten Niveau - ein Plus von 1 Euro. Stark zieht die Spitzenmiete auch am Cityrand und den Ausfallstraßen an, auf 16 Euro pro Quadratmeter (plus 70 Cent). Seit einigen Jahren beobachten die Marktakteure, dass die Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen in der Region stark

steigt, seit 2016 hat sich die jährliche Nachfrage mehr als verdoppelt. Der Nachfragedruck an logistischen und industriellen Flächen in der Region Hannover wird anhalten, auch weil zunehmend die regionale Industrie durch Rückholung nach bzw. Aufbau von Produktion in Europa gestärkt wird. 2020 und 2021 wurden wichtige neue Projekte, unter anderem in der Automobilindustrie, in die Region geholt. . "Mit der Ansiedlung von Faurecia und der VWN Akademie haben wir im Wissenschafts- und Technologiepark in direkter Nähe zu großen produzierenden Unternehmen der Automobilindustrie zwei wichtige Schlüsselprojekte gewonnen", unterstreicht Anja Ritschel die positive Entwicklung. Die Krise hat auch gezeigt, dass Lieferketten im Handel und in der Industrie sicherer und krisenfester zu gestalten sind. Die sichtbaren Effekte wie der erhöhte Lagerflächenbedarf, die Zunahme von E-Commerce und die starke Belastung der logistischen Infrastrukturen im Bereich der Kurier-, Express- und Paketdienste halten gegenwärtig unverändert an. "Aus Sicht der Marktakteure sind wir ein starker und widerstandsfähiger Standort. Damit das so bleibt, werden wir mit einer noch nachhaltigeren Flächenpolitik reagieren müssen und dabei etwa die Revitalisierung von Gewerbebrachen stärker in den Blick nehmen", so Wirtschafts- und Verkehrsdezernent Franz. Diese Einschätzung teilt auch Anja Ritschel: "Gerade in der Landeshauptstadt zeigt sich die Wirkung der systematischen Gewerbeflächenpolitik, mit der wir Gewerbeflächen sichern und integrierte Lösungen ermöglichen, anstatt nur neue Gewerbeflächen auf der grünen Wiese auszuweisen." Bei Logistik- und Industrieimmobilien wurden 2021 erneut Rekordumsätze von rund 425.000 Quadratmetern Hallenfläche registriert - ein Plus von rund 4 Prozent beziehungsweise 15.000 Quadratmetern. Die Spitzenmieten stiegen mit 5,30 Euro pro Quadratmeter leicht an (plus 10 Cent). "Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland haben gezeigt, dass es unter den gewerblichen Objektarten vorwiegend Logistik- und Unternehmensimmobilien sind, die auf eine stabile und hohe Nachfrage treffen - und das trotz eines deutlichen Rückgangs des Außenhandels", so Schulten. Die Marktakteure blicken nicht nur deshalb optimistisch auf das Jahr 2022. Der Leerstand ist so gering wie seit Jahren nicht mehr. Die Vermietungschancen werden ausnahmslos als gut bis sehr gut eingeschätzt.

Weitere Informationen zum Immobilienmarkt Hannover online

Aktuelle Trends, Daten und Fakten zum regionalen Immobilienmarkt werden regelmäßig in der "Projektgruppe Immobilienmarktbericht" unter Federführung der Region Hannover gemeinsam mit der Landeshauptstadt und weiteren 22 Partnern aus der regionalen Immobilienwirtschaft erarbeitet. Seit 2004 arbeitet die Projektgruppe mit der bulwiengesa AG zusammen. Die Jahresbilanz 2021 und aktualisierte Informationen zu rund 120 marktprägenden Projekten in den Segmenten Büro, Logistik, Handel, Wohnen und Hotel stehen online zur Verfügung unter www.immobiliemarktbericht-hannover.de. Zur Gewerbeimmobilienmesse Real Estate Arena in Hannover (18.-19.5.2022) werden die drei anderen großen Teilmärkte Handel, Wohnen und Hotel wieder stärker in den Blick genommen.