



<https://biz.li/32m4>

GEWERBEIMMOBILIENMARKT: BÜRO UND LOGISTIK MIT STARKEM JAHRESABSCHLUSS

Veröffentlicht am 03.02.2023 um 12:49 von Redaktion Burgwedel-Aktuell

Region, Stadt und Immobilienwirtschaft ziehen Bilanz für

2022 in den beiden wichtigsten regionalen Gewerbeimmobilien-Teilmärkten Büro und Logistik. Im dritten von der Corona-Pandemie geprägten Jahr hat der regionale Immobilienmarkt ein Comeback in den beiden Teilmärkten Büro und Logistik hinlegen können. Das ist das Ergebnis der Bilanz, die Region und Landeshauptstadt Hannover für das abgelaufene Jahr 2022 gemeinsam mit den wichtigsten und marktprägenden Akteuren der regionalen Immobilienwirtschaft gezogen haben. Zunächst zurückhaltender als erwartet ins Jahr 2022 gestartet, konnten die Teilmärkte Büro und Logistik im zweiten Halbjahr 2022 sehr gute Umsätze erzielen. Dennoch ist die Freude und Erleichterung eingetrübt – denn die wirtschaftlichen und makropolitischen Herausforderungen sind im bevorstehenden Jahr 2023 weiterhin groß: Inflation, steigende Zinsen, enorm gestiegene Energiekosten, brüchige Lieferketten und die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine. Das gemeinsame Fazit lautet daher: Das von Krisen geprägte Umfeld hat die Akteure sowohl auf der Angebots- als auch Nachfrageseite in ihren Investitionsentscheidungen im Jahr 2022 vor allem im ersten Halbjahr deutlich eingebremst. Die Umsätze zogen dann aber im zweiten Halbjahr dynamischer als erwartet an, vermutlich getrieben von Nachholeffekten aus den schwachen Vorjahren und der Erwartung noch höherer Preise in den kommenden Monaten. Vor allem der Büromarkt erlebte dadurch ein Comeback und knüpft mit rund 165.000 Quadratmeter Flächenumsatz wieder an die umsatzstarken Jahre 2018 und 2019 an. Der Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien fährt 2022 mit gut 420.000 Quadratmetern Flächenumsatz einen weiteren Rekord ein. Ulf-Birger Franz, Wirtschaftsdezernent der Region Hannover, kommentiert: „Der Wirtschaftsraum Hannover ist solide aufgestellt und reagiert in einer Krisensituation wieder einmal robust. Hannover gilt als sicherer Hafen in diesen Zeiten. Für die Zukunft ist es wichtig, dass wir unsere Stärken als Dienstleistungs- und Produktionsstandort weiter ausbauen und attraktive Gewerbeflächen entwickeln.“ Diese Einschätzung teilt Anja Ritschel, Wirtschafts- und Umweltdezernentin der Landeshauptstadt Hannover: „Die Auswirkungen der Pandemie treten zunehmend in den Hintergrund, im Jahr 2022 profitiert der gewerbliche Immobilienmarkt auch von Aufholeffekten der schwächeren Vorjahre. Ganz offensichtlich glauben Unternehmen und Investor*innen an den Standort Hannover. Trotz aller Herausforderungen, gerade im Energiebereich, können wir mit einer positiven Grundhaltung in das vor uns liegende Jahr 2023 gehen.“

Büro

Der Büroflächenumsatz lag Ende 2022 bei rund 165.000 Quadratmetern – ein Plus von etwa 22 Prozent (30.000 Quadratmeter). Die Flächenumsätze liegen damit wieder genau im fünfjährigen Mittel (2018 bis 2022). Die Leerstandsquote hält sich zum Jahresende bei 3,9 Prozent und bleibt damit im Vergleich zum Jahr 2021 annähernd stabil (minus 0,1 Prozentpunkte). Gefragt sind vor allem hochwertige Objekte in sehr guten Lagen, Ende 2022 liegen die Spitzenmieten mit 18,80 Euro pro Quadratmeter in der City wieder deutlich über dem Corona-Niveau – ein Plus von 80 Cent pro Quadratmeter im Vergleich zum Jahr 2021. Stark zieht die Spitzenmiete auch am Cityrand und den Ausfallstraßen an, auf 16,50 Euro pro Quadratmeter (plus 50 Cent). Ausgewählte Büro-Deals 2022

Nutzer

Lage

Größe

Landeshauptstadt Hannover

Osterstraße

11.000 qm

Überregionales Energieunternehmen

Podbielskistraße

10.650 qm

Eon

Fischerhof

10.000 qm

Logistik und Industrie

Der Nachfragedruck an logistischen und industriellen Flächen in der Region Hannover hält 2022 an. Die Krisen zeigen einmal mehr deutlich auf, dass Lieferketten im Handel und in der Industrie sicherer und krisenfester zu gestalten sind. Die sichtbaren Effekte wie der erhöhte Lagerflächenbedarf, die Zunahme und erhöhte Etablierung von E-Commerce und die starke Belastung der logistischen Infrastrukturen im Bereich der Kurier-, Express- und Paketdienste halten gegenwärtig unverändert an. Bei Logistik- und Industrieimmobilien wurden 2022 hohe Umsätze von rund 420.000 Quadratmetern Hallenfläche registriert, die Flächenumsätze steigen nochmal deutlich an (plus 25.000 qm) – neuer Umsatzrekord. Die Spitzenmieten stiegen mit 5,50 Euro pro Quadratmeter nur leicht an (plus 20 Cent). Ausgewählte Deals Logistik und Industrie 2022

Nutzer

Lage

Größe

Rossmann

Burgwedel

42.000 qm

EF Logistik

Lehrte

17.000 qm

Dachser

Langenhagen

12.000 qm

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 – trotz einer anhaltenden Schwächung des Außenhandels. Die Marktakteure blicken nicht nur deshalb optimistisch auf das Jahr 2023. 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 aktuell

weiteren 27 Partnern aus der regionalen Immobilienwirtschaft erarbeitet. Seit vielen Jahren wird die Projektrunde dabei gutachterlich von der bulwiengesa AG beraten. Die Jahresbilanz 2022 und laufend 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 (24.-25.5.2023) werden die drei anderen großen Teilmärkte Handel, Wohnen und Hotel wieder stärker in den Blick genommen und aktualisiert.