



## Region Hannover

### Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Ihr Ansprechpartner:

Rainer Meyer

Telefon (0511) 616 - 2 32 32

Fax (0511) 616 - 2 34 53

[rainer.meyer@region-hannover.de](mailto:rainer.meyer@region-hannover.de)

Haus der Wirtschaftsförderung

Prinzenstraße 12

30159 Hannover

ab Oktober:

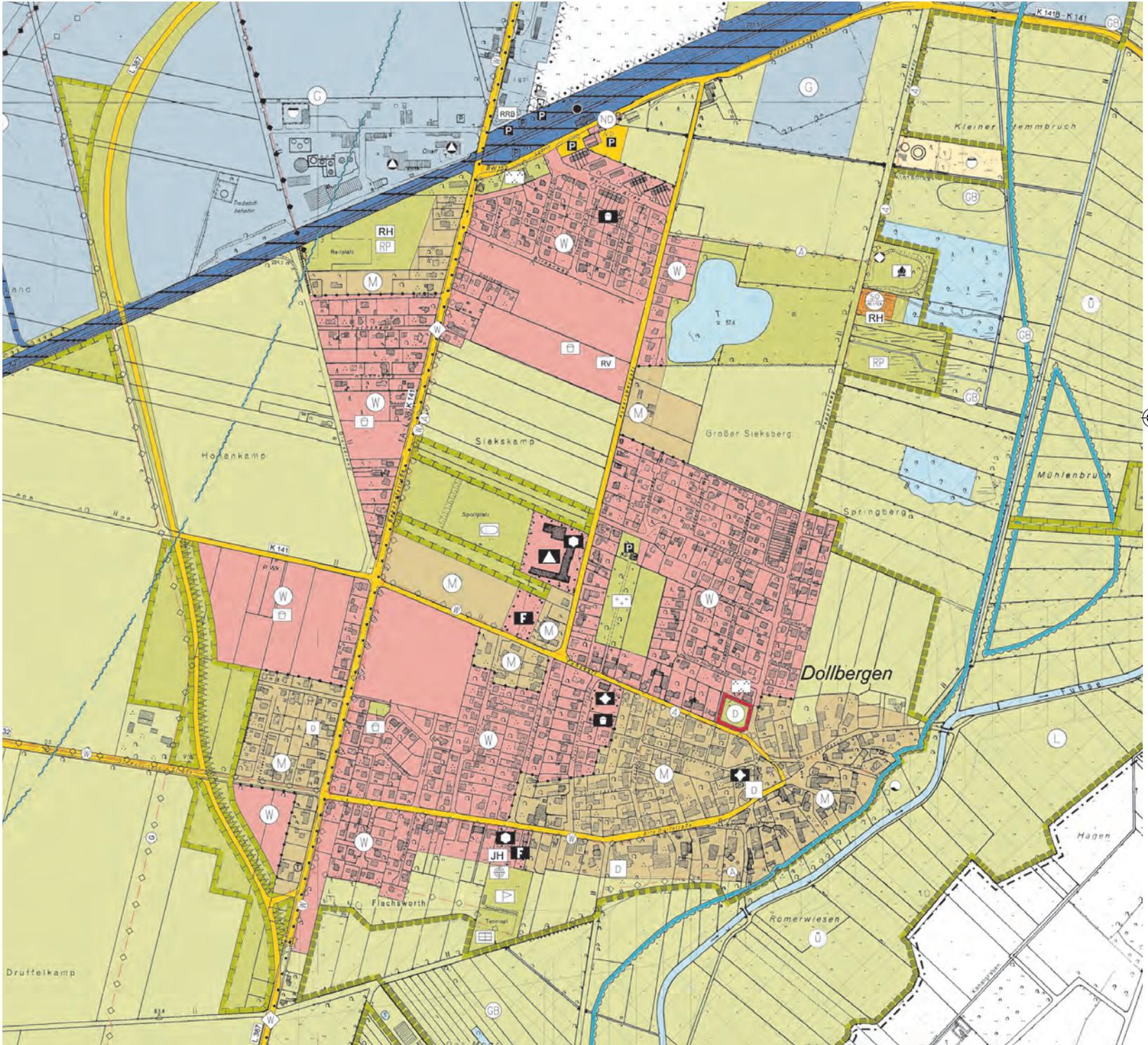
Vahrenwalder Straße 7

30165 Hannover

[www.unternehmerbuero-hannover.de](http://www.unternehmerbuero-hannover.de)



# Regionales Gewerbeflächenkonzept Fortschreibung 2011



Analyse von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage  
in der Region Hannover

Wirtschafts- und  
Beschäftigungsförderung





# Inhalt

* <b>Zusammenfassung</b>	Seite 4	1*
* <b>Gewerbeflächenverbrauch 2010</b> 2.1 Daten des GLL Hannover (baureife Gewerbeflächen) 2.2 Dokumentierte Gewerbeflächenverkäufe nach Befragung der Kommunen	Seite 6	2*
* <b>Gewerbeflächennachfrage</b>	Seite 14	3*
* <b>Gewerbeflächenangebot</b> (Angaben der Kommunen)	Seite 17	4*
* <b>Planungen für Neuausweisungen von Gewerbeflächen</b> (Vorschauflächen) nach Angaben der Kommunen	Seite 23	5*
* <b>Fazit</b>	Seite 25	6*





# 1\*

## Zusammenfassung

- Im Jahr 2010 lag der **Gesamtflächenverbrauch** verkaufter baureifer Gewerbegrundstücke bei 39,0 ha und damit auf dem Niveau des Vorjahres (38,8 ha). Er liegt erneut deutlich unter dem langjährigen Durchschnittsverbrauch (65,6 ha p. a.) seit 1992. Der niedrige Flächenverbrauch ist allerdings – anders als 2009, als sich die Wirtschaftskrise bemerkbar machte – nicht auf eine geringe Flächennachfrage sondern auf das geringe Angebot verkehrsgünstiger (Logistik geeigneter) Flächen zurückzuführen.
- Kommunen mit den **meisten Verkaufsfällen** 2010 waren die Landeshauptstadt Hannover, Langenhagen, Lehrte, Wunstorf und Garbsen. Flächenbezogen liegt die Landeshauptstadt Hannover mit etwa 11,4 ha (29 % des Gesamtverbrauchs) an der Spitze. Es folgen Lehrte (5,7 ha) und Wunstorf (5,6 ha).
- Bei den **Nutzergruppen** liegt Maschinen-/Anlagenbau/Elektrotechnik mit 28 % des Flächenverbrauchs an der Spitze und hat die Nutzergruppe Logistik auf Rang 2 (23 %) verdrängt. Auf Platz 3 folgen Fachmärkte des Einzelhandels (14 %).
- Der **Schwerpunkt des Flächenverbrauchs** lag 2010 im Größenklassenbereich kleinerer Flächen von 1.000 bis 5.000 qm (etwa 70 % des Verbrauchs); bei dieser Gruppe gab es einen Anstieg von 10 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr. Dementsprechend verzeichneten große Flächen ab 20.000 qm einen starken Rückgang auf 12 % (2009: 21 %). Der Wert entspricht dem langjährigen Mittel (1992 bis 2010). Dies ist dem geringen Flächenangebot großer, logistisch geeigneter Flächen geschuldet.
- Der Flächenverbrauch mit sehr guter überregionaler Verkehrsanbindung (maximal 2 km zur Autobahn) ist – als Folge des geringen Logistikflächenangebots – seit 2008 kontinuierlich gesunken und liegt nur noch bei 30 % (Vorjahr 57 %). Der Anteil liegt damit erstmals seit 2005 wieder unter dem Durchschnitt des Gesamtzeitraums seit 1992 (ca. 39 %).
- Der **Durchschnittspreis aller verkauften Grundstücke** (88,00 €/qm) ist 2010 gegenüber dem Vorjahr erneut stark gestiegen (75,80 €/qm) und liegt damit weit über dem langjährigen Durchschnitt seit 1992 (70,09 €/qm).
- Bei der **Herkunft der Nutzer** dominieren mit ca. 56 % der Fälle eindeutig die Erweiterungen am Standort. Der Anteil hat gegenüber dem Vorjahr (34 %) stark zugenommen. Weiterhin hoch ist der Anteil von Nutzern mit überregionaler Herkunft, der wie im Vorjahr unverändert bei etwa 22 % liegt.





- 29 % aller **Anfragen nach Gewerbeflächen** in der Region Hannover betrafen logistische Nutzungen. Das entspricht exakt dem Vorjahreswert. Auf den Positionen 2 und 3 folgen mit jeweils 14 % Industrie/Verarbeitendes Gewerbe und Fachmärkte des Einzelhandels. Wichtigstes Standortkriterium bei Anfragen bleibt weiterhin die Autobahn-anbindung mit ca. 17 % der Nennungen, die relative Bedeutung (Vorjahr 42 %) ist jedoch stark rückläufig.
- Das **Angebot an Gewerbeflächen** sinkt insgesamt gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um 7,5 ha auf 880,7 ha.
- Die Hälfte des Flächenangebots (wie im Vorjahr 49 %) umfasst **sehr verkehrsgünstig gelegene Flächen** (2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt). Darin enthalten sind ca. 206 ha sofort vermarktbar (erschlossen, rechtskräftiger B-Plan, in kommunalem Eigentum) bzw. 23 % des Gesamtangebots. Das entspricht etwa dem Vorjahresniveau (24 %). Von den **somit verfügbaren Flächen** verzeichnen die autobahn-nahen Standorte mit 94 ha (2010: 96 ha) erneut einen leichten Rückgang. Als **somit nutzbares Flächenangebot mit Logistikqualität** (sehr gute Autobahn-anbindung, große Zuschnitte mit Gesamtfläche > 5 ha, geringe Emissionseinschränkungen) steht allerdings nur noch ein Grundstück im Airport Business Park zur Verfügung, für das bereits mehrere konkrete Anfragen vorliegen.
- Zurzeit sind in den Kommunen Planungen für die **Neuausweisung von Gewerbeflächen** (Vorschauflächen) von ca. 613 ha (2010: 606 ha) in der Diskussion. Von den Vorschauflächen können jedoch nur 28 ha (5 %) nach Einschätzung der Kommunen kurzfristig realisiert werden.
- Um vor allem dem **Mangel an für Logistik geeigneten Flächen** zu begegnen, hat die Region Hannover mit den Kommunen ein „**Logistikflächenkonzept 2020**“ abgestimmt. Ziel des Konzeptes ist es, dass – komplementär zum Gewerbeflächenangebot der Kommunen für ihre Eigenentwicklung – größere Flächenausweisungen dort entstehen, wo sie einerseits raumordnerisch verträglich und andererseits vom Markt akzeptiert werden. Für den Logistikschwerpunktstandort Barsinghausen/Wunstorf werden zurzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die möglichen Flächenpotenziale ermittelt.



# 2\*

## Gewerbeflächenverbrauch 2010

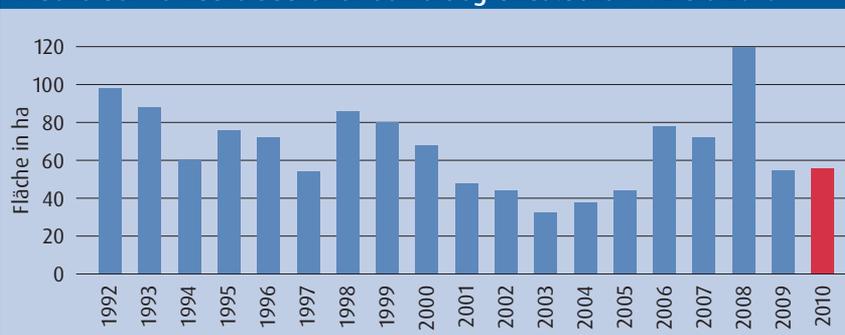
Die Fortschreibung des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes weist jeweils den Gewerbeflächenverbrauch des Vorjahres aus. Für 2010 liegen Daten des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung, Regionaldirektion Hannover, Katasteramt (im Folgenden: Katasteramt Hannover), zu Grunde. Ergänzend wurde eine Befragung der Kommunen in der Region Hannover durchgeführt, um zusätzliche Informationen zu Nutzergruppen und Herkunft der Nutzer zu gewinnen.

### 2.1 Daten des GLL Katasteramtes Hannover (baureife Gewerbeflächen)

Die Daten des Katasteramtes Hannover weisen für das Jahr 2010 einen **Gesamtverbrauch** von 39,0 ha auf, das entspricht etwa dem Verbrauch des Vorjahres (38,8 ha)<sup>1</sup>. Der Flächenverbrauch liegt weit unter dem langjährigen Durchschnittsverbrauch (1992 bis 2010) von 65,6 ha p. a. Die Anzahl der Verkaufsfälle lag mit 75 jedoch deutlich höher als im Vorjahr (60).

Während im Vorjahr die **größten Verkäufe** (7 Fälle größer/gleich 2 ha) überwiegend besonders autobahnnahe (< 2 km) lagen, ergibt sich für 2010 ein differenzierteres Bild. Von den lediglich fünf Fällen mit mindestens 2 ha Flächengröße liegen nur drei in bester Autobahnlage (zwei in Lehrte, ein Fall in Hannover/Alter Flughafen). Die beiden größten Flächenverkäufe besitzen nur gute (Hannover, bis 5 km zur Autobahn) oder befriedigende Lagequalität (Wunstorf/Hagenburger Straße).

Fläche der Verkäufe baureifer Gewerbegrundstücke 1992 bis 2010



Anzahl der Verkäufe baureifer Gewerbegrundstücke 1992 bis 2010



<sup>1</sup> Für das Jahr 2009 wurden noch 2 Kauffälle nachgemeldet, die in der Fortschreibung 2009 noch nicht dokumentiert sind.



Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick des Flächenverbrauchs sowie der Anzahl der Verkaufsfälle für das Jahr 2010 und die Zeitreihe seit 1992, jeweils aufgeschlüsselt nach Kommunen. Über den Gesamtzeitraum seit 1992 nehmen bei der **Summe des Flächenverbrauchs** (Spalte 2) die Landeshauptstadt Hannover (204,7 ha), Lehrte (156,5 ha) und Langenhagen (139,7 ha) weiterhin Spitzenpositionen ein. Im Jahr 2010 (Spalte 3) steht die Landes-

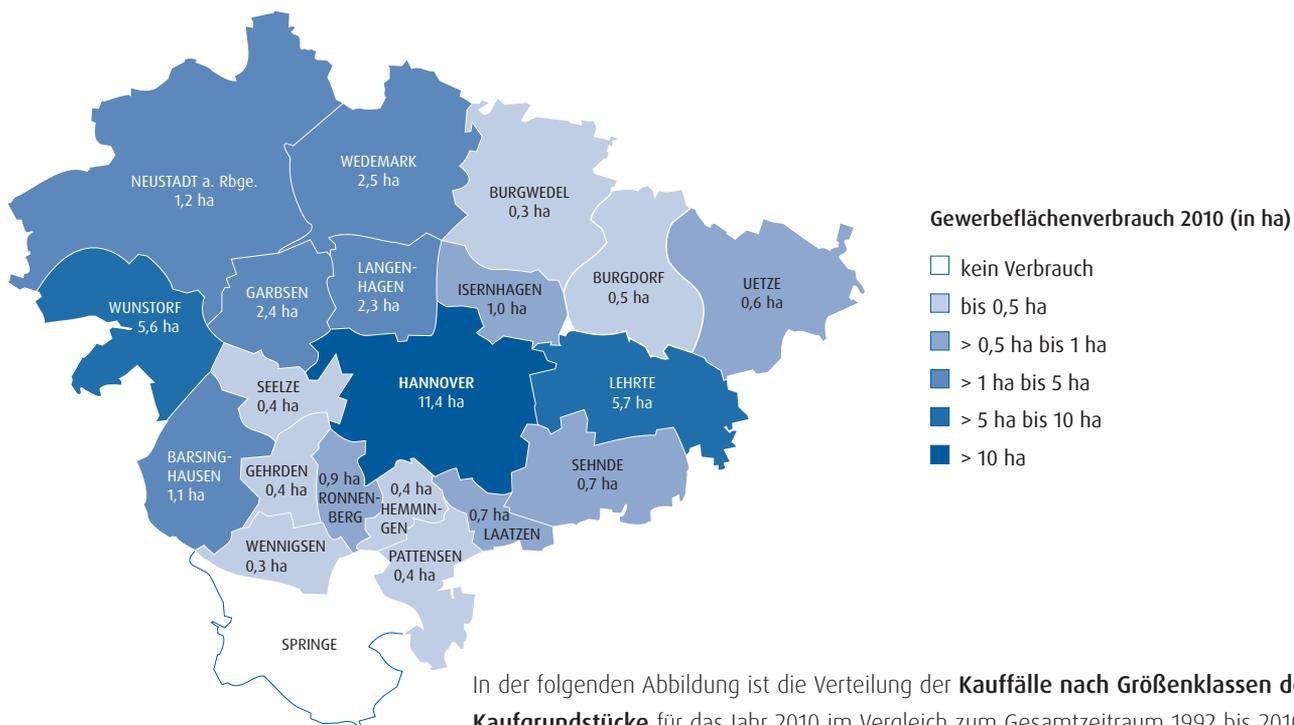
hauptstadt Hannover mit 11,4 ha bzw. 29 % des gesamten Gewerbeflächenverbrauchs an der Spitze (vgl. auch nachfolgende Karte). Es folgen Lehrte (5,7 ha) und Wunstorf (5,6 ha) mit annähernd gleichen Werten. Die Stadt Sehnde, die im Vorjahr noch fast 11 ha umgesetzt hatte, liegt 2010 auf einem der hinteren Ränge. Im Vergleich zum Durchschnitt des Gesamtzeitraums (Spalte 4) zeigen 2010 lediglich Wunstorf und die Landeshauptstadt

Hannover einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch. Bei der Anzahl der Verkaufsfälle weist Hannover mit 340 im langjährigen Vergleich seit 1992 (Spalte 5) die größte Anzahl auf. Neustadt (168), Lehrte (161), Wunstorf (152) und Isernhagen (148) folgen auf den nächsten Positionen. Im Jahr 2010 (Spalte 6 der Tabelle) nahm Hannover die Spitzenstellung (9 Fälle) ein, gefolgt von Langenhagen (8), Lehrte und Wunstorf (je 7) und Garbsen (6).

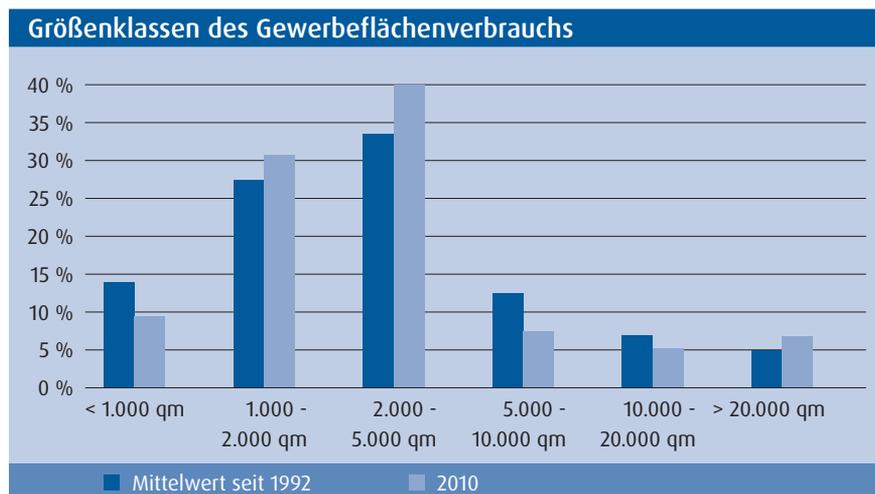
Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2010 (in ha)	Fläche p. a. 1992 bis 2010 (in ha)	davon 2010 (in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2010	davon 2010
Barsinghausen	88,1	4,6	1,2	71	2
Burgdorf	23,7	1,5	0,5	68	3
Burgwedel	16,2	0,9	0,3	53	2
Garbsen	69,5	3,7	2,4	126	6
Gehrden	19,0	1,0	0,4	73	2
Hemmingen	21,0	1,1	0,4	84	2
Isernhagen	48,4	2,5	1,0	148	4
Laatzen	36,4	1,9	0,7	113	3
Langenhagen	139,7	7,4	2,3	131	8
Lehrte	156,5	8,2	5,7	161	7
LH Hannover	204,7	10,8	11,4	340	9
Neustadt	63,4	3,3	1,2	168	3
Pattensen	28,3	1,5	0,4	46	1
Ronnenberg	16,9	0,9	0,9	48	2
Seelze	24,9	1,3	0,4	73	2
Sehnde	62,8	3,3	0,7	94	4
Springe	37,1	2,0	-	76	-
Uetze	34,3	1,8	0,6	79	2
Wedemark	64,5	3,4	2,5	134	5
Wennigsen	11,0	0,6	0,3	45	1
Wunstorf	71,7	3,8	5,6	152	7
<b>Summe</b>	<b>1238,4</b>	<b>65,2</b>	<b>39,0</b>	<b>2283</b>	<b>75</b>



# 2\*



In der folgenden Abbildung ist die Verteilung der **Kauffälle nach Größenklassen der Kaufgrundstücke** für das Jahr 2010 im Vergleich zum Gesamtzeitraum 1992 bis 2010 dargestellt. Bemerkenswert ist, dass etwa 80 % der Kauffälle 2010 auf die beiden Säulen von 1.000 qm bis 5.000 qm entfallen und damit den Schnitt der Zeitreihe deutlich übersteigen. Dieser Wert entspricht einer Erhöhung um knapp 10 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr. Der Anteil der Gruppe der Grundstücke um 1.000 bis 2.000 qm sank gegenüber 2009 (23 %) deutlich auf ca. 14 %. Auch die beiden Gruppen der größten Flächen verzeichneten 2010 im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang: Bei den Flächen

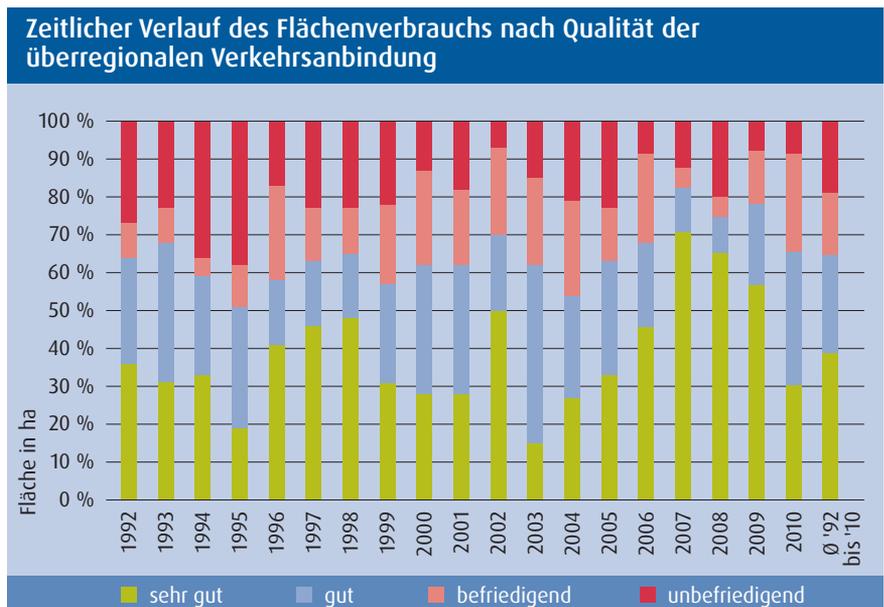
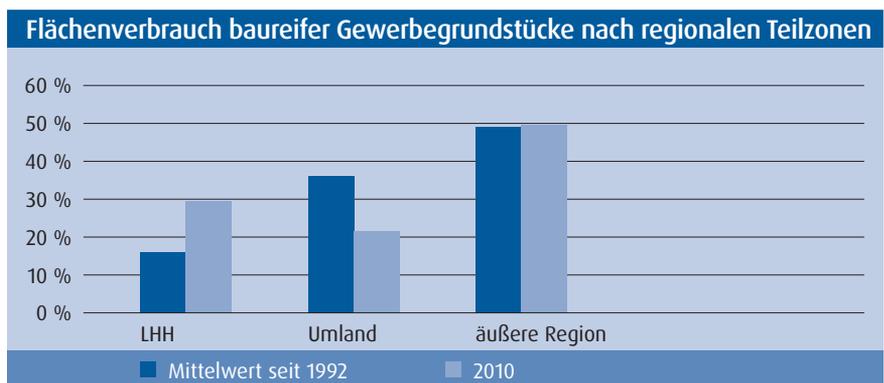




von 10.000 bis 20.000 qm von 10,5 % auf ca. 5 %, bei Flächen > 20.000 qm von ebenfalls 10,5 % auf nur noch knapp 7 %. In beiden Segmenten ging der Anteil am Gesamtverbrauch in etwa auf das langjährige Durchschnittsniveau zurück. Der Rückgang des Verbrauchs großer Flächen ist vor allem als Folge des inzwischen geringen Angebots sofort verfügbarer Logistik geeigneter Flächen zu sehen (vergleiche Abschnitt 3).

Bei der Verteilung des Flächenverbrauchs auf die **regionalen Teilzonen** (Landeshauptstadt Hannover, Umland, äußere Region)<sup>2</sup> ist zu erkennen, dass gegenüber dem langjährigen Durchschnitt die Landeshauptstadt Hannover einen überdurchschnittlichen Anteil des Flächenverbrauchs aufweist. Dementsprechend liegt der Anteil für das Umland mit ca. 21 % deutlich darunter (Mittelwert bei etwa 34 %), während er in der äußeren Region mit 50 % fast genau dem Mittelwert entspricht (49 %). Gegenüber dem Jahr 2009 ist der Anteil der Landeshauptstadt Hannover am Gesamtflächenverbrauch um fast 10 % gestiegen. Auch der Anteil der äußeren Region hat von 36 auf 50 % stark zugelegt, während der Wert der Kernrandzone (2009: 43 %) sich entsprechend halbiert hat.

Der Flächenverbrauch in Abhängigkeit von der **Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung** (Autobahntfernung) im Zeitvergleich – vgl. nebenstehende Grafik – zeigt, dass die Nachfrage nach Flächen mit sehr guter Verkehrsan-



bindung von 2003 bis 2007 stark zunahm und mit über 70 % des Verbrauchs einen Spitzenwert erreichte. Hierfür waren zum Großteil Flächenverkäufe in Gebieten mit hoher Attraktivität für die Logistikbranche in der äußeren Region verantwortlich. Seit 2008 hat der Anteil der verkehrsgünstigsten Flächen wieder abgenommen und lag 2010 nur noch bei etwa 30 %. Gegenüber

dem Vorjahr (57 %) ist der Einbruch besonders prägnant. Inzwischen liegt der Anteil verkehrsgünstigster Flächen am Gesamtverbrauch erstmals seit 2005 wieder unter dem Mittelwert von 39 %. Deutlich erhöht auf 34 % gegenüber dem Vorjahr (21 %) hat sich der Anteil des Flächenverbrauchs noch „gut“ an die Autobahn (bis 5 km) angebundener Flächen. Hier kommt erneut

<sup>2</sup> Dem Umland werden die Kommunen Garbsen, Gehrden, Hemmingen, Isernhagen, Laatzen (mit Ausnahme der Ortschaft Gleidingen), Langenhagen, Ronnenberg und Seelze sowie die Ortschaften Ahlten (Lehrte) und Höver (Sehnde) zugerechnet. Zur äußeren Region werden die Kommunen Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Lehrte (mit Ausnahme der Ortschaft Ahlten), Neustadt, Pattensen, Sehnde (mit Ausnahme der Ortschaft Höver), Springe, Uetze, Wedemark, Wennigsen und Wunstorf sowie die Ortschaft Gleidingen (Laatzen) gezählt.



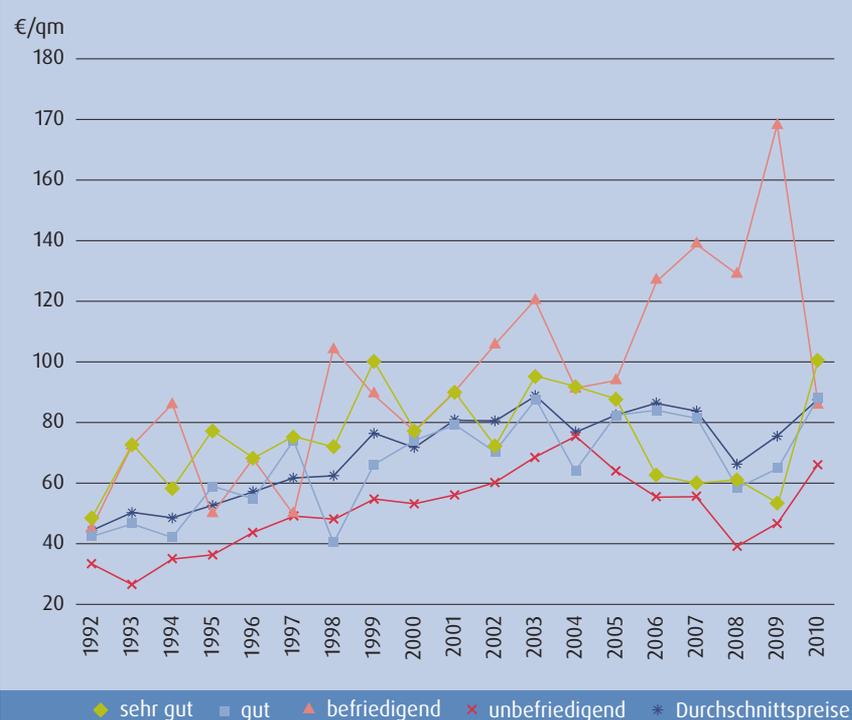
# 2\*

das geringe Angebot verkehrsgünstiger Logistikflächen zum Ausdruck.<sup>3</sup> Die Folge ist, dass die Nachfrage auf „gute“ Lagen in größerer Autobahntfernung ausweicht. Als Standorte mit mehreren Flächenverkäufen in diesen Lagen sind Garbsen/Berenbostel-Nord, Wedemark/Bissendorf und Wunstorf/Hagenburger Straße zu nennen. Auch der Anteil mit noch „befriedigender“ Autobahnanbindung (5 bis 10 km – hier häufig verschiedene Lagen innerhalb der Landeshauptstadt Hannover) hat von 14 auf 26 % stark zugenommen.

Darüber hinaus wurde die ÖPNV-Erreichbarkeit der veräußerten Flächen analysiert. Danach besaßen nur 3 % der verkauften Gewerbeflächen eine gute ÖPNV-Anbindung (maximal 500 m bis zur S-Bahn- oder Stadtbahnhaltestelle), 48 % eine befriedigende (550 bis 1.000 m) und 49 % eine unbefriedigende Erreichbarkeit (> 1.000 m). Stark gesunken gegenüber dem langjährigen Mittel sind sowohl der Anteil gut erreichbarer (2009: 12,5 %)<sup>4</sup> wie auch unbefriedigend angebundener Flächen (2009: 61,5 %). Entsprechend stärker nachgefragt als im Gesamtzeitraum (2009: 26 %) wurden die befriedigend ÖPNV-erreichbaren Flächen. Hierbei handelt es sich vor allem um Flächen in der Landeshauptstadt Hannover (verschiedene Lagen) und Wedemark/ Bissendorf.

Die nachfolgende Abbildung stellt die **Entwicklung der Durchschnittspreise** des Flächenverbrauchs **in Abhängigkeit zur Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung** dar. Dabei wird erkennbar, dass der Durchschnittspreis mit 88,00 € für den gesamten Flächenverbrauch im Vergleich zum vergangenen Jahr (75,80 €/qm) erneut angestiegen ist. Der Preisanstieg zieht sich durch alle Lagequalitäten mit Ausnahme der Gruppe der befriedigend angebundener Flächen. Ursächlich für den extremen Preisrückgang (von 169,54 €/qm auf 86,10 €/qm) waren Flächenverkäufe in Barsinghausen und Burgdorf/Hülptingsen unter 60 €/qm. In der Gruppe der sehr gut autobahnerreichbaren Flächen war fast eine Preisverdopplung (von 52,40 auf 101,60 €/qm) zu verzeichnen. Ausschlaggebend waren hierfür sieben Flächenverkäufe aus dem Preissegment ab 120 €/qm in Langenhagen, Isernhagen/Altwarmbüchen und der Landeshauptstadt Hannover/Brinker Hafen.

**Entwicklung der Kaufpreise baureifer Gewerbeflächen nach Qualität der Autobahnanbindung 1992 bis 2010**

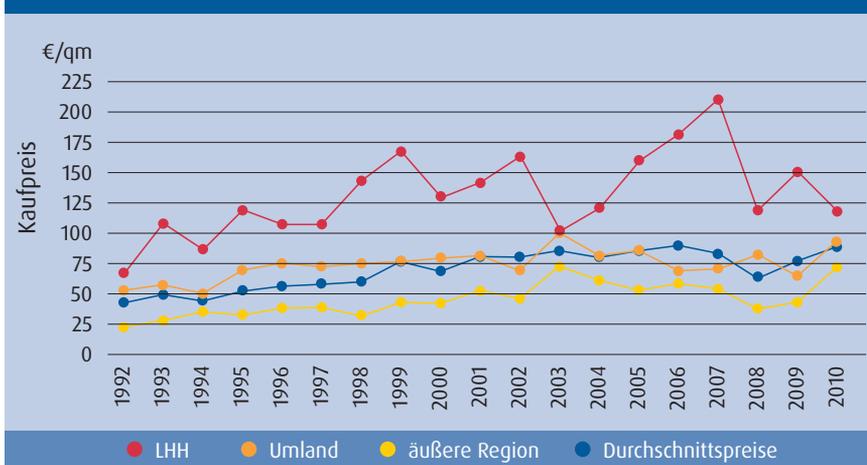


<sup>3</sup> Vgl. Abschnitt 3

<sup>4</sup> 2009 etwa Grundstücke in Isernhagen H. B. oder Wedemark/Mellendorf.



### Entwicklung der Kaufpreise baureifer Gewerbeflächen nach Teilzonen 1992 bis 2010



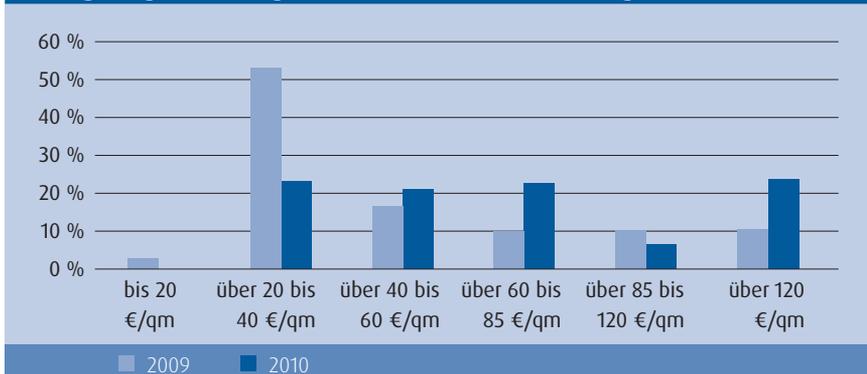
Die **Entwicklung der Kaufpreise, differenziert nach regionalen Teilzonen**, zeigt im Zeitvergleich, dass die Preise in allen Teilzonen – mit Ausnahme der Landeshauptstadt Hannover – seit 2009 gestiegen sind. Besonders auffällig ist der Preisanstieg bei Flächen im Umland (von

62,67 auf 96,55 €/qm). Dies korrespondiert mit den genannten Verkäufen in Langenhagen und Isernhagen/Altwarmbüchen in bester Autobahnanbindung.

Beim Vergleich des **Flächenverbrauchs nach Preiskategorien** ist für die Jahre 2009 und 2010 festzustellen, dass die

Preisgruppe von 20 bis 40 €/qm den stärksten Rückgang am Flächenverbrauch (von 53 auf 23 %) zu verzeichnen hatte<sup>5</sup>. Im Jahr 2009 waren in diesem Preissegment vor allem die sehr gut an die Autobahn angebundenen Flächen z. B. in Lehrte/Sievershausen und Sehnde/Höver vertreten<sup>6</sup>, während 2010 auf dieses Preissegment lediglich gut angebundene Flächen (2 bis 5 km zur Autobahn) entfallen, etwa in Garbsen/Berenbostel-Nord, Laatzen/Gleidingen oder Wunstorf/Hagenburger Straße. Zugenommen haben die Anteile in den Preissegmenten 60 bis 85 €/qm (10 auf 23 %) und über 120 €/qm (10 auf 24 %). Interessanterweise sind in der teuersten Preisgruppe vor allem Flächen im Norden der Region mit bester Autobahnanbindung vertreten, z. B. in Langenhagen-Nord-West (Pferdemarkt, Westfalenstraße), Isernhagen/Altwarmbüchen und Landeshauptstadt Hannover/Brinker Hafen. Offenbar führt der Mangel an preisgünstigen autobahnnahen Grundstücken entweder zur Verlagerung der Nachfrage auf etwas autobahnfernere Lagen (bis 5 km) oder auf teurere Grundstücke in bester Lage.

### Nachgefragte Preissegmente 2009 und 2010 im Vergleich



<sup>5</sup> Die unterste Preisgruppe (ca. 3 %) spielte wie 2009 (lediglich ein Kauffall in Barsinghausen) keine Rolle.

<sup>6</sup> Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich in Lehrte/Sievershausen und Sehnde/Höver um Preise ohne Erschließungskosten handelte. Die tatsächlichen Preise – einschließlich der später anfallenden Erschließungsbeiträge – lagen somit deutlich höher.



# 2\*

## 2.2 Dokumentierte Gewerbeflächenverkäufe nach Befragung der Kommunen

Wie in den Vorjahren wurden die Kommunen zum Gewerbeflächenverbrauch befragt, da Angaben zu Herkunft der Käufer und Art der Nutzung aus den Daten des Katasteramtes Hannover nicht zu gewinnen sind. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass über den dokumentierten Zeitraum seit 1992 - bezogen auf die **Summe der Flächenverkäufe** - die autobahnnahen Kommunen Langenhagen (92,5 ha), Lehrte (80,2 ha) und Garbsen (52,2 ha) an der Spitze liegen. Da in den einzelnen Kommunen unterschiedliche Zeitspannen der Dokumentation vorliegen, ist es sinnvoll, den Durchschnittswert des Flächenverbrauchs p. a. (jeweils für den Zeitraum der Datenlage) auszuweisen. Danach gibt es eine leichte

Kommunen	Datenlage	Ansiedlungsfälle 1995 - 2010	davon 2010	Summe Fläche 1992 - 2010 (ha)	Durchschnitt Fläche (ha p. a.)	davon 2010 (ha)
Barsinghausen	1998-2010	35	2	41,1	3,2	2,1
Burgdorf	1996-2010	39	3	15,4	1,0	1,1
Burgwedel	1999-2010	38	1	19,0	1,6	0,1
Garbsen	1996-2010	53	-	52,2	3,5	-
Gehrden	1997-2010	27	2	7,3	0,5	0,4
Hemmingen	1997-2010	71	1	17,9	1,3	0,2
Isernhagen	1997-2010	44	-	15,7	1,1	-
Laatzten	1998-2010	27	-	44,9	3,5	-
Langenhagen	1995-2010	51	2	92,5	5,8	0,8
Lehrte	1995-2010	47	3	80,2	5,0	0,5
LH Hannover	2000-2010	71	2	50,9	4,6	5,9
Neustadt	1995-2010	48	2	23,4	1,5	0,8
Pattensen	1995-2010	24	1	23,7	1,5	0,3
Ronnenberg	1995-2010	25	1	9,5	0,6	1,4
Seelze	1995-2010	44	2	14,6	0,9	0,2
Sehnde	1995-2010	25	-	36,2	2,3	-
Springe	1995-2010	49	-	35,2	2,2	-
Uetze	1995-2010	27	3	12,9	0,8	2,5
Wedemark	1997-2010	64	-	45,4	3,2	-
Wennigsen	1998-2010	12	1	9,4	0,7	0,2
Wunstorf	1996-2010	56	3	23,6	1,6	5,0
<b>Summe</b>		<b>877</b>	<b>29</b>	<b>670,8</b>	<b>45,9</b>	<b>21,5</b>



Verschiebung der Rangfolge: Spitzenreiter bleibt Langenhagen mit 5,8 ha p. a., es folgen Lehrte (5,0 ha), die Landeshauptstadt Hannover (4,6 ha) sowie Garbsen und Laatzen (jeweils 3,5 ha).

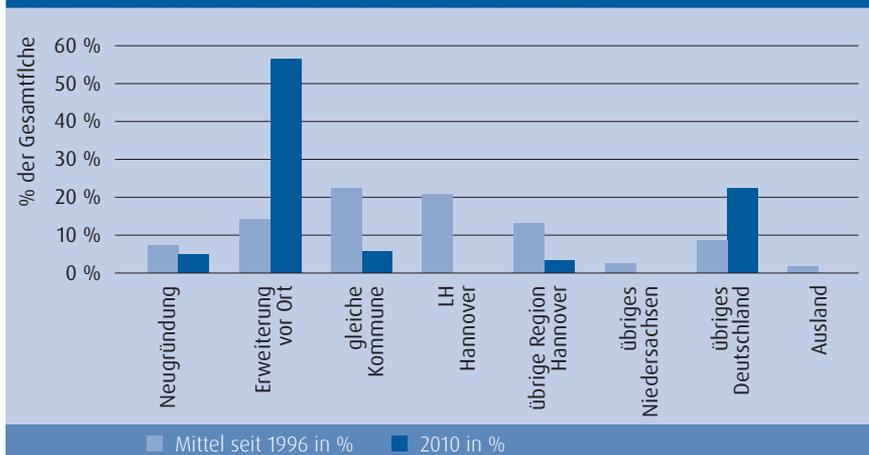
Vergleicht man die durch die Umfrage der Kommunen dokumentierten Verkäufe mit den Verkaufsfällen des Katasteramtes Hannover (Abschnitt 2.1), wird deutlich, dass im Jahr 2010 nur etwa 39 % der vom Katasteramt Hannover dokumentierten Verkaufsfälle durch die Befragung bei den Kommunen erfasst wurden. Bezogen auf die Summe des Flächenverbrauchs sind es ca. 55 %. Das zeigt, dass die Kommunen primär die größeren Flächenverkäufe nennen bzw. ihnen kleinere Grundstücke, die häufig auch von Privat an Privat verkauft werden, oftmals nicht bekannt sind. Aufgrund der geringen Fallzahlen ist eine Aufschlüsselung der Fälle nach Kommunen allein für das Jahr 2010 wenig repräsentativ. Über mehrere Jahre hinweg lassen sich jedoch zielführende Schlussfolgerungen ableiten. Eine systematische Dokumentation der Verkaufsfälle nach Kommunen ist insofern eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen der Verkäufe.

Die Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Grundstückskäufer**<sup>7</sup> in der nachfolgenden Grafik ergibt, dass im Jahr 2010 etwa 56 % des Flächenverbrauchs auf Erweiterungen am gleichen Standort (Nachbargrundstück oder gleiches Gewerbegebiet) entfallen; im Vorjahr lag der Anteil noch bei etwa einem Drittel, im langjährigen Mittel sogar nur bei 14 %. Stark rückläufig (2009: 33 %) ist der Anteil der Verkäufe an Unternehmen aus anderen Kommunen der Region (2010: 3 %). Verlagerungen innerhalb der gleichen Kommune entsprechen mit 7 % etwa dem Vorjahresniveau (6 %). Unternehmen, die aus der Landeshauptstadt Hannover in Umlandkommunen zogen, fehlen 2010 dagegen

ganz (2009: 4 %), in der Gesamtperiode umfassen sie jedoch etwa ein Fünftel des Verbrauchs. Der Anteil des Flächenverbrauchs überregionaler Unternehmen<sup>8</sup> liegt mit 22 % ebenfalls auf dem Vorjahresniveau und damit weiter über dem Schnitt des Gesamtzeitraums (13 %).

Bei den Fallzahlen der Grundstücksverkäufe nach **Nutzergruppen** bildet der Maschinen-/Anlagenbau/Elektrotechnik mit 6 Ansiedlungen die größte Nutzergruppe, gefolgt von Kfz-Werkstätten/Tankstellen mit 3 Fällen. Die Gruppe der Logistik/Speditionen/Fuhrunternehmen ragt gegenüber den Vorjahren mit nur 2 Fällen nicht mehr heraus. Beim Flächenverbrauch liegt die Logistik mit 5,2 ha bzw. einem Anteil von 23 % nur noch auf Platz 2 aller Nutzergruppen (Vorjahr Nr.1)<sup>9</sup>, während Maschinen-/Anlagenbau/Elektrotechnik mit 6,2 ha und 28 % auf Platz 1 gerückt ist. An dritter Stelle folgt der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel mit 3,2 ha bzw. 14 %.

**Flächenverbrauch nach Herkunft der Unternehmen**



<sup>7</sup> Dabei ist zu beachten, dass von überregionalen Projektentwicklern erworbene Grundstücke später in der Regel zu einem großen Teil von regionalen Mietern genutzt werden.

<sup>8</sup> Übriges Niedersachsen, übriges Deutschland und Ausland zusammengefasst.

<sup>9</sup> Dieser Rückgang ist ebenfalls Ausdruck des insgesamt stark gesunkenen Flächenangebots geeigneter Flächen in verkehrsgünstiger Lage (vgl. Abschnitt 3).



# 3\*

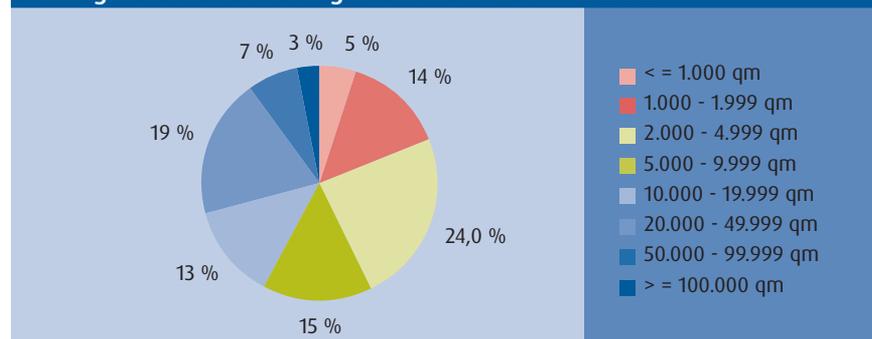
## Anfragen nach Gewerbeflächen

Einen weiteren qualitativen Blick auf den Gewerbeflächenmarkt hinsichtlich Nutzerstruktur und Herkunft der Anfragen, nachgefragter Grundstücksgröße und Standortanforderungen bietet eine Auswertung von Gewerbeflächenanfragen. Hierzu liegen für 2010 insgesamt 152 verwertbare Fälle vor<sup>10</sup>.

Dabei ist zu beachten, dass nur ein geringer Anteil von Flächenanfragen letztlich auch zu Grundstücksverkäufen führt. Bis zum Jahresende 2010 wurden von 104 Fällen, bei denen Angaben zum aktuellen Status der Anfrage vorlagen, knapp 45 % wieder zurückgezogen, weil nach näherer Prüfung die Flächenangebote nicht den Vorstellungen der Anfragenenden entsprachen. Bei ca. 48 % der Fälle war der Bearbeitungsstatus noch offen, 6 Fälle (ca. 6 %) führten zu einem Grundstückskauf.

Bezogen auf die nachgefragte **Flächengröße** (siehe nachfolgende Grafik) lag der Schwerpunkt der Anfragen in 2010 mit insgesamt 39 % im Segment der mittleren bis mittelgroßen Grundstücksflächen von 2.000 bis 10.000 qm; das entspricht in etwa dem Vorjahreswert (ca. 40 %). Ein deutlicher Rückgang, und zwar von 26 auf 19 % war bei den kleinsten Flächen mit bis zu 2.000 qm zu verzeichnen. Dies gilt auch für die Nachfrage nach größeren Flächen (10.000 bis 19.999 qm), deren Anteil von 19 % auf 13 % sank. Eine geringfügige Zunahme am Gesamtverbrauch verbuchten die sehr großen Flächen ab 20.000 qm (von 24 auf 26 %).<sup>11</sup> Dies ist insofern bemerkenswert, weil beim tatsächlichen Flächenverbrauch – bedingt durch das geringere Angebot großer, autobahnnahe Grundstücke (vgl. Kapitel 2.1) – die großen und sehr großen Flächen (über 10.000 qm bzw. über 20.000 qm) einen Rückgang am Gesamtverbrauch verzeichneten. Die Nachfrage übersteigt insofern das Angebot deutlich.

Anfragen nach Größe der gesuchten Grundstücksfläche



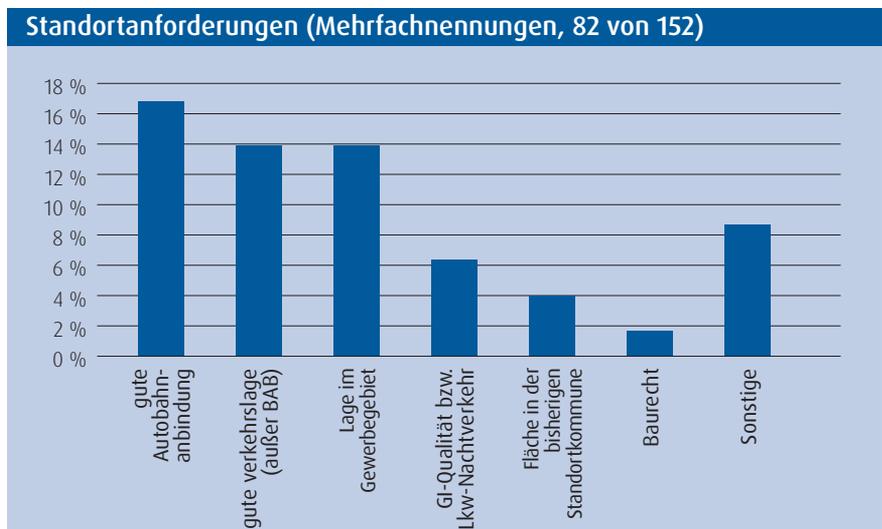
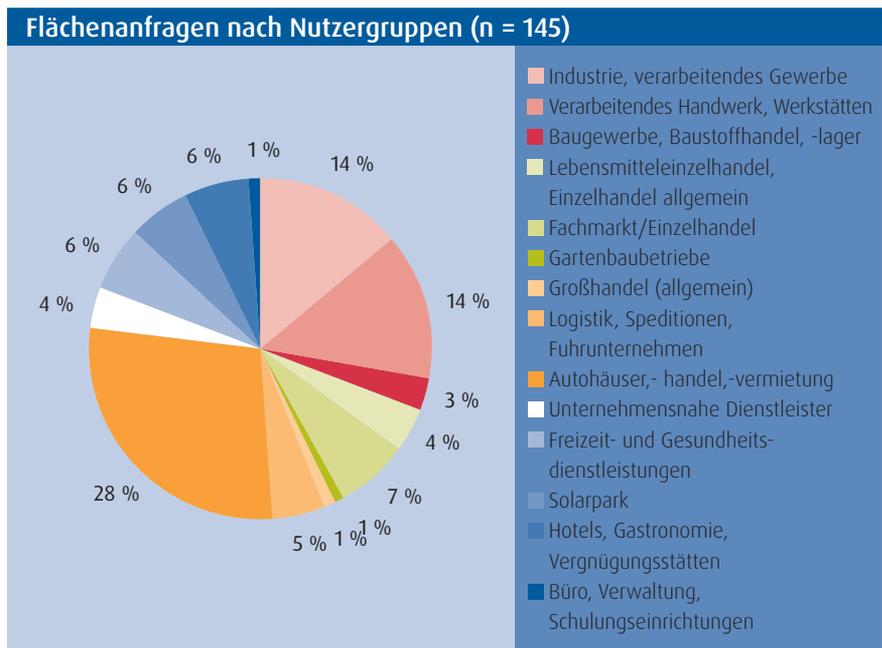
<sup>10</sup> Ausgewertet wurden alle Anfragen, die von den kommunalen Wirtschaftsförderern gemeldet bzw. von der Wirtschaftsförderung Region Hannover erfasst wurden, soweit es sich um ein quantifizierbares Flächengesuch handelt. Nicht ausgewertet wurden Gesuche nach Bestandsimmobilien bzw. nach Hallenflächen.

<sup>11</sup> Darunter sogar vier Fälle ab 100.000 qm (3 %); dieses Flächensegment fehlte 2009 ganz.



Eine Aufschlüsselung der **Flächennachfragen nach Nutzergruppen** zeigt andererseits, dass Logistiker, deren Betriebe typischerweise Flächen ab 20.000 qm benötigen, mit ca. 29 % der Fälle wie im Vorjahr (ebenfalls 29 %) die größte Nachfragegruppe stellen. Damit wird deutlich, dass der Bedarf nach großen (Logistik-) Flächen inzwischen nur noch unzureichend bedient werden kann. Ebenfalls vergleichsweise große Grundstücke mit über 10.000 qm fragen Industriebetriebe (14,5 %), Einzelhandelsfachmärkte wie etwa Möbel-, Bau-, Gartenmärkte (7 %) und Großhandelsbetriebe (5 %) nach. Charakteristisch für mittelgroße Grundstücke (zwischen 5.000 bis 10.000 qm) sind Betriebe des Autohandels/Autohäuser (4 %). Für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe (6 %) sowie unternehmensnahe Dienstleister (5,5 %) sind dagegen primär mittlere Flächen zwischen 2.000 und 5.000 qm typisch, während verarbeitendes Handwerk bzw. Werkstätten (ca. 14 %) sowie Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen (5,5 %) eher kleine Grundstücke zwischen 1.000 und 2.000 qm nachfragen.

Bei den **Anforderungen an das gesuchte Grundstück** liegt das Kriterium „gute Autobahnbindung“ mit knapp 17 % der Nennungen an der Spitze, wie die nebenstehende Grafik<sup>12</sup> zeigt. Am zweithäufigsten wurden die Kriterien „gute Verkehrslage (außer BAB)“ sowie „Gewerbegebiet“ mit jeweils knapp 14 % genannt.<sup>13</sup> Explizit GI-Qualität wird nur bei ca. 6 % der Anfragen gefordert.



<sup>12</sup> Die Grafik enthält 173 Nennungen von insgesamt 148 Anfragen. Bei 38 Anfragen wurden keine Spezifikationen angegeben.

<sup>13</sup> Letztgenannte Kategorie beschreibt keine spezielle Lageanforderung, sondern ist als „mindestens GE (Gewerbegebiet)“ entsprechend der nach BauNVO zu verstehen. Dieser Standortanspruch entspricht einem Standard, der von fast allen Flächenangeboten in der Region Hannover erfüllt wird.

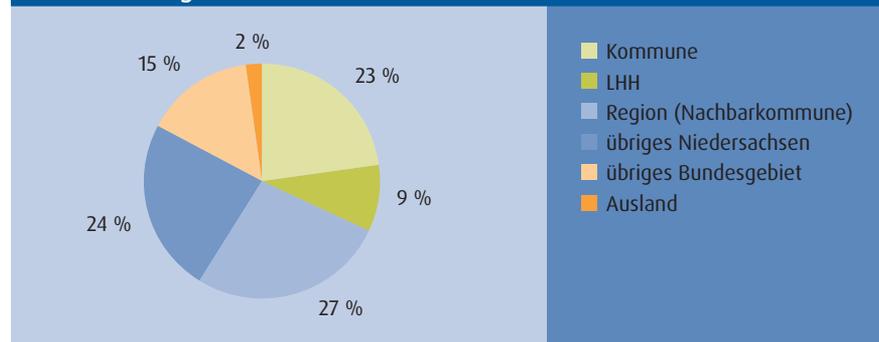




# 3\*

Bei der Auswertung der Anfragen nach der **Herkunft** (siehe nachfolgende Grafik) zeigt sich, dass 58 % der Anfragen eine intraregionale Reichweite besitzen. Das entspricht in etwa dem Vorjahreswert (2009: 61,5 %). Innerhalb dieser Gruppe hat es jedoch Verschiebungen gegeben: Der Anteil der Anfragen mit nur kommunaler Reichweite<sup>14</sup> hat deutlich auf 23 % zugelegt (2009: 13,5 %). Demgegenüber ist der Anteil der intraregionalen Anfragen von 35,1 % auf 27 % gesunken, ebenso die Anfragen aus der Landeshauptstadt Hannover nach Flächen in den Umlandkommunen (von 13,5 % auf 9 %). Leicht gestiegen ist mit 41 % der Anteil überregionaler Anfragen (2009: ca. 37,4 %). Innerhalb dieser Gruppe haben Anfragen aus dem übrigen Niedersachsen stark zugenommen, (von 17,5 auf 24 %), Anfragen aus dem übrigen Bundesgebiet (von 19,9 auf 15 %) dagegen leicht abgenommen. Internationale Anfragen sind mit 2 % (1,2 %) zu vernachlässigen.

### Flächenanfragen nach Herkunft



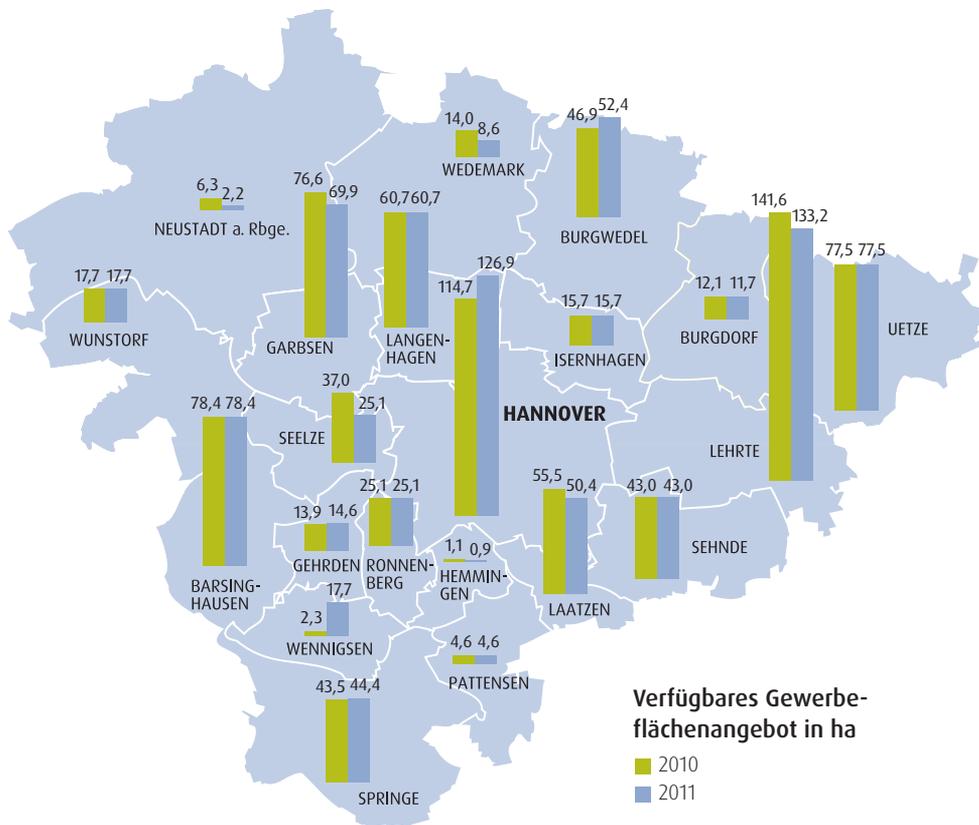
<sup>14</sup> Die Gruppe der kommunalen Reichweite (= Kommune) betrifft Neugründungen, Erweiterungen auf Nachbargrundstücken im selben Gewerbegebiet oder Verlagerungen innerhalb der gleichen Kommune. Neugründungen und Erweiterungen am Standort wurden 2010 jedoch nicht gemeldet.



# Gewerbeflächenangebot (Angaben der Kommunen)

4\*

Insgesamt hat sich – nach Angaben der Kommunen – das Angebot der Gewerbeflächen, die im B-Plan oder F-Plan rechtswirksam dargestellt sind, 2011 gegenüber dem Vorjahr um 7,5 ha auf 880,7 ha verringert.



Den größten Zuwachs an Gewerbeflächen per Saldo verzeichnete Wennigsen mit 14,7 ha gefolgt von der Landeshauptstadt Hannover mit 12,2 ha und Burgwedel mit 5,5 ha. Die stärksten Rückgänge betrafen Seelze mit 11,9 ha, Garbsen mit 6,7 ha, Wedemark mit 5,4 ha und Laatzen mit 5,1 ha.

# 4\*

Flächenveränderungen entstehen prinzipiell durch

- Flächenverbrauch durch Ansiedlungen
- Flächenverluste durch Umplanungen (bisher gewerbliche Bauflächen, die jetzt eine anderweitige Nutzung vorsehen)
- Flächenzunahmen durch Umsetzung früherer Vorscheuflächen im F-Plan oder in rechtskräftige B-Pläne
- Flächenzunahmen durch die Nachmeldung von Gewerbeflächen, die bei der Abfrage im Vorjahr noch nicht gemeldet worden waren.

In den vorgenannten Kommunen stellen sich die wesentlichen Veränderungen von 2010 bis 2011 folgendermaßen dar:

- **Wennigsen:** Neuausweisung von insgesamt ca. 15 ha neuer Gewerbeflächen (F-Plan) in Wennigsen, Evestorf und Holtensen
- **Landeshauptstadt Hannover:** Zusätzliche Gewerbeflächenausweisungen von ca. 12 ha in Bemerode (Emmy-Noether-Allee und EXPO-Park) und Anderten/Höversche Straße
- **Burgwedel:** Saldo aus zusätzlichen 6,5 ha Gewerbeflächenausweisungen in Großburgwedel (westlich A 7) und 1 ha Flächenreduzierung in Kleinburgwedel (nördlich K 114)
- **Seelze:** Flächenveräußerungen in Seelze-Süd (5 ha) und Letterholz (ca. 2 ha), Verzicht auf die Erweiterung Seelze-Süd (7 ha 2. BA)
- **Garbsen:** Flächenreduzierung von ca. 7 ha in Garbsen-Mitte
- **Wedemark:** Flächenveräußerungen von je 2 ha in Bissendorf und Gailhof sowie ca. 1,5 ha in Wennebostel
- **Laatzen:** Flächenverkäufe von über 4 ha an mehreren Standorten in Laatzen-Mitte sowie in Gleidingen (0,6 ha)



Kommunen	verfügbare Flächen 2011 (ha)	sofort verfügbar (ha)	sofort verfügbar und autobahnnahe in ha 2011 (2010)
Barsinghausen	78,4	19,6	15,6
Burgdorf	11,7	2,9	-
Burgwedel	52,4	6,3	1,5
Garbsen	69,9	0,2	0,2 (0,6)
Gehrden	14,6	6,1	-
Hemmingen	0,9	0,7	-
Isernhagen	15,7	8,1	6,3
Laatzen	50,4	-	-
Langenhagen	60,7	18,3	15,5
Lehrte	133,2	9,5	9,5 (12,2)
Neustadt	2,2	1	-
Pattensen	4,6	4,6	-
Ronnenberg	25,1	6,2	-
Seelze	25,1	7,1	-
Sehnde	43,0	2,4	-
Springe	44,4	6,1	-
Uetze	77,5	2,4	-
Wedemark	8,6	0,5	-
Wennigsen	17,7	-	-
Wunstorf	17,7	10,7	-
LH Hannover	126,9	93,4	45,4 (44,4)
<b>Summe</b>	<b>880,7</b>	<b>206,1</b>	<b>94 (96,1)</b>



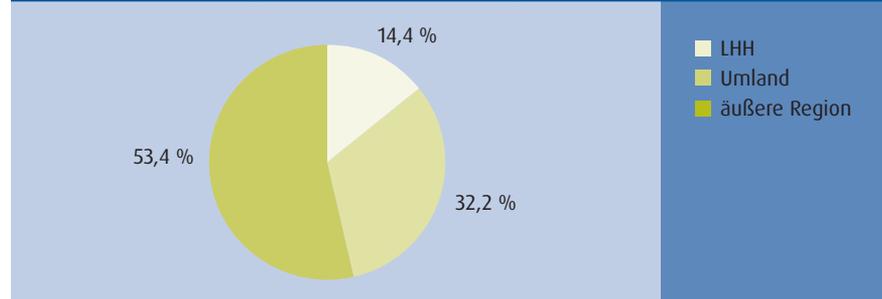


# 4\*

Bei der Differenzierung des Flächenangebots nach den **Kriterien** teilregionale Lage, Verkehrslage, planungsrechtliche Festsetzung, Preisstruktur und Vermarktungsreife ergibt sich folgendes Bild:

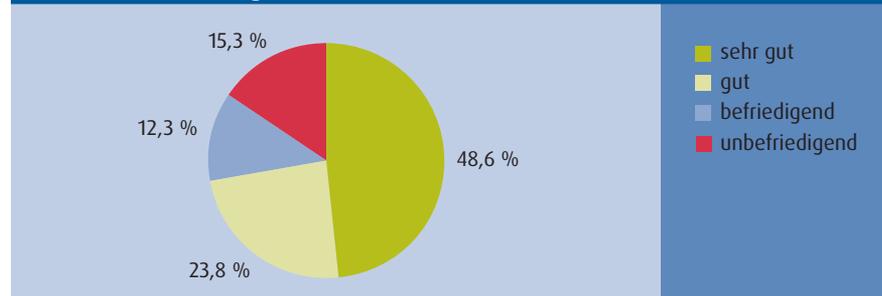
- **Lage:** Die Verteilung des Flächenangebots in der Region Hannover hat sich im Vergleich zum vorigen Jahr nur wenig verändert. Die Landeshauptstadt Hannover hat einen Anteil von 14,4 % (Vorjahr: 12,9 %), das Umland 32,2 % (34,5 %) und die äußere Region 53,4 % (52,6 %) von den Flächenangeboten, die in den B- und F-Plänen der Kommunen der Region Hannover rechtswirksam dargestellt sind.

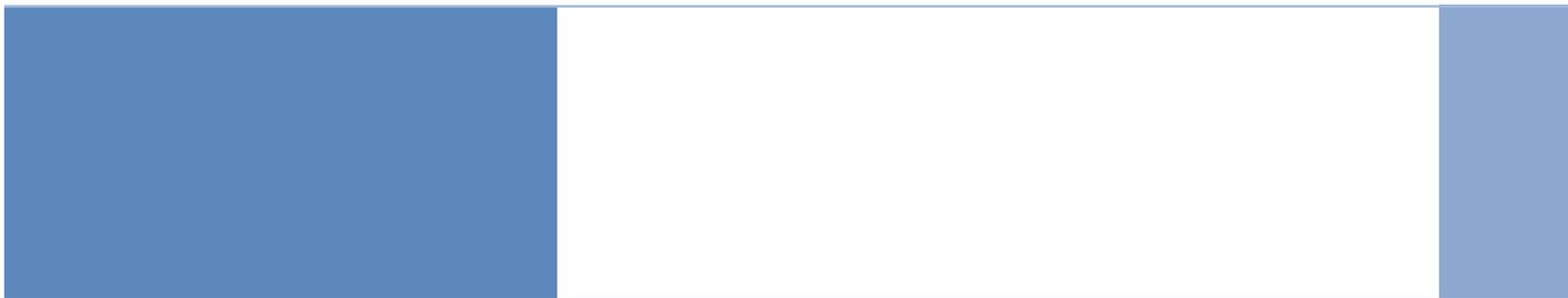
### Gewerbeflächenangebot 2011 nach Teilregionen



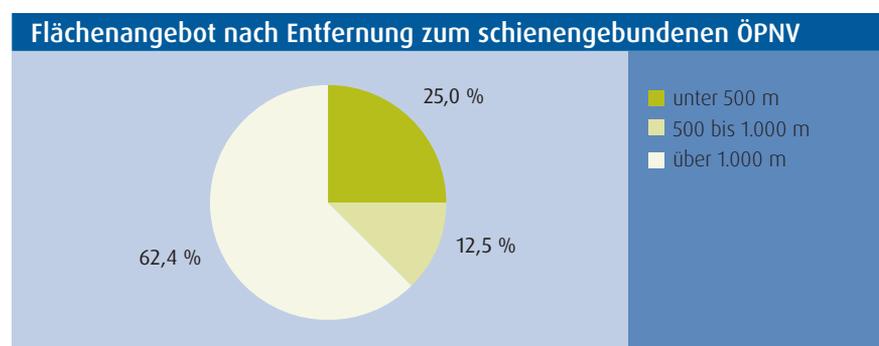
- Auch in Bezug auf die **überörtliche Verkehrsanbindung**, gemessen an der Entfernung des Flächenangebots zur nächsten Autobahnanschlussstelle, haben sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls fast keine Verschiebungen ergeben. 48,6 % des Flächenangebots (2010: 48,8 %) besitzen grundsätzlich eine sehr gute Autobahnbindung (max. 2 km zur nächsten Anschlussstelle, ohne Ortsdurchfahrt); über 72 % der Flächen liegen maximal 5 km von der Autobahn entfernt (Vorjahr: 74 %).

### Gewerbeflächenangebot nach Erreichbarkeit der Autobahn





Die nachfolgende Grafik zeigt die Qualität der ÖPNV-Anbindung, ausgewiesen durch die Entfernung der verfügbaren Flächen zum nächstgelegenen Haltepunkt der Stadtbahn bzw. S-Bahn (SPNV)<sup>15</sup>. Hier haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügige Verschiebungen ergeben. Der Großteil von 62,4 % (2010: 62,0 %) der Flächen liegt über 1.000 m vom nächsten Haltepunkt entfernt. Lediglich 27,5 % (28,0 %) weisen eine fußläufig gute Erreichbarkeit von unter 500 m auf.



- Im Hinblick auf die **planungsrechtliche Ausweisung** – insbesondere Logistikbetriebe benötigen im Idealfall eine GI-Ausweisung nach BauNVO – hat sich 2011 das GI-Flächenangebot mit GI-Qualität mit ca. 119 ha gegenüber dem Vorjahr (126 ha) leicht reduziert<sup>16</sup>. Dies beruht vor allem auf Flächenverkäufen in Lehrte und Neustadt. GI-Flächen mit tatsächlicher Logistikqualität, nämlich mit sehr guter Autobahnanbindung und einem zusammenhängenden Flächenangebot von über 5 ha, **existieren jedoch nicht mehr**<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> Die SPNV-Anbindung wurde in den Vorjahren nicht dokumentiert.

<sup>16</sup> GI-Flächen mit rechtskräftigem B-Plan oder rechtswirksamer GI-Ausweisung im F-Plan. Bei einer größeren Anzahl von Flächen, die nur über eine F-Planfestsetzung verfügen, wird als Nutzung G – Gewerbliche Baufläche – festgesetzt, d. h. hier ist noch offen, ob bei Aufstellung eines B-Planes eine GE- oder GI-Ausweisung vorgenommen wird.

<sup>17</sup> Im Airport Business Park existiert nur noch ein Grundstück von insgesamt 7,5 ha mit GI-Ausweisung. Für diese Fläche liegen jedoch bereits mehrere konkrete Anfragen vor.

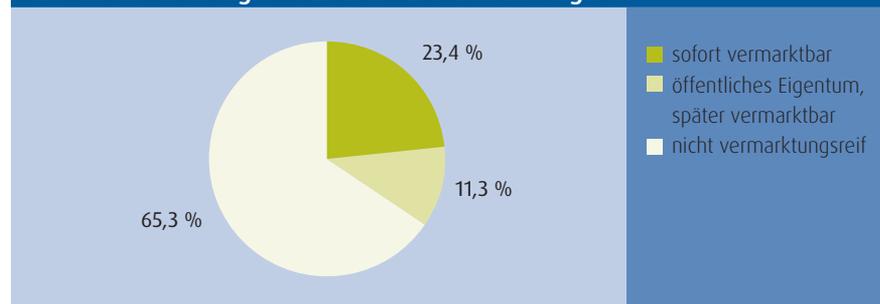




# 4\*

- Sofortige **Vermarktungsreife** besitzen 2011 insgesamt etwa 206 ha aller Gewerbeflächen gegenüber 212 ha im Vorjahr, das heißt diese Flächen besitzen einen rechtskräftigen Bebauungsplan, sind erschlossen und befinden sich im öffentlichen (kommunalen) Eigentum. Der Anteil dieser Flächen ist fast unverändert und liegt bei 23,4% (2010: 23,9 %). Der Anteil der erst mittel- bis langfristig vermarktungsfähigen Flächen, die zwar im öffentlichen Eigentum sind, aber entweder noch keinen B-Plan oder keine Erschließung besitzen, liegt bei 11,3 % (Vorjahr: 10,7 %). Der Anteil der nicht vermarktungsreifen Flächen (privates Eigentum, in der Regel nur F-Plan-Festsetzung und/oder keine Erschließung) umfasst weiterhin fast zwei Drittel (65,3 %) des Angebots (2010: 65,4 %).

### Reserveflächenangebot 2011 nach Vermarktungsreife



- Von insgesamt 206 ha sofort **vermarktbarer Flächen** besitzen 2011 etwa 94 ha eine **sehr gute Autobahnanbindung** (2010: 96 ha), d. h. hier ist nochmals ein leichter Rückgang zum Vorjahr zu verzeichnen. Bezogen auf die Verteilung dieser Flächen auf die regionalen Teilzonen haben sich ebenfalls kaum Veränderungen ergeben. Knapp die Hälfte (48,3 % gegenüber 44,4 % 2010) liegen in der Landeshauptstadt Hannover, ein knappes Viertel (24 % wie im Vorjahr) im Umland und 27 % (2010: ca. 30 %) in der äußeren Region.

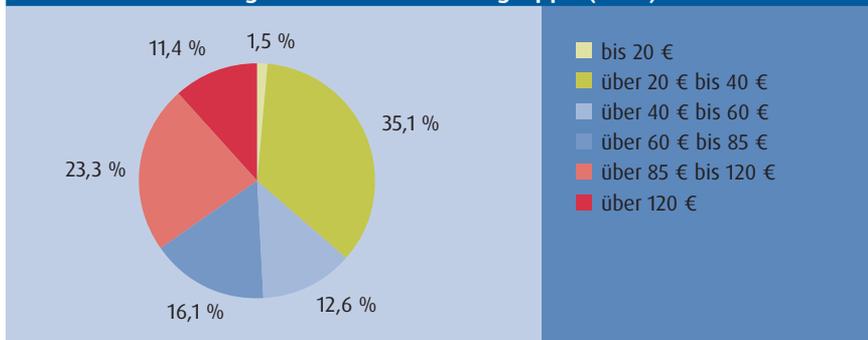




# 5\*

- Nachfolgende Grafik zeigt die aktuelle Verteilung des Flächenangebots auf die **Preis-segmente** im Jahr 2011. Etwa die Hälfte der Flächen liegt bei maximal 60 €/qm. In der Verteilung haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum Verschiebungen ergeben. Die Veränderungen liegen bei maximal +/- 3 %-Punkten. Die größte Abweichung erreichte die Gruppe mittlerer Flächenpreise (40 bis 60 €/qm), wo der Anteil am Gesamtangebot von 12,6 auf 16,5 % stieg.

**Gewerbeflächenangebot 2011 nach Preisgruppe (in %)**



- Etwa die Hälfte des Flächenangebots (ca. 48 % bzw. 421 ha) eignet sich aufgrund der Lagequalitäten (Autobahn- und ÖPNV-Anbindung) für **überregional orientierte Nutzergruppen**<sup>18</sup>. Der Anteil dieser **höherwertigen Flächen** blieb im Vergleich zum Vorjahr (47 %) fast unverändert, das Flächenvolumen ist jedoch um 7 ha leicht gestiegen.

<sup>18</sup> Insbesondere Produktionstechnik, Automotive, Life Science, Logistik, Großhandel, technischer Kundendienst/Vertrieb, IuK-/ wissensorientierte Dienstleister, FuE.





# 5\*

## Planungen für Neuausweisungen von Gewerbeflächen (Vorschauf Flächen) nach Angaben der Kommunen

Bei den Vorschauf Flächen<sup>19</sup> ist das Volumen 2011 gegenüber der Fortschreibung 2010 bei der Flächensumme nahezu gleichgeblieben. Die Anzahl der Vorschauf Flächen beträgt 35 (2010: 36)<sup>20</sup>, das Volumen dieser Flächen ist um etwa 7 ha auf knapp 613 ha leicht gestiegen.

### Folgende Einflussfaktoren spielen in der Bilanz der Vorschauf Flächen eine Rolle:

- Reduzierung von Vorschauf Flächen durch Überplanung (Übergang in das Gewerbeflächenangebot)
- Reduzierung von Vorschauf Flächen durch anderweitige Nutzungsvorstellungen (z. B. Erhalt als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Überplanung als Wohnbauf Fläche)
- Erhöhung der Vorschauf Flächen durch neue Planungsüberlegungen der Kommunen.

Gegenüber der Fortschreibung des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes 2010 ist lediglich eine Fläche, nämlich die Erweiterung des Gewerbegebietes „Garbsen/Nordwest, Molkereistraße“ mit 7,5 ha hinzugekommen.

Dementsprechend haben sich gegenüber dem Vorjahr fast keine **strukturellen Veränderungen bei den Vorschauf Flächen** ergeben:

- 12 % der Vorschauf Flächen befinden sich nach wie vor in der Landeshauptstadt Hannover, 31 % im Umland und 58 % in der äußeren Region.
- Nur 28 ha (ca. 5 %) der Vorschauf Flächen können nach Einschätzung der Kommunen kurzfristig in Baurecht überführt werden. Dies betrifft Gewerbegebietserweiterungen in Laatzen/Gleidingen und Seelze-Letterholz sowie das geplante Gewerbegebiet Isernhagen-Kirchhorst (Trennemoor). Angesichts des Flächenmangels sofort vermarktungsreifer Gewerbeflächen mit Logistikqualität ist dies problematisch, weil von den vorgenannten Vorschauf Flächen lediglich Isernhagen-Kirchhorst in diese Kategorie fällt.

<sup>19</sup> Flächen, die noch keine planerische Festsetzung für eine gewerbliche Nutzung nach Flächennutzungs- oder Bebauungsplan besitzen.

<sup>20</sup> Lehrte/Immensen-Tönjeskamp besitzt inzwischen F-Planfestsetzung und ist im Gewerbeflächenangebot erfasst worden.





## Fazit

# 6\*

Der **Flächenverbrauch** 2010 liegt mit 39 ha auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Der Rückgang 2009 – nach dem Rekordverbrauch von 120 ha im Jahr 2008, wofür vor allem die hohe Nachfrage nach Logistikflächen ursächlich war – war im Wesentlichen der Zurückstellung von Investitionsentscheidungen durch die Wirtschaftskrise geschuldet. Dass mit dem Anziehen der Konjunktur der Verbrauch baureifer Flächen nicht anstieg, ist jedoch im Wesentlichen auf einen **Mangel verkehrsgünstiger Flächen** zurückzuführen. Insbesondere der Engpass bei Flächen mit Logistikeignung hat sich weiter verschärft: An sofort vermarktbareren Flächen (B-Plan, erschlossen, kommunales Eigentum) mit Logistikqualität (sehr gute Autobahnbindung, GI-Qualität, Flächenangebot > 5 ha) existiert zurzeit nur noch ein Grundstück im Airport Business Park, für das aktuell über 20 konkrete Anfragen vorliegen.

Die **Flächennachfrage von Logistikern** nahm 2010 auch in der Region Hannover zu. Mangels optimaler Flächenangebote hat sich die Nachfrage jedoch entweder auf Lagen „in der zweiten Reihe“ (in etwas größerer Autobahntfernung (z. B. Garbsen/Berenbostel-Nord, Wedemark/Bissendorf, Wunstorf/Hagenburger Str.) oder auf teure und häufig private Restgrundstücke in autobahnnahe Bestands-gewerbegebieten (z. B. Langenhagen/Westfalenstr., Langenhagen/Pferdemarkt, Isernhagen/Altwarmbüchen, Hannover/

Brinker Hafen) verlagert.<sup>21</sup> Weiterhin spielen für Logistiker Vermietungen von Hallenflächen, also von Bestandsobjekten, die im Rahmen dieses Gewerbeflächenmonitorings nicht erfasst werden<sup>22</sup>, eine wichtige Rolle: Im Gegensatz zum geringen Flächenverbrauch baureifer Gewerbeflächen im Jahr 2010 sind die Umsätze von Hallenflächen gegenüber dem Jahr 2009 um etwa 16 % auf 313.000 qm gestiegen, wie Auswertungen im Rahmen des Immobilienmarktberichtes der Region Hannover ergaben. Die Auswertung der Flächenanfragen (vgl. Kap. 3) hat ferner gezeigt, dass Logistiker auch im Jahr 2010 mit 29 % die stärkste Nachfragegruppe stellen.

Gemessen an der **Wertschöpfung** ist die Logistik der zweitwichtigste Wirtschaftssektor in Deutschland mit Wachstumsraten von bis zu 7 % p. a. Die Region Hannover ist die bedeutendste Logistikregion in Niedersachsen: Sie hat in den letzten Jahren etwa 50 % aller landesweiten Logistiksiedlungen realisieren können (Marktspiegel Logistik 2009/2010). Bundesweit zählt sie zu den TOP-Logistikregionen mit europäischer Gatewayfunktion (Fraunhofer SCS 2009). Seit dem Jahr 2003 wurden durch logistik-affine Unternehmen etwa 800 Mio. € investiert und ca. 6.000 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Um von den Wachstumschancen des Logistiksektors auch zukünftig profitieren zu

können, hat die Region Hannover ein regionales Logistikflächenkonzept 2020 mit den Kommunen abgestimmt, um für den Zeitraum bis 2020 neue Gewerbeflächen für Logistiksiedlungen bereitstellen zu können. Ziel des Konzeptes ist es, dass – komplementär zum Gewerbeflächenangebot der Kommunen für ihre Eigenentwicklung – größere Flächenausweisungen dort entstehen, wo sie einerseits raumordnerisch verträglich und andererseits vom Markt akzeptiert werden. Konkret sind drei Logistiksicherpunktstandorte, und zwar im Westen (Barsinghausen/Groß Munzel bzw. Wunstorf) sowie im Osten der Region Hannover (Lehrte/Ahlten, Sehnde/Höver, Hannover/Anderten) und Lehrte/ Immensen<sup>23</sup> identifiziert worden. Am Logistiksicherpunktstandort Barsinghausen/Wunstorf wird zurzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ausgelotet, welche Flächenpotenziale sich dort realisieren lassen. Allein auf der Teilfläche „Wunstorf/Erweiterung Gewerbepark-Süd“ könnten bis zu 90 ha (netto) mit „Trimodalqualität“ (Anbindung an Autobahn, Schiene und Wasserstraße) entstehen.

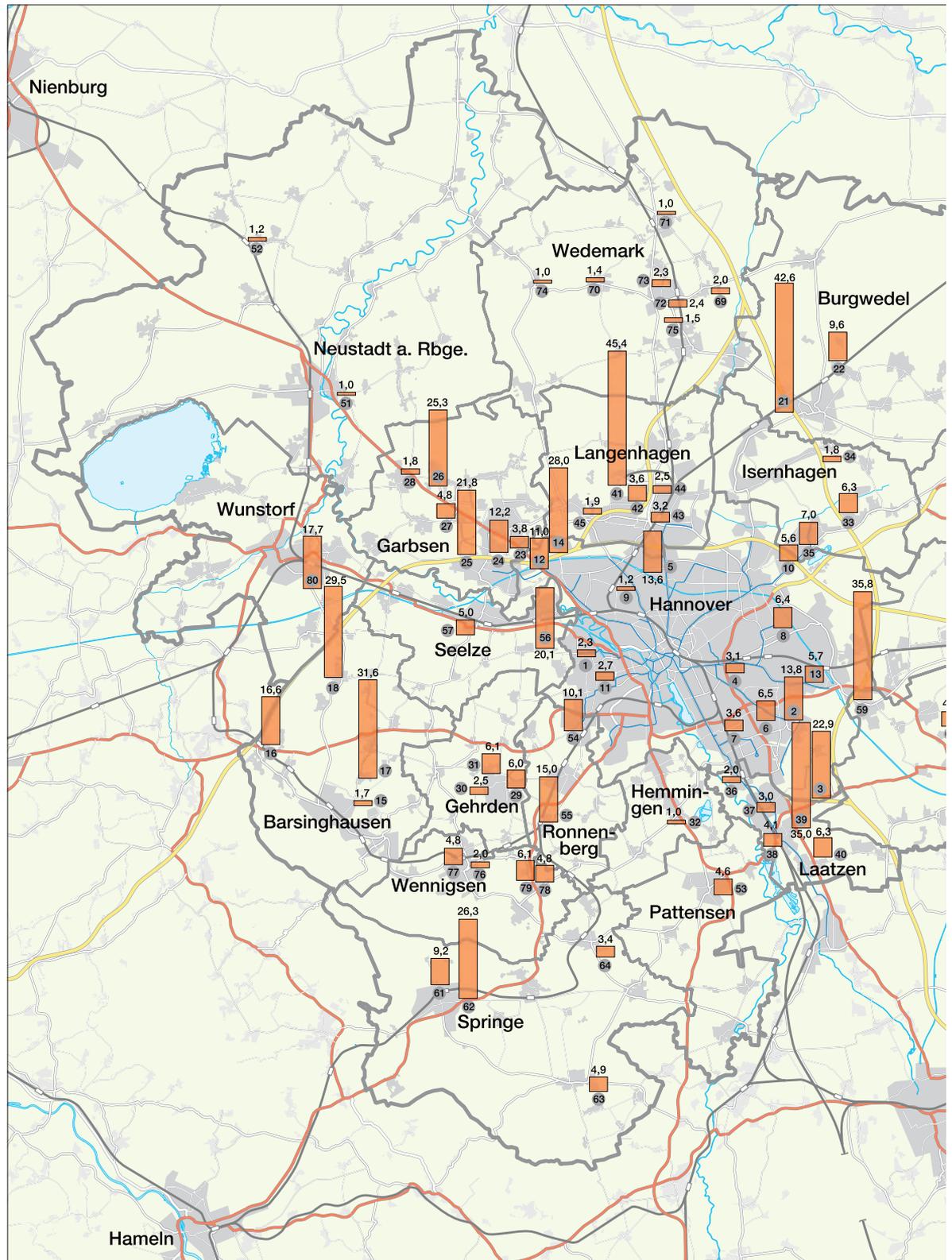
<sup>21</sup> In Einzelfällen sind Ansiedlungsinteressenten in Konkurrenzregionen (z. B. Osnabrück, Magdeburg, Berlin) abgewandert.

<sup>22</sup> Erfasst werden nur baureife, also bisher unbebaute Industrie- und Gewerbeflächen.

<sup>23</sup> Diese Fläche wird von der Kommune allerdings als langfristige Flächenreserve angesehen, auf der auf absehbare Zeit keine Logistikbetriebe ansiedelt werden.



# 6\*





### Gewerbeflächenangebot 2011 in den Kommunen sowie Ortslagen und Stadtteilen

Gewerbeflächenangebot (in ha)

<b>LHH</b>		<b>Springe</b>	
1 Ahlem	2,3	61 Springe-Nord	9,2
2 Anderten	13,8	62 Springe/Osttangente	26,3
3 Bemerode/Kronsberg	22,9	63 Eldagsen	4,9
4 Bult	3,1	64 Bennigsen	3,4
5 Brinker Hafen/Vinnhrst	13,6		
6 Döhrbruch/Seelhorst	6,5	<b>Uetze</b>	
7 Döhren/ Mittelfeld	3,6	65 Uetze	18,8
8 Groß Buchholz/ Roderbruch	6,4	66 Dollbergen	46,8
9 Herrenhausen	1,2	67 Hänigsen	10,4
10 Lahe	5,6	68 Eltze	1,5
11 Lindener Hafen	2,7		
12 Marienwerder/	11,0	<b>Wedemark</b>	
Wissenschaftspark		69 Gailhof	2,0
13 Misburg/Süd	5,7	70 Brellingen	1,4
14 Stöcken/ Schwarze Heide	29,5	71 Elze	1,0
		72 Mellendorf	2,4
<b>Barsinghausen</b>		73 Hellendorf	2,3
15 Barsinghausen/ Brunstohe	1,7	74 Negenborn	1,0
16 Bantorf	15,6	75 Wennebostel	1,5
17 Eckerde/Groß Goltern	31,6		
18 Groß Munzel	32,5	<b>Wennigsen</b>	
		76 Wennigsen/Sorsumer Straße	2,0
<b>Burgdorf</b>		77 Wennigsen/Klostergrund III	4,8
19 Hülptingen	1,8	78 Holtensen	4,8
20 Burgdorf/Nordwest	1,8	79 Evestorf	6,1
		<b>Wunstorf</b>	
<b>Burgwedel</b>		80 Wunstorf-Süd	17,7
21 Großburgwedel	42,6		
22 Kleinburgwedel	9,6		
		<b>Garbsen</b>	
23 Berenbostel/Flemmingstr.	3,8		
24 Osterriede/ Schönebecker Allee	12,2		
25 Garbsen, Mitte/West	21,8		
26 Osterwald/ Molkereistr.	25,3		
27 Meyerfeld	4,8		
28 Frielingen	1,8		
		<b>Gehrden</b>	
29 Gehrden/Ost	6,0		
30 Levester Str.	2,5		
31 Bünteweg	6,1		
		<b>Hemmingen</b>	
32 Gewerbepark Hemmingen	1,0		
		<b>Isernhagen</b>	
33 Kirchhorst	6,3		
34 F. B.	1,8		
35 Altwarmbüchen/ Opelstr.	7,0		
		<b>Laatzen</b>	
36 Alt-Laatzen	2,0		
37 Laatzen-Mitte	3,0		
38 Rethen-West	4,1		
39 Laatzen-Ost	35,0		
40 Gleidingen	6,3		
		<b>Langenhagen</b>	
41 Airport Business Park	45,4		
42 Godshorn	3,6		
43 Langenhagen-Mitte	3,2		
44 Rehkamp	2,5		
45 Schulenburg	1,9		
		<b>Lehrte</b>	
46 Lehrte-Mitte/-Ost	21,7		
47 Immensen	100,0		
48 GVZ	2,2		
49 Sievershausen	6,7		
50 Steinwedel	1,7		
		<b>Neustadt</b>	
51 Gewerbegebiet Ost	1,0		
52 Hagen	1,2		
		<b>Pattensen</b>	
53 Gewerbepark Pattensen	4,6		
		<b>Ronnenberg</b>	
54 Empelde	10,1		
55 Weetzen	15,0		
		<b>Seelze</b>	
56 Letterholz	20,1		
57 Seelze-Süd	5,0		
		<b>Sehnde</b>	
58 Sehnde	2,4		
59 Höver	35,8		
60 Ilten/Schnedebruch	4,8		

