

LOGISTIKFLÄCHEN

Logistikentwickler spekulieren in Hannover

Lokale und internationale Entwickler entdecken Hannover als Logistikstandort. Insbesondere der Airport Business Park am Flughafen Hannover-Langenhagen hat Konjunktur. Die bauwo aus Hannover erwarb im Mai 2006 125.000 m², die Spedition Krage, ebenfalls Hannover, kaufte im April 2007 130 000 m², und ProLogis steht kurz vor dem Kauf von weiteren 125.000 m² Logistikfläche. Gewöhnlich für Hannover ist nicht nur die Flächengröße, sondern auch die Absicht, spekulativ zu bauen. „Wenn das, was besprochen und reserviert ist, tatsächlich realisiert wird, sind wir mit unseren Flächen in zwei bis drei Jahren da, wo Hamburg heute ist“, erklärt Dirk Felsmann, der neue Geschäftsführer der Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG).

Eigentlich bietet sich die niedersächsische Landeshauptstadt mit ihrem multimodalen Verkehrskreuz als Logistikstandort geradezu an. Hier kreuzen sich die A 7 und die A 2 sowie die Schienenwege von Hamburg nach München und vom Rhein-Ruhr-Raum nach Berlin. Fünf Häfen sind über den Mittelkanal an die deutschen Seehäfen angebunden. So werden über den neuen, im Herbst 2006 für 12 Mio. Euro erweiterten Containerterminal im Nordhafen seit 2002 regelmäßige Binnenschiffs-Containerlinien nach Hamburg und Bremerhaven abgewickelt. Der Rangierbahnhof in Seelze zählt zu den größten in Deutschland, und im Güterverkehrszentrum (GVZ) Lehrte soll eine Megahub-Umschlaganlage für den kombinierten Verkehr – Schiene-Straße- und Schiene-Schiene-Umschlag – entstehen, deren Umsetzung als gesichert verkündet wurde, aber noch aussteht.

Hohe Verlagerungskosten

Diese Möglichkeiten wurden bis dato eher von ansässigen Eigentümern erkannt. Primär diese investierten seit 1998 immerhin rund 500-Mio. Euro in etwa 400.000 m² Logistikflächen. Ein gutes Beispiel ist das



Der Airport Business Park Hannover. Die rot umrandete Fläche bezeichnet die von der Spedition Krage erworbene Fläche.

Bild: HRG

Elektrogroßhandelshaus Sonepar Deutschland, Tochter der französischen Sonepar-Gruppe. Bereits seit den 80er Jahren in Hannover ansässig, errichtet Sonepar bis zum Frühjahr 2007 ein 25.000 m² großes, neues Zentrallager am Heinrich-Nordhoff-Ring im Industriegebiet Garbsen-Nord. „Für uns bietet Hannover mit dem Autobahnkreuz das logistische Optimum“, erklärt Geschäftsführer Helmut Frey und verweist zudem auf die gewachsene Mitarbeiterstruktur mit 130 Beschäftigten. Trotzdem hat sich die Geschäftsführung am Markt umgesehen und festgestellt, dass der Quadratmeter in Magdeburg für nur 8 Euro zu haben war, während in Garbsen über 30 Euro verlangt wurden. Eine Berechnung ergab jedoch Ver-

lagerungskosten von rund 35 Euro/m², wobei insbesondere die Mitarbeiterkosten zu Buche schlagen.

Mitte Europas

Da viele Gemeinden ohne große interkommunale Abstimmung Gewerbegebiete ausgewiesen hatten, standen in rund 20 Gewerbegebieten der Region Hannover, einem 2001 gegründeten, bundesweit einmaligen Zusammenschluss der Stadt und des Landkreises Hannover, etwa 280 ha erschlossener Grundstücke zur Verfügung. Die HRG ist eine Tochter der neuen Gebietskörperschaft Region Hannover und vermarktet die Areale der einzelnen Gemein-

den. „Da hatten wir Flächen, die echte Dauerbrenner waren“, zeigt Dirk Felsmann, der neue HRG-Geschäftsführer, Sinn für Humor. Er verteidigt jedoch auch das Konzept, „nicht für jeden Preis und für jedwede Nutzung zu verkaufen“. Der Markt habe im Raum Hannover einfach keine Flächen gebraucht. „Jetzt hat sich die Situation geändert.“ Der gelehrte Jurist, der auch schon in der Projektentwicklung von Bilfinger Berger gearbeitet hat, sieht hierfür verschiedene Gründe.

Natürlich profitiere Hannover von der guten Konjunktur. „Zudem gibt es in Hamburg keine Logistikflächen mehr, und die Entwickler sehen sich nach dem nächsten größeren Oberzentrum um“ – und entdeck-

en Hannover. Jetzt kommen die Lagequalitäten der Expo-Stadt ins Spiel. „Jede Stadt erklärt sich zur Mitte Europas, aber wir sind's tatsächlich.“ Felsmann lacht und hat gut lachen. Gerade hat er im GVZ Lehrte 4 ha zur Ansiedlung von Logistikunternehmen an Indupark Nibler verkauft. Für weitere 4 ha hat das in Kassel und im Kreis Göttingen ansässige Unternehmen eine Option. Vier Hallen mit je 10.000 m² sollen entstehen. Für die erste Halle ist ein Baubeginn im Juli geplant und mit der bereits in Lehrte ansässigen Spedition Hellmann schon ein erster Mieter gefunden.

Spekulativ bauen

Optimistisch, Nutzer zu finden, zeigt sich auch die bauwo Grundstücks AG. Sie hatte im Mai 2006 rund 125.000 m² im Airport Business Park für geschätzte 7,5 Mio. Euro, also 60 Euro/m², erworben. Wie aus Branchenkreisen zu erfahren war, planen die Hannoveraner, spekulativ mit dem Bau von 50.000 m² Logistikflächen zu beginnen – für den hannoverschen Logistikmarkt ein Novum. Doch mit der gleichen Intention tritt nun auch ProLogis, international tätiger Investor, Entwickler und Vermieter von Logistikimmobilien, im Airport Business Park an. Die Verhandlungen über den Kauf von ebenfalls 125.000 m² zwischen Münchener Straße und der Landebahn des Flughafens sollen kurz vor dem Abschluss stehen, ein untrügliches Zeichen für den neuen Status des Logistikstandortes Hannover.

Nach Angaben von Felsmann liegen zahlreiche Anfragen und Reservierungen für Flächen an verschiedenen Standorten vor. Führten diese Anfragen tatsächlich alle zu Projekten, erklärt Felsmann, gingen auch in der Region Hannover bald die Flächen aus. Die veröffentlichten Kaufpreise für Logistikflächen liegen in der Region zumeist zwischen 40 und 60 Euro/m², im Airport Business Park – zumindest für kleinere Flächen – jedoch deutlich höher. In der Vermietung werden für hervorragend ausgestattete Neubauprojekte an Top-Standorten 5 Euro/m² erzielt. Je nach Lage und Qualität bewegen sich die Preise für gute Logistikobjekte zwischen 3 und 4 Euro/m². (ff)