

MANAGEMENT SUMMARY

Hintergrund

Die vorliegende Studie *Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung 2030* wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft, durch das Beratungs-Institut *Georg Consulting* erstellt. Anlass der Untersuchung ist der deutliche Rückgang des Gewerbeflächenangebotes im Stadtgebiet in den vergangenen Jahren. Dies begründet sich vor allem mit der erhöhten Nachfrage durch die gute konjunkturelle Lage und der zunehmenden Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen und Gewerbe.

Der vorliegende Bericht umfasst eine Analyse grundlegender Indikatoren der Wirtschaftsstruktur, des lokalen Gewerbeflächenmarktes und gewerblicher Potenzialflächen. Darauf aufbauend wird ein grober Orientierungsrahmen zur zukünftigen Gewerbeflächennachfrage für die Landeshauptstadt Hannover bis zum Jahr 2030 ermittelt. Abschließend werden darüber hinaus Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die zukünftige Standortpolitik und Gewerbeflächenentwicklung formuliert.

Standort

Die Landeshauptstadt Hannover ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Hannover und Niedersachsens. Die Stadt liegt an den zwei überregional bedeutsamen Verkehrsachsen A 2 (Ruhrgebiet – Hannover – Berlin) und A 7 (Flensburg – Hannover – Füssen). Der Verkehr innerhalb der Region Hannover wird durch die A 37, A 352 sowie eine Vielzahl von Bundesstraßen ergänzt. Der Hannoveraner Hauptbahnhof gehört zu den meistfrequentiertesten Fernbahnhöfen in Deutschland und übernimmt eine wichtige Funktion als Drehkreuz des überregionalen Schienenfernverkehrs in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung. Der internationale Flughafen Hannover ist mit 5,9 Mio. Passagieren und rund 75.300 Flugbewegungen im Jahr 2017 der neuntgrößte Flughafen Deutschlands und nach dem Hamburg Airport der bedeutendste Luftverkehrsknotenpunkt in Norddeutschland. Über den Mittellandkanal ist Hannover an die überregionale Binnenschifffahrt angeschlossen.

Demografie

Die Landeshauptstadt Hannover zählte zum Jahresende 2017 535.061 Einwohner. Seit dem Zensus im Jahr 2011 ist die Bevölkerung um 5,0 Prozent gestiegen. Dies entspricht einem absoluten Zuwachs von 25.576 Einwohnern. Das Bevölkerungswachstum resultiert zu einem Großteil aus dem Zuzug ausländischer Staatsbürger. Ihr Anteil am Zuwachs lag bei etwa 90 Prozent.

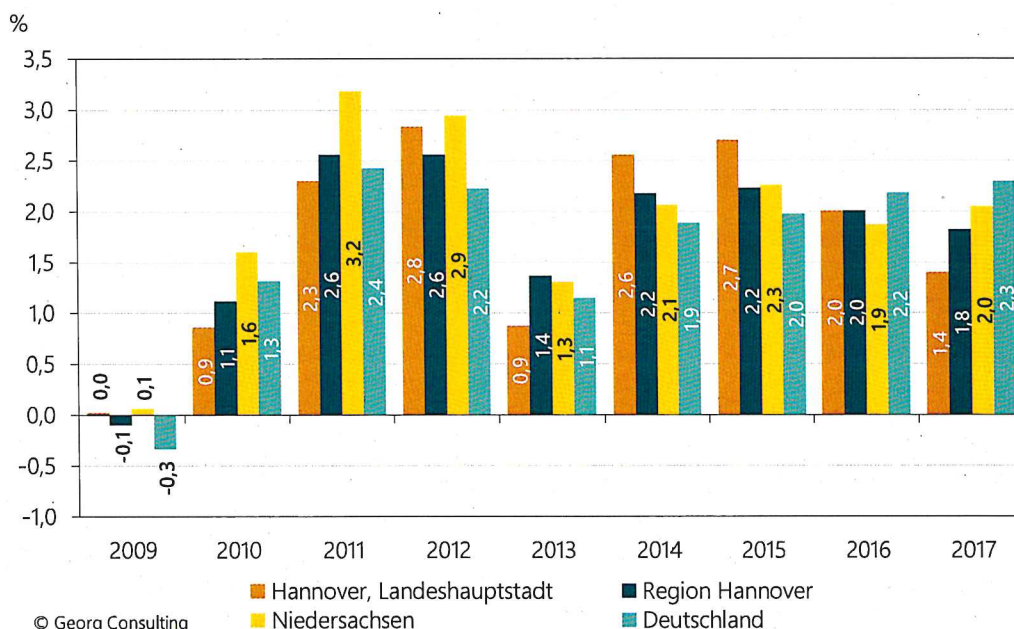
Hannover weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Bevölkerung im jungen erwerbsfähigen Alter von 18 bis 44 Jahren auf. Gleichzeitig liegt der Anteil der älteren Bevölkerung von 65 Jahren und mehr deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Bis zum Jahr 2025 soll laut Landesstatistikamt die Einwohnerzahl auf 579.000 ansteigen. Dabei profitiert die Landeshauptstadt von einem anhaltenden Zuzug erwerbsfähiger Personen. Der Anteil der älteren Bevölkerung steigt dadurch nur minimal an.

Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt

Zum Stichtag 30. Juni 2017 waren bei der Bundesagentur für Arbeit 318.934 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Hannover gemeldet. Dies sind 45.493 Beschäftigte mehr als im Jahr 2008 (+16,6 %). Der Zuwachs lag damit unter dem Landes- (+18,7 %), aber leicht über dem Bundestrend (+16,1 %). Im Zeitverlauf zeigte sich im Jahr 2009 in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise zunächst eine Stagnation der Beschäftigtenzahlen. Ab dem Jahr 2011 stieg die Anzahl der Beschäftigten in Hannover, mit Ausnahme des Jahres 2013, deutlich an. Gerade in den Jahren 2014 und 2015 gab es ein überdurchschnittlich hohes Wachstum in der Landeshauptstadt (vgl. Abbildung 1).

Die Beschäftigtenstruktur zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Akademikeranteil aus (20,7 %). Gleichzeitig gibt es vergleichsweise wenig Beschäftigte mit einem anerkannten Berufsabschluss. Im Zuge des dynamischen Beschäftigtenaufbaus reduzierte sich die Anzahl der Arbeitslosen um 16,8 Prozent. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich dadurch von 11,3 auf 8,6 Prozent.

ABBILDUNG 1: JÄHRLICHES WACHSTUM DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGUNG AM ARBEITSORT 2009–2017* (AUSGANGSJAHR: 2008)



*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Hannover übernimmt als größter Wirtschaftsstandort im Land Niedersachsen eine wichtige Funktion als Arbeitsort. Rund 55,0 Prozent der Beschäftigten hatten ihren Wohnsitz außerhalb der Landeshauptstadt (175.530 SvB¹). Die meisten von ihnen kamen aus den Umlandkommunen in der Region Hannover. Dem standen 60.440 Auspendler gegenüber. Die Anzahl der Auspendler ist jedoch seit dem Jahr 2008 prozentual deutlich stärker angestiegen (+29,5 %), als die der Einpendler (+15,0 %).

¹ SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Landeshauptstadt Hannover ist durch Dienstleistungsbranchen geprägt. Deren Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag zuletzt bei 81,8 Prozent. Die beschäftigungsintensivsten Wirtschaftszweige im Jahr 2017 waren das Gesundheits- und Sozialwesen (48.074 SvB), das Verarbeitende Gewerbe (42.422 SvB), die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen² (33.778 SvB) und der Handel inklusive Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (31.695 SvB). Über die Hälfte der zusätzlichen Arbeitsplätze, die seit dem Jahr 2008 in Hannoveraner Unternehmen entstanden sind, entfielen auch auf diese vier Wirtschaftszweige.

Die sogenannte wissensintensive Beschäftigung, die sich u. a. durch einen hohen Anteil von hoch qualifiziertem Personal definiert, erreichte in der Landeshauptstadt Hannover einen überdurchschnittlich hohen Anteil von 38,9 Prozent (124.069 SvB). Der Anteil lag somit deutlich über den Vergleichswerten auf Landes- und Bundesebene (29,5 bzw. 32,1 %). Die wissensintensive Beschäftigung in den Dienstleistungsbranchen hatte einen Anteil von 29,7 Prozent. Auf die wissensintensiven Industrien entfielen 9,2 Prozent der Beschäftigungsverhältnisse. Bundesweit lag der entsprechende Anteil bei 11,4 Prozent. Seit dem Jahr 2008 wuchs sie in der Landeshauptstadt (+8,1 %) jedoch stärker als auf Bundesebene (+6,1 %).

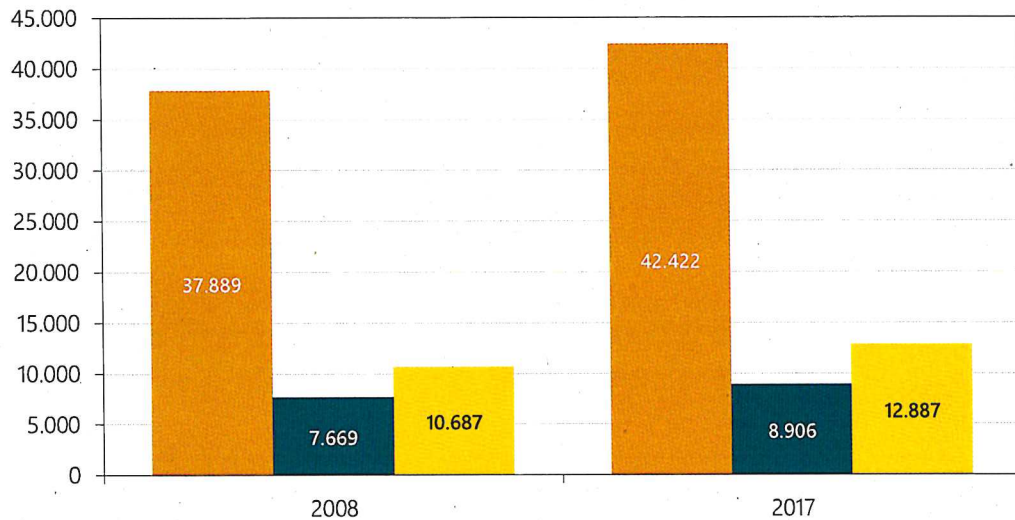
Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei werden als direkt gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige eingestuft. In der Landeshauptstadt Hannover waren im Juni 2017 64.215 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in diesen Bereichen gemeldet. Somit fiel rund jedes fünfte Beschäftigungsverhältnis (20,1 %) auf diese drei Wirtschaftszweige. Bundesweit waren es 32,1 Prozent. Aber auch hier lag das Wachstum in Hannover (+14,2 %) über dem Bundesdurchschnitt (+8,3 %). Wichtige Branchen waren u. a. die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (17.508 SvB), von Gummi- und Kunststoffwaren (8.537 SvB) sowie der Maschinenbau (3.416 SvB). Im Verarbeitenden Gewerbe entwickelte sich die Beschäftigung (+12,0 %) vergleichsweise dynamisch (D: +4,1 %). Gleichzeitig verringerte sich die Anzahl der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe im Betrachtungszeitraum von 621 auf 552, wodurch die durchschnittliche Mitarbeiterzahl je Betrieb anstieg. Im Baugewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei gab es ebenfalls einen deutlichen Beschäftigungsaufbau (vgl. Abbildung 2).

Das Verarbeitende Gewerbe in der Landeshauptstadt Hannover ist mit einem Anteil des Auslandsumsatzes von 53,5 Prozent stark exportorientiert. 6,2 Prozent des landesweiten Auslandsumsatzes im Verarbeitenden Gewerbe wurde in der Landeshauptstadt erwirtschaftet.

² Der Wirtschaftszweig Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen umfasst eine Vielzahl von Tätigkeiten zur Unterstützung der allgemeinen Geschäftstätigkeit. Hierzu gehören u. a. die Überlassung von Arbeitskräften (Zeitarbeit), Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau sowie Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008).

ABBILDUNG 2: BESCHÄFTIGUNG IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN (WZ 2008) IN DER LANDESHAUPTSTADT HÄNNOVER 2008 UND 2017*

SvB



© Georg Consulting

■ Verarbeitendes Gewerbe

■ Baugewerbe

■ Verkehr und Lagerei

* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

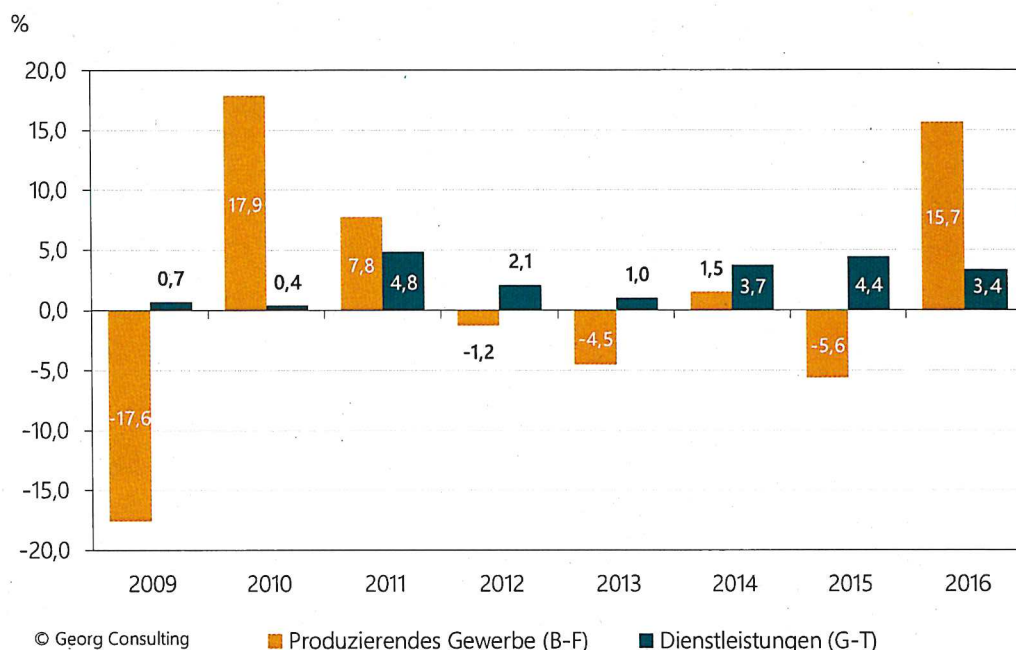
Wertschöpfung und Produktivität

Die Erhebung der Wertschöpfung und Produktivität durch die Statistischen Ämter der Länder erfolgt lediglich auf Kreisebene, weshalb die Indikatoren auf Ebene der Region Hannover analysiert werden. Im Jahr 2016 summierte sich die Bruttowertschöpfung der Region Hannover auf insgesamt 44,66 Mrd. Euro. Der Anteil der Industrie lag bei 22,7 Prozent (D: 30,5 %). Die Dienstleistungen hatten in der Region Hannover mit 34,41 Mrd. Euro (77,1 %) einen entsprechend höheren Anteil.

Im Zeitraum 2008 bis 2016 stieg die Bruttowertschöpfung in der Industrie auf 10,13 Mrd. Euro an (+9,4 %). Das Wachstum geht dabei maßgeblich auf das Verarbeitende Gewerbe und Baugewerbe zurück. In den Dienstleistungsbereichen lag das Wachstum der Bruttowertschöpfung mit 22,4 Prozent im Landes- und Bundestrend. In der jährlichen Betrachtung zeigt sich, dass die Erträge in der Industrie – im Vergleich zu den Dienstleistungen – in der Region Hannover deutlicheren Schwankungen unterlagen. Grund hierfür ist vor allem die hohe Auslandsverflechtung, die die regionale Wirtschaft von globalen Konjunktorentwicklungen abhängig macht.

In Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise verringerte sich die Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe im Jahr 2009 um 17,6 Prozent gegenüber dem Ausgangsjahr 2008. Jedoch erholte sie sich danach größtenteils wieder und erreichte in etwa das Volumen des Jahres 2008 (+17,9 %). Nach einem Wachstum von 7,8 Prozent im Jahr 2011, gab es in den darauffolgenden Jahren eine eher rückläufige Tendenz. Zuletzt stieg die Bruttowertschöpfung wieder deutlich um 15,7 Prozent an. Die Dienstleistungsbranchen verzeichneten im gesamten Zeitraum moderate Wachstumsraten (vgl. Abbildung 3).

ABBILDUNG 3: JÄHRLICHE ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN DEN SEKTOREN IN DER REGION HANNOVER IN PROZENT ZUM VORJAHR 2009–2016* (AUSGANGSJAHR: 2008)



* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Produktivität, ausgedrückt als Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen, lag in der Region Hannover im Jahr 2016 um 2,4 Prozent über dem Bundesdurchschnitt (66.463 Euro). Dabei erreichte die Produktivität in der Industrie (89.818 Euro), wie es auch bundesweit der Fall ist, ein deutlich höheres Niveau als in den Dienstleistungsbereichen (61.951 Euro).

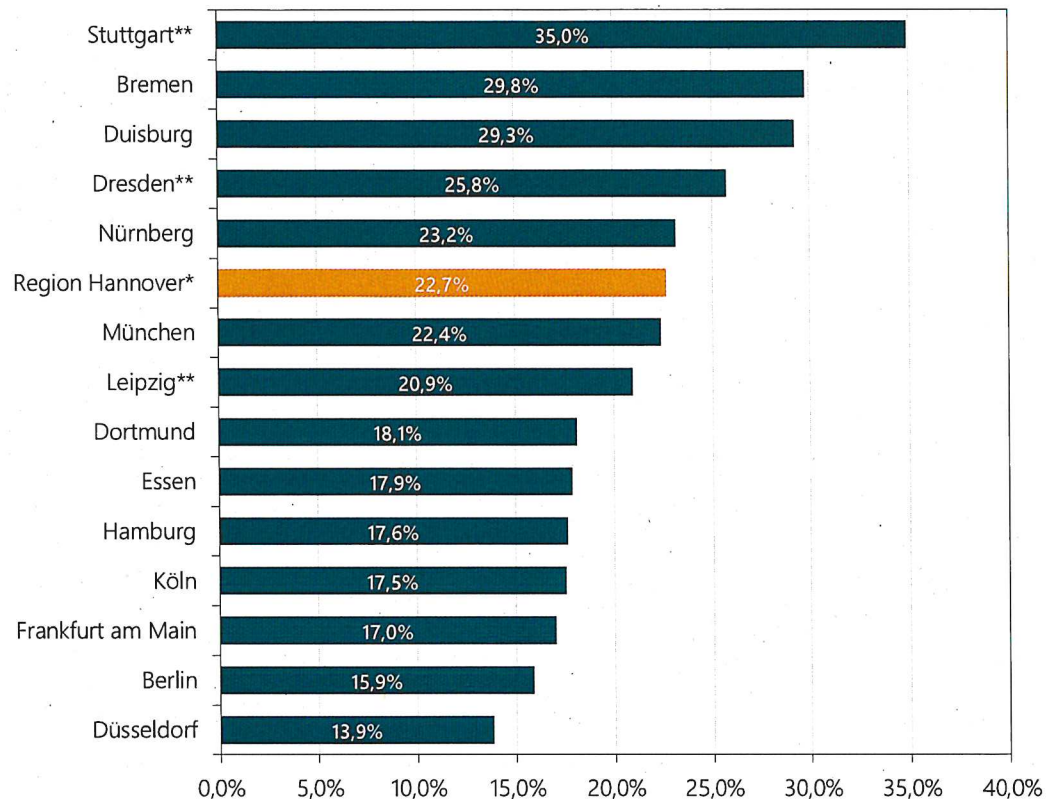
Bedeutung des industriellen Sektors in Hannover

Die Daten zur Wirtschaftsstruktur in der Landeshauptstadt Hannover unterstreichen, dass trotz des bundesweiten Trends zur Dienstleistungs- und Wissensökonomie in den großen Metropolen die Industrie noch stets einen wichtigen Beitrag zur lokalen Wirtschaft und zum Wohlstand in Hannover und der Region leistet.

In den 15 größten deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern lag der Anteil der Erwerbstätigen in der Industrie im Jahr 2016 bei 13,6 Prozent. Im Standortvergleich erreichte die Landeshauptstadt Hannover den siebten Rang und lag damit im Mittelfeld. Zieht man die Bruttowertschöpfung als Indikator für die Rolle der Industrie in Großstädten hinzu wird ihre Bedeutung für den Wohlstand eines Standortes oder einer Region noch deutlicher. Dies lässt sich mit der höheren Produktivität in der Industrie gegenüber den Dienstleistungen begründen. In der Region Hannover³ lag der Anteil der Industrie an der Bruttowertschöpfung bei 22,7 Prozent und damit über dem Durchschnitt (20,3 %) auf dem sechsten Rang (vgl. Abbildung 4).

³ In der Statistik werden keine gesonderten Erhebungen für die Landeshauptstadt Hannover aufgeführt, da Daten zur Bruttowertschöpfung lediglich auf Kreisebene veröffentlicht werden.

ABBILDUNG 4: ANTEIL DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IM PRODUZIERENDEN GEWERBE AN DER GESAMTEN BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN DEUTSCHEN STÄDTEN MIT MEHR ALS 500.000 EINWOHNERN 2016



© Georg Consulting

* ES LIEGEN KEINE GESONDERTEN ERHEBUNGEN FÜR DIE STADT HANNOVER VOR, DA DIE STATISTIK LEDIGLICH AUF KREISEBENE VERÖFFENTLICHT WIRD. ** FÜR DIE STÄDTE DRESDEN, LEIPZIG UND STUTT GART BEZIEHEN SICH DIE DATEN AUF DAS JAHR 2015. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Zur Erhaltung des Industriestandortes Hannover bildet eine entsprechende Gewerbeflächenversorgung für Unternehmenserweiterungen und -ansiedlungen einen zentralen Grundpfeiler. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass über vertikale Verflechtungen auch Arbeitsplätze in anderen Unternehmen und Branchen von einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenversorgung abhängig sind.

Gewerbliche Potenzialflächen in der Stadt Hannover

In Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Hannover (Fachbereich Wirtschaft, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung - Sachgebiet Flächennutzungsplanung) wurden 14 Gewerbestandorte mit Potenzialflächen im Stadtgebiet identifiziert. In enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde für jeden Standort ein Steckbrief erstellt, der relevante Informationen zur Flächengröße, dem Entwicklungsstatus, der aktuellen Nutzung, der Infrastruktur, den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Eigentümerstruktur, den Umfeldnutzungen und Restriktionen enthält. Darüber hinaus werden mögliche Zielgruppen definiert und eine Einordnung in die Standorttypologie (vgl. Kapitel 3.6) vorgenommen (vgl. Tabelle 1).

TABELLE 1: ÜBERSICHT DER GEWERBLICHEN POTENZIALFLÄCHEN, ZIELGRUPPEN UND STANDORTTYPOLOGIE

| STANDORTE | ZIELGRUPPEN | STANDORTTYPOLOGIE | |
|------------------------|---|-------------------|--|
| | | ha (netto) | ha (netto) |
| 01 ALT-VINNHORST | Handwerk & Gewerbe | | Handwerk & Gewerbe |
| 02 ANDERTEN OST/WEST | City-Logistik, Handwerk, Kleingewerbe | | Handwerk & Gewerbe |
| 03 ANDERTEN OST/WEST | City-Logistik, Handwerk, Produzierendes Gewerbe | | Handwerk & Gewerbe |
| 04 EXPO-PARK-SÜD | Büronutzer | | Dienstleistungen |
| 05 MEDICAL PARK | Wissensintensive Dienstleistungen | | Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe |
| 06 STADTFELDDAMM | Medizinaffines Gewerbe (z. B. Medizintechnik) | | Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe |
| 07 KRONSBURG NORD | Großbetriebliches Gewerbe | | Industrie & Produktion |
| 08 KIRCHHORSTER STRAÙE | Büronutzer, Handwerk | | Dienstleistungen |
| 09 LINDENER HAFEN | Industrie, technologieorientierte und produzierende Unternehmen, Handwerk | | Industrie & Produktion |
| 10 MARIENWERDER WTH | Technologieorientierte Unternehmen | | Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe |
| 11 DEURAG-NERAG | Industrie, Gewerbe | | Industrie & Produktion |
| 12 SCHWARZE HEIDE | Handwerk, Gewerbe | | Handwerk & Gewerbe |
| 13 CHATHAM BARRACKS | KMU (Gewerbe, Dienstleistungen) | | Handwerk & Gewerbe |
| 14 KUGELFANGTRIFT | KMU (Gewerbe, Dienstleistungen) | | Handwerk & Gewerbe |

QUELLEN: LANDESHAUPTSTADT HANNOVER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Das Flächenangebot unterteilt sich in 127,4 Hektar (netto) planungsrechtlich gesicherte Flächen in Bestandsgebieten und zu erschließenden Standorten (Flächenpotenziale) sowie 71,0 (netto) Vorschauflächen, die perspektivisch zur Gewerbeflächenversorgung beitragen können. Im Rahmen der Untersuchung wurde erfasst, ob mit aktuellem Kenntnisstand die Potenzialflächen in abschätzbarer Zeit zur Verfügung stehen können. Dies trifft auf lediglich 17 Prozent bzw. 21,6 Hektar (netto) des Flächenangebotes zu (vgl. Tabelle 2). Davon sind wiederum kurzfristig bzw. in den kommenden zwei Jahren lediglich 9,1 Hektar (netto) abrufbar. Diese Flächen befinden sich in der Regel in städtischem Besitz.

Die geringe Flächenverfügbarkeit ist auf die Restriktionen zurückzuführen, die eine Flächenmobilisierung erschweren. Die Restriktionen sind für jede Potenzialfläche individuell zu betrachten. In der Regel beeinflussen vor allem Aspekte wie die Eigentümerstruktur, Umfeldnutzungen und Umweltaspekte die Flächenaktivierung. Bei lediglich zwei Standorten werden die Restriktionen insgesamt als gering eingeschätzt. Gleichzeitig wird das Restriktionsniveau für 109,2 Hektar (netto) der Flächen als hoch bzw. sehr hoch eingeschätzt.

TABELLE 2: GEWERBLICHE POTENZIALFLÄCHEN IN DER LANDESHAUPTSTADT HANNOVER NACH ENTWICKLUNGSSTATUS

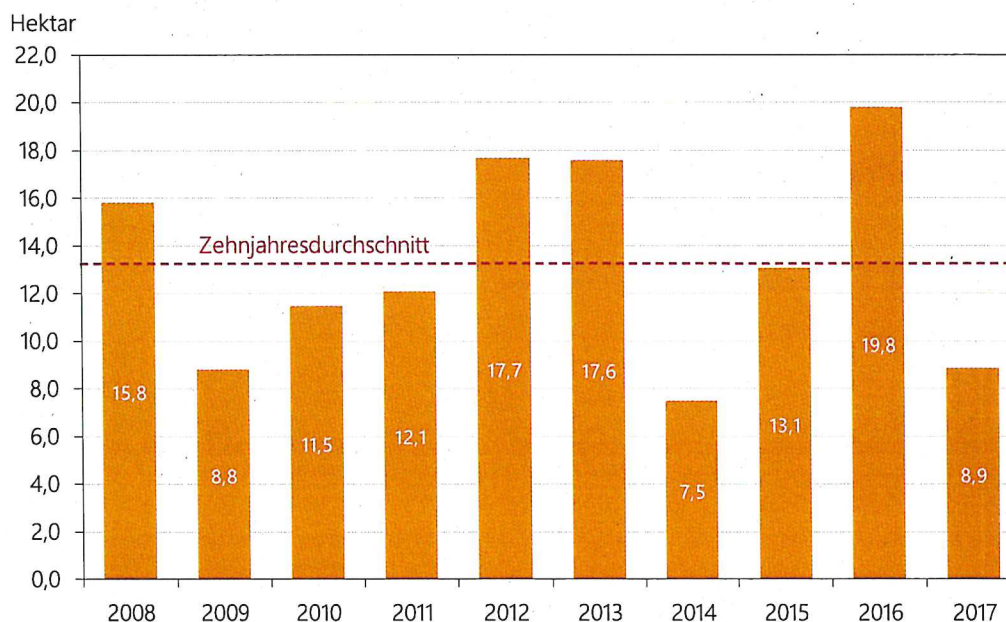
| ENTWICKLUNGS- STATUS | STAND- ORTE | FLÄCHEN GESAMT | DAVON VERFÜGBARKEIT NICHT ABSCHÄTZBAR | DAVON VERFÜGBARKEIT ABSCHÄTZBAR |
|-------------------------|----------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| | | Anzahl | ha (netto) | ha (netto) |
| BESTANDSGEBIETE | 2 | 14,1 | 9,0 | 5,1 |
| FLÄCHENPOTENZIALE | 9 | 113,3 | 96,8 | 16,5 |
| SUMME | 11 | 127,4 | 105,8 | 21,6 |
| VORSCHAUFLÄCHEN | 4* | 71,0 | 55,4 | 15,6 |

* DER STANDORT KRONSBURG NORD UNTERTEILT SICH IN ZWEI BEREICHE (FLÄCHENPOTENZIAL UND VORSCHAUFLÄCHE).
QUELLEN: LANDESHAUPTSTADT HANNOVER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Gewerbeflächennachfrage

Der Gutachterausschuss Hameln-Hannover registrierte im Zeitraum 2008 bis 2017 in der Landeshauptstadt 176 Kaufverträge für Gewerbebauland (GE- und GI-Flächen). Der dazugehörige Flächenumsatz summierte sich auf rund 132,6 Hektar. Der durchschnittliche Jahreswert lag damit bei rund 13,3 Hektar. Im Zeitverlauf zeigen sich deutliche Schwankungen bei der Vermarktungsdynamik. Der jährliche Flächenumsatz variierte zwischen 7,5 bis 19,8 Hektar (vgl. Abbildung 5). Auf Stadtbezirksebene wurde das höchste Flächenvolumen in Kirchrode-Bemerode-Wülferode (21,9 ha) und Herrenhausen-Stöcken (20,1 ha) erzielt. Ein Großteil der Grundstücksverkäufe umfasste weniger als 5.000 Quadratmeter.

ABBILDUNG 5: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN DER LANDESHAUPTSTADT HANNOVER 2008–2017



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE HAMELN-HANNOVER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Ein Großteil des Gewerbeflächenumsatzes wurde durch die Nutzergruppe Handwerk und Gewerbe generiert (81,5 ha). Danach folgte die Industrie (19,9 ha) und die großflächige Logistik (19,2 ha). Eine Teilauswertung der erfolgten Ansiedlungen nach ihrer Herkunft zeigt, dass die Unternehmen mehrheitlich aus dem Stadtgebiet kommen (Verlagerungen und Erweiterungen). Der jährliche Durchschnittskaufpreis schwankte im Zeitverlauf zwischen 84,20 bis 126,65 Euro/qm. In elf Fällen lag der Kaufpreis über 250,00 Euro/qm. Industriebetriebe zahlten im Durchschnitt (57,10 Euro/qm) deutlich weniger als das Handwerk und Gewerbe (102,22 Euro/qm).

Orientierungsrahmen 2030

In der Praxis zeigt sich, dass eine Prognose der Logistikflächennachfrage aufgrund der Besonderheiten der Marktdynamik schwierig ist. Ohne Logistikansiedlungen lag der Gewerbeflächenumsatz im Zeitraum 2008 bis 2017 bei 113,4 Hektar bzw. durchschnittlich 11,3 Hektar pro Jahr. In der Projektion bis zum Jahr 2030 ergibt sich so ein Orientierungsrahmen für die zukünftige Gewerbeflächennachfrage von rund 147 Hektar (netto). Dies entspricht bei einem pauschalen Anteil der Nettofläche von 70 Prozent einer Bruttofläche von etwa 210 Hektar.

Wird der Flächenumsatz in Relation zur konjunkturellen Entwicklung im Zeitraum 2008 bis 2017 gesetzt, ergibt sich ein Referenzwert von 9,4 Hektar je einem Prozent Wirtschaftswachstum (durchschnittliche Wachstumsrate: +1,2 %). In einem optimistischen Ansatz (durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 1,4 % pro Jahr) würden in der Landeshauptstadt Hannover bis zum Jahr 2030 dann rund 171 Hektar (netto) an neuen Gewerbeflächen benötigt. Läge das Wirtschaftswachstum im Durchschnitt bei 1,1 Prozent pro Jahr (moderater Ansatz), sänke der Orientierungsrahmen auf rund 134 Hektar (netto) bis zum Jahr 2030 – jeweils ohne Logistik.

Im Durchschnitt der Fortschreibung der Nachfrage ohne Logistik (147 ha) sowie der Nachfrage bei einem durchschnittlichen zukünftigen Wirtschaftswachstum von 1,1 Prozent (134 ha) ergibt sich ein Referenzwert von 141 Hektar (netto) bis zum Jahr 2030, was einer Bruttofläche von etwa 200 Hektar entspricht. Der durchschnittliche Flächenumsatz würde damit bei 10,8 Hektar (netto) pro Jahr liegen.

Auf Basis des Gewerbeflächenumsatzes wurden für die jeweiligen Nutzergruppen entsprechende Anteile an der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage definiert. Für das Handwerk und Gewerbe beträgt der Anteil 65 Prozent, was einer Flächennachfrage von 91,6 Hektar (netto) bis zum Jahr 2030 entspricht. Auf die Industrie und produzierende Unternehmen entfallen 18 Prozent bzw. 25,4 Hektar (netto). Die Nachfrage durch das wissens- und technologieorientierte Gewerbe beträgt voraussichtlich 9,9 Hektar (netto) für den gesamten Zeitraum. Die restlichen zehn Prozent (14,1 ha) berücksichtigen Dienstleistungen und sonstige Nutzungen (z. B. Parkplätze, nicht zugeordnete Nutzungen). Für Logistikansiedlungen wird auf Basis der Verbrauchswerte ein moderater Ansatz von zusätzlich etwa zwei Hektar pro Jahr bzw. insgesamt rund 25 Hektar (netto) angesetzt (vgl. Tabelle 3). Hierbei stellt sich die Frage, ob es einen standortpolitischen Willen zur Ausweisung neuer Logistikflächen gibt.

TABELLE 3: QUALITATIVER ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IN DER LANDESHAUPTSTADT HANNOVER BIS ZUM JAHR 2030

| NUTZERGRUPPEN | ANTEIL | FLÄCHEN- NACHFRAGE | FLÄCHEN- NACHFRAGE |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 2018–2030 (GESAMT) | 2018–2030 (Ø/JAHR) |
| | % | ha (netto) | ha (netto) |
| HANDWERK & GEWERBE | 65 | 91,6 | 7,0 |
| INDUSTRIE & PRODUKTION | 18 | 25,4 | 2,0 |
| WISSENS- & TECHNOLOGIEORIENTIERTES GEWERBE | 7 | 9,9 | 0,7 |
| DIENSTLEISTUNGEN & SONSTIGES | 10 | 14,1 | 1,1 |
| SUMME | 100 | 141,0 | 10,8 |
| + ANGEBOTSORIENTIERTE LOGISTIK (GROß) | - | 25,0 | 1,9 |

QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

Zusatzbedarf

Wird die voraussichtliche Gewerbeflächennachfrage nach Nutzungen mit dem erfassten Flächenangebot (127,4 ha) abgeglichen, zeigt sich ein Zusatzbedarf in der Größenordnung von 13,6 Hektar (netto) ohne Logistik bis zum Jahr 2030. Werden nur die aus aktuellem Kenntnisstand heraus verfügbaren Potenzialflächen in Höhe von 21,6 Hektar (netto) im Abgleich berücksichtigt, so zeigt sich, dass bis zum Jahr 2030 ein erheblicher Zusatzbedarf von 119,4 Hektar (netto) an Gewerbeflächen besteht. Besonders deutlich wird der Zusatzbedarf für das Handwerk und Gewerbe, also für die klassischen kleinen und mittelständischen Unternehmen, mit 81,8 Hektar (netto). Für die Industrie beträgt der Zusatzbedarf 20,3 Hektar (netto) bis zum Jahr 2030. Hinzu kommen weitere 3,2 Hektar (netto) für das wissens- und technologieorientierte Gewerbe. Für Logistik, Dienstleistungen und sonstige Nutzungen stehen derzeit keine Flächen bzw. Standorte zur Verfügung (vgl. Tabelle 4).

TABELLE 4: GEWERBEFLÄCHENANGEBOT UND -NACHFRAGE IN DER LANDESHAUPTSTADT HANNOVER NACH NUTZERGRUPPEN (ZEITLICH ABSCHÄTZBARES ANGEBOT)

| NUTZERGRUPPEN | FLÄCHENAN- GEBOT (AB- SCHÄTZBAR) | FLÄCHEN- NACHFRAGE 2018–2030 | DIFFERENZ |
|--|--|------------------------------------|---------------|
| | ha (netto) | ha (netto) | ha (netto) |
| HANDWERK & GEWERBE | 9,8 | 91,6 | -81,8 |
| INDUSTRIE & PRODUKTION | 5,1 | 25,4 | -20,3 |
| WISSENS- & TECHNOLOGIEORIENTIERTES GEWERBE | 6,7 | 9,9 | -3,2 |
| DIENSTLEISTUNGEN & SONSTIGES | - | 14,1 | -14,1 |
| SUMME | 21,6 | 141,0 | -119,4 |
| + ANGEBOTSORIENTIERTE LOGISTIK (GROß) | - | 25,0 | -25,0 |

QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

Das zeitlich verfügbare Flächenangebot in der Größenordnung von 21,6 Hektar (netto) wird im Abgleich mit dem Orientierungsrahmen der Flächennachfrage (10,8 ha pro Jahr) allgemein für alle Nutzergruppen voraussichtlich etwa zwei Jahre ausreichen. Unter Berücksichtigung mehrjähriger Planungsverfahren ergibt sich für die Landeshauptstadt Hannover deshalb ein dringender Handlungsbedarf zur Entwicklung von Gewerbeflächen.

Handlungsempfehlungen

Auf Basis der Analyse des Wirtschaftsstandortes Hannover, des lokalen Gewerbeflächenmarktes sowie der erfassten Angebotssituation wurden Eckpunkte einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenpolitik für die Landeshauptstadt Hannover formuliert. Diese umfassen die folgenden Aspekte:

Flächenmobilisierung und -priorisierung

Die Analyse des Gewerbeflächenangebotes hat ergeben, dass von den aktuell planungsrechtlich gesicherten Flächen weniger als ein Fünftel in abschätzbarer Zeit verfügbar sein wird. Zentrale Aufgabe sollte es deshalb sein, die aktuell schwer aktivierbaren Potenzialflächen zu mobilisieren und dem Markt zur Verfügung zu stellen. Die Aufgabe bezieht sich sowohl auf unbebaute als auch auf ungenutzte, bebaute Grundstücke (Flächenrecycling). Ökologische Aspekte und ein mangelndes Verkaufsinteresse der Eigentümer stehen einer Mobilisierung oftmals im Wege. Erst aus dem Zusammenspiel der Baureifmachung restriktionsfreier Flächen und des Verkaufsinteresses stehen Gewerbeflächen dem Markt zur Verfügung.

Um die kurz- und mittelfristige Flächenverfügbarkeit in der Stadt Hannover zu erhöhen, ist es deshalb wichtig, die Handlungsfähigkeit der Verwaltung auszugestalten. Chancen ergeben sich z. B. durch ein geregeltes Ankaufsrecht in städtebaulichen Verträgen, eine entsprechende finanzielle Ausstattung zum Flächenerwerb und die Bereitstellung entsprechender personeller Ressourcen für die Flächenentwicklung.

Da die Entwicklung neuer Gewerbeflächen entsprechende Planungs- und Realisierungszeiträume erfordert, ist eine mittelfristig ausgerichtete Flächenpolitik zielführend. Auch die jährlichen Schwankungen der Nachfrage sowie das differenzierte Nachfragespektrum legen eine vorausschauende Flächenentwicklung nahe. Um auf Grundstücksanfragen reagieren zu können, ist in gewissem Umfang auch eine angebotsorientierte Flächenbereitstellung notwendig. Die parallele Entwicklung von unterschiedlichen Standorten erlaubt es, Standorte konsequent gemäß ihrer Zielgruppe zu profilieren. Damit wird das Risiko von Fehlentwicklungen minimiert.

In einem ersten Schritt sollten die Mobilisierungshemmnisse der bereits dokumentierten Potenzialflächen und Grundstücke detaillierter identifiziert werden. Im Ergebnis könnte eine Priorisierung von Flächen und Grundstücken nach Restriktionsklassen (z. B. Ampelsystem gering, mittel, hoch) stehen. Dadurch gewinnen Politik und Verwaltung einen Überblick über die schwer zu mobilisierenden Flächen. Zur Sicherstellung des Flächenportfolios ist ein permanentes Monitoring des Flächenangebotes durch die städtischen Akteure (Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) notwendig.

Strategischer Flächenerwerb

Ein relevanter Aspekt einer vorrausschauenden Gewerbeflächenpolitik ist die frühzeitige Flächensicherung. Hierzu zählt u. a. der Ankauf von Schlüsselgrundstücken, die zentral für die Erschließung eines Gewerbegebietes sind. Langfristig zielt ein strategischer Flächenerwerb auf den Ankauf von Rohbauland bzw. Bauerwartungsland sowie von Flächen außerhalb des FNP und möglicher Ausgleichsflächen, womit Bodenpreisspekulationen entgegengewirkt werden kann. Auch ein Portfolio an Ausgleichsflächen ist ein wichtiges Instrument der Flächenmobilisierung. Ein entsprechendes Flächenportfolio gewährleistet, dass Ansiedlungen unabhängig vom Marktverhalten Dritter erfolgen können. Zudem können Flächen im städtischen Besitz im Sinne standortpolitischer Zielvorstellungen vermarktet werden (z. B. für Handwerksbetriebe).

Bedarfsgerechte Flächenentwicklung

Die Gewerbeflächennachfrage wird zu einem erheblichen Teil von ortsansässigen Unternehmen geprägt. Darüber hinaus stehen Metropolen wie Hannover im Fokus von Investoren und Projektentwicklern, sodass die Stadt auch Grundstücksanfragen aus dem überregionalen und internationalen Kontext erhält. Eine ausreichende Flächenversorgung ist notwendig, um einerseits bei Expansionsbedarf ansässiger Unternehmen eine Abwanderung zu verhindern und andererseits ansiedlungsinteressierte Unternehmen bedienen zu können und somit zusätzliche Arbeitsplätze und Gewerbesteuerereinnahmen zu generieren.

Durch die erwähnten sozioökonomischen und technologischen Trends gewinnen qualitative Standortaspekte für Unternehmen an Bedeutung. Zudem weisen Unternehmen je nach Branche unterschiedliche Standortanforderungen auf. Wesentlicher Bestandteil einer bedarfsgerechten Flächen- und vorrausschauenden Standortpolitik ist es deshalb, Grundstücke mit unterschiedlichen Standort- und Flächenqualitäten für die jeweiligen Unternehmen bereitzustellen. Hinzu kommt, dass Unternehmen in aller Regel zeitnahe Flächenlösungen benötigen.

Nachhaltige und integrierte Flächenentwicklung

Nachhaltige Gewerbegebiete fördern die wirtschaftliche Entwicklung und sind insbesondere für innovative Unternehmen attraktiv. Ziel sollte es deshalb sein, neue Gewerbegebiete so zu entwickeln und bestehende Standorte so aufzuwerten, dass eine Balance zwischen ökologischem, ökonomischem und sozialem Nutzen hergestellt wird. Ökologische Aspekte sind u. a. Energie- und Ressourceneffizienz, Abfallverwertung, Emissions- und Schadstoffreduzierung sowie ferner eine Optimierung der verkehrlichen, funktionalen und energetischen Abläufe sowie der Produktionsprozesse. Zu den sozioökonomischen Aspekten nachhaltiger Gewerbegebiete gehört es, Synergien zwischen Unternehmen und Branchen zu fördern sowie Kommunikations- und Austauschmöglichkeiten zu schaffen. Auch Angebote sozialer Infrastruktur wie Kinderbetreuung und Nahversorgung sind wichtige Aspekte.

Neue Industrie- und Gewerbegebiete sollten in die gesamtstädtischen flächen-, verkehrs- und infrastrukturelevanten Entwicklungen integriert sein. Dabei stehen Städte

vor der schwierigen Aufgabe, die Flächenbedarfe für unterschiedliche Nutzungen miteinander in Einklang zu bringen.

Der Orientierungsrahmen umfasst eine Gewerbeflächennachfrage von rund 141 Hektar (netto) bis zum Jahr 2030. Gleichzeitig bestehen aber auch Bedarfe u. a. für den Wohnungsbau, Natur- und Erholungsräume und Verkehrsflächen. Die unterschiedlichen Flächenbelange führen nicht selten zu Konflikten. Eine integrierte Flächenentwicklung ist daher lösungsorientiert auszurichten. Sie bindet alle relevanten Handlungsebenen und Fachplanungen ein. Nur so lassen sich tragfähige und akzeptierte Lösungen finden. Darüber hinaus sollte sie flexible Anpassungs- und Gestaltungsoptionen beinhalten und fortlaufend mit den Ergebnissen der Stadt- und Raumforschung sowie Prognosen gespiegelt werden.

Aktivierung von Brachen und Innenentwicklungspotenzialen in Bestandsgebieten

Im Kontext einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung stellt die Aktivierung von Brachflächen und Innenentwicklungspotenzialen in den Bestandsgebieten ein Potenzial dar, um die Flächennachfrage anteilig bedienen zu können. Oft scheitert die Aktivierung jedoch an fehlenden personellen und finanziellen Ressourcen. Aufgrund des knappen Gewerbeflächenangebotes in Hannover, welches in absehbarer Zeit voraussichtlich nicht gelöst sein wird, sollte die Aktivierung solcher Grundstücke stärker in den Fokus von Politik und Verwaltung rücken. Neben der Schonung unbebauter Flächen kann damit auch zur Aufwertung von Bestandsgebieten beigetragen werden.

Die Fortentwicklung und Optimierung von Bestandsgebieten ist erfahrungsgemäß eine langfristige Aufgabe. Sie umfasst u. a. die Behebung städtebaulicher Missstände und Erschließungsmängel sowie die Aktivierung brachgefallener oder mindergenutzter Grundstücke. Sie erfordert neben personeller und finanzieller Ressourcen auch die Einbindung von Unternehmen und Eigentümern. Der Optimierungsprozess muss also organisatorisch und kommunikativ aktiv gesteuert und begleitet werden. Diese Aufgabe ist am besten über die Etablierung eines längerfristigen und gebietsbezogenen Standortmanagements lösbar, wie z. B. im Bereich Lindener Hafen.

Weitere Potenziale ergeben sich durch eine Nachverdichtung – insbesondere, wenn Gewerbeflächen knapp sind. Darunter wird im Allgemeinen die Erhöhung der baulichen Dichte verstanden, wobei z. B. einzelne oder mehrere zusammenhängende Flächen durch eine Neuordnung als Gewerbebauland entwickelt werden können. Auch die Nutzung nicht mehr betriebsnotweniger Gewerbeflächen stellt einen Beitrag zur Nachverdichtung dar, ebenso wie die Erhöhung der Geschossanzahl und die Schließung von Baulücken. Das Thema gestapeltes Gewerbe wird aktuell im Zusammenhang mit dem Aufkommen neuer Produktionstechnologien in Städten mit hoher Flächenkonkurrenz verstärkt diskutiert. In der Region Hannover bestehen bereits Förderinstrumente für die Innenentwicklungs- und Brachflächenrevitalisierung, die sich jedoch auf Planungs- und Nutzungskonzepte beschränken. Sinnvoll wäre eine Ergänzung der Förderrichtlinien um investive Maßnahmen (z. B. Flächenerwerb, Rückbau).