



## **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

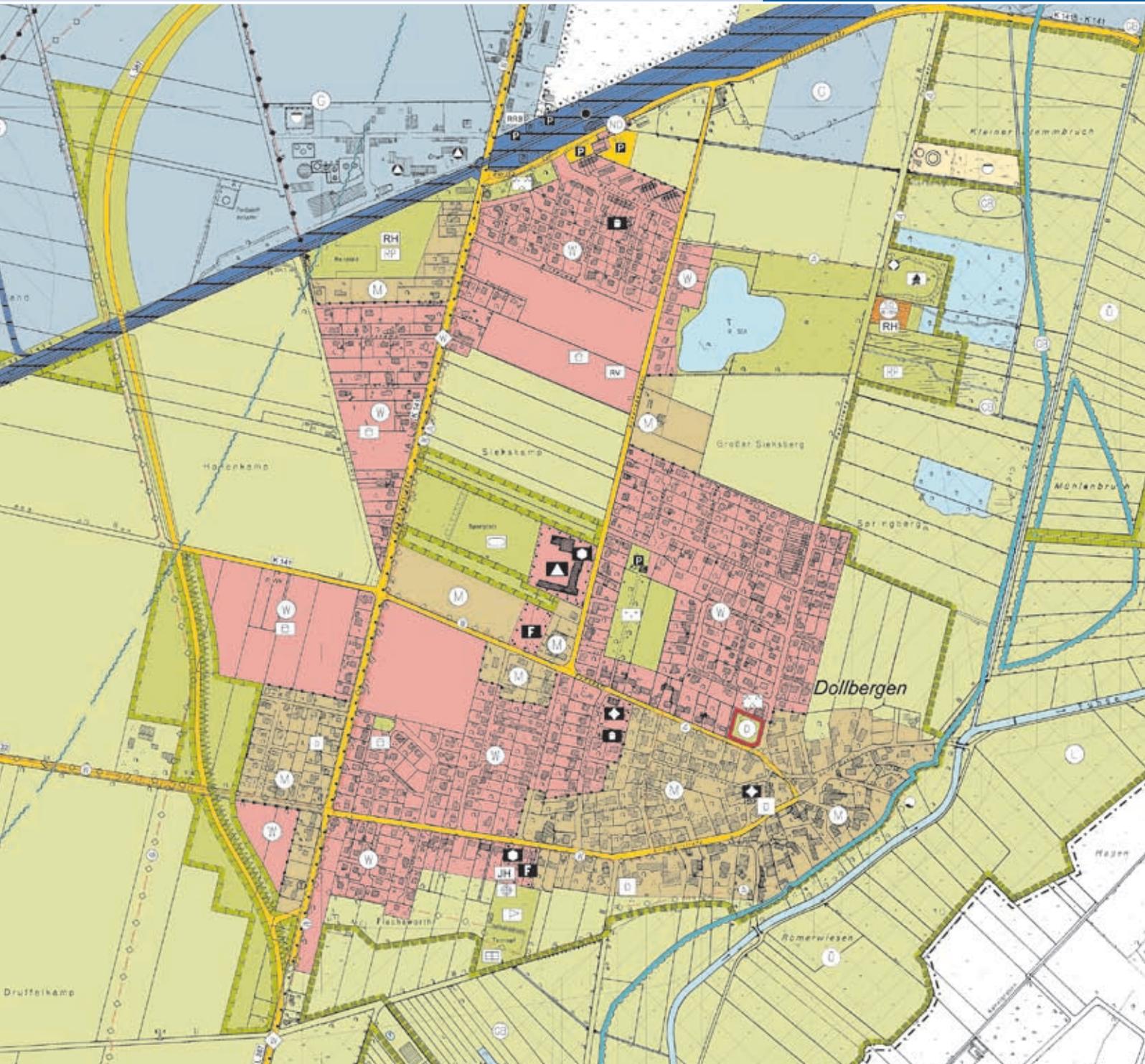
30159 Hannover

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

# Regionales Gewerbeflächenkonzept Fortschreibung 2010



Region Hannover



Analyse von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage  
in der Region Hannover

Wirtschafts- und  
Beschäftigungsförderung



# Inhalt

* <b>Zusammenfassung</b>	Seite 4	1*
* <b>Gewerbeflächenverbrauch 2009</b> 2.1 Daten des GLL Hannover (baureife Gewerbeflächen) 2.2 Dokumentierte Gewerbeflächenverkäufe nach Befragung der Kommunen	Seite 6	2*
* <b>Anfragen nach Gewerbeflächen</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 2009 lag der **Gesamtflächenverbrauch** verkaufter baureifer Gewerbegrundstücke nach dem Rekordniveau des Vorjahres (120 ha) bei 37,5 ha. Das ist der stärkste Jahresrückgang seit 1992. Der Wert liegt deutlich unter dem langjährigen Durchschnittsverbrauch seit 1992 (65,6 ha p. a.).
- Kommunen mit den **meisten Verkaufsfällen** 2009 waren die Landeshauptstadt Hannover, Lehrte und Sehnde. Flächenbezogen liegt Sehnde mit etwa 11 ha (29 % des Gesamtverbrauchs) an der Spitze. Es folgen Lehrte (9 ha) und Hannover (8 ha). Bezogen auf die angesiedelten **Nutzergruppen** dominiert weiterhin die Logistik mit 43 % des Gesamtflächenverbrauchs.
- Der Schwerpunkt des Flächenverbrauchs lag 2009 im Größenklassenbereich kleinerer Flächen von 1.000 bis 5.000 qm (etwa 60 % des Verbrauchs). **Bei Flächen ab 20.000 qm war ein starker Einbruch auf 10,5 %** (2009: 17,5 %) zu verzeichnen. Der Anteil liegt aber noch immer über dem langjährigen Mittel von 1992 bis 2009 (5 %).
- Etwa 60 % des **Verbrauchs betraf Flächen mit sehr guter überregionaler Verkehrsanbindung** (maximal 2 km zur Autobahn). Der Anteil ist zwar geringer als 2008 (66 %), liegt aber deutlich höher als im Durchschnitt des Gesamtzeitraums seit 1992 (44 %).
- Der **Durchschnittspreis aller verkauften Grundstücke** (76,17 €/qm) ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen (2008: 66,37 €/qm) und liegt damit wieder über dem langjährigen Durchschnitt seit 1992 (69,12 €/qm).
- Bei der **Herkunft der Nutzer** hat der Anteil der Verlagerungen aus der Landeshauptstadt Hannover in das Umland seit 2006 kontinuierlich abgenommen (von 47 % auf 4 %). Dominierend mit je einem Drittel der Fälle sind entweder Erweiterungen direkt am Standort oder aber Verlagerungen zwischen benachbarten Kommunen des Umlandes. Wieder deutlich zugenommen hat der Anteil von Nutzern mit überregionaler Herkunft von 9 % (2008) auf 22 %.

- 29 % aller **Anfragen nach Gewerbeflächen** in der Region Hannover betrafen logistische Nutzungen (2009: 24 %). Das Standortkriterium Autobahnanbindung lag mit 42 % der Nennungen an der Spitze.
- Das **Gewerbeflächenangebot** sinkt gegenüber dem Vorjahr um etwa 12 ha auf 902,5 ha. Einen leichten Flächenzuwachs verzeichnet die äußere Region von 44 % (2009) auf ca. 52 %.
- Die Hälfte des Flächenangebots umfasst sehr **verkehrsgünstig gelegene Flächen** (2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt). Darin enthalten sind sofort vermarktbare Flächen (erschlossen, rechtskräftiger B-Plan, in kommunalem Eigentum) von ca. 212 ha (24 %, entspricht etwa dem Vorjahresniveau). Von den **sofort verfügbaren Flächen** verzeichneten die autobahnnahe Standorte mit 96 ha (2009: 99 ha) erneut einen Rückgang. Dies betraf vor allem das Umland. Das **sofort nutzbare Flächenangebot mit echter Logistikqualität** (sehr gute Autobahnanbindung, große Zuschnitte mit Gesamtfläche > 5 ha, geringe Emissionseinschränkungen) betrifft lediglich zwei Restgrundstücke im GVZ Lehrte und Airport Business Park, für die aber bereits mit mehreren Interessenten Verhandlungen laufen.
- Zurzeit sind in den Kommunen Planungen für die **Neuausweisung von Gewerbeflächen** (Vorschaufflächen) mit insgesamt ca. 606 ha (2009: 481 ha) in der Diskussion. Von den Vorschaufflächen können jedoch nur ca. 30 ha nach Einschätzung der Kommunen kurzfristig realisiert werden.
- Um vor allem dem **Mangel an 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.

# 2\*

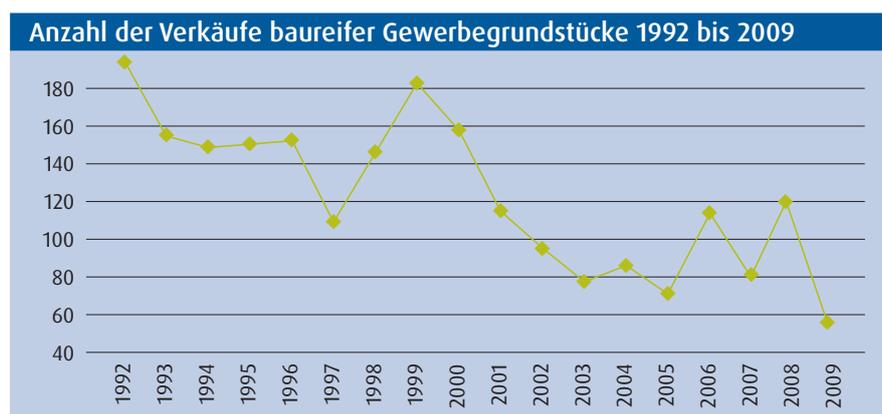
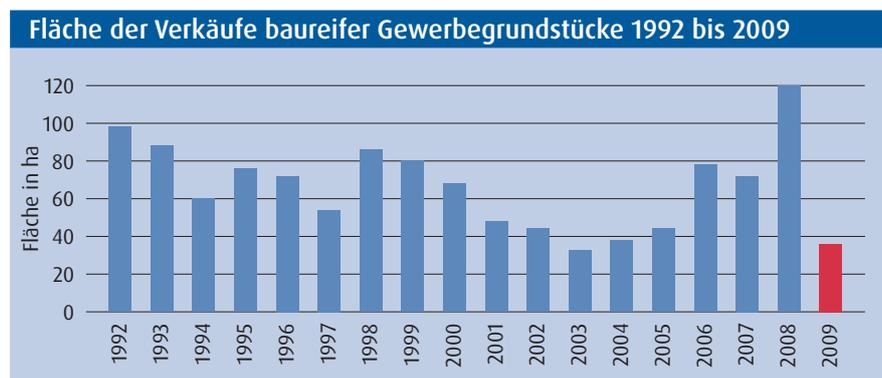
## Gewerbeflächenverbrauch 2009

Der Auswertung zum Gewerbeflächenverbrauch 2009 liegen Daten der Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften Hannover (im Folgenden: GLL 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 Wirtschaftskrise, die in anderen Regionen bereits 2009 zu Einbrüchen im Flächenverbrauch führte, ist mit zeitlicher Verzögerung auch in der Region Hannover angekommen: Die Daten des GLL Hannover weisen für das Jahr 2009 einen **Gesamtverbrauch** von nur 37,5 ha auf, nachdem im Vorjahr noch ein Rekordverbrauch von 120 ha zu verzeichnen war. Damit liegt der Flächenverbrauch des Jahres 2009 bei etwas weniger als einem Drittel von 2008 und stellt den niedrigsten Wert seit 2003 dar. Er liegt zugleich weit unter dem langjährigen Durchschnittsverbrauch (1992 bis 2009) von 65,6 ha p. a. Die Anzahl der Verkaufsfälle lag bei 58 und damit auf dem niedrigsten Wert seit 1992.

Die sieben flächenmäßig **größten Fälle der Flächenkäufe** (TOP 1 bis 6) befinden sich überwiegend in besonders verkehrsgünstigen Lagen. Es handelt sich um drei Verkäufe in Sehnde/Höver, zwei Fälle in Lehrte/Sievershausen sowie einen Verkauf in Lehrte-Ost.

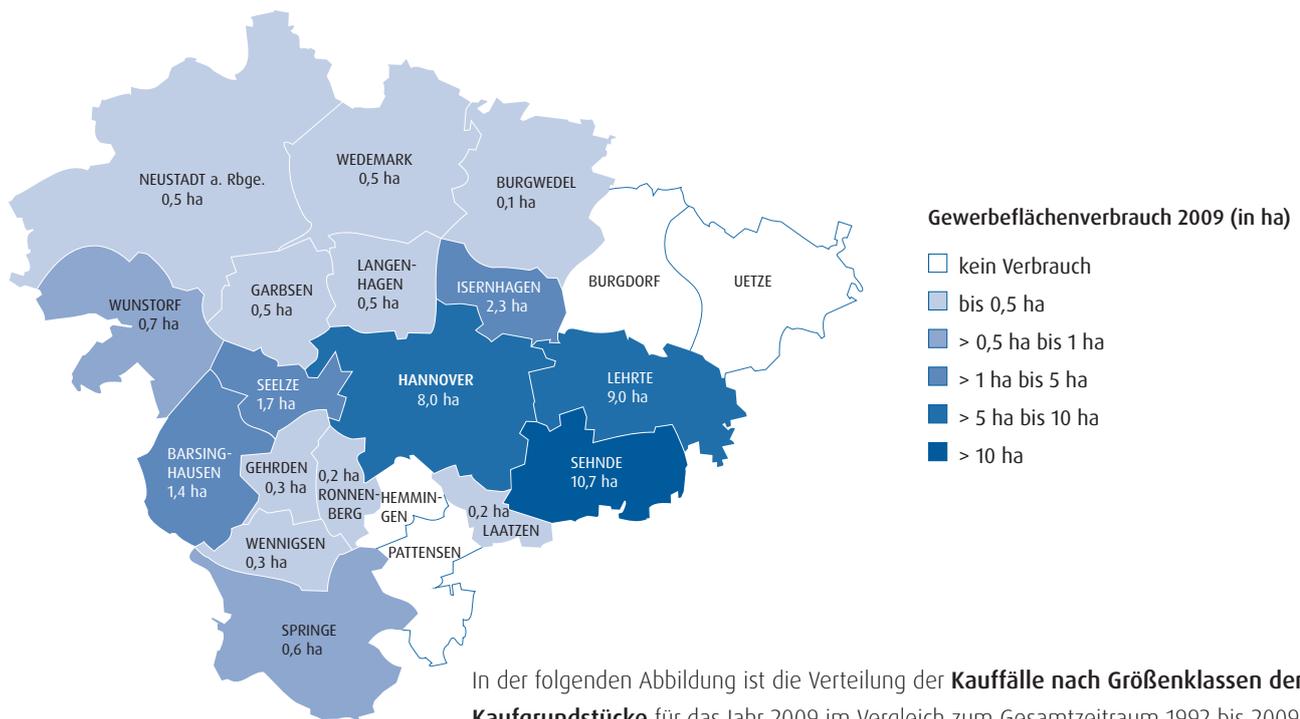


Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick des Flächenverbrauchs sowie der Anzahl der Verkaufsfälle sowohl für die Gesamtperiode seit 1992 als auch für das Jahr 2009, jeweils aufgeschlüsselt nach Kommunen. Über den Gesamtzeitraum seit 1992 nehmen bei der **Summe des Flächenverbrauchs** (Spalte 2) die Landeshauptstadt Hannover (193 ha), Lehrte (151 ha) und Langenhagen (137 ha) weiterhin Spitzenpositionen ein. Im Jahr 2009 (Spalte 3) steht – wie auch die nachfolgende Karte zeigt – Sehnde mit über 10,7 ha bzw. 28 % des gesamten Gewerbeflächenverbrauchs an der Spitze. Es folgen Lehrte (9 ha) und Landeshauptstadt Hannover (8 ha). Auffallend ist, dass Langenhagen mit 0,5 ha den geringsten Flächenverbrauch seit 1994 aufweist, nachdem im Vorjahr noch fast 8 ha verkauft wurden. Bei der Anzahl der Verkaufsfälle weist Hannover im langjährigen Vergleich

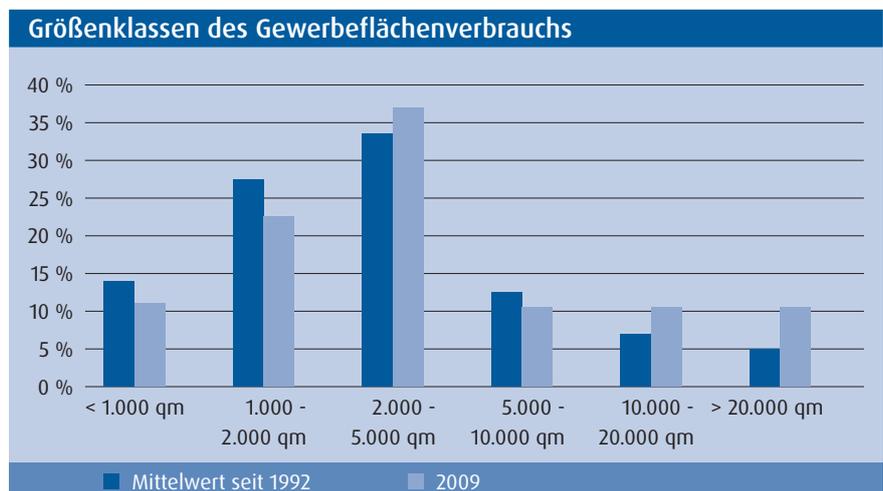
seit 1992 (Spalte 4) die größte Anzahl auf. Neustadt (165), Lehrte (154), Wunstorf (145) und Isernhagen (144) folgen auf den nächsten Positionen. Im Jahr 2009 (Spalte 5 der Tabelle) nahm Hannover die Spitzenstellung (12 Fälle) ein, gefolgt von Lehrte (8), Sehnde (6) und Isernhagen (5). Im Gegensatz zum Vorjahr konnten in einigen Kommunen keine Verkäufe realisiert werden.

Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2009 (in ha)	davon 2009 (in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2009	davon 2009
Barsinghausen	86,9	1,4	69	2
Burgdorf	22,7	-	64	-
Burgwedel	15,8	0,1	51	1
Garbsen	67,1	0,5	120	3
Gehrden	18,6	0,3	71	1
Hemmingen	20,6	-	82	-
Isernhagen	47,4	2,3	144	5
Laatzen	35,6	0,2	110	2
Langenhagen	137,4	0,5	123	2
Lehrte	150,8	9,0	154	8
LH Hannover	192,6	8,0	330	12
Neustadt	62,2	0,5	165	3
Pattensen	28,0	-	45	-
Ronnenberg	16,0	0,2	46	1
Seelze	24,5	1,7	71	4
Sehnde	62,2	10,7	90	6
Springe	37,1	0,6	76	2
Uetze	33,7	-	77	-
Wedemark	62,1	0,5	129	2
Wennigsen	10,8	0,3	44	1
Wunstorf	66,1	0,7	145	3
<b>Summe</b>	<b>1198,2</b>	<b>37,5</b>	<b>2206</b>	<b>58</b>

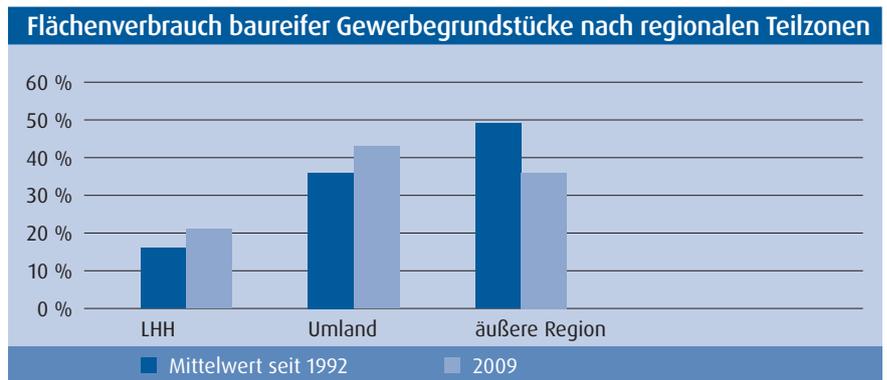
# 2\*



In der folgenden Abbildung ist die Verteilung der **Kauffälle nach Größenklassen der Kaufgrundstücke** für das Jahr 2009 im Vergleich zum Gesamtzeitraum 1992 bis 2009 dargestellt. Bemerkenswert ist, dass etwa 60 % der Kauffälle 2009 auf die beiden Säulen von 1.000 qm bis 5.000 qm entfallen. Darunter konnte die Gruppe der Grundstücke von 1.000 bis 2.000 qm ihren Anteil gegenüber 2008 (17 %) deutlich erhöhen (2009: 23 %). Die Gruppe der größten Flächen mit über 20.000 qm verzeichnet 2009 im Vergleich zu 2008 (17,5%) einen starken Einbruch, besitzt aber mit 10,5% noch einen doppelt so hohen Anteil wie im langfristigen Mittel der Kauffälle seit 1992 (5%).

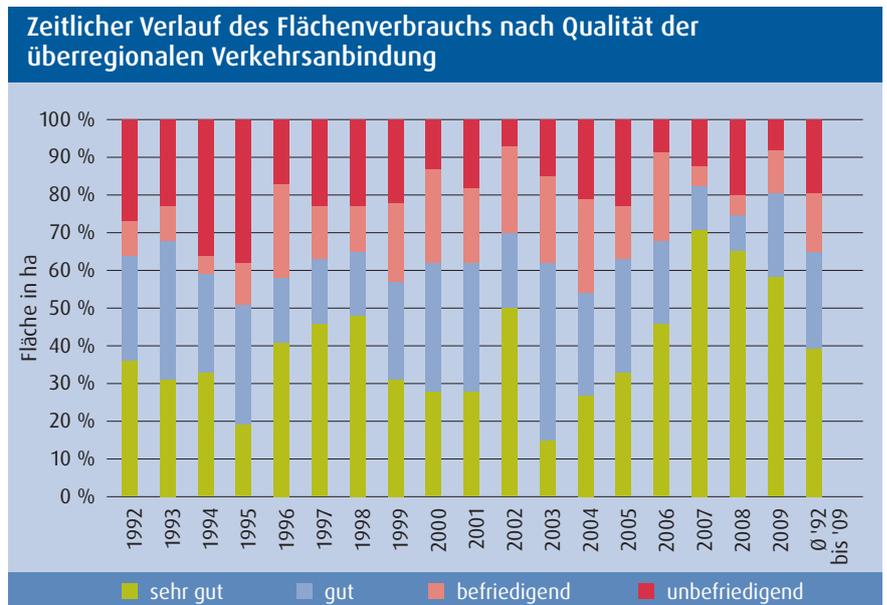


Bei der Verteilung des Flächenverbrauchs auf die **regionalen Teilzonen** (Landeshauptstadt Hannover, Umland, äußere Region)<sup>1</sup> ist zu erkennen, dass gegenüber dem langjährigen Durchschnitt die Landeshauptstadt Hannover und das Umland einen überdurchschnittlichen Anteil des Flächenverbrauchs aufweisen. Zwischen Umland und äußerer Region hat sich zum Vorjahr eine grundlegende Umkehrung der Verteilung ergeben: 2009 verzeichnete das Umland einen Anteil von etwa 43 %, während es im Vorjahr nur 12 % waren. Entsprechend halbierte sich der Anteil in



der äußeren Region von 74 % auf jetzt 36 % und liegt deutlich unter dem langjährigen Mittel (49 %).

Der Flächenverbrauch in Abhängigkeit von der **Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung** (Autobahntfernung) im Zeitvergleich – siehe nebenstehende Grafik – zeigt, dass die Nachfrage nach Flächen mit sehr guter Verkehrsanbindung seit 2003 stark zunahm und 2007 mit ca. drei Viertel des Verbrauchs einen Spitzenwert erreichte. Hierfür sind zum Großteil Flächenverkäufe in Gebieten mit hoher Attraktivität für die Logistikbranche in der äußeren Region verantwortlich. Der Anteil dieser Flächen am Gesamtflächenverbrauch hat – wie schon im Vorjahr – weiter abgenommen, liegt jedoch mit ca. 59 % immer noch deutlich über dem Mittelwert (39 %) der Datenreihe seit 1992. Der Anteil von Flächen mit ungenügender Anbindung ist nach dem Anstieg 2008 (auf 19 %) wie-



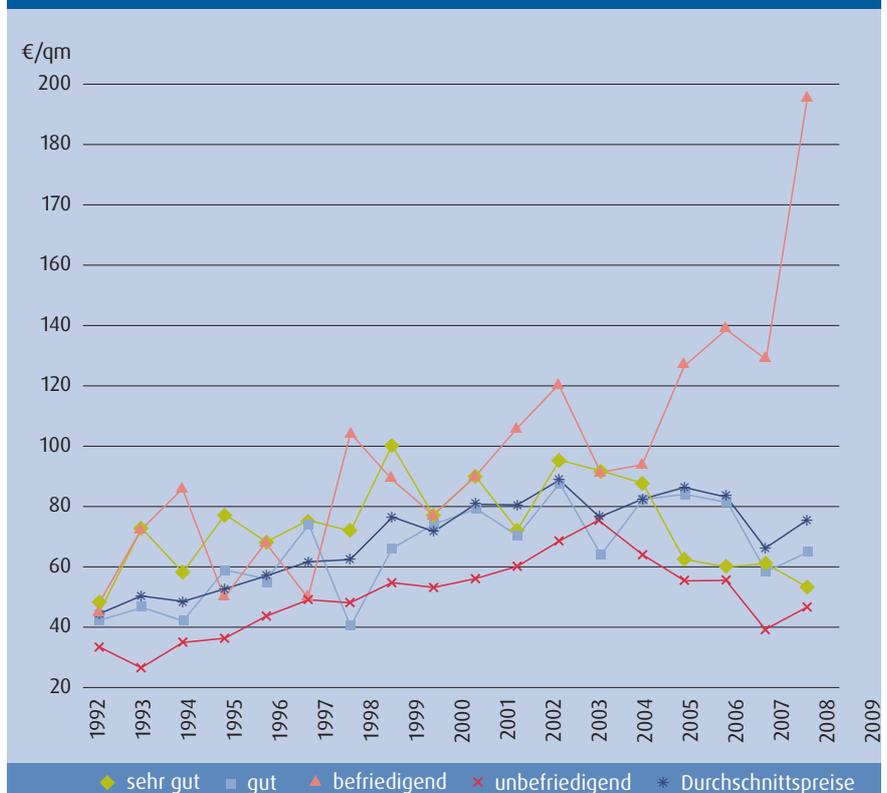
der auf 8 % gefallen und liegt damit wieder weit unter dem Niveau des langjährigen Durchschnitts (19,5 %).

<sup>1</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\*

In der nebenstehenden Abbildung, die die **Entwicklung der Durchschnittspreise** in Abhängigkeit zur **Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung** zeigt, wird erkennbar, dass der Durchschnittspreis aller Flächenverkäufe im Vergleich zum vergangenen Jahr (66,37 €/qm) wieder auf 76,17 €/qm Anstieg und damit deutlich über dem langjährigen Durchschnittswert (69,12 €/qm) liegt. Dieser Anstieg ist jedoch allein auf einen Gewerbeflächenverkauf in der Landeshauptstadt Hannover zurückzuführen.<sup>2</sup> Er schlägt sich auch in dem überdurchschnittlichen Anstieg des Quadratmeterpreises in der Kategorie der befriedigenden Qualität der Autobahnanbindung nieder. Die übrigen Gruppen weisen – bis auf die Gruppe der sehr guten Autobahnanbindung – einen leichten Anstieg im Vergleich zu 2008 auf. Der Kaufpreis der Flächen mit sehr guter Autobahnanbindung sinkt um 16 % im Vergleich zum Vorjahr auf 52,41 €/qm und nähert sich dem Preisniveau der Flächen mit unbefriedigender Autobahnanbindung (46,32 €/qm) an. Der Preisrückgang dürfte vor allem durch besonders preisgünstige Flächenverkäufe an Logistiker begründet sein.<sup>3</sup>

**Entwicklung der Kaufpreise baureifer Gewerbeflächen nach Qualität der Autobahnanbindung 1992 bis 2009**



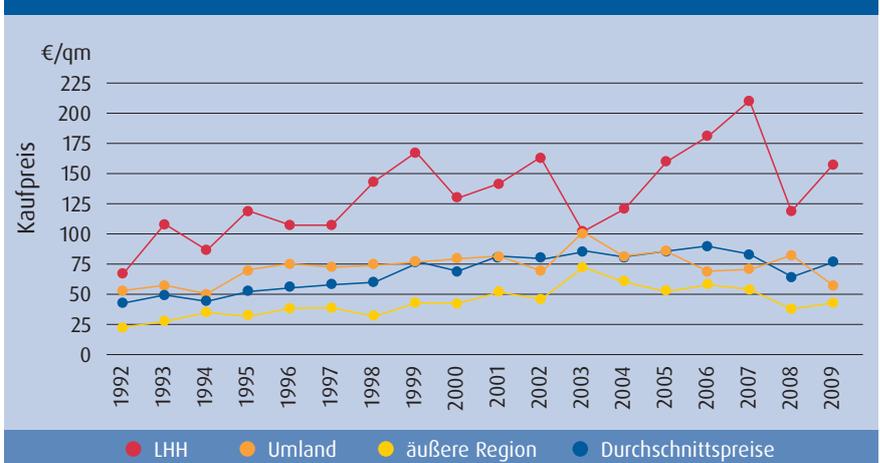
<sup>2</sup> Es handelt sich um einen Kauffall in der Landeshauptstadt Hannover, der mit über 775 €/qm absolut aus allen dokumentierten Fällen herausragt. Abzüglich dieses Falles ergibt sich ein Durchschnittswert für das Jahr 2009 von 63,90 €/m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Unter den insgesamt 21 Kauffällen sehr verkehrsgünstig gelegener Grundstücke sind allein 6 große Flächen mit > 2 ha in typischen Logistikgewerbegebieten (Sehnde/Höver, Lehrte/Sievershausen und Lehrte-Ost) vertreten, die alle zu Preisen von unter 40 €/qm veräußert wurden. Hierbei handelt es sich jedoch um Preise ohne Erschließungskosten, so dass die tatsächlichen Preise – einschließlich der später anfallenden Erschließungsbeiträge – deutlich höher liegen.

Die Entwicklung der **Kaufpreise, differenziert nach regionalen Teilzonen**, zeigt im Zeitvergleich, dass der Durchschnittspreis im Vergleich zum Jahr 2008 wieder gestiegen ist. Dies beruht vor allem auf dem Preisanstieg in der Landeshauptstadt Hannover um 30 % auf 157,96 €/qm – nach einem Preiseinbruch im Jahr 2008 auf 121,46 €/qm<sup>4</sup>. In der äußeren Region konnte der seit 2003 anhaltende Rückgang des Kaufpreises gestoppt werden und weist nun im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von 13% auf 43,99 €/qm auf. Im Umland dagegen hat sich der durchschnittliche Kaufpreis erheblich verringert und zeigt einen Tiefstwert seit 1994. Mit 56,59 €/qm liegt der Kaufpreis baureifer Gewer-

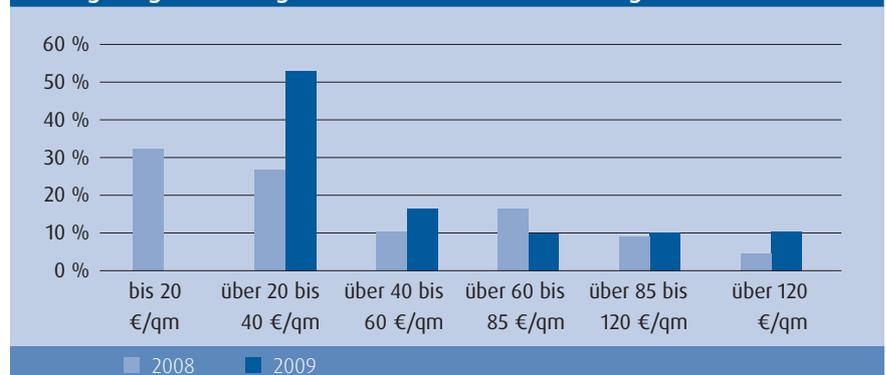
Beim Vergleich des **Flächenverbrauchs nach Preiskategorien** ist für die Jahre 2008 und 2009 festzustellen, dass die Verschiebung der Verkaufsfälle von den höheren zu den niedrigen Preisklassen anhält. Während 2007 noch 55,5 % der Kauffälle in den oberen beiden Preiskategorien vertreten waren, waren es 2008 und 2009 nur etwa ein Fünftel (21 %) der Kauffälle. Weiterhin ist auffällig, dass im untersten Preissegment (unter 20 €/qm) im Jahr 2009 keine Verkäufe getätigt wurden. Dagegen verzeichnete die nächst folgende Preisgruppe mit 20 bis 40 €/qm über 50 % der Kauffälle den stärksten Zuwachs (2008 nur 27 %). Ihr Anteil liegt jetzt doppelt so hoch wie im Vorjahr.

**Entwicklung der Kaufpreise baureifer Gewerbeflächen nach Teilzonen 1992 bis 2009**



beflächen im Umland von Hannover unterhalb des langfristigen Durchschnittswertes von 72,32 €/qm. Der Rückgang resultiert vor allem aus Verkäufen sehr verkehrsgünstiger Grundstücke u. a. in Sehnde/Höver und Isernhagen H. B.

**Nachgefragte Preissegmente 2008 und 2009 im Vergleich**



<sup>4</sup> Dieses ist auf einen hochpreisigen Verkaufsfälle in Hannover (über 775 €/qm) zurückzuführen. Abzüglich dieses Verkaufsfalles ergibt sich für das Jahr 2009 ein Wert von 101,80 €/m<sup>2</sup>, was ein weiteres Absinken des Verkaufspreises in Landeshauptstadt Hannover bedeutet hätte.

# 2\*

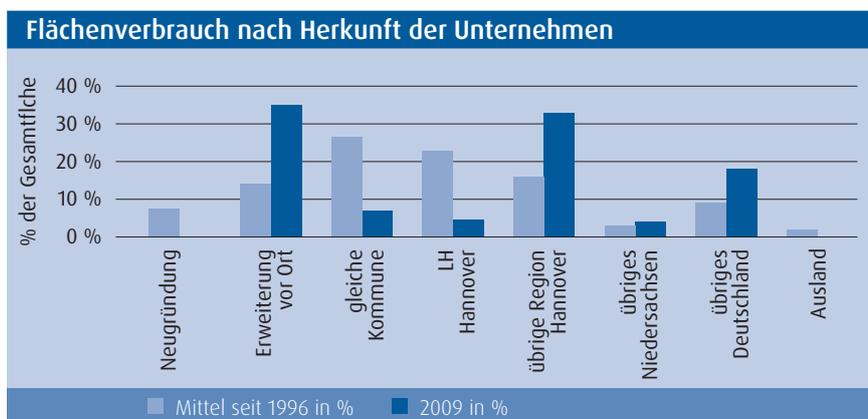
## 2.2 Dokumentierte Gewerbeflächenverkäufe nach Befragung der Kommunen

Wie in den Vorjahren wurden auch die Kommunen zum Gewerbeflächenverbrauch befragt, da Angaben zu Herkunft der Käufer und Art der Nutzung aus den Daten des GLL Hannover es nicht zu gewinnen sind. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass über den dokumentierten Zeitraum seit 1992 bezogen auf die **Summe der Flächenverkäufe** die autobahnnahe Kommunen Langenhagen (91,7 ha), Lehrte (79,7 ha) und Garbsen (52,2 ha) an der Spitze liegen.

Kommunen	Ansiedlungsfälle 1992-2009	davon 2009	Summe Fläche 1992-2009 (ha)	davon 2009 (ha)
Barsinghausen	33	1	38,5	0,5
Burgdorf	36	1	14,3	0,5
Burgwedel	37	1	18,8	0,1
Garbsen	53	5	52,2	2,5
Gehrden	25	-	6,9	-
Hemmingen	70	-	17,7	-
Isernhagen	44	1	15,7	0,2
Laatzen	27	1	44,9	0,2
Langenhagen	49	4	91,7	3,2
Lehrte	44	2	79,7	13,6
LH Hannover	69	5	45,0	4,0
Neustadt	46	-	22,5	-
Pattensen	23	-	23,4	-
Ronnenberg	24	1	8,1	0,1
Seelze	42	3	14,3	1,5
Sehnde	25	-	36,2	-
Springe	49	2	35,2	0,4
Uetze	24	-	10,5	-
Wedemark	62	-	37,4	-
Wennigsen	11	1	9,3	0,3
Wunstorf	53	6	18,6	1,7
<b>Summe</b>	<b>846</b>	<b>34</b>	<b>640,9</b>	<b>28,8</b>

Vergleicht man die durch die Umfrage der Kommunen dokumentierten Verkäufe mit den Verkaufsfällen des GLL Hannover (Abschnitt 2.1), wird deutlich, dass im Jahr 2009 nur etwa 59 % der durch das GLL Hannover dokumentierten Verkaufsfälle durch die Befragung bei den Kommunen erfasst wurden. Bezogen auf die Summe des Flächenverbrauchs sind es ca. 77 %. Das zeigt, dass die Kommunen eher die größeren Flächenverkäufe nennen bzw. kleinere Grundstücke, die häufig auch von Privat an Privat verkauft werden, nicht erfassen. Aufgrund der geringen Fallzahlen ist eine Aufschlüsselung der Fälle nach Kommunen allein für das Jahr 2009 wenig repräsentativ. Über mehrere Jahre hinweg lassen sich jedoch Schlussfolgerungen ableiten. Eine systematische Dokumentation der Verkaufsfälle nach Kommunen ist insofern eine wichtige Informationsquelle zu qualitativen Analysen der Verkäufe.

Die Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Grundstückskäufer**<sup>5</sup> in der nachfolgenden Grafik ergibt, dass im Jahr 2009 ein Drittel des Flächenverbrauchs von Unternehmern aus anderen Kommunen der Region Hannover (Verlagerungen innerhalb des Umlandes) stammt. Ein weiteres Drittel entfällt auf Erweiterungen am gleichen Standort (Nachbargrundstück). Der Anteil des Flächenbrauchs von Unternehmen aus der Landeshauptstadt Hannover hat sich seit 2006 (47 %) kontinuierlich auf ca. 4% (Vorjahr: ca. 13 %) verringert. Der Anteil des Flächenverbrauchs überregionaler Unternehmen liegt bei 22 %. Dabei hat sich der Anteil von Unternehmen aus dem übrigen Deutschland (2008: 8 %) deutlich auf 18 % erhöht.



Bei den Fallzahlen der Grundstücksverkäufe nach **Nutzergruppen** bildet das Verarbeitende Handwerk/Werkstätten mit 5 Ansiedlungen die größte Nutzergruppe (14,7 % aller erfassten Fälle), gefolgt von Maschinenbau/Anlagentechnik mit 4 Fällen. Die Gruppe der Logistik/Speditionen/Fuhrunternehmen folgt mit 3 Fällen, ebenso wie die Gruppen Autohäuser/-handel/-vermietung und Großhandel. Beim Flächenverbrauch ist die Logistik mit 15,4 ha bzw. einem Anteil von 43 % die dominierende Nutzergruppe, weil diese Gruppe in der Regel überdurchschnittlich große Flächen nachfragt. An zweiter Stelle folgt der Großhandel mit 7,6 ha und einem Anteil von 21 %.

<sup>5</sup> Dabei ist allerdings zu beachten, dass von überregionalen Projektentwicklern erworbene Grundstücke später in der Regel zu einem großen Teil von regionalen Mietern genutzt werden.

# 3\*

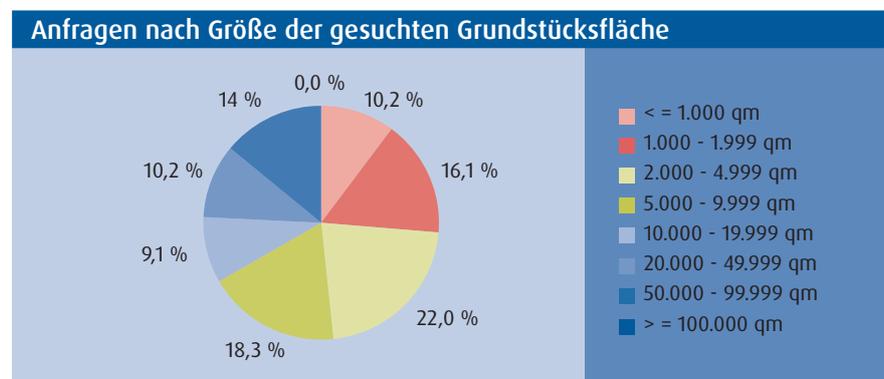
## Anfragen nach Gewerbeflächen

Einen weiteren qualitativen Blick auf den Gewerbeflächenmarkt bietet eine Auswertung von Gewerbeflächenanfragen (hinsichtlich der Nutzerstruktur und Herkunft der Anfragen, nachgefragter Grundstücksgröße und Standortanforderungen). Hierzu liegen für 2009 insgesamt 186 verwertbare Fälle vor<sup>6</sup>.

Der Erstkontakt der Anfragen erfolgte zu etwa 85 % über die Kommune, zu 13 % über die Wirtschaftsförderung der Region Hannover, in den übrigen Fällen über hannoverimpuls, HRG-Hannover Region Grundstücksgesellschaft, Projektentwickler oder Makler.

Bis zum Jahresende 2009 wurde knapp ein Drittel aller Anfragen wieder zurückgezogen. Als überwiegende Gründe für zurückgezogene Interessensbekundungen wurden z. B. Finanzierungsschwierigkeiten, Änderungen der Unternehmensorientierung bzw. veränderte Rahmenbedingungen<sup>7</sup> genannt. Bei knapp zwei Dritteln der Fälle ist der Bearbeitungsstatus noch offen. 6 Fälle (ca. 3 %) führten zur Ansiedlung des Unternehmens in der Region Hannover.

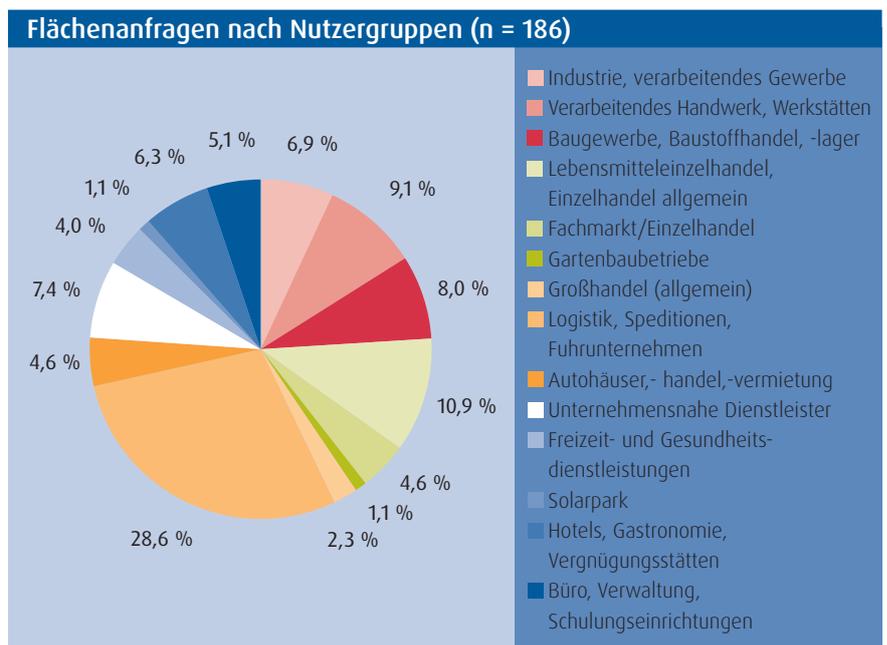
Bezogen auf die nachgefragte Fläche lag der Schwerpunkt der Anfragen mit insgesamt ca. 40 % im Segment der mittleren Grundstücksflächen von 2.000 bis 10.000 qm, ein leichter Rückgang zum Vorjahr (45 %). Einen starken Zuwachs erzielten die kleineren Flächen mit bis zu 2.000 qm, deren Anteil zusammen 26 % erreichte (2008: 12 %). Immerhin noch 24 % der Anfragen umfassten große und sehr große Flächen ab 20.000 qm (2008: 28 %). Anfragen mit über 100.000 qm sind gesondert ausgewiesen, waren 2009 aber nicht vertreten (2008: 3 %).



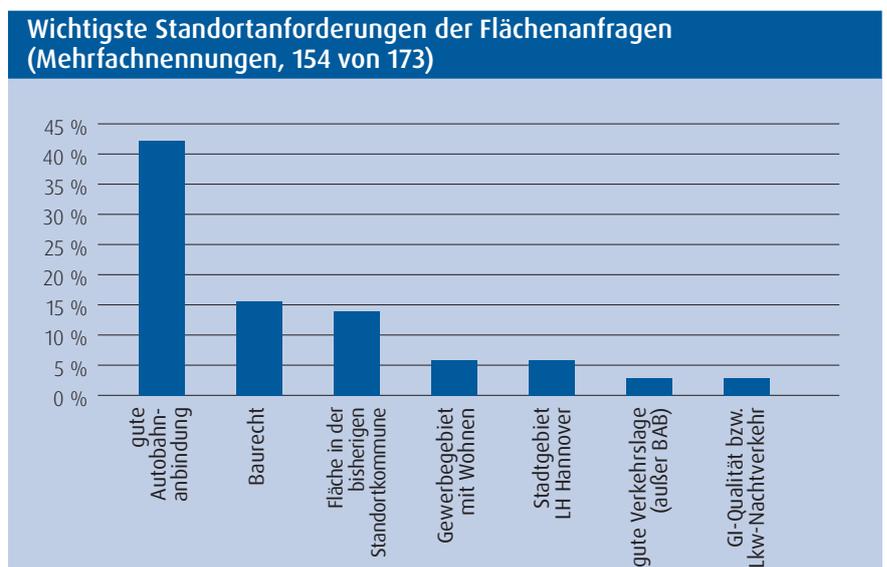
<sup>6</sup> Ausgewertet wurden alle Anfragen, die seitens der kommunalen Wirtschaftsförderer gemeldet bzw. von der Wirtschaftsförderung Region Hannover erfasst wurden, soweit es sich um ein quantifizierbares Flächen-gesuch handelt. Nicht ausgewertet wurden Gesuche nach Bestandsimmobilien bzw. nach Hallenflächen.

<sup>7</sup> Hier dürfte maßgeblich die Wirtschaftskrise die Ursache gewesen sein.

Der wie im Vorjahr relativ hohe Anteil von Anfragen nach großen Flächen ist darauf zurückzuführen, dass die Logistik mit ca. 29 % der Fälle (2008: 24 %) die größte Nachfragegruppe stellt. Vergleichsweise große Grundstücke – typischerweise zwischen 10.000 und 20.000 qm – fragen auch Einzelhandelsfachmärkte (Möbel-, Bau-, Gartenmärkte) nach, die zusammen über 5 % der Fälle umfassen. Für das verarbeitende Handwerk bzw. Werkstätten – mit ca. 10 % aller Nachfragen – sind dagegen kleine Grundstücke zwischen 1.000 und 2.000 qm typisch, während Betriebe des Baugewerbes (8 %) primär mittelgroße Flächen zwischen 5.000 und 10.000 qm nachfragten. Erstmals lagen 2009 zwei Anfragen zur flächigen Aufstellung von Solaranlagen (sog. Solarparks) mit jeweils 80.000 qm Flächenbedarf vor.



Bei den Anforderungen an das gesuchte Grundstück liegt das Kriterium „gute Autobahnbindung“ mit 42 % an der Spitze der Nennungen, wie die nebenstehende Grafik<sup>8</sup> zeigt. Die zweithäufigste Nennung ist die Kategorie „Grundstück mit Baurecht“. An dritter Stelle folgen Anfragen, die einen Standort in der Kommune des bisherigen Betriebsitzes suchen<sup>9</sup>.

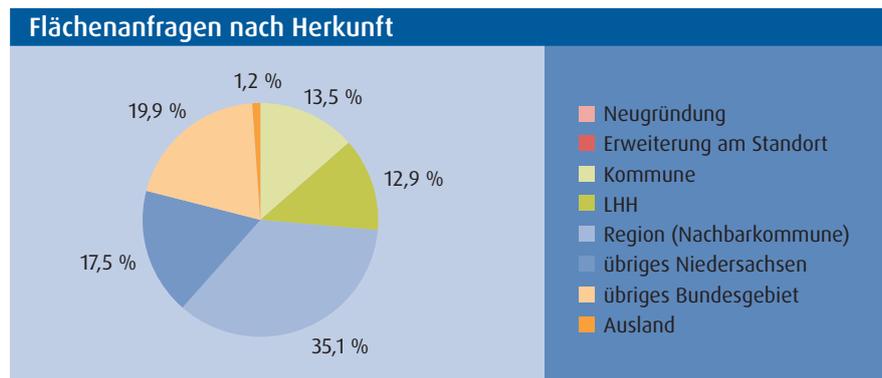


<sup>8</sup> Die Grafik enthält 173 Nennungen von insgesamt 148 Anfragen. Bei 38 Anfragen wurden keine Spezifikationen angegeben

<sup>9</sup> Wieder im Vergleich zum Vorjahr an Bedeutung gewonnen hat mit 5 Nennungen (3 %) die Kategorie mit der Anforderung „GI-Qualität bzw. LKW-Nachtverkehr“ (bei Logistiksiedlungen das entscheidende Kriterium neben der Autobahnnahe). 2008 lag dieser Wert nur bei 0,9 % und belegte damit nur die 11. Position von insgesamt 14 Kategorien. 2007 lag GI-Anforderung mit 12 % noch auf der 6. Position. In der Grafik sind die Standortanforderungen nach Gruppen zusammengefasst. Anforderungen mit weniger als 5 Nennungen (zusammen 19) sind nicht dargestellt.

# 3\*

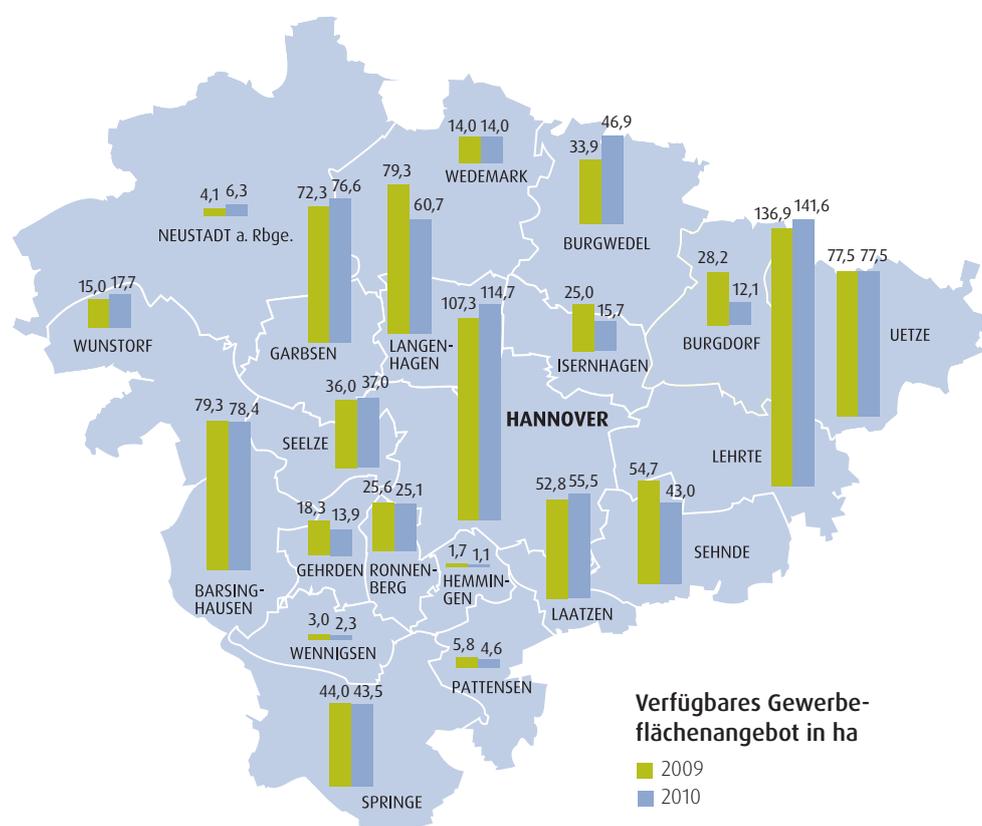
Bei der Auswertung der Anfragen nach der Herkunft zeigt sich, dass etwa 60 % (2008: 58 %) der Anfragen eine intraregionale Reichweite besitzen. Darunter hat sich der Anteil der Anfragen mit nur kommunaler Reichweite mit 13,5 % jedoch halbiert (2008: 26 %) <sup>10</sup>. Demgegenüber ist der Anteil der intraregionalen Anfragen auf 35 % gestiegen (19 %), also Verlagerungswünsche in andere Umlandkommunen. Verlagerungen aus der Landeshauptstadt Hannover in die Umlandkommunen sind mit 13 % stabil geblieben (14 %). Fast 40 % der Anfragen stammten von außerhalb der Region Hannover, im Vorjahr war es nur ein knappes Viertel. Dies spiegelt erneut die zunehmende bundesweite Attraktivität der Region Hannover wider.



<sup>10</sup> Die Gruppe der kommunalen Reichweite betrifft Neugründungen, Erweiterung auf Nachbargrundstücken im selben Gewerbegebiet oder Verlagerungen innerhalb der gleichen Kommune. Neugründungen und Erweiterungsanfragen wurden 2009 jedoch nicht gemeldet.

## Gewerbeflächenangebot (Angaben der Kommunen)

Insgesamt hat sich – nach Angaben der Kommunen – das Angebot der Gewerbeflächen, die im B-Plan oder F-Plan rechtswirksam dargestellt sind, 2010 gegenüber dem Vorjahr um etwa 27 ha auf 888,2 ha verringert.



Den größten Zuwachs an Gewerbeflächen verzeichnete Burgwedel mit 13 ha per Saldo. Größere Zuwächse verbuchten auch die Landeshauptstadt Hannover mit 7,4 ha, Lehrte mit 4,7 ha, und Garbsen mit 4,3 ha. Die stärksten Rückgänge betrafen Langenhagen mit 18,6 ha, Burgdorf mit 16,1 ha, Sehnde mit 11,7 ha und Isernhagen mit 9,3 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 2009 bis 2010 folgendermaßen dar:

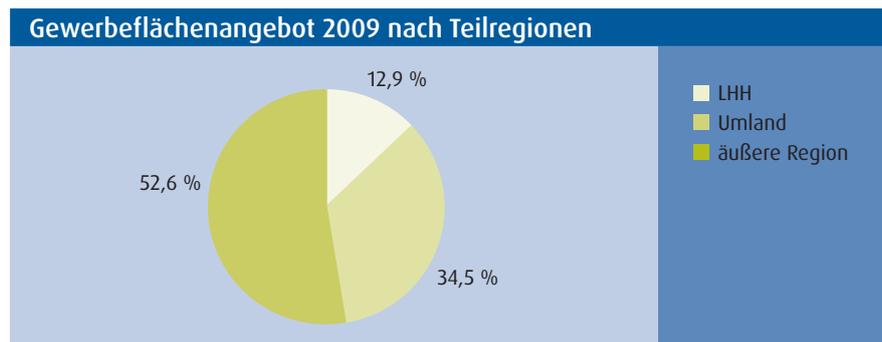
- In **Burgdorf** wurden ca. 11 ha des Gewerbeparks Nordwest den Vorscheuflächen zugeordnet, weil für diesen Teil noch keine F-Plan-Festsetzung besteht. Weitere ca. 5 ha Gewerbeflächen wurden verkauft (betrifft im Wesentlichen Hülptingsen).
- In **Isernhagen** wurde die tatsächlich verfügbare B-Plan-Fläche am Kirchhorster See um ca. 5 ha reduziert. Weiterhin fielen in Isernhagen H. B. ca. 3 ha durch Verkauf weg.
- In **Langenhagen** konnten ca. 19 ha Flächen durch Ansiedlungen verkauft werden, darunter allein 11 ha im Airport Business Park, im Rehkamp und in Schulenburg.
- In **Sehnde/Höver** wurden etwa 12 ha veräußert.
- In **Burgwedel/Großburgwedel** (westlich A 7) wurden 13 ha durch F-Planänderung zusätzlich bereitgestellt.
- In der **Landeshauptstadt Hannover** haben sich sowohl Flächenverluste durch Verkäufe oder Änderungen in B-Plänen als auch zusätzliche Flächenpotenziale ergeben. In der Bilanz stehen gut 7 ha zusätzlich zur Verfügung. Weitere Flächenpotenziale gegenüber 2009 stehen u. a. in Stöcken/Schwarze Heide (8 ha) sowie in Misburg (ca. 6 ha) bereit.

Kommunen	verfügbare Flächen 2010 (ha)	sofort verfügbar (ha)	sofort verfügbar und autobahn-nah (ha)	Veränderung 2009-2010 (ha)
Barsinghausen	78,4	19,6	15,6	-1
Burgdorf	12,1	3,1	-	-
Burgwedel	46,9	7,3	1,5	-
Garbsen	76,6	0,6	0,6	-0,3
Gehrden	13,9	5,4	-	-
Hemmingen	1,1	1,1	-	-
Isernhagen	15,7	8,1	6,3	-4,8
Laatzen	55,5	-	-	-
Langenhagen	60,7	18,7	15,5	-6,7
Lehrte	141,6	12,2	12,2	4,7
Neustadt	6,3	5,1	-	-
Pattensen	4,6	4,6	-	-
Ronnenberg	25,1	6,2	-	-
Seelze	37,0	12,0	-	-
Sehnde	43,0	2,4	-	-
Springe	43,5	2,9	-	-
Uetze	77,5	2,4	-	-
Wedemark	14,0	2,4	-	-
Wennigsen	2,3	-	-	-
Wunstorf	17,7	10,7	-	-
LH Hannover	114,7	87,2	44,4	10,5
<b>Summe</b>	<b>888,2</b>	<b>212,0</b>	<b>96,1</b>	<b>2,4</b>

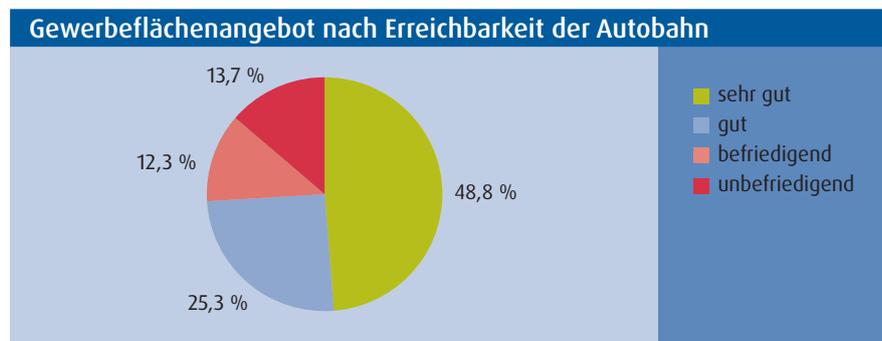
# 4\*

Bei der Differenzierung des Flächenangebots nach den **Kriterien** teilregionale Lage, Verkehrslage, planungsrechtlicher 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 fast 13 % (Vorjahr: 12 %), das Umland 34,5% (36,5 %) und die äußere Region ca. 53 % (52 %) von den Flächenangeboten, die in den B- und F-Plänen der Kommunen der Region Hannover rechtswirksam dargestellt sind.

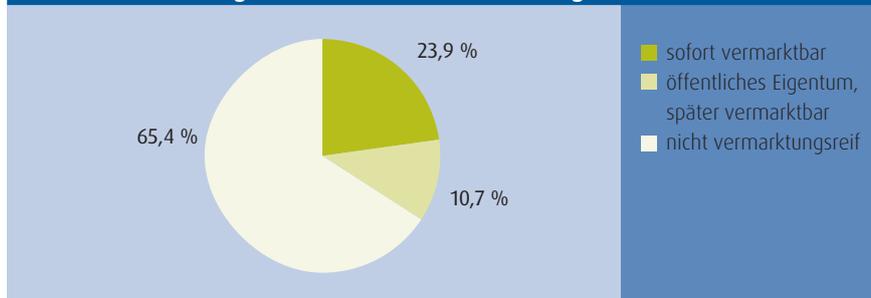


- Auch in Bezug auf die **überörtliche Verkehrsanbindung**, gemessen an der Entfernung des Flächenangebots zur nächsten Autobahnanschlussstelle, haben sich gegenüber dem Vorjahr nur leichte Verschiebungen ergeben. Fast 49 % des Flächenangebots (2009: 50 %) besitzen grundsätzlich eine sehr gute Autobahnanbindung (max. 2 km zur nächsten Anschlussstelle, ohne Ortsdurchfahrt); 74 % der Flächen liegen maximal 5 km von der Autobahn entfernt (Vorjahr: 73 %).



- Im Hinblick auf die **planungsrechtliche Ausweisung** – insbesondere Logistikbetriebe benötigen im Idealfall eine GI-Ausweisung nach BauNVO – hat sich 2010 das Flächenangebot mit GI-Qualität mit 126 ha gegenüber dem Vorjahr (93 ha) deutlich erhöht<sup>11</sup>. Dies beruht auf zusätzlichen GI-Flächen in Lehrte (GVZ)<sup>12</sup>, Neustadt und Pattensen. **Flächen mit tatsächlicher Logistikqualität**, nämlich mit sehr guter Autobahnanbindung und einem zusammenhängenden Flächenangebot von über 5 ha, **existieren jedoch nicht mehr**<sup>13</sup>.
- Sofortige **Vermarktungsreife**<sup>14</sup> besitzen 2010 insgesamt etwa 212 ha aller Gewerbeflächen gegenüber 207 ha im Vorjahr. Der Anteil dieser Flächen ist fast unverändert und liegt bei 24 % (2009: 23 %). Der Anteil der später vermarktbareren Flächen liegt bei ca. 11 % (Vorjahr: 12 %), während der Anteil der nicht vermarktungsreifen Flächen weiterhin fast zwei Drittel (65 %) des Angebots (66 %) umfasst.

#### Reserveflächenangebot 2009 nach Vermarktungsreife



<sup>11</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>12</sup> Hier steht eine ca. 5 ha große Fläche nach Rückauflösung eines Kaufvertrages wieder zur Verfügung.

<sup>13</sup> Im Airport Business Park existieren noch zwei Restgrundstücke von insgesamt 7,5 ha mit GI-Ausweisung, die jedoch nicht zugehörig sind. Für diese Flächen läuft bereits das Vergabeverfahren.

<sup>14</sup> Sofort vermarktbar: kommunales Eigentum, erschlossen, rechtskräftiger B-Plan; später vermarktbar: kommunales Eigentum, B-Plan noch nicht rechtskräftig oder Erschließung noch nicht vorhanden; nicht vermarktungsreif: alle sonstigen privaten Flächen.

# 4\*

- Von insgesamt 212 ha sofort vermarktbarer Flächen besitzen 2010 etwa 96 ha eine sehr gute Autobahnanbindung (2009: 99 ha), d. h. hier ist ein leichter Rückgang zum Vorjahr zu verzeichnen. Auch räumlich haben sich Veränderungen ergeben: Im Umland hat der stärkste Rückgang stattgefunden<sup>15</sup>. Entsprechend liegen nur noch ca. 24 % der autobahnnahen und sofort vermarktbaren Flächen (2009: 36,5 %), in der äußeren Region etwa 30 % (25 %), in der Landeshauptstadt Hannover etwa 46 % (39 %).
- Bei den **Preisen** des Flächenangebots haben sich – in Reaktion auf die nachgefragten Preiskategorien des tatsächlichen Flächenverbrauchs 2009<sup>16</sup> – gegenüber dem Vorjahr deutliche Verschiebungen ergeben. 2010 umfasst das Angebot mit Preisen bis 40 €/qm nun fast 26 % (2009 etwa 11 %), die Gruppe von 40 bis 60 €/qm sank auf etwa 27 % (Vorjahr: ca. ein Drittel), auch der Anteil von Flächen über 60 €/qm sank auf 47 % (Vorjahr: 56 %).
- Bei der Einstufung des Gewerbeflächenangebots nach Eignung für die verschiedenen **Nutzergruppen** zeigt sich das qualitativ hochwertige Flächenangebot: Der Anteil der Flächen mit Eignung für überwiegend überregional orientierte Nutzergruppen umfasst fast die Hälfte (ca. 47 % bzw. 415 ha) des gesamten Flächenangebots. Damit hat sich der Anteil im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert, jedoch ist das Flächenvolumen um 12 ha gesunken.

<sup>15</sup> Hier spiegeln sich Verkäufe größerer Grundstücke (ab 2 ha) u. a. in Sehnde/Höver und Isernhagen H. B. wider (vgl. Abschnitt 2.1).

<sup>16</sup> Vgl. Abschnitt 2.1

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

# 5\*

Bei den Vorschauf Flächen<sup>17</sup> hat das Volumen 2010 gegenüber der Fortschreibung 2009 bei der Flächensumme stark zugenommen und auch bei der Flächenanzahl ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Die Anzahl der Vorschauf Flächen beträgt 39 (2009: 35)<sup>18</sup>, das Volumen dieser Flächen ist von ca. 481 ha auf etwa 606 ha 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.

Seit der Fortschreibung des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes 2009 haben sich folgende größere **Veränderungen bei den Vorschauf Flächen** ergeben:

- Garbsen: Die Vorschauf Fläche „Garbsen/West, westlich Gutenbergstr., 2. BA“ (8 ha) wird nicht weiter verfolgt und wurde gestrichen
- Garbsen: Die Vorschauf Fläche „Garbsen/ Meyenfeld, südlich B 6“ (ca. 5 ha) ist inzwischen im F-Plan ausgewiesen und wird dem Gewerbeflächenangebot zugerechnet (vgl. Abschnitt 4).

**Neue Vorschauf Flächen:** Die zusätzlichen Vorschauf Flächen sind – mit Ausnahme von Burgdorf/Nordwest – Bestandteil des „Logistikflächenkonzeptes 2020 der Region Hannover“.<sup>19</sup>

- **Burgdorf:** Vorschauf Fläche „Gewerbepark Nordwest, Erweiterung“ (11,5 ha)
- **Lehrte:** Vorschauf Fläche „Ahlten-West“ (50 ha)<sup>20</sup>
- **Sehnde:** Vorschauf Fläche „Höver-Nord“ (30 ha)<sup>21</sup>
- **Wunstorf:** Vorschauf Fläche „Kolenfeld“ (30 ha)<sup>22</sup>
- **Landeshauptstadt Hannover:** Vorschauf Fläche „Anderten/nördlich B 65, westlich A 7“ (16 ha)<sup>23</sup>

<sup>17</sup> Flächen, die noch keine planerische Festsetzung für eine gewerbliche Nutzung nach Flächennutzungs- oder Bebauungsplan besitzen.

<sup>18</sup> Lehrte/Immensen-Tönjeskamp besitzt inzwischen F-Planfestsetzung und ist im Gewerbeflächenangebot erfasst worden.

<sup>19</sup> Die Flächenpotenziale des Logistikflächenkonzeptes bezeichnen lediglich die Dimension von Untersuchungsräumen (Suchrahmen). Im Rahmen von Machbarkeitsstudien ist zu bestimmen, welche Teilbereiche für Bauflächen geeignet und welche Bereiche aufgrund von Nutzungsrestriktionen (Immissionsschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Erschließung) freizuhalten sind.

<sup>20</sup> Teilbereich des „Logistikschwerpunktstandortes A II Ahlten/Höver/Anderten“ des Logistikflächenkonzeptes 2020 der Region Hannover.

<sup>21</sup> Teilbereich des „Logistikschwerpunktstandortes A II Ahlten/Höver/Anderten“ des Logistikflächenkonzeptes 2020 der Region Hannover.

<sup>22</sup> Teilbereich des „Logistikschwerpunktstandortes A I Barsinghausen/ Wunstorf“ des Logistikflächenkonzeptes 2020 der Region Hannover.

<sup>23</sup> Teilbereich des „Logistikschwerpunktstandortes A II Ahlten/Höver/Anderten“ des Logistikflächenkonzeptes 2020 der Region Hannover.

# 5\*

Im Hinblick auf die teilregionale Lage der Vorschauflächen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur Verschiebungen außerhalb der Landeshauptstadt ergeben. 12 % der Vorschauflächen befinden sich nach wie vor in der Landeshauptstadt Hannover, während der Anteil in der äußeren Region mit 58 % im Verhältnis zum Vorjahr (65 %) leicht abnahm. Dementsprechend wuchs der Flächenanteil im Umland von 24 % (2009) auf 30 %. Diese Verschiebung beruht auf dem zusätzlichen Flächenpotenzial von ca. 80 ha am „Logistikschwerpunktstandort A II Ahlten/Höver/Anderten“<sup>24</sup>, das im Umland liegt.

Verschiebungen haben auch bei der Verkehrslage der Vorschauflächen stattgefunden: Besonders durch die Flächenpotenziale an den Logistikschwerpunktstandorten (siehe oben) von „Lehrte/Ahlten-West“, „Sehnde – Höver Nord“ und „Wunstorf - Kolenfeld“ hat sich der Anteil der sehr verkehrsgünstig gelegenen Vorschauflächen (maximal 2 km zur Autobahnanschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt) von 35 % auf 47 % erhöht.

Nur ca. 30 ha (ca. 5 %) der Vorschauflächen können nach Einschätzung der Kommunen kurzfristig in Baurecht überführt werden. Dies betrifft Gewerbegebietserweiterungen in Laatzen/Gleidingen, Neustadt/Otternhagen 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 Vorschauflächen lediglich Isernhagen-Kirchhorst in diese Kategorie fällt.

## Fazit

6\*

Mit 37,5 ha Flächenverbrauch war im Jahr 2009 – nach dem Rekord von 120 ha im Vorjahr – ein erheblicher Einbruch im Gewerbeflächenverbrauch zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist weitestgehend auf die Wirtschaftskrise zurückzuführen und auch in anderen Regionen zu beobachten.

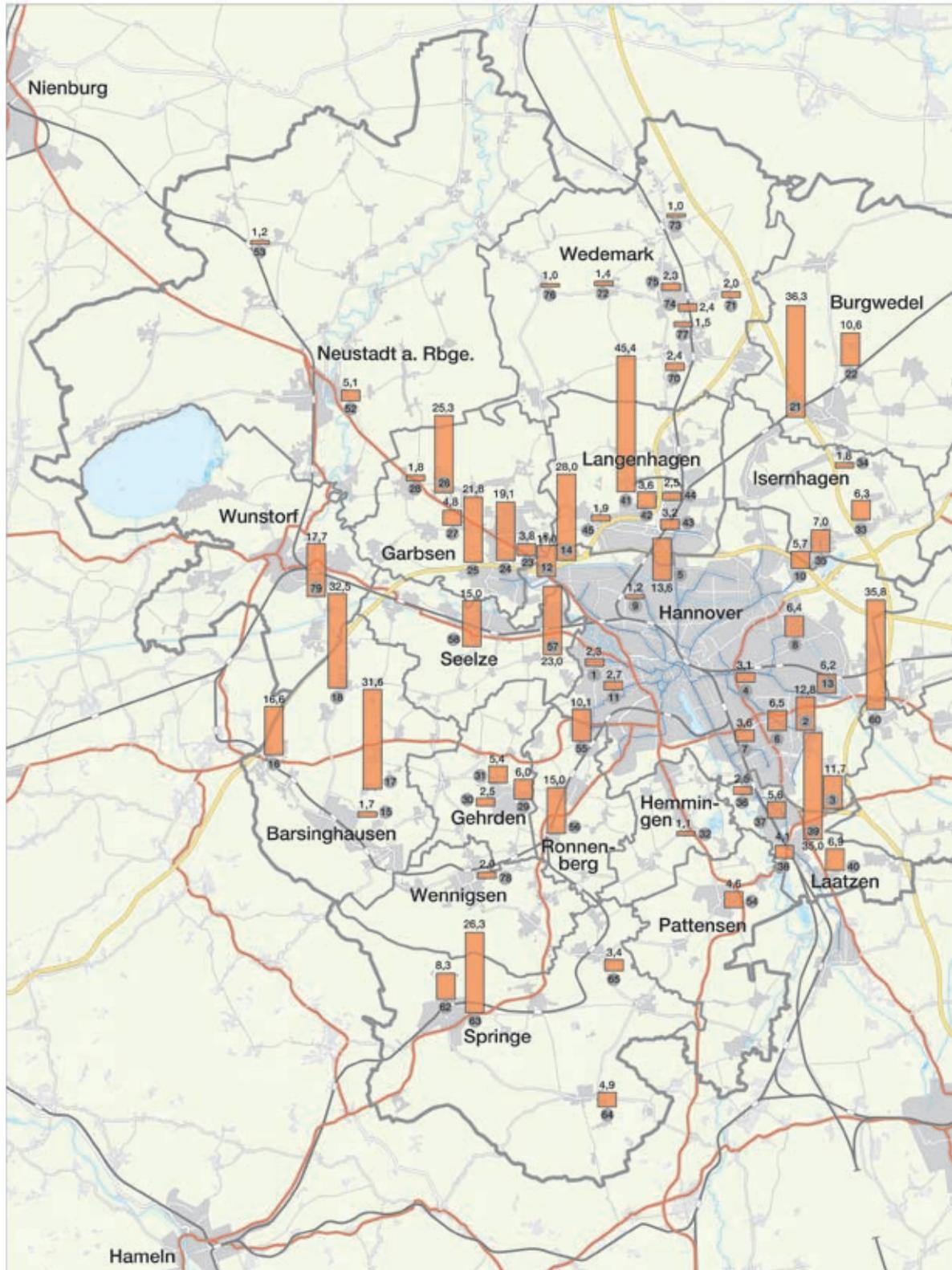
Der Rückgang beim Flächenverbrauch betraf vor allem Grundstücke ab 20.000 qm. Der Anteil dieser Flächen mit 17,5 % am Gesamtverbrauch liegt noch immer deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (1992 bis 2009: 10,5 %). Gleichmaßen rückläufig war der Anteil des Verbrauchs für sehr verkehrsgünstige Grundstücke (max. 2 km zur BAB). Er liegt aber mit etwa 60 % ebenfalls weit höher als in der Gesamtperiode (38 %). Beide Verschiebungen sind im Wesentlichen auf den konjunkturellen Rückgang der Flächennachfrage im Marktsegment Logistik zurückzuführen. Branchenkenner gehen jedoch davon aus, dass dieser Rückgang nur als ein kurzfristiges Phänomen anzusehen ist. Mit der konjunkturellen Belebung ist in diesem Nachfragesegment wieder von einem Anziehen der Flächennachfrage auszugehen.

Der **akute Engpass bei Flächen mit Logistikeignung** bleibt weiter bestehen: Sofort vermarktbar Flächen (B-Plan, erschlossen, kommunales Eigentum) und mit echter Logistikqualität (sehr gute Autobahnbindung, GI-Qualität, Flächenangebot > 5 ha) betreffen nur noch zwei restliche Grundstücke im Airport Business Park und im GVZ Lehrte, für die aber bereits Verhandlungen mit mehreren Bewerbern geführt werden.

Die Region Hannover will die Wachstumschancen des Logistiksektors nutzen und hat deshalb ein regionales „**Logistikflächenkonzept 2020**“ mit den Kommunen abgestimmt, damit für den Zeitraum bis 2020 zusätzliche Gewerbeflächen für Logistikansiedlungen bereitgestellt werden können. Ziel der Region Hannover 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 Logistikscheitpunktstandorte**, 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>25</sup> identifiziert worden.

<sup>24</sup> Die Kommune möchte diese Fläche allerdings als langfristige Flächenreserve vorhalten und dort zunächst keine Logistikbetriebe ansiedeln.

# 6\*





### Gewerbeflächenangebot 2010 in den Kommunen sowie Ortslagen und Stadtteilen

Gewerbeflächenangebot (in ha)

<b>LHH</b>			
1 Ahlem	2,3	Sehnde	2,4
2 Anderten	12,8	59 Sehnde	35,8
3 Bernsrode/Kronsberg	11,7	60 Höver	4,8
4 Bult	3,1	61 Ilten/Schnedebruch	4,8
5 Brinker Hafen/Vinnhorst	13,6	<b>Springe</b>	
6 Döhrenbuch/Seelhorst	6,5	62 Springe-Nord	8,5
7 Döhren/ Mittelfeld	3,6	63 Springe/Oittangente	26,5
8 Groß Buchholz/ Roderbruch	6,4	64 Eldagsen	4,5
9 Hemenhausen	1,2	65 Bennigsen	3,4
10 Lahe	5,7	<b>Uetze</b>	
11 Lindener Hafen/Vinnhorst	2,7	66 Uetze	18,8
12 Marienwerder/ Wissenschaftspark	11,0	67 Dollbergen	46,8
13 Misburg/Süd	6,2	68 Hainigsen	10,4
14 Stöcken/ Schwarze Heide	28,0	69 Eltze	1,5
<b>Barsinghausen</b>		<b>Wedemark</b>	
15 Barsinghausen/ Brunsöhe	1,7	70 Bissendorf	2,4
16 Bartorf	15,6	71 Gailhof	2,0
17 Eckerde/Groß Göttern	31,6	72 Brellingen	1,4
18 Groß Murzel	32,5	73 Etze	1,0
<b>Burgdorf</b>		74 Mellendorf	2,4
19 Hülptingsen	2,7	75 Mellendorf	2,5
20 Burgdorf/Nordwest	9,0	76 Negenborn	1,0
<b>Burgwedel</b>		77 Wennebostel	1,5
21 Großburgwedel	36,3	<b>Wennigsen</b>	
22 Kleinburgwedel	10,6	78 Wennigsen/Sorsumer Straße	2,0
<b>Garbsen</b>		<b>Wunstorf</b>	
23 Berenbostel/Süd	3,8	79 Wunstorf-Süd	17,1
24 Osteriede/ Schönebecker Allee	19,1		
25 Garbsen, Mitte/West	21,8		
26 Osterwald/ Molkenestr.	25,3		
27 Meyerfeld	4,8		
28 Friesingen	1,8		
<b>Gehrden</b>			
29 Gehrden/Ost	6,0		
30 Lavester Str.	2,5		
31 Bürteweg	5,4		
<b>Hemmingen</b>			
32 Gewerbepark Hemmingen	1,1		
<b>Isernhagen</b>			
33 Kirchhorst	6,3		
34 F. B.	1,8		
35 Altwarmbüchen/ Opelstr.	7,0		
<b>Laatzten</b>			
36 Alt-Laatzten	2,5		
37 Laatzten-Mitte	5,6		
38 Rothen-West	4,1		
39 Laatzten-Ost	35,0		
40 Gleidingen	6,9		
<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	26,4		
47 Immensen	100,0		
48 Aligse	1,3		
49 GVZ	4,7		
50 Sievershausen	6,7		
51 Steinwedel	1,7		
<b>Neustadt</b>			
52 Gewerbegebiet Ost	5,1		
53 Hagen	1,2		
<b>Pattensen</b>			
54 Gewerbepark Pattensen	4,6		
<b>Ronnenberg</b>			
55 Empelde	10,1		
56 Weetzen	15,0		
<b>Seelze</b>			
57 Letterholz	23,0		
58 Seelze-Süd	15,0		